

Rhif y Cais: **19C924C** Application Number

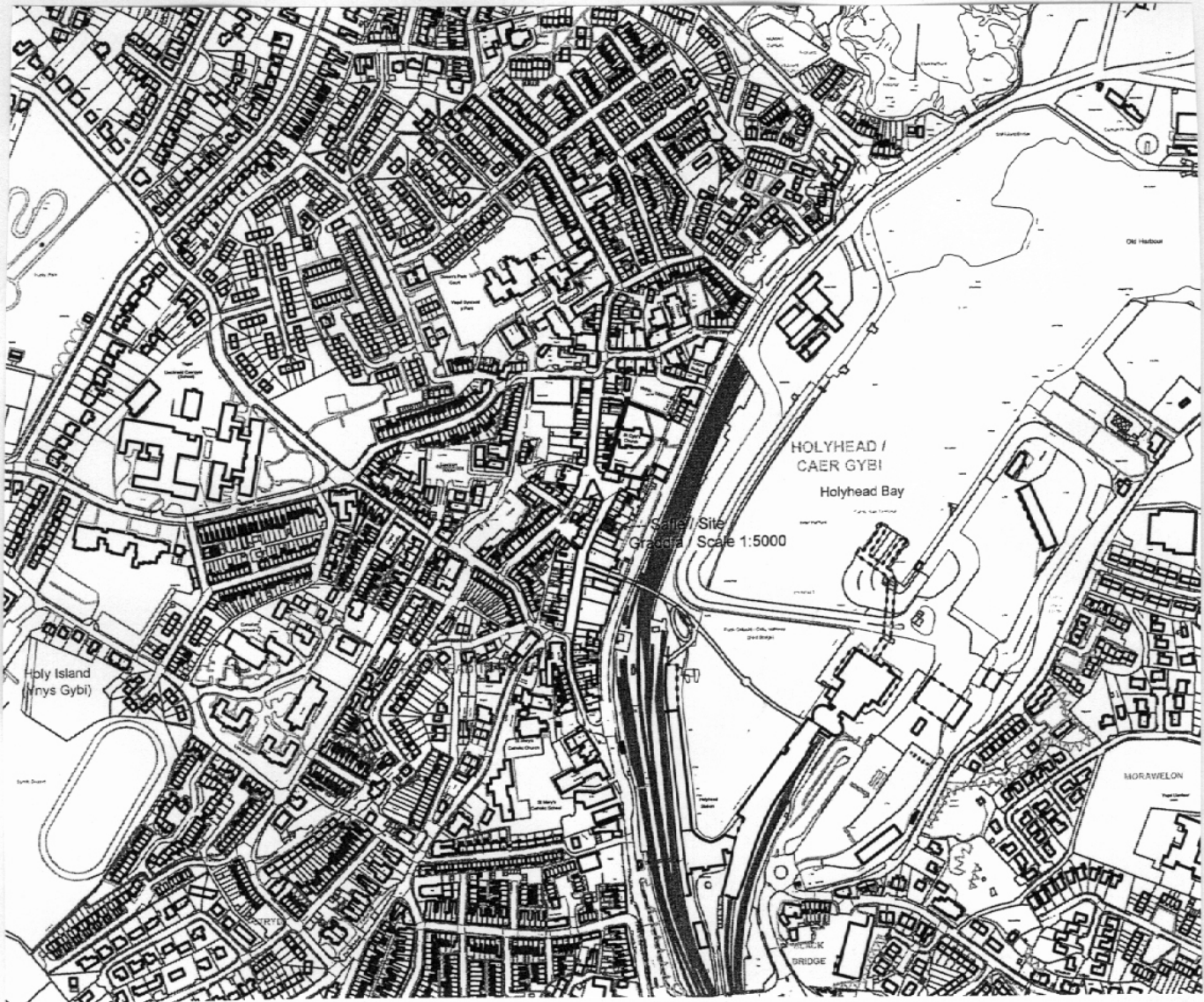
Ymgeisydd Applicant

**Welsh Government
c/o Emma Rogers
Isle of Anglesey County Council
County Council Offices
Llangefni
LL77 7TW**

Cais llawn ar gyfer newid defnydd yr adeilad o ddefnydd dosbarth A1 i ddefnydd cymysg dosbarthiadau A1, A2 ac A3 yn

Full application for the change of use of the building from use class A1 to a mixed use of classes A1, A2 and A3 at

7-9 and 11-13, Market Street, Holyhead



Pwyllgor Cynllunio: 04/04/2012

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (AMG)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r Awdurdod Lleol yn gweithredu fel asiant i'r ymgeisydd.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r safle yng nghanol Tref Caergybi ac o fewn Ardal Gadwraeth Caergybi. Mae safle'r cais yn ymwneud â dwy siop gyfagos. Mae'r safle ar Stryd y Farchnad ac o fewn prif ffryntiad siopa dynodedig yng Nghynllun Lleol Ynys Môn.

Y bwriad yw newid defnydd yr adeilad o ddefnydd dosbarth A1 i ddefnydd cymysg o ddsbarthiadau A1, A2 ac A3 yn 7-9 a 11-13 Stryd y Farchnad, Caergybi.

2. Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion i'w hystyried yma yw – a yw'r cynnig yn dderbyniol o safbwynt polisi, a yw'r cynnig yn parchu cymeriad yr ardal oddi amgylch sydd o fewn yr Ardal Gadwraeth ddynodedig ac a fydd y cynnig yn cael effaith ar fwynderau'r eiddo arall sydd gerllaw.

3. Prif Bolisiâu

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 20 – Prif Ffryntiadau Siopio
Polisi 21 – Siopau Gwerthu Prydau Poeth Parod
Polisi 40 – Diogelu Adeiladau
Polisi 42 - Dyluniad

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dyluniad
Polisi D25 – Ardal Cadwraeth
Polisi D29 – Safon y Dyluniad
Polisi E1 – Datblygiadau newydd ac ail-ddatblygiadau adwerthu yng nghanol trefi

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
Polisi GP2 – Dyluniad
Polisi EN13 – Cadwraeth Adeiladau
Polisi EP8 – Canolfannau Trefi, Dosbarth a Lleol Bywiog
Polisi EP10 – Craidd Adwerthu
Polisi EP13 – Siopau Bwyd Poeth Parod

Polisi Cynllunio Cymru Argraffiad 4 Chwefror 2011

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

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

Cyngor Tref– Dim gwrthwynebiad.

Rhoddyd cyhoedduswydd i'r cynnig mewn tair ffordd; gosod rhybudd safle ger y safle; dosbarthu llythyrau rhybuddio personol i berchnogion / deiliaid eiddo oedd yn union gyfagos a hefyd rybudd yn y papur newydd lleol. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 2 Chwefror 2012. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn nid oedd unrhyw sylwadau wedi cael eu derbyn yn yr adran.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

19C924 – Newid defnydd o adwerthu A1 i ymgynghorydd recriwtio A2 yn 7-9 Stryd y Farchnad, Caerdybi – Caniatáu 14/12/2005.

19C924A – Gosod 2 ffyrnt siop newydd a newid defnydd y llawr cyntaf a'r ail lawr yn 2 fflat a gwaith altro ac ymestyn iddynt ac adeiladu teras to ar y llawr cyntaf yn 7-9 a 11-13 Stryd y Farchnad, Caerdybi – Caniatáu 16/09/2010.

19C924B - Dileu amodau (02), (03), (04) o ganiatad cynllunio 19C924A er mwyn cysylltu i'r system carthffosiaeth gyhoeddus yn 7-9 ac 11-13 Stryd y Farchnad, Caerdybi - Caniatáu 06/04/2011.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Polisi – Yn y Cynllun Lleol, mae safle'r cais o fewn ardal ddynodedig prif ffyrntiad siopa yng Nghaerdybi. Mae Polisi 20 y Cynllun Lleol yn nodi y bydd y Cyngor yn caniatáu newid y defnydd o siopa lle na fyddai'r cynnig yn niweidio cymeriad siopau unrhyw ganol tref arbennig. Mae'r polisi hefyd yn nodi y gall defnyddiau nad ydynt yn rhai adwerthu fod yn dderbyniol mewn prif ffyrntiadau, fel eithriad, lle bydd y defnydd arfaethedig ynddo'i hun yn gwella neu'n annog mwy o hyder masnachu yng nghanol y dref. Mae arolwg adwerthu wnaed yn 2009 yn dangos bod 44% o unedau o fewn y prif ffyrntiad siopau o fewn dosbarth A1, 27% mewn defnydd A2 neu A3 a 22% o unedau yn wag. Yng ngoleuni'r nifer o unedau sydd ar hyn o bryd yn wag rwyf o'r farn y byddai caniatáu hyblygrwydd yn y defnyddiau a ganiateir yn y safle hwn yn gallu gwella bywiogrwydd ac ymarferoldeb canol y dref.

Effaith ar yr Ardal Gadwraeth oddi amgylch – Y farn yw na fydd y cynnig yn cael effaith ar yr Ardal Gadwraeth o'i gwmpas. Nid yw'r cynnig yn golygu gwneud unrhyw waith altro allanol.

Effaith ar fwynderau'r eiddo oddi amgylch - Nid ydym yn credu y bydd y cynnig yn andwyol i gymeriad y defnyddiau eraill sydd gerllaw nac y byddai'n rhy andwyol i fwynderau preswyl.

7. Casgliad

Yn dilyn ystyried yr uchod a'r holl ystyriaethau eraill o bwys fy argymhelliad yw y dylid caniatáu'r cais gydag amodau.

8. Argymhelliad

Caniatau

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

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

(02) Ni chaniateir i'r eiddo fod yn agored i fusnes cyn 8:00am nac ar ôl 6:00pm ar ddyddiau'r wythnos, Sadyrnau a Suliau.

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

(03) Rhaid i unrhyw waith altro strwythurol all fod angen ei wneud i'r adeilad, ac a fyddai'n debygol o effeithio'i edrychiad allanol, yn dilyn gweithredu'r caniatâd hwn, fod yn destun cais fydd wedi'i gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i ganiatáu ganddo cyn bod unrhyw waith yn dechrau ar waith altro o'r fath.

Rheswm: Er lles prydfertwch yr ardal.

(04) Rhaid ymgymryd a'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd ar y 20/12/2011 o dan cais cynllunio rhif. 19C924C.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

Rhif y Cais: **19C967B/AD** Application Number

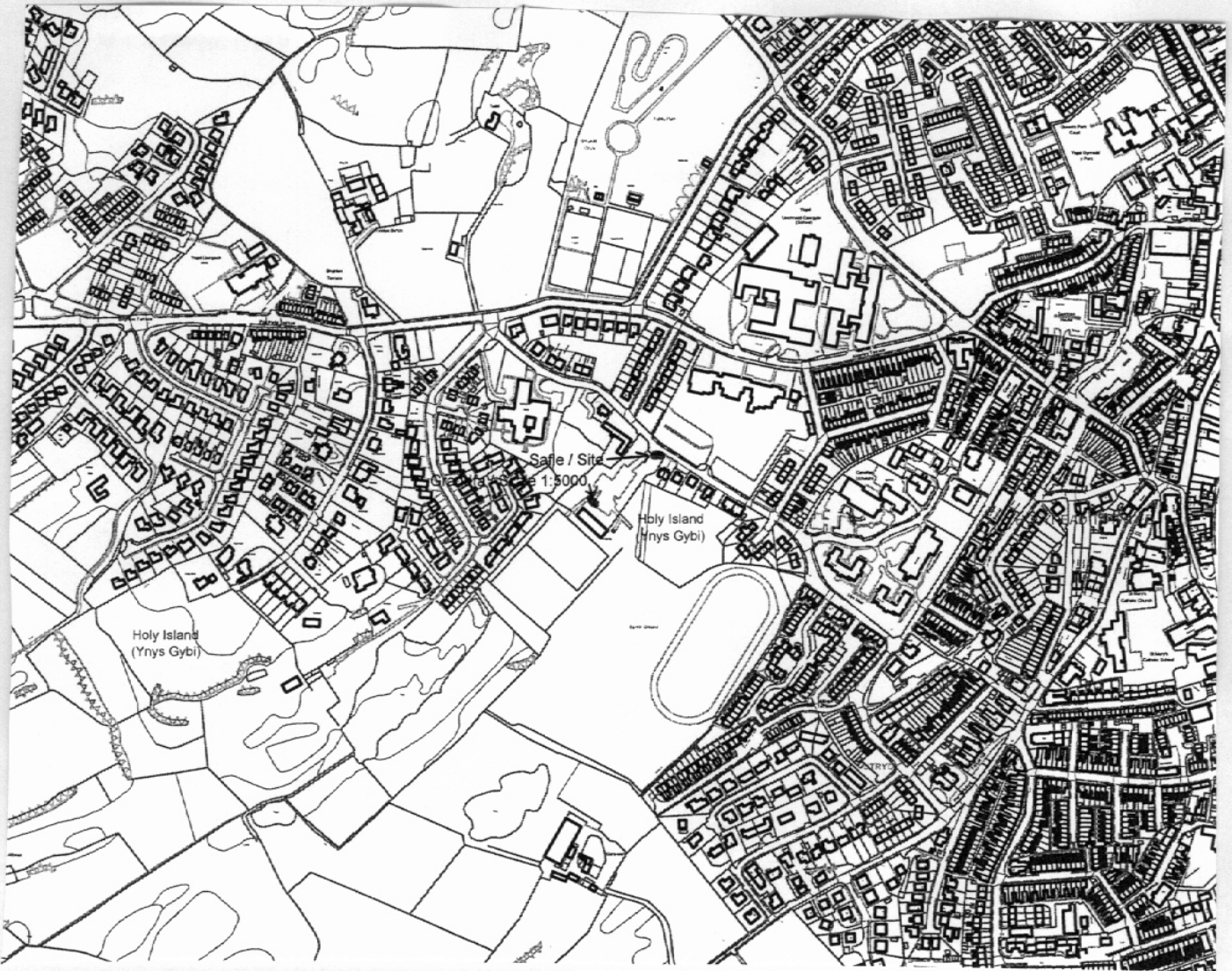
Ymgeisydd Applicant

**Holyhead and Anglesey Weightlifting and Fitness Centre
c/o J. S. Allan Architect
3 Stad Castellor
Cemaes Bay
Ynys Môn
LL67 0NP**

Cais i godi un arwydd wyneb wedi'i oleuo ac un arwydd palis heb ei oleuo yn

Application for the erection of one illuminated fascia sign and one non-illuminated hoarding sign at

Millbank Sports Centre, Garreglwyd Road, Holyhead



Pwyllgor Cynllunio: 04/04/2012

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (AMG)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais ar dir sy'n berchnogaeth y Cyngor.

1. Y Safle a'r Bwriad

Cais yw hwn i godi un arwydd ffascia wedi'i oleuo ac un arwydd bwrdd hysbysu heb ei oleuo yng Nghanolfan Chwaraeon Millbank, Lôn Garreglwyd, Caergybi.

2. Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion i'w hystyried yma yw a fydd y cynnig yn cael effaith niweidiol ar fwynderau a diogelwch y briffordd.

3. Prif Bolisiâu

Cynllun Lleol Ynys Mon

1 – Polisi Cyffredinol

22 – Hysbysebion

Cynllun Fframwaith Gwynedd

D4 – Lleoliad, Gosodiad a Dylunio

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

SG10 – Hysbysebion.

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

Yr Aelod Lleol – Dim gwrthwynebiad.

Cyngor Tref – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Priffyrdd – Dim argymhelliad.

Adran Eiddo – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Rhoddyd cyhoedduswydd mewn dwy ffordd i'r cais. Lleolwyd rhybudd safle ger y safle a cyhoeddwyd hysbysiad yn y wasg lleol. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau yw'r 30ain Fawrth 2012. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn nid oedd unrhyw lythyrau wedi'u derbyn yn yr adran.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

19C967 – Lleoli cynhwysydd i storio offer athletau yng Nghae Chwarae Millbank, Caergybi – Caniatau 09/11/06

19C967A – Codi estyniad i greu lle ymarfer codi pwysau yng Nghae Chwarae Millbank, Caergybi – Caniatau 28/07/10

19LPA813/CC – Codi adeilad i ddarparu ystafelloedd newid a chyfleusterau cysylltiol; creu maes parcio; darparu llifoleuadau i'r trac a'r cae chwarae presennol ac ailwynebu'r cae i ddarparu cyfleusterau pêl-droed a hoci yng Nghae Chwarae Millbank, Caergybi – Caniatau 02/05/02

19LPA813A/CC – Lleoli cynhwysydd i storio offer chwaraeon yng Nghae Chwarae Millbank, Caergybi – Caniatau 08/04/05

19LPA813B/CC – Cais i newid amod (03) i ganiatau manylion llifoleuo ar ôl dechrau'r gwaith yn hytrach na chyn ei ddechrau yng Nghae Chwarae Millbank, Caergybi – Caniatau 08/11/07

19LPA813C/CC – Cais i ail-leoli dau lifoleuadau 12m i mewn o'u lleoliad presennol a gostwng eu uchder 2m a chodi ffens acwstig 3m ar dir yng Nghae Chwarae Millbank, Caergybi – Caniatau 22/12/08

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Yr effaith ar fwynderau

Nid ydym yn credu y bydd yr arwyddion arfaethedig yn cael effaith annerbyniol ar fwynderau'r ardal nac ar eiddo cyfagos oherwydd bod yr arwyddion wedi'u lleoli ar dir Canolfan Chwarae Millbank.

Priffyrdd

Nid ydym yn credu y bydd yr arwyddion arfaethedig yn cael effaith andwyol ar ddiogelwch y ffordd.

7. Casgliad

Y mae angen yr arwyddion i bwrpasau sy'n ategol i'r defnyddiau a gymeradwywyd i'r safle ac fe'u haseswyd yng ngoleuni'r gofynion uchod ac ystyrir eu bod yn dderbyniol.

8. Argymhelliad

Caniatau

(01) Mae caniatâd yn cael ei rhoi am gyfnod o 5 MLYNEDD yn cychwyn ar ddyddiad y caniatâd hwn.

Rheswm: I gydymffurfio gyda Rheoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Rheoli Hysbysebion) 2007.

(02) Rhaid cadw unrhyw hysbysebion a arddangosir, ac unrhyw safle a ddefnyddir i arddangos hysbysebion, yn lan a thaclus ac wrth fodd yr awdurdod cynllunio lleol.

Rheswm: Sicrhau y bydd lleoliad a dyluniad yr arwydd yn foddhaol o safbwynt amwynder.

(03) Rhaid cadw unrhyw strwythur neu hordin a godir neu a ddefnyddir er mwyn arddangos

hysbysebion mewn cyflwr diogel.

Rheswm: Sicrhau y bydd lleoliad a dyluniad yr arwydd yn foddhaol o safbwynt amwynder.

(04) Lle bo angen tynnu hysbyseb i lawr dan y Rheoliadau hyn, rhaid eu tynnu i lawr mewn ffordd a fydd wrth fodd yr awdurdod cynllunio lleol.

Rheswm: Sicrhau y bydd lleoliad a dyluniad yr arwydd yn foddhaol o safbwynt amwynder.

(05) Ni chaniateir arddangos hysbyseb heb ganiatâd perchennog y safle neu unrhyw berson arall a budd yn y safle sydd a hawl i roi caniatâd.

Rheswm: Sicrhau y bydd lleoliad a dyluniad yr arwydd yn foddhaol o safbwynt amwynder.

(06) Ni chaniateir gosod nac arddangos yr hysbyseb mewn modd a fydd yn cuddio, neu'n amharu ar ddehongliad unrhyw arwydd traffig ffordd.

Rheswm: Sicrhau y bydd lleoliad a dyluniad yr arwydd yn foddhaol o safbwynt amwynder ac hefyd yn cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd er lles diogelwch cerbydau a cherddwyr.

(07) Rhaid ymgymryd a'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd ar y 05.03.12 o dan cais cynllunio rhif 19C967B/AD.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

Rhif y Cais: **28C445D** Application Number

Ymgeisydd Applicant

**Mr & Mrs Jeremy Rothwell
c/o Mr Ray Makin
Makin Architecture
Amazon House
Brazil Street
Manchester
M1 3PJ**

Cais llawn ar gyfer llety byw a chysgu ychwanegol i gymryd lle'r sialet a'r garafan statig presennol, addasu ac ehangu llawr cyntaf yr annedd presennol, creu pwll nofio amgaeedig ac addasu'r fynedfa i gerbydau ynghyd â chynlluniau diwygiedig i'r estyniad ystafell chwarae a modurdy i reoleiddio'r gwaith sydd wedi cymryd lle yn barod sydd ddim yn unol â'r cynlluniau a ganiatâwyd yn

Full application for additional living and bedroom accommodation to replace the existing chalet and static caravan, alterations and extensions to the first floor of the existing dwelling, construction of an enclosed swimming pool and alterations to the vehicular access together with amended plans to the approved garage

The Bungalow, Ffordd Maelog, Rhosneigr



Pwyllgor Cynllunio: 04/04/2012

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio(SCR)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Ar gais yr Aelod Lleol

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r annedd ar ffin pentref Rhosneigr ac o fewn y ffin ddatblygu a hefyd o fewn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Byngalo dormer ar ei ben ei hun yw'r annedd ac mae ar lefel is na'r eiddo arall sydd gerllaw.

Bwriedir gwneud gwaith altro i'r annedd trwy ddarparu teras to, dymchwel y garej bresennol a chodi garej newydd gyda lle ar y llawr cyntaf i ddarparu ystafell chwaraeon.

2. Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion gyda'r cais hwn yw – a yw'r dyluniad yn dderbyniol, a fydd y cynnig yn effeithio ar fwynderau eiddo cyfagos ac a fydd yn cael effaith andwyol ar yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol

3. Prif Bolisiâu

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 28 – Llifogydd Môr ac Afonydd
Polisi 30 – Tirwedd
Polisi 33 – Diogelu Natur
Polisi 42 – Dyluniad
Polisi 58 – Estyniadau

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi D1 – Tirwedd
Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dyluniad
Polisi D10 – Diogelu Natur
Polisi D28 – Dyluniad
Polisi D29 – Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
Polisi GP2 – Dyluniad
Polisi EN2 – Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol
Polisi HP7a – Estyniadau

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

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Yr Aelod Lleol - Ei alw i mewn oherwydd pryder yn lleol ynglŷn ag uchder yr estyniad ac effaith hynny ar eiddo cyfagos.

Cyngor Cymuned – Mae'r Cyngor yn credu bod hwn yn gorddatblygu'r safle. Mae uchder yr adeilad newydd ger y fynedfa yn ormodol ac yn cael effaith ar eiddo cyfagos. Pryder hefyd am addasrwydd y system garthffosiaeth o ystyried ei bod yn gyfagos i SSSI.

Y Weinyddiaeth Amddiffyn – Dim gwrthwynebiad.

Priffyrdd – Yn argymhell rhoi caniatâd amodol.

Draenio – Gwybodaeth bellach wedi'i chyflwyno. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad rydym yn disgwyl am yr ymateb i'r draenio.

Asiantaeth yr Amgylchedd – Sylwadau

Dwr Cymru – Yn argymhell rhoi caniatâd amodol.

Rhodddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn dwy ffordd. Gosodwyd rhybudd ger y safle a rhodddwyd rhybuddion personol i ddeiliaid eiddo cyfagos. Yn dilyn derbyn y cynlluniau newydd fe wnaed y broses gyhoeddusrwydd ddwywaith a'r dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 11 Ebrill 2012. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad roedd 14 o lythyrau wedi cael eu derbyn yn yr adran. Gellir crynhoi'r prif faterion fel a ganlyn:

- i) Dyluniad, lleoliad a chymeriad
- ii) Yr effaith ar eiddo cyfagos oherwydd colli goleuni, edrych trosodd a sŵn.
- iii) Draenio
- iv) Priffyrdd

Mewn ymateb i'r materion hyn byddwn yn dweud:

- i) O ystyried maint y plot lle mae'r annedd, y mae yna sgôp i ymestyn yr eiddo fel a fwriedir heb achosi niwed annerbyniol i'r ardal.

Bydd yr estyniad arfaethedig yn gwella edrychiad yr annedd bresennol trwy gyflwyno deunyddiau modern fydd yn ei dro'n creu edrychiad unfurf ac fe fydd yr estyniad arfaethedig a'r annedd bresennol yn gweddu â'i gilydd.

Fe fydd yr estyniad arfaethedig oddeutu 2 fetr yn uwch na'r garej a adeiladwyd yn ddiweddar. Mae'r safle yn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ond ni chredir y bydd y cynnig yn cael effaith andwyol ar yr ardal oddi amgylch i'r fath raddau ag y bod hynny yn ddigon o reswm i wrthod y cais.

- ii) Mae yna ddigon o le ar y safle i fedru cymryd y cynnig. Mae'r pellter rhwng eiddo'r cymdogion yn cydymffurfio gyda'r cyfarwyddyd a geir yng Nghyfarwyddyd Cynllunio Atodol y Cyngor – Cyfarwyddyd

Cynllunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig – Adran 9 agosrwydd datblygiadau.

Cais yw hwn am estyniad i annedd sydd eisoes yno ac ni allwn wneud unrhyw sylw am gynigion cynllunio yn y dyfodol. Rhaid i'r adran wneud penderfyniad ar y cais fel ag y mae wedi cael ei gyflwyno. Bydd amod yn cael ei osod i sicrhau y bydd y llofft arfaethedig yn ategol i'r brif annedd.

iii) Pe bai'r tanc septig cyfredol yn methu ymdopi gyda llwyth ychwanegol ni fyddai angen cael caniatâd cynllunio ar gyfer gosod tanc septig newydd o fewn y cwrtil fel sy'n cael ei ddiffinio o fewn Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad a Ganiateir yn Gyffredinol) 1995, (fel y'i diwygiwyd), Atodlen 2, Rhan 1 Dosbarth E.

iv) Ymgynghorwyd gyda'r Adran Briffyrdd ac nid yw wedi lleisio unrhyw wrthwynebiad i'r cynnig.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

28C445 - Dymchwel y siale breswyl presennol a garejys a chodi annedd ddeulawr a garej ddwbl yn The Bungalows, Ffordd Maelog, Rhosneigr - Tynnwyd yn ôl - 23/11/10.

28C445A - Gwaith addasu ac ymestyn i'r annedd gyfredol ynghyd â dymchwel y ddwy garej sengl ac adeiladu un garej ddwbl newydd yn ei lle ac ystafell gemau uwchben yn The Byngalow, Ffordd Maelog, Rhosneigr - Caniatáu 15/02/11.

28C445B – Cais llawn i ddymchwel y siale gyfredol a chodi annedd 2 lawr yn The Bungalow, Ffordd Maelog, Rhosneigr – Dychwelwyd i'r ymgeisydd 18/10/11.

28C445C – Cais llawn am gynlluniau diwygiedig i wneud gwaith altro ac ymestyn yn The Bungalow, Ffordd Maelog, Rhosneigr – Tynnwyd yn ôl 13/07/11

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Dyluniad - Nid yw'r newid yn nyluniad to'r annedd presennol a'r adeilad deulawr newydd arfaethedig yn adlewyrchu cymeriad yr annedd bresennol. Fodd bynnag, nid oes unrhyw batrwm datblygu pendant yn yr ardal gyfagos. Mae'r adeiladau sydd o gwmpas yn gymysgedd o adeiladau deulawr gyda tho fflat, toeau crib deulawr ac eiddo teras tri llawr. Mae dyluniad modern y cynnig yn un o ansawdd uchel. Ystyrir bod y deunyddiau toi a gorffen yr estyniad yn addas yn y lleoliad hwn ac yn adlewyrchu'r hyn a welir yn y parthau.

Effaith ar eiddo cymdogion – Mae'r eiddo sydd yn union gyfagos ac a elwir yn Sanderlings wedi ei leoli tua'r gogledd orllewin i'r adeilad deulawr arfaethedig ac y mae tua 21 metr i ffwrdd oddi wrth yr adeilad. Mynegwyd pryderon y bydd y cynnig yn cael effaith ar fwynderau Sanderlings oherwydd colli goleuni, preifatrwydd a cholli golygfa. Cyflwynwyd astudiaeth haul fel rhan o'r cais sy'n dangos yn glir na fydd y cynnig yn golygu colli goleuni yn yr eiddo cyfagos. Mae'r pellteroedd rhwng y ddau eiddo'n cydymffurfio gyda gofynion Adran 9 yng Nghyfarwyddyd Cynllunio Atodol y Cyngor – Cyfarwyddyd Cynllunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig. Oherwydd y pellteroedd rhwng yr eiddo presennol a'r adeilad deulawr newydd a'r teras ar y llawr cyntaf, nid ydym yn credu y bydd y cynnig yn cael effaith andwyol ar fwynderau deiliaid Sanderlings.

Lleisiwyd nifer o bryderon y bydd y cynnig yn golygu colli golygfeydd i ddeiliaid yr eiddo ar Stad Lakeside ac yng nghefn safle'r cais. Mae'n cael ei dderbyn bod uchder yr annedd a'r estyniad yn uwch nag uchder presennol y to, ond oherwydd y pellteroedd rhwng y cynnig a'r eiddo oddi amgylch nid ydym yn rhagweld y bydd y cynnig yn cael effaith andwyol ar y mwynderau sy'n cael ei mwynhau ar hyn o bryd gan ddeiliaid eiddo cyfagos i'r fath raddau ac y gellid cyfiawnhau gwrthod y cais.

Yr effaith ar yr ardal oddi amgylch sydd wedi'i dynodi'n Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol – Mae safle'r cais o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE). Mae hwn yn ddynodiad statudol sy'n cydnabod ei bwysigrwydd o ran ansawdd y dirwedd ac yn nhermau cadwraeth natur.

Prif amcan y dynodiad AHNE yw cadw a gwella eu harddwch naturiol. Mae dyletswydd statudol ar awdurdodau lleol i bwrpas yr AHNE a rhaid i benderfyniadau rheoli datblygu sy'n cael effaith ar unrhyw AHNE fod o blaid cadw ei harddwch naturiol yn y lle cyntaf.

Lleisiwyd pryderon na fyddai maint y cynnig yn gweddu gyda'r ardal oddi amgylch ac y bydd i'w weld o'r traeth ac o fannau eraill yn yr AHNE.

Mae'r safle ar fin yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ond y mae hefyd ar ffin y pentref adeiledig. Mae'r annedd a'r garej a adeiladwyd yn ddiweddar yn wahanol o ran dyluniad a bydd yr estyniad a fwriedir yn golygu y bydd dyluniad y safle yn gyffredinol yn gweddu'n well, fydd yn golygu na fydd ond yn cael effaith niwtral ar yr AHNE.

Mae'r estyniad a fwriedir yn un sydd â dyluniad modern ac ni fydd yn niweidio edrychiad gweledol yr ardal oherwydd bod yna amrywiaeth o steiliau sy'n amrywio o gyfnod i gyfnod.

7. Casgliad

Fe all y safle gymryd y cynnig yn gyfforddus heb i'r lle edrych yn gyfyng neu i'w weld fel gorddatblygu'r safle er niwed i gymeriad yr Ardal o Harddwch Naturiol ac ni fydd yn achosi niwed i ddeiliaid 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) Cyn pen 1 mis i'r adeg y defnyddir y fynedfa gydnabyddedig hon am y tro cyntaf, rhaid cau'r fynedfa bresennol i'r safle'n barhaol gan adfer ffin y briffordd yn unol a'r manylion y cytunir arnynt yn ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Prifffyrdd.

(03) 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.

(04) 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 cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Prifffyrdd.

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

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(06) 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.

(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: Rhwystro 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 cyflwyno cynlluniau llawn/manylion am adeiladu'r ffordd fynedfa newydd i'r awdurdod cynllunio lleol a'i ganiatáu'n ysgrifenedig ganddo cyn dechrau'r gwaith a ganiateir yma. Rhaid adeiladu'r cynllun yn union fel y cafodd ei gyflwyno.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(11) Rhaid ymgymryd a'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd ar y 15:12:11 a 06:03:12 o dan cais cynllunio rhif 28C445D.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

9. Polisiâu Perthnasol Eraill

Nodiadau Cyngor Technegol 5 – Cadwraeth Natur a Chynllunio

Nodiadau Cyngor Technegol 15 – Datblygiad a Risg Llifogydd

10. Ymatebion Eraill Di-Faterol a Godwyd

i) Ni chyflwynwyd datganiad mynediad nac asesiad canlyniad llifogydd fel rhan o'r cais. Nid yw'r Datganiad Dyluniad a Mynediad a gyflwynwyd yn ddigon da ac fe fyddai photomontage yn helpu i benderfynu a fydd y cynnig yn cael effaith niweidiol.

ii) Mae'r disgrifiad o'r cais yn anghywir. Mae'r cais yn dweud bod y gwaith eisoes wedi ei ddechrau – ond mae'r cais yn torri'r caniatâd cynllunio a roddwyd o'r blaen ac felly fe ddylai fod yn ôl-ddyddiol.

iii) Dim ond 21 diwrnod a roddwyd i aelodau'r cyhoedd i ymateb i'r cais yn hytrach na'r 28 diwrnod statudol.

iv) Ni roddwyd rhybudd i berchnogion hen Garej Lakeside. Nid yw'r awdurdod wedi codi arwyddion i gynghori cerddwyr i gerdded ar y llwybr troed.

v) Ni chafodd y cais ei gynnwys ar y rhestr wythnosol ar wefan y cyngor.

vi) Mae'r ffurflenni cais yn anghywir gan ei fod yn dweud na fydd unrhyw wrychoedd yn cael eu symud fel rhan o'r cais ond bydd gwrychyn yn cael ei symud i ddarparu mynedfa newydd.

Mewn ymateb i'r sylwadau hyn, rwyf am ddweud y canlynol:

i) Mae Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Datblygu Cyffredinol) (Diwygiad) (Cymru) 2009 Erthygl 4D yn eithrio ceisiadau gan berchnogion tai i gyflwyno Datganiad Dyluniad a Mynediad. Er bod y safle o fewn parth llifogydd nid oedd angen asesiad canlyniad llifogydd oherwydd bod y cynnig yn golygu adeiladu estyniad i'r annedd presennol ac nid annedd newydd. Mae Asiantaeth yr Amgylchedd wedi gofyn am i'r lefelau llawr gorffenedig gael eu cynyddu i 5.080 ac y mae'r cynlluniau a gyflwynwyd ar 6 Mawrth 2012 yn dangos y cynnydd hwn yn lefelau'r llawr.

ii) Mae disgrifiad y cais wedi cael ei ddiwygio ac fe roddwyd cyhoeddusrwydd iddo i adlewyrchu'r newid hwn.

iii) mae Erthygl 8 Gorchymyn Gweithdrefn Datblygu Cyffredinol yn gosod gofynion cyhoeddusrwydd penodol i fathau arbennig o ddatblygiadau. Mae paragraff (5) Erthygl 8 yn dweud na ddylai dim un cais gael llai na 21 diwrnod.

iv) Nid oes gan yr adran yr adnoddau i gadw cofnodiadau o berchnogion tir. Rhoddwyd rhybudd i eiddo preswyl cyfagos a chodwyd rhybudd safle ger y safle.

v) Bydd darparu'r fynedfa newydd yn golygu y bydd rhai llwyni'n cael eu colli.

12.4

Gweddill y Ceisiadau

Remainder Applications

Rhif y Cais: **40C204G** Application Number

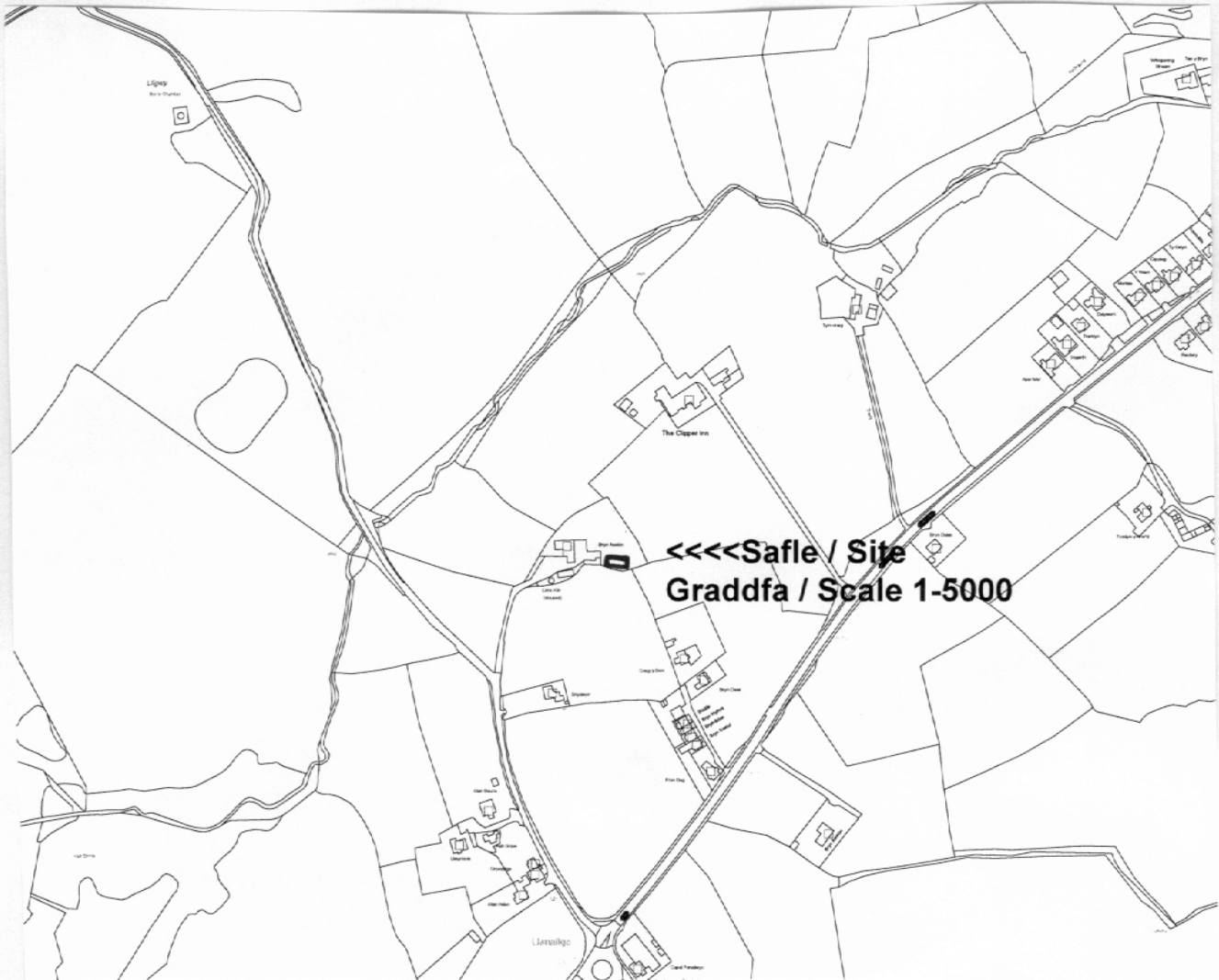
Ymgeisydd Applicant

**Mr & Mrs G Thomas
c/o CDN Planning
1 & 2 Connaught House
Riverside Business Park
Benarth Road
Conwy
LL32 8UB**

Codi uned gwyliau newydd yn

Erection of a new holiday unit at

Bryn Awelon, Llanallgo



Pwyllgor Cynllunio: 04/04/2012

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio(JBR)

Argymhelliad:

Gwrthod.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Ar gais yr Aelod Lleol.

1. Y Safle a'r Bwriad

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

2. Mater(ion) Allweddol

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

3. Prif Bolisiau

Cynllun Lleol Ynys Mon

1 - Polisi Cyffredinol

8 - Lle Aros I Ymwelwyr

Cynllun Fframwaith Gwynedd

CH2 - Llety Gwyliau Newydd o Ansawdd Uchel

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

GP1 - Cyfarwyddu Rheoli Datblygu

TO2 - Llety Gwyliau

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 - Sylwadau

Cyngor Cymuned - Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Priffyrdd - Dim argymhelliad.

Asiantaeth yr Amgylchedd – Cyngor Safonol

Draenio - Sylwadau - Gyrwyd gopi o'r sylwadau a dderbynwyd gan yr Adain Draenio ymlaen i'r asiant ar 9.2.12 ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad nid oedd ymateb wedi ei dderbyn.

Ymateb i Gyhoedduswydd

Cyflwynwyd 35 llythyr o gefnogaeth gyda'r cais ac mae 2 llythyr o gefnogaeth pellach wedi ei dderbyn.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

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

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

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

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

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

40C204F – Codi uned gwyliau newydd yn Bryn Awelon, Moelfre – Gwrthod – 2.6.11

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

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

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

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

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

Mae'r agwedd hon at fod yn rhan integrol o gynllun cyffredinol yn cael ei gefnogi ym mholisi TO2 yn y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd sydd hefyd yn dweud y bydd ceisiadau am lety gwyliau o ansawdd uchel yn cael eu caniatáu lle nad ydynt yn achosi niwed annerbyniol i'r amgylchedd. Fe luniwyd y polisi er mwyn annog datblygu llety o ansawdd uchel i ymwelwyr yn y llefydd iawn. Wrth ystyried y cynigion am lety gwyliau bydd yr effaith ar yr economi leol, y dirwedd, amgylchedd a chymeriad yr ardal yn ystyriaethau pwysig. Ni fydd y cyngor yn cefnogi cynigion i ddatblygu mewn lleoliadau gwael.

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

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

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

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

Nid ydym yn credu y byddai darparu pwll nofio bychan y tu allan yn cyfateb i'r cynllun integrol y mae'r polisi yn gofyn amdano. . At hyn, ychydig iawn o dystiolaeth a ddarparwyd gan yr ymgeisydd am yr ystod o gyfleusterau yn yr ardal sydd yn union gyfagos, sydd yn fwy na'r cyfleusterau arferol a geir mewn cymunedau. Nid yw bodolaeth y cyfleusterau hyn yn ddigon o gyfiawnhad yn erbyn yr ystyriaethau polisi sy'n eu gorbwyso.

Mae'r Datganiad Dyluniad a Mynediad a gyflwynwyd gyda'r cais yn dweud mai bwriad y llety gwyliau newydd arfaethedig yw cael rhywbeth yn lle carafán barhaol sydd ar y safle. Nid yw'r cais presennol yn dweud dim am y defnydd a wneir o'r garafán hon ond, roedd y cais blaenorol a wnaed y flwyddyn ddiwethaf yn dweud bod y garafán barhaol yn cael ei defnyddio fel llety gwyliau. O edrych ar hanes cynllunio'r safle fe welir na roddwyd unrhyw ganiatâd cynllunio ar gyfer unrhyw ddefnydd o'r fath ac felly fe fyddai defnyddio'r garafán barhaol i'w gosod fel llety gwyliau yn ddefnydd heb iddo awdurdod.

Nid ydym yn credu, felly, bod y ddadl a roddir gerbron y byddai newid carafán barhaol nad oes iddi ganiatâd am uned wyliau newydd yn gwella edrychiad y safle yn ddigon o gyfiawnhad i roi caniatâd sydd yn groes i bolisi.

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

O'r wybodaeth a gyflwynwyd i gefnogi'r cais hwn nid ydym yn credu y byddai rhoi caniatâd cynllunio i uned gwyliau newydd yn lle'r garafán barhaol bresennol, a all fod yn un anawdurdodedig, yn creu cynllun integrol ar y safle.

7. Casgliad

Mae'r bwriad i godi uned wyliau newydd yn gwrthdaro gyda pholisïau'r cynllun datblygu gan nad yw'n ffurfio rhan o gynllun cyffredinol. Ystyrir y byddai'r uned wyliau newydd arfaethedig yn niweidiol i gymeriad a mwynderau gweledol yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ddynodedig.

8. Argymhelliad

Gwrthod

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

9. Polisiâu Perthnasol Eraill

Cynllun Lleol Ynys Mon

26 - Parcio Ceir

30 - Tirwedd

42 - Dylunio

Cynllun Fframwaith Gwynedd

D1 - AHNE

D4 - Lleoliad, Gosodiad a Dylunio

D29 - Dylunio

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

GP2 - Dylunio

TR10 - Safonau Parcio

EN2 - Cymeriad Tirwedd

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 4)

TAN 12: Dylunio

CCA: Cyfarwyddyd Dylunio ar gyfer yr Amgylched Trefol a Gwledig

CCA: Llety Gwyliau

10. Ymatebion Eraill Di-Faterol a Godwyd

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

Rhif y Cais: 41C109D Application Number

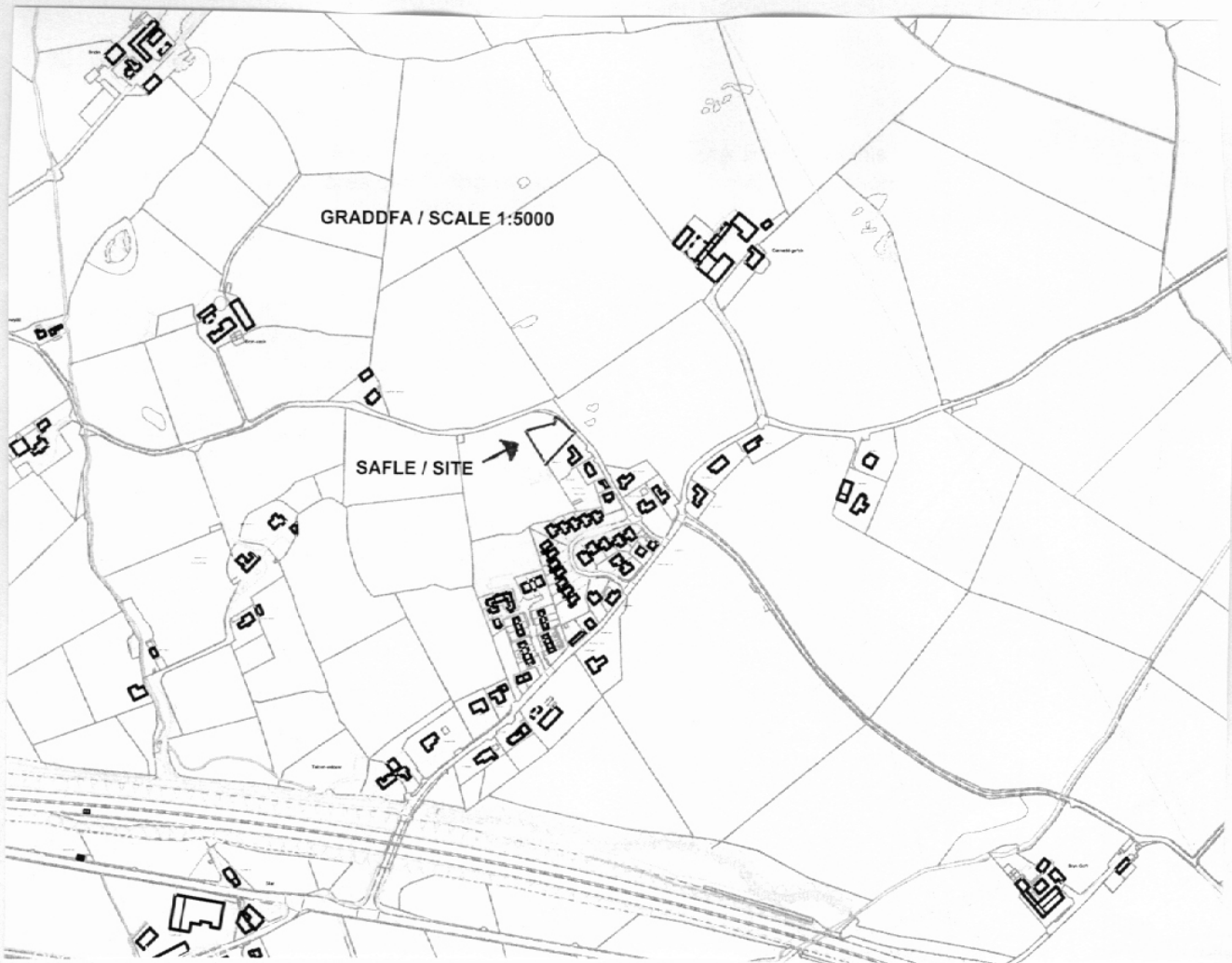
Ymgeisydd Applicant

Mr. John Elias Jones
c/o ERW Consulting
Llys Elwen,
Engedi,
Bryngwran,
Anglesey,
LL65 3RR

Cais amlinellol ar gyfer codi annedd a modurdy, creu mynedfa i gerbydau ynghyd a tirlunio ar dir ger

Outline application for the erection of a dwelling and garage, the construction of a vehicular access together with landscaping on land adjacent to

Artwood, Star



Pwyllgor Cynllunio: 04/04/2012

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (NJ)

Argymhelliad:

Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Ar gais yr Aelod Lleol.

1. Y Safle a'r Bwriad

Cais amlinellol yw hwn i godi annedd fechan. Mae manylion am y fynedfa, y gosodiad, graddfa a thirlunio wedi'u cynnwys tra bod manylion am edrychiad terfynol yr annedd wedi'u cadw'n ôl i'w hystyried ymhellach yn y dyfodol.

Mae'r safle ger yr annedd elwir yn Artwood sef yr annedd olaf wrth fynd allan o bentref Star i'r gogledd orllewin. Cae amaethyddol yw'r safle gyda wal gerrig a ffens o'i gwmpas. Mae'r tir yn codi wrth fynd allan o'r pentref ac mae'r ffordd yn mynd o amgylch y plot a gweddill y cae tuag at Capel Pen-carneddi.

Bydd y Pwyllgor yn cofio cais blaenorol a ystyriwyd ganddo yn ei gyfarfod ar 7 Rhagfyr 2011. Mae'r plot oedd yn cael ei gynnig bryd hynny wedi cael ei ymestyn i'r gorllewin er mwyn gallu cynnwys bwriadau tirlunio.

2. Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol gyda'r cais hwn yw effeithiau'r cynnig ar gymeriad yr ardal a chydymffurfiaeth y cais gyda Pholisi 50 o Gynllun Lleol Ynys Môn.

3. Prif Bolisiau

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 31 – Ardal o Dirwedd Arbennig
Polisi 42 – Dyluniad
Polisi 48 – Meini Prawf Datblygu Tai
Polisi 50 – Anheddiad Rhestredig

Cynllun Fframwaith Gwynedd

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

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
Polisi GP2 – Dyluniad
Polisi HP5 – Hamled a Clwsdwrws

Polisi Cynllunio Cymru (Cyfres 4)

Nodyn Cyngor Technegol 12 – Dyluniad

**Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol – Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig;
Ymrwymadau Cynllunio (Cytundebau A106)**

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Yr Aelod Lleol – Yn cefnogi'r cais ac yn gofyn am iddo gael ei gyflwyno i'r Pwyllgor.

Cyngor Cymuned – Disgwylir am ei ateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Dwr Cymru – yn gwneud sylwadau oherwydd bod y cynnig yn bwriadu defnyddio cyfleusterau draenio preifat ac yn gofyn am ail-ymgyngori os bydd y cynnig yn newid. Disgwylir am ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Priffyrdd – Awgrymu amodau

Draenio – dylai'r garthffosiaeth fod wedi'i chysylltu i'r brif garthffosiaeth yn unol ag adran 12.4.2 Polisi Cynllunio Cymru.

Ymateb i Gyhoeddusrwydd

Rhodddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn dwy ffordd. Rhodddwyd rhybudd safle ger y safle a rhodddwyd rhybuddion personol i ddeiliaid eiddo cyfagos. Y diwrnod olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 23 Mawrth 2012. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad mae 3 o lythyrau wedi cael eu derbyn. Yn ogystal â chwestiwn ynglŷn â pherchnogaeth y plot, a atebwyd gan yr asiant, mae'r sylwadau'n cynnwys gwrthwynebiadau i'r cynnig am y rhesymau a ganlyn:

Mae'r datblygiad a fwriedir yn mynd y tu hwnt i ffiniau presennol y dreflan - mae'r tir yn codi'n sydyn fel fyddai'n amlwg i unrhyw un fyddai'n ymweld â'r safle;

Byddai adeiladu ar y tir uchel hwn yn creu datblygiad amlwg mewn lleoliad cefn gwlad;

Bydd y gwaith plannu coed a fwriedir yn cymryd nifer o flynyddoedd i sefydlu ac mae yna amheuaeth ynglŷn â pha mor effeithiol fyddent yn sgrinio'r cynnig.

Mae'r cynnig yn gwrthdaro gyda chyfarwyddyd dylunio oherwydd ei agosrwydd i ffin y safle ac mae yna anghysonderau yn y dyluniadau;

Fe allai ei agosrwydd i'r ffin beryglu'r coed presennol;

Bydd ei agosrwydd a'r lefelau uchel yn cael effaith ormesol ar yr annedd gyfagos;

Pryderon ynglŷn ag addasrwydd y bwriadau draenio o ystyried pa mor fas yw'r pridd a'r graig;

Dim angen am dai ychwanegol oherwydd yr eiddo sydd eisoes ar werth yn y dreflan ac fe fydd y cynnig yn arwain at ddatblygiad rhubanaidd;

Bydd symud y wal gerrig a'r gwrychyn i greu mynedfa yn cael effaith andwyol ar gymeriad yr ardal;

Nid yw'r cynigion diwygiedig yn gwneud fawr ddim i leihau effaith andwyol y cynnig;

Mae'r ymgeisydd yn cynnig gwneud Cytundeb Adran 106 – mae'r manylion yn groes i'r CCA ar Ymrwymadau Cynllunio.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

41C109: Cais amlinellol i godi annedd – Gwrthod 4/9/03.

41C109A: Cais amlinellol i godi annedd – Gwrthod 24/11/04

41C109B: Cais alinellol i godi annedd – Dychwelwyd i'r Ymgeisydd – 12/8/09

41C109C: Cais amlinellol i godi annedd, creu mynedfa i gerbydau a gosd tanc septig ar dir ger Artwood, Star – Gwrthod 8/12/11.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Yr Egwyddor o Ddatblygu: Mae Star yn Anheddiad Rhestredig o dan Bolisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn. Mae safle'r cais i'w weld fel un sydd i ffwrdd oddi wrth yr anheddiad ei hun, yn arbennig oherwydd bod nifer o goed yn ei wahanu oddi wrth yr eiddo cyfagos yn Artwood. Mae hyn, ynghyd â'i safle uchel mewn perthynas â gweddill y pentref, yn gwaethygu'r rhaniad hwn oddi wrth y pentref. Byddai datblygiad yn y fan hon yn ymestyn yr anheddiad y tu hwnt i'w ffiniau rhesymegol ac yn creu estyniad o ddatblygiad rhubanaidd ar yr ochr hon i'r ffordd. Nid yw'r cais felly yn cydymffurfio gyda Pholisi 50 sy'n dweud y dylai cynigion fod yn amlwg o fewn rhan ddatblygedig yr anheddiad neu ei fod yn ffurfio estyniad bychan rhesymol iddo.

Mae'r cynnig hwn yn ymestyn safle'r cais a ystyriwyd o dan gais blaenorol 41C109C er mwyn cynnwys cynllun o dirlunio. Rhaid egluro mai dim ond rhywbeth dangosol oedd y dyluniad a gyflwynwyd ar y cychwyn yn nodi stripyn tirlunio o 3-4m o led ar derfynau allanol y safle. Mae'r cynnig tirlunio gwirioneddol yn ymestyn i 0.75m o led ac y mae'r cynllun wedi'i newid yn unol â hynny.

Wrth ddelio gydag unrhyw gais lle credir y bydd effeithiau annerbyniol yn cael eu creu, mae'r awdurdod cynllunio yn ystyried a all yr effeithiau annerbyniol hynny gael eu lliniaru'n ddigonol trwy osod amodau. Mae'r cynnig sydd gerbron yn awr yn ymestyn y plot ymhellach na'r hyn a wrthodwyd gan y Pwyllgor hwn er mwyn cynnwys cynllun tirlunio 0.75m o led i derfynau gogleddol a gorllewinol y safle. Pe bai'r Awdurdod Cynllunio wedi ystyried y byddai cynllun tirlunio o'r fath wedi dod tros ei wrthwynebiad i'r datblygiad, neu pe bai'r Pwyllgor Cynllunio wedi ystyried mai dyna fyddai'r achos wrth ddelio gyda'r cais blaenorol, fe ellid bod wedi gosod amodau yn gofyn am raniad tirlunio ar y tir y tu allan i'r plot ond o fewn perchnogaeth neu reolaeth yr ymgeisydd. Ni fyddai raid bod wedi ymestyn maint y plot ei hun i sicrhau cynnig tirlunio. Mae'r cynllun fel y mae wedi cael ei gyflwyno yn crwydro ymhellach y tu allan i ffiniau rhesymegol y dreflan ac nid ydym yn credu y bydd y sribyn tirlunio yn lliniaru effeithiau'r cynnig yn ddigonol.

Edrychiad Allanol a Dyluniad: Mae Polisi 1, 42 a 48 o Gynllun Lleol Ynys Môn, Polisiâu D4 a D29 o Gynllun Fframwaith Gwynedd a pharagraffau 9.3.2 a 9.3.3 Polisi Cynllunio Cymru yn rhoi cyngor ar leoliad a dyluniad cynigion newydd i ddatblygu. Nid ydym yn credu bod y cynnig yn cyd-fynd gyda'r polisiâu cynllunio a grybwyllwyd uchod oherwydd fe fyddai annedd newydd yn y lleoliad hwn yn cyfateb i ymestyn y datblygiad y tu allan i ffiniau datblygu rhesymegol Star ac fe fyddai'n cael effaith annerbyniol ar y dirwedd ac yn gosod cysail ar gyfer datblygiadau eraill tebyg.

Mae'r ymgeisydd yn cynnig ymrwymiad un ochrog i beidio â datblygu'r darn o dir sydd ar ôl i bwrpasau preswyl, er nad oes unrhyw ymrwymiad o'r fath wedi'i dderbyn ar adeg ysgrifennu'r adroddiad. Ni fyddai bodolaeth ymrwymiad o'r fath yn dod tros wrthwynebiad y polisi i'r datblygiad ei hun fel y'i bwriadwyd. At hyn, wrth wneud ymdrech i rwystro datblygiad rhubanaidd pellach, byddai'r ymrwymiad un ochrog, pe cai ei dderbyn gan y Pwyllgor, yn ddo'i hun yn gosod cysail yn caniatáu datblygiad annerbyniol unwaith yn unig ar y sail bod yr ymgeisydd yn ymrwmo na fydd yna unrhyw geisiadau am anheddau ychwanegol yn dilyn. Yn ymarferol, mae cytundebau o'r fath wedi cael ei defnyddio yn y gorffennol i gyfiawnhau rhoi caniatâd i ddatblygiadau 'unwaith yn unig' sydd wedi bod yn groes i bolisi dim ond i'r cytundebau hynny wedyn gael eu

gosod o'r neilltu pan wneir cais pellach sydd yn yr un modd yn groes i bolisi ond lle y bu i'r Pwyllgor ystyried y dylid rhoi caniatâd.

Effaith ar yr Ardal o Dirwedd Arbennig: Mae Polisi 31 Cynllun Lleol Ynys Môn, Polisi D3 Cynllun Fframwaith Gwynedd a pharagraffau 5.3.5 a 5.3.6 Polisi Cynllunio Cymru (Mawrth 2002) i gyd yn ceisio diogelu'r dirwedd ddynodedig rhag datblygiadau amhriodol. Ystyrir y byddai'r cynnig felly yn cael effaith annerbyniol ar fwynderau a chymeriad ardal y dynodiad tirwedd hwn. Byddai ymestyn y plot o dan y cais cyfredol hwn yn gwaethygu effeithiau annerbyniol y cynnig ac nid ydym yn credu bod cynllun tirlunio yn ddigon i ddod dros wrthwynebiad y polisi i'r datblygiad.

Yr effaith ar Ddiogelwch y Briffordd: Mae'r safle yn agos i dro yn y ffordd ac ar inclein sy'n arwain allan o'r pentref. Mae'r gwelededd i'r dde wrth fynd allan o'r plot yn gyfyngedig. Mae cyffordd y lôn fach gyda'r briffordd trwy bentref Star yn un gyda gwelededd cyfyngedig. Er hynny, fe gwblhawyd annedd newydd gyferbyn ag Artwood sy'n defnyddio'r ffordd hon. Mae'r Awdurdod Priffyrdd yn argymhell amodau.

Manylion Technegol - Roedd y cynnig gwreiddiol yn nodi y byddid yn defnyddio tanc septig ar gyfer draenio carthffosiaeth er bod carthffosiaeth gyhoeddus yn y briffordd ger yr annedd. Mae Polisi Cynllunio Cymru yn dweud ym mharagraff 12.4.2 - *"Development proposals in sewerred areas must connect to the main sewer, and it will be necessary for developers to demonstrate to local planning authorities that their proposal site can connect to the nearest main sewer"*. At hyn, mae paragraff 12.4.3 yn dweud *"Development proposing the use of non-mains drainage schemes will only be considered acceptable where connection to the main sewer is not feasible"*. Mae'r cais wedi cael ei newid yn unol â hyn.

7. Casgliad

Nid ydym yn credu bod y cynnig yn cyd-fynd gyda Pholisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn.

8. Argymhelliad

Gwrthod

(01) Byddai'r cynnig yn cyfateb i ddatblygiad fyddai'n creu nodwedd anghymharus ac ymwithiol i mewn i'r dirwedd, gan ymestyn anheddiad Star y tu hwnt i'w ffiniau rhesymegol a hynny er niwed sylweddol i gymeriad a mwynderau'r ardal a ddynodwyd yn Ardal o Dirwedd Arbennig. Byddai hyn yn gores i ddarpariaethau polisiâu 1, 31, 42 a 50 o Gynllun Lleol Ynys Môn a pholisiâu A3, D3 a D29 o Gynllun Fframwaith Gwynedd a hefyd y cyngor geir ym Mholisi Cynllunio Cymru (Cyfres 4).

9. Polisiâu Perthnasol Eraill

Nid ydym yn credu bod y cynnig yn cyd-fynd gyda Pholisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn.

12.6

Gweddill y Ceisiadau

Remainder Applications

Rhif y Cais: **47LPA955/CC** Application Number

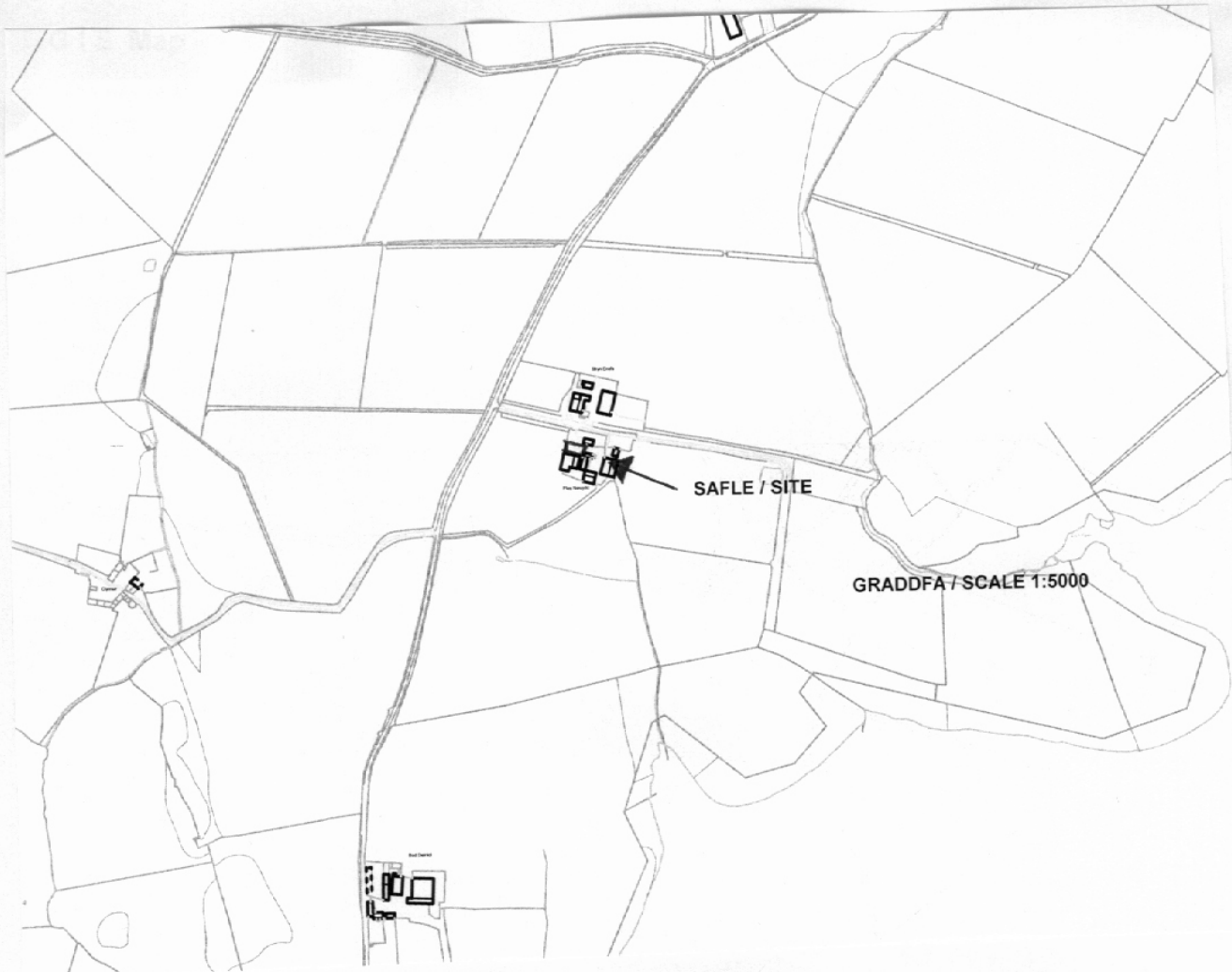
Ymgeisydd Applicant

**Head of Service
c/o Head of Service
Property Section
Anglesey County Council
Rovacabin Building
Council Offices
Llangefni
Anglesey
LL77 7TW**

Addasu ac ehangu yn

Alterations and extensions at

Plas Newydd, Llanbabo



Pwyllgor Cynllunio: 04/04/2012

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (EH)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cais yw hwn gan y Cyngor Sir ar dir y Cyngor.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r annedd mewn lleoliad gwledig yn Llanbabo. Fferm yw'r eiddo sydd ym mherchnogaeth y Cyngor Sir.

Y bwriad yw codi estyniad unllawr gyda tho crib ar ochr yr eiddo, fyddai'n darparu dwy lofft ychwanegol.

2. Mater(ion) Allweddol

Y prif fater yw dyluniad yr estyniad arfaethedig.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 58 – Estyniadau

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi D4 – Lleoliad, Gosodiad a Dylunio

Polisi D29 – Dylunio

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

Polisi HP7a – Estyniadau

Canllawiau Cynllunio Atodol

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol - Dim ymateb.

Cyngor Cymuned - Dim ymateb.

Priffyrdd - Dim argymhelliad

Dŵr Cymru - Sylwadau

Draeniad - Sylwadau ynghylch capasiti'r tanc septig.

Rhoddyd cyhoeddusrwydd i'r cais trwy bostio rhybudd i'r eiddo agosaf a gosod rhybudd ar y safle. Ar adeg

ysgrifennu'r adroddiad hwn nid oedd unrhyw sylwadau wedi cael eu derbyn.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Dyluniad - Y bwriad yw codi estyniad unllawr gyda tho crib fyddai'n creu dwy lofft. Ystyrir bod y deunyddiau a fwriedir eu defnyddio yn dderbyniol ac y mae'r dyluniad y bwriedir yn cydymffurfio gyda pholisi lleol a chenedlaethol.

7. Casgliad

Mae yna ddigon o le o fewn cwrtil y safle i allu derbyn yr estyniad.

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 ymgymryd a'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd ar y 20.02.2012 o dan cais cynllunio rhif. 47LPA955/CC.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.