

Rhif y Cais: 19C222G Application Number

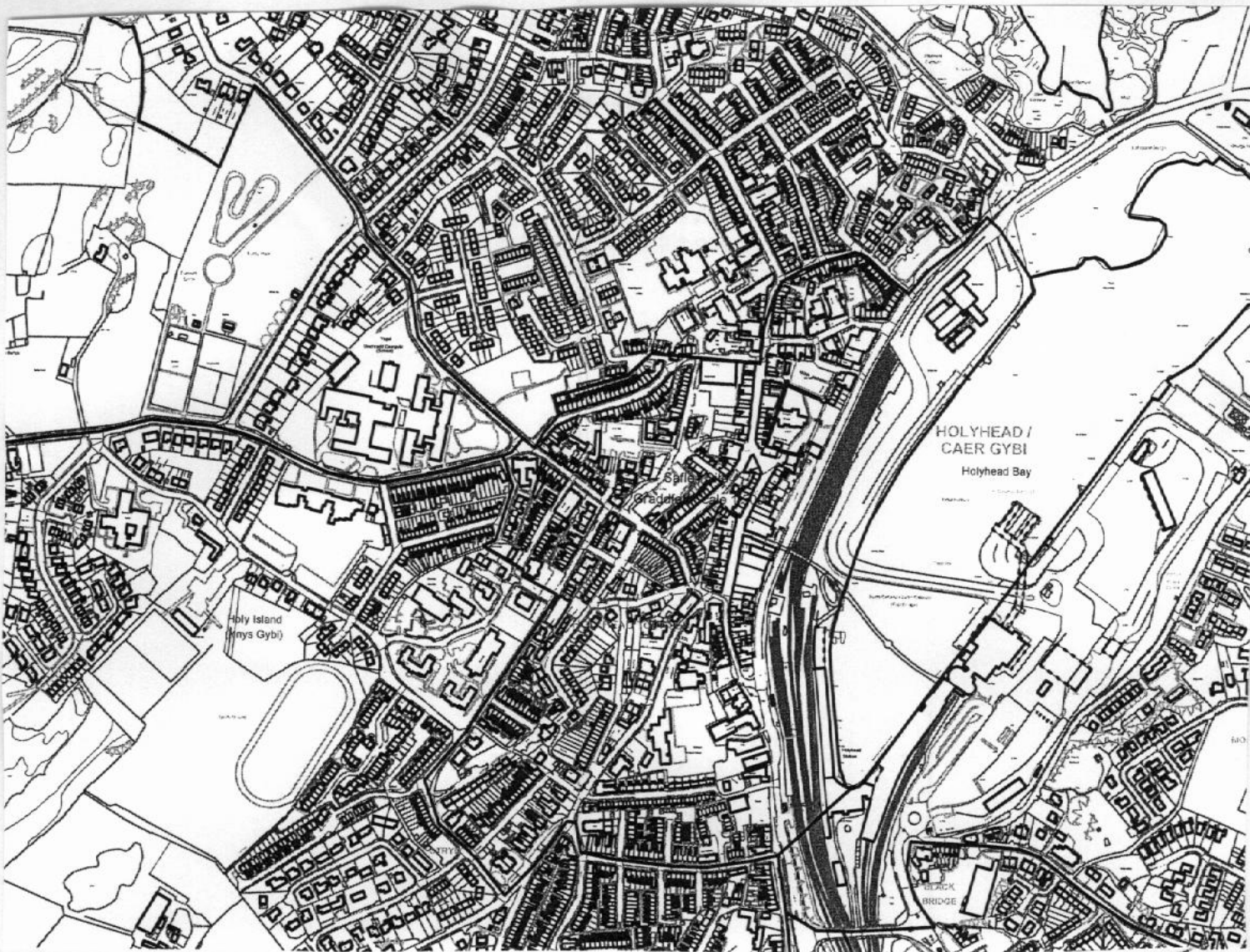
Ymgeisydd Applicant

**Mr P Rogers
c/o Mr A Williams
48 Refail Farm
Rhoscolyn
Holyhead
Ynys Môn
LL65 2EX**

Cais llawn ar gyfer codi 3 annedd yn

Full application for the erection of 3 dwellings at

Former Scout Hall, Garreg Domas, Holyhead



Pwyllgor Cynllunio: 25/07/2012

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio(SCR)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r ymgeisydd yn perthyn i 'swyddog perthnasol' fel y diffinnir ym mharagraff 4.6.10.2 y cyfansoddiad.

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 yn un i godi teras o dri annedd deulawr. Bydd yr anheddau arfaethedig ynghlwm wrth yr eiddo cyfredol a adwaenir fel 2 Carreg Domas. Mae'r cais ar safle hen Neuadd y Sgowtiaid sydd wedi cael ei dymchwel yn ddiweddar.

Mae'r safle ar gyrion canol tref Caerdybi o fewn Ardal Gadwraeth dynodedig Caerdybi. 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 Caerdybi.

3. Prif Bolisiâu

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

Aelod Lleol – dim ymateb hyd yma

Cyngor Tref – dim gwrthwynebiad

Draenio – manylion yn dderbyniol

Priffyrdd – dim argymheliad

Dwr Cymru – Argymell cymeradwyo gydag amodau

Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd – Argymell cymeradwyo gydag amodau

Rhodddwyd cyhoeddusrwydd mewn dwy ffordd i'r cais. Gosodwyd rhybudd ger y safle, rhodddwyd rhybudd yn y wasg yn lleol a rhodddwyd rhybuddion personol i deiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 27 Mehefin, 2012. 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 – Caniatwyd 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 – Caniatwyd 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 – Caniatwyd 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 – Caniatwyd 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.

19C222F - Cais llawn i ddymchwel yr eiddo cyfredol ynghyd â chodi 9 o apartmentau yn hen Neuadd y Sgowtiaid a thir gyferbyn â 2 Garreg Domas, Caergybi – Cymeradwywyd 09/12/11

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Yr effaith ar ddeiliaid eiddo cyfagos – Mae maint y tair annedd arfaethedig yn llai na'r cynllun a gymeradwywyd eisoes dan gyfeirnod 19C222F. Mae'r cynnig yn ymwneud â chodi teras o 3 annedd deulawr. Lleolir yr anheddau ragor na 13 metr i ffwrdd o gefn yr eiddo cyfagos a adwaenir fel 1 Hill Street. Bydd yr anheddau oddeutu 0.8 metr yn uwch na hen Neuadd y Sgowtiaid a oedd ar y safle gynt.

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 1.8 metr i ffwrdd o ochr y fflatiau yn Tŷ Gwyn a bydd tua 0.8 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 heb eu diffinio'n glir. Fel y dywedwyd eisoes, mae'r anheddau'n llai na'r datblygiad a gymeradwywyd eisoes dan gyfeirnod cynllunio 19C222F. Bydd yr anheddau arfaethedig ynghlwm wrth yr eiddo teras tri llawr cyfredol a bydd yr un uchder â'r adeilad presennol.

Bydd y deunyddiau a ddefnyddir i godi'r adeilad yn cyfateb i ddeunyddiau'r adeiladau o'i gwmpas ac ystyrir eu bod yn addas ar gyfer y lleoliad hwn.

Mae hen Neuadd y Sgowtiaid wedi cael ei dymchwel a bydd y cynnig yn sicrhau nad yw'r safle'n wag ac yn gordyfu gyda llystyfiant a bydd o'r herwydd yn gwarchod cymeriad Ardal Gadwraeth Caergybi.

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 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), (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 lifo 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 lifo i'r system garthffosiaeth gyhoeddus a llygru'r amgylchedd.

(08) Ni fydd unrhyw waith datblygu (gan gynnwys gwaith daear neu glirio'r safle) yn cael ei wneud ac eithrio gwaith sy'n cydymffurfio gyda manylion manyleb archeolegol a gyflwynwyd gan yr ymgeisydd ac y cytunwyd arnynt ymlaen llaw gydag ymgynghorydd archeolegol yr awdurdod cynllunio lleol. Rhaid i'r fanyleb a'r rhaglen archeolegol ddilyniadol gwrdd â'r holl safonau archeolegol perthnasol a chael eu cymeradwyo gan yr ymgynghorydd archeolegol. Bydd fformat y rhaglen archeolegol yn dilyn yr un yn MAP2 – Rheoli Prosiectau Archeolegol.

Rheswm: Sicrhau gweithredu rhaglen briodol o liniaru archeolegol yn unol â gofynion Polisi Cynllunio Cymru 2011 a Chylchlythyr 60/96 y Swyddfa Gymraeg: Cynllunio a'r Amgylcheddol Hanesyddol: Archeoleg a sicrhau y bydd y gwaith yn cydymffurfio gyda MAP2 a Safonau a Chanllawiau Sefydliad yr Archeolegwyr.

(09) Rhaid ymgymryd a'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd ar y 10:05:12 a 09:07:12 o dan cais cynllunio rhif 19C222G.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.