11.1 Gweddill y Ceisiadau | Remainder Applications

Rhif y Cais: **19C1099** Application Number

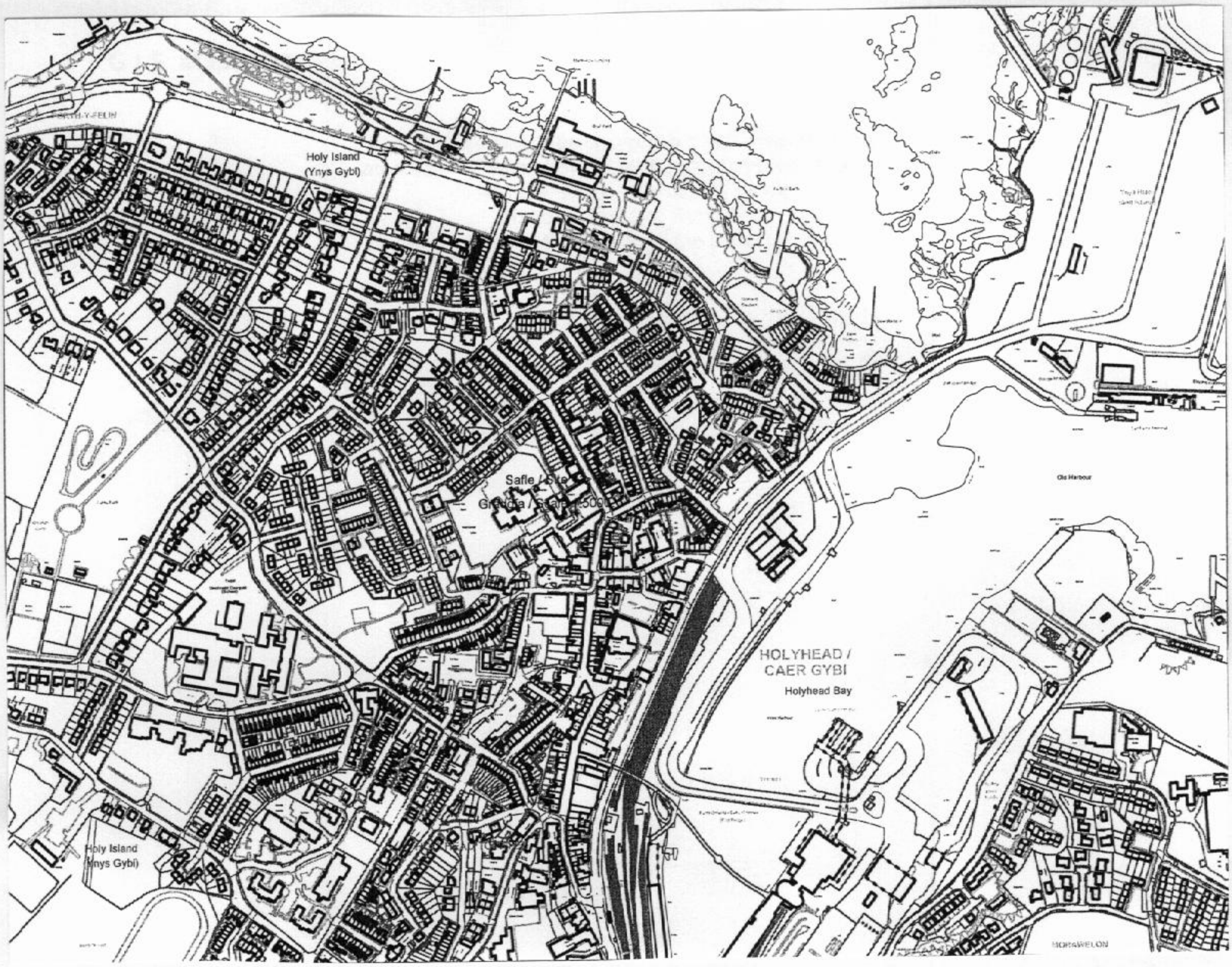
Ymgeisydd Applicant

Mr Richard Hughes
Karena
7 Zeland Park
Caergeiliog
Holyhead
Ynys Môn
LL65 3PQ

Cais llawn ar gyfer newid defnydd y ty i dy mewn amlfeddiannaeth yn

Full application for the change of use of the house to a house in multiple occupation at

14, Newry Street, Holyhead, LL65 1HP



Pwyllgor Cynllunio: 05/09/2012

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 gel sy'n ofynnol o dan baragraff 4.6.10.4 o'r Cyfansoddiad.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r annedd o fewn ffin ddatblygu Caergybi ac yn agos i Ganol y Dref. Mae'r eiddo mewn teras o 13 o dai. Mae cymysgedd o eiddo preswyl a masnachol yn yr ardal. Adeilad tri llawr yw'r eiddo gydag islawr.

Mae'r cynnig yn cynnwys newid y defnydd o'r annedd tair ystafell wely i greu tŷ amlbreswyliaeth a fydd yn cynnwys 5 o fflatiau un ystafell.

2. Mater(ion) Allweddol

Y brif ystyriaeth yn y cais yw a fydd y cynnig yn cael effaith ar fwynderau deiliaid eiddo cyfagos.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 26 – Parcio Ceir
Polisi 42 – Dyluniad
Polisi 48 – Meini Prawf Datblygu Tai
Polisi 49 - Anheddau Diffiniedig
Polisi 56 – Fflatiau

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi A3 – Tai
Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dyluniad
Polisi D29 – Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

Polisi GP1 – Canllawiau Rheoli Datblygu
Polisi GP2 – Dyluniad
Polisi HP3 – Prif Ganolfannau a Chanolfannau Eilaidd
Polisi HP7b – Fflatiau
Polisi Cynllunio Cymru (4ydd Argraffiad) Chwefror 2012.

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

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol – Dim ymateb hyd yma.

Cyngor Tref – Dim gwrthwynebiad ar yr amod bod y newid defnydd yn cwrdd â'r holl ofynion sy'n berthnasol i dai amlbreswyliaeth.

Priffyrdd – Dim gwrthwynebiad

Dwr Cymru – Argymell caniatâd gydag amodau.

Iechyd yr Amgylchedd – Sylwadau safonol.

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn dwy ffordd. Codwyd rhybudd ger y safle ac anfonwyd llythyrau at ddeiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 27 Gorffennaf 2012 ac, ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, roedd un llythyr wedi dod i law yn yr Adran ar ran deiliaid dau eiddo cyfagos. Gellir crynhoi'r prif faterion fel a ganlyn:

i) Ni fyddai'r cynnig yn addas ar gyfer yr ardal

ii)Styrbans cyffredinol yn sgil sŵn a sbwriel yn casglu

iii) Diffyg cyfleusterau parcio

Mewn ymateb i'r sylwadau hyn byddwn yn datgan:

i) Fel y dywedir uchod, mae'r cynnig o fewn ardal defnydd cymysg sy'n cynnwys eiddo masnachol a phreswyl. Nid yw'r cynnig yn golygu gwneud unrhyw newidiadau i edrychiad allanol yr adeilad. O'r herwydd ni fydd y cynnig yn cael effaith ar gymeriad yr ardal.

ii) Nid ystyrir y bydd newid defnydd o annedd tair ystafell wely i 5 fflat un ystafell yn creu niwsans sŵn i'r fath raddau a fyddai'n cyfiawnhau gwrthod y cais. Mae iard i gefn y safle lle gellir cadw sbwriel hyd nes y bydd yn cael ei gasglu gan y gwasanaeth casglu gwastraff.

iii) Mae'r safle yn agos i ganol y dref a gellir ei gyrraedd yn hawdd gyda thrafnidiaeth gyhoeddus ac mae o fewn pellter cerdded i'r holl fwynderau cyffredinol.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim hanes blaenorol

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Effaith ar eiddo cyfagos – Mae'r eiddo mewn ardal gyda chymysgedd o eiddo masnachol a phreswyl. Anheddau preswyl yw'r ddau eiddo agosaf. Fel y dywedir uchod, nid yw'r cynnig yn golygu gwneud unrhyw newidiadau allanol, fel newidiadau i agoriadau'r ffenestri. Ni fydd newid y defnydd o'r adeilad o annedd tair ystafell wely i 5 fflat un ystafell yn cael effaith ar y mwynderau a fwynheir ar hyn o bryd gan ddeiliaid eiddo cyfagos.

7. Casgliad

Mae'r datblygiad yn cydymffurfio gyda pholisïau cyfredol sy'n annog dwysedd uchel. Mae'r safle o fewn ffin ddatblygu Caergybi ac yn agos iawn i ganol y dref ac ni fydd yn cael effaith andwyol ar fwynderau 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 ymgymryd a'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd ar y 29:06:12 o dan cais cynllunio rhif 19C1099.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

11.2 Gweddill y Ceisiadau — Remainder Applications

Rhif y Cais: **36C314A** Application Number

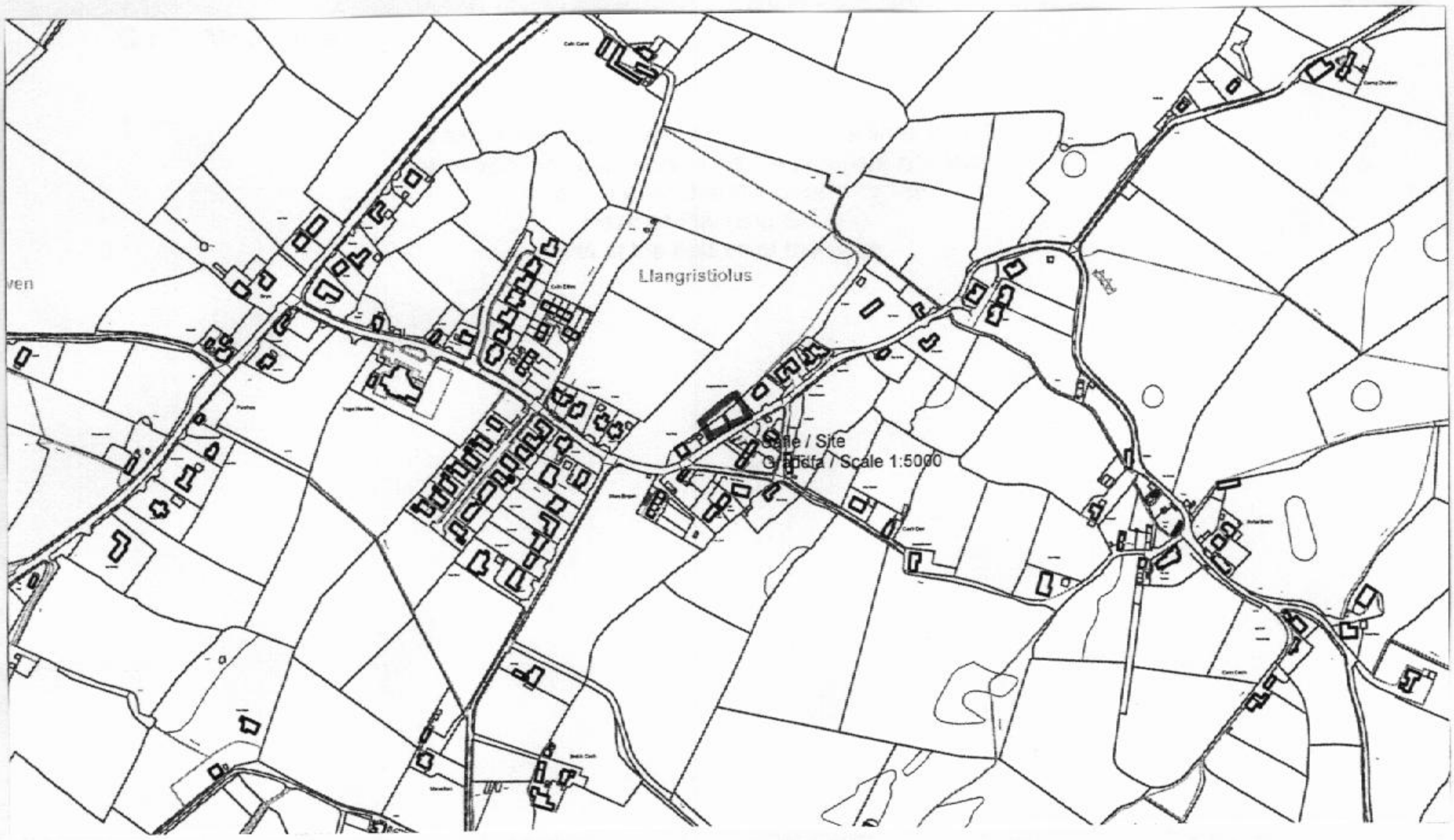
Ymgeisydd Applicant

Roberts Construction Ltd
Felin Wen
Rhostrehwfa
Llangefni
Ynys Môn
LL77 7YP

Cais llawn ar gyfer codi 2 annedd ynghyd a chreu 2 fynedfeydd newydd ar gyfer cerbydau a cherddwyr ar dir ger

Full application for the erection of 2 dwellings together with the construction of 2 new vehicular and pedestrian accesses on land adjacent to

Bryngwyn, Llangristiolus



Pwyllgor Cynllunio: 05/09/2012

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio(EH)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cais wedi ei gyflwyno gan gyfaill agos i swyddog o fewn yr Adain Rheoli Cynllunio.

Mae'r Swyddog Monitro wedi edrych yn ofalus ar y cais fel sy'n ofynnol o dan baragraff 4.6.10.4 yn y Cyfansoddiad.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae hwn yn gais cynllunio llawn i godi dwy annedd ddeulawr ar wahân gyda garej integrol a hefyd adeiladu mynedfeydd i gerbydau ar dir ger Bryn Gwyn.

Mae'r safle ym mhentref Llangristiolus yn ffryntio'r lôn. Mae'r tir ar hyn o bryd yn dir gwag. Mae Llangristiolus yn cael ei ddiffinio fel Anheddiad Rhestredig o dan Bolisi 50 o Gynllun Lleol Ynys Môn ac fel Pentref o dan Bolisi HP4 yn y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

2. Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion gyda'r cais yw – a yw dyluniad yr anheddau yn adlewyrchu cymeriad yr ardal oddi amgylch, a fydd y cynnig yn cael effaith ar fwynderau eiddo cyfagos a hefyd unrhyw effaith ar y briffordd ac ar dirwedd yr ardal.

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 D29 – Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
Polisi GP2 – Dyluniad
Polisi HP4 – Pentrefi

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

Nodyn Cyngor Technegol 12 – Dyluniad

Nodyn Cyngor Technegol 22 – Cynllunio ar gyfer Adeiladau Cynaliadwy.

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

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

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

Dŵr Cymru – Argymell amodau

Y Weinyddiaeth Amddiffyn – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Priffyrdd – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Draenio – Sylwadau.

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn dwy ffordd, sef trwy osod rhybudd ger y safle a thrwy ysgrifennu at ddeiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau yw 10 Medi 2012 ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad nid oedd unrhyw sylwadau andwyol wedi dod i law.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

36C314: Cais amlinellol i godi annedd ynghyd ag adeiladu mynedfa i gerbydau ar dir ger Bryngwyn, Llangristiolus. Cymeradwywyd – 29.06.11

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Polisi - Dywed Polisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn y bydd caniatâd cynllunio yn cael ei roi fel arfer ar gyfer anheddau sengl o fewn neu ar gyrion pentref Llangristiolus. Fodd bynnag, mae'r safle yn ddigon mawr i gymryd dwy annedd a darparu ardal fwynderau ddigonol heb iddo edrych yn gyfyng ac fel gorddatblygiad. Mae'r rhan fwyaf o'r safle o fewn ffin ddatblygu Llangristiolus fel y'i diffinnir gan Bolisi HP4 y Cynllun Datblygu Unedol a stopiwyd. Mae ardal gardd yr anheddau arfaethedig y tu allan i'r ffin ond nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried y bydd estyn y cwrtil i'r tir cyfagos yn cael effaith andwyol ar yr ardal gyfagos.

Dyluniad - Cymysgedd o eiddo teras ac eiddo annibynnol deulawr ac eiddo o fath dormer yw'r rheini yng nghyffiniau safle'r cais. Nid oes cymeriad unffurf i bentref Llangristiolus. Mae dyluniad arfaethedig yr anheddau dan sylw yma yn cael ei adlewyrchu o fewn y pentref. Ystyrir bod y deunyddiau y bwriedir eu defnyddio i adeiladu'r anheddau, gan gynnwys gorffenwaith y triniaethau ffin, yn dderbyniol ac maent i'w gweld yn yr ardal leol.

Priffyrdd – Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn ni chafwyd ymateb gan yr adain briffyrdd. Fodd bynnag, mae'r cynlluniau'n dangos bod llwybr cyhoeddus yn cael ei ddarparu ar hyd y cyfan o ben blaen y safle a fydd yn gwella'r trefniadau cyfredol yn y rhan hon o'r pentref ac yn gwella diogelwch i gerddwyr.

Effaith ar Eiddo Cyfagos – Mae'r cynnig yn cydymffurfio gyda'r Canllawiau Cynllunio Atodol a fabwysiadwyd gan y Cyngor: Canllawiau Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig, Rhan 9 – Agosrwydd Datblygiadau – gan bod y cynnig yn mynd y tu hwnt i'r pellter o 24 metr a argymhellir rhwng prif ffenestri. Ni ddylai'r cynnig felly gael unrhyw effaith andwyol ar ddeiliaid eiddo cyfagos. y

Effaith ar y Dirwedd – Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn fodlon y gellir cynnwys y datblygiad o fewn yr

anheddiad heb iddo gael effaith annerbyniol ar gymeriad y dirwedd gyffredinol.

7. Casgliad

Mae digon o le yn y safle ar gyfer dwy annedd, lle i barcio a throi cerbydau ynghyd â llecyn mwynderau preifat. Mae'r anheddau yn debyg o ran eu maint a'u dyluniad i eiddo yn y cyffiniau. Oherwydd y pellteroedd rhwng y cynnig a'r anheddau sydd yno'n barod, ni fydd y cynnig yn cael effaith andwyol ar fwynderau eiddo cyfagos.

8. Argymhelliad

Caniatáu'r cais cyn belled ag na cheir unrhyw sylwadau croes yn dilyn y cyhoeddusrwydd a gan ymgynghorwyr statudol.

(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) Cyn bod neb yn byw yn yr anheddau a ganiateir yma rhaid darparu palmant a'i gwblhau yn unol â gofynion yr Awdurdod Cynllunio Lleol ar hyd holl ffryntiad y safle fel a ddangosir ar ddyluniad rhif 1997:12:3 dyddiedig 31.07.2012.

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

(06) Rhaid i'r anneddau a ganiateir yma fod wedi'i hadeiladu i gyrraedd isafswm Côd Cartrefi Cynaliadwy Lefel 3 a chyrraedd o leiaf 1 o gredydau o dan gategori Ene 1 - 'Graddfa Allyrru Annedd' - yn unol â gofynion y Côd 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: Lliniaru achosion newid hinsawdd a sicrhau gwydnwch yn derbyn newidiadau hinsawdd a ragwelir yn y dyfodol.

(07) Ni chychwynnir adeiladu'r anneddau a ganiateir yma hyd oni fydd 'Tystysgrif Interim' wedi cael ei chyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i chymeradwyo ganddo yn tystio y llwyddwyd i sicrhau o leiaf Lefel 3 y Côd ar gyfer Cartrefi Cynaliadwy ac o leiaf 1 credyd dan gategori 'Ene 1 – Lefel Gollyngiadau o Anheddau' a hynny'n unol â gofynion y Côd ar gyfer Cartrefi Cynaliadwy: Canllawiau

Technegol 11 Tachwedd 2010 (Fersiwn 3).

Rheswm: Lliniaru achosion newid hinsawdd a sicrhau gwydnwch yn derbyn newidiadau hinsawdd a ragwelir yn y dyfodol.

(08) Cyn bod neb yn symud i mewn i'r anneddau a ganiateir yma, bydd 'Tystysgrif Derfynol' Côd ar gyfer Cartrefi Cynaliadwy yn cael ei chyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i chymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo yn tystio y llwyddwyd i sicrhau o leiaf Lefel 3 y Côd ar gyfer Cartrefi Cynaliadwy ac o leiaf 1 credyd dan gategori 'Ene 1 – Lefel Gollyngiadau o Anheddau' a hynny'n unol â gofynion y Côd ar gyfer Cartrefi Cynaliadwy: Canllawiau Technegol 11 Tachwedd 2010 (Fersiwn 3).

Rheswm: Lliniaru achosion newid hinsawdd a sicrhau gwydnwch yn derbyn newidiadau hinsawdd a ragwelir yn y dyfodol.

(09) Rhaid ymgymryd a'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd ar y 31.07.2012 o dan cais cynllunio rhif. 36C314A.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.