

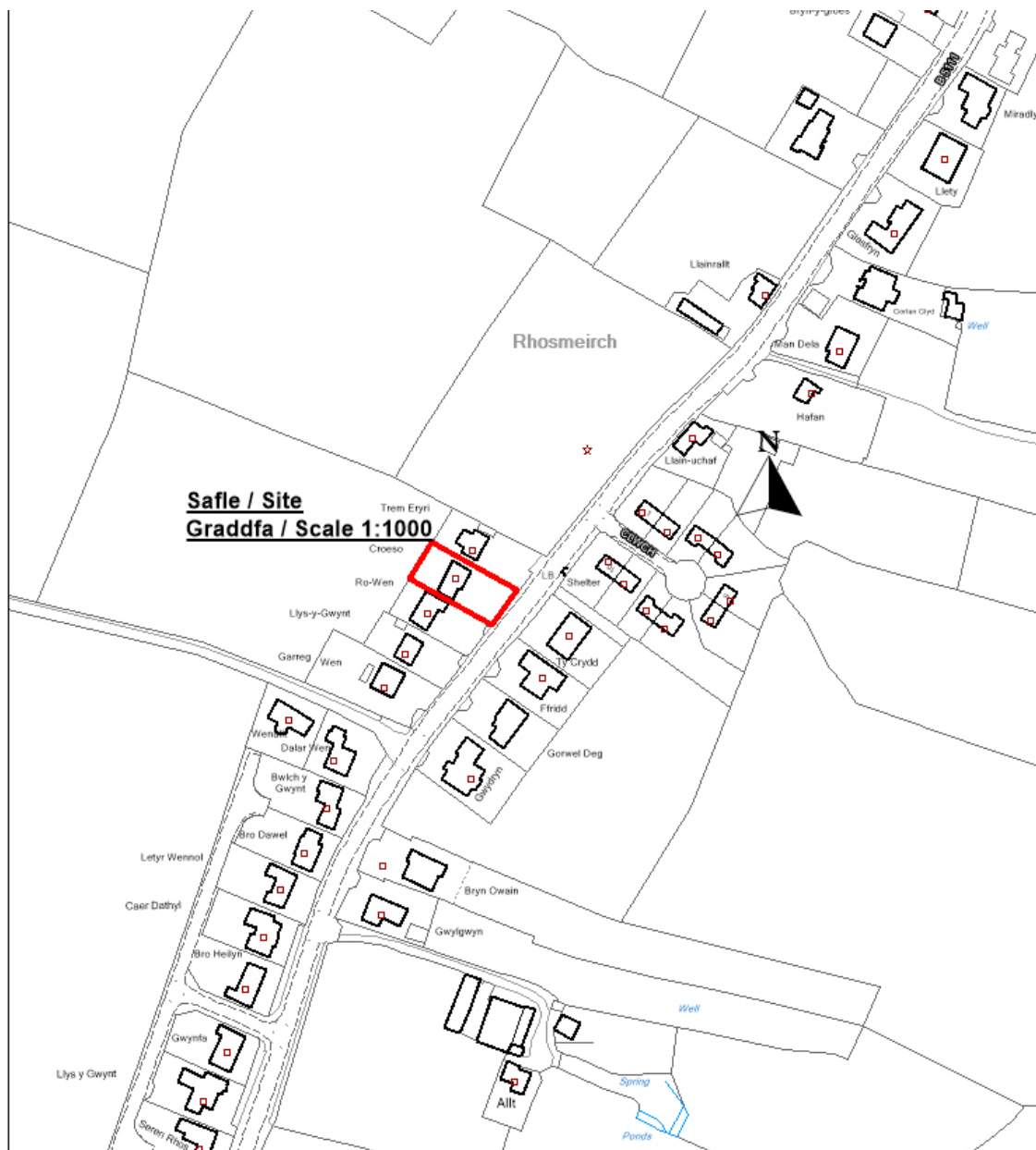
Rhif y Cais: **34C313A** Application Number

Ymgeisydd Applicant

**Mr & Mrs Gwynne Jones**

**Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu yn / Full application for alterations and extensions at**

**Croeso, Rhosmeirch**



**Pwyllgor Cynllunio: 06/07/2016**

**Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (GJ)**

**Argymhelliad:**

Caniatáu.

**Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:**

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio oherwydd bod yr ymgeisydd yn swyddog perthnasol fel y diffinnir hynny ym mharagraff 4.6.10.2 y Cyfansoddiad.

Mae'r cais wedi cael ei sgrwttineiddio gan y Swyddog Monitro fel sy'n ofynnol dan baragraff 4.6.10.3 y Cyfansoddiad.

### **1. Y Safle a'r Bwriad**

Mae'r cais yn gais llawn i wneud gwaith altro ac ehangu yn Croeso, Rhosmeirch.

### **2. Mater(ion) Allweddol**

Y mater allweddol yw a ydyw'r cais yn cydymffurfio gyda pholisïau cyfredol ac a yw'n ymdoddi i'r ardal tirwedd arbennig a'i effaith ar eiddo cyfagos.

### **3. Brif Bolisïau**

#### **Cynllun Lleol Ynys Môn**

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 31 – Tirlunio

Polisi 42 – Dyluniad

Polisi 58 - Estyniadau

#### **Cynllun Fframwaith Gwynedd**

Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dyluniad

Polisi D29 - Dyluniad

#### **Cynllun Datblygu Unedol wedi ei atal**

Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu

Polisi GP2 – Dyluniad

Polisi EN1 – Cymeriad Tirwedd

Polisi HP7a - Estyniadau

### **4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd**

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

**Aelod Lleol (Y Cyng. Bob Parry)** – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

**Aelod Lleol (Y Cyng. Nicola Roberts)** – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

**Aelod Lleol (Y Cyng. Dylan Rees)** – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

**Draenio** – Sylwadau safonol

**Dŵr Cymru** – Sylwadau safonol

Rhodddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais drwy osod rhybudd ar y safle a thrwy anfon llythyrau hybysu personol i ddeiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 10 Mehefin 2016 ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, nid oedd unrhyw lythyrau wedi dod i law yn gwrthwynebu'r cais.

## **5. Hanes Cynllunio Perthnasol**

34C3134 – Estyniad yng nghefn yr annedd yn Croeso, Rhosmeirch – Caniatawyd 14/02/94

## **6. Prif Ystyriaethau Cynllunio**

### **Ystyriaethau Lleoliad, Dyluniad, Edrychiad Allanol, Tirlunio a Mwynderau**

Mae Polisiâu 1 a 42 Cynllun Lleol Ynys Môn, Polisiâu D4 a D29 Cynllun Fframwaith Gwynedd, 4.11 Hybu Cynaliadwyedd trwy Ddylunio Da; Nodyn Cyngor Technegol 12 (Cymru): Dylunaid, y CCA Dylunio ar y Canllawiau Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig, GP1 a GP2 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd oll yn berthnasol mewn perthynas â lleoliad, dyluniad ac edrychiad allanol y cynnig. Ystyrir bod y datblygiad yn cydymffurfio â'r darpariaethau polisi hyn.

Mae'r cynnig yn golygu codi estyniad to fflat deulawr yng nghefn yr eiddo. Mae Polisi 58 Cynllun Lleol Ynys Môn yn ffafrio toeau crib yn fwy na thoeau fflat; fodd bynnag, to fflat sydd ar y garej bresennol ac mae gan y ddwy annedd gyfagos estyniadau to fflat ar eu heiddo. Ystyrir felly na fyddai'r estyniad to fflat allan o gymeriad yn yr ardal hon.

Er nad yw deunydd yr estyniad arfaethedig yn cyfateb i'r deunydd ar yr eiddo presennol, bydd yn golygu codi estyniad modern gan greu diffiniad clir rhwng yr hen a'r newydd, gan ddarparu datrysiaid dylunio priodol o fewn cyd-destun y safle.

### **Effaith ar fwynderau eiddo preswyl cyfagos**

Mae'r bwriad yn golygu gosod ffenestr ychwanegol yn nrychiad ochr y brif annedd a gosod ffenestr yn nrychiad ochr llawr cyntaf yr estyniad arfaethedig, ynghyd ag ardal wydrog yn y drychiadau ochr a chefn ar y llawr gwaelod. Wrth benderfynu a yw'r cynnig yn dderbyniol cymerwyd i ystyriaeth y Canllawiau Cynllunio Atodol yngylch agosrwydd datblygiadau. Er bod y cynnig yn disgyn yn fyr o'r pellteroedd a nodir yn y canllawiau, nid yw'n achosi niwed ac ystyrir ei fod yn dderbyniol am y rhesymau canlynol:

Mae'r eiddo cyfredol yn edrych dros yr eiddo cyfagos gan fod ganddo 2 ddrws gwyrdd ar y llawr gwaelod ynghyd â 2 ffenest fawr ar y llawr cyntaf. Mae lle patio gyda byrddau a chadeiriau hefyd yn yr ardal lle bwrideir lleoli'r estyniad sydd hefyd yn arwain at edrych drosodd.

Bydd y ffenestri newydd a osodir yn y drychiad ochr ar y llawr cyntaf yn wynebu ffenestri'r eiddo cyfagos, ond gan mai ffenestri'r landin a'r ystafell ymolchi yw'r rhain ni fydd yn golygu lefelau cynyddol o edrych drosodd a fyddai'n achosi niwed.

## 7. Casgliad

Mae'r safle hwn yn hen ddigon mawr ar gyfer y cynnig fel na fydd yn edrych yn gyfyng neu wedi'i orddatblygu er niwed i gymeriad yr ardal neu fwynderau'r eiddo cyfagos. Rhoddwyd ystyriaeth i'r materion edrych drosodd presennol ar y safle ac nid ystyrir y bydd y bwriad yn gwaethygu'r sefyllfa.

## 8. Argymhelliad

**Caniatáu'r** datblygiad gydag amodau.

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

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

**(02) Rhaid ymgymryd â'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a dan gais cynllunio rhif 34C313A.**

Cynllun Lleoliad a Bloc Cyfredol	1286-A3-01	16/05/16
Cynllun Lleoliad a Bloc Arfaethedig	1286-A3-02	16/05/16
Cynllun o'r Llawr Gwaelod Cyfredol	1286-A3-03	16/05/16
Cynllun o'r Llawr Cyntaf Cyfredol	1286-A3-04	16/05/16
Drychiadau Presennol	1286-A3-05	16/05/16
Cynllun o'r Llawr Gwaelod Arfaethedig	1286-A3-06	16/05/16
Cynllun o'r Llawr Cyntaf Arfaethedig	1286-A3-07	16/05/16
Drychiadau Arfaethedig	1286-A3-08	16/05/16
Cynllun Lleoliad y Distiau Arfaethedig	1286-A3-09	16/05/16
Golygfa 3D 1 o 2	1286-A3-11	16/05/16
Golygfa 3D 2 o 2	1286-A3-12	16/05/16

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

## 9. Polisiâu Eraill

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio