

12.1

Gweddill y Ceisiadau

Remainder Applications

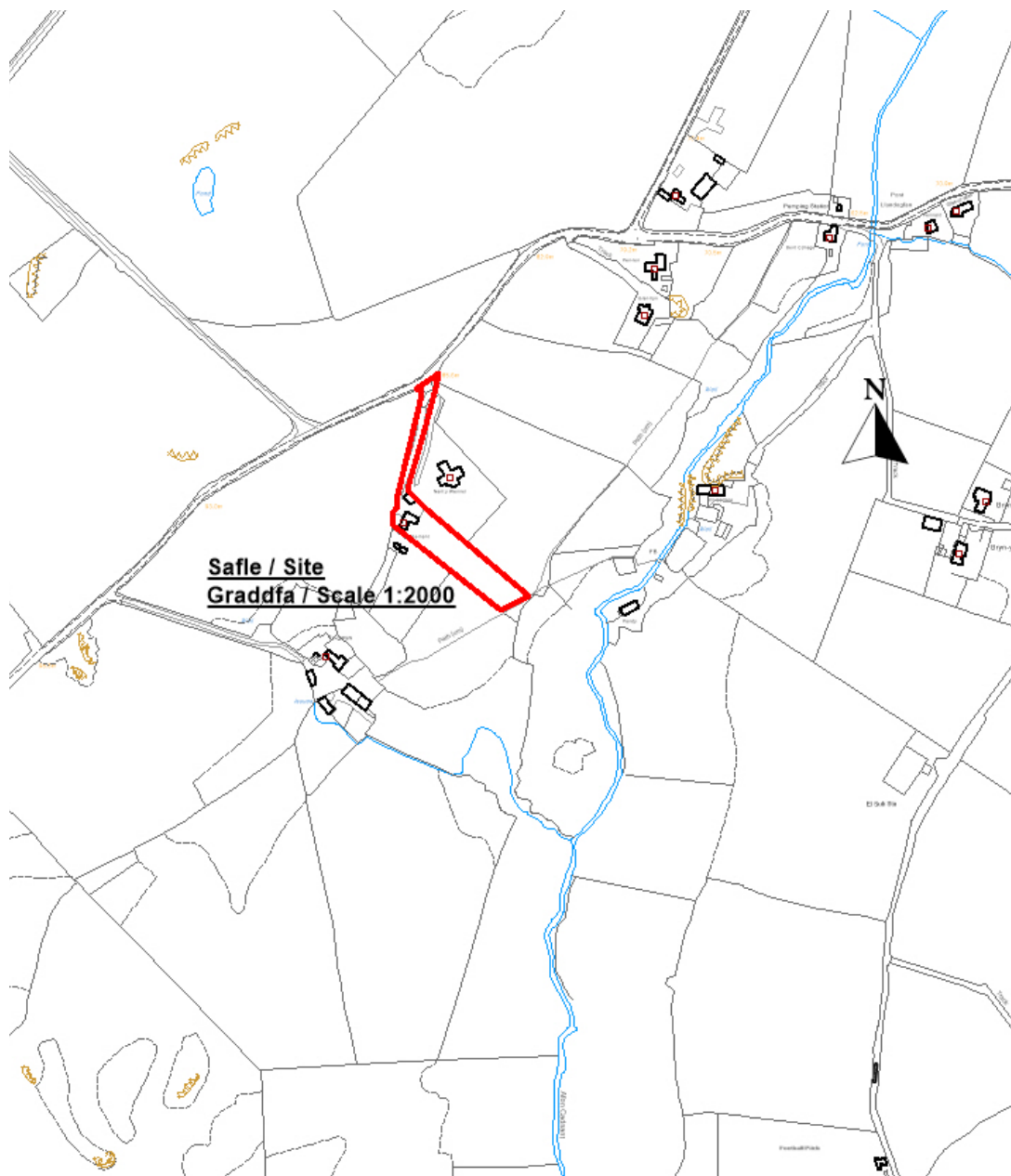
Rhif y Cais: **17C226G** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr & Mrs Arwyn & Einir Williams

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

Ger y Nant, Llandegfan



Pwyllgor Cynllunio: 07/09/2016

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (GJ)

Argymhelliad:

Gwrthod.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais dau Aelod Lleol.

1. Y Safle a'r Bwriad

Cais llawn yw hwn i wneud gwaith altro ac estyniadau yn Ger Nant, Llandegfan,

2. Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol ydi a yw'r cynllun arfathedig yn dderbyniol ac yn cydymffurfio â pholisi.

3. Prif Bolisiau

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 31 – Tirwedd

Polisi 42 - Dyluniad

Polisi 55 – Newid defnydd adeiladau allannol

Polisi 58 - Estyniadau

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dylunio

Polisi D29 – Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Cyffredinol

Polisi GP2 – Dyluniad

Polisi EN1 – Tirwedd

Polisi HP7a – Estyniadau

Policy HP8 – Addasiadau Gwledig

Polisi Cynllunio Cymru (8^{fed} Argraffiad), Ionawr 2016

Nodyn Technegol Cymru 12 – Dyluniad

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol Lewis Davies – Ei alw i mewn i'r Pwyllgor Cynllunio

Aelod Lleol Carwyn Jones – Ei alw i mewn i'r Pwyllgor Cynllunio

Aelod Lleol Alwyn Rowlands - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Cyngor Cymuned – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Dwr Cymru – Sylwadau Safonol

Cyfoeth Naturiol Cymru – Sylwadau Safonol

Ymgynghoriad Cyhoeddus – Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn dau ffordd. Rhoddwyd rhybudd ger y safle, ac anfonwyd llythyrau personol at berchenogion eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 10/08/2016. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, ni dderbyniwyd yr adran sylwadau.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

17C226 - Codi bloc stablau ar dir yn Nant y Wennol, Llandegfan - Cymeradwywyd 07/03/94

17C226A - Addasu bloc stablau i fod yn annedd ynghyd â gwaith altro ac estyniadau a gosod tanc septig newydd yn Nant y Wennol, Llandegfan - Cymeradwywyd 14/12/04

17C226B - Cynlluniau diwygiedig ynghylch cais 17C226A a gymeradwywyd yn ddiweddar ar gyfer addasu bloc stablau i fod yn annedd yn Nant y Wennol, Llandegfan - Gwrthodwyd 09/12/05

17C226D - Addasu ac estyniadau ynghyd â ffurfio dreif newydd yn Nant y Wennol, Llandegfan - Cymeradwywyd 05/10/06

17C226E - Codi garej ddwbl ar wahân yn Gernant, Llandegfan - Cymeradwywyd 20/12/10

17C226F - Cais llawn ar gyfer addasiadau ac estyniadau i Gernant, Llandegfan - Tynnwyd yn ôl 24/03/16.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cefndir i safle'r cais

Rhoddwyd caniatâd cynllunio dan gais cynllunio 17C226A i addasu bloc stablau i fod yn annedd o dan ddarpariaethau Polisi 55 (Addasiadau) yng Nghynllun Lleol Ynys Môn.

Ystyriaethau polisi

Dywed Polisi 55 yng Nghynllun Lleol Ynys Môn;

Bydd caniatâd yn cael ei roddi i droi adeilad sydd eisoes yn bod, a hwnnw heb fod mewn pentref nac ar gyrion pentref, yn annedd neu'n llety gwyliau, os yw'r :-

- i. Adeilad yn ddigon diogel a chadarn ac yn un y mae modd ei addasu heb wneud gwaith adeiladu newydd a sylweddol neu heb godi estyniad sy'n cyfateb i godi tŷ newydd.
- ii. Nodweddion dymunol yr adeilad yn cael eu diogelu ac lle mae'r nodweddion o bwysigrwydd hanesyddol neu bensaernïol yn cael eu cadw.
- iii. Gwaith addasu yn adlewyrchu cymeriad, graddfa a gosodiad yr hen adeilad ac yn golygu gwaith altro bychan yn unig yn allanol, onid oes modd dangos y bydd gwedd yr adeilad yn cael ei wella'n sylweddol.

iv. Cynnig, gan gynnwys y libart ynghlwm wrtho a'r gwasanaethau, ddim yn ymwthio'n annymunol i'r tirlun nac yn amharu ar brydferthwch y cyffiniau.

v. Darpariaeth ar gyfer mynedfa, cyfleusterau parcio, llecyn agored a threfniadau carthffosiaeth i gyd yn foddhaol.

Dywed Polisi HP8 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd;

Canaiteir addasu adeilad sydd wedi ei leoli mewn clwstwr, pentrefan, neu yn y cefn gwlad agored i fod yn annedd neu'n llety gwyliau:

i) os yw'r adeilad yn strwythurol gadarn ac y gellir ei addasu heb waith ailadeiladu neu estyniad helaeth a fyddai'n cyfateb i godi annedd newydd; a

ii) os yw unrhyw nodweddion cynhenid o werth yn yr adeilad yn cael eu cadw ac unrhyw nodweddion o bwysigrwydd hanesyddol neu bensaernïol yn cael eu diogelu; a

iii) os yw'r cynllun addasu yn parchu cymeriad, maint a gosodiad yr adeilad presennol, ac yn golygu mai dim ond mân newidiadau allanol a wneir, oni bai y gellir dangos y bydd y gwaith yn gwella edrychiad yr adeilad yn sylweddol; a

iv) os nad yw'r cynnig, gan gynnwys unrhyw gwrtil a seilwaith cysylltiedig, yn arwain at ymwithiad annymunol yn y tirlun nac yn niweidio mwynderau'r ardal leol; a

v) os bydd y trefniadau mynediad, parcio, mwynderau, a charthffosiaeth yn foddhaol.

Mae'r Canllawiau Cynllunio Atodol ar Addasiadau Gwledig yn datgan bod yn rhaid i estyniadau fod yn eilradd i'r strwythur gwreiddiol a dylai cynlluniau fabwysiadu'r egwyddor o addasu'r adeilad yn hytrach na newid ei ymddangosiad yn radical i gyd-fynd â'r defnydd newydd.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Nid yw safle'r cais o fewn anheddiad neu ffin gydnabyddedig ac mae wedi ei leoli yn y cefn gwlad agored.

'Roedd y bloc stablau gwreiddiol yn mesur 79.3 o fetrau sgwâr a chymeradwywyd addasiadau ac estyniadau'n ddiweddarach dan gais gyfeirnod 17C226D oedd yn estyniad 24.75 metr sgwâr (sy'n cyfateb i gynnydd o 30%). Cymeradwywyd cais arall wedi hynny ar gyfer garej ddwbl a oedd yn 41.89 o fetrau sgwâr.

Y Cynnig

Cais yw hwn am newidiadau ac estyniadau ychwanegol sy'n 100.94 o fetrau sgwâr (sy'n cyfateb gynnydd o 125%). Byddai hyn yn cyfateb i gynnydd o 155% ar yr adeilad allanol gwreiddiol yn y cefn gwlad agored.

Er yn derbyn y gellir dadlau bod y cynigion presennol yn gwella edrychiad yr adeilad. Ni ystyrir bod y cais hwn yn cydymffurfio ag ysbryd Polisi 55 yng Nghynllun Lleol Ynys Môn a Pholisi HP8 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd sy'n ceisio parchu cymeriad, maint a gosodiad adeiladau cyfredol. Mae'r polisi yn mynd ymlaen i ddweud y dylid mgallu addasu'r adeilad heb wneud gwaith ailadeiladu mawr neu estyniad helaeth a fyddai'n cyfateb i godi annedd newydd.

7. Casgliad

Nid yw'r cais yn cydymffurfio gyda Pholisi 55 Cynllun Lleol Ynys Môn na Pholisi HP8 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

Byddai'r cynnig yn gynydd pellach o 125% yn yr arwynebedd llawr sy'n mynd y tu hwnt i'r meini prawf yn y polisïau a nodir uchod mewn lleoliad cefn gwlad agored. Pe byddai'r cais yn cael ei gymeradwyo, byddai'n gosod cynsail ar gyfer cymeradwyo ceisiadau pellach yn y dyfodol.

8. Argymhelliad

Gwrthod

(01) Mae maint yr estyniad yn mynd ymhell y tu hwnt i'r hyn y gellid ei ddisgrifio'n rhesymol fel mân-estyniadau allanol. Mae'r cynnig felly'n groes i Bolisi A6 yng Nghynllun Fframwaith Gwynedd, Polisi 55 yng Nghynllun Lleol Ynys Môn, Polisi HP8 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd a'r cyngor a geir ym Mholisi Cynllunio Cymru (8fed Argraffiad), Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Cynaliadwy Gwledig a Chanllawiau Cynllunio Atodol - Canllawiau Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig.

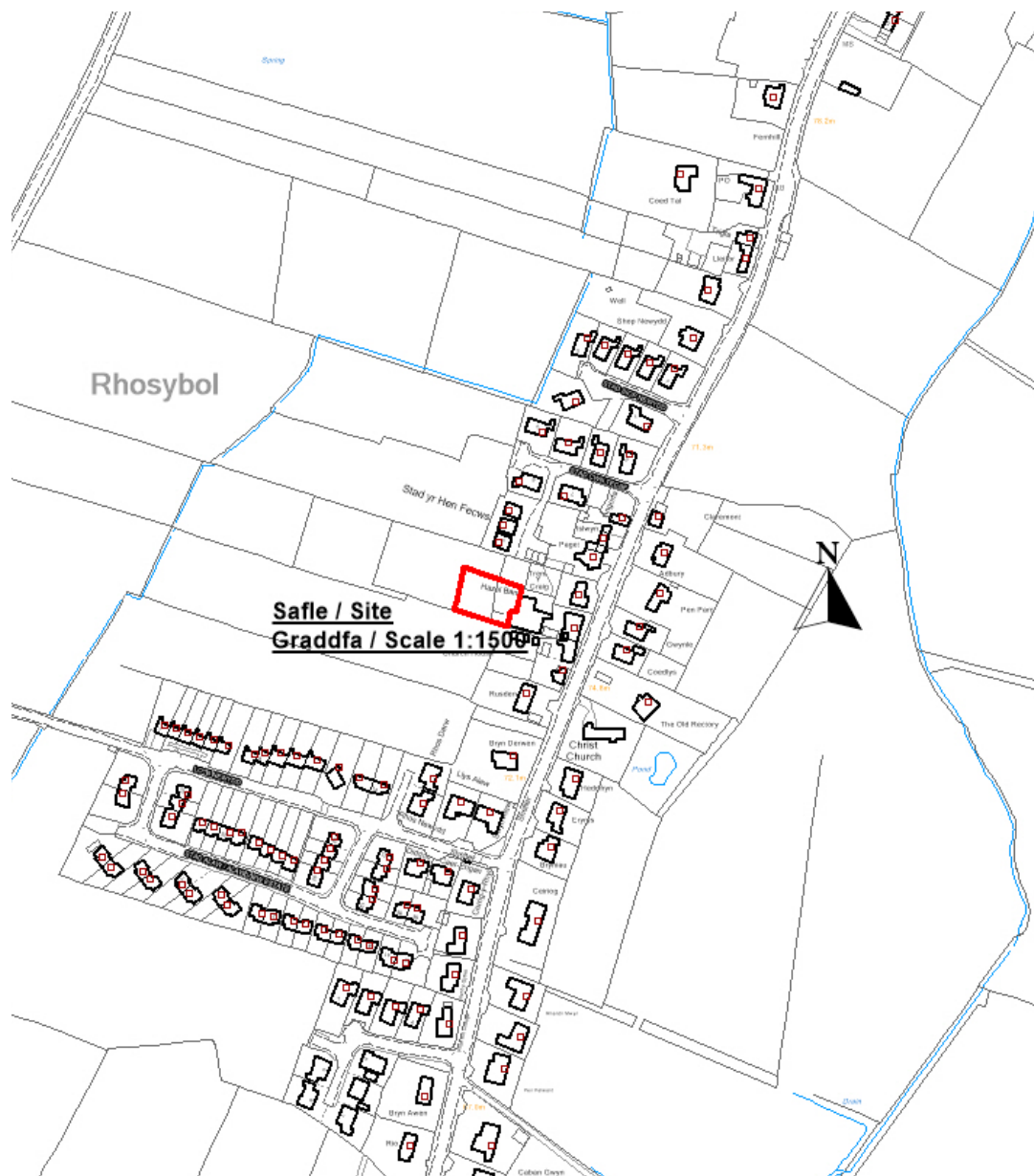
Rhif y Cais: **44C102A** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Ms Roma Rerrie

**Cais amlinellol ar gyfer codi annedd gyda'r holl materion wedi'u gadw'n ôl ar dir tu ôl i /
Outline application for the erection of a dwelling with all matters reserved on land to the rear of**

Hazelbank, Rhosybol



Pwyllgor Cynllunio: 07/09/2016

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (GJ)

Argymhelliad:

Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais yr Aelod Lleol.

1. Y Safle a'r Bwriad

Cais llawn yw hwn i godi annedd ar dir y tu cefn i Hazelbank, Rhosybol, gyda'r holl faterion wedi eu cadw'n ôl.]

2. Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion yw a ydi'r cynllun arfaethedig yn dderbyniol ac yn cydymffurfio â pholisi.

3. Prif Bolisiau

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 31 – Tirwedd

Policy 42 - Dyluniad

Polisi 48 – Meini Prawf Codi Tai

Polisi 50 – Pentrefi Rhestredig

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi A2 – Tai

Polisi A3 - Tai

Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dylunio

Polisi D29 – Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Cyffredinol

Polisi GP2 – Dyluniad

Polisi EN1 – Tirwedd

Polisi HP4 - Pentrefi

Polisi Cynllunio Cymru (8^{fed} Argraffiad), Ionawr 2016

Nodyn Technegol Cymru 12 – Dyluniad

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol Aled Morris Jones - Ei alw i mewn i'r Pwyllgor Cynllunio

Aelod Lleol Richard Owain Jones - Ei alw i mewn i'r Pwyllgor Cynllunio

Aelod Lleol William Hughes - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Cyngor Cymuned – Sylwadau

Priffyrdd – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Draenio - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Dŵr Cymru - Cymeradwyo'n amodol

Ymgynghoriad Cyhoeddus – Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn dwy ffordd. Codwyd rhybudd ger y safle, ac anfonwyd llythyrau personol at berchenogion eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 10/08/2016. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, roedd 2 lythyr yn gwneud sylwadau wedi dod i law. Mae'r prif sylwadau fel a ganlyn: -

- Dylai amharu cyn lleied â phosib ar gymdogion
- Dylid adeiladu ffens 2 metr o uchder ar y wal derfyn unwaith y bydd yr adeilad wedi ei ddymchwel
- Ni ddylai'r gwaith ymyrryd â'r ffiniau cyfredol

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

44C102 - Codi adeilad i drin ceir a chreu mynedfa newydd i gerbydau – 27/06/90 – Tynnwyd yn ôl.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Polisi – Dynodir Rhosybol yn Anheddiad Rhestredig o dan Bolisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn ac yn Bentref o dan Bolisi HP4 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

Ystyrir bod ceisiadau plot sengl o fewn neu ar ymyl anheddiad yn dderbyniol dan Bolisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn. Mae'r plot dan sylw y tu cefn i Gorslwyd Fawr ac yn ymestyn i mewn i gae agored.

Dywed Polisi HP4 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd y caniateir datblygiadau preswyl o fewn ffin ddatblygu pentrefi os bodlonir meini prawf rhestredig. Mae'r tir dan sylw o fewn ffiniau'r pentref yn y CDU a Stopiwyd.

Dywed Polisi A2 yng Nghynllun Fframwaith Gwynedd y dylid lleoli tai newydd o fewn neu ar gyrion aneddiadau ac ar raddfa sy'n adlewyrchu poblogaeth gyfredol yr aneddiadau fel cyfran o gyfanswm poblogaeth y rhanbarth perthnasol.

Dywed paragraff 9.3.3 ym Mholisi Cynllunio Cymru na ddylid caniatáu i fewnlenwi ansensitif neu effeithiau cronol datblygu neu ailddatblygu niweidio cymeriad neu fwynderau ardal

Mae paragraff 9.3.4 ym Mholisi Cynllunio Cymru yn nodi y dylai awdurdodau cynllunio lleol, wrth benderfynu ar geisiadau am dai newydd, sicrhau nad yw'r datblygiad arfaethedig yn difrodi cymeriad a mwynderau ardal.

Mae safle'r cais y tu cefn i eiddo preswyl a cheir mynediad i'r safle trwy drac sydd yno eisoes. Er ei fod yn annog datblygiadau dwysedd uchel sydd wedi eu cynllunio'n ofalus mewn safleoedd hygyrch, mae Polisi Cynllunio Cymru yn datgan y dylid osgoi datblygiadau tandem. Mae Polisi 1 yng Nghynllun Lleol Ynys Môn a Pholisi GP1 yn y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd yn cyfeirio at yr angen i sicrhau nad yw datblygiadau yn achosi niwed arwyddocaol i bobl, mwynderau cyffredinol, mwynderau preswyl a'r amgylchedd.

Mae paragraff 9.2.13 ym Mholisi Cynllunio Cymru yn nodi datblygiad tandem fel 'datblygiad lle mae un tŷ union y tu ôl i un arall' a gall rhannu'r un fynedfa achosi anawsterau o ran mynediad i'r tŷ yn y cefn a cholli preifatrwydd ac amharu ar y tŷ yn y pen blaen, ac y dylid osgoi datblygiadau o'r fath.

Mae'r safle y tu cefn i Hazelbank, Rhosybol. Ystyrir y byddai'r cynnig yn arwain at annedd a fyddai union y tu cefn i eiddo cyfredol ac felly ni fyddai'n adlewyrchu 'r patrwm datblygu cyffredinol ac ni fyddai'n cydweddu â'r ardal gyfagos. Byddai'r cynnig yn ddatblygiad tandem a fyddai'n effeithio'n andwyl ar gymeriad ac edrychiad yr ardal leol a hynny'n groes i'r polisiau a restrir uchod.

7. Casgliad

Byddai'r cynnig yn arwain at ddatblygiad o fath tandem.

8. Argymhelliad

Gwrthod

(01) Byddai'r cynnig yn arwain at ddatblygiad 'tandem' a fyddai'n anghydnaws â phatrwm y datblygiadau cyfredol a châi hynny yn ei dro effaith ar gymeriad ac edrychiad yr ardal leol ac ar fwynderau'r deiliad tai presennol a rhai'r dyfodol. O'r herwydd, mae'r cynnig yn groes i Bolisiau A2, A3, D4, D28 a D29 Cynllun Fframwaith Gwynedd, Polisiau 1, 42, 48 a 50 Cynllun Lleol Ynys Môn, Polisiau GP1, GP2 a HP4 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd a darpariaethau Polisi Cynllunio Cymru (8fed Argraffiad).