

Rhif y Cais: 14C232 Application Number

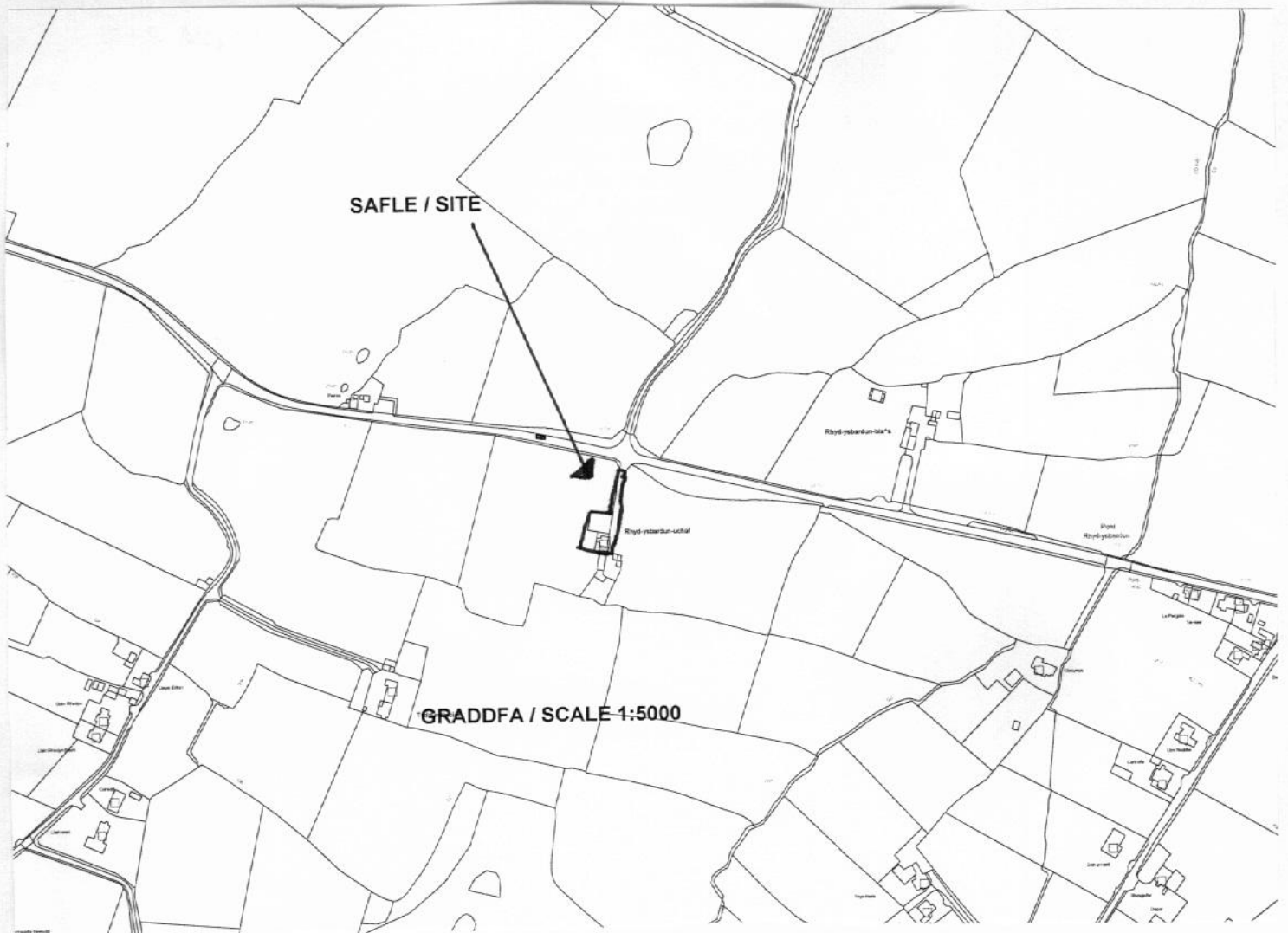
Ymgeisydd Applicant

Mr. Huw & Miss. Mared Thomas
Rallt Bach
Bodffordd
Llangefni
Ynys Môn
LL77 7BX

Cais llawn ar gyfer ddymchwel yr annedd
presennol ynghyd a codi annedd newydd yn ei le
yn

Full application for the demolition of the existing
dwelling together with the erection of a new dwelling
in lieu at

Rhyd y Spardyn Uchaf, Llangefni



Pwyllgor Cynllunio: 06/03/2013

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (SCR)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r ymgeisydd yn cael ei gyflogi gan yr Awdurdod Lleol ac yn 'swyddog perthnasol' fel sy'n cael ei ddiffinio ym mharagraff 4.6.10.4 y Cyfansoddiad.

Mae'r cais wedi cael ei sgrwttineiddio gan y Swyddog Monitro fel sy'n ofynnol o dan baragraff 4.6.10.4 y Cyfansoddiad.

1. Y Safle a'r Bwriad

Ffermdy deulawr yw'r eiddo gydag adeiladau allanol yn sownd wrtho ac wedi ei leoli rhwng Llangefni a Bodffordd. Ceir mynediad ar hyd trac preifat oddi ar y B5109. Mae'r eiddo ar hyn o bryd angen ei adnewyddu a'i foderneiddio.

Y bwriad yw dymchwel yr annedd bresennol a chodi annedd newydd ddeulawr ar y safle.

2. Mater(ion) Allweddol

Prif faterion y cais hwn yw a fydd dymchwel yr annedd gyfredol a chodi annedd newydd yn cydymffurfio gyda Pholisi 54 Cynllun Lleol Ynys Môn a Pholisi HP9 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd ac a fydd y datblygiad yn cael effaith niweidiol ar y dirwedd oddi amgylch.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 – Polisi Cyffrediniol

Polisi 31 – Tirwedd

Polisi 42 – Dyluniad

Polisi 48 – Meini Prawf Codi Tai

Polisi 54 – Codi Tai Newydd yn Lle Hen Rai

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi D4 – Lleoliad, Dyluniad a Safle

Polisi D28 – Dyluniad

Polisi D29 – Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

Polisi GP1 – Canllawiau Rheoli Datblygu

Polisi GP2 – Dyluniad

Polisi EN1 – Cymeriad Tirwedd

Polisi HP9 – Codi Tai Newydd Gwledig yn Lle Hen Rai

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dyluniad

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

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Yr Aelod Lleol – Dim ymateb hyd yn hyn.

Cyngor Cymuned – Dim ymateb hyd yn hyn.

Dwr Cymru – Dim ymateb hyd yn hyn.

Priffyrdd – Pryderon yn ymwneud â'r gwelededd o'r fynedfa sy'n mynd i'r safle ond oherwydd bod defnydd preswyl yr annedd yn cael ei gadw nid wyf am gynnig argymhellad.

Draenio – Sylwadau safonol (gwybodaethau)

Cyngor Cefn Gwlad Cymru – Dim gwrthwynebiad.

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn dwy ffordd : gosod rhybudd safle ger y safle a rhoi rhybuddion personol i eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 18 Chwefror 2013 ac ar amser ysgrifennu'r adroddiad hwn nid oedd unrhyw lythyrau wedi ei dderbyn yn y swyddfa hon.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyd-destun Polisi – Mae Polisi 54 Cynllun Lleol Ynys Môn a Pholisi HP9 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd yn dweud y bydd y Cyngor yn rhoi ystyriaeth ffafriol i gynigion i newid anheddau parhaol presennol ond dim ond lle gellir dangos y bydd yr annedd newydd yn gwella edrychiad yr ardal yn sylweddol. Yn fy marn i mae dyluniad y cynnig yn welliant dros yr adeilad sydd ar y safle ar hyn o bryd.

Mae'r Adroddiad Strwythurol a gyflwynwyd fel rhan o'r cais yn nodi nifer o broblemau gyda'r annedd bresennol ac ystyrir ei bod yn fwy ymarferol yn economaidd i'w newid ac fe fydd yr annedd newydd yn gynaliadwy oherwydd fe fydd wedi ei hadeiladu i safonau modern.

Mae troedbrint yr annedd arfaethedig yn fwy na'r annedd bresennol ac mae'r mwyafrif o'r troedbrint presennol yn cael ei ddefnyddio fel rhan o'r cynnig. Mae'r cynnig yn annedd fodern sy'n adlewyrchu yr hyn y gellir ei weld yn yr ardal o gwmpas.

Effaith ar y dirwedd oddi amgylch – Nid os unrhyw eiddo sydd yn union gyfagos i safle'r cais. Bydd dymchwel yr annedd gyfredol yn sicrhau na fydd yr adeilad yn mynd a'i ben iddo. Bydd dymchwel yr annedd bresennol a chael adeilad newydd modern yn ei le yn gwella edrychiad gweledol yr ardal oddi amgylch.

7. Casgliad

Mae yna ddigon o le o fewn y safle i allu cymryd yr annedd newydd heb i hynny gyfateb i orddatblygu'r safle. Bydd y cynnig yn gwella edrychiad gweledol yr ardal ac ni fydd yn cael effaith niweidiol ar y dirwedd oddi amgylch.

8. Argymhelliad

Caniatáu

(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 greddyddau o dan gategori Ene 1 - 'Graddfa Allyrru Annedd' - yn unol â gofynion y Cod 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: 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 greddyddau 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).

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).

Rheswm: I liniaru achosion newid yn yr hinsawdd a sicrhau geynwch yn erbyn newidiadau yn yr hinsawdd a ragwelir i'r dyfodol.

(05) Rhaid ymgymryd a'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd ar y 15:01:13 o dan cais cynllunio rhif 14C232.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.