

Lleoliad: 10 Lon y Wylan, Llanfairpwll



Mae safle'r cais yn fyngalo o fewn pâr o dai sydd wedi'i leoli ar Lôn y Wylan o fewn ffin datblygu Llanfairpwll fel y diffinnir gan y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol yw a yw'r cynllun arfaethedig yn dderbyniol, a yw'n cydymffurfio â pholisïau presennol ac a fyddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith ar unrhyw eiddo cyfagos.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd:

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu

Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle

Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirwedd

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11, Chwefror 2021)

Canllawiau Cynllunio Atodol – Canllawiau Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Ddinesig a Gweldig (2008)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cyngor Cymuned Llanfairpwll Community Council	Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cynghorydd Dyfed Wyn Jones	Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cynghorydd Alun Wyn Mummery	Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cynghorydd Robin Wyn Williams	Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Dwr Cymru/Welsh Water	Amod mewn perthynas â dŵr wyneb a nodiadau cynghori i'r ymgeisydd.

Mae'r cais wedi'i hysbysebu drwy ddosbarthu llythyrau hysbysu personol i ddeiliaid yr eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau oedd 02/11/2022. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, Nid oedd unrhyw lythyrau wedi eu derbyn gan yr adran hon.

Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim hanes perthnaol

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Y prif ystyriaethau cynllunio yw a yw'r cais yn cydymffurfio â pholisïau presennol ac a fyddai'r datblygiad yn cael unrhyw effeithiau negyddol ar yr ardal neu unrhyw eiddo cyfagos.

Y Cais a'r Safle

Mae safle'r cais yn fyngalo o fewn pâr o dai sydd wedi'i leoli ar Lôn y Wylan o fewn ffin datblygu Llanfairpwll fel y diffinnir gan y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Mae'r cais a gyflwynir yn gais ôl-weithredol ar gyfer codi estyniad ochr un llawr.

Mae hwn yn gais ôl-weithredol gan fod gwaith eisoes wedi dechrau ar yr estyniad. Y gwaith sydd wedi'i gwblhau hyd yma yw'r sylfaen goncrid a gwaith blocs yr is-strwythur. Cadarnhawyd gan yr ymgeisydd na

fydd unrhyw waith pellach yn digwydd ac roedd hyn yn amlwg o'r ymweliad safle a gynhaliwyd ar 9 Tachwedd.

Y prif faterion yn ymwneud â'r cais yw:

- i. Lleoliad a Dyluniad
- ii. Effaith ar Eiddo Preswyl Cyfagos

i. Lleoliad a Dyluniad

Mae'r cais yn un am estyniad ochr un llawr a fydd yn cynnwys cegin/ardal fwyta cynllun agored, ystafell amlwrpas ac ystafell molchi. Bydd yn ymestyn tua 3.3 metr y tu hwnt i ddrychiad ochr yr eiddo a bydd yn mesur 8.3 metr o hyd a bydd wedi'i osod yn hafal oddi ar ddrychiadau blaen a chefn yr eiddo o tua 0.7 metr. Bydd ganddo do fflat ar 3 metr o uchder, sydd yn is na phrif godiad to yr eiddo gan sicrhau ei fod yn estyniad eilradd.

Bydd gan y to fflat lantarn golau to uwchben er mwyn cynyddu golau dydd naturiol. Bydd gan y drychiad blaen sy'n wynebu'r ffordd ddwy ffenestr, bydd gan y drychiad ochr sy'n wynebu 9 Lôn y Wylan un drws ac un ffenestr gyda set o ddrysau dwbl i'r drychiad cefn yn agor i ardd yr ymgeisydd, Bydd y byngalo cyfan, yn cynnwys yr estyniad, â waliau a fydd wedi eu rendro a'u paentio ynghyd a drysau a ffenestri UPVC gwyn. Bydd hyn yn sicrhau dyluniad o safon uchel er mwyn cydymffurfio â PCYFF 3 ac er mwyn integreiddio â'r amgylchedd adeiledig cyfagos.

Er mwyn cydymffurfio â Deddf yr Amgylchedd Cymru (2016), rhaid i'r holl geisiadau cynllunio ddangos ehangiad bioamrywiaeth gyffredinol. O ran y cais hwn, mae blwch nythu gwennol ddu wedi'i ychwanegu i'r brif annedd. Ystyrir fod hwn yn darparu ehangiad bioamrywiaeth cyffredinol a'i fod yn cydymffurfio â gofynion Deddf yr Amgylchedd Cymru a pholisi PCYFF 4.

ii. Effaith ar Eiddo Preswyl Cyfagos

Ystyrir hwn yn ddatblygiad ar raddfa fach ac na fydd yn cael unrhyw effaith negyddol ar breifatrwydd ac amwynderau'r eiddo cyfagos. Ni fydd i'w weld o'r eiddo cyfagos 11 Lôn y Wylan o ganlyniad i'r annedd presennol nac o 9 Lôn y Wylan o ganlyniad i'r gwrych uchel ar hyd ffin gyfan yr eiddo. Mae drychiad blaen yr eiddo sy'n wynebu ffordd y stad yn ddigon pell o holl eiddo Ffordd Teifion ac ni fydd drychiad cefn yr estyniad yn weladwy ac mae'n ddigon pell o'r eiddo tu ôl yn Cae Cnyciog. Ni fydd y ffenestri a'r drysau yn achosi unrhyw bryderon o ran edrych drosodd ac o ganlyniad bydd preifatrwydd ac amwynderau'r cymdogion yn cael ei gynnal.

Casgliad

Ystyrir y cais i fod yn un ar raddfa fach a fydd yn darparu lle byw ychwanegol o fewn yr eiddo. Fe'i ystyrir yn estyniad eilradd a fydd yn integreiddio i'r safle gyda gorffeniad sy'n cydweddu. Gan ystyried ei leoliad mewn perthynas ag eiddo cyfagos a'r terfynau presennol sy'n bodoli, ni ystyrir y bydd yn achosi unrhyw niwed ychwanegol i breifatrwydd nac amwynderau unrhyw eiddo cyfagos.

Argymhelliad

Bod y cais yn cael ei ganiatáu yn amodol ar yr amodau canlynol:

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

Rheswm: I gydymffurfio gyda gofynion Adran 91(1) o'r Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y diwygiwyd).

(02) Bydd gwaith ar y datblygiad a ganiateir yma yn cael ei gyflawni mewn modd a fydd yn cydymffurfio'n llwyr â'r manylion a ddangosir ar y cynlluniau a nodir isod, manylion sydd wedi eu cynnwys mewn unrhyw ddogfennau a gyflwynwyd gyda chais o'r fath oni bai eu bod wedi eu cynnwys yn narpariaethau'r amodau sy'n rhan o'r caniatâd cynllunio hwn:

- Wylan/01 - Cynllun lleoliad
- Wylan/02 - Cynllun bloc arfaethedig
- Wylan/04 - Cynllun llawr arfaethedig
- Wylan/08a - Edrychiadau arfaethedig

Rheswm: Sicrhau bod y datblygiad yn cael ei weithredu'n unol â'r manylion a gymeradwywyd.

(03) Ni chaniateir i ddŵr wyneb o unrhyw gynnydd yn arwynebedd to'r adeilad/neu arwynebau anhydraiddd o fewn ei gwrtil ddraenio'n uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r system garthffosiaeth gyhoeddus.

Rheswm: Er mwyn atal gorlwytho hydrologig o'r system garthffosiaeth gyhoeddus, er mwyn gwarchod iechyd a diogelwch y trigolion presennol a sicrhau nad oes llygredd neu niwed i'r amgylchedd.

Y cynllun datblygu sy'n berthnasol i Ynys Môn yw'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017). Roedd y polisïau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: PCYFF 2, PCYFF 3

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.