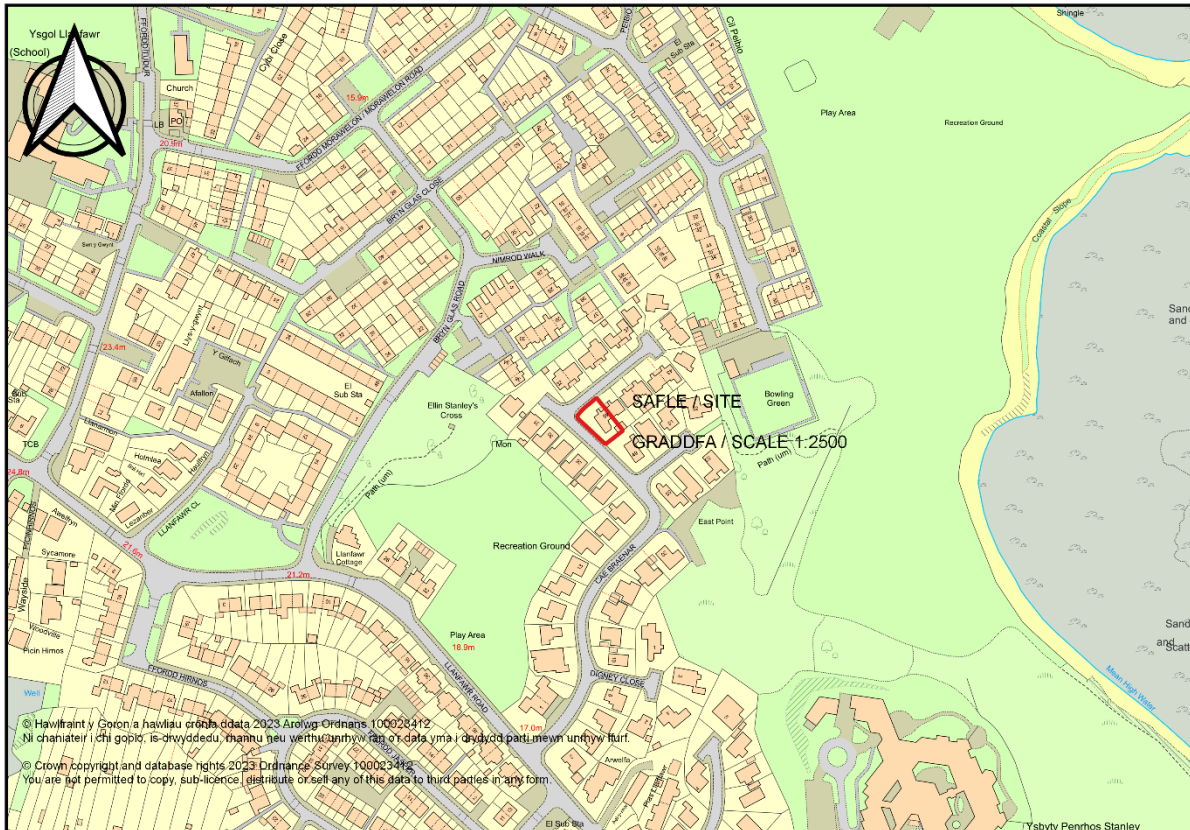


Rhif y Cais: HHP/2023/53

Ymgeisydd: Mr & Mrs J Jones

Bwriad: Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu yn

Lleoliad: 48 Cae Braenar, Caergybi



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (David Parr-Sturgess)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r ymgeisydd yn perthyn i un o weithwyr Gwasanaeth Cynllunio'r Cyngor.

Y Cynnig a'r Safle

Mae safle'r cais wedi'i leoli ar stad dai Cae Braenar o fewn ffin ddatblygu Caergybi fel y'i diffinnir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Mae'r eiddo presennol yn dŷ pâr deulawr gyda strwythur to bychan ar flaen yr eiddo.

Mae hwn yn gais ar gyfer codi portsh unllawr o dan y strwythur to bychan presennol i greu portsh mynediad newydd.

Mater(ion) Allweddol

Y prif fater yn ymwneud â'r cais ydi a yw'r estyniad portsh newydd yn cydymffurfio â pholisïau presennol ac a fyddai'n cael effaith andwyol ar yr annedd presennol ac ar eiddo preswyl cyfagos.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

PCYFF2 – DeMeini Prawf Datblygu

PCYFF3 – Dylunio a Siapio Lle

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)

Ploisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11, February 2021)

Callawiau Cynllunio Atodol - Canllawiau ar Gyfer yr yr Amgylchedd Trefol a Gwledig (2008)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cyngor Tref Caergybi / Holyhead Town Council	Dim sylwadau a dderbyniwyd hyd yn hyn
Cynghorydd Pip O'Neill	Dim sylwadau a dderbyniwyd hyd yn hyn
Cynghorydd Jeff M. Evans	Dim sylwadau a dderbyniwyd hyd yn hyn
Dwr Cymru Welsh Water	Gofynnir am unrhyw gynnydd yn ardal y to neu ddraeniad dŵr wyneb arwynebau anhydraidd i beidio â draenio i'r system garthffosydd gyhoeddus.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim sylwadau i'w gwneud ar y cais ac roedd ganddynt gyngor i ymgeisydd.

Cyhoedduswydd:

Hysbysebwyd y cynnig trwy anfon llythyrau hysbysu personol at feddianwyr eiddo cyfagos a'r dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau oedd 11/04/2023. Roedd dau lythyr wedi dod i law pan ysgrifennwyd yr adroddiad hwn.

Roedd y ddau lythyr gwrthwynebu'n mynegi'r pryderon a ganlyn:

- Bydd eiddo cyfagos yn cael llai o heulwen uniongyrchol yn sgil y datblygiad arfaethedig, neu bydd yn atal yr heulwen yn gyfan gwbl.
- Dengys y cynlluniau fod yr adeiladwaith yn torri 'rheol 45 gradd' y cyngor ac mae'n datgan nad oes fawr o effaith ar eiddo cyfagos, ond mae'r gwrthwynebydd yn anghytuno'n gryf gyda'r datganiad hwn gan y bydd yn arwain at golli mwy nac ychydig o heulwen uniongyrchol.

Hanes Cynllunio Perthnasol

19C1063 - Codi ystafell haul yng nghefn / Erection of a conservatory to the rear of 48, Cae Braenar, Caergybi/Holyhead. Caniatau / Approved 21/06/2010

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae hwn yn gais ar gyfer adeiladu estyniad portsh unllawr o dan y strwythur to bychan presennol i greu portsh mynediad newydd.

Y prif ystyriaethau cynllunio yw a ydi'r estyniad portsh arfaethedig yn cydymffurfio â pholisïau presennol, a fyddai'n cael effaith negyddol ar yr annedd bresennol ac ar eiddo preswyl gerllaw.

(i) Lleoliad, Graddfa, Dyluniad ac Edrychiad yr estyniad a'i effaith ar eiddo cyfagos.

Bydd y datblygiad arfaethedig yn cael ei leoli ar ddrychiad blaen yr eiddo sy'n wynebu'r Gogledd Orllewin, o dan y strwythur to presennol ac mae'r un strwythur to ar y tŷ drws nesaf. Mae'r strwythur to fflat presennol yn mesur 2.6m i grib y to, 2.3m o uchder i nenfwd y to ac mae'n ymestyn allan 2.4m oddi wrth yr annedd presennol. Mae gan yr annedd ffenestr ystafell fyw sy'n edrych tuag at y dreif o dan y strwythur to ac mae ffenestr debyg ar yr annedd drws nesaf. Bydd lleoli'r estyniad arfaethedig o dan y strwythur to yn creu portsh ar ddreif yr ymgeisydd a byddai o flaen y ffenestr ystafell fyw bresennol. Mae'r estyniad unllawr yn mesur 2.7m o led, 2.3m o hyd a 2.3m o uchder a ni fydd newid i'r strwythur to sy'n bodoli'n barod.

Mae'r asiant wedi darparu cynllun llawr arfaethedig ar gyfer yr estyniad ac mae'n dangos ystafell ffenestr fyw'r tŷ drws nesaf yn 47 Cae Braenar ar y cynllun. Mae'r cynllun hefyd yn cynnwys ongl 45 gradd o linell ganol ffenestr ystafell fyw rhif 47 sy'n dangos y byddai tua 0.7m o'r portsh arfaethedig o fewn yr ongl 45 gradd. Mae'r llun wedi'i labelu ac mae'n datgan:

Mae Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA) 18 CSYM yn datgan, "Ni ddylai estyniad o fwy nag un llawr ymestyn y tu hwnt i linell 45 gradd o ffenestri cymdogion, i atal bwrw gormod o gysgod ar erddi ac i gadw'r olygfa". Mae'r cynnig ar gyfer estyniad portsh unllawr gan ddefnyddio'r canopi to presennol (sydd yn ymestyn ar draws, yn yr un lleoliad, i 47 Cae Braenar. Gellir gweld bargodiad y to gyferbyn. Er bod yr estyniad arfaethedig yn croesi'r llinell 45 gradd ddamcaniaethol, estyniad unllawr ydyw a ni fydd yn cael fawr o effaith ar yr eiddo drws nesaf, oherwydd bargodiad y canopi presennol ac oherwydd mai ychydig iawn o wal sydd yn croesi'r llinell 45 gradd ddamcaniaethol mewn gwirionedd.

Mae Canllawiau Cynllunio Atodol y Cyngor yn datgan 'ni ddylai estyniad o fwy nag un llawr ymestyn y tu hwnt i linell 45 gradd o ffenestri cymdogion, i atal bwrw gormod o gysgod ar erddi ac i gadw'r olygfa'. Gellir ystyried y rheol hon ar gyfer estyniadau un llawr pe byddai'r uchder, dyluniad y to a gosodiad y gwaith arfaethedig yn cael effaith negyddol ar eiddo cyfagos. Gan ddefnyddio'r rheol 45 gradd, byddai rhan fechan o'r estyniad (0.7m o'r wal) o fewn y rheol 45 gradd. Ar ôl ymweld â'r safle, mae ffenestr y cymdogion yn derbyn heulwen uniongyrchol gyda'r nos ond nid yw'n derbyn heulwen uniongyrchol gydol y flwyddyn nac am gyfran helaeth o'r dydd. Mae'r strwythur to presennol ar y ddau eiddo yn atal cyfran helaeth o heulwen uniongyrchol a golau dydd rhag mynd i mewn i'r ystafelloedd byw. O dan hawliau datblygu a ganiateir, gallai'r ymgeisydd godi wal/ffens 2m o uchder ar y terfyn a fyddai 0.3m yn is nag uchder yr estyniad portsh arfaethedig.

O ran ei ddyluniad a'i edrychiad bydd yr un deunyddiau â'r annedd presennol yn cael eu defnyddio ar gyfer y datblygiad arfaethedig. Mae nifer o dai ar stad dai Cae Braenar wedi cwblhau gwaith tebyg ar eu heiddo i greu portshys o dan y strwythurau to oedd yn bodoli'n barod.

Ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn dderbyniol ac ni ystyrir y byddai i'r tŷ drws nesaf golli heulwen uniongyrchol yn niweidiol i'r fath raddau y byddai'n cael effaith negyddol ar ffenestr ystafell fyw'r perchnogion, a byddai hawliau datblygu a ganiateir yn caniatáu adeiladu ffens neu wal 2m o uchder ar derfyn yr eiddo. Bydd y portsh yn cael ei adeiladu o dan y strwythur to presennol a ni fyddai ei faint yn cael effaith negyddol ar yr annedd presennol ac mae'n cydymffurfio â pholisïau PCYFF2 a PCYFF3.

Casgliad

Bernir na fyddai'r estyniad portsh arfaethedig yn cael effaith ar yr adeilad sy'n bodoli'n barod ac ni chaiff effaith negyddol ar ffenestr ac ystafell fyw'r annedd drws nesaf. Ystyrir bod y cynllun arfaethedig cyffredinol yn cydymffurfio â pholisïau cynllunio perthnasol a'r argymhelliad yw caniatáu.

Argymhelliad

Bod y cais yn cael ei gymeradwyo 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.

- Cynlluniau Lleoliad a Llundiau – OBS-2023-011 GA001 – Mawrth 2023
- Cynlluniau Arfaethedig - OBS-2023-011 GA003 – Mawrth 2023

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

(03) Ni chaniateir i unrhyw ddŵr wyneb a fydd yn cael ei greu yn sgil unrhyw gynnydd yn arwynebedd to'r adeilad / neu arwynebeddau anhydraidd o fewn ei gwrtil, ddraenio naill ai'n uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r system garthffosiaeth gyhoeddus.

Rheswm: Atal gormod o ddŵr rhag llifo i'r system garthffosiaeth gyhoeddus, gwarchod iechyd a diogelwch y preswylwyr cyffredol a sicrhau na fydd yr amgylchedd yn cael ei lygru neu ei niweidio.

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.