

11.1

Gweddill y Ceisiadau

Remainder Applications

Rhif y Cais: **36C351A/VAR** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Roberts

Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (12) o caniatâd cynllunio rhif 36C351 (rhaid ymgymryd a'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn âl y cynlluniau) er mwyn codi lefel llawr gorffenedig yn / Application under Section 73 for the variation of condition (12) of planning permission reference 36C351 (the development by this consent shall be carried out strictly in accordance with approved plans) so as to allow the raising of the finished floor levels at

Ty Llwyd, Rhostrehwfa



Pwyllgor Cynllunio: 04/10/2017

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (SCR)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r ymgeisydd yn ffrind agos i 'swyddog perthnasol' fel y'i diffinnir ym mharagraff 4.6.10.2 y Cyfansoddiad.

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

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r cais yn gais yn unol ag Adran 73 ar gyfer amrywio amod (12) o ganiatâd 36C351 er mwyn cynyddu uchder lefel llawr gorffenedig yr annedd arfaethedig. Roedd gan yr annedd a gymeradwywyd o dan gais cynllunio rhof 36C351 lefel llawr gorffenedig o 76.15 ac mae'r cynllun sydd bellach o dan ystyriaeth yn un ar gyfer cynnydd yn y lefel y llawr gorffenedig o 1 metr i 77.15 metr AOD.

Roedd cais cynllunio rhif 36C351 yn gais i ddymchwel yr eiddo presennol ac i godi annedd newydd, cau'r fynedfa bresennol a chreu mynedfa newydd i gerbydau a chodi garej ynghyd ag estyniad i'r cwrtil.

Mae'r safle rhwng aneddiadau Rhostrehwfa a Llangedfni. Roedd yr annedd a oedd ar y safle yn flaenorol yn fwthyn un llawr a oedd wedi cael ei ymestyn ac a oedd ag adeiladau allanol tu ôl i'r safle. Mae safle'r cais wrth ochr y B4422.

2. Mater(ion) Allweddol

Prif ystyriaeth y cais yw a fydd y cynnydd yn uchder y llawr gorffenedig o 76.15 i 77.15 yn cael effaith andwyol ar y tirlun cyfagos neu amwynderau'r eiddo cyfagos.

3. Brif Bolisiâu

Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd a Ynys Môn

PCYFF1 – Ffiniau Datblygu

PCYFF2 – Meini Prawf Datblygu

PCYFF3 – Dylunio a Siapio Lle

PCYFF 4 – Dylunio a thirweddu

TAI 13 – Ail-adeiladu Tai

AMG 3 – Gwarchod a gwella nodweddion a rhinweddau sydd yn nodedig i gymeriad y dirwedd leol.

Polisi Cynllunio Cymru, 2016, 9fed Argraffiad

Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol – Cyfarwyddyd dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig.

Nodyn Cyngor Technegol 12 – Dyluniad.

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Cymuned – Dim ymateb hyd yma.

Aelod Lleol, y Cyng D Roberts – Dim ymateb hyd yma

Aelod Lleol, Y Cyng E W Jones – Dim ymateb hyd yma

Ymateb gan aelodau'r cyhoedd

Rhodddwyd cyhoeddusrwydd i'r cynnig trwy osod rhybudd ar y safle ynghyd â dosbarthu llythyrau personol i ddeiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 25 Awst, 2017 ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd unrhyw lythyrau gyda sylwadau wedi dod i law'r Adran.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

36C351 - Cais llawn i ddymchwel yr annedd bresennol ynghyd â chodi annedd newydd yn ei lle, codi garej, cau'r fynedfa gerbydau sy'n gwasanaethu'r annedd bresennol, estyniad i'r cwrtil, addasiadau i'r fynedfa amaethyddol bresennol er mwyn gwasanaethu'r annedd arfaethedig a chreu mynedfa amaethyddol newydd i'r cae cyfagos yn Tŷ Llwyd, Rhostrehwfa – Caniatáu 06/07/2017

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Effaith ar yr ardal o gwmpas - Mae'r cynnig mewn lleoliad cefn gwlad agored. Nid oes patrwm datblygu amlwg yn yr ardal ac mae'r ardal o gwmpas yn cynnwys cymysgedd o wahanol fathau o dai sydd o wahanol faint a dyluniad.

Roedd y cais cynllunio gwreiddiol ar gyfer dymchwel yr annedd bresennol a chodi annedd newydd yn cael ei ystyried yn dderbyniol yn unol â'r polisiau a oedd yn eu lle ar y pryd. Y polisiau a oedd yn weithredol ar y pryd oedd Polisi 54 Cynllun Lleol Ynys Môn a Polisi HP9 o'r Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd a Pholisi TAI7 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd newydd.

Mae'r bwthyn blaenorol a'r adeiladau cysylltiedig wedi cael eu dymchwel ac mae gwaith wedi dechrau ar sylfeini'r annedd arfaethedig.

Ar ôl i'r gwaith ddechrau ar y safle fe wnaeth y datblygwr ddarganfod bod y manylion a gyflwynwyd fel rhan o gais cynllunio 36C351 yn anghywir ac y dylai lefel gorffenedig y llawr fod wedi ei osod ar 77.15m AOD ac nid 76.15m AOD fel y nodwyd ar y cynlluniau a gymeradwywyd.

Mae'r cais hwn wedi'i gyflwyno er mwyn cywiro'r anghysondeb ac er mwyn sicrhau bod lefel gorffenedig yr annedd arfaethedig yn ddim is na lefelau'r llawr arfaethedig.

Mae Polisi PCYFF 3 y JLDP yn nodi y bydd disgwyl i'r holl geisiadau arddangos dyluniadau o safon uchel sy'n cymryd i ystyriaeth y cyd-destun naturiol, hanesyddol ac adeiledig ac sy'n cyfrannu at greu mannau deniadol a chynaliadwy. Bydd dyluniadau arloesol sy'n arbed ynni yn cael eu hannog. Bydd ceisiadau, gan gynnwys estyniadau ac addasiadau i adeiladau a strwythurau presennol ond yn cael eu darparu pan fyddant yn cydymffurfio â'r holl feini prawf canlynol lle bo hynny'n berthnasol:

2. Eu bod yn parchu cyd-destun y safle a'i le yn y dirwedd leol, gan gynnwys ei effaith ar y prif byrth i mewn i Wynedd neu Ynys Môn, ei effaith ar y treflun a'r dreftadaeth hanesyddol a ddiwylliannol leol a'i fod yn ystyried topograffi'r safle yn ogystal â nelinellau neu gefnau amlwg;

Tra bod graddfa'r annedd a gymeradwywyd eisoes yn 4.1m yn uwch na lefel crib yr hen fwthyn ac y bydd yn cael ei godi ymhellach gan 1 metr, ni fydd y cynnydd hwn, wrth edrych ar y cais yng nghyd-destun y stryd, yn cael effaith andwyol ar yr ardal gyfagos gan fod maint yr uned arfaethedig yn debyg o ran uchder i'r eiddo cyfagos.

Mae Polisi PCYFF 4 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn nodi y dylai'r holl gynigion integreiddio gyda'r hyn sydd o'u cwmpas. Gwrthodir cynigion na fyddant yn dangos (mewn modd sy'n gyson â natur, lleoliad a graddfa'r datblygiad arfaethedig) sut rhodddwyd ystyriaeth i faterion tirwedd o'r cychwyn fel rhan o'r cynnig dylunio. Dylai'r cynllun tirlunio, lle mae hynny'n berthnasol:...

3. Ddangos sut mae'r datblygiad arfaethedig yn parchu ac yn amddiffyn golygfeydd lleol a strategol...

7. Darparu manylion unrhyw waith tirlunio newydd arfaethedig yn ogystal â rhaglen o waith plannu graddol;

8. Dangos bod unrhyw waith plannu newydd y bwriedir ei wneud yn cynnwys rhywogaethau cynhenid lleol o blanhigion a choed ac nad yw'n cynnwys unrhyw rywogaethau ymwithiol estron;

9. Sicrhau bod y detholiad o rywogaethau a lleoliad y plannu yn caniatáu i goed dyfu i'w huchder aeddfed heb beri niwed i adeiladau, gwasanaethau nac unrhyw waith plannu arall gerllaw;.....

Yn ystod y broses o benderfynu ar y cais gwreiddiol, roedd y cynllun yn cynnwys manylion ar gyfer cadw a / neu blannu rhywogaethau newydd o lwyni ar hyd ffin cwrtill yr annedd arfaethedig. Mae'r cynnig hefyd yn cynnwys yr un cynllun tirlunio â'r un a gymeradwywyd yn flaenorol.

Mae golygfeydd o'r A5 (o gylchfan yr A55/Cyffordd 6 i Gefn Cwmwd yn cael eu cyfyngu gan gloddiau ar ochr y ffordd (pan fyddant yn eu dail). Byddai golygfeydd, lle byddant ar gael, yn rhai o'r to a'r ffenestri cramen cysylltiedig.

Oherwydd llystyfiant ymyrgar (oddi ar y safle) a ffurf y tir yn lleol, mae'n debygol y bydd golygfeydd o'r A5115 wedi'u cyfyngu i gipolygon anuniongyrchol, ac y bydd rheiny ar eu mwyaf amlwg yn ystod misoedd y gaeaf.

Mewn perthynas ag effeithiau gweledol ni fyddai graddau'r (radiws 200m) amlygrwydd lleol yn newid o ganlyniad i uchder yr annedd arfaethedig er y byddai'r uchder ychwanegol yn gwneud yr annedd **ychydig bach** yn fwy amlwg wrth ddod o gyfeiriad Rhostrehwfa a Llangedfni.

Mewn perthynas â'r golygfeydd o'r ffordd A cyfagos byddai'r uchder ychwanegol yn gwneud yr annedd **ychydig bach** yn fwy amlwg o ganlyniad ac o ganlyniad byddai effeithiau cronus yr annedd mewn perthynas â'r eiddo cyfagos ychydig yn fwy amlwg hefyd. Er na fydd modd gweld yr annedd gyfan (bydd y llawr gwaelod wedi'i sgrinio ran y golygfeydd o'r De); bydd y crib, y llawr cyntaf a'r to yn weladwy fel nodwedd ar y gorwel. Bydd y cynnydd yn lefel y llawr felly'n arwain at gynnydd bychan yn uchder yr adeilad gan ei wneud yn fwy amlwg o ran anheddau sy'n union gyfagos i'r safle.

Mae'r dogfennau cefnogi a gyflwynwyd fel rhan o'r cais yn dangos yr annedd arfaethedig yn y strydlun fel y'i cymeradwywyd yn flaenorol ac yn unol â'r cynnig. Mae'r llun yn dangos y bydd yr annedd arfaethedig yn parhau i fod yn is na chrib yr eiddo cyfagos sef Penterfyn a leolir i'r de orllewin o safle'r cais ac felly ni fydd yn nodwedd amlwg ar y gorwel.

O ganlyniad i'r uchod ni fydd cynnydd o 1 metr yn uchder yr annedd arfaethedig yn cael effaith andwyol ar y tirlun cyfagos i'r fath raddau fel y gellir cyfiawnhau gwrthod y cais.

Effaith ar Eiddo cyfagos - Mae'r eiddo agosaf ar yr ochr arall i'r B4422 a dros 25 metr i ffordd o'r annedd arfaethedig ac nid yw union gyferbyn â'r uned arfaethedig. Oherwydd y pellteroedd hyn nid ystyrir y bydd y cynnig yn amharu ar fwynderau eiddo cyfagos.

7. Casgliad

Tra bydd y cynnydd yn lefel gorffenedig y llawr yn yr annedd arfaethedig yn golygu y bydd yr annedd arfaethedig ychydig bach yn fwy amlwg gan fod y raddfa yn is na'r eiddo cyfagos y cyfeirir ato fel Penterfyn, ni fydd y cais yn nodwedd amlwg yn y tirlun ehangach.

Wedi ystyried yr uchod a'r holl ystyriaethau perthnasol eraill, fy argymhelliad yw y dylid cymeradwyo'r cais gydag amodau.

Gan fod cais o dan Adran 73 yn weithredol dylid rhoi ystyriaeth i ganiatâd cynllunio cwbl newydd o ran yr amodau eraill yn y caniatâd cynllunio gwreiddiol y mae angen eu cynnwys yn y caniatâd newydd. Gan fod y gwaith wedi dechrau ar y safle o dan sylw, nid oes angen amod (01) o gais cynllunio 36C351, fodd bynnag, bydd gweddill yr amodau'n cael eu cynnwys.

8. Argymhelliad

Caniatáu'r datblygiad gydag amodau.

(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) Ni chaniateir i ddŵr wyneb a / neu tir arllwys lifo yn uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r sustem garthffosiaeth gyhoeddus.

Rheswm: Atal gormod o ddŵr rhag llifo i'r sustem garthffosiaeth gyhoeddus, gwarchod iechyd a diogelwch preswylwyr a sicrhau na chaiff yr amgylchedd ei niweidio.

(03) Mae carthffos gyhoeddus gyfun yn croesi safle'r datblygiad arfaethedig a dangosir ei lleoliad bras ar y Cofnod Carthffosydd Cyhoeddus Statudol atodedig. Bydd raid marcio lleoliad y garthffos yn gywir ar y safle cyn y bydd gwaith yn cychwyn ac ni chaniateir unrhyw ddatblygiad gweithredol o fewn 3 metr ar y naill ochr a'r llall i linell ganol y garthffos gyhoeddus.

Rheswm: Er mwyn diogelu'r garthffos gyhoeddus ac osgoi niwed iddi fel bod modd gwarchod iechyd a diogelwch y preswylwyr a sicrhau na fydd llygredd na niwed i'r amgylchedd.

(04) Bydd y datblygiad yn digwydd yn unol â'r mesurau osgoi rhesymol ar gyfer ystlumod ag adar sydd wedi'u hamlinellu yn Rhan 9 yr adroddiad Arolwg Rhywogaethau a Warchodir gan Cambrian Ecology Ltd a gyflwynwyd dan gais cynllunio 36C351.

Rheswm: I sicrhau bod unrhyw rywogaethau a warchodir a all fod yn bresennol yn cael eu diogelu.

(05) Bydd raid sicrhau bod gosodiad y ddwy fynedfa a dull ei hadeiladu yn cydymffurfio'n llwyr gyda y cynlluniau a gyflwynwyd cyn dechrau ar y defnydd y rhoddir caniatâd iddo yma ac wedyn bydd raid cadw'r fynedfa yn glir o bob rhwystr parhaol a'i defnyddio i ddibenion mynediad yn unig.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd er lles diogelwch y ffordd.

(06) Rhaid adeiladu'r fynedfa gyda'i graddiant yn ddim mwy nag 1 mewn 20 am y 5 metr cyntaf yn ol o ymyl agosaf y gerbydlon gyfagos.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd er lles diogelwch y ffordd.

(07) Rhaid adeiladu'r fynedfa gyda lleiniau gweld 2.4 metr wrth 90 metr o bobtu. O fewn llinellau'r lleiniau gweld ni chaniateir unrhyw beth uwch na 1 metr o uchder uwchlaw lefel y gerbydlon gyfagos.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd er lles diogelwch y ffordd.

(08) Rhaid cwblhau'r fynedfa gyda wyneb bitwmen neu ddeunydd wynebu addas arall fel all gael ei gytuno yn ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol am y 5 metr cyntaf o ymyl agosaf y Briffordd Sirol gan sicrhau bod y system draenio dwr wyneb wedi ei chwblhau ac yn gweithio cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd er lles diogelwch y ffordd.

(09) Rhaid cwblhau'r lle parcio ceir yn gwbl unol â'r manylion fel a gyflwynwyd cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma ac wedyn bydd raid cadw'r lle parcio i'r dibenion hyn yn unig.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd er lles diogelwch y ffordd.

(10) Ni chaniateir i ddŵr wyneb o gwrtil y safle arllwys i'r Briffordd sirol. Ni chaniateir cychwyn ar unrhyw ddatblygiad hyd nes y bydd manylion dylunio llawn ar gyfer draenio'r safle wedi eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol cymeradwyo ganddo a'u. Ni chaniateir i neb symud i fyw i'r anheddau hyd nes y bydd y cynllun a gymeradwywyd wedi ei weithredu'n llawn ac er bodd ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd er lles diogelwch y ffordd.

(11) Serch darpariaethau Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad a Ganiateir yn Gyffredinol) (Diwygiwyd) (Cymru) 2013 (neu unrhyw Orchymyn yn diddymu neu'n ail-osod y Gorchymyn hwnnw) mae'r datblygiad a ganiateir gan Ddosbarthiadau A, B, ac E o Ran 1 o Atodlen 2 yma'n cael eu heithrio.

Rheswm: Er lles mwynderau.

(12) Rhaid ymgymryd a'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun(iau) a dogfen(nau) a gyflwynwyd isod:

Rhif Dyluniad / Dogfen	Dyddiad a dderbyniwyd	Disgrifiad Dyluniad
2445:16:P2	31/01/2017	Cynllun Safle Presennol
2445:16:P7	31/01/2017	Cynlluniau a drychiadau presennol
2445:16:P1c	01/08/2017	Cynllun lleoliad
2445:16:P3f	01/08/2017	Cynllun safle fel a ganiatawyd
EL(95)01 - A	31/01/2017	Manylion draenio
Adroddiad Cadarn	22/02/2017	Adroddiad draenio
2445:16:P6d	03/07/2017	Cynllun Arfaethedig Garej - Llawr a Drychiadau a
Cambrian Ecology Ltd	10/05/2017	Arolwg Rhywogaethau a Ddiogelir
Adroddiad Cadarn	31/01/2017	Adroddiad Strwythurol
2445:16:P4	31/01/2017	Cynllun Llawr Arfaethedig
2445:16:P5	31/01/2017	Drychiadau Arfaethedig
2445:16:5	07/08/2017	Golygfa Stryd
2445:16:4	01/08/2017	Cynllun Lleoliad

o dan cais cynllunio rhif 36C351 a 36C351A/VAR.

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, ar yr amod na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.