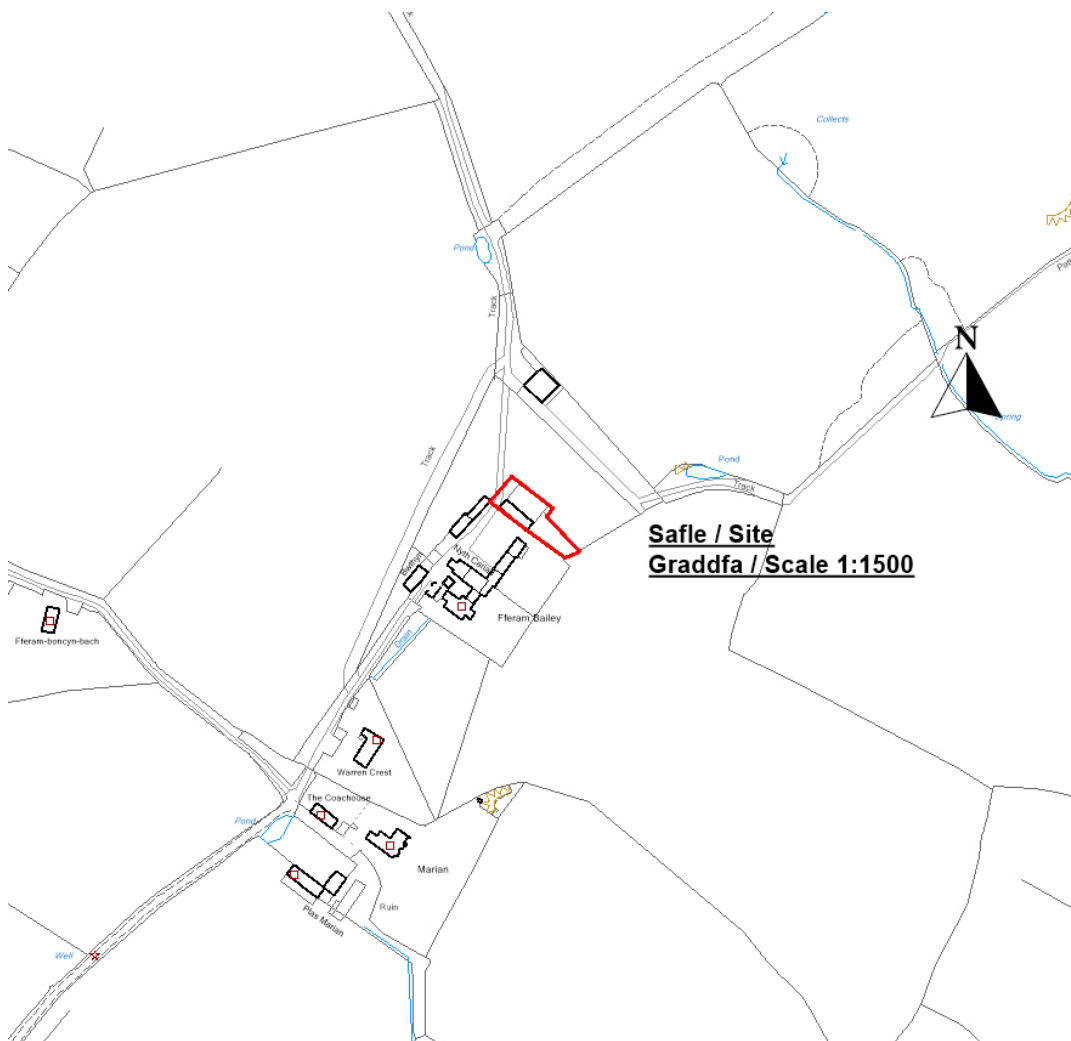


Rhif y Cais: **15C29M/VAR** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Michael Roberts

Cais dan Adran 73 i amrywio amod (02) (cyflwyno manylion am y modd y bwriedir trin y ffiniau, dulliau amgáu a marcio cyn cychwyn defnyddio'r safle yn hytrach na cyn i'r gwaith ddatblygu gychwyn ynghyd â chaniatáu i'r gwaith gael ei gwblhau o fewn 12 mis o gychwyn ei ddefnyddio) o benderfyniad apêl cyfeirnod APP/L6805/A/13/2194277 (troi adeilad allanol yn annedd) yn / Application under Section 73 for the variation of condition (02) (submission of details of the boundary treatments, means of enclosure and demarcation prior to occupation rather than prior to development taking place together with allowing work to be completed within 12 months of occupation) of appeal decision reference APP/L6805/A/13/2194277 (outbuilding conversion into a dwelling) at

Hen Feudy, Fferam Bailey, Trefdraeth

Pwyllgor Cynllunio: 07/02/2018

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (SCR)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor gan fod y bwriad yn groes i bolisiâu'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ond mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn dymuno ei gymeradwyo.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r bwriad yn gais o dan Adran 73 i amrywio amod (02) ar benderfyniad apêl cyfeirnod APP/L6805/A/13/2194277 (er mwyn caniatáu i'r ymgeisydd gyflwyno manylion am y gwaith trin ffiniau, a'r dulliau o amgáu a chreu ffiniau terfyn i'r safle cyn i unrhyw un fyw yn y datblygiad, yn hytrach na chyn i'r datblygiad ddigwydd, ynghyd â chaniatáu i waith gael ei gwblhau o fewn 12 mis o rywun yn byw yn y datblygiad) er mwyn addasu'r adeilad yn annedd a gosod pecyn trin carthffosiaeth ar dir yn Fferam Bailey, Trefdraeth.

Mae'r gwaith wedi'i gwblhau i drosi'r adeilad ac mae rhywun yn byw yn yr annedd ar hyn o bryd. Mae'r safle wedi'i leoli o fewn cyfres o adeiladau allanol traddodiadol lle mae nifer o'r adeiladau wedi cael eu haddasu yn eiddo preswyl, a lle mae nifer o'r unedau wedi derbyn caniatâd cynllunio i'w haddasu yn unedau preswyl.

Mae'r safle ar gyrion anheddiad Trefdraeth. Ceir mynediad i'r safle ar drac di-ddosbarth.

2. Mater(ion) Allweddol

Mater allweddol y cais yw p'un a yw'r deunydd ffin arfaethedig yn dderbyniol yn y lleoliad hwn.

3. Prif Bolisiâu

Y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

PCYFF2 – Meini Prawf Datblygu

PCYFF 3 – Dylunio a Siapio Lle

TAI7 0 Addasu Adeiladau Traddodiadol yng Nghefn Gwlad Agored at Ddefnydd Preswyl

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

Cyngor Cymuned – Dim ymateb hyd yma

Aelod Lleol – y Cynghorydd B. Owen – Dim ymateb hyd yma

Aelod Lleol – y Cynghorydd Peter Rogers – Dim ymateb hyd yma

Ymateb i'r Cyhoedduswydd

Rhodddwyd cyhoedduswydd i'r cais mewn tair ffordd, sef trwy osod rhybudd ger y safle, cyhoeddi rhybudd yn y wasg leol, ac anfon llythyrau personol yn rhoi gwybod am y cais i ddeiliaid yr eiddo cyfagos. Y dyddiad hwyraf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 31 Ionawr 2018 ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad nid oedd unrhyw lythyrau wedi dod i law yn yr adran.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

15C29G – Cais llawn i addasu'r adeilad allanol yn annedd ynghyd â gosod pecyn trin carthffosiaeth ar y tir yn Fferam Bailey, Trefdraeth – Gwrthodwyd 30/01/13 – Caniatawyd ar Apêl 09/07/2013

Hanes y safle a'r tir cyfagos

15C29 – Addasu adeiladau allanol yn fythynnod gwyliau yn Fferam Bailey, Trefdraeth – Caniatawyd 28/09/1987

15C29A – Addasu adeiladau allanol yn fythynnod gwyliau yn Fferam Bailey, Trefdraeth – Caniatawyd 20/06/1987

15C29B – Addasiadau ac estyniad yn Fferam Bailey, Trefdraeth – Caniatawyd 12/01/2000

15C29C – Newid defnydd adeilad allanol presennol yn annedd ynghyd â gosod tanc septig newydd yn Fferam Bailey, Trefdraeth – Caniatawyd 12/03/2007

15C29D – Addasu tri adeilad allanol yn 3 annedd breswyl ynghyd â gosod thanciau septig yn Fferam Bailey, Trefdraeth – Caniatawyd 03/05/2011

15C29E – Dileu amodau (02), (03), (04) a (05) er mwyn defnyddio'r uned fel annedd barhaol yn Uned 4, Fferam Bailey, Bodorgan – Cymeradwywyd 03/02/2011

15C29F – Cais llawn ar gyfer newid defnydd yr adeilad allanol yn annedd, dymchwel rhan ohono, addasiadau ac estyniadau iddo, gosod pecyn trin carthffosiaeth ynghyd â chodi garej a gweithdy yn Sgubor 3, Fferam Bailey, Trefdraeth – Dychwelwyd at yr ymgeisydd 23/03/2012

15C29H – Cais llawn i addasu adeilad allanol yn annedd yn ymyl Y Bwthyn ar dir yn Fferam Bailey, Trefdraeth – Caniatawyd 02/09/2013

15C29J – Cais llawn ar gyfer addasu adeilad allanol yn annedd, codi garej ddwbl ynghyd â gosod pecyn trin carthffosiaeth yn Uned 3 yn Fferam Bailey, Trefdraeth – Caniatawyd 24/04/2014

15C29K – Cais llawn am addasiadau ac estyniadau yn Y Bwthyn, Fferam Bailey, Trefdraeth – Caniatawyd 10/11/2015

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r egwyddor o addasu'r adeilad allanol wedi'i sefydlu trwy gymeradwyo'r apêl i'r cais sydd â'r cyfeirnod APP/L6805/A/13/2194277, lle rhoddwyd caniatâd i addasu'r adeilad yn annedd breswyl.

Ystyrir bod y manylion ynglŷn â dulliau amgáu'r safle (waliau cerrig a ffens bren 1.2m o uchder) yn dderbyniol ac yn debyg i'r hyn sydd i'w weld yn yr ardal o amgylch.

Y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Mae'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn datgan na chaniateir addasu adeiladau traddodiadol dim ond ar gyfer defnydd cyflogaeth, ac os nad yw hyn yn opsiwn, petai'r datblygiad yn gallu darparu uned fforddiadwy. Fodd bynnag, mae'r gwaith ar addasu'r adeiladu wedi'i gwblhau eisoes ac mae rhywun yn byw yn yr annedd ar hyn o bryd.

7. Casgliad

Ystyrir bod y deunyddiau y bwriedir eu defnyddio yn dderbyniol ac yn debyg i'r hyn sydd i'w weld yn yr ardal o amgylch.

Mae'r argymhelliad yn ystyried y ddyletswydd i wella llesiant economaidd, cymdeithasol, amgylcheddol a diwylliannol Cymru, yn unol â'r egwyddor datblygu cynaliadwy, o dan adran 3 Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 ("y Ddeddf"). Mae'r argymhelliad yn ystyried y ffyrdd o weithio a amlinellir yn adran 5 y Ddeddf ac ystyrir fod y penderfyniad hwn yn unol â'r egwyddor datblygu cynaliadwy trwy ei gyfraniad tuag at

un neu fwy o amcanion llesiant Gweinidogion Cymru a amlinellir yn adran 8 y Ddeddf.

8. Argymhelliad

Caniatáu

(01) Cwblheir y datblygiad a ganiateir trwy hyn mewn cytundeb llwyr a'r manylion ar y cynlluniau a anfonwyd o dan gais cynllunio rhif15C29M/VAR

Rhif Dyluniad / Dogfen	Dyddiad a dderbyniwyd	Disgrifiad Dyluniad
2328:15:T1	15/11/2017	Cynllun Lleoliad
2328:15:T3	15/11/2017	Cynllun Safle Arfaethedig

Rheswm: I sicrhau bod y datblygiad yn cael ei gyflawni yn unol a'r manylion a gymeradwywyd.

Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyhyd â na fydd y newidiadau'n effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

Cyngor

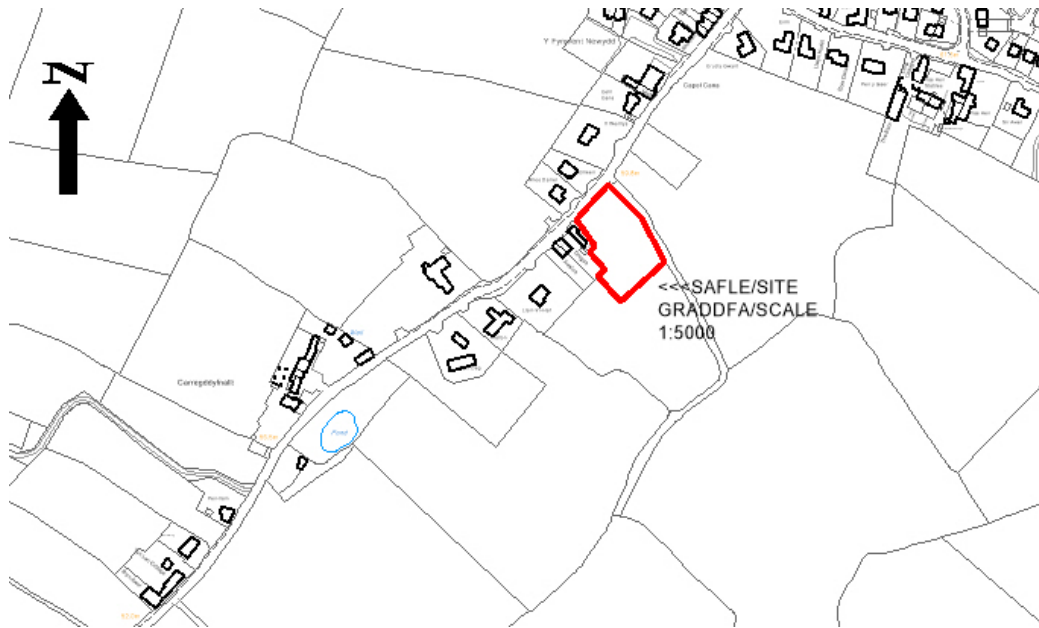
Dylid darllen y penderfyniad hon ochr yn ochr a'r amodau gweddilliol ar ganiatad cynllunio 15C29G.

Rhif y Cais: **21C38G/VAR** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Anglesey Lifestyle Homes Ltd

Cais o dan Adran 73 a Adran 73A i ddiwygio amod (16) (cynlluniau a gymeradwywyd) mewn perthynas a chaniatâd cynllunio 21C38D (codi 4 annedd a mynedfa newydd i gerbydau) er mwyn diwygio dyluniad y 4 annedd ar safle yr hen / Application under Section 73 and Section 73A for the variation of condition (16) (approved plans) of planning permission reference 21C38D (erection of 4 dwellings and new vehicular access) so as to amend the design of the 4 dwellings on land of the former

Canolfan Busnes Daniel Business Centre, Llanddaniel

Pwyllgor Cynllunio: 07/02/2018

Adroddiad gan y Pennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (GJ)

Argymhelliad:

Caniatáu.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor gan ei fod yn gais sy'n tynnu'n groes i bolisïau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ond yn un y mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn argymhell ei gymeradwyo.

1. Y Safle a'r cynnig

Mae hwn yn gais Adran 73 i amrywio amod (16) (cynlluniau a gymeradwywyd o gais cynllunio cyfeirnod 21C38D (codi 4 annedd a mynedfa newydd i gerbydau) er mwyn diwygio dyluniad 4 annedd yn Hen Ganolfan Fusnes Daniel, Llanddaniel.

Mae Llanddaniel wedi'i nodi fel Pentref Lleol ac mae'r datblygiad o fewn ffiniau datblygu'r pentref. Mae rhan fechan o ffordd y stad y tu allan i'r ffin ddatblygu a dyma'r rheswm dros gyflwyno cais i'r pwyllgor cynllunio.

Rhodddwyd caniatâd cynllunio llawn ar gyfer y safle sy'n destun cais cynllunio cyfeirnod 21C38D a gymeradwywyd ar 8/10/10. Ers adeg cymeradwyo'r cais, mae'r fynedfa a'r droedffordd 1.8m o led wedi cael ei chwblhau'n rhannol ac mae'r sylfeini ar gyfer dwy o'r anheddau wedi cael eu cwblhau.

Mae'r newidiadau y gofynnir amdanynt o ran newid dyluniad yr anheddau'n cynnwys y ffenestri a'r drysau ynghyd â chodi ystafell haul ar ddrychiad cefn pob un o'r 4 annedd. Roedd yr anheddau a gymeradwywyd 7.7 metr o uchder; fodd bynnag, mae'r uchder bellach wedi cael ei ostwng i 7.3m.

Nid ystyrir y bydd y newidiadau i'r dyluniad yn cael mwy o effaith ar yr eiddo preswyl cyfagos na'r hyn a oedd eisoes wedi cael ei gymeradwyo ar y safle hwn.

2. Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol yw'r sefyllfa wrth gefn (mae caniatâd cynllunio eisoes ar gyfer y safle), y tebygolrwydd y bydd y caniatâd cyfredol yn cael ei weithredu, cydbwysu unrhyw niwed a achosir gan y caniatâd sydd eisoes wedi ei roi yn erbyn y cynllun a gynigir yma, ac unrhyw welliant y mae'r cais yn ei gynnig o gymharu â'r sefyllfa wrth gefn.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

PCYFF2 - Meini Prawf Datblygu

PCYFF3 - Dylunio a Siapio Lle

TAI4 – Tai mewn Pentrefi Lleol, Gwledig ac Arfordirol

TAI 15 - Trothwy a Dosbarthiad Tai Fforddiadwy

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Cymuned - Dim ymateb

Local Member (Cllr Eric Wyn Jones) – Dim ymateb.

Local Member (Cllr Dafydd Roberts) – Dim ymateb.

Priffyrdd – Dim ymateb.

Draenio – Dim ymateb

Iechyd yr Amgylchedd – Dim ymateb

Swyddog Llwybrau – Dim ymateb

Swyddog Bioamrywiaeth – Dim sylwadau ecolegol

Dŵr Cymru – Dim sylwadau

Ymateb i Gyhoeddusrwydd

Rhoddyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn tair ffordd. Gosodwyd rhybudd ger y safle, anfonwyd llythyrau personol at ddeiliaid eiddo cyfagos a rhoddyd hysbyseb yn y papur newydd lleol gan fod rhan o'r safle y tu allan i'r ffin ddatblygu ac, o'r herwydd, yn groes i bolisiâu'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 22 Rhagfyr 2018 ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, roedd 1 llythyr wedi dod i law yn cyflwyno sylwadau ar y cais.

- Roedd y sylwadau'n gofyn am eglurhad bod safle'r cais o fewn y ffin ddatblygu

Mewn ymateb i hynny, byddwn yn ymateb fel a ganlyn:

Mae'r 4 annedd y bwriedir eu codi o fewn ffin ddatblygu Llanddaniel. Mae rhan fechan o ffordd y stad y tu allan i'r ffin ddatblygu.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

21C38 – Addasu'r warws presennol yn 3 uned ddiwydiannol yn Llandaniel – Caniatwyd 11/8/89

21C38A – Cais amlinell i godi 11 o unedau cychwyn – Cymeradwywyd 26/2/91

21C38B – Codi warws a chyfleusterau parcio cysylltiedig – Gwrthodwyd 10/6/68

21C38C – Cais amlinellol ar gyfer dymchwel yr unedau diwydiannol presennol ynghyd â datblygiad preswyl yn lle Canolfan Fusnes Daniel – Caniatwyd 8/1/08

21C38D – Cais llawn i godi 4 annedd ynghyd ag adeiladu mynedfa i gerbydau ar dir yn hen Ganolfan Fusnes Daniel – Caniatwyd ar 8/10/10

21C38E/DIS – Cais i ollwng amod (14) o ganiatâd cynllunio 21C38D yng Nghanolfan Busnes Daniel, Llandaniel – Caniatwyd ar 12/9/13

21C38F/DIS – Cais i ollwng amod (15) o ganiatâd cynllunio 21C38D ym Mharc Busnes Daniel – Caniatwyd ar 20/2/14

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyd-destun Polisi – Mae'r egwyddor o godi pedair annedd ar y safle wedi cael ei sefydlu dan gais cynllunio 21C38D – Cymeradwywyd ar 8/10/10

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd – Mae Llandaniel Fab wedi cael ei nodi fel Pentref Lleol ble gellir cefnogi cynigion am dai o fewn y ffin ddatblygu dan Bolisi TAI 4.

Mae datblygiadau ar gyfer codi dau neu ragor o dai yn sbarduno'r angen am dai fforddiadwy ac yn Llandaniel byddai'r ganran o unedau fforddiadwy sy'n ofynnol yn 20%.

Mae'r cais dan sylw ar hyn o bryd yn cydymffurfio gyda Pholisi TAI4, fodd bynnag, nid yw'n

cydymffurfio gyda Pholisi TAI15 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd; fodd bynnag, gan fod caniatâd cynllunio eisoes yn bodoli ar y safle, rhaid ystyried y canlynol:-

- A oes tebygolrwydd y gweithredir y caniatâd cyfredol.
- A yw'r diwygiadau i'r caniatâd yn well na'r hyn a gymeradwywyd yn flaenorol

Caniatawyd cais cyfeirnod 21C38D ar 8/10/10 ac mae gwaith ar y safle eisoes wedi cychwyn (mynedfa, lôn, llwybr troed a 2 sylfaen wedi eu cwblhau).

Mae'r cais sydd dan ystyriaeth ar hyn o bryd yn cynnwys codi pedair annedd annibynnol. Roedd uchder y pedair annedd a gymeradwywyd yn flaenorol yn 7.7m ac mae uchder yr anheddau y bwriedir eu codi yn 7.3m, sef 0.4 m yn is na'r pedair annedd a gymeradwywyd eisoes.

Bwriedir codi ystafell haul ar ddrychiad cefn yr anheddau. Nid ystyrir y bydd y cais yn niweidio'r mwynderau y mae deiliaid yr eiddo preswyl cyfagos yn eu mwynhau ar hyn o bryd.

Effaith ar eiddo cyfagos –

Bydd y wal garreg bresennol i'r Gogledd Ddwyrain o'r safle yn sgrinio'n ardd o'r annedd gyfagos ac yn sicrhau na fydd y cynnig yn cael effaith andwyol ar y mwynderau y mae deiliaid yr eiddo yn eu mwynhau ar hyn o bryd.

7. Casgliad

Mae'r cais yn groes i Bolisi TAI 15 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd; fodd bynnag, y sefyllfa wrth gefn yw bod gan y safle ganiatâd cynllunio sydd eisoes yn bodoli ar gyfer annedd.

Ystyrir bod y gwaith ar y cais blaenorol 21C38D wedi cychwyn ac mae hynny wedi diogelu'r cais.

8. Argymhelliad

Caniatáu

(01) Rhaid i ddŵr wyneb a ddŵr budr ddraenio o'r safle ar wahân.

Rheswm: Er mwyn gwarchod y cyfan o'r garthffos gyhoeddus

(02) Ni chaniateir i ddŵr wyneb lifo yn uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r sistem garthffosiaeth gyhoeddus onibai y gytunwyd yn ysgrifenedig gyda'r awdurdod cynllunio lleol.

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

(03) Ni chaiff ddŵr draenio tir arllwys yn uniongyrchol nac yn anuniongyrchol i'r sistem garthffosiaeth gyhoeddus.

Rheswm: Rhwystro gormod o ddŵr rhag lifo i'r sistem garthffosiaeth gyhoeddus a llygru'r amgylchedd.

(04) Rhaid darparu llwybr troed 1.8 metr o led ar hyd holl ffryntiad safle'r datblygiad sy'n gyfagos i'r briffordd sirol a'i gwblhau gyda'r manylion wedi eu cytuno'n ysgrifenedig gyda'r awdurdod cynllunio lleol cyn bod neb yn byw yn unrhyw un o'r anheddau.

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(05) 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 â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(06) Bydd raid sicrhau bod gosodiad y 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 â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(07) Ni chaniateir ar unrhyw adeg i wal/gwrych/ffens derfyn bresennol y briffordd nac unrhyw ffin terfyn newydd a godir yn wynebu'r briffordd fod yn uwch nag 1 metr uwchlaw lefel cerbydion y ffordd sirol gyfagos o naill ben ffin y safle â'r briffordd i'r llall ac ni chaniateir codi unrhyw beth uwch na hynny o fewn 2m. i'r cyfryw wal.

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(08) Rhaid cwblhau'r fynedfa gyda wyneb bitwmen am y 5 metr cyntaf o ymyl agosaf y Briffordd Sirol gan sicrhau bod y system draenio dŵr wyneb wedi ei chwblhau ac yn gweithio cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma.

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

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

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(10) Cyn pen 2 fis i ddyddiad y caniatâd cynllunio hwn, bydd raid cyflwyno, i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol, fanylion dylunio ac adeiladu ar gyfer y systemau y bwriedir eu defnyddio i gael gwared ar ddŵr wyneb a dŵr budr (gan gynnwys mesurau i rwystro dŵr wyneb o'r safle rhag llifo i'r briffordd). Bydd raid bwrw ymlaen â'r datblygiad wedyn yn unol â'r manylion a gymeradwyir o dan ddarpariaethau'r amod hwn a rhaid i'r systemau dŵr budr a dŵr wyneb fod wedi eu cwblhau ac yn weithredol cyn i neb symud i mewn i unrhyw annedd.

Rheswm: Er mwyn cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(11) Cyn pen 2 fis i ddyddiad y caniatâd cynllunio hwn, rhaid cyflwyno cynllun Rheoli a Chynnal a Chadw ar gyfer y system draenio dŵr wyneb ac ar gyfer ffordd y stad, i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol. Rhaid bwrw ymlaen gyda'r datblygiad a'i gynnal wedyn yn unol â'r cynllun Rheoli a Chynnal a gymeradwyir o dan ddarpariaethau'r amod hwn.

Rheswm: Er mwyn cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(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
2534:17:3	20/11/17	Cynllun o'r safle arfaethedig
2534:17:8	20/11/17	Drychiadau arfaethedig
2534:17:7	20/11/17	Cynlluniau llawr arfaethedig
2534:17:1	20/11/17	Cynllun Lleoliad

ac sydd angen eu cymeradwyo yn unol â'r amodau yng nghais cynllunio 21C38G/VAR.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

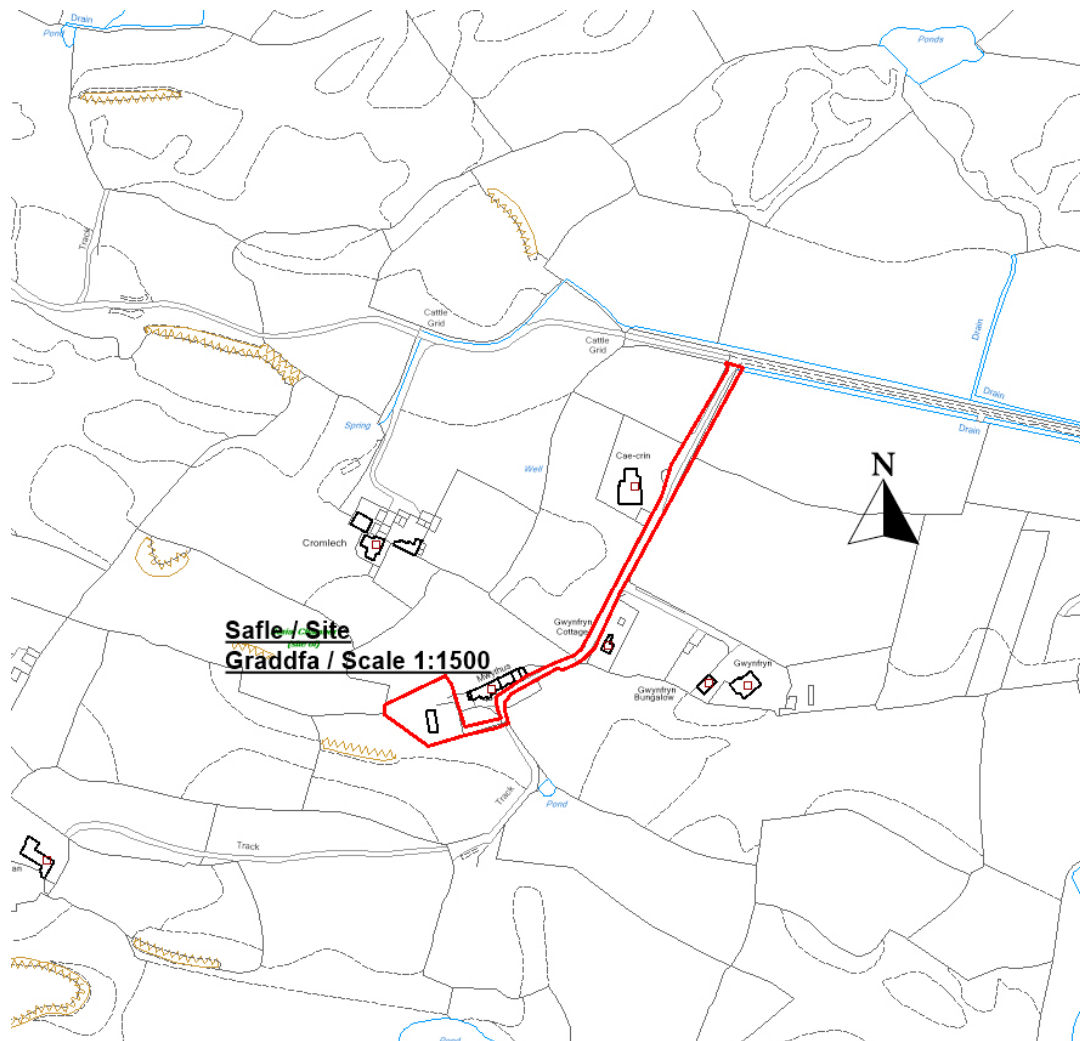
Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, ar yr amod na fyddy newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

Rhif y Cais: **43C195F/VAR** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr A & Mrs J Hillman

Cais o dan Adran 73A i ddiwygio amodau (02) (cofnod ffotograffig), (03) (gwared ar ddwr wyneb) a (04) (modd y bwriedir trin ffin) o caniatâd cynllunio rhif 43C195D (newid defnydd adeilad allanol) er mwyn caniatáu cyflwyno manylion ar ôl i gwaith ddechrau yn / Application under Section 73A for the variation of conditions (02) (photographic record), (03) (disposal of surface water) and (04) (proposed boundary treatment) of planning permission reference 43C195D (change of use of outbuilding into dwelling) so as to allow the submission of details after works has commenced at

Y Granar, Rhoscolyn

Pwyllgor Cynllunio: 07/02/2018

Adroddiad y Pennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (DPJ)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais cynllunio yn tynnu'n groes i'r cynllun datblygu ond mae swyddogion yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn argymhell ei gymeradwyo.

Mae hwn yn gais cynllunio ôl-weithredol o dan adran 73A o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y'i diwygiwyd) i ymgymryd â datblygiad nad yw'n unol ag amodau'r caniatâd cynllunio gwreiddiol.

Roedd caniatâd cynllunio 43CC195D yn gais llawn i newid defnydd o adeilad allanol i greu annedd, ynghyd ag addasiadau ac estyniadau, yn ogystal â gosod gwaith trin. Fe'i cymeradwywyd gydag amodau ar 20.10.2015. Mae'n amlwg bod y datblygiad wedi cychwyn o fewn y cyfnod statudol oherwydd fe'i cwblhawyd yn unol â'r cynlluniau a gymeradwywyd. Ar hyn o bryd mae'r datblygiad arfaethedig yn torri'r amodau cynllunio canlynol a oedd yn nodi bod rhaid cael cymeradwyaeth ysgrifenedig ymlaen llaw gan yr ACLI cyn cychwyn y datblygiad:

(02) Ni chaniateir cychwyn unrhyw waith datblygu nes bod cofnod ffotograffig electronig o'r adeilad presennol wedi'i gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol ai'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Rheswm: Er mwyn cofnodi manylion pensaernïol a hanesyddol cyn datblygu.

(03) Ni chaniateir cychwyn unrhyw waith datblygu nes bod cynllun ar gyfer cael gwared ar ddŵr wyneb o fewn cwrtil y safle, gan gynnwys cynnal y fath gynllun yn y dyfodol, wedi'i gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Rhaid bwrw ymlaen â'r cynllun wedyn yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Er budd mwynderau ac i atal llifogydd.

(04) Ni chaniateir cychwyn unrhyw waith datblygu nes bod manylion y modd o drin y ffiniau ar gyfer cwrtil yr annedd, gan gynnwys sut i'w cynnal i'r dyfodol, wedi'u cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Rhaid bwrw ymlaen â'r cynllun wedyn yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y datblygiad yn edrych yn foddhaol o fewn y dirwedd ddynodedig.

Mae'r cais cynllunio sy'n destun yr adroddiad hwn yn cynnwys arolwg ffotograffig fel sy'n ofynnol gan amod (02). O ran amod (03) darperir ffotograffau o'r trefniadau parcio a phrawf mandylledd a chyflwynwyd manylion y trefniadau ffensio presennol a weithredwyd mewn perthynas ag amod (04).

2. Mater (ion) Allweddol

- Cydymffurfiaeth â pholisïau'r cynllun datblygu mewn perthynas â throsi adeiladau yng nghefn gwlad er defnydd preswyl.
- Cyfreithlondeb y datblygiad a weithredwyd.
- A yw'r cynnig yn gwarchod ac yn gwella'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol "AHNE".

3. Prif Bolisiau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd (2017) "Y CDLI ar y Cyd"

TRA 2: Safonau Parcio
PS 5: Datblygu Cynaliadwy
PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
PCYFF 4: Dylunio a Thirlunio
TWR 2: Llety Gwyliau
AMG 1: Cynllun Rheoli AHNE
AMG 3: Gwarchod a Gwella Nodweddion a Rhinweddau sy'n nodedig i Gymeriad y Dirwedd Leol
AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
AT 3: Asedau Treftadaeth o Arwyddocâd Lleol neu Ranbarthol nad ydynt wedi eu dynodi

Polisi Cynllunio Cymru (9 fed Argraffiad)

Nodiadau Cyngor Technegol 12: Dylunio

Canllawiau Cynllunio Atodol: Dylunio yn yr Amgylchedd Adeiledig Trefol a Gwledig

4. Ymateb i Ymgynghori a Chyhoedduswydd

Aelod Lleol – Cefnogi.

Cyngor Cymuned – Dim ymateb hyd yma

Priffyrdd – Disgwylir sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Draeniad – Mae'r wyneb athraidd a nodir ar gyfer y manau parcio, ynghyd â chanlyniadau'r prawf mandylledd a ddarparwyd gan yr ymgeisydd, yn awgrymu bod y ddaear yn addas ar gyfer defnyddio ffosydd cerrig fel ffordd o gael gwared ar ddŵr wyneb. O ganlyniad, ni fyddai gwrthwynebiad penodol i amrywio amod (03) yng nghaniatâd cynllunio 43C195D fel y gofynnwyd.

Gwarchod y Cyhoedd – Dim gwrthwynebiad ond ystyriaethau mewn perthynas ag oriau gwaith a charthffosiaeth.

Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol – Dim materion ecolegol.

Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd "GAPS" – Cadarnhau bod yr arolwg ffotograffig a gyflwynwyd gyda'r cais cynllunio yn dderbyniol.

Rhodddwyd cyhoedduswydd i'r cais mewn tair ffordd, sef trwy godi rhybudd ger y safle, cyhoeddi rhybudd yn y wasg leol ac anfon hysbysiadau personol at breswylwyr eiddo cyfagos. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 31.01.2018. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad 'doedd dim sylwadau wedi cyrraedd yr adran.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

43C195 Cais llawn i newid defnydd o adeilad allanol i greu annedd, ynghyd ag addasiadau ac estyniadau sy'n cynnwys balconi - Gwrthodwyd 10.06.2015.

43C195A/SCR Barn sgrinio ar gyfer newid y defnydd o adeilad allanol i greu annedd, ynghyd ag addasiadau ac estyniadau sy'n cynnwys balconi – Dim angen Asesiad o'r Effaith ar yr Amgylchedd 27.04.2015.

43C195B Cais llawn i newid defnydd o adeilad allanol i greu annedd, ynghyd ag addasiadau ac estyniadau a gosod gwaith trin - Gwrthodwyd 27.08.2015.

43C195C/SCR Barn sgrinio ar gyfer newid y defnydd o adeilad allanol i greu annedd, ynghyd ag addasiadau ac estyniadau a gwaith trin - Dim angen Asesiad o'r Effaith ar yr Amgylchedd 07.08.2015.

43C195D Cais llawn i newid y defnydd o adeilad allanol i greu annedd, ynghyd ag addasiadau ac estyniadau a gosod gwaith trin - Cymeradwywyd gydag amodau 20.10.2015.

43C195E/SCR Barn sgrinio ar gyfer newid y defnydd o adeilad allanol i greu annedd, ynghyd ag addasiadau ac estyniadau a gosod gwaith trin - Dim angen Asesiad o'r Effaith ar yr Amgylchedd 21.09.2015.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Rhagarweiniad – Mae'r adeilad sy'n destun y cais hwn wedi'i leoli yng nghefn gwlad o dan ddarpariaethau PCYFF 1 y CDLI ar y Cyd ac o fewn ardal sy'n rhan o'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Fel y disgrifir isod, bu newid yn y polisïau cynllun datblygu ers cymeradwyo caniatâd cynllunio 43C195D yn 2015.

Egwyddor y Datblygiad – O dan yr hen gynllun datblygu, caniatwyd addasu adeiladau yng nghefn gwlad i ddefnydd preswyl, fel y gwneir cais amdano yma, yn amodol ar gwrdd â'r meini prawf a restrir. Mabwysiadwyd y CDLI ar y Cyd ar 31.07.17 a disodlodd yr hen gynllun datblygu. O dan ddarpariaethau polisi TAI 7 (Addasu Adeiladau Traddodiadol yng Nghefn Gwlad Agored i Ddefnydd Preswyl) yn y CDLI ar y Cyd, dim ond pan ddarparwyd tystiolaeth nad oes modd defnyddio'r adeilad i ddibenion cyflogaeth y caniateir addasu adeilad at ddibenion preswyl a dim ond ar gyfer darparu tŷ fforddiadwy neu fel elfen eilaidd mewn cynllun ehangach. Nid yw'r cais cynllunio sy'n destun yr adroddiad hwn yn cydymffurfio ag unrhyw un o'r gofynion hyn ac felly fe'i hysbysebwyd fel cais sy'n tynnu'n groes i'r cynllun datblygu cyfredol, sef y CDLI ar y Cyd.

Ystyrir bod y cynnig yn cydymffurfio â'r maen prawf arall sydd ar ôl ym mholisi TAI 7, sef bod yr adeilad yn strwythurol gadarn ac mae'n ymddangos o archwiliad gweledol ei fod wedi ei gwblhau yn unol â'r arolwg strwythurol a gyflwynwyd yn flaenorol. O ran maint y newidiadau a'r estyniadau, ac o ran cadw nodweddion pensaernïol a thraddodiadol, mae'r ystyriaethau cynllunio ym mholisi TAI 7 yr un fath yn fras a phan ystyriwyd y cais yn 2015 ac ystyrir bod y cynigion a weithredwyd yn dderbyniol.

Fel yr esboniwyd yn y rhagarweiniad i'r adroddiad hwn, mae'r datblygiad wedi cychwyn o fewn y cyfnod statudol ond ar hyn o bryd mae'n torri'r amodau cynllunio a restrwyd. O gofio nad yw'r cynnig yn cydymffurfio â'r CDLI ar y Cyd fel y disgrifir uchod, dim ond os yw caniatâd cynllunio 43C195D wedi'i weithredu'n gyfreithlon y gellir ystyried ei fod yn dderbyniol ac mae'r hyn a elwir yn "sefyllfa wrth gefn" yn parhau hefyd. Er mwyn penderfynu a yw'r datblygiad a weithredwyd yn gyfreithlon, mae'n rhaid ystyried gwahanol gyfreithiau achos y gellir defnyddio pwyntiau ohonynt fel a ganlyn:

1. A oes amod ymlaen llaw ar gyfer datblygiad cyfreithlon ac, os oes, a gydymffurfiwyd ag ef;
2. Os na chydymffurfiwyd ag ef, a fedr y datblygwr ddefnyddio un o'r eithriadau cydnabyddedig mewn cyfraith achos, megis os nad yw'r tor-amod yn greiddiol i'r datblygiad fel nad yw'r diffyg cydymffurfiaeth yn peri bod y datblygiad yn anghyfreithlon.
3. A fyddai modd cael adolygiad barnwrol o'r penderfyniad i gychwyn camau gorfodaeth e.e. oherwydd y byddai'n anghyfreithlon neu'n gamddefnydd o rym.

O ran y maen prawf cyntaf, mae amodau (02), (03) a (04) oll yn amodau na chydymffurfiwyd â hwy. Gan symud ymlaen i faen prawf 2 nid yw unrhyw un o'r amodau a dorrwyd (sef cofnod ffotograffig, manylion dŵr wyneb a thriniaeth ffiniau) yn greiddiol i'r datblygiad a gymeradwywyd fel y byddai peidio cydymffurfio â nhw yn golygu bod y datblygiad yn anghyfreithlon. Ystyrir felly bod caniatâd cynllunio 43C195D yn gyfreithlon. Felly, nid oes angen ystyried y trydydd maen prawf i roi sylw i gyfreithlondeb caniatâd cynllunio 43C195D, ond mae'n berthnasol, o ran asesu'r cais cynllunio presennol, fod digon o fanylion wedi'u cyflwyno mewn perthynas ag amodau (02), (03) a (04) i'w rhyddhau ac na fyddai'n briodol cymryd camau gorfodaeth. Fel y gellir gweld yn yr adroddiad, mae Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd yn fodlon gydag amod (02), mae swyddog Draenio'r Cyngor yn fodlon o ran amod (03) ac felly gellir dileu'r amodau hyn yn awr. Yn yr un modd, mae'r camau trin ffiniau wedi'u gweithredu ac ystyrir eu bod yn dderbyniol ac ystyrir nad oes angen amod (04) bellach.

I grynhoi felly, mae caniatâd cynllunio 43C195D wedi'i weithredu'n gyfreithlon ac oherwydd bod "sefyllfa wrth gefn" yn parhau, ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol, er gwaethaf darpariaethau polisi TAI 7.

Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol – Mae'r cynnig o fewn yr AHNE ac mae ystyriaethau polisi perthnasol mewn perthynas â'r dynodiad tirwedd statudol hwn yn golygu bod rhaid i'r datblygiad arfaethedig warchod a gwella'r AHNE.

Mae Polisi AMG 1 yn nodi bod rhaid i gynigion, lle bo hynny'n briodol, ystyried y Cynllun Rheoli AHNE perthnasol. Mae hyn yn cynnwys, er enghraifft, polisi CCC 3.2 sy'n nodi y bydd disgwyl i ddatblygiadau newydd fabwysiadu'r safon uchaf o ran dyluniad, deunyddiau a thirlunio er mwyn ategu rhinweddau a nodweddion arbennig yr AHNE.

Ystyrir bod dyluniad y datblygiad arfaethedig o ansawdd uchel, gan ymgorffori carreg naturiol a llechi, ynghyd â wal gerrig naturiol. Mae triniaethau tirwedd priodol ychwanegol wedi eu cynnwys yn y cynigion hyn sy'n welliant o'i gymharu â'r cynllun a gymeradwywyd yn flaenorol.

Materion Eraill – O ran perthnasedd amodau cyfredol y caniatâd cynllunio 43C195D, mae amod (05) yn dal i fod yn berthnasol yn yr ystyr bod mesurau bioamrywiaeth wedi eu cynnwys o fewn y camau lliniaru ac mae angen amod (06) i gadw'r maes parcio mewn cysylltiad â'r datblygiad.

7. Casgliad

O gofio bod caniatâd cynllunio 43C195D wedi'i weithredu'n gyfreithlon ac oherwydd bod "sefyllfa wrth gefn" yn parhau, ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol, er gwaethaf darpariaethau polisi TAI 7. Am y rhesymau a ddisgrifir yn yr adroddiad ystyrir hefyd bod y datblygiad arfaethedig yn gwarchod ac yn gwella'r AHNE, a bod y cynnig yn welliant o'i gymharu â'r cynllun a gymeradwywyd dan ganiatâd cynllunio 43C195D.

Mae'r argymhelliad yn ystyried y ddyletswydd i wella llesiant economaidd, cymdeithasol, amgylcheddol a diwylliannol Cymru, yn unol â'r egwyddor datblygu cynaliadwy, o dan adran 3 Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 ("y Ddeddf"). Mae'r argymhelliad yn ystyried y ffyrdd o weithio a amlinellir yn adran 5 y Ddeddf ac ystyrir fod y penderfyniad hwn yn unol â'r egwyddor datblygu cynaliadwy trwy ei gyfraniad tuag at un neu fwy o amcanion llesiant Gweinidogion Cymru a amlinellir yn adran 8 y Ddeddf.

8. Argymhelliad

Caniatáu

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	Disgrifiad Dyluniad/Adroddiad
2232: 14: 1d	Gorffennaf 2015	Cynllun Lleoliad
2232: 17: 3a	Ionawr 2018	Cynllun Safle Arfaethedig
2232: 14: 6C	Mehafin 2015	Drychiadau Arfaethedig
2232: 14: 5C	Gorffennaf 2015	Cynlluniau Llawr a Thrawsluniau
15037/E/01	28 Ebrill 2015	Adroddiad Arolwg – Adeiladau Allanol yn Mwythus, Rhoscolyn
	18 Chwefror 2015	Arolwg Rhywogaethau Gwarchoddedig Mwythus, Rhoscolyn, Ynys Môn, Gogledd Cymru.

Rhaid ymgymryd â'r datblygiad yn unol â'r argymhellion yn adroddiad yr Arolwg Rhywogaethau a Warchodir gan Clwydian Ecology dyddiedig 18 Chwefror 2015 a gyflwynwyd o dan gyfeirnod cynllunio 43C195D.

Rheswm: Er mwyn diogelu rhywogaethau a warchodir a sicrhau gwelliannau bioamrywiaeth.

Rhaid cadw'r lle parcio a ddangosir ar y cynlluniau a gymeradwyir yma at y dibenion hyn.

Rheswm: Er mwyn sicrhau y gall cerbydau dynnu allan a throï'n glir o'r briffordd gyhoeddus.