

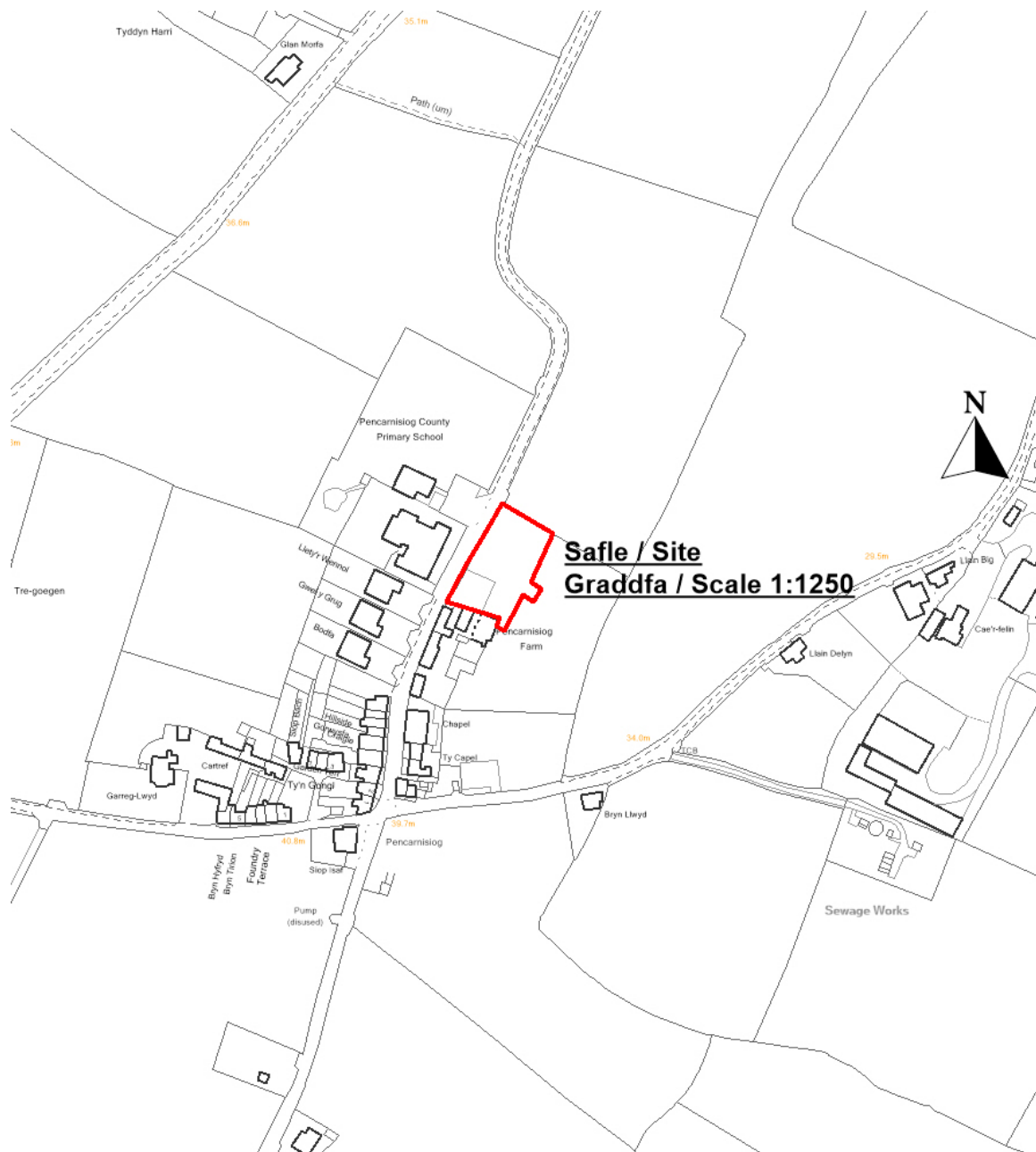
Rhif y Cais: **28C477B** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Alan Kelly

Cais llawn ar gyfer codi 4 annedd (1 fforddiadwy) ynghyd a chreu mynedfa newydd i gerbydau a cherddwyr ar dir yn / Full application for the erection of 4 dwellings (1 affordable) together with the construction of a new vehicular and pedestrian access on land at

Pencarnisiog Farm, Pencarnisiog



Pwyllgor Cynllunio: 07/11/2018

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (GJ)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor gan fod rhan o'r cais y tu allan i ffin ddatblygu Pencarnisiog, gan golygu ei fod yn groes i bolisïau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ond yn un y mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn â'i fryd ar ei ganiatáu.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r cais yn gais llawn ar gyfer codi 4 annedd (1 fforddiadwy) ynghyd ag adeiladu mynedfa i gerbydau a mynedfa i gerddwyr ar dir yn Fferm Pencarnisiog, Pencarnisiog.

2. Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol yw a ydyw polisïau cenedlaethol a lleol yn cefnogi'r cais ac a yw'r cais yn gweddu i'r ardal heb gael effaith negyddol ar yr eiddo preswyl cyfagos.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Datblygu Unedol ar y Cyd

PCYFF1 – Ffiniau Datblygu
PCYFF2 – Meini Prawf Datblygu
PCYFF3 – Dylunio a Siapio Lle

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Cymuned – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Aelod Lleol (Cyng Gwilym O Jones) – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Aelod Lleol (Cyng Richard Dew) – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Gwasanaeth Addysg – Mae'r adain Dysgu Gydol Oes wedi cadarnhau y byddai angen cyfraniad o £11,024.79 tuag at gyfleusterau newydd yn Ysgol Pencarnisiog.

Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd – Cafwyd cadarnhad na fydd goblygiadau archeolegol sylweddol o ganlyniad i'r cais.

Y Weinyddiaeth Amddiffyn – Mae'r Weinyddiaeth Amddiffyn wedi cadarnhau nad oes ganddynt unrhyw wrthwynebiad i'r cais ar sail diogelu.

Dŵr Cymru – Mae Dŵr Cymru wedi cadarnhau mai dim ond dŵr budr o safle'r datblygiad fydd yn cael llifo i mewn i'r system garthffosiaeth gyhoeddus ac y bydd yr arllwysiad hwn i'r system garthffosiaeth gyhoeddus yn cael ei wneud yn / neu i lawr yr afon o dwll archwilio cyfeirnod SH35732701.

Cyfoeth Naturiol Cymru – Cyngor Safonol

Awdurdod Priffyrdd – Caniatâd Amodol

Adran Dai – Mae'r adran dai wedi cadarnhau eu bod yn croesawu un annedd fforddiadwy fel rhan o'r datblygiad.

Gosodwyd rhybudd safle ger y lleoliad ac fe hysbyswyd deiliaid yr eiddo cyfagos drwy lythyr. Cafodd y cais hefyd ei hysbysebu yn y papur newydd lleol gan fod y datblygiad yn groes i bolisiâu cynllunio. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau oedd 6/9/18. Nid oedd unrhyw lythyrau wedi eu derbyn ar adeg ysgrifennu'r llythyr.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

28C477 – Cais amlinellol ar gyfer codi dwy annedd ynghyd ag adeiladu mynedfa i gerbydau a mynedfa i gerddwyr ar dir yn Fferm Pencarnisiog, Pencarnisiog – Caniatawyd 26/4/13.

28C477A – Cais am faterion a gedwir yn ôl ar gyfer codi dwy annedd ynghyd â chreu mynedfa i gerbydau a mynedfa i gerddwyr ar dir yn Fferm Pencarnisiog, Pencarnisiog – Caniatawyd 8/5/15.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Ystyriaethau Polisi

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd mae Pencarnisiog yn cael ei adnabod fel Pentref Lleol o dan Bolisi TAI 4. Mae'r polisi hwn yn cefnogi tai er mwyn cyflawni strategaeth y Cynllun drwy safleoedd addas heb eu dynodi o fewn y ffin datblygu ar yr amod bod maint, graddfa, math a dyluniad y datblygiad yn gydnaws â chymeriad yr anheddle.

Mae mwyafrif safle'r cais, a ddangosir o fewn y llinell goch, yn gorwedd o fewn y ffin datblygu. Mae cynllun y safle arfaethedig yn dynodi bod ôl troed a chwrtill yr anheddau arfaethedig yn gorwedd o fewn y ffin datblygu, fodd bynnag, mae rhan o'r fynedfa y tu allan i'r ffin datblygu ac mae'r trefniadau draenio hefyd y tu allan i'r ffin datblygu.

Does dim anheddau newydd wedi eu cwblhau ym Mhencarnisiog rhwng 2011 a 2017. Mae cyfanswm o 2 uned wedi cael caniatâd cynllunio ers 2017. Felly, mae capasiti o fewn y setliad ym Mhencarnisiog ar gyfer y 4 annedd.

Mae Polisi TAI 15 yn edrych am ddarpariaeth briodol o dai fforddiadwy. Mae ffigwr trothwy o 2 neu fwy o unedau mewn Pentrefi Lleol megis Pencarnisiog. Mae Pencarnisiog wedi ei adnabod fel pentref sydd o fewn yr ardal brisiau tai Gwledig Gorllewinol sy'n nodi'r angen am 20% (yn seiliedig ar ddaliadaeth rhent cymdeithasol) o ddarpariaeth tai fforddiadwy.

Bydd un o'r pedair annedd yn uned fforddiadwy a byddai hyn yn bodloni gofynion y Polisi TAI15.

Mae Polisi TAI 8: Cymysgedd Priodol o Dai yn edrych i sicrhau bod yr holl ddatblygiadau preswyl newydd yn cyfrannu tuag at adnabod anghenion y gymuned gyfan. Dylid rhoi ystyriaeth i'r LHMA, Cofrestr Dai'r Cyngor, Cofrestr Tai Teg, 2014 – yn seiliedig ar ragamcanion cartrefi ac ati er mwyn asesu addasrwydd y cymysgedd o dai o ran y math a'r ddaliadaeth arfaethedig ar safleoedd datblygu er mwyn mynd i'r afael â'r anghydbwysedd sydd wedi'i nodi mewn marchnad dai leol.

Mae Polisi ISA1 yn ceisio sicrhau capasiti isadeiledd digonol ac os na chaiff hwn ei ddarparu gan gwmni gwasanaeth neu isadeiledd, yna rhaid i'r datblygiad ei ariannu. Ar gyfer y math hwn o ddatblygiad yn benodol byddai'n rhaid rhoi ystyriaeth i'r capasiti mewn ysgolion lleol er mwyn gallu lletya'r nifer o blant a ragwelir ar y safle.

Polisi PCYFF2: Mae'r meini prawf datblygu yn nodi y dylai ceisiadau gydymffurfio â'r cynllun a pholisiâu cynllunio cenedlaethol, y dylent wneud y defnydd mwyaf effeithlon o dir, darparu lle priodol ar gyfer amwynderau, trin a gwaredu dŵr, lle bydd darpariaeth briodol ar gyfer rheoli a gwaredu rhywogaethau ymwithiol. Ni ddylai cynigion gael effaith andwyol ar iechyd a diogelwch nac ar amwynderau deiliaid na defnyddwyr cyfagos.

Mae Polisi PCYFF3: Dylunio a Siapio Lle yn nodi y bydd disgwyl i'r holl gynigion arddangos dyluniad o ansawdd uchel sy'n rhoi ystyriaeth lawn i gyd-destun. Rhoddir cefnogaeth arbennig i ddyluniad arloesol sydd yn arddangos effeithlonrwydd ynni.

Mae Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu yn nodi y dylai'r holl gynigion integreiddio gyda'r hyn sydd o'i gwmpas.

Cynllun, dyluniad ac effeithiau ar amwynderau

Mae cynllun safle'r cais yn dderbyniol gyda lle ar gyfer amwynderau priodol wedi'i ddarparu ar gyfer pob annedd. Bydd yr anheddau o safon uchel a byddant yn cyd-fynd ag eiddo eraill yn yr ardal gyfagos. Bydd y cais hefyd yn cydymffurfio â'r pellteroedd a nodir yn y Canllawiau Cynllunio Atodol ar yr Amgylchedd Gwledig a Threfol.

Mynedfa a llwybr newydd

Mae'r cais arfaethedig yn cynnwys adeiladu mynedfa newydd i gerbydau a llwybr sy'n arwain at gefn yr eiddo. Mae lled y trac wedi'i leihau er mwyn iddo allu cyd-fynd â ffurf gyffredinol y datblygiad yn yr ardal. Bydd y trac mynediad hefyd yn cael ei dirlunio er mwyn sgrinio'r datblygiad ymhellach.

Parcio ar gyfer yr ysgol gynradd

Fel rhan o'r cais, mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau y bydd 7 lle parcio ar gael yn nhu blaen safle'r cais. Bydd y manau parcio hyn ar gael er mwyn i bobl allu gollwng a chodi plant o'r ysgol gynradd.

Draenio

Bydd y system ddraenio dŵr budr yn cysylltu â'r brif garthffos bresennol gyda pheipiau hydraid a ffos gerrig i gefn y llwybr mynediad.

Tai Fforddiadwy a Lleoedd mewn Ysgolion

Mae polisi TAI15 yn ceisio darpariaeth briodol o dai fforddiadwy. Ar gyfer 2 neu fwy o anheddau ym Mhencarnisiog bydd angen 20% o dai fforddiadwy. Bydd un o'r pedair annedd yn unedau fforddiadwy, a fydd yn cael eu sicrhau drwy gytundeb Adran 106.

Mae Polisi ISA 1 yn ceisio capasiti isadeiledd digonol. Gyda'r math hwn o ddatblygiad, mae ystyriaeth wedi'i rhoi i'r capasiti yn ysgol Pencarnisiog. Mae'r Gwasanaeth Dysgu Gydol Oes wedi cadarnhau y bydd angen cyfraniad o £11,024.79 ar gyfer cyfleusterau i ddisgyblion rhwng 4 a 11 oed o ganlyniad i'r datblygiad.

Eiddo preswyl cyfagos

Mae deiliaid iddo cyfagos wedi cael eu hysbysu am y datblygiad. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau oedd 6/9/18. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd unrhyw wrthwynebiadau wedi eu derbyn.

Nid ystyrir y bydd y cais yn cael effaith negyddol ar yr amwynderau sy'n cael eu mwynhau gan yr eiddo preswyl presennol ar hyn o bryd. Mae'r cais yn cydymffurfio â'r pellteroedd a nodir yn y Canllawiau Cynllunio Atodol ar yr Amgylchedd Gwledig a Threfol. Mae caeau amaethyddol wedi eu lleoli i'r Gogledd a'r Dwyrain, mae ysgol gynradd wedi'i lleoli i'r gorllewin (dros ffordd i'r safle yn uniongyrchol), ac mae adeiladau allanol wedi eu lleoli i'r De o'r safle. Mae'r eiddo preswyl agosaf y cyfeirir ato fel 'Llety'r Wennol' wedi ei leoli tua 30 metr i ffordd o'r anheddau arfaethedig.

7. Casgliad

Yn dilyn ystyried yr uchod a'r holl ystyriaethau perthnasol eraill, mae'r argymhelliad yn un o ganiatáu yn amodol ar gytundeb cyfreithiol Adran 106 ar gyfer 1 uned fforddiadwy a'r taliadau cyfraniad addysgol angenrheidiol.

8. Argymhelliad

Caniatáu'r datblygiad arfaethedig yn amodol ar gytundeb cyfreithiol Adran 106, i ddarparu uned fforddiadwy a chyfraniadau addysgol.

(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 defnyddio llechi naturiol o liw unffurf yn ddeunydd to ar yr adeilad(au) arfaethedig.

Rheswm: Sicrhau y bydd y datblygiad yn foddhaol o safbwynt amwynder.

(03) Dim ond dŵr budr o safle'r datblygiad fydd yn cael ei ryddhau i'r system garthffosiaeth gyhoeddus a bydd y rhedlif hwn yn cael ei wneud yn / i lawr yr afon o dwll archwilio cyfeirnod SH35732701 fel y dynodir ar atodiad y Cynllun Rhwydwaith Carthffosiaeth sydd ynghlwm wrth y rhybudd hwn o benderfyniad.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth

(04) Bydd y gwaith o dynnu/torri'r llystyfiant yn digwydd rhwng Medi a Chwefror mewn unrhyw flwyddyn.

Rheswm: Er mwyn diogelu unrhyw adar sy'n nythu a allai fod yn bresennol ar y safle.

(05) Ni fydd unrhyw waith datblygu yn dechrau tan y bydd manylion llawn am y dyluniad a'r gwaith o adeiladu'r gwelliannau i'r briffordd, sy'n cynnwys manau parcio a llwybrau troed, wedi eu cyflwyno a'u cytuno arnynt yn ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol. Bydd y gwelliannau'n cael eu cwblhau yn unol â'r cynlluniau a gymeradwywyd cyn y bydd y defnydd a gymeradwyir yma yn dechrau.

Rheswm: Er budd diogelwch y briffordd.

(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: Er budd diogelwch y briffordd

(07) 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: Er budd diogelwch y briffordd

(08) Bydd y fynedfa yn cael ei hadeiladu gyda lleiniau gweledd fel a ddangosir ar y cynllun arfaethedig ar bob ochr. O fewn y lleiniau gweledd ni fydd unrhyw beth yn fwy nag 1 metr o uchder uwchben lefel y ffordd gerbydau yn cael ei ganiatáu ar unrhyw adeg.

Rheswm: Er budd diogelwch y briffordd.

(09) 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 cerbydlon 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 2 metr i'r cyfryw wal/gwrych/ffens neu unrhyw ffin terfyn newydd.

Rheswm: Er budd diogelwch y briffordd

(10) 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: Er budd diogelwch y briffordd

(11) Cyn i unrhyw ddatblygiad ddechrau, bydd cynlluniau yn cael eu cyflwyno a'u cymeradwyo gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol ac mewn ymgynghoriad â'r Awdurdod Priffyrdd a byddant yn nodi manylion y materion canlynol â gedwir yn ôl:

- Trawsluniau hydredol a chroes-adrannau drwy ffyrdd y stad yn dangos lefelau arfaethedig y ffordd mewn perthynas â'r lefelau llawr presennol a lefelau arfaethedig llawr y garej.

- Y system ddraenio dŵr wyneb yn cynnwys lleoliad y gylïau, diamedrau'r peipiau, data dylunio a gollyngiadau.

- Y lleoliad a'r math o gelfi goleuadau stryd.

Rheswm: Er budd diogelwch y briffordd.

(12) Rhaid dylunio ac adeiladu'r ffordd/ffyrdd stad a'r fynedfa'n unol â "Gofynion Technegol Ffyrdd Stadau ym Môn" (mae copiâu o'r ddogfen hon ar gael yn rhad ac am ddim trwy ofyn i'r Awdurdod Cynllunio Lleol amdanynt).

Rheswm: Er budd diogelwch y briffordd

(13) Bydd pafin yn cael ei osod ar lôn y stad ac arwynebedd terfynol a goleuadau'n cael eu gosod ar y gerbydlon a'r troedffyrdd cyn y bydd neb yn symud i mewn i'r annedd ddiwethaf ar y stad neu o fewn 2 flynedd i gychwyn y gwaith ar y safle neu unrhyw gyfnod y byddir yn cytuno arno yn ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol, p'un bynnag yw'r cynharaf.

Rheswm: Er budd diogelwch y briffordd

(14) 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: Er budd diogelwch y briffordd

(15) Ni chaniateir i ddwr wyneb lifo o libart y safle i'r briffordd sirol.

Rheswm: Er budd diogelwch y briffordd

(16) Ni fydd y Datblygiad yn dechrau tan y bydd cynlluniau wedi eu cyflwyno a'u cadarnhau yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol a Chynllun Rheoli Traffig Adeiladu (CTMP). Bydd y CTMP yn cynnwys:

(i) Llwybr cerbydau adeiladu, peiriannau trwm a cherbydau danfon nwyddau.

(ii) Math, maint a phwysau cerbydau adeiladu a danfon i'w defnyddio mewn cysylltiad â'r gwaith o adeiladu'r datblygiad gan roi ystyriaeth i geometreg, lled, aliniad a chyflwr strwythurol rhwydwaith y briffordd ar hyd y llwybr mynediad i'r safle;

(iii) Amseriad ac amllder y gwaith adeiladu a'r cerbydau danfon sydd i'w defnyddio mewn cysylltiad â'r datblygiad gan roi ystyriaeth i leihau'r effaith ar rannau sensitif rhwydwaith y briffordd a'r llwybrau adeiladu i'r safle, yn cynnwys ystyriaeth i dderbynyddion sensitif e.e. ysgolion a chyfyngiadau rhwydwaith.

(v) Mesurau i leihau a lliniaru'r risg i ddefnyddwyr ffordd yn enwedig rhai nad ydynt yn defnyddio moduron.

(vi) Y trefniadau parcio i'w gwneud ar gyfer yr holl bobl sy'n parcio ar y Safle ac ar gyfer ymwelwyr;

(vii) Y trefniadau llwytho a dadlwytho a'r gwaith o storio offer trwm a deunyddiau;

(viii) manylion mesurau sydd i'w gweithredu er mwyn atal mwd a malurion rhag halogi'r rhwydwaith briffyrdd gyfagos;

Bydd y gwaith o adeiladu'r Datblygiad yn cael ei gwblhau yn unol â'r manylion sydd wedi eu cymeradwyo.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod rheolaeth rhesymol a chywir yn cael ei weithredu dros draffig adeiladu a gweithgareddau adeiladu er budd diogelwch y briffordd.

(17) Bydd y safle'n cael ei dirlunio a bydd coed a llwyni yn cael eu plannu yn unol â lluniad rhif 2598:18:6A a gyflwynir gyda chais cyfeirnod 28C477B. Bydd y gwaith plannu a thirlunio yn cael ei gyflawni wrth fodd llwyr yr awdurdod cynllunio lleol yn ystod y tymor plannu cyntaf ar ôl i rywun ddechrau byw yn yr anheddau neu ar ôl cwblhau'r datblygiad pa bynnag un sy'n dod gyntaf. Bydd y coed a'r llwyni perthnasol yn cael eu cynnal am gyfnod o bum mlynedd o phan y byddant yn cael eu plannu a bydd unrhyw goed neu lwyni sy'n marw neu sy'n cael eu difrodi neu heintio yn ystod y cyfnod hwn yn cael eu hamnewid yn ystod y cyfnod plannu nesaf gyda rhai eraill o faint a rhywogaeth tebyg i'r rhai a blannwyd yn wreiddiol oni bai bod yr awdurdod cynllunio lleol yn rhoi awdurdod ysgrifenedig i unrhyw amrywiad.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y datblygiad yn cael ei sgrinio yn briodol.

(18) Cyn i'r gwaith ddechrau ar y safle, bydd manylion cynllun rheoli a chynnal a chadw ar gyfer y system ddraenio dŵr wyneb cymunedol a'r ardal arfaethedig o'r pafinau hydraidd; a fydd yn arddangos sut y bydd eu gweithrediad yn cael ei ddiogelu am oes y datblygiad yn cael ei gyflwyno i ac yn cael ei gymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol a bydd y datblygiad yn mynd rhagddo wedi hynny ac yn cael ei gynnal yn unol â'r cynllun rheoli a chynnal a chadw a gymeradwywyd o dan ddarpariaethau'r amod hwn.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y datblygiad wedi'i ddraenio yn ddigonol.

(19) Cwblheir y datblygiad a ganiateir trwy hyn mewn modd a fydd yn cyd-fynd yn llwyr â'r manylion ar y cynlluniau a anfonwyd o dan gais cynllunio rhif 28C477B.

Disgrifiad o'r Lluniad	Cyfeirnod y Lluniad	Dyddiad Derbyn
Cynllun Lleoliad	2598:18:1	28/09/2018
Drychiadau Arfaethedig a Chynlluniau Llawr	2598:18:4	31/07/2018
Cynllun Priffyrdd	2598:18:6A	28/09/2018
Cynllun Arfaethedig o'r Safle (Draenio)	1955:18:3	31/07/2018

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

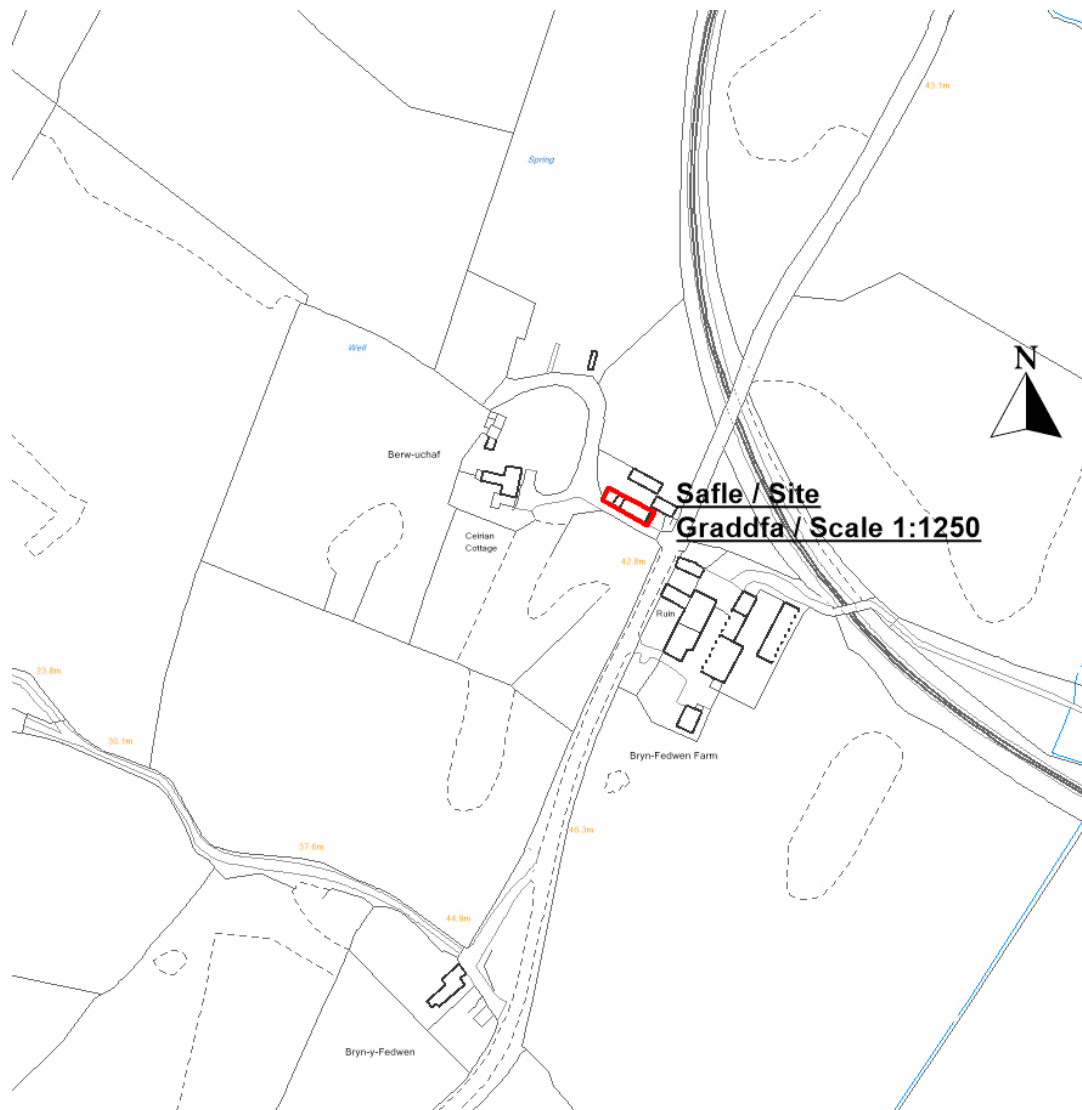
Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

Rhif y Cais: **33C182E/VAR** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Eric Baller

Cais dan Adran 73A i amrywio amodau (03) (gwaith lliniaru), (08) (cau'r fynedfa gyfredol) a (09) (cynlluniau) o ganiatâd cynllunio cyfeirnod 33C182D (addasu adeilad allanol yn annedd ynghyd â chreu mynedfa) er mwyn newid y gorffenwaith ynghyd â chyflwyno manylion am ecoleg, trwydded liniaru a chau'r fynedfa wedi i'r gwaith gychwyn yn / Application under Section 73A for the variation of conditions, (03) (mitigation works), (08) (closure of the existing access) and (09) (plans) of planning permission reference 33C182D (conversion of outbuilding into a dwelling together with the formation of an access) so as to change the material finishes together with submission of ecology details, mitigation licence and closure of access details after the works have commenced at

Berw Uchaf, Gaerwen

Pwyllgor Cynllunio: 07/11/2018

Adroddiad gan Bennaeth y 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 bolisiâu'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 Bwriad

Gwneir cais dan Adran 73A ar gyfer yr isod:

Amrywio amodau (03) (gwaith lliniaru) er mwyn darparu manylion wedi i'r gwaith gychwyn ar y safle.

Amrywio amod (08) (cau'r fynedfa bresennol) er mwyn darparu manylion am gau'r fynedfa bresennol wedi i'r gwaith gychwyn ar y safle.

Ac amrywio amod (09) (y cynlluniau a gymeradwywyd) cais cynllunio cyfeirnod 33C182D er mwyn newid defnydd y gorffenwaith ar yr adeilad allanol yn Berw Uchaf, Gaerwen.

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. Brif Bolisiâu

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

PCYFF2 - Meini Prawf Datblygu

PCYFF3 - Dylunio a Siapio Lle

TAI 7 - Addasu Adeiladau Traddodiadol yn y cefn gwlad agored ar gyfer defnydd preswyl.

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Cymuned – Dim sylwadau

Aelod Lleol (Eric Wyn Jones) – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Aelod Lleol (Dafydd Roberts) – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Priffyrdd – Yn fodlon â'r wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais.

Draenio – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Cyfoeth Naturiol Cymru – Dywedodd CNC y rhoddwyd trwydded rhywogaethau ar gyfer y datblygiad a gymeradwywyd gan gais cyfeirnod 33C182D. Dywedwyd mewn e-bost gan ecolegydd yr ymgeisydd, Chris Hall, ac ar y drwydded bod y gwaith lliniaru gwreiddiol wedi cael ei gwblhau. Cadarnhawyd bod clwydi i ystlumod wedi cael eu creu mewn adeilad cyfagos fel mesur unioni ac nad yw'r adeilad sydd wrthi'n cael ei ddatblygu bellach yn cynnwys clwydi i ystlumod.

Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd – Dim pryderon o safbwynt archeolegol.

Dŵr Cymru – Dim sylwadau

Rhodddwyd rhybuddion ger y safle ac anfonwyd llythyrau at ddeiliaid eiddo cyfagos. Cafodd y cais cynllunio hefyd ei hysbysebu yn y papur newydd lleol gan fod y datblygiad yn groes i bolisiau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau oedd 5/10/18. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, nid oedd unrhyw llythyrau wedi dod i law.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

33C182D – Cais llawn ar gyfer addasu adeilad allanol yn annedd ynghyd â llunio mynedfa yn Berw Uchaf, Gaerwen – Caniatwyd 31/1/17

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Rhodddwyd caniatâd cynllunio ar gyfer addasu'r adeilad allanol yn annedd ynghyd â gwaith altro ac ehangu dan gais cyfeirnod 33C182D a ganiatwyd ar 31/1/17. Mae gwaith wedi cychwyn ar y safle ac mae'r fynedfa newydd i'r safle wedi cael ei hadeiladu.

Amrywio Amodau (03), (08) ac (09)

Dywed amod (03) o ganiatâd cynllunio 33C182D na fydd unrhyw waith yn cael ei wneud hyd oni fydd yr awdurdod cynllunio lleol wedi cael copi o'r drwydded a roddwyd gan Gyfoeth Naturiol Cymru yn caniatáu i'r gwaith a gymeradwywyd fynd yn ei flaen. Mae copi o drwydd CNC wedi cael ei chyflwyno gyda'r cais hwn. Mae CNC wedi cadarnhau eu bod yn fodlon gyda'r wybodaeth a ddarparwyd.

Amod (08) (Cau'r fynedfa bresennol)

Roedd amod (08) y caniatâd blaenorol yn dweud na fyddai unrhyw waith datblygu'n cychwyn hyd oni fyddai cynllun ar gyfer cau'r fynedfa gyfredol, yn cynnwys amserlen ar gyfer y gwaith, wedi cael ei gytuno gyda'r awdurdod cynllunio lleol. Ni chafodd y manylion eu cyflwyno cyn i'r gwaith gychwyn ac mae'r ymgeisydd yn awr wedi cyflwyno manylion ar gyfer cau'r fynedfa i'w cymeradwyo. Mae'r awdurdod priffyrdd wedi cadarnhau bod y manylion a gyflwynwyd gyda'r cais yn dderbyniol ac yn cwrdd â gofynion amod (08) cais cynllunio 33C182D. Bydd yr amod yn cael ei amrywio er mwyn sicrhau y bydd y fynedfa gyfredol yn cael ei chau'n barhaol cyn cychwyn defnyddio'r adeilad allanol.

(Amod 09) (Yn unol â'r cynlluniau a gymeradwywyd)

Amrywio amod (09) (yn unol â'r cynlluniau a gymeradwywyd). Mae dyluniad yr adeilad allanol yr un fath â'r dyluniad a gymeradwywyd dan gais cynllunio cyfeirnod 33C182D. Gwnaed cais i newid deunydd y gorffenwaith allanol a gosod ffenestri UPVC yn lle rhai pren. Gofynnwyd am gyngor gan yr Adain Amgylchedd Adeiledig (Adain Treftadaeth) a chafwyd cadarnhad na fyddai defnyddio ffenestri a drysau UPVC yn cael effaith sylweddol ar gymeriad cyffredinol yr adeilad.

Cyd-destun Polisi – Mae egwyddor addasu'r adeilad allanol yn annedd wedi cael ei sefydlu dan gais cynllunio cyfeirnod 33C182D a gymeradwywyd ar 31/1/17.

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd – dywed y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd na fydd addasu adeiladau traddodiadol i ddefnydd preswyl ond yn cael ei ganiatáu i ddibenion cyflogaeth ac os nad yw hynny'n opsiwn, gallai'r datblygiad gynnig uned fforddiadwy. Fodd bynnag, gan fod caniatâd cynllunio eisoes yn bodoli ar gyfer safle'r cais, rhaid ystyried yr isod:-

- A oes unrhyw debygrwydd y gellir gweithredu'r caniatâd cyfredol
- A yw'r newidiadau i'r caniatâd yn well na'r hyn a gymeradwywyd yn flaenorol

Cymeradwywyd cais cynllunio cyfeirnod 33C182D ar 31/1/17 ac mae gwaith wedi cychwyn ar y safle.

Nid ystyrir bod newid deunydd y gorffenwaith allanol yn golygu dirywiad o gymharu â'r hyn a gymeradwywyd dan y caniatâd blaenorol.

Yr effaith ar fwynderau eiddo cyfagos

Mae deiliaid eiddo cyfagos wedi cael gwybod am y datblygiad arfaethedig. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau oedd 5/10/18. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, nid oedd unrhyw sylwadau wedi dod i law.

Nid ystyrir y byddai'r newidiadau i ddeunydd y gorffenwaith allanol yn cael effaith ar eiddo cyfagos.

7. Casgliad

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.

Nid yw'r cais yn cydymffurfio â Pholisi TAI17 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd; fodd bynnag, y sefyllfa wrth gefn yw bod caniatâd cynllunio eisoes yn bodoli ar y safle ar gyfer addasu'r adeilad allanol yn annedd.

Nid ystyrir y byddai'r newidiadau arfaethedig yn golygu dirywiad o gymharu â'r hyn a gymeradwywyd eisoes dan gais cyfeirnod 33C182D.

8. Argymhelliad

Caniatáu

(01) Ni fydd unrhyw waith yn cael ei wneud i addasu'r adeiladau a gymeradwywyd yn ystod y tymor nythu adar (rhwng 1 Mawrth a 30 Medi mewn unrhyw flwyddyn) oni bai bod y safle wedi cael ei archwilio gan ecolegydd sydd wedi cadarnhau nad oes adar nythu yn bresennol ar y safle a bod adroddiad ar y canfyddiadau wedi cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur.

Rheswm: Gwarchod unrhyw rywogaethau a ddiogelir a all fod yn bresennol ar y safle.

(02) Bydd y gwaith addasu'n cael ei wneud yn unol â camau lliniaru a amlinellwyd yn adroddiad Chris Hall Ltd Mammal Consultancy dyddiedig 7 Medi 2016 a gyflwynwyd dan gais cyfeirnod 33C182D.

Rheswm: Er mwyn gwarchod unrhyw rywogaethau a ddiogelir a all fod yn bresennol ar y safle.

(03) Bydd y fynedfa'n cael ei gosod allan a'i hadeiladu yn unol â'r cynllun a gyflwynwyd a bydd yn cael ei chynnal wedyn a'i chadw'n glir o unrhyw rwystr parhaol a'i defnyddio i bwrpas mynediad yn unig. Bydd y fynedfa a'r llain welededd yn cael eu creu'n unol â'r cynllun a gyflwynwyd, sef Darluniad Rhif 2396:16:10 a gyflwynwyd dan gais cynllunio rhif 33C182D. O fewn llinellau'r llain welededd, ni chaniateir unrhyw beth a fydd yn uwch nag 1 metr uwch ben lefel y gerbydlon gyfagos ar unrhyw adeg.

Rheswm: Er budd diogelwch ar y ffyrdd.

(04) Bydd y fynedfa'n cael ei hadeiladu gyda'i graddiant yn ddim mwy na 1 mewn 20 am y 5 metr cyntaf yn ôl o ymyl agosaf y gerbydlon gyfagos.

Rheswm: Er budd diogelwch ar y ffyrdd.

(05) Bydd y fynedfa'n cael ei chwblhau gyda wyneb bitwmen am y 5 metr cyntaf o ymyl agosaf y Briffordd Sirol a bydd dŵr wyneb o gwrtil y safle'n llifo i'r briffordd sirol.

Rheswm: Er budd mwynderau.

(06) Bydd y cyfleusterau parcio yn cael eu cwblhau mewn modd a fydd yn cydymffurfio'n llwyr â'r manylion a gyflwynwyd cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma a'u cadw wedyn i'r pwrpas hwnnw'n unig.

Rheswm: Er budd mwynderau a diogelwch ar y ffyrdd.

(07) Bydd y fynedfa gyfredol yn cael ei chau'n barhaol cyn y bydd neb yn symud i mewn i'r annedd a ganiateir yma a bydd y gwaith yn cael ei wneud yn unol â darluniad rhif 2396:16:10 a gyflwynwyd gyda chais cynllunio 33C182E/VAR.

Rheswm: Er budd diogelwch ar y ffyrdd.

(08) Bydd y datblygiad yn mynd rhagddo yn unol â'r dogfennau a'r cynlluniau isod ac fel sy'n angenrheidiol dan yr amodau y mynnwyd arnynt:

Rhif y Darluniad	Disgrifiad	Dyddiad Derbyn
23696:16:8	8 o Glwydi arfaethedig ar gyfer Ystlumod	20/10/16 Derbyniwyd gyda chais cynllunio 33C182D
2396:16:10	Llain Weledded	22/12/16 Derbyniwyd gyda chais cynllunio 33C182D
	Adroddiad ar yr Arolwg Strwythurol - J MCKernon & Co Ltd	15/7/16 Derbyniwyd gyda chais cynllunio 33C182D
	Adroddiad Chris Hall Ltd Mammal Consultancy	7/9/16 Derbyniwyd gyda chais cynllunio 33C182D
2396:16:10	Manylion y Fynedfa	22/8/18 Derbyniwyd gyda chais cynllunio 33C182E/VAR
2396:18:1	Cynllun Lleoliad	22/8/18 Derbyniwyd gyda chais cynllunio 33C182E/VAR
2396:18:9A	Cynlluniau Llawr a Drychiadau arfaethedig	26/9/18 Derbyniwyd gyda chais cynllunio 33C182E/VAR

Rheswm: Diffinio sgôp y caniatâd hwn

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.

Pwyllgor Cynllunio: 07/11/2018

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

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor gan fod y cynnig yn groes i bolisïau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ond mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried ei ganiatáu.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r cais yn gais Adran 73 ar gyfer amrywio amod (07) o gais cynllunio 36C344B/VAR (cynlluniau diwygiedig ar gyfer codi annedd) er mwyn caniatáu i'r manylion draenio gael eu cyflwyno ar ôl i waith ddechrau ar y safle ar dir gerllaw Ysgol Henblas, Llangristiolus.

2. Mater(ion) Allweddol

Y prif fater ydi a yw'r manylion dŵr wyneb yn dderbyniol.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

PCYFF2 – Meini Prawf Datblygu

PCYFF3 – Dylunio a Siapio Lle

TAI4 – Tai mewn Pentrefi Lleol, Gwledig ac Arfordirol

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Cymuned – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Aelod Lleol (Dafydd Roberts) – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Aelod Lleol (Eric Wyn Jones) – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Draenio – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Adran Priffyrdd – Cadarnhad fod y manylion draenio dŵr wyneb yn dderbyniol.

Dŵr Cymru – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Gosodwyd rhybuddion safle ger y safle ac anfonwyd llythyrau at eiddo cyfagos. Hysbysebwyd y cais yn y papur lleol gan ei fod yn groes i bolisïau cynllunio. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau yw 12/10/18. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad ni dderbyniwyd unrhyw lythyrau.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

36C344 – Cais amlinellol ar gyfer codi annedd ynghyd â manylion llawn y fynedfa i gerbydau ynghyd ag adleoli'r fynedfa i'r cae – 4/2/16 – Caniatawyd

36C344A/DA – Cais i gymeradwyo materion a gadwyd yn ôl ar gyfer codi annedd ar – 25/1/18 – Caniatawyd

35C344B/VAR – Cais o dan Adran 73 ar gyfer amrywio amod (01)(Cynlluniau a gymeradwywyd) o ganiatâd cynllunio 36C344A/DA (Cais i gymeradwyo materion a gadwyd yn ôl ar gyfer codi annedd) er mwyn caniatáu estyniad ystafell haul a chodi garej ar wahân ar dir ger Ysgol Henblas, Llangristiolus – Caniatawyd 9/4/18.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r egwyddor o godi annedd wedi'i sefydlu'n barod o dan gais cynllunio 36C344A/DA. Derbyniwyd cais pellach o dan gais cynllunio 36C344B/VAR i ddiwygio'r dyluniad i gynnwys ystafell haul a garej ac fe gymeradwywyd y cais ar 09/04/2018. Mae llawer o waith wedi'i wneud ar yr annedd yn barod ac mae bron â chael ei gwblhau.

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Ers mabwysiadu'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd mae Llangristiolus yn cael ei nodi erbyn hyn fel Pentref Lleol ac mae'n rhaid i unrhyw annedd newydd fod o fewn ffin ddatblygu'r anheddiad a rhaid iddo gydweddu â chymeriad yr anheddiad o ran ei faint, graddfa math a chynllun. Mae'r cais yn groes i Bolisi TAI6 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd am ei fod wedi'i leoli tu allan i'r ffin ddatblygu; fodd bynnag, gan fod caniatâd cynllunio yn bodoli ar y safle yn barod rhaid ystyried y canlynol:-

- A oes posibilrwydd y bydd y caniatâd presennol yn cael ei weithredu.
- A yw'r diwygiadau i'r caniatâd yn well na'r hyn a ganiatawyd yn flaenorol.

Cymeradwywyd cais 36C344A/DA ar 25/1/18 a chaniatawyd cais 36C344B/VAR ar gyfer diwygio'r dyluniad gwreiddiol ar 09/04/2018. Mae llawer o waith wedi'i wneud ar yr annedd yn barod ac mae bron â chael ei gwblhau.

Roedd gofyn darparu manylion dŵr wyneb cyn dechrau gwaith ar y safle; fodd bynnag, ni chyflwynodd yr ymgeisydd y wybodaeth cyn dechrau'r gwaith. Mae'r cais yn gais i ddarparu manylion dŵr wyneb ar ôl dechrau gwaith ar y safle a chyflwynwyd y manylion fel rhan o'r cais cynllunio hwn. Mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi cadarnhau ei fod yn fodlon â'r manylion dŵr wyneb a ddarparwyd gyda'r cais.

Eiddo preswyl cyfagos

Hysbyswyd eiddo cyfagos am y datblygiad. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau oedd 12/10/18. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, ni dderbyniwyd unrhyw wrthwynebiad. Ni ystyrir y byddai'r cynnig yn cael effaith negyddol ar eiddo preswyl cyfagos.

7. Casgliad

Mae'r cais yn groes i Bolisi TAI6 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd; fodd bynnag, y sefyllfa wrth gefn yw bod caniatâd cynllunio yn bodoli eisoes ar gyfer annedd.

Ystyrir bod y cais blaenorol, 36C/344B/VAR, wedi cael ei weithredu ac nad oedd y gofyniad i ddarparu manylion dŵr wyneb yn mynd at galon y cais. Darparwyd manylion trefniadau dŵr wyneb gyda'r cais cynllunio ac mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi cadarnhau eu bod yn fodlon â'r manylion.

8. Argymhelliad

Caniatau

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

Dyddiad a dderbyniwyd	Disgrifiad Dyluniad	Cyfeirnod Cynllun
22.2.18	Garej ar wahân arfaethedig Derbyniwyd gyda chais cynllunio 36C344B/VAR	9
22.2.18	Drychiad Arfaethedig	8

	Derbyniwyd gyda chais cynllunio 36C344B/VAR	
17.9.18	Cynllun Safle Arfaethedig Derbyniwyd gyda chais cynllunio rhif 36C344C/VAR`	6
22.2.18	Cynlluniau Llwr a Chroestoriad Arfaethedig Derbyniwyd gyda chais cynllunio 36C344B/VAR	7
22.2.18	Cynllun Lleoliad Derbyniwyd gyda chais cynllunio 36C344B/VAR	1

o dan cais cynllunio 36C344B/VAR a 36C344C/VAR.

Rheswm: Er mwyn osgoi amheuaeth.

(02) Rhaid defnyddio llechi naturiol o liw unfurf yn ddeunydd to ar yr adeilad(au) arfaethedig.

Rheswm: Er lles mwynderau gweledol.

(03) Ni chaiff yr annedd ei feddiannu nes bydd y trefniadau dŵr wyneb wedi cael eu gweithredu yn unol â dyluniad rhif 6 a dderbyniwyd ar 17/09/2018, a gyflwynwyd gyda chais cynllunio cyfeirnod 36C344C/VAR.

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(04) 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.

(05) Bydd y fynedfa i'r annedd a ganiateir yma'n cael ei chwblhau gyda llain welededd 2.4m x 43m i gyfeiriad y gorllewin a 2.4m x 33m i gyfeiriad y dwyrain cyn preswyllo yr annedd. O fewn y lleiniau gwelededd, ni chaniateir unrhyw beth dros 1 metr o uchder uwchlaw lefel y gerbydlon gyfagos ar unrhyw adeg.

Rheswm: Er budd diogelwch y ffyrdd.

10.4

Ceisiadau'n Tynnu'n Groes

Departure Applications

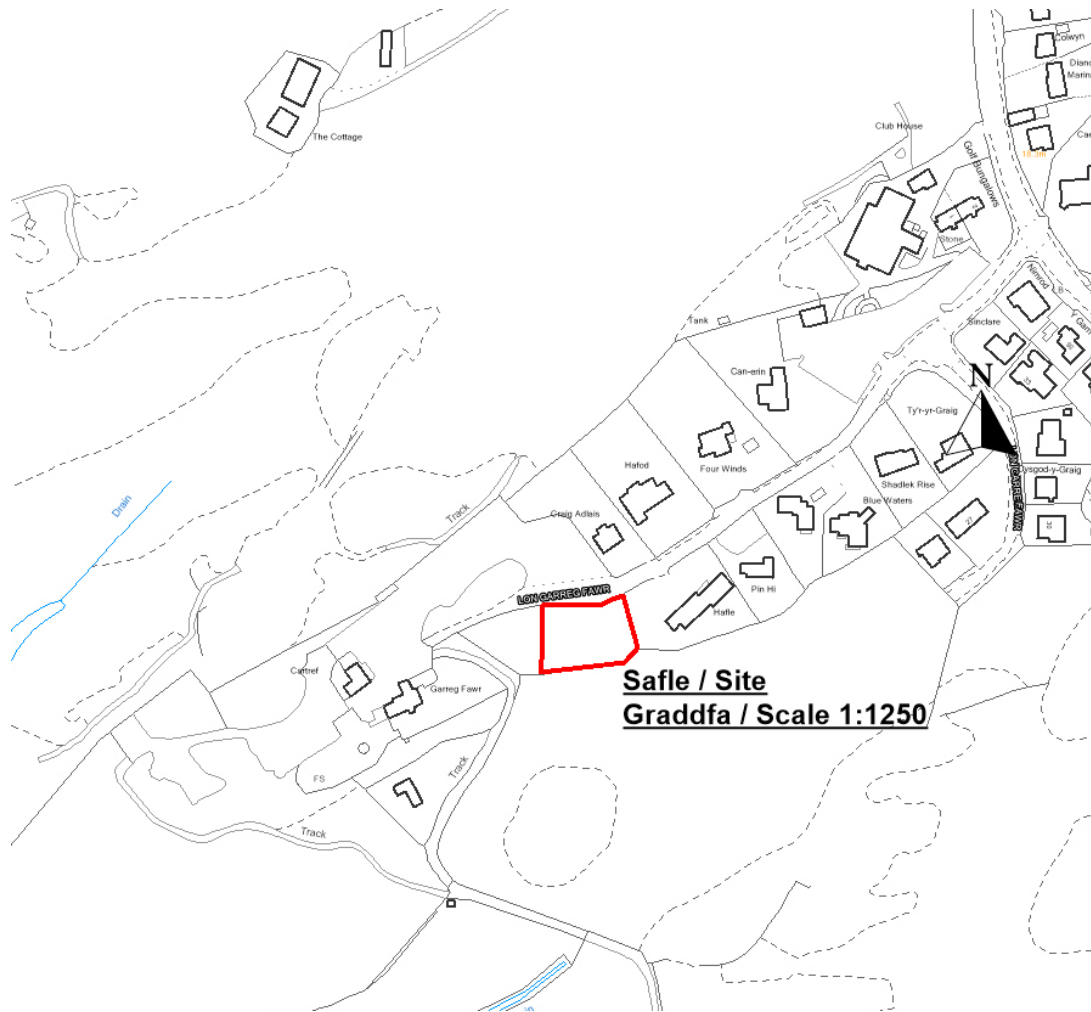
Rhif y Cais: **46C410H** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr & Mrs Seddon

Cais llawn ar gyfer codi annedd sydd yn cynnwys ardal teras wedi ei decio ar dir ger/ Full application for the erection of a dwelling which includes a terraced decking area on land adjacent to

Garreg Fawr, Lôn Garreg Fawr, Bae Trearddur Bay



Pwyllgor Cynllunio: 07/11/2018

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

Argymhelliad:

Caniatáu.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor oherwydd fod y cynnig yn tynnu'n groes i bolisiau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ond bod yr Awdurdod Cynllunio Lleol â'i fryd ar ei ganiatáu.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r cais yn gais llawn i godi annedd sy'n cynnwys ardal decin ar deras ar dir ger Garreg Fawr, Lôn Garreg Fawr, Trearddur.

2. Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol yw a ydyw'r cynnig yn welliant i'r cynnig a gymeradwywyd yn wreiddiol dan cais cyfeirnod 46C410E/DA.

3. Brif Bolisiau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

PCYFF2 – Meini Prawf Datblygu

PCYFF 3 – Dyluniad a Siapio Lle

TAI 5 – Tai Marchnad Lleol

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Cymuned – Dim ymateb

Aelod Lleol (Cynghorydd John Arwel Roberts) – Dim gwrthwynebiad.

Aelod Lleol (Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes) – Dim ymateb

Aelod Lleol (Cynghorydd Dafydd Rhys Thomas) – Dim ymateb

Adran Draenio – Dim ymateb

Dwr Cymru – Dim gwrthwynebiad

Cyfoeth Naturiol Cymru – Sylwadau Safonol

Priffyrdd – Dim ymateb

Iechyd yr Amgylchedd – Sylwadau Safonol

Gosodwyd rhybuddion ger y safle ac anfonwyd llythyrau ar ddeiliaid eiddo cyfagos. Fe hysbysebwyd y cais hefyd yn y papur newydd lleol oherwydd mae'r datblygiad yn groes i bolisiau cynllunio. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau yw 26/10/18. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, roedd 5 o lythyrau wedi dod i law, y cyfan ohonynt o un eiddo cyfagos.

Dyma'r prif sylwadau a wnaed:

- Dim manylion am y dull amgáu wedi cael eu darparu gyda'r cais.
- Anghysondeb ar y cynllunio o ran lleoliad yr annedd ar y plot.

- Ôl-troed yr annedd wedi cael ei symud yn agosach at eiddo cymydog sy'n golygu y bydd yn creu problem edrych drosodd
- Dim manylion am y tanc septig

Mewn ymateb i'r sylwadau uchod:

- Nid oes unrhyw fanylion am y modd y bwriedir amgáu'r safle wedi cael eu darparu gyda'r cais cynllunio. Bydd angen i'r ymgeisydd ddarparu manylion am y dull amgáu cyn cychwyn unrhyw waith ar y safle.
- Mae'r anghysondeb ar y cynlluniau bellach wedi cael ei gywiro ac mae'r holl eiddo cyfagos wedi cael eu ail-hysbysu am y cynlluniau diwygiedig.
- Mae ôl-droed yr annedd wedi symud yn agosach ar yr eiddo cyfagos a elwir Hafle; fodd bynnag, mae'r cynnig yn cydymffurfio gyda'r pellteroedd sydd wedi ei nodi yn y Canllawiau Cynllunio Atodol ar yr Amgylchedd Trefol a Gwledig. Nid ystyrir y byddai'r cynnig yn cael effaith negyddol ar fwynderau eiddo preswyl cyfagos.
- Ni fydd y cais mwyach yn cael ei wasanaethu gan danc septig a bydd yn cysylltu i system carthffosydd cyhoeddus Dŵr Cymru.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

46C410B – Cais amlinellol ar gyfer codi annedd ar dir ger Garreg Fawr, Trearddur – Caniatawyd 5/2/09

46C410E/DA – Cais materion a gadwyd yn ôl ar gyfer codi annedd ar dir ger Garreg Fawr, Trearddur – Caniatawyd 22/3/12

46C410G/LUC – Cais am Dystysgrif Defnydd Cyfreithlon ar gyfer y gweithgareddau presennol gan gynnwys gwaith ar y fynedfa a wnaed er mwyn gweithredu caniatâd cynllunio 46C410B yn Garreg Fawr, Trearddur – 21/11/17 - Cyfreithlon

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae egwyddor yr eiddo eisoes wedi'i sefydlu. Ystyriwyd bod cais am dystysgrif defnydd cyfreithlon i brofi bod y gwaith ar y fynedfa wedi cael ei wneud er mwyn gweithredu caniatâd cynllunio 46C410B yn gyfreithlon ar 21/11/17. O'r herwydd, mae caniatâd cynllunio ar gyfer annedd ar safle'r cais wedi cael ei ddiogelu.

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Ers mabwysiadu'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, mae Trearddur yn cael ei ystyried fel Pentref Arfordirol a Gwledig dan ddarpariaeth Polisi TAI5. Nid yw'r polisi'n cefnogi darparu tai marchnad agored. Fodd bynnag, gan fod caniatâd cynllunio eisoes yn bodoli ar safle'r cais, rhaid cymryd yr isod i ystyriaeth:-

- A oes unrhyw debygrwydd y gellir gweithredu'r caniatâd sydd eisoes yn bodoli
- A yw'r newidiadau i'r caniatâd yn welliant o gymharu â'r cynnig a ganiatawyd yn flaenorol

Cafodd cais ar gyfer materion a gadwyd yn ôl, cyfeirnod 46C410E/DA ei gymeradwyo ac ystyriwyd bod y dystysgrif gyfreithlondeb yn gyfreithlon ar 21/11/17. Mae'r tebygrwydd y câi ei weithredu yn debygol iawn oherwydd mae gwaith eisoes wedi cychwyn ar y datblygiad a fyddai'n diogelu'r caniatâd.

Newidiadau

Dyma'r newidiadau y bwriedir eu gwneud:

- Mae'r maint a'r dwyster wedi cael ei leihau ac mae'n cael llai o effaith ar y strydlun na'r cynnig a gymeradwywyd yn flaenorol. Mae ôl-droed arfaethedig yr annedd wedi cael ei ostwng o 214 metr sgwâr i 171 metr sgwâr. Nid yw'r cais cynllunio diwygiedig yn uwch na'r cynnig a gymeradwywyd dan y cais blaenorol; fodd bynnag, gan y bydd uchder y toeau'n

amrywio yn y cynnig hwn, bydd gostyngiad o 1 metr yn ei uchder yn gyffredinol neu oddeutu 50% o'r annedd arfaethedig.

- Mae lefel gorffenedig y llawr bellach yn adlewyrchu topograffi'r safle ac yn osgoi'r angen i wneud gwaith sylweddol i gloddio'r graig.
- Mae lefelau amrywiol toeau datblygiad a'r drychiadau grisiog yn adlewyrchu topograffi naturiol y safle. Mae'n welliant mawr o gymharu â graddfa a dwyster yr annedd a gymeradwywyd yn flaenorol.
- Mae lleoliad yr annedd arfaethedig wedi cael ei symud yn nes at yr annedd gyfagos, Hafle; fodd bynnag, bydd llai o ffenestri yn y drychiad ar dalcen y tŷ. Mae'r annedd yn cydymffurfio gyda'r pellteroedd a bennir yn y Canllawiau Cynllunio Atodol. Dywed y CCA y dylai fod 21m rhwng yr annedd newydd a'r annedd gyfagos, 'Hafle' ac mae pellter o 28.5m rhwng yr annedd y bwriedir ei chodi a Hafle.

Ystyrir bod y gwaith altro'n cydweddu â maint, graddfa, math a dyluniad y tai yn yr ardal ac na fydd y datblygiad yn cael effaith andwyol ar fwynderau presennol deiliaid yr eiddo cyfagos.

Cloddio'r Graig

Bydd angen cloddio rhywfaint o'r graig ar y safle; fodd bynnag bydd angen cloddio llawer iawn llai o gymharu â'r cynllun a gymeradwywyd yn flaenorol. Bydd amod yn cael ei roi ar y caniatâd a fydd yn cynnwys manylion am yr oriau gweithredu, yr amser a gymer i wneud y gwaith, mesurau a chamau lliniaru i reoli baw a llwch, rheoli sŵn, dirgryniant a llygredd a manylion am y ffensys a'r rhwystrau diogelwch cyn cychwyn gwaith ar y safle. Mae hyn er mwyn sicrhau y bydd yn amharu cyn lleied ag sy'n bosibl a eiddo preswyl cyfagos.

Eiddo Preswyl Cyfagos

Mae deiliaid eiddo cyfagos wedi cael gwybod am y datblygiad. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau yw 26/10/18. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, roedd 5 cwyn wedi dod i law o'r un aelwyd. Nid ystyrir y bydd y cynnig yn cael effaith negyddol ar eiddo preswyl cyfagos.

Mae'r cynllun diwygiedig yn agosach at eiddo cyfagos na'r cynllun a gymeradwywyd yn flaenorol; fodd bynnag, mae pellter o 10.5m rhyngddo a ffin Hafle ac oddeutu 28.5m o'r annedd ei hun. Mae'r pellter yn cydymffurfio gyda'r pellteroedd a nodir yn y Canllawiau Cynllunio Atodol ar yr Amgylchedd Trefol a Gwledig. Dywed y CCA y dylai fod pellter o 10.5m o brif ffenestr ar y llawr gwaelod at y ffin a phellter o 21m rhwng prif ffenestr ar y llawr gwaelod a ffenestr arall ar y llawr gwaelod.

Mae llai o ffenestri yn nrychiad talcen y datblygiad o gymharu â'r cais a gymeradwywyd. Mae teras bellach wedi cael ei gynnwys yn y cynlluniau; fodd bynnag, mae'r ymgeisydd wedi cynnwys wal garreg newydd a fydd yn sgrinio unrhyw olygfeydd tuag at yr eiddo cyfagos, sef Hafle.

7. Casgliad

Mae'r cais yn groes i Bolisi TAI 5 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd; fodd bynnag, y sefyllfa wrth gefn yw fod caniatâd cynllunio eisoes yn bodoli ar y safle ar gyfer annedd marchnad agored.

Ystyrir bod y cais blaenorol 46C410E/DA yn debygol o gael ei weithredu ac mae'r newidiadau a gynigir yn welliant o gymharu â'r hyn a gymeradwywyd yn ddiweddar. Rhoddir amod ar y caniatâd a fydd yn gwahardd gweithredu'r caniatâd blaenorol.

8. Argymhelliad

Caniatáu

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

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

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

Dyddiad a derbyniwyd	Disgrifiad y Cynllun	Cyfeirnod y Cynllun
5/10/18	Cynllun Lleoliad	PL 001 Rev A
15/10/18	Cynllun Bloc Arfaethedig	PL 010 Rev C
15/10/18	Cynllun o'r Safle Arfaethedig	PL 011 Rev B
1/10/18	Croestoriad o'r Safle Arfaethedig	PL 012
1/10/18	Croestoriad o'r Safle Arfaethedig	PL 013 Rev A
15/10/18	Cynllun o'r Llawr Gwaelod Isaf	PL 014 Rev A
15/10/18	Cynllun o'r Llawr Gwaelod	PL 015 Rev B
1/10/18	Cynllun o'r Llawr Cyntaf	PL016 Rev A
1/10/18	Cynllun o'r To	PL 017
1/10/18	Drychiadau Arfaethedig	PL 020 Rev A
1/10/18	Drychiadau Arfaethedig	PL 021 Rev C
2/10/18	Cysylltiadau Draenio Arfaethedig	PL 022
15/10/18	Croestoriad o'r Safle Arfaethedig III	PL 023

o dan gais cynllunio 46C410H.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

(03) Bydd y datblygwr yn ysgrifennu at yr Awdurdod Cynllunio Lleol o fewn 7 niwrnod i gychwyn ar y datblygiad (diffinnir hyn yn adran 56 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 fel y'i diwygiwyd) er mwyn ei hysbysu ynghylch hyn. Ni fydd y datblygwr ar unrhyw adeg ar ôl hynny yn cychwyn gwaith datblygu na'n gwneud unrhyw waith pellach sy'n gyfystyr â datblygu mewn perthynas â'r caniatâd canlynol: [46C410E/DA - Cais am faterion a gadwyd yn ôl ar gyfer codi annedd ar dir ger Garreg Fawr Farm, Lon Garreg Fawr, Bae Trearddur].

Rheswm: Atal gweithredu ar ganiatadau cynllunio gwahanol ar yr un pryd oherwydd y byddai hynny'n annerbyniol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol.

(04) Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd Cynllun Rheoli Amgylcheddol ar gyfer Gwaith Adeiladu wedi cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd y Cynllun yn cynnwys darpariaethau amgylcheddol cyffredinol mewn perthynas â chloddio craig a bydd, fel gofyniad sylfaenol, yn cynnwys manylion ynghylch:

- Yr oriau y byddir yn gweithio ar gloddi'r graig
- Yr amser a gymer i gwblhau'r gwaith o gloddio'r graig
- Mesurau a chamau lliniaru i reoli baw a llwch
- Mesurau a chamau lliniaru i reoli sŵn, dirgrynant a llygredd
- Uchder, manyleb a lliw'r ffensys a'r rhwystrau diogelwch a fydd yn cael eu codi yn ystod codi'r datblygiad a ganiateir yma

Bydd gwaith ar y datblygiad a ganiateir yma'n cael ei wneud yn unol â'r CEMP a gymeradwywyd.

Rheswm: Gwarchod yn erbyn unrhyw effeithiau a gaiff adeiladu'r datblygiad ar fwynderau lleol.

(05) Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd disgrifiadau masnach o'r deunyddiau y bwriedir eu defnyddio ar wynebaw allanol y datblygiad wedi cael eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo ganddo. Bydd y deunyddiau a gymeradwyir yn cael eu defnyddio i adeiladu'r datblygiad.

Rheswm: Sicrhau bod y datblygiad yn edrych yn foddhaol.

(06) Bydd manylion llawn am yr holl ffensys, waliau neu ddulliau amgáu neu farcio eraill yn cael eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol cyn y bydd unrhyw waith yn cychwyn ar y safle.

(07) Ni fydd y Datblygiad yn dechrau tan y bydd cynlluniau wedi eu cyflwyno a'u cadarnhau yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol a Chynllun Rheoli Traffig Adeiladu (CTMP). Bydd y CTMP yn cynnwys:

(i) Llwybr cerbydau adeiladu, peiriannau trwm a cherbydau danfon nwyddau.

(ii) Math, maint a phwysau cerbydau adeiladu a danfon i'w defnyddio mewn cysylltiad â'r gwaith o adeiladu'r datblygiad gan roi ystyriaeth i geometreg, lled, aliniad a chyflwr strwythurol rhwydwaith y briffordd ar hyd y llwybr mynediad i'r safle;

(iii) Amseriad ac amlder y gwaith adeiladu a'r cerbydau danfon sydd i'w defnyddio mewn cysylltiad â'r datblygiad gan roi ystyriaeth i leihau'r effaith ar rannau sensitif rhwydwaith y briffordd a'r llwybrau adeiladu i'r safle, yn cynnwys ystyriaeth i dderbynyddion sensitif e.e. ysgolion a chyfyngiadau rhwydwaith.

(v) Mesurau i leihau a lliniaru'r risg i ddefnyddwyr ffordd yn enwedig rhai nad ydynt yn defnyddio moduron.

(vi) Y trefniadau parcio i'w gwneud ar gyfer yr holl bobl sy'n parcio ar y Safle ac ar gyfer ymwelwyr;

(vii) Y trefniadau llwytho a dadlwytho a'r gwaith o storio offer trwm a deunyddiau;

(viii) manylion mesurau sydd i'w gweithredu er mwyn atal mwd a malurion rhag halogi'r rhwydwaith briffyrdd gyfagos;

Bydd y gwaith o adeiladu'r Datblygiad yn cael ei gwblhau yn unol â'r manylion sydd wedi eu cymeradwyo.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod rheolaeth resymol a chywir yn cael ei gweithredu dros draffig adeiladu a gweithgareddau adeiladu er budd diogelwch y briffordd.

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.