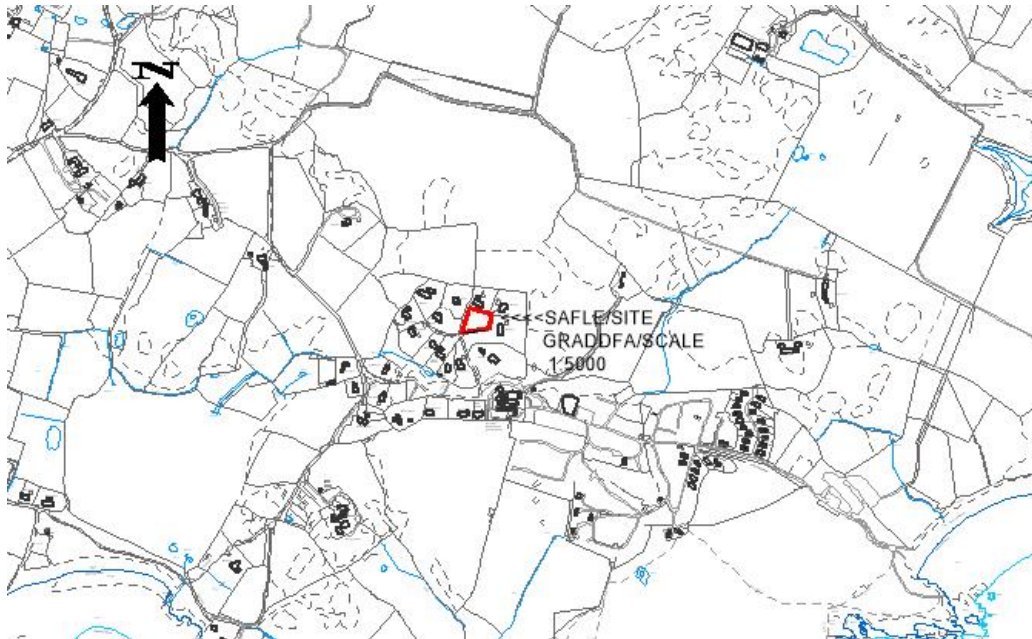


Rhif y Cais: 43C182F/VAR

Bwriad: Cais o dan Adran 73A i ddiwygio amod (10) (cynlluniau a gymeradwywyd) o ganiatd cynllunio rhif 43C182A (codi annedd gyda balconi ynghyd chodi modurdy ar wahan) fel y gellir gwneud newidiadau i ddyluniad y modurdy wedi i'r gwaith gychwyn ar y safle ar dir ger / Application under Section 73A for the variation of condition (10) (approved plans) of planning permission reference 43C182A (erection of a dwelling with a balcony together with the erection of a detached garage) so as to allow amendments to the design of the garage after works have commenced on site on land adjacent to

Lleoliad: Troiad y Llanw, Rhoscolyn



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Gwen Jones)

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.

Y Cynnig a'r Safle:

Cais o dan Adran 73A i ddiwygio amod (10) (cynlluniau a gymeradwywyd) o ganiatâd cynllunio rhif 43C182A (codi annedd gyda balconi ynghyd â chodi modurdy ar wahân) fel y gellir gwneud newidiadau i ddyluniad y modurdy wedi i'r gwaith gychwyn ar y safle ar dir ger

Mater(ion) Allweddol

Y prif fater yw a yw'r cynnig yn welliant i'r hyn y rhoddwyd caniatâd iddo'n wreiddiol dan gais cynllunio 43C182A.

Polisiâu

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu

Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle

Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd John Arwel Roberts	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad
Cynghorydd Dafydd Rhys Thomas	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad
Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad
Cyngor Cymuned Rhoscolyn Community Council	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad

Gosodwyd rhybuddion safle gerllaw'r safle ac anfonwyd llythyrau at eiddo cyfagos. Hysbysebwyd y cais yn y papur lleol hefyd gan ei fod yn groes i bolisiâu cynllunio. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau oedd 9/11/18. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad derbyniwyd dau lythyr yn gwrthwynebu'r cais.

Hanes Cynllunio Perthnasol

43C182A - Cais llawn i godi annedd gyda balconi, codi garej ynghyd â gosod tanc septig ar dir ger Troiad y Llanw, Rhoscolyn - 21/12/15 - Caniatawyd

43C182B/SCR – Barn sgrinio ar gyfer codi annedd yn Troiad y Llanw, Rhoscolyn – 16/11/15

43C182C/DIS – Rhyddhau amod (05), (07), (08), (09) – Rhyddhawyd 29/6/17

43C182D/MIN - Mân addasiad i gynllun a ganiatawyd yn flaenorol dan ganiatâd cynllunio 43C182A er mwyn newid y deunyddiau allanol ar dir ger Troiad y Llanw, Rhoscolyn - Caniatawyd 20/7/17

43C182E/VAR - Adran 73A ar gyfer amrywio amod (10) (cynlluniau a gymeradwywyd) er mwyn caniatáu dyluniad y garej yn Troiad y Llanw, Rhoscolyn - Tynnwyd yn ôl 15/8/18

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r egwyddor o ddatblygu'r safle wedi ei sefydlu'n barod dan Dystysgrif Cyfreithlondeb hanesyddol dyddiedig 06/06/2012 dan 43C182. Rhoddwyd caniatâd i gais llawn ar 21/12/15 dan gais cynllunio 43C182A ar gyfer codi annedd, ynghyd â chodi garej yn Troiad y Llanw, Rhoscolyn ar 21/12/15.

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Mae Rhoscolyn yn lleoliad yn y cefn gwlad agored ac nid yw o fewn aneddiad cydnabyddedig. Felly mae datblygiad preswyl yn cael ei reoli'n llym yn yr ardal hon.

Nid yw'r cais sy'n cael ei ystyried ar hyn o bryd yn cydymffurfio â Pholisi PCYFF1 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd; Fodd bynnag, gan fod caniatâd cynllunio yn bodoli'n barod ar y safle rhaid ystyried y canlynol:

- A oes tebygrwydd y bydd y caniatâd sy'n bodoli'n barod yn cael ei weithredu.
- A yw'r newidiadau i'r caniatâd yn gwella'r hyn a ganiatawyd eisoes.

Caniatawyd cais rhif 43C182A ar 21/12/15 ac mae'n debygol y bydd yn cael ei weithredu.

Mae'r newidiadau arfaethedig yn y cais presennol fel a ganlyn:-

- Mae dyluniad y garej wedi cael ei newid fel a ganlyn:
 - Mae deunyddiau'r garej wedi newid o frics a tho llechi i waith brics a chladin pren a tho llechi.
 - Mae uchder y garej wedi gostwng o 5m o uchder i 4.8m o uchder
 - Mae lled y garej wedi lleihau o 6.8m i 6.7m
 - Mae goleddf y to wedi ei gylchdroi fel ei fod yn disgyn tuag y drychiad blaen a chefn.

Ystyrir nad yw'r newidiadau yn cael unrhyw effeithiau ychwanegol o gymharu â'r cynllun a ganiatawyd yn flaenorol dan caniatâd cynllunio 43C182A.

Eiddo preswyl cyfagos

Hysbyswyd yr eiddo cyfagos am y datblygiad. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau oedd 9/11/18. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad derbyniwyd 2 wrthwynebiad. Maent yn gwrthwynebu am y rhesymau a ganlyn:

- Mae'r garej yn fwy na'r hyn a ganiatawyd yn wreiddiol a bydd yn cael effaith weledol negyddol ar yr AHNE.
- Gor-ddatblygu'r safle
- Nid yw'r deunyddiau'n gweddu i'r ardal
- Bydd newid goleddf y to yn cael effaith negyddol ar ein heiddo

Mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau uchod:

- Mae uchder y garej yn is a'r lled yn llai na'r hyn a ganiatawyd yn flaenorol dan gais cynllunio 43C182A.
- Ni ystyrir y bydd y garej yn arwain at or-ddatblygu'r safle gan ei bod wedi ei lleoli yn yr un safle â'r caniatâd blaenorol.
- Mae'r deunyddiau o ansawdd uchel ac ni ystyrir y byddant yn anghydnaws â'r ardal.
- Ni ystyrir y bydd newid goleddf y to yn cael effaith negyddol ar eiddo preswyl cyfagos oherwydd ei bellter oddi wrth eiddo preswyl cyfagos.

Casgliad

Mae'r cais yn tynnu'n groes i Polisi PCYFF1 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd; fodd bynnag, y safle wrth gefn yw bod caniatâd cynllunio ar gyfer codi annedd a garej yn bodoli'n barod ar y safle.

Ystyrir bod y cais blaenorol 43C182A yn debygol o gael ei weithredu a bod y newidiadau sy'n golygu lleihau maint y garej arfaethedig yn gwella'r hyn a ganiatawyd yn wreiddiol.

Argymhelliad

Caniatáu

(01) Rhaid cychwyn ar y datblygiad yr ymwna'r caniatad hwn dim hwyrach 21/12/20.

Rheswm: Ufuddhau l anghenion Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(02) 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 a gofynion yr Awdurdod Prifffyrdd.

(03) 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 Prifffyrdd.

(04) 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.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Prifffyrdd.

(05) 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 Prifffyrdd.

(06) 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 ol hynny yn cychwyn gwaith datblygu na'n gwneud unrhyw waith pellach sy'n gyfystyr a datblygu mewn perthynas a'r caniatâd canlynol: [43C182A Cais llawn i godi annedd sydd yn cynnwys balconi, codi modurdy ynghyd a gosod tanc septic ar dir ger Troiad y Llanw, Rhoscolyn].

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

(07) Rhaid i'r datblygiad a ganiateir drwy hyn gael ei wneud yn gwbl unol â'r manylion a ddangosir ar y cynlluniau isod, sydd wedi eu cynnwys yn y ffurflen gais ac unrhyw ddogfennau eraill sy'n cyd-fynd â'r cyfryw gais oni chynhwysir hwy yn unrhyw un o ddarpariaethau amodau'r caniatâd cynllunio hwn.

- Drychiad Arfaethedig 15-022-PL05 Rev B Derbyniwyd gyda chais cynllunio 43C182D/MIN
- Cynllun Arfaethedig y Llawr Uchaf 15-022 PL03 Rev A Derbyniwyd gyda chais cynllunio 43C182D/MIN
- Cynllun y Llawr Isaf 15-022 PL04 Derbyniwyd gyda chais cynllunio 43C182A
- Drychiadau Arfaethedig 15-022 PL06 Rev A Derbyniwyd gyda chais cynllunio 43C182D/MIN
- Toriad Safle A-A Presennol ac Arfaethedig 15-022 PL07 Derbyniwyd gyda chais cynllunio 43C182A
- Cynllun Safle 15-022 LP01 Rev A Derbyniwyd gyda chais cynllunio 43C182A
- Cynllun Safle Arfaethedig 15-022 PL02 Rev F Derbyniwyd gyda chais cynllunio 43C182F/VAR
- Drychiadau Arfaethedig y Garej Dderw (Swift Oak) Derbyniwyd gyda chais cynllunio 43C182F/VAR
- Gorchudd To a Chladin Wal arfaethedig ar gyfer y garej 15-022 PL10 Rev A Derbyniwyd gyda chais cynllunio 43C182F/VAR
- Cynlluniau Draenio EL (95)03 Rev A
- Cynlluniau Draenio EA (95) 03
- Cynlluniau Draenio 15-022 BR02 Rev C Derbyniwyd gyda chais cynllunio 43C182C/DIS
- Cynllun Osgoi Rhesymol ar gyfer Ymlusgiaid ac Adar yn Nythu + Datganiad Dull gan Clwydian Ecology dyddiedig 17-3-17 Derbyniwyd gyda chais cynllunio 43C182C/DIS

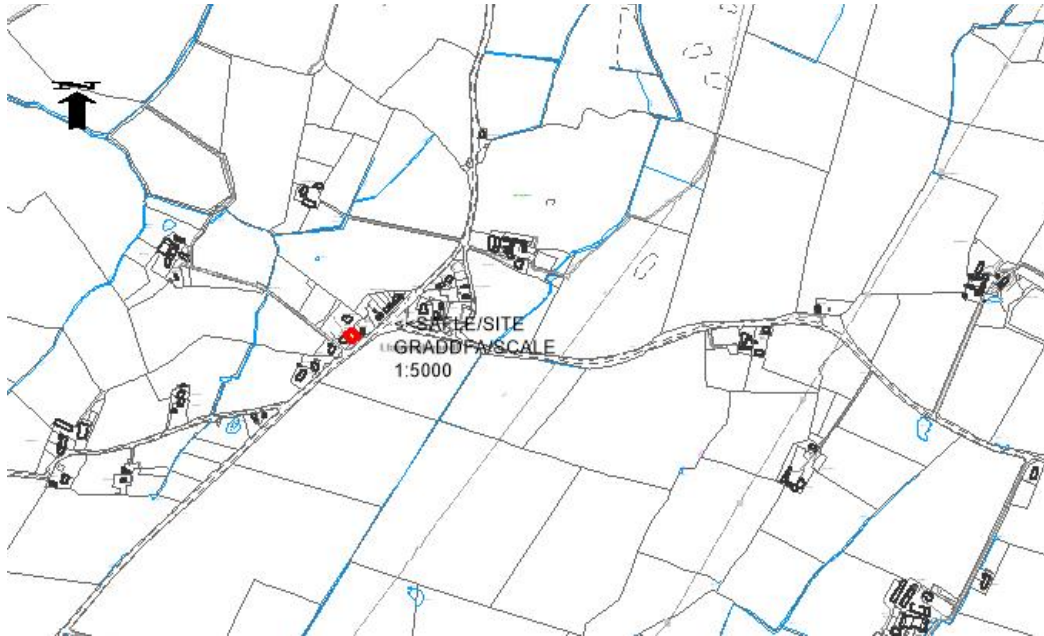
Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y datblygiad yn cael ei weithredu yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

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: 49C308A/DEL

Bwriad: Cais o dan Adran 73a i dynnu amod (03) (mynedfa a lle parcio) o ganiatâd cynllunio rhif 49C308 (Cais ôl-weithredol i gadw newid defnydd y capel i annedd ynghyd a chreu mynedfa newydd i gerbydau) yn / Application under Section 73a for the removal of condition (03) (access and parking area) from planning permission reference 49C308 (Retrospective application for the retention of the change of use of the chapel into a dwellinghouse together with the construction of a new vehicular access) at

Lleoliad: Capel Hermon, Llanyngghenedl



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Gwen Jones)

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.

Y Cynnig a'r Safle:

Cais o dan Adran 73a i dynnu amod (03) (mynedfa a lle parcio) o ganiatâd cynllunio rhif 49C308 (Cais ôl-weithredol i gadw newid defnydd y capel i annedd ynghyd â chreu mynedfa newydd i gerbydau) yn Capel Hermon, Llanyngghenedl.

Mater(ion) Allweddol

Y prif fater ydi a yw'r awdurdod priffyrdd yn fodlon bod digon o le parcio ar gael.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu

Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle

Polisi Tai 7: Trosi Adeiladau Traddodiadol yng Nghefn Gwlad Agored i Ddefnydd Preswyl

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd Gwilym O Jones	Heb dderbyn ymateb
Priffyrdd	Mae digon o le yn y gilfan fel darpar ar gyfer y parcio sy'n gysylltiedig â'r datblygiad hwn; felly ni chodwyd unrhyw wrthwynebiad i ddileu'r amod.
Cyngor Cymuned Y Fali / Valley Community Council	Heb dderbyn ymateb
Cynghorydd Richard Dew	Heb Dderbyn Ymateb

Gosodwyd rhybuddion safle gerllaw'r safle ac anfonwyd llythyrau at eiddo cyfagos. Hysbysebwyd y cais yn y papur newydd lleol hefyd gan ei fod yn groes i bolisiâu cynllunio. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 5/12/18. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad ni dderbyniwyd unrhyw lythyrau.

Hanes Cynllunio Perthnasol

49C308 – Cais ôl-weithredol i gadw newid defnydd y capel i annedd ynghyd â chreu mynedfa newydd i gerbydau yn Capel Hermon, Llanynghenedl – Caniatawyd 4/12/12

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r egwyddor o drosi'r adeilad wedi ei sefydlu'n barod o dan gais cynllunio 49C308 pan roddwyd caniatâd i drosi'r capel yn annedd yn Capel Hermon, Llanynghenedl ar 4/12/12.

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Mae'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn datgan y bydd caniatâd yn cael ei roi i drosi adeiladau traddodiadol ar gyfer defnydd preswyl at ddefnydd cyflogaeth, os nad yw hyn yn opsiwn, gallai'r datblygiad ddarparu uned fforddiadwy. Fodd bynnag, mae caniatâd cynllunio yn bodoli'n barod ar gyfer safle'r cais ac mae defnydd preswyl wedi digwydd cyn mis Rhagfyr 2012. Rhaid ystyried y canlynol:-

- A yw'n debygol y bydd y caniatâd y rhoddwyd caniatâd iddo eisoes yn cael ei weithredu.
- A yw'r diwygiadau i'r caniatâd yn welliant ar yr hyn a gymeradwywyd yn flaenorol.
- A yw'r Awdurdod Priffyrdd yn fodlon â'r trefniadau parcio presennol.

Cymeradwywyd cais rhif 49C308 ar 4/12/12 ac mae'r defnydd fel annedd wedi dechrau; felly mae'r caniatâd wedi'i ddiogelu.

Mae'r newidiadau sy'n cael eu cynnig yn y cais presennol fel a ganlyn:-

- Roedd amod (03) yn ei gwneud yn ofynnol i'r ymgeisydd ddarparu manylion y fynedfa a'r lle parcio i'r awdurdod cynllunio o fewn un mis i'r caniatâd. Ni dderbyniwyd unrhyw fanylion; fodd bynnag, mae'r ymgeisydd wedi gofyn am gael dileu'r amod hwn gan fod cyfleusterau parcio digonol o flaen y safle.

Eiddo Preswyl Cyfagos

Hysbyswyd eiddo cyfagos am y datblygiad. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau yw 5/12/18. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad ni dderbyniwyd unrhyw wrthwynebiad. Nid ystyrir y bydd y cynigion yn cael effaith negyddol ar eiddo cyfagos.

Casgliad

Mae'r cais yn groes i Bolisi TAI7 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd; fodd bynnag y sefyllfa wrth gefn yw bod safle'r cais wedi derbyn caniatâd cynllunio i drosi'r capel yn annedd ac mae'r defnydd wedi cychwyn yn barod cyn mis Rhagfyr 2012.

Nid ystyrir bod amod (03) (mynediad a threfniadau parcio ceir) yn mynd at galon y caniatâd. Mae'r awdurdod priffyrdd wedi cadarnhau nad oes ganddynt wrthwynebiad i ddileu'r amod gan fod digon o le parcio ceir ar gael yn y gilfan gyfagos.

Argymhelliad

Caniatáu

(01) 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 cerbyddfordd y ffordd sirol gyfagos ar hyd y cyfan o ffin y safle gyda'r briffordd gyfagos ac ni chaniateir codi unrhyw beth uwch na hynny o fewn 2m i'r cyfryw derfyn.

Rheswm: Sicrhau y bydd gosodiad a dyluniad yr arwydd yn foddhaol o safbwynt amwynder ac i gydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd er budd diogelwch cerbydau a cherddwyr.

(02) Ni ddylai unrhyw ddŵr wyneb o gwrtil y safle gael ei ollwng i'r Briffordd Sirol. Rhaid cwblhau draeniad y briffordd wrth y fynedfa ar hyd y ffryntiad yn unol â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd cyn cychwyn ar unrhyw waith ar weddill y datblygiad.

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(03) Mae darpariaethau Atodlen 2, Rhan 1, Dosbarthiadau A, B ac E Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995 (fel y'i diwygiwyd) (neu unrhyw orchymyn sy'n diddymu neu'n ailddeddfu'r Gorchymyn hwnnw) drwy hyn wedi eu heithrio.

Rheswm: Er bydd amwynder preswyl a gweledol.

(04) Rhaid i'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn gael ei gyflawni'n gaeth yn unol â'r cynlluniau a gyflwynwyd o dan gais cynllunio rhif 49C308.

- Cynllun Lleoliad - Derbyniwyd 17-10-18
- Cynllun Llawr Arfaethedig ac Adrannau – Derbyniwyd 7-9-18
- Drychiadau Arfaethedig – Derbyniwyd 7-9-18

Rheswm: Er mwyn sicrhau fod y datblygiad yn cael ei weithredu'n unol â'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, ar yr amod na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.