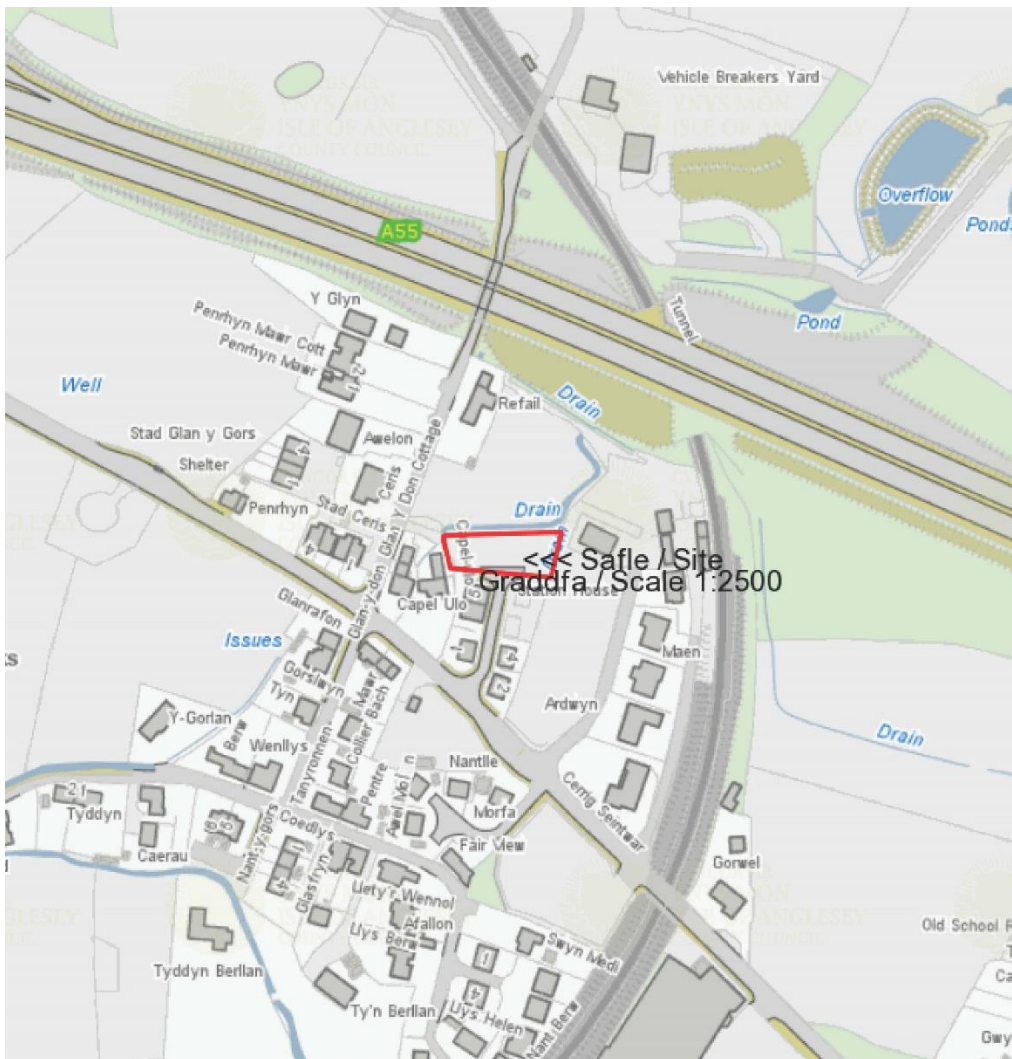


Rhif y Cais: VAR/2018/14

Ymgeisydd: Patrick Lee

Bwriad: Cais o dan Adran 73A i ddiwygio amod (07)(Cynlluniau a gymeradwywyd) o caniatâd cynllunio rhif 33C102G (Codi 3 annedd ar leiniau 8, 9 & 10) er mwyn galluogi plotiau 8 a 10 i gynyddu mewn maint a diwygio cyfeiriadedd y safle i fod yn anheddau 4 ystafell wely ynghyd â diwygio gosodiadau'r llefydd parcio yn / Application under Section 73A for the variation of condition (07)(Approved Plans) from planning permission reference 33C102G (Erection of 3 dwellings on plots 8, 9 & 10) so as to allow plots 8 & 10 to increase in size and amend site orientation to become 4 bed dwellings together with amending parking layouts at

Lleoliad: Plots 8, 9 & 10, The Herb Garden, Llain Capelulo, Pentre Berw, Gaerwen



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Gwen Jones)

Argymhelliad: Caniatáu / Permitted

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

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

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r cais yn un i wneud addasiad bach o ran lleihau maint dwy annedd ynghyd â chynyddu maint 1 annedd a ganiatawyd yn flaenorol ynghyd â'i hadleoli o fewn y plot.

Mater(ion) Allweddol

Materion allweddol y cais yw bodolaeth y sefyllfa wrth gefn (caniatâd cynllunio yn bodoli), y tebygolrwydd y bydd y caniatâd cynllunio sydd eisoes yn bodoli yn cael ei weithredu a bod unrhyw niwed sy'n cael ei greu gan y caniatâd presennol yn cael ei gydbwysu yn erbyn y cynllun arfaethedig ac unrhyw welliant a gynigir o gymharu â'r sydd eisoes yn bodoli.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

PCYFF 2 - Meini Prawf Datblygu
PCYFF3 - Dylunio a Siapio Lle
TAI6 - Tai mewn Clystyrau

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Awdurdod Glo / Coal Authority	Mae cadarnhad wedi ei dderbyn nad yw safle'r cais o fewn Ardal Datblygiad Risg Uchel ac mae wedi'i leoli o fewn Adran Datblygiad Risg Isel.
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Dim gwrthwynebiad.
Cynghorydd Eric Wyn Jones	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad
Cynghorydd Dafydd Roberts	Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad
Cyngor Cymuned Llanfihangelesceifiog Community Council	Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Adain Dechnegol (Draenio) / Technical Section (Drainage)	Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Cefnogol o'r cais.
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Head of Service (Housing)	Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Gosodwyd rhybuddion ger y safle ac fe hysbyswyd yr eiddo cyfagos drwy anfon llythyr. Cafodd y cais cynllunio hefyd ei hysbysebu yn y papur newydd lleol gan fod y datblygiad yn tynnu'n groes i bolisïau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y cyd. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau oedd 22 Chwefror 2019. Ar

amser ysgrifennu'r adroddiad roedd un llythyr o wrthwynebiad wedi dod i law. Roedd y prif resymau dros wrthwynebu fel a ganlyn:

- Mae'r llecyn tir yn gul iawn a does dim digon o le i 3 annedd ar safle'r cais.
- Mae mynediad i'r stad yn gul a bydd mwy o anheddau yn cynyddu'r lefelau traffig ac yn peri risg i iechyd a diogelwch.
- Mae carthffosiaeth yn cael ei thrin ar hyn o bryd drwy orsaf bwmpio ond nid mewn modd effeithlon. Bydd cynyddu niferoedd yn cynyddu'r pwysau ar y system ddraenio.

Mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau a godwyd:

- Nid yw'n cael ei ystyried y bydd y cynlluniau diwygiedig yn cael unrhyw effaith ychwanegol ar eiddo cyfagos ar wahân i'r hyn a ganiatawyd eisoes.
- Mae caniatâd cynllunio eisoes yn bodoli ar y safle ar gyfer 3 annedd.

Hanes Cynllunio Perthnasol

33C102G – Cais llawn ar gyfer codi 3 annedd yn Herb Garden – Caniatawyd 26/06/08

33C102K/LUC – Caniatâd am dystysgrif Cyfreithlondeb ar gyfer y defnydd arfaethedig o godi 3 annedd – Cyfreithlon - 29/11/18.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Diffinnir Pentre Berw fel Clwstwr o fewn y Cynllun Datblygu Lleol gan alluogi tai fforddiadwy i gael eu codi ar gyfer angen lleol ar safle sydd ar neu wrth ymyl adeilad lliw fel a ddangosir ar y Map sydd wedi'i gynnwys.

Mae caniatâd Cynllunio llawn wedi ei roi ar y safle o dan gais cynllunio cyfeirnod 33C102G a gafodd ei gymeradwyo ar 26/6/08 a phrofwyd ar 29/11/18 bod cais tystysgrif cyfreithlondeb yn gyfreithlon o dan gais cynllunio cyfeirnod 33C102K/LUC.

Amrywio Amod (07)

Mae'r cais yn edrych i amrywio amod (07)

Mae'r cynlluniau a gymeradwywyd eisoes yn cynnwys 3 annedd 3 ystafell wely gydag arwynebedd llawr o 63 metr sgwâr.

Mae'r gwelliannau fel a ganlyn:-

Gwelliannau i Blot 8

Mae'r cynlluniau diwygiedig yn cynnig codi 1 annedd 4 ystafell wely gydag arwynebedd llawr o 70.72 metr sgwâr, ychydig yn uwch na'r anheddau sydd wedi eu cymeradwyo.

Mae'r cais hefyd yn cynnwys adleoli Plot 8 o fewn safle'r cais o ganlyniad i hawddfrait ar y tir.

Gwelliannau i Blot 9 + 10

Mae'r cynlluniau diwygiedig yn cynnwys 2 annedd 3 ystafell wely gydag arwynebedd llawr o 62.10 metr sgwâr. O ran graddfa, mae'r anheddau ychydig yn llai na'r anheddau a gymeradwywyd eisoes. Mae dyluniad yr anheddau yn union yr un peth â'r caniatâd a roddwyd yn flaenorol heblaw am yr ychwanegiad o ffenestri velux i du blaen a chefn yr eiddo ac mae un o'r ffenestri ar gefn plot 8 wedi cynyddu ychydig bach mewn maint.

Cyd-destun Polisi – Mae'r egwyddor o godi tair annedd ar y safle wedi'i sefydlu o dan gais cynllunio 33C102G ac yn ddiweddarach fe browyd bod y dystysgrif cyfreithlondeb yn gyfreithlon o dan gais cynllunio 33C102K/LUC.

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd – Mae Pentre Berw wedi'i adnabod fel clwstr lle gall ceisiadau am dai fforddiadwy gael eu cefnogi ar gyfer angen rhwng neu gyferbyn ag adeiladau sydd wedi eu lliwio ar y Map sydd wedi'i gynnwys o dan Bolisi Tai 6.

Nid yw'r cais sy'n cael ei ystyried ar hyn o bryd yn cydymffurfio â gofynion Polisi TAI 6 gan fod yr anheddau yn dai marchnad agored. Fodd bynnag, gan fod gan safle'r cais ganiatâd cynllunio blaenorol, rhaid ystyried y canlynol:-

- A oes tebygolrwydd y gallai'r caniatâd presennol gael ei weithredu.
- A oes yna newidiadau i'r caniatâd sy'n sicrhau gwelliannau o gymharu â'r hyn a ganiatawyd eisoes.

Mae gwaith draenio wedi dechrau ar safle'r cais ac mae'r caniatâd wedi profi'n gyfreithlon o dan gais cynllunio 33C102K/LUC; felly, mae'n debygol y bydd y caniatâd yn cael ei weithredu.

Ni ystyrir bod y gwelliannau a gynigir yn ddirywiad o gymharu â'r hyn a gymeradwywyd o dan y caniatâd blaenorol.

Effaith ar amwynderau'r eiddo cyfagos.

Mae eiddo cyfagos wedi eu hysbysu am y datblygiad arfaethedig. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau oedd 27 Chwefror, 2019. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad roedd un llythyr o wrthwynebiad wedi dod i law. Ni ystyrir y byddai'r cais yn cael unrhyw effaith ychwanegol ar amwynderau'r eiddo preswyl cyfagos na'r hyn a gymeradwywyd eisoes.

Casgliad

Mae'r argymhelliad yn ystyried y ddyletswydd i wella llesiant economaidd, cymdeithasol, amgylcheddol a diwylliannol Cymru, yn unol â'r egwyddor datblygiad cynaliadwy, o dan adran 3 Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 (Deddf Llesiant). Mae'r argymhelliad yn cymryd i ystyriaeth y ffyrdd o weithio a nodir yn adran 5 o'r Ddeddf Llesiant ac ystyrir bod y penderfyniad hwn yn un sy'n cyd-fynd â'r egwyddor datblygiad cynaliadwy drwy ei gyfraniad tuag at un neu fwy o amcanion llesiant Gweinidogion Cymru a nodir yn adran 8 y Ddeddf Llesiant.

Mae'r cais yn groes i Bolisi TAI 6 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd; fodd bynnag, y sefyllfa wrth gefn yw bod gan safle'r cais ganiatâd cynllunio sydd eisoes yn bodoli ar gyfer 3 annedd.

Ni ystyrir bod y gwelliannau a gynigir yn ddirywiad o gymharu â'r hyn a gynigwyd dan y caniatâd blaenorol ac nid yw'n cael effaith ar yr eiddo cyfagos arall y tu hwnt i'r hyn a oedd wedi'i ganiatáu ar safle'r cais yn flaenorol.

Argymhelliad

Caniatáu

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

Rheswm: Er mwyn sicrhau golwg foddhaol i'r datblygiad.

(02) Rhaid cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol fanylion llawn am y ffensys, yr holl waliau neu ddull arall o gau neu farcio'r safle a chael caniatâd ysgrifenedig y cyfryw awdurdod i'r pethau hyn cyn y dechreu'r gwneud unrhyw waith ar y safle, onibai bod cytundeb ysgrifenedig gyda'r

awdurdod cynllunio lleol i'r gwrthwyneb. Bydd rhaid codi'r gwaith hyn yn dilyn cychwyn defnyddio'r adeilad(au) neu gwblhau'r adeilad(au) pa un bynnag yw'r cyntaf.

Rheswm: Er mwyn sicrhau golwg foddhaol i'r datblygiad.

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

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

(04) 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: Rhwystro gormod o ddŵr rhag llifo i'r system garthffosiaeth gyhoeddus a llygru'r amgylchedd.

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

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

(06) Rhaid ymgymryd a'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynlluniau a'r manylion a gyflwynwyd o dan cais cynllunio rhif VAR/2018/14.

- **Cynllun Safle Arfaethedig – 1807_2011 Adolygiad F (Derbyniwyd gyda chais cynllunio VAR/2018/14)**
- **Math o dŷ – Cynlluniau a Drychiadau 3 Ystafell Wely – A1807 2100 Adolygiad B (Derbyniwyd gyda chais cynllunio VAR/2018/14)**
- **Math o dŷ – Cynlluniau a Drychiadau 4 Ystafell Wely – A1807 2101 Adolygiad A A (Derbyniwyd gyda chais cynllunio VAR/2018/14)**
- **Cynllun Lleoliad – AL(10)00 (Derbyniwyd gyda chais cynllunio 33C102G)**
- **Gosodiad Storio Stormcell (Derbyniwyd gyda chais cynllunio 33C102G)**
- **Cynllun Draenio – A2/002b (Derbyniwyd gyda chais cynllunio 33C102G)**
- **Cynllun Draenio – A2/003 (Derbyniwyd gyda chais cynllunio 33C102G)**

Rheswm: I osgoi amhaeaeth

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.