

Rhif y Cais: MAO/2019/3

Ymgeisydd: Ms. Llio Thomas

Bwriad: Mân newidiadau i gynllun sydd wedi ei ganiatáu yn flaenrol o dan caniatâd cynllunio 48C182A/DA er mwyn diwygio dyluniad a'r dir gyferbyn i / Minor amendments to scheme previously approved under planning permission 48C182A/DA so as to amend the design on land adjacent to

Lleoliad: Bryntwrog, Gwalchmai



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Gwen Jones)

Argymhelliad:

Caniatáu / Permitted

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r ymgeisydd yn perthyn i swyddog perthnasol ac mae'r ffeil wedi cael ei hadolygu gan y Swyddog Monitro.

Y Cynnig a'r Safle

Mae safle'r cais wedi'i leoli y tu allan i ffin ddatblygu Gwalchmai. Mae'r llain tir wedi'i leoli'r drws nesaf i eiddo o'r enw 2 Bryn Twrog, Gwalchmai.

Mater(ion) Allweddol

P'un a yw'r newidiadau y bwriedir eu gwneud yn cael effaith sylweddol ai peidio ac a ydynt yn fân-newidiadau o gymharu â'r cais a gymeradwywyd.

Polisiau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu

Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

Nid oes angen rhoddi cyhoedduswydd i geisiadau cynllunio bach. O'r herwydd, ni roddwyd cyhoedduswydd i'r cais ar yr achlysur hwn.

Hanes Cynllunio Perthnasol

48C182 – Cais amlinellol ar gyfer codi annedd fforddiadwy, adeiladu mynedfa i gerbydau ynghyd â gosod gwaith trin carthffosiaeth ar dir ger Bryn Twrog, Gwalchmai - Cymeradwywyd 18-3-14

48C182A/DA – Materion a gadwyd yn ôl - Cais i gymeradwyo materion a gadwyd yn ôl ar gyfer codi annedd ar dir ger / Application for approval of reserved matters for the erection of a dwelling on land adjacent to - 2 Bryn Twrog, Gwalchmai - 14/5/15 – Granted

48C182B/MIN - Mân newidiadau i gynllun sydd wedi ei ganiatáu yn flaenorol o dan ganiatâd cynllunio 48C182 er mwyn dileu amodau (12), (13) a (14) (cod cartefi cynaliadwy) ynghyd a chreu amod newydd (rhaid ymgymryd a'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun) o dan ganiatâd cynllunio 48C182A/DA ar dir ger / Minor amendments to scheme previously approved under planning permission 48C182 so as to remove conditions (12), (13) and (14) (code for sustainable homes) together with the addition of a condition (the development shall be in accordance with the submitted plans) under planning permission 48C182A/DA on land adjacent to Bryn Twrog, Gwalchmai - Caniatâu 10/01/19

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae Llywodraeth Cymru wedi cyhoeddi "Canllawiau Cynllunio: Cymeradwyo Diwygiadau Ansylweddol i Ganiatâd Cynllunio sydd eisoes yn bodoli" sydd o gymorth i sefydlu'r "man cychwyn" ar gyfer penderfynu'r hyn y gellir ei ystyried fel rhywbeth "ansylweddol". Fe ddywed:

"2.6 Wrth benderfynu p'un a yw newid arfaethedig yn un ansylweddol ai peidio, dylid ystyried effaith y newid, ynghyd ag unrhyw newidiadau blaenorol a wnaed i'r caniatâd cynllunio gwreiddiol. Wrth asesu a phenderfynu p'un a fyddai newid arfaethedig yn gymwys fel diwygiad ansylweddol ai peidio, efallai y bydd awdurdodau cynllunio am ystyried y profion canlynol:

:

(a)(i) a yw'r newid arfaethedig mor fawr fel ei fod yn cael effaith sy'n wahanol i'r effaith y mae'r cynllun datblygu gwreiddiol a gymeradwywyd yn ei chael;

(a)(ii) a fyddai'r newid arfaethedig yn cael effaith andwyol naill ai'n weledol neu o ran amwynder lleol?

(b) a fyddai buddiannau unrhyw

drydydd parti neu gorff yn cael eu rhoi o dan anfantais o ran cynllunio; neu,

(c) a fyddai'r newid arfaethedig

yn gwrthdaro â pholisïau cynlluniau cenedlaethol neu gynlluniau datblygu?

2.7 Ystyrir bod y profion yn 'fan cychwyn' ar gyfer awdurdodau cynllunio lleol pan fyddant yn ystyried diwygiadau ansylweddol. Efallai y bydd ystyriaethau eraill a fydd yn nodi a yw diwygiad arfaethedig yn un ansylweddol gan ddibynnu ar amgylchiadau pob achos.

Dyma'r newidiadau y bwriedir eu gwneud i'r caniatâd:-

Drychiad Blaen – Cynyddu maint a newid dyluniad y portsh ffrynt i fod yn un sy'n wydr i gyd. Bydd y ffenestr ar y llawr gwaelod yn fwy, bydd rhywfaint o newidiadau i'r ffenestr ddormer a bydd y ddwy ffenestr 'velux' yn fwy.

Drychiad Cefn – Codi uchder y simnai a newidiadau i'r ffenestri ar ddwy ochr brest y simnai. Gosod dwy ffenestr fechan, mân newidiadau i'r ffenestr ddormer a gosod 1 ffenestr velux fwy yn lle'r 2 a gymeradwywyd yn wreiddiol.

Drychiad ochr (yn wynebu 2 Bryn Twrog) – Gosod ffenestr newydd yn nrychiad ochr y garej, gwydr ar ochr y portsh.

Drychiad ochr – gwydr ar ochr y portsh, mân newidiadau i ddyluniad y ffenestri a gymeradwywyd.

Casgliad

Newidiadau bychain yn yr amodau a gynnigir na fyddent yn cael effaith ar gymeriad y cynllun nac ar fwynderau'r ardal.

Wedi ystyried yr uchod a'r holl ystyriaethau perthnasol eraill, fy argymhelliad yw y dylid cymeradwyo'r newidiadau dan Adran 96A Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 oherwydd nad ydynt yn cael eu hystyried fel rhai sylweddol. Dylid darllen y penderfyniad hwn ochr yn ochr â'r amodau a oedd ynghlwm wrth ganiatadau cynllunio 48C182 a 48C182A/DA.

Argymhelliad

Cymeradwyo dan Adran 96A Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

Dylid darllen y penderfyniad hwn ochr yn ochr â'r amodau a oedd ynghlwm wrth ganiatadau cynllunio 48C182 a 48C182A/DA.

(01) Bydd gwaith ar y datblygiad a ganiateir yma yn cael ei gyflawni mewn modd a fydd yn cydymffurfio'n llwyr â'r manylion a ddangosir ar y cynlluniau a nodir isod, manylion sydd wedi eu cynnwys mewn unrhyw ddogfennau a gyflwynwyd gyda chais o'r fath oni bai eu bod wedi eu cynnwys yn narpariaethau'r amodau sy'n rhan o'r caniatâd cynllunio hwn.

- **Cynllun Lleoliad - 2056:13:1**
- **Cynllun Safle Bwriedig - 2060:13:3**
- **Drychiadau a Cynlluniau Llawr Bwriedig - BT-G:18:4**

Rheswm: Sicrhau bod y datblygiad yn cael ei weithredu'n unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Y cynllun datblygu sy'n berthnasol i Ynys Môn yw'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017). Roedd y polisiau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: PCYFF2, PCYFF3

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: HHP/2019/39

Ymgeisydd: Mrs Catherine Roberts

Bwriad: Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu ynghyd a chodi garej ar wahan yn / Full application for alterations and extensions together with the erection of a detached garage at

Lleoliad: Gardd y Plas, Llanddeusant



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Sion Hughes)

Argymhelliad: Caniatáu / Permitted

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r ymgeisydd yn berthynas agos i swyddog perthnasol ac mae'r Swyddog Monitro wedi adolygu'r cais yn unol â Chyfansoddiad y Cyngor.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r safle wedi ei leoli ar gyrion anheddiad Llanddeusant. Byngalo yw'r eiddo ac mae gardd yn y cefn ac yn y blaen. Ar hyn o bryd, mae garej fechan gyda tho fflat wedi ei lleoli ar y drychiad ochr.

Mae'r cynnig ar gyfer codi garej un llawr ar wahân gyda tho ar ongl fydd yn cael ei lleoli ar ddrychiad ochr yr annedd. Bydd y garej bresennol yn cael ei throï'n le byw er mwyn darparu llofft ychwanegol ynghyd ag ystafell amlbwrpas.

Mater(ion) Allweddol

Mae prif faterion y cais yn ymwneud ag addasrwydd y dyluniad a graddfa'r garej yng nghyd-destun cyffredinol y pentref ynghyd ag unrhyw effaith ar fwynderau preswyl o ganlyniad i drosi'r garej yn lle byw.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle

Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio yr Amgylchedd Adeiledig Gwledig a Threfol (2008)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd John Griffith	Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn
Cynghorydd Kenneth P. Hughes	Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn
Cynghorydd Llinos Medi Huws	Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn
Cyngor Cymuned Tref Alaw Community Council	Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn

Rhodddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais drwy anfon llythyrau personol at ddeiliaid eiddo cyfagos ynghyd â gosod arwydd safle union gerllaw lleoliad y cynnig. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau yw 08/03/2019 ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn nid oedd yr adran wedi derbyn unrhyw lythyrau. Mae'r cyfnod sylwadau dal i rhedeg ar yr amser cafodd yr adroddiad yma ei ysgrifennu ac bydd yn rhedeg yn ystod y pwyllgor hefyd.

Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim hanes cynllunio perthnasol

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Effaith ar gymeriad yr ardal – Ystyrir bod graddfa'r garej yn dderbyniol gan na fydd yn gorddatblygu'r safle nac yn cael effaith ormesol ar unrhyw eiddo cyfagos. Ni fydd uchder y garej yn uwch na phrif ran yr annedd, gan sicrhau y bydd y garej yn ymddangos yn eilradd i'r adeiladau sy'n bodoli'n barod ar y safle.

Effaith ar fwynderau preswyl – Mae'r annedd mewn lleoliad lled wledig ac nid oes unrhyw anheddau i'r cefn na'r blaen sydd o fewn pellter edrych drosodd yn unol â Chanllawiau Cynllunio Atodol yr Awdurdod. Ystyrir na fydd y cynllun yn lleihau mwynderau preswyl unrhyw eiddo cyfagos.

Casgliad

Ar ôl asesu'r cais yn erbyn polisiâu perthnasol Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd, ynghyd â Chanllawiau Cynllunio Atodol yr Awdurdod, ystyrir bod y cynllun yn dderbyniol ac felly argymhellir ei ganiatáu.

Argymhelliad

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

Rheswm: I gydymffurfio gyda gofynion Adran 91(1) o'r Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y diwygiwyd).

(02) Bydd gwaith ar y datblygiad a ganiateir yma yn cael ei gyflawni mewn modd a fydd yn cydymffurfio'n llwyr â'r manylion a ddangosir ar y cynlluniau a nodir isod, manylion sydd wedi eu cynnwys mewn unrhyw ddogfennau a gyflwynwyd gyda chais o'r fath oni bai eu bod wedi eu cynnwys yn narpariaethau'r amodau sy'n rhan o'r caniatâd cynllunio hwn.

- **Cynllun Lleoliad / A4-06**
- **Edrychiadau Arfaethedig / A3-04**
- **Cynllun Annedd Arfaethedig / A3-05**
- **Cynllun Annedd Arfaethedig / A3-03**

Rheswm: Sicrhau bod 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, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.