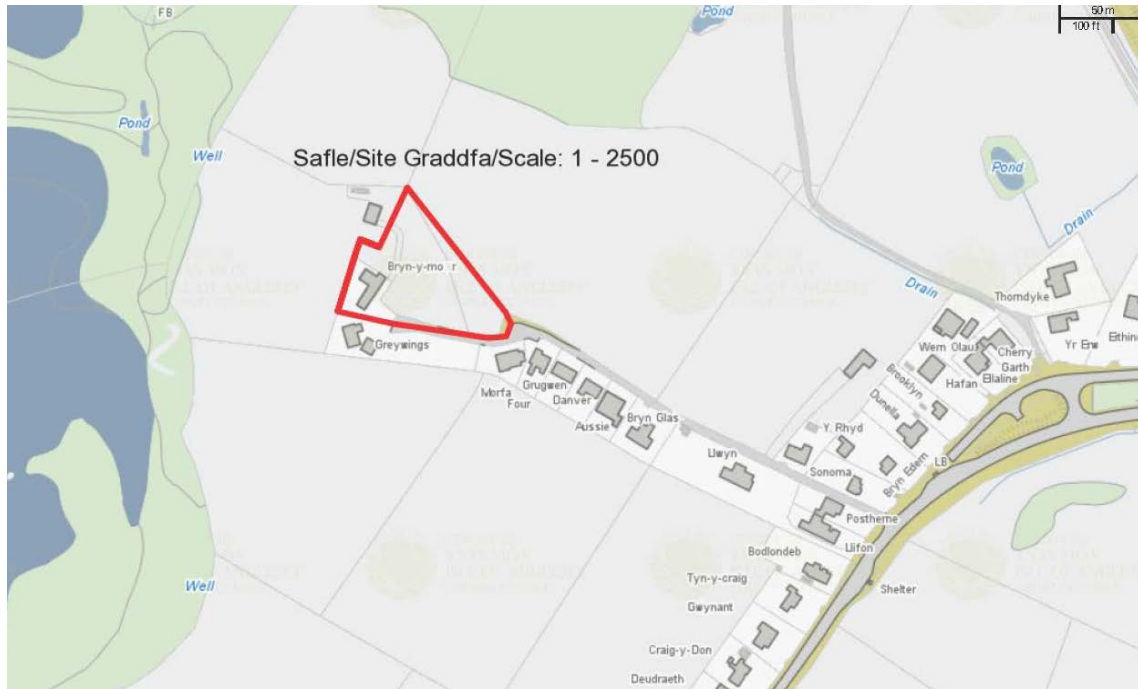


Rhif y Cais: HHP/2019/190

Ymgeisydd: Rachel Pursglove

Bwriad: Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu ar gyfer creu anecs hunangynaliadwy yn / Full application for alterations and extensions to form a self-contained annexe at

Lleoliad: Bryn y Mor, Lon Bryn y Mor Road, Y Fali /Valley



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Owain Hughes)

Argymhelliad: Caniatáu / Permitted

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cyflwynir y cais i'r pwyllgor oherwydd bod yr ymgeisydd yn perthyn i uwch swyddog yn y cyngor.

Y Cynnig a'r Safle

Mae safle'r cais i'r de o bentref Y Fali i gyfeiriad Pontrhydybont. Lleolir yr annedd ar hyd lôn fechan un trac sy'n gwasanaethu Clwb Rybgi Llangefni a hon yw'r annedd olaf ar hyd y lôn fechan hon. Mae'r annedd yn dŷ mawr annibynnol ac mae wedi ei leoli yn yr Ardal o Harddwch Naturiol.

Mae'r cynllun arfaethedig yn cynnwys dymchwel yr ystafell hobiau gyfredol a gwneud gwaith altro ac ehangu.

Mater(ion) Allweddol

Y prif ystyriaethau cynllunio yw a ydyw'r datblygiad arfaethedig yn cydymffurfio â'r polisiau cynllunio perthnasol ac a fydd yn cael effaith ar fwynderau cyfagos, yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol neu unrhyw eiddo sydd gerllaw.

Polisiau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu

Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle

Polisi AMG 1: Cynlluniau Rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 10, Rhagfyr 2018)

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

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Sylwadau
Cynghorydd Richard Dew	Dim ymateb
Cynghorydd Gwilym O Jones	Dim ymateb
Cyngor Cymuned Y Fali / Valley Community Council	Dim sylwadau
Swyddog Cefn Gwlad a AHNE / Countryside and AONB Officer	Dim ymateb
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Sylwadau - amod

Gosodwyd arwyddion ger y safle ac anfonwyd llythyrau at eiddo cyfagos. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau oedd 29/08/2019. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, ni dderbyniwyd unrhyw lythyrau.

Hanes Cynllunio Perthnasol

49C175 – Cadw stablau gyferbyn â Bryn y Môr, Ffordd Bryn y Môr, Fali – Cymeradwywyd 21/9/95

49C175A - Trosi adeilad allanol presennol yn annedd ynghyd ag adeiladu mynediad newydd i gerbydau ym Mryn y Môr, Ffordd Bryn y Môr, Fali - Gwrthodwyd 6/7/07

49C175B - Trosi adeiladau allanol presennol yn annedd ynghyd ag adeiladu mynediad newydd i gerbydau yn Bryn y Môr, Ffordd Bryn y Môr, Fali - Gwrthodwyd 10/4/08 - Gwrthodwyd yr Apêl 6/1/09

49C175C - Cais llawn ar gyfer newid defnydd y modurdy dwbl presennol i anecs hunangynhaliol yn Bryn y Môr, Ffordd Bryn y Môr, Fali Tynnwyd yn Nôl 25/07/2018

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r cynllun arfaethedig yn cynnwys dymchwel yr ystafell hobiau gyfredol a gwneud gwaith altro ac ehangu yn ei lle. Ar y llawr gwaelod, bydd cegin newydd, ystafell wlyb ac ystafell fyw yn cael eu creu ac ar y llawr cyntaf, bydd dwy ystafell wely newydd ac ystafell ymolchi'n cael eu creu.

Bydd yr estyniad arfaethedig yn hunan-gynhwysol o'r brif annedd. Fodd bynnag, bydd cyswllt mewnol rhwng y ddwy annedd. Gan fod y cais hwn yn cael ei gyflwyno fel un gan ddeiliad tŷ, bydd amod yn cael ei roi ar y rhybudd o benderfyniad mewn perthynas â'i ddefnydd er mwyn sicrhau bod y defnydd y bwriedir ei wneud o'r datblygiad arfaethedig yn gysylltiedig â'r defnydd a wneir o'r brif annedd.

Bydd uchder yr estyniad y bwriedir ei godi'n is na'r brif annedd. Byddai'r estyniad arfaethedig oddeutu 1.7 metr yn uwch na'r ystafell hobiau a fyddai'n cael ei dymchwel. Mae gan yr ymgeisydd ddigon o dir ar gyfer lleoli'r datblygiad arfaethedig.

Nid ystyrir y bydd yr estyniad arfaethedig yn cael effaith ar yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol i'r fath raddau y byddai hynny'n cyfiawnhau gwrthod y cais. Mae'r Ymgynghorydd Tirwedd yn dymuno gosod amod o ran y deunyddiau y bwriedir eu defnyddio ar yr tu allan i'r adeilad.

Nid ystyrir y bydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith ar unrhyw eiddo cyfagos i'r graddau y byddai hynny'n cyfiawnhau gwrthod y cais. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd yr adran hon wedi derbyn unrhyw lythyrau'n cynnwys sylwadau. Mae ffenestr yr ystafell welyd 4.5 metr i ffwrdd o'r terfyn gyda'r drws nesaf sydd yn llai na'r pellter o 7.5 metr a bennir yn Nodyn 8 y Canllawiau Cynllunio Atodol: Agosrwydd Datblygiad. Oherwydd nad yw pellter yr ystafell wely y bwriedir ei chreu i fyni grisiau yn cydymffurfio gyda Nodwyn 8 y Canllawiau Cynllunio Atodol: Agosrwydd Datblygiad, bydd amod yn cael ei osod ar y rhybudd o benderfyniad yn mynnu bod y ffenestri'n cael eu gwydro gyda gwydr aneglur er mwyn lliniaru effaith unrhyw edrych drosodd.

Casgliad

Ym marn yr Awdurdod Cynllunio Lleol, mae'r datblygiad arfaethedig yn dderbyniol, gydag amodau.

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) Ni chaiff y llety ychwanegol a ganiateir trwy hyn ei anheddu ar unrhyw adeg, heblaw at ddibenion sy'n ategu at ddefnydd preswyl yr annedd sy'n dwyn yr enw Bryn y Môr, Lon Bryn y Môr, Y Fali, ac ni chaiff ei ddefnyddio ar gyfer masnach na busnes.

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.