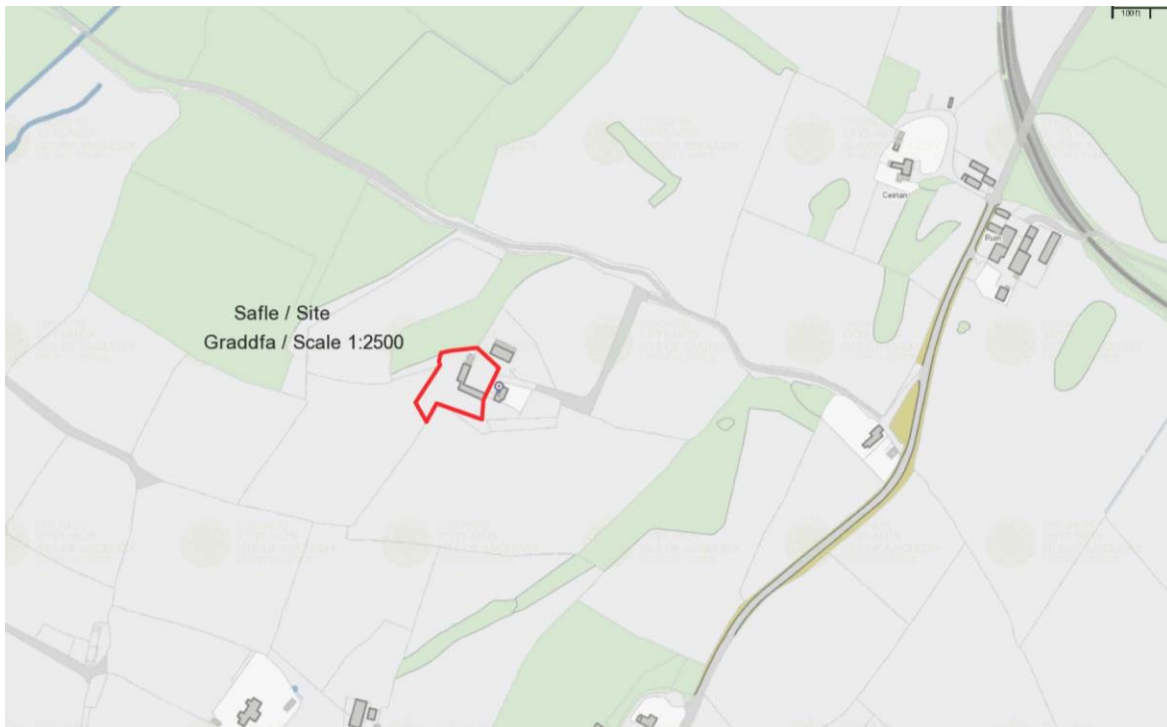


Rhif y Cais: VAR/2019/92

Ymgeisydd: Mr Alan Hardman

Bwriad: Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (08) o caniatâd cynllunio rhif 33C265 (Trosi adeilad allanol) er mwyn diwygio'r dyluniad yn / Application under Section 73 for the variation of condition (08) of planning permission reference 33C265 (Conversion of outbuilding) so as to allow amended design at

Lleoliad: Glan Morfa, Gaerwen



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Gwen Jones)

Argymhelliad: Caniatáu / Permit

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor gan fod y cynnig yn groes i bolisiâu'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ond yn gais y mae'r Swyddogion Cynllunio Lleol yn argymhell ei gymeradwyo.

Y Cynnig a'r Safle

Cais o dan Adran 73 i amrywio amod (08) yng nghaniatâd cynllunio 33C265 (Trosi tŷ allan) er mwyn caniatáu dyluniad diwygiedig yn Glan Morfa, Gaerwen.

Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol ydi a yw'r cynnig yn welliant ar yr hyn a gymeradwywyd yn wreiddiol o dan gyfeirnod cais 33C265.

Polisiâu

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Joint Local Development Plan

Polisi PCYFF2 - Meini Prawf Datblygu

Polisi PCYFF3 - Dylunio a Chynllunio Lleoedd

Polisi TAI7 - Trosi Adeiladau Traddodiadol yn y cefn gwlad agored i ddefnydd preswyl

Polisi Strategol PS19 - Gwarchod a lle bo'n berthnasol gwarchod yr amgylchedd naturiol

Polisi AMG5 - Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

Canllawiau Cynllunio Atodol – Anheddau Amnewid a Throsi Adeiladau Gwledig yn y Cefn Gwlad Agored

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Awdurdod Glo / Coal Authority	Dim sylwadau
Cynghorydd Eric Wyn Jones	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cynghorydd Dafydd Roberts	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cyngor Cymuned Llanfihangellesceifiog Community Council	Cefnogi y cais cynllunio.
Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Ymgynghoriadau Cynllunio YGC	Cadarnhad gan yr Adran Draenio y bydd posib angen cais SUDS cyn cychwyn gwaith ar y safle.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Sylwadau
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Dim gwrthwynebiad

Codwyd rhybuddion ger y safle a hysbyswyd deiliaid eiddo cyfagos trwy lythyr. Hysbysebwyd y cais hefyd yn y papur newydd lleol gan fod y datblygiad yn groes i bolisiâu cynllunio. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 19/2/20. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad nid oedd unrhyw lythyrau wedi dod i law.

Hanes Cynllunio Perthnasol

33C265 - Trosi'r adeilad allanol yn annedd ynghyd â gosod tanc septig yn Glan Morfa, - Cymeradwywyd 21/4/09

33C265A / VAR - Cais o dan Adran 73 i amrywio amod (08) yng nghaniatâd cynllunio 33C265 er mwyn caniatáu dyluniad diwygiedig yn Glan Morfa, Pentre Berw - Tynnwyd yn ôl 27/9/18

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r egwyddor o ddatblygu'r safle eisoes wedi'i sefydlu o dan gais cynllunio 33C265 lle rhoddwyd caniatâd i drosi adeilad allanol yn annedd ar 21/04/09. Dechreuodd y gwaith ar y fynedfa newydd yn Awst

2010 a chaewyd y fynedfa a oedd yn gwasanaethu'r safle. Mae'r fynedfa yn unol â'r cynllun a gymeradwywyd ac ystyrir bod caniatâd cynllunio blaenorol 33C265 wedi'i ddiogelu.

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Mae'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn nodi mai dim ond at ddefnydd cyflogaeth y caniateir trosi adeiladau traddodiadol at ddefnydd preswyl. Os nad yw hyn yn opsiwn, gallai'r datblygiad ddarparu uned fforddiadwy. Fodd bynnag, gan fod gan safle'r cais ganiatâd cynllunio eisoes, rhaid ystyried y canlynol: -

- A yw'n debygol y gellir gweithredu'r caniatâd presennol.
- A yw'r diwygiadau i'r caniatâd yn well na'r hyn a gymeradwywyd yn flaenorol.

Cymeradwywyd cais 33C265 ar 21/04/09 ac mae wedi cael ei ddiogelu trwy gau'r hen fynedfa ac adeiladu mynedfa newydd i gerbydau.

Mae'r diwygiadau a gynigir yn y cais cynllunio cyfredol fel a ganlyn: -

* Mae'r diwygiadau'n cynnwys tynnu rhai ffenestri, gosod rhai ffenestri newydd a newid math rhai ffenestri a gymeradwywyd yn flaenorol. Ystyrir bod y diwygiadau yn cynnal nodweddion pensaernïol yr adeilad gwreiddiol.

* Codi estyniad bach i'r adeilad allanol sy'n mesur 2.7m o hyd x 4.6m o led x 4.3m o uchder. Mae'r estyniad yn ychwanegiad bach i dalcen y Gogledd Ddwyrain.

Mae'r adeilad allanol presennol 291.42 metr sgwâr; nid yw'r estyniad ond 12.42 metr sgwâr, sef cynnydd o 4.2%. Ystyrir bod hyn yn dderbyniol gan nad oedd y caniatâd gwreiddiol yn cynnwys unrhyw estyniadau i'r adeilad allanol.

Ystyrir bod y diwygiadau yn cynnal nodweddion pensaernïol yr adeilad allanol gwreiddiol ac nad yw'n gwaethgu nodweddion y cynllun gwreiddiol a gymeradwywyd yn flaenorol o dan ganiatâd cynllunio 33C265.

Eiddo preswyl cyfagos

Mae eiddo cyfagos wedi cael gwybod am y datblygiad. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 19/02/20. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad ni dderbyniwyd unrhyw wrthwynebiadau. Nid ystyrir y bydd y cynnig 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 gan safle'r cais ganiatâd cynllunio ar gyfer trosi adeilad allanol yn annedd sydd wedi'i ddiogelu trwy adeiladu mynediad newydd i gerbydau.

Nid ystyrir bod y diwygiadau yn gwaethgu'r hyn a gymeradwywyd o dan y caniatâd blaenorol.

Argymhelliad

(01) Rhaid i'r lle parcio ceir gydymffurfio gyda Safonau Parcio'r Awdurdod gyda'r manylion yn cael eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol ac yn derbyn ei ganiatâd cyn dechrau'r defnydd a ganiateir yma a'i gadw wedi hynny i'r pwrpasau hynny'n unig.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Prifffyrdd.

(02) Mae darpariaethau Erthygl 3, Rhan 1 Dosbarth A, B, C, Dac E o'r Rheolau Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad Cyffredinol a Ganiateir) 1995 (fel diwygiwyd) (neu unrhyw Orchymyn sy'n diddymu ac yn ail ddeddfu'r Gorchymyn hwnnw) drwy hyn yn cael ei eithrio.

Rheswm: Er mwyn sicrhau golwg foddhaol i'r datblygiad

(03) Bydd raid gwneud y gwaith datblygu yn unol ag argymhellion Adran 7 yr Adroddiad Arolwg Ystlumod Cyfnos a baratowyd gan yr Ymgynghorydd Ecolegol Alison Johnston dyddiedig Mehefin, 2019 wedi ei ddiwygio Chwefror 2020 a gyflwynwyd o dan gyfeirnod VAR/2019/92.

Rheswm - Diogelu unrhyw rywogaethau gwarchodedig a allai fod yn bresennol ar y safle

(04) 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.

***Drychiadau Arfaethedig - 1574: 07: 9b - derbyniwyd 13/2/20**

*** Cynllun Llawr Gwaelod Arfaethedig - 1574: 07: 10b**

*** Cynllun Safle Arfaethedig - 1574: 07: 2a**

*** Cynllun Llawr Cyntaf Arfaethedig - 1574: 07: 11b**

*** Adroddiad Strwythurol - Datrys - dyddiedig Mai 2019**

*** Arolwg Ystlumod Cyfnos wedi ei ddiwygio - Ymgynghorydd Ecolegol Alison Johnston - dyddiedig Mehefin 2019 wedi ei ddiwygio Chwefror 2020**

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

(05) 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 caniatad canlynol: [33C265 - Newid defnydd yr adeilad allannol i annedd yn Glan Morfa, Pentre Berw].

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

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.