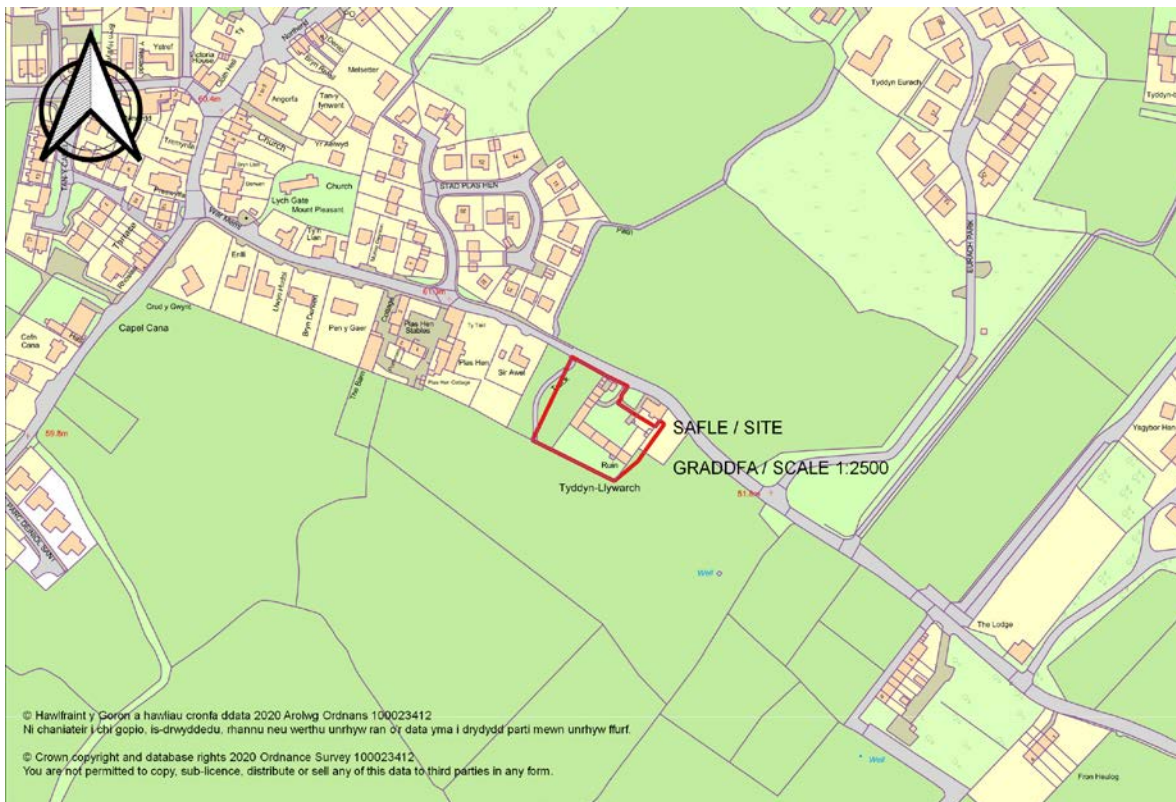


Rhif y Cais: VAR/2020/43

Ymgeisydd: Uxbridge Paget

Bwriad: Cais o dan Adran 73A i ddiwygio amod (08) (Cynllun traenio) (09) (Cynllun rheoli traffic adeiladu) (12) (Cofnod fotografig) (13) (Trywdded rhywogaeth wedi amddifin) o caniatâd cynllunio rhif 21C171 (Trosi adeilad allanol fewn i 4 annedd) er mwyn galleuogi cyflwyno manylion arol i'r datblygiad gychwyn yn / Application under Section 73A for the variation of condition (08) (Drainage scheme) (09) (Construction traffic management plan) (12) (Photographic record) (13) (Protected species licence) of planning permission reference 21C171 (Conversion of outbuilding into 4 dwellings) so as to allow details to be submitted after the development has commenced at

Lleoliad: Tyddyn Llywarch, Llanddaniel



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (David Pryce Jones)

Argymhelliad: Caniatáu / Permit

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais cynllunio'n groes i'r cynllun datblygu ond yn un mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i fryd ar ei ganiatáu.

Y Cynnig a'r Safle

Rhodddwyd caniatâd cynllunio (21C171) i drosi adeiladau allanol a leolir ar gyrion yr anheddiad ond mewn lleoliad cefn gwlad yn 4 annedd. Ar hyn o bryd mae gwaith adeiladu'n cael ei wneud ar y datblygiad ond nid yw amodau cynllunio (08) (Cynllun draenio), (09) (Cynllun rheoli traffig adeiladu), (12) (Cofnod ffotograffig) a (13) (Trwydded rhywogaeth a warchodir) o ganiatâd cynllunio 21C171 wedi cael eu rhyddhau yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Cyflwynir y cais cynllunio hwn dan adran 73a Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y'i diwygiwyd) i reoleiddio'r sefyllfa a'r wybodaeth sydd ei hangen i ryddhau'r amodau cynllunio uchod sydd yn cyd-fynd â'r cais cynllunio.

Mater(ion) Allweddol

- Cydymffurfiaeth â pholisïau'r cynllun datblygu mewn perthynas â throsi adeiladau yn y cefn gwlad ar gyfer defnydd preswyl.
- Cyfreithlondeb y datblygiad a weithredwyd.
- A yw'r wybodaeth a gyflwynwyd i ryddhau'r amodau cynllunio'n dderbyniol.

Polisiau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Cydgynllun Datblygu Lleol Ynys Môn a Gwynedd (2017) "JLDP"

TRA 2: Safonau Parcio

PS 5: Datblygu Cynaliadwy

PCYFF 1: Ffiniau Datblygu

PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu

PCYFF 3: Dylunio a Llunio Lle

PCYFF 4: Dylunio a Thirlunio

TWR 2: Llety Gwyliau

AMG 3: Amddiffyn a Gwella Nodweddion a Rhinweddau sy'n Nodedig i'r Cymeriad Tirwedd Lleol

AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

YN 3: Asedau Treftadaeth Dynodedig Heb Arwyddocâd Lleol neu Ranbarthol

Polisi Cynllunio Cymru (10fed Argraffiad)

Nodiadau Cyngor Technegol 12: Dylunio

Canllawiau Cynllunio Atodol: Dylunio yn yr Amgylchedd Adeiledig Trefol a Gwledig

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cynghorydd Eric Wyn Jones: Dim sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Cynghorydd Dafydd Roberts: Dim sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Cyngor Cymuned Llanddaniel Fab Community Council: Dim sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Priffyrdd / Highways: Dim sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor: Mewn perthynas â'r drwydded rhywogaeth a warchodir, mae'r drwydded wedi cael ei rhoi ac felly nid oes unrhyw broblem gydag amod (13).

GCAG / GAPS: Nid oes tystiolaeth y cyflwynwyd arolwg ffotograffig ac roedd hyn yn cael ei gwestiynu ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Draenio Gwynedd Drainage: Dim sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales: Dim sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Rhodddwyd cyhoedduswydd i'r cais mewn tair ffordd. Cyhoeddwyd hysbysiad mewn papurau lleol ac anfonwyd hysbysiadau personol at feddianwyr eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau fydd 08.09.20. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, nid yw'r adran wedi derbyn yr un sylw.

Hanes Cynllunio Perthnasol

21C171 Cais llawn ar gyfer trosi adeilad allan yn 4 annedd gan gynnwys addasiadau ac estyniadau, gosod gwaith trin paced ynghyd â gwelliannau i'r fynedfa amaethyddol bresennol a mynediad at yr adeilad yn Tyddyn Llywarch – cymeradwywyd 18/08/2016

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cydymffurfiaeth â pholisïau'r cynllun datblygu mewn perthynas â throosi adeiladau yng nghefn gwlad i ddefnydd preswyl – mae'r cais hwn yn ymwneud ag o wedi'i leoli yn y cefn gwlad dan ddarpariaethau PCYFF1 y CDLLC. Dan y cynllun datblygu blaenorol, caniatwyd trosi adeiladau oedd eisoes yn bodoli yn y cefn gwlad i ddefnydd preswyl, fel yn y cais hwn, yn amodol ar y meini prawf a restrwyd. Mabwysiadwyd y CDLLC ar 31.07.17 gan ddisodli'r cynllun datblygu blaenorol. Dan ddarpariaethau polisi TAI 7 (Trosi Adeiladau Traddodiadol yng Nghefn Gwlad Agored i Ddefnydd Preswyl) y CDLLC, caniateir trosi adeiladau ar gyfer defnydd preswyl dim ond lle darperir tystiolaeth nad yw defnydd cyflogaeth o'r adeilad yn hyfyw ac yn yr achos hwnnw, dim ond i ddarparu tŷ fforddiadwy neu fel elfen israddol ynghlwm â chynllun ehangach. Nid yw'r cais cynllunio sy'n destun yr adroddiad hwn yn cydymffurfio ag unrhyw un o'r gofynion hyn ac felly cafodd ei hysbysebu fel cais sy'n groes i'r cynllun datblygu presennol, sef y CDLLC.

Cyfreithlondeb y datblygiad a weithredwyd - Mae'r ffurflen gais yn datgan fod y datblygiad wedi cychwyn ar 01.07.20, sydd o fewn y cyfnod statudol o bum mlynedd ar gyfer caniatâd cynllunio 21C171, ond ar hyn o bryd mae'n torri amodau cynllunio (08) (Cynllun draenio), (09) (Cynllun rheoli traffig adeiladu), (12) (cofnod ffotograffig) a (13) (Trwydded rhywogaeth a warchodir). Gan nad yw'r cynnig yn cydymffurfio â'r CDLLC, fel y disgrifir uchod, ni ellir ond ystyried ei fod yn dderbyniol os cafodd caniatâd cynllunio 21C171 ei weithredu'n gyfreithlon a bod sefyllfa y gelwir yn "sefyllfa wrth gefn" yn bodoli wedyn. I benderfynu a yw'r datblygiad a weithredwyd yn gyfreithlon, rhaid ystyried cyfraith achos amrywiol y gellir tynnu'r pwyntiau canlynol ohonynt a'u cymhwyso mewn trefn ddilyniannol:

1. A yw'n rhag-amod o ddatblygiad cyfreithlon ac, os ydyw, a gydymffurfiwyd â hynny;
2. Os na fu cydymffurfiaeth, a all y datblygwr ddangos fod un o'r eithriadau a gydnabyddir mewn cyfraith achos yn berthnasol, er enghraifft, os nad yw'r amod a dorrwyd yn ganolog i'r datblygiad nid yw methu â chydymffurfio â'r amod hwnnw'n golygu fod y datblygiad yn anghyfreithlon.
3. A fyddai modd cynnal adolygiad barnwrol ar benderfyniad i gymryd camau gorfodi e.e. oherwydd y byddai'n afresymol neu'n cam-drin pŵer.

O ran y maen brawf cyntaf, mae'r holl amodau cynllunio yn rhag-amodau na chydymffurfiwyd â nhw. Gan symud ymlaen at amod 13 (Trwydded rhywogaeth a warchodir) gellir ystyried ei fod yn ganolog ond, fel yr esboniwyd yn sylwadau Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol y Cyngor, rhodddwyd Trwydded Rhywogaeth a Warchodir sy'n golygu nad oes angen yr amod cynllunio hwn mwyach.

A yw'r wybodaeth a gyflwynwyd i ryddhau'r amodau cynllunio'n dderbyniol – Felly, nid oes angen cymhwyso'r trydydd maen prawf wrth ystyried cyfreithlondeb caniatâd cynllunio 21C171. Cyflwynwyd gwybodaeth gyda'r cais cynllunio hwn i reoleiddio'r amodau cynllunio hyn (08) (Cynllun draenio), (09) (Cynllun rheoli traffig adeiladu), (12) (Cofnod ffotograffig) ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn disgwyli'r sylwadau ynghylch a ydynt yn dderbyniol, er bod GCAG wedi codi cwestiynau sy'n cael eu hystyried ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Casgliad

I grynhoi felly, ymddengys fod caniatâd cynllunio 21C171 wedi cael ei weithredu'n gyfreithlon a gan fod "sefyllfa wrth gefn" yn bodoli, ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol, er gwaethaf darpariaethau polisi TAI 7. Yn amodol ar sylwadau'r ymgynghoreion nad ydynt wedi ymateb hyd yma ynghylch a yw'r wybodaeth a gyflwynwyd i reoleiddio amodau cynllunio (08) (Cynllun draenio), (09) (Cynllun rheoli traffig adeiladu), (12) (Cofnod ffotograffig) yn dderbyniol, ystyrir bod y cais hwn yn dderbyniol.

Argymhelliad

Yn amodol ar dderbyn unrhyw sylwadau gan yr ymgynghoreion nad ydynt wedi ymateb hyd yma, ac ar yr amod na dderbynnir unrhyw sylwadau erbyn dyddiad cau'r cyfnod hysbysu ar 08.09.20 sy'n codi materion na roddwyd ystyriaeth iddynt yn yr adroddiad hwn, argymhellir fod caniatâd cynllunio'n cael ei roi gyda'r amodau a ganlyn ac unrhyw amodau a argymhellir gan yr ymgynghoreion nad ydynt wedi ymateb hyd yma:

(01) Bydd y gwaith datblygu'n mynd rhagddo yn unol â'r dogfennau a'r cynlluniau canlynol, fel y cawsant eu diwygio gan yr amodau y mynnwyd arnynt:

Promap ERW / 11.02.2016 * Diwygiwyd 13/06/16
Cynllun Bloc C2.5 b
Cynlluniau 1 + 2 C2.1 a
Drychiadau C2.3 a
Cynlluniau 3 + 4 C2.2
Arolwg Gweithgaredd Ystlumod (29.06.2016) Ecoleg Clwydian
Adroddiad Lliniaru Ystlumod / Adar 06.07.16) Ecoleg Clwydian
Adroddiad Arolwg Adeiladu (25.04.2016) ERW Consulting
Datganiad Prosiect (DAS) (25.04.2016) ERW Consulting
Arolwg Rhywogaethau Gwarchodedig (26.03.2016) Ecoleg Clwydian
Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu (CTMP) Gorffennaf 08 2020 ERW Consulting
Trosi i Gynllun Safle Anheddau C.

Rheswm: I sicrhau bod y datblygiad yn cael ei gyflawni yn unol a'r manylion a gymeradwywyd.

(02) Os bydd angen, ar ôl gweithredu'r caniatâd hwn, wneud unrhyw waith altro strwythurol pellach ar yr adeilad a'r gwaith hwnnw'n debygol o gael effaith ar ei edrychiad allanol, yna bydd angen cyflwyno cais i'r awdurdod cynllunio lleol ei gymeradwyo cyn y cychwynnir ar y cyfryw waith.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

(03) 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: Er mwyn lleihau perygl, rhwystr ac anghyfleustra i ddefnyddwyr y briffordd a'r datblygiad.

(04) 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: Er mwyn lleihau perygl, rhwystr ac anghyfleustra i ddefnyddwyr y briffordd a'r datblygiad.

(05) 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: Er mwyn lleihau perygl, rhwystr ac anghyfleustra i ddefnyddwyr y briffordd a'r datblygiad.

(06) 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 cerbydion 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/gwrych/ffens neu unrhyw ffin terfyn newydd.

Rheswm: Darparu rhyng-weledd digonol rhwng y fynedfa a'r briffordd gyhoeddus bresennol er diogelwch a hwylustod defnyddwyr y briffordd a'r fynedfa.

(07) Rhaid cwblhau'r fynedfa gyda wyneb bitwmen am y 5 metr cyntaf o ymyl agosaf y Briffordd Sirol.

Rheswm: Er mwyn lleihau perygl, rhwystr ac anghyfleustra i ddefnyddwyr y briffordd a'r datblygiad.

(08) Ni chaniateir i ddŵr wyneb o gwrtil y safle arllwys i'r Briffordd sirol.

Rheswm: Er mwyn lleihau perygl, rhwystr ac anghyfleustra i ddefnyddwyr y briffordd a'r datblygiad.

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.