

Rhif y Cais: MAO/2020/29

Ymgeisydd: B I Jones, D P Jones & N Jones

Bwriad: Mân newidiadau i gynllun sydd wedi ei ganiatáu yn flaenorol o dan caniatâd cynllunio FPL/2020/73 er mwyn diwygio dyluniad ynghud a tynnu amod (08) (draenio mewn perthynas â phriffyrdd) yn

Lleoliad: Parciau, Llanddaniel



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (John Williams)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r ymgeiswyr yn gweithio yn y Gwasanaeth Cynllunio. Mae'r Swyddog Monitro wedi craffu ar y cais fel sy'n ofynnol dan baragraff 4.6.10.4 y cyfansoddiad.

Y Cynnig a'r Safle

Fel y gwelir o hanes cynllunio perthnasol y safle, rhoddwyd caniatâd cynllunio ar gyfer addasiadau ac estyniadau, gan gynnwys anecs, ynghyd ag ymestyn y cwrtil yn Parciau yn wreiddiol ym mis Mawrth 2020. Caniatawyd cais diweddarach, ar gyfer addasiadau ac estyniadau, gan gynnwys anecs, ynghyd ag ymestyn y cwrtil a chreu mynedfa amaethyddol ym mis Awst 2020.

Mae'r cais hwn yn ceisio mân addasiadau pellach i'r datblygiad a ganiatawyd gan FPL/2020/73, yn bennaf drwy newid y ffenestri ar y stydi ar ddrychiad blaen y llawr gwaelod, drwy ddod â'r ffenestri yn unionlin â'r drychiad blaen, tra bod y lluniad a gymeradwywyd yn flaenorol yn dangos bod y ffenestri wedi eu gosod mewn cilfach. Hefyd, yn hytrach na drysau deublyg, mae'r ffenestri'n cael ei newid, ac yn cynnwys ffenestri mwy confensiynol gydag un drws wydr. Yn ychwanegol, mae'r cais yn ceisio dileu amod 8 y datblygiad a ganiatawyd dan gais cynllunio FPL/2020/73. Mae'r amod yn darllen fel a ganlyn:

Ni chaniateir i ddŵr wyneb o'r tu mewn i gwrtil y safle ollwng i'r briffordd sirol. Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn cychwyn nes bod y manylion dylunio llawn ar gyfer draenio'r safle wedi'u cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo ganddo. Ni chaniateir meddiannu unrhyw annedd nes bod y cynllun a gymeradwywyd wedi'i weithredu'n llawn ac er boddhad ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Mae'r safle wedi'i leoli ar gyrion pentref Llanddaniel Fab a hwn yw'r olaf o "res" o anheddau mawr, ar wahân sydd wedi'u lleoli yn y cefn gwlad agored ac ar hyd ochr y ffordd sy'n mynd i gyfeiriad y gogledd-ddwyrain tuag at Groesffordd Star. Mae'r eiddo sy'n destun y cais yn un deulawr, wedi'i orffen gyda rendr ac arno do llechi a garej ddwbl wedi ei chladio gyda charreg.

Mae'r eiddo yn sefyll mewn gardd gyda lawnt ac mae llecyn llawr caled sylweddol o'i flaen i ddarparu lle i gerbydau barcio a throi. Wal gerrig yw ffin flaen y safle ac mae ffens pyst a rheiliau yn ffurfio'r ffin gyda'r cae ar ochr ogledd-ddwyrainol y safle. Mae caniatâd cynllunio FPL/2020/73 yn caniatáu ymestyn yr eiddo i'r gogledd ddwyrain yn ogystal ag ymestyn y cwrtil i'r un cyfeiriad.

Mater(ion) Allweddol

Prif faterion y cais yw a fyddai dileu amod 8 yn cyfaddawdu diogelwch y briffordd ac a fyddai'r mân newidiadau'n cael effaith annerbyniol ar amwynder.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Mae'r newidiadau a ddangosir yn y cais yn dderbyniol o safbwynt Priffyrdd ac nid oes gwrthwynebiad i ddileu amod (08).

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais trwy ysgrifennu at gymdogion a gosod hysbysiad safle. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 11 Chwefror 2021.

Hanes Cynllunio Perthnasol

1C162 - Cais amlinellol gyda rhai materion wedi eu cadw'n ôl ar gyfer codi dwy annedd ynghyd â manylion llawn y fynedfa yn lle'r defnydd cyfreithlon o dir fel lard Lo a gymeradwywyd dan gais cynllunio llawn A/2792 yn Parciau, Llanddaniel - Gwrthodwyd 01/02/2016

FPL/2020/3 - Cais llawn am addasiadau ac estyniadau gan gynnwys anecs ynghyd ag ymestyn y cwrtil yn Parciau, Llanddaniel - Caniatawyd 04/03/2020.

FPL/2020/73 – Cais llawn am addasiadau ac estyniadau gan gynnwys anecs, ymestyn y cwrtil ynghyd a chreu mynedfa amaethyddol newydd – Caniatawyd 07/08/2020

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Lleoliad a Dyluniad

Mae Polisi PCYFF3: Dylunio a Chynllunio Lle yn nodi bod disgwyl i gynigion ddangos dyluniad o ansawdd uchel sy'n cymryd y cyd-destun amgylcheddol naturiol, hanesyddol ac adeiledig i ystyriaeth yn llawn. Mae'n nodi hefyd bod yn rhaid i gynigion ategu a gwella cymeriad a golwg y safle o ran lleoliad, golwg, maint, uchder, mas a thriniaeth y drychiad. Ystyriwyd bod y cynigion blaenorol yn cydymffurfio â'r gofynion polisi hyn ac ymhellach, ystyrir na fyddai'r mân newidiadau a fwriedir fel rhan o'r cais hwn yn newid y casgliad hwn.

Tirlunio

Mae Polisi PCYFF4: Dylunio a Thirlunio yn nodi y dylai pob cynnig integreiddio i'w amgylchedd, ac y gwrthodir cynigion sy'n methu â dangos sut y cymerwyd materion tirlunio i ystyriaeth o'r cychwyn cyntaf fel rhan o'r cynigion dylunio. Mae'r dogfennau a gyflwynwyd i gefnogi cais FPL/2020/73 yn cynnwys manyleb plannu. Mae'r caniatâd a roddwyd i'r cais yn ei gwneud yn ofynnol i'r cynllun plannu gael ei weithredu yn unol â'r manylion a ddarparwyd. Nid yw'r cais hwn yn ceisio newid y gofyniad hwn.

Effaith ar fwynderau eiddo cyfagos

Daethpwyd i'r casgliad ar ôl ystyried y ceisiadau gwreiddiol a gyflwynwyd ar gyfer ymestyn Parciau, o ystyried lleoliad yr estyniad o gymharu ag anheddau preswyl eraill yn yr ardal, na fyddai'r cynnig yn niweidio'r mwynderau a fwynheir ar hyn o bryd gan ddeiliaid eiddo yn yr ardal sydd union gyfagos neu'r ardal ehangach. Ni fyddai'r mân newidiadau arfaethedig yn y cais hwn yn cael mwy o effaith ar fwynderau eiddo cyfagos ac felly ystyrir ei fod yn dderbyniol.

Priffyrdd

Wrth ymateb i'r ymgynghoriad ar y cais hwn, cadarnhaodd y Gwasanaeth Priffyrdd fod y newidiadau a ddangosir yn dderbyniol o safbwynt priffyrdd ac nad oes unrhyw wrthwynebiad i ddileu amod (08). Wrth gyfiawnhau'r safbwynt hwn, cadarnhawyd nad oes angen gosod amod oherwydd ei bod yn annhebygol y byddai dŵr o'r safle yn cael ei ollwng i'r briffordd. Yn ogystal, cadarnhawyd y byddai darpariaethau adran 184 y Ddeddf Priffyrdd yn caniatáu i'r Awdurdod Priffyrdd reoli unrhyw orlif o'r fath.

Casgliad

Ar ôl ystyried yr uchod a'r holl ystyriaethau perthnasol eraill, argymhellir caniatáu'r cais cynllunio.

Argymhelliad

Caniatáu'r cais i newid y lluniadau a'r dogfennau a restrir yn amod 3 a dileu amod 8 o'r caniatâd cynllunio FPL/2020/73.

Newid amod (03) i gyfeirio at gynnwys y lluniadau a ganlyn:

Drychiadau Arfaethedig 1749-A3-05-A

Drychiadau Arfaethedig 1749-A3-06

Cynllun Llawr Gwaelod Arfaethedig 1749-A3-07

Cynllun Sylfaen a Draenio Arfaethedig 1749-A3-07-A

Cynllun Llawr Cyntaf Arfaethedig 1749-A3-08

Golygfa 3D Arfaethedig 1749-A3-09

Golygfa 3D Arfaethedig 1749-A3-12

1749-A3-14-A – Cynllun Gosodiad Cyffredinol y Llawr Gwaelod

Lluniad Adrannol 1749-A3-16 (x2)
Gosodiad Distiau Llawr 1749-A3-18
Manylion Mynedfa Amaethyddol 1749-A3-20-A (x2)
Manyleb Plannu

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: VAR/2020/74

Ymgeisydd: T.W + Y Owen

Bwriad: Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (06) o ganiatâd cynllunio rhif 45C83E (newid defnydd y gweithdy presennol i dri annedd) er mwyn ychwanegu 2 porth yn

Lleoliad: Tre Wen, Pen Lôn, Niwbwrch



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

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais cynllunio yn gwyro oddi wrth y cynllun datblygu ac yn un mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i fryd ar ei ganiatáu. Mae'r ymgeisydd hefyd yn perthyn i swyddog perthnasol.

Y Cynnig a'r Safle

Mae yna adeilad brics gyda chladin arno ar y safle ar hyn o bryd yn mesur tua 18m x 9.5m ar y cynllun, ac mae uchder y brig ychydig dros 6m ac ar hyn o bryd mae'n gartref i fusnes gwaith coed. Roedd caniatâd cynllunio 45C83E yn rhoi caniatâd i droi'r gweithdy yn dri annedd, dau ar y llawr gwaelod ac un uned ar y llawr cyntaf gyda mynedfa o'r tu allan. Darperir gardd, lle cadw biniau a lleoedd parcio fel rhan o'r cynnig tra bydd y fynedfa bresennol yn cael ei defnyddio ar gyfer y datblygiad. Bydd draeniau carthffosiaeth yn cael eu cysylltu â'r system garthffosiaeth gyhoeddus bresennol.

Mater(ion) Allweddol

- Cydymffurfio â pholisïau cynllunio presennol ar gyfer trosi adeiladau ac effeithiau ar yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ddynodedig, yn ogystal ag effeithiau ar amwynderau.
- Sefyllfa wrth gefn
- Dyluniad
- Effeithiau ar y briffordd
- Ecoleg
- AHNE
- Effeithiau ar amwynderau

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

TRA 2: Safonau Parcio

PS 5: Datblygu Cynaliadwy

PCYFF 1: Ffiniau Datblygu

PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu

PCYFF 3: Dylunio a Llundio Lleoedd

PCYFF 4: Dylunio a Thirlunio

AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

PS 19: Gwarchod a Lle bo'n briodol Gwella'r Amgylchedd Naturiol

PS 20: Cadw a gwella ased treftadaeth lle bo hynny'n briodol

AMG1: Ardal o Gynlluniau Rheoli Harddwch Naturiol Eithriadol

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

AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

Polisi Cynllunio Cymru Rhifyn 9 (2016) "PPW"

Cyngor Technegol Nodyn 5 Cadwraeth a Chynllunio Natur (2009) "TAN 5"

Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 12: Dylunio (2016) "TAN 12"

Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 18: Trafnidiaeth (2007) "TAN 18"

Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 20: Cynllunio a'r Gymraeg (2017) "TAN 20"

Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA) 'Cynnal Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy' (mabwysiadwy Gorffennaf 2019) Cynllun Rheoli

AHNE Cyngor Ynys Môn 2015-2020

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor: Yn fodlon â'r cynlluniau diwygiedig sy'n dangos bocsys adar ar y drychiadau arfaethedig.

Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Adviser: Disgwyl am sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Cyngor Bro Rhosyr Community Council: Disgwyl am sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Cynghorydd Bryan Owen: Disgwyl am sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Cynghorydd Peter Rogers: Disgwyl am sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Priffyrdd / Highways: Disgwyl am sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

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

Hysbysebwyd y cais cynllunio fel cais sy'n gwyro oddi wrth y cynllun datblygu ac anfonwyd llythyrau unigol, gosodwyd rhybudd safle a rhodwyd hysbyseb yn y wasg. Daw'r cyfnod hysbysebu i ben ar 18/02/21.

Hanes Cynllunio Perthnasol

45C83 Codi gweithdy gwaith coed ynghyd â ffurfio mynedfa i gerbydau yn Nhrewen, Penlon, Niwbwrch-Gwrthodwyd 7-9-88

45C83A Codi gweithdy yn Nhref Wen, Penlon, Niwbwrch - Cymeradwywyd 2-8-89 Adran 52

45C83B Codi sied ar gyfer cadw peiriannau yn Nhref Wen, Penlon - Cymeradwywyd 4-2-2010

45C83C/DEL Cais dan Adran 73 i ddileu amod (05) (bydd y gweithdy yn cael ei defnyddio er budd Mr T W Owen a phan na fydd ei angen arno fwyach, bydd yn cael ei ddefnyddio at ddibenion amaethyddol) o gais cynllunio rhif 45C83A (codi gweithdy) - Cymeradwywyd 4/6/2015

45C83D/SCR Barn sgrinio ar gyfer troi'r gweithdy presennol yn dri annedd ar dir - Nid oes angen Asesiad o Effaith Amgylcheddol (EIA) 24/02/16

45C83E – Cais llawn ar gyfer troi'r gweithdy presennol yn dri annedd – Caniatwyd 06/04/2016

45C83F/DIS – Cais llawn i ryddhau amod (05) (manyion ffenestri a grisiau) o gais cynllunio 45C83E (newid defnydd y gweithdy saer presennol yn 3 annedd) – Rhyddhawyd yr amod 20/03/2017.

SCR / 2021/6 Barn sgrinio o dan Adran 73 ar gyfer amrywio amod (06) cyfeirnod caniatâd cynllunio 45C83E (trosi'r gweithdy presennol yn dri annedd) er mwyn caniatáu ychwanegu 2 gyntedd AEA Nid oes angen 27.01.21.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Compliance development plan policies in relation to the conversion of existing buildings in the countryside to a residential use The building subject to this application is located in the countryside under the provisions of PCYFF 1 of the JLDP. Under the former development plan the conversion of existing buildings in the countryside to a residential use such as that being applied for was permitted subject to the listed criteria. The JLDP was adopted on 31.07.17 and superseded the former development plan. Under the provisions of policy TAI 7 (Conversion of Traditional Buildings in the Open Countryside to a Residential Use) of the JLDP the conversion of existing buildings to residential purposes is only permitted where evidence is provided that an employment use of the building is not viable and then only for affordable housing purposes or as a subordinate element in a wider scheme. The planning application subject to this report does not comply with any of these requirements and has therefore been advertised as a departure from the current development plan comprising the JLDP but there is a fall-back as described below.

Fall-back Planning permission 45C83E is extant and the applicant has until 12/04/2021 to implement this planning permission this is the fall-back position.

Design The proposed porches align with the character and form of the building to be converted in accord with the plans approved under planning permission 45C83E introducing only a very minor external

alteration. The site is set within a large curtilage within which there is ample room for parking and amenity space provision.

Highway Impacts The site is served by an existing access. It is not considered that the conversion would lead to a significant increase in traffic or other highway issues but comments of the highway authority are awaited at the time of writing.

Ecology The council's Ecological and Environmental Advisor is content with the planning application which now includes bird nesting boxes.

AONB Paragraph 5.3.5 of PPW explains that the primary objective of designating AONB's is the conservation and enhancement of their natural beauty. Development Management decisions affecting AONB's should favour conservation of natural beauty, although it will be appropriate to have regard to the economic and social well-being of the areas.

The site is located to the rear of a handful of dwellings forming part of the hamlet of Pen Lon which is situated within the designated AONB. The site is well screened and enclosed and it is not considered that unacceptable impacts will occur to the designated landscape.

There is a statutory requirement for the LPA to have regard to the AONB purposes. Regard has been taken of these statutory requirements in terms of the use of appropriate external materials.

Amenity impacts The building is located to the rear of existing housing. There is ample space within the site to accommodate the proposal without harm to existing amenities. Distances and boundary treatments are such that overlooking and loss of privacy are unlikely to occur.

Casgliad

Given the fall-back that there is an extant planning permission the proposal is acceptable subject to the planning conditions listed notwithstanding the fact the proposal is a departure from policy TAI 7. The planning conditions recommended limit the permission to no longer than that granted under planning permission 45C83E.

Argymhelliad

(01) Rhaid cychwyn ar y datblygiad yr ymwna'r caniatad hwn cyn 12/04/2021.

Rheswm: Rhoddir caniatâd cynllunio ar y sail bod caniatâd cynllunio yn bodoli yn unig.

(02) 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:

Cynllun Bloc Arfaethedig Ionawr 2016

Cynllun Bloc Manwl Ionawr 2016

Cynllun To yn Nodi Lleoliad 8 dim Goleuadau To Ionawr 2016

Cynllun Llawr Gwaelod Arfaethedig Ionawr 2016

Cynllun Llawr Cyntaf Arfaethedig Ionawr 2016

Drychiadau wedi'u cymeradwyo a'u haddasu gyda chynteddau allanol arfaethedig a blychau ystlumod ac adar Rhagfyr 2020

Manylion arfaethedig cynteddau allanol Rhagfyr 2020

Drychiad wedi'i gymeradwyo a'i addasu gyda chynteddau allanol arfaethedig Rhagfyr 2020

Cynllun Grisiau (wedi'i gymeradwyo wrth gyflawni'r amod o dan gyfeirnod 45C83F / DIS)

Ffenestr Elevation of PVC-U i'r Wal Talcen (wedi'i chymeradwyo wrth ollwng yr amod o dan gyfeirnod 45C83F / DIS)

Adran Trwy Ffenestr PVC-U i Ddarlun Drychiad Talcen Rhif 7 (wedi'i gymeradwyo wrth ollwng yr amod o dan gyfeirnod 45C83F / DIS)

Arolwg Rhywogaethau Gwarchoddedig Gweledol Alison Johnson Ecoleg Mehefin 2015

Adroddiad y Peiriannydd Strwythurol derbyniwyd 3/2/16

Datganiad Mynediad derbyniwyd 3/2/16

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

(03) Serch darpariaethau Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad a Ganiateir yn Cyffredinol) (Diwygiwyd) 1995 (neu unrhyw Orchymyn yn diddymu neu'n ail-osod y Gorchymyn hwnnw) mae'r datblygiad a ganiateir gan Ddosbarth A, B, C, D, E ac F o Ran 1 o Atodlen 2 yma'n cael eu heithrio.

Rheswm: Er lles mwynderau.

(04) Rhaid i'r lle parcio ceir fod ar gael i'w ddefnyddio cyn i neb symud i fyw i'r anheddau a ganiateir drwy hyn.

Rheswm Er bydd mwynderau.

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.