

Rhif y Cais: VAR/2021/70

Ymgeisydd: Mr. Peter Ball

Bwriad: Cais o dan Adran 73A i ddiwygio amod (08) (Cynlluniau a ganiatawyd) o ganiatâd cynllunio rhif 20C85F/DA (Codi annedd) er mwyn caniatáu diwygio'r dyluniad yn

Lleoliad: Plot ger Bron Wylfa, Cemaes



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Joanne Roberts)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y cynnig yn groes i bolisïau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ond mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol â'i fryd ar ei gymeradwyo.

Y Cynnig a'r Safle

Mae safle'r cais yn y cefn gwlad agored, ar gyrion y Ganolfan Gwasanaeth Lleol, sef Cemaes.

Cyflwynir y cais i amrywio amodau caniatadau a gafwyd eisoes er mwyn caniatáu newid dyluniad yr annedd.

Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol ydi a yw'r newidiadau arfaethedig yn dderbyniol ai peidio.

Mae sefyllfa wrth gefn (caniatâd cyfredol), ond mae'r newid yn y polisi ar ôl mabwysiadu'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn ffactor perthnasol y mae'n rhaid ei gymryd i ystyriaeth.

Polisiau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi Strategol PS 2: Isadeiledd a Chyfraniadau gan Ddatblygwyr
Polisi Strategol PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig
Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd
Polisi Strategol PS 6: Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt
Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi Strategol PS 17: Strategaeth Aneiddleoedd
Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
Polisi TRA 2: Safonau Parcio
Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant
Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, Chwefror 2021)
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)
Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy (2010)
Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio yr Amgylchedd Adeiledig Gwledig a Threfol (2008)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd Richard Griffiths	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cynghorydd Aled Morris Jones	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cynghorydd Richard Owain Jones	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cyngor Cymuned Llanbadrig Community Council	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Ymgynghoriadau Cynllunio YGC	Dim sylwadau.
Dwr Cymru Welsh Water	Dim sylwadau, yn amodol ar gynnwys unrhyw amodau draenio perthnasol mewn unrhyw ganiatâd newydd.

Rhodddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn tair ffordd. Gosodwyd rhybuddion safle gerllaw'r safle ac anfonwyd llythyrau hysbysu personol at ddeiliad eiddo cyfagos a chyhoeddwyd hysbyseb yn y wasg leol. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau yw 22/10/2021.

Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad nid oes unrhyw sylwadau wedi'i dderbyn.

Hanes Cynllunio Perthnasol

20C85 - Codi annedd ar / Erection of a dwellinghouse on O.S enclosure number 0811 ger Pentregof, Cemaes - Caniatáu/Granted -04.04.1990 / S106 - 09.03.1990

20C85A - Codi annedd a modurdy ar ran o / Erection of a house and garage on part of O.S 0811 ger/near Pentregof, Cemaes - Gwrthod/Refused - 03.08.1993 - Gwrthod apel/Appeal Dismissed - 29.12.1993

20C85B - Diwygio amod (02) ar ganiatad cynllunio 20C85 er mwyn ymestyn yr amser a ganiateir i gyflwyno cais 'reserved matters' o 3.4.93 i 1.2.95 ar / Amendment to condition (02) of permission 20C85 so as to increase the time limit for submission of 'reserved matters' application from 3.4.93 to 1.2.95 at O.S 0811 ger/near Pentregof, Cemaes - Gwrthod/Refused - 09.12.1994 - Gwrthod Apel/Appeal Dismissed - 11.10.1995

20C85C - Cais amlinellol ar gyfer codi byngalo ynghyd a addasu'r fynedfa bresennol ar ran o / Outline application for the erection of a bungalow together with alterations to the existing access on part of O.S 0811 adjoining Pentregof Bach, Cemaes - Refused 02.10.2003

20C85D - Cais amlinellol ar gyfer codi byngalo ynghyd a addasu'r fynedfa bresennol ar ran o / Outline application for the erection of a bungalow together with alterations to the existing access on part of O.S 0811 adjoining Pentregof Bach, Cemaes - Refused 08.01.2004

20C85E - Cais amlinellol ar gyfer codi annedd ynghyd a addasu'r fynedfa bresennol ar ran o / Outline application for the erection of a dwelling together with alterations to the existing access on part of O.S 0811 adjoining Pentregof Bach, Cemaes - Refused 08.04.2005

20C85F/DA - Manylion llawn ar gyfer codi annedd ynghyd a chreu mynedfa newydd i gerbydau ar blot ger / Detailed plans for the erection of a dwelling together with the construction of a new vehicular access on plot adjoining Bron Wylfa, Cemaes - Granted 15.08.2005

20C85G/DIS - Rhyddhau amod (05) (llechan to) o ganiatad cynllunio 20C85E ar dir ger/ Discharge of condition (05) (slate roof) from planning permission 20C85E on land adjacent to Bron Wylfa, Cemaes - Rhyddhau amod/Condition discharged 18.11.2014

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r egwyddor o godi annedd eisoes wedi'i sefydlu yn y lleoliad hwn o dan ganiatadau cynllunio 20C85E a 20C85F/DA. Diogelwyd y caniatâd cynllunio yn sgil y ffaith bod y gwaith datblygu wedi cychwyn ac felly mae'r caniatâd mewn grym.

Fodd bynnag, gan fod y safle datblygu y tu allan i'r ffin ddatblygu ac felly yn y cefn gwlad agored a lle mae'n rhaid i unrhyw annedd newydd gydymffurfio â Pholisi Cynllunio Cymru a Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy sy'n ei gwneud yn ofynnol i brofi bod angen 'annedd menter wledig'.

Gwneir y cais o dan Adran 73A ac mae'n ymwneud ag annedd marchnad agored ac felly mae'n groes i bolisiau'r cynllun datblygu.

Fodd bynnag, gan fod gan y cais ganiatâd eisoes rhaid ystyried y canlynol:

- A yw'n debygol y gellir gweithredu'r caniatâd cynllunio presennol.
- A yw'r newidiadau i'r caniatâd yn welliant i'r hyn a gymeradwywyd yn flaenorol.

Mae'r caniatâd wedi'i weithredu ac felly'r cwestiwn ydi a yw'r newidiadau arfaethedig yn welliant i'r cynllun a gymeradwywyd yn flaenorol.

Y diwygiad arfaethedig yw ychwanegu ystafell haul at ddrychiad dwyreiniol yr annedd. Ystyrir bod yr ystafell haul arfaethedig yn dderbyniol o ran dyluniad ac ni ystyrir y bydd yr ystafell haul arfaethedig yn cael effaith annerbyniol ar gymeriad ac ymddangosiad yr ardal neu ar fwynderau eiddo cyfagos.

Felly, ystyrir bod y diwygiad arfaethedig yn dderbyniol ac mae'n welliant cyffredinol i'r cynlluniau a gymeradwywyd yn flaenorol.

The proposed amendment is the addition of a sun room to the Eastern elevation of the dwelling. The proposed sunroom is considered to be acceptable in terms of design and it is not considered that the proposed sun room will have an unacceptable impact upon the character and appearance of the area or upon the amenities of neighbouring properties.

The proposed amendment is therefore considered to be acceptable and represents an overall improvement to the previously approved plans.

Casgliad

Mae'r cais yn groes i Bolisi PS 17 y CDLIC a darpariaethau Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy ond mae sefyllfa wrth gefn gan fod gan y safle ganiatâd eisoes sydd wedi'i weithredu.

Ystyrir bod y dyluniad diwygiedig arfaethedig yn dderbyniol ac yn welliant cyffredinol i'r cynllun a gymeradwywyd yn flaenorol ac nid ystyrir y bydd y datblygiad yn cael effaith annerbyniol ar gymeriad nac edrychiad yr ardal nac ar fwynderau eiddo cyfagos

Argymhelliad

Bod y cais yn cael ei gymeradwyo yn amodol ar yr amodau canlynol:

(01) Bydd y fynedfa'n cael ei gosod allan a'i hadeiladu'n gwbl unol â'r cynllun a gyflwynwyd rhif: A2/0J/2 cyn y bydd neb yn symud i mewn i'r annedd a bydd yn cael ei chynnal wedyn a'i chadw'n rhydd o unrhyw rwystr parhanol a'i defnyddio i bwrpas mynediad yn unig.

(02) Rhaid adeiladu'r fynedfa gyda'i graddiant yn ddim mwy nag 1 mewn 20 am y 5 metr cyntaf yn ôl o ymyl agosaf y gerbydlon gyfagos.

Rheswm: Er mwyn sicrhau rhyngweledd digonol rhwng y fynedfa a'r briffordd gyhoeddus gyfredol a hynny er diogelwch a hwylustod defnyddwyr y briffordd a'r fynedfa.

(03) Bydd wyneb bitwmen yn cael ei osod ar y fynedfa am y 5 metr cyntaf o ymyl agosaf y Briffordd Sirol a bydd y system draenio dŵr wyneb wedi cael ei chwblhau ac yn gwbl weithredol cyn y bydd neb yn symud i mewn i'r annedd.

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

(04) Bydd y lle parcio'n cael ei gwblhau mewn modd sy'n cydymffurfio'n llwyr â'r manylion fel a ddangosir ar y cynllun/darluniad Rhif. A2/0J/2 cyn y cychwynnir ar y defnydd a ganiateir yma a bydd yn cael ei gadw wedyn i'r dibenion hynny'n unig.

Rheswm: Fel y gall cerbydau dynnu i ffordd a throï'n glir o'r briffordd er mwyn lleihau'r perygl, rhwystr ac anhwylostod i ddefnyddwyr y briffordd gyfagos.

(05) Bydd y lle troi ar gyfer cerbydau'n cael ei gwblhau yn unol â'r manylion a ddangosir ar gynllun rhif A2/0J/2 cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma.

Rheswm: Fel y gall cerbydau dynnu i ffwrdd a throï'n glir o'r briffordd er mwyn lleihau'r perygl, rhwystyr ac anhwylustod i ddefnyddwyr y briffordd gyfagos.

(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 cerbydlon 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: Er mwyn sicrhau rhyngweledd digonol rhwng y fynedfa a'r briffordd gyhoeddus gyfredol a hynny er diogelwch a hwylustod defnyddwyr y briffordd a'r fynedfa.

(07) Bydd llechi naturiol unlliw yn cael eu defnyddio ar gyfer to'r anheddau arfaethedig.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y datblygiad er budd amwynder.

(08) 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 a Block: A2/0J/2 a dderbyniwyd ar 14/09/2021
- Edrychiad Dwyreiniol a dderbyniwyd ar 14/09/2021
- Edrychiadau Gogleddol a Deheuol a dderbyniwyd ar 14/09/2021
- Cynllun Llawr Arfaethedig a dderbyniwyd ar 14/09/2021
- Edrychiadau Arfaethedig a ganiatawyd dan caniatâd cynllunio rhif 20C85F/DA

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 polisïau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: PS1, PS2, PS4, PS5, PS17, PCYFF1, PCYFF2, PCYFF3, PCYFF4, TRA2, TRA4.

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.