

11.1

Gweddill y Ceisiadau

Remainder Applications

Rhif y Cais: **49C219A** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr & Mrs R. Parr-Sturgess

Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu yn / Full application for alterations and extensions at

44 Newlands Park, Y Fali/Valley.



Pwyllgor Cynllunio: 07/03/2018

Adroddiad gan y Pennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (OWH)

Argymhelliad:

Caniatáu.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r ymgeisydd yn perthyn i 'swyddog perthnasol' fel y diffinnir hynny ym mharagraff 4.6.10 y Cyfansoddiad.

Mae'r cais wedi cael ei sgrwtineiddio gan y Swyddog Monitro fel sy'n ofynnol dan baragraff 4.6.10.4 y Cyfansoddiad.

1. Y Safle a'r cynnig

Cais cynllunio llawn yw hwn i altro ac ymestyn i gefn yr annedd sef 44 Newlands Park yn Y Fali.

Mae'r estyniad newydd yn mesur 3.2 metr gan 4.0 metr ac mae 4.8 metr o uchder i'r grib. Bydd yr estyniad newydd yn ffurfio ystafell haul newydd yng nghefn yr annedd.

Mae gan yr ymgeisydd ddigon o dir yn ei feddiant i sicrhau bod lle ar gyfer y cynllun hwn.

Bydd y ffenestri newydd yn edrych tuag at ardd yr ymgeisydd a'r cae gwag y tu cefn i'w eiddo.

2. Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol yw a yw'r cais arfaethedig yn dderbyniol o ran y polisiau cynllunio cyfredol, a fyddai'n cael effaith ar eiddo cyfagos ac a fyddai'n cael effaith hefyd ar yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

3. Prif Bolisiau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

PCYFF3 - Dylunio a Siapio Lle

PCYFF4 – Dylunio a Thirweddu

AMG1 – Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Cymuned - Dim ymateb

Aelod Lleol (Cyng Gwilym Owen) – Dim ymateb

Aelod Lleol (Cyng Richard Dew) – Dim ymateb

Dwr Cymru – Sylwadau safonol

Adain yr Amgylchedd Adeiledig a Thirweddu – Sylwadau - yn cydymffurfio â'r polisiau cynllunio

Draenio – Sylwadau safonol.

Ymateb i Gyhoeddusrwydd

Rhodddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn dwy ffordd. Gosodwyd rhybudd ger y safle ac fe anfonwyd llythyrau personol at ddeiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 01/02/2018 ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd unrhyw lythyrau wedi dod i law yn cynnig sylwadau ar y cais.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

49C219 – Addasu ag ehangu yn 44 Newlands Park, Y Fali Caniatau 30/01/2002

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyd-destun Polisi – Mae'r cynllun arfaethedig yn cydymffurfio gyda gofynion polisiâu PCYFF3, PCYFF 4 ac AMG1 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Dywed Polisi PCYFF3 y bydd disgwyl i unrhyw ddatblygiad newydd 'roi ystyriaeth lawn i gyd-destun yr amgylchedd naturiol, hanesyddol ac adeiledig ac sy'n cyfrannu at greu llefydd deniadol a chynaliadwy.' Dywed Polisi PCYFF 4 – 'y dylai pob cynnig integreiddio gyda'r hyn sydd o'i gwmpas'.

Dywed Polisi AMG 1 y dylai'r cynnig, lle mae hynny'n briodol 'gymryd i ystyriaeth yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol'. Ystyrir bod y cynllun arfaethedig yn cydymffurfio gyda'r polisiâu uchod oherwydd ni fyddai'n cael effaith ar gymeriad yr annedd bresennol na'r strydlyn ac mae'n ymdoddi'n dda i'r ardal o'i gwmpas. Yn ychwanegol at hyn, ac oherwydd maint y datblygiad, nid ystyrir y byddai'n cael effaith ychwaith ar yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

Nid ystyrir y byddai'r estyniad arfaethedig yn cael effaith ar y mwynderau o'i gwmpas i'r graddau y byddai hynny'n cyfiawnhau gwrthod y cais.

Mae'r deunyddiau y bwriedir eu defnyddio hefyd yn dderbyniol.

Effaith ar eiddo cyfagos –

Fel y dywedwyd yn yr adroddiad, bydd y ffenestri newydd yn edrych drosodd tuag at ardd yr ymgeisydd a'r cae gwag sydd yng nghefn yr annedd – o'r herwydd, nid ystyrir y byddai'r cynllun arfaethedig yn cael effaith ar eiddo cyfagos i'r graddau y byddai hynny'n cyfiawnhau ei wrthod. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, nid oedd unrhyw lythrau wedi cyrraedd yr adran hon.

7. Casgliad

Ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn dderbyniol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol, gydag amodau.

8. Argymhelliad

Caniatáu

(01) Rhaid cychwyn ar y datblygiad yr ymwna'r caniatâd hwn a fo o fewn pum mlynedd i ddyddiad y caniatâd hwn.

Rheswm: Ufuddhau i anghenion Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(02) Rhaid ymgymryd a'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd isod:

Rhif Dyluniad	Dyddiad a dderbyniwyd	Disgrifiad Dyluniad
A-03-04	04/01/2018	Cynllun Lleoliad
A-03-03	04/01/2018	Cynllun Edrychiad Arfaethedig
A-03-01	04/01/2018	Cynllun Llawn Arfaethedig
A-03-02	04/01/2018	Cynllun Trawstoriad Arfaethedig

o dan cais cynllunio rhif 49C219A.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

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.