

Rhif y Cais: VAR/2020/7

Ymgeisydd: Mr. Alan Kelly

Bwriad: Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (02) (Cynlluniau a gymeradwyd) (03)(Cynllun rheoli a chynnal a chadw) (15)(Sgrin derfyn) o caniatâd cynllunio rhif VAR/2019/34 (Codi 4 flat) er mwyn newid y gosodiad traenio ac cyflwyno manylio y screen derfyn yn / Application under Section 73 for the variation of condition (02) (Approved plans) (03)(Management and maintenance plan) (15)(Boundary screen) of planning permission reference VAR/2019/34 (Erection of 4 flats) so as to change the drainage layout and provide details of boundary screen at

Lleoliad: 8 Ger y Mor, Rhosneigr



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Gwen Jones)

Argymhelliad: Caniatáu / Permit

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae hwn yn gais o dan Adran 73 ar gyfer amrywio amodau (02) (Cynlluniau a gymeradwyd), (03) Cynllun Rheoli a Chynnal a Chadw, (15) (Sgrin derfyn) o gyfeirnod caniatâd cynllunio VAR / 2019/34 (Codi 4 fflat) er mwyn newid y cynllun draenio ac i roi manylion am y sgrin derfyn yn 8 Ger y Môr, Rhosneigr.

Y Cynnig a'r Safle

Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (02) (Cynlluniau a gymeradwywyd) (03)(Cynllun rheoli a chynnal a chadw) (15)(Sgrîn derfyn) o ganiatâd cynllunio rhif VAR/2019/34 (Codi 4 flat) er mwyn newid y cynllun draenio a chyflwyno manylion y sgrîn derfyn yn 8 Ger y Mor, Rhosneigr.

Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol ydi a yw'r cynnig yn welliant i'r hyn a gymeradwywyd yn wreiddiol o dan gyfeirnod cais VAR / 2019/34.

Polisiâu

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi TAI 5: Tai Marchnad Lleol
Polisi PCYFF 6: Cadwraeth Dŵr
Polisi TAI 8: Cymysgedd Briodol o Dai
Polisi TAI 15: Trothwy Tai Fforddiadwy a'u Dosbarthiad
Polisi TRA 2: Safonau Parcio

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

Ymgynhorai	Ymateb
Draenio Gwynedd / Gwynedd Drainage	Sylwadau
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim gwrthwynebiad
Cynghorydd Richard Dew	Dim ymateb
Cynghorydd Gwilym O Jones	Dim ymateb
Cyngor Cymuned Llanfaelog Community Council	Dim ymateb
Dwr Cymru Welsh Water	Dim gwrthwynebiad
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Sylwadau Safonol
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Dim sylwadau
Swyddog Hawliau Tramwy Cyhoeddus/ Public Rights of Way Officer	Dim Sylwadau

Codwyd rhybuddion ger y safle ac ysgrifennwyd at ddeiliaid eiddo cyfagos. Hysbysebwyd y cais hefyd yn y papur newydd lleol gan fod y datblygiad yn groes i bolisiâu cynllunio. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau oedd 11/3/20. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, nid oedd unrhyw lythyrau wedi dod i law.

Hanes Cynllunio Perthnasol

28C511 - Cais amlinellol gyda rhai materion wedi'u cadw'n ôl ar gyfer dymchwel yr annedd bresennol ynghyd â chodi 4 fflat (1 ystafell wely) ac adeiladu mynediad yn 8 Ger y Môr, Rhosneigr - Cymeradwywyd - 16/11/15

28C511A / DA - Cais am faterion a gadwyd yn ôl i ddymchwel yr annedd bresennol ynghyd â chodi 4 fflat (1 ystafell wely) yn 8 Ger y Môr, Rhosneigr - Cymeradwywyd - 14/2/19

VAR / 2019/34 - Cais o dan Adran 73 i amrywio amodau (13) (mynediad) a (15) (parcio) y caniatâd cynllunio amlinellol 28C511 (cais amlinellol i ddymchwel yr annedd bresennol ynghyd â chodi 4 fflat) ac amodau (02) (tirlunio), (03) (mynediad), (07) (parcio) ac (08) (cynlluniau a gymeradwywyd) o'r materion a gadwyd yn ôl 28C511A / DA (cais materion a gadwyd yn ôl ar gyfer codi 4 fflat) er mwyn diwygio'r cynlluniau a gymeradwywyd fel y gellir newid mynediad i'r safle, parcio a thirlunio yn - 8 Ger y Mor, Rhosneigr - Cymeradwywyd 5/8/19

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae egwyddor y cynllun arfaethedig eisoes wedi'i sefydlu. Cymeradwywyd cais cynllunio amlinellol ar 16/11/15, cymeradwywyd cais materion a gadwyd yn ôl ar 14/2/19 a chymeradwywyd cais Adran 73 ar 5/8/19.

Joint Local Development Plan

Ers mabwysiadu'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, mae Rhosneigr wedi'i nodi fel Canolfan Gwasanaethau Lleol o dan ddarpariaethau Polisi TAI 5. Nid yw'r polisi'n cefnogi darparu tai marchnad agored. 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 Adran 73 o dan VAR / 2019/34 ar 2/8/19 ac mae gan yr ymgeisydd tan 14/02/2021 i weithredu'r caniatâd cynllunio. Mae'n debygol iawn y bydd yn cael ei weithredu.

Newidiadau

Mae'r newidiadau arfaethedig fel a ganlyn:

- Amrywio Amod (02). Nid oedd y cynllun draenio a gynigiwyd ar gyfer safle'r cais yn cyd-fynd â'r cynllun draenio a gymeradwywyd. Mae'r cynllun draenio'n cael ei newid felly i sicrhau bod dulliau draenio cynaliadwy yn cael eu defnyddio.

- Amrywio Amod (03). Roedd amod gyda'r caniatâd blaenorol bod raid cyflwyno, i'w gymeradwyo, gynllun rheoli a chynnal a chadw ar gyfer y system draenio dŵr wyneb cymunedol, gan ddangos sut y byddai'r holl agweddau yn cael eu rheoli a'u cynnal am oes y datblygiad. Derbyniwyd Cynllun Rheoli a Chynnal a Chadw Draenio Cynaliadwy (SuDS) i gadarnhau y bydd y gwaith rheoli a chynnal a chadw yn cael ei reoli gan berchennog un eiddo a fydd yn berchennog ar y cynllun cyfan ac yn gyfrifol am gynnal a chadw a rheoli'r system ddraenio ar sail barhaus. Bydd amod (03) yn cael ei amrywio i gyfeirio at Gynllun Rheoli a Chynnal a Chadw SuDS a gyflwynwyd gyda'r cais cynllunio.

- Mae manylion ffensio wedi'u darparu gyda'r cais cynllunio i gwrdd ag Amod (15) y caniatâd blaenorol. Roedd angen sgrîn derfyn rhwng safle'r cais a 7 a 12 Ger y Môr er mwyn darparu mwynderau digonol ar gyfer eiddo cyfagos. Mae'r manylion a gyflwynwyd gyda'r cais cynllunio yn dderbyniol a chafwyd cadarnhad y bydd y ffens yn cael ei chodi cyn i unrhyw waith gychwyn ar yr adeilad.

Mae'r adran ddraenio wedi cadarnhau bod yr ymgeisydd wedi ystyried defnyddio system draenio cynaliadwy ar safle'r cais, ac mae'n cynnwys trafodaeth ynghylch i ble y bydd y dŵr ffo yn mynd a chyflymder y llif. Fodd bynnag, hyd nes y gwneir cais i'r SAB, sef y Corff Cymeradwyo ar gyfer Draenio Cynaliadwy, mae rhywfaint o ansicrwydd yn parhau ynghylch a fyddai cynllun y safle arfaethedig yn golygu y gellid cydymffurfio'n llawn â'r gyfres o safonau SuDS cenedlaethol.

Eiddo preswyl cyfagos

Mae deiliaid eiddo cyfagos wedi cael gwybod am y datblygiad. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau oedd 11/3/20. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad nid oedd unrhyw lythyrau wedi dod i law. Nid ystyrir y bydd y cynnig yn cael effaith negyddol ar eiddo preswyl cyfagos.

Casgliad

Mae'r cais yn tynnu'n groes i Bolisi TAI 5 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd; fodd bynnag, y sefyllfa wrth gefn yw bod gan safle'r cais ganiatâd cynllunio eisoes i godi 4 fflat.

Nid ystyrir bod y cynllun draenio diwygiedig yn ddirywiad o gymharu â'r cynllun a gymeradwywyd eisoes

Argymhelliad

(01) Rhaid cychwyn ar y datblygiad yr ymwna'r caniatâd hwn dim hwyrach na 14/02/2021.

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(iau) a dogfen(nau) a gyflwynwyd isod:

- Cynllun Safle Arfaethedig – 2600:18:3E Derbyniwyd gyda'r cais cynllunio VAR/2020/7
- Drychiadau a Cynlluniau Llawr Arfaethedig – 2600:18:6A - Derbyniwyd gyda'r cais cynllunio VAR/2019/34
- Manylion Uned Awyru ar y Wal - Derbyniwyd 31/1/19 gyda'r cais cynllunio VAR/2019/34
- Cynllun Lleoliad – 2600:18:1 gyda'r cais cynllunio VAR/2020/7
- Aseiad Sŵn Awyrennau Milwrol – Martec Environmental Consultants Ltd dyddiedig 1/11/18
- Manylion Ffens Acwstig - 2600: 18: 4 a dderbyniwyd gyda'r cais cynllunio VAR / 2020/7
- Cynllun Rheoli a Chynnal a Chadw SUDS - AO / SMMP / 01 – a dderbyniwyd gyda'r cais cynllunio VAR / 2020/7

o dan cais cynllunio VAR/2019/34 a VAR/2020/7.

Rheswm: Er mwyn osgoi amhaeaeth

(03) Rhaid i'r system ddraenio dŵr wyneb cymunedol ar gyfer y cynllun gael ei gweithredu a'i chynnal yn unol â'r manylion a nodir yng Nghyfeirnod Cynllun Rheoli a Chynnal a Chadw SUDS AO / SMMP / 01 dyddiedig 2 Ionawr, 2020.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y datblygiad yn cael ei ddraenio'n ddigonol.

(04) Bydd y gwaith tirlunio'n cael ei wneud ynunol a'r manylion a gymeradwywyd yn ystod y tymor plannu cyntaf wedi i'r datblygiad gael ei gwblhau neu yn syth ar ol i rywun symud i mewn i'r datblygiad. Bydd y cynllun ar ol ei gwblhau yn cael ei gynnal a chadw am oes y penderfyniad.

Rheswm: Er bydd mwynderau gweledol yr ardal leol.

(05) 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 caniatad 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'r perygl, rhwystr ac anhwylostod i ddefnyddwyr y briffordd a'r fynedfa

(06) Bydd 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 sicrhau rhyngweledd digonol rhwng y fynedfa a'r briffordd gyhoeddus gyfredol a hynny er diogelwch a hwylustod defnyddwyr y briffordd a'r fynedfa.

(07) Ni chaniateir ar unrhyw adeg i wal/gwrych/ffens derfyn presennol 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 a'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.

(08) Bydd wyneb bitwmen yn cael ei osol ar y fynedfa am y 5 metr cyntaf o ymyl agosaf y Briffordd Sirol a bydd y system draenio dwr wyneb wedi cael ei chwblhau ac yn gwbl weithredol cyn y cychwynnir unrhyw waith ar weddill y datblygiad cyn y cychwynnir ar y defnydd a ganiateir yma.

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

(09) Bydd y lle parcio'n cael ei gwblhau mewn modd sy'n cydymffurfio'n llwyr a'r manylion a gyflwynwyd 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 ffwrdd a throï'n glir o'r briffordd er mwyn lleihau'r perygl, rhwystr ac anhwylostod i ddefnyddwyr y briffordd gyfagos.

(10) Rhaid defnyddio llechi naturiol o liw unffurf yn ddeunydd to ar yr adeilad arfaethedig.

Rheswm: Er mwyn sicrhau golwg foddhaol i'r datblygiad.

(11) Mae darpariaethau Dosbarth A,B,C,D,E ag F o Ran 1 o Atodlen 2 o'r Rheolau Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad Cyffredinol o Ganiateir) 2013 (neu unrhyw Orchymyn sy'n diddymu ac yn ailddeddfu'r Gorchymyn hwnnw) drwy hyn yn cael ei eithrio.

Rheswm: Yn niddordebau mwynderau preswyl a gweledol.

(12) Rhaid i ddwr wyneb a dwr budr ddraenio o'r safle ar wahan.

Rheswm: Er mwyn gwarchod y cyfan o'r garthffos gyhoeddus.

(13) Ni chaniateir i ddwr wyneb lifo yn uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r sistem garthffosiaeth gyhoeddus.

Rheswm: Atal gormod o ddwr rhag llifo i'r sistem garthffosiaeth gyhoeddus, gwarchod iechyd a diogelwch preswylwyr a sicrhau na chaif yr amgylchedd ei niweidio.

(14) Ni chaiff dwr draenio tir arllwys yn uniongyrchol nac yn anuniongyrchol i'r sistem garthffosiaeth gyhoeddus.

Rheswm: Rhwystro gormod o ddwr rhag llifo i'r sistem garthffosiaeth gyhoeddus a llygru'r amgylchedd.

(15) Rhaid codi'r sgrin derfyn rhwng safle'r cais a 7 Ger y Môr a 12 Ger y Môr cyn codi'r adeilad a gymeradwyir drwy hyn. Codir y sgrin derfyn yn unol â lluniad 2600: 18: 4, rhaid cadw'r sgrin am byth, a bydd raid i unrhyw sgrin newydd y byddai'n rhaid ei chodi oherwydd traul gyffredinol neu ddifrod i'r hen sgrin, gan gynnwys difrod damweiniol, fod o'r un fanyleb â'r un a gymeradwywyd yn wreiddiol.

Rheswm: Er lles mwynderau a phreifatrwydd

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/2020/8

Ymgeisydd: Anglesey Lifetime Homes Ltd

Bwriad: Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (02) (Adroddiad Madfallod Cribog), (04) (Goleuadau allanol), (12) (Cynllun Draenio), (13) (Cynllun Rheoli Traffig) a (16) (Cynlluniau a gymeradwywyd) o ganiatâd cynllunio rhif 45C133B (codi tri annedd) er mwyn diwygio amodau drwy ddarparu'r wybodaeth y gofynnwyd amdani ynghyd â diwygio dyluniad yr annedd ar dir yn / Application under Section 73 for the variation of condition (02) (Crested Newt Statement), (04) (External Lighting), (12) (Drainage details), (13) (Traffic Management Plan) and (16) (Approved plans) of planning permission reference 45C133B (erection of three dwellings) so as to vary the conditions by providing the requested information together with amending the dwelling design on land at

Lleoliad: Bryn y Felin, Niwbwrch/Newborough



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

Argymhelliad: Caniatáu / Permit

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais cynllunio yn tynnu'n groes i'r cynllun datblygu ond yn un mae swyddogion yr awdurdod cynllunio lleol yn argymhell ei gymeradwyo.

Y Cynnig a'r Safle

Mae safle'r cais ar gyrion gogledd-orllewinol yr anheddiad ac o fewn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Gellir ei gyrraedd o'r A4080 ac mae ffordd fynediad sy'n arwain at dair annedd tu ôl i'r annedd yn Bryn Felin. I'r dwyrain mae eiddo preswyl sy'n rhan o stad breswyl Bryn Rhedyn.

Gwneir y cais cynllunio o dan adran 73 i amrywio'r amodau cynllunio a restrir yn y disgrifiad fel bod y wybodaeth sydd raid wrthi o dan amodau mewn perthynas â madfallod cribog, goleuadau allanol, draenio a rheoli traffig yn cael ei darparu fel rhan o'r cais hwn. Cynigir diwygiadau hefyd i ddyluniad yr anheddau arfaethedig fel a ganlyn:

- Mae ffenestri'r llawr cyntaf yn y cefn yn cael eu newid o rai dormer to fflat i rai safonol sydd wedi'u hadeiladu o fewn y wal.
- Newid y ffenestr Velux yn y to yn y drychiad blaen i ffenestr safonol

Mater(ion) Allweddol

- Cydymffurfio â pholisïau'r cynllun datblygu a mwynderau.
- Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol "AHNE"
- Mwynderau eiddo cyfagos

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Cynllun Datblygu Lleol ar y cyd Ynys Môn a Gwynedd (2017)

TRA 2: Safonau Parcio

TRA 4: Rheoli Effeithiau Trafnidiaeth

PCYFF 1: Ffiniau Datblygu

PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu

PCYFF 3: Dylunio a Chynllunio Lleoedd

PCYFF 4: Dylunio a Thirlunio

PCYFF 5: Rheoli Carbon

PCYFF 6: Rheoli Dŵr

AMG 1: Cynlluniau Rheoli Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol

AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

AMG 6: Gwarchod Safleoedd o Arwyddocâd Rhanbarthol neu Leol

TAI 5: Tai Marchnad Lleol

Polisi Cynllunio Cymru, Rhifyn 10, 2018 "PCC"

TAN 12: Dylunio

Safonau Parcio CCA, 2008.

CCA Dylunio yn yr Amgylchedd Adeiledig Trefol a Gwledig, 2008 "Canllawiau Dylunio"

Canllawiau Cynllunio Atodol - Cymysgedd Tai (Hydref 2018)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Y Cynghorydd Peter Rogers: Dim sylwadau.

Y Cynghorydd Bryan Owen: Dim sylwadau.

Cyngor Cymuned Rhosyr Community Council: Dim gwrthwynebiad.

Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor: Dim gwrthwynebiadau i'r math o oleuadau ac yn ystyried y byddant yn lleihau'r effeithiau ar fywyd gwyllt.

Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor: Mae yna amod ar y caniatâd cyfredol sy'n rheoleiddio gwaith coed yn y dyfodol. Byddai'n fwy priodol pe bai hyn yn cael ei ategu gan Asesiad Effaith Coedyddol (sy'n amlinellu'r gwaith coed sy'n angenrheidiol ar gyfer y cynllun a gymeradwywyd ar hyn o bryd, gan ganolbwyntio ar Gynllun Asesu Effaith a Chynllun Diogelu Coed. Gellid cynnwys y cynlluniau hyn fel amod a osodir ar unrhyw ganiatâd.

Swyddog Cefn Gwlad ac AHNE / Countryside and AONB Officer: Dim sylwadau ar hyn o bryd.

Priffyrdd a Thrafnidiaeth / Highways and Transportation: Mae'r manylion a gyflwynwyd yn foddhaol ac nid oes gennyf wrthwynebiad i'r amodau sy'n ymwneud ag argymhelliad blaenorol Priffyrdd gael eu rhyddhau.

Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales: Mae'r Mesurau Osgoi Rhesymol mewn perthynas â madfallod cribog yn ymddangos yn dderbyniol. Dim gwrthwynebiadau i fath a nifer y goleuadau fel y nodir ar y cynlluniau.

Dŵr Cymru/Welsh Water: Ar ôl asesu'r cynllun cynllun draenio arfaethedig diwygiedig (cyf dwg: J / A0 / SP / 01 Rev D), nodwn y cynigir lloedd budr i gysylltu â charthffos gyhoeddus chyfeirnod SH41668106. Rydym yn deall y bwriedir i lloedd dŵr wyneb gael eu gollwng i systemau draen. Ar y sail hon, nid oes gennym wrthwynebiad i gyflawni amod 12.

Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health: Dim sylwadau.

Ymgynghoriadau Cynllunio YGC: Disgrifir darpariaethau ynghylch gofynion cymeradwyo'r corff draenio cynaliadwy - Suds.

GCAG / GAPS: Dim goblygiadau archeolegol.

Addysg / Education: Dim cyfraniad yn cael ei ofyn amdan.

Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit: Cymeradwywyd y cais gwreiddiol 45C133B ar 4 Ebrill 2017 cyn mabwysiadu'r JLDP, felly fe'i hystyriwyd o dan Gynllun Lleol Ynys Môn (1996) a'r CDU a stopiwyd (2005). Yng Nghynllun Lleol Ynys Môn a'r CDU a stopiwyd, roedd y safle'n gorwedd o fewn ffin datblygu Newborough. Diwygiwyd y ffin ddatblygu yn y rhan hon o Newborough yn y JLDP sy'n golygu bod mwyafrif y safle hwn bellach y tu allan i'r ffin ddatblygu. O dan y JLDP byddai'n rhaid ystyried yr unedau ar y safle hwn y tu allan i'r ffin ddatblygu o dan Safleoedd Eithrio Polisi TAI 16 ar gyfer tai fforddiadwy. Fodd bynnag, mae caniatâd presennol yn ystyriaeth berthnasol yn eich asesiad o'r cais cyfredol. Mater i'r sawl sy'n gwneud y penderfyniad fydd y pwysau a roddir i'r caniatâd sy'n bodoli fel ystyriaeth cynllunio materol. Roedd y JLDP yn rhagweld lefel twf o 40 uned ar gyfer Newborough, yn y cyfnod 2011 i 2019 cwblhawyd cyfanswm o 16 uned gyda 25 uned arall yn y banc tir ym mis Ebrill 2019. Fodd bynnag, yng ngoleuni'r caniatâd sy'n bodoli ar y safle hwn ni fyddai caniatâd ar gyfer y cais hwn yn arwain at gynnydd yn nifer yr unedau yn yr anheddiad.

Hysbysebwyd y cais cynllunio trwy rybudd yn y wasg ac ar safle'r cais. Ysgrifennwyd at ddeiliaid eiddo cyfagos. Daeth y cyfnod cyhoeddusrwydd i ben ar 18.03.2020 ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn nid oedd unrhyw sylwadau wedi dod i law.

Hanes Cynllunio Perthnasol

AAD / 2020/9 Barn sgrinio ar gyfer codi tair annedd ynghyd ag adeiladu mynediad i gerbydau. Dim angen AEA 25.02.2020.

HHP / 2019/94 - Cais llawn am addasiadau ac estyniadau ynghyd ag adleoli'r garej - Caniatawyd 06.06.2019.

45C133B – cais cynllunio llawn ar gyfer codi tair annedd ac i adeiladu mynediad i gerbydau. Cymeradwywyd gydag amodau 04/04/2017.

45C133C / SCR - Barn sgrinio ar gyfer codi tair annedd, adeiladu mynediad i gerbydau a gosod system garthffosiaeth. Dim angen AEA 07.12.2018.

45C133A Newidiadau ac estyniadau i'r annedd ynghyd â chreu fflat hunangynhwysol. Cymeradwywyd gydag amodau 13.04.1993.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyd-destun. Mae'r cais hwn o dan adran 73 yn gwneud cais am fân-newidiadau i ddyluniad yr anheddau a gymeradwywyd yn flaenorol a hefyd yn ceisio rhyddhau amodau cynllunio trwy gyflwyno manylion sydd raid wrthynt fel rhan o amodau cynllunio a osodwyd ar y caniatâd hwn. Er mai newidiadau bychan ydynt mae unrhyw ganiatâd a roddir o dan adran 73 yn arwain at roi caniatâd cynllunio newydd a rhaid ei asesu yn erbyn y cynllun datblygu a'r ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill.

Hanes Cynllunio: Mae'r egwyddor o ddatblygiad preswyl ar safle'r cais wedi'i sefydlu o dan y caniatâd cynllunio llawn a gymeradwywyd ar gyfer 3 annedd o dan gyfeirnod 45C133B a roddwyd gydag amodau ar 04.04.2017 o dan yr hen gynllun datblygu sydd bellach wedi'i ddisodli gan y CDLIC, sef y cynllun datblygu newydd. Mae'r caniatâd cynllunio hwn yn ystyriaeth berthnasol a elwir yn sefyllfa "wrth gefn" gan fod cyfnod o ddwy flynedd ar ôl ar gyfer gweithredu'r caniatâd cynllunio hwn ar adeg ysgrifennu'r adroddiad. Mae angen asesu derbynioldeb y cynnig sy'n destun y cais adran 73 hwn yn erbyn polisiau'r CDLIC ac ystyriaethau perthnasol eraill a ddisgrifir yn yr adroddiad, gan gynnwys y sefyllfa "wrth gefn".

Egwyddor Datblygu Mae'r rhan fwyaf o safle'r cais y tu allan i ffin anheddiad Niwbwrch a ddiffinnir o dan ddarpariaethau PCYFF 1 o'r CDLIC. Mae Polisi PCYFF 1 yn nodi y bydd rhagdybiaeth yn erbyn datblygiadau sydd y tu allan i ffiniau aneddiadau oni bai eu bod yn cwrdd â pholisïau penodol yn y CDLIC neu bolisiau cynllunio cenedlaethol, neu bod y cynnig yn dangos bod lleoliad yn y cefn gwlad yn hanfodol. Mae Niwbwrch wedi'i nodi fel Pentref Gwasanaeth o dan ddarpariaethau Polisi TAI 3 y CDLIC ac mae'r polisi hwn yn caniatáu tai yn yr anheddiad ar safleoedd a neilltuwyd ac ar hapsafleoedd addas ond mae'n gwrthsefyll tai marchnad cyffredinol ar safleoedd sydd y tu allan i ffiniau'r anheddiad fel yr un y gwneir cais amdano yma. Felly mae'r cais hwn yn tynnu'n groes i'r cynlluniau datblygu ac fel arfer argymhellid ei wrthod gan fod egwyddor y datblygiad yn annerbiniol. Yn yr achos hwn, fodd bynnag, mae caniatâd cynllunio yn bodoli y gellid ei weithredu o fewn y ddwy flynedd nesaf ac mae'n berthnasol ystyried y canlynol:

- A oes tebygolrwydd y gellir gweithredu'r caniatâd presennol?
- A yw'r diwygiadau i'r caniatâd yn well na'r hyn a gymeradwywyd yn flaenorol?

O ystyried bod cyfnod o ddwy flynedd ar ôl i weithredu'r caniatâd cynllunio cyfredol, mae mwy na digon o amser i weithredu'r sefyllfa "wrth gefn". Mae'r ymgeiswyr hefyd wedi dweud eu bod eisiau dechrau'r datblygiad cyn gynted â phosib. Mae gwybodaeth yr oedd raid ei darparu dan amodau'r caniatâd cynllunio cyfredol wedi'i chyflwyno gyda'r cais hwn ac, yn amodol ar sylwadau'r ymgynghoreion sy'n weddill, nid yw'n ymddangos bod unrhyw rwystrau a fyddai'n atal gweithredu'r caniatâd cynllunio hwn. Ar y sail hon, deuir i'r casgliad ei bod yn debygol y gweithredir y caniatâd cynllunio cyfredol.

Isod, gwelir asesiad manwl o'r ystyriaethau ar gyfer penderfynu a yw'r diwygiadau yn well na'r hyn a gymeradwywyd yn flaenorol.

Tai Fforddiadwy Yn dilyn mabwysiadu'r CDLIC, mae'n ofynnol darparu 30% o dai fforddiadwy pan godir 2 neu fwy o dai yn Niwbwrch lle mae tystiolaeth o angen am dai. O ystyried y caniatâd cynllunio sy'n (nad oes ganddo unrhyw ofynion tai fforddiadwy), nid oes unrhyw unedau tai fforddiadwy yn cael eu cynnig fel rhan o'r cais cynllunio hwn.

Dyluniad a Golwg Allanol Rhai bach yw'r diwygiadau a gynigir yn y cais cynllunio hwn, ac o ran ei ddyluniad, does fawr o wahaniaeth rhwng y cais hwn a'r caniatâd cynllunio cyfredol. Mae mwy o fanylion am y deunyddiau allanol arfaethedig, ffensys a thirlunio wedi cael eu darparu gyda'r cais cyfredol o'i gymharu â'r caniatâd sy'n cael ei amrywio ac ystyrir bod hyn yn welliant o'i gymharu â'r caniatâd cynllunio

sy'n bodoli. Mae amod ychwanegol hefyd wedi'i argymhell i amddiffyn y presennol ar hyd y ffin ddeheuol yn ystod y gwaith adeiladu a'u cadw yn dilyn y datblygiad.

Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Mae safle'r cais o fewn yr AHNE ac mae paragraff 5.3.5 o PCC yn nodi mai prif amcan dynodi AHNE yw cadw a gwella harddwch naturiol ac y dylai penderfyniadau rheoli datblygu fod o blaid cadw harddwch naturiol, er y bydd hefyd yn briodol i roi sylw i les economaidd a chymdeithasol yr ardaloedd. Mae yna ofyniad statudol hefyd i ystyried darpariaethau Cynllun Rheoli'r AHNE. Mae ystyriaethau tebyg i'r rheini a ddisgrifir yn yr adran flaenorol yn berthnasol yma gan y byddai darparu'r wybodaeth am ddeunyddiau allanol, ffensio, tirlunio a sut y llinierir unrhyw effaith ar y coed yn welliant o ran cadw a gwarchod yr AHNE.

Ecoleg a Bioamrywiaeth Byddai tirlunio ychwanegol a lliniaru unrhyw effaith ar y coed yn welliant o gymharu â'r hyn a gymeradwywyd o dan y caniatâd cynllunio cyfredol. Mae plannu coed cynhenid hefyd yn welliant o ran bioamrywiaeth sy'n gyson â dyletswyddau'r cyngor o dan Ddeddf yr Amgylchedd.

Mae Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol y Cyngor a CNC o'r farn bod y wybodaeth a ddarperir fel rhan o'r cais cynllunio i liniaru effeithiau ar y madfallod cribog a bywyd gwyllt yn gyffredinol trwy ddefnyddio'r goleuadau a nodwyd yn dderbyniol.

Materion Eraill. Ar ôl cyflwyno cynllun diwygiedig mae Dŵr Cymru wedi cadarnhau eu bod yn fodlon â'r cais cynllunio.

Wrth wneud argymhelliad ar y cais cynllunio hwn, cymerwyd i ystyriaeth y caniatâd cynllunio a roddwyd o dan gyfeirnod HHP / 2019/94 ar gyfer addasiadau ac estyniad ac adleoli'r garej a gafodd ganiatâd cynllunio yn 2019.

Casgliad

Argymhellir cymeradwyo'r cais cynllunio hwn o dan adran 73 oherwydd bod caniatâd cynllunio cyfredol y gellir ei weithredu yn ystod y ddwy flynedd nesaf. Argymhellir cymeradwyo'r cynnig oherwydd y gwelliannau a ddisgrifir yn yr adroddiad a fyddai'n deillio o'r cais cynllunio hwn o'i gymharu â'r caniatâd cynllunio cyfredol.

Mae'r argymhelliad yn ystyried y ddyletswydd i wella lles economaidd, cymdeithasol, amgylcheddol a diwylliannol Cymru, yn unol â'r egwyddor datblygu cynaliadwy, o dan adran 3 o Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 (y Ddeddf) . Mae'r argymhelliad yn ystyried y ffyrdd o weithio a nodir yn adran 5 y Ddeddf ac ystyrir bod y penderfyniad hwn yn unol â'r egwyddor datblygu cynaliadwy oherwydd ei gyfraniad tuag at un neu fwy o amcanion llesiant Gweinidogion Cymru a osodwyd allan yn adran 8 o'r Ddeddf.

O ran Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn cyfrannu at Gymru mwy gwydn a chydlynol o ran y buddion economaidd a fydd yn cronni o ganlyniad i adeiladu'r annedd ac yn diwallu anghenion tai'r gymuned.

Argymhelliad

Yn amodol ar dderbyn y wybodaeth sy'n weddill fel y disgrifir yn yr adroddiad ac ymatebion gan yr ymgynghoreion sy'n weddill, bod caniatâd cynllunio yn cael ei roi gyda'r amodau cynllunio canlynol:

(01) Rhaid cychwyn ar y datblygiad yr ymwna'r caniatâd hwn dim hwyrach na 04/02/2022.

Rheswm: Dim ond ar y sail bod caniatâd cynllunio yn bodoli o dan gyfeirnod 45C133B y rhoddir caniatâd cynllunio.

(02) 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 budd diogelwch y briffordd.

(03) 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 budd diogelwch y briffordd.

(04) Rhaid adeiladu'r fynedfa gyda lleiniau gweld 2.4 metr wrth 90 metr o bobtu. O fewn llinellau'r lleiniau gweld ni chaniateir unrhyw beth uwch na 1 metr o uchder uwchlaw lefel y gerbydlon gyfagos.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(05) Rhaid cwblhau'r fynedfa gyda wyneb bitwmen neu ddeunydd wynebu addas arall am y 5 metr cyntaf o ymyl agosaf y briffordd gyhoeddus.

Rheswm: Er budd diogelwch y briffordd.

(06) Rhaid dylunio ac adeiladu'r ffordd/ffyrdd stad a'r fynedfa'n unol â "Gofynion Technegol Ffyrdd Stadau ym Môn" (copi wedi'i amgáu gyda'r hysbysiad penderfyniad hwn).

Rheswm: Er budd diogelwch y briffordd.

(08) 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 budd diogelwch y briffordd.

(09) Ni chaniateir i ddŵr wyneb o gwrtil y safle arllwys i'r briffordd gyhoeddus.

Rheswm: Er budd diogelwch y briffordd.

(10) Serch darpariaethau Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad a Ganiateir yn Gyffredinol) (Diwygiwyd) (Cymru) 2013 (neu unrhyw Orchymyn yn diddymu neu'n ail-osod y Gorchymyn hwnnw) mae'r datblygiad a ganiateir gan Ddosbarthiadau A, B, C, D, E ac F o Ran 1 o Atodlen 2 yma'n cael eu heithrio.

Rheswm: Er mwyn diogelu mwynderau'r ardal trwy alluogi i'r awdurdod cynllunio lleol ystyried a ddylai caniatâd cynllunio gael ei roi i estyniadau o ystyried gosodiad arbennig a dyluniad y datblygiad.

(11) Ni chaniateir i ddŵr wyneb a / neu tir arllwys lifo yn uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r sistem garthffosiaeth gyhoeddus.

Rheswm: Atal gormod o ddŵr rhag llifo i'r sistem garthffosiaeth gyhoeddus, gwarchod iechyd a diogelwch preswylwyr a sicrhau na chaiff yr amgylchedd ei niweidio.

(12) Rhais gweithredu'r cynllun tirlunio fel y dangosir ar lun rhif 2733:19:3A erbyn y tymor plannu cyntaf fan bellaf ar ôl meddiannu'r adeilad (au) neu ar ôl cwblhau'r datblygiad, p'un bynnag yw'r cynharaf.

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol yr ardal.

(13) Rhaid amddiffyn y coed a ddangosir i'w gadw ar gynllun cymeradwyr rhif 2733:19:3A rhag difrod yn ystod cyfnod cyfan cloddio ac adeiladu'r safle.

Rheswm Er mwyn sicrhau nad yw'r difrod yn digwydd i'r coed yn ystod gweithrediadau adeiladu.

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

Cynllun Lleoliad 2733: 19: I

Cynllun Safle / AO / SP / 01 Adolygiad D.

Plot Drychiadau Arfaethedig 1, 2,3 2733: 19: 6a

Cynllun Safle Arfaethedig 2733: 19: 3A

Plot Cynllun Llawr Arfaethedig 1 2733: 19: 4

Plot Cynllun Llawr Arfaethedig 2 a 3 2733: 19: 5

Rheswm: Er mwyn osgoi amheuaeth ac i sicrhau bod manylion y datblygiad yn dderbyniol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol.

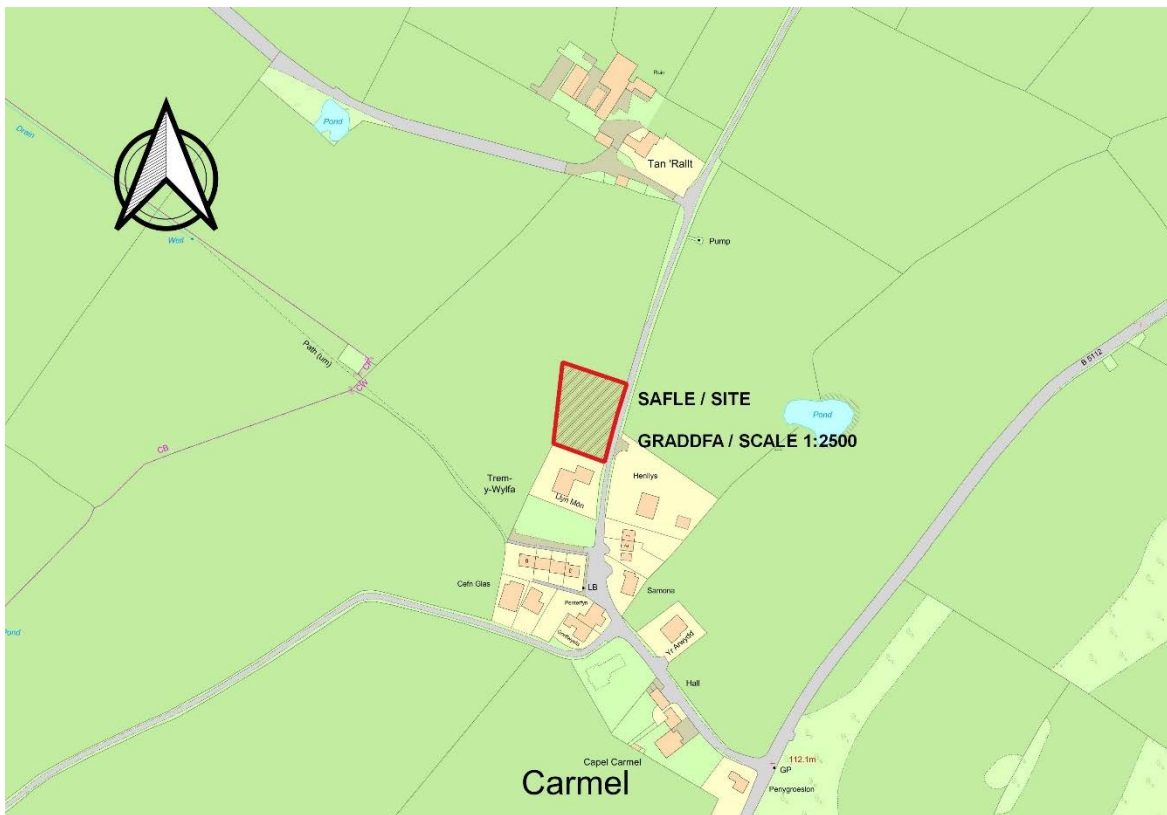
Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

Rhif y Cais: VAR/2020/6

Ymgeisydd: Mr & Mrs Dennis & Gaynor Thomas

Bwriad: Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (01) o ganiatâd materion wedi eu cadw yn ol rhif RM/2019/6 (dyluniad yr annedd) er mwyn diwygio dyluniad yr annedd ynghyd a thynnu y modurdy ar dir yn / Application under Section 73 for the variation of condition (01) of reserved matters permission reference RM/2019/6 (design of the dwelling) so as to allow an amended design and removal of the garage on land at

Lleoliad: Tan Rallt, Carmel



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Iwan Jones)

Argymhelliad: Caniatáu / Permit

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor gan fod y cynnig yn tynnu'n groes i bolisïau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ond yn un mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn argymhell ei gymeradwyo.

Y Cynnig a'r Safle

Cyflwynir y cais o dan Adran 73 ar gyfer amrywio amod (01) yn y caniatâd materion a gadwyd yn ôl cyfeirnod RM / 2019/6, a hynny er mwyn caniatáu dyluniad diwygiedig. Mae cais caniatâd amlinellol a

chais materion a gadwyd yn ôl eisoes wedi eu cymeradwyo ar safle'r cais ar gyfer codi annedd gyda balconi cefn, codi garej ar wahân, adeiladu mynedfa i gerbydau ynghyd â gosod tanc septig.

Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol o ran y cais hwn yw'r sefyllfa wrth gefn (mae caniatâd cynllunio eisoes ar gyfer y safle), y tebygolrwydd y bydd y caniatâd a roddwyd eisoes yn cael ei weithredu ac unrhyw niwed a achosid gan y caniatâd hwnnw - gan bwysu a mesur yr ystyriaethau hyn yn erbyn y cynllun diwygiedig a gynigir ac unrhyw welliant yn sgil y cais hwn o gymharu â'r sefyllfa wrth gefn.

Polisiau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 5: Rheoli Carbon
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
Polisi PCYFF 6: Cadwraeth Dŵr
Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd
Polisi Strategol PS 2: Isadeiledd a Chyfraniadau gan Ddatblygwyr
Polisi Strategol PS 6: Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt
Polisi Strategol PS 3: Technoleg Gwybodaeth a Chyfathrebu
Polisi Strategol PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig
Polisi TRA 2: Safonau Parcio
Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant
Polisi TAI 6: Tai Mewn Clystyrau

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cyngor Cymdeithas Llanerchymedd	Dim ymateb
Cynghorydd John Griffith	Dim ymateb
Cynghorydd Llinos Medi Huws	Dim ymateb
Cynghorydd Kenneth P. Hughes	Dim ymateb
YGC (Ymgynhoriath Gwynedd Consultancy)	
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Dim gwrthwynebiad
Dwr Cymru Welsh Water	Dim Sylwadau
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Caniatâd gydag amodau
Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor	Dim Sylwadau

Mae deiliaid eiddo cyfagos wedi cael gwybod am y datblygiad. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 11/03/2020. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad nid oedd unrhyw wrthwynebiadau wedi dod i law. Nid ystyrir y bydd y cynnig yn cael effaith negyddol ar eiddo preswyl cyfagos

Hanes Cynllunio Perthnasol

25C255 - Cais amlinellol ar gyfer codi annedd gyda'r holl faterion wedi'u cadw'n ôl - Tynnwyd yn ôl 27/05/2016

25C255A - Cais amlinellol ar gyfer codi annedd gyda'r holl faterion wedi'u cadw'n ôl - Cymeradwywyd 11/10/2016

RM / 2019/6 - Cais materion a gadwyd yn ôl ar gyfer codi annedd gyda balconi cefn, codi garej ar wahân, adeiladu mynedfa i gerbydau ynghyd â gosod tanc septig - Cymeradwywyd 10/10/2019

DIS/2019/92 – Cais i ddileu amod (04)(Codi ffens, wal neu dull amgau arall), amod (11)(Systemau Draenio) ac amod (13)(Cynllun Rheoli Traffig) o ganiatâd cynllunio 25C255A – cafodd yr amodau eu dileu ar 10/10/2019

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r egwyddor o godi annedd eisoes wedi'i sefydlu o dan gais cynllunio 25C255A. Cymeradwywyd y caniatâd cynllunio amlinellol ar gyfer codi annedd a garej ddwbl ar 11/10/2016. Yn dilyn hynny, cymeradwywyd cais materion a gadwyd yn ôl ar 10/10/2019.

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Ers mabwysiadu'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, mae Carmel bellach wedi'i nodi fel Clwstwr lle mae'n rhaid i unrhyw annedd newydd fod yn fforddiadwy a chwrdd ag angen lleol, ac ar safle mewnlenni. Felly mae'r cais yn groes i Bolisi TAI6 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Fodd bynnag, gan fod caniatâd cynllunio eisoes ar gyfer safle'r cais, rhaid ystyried y canlynol: -

- A oes tebygolrwydd y gellir gweithredu'r caniatâd presennol?
- A yw'r diwygiadau i'r caniatâd yn well na'r hyn a gymeradwywyd yn flaenorol?

Cymeradwywyd cais cyfeirnod 25C255A ar 11/10/2016 ac mae'r tebygolrwydd y bydd yn cael ei weithredu yn uchel iawn gan fod yr holl faterion a gadwyd yn ôl hefyd wedi eu cymeradwyo.

Roedd y cynllun a gymeradwywyd yn flaenorol o dan RM / 2019/6 ar gyfer annedd ddeulawr a oedd oddeutu 17.1 metr (hyd) x 13 metr (lled) ac 8.5 metr o uchder. Roedd hefyd yn cynnwys garej 7.3 metr (lled) x 7.0 metr (hyd) a 6.2 metr o uchder. Mae'r cais cyfredol ar gyfer annedd deulawr 16.8 metr (hyd) x 12.9 metr (lled) ac uchder o 8.3 metr. Ni chynigir codi garej fel rhan o'r cais cyfredol.

Mae'r cais cyfredol yn lleihau'r maint a'r arwynebedd llawr ynghyd â hepgor garej ar wahân o'i gymharu â'r hyn a gymeradwywyd yn flaenorol. Felly, ystyrir y bydd y datblygiad arfaethedig yn welliant i'r hyn a ganiatwyd eisoes ar gyfer y safle. Ystyrir hefyd bod y deunyddiau arfaethedig yn dderbyniol yn yr ardal.

Tai Preswyl Cyfagos

Mae deiliaid eiddo cyfagos wedi cael gwybod am y datblygiad. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 11/03/2020. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad ni dderbyniwyd unrhyw wrthwynebiadau. Nid ystyrir y bydd y cynnig yn cael effaith negyddol ar deiliaid eiddo preswyl cyfagos.

Casgliad

Mae'r cais yn groes i Bolisi TAI6 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Fodd bynnag, y sefyllfa wrth gefn yw bod gan safle'r cais ganiatâd cynllunio ar gyfer annedd marchnad agored.

Ystyrir bod y cais blaenorol 25C255A yn debygol o gael ei weithredu ac mae'r diwygiadau yn welliant ar yr hyn a gymeradwywyd yn wreiddiol.

Argymhelliad

Cymeradwyo'r Cais yn ddarostyngedig i amodau

(01) 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-SITE
- Cynllun Safle - 2743:19:43A
- Cynlluniau Llwr 2743:19:4a
- Drcyhiadau Arfaethedig 2743:19:5a

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

(02) Bydd y datblygiad a ganiateir yma'n cael ei adeiladu'n gwbl unol â'r mesurau lliniaru a gwella sydd wedi eu cynnwys yn adroddiad Cambrian Ecology Ltd – Arolwg Mewnbwn a dderbyniwyd ar 02/10/2019

Rheswm: Gwarchod ystlumod a rhywogaethau a ddiogelir a all fod yn bresennol.

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.