

Rhif y Cais: VAR/2020/60

Ymgeisydd: Mr William Lloyd Lester

Bwriad: Cais o dan Adran 73A i ddiwygio amod (08)(Cynllun tirwedd) a (09)(Cynlluniau a Gymeradwywyd) o caniatâd cynllunio rhif 32C128F (Codi annedd) er mwyn caniatáu dyluniad diwygiedig a chyflwyno cynllun tirlunio ar ôl i'r gwaith ddechrau ar dir yn

Lleoliad: Ty Newydd, Llanfair yn Neubwll



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 ond yn un y mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i fryd ar ei gymeradwyo.

Y Cynnig a'r Safle

Gwneir y cais ar gyfer amrywio amodau caniatâd cynllunio rhif 32C128F ac mae'r annedd y cyfeiria'r caniatâd hwn ato yn cael ei adeiladu ond nid oes neb yn byw ynddo. Gwneir y cais hwn dan adran 73a i reoleiddio amod cynllunio (08) sy'n ei gwneud yn ofynnol i gyflwyno cynllun tirlunio cyn cychwyn y datblygiad ac i newid dyluniad y tŷ dan ddarpariaethau amod (09). Gwneir y newidiadau hyn er mwyn ail-

gyflunio tu mewn yr annedd, gosod ffenestri a drysau yn arwain i'r balconi newydd arfaethedig yn lle agoriadau teras gwydr, rhoi ffenestr yn lle drws modurdy, ail-leoli canopi'r drws blaen, cael gwared â chorn simdde ac ychwanegu, ail-leoli a chael gwared ar nifer o ffenestri, fel y disgrifir yn y dogfennau a gyflwynwyd.

Mater(ion) Allweddol

- Cydymffurfiaeth â pholisïau'r cynllun datblygu.
- Cyfreithlondeb y datblygiad a weithredwyd.
- A yw'r newidiadau arfaethedig i'r Dyluniad yn dderbyniol.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

PS 1: Iaith a Diwylliant Cymraeg

ISA 1: Darpariaeth Seilwaith

PS 4: Cludiant, Datblygu a Hygyrchedd Cynaliadwy

TRA 2: Safonau Parcio

TRA 4: Rheoli Effeithiau Trafnidiaeth

PS 5: Datblygu Cynaliadwy

PS 6: Lliniaru ac Addasu i Effeithiau Newid Hinsawdd

PCYFF 1: Ffiniau Datblygu

PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu

PCYFF 3: Dylunio a Llunio Lleoedd

CYFF 4: Dylunio a Thirlunio

PCYFF 6: Cadwraeth Dŵr

PS 17 Strategaeth Aneddiadau

TAI 4 Tai mewn Pentrefi Lleol, Gwledig ac Arfordirol

TAI 8: Cymysgedd Tai Priodol

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

AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

PS 19: Gwarchod yr Amgylchedd Naturiol a lle bo hynny'n briodol

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 10, Rhagfyr 2018)

Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy (2006)

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

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

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

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

Canllawiau Cynllunio Atodol Canllaw Deign IOCC ar gyfer yr Amgylchedd trefol a Gwledig (2008)

"Canllaw Dylunio CCA" Safonau Parcio Canllawiau Cynllunio Atodol (2008).

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor: Ystyrir bod y manylion tirlunio diwygiedig, yn cynnwys y nifer o blanhigion, yn dderbyniol.

Cynghorydd Richard Dew: Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau.

Cynghorydd Gwilym O Jones: Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau.

Cyngor Cymuned Llanfair yn Neubwll Community Council: Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau.

Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation: Dim sylw.

Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit: Mae'r cais yn ymwneud ag amrywio amodau cais cynllunio rhif 32C128F (Codi annedd). Rhoddwyd caniatâd cynllunio (Cais Cynllunio rhif: 32C128F) ar gyfer 1 annedd ar y safle yn 2014. Dechreuodd gwaith perthnasol ar y datblygiad ar 08/02/2016. Ers mabwysiadu'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLIC), mae'r Cyngor wedi mabwysiadu Canllawiau Cynllunio Atodol Cymysgedd Tai (Hydref 2018). Awgrymir eich bod yn ymgynghori â'ch Gwasanaeth Tai i sefydlu a yw'r math o annedd a fwriedir yn parhau i fod yn dderbyniol. Os ydych yn fodlon fod y math o annedd yn addas, yna ni fydd hyn yn ystyriaeth wrth ddelio â'r cais hwn. Mae polisiau cyffredinol sy'n berthnasol i'r cais yn cael eu rhestru hefyd.

Ymgynghoriadau Cynllunio YGC: Oherwydd maint a natur y datblygiad bydd rhaid cyflwyno cais i'r Corff Cymeradwyo Systemau Draenio Cynaliadwy (SAB) i'w gymeradwyo cyn cychwyn y gwaith adeiladu. Dim sylwadau pellach i'w hychwanegu at y cais llawn.

Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor: Mae'r cynllun tirlunio yn dderbyniol.

Diogelu – Y Weinyddiaeth Amddiffyn / MOD Safeguarding: Dim gwrthwynebiadau diogelu.

Dwr Cymru Welsh Water: Dim sylwadau.

Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales: Dim gwrthwynebiad, bydd angen trwydded ar wahân gan CNC mewn perthynas â'r tanc carthion.

Hysbysebwyd y cais cynllunio fel cais sy'n gwyro oddi wrth y cynllun datblygu ac anfon llythyrau unigol at eiddo cyfagos, gosodwyd hysbysiad safle a rhoddwyd hysbyseb yn y wasg. Daw'r cyfnod hysbysebu i ben ar 11.02.21.

Hanes Cynllunio Perthnasol

32C128G/MIN – Mân newidiadau i gynllun a gymeradwywyd yn flaenorol dan ganiatâd cynllunio 32C128E. Caniatwyd 11.08.15.

32C128F – Cais dan Adran 73 i ddileu amodau (08), (09), Cymeradwywyd gydag amodau 08.10.2014.

32C128E – Cais llawn ar gyfer codi annedd – Cymeradwywyd gydag amodau 15.04.14.

32C128D – Cais llawn ar gyfer codi annedd dau lawr – Cymeradwywyd gydag amodau 08.06.2012.

32C128C – Codi annedd dau lawr – Gwrthodwyd yr apêl 13.06.11

32C128B – Tystysgrif Defnydd Cyfreithiol ar gyfer lleoli 2 garafán – tynnwyd y cais yn ôl 28.07.06.

32C128A/DA – Cais manwl ar gyfer 2 annedd – cymeradwywyd 08.12.05.

32C128 – Cais amlinellol ar gyfer 2 annedd – Cymeradwywyd gydag amodau 04.05.2005.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cydymffurfiaeth â pholisiau'r cynllun datblygu: Rhoddwyd caniatâd cynllunio ar gyfer yr annedd arfaethedig yn 2014 dan y cynllun datblygu blaenorol. Erbyn hyn mae rhan o'r annedd a'i gwrtil sy'n destun y cais cynllunio hwn wedi eu lleoli tu allan i ffin yr anheddiad a ddiffinnir dan ddarpariaethau polisi PCYFF1. Mae Polisi PCYFF1 yn datgan y bydd cynigion tu allan i ffiniau datblygu yn cael eu gwrthod oni

bai eu bod yn unol â pholisïau penodol yn y Cynllun neu bolisïau cynllunio cenedlaethol neu fod y cynnig yn dangos bod ei leoliad yng nghefn gwlad yn hanfodol. Yn ogystal, nid ystyrir bod ystyried priodoldeb y gymysgedd tai fel y disgrifir yn sylwadau'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd yn angenrheidiol. Nid yw'r cais cynllunio sy'n destun i'r adroddiad hwn yn cydymffurfio ag unrhyw un o'r gofynion hyn ac felly mae wedi cael ei hysbysebu fel un sy'n gwyro oddi wrth y cynllun datblygu presennol, sef y CDLIC.

Cyfreithlondeb y datblygiad a weithredwyd: Mae sylwadau'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd yn cadarnhau fod gwaith perthnasol wedi cychwyn ar y datblygiad ar 08/02/2016 o fewn y cyfnod amser statudol ar gyfer caniatâd cynllunio 32C128F. Roedd amod cynllunio (08) y caniatâd cynllunio hwn yn ei gwneud yn ofynnol i gyflwyno cynllun tirlunio cyn gweithredu'r caniatâd cynllunio hwn. Ar ôl ystyried cyfraith achos cynllunio perthnasol, nid yw'r amod hwn wedi cael ei eirio fel rhag-amod, ac nid ystyrir chwaith ei fod yn ganolog i'r caniatâd cynllunio fel y byddai peidio â chydymffurfio ag o yn gwneud y datblygiad yn un anghyfreithlon. Cyflwynwyd manylion tirlunio derbynol gyda'r cais sydd yn rheoleiddio'r sefyllfa. Ar ôl ystyried yr ystyriaethau hyn, ymddengys bod caniatâd cynllunio 32C128F wedi cael ei weithredu'n gyfreithlon a'i fod yn creu sefyllfa wrth gefn. O ystyried fod caniatâd cynllunio yn bodoli'n barod ar gyfer annedd preswyl, felly nid yw'r ffaith fod rhan o'r cynnig tu allan i ffin yr anheddiad yn arwain at argymhelliad o wrthod, yn unol â darpariaethau polisi PCYFF 1.

A yw'r newidiadau arfaethedig i'r Dyluniad yn dderbynol: Mae'r newidiadau arfaethedig i'r dyluniad wedi cael eu disgrifio'n fanwl yn y cyflwyniad i'r adroddiad hwn ac ystyrir eu bod yn cyd-fynd â pholisi PCYFF 2 sy'n nodi bod rhaid i eiddo gyd-fynd â nodweddion yr ardal a PCYFF 3 sy'n nodi bod rhaid i gynigion arddangos dyluniad o ansawdd uchel.

Casgliad

Gan fod cais cynllunio 32C128F wedi cael ei weithredu yn gyfreithlon mae'r cynnig yn dderbynol, er bod rhan o'r cynnig tu allan i ffin yr anheddiad. Ystyrir hefyd bod y cynllun tirlunio a'r manylion diwygiedig a gyflwynwyd gyda'r cais hwn dan adran 73 yn dderbynol.

Mae'r penderfyniad yn ystyried y ddyletswydd i wella llesiant 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. Mae'r penderfyniad yn ystyried y ffyrdd o weithio a nodir yn adran 5 o Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 ac ystyrir bod y penderfyniad hwn yn unol â'r egwyddor datblygu cynaliadwy drwy ei gyfraniad tuag at un neu fwy o amcanion llesiant Gweinidogion Cymru a nodir yn adran 8 o Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015. Ystyrir y bydd y datblygiad yn cyfrannu at amcanion llesiant o ran gwneud y defnydd gorau o adnoddau a chreu a chynnal cymunedau.

Argymhelliad

I ganiatau y cais gyda'r amodau isod.

(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:
Cynllun Tirlunio Arfaethedig WLL / 01/20 / P Rev 1
Rhif Cynllun WLL / 01/15 Rev 4 06/02/18
Rhif Cynllun WLL / 02/15 Rev 4 18/09/20

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

(02) Rhaid i'r mynediad gael ei osod allan a'i adeiladu'n hollol unol â'r cynllun a gyflwynwyd cyn dechrau'r defnydd a ganiateir drwy hyn ac wedi hynny rhaid ei gadw a'i gadw'n rhydd rhag rhwystr parhaol a'i ddefnyddio at ddibenion mynediad yn unig.

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

(03) Rhaid cwblhau'r fynedfa gydag arwyneb bitwmen am y 5 metr cyntaf o ymyl agosaf y briffordd cyn dechrau'r defnydd a ganiateir drwy hyn.

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

(04) Rhaid cwblhau'r llety parcio ceir yn unol â'r manylion fel y'u cyflwynwyd cyn dechrau'r defnydd a ganiateir drwy hyn ac yna ei gadw at y dibenion hynny yn unig.

Rheswm: Galluogi cerbydau i dynnu, parcio a throi yn glir o'r briffordd er mwyn lleihau'r perygl, y rhwystr a'r anghyfleustra i ddefnyddwyr y briffordd gyfagos.

(05) Ni fydd wal ffin y briffordd / gwrych / ffens neu unrhyw ffin newydd a godir o flaen y briffordd yn uwch nag 1 metr uwchlaw lefel y ffordd gyfagos ar hyd hyd cyfan ffin y safle gyda'r briffordd gyfagos a dim mwy na hyn uchder wedi'i godi o fewn 2 fetr i'r wal / gwrych / ffens dywededig neu unrhyw ffin newydd.

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

(06) Rhaid adeiladu'r fynedfa gyda'i graddiant heb fod yn fwy na 1 mewn 20 am y 5 metr cyntaf yn ôl o ymyl agosaf y gerbyffordd gyfagos.

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

(07) Ni chaiff unrhyw ddŵr wyneb o'r tu mewn i safle'r cais ollwng i'r briffordd.

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

(08) Rhai gweithredu'r cynllun tirweddu fel a ddangosir ar ddarlun rhif WLL/01/20/P Rev 1 ddim hwyrach na'r tymor plannu cyntaf ar ol meddiannu'r adeilad(au) neu gwblhau'r datblygiad, pa un bynnag yw'r cyntaf.

Rheswm Er budd mwynderau gweledol yr ardal.

(09) Os oes unrhyw goeden neu lwyn sydd yn rhan o'r cynllun tirweddu a gymeradwywyd ymhen cyfnod o bum mlynedd o'i ph/blannu yn methu sefydlu, yn cael ei niweidio neu yn cael ei heintio'n ddifrifol, yn marw neu yn cael ei symud am unrhyw reswm yna fe fydd coeden neu lwyn newydd o fath, maint ac aeddfedrwydd a gymeradwyir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn cael ei ph/blannu yn eu lle yn ystod y tymor plannu nesaf.

Rheswm Er budd mwynderau gweledol yr ardal.

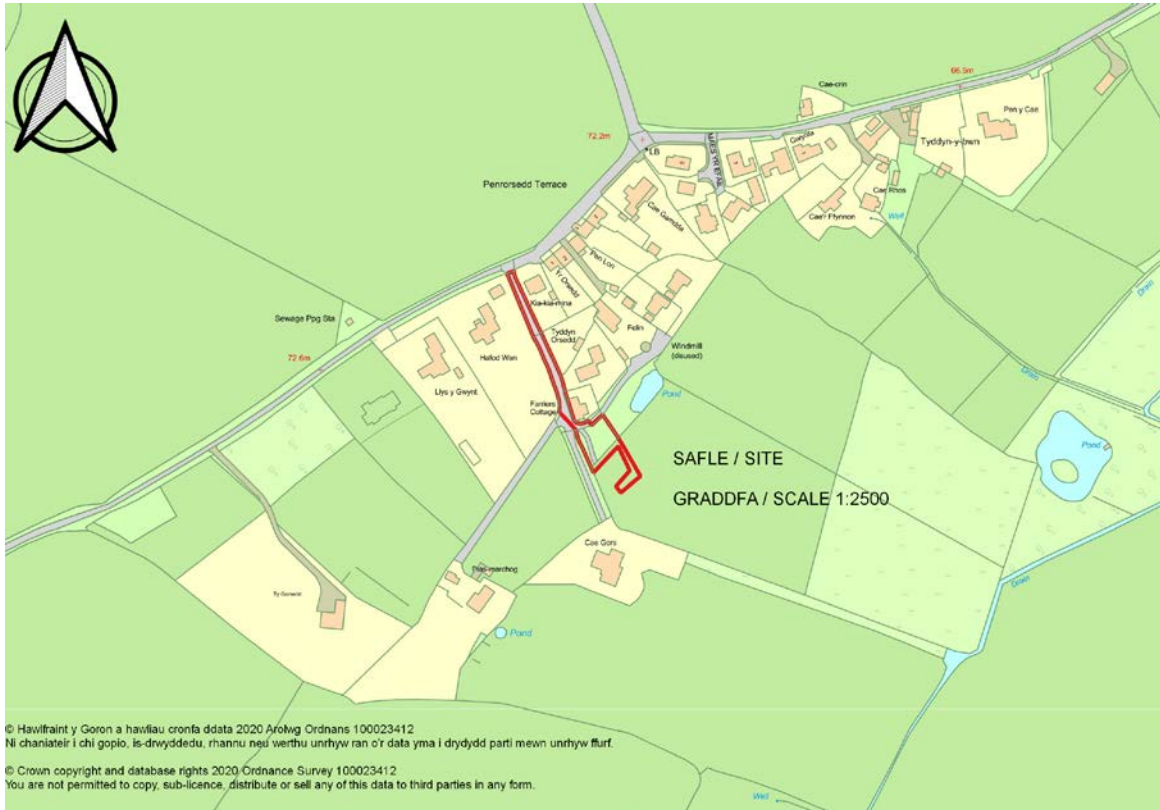
Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

Rhif y Cais: FPL/2020/249

Ymgeisydd: Mr S Leung & Ms A Smith

Bwriad: Cais llawn ar gyfer codi annedd ynghyd a datblygiadau cysylltiedig (er mwyn diwygio dyluniad ac gosodiad a ganiateir odan cais cyfeirnod 42C258A) ar dir tu cefn i

Lleoliad: Tyddyn Orsedd, Rhoscefnhir



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Iwan Jones)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor gan fod y cynnig yn groes i bolisiâu'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ond yn un y mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol o'r farn y dylid ei gymeradwyo.

Y Cynnig a'r Safle

Cais yw hwn i godi annedd y tu ôl i Tyddyn Orsedd, Rhoscefnir.

Mae caniatâd cynllunio ar gyfer codi annedd ar y safle wedi'i gymeradwyo eisoes ar 08/12/2017 o dan gyfeirnod cynllunio 42C258A.

Mater(ion) Allweddol

Yr ystyriaethau allweddol mewn perthynas â'r cais yw bod yna sefyllfa wrth gefn (caniatâd cynllunio sydd eisoes wedi ei roi), y tebygolrwydd y bydd y caniatâd a roddwyd eisoes yn cael ei weithredu a chydbwysu unrhyw niwed a achosir gan y caniatâd sydd eisoes wedi ei roi yn erbyn y cynllun arfaethedig ac unrhyw welliant y gall y cais ei gynnig o gymharu'r â'r sefyllfa wrth gefn.

Polisiau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd Vaughan Hughes	Dim ymateb,
Cynghorydd Ieuan Williams	Dim ymateb
Cynghorydd Margaret Murley Roberts	Dim ymateb
Cyngor Cymuned Pentraeth Community Council	Dim ymateb
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Dim ymateb
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim Gwrthwynebiad
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Dim gwrthwynebiad
Ymgynghoriadau Cynllunio YGC	Dim ymateb
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Dim gwrthwynebiad
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Dim gwrthwynebiad
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Mae'r cynllun tirlunio'n dderbyniol.

Rhoddyd cyhoeddusrwydd i'r cynnig mewn tair ffordd; sef trwy godi rhybudd ger y safle, ysgrifennu at ddeiliaid eiddo cyfagos a hysbysebu yn y wasg leol. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 03/02/2021. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, derbyniwyd un llythyr gyda sylwadau yn yr adran.

Codwyd pryder bod hawddfaint ar safle'r cais. Fodd bynnag, ystyrir mai mater cyfreithiol yw hynny a'i fod y tu allan i faes gwaith y gwasanaeth cynllunio.

Hanes Cynllunio Perthnasol

42C258 - Cais amlinellol ar gyfer codi annedd a garej ddwbl ynghyd â manylion llawn y fynedfa - Cymeradwywyd 22/03/2017

42C258A - Cais llawn ar gyfer codi annedd – Cymeradwywyd 08/12/2017

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae egwyddor o godi annedd eisoes wedi'i sefydlu o dan gais cynllunio 42C258A. Fel y nodwyd yn flaenorol, rhoddyd caniatâd cynllunio ar gyfer codi annedd ar 08/12 2017.

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Ers mabwysiadu'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd mae Rhoscefnhir bellach wedi'i nodi fel Clwstwr lle mae'n rhaid i unrhyw annedd newydd fod ar gyfer angen cwrdd ag angen lleol fforddiadwy ar safle mewnlenni. Felly mae'r cais yn groes i Bolisi TAI6 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd; fodd bynnag, oherwydd bod gan safle'r cais ganiatâd cynllunio eisoes, rhaid ystyried y canlynol: -

- A oes tebygolrwydd y gellir gweithredu'r caniatâd sydd eisoes wedi ei roi?
- A yw'r diwygiadau i'r caniatâd yn well na'r hyn a gymeradwywyd yn flaenorol?

Cymeradwywyd cyfeirnod cais 42C258A ar 08/12/2017 ac mae'n debygol iawn y bydd yn cael ei weithredu gan fod gan yr ymgeisydd 5 mlynedd o ddyddiad y caniatâd i gyflawni'r datblygiad.

Mae'r cynllun a gymeradwywyd yn flaenorol ar gyfer annedd ddeulawr 7.75 metr o uchder i'r grib a chanddi arwynebedd llawr o 157 metr sgwâr.

Mae'r cais cyfredol yn golygu newid y dyluniad ynghyd â chyfeiriadedd yr annedd.

Mae ôl troed yr annedd yn aros yr un fath tra bod uchder arfaethedig y grib wedi'i ostwng ychydig i 7.66 metr.

Roedd y caniatâd a gymeradwywyd yn flaenorol yn cynnig brics carreg a rendr fel deunyddiau ar gyfer y waliau allanol. Mae'r cais cyfredol yn cynnig cladin cerrig a rendr.

Bydd cladin cerrig ar ran sylweddol o'r annedd. Ystyrir bod y deunyddiau arfaethedig o ansawdd uchel ac yn ddyluniad gwell o gymharu â'r caniatâd sydd eisoes wedi ei roi. Bydd y deunyddiau hefyd yn cydweddu â chymeriad lleol yr ardal.

Mae'r annedd arfaethedig wedi'i chyfeirio fel bod cefn yr annedd yn wynebu'r de. Ystyrir y bydd yr annedd yn fwy ynni-efeithiol / cynaliadwy na'r cais blaenorol trwy wneud y mwyaf o ynni'r haul.

Mae'r cais presennol yn gostwng uchder crib yr annedd arfaethedig ychydig o'i gymharu â'r hyn a gymeradwywyd yn flaenorol. Ystyrir hefyd fod dyluniad yr annedd hon yn well ac yn fwy cynaliadwy na'r caniatâd sydd eisoes wedi ei roi. Felly, ystyrir y bydd y datblygiad arfaethedig yn well na'r hyn a gymeradwywyd eisoes ar gyfer y safle.

Eiddo preswyl cyfagos

Mae deiliaid eiddo cyfagos wedi cael gwybod am y datblygiad. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 03/02/2021. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, derbyniwyd gwrthwynebiad sy'n codi pryderon ynghylch hawddfrait ar safle'r cais, ond ni chodwyd unrhyw bryderon ynghylch yr effaith ar fwynderau preswyl.

Er bod yr annedd wedi'i chyfeirio mewn ffordd sy'n golygu y bydd y prif ddrychiad tuag at yr eiddo cyfagos, Tyddyn Orsedd, nid ystyrir y bydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith niweidiol ar eiddo cyfagos. Mae pellter o tua 35 metr rhwng drychiad blaen yr uned arfaethedig a Tyddyn Orsedd. Mae'r pellter hwn yn llawer mwy na'r hyn a nodir yn y Canllawiau Cynllunio Atodol (Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig) sy'n dweud bod raid cael pellter o 18 metr.

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 eisoes ar gyfer annedd marchnad agored.

Ystyrir bod y cais blaenorol 42C258A yn debygol o gael ei weithredu ac mae'r diwygiadau yn welliant ar yr hyn a gymeradwywyd yn wreiddiol

Argymhelliad

I ganiatau y cais gyda'r amodau isod:

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

Rheswm: I gydymffurfio gyda gofynion Adran 91(1) o'r Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y diwygiwyd).

(02) Ni chaniateir i unrhyw ddŵr wyneb gysylltu yn uniongyrchol neu'n anuniongyrchol â'r rhwydwaith garthffosiaeth gyhoeddus.

Rheswm: Er mwyn atal gorlwytho hydrolog o'r system garthffosiaeth gyhoeddus, amddiffyn iechyd a diogelwch trigolion presennol a sicrhau nad oes unrhyw lygredd na niwed i'r amgylchedd.

(03) Bydd y cyfleusterau parcio yn cael eu cwblhau'n unol â'r manylion a gymeradwywyd yma cyn y cychwynnir 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, rhwystr ac anhwylostud i ddefnyddwyr y briffordd gyfagos.

(04) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau tan y bydd y manylion canlynol wedi eu cyflwyno a'u cymeradwyo yn ysgrifenedig:

Cynllun Rheoli Traffig cwbl gynhwysfawr gan gynnwys:-

1. Man parcio cerbydau ar gyfer gweithwyr safle ac ymwelwyr
2. Llwytho a dadlwytho offer a deunyddiau
3. Storio offer a deunyddiau a ddefnyddir yn ystod y cyfnod adeiladu a datblygu
4. Cyfleusterau golchi olwynion (os yn briodol)
5. Horiau a dyddiau gweithredu a rheolaeth a gweithrediad cerbydau adeiladu a danfon.

Bydd datblygiadau wedi hynny yn cael eu cynnal yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: er mwyn cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd ac er budd diogelwch y ffyrdd.

(05) Bydd y safle yn cael ei dirlunio yn gwbl unol â'r cynllun 2840:20:3b yn ystod y tymor plannu cyntaf ar ôl cwblhau'r datblygiad neu ar ôl i rywun ddechrau ei ddefnyddio, pa bynnag un sydd gyntaf. Bydd y cynllun tirlunio yn cael ei gadw am oes y datblygiad a gymeradwyir yma. Bydd unrhyw goed neu lwyni a welir eu bod wedi marw, yn marw, wedi difrodi'n sylweddol neu wedi eu heintio o fewn pum mlynedd i gyflawni'r cynllun tirlunio yn cael eu hamnewid yn ystod y tymor plannu dilynol gan goed a llwyni o'r un math a maint ag oedd angen eu plannu yn wreiddiol.

(06) 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 - 2480:20:1
- Cynllun Safle - 2840:20:3B
- Cynlluniau Llawr ac Drychiadau Arfaethedig 3840:20:4

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

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.