

Rhif y Cais: VAR/2020/57

Ymgeisydd: Lisa Fowlie

Bwriad: Cais o dan Adran 73A i ddiwygio amod (06) (Manylion Draenio), amod (09)(Newidiadau Strwythurol) ac amod (10) (Datblygiad i'w wneud yn unol yn llwyr â'r cynlluniau / dogfennau a dderbyniwyd) o caniatâd cynllunio rhif 28C202C: Cais llawn i newid defnydd stabl i annedd, chreu mynedfa newydd i gerbydau ynghyd a gosod tanc septic er mwyn galluogi rhoi gwybodaeth draenio i mewn ar ol cychwyn gwaith a newidiadau i'r cynlluniau oedd eisioes wedi ei ganiatau yn

Lleoliad: Ty Newydd Bach, Llanfaelog, Ty Croes



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Gwen Jones)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

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

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r cynnig yn gais Adran 73A ar gyfer amrywio amod (06) (Manylion draenio), amod (09) (Newidiadau Strwythurol) ac amod (10) (Datblygiad i'w weithredu yn unol yn llwyr â'r cynlluniau / dogfennau a

dderbyniwyd) yng nghaniatâd cynllunio 28C202C er mwyn darparu gwybodaeth ddraenio ar ôl cychwyn ar y gwaith, a diwygiadau i gynlluniau a gymeradwywyd yn flaenorol yn Ty Newydd Bach, Llanfaelog.

Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol ydi a yw cyflwyno manylion gwaith draenio ar ôl dechrau'r gwaith yn foddhaol ac a yw'r newidiadau strwythurol a'r diwygiadau bach i'r estyniad yn dderbyniol yn nhermau polisi.

Polisiâu

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Canllawiau Cynllunio Atodol – Ailadeiladu Tai a Throsi yn y Cefn Gwlad (Medi 2019)

Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu

Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle

Polisi Tai 7: Trosi Adeiladau Traddodiadol yng Nghefn Gwlad Agored i Ddefnydd Preswyl

Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Prifffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Hapus hefo newid geirfa yr amod.
Cynghorydd Richard Dew	Dim ymateb
Cynghorydd Gwilym O Jones	Dim ymateb
Cyngor Cymuned Llanfaelog Community Council	Dim ymateb

Gosodwyd hysbysiadau safle ger y safle a hysbyswyd deiliaid eiddo cyfagos trwy lythyr. 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 11/03/2021. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, nid oedd unrhyw lythyrau wedi dod i law.

Hanes Cynllunio Perthnasol

28C202A - Codi stabl, garej a storfa ar dir yn Ty Newydd Bach, Llanfaelog - Cymeradwywyd 2/10/97

28C202B - Cynllunio Llawn - Gwaith addasu arfaethedig yn Ty Newydd Bach - Dychwelwyd y Cais - 10/4/15

28C202C - Cais llawn i droi stabl yn annedd, creu mynediad newydd i gerbydau ynghyd â gosod tanc septig - Tŷ Newydd Bach, Llanfaelog - Cymeradwywyd 19/11/15

VAR / 2020/36 - Cais o dan Adran 73 o ganiatâd cynllunio 28C202C - Dychwelwyd i'r ymgeisydd.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r egwyddor o godi annedd eisoes wedi'i sefydlu o dan gais cynllunio 28C202C.

Dechreuwyd ar waith draenio ac felly ystyrir bod y gwaith dan y caniatâd wedi cychwyn.

Gan fod y gwaith wedi cychwyn dan y caniatâd blaenorol rhaid ystyried y canlynol: -

- A yw'n debygol y gellir gweithredu'r caniatâd presennol?

A yw'r manylion a gyflwynir gyda'r cais hwn yn dderbyniol?

Mae'r caniatâd presennol wedi'i weithredu a nawr rhoddir ystyriaeth i'r wybodaeth a gyflwynir gyda'r cais Adran 73A.

Amod (06) (Draenio) yng nghaniatâd cynllunio 28C202C

Roedd yr amod yn nodi na ddylai unrhyw ddatblygiad gychwyn nes bod manylion dylunio llawn ar gyfer draenio'r safle wedi'u cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo; fodd bynnag, mae'r gwaith wedi cychwyn heb gyflawni'r amod hwn. Gan nad yw'r amod hwn yn mynd i galon y caniatâd cynllunio, ystyrir bod amrywio'r amod hwn i ganiatáu mwy o amser i ddarparu gwybodaeth am drefniadau draenio yn dderbyniol. Bydd yr amod yn cael ei ddiwygio i nodi y bydd manylion llawn y gwaith draenio yn cael eu cyflwyno cyn y bydd neb yn byw yn yr annedd.

Amod (09) (Newidiadau Strwythurol) yng nghaniatâd cynllunio 28C202C

Roedd yr amod yn nodi y bydd manylion unrhyw newidiadau strwythurol pellach y gallai fod angen eu gwneud i'r adeilad yn cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig cyn dechrau ar unrhyw waith.

Mae gwaith ailadeiladu ychwanegol wedi'i wneud o amgylch rhai o'r agoriadau ffenestri, na nodwyd yn flaenorol ar gyfer ailadeiladu yn yr arolwg strwythurol gwreiddiol. Nid ystyrir bod y gwaith ailadeiladu yn ormodol ac mae'r arolwg strwythurol wedi'i ddiweddarau i adlewyrchu'r adeilad fel y mae ar hyn o bryd

Amod (10) (Lluniadau a Gymeradwywyd) yng nghaniatâd cynllunio 28C202C

Roedd yr amod yn nodi y dylai'r gwaith fod yn unol â'r manylion a gyflwynwyd o dan y cais cynllunio blaenorol. Fodd bynnag, mae'r estyniad a godwyd ar y safle yn wahanol i'r un a gymeradwywyd. Yr estyniad a gymeradwywyd oedd 5.5m x 3.9m a oedd yn gyfanswm o 21.5 metr sgwâr ac mae'r estyniad sydd wedi'i adeiladu yn 4.7m x 4.6m sy'n gyfanswm o 22 metr sgwâr. Mae hwn yn newid bach i'r caniatâd a gymeradwywyd yn wreiddiol. Ystyrir bod yr elfen hon o'r cynnig yn dderbyniol.

Eiddo preswyl cyfagos

Mae deiliaid eiddo cyfagos wedi cael gwybod am y datblygiad. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau oedd 11/3/21. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad nid oedd unrhyw lythyrau wedi dod i law ac nid ystyrir y bydd y cynnig yn cael unrhyw effaith ar eu mwyrderau yn fwy na'r cynllun a gymeradwywyd.

Casgliad

Mae'r cais yn groes i Bolisi TAI 7 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd; fodd bynnag, y sefyllfa wrth gefn yw bod gwaith wedi cychwyn dan y caniatâd blaenorol sydd wedi diogelu'r caniatâd.

Mae'r manylion a gyflwynir gyda'r cais cynllunio yn dderbyniol ac mae'r amodau wedi'u diwygio i adlewyrchu'r wybodaeth a gyflwynwyd.

Argymhelliad

(01) Bydd raid sicrhau bod gosodiad y fynedfa a dull ei hadeiladu yn cydymffurfio'n llwyr gyda y cynllun amgaeedig HMPTA ffigwr 1 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: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Prifffyrdd.

(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) Rhaid adeiladu'r fynedfa gyda lleiniau gweld 2.0 metr wrth 43 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: 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.

(04) 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 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.

(05) Bydd manylion dylunio llawn ar gyfer draenio'r safle yn cael ei gyflwyno a'i gymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol cyn i'r defnydd gychwyn a'r y safle.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Prifffyrdd.

(06) Bydd y lle parcio'n cael ei gwblhau mewn modd sy'n cydymffurfio'n llwyr â'r manylion a gyflwynwyd cyn i'r defnydd gychwyn.

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.

(07) Ni fydd unrhyw waith yn cael ei wneud i symud neu leihau'r gwrychyn yn ystod y tymor nythu rhwng mis Mawrth hyd at ac yn cynnwys mis Medi.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw tarfu ar adar sy'n nythu.

(08) Os bydd angen, ar ol gweithredu'r caniatad hwn, wneud unrhyw waith altro strwythurol pellach ar yr adeilad a'r gwaith hwnnw'n debygol o gael effaith ar ei edrychiad allanol, yna bydd angen cyflwyno cais i'r awdurdod cynllunio lleol ei gymeradwyo cyn y cychwynnir ar y cyfryw waith.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

(09) 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 gyflwynwyd gyda'r cais cynllunio VAR / 2020/57
- Cynllun Bloc a gyflwynwyd gyda chais cynllunio 28C202C
- Arolwg Strwythurol gan 'Cadarn Consulting DIWYGIAD 01 dyddiedig Awst 2014 a gyflwynwyd gyda'r cais cynllunio VAR / 2020/57
- Blwch Adar To - a gyflwynwyd gyda'r cais cynllunio 28C202C

- Arolwg Rhywogaethau Gwarchodedig gan Tim Hodnett dyddiedig Ebrill 2015 a dderbyniwyd gyda'r cais cynllunio 28C202C
- Drychiadau a Chynlluniau Llawr 05 a dderbyniwyd gyda'r cais cynllunio VAR / 2020/57

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

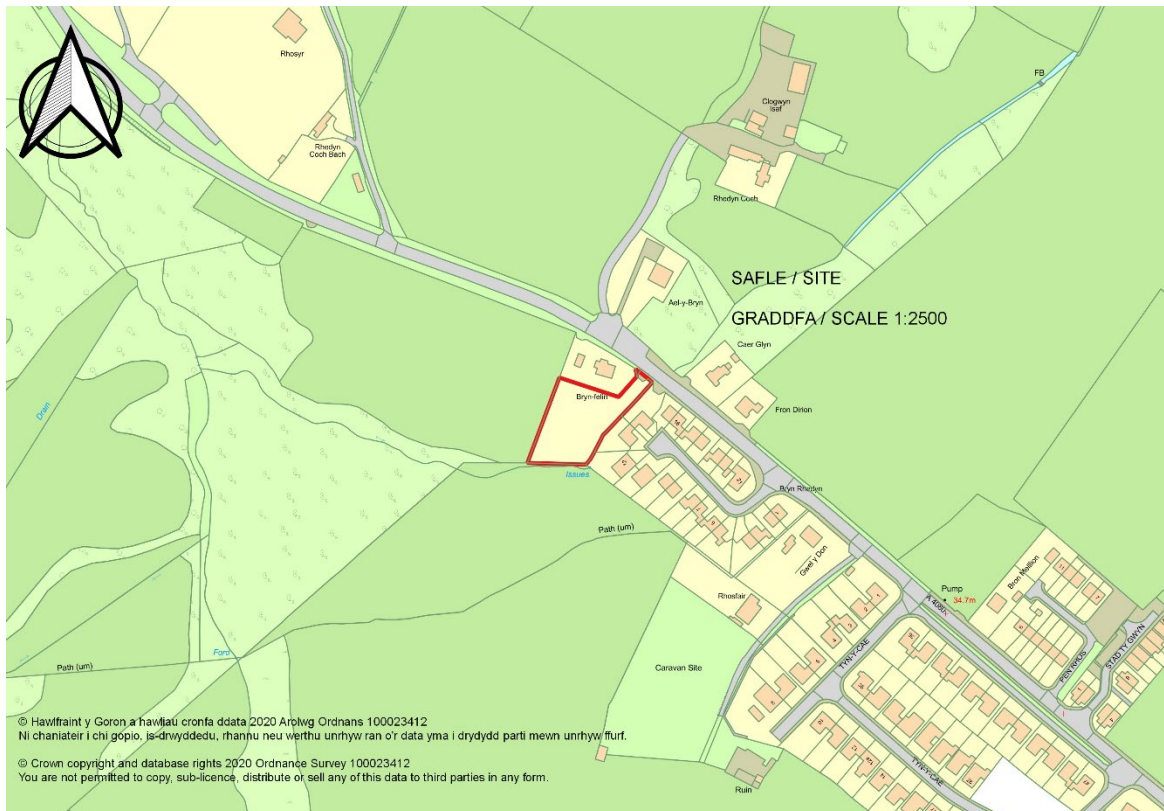
Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

Rhif y Cais: VAR/2021/8

Ymgeisydd: ANGLESEY LIFESTYLE HOMES ANGLESEY LIFESTYLE HOMES

Bwriad: Cais o dan Adran 73a i ddiwygio amod (16) (Cynlluniau wedi'u cymeradwyo) o ganiatâd cynllunio rhif 45C133B (codi 3 annedd ynghyd a chreu mynedfa i gerbydau) er mwyn diwygio'r cynlluniau a'r dir ger

Lleoliad: Bryn Felin, 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 ond mae'r awdurdod cynllunio lleol â'i fryd ar ei gymeradwyo.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r cais yn ymwneud â thir ar gyrron gogledd orllewin yr anheddiad sydd wedi ei leoli mewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Ceir mynediad o'r A4080 ac mae lôn fynediad yn arwain at dri annedd tu ôl i'r annedd yn Bryn Felin. I'r dwyrain mae yna eiddo preswyl sy'n ffurfio rhan o stad breswyl Bryn Rhedyn.

Mae'r datblygiad yn cael ei adeiladu ar hyn o bryd. Gwneir y cais cynllunio o dan adran 73a i amrywio'r amodau cynllunio er mwyn newid cynlluniau plot 3, ac mae'r newidiadau fel a ganlyn:

- Newid y garej llawr daear yn ystafell wely a chynnwys drysau deublyg ar y drychiad blaen yn lle drysau garej, ynghyd â ffenestr newydd ar y drychiad ochr.
- Mae'r drychiad ochr gyferbyn yn cynnwys gosod 2 ffenestr ychwanegol ar gyfer y stydi ar y llawr daear ac ystafell wely 3 ar y llawr cyntaf.

Mater(ion) Allweddol

- Cydymffurfiaeth â pholisïau perthnasol y cynllun datblygu ac amwynder.
- Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol "AHNE"
- Amwynder eiddo cyfagos

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Cyd-gynllun Datblygu Lleol 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 Llunio Lleoedd

PCYFF 4: Dylunio a Thirlunio

TAI 3 Tai Mewn Pentrefi Gwasanaeth

AMG 1: Ardal o Gynlluniau Rheoli Harddwch Naturiol Eithriadol

AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

AMG 6: Amddiffyn Safleoedd o Arwyddocâd Rhanbarthol neu Leol

Polisi Cynllunio Cymru Rhifyn 11 "PPW"

TAN 12: Dylunio

Safonau Parcio CCA, 2008. Dylunio CCA yn yr Amgylchedd Adeiledig Trefol a Gwledig, 2008 "Canllaw Deign SPG"

Canllawiau Cynllunio Atodol Cymysgedd Tai (Hydref 2018)

Cynllun Rheoli AHNE Ynys Môn 2015-2020 "Cynllun Rheoli AHNE"

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cynghorydd Peter Rogers: Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau.

Cynghorydd Bryan Owen: Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau.

Cyngor Cymuned Rhosyr Community Council: Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau.

Prifffyrdd a Thrafnidiaeth / Highways and Transportation: Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau.

Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor: Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau

Swyddog Cefn Gwlad a AHNE / Countryside and AONB Officer: Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau.

Hysbysebwyd y cais cynllunio fel cais sy'n gwyro oddi wrth y cynllun datblygu ac anfonwyd llythyrau personol a gosodwyd hysbysiadau safle a chyhoeddwyd hysbyseb mewn papur newydd lleol. Daw'r cyfnod cyhoedduswydd i ben ar 18.03.21. Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Hanes Cynllunio Perthnasol

VAR/2020/8 – Cais dan Adran 73 i amrywio amod (02) (Datganiad Madfall Gribog), (04) (Goleuadau Allanol), (12) (Manylion Draenio), (13) (Cynllun Rheoli Traffig) a (16) (Cynlluniau a Gymeradwywyd) o gais cynllunio rhif 45C133B (codi tri annedd) er mwyn amrywio'r amodau drwy ddarparu'r wybodaeth y gofynnwyd amdani ynghyd â diwygio dyluniad yr annedd - Caniatáu

SCR/2020/9 Barn sgrinio ar gyfer codi tri annedd ynghyd ag adeiladu mynedfa i gerbydau. Dim angen Asesiad o Effaith Amgylcheddol (EIA) 25.02.2020.

HHP/2019/94 – Cais llawn ar gyfer addasu ac ymestyn ynghyd ag adleoli'r garej bresennol – Caniatáu 06.06.2019.

45C133B – Cais llawn ar gyfer codi tri annedd ynghyd ag adeiladu mynedfa i gerbydau. Caniatáu gydag Amodau 04/04/2017.

45C133C/SCR – Barn sgrinio ar gyfer codi tri annedd, adeiladu mynedfa i gerbydau ynghyd â gosod gwaith trin carthion. Dim angen Asesiad o Effaith Amgylcheddol (EIA) 07.12.2018

45C133A Addasu ac ymestyn yr annedd ynghyd â ffurfio fflat hunangynhwysol. Caniatáu gydag Amodau 13.04.1993.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyd-destun

Mae'r cais hwn dan adran 73a ar gyfer gwneud newidiadau cymharol fychan i ddyluniad un o'r anheddau a ganiatawyd yn barod. Er bod y newidiadau yn rhai bychan, mae unrhyw ganiatâd a roddir o dan adran 73a yn arwain at roi caniatâd cynllunio newydd ac mae'n rhaid ei asesu yng nghyd-destun y cynllun datblygu ac ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill.

Hanes Cynllunio

Sefydlwyd yr egwyddor o ddatblygiad preswyl ar safle'r cais o dan y caniatâd cynllunio llawn a gymeradwywyd ar gyfer 3 annedd dan gyfeirnod 45C133B a roddwyd gydag amodau ar 04.04.2017 o dan y cynllun datblygu blaenorol, sydd wedi cael ei ddisodli yn awr gan y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLIC) sydd yn ffurfio'r cynllun datblygu newydd. Mae'r caniatâd cynllunio sydd eisoes yn bodoli yn ystyriaeth cynllunio perthnasol sy'n cael ei alw'n "sefyllfa wrth gefn" gan fod cyfnod o ddwy flynedd, ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, pryd gellir gweithredu'r caniatâd cynllunio. Mae angen asesu pa mor dderbyniol yw'r cais adran 73a hwn yng nghyd-destun polisiâu'r CDLIC ac ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill a ddisgrifir yn yr adroddiad hwn, gan gymryd y "sefyllfa wrth gefn" i ystyriaeth.

Yr Egwyddor o Ddatblygu

Mae'r rhan fwyaf o safle'r cais wedi'i leoli tu allan i ffin ddatblygu Niwbwrch, fel y'i diffinnir dan ddarpariaethau PCYFF1 y CDLIC. Mae Polisi PCYFF 1 yn datgan y bydd datblygiad yn cael ei wrthod y tu allan i ffiniau anheddiad oni bai ei fod yn cydymffurfio â pholisïau penodol yn y CDLIC neu bolisïau cynllunio cenedlaethol neu fod y cynnig yn dangos bod ei leoliad yng nghefn gwlad yn hanfodol. Mae Niwbwrch yn cael ei ddiffinio fel Pentref Gwasanaeth o dan ddarpariaethau Polisi TAI 3 y CDLIC ac mae'r polisi hwn yn caniatáu tai o fewn yr anheddiad ar safleoedd dynodedig neu ar hap priodol ond mae'n gwrthod tai marchnad cyffredinol fel yr hyn y gwneir cais amdano ar safleoedd y tu allan i ffin yr

anheddiad. Felly, mae'r cynnig y gofynnir am ganiatâd ar ei gyfer yn gwyro oddi wrth y cynlluniau datblygu ac fel arfer yr argymhelliad fyddai gwrthod y cais gan fod yr egwyddor o ddatblygu yn annerbyniol fel mater o egwyddor. Yn yr achos hwn, fodd bynnag, mae caniatâd cynllunio yn bodoli'n barod y gellid ei weithredu yn ystod y ddwy flynedd nesaf ac mae'n berthnasol i ystyried y canlynol:

- A yw'n debygol y gellir gweithredu'r caniatâd sy'n bodoli'n barod?
- A yw'r newidiadau i'r caniatâd yn well na'r hyn a gymeradwywyd yn barod?

Gan fod y datblygiad yn cael ei adeiladu mae'n amlwg fod y caniatâd cynllunio wedi cael ei weithredu'n barod.

Isod, mae asesiad o ystyriaethau manwl, ynghylch a ellir ystyried bod y newidiadau yn well na'r hyn a gymeradwywyd eisoes.

Tai Fforddiadwy

Ar ôl mabwysiadu'r CDLIC mae'n ofynnol darparu 30% o dai fforddiadwy os adeiledir 2 uned neu fwy yn Niwbwrch, os oes tystiolaeth o'r angen am dai. Oherwydd bod caniatâd cynllunio'n bodoli'n barod, nid oes unrhyw dai fforddiadwy'n cael eu cynnig fel rhan o'r cynnig sy'n destun i'r cais cynllunio hwn.

Dyluniad ac Ymddangosiad Allanol

Mae'r newidiadau arfaethedig yn rhai bychan ac nid oes fawr o wahaniaeth mewn termau dylunio i'r hyn a gynigiwyd fel rhan o'r caniatâd sy'n bodoli'n barod.

Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol

Mae safle'r cais o fewn yr AHNE ac mae paragraff 5.3.5 Polisi Cynllunio Cymru yn datgan mai prif amcan dynodi Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol yw gwarchod a gwella eu harddwch naturiol ac y dylai penderfyniadau rheoli datblygiad ffafrio gwarchod harddwch naturiol, er y bydd hefyd yn briodol ystyried lles economaidd a chymdeithasol yr ardaloedd. Yn ogystal, mae yna ofyn statudol i ystyried darpariaethau'r Cynllun Rheoli AHNE. Byddai'r wybodaeth a gyflwynwyd am ddeunyddiau allanol, ffensys, tirlunio a lliniaru unrhyw effaith ar y coed presennol fel rhan o'r cais cynllunio VAR/2020/8 yn welliant o ran gwarchod a gwella'r AHNE ac maent yn rhan o'r cynlluniau cyffredinol i'w cymeradwyo ac maent wedi eu cynnwys fel rhan o amodau'r cais cynllunio hwn.

Ecoleg a Bioamrywiaeth

Mae darparu cynllun tirlunio a mesurau lliniaru ychwanegol, a ddisgrifir yn y paragraff blaenorol, yn cynnig gwelliant o ran bioamrywiaeth ac mae hynny'n cyd-fynd â dyletswyddau'r cyngor dan Ddeddf yr Amgylchedd.

Materion Eraill

Wrth wneud argymhelliad ar y cais cynllunio hwn, rhoddwyd ystyriaeth i'r caniatâd cynllunio a roddwyd yn barod dan gyfeirnod HHP/2019/94 ar gyfer addasu ac ymestyn ac ail-leoli'r garej bresennol a dderbyniodd ganiatâd cynllunio yn 2019.

Casgliad

Tra bod y newid arfaethedig yn un bychan iawn ei natur, byddai'r cais yn arwain at roi caniatâd cynllunio newydd ac nid yw egwyddor y datblygiad yn dderbyniol dan bolisiau'r CDLIC ac oherwydd na fyddai tai fforddiadwy yn cael eu darparu. Fodd bynnag, argymhellir cymeradwyo'r cais cynllunio hwn dan adran 73a oherwydd bod caniatâd cynllunio eisoes yn bodoli sydd yn cael ei weithredu. Argymhellir cymeradwyo'r cynnig oherwydd y gwelliannau a ddisgrifiwyd, sydd yn ffurfio rhan o'r cynlluniau i'w

cymeradwyo, a fyddai'n deillio o'r cynnig sy'n ffurfio'r cais cynllunio hwn o gymharu â'r caniatâd cynllunio sydd eisoes yn bodoli.

Mae'r argymhelliad 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 argymhelliad yn ystyried y ffyrdd o weithio a nodir yn adran 5 Deddf WBFG 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 Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015.

O ran Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn cyfrannu at Gymru fwy gwydn a chydlynol o ran y manteision economaidd a fydd yn cronni o ganlyniad i adeiladu'r annedd ac wrth ddiwallu anghenion tai'r cymunedau.

Argymhelliad

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

(01) 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 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.

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

Rheswm: Er budd diogelwch y briffordd.

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

Rheswm: Er budd diogelwch y briffordd.

(11) 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 J/ AO / SP / 01 Adolygiad D.

Plot Drychiadau Arfaethedig 1, 2,3 2733: 19: 6a (Ac eithrio'r Plot 3)

Cynllun Safle Arfaethedig 2733: 19: 3A

Plot Cynllun Llawr Arfaethedig 1 2733: 19: 4

Plot Cynllun Llawr Arfaethedig 2 a 3 2733: 19: 5 (Ac eithrio'r Plot 3)

Plot Drychiadau Arfaethedig 3 2733: 19: BR8

Cynlluniau Llawr Arfaethedig - Lleiniau 3

Bryn y Felin: Mesurau Osgoi Rhesymol Newt Cribog V1 Enfys Ecoleg

Tir yng nghefn Bryn Felin, Newborough Cyf: 45c133B Cyfiawnhad Russell-Hughes Cyf

I'w gwblhau ar ôl cyflwyno'r wybodaeth ychwanegol a restrir yn yr adroddiad.

(05) 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.

(06) Rhaid gosod cyrbin ar y ffordd/ffyrdd stad, gosod wyneb terfynol ar y llwybrau cerdded a darparu goleuadau cyn i neb symud i fyw i'r annedd olaf ar y stad neu cyn pen 2 blwyddyn i ddechrau'r datblygiad.

Rheswm: Er budd diogelwch y briffordd.

(07) 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.

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

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

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

Rheswm: Er budd diogelwch y briffordd.

(09) 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.

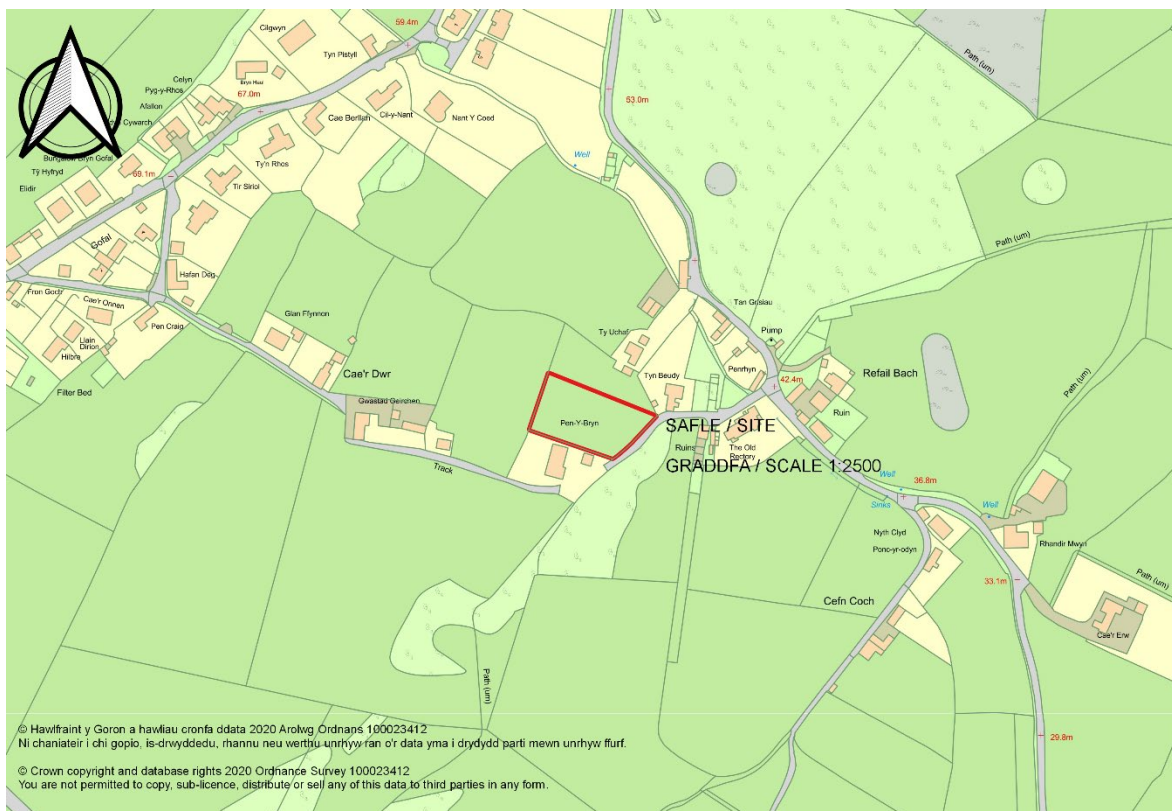
Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

Rhif y Cais: VAR/2021/11

Ymgeisydd: Mr Chris Owens

Bwriad: Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (02) o caniatâd cynllunio rhif 36C320A and MAO/2018/3 (Codi annedd) er mwyn newid y dyluniad diwygiedig yn /

Lleoliad: Ty Uchaf, Llangristiolus



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Gwen Jones)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

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

Y Cynnig a'r Safle

Mae hwn yn gais o dan Adran 73 ar gyfer amrywio amod (02) yng nghaniatâd cynllunio 36C320A a MAO/2018/3 er mwyn diwygio dyluniad yr annedd yn Ty Uchaf, Llangristiolus.

Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol ydi a yw'r dyluniad diwygiedig yn dderbyniol o dan y polisi.

Polisiâu

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF2 - Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF3 - Dylunio a Chynllunio Lleoedd
Polisi PCYFF1 - Ffiniau Datblygu

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd Eric Wyn Jones	Dim ymateb
Cynghorydd Dafydd Roberts	Dim ymateb
Cyngor Cymuned Llangristiolus Community Council	Dim ymateb
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Dim effaith ar yr Ardal Tirwedd Arbennig
Swyddog Llwybrau Troed / Footpaths Officer	Dim sylwadau
Ymgynghoriadau Cynllunio YGC	Sylwadau Safonol
Dwr Cymru Welsh Water	Sylwadau Safonol
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim ymateb

Gosodwyd hysbysiadau safle ger y safle a rhoddwyd gwybod i ddeiliaid eiddo cyfagos trwy lythyr. 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 25/03/2021. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, nid oedd unrhyw lythyrau wedi eu derbyn.

Hanes Cynllunio Perthnasol

36C320 - Cais amlinellol ar gyfer codi annedd a garej ynghyd ag adeiladu mynedfa i gerbydau ar dir ger Ty Uchaf, Llangristiolus - Cymeradwywyd 19/12/12 - Caniatwyd yr Apêl 19/9/13

36C320A - Cais llawn i godi annedd ynghyd ag adeiladu mynedfa i gerbydau ar dir gerllaw - Ty Uchaf, Llangristiolus - 27/5/15 - Caniatwyd

36C320B/DIS - Cais i ddileu amod (03) (Cynllun Rheoli Traffig) o gais cynllunio 36C320A (cais llawn ar gyfer codi annedd - Ty Uchaf, Llangristiolus - Dileu Amod 22/7/15

MAO/2018/3 - Mân ddiwygiadau i'r cynllun a gymeradwywyd yn flaenorol o dan ganiatâd cynllunio 36C320A er mwyn ychwanegu amod i'r datblygiad fod yn unol â'r cynlluniau a gymeradwywyd ar dir gerllaw - Ty Uchaf, Llangristiolus - Caniatwyd 7/2/19

LUE / 2018/1 - Cais am Dystysgrif Datblygu Cyfreithlon ar gyfer gweithrediadau cyfredol sy'n cynnwys gwaith ar y fynedfa i weithredu caniatâd cynllunio 36C320A yn - Ty Uchaf, Llangristiolus, Bodorgan - Tynnwyd yn ôl

LUP / 2020/11 - Cais am Dystysgrif Cyfreithlondeb ar gyfer y defnydd arfaethedig o dir ar gyfer codi annedd newydd mewn perthynas â'r ffaith bod gwaith wedi cychwyn dan ganiatâd 36C320A sy'n ddiogelu'r caniatâd ar dir gerllaw - Ty Uchaf, Llangristiolus - Caniatwyd 11/1/21.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r egwyddor o godi annedd eisoes wedi'i sefydlu o dan gais cynllunio 36C320A a chymeradwywyd mân ddiwygiadau o dan MAO/2018/3. Barnwyd bod tystysgrif cyfreithlondeb yn gyfreithlon o dan gais LUP/2018/1 gan fod gwaith ar y fynedfa wedi cychwyn. Felly mae caniatâd cynllunio ar gyfer annedd wedi'i ddiogelu ar safle'r cais.

Cais yw hwn i newid dyluniad yr annedd a gymeradwywyd.

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Ers mabwysiadu'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, mae Llangristiolus wedi'i nodi fel Pentref Lleol o dan ddarpariaeth Polisi TAI 4. Nid yw safle'r cais o fewn ffin ddatblygu Llangristiolus ac felly ystyrir ei fod mewn lleoliad cefn gwlad agored.

Fodd bynnag, gan fod gwaith wedi cychwyn dan y caniatâd blaenorol ac oherwydd y cafwyd bod y dystysgrif defnydd cyfreithlon yn ddilys rhaid ystyried y canlynol: -

- A yw'n debygol y gellir gweithredu'r caniatâd presennol?
- A yw'r manylion a gyflwynir gyda'r cais hwn yn dderbyniol?

Fel y nodwyd uchod, cafwyd y Dystysgrif Cyfreithlondeb yn ddilys ac mae gwaith wedi cychwyn dan y caniatâd blaenorol sydd wedi diogelu'r caniatâd.

Diwygiadau.

Mae'r diwygiadau fel a ganlyn:-

Diwygio dyluniad yr annedd.

Mae'r dyluniad o ansawdd llawer uwch a bydd yn cydweddu â'r eiddo cyfagos yn llawer gwell na'r cynllun a gymeradwywyd yn wreiddiol. Bydd yn dilyn y math o ddyluniadau ar eiddo preswyl cyfagos.

Cynnydd yn yr uchder.

Roedd yr annedd a gymeradwywyd yn flaenorol yn 6.5 metr o uchder, bydd y dyluniad newydd yn cynyddu uchder yr annedd i 7.9 metr. Nid ystyrir y bydd y cynnydd yn yr uchder yn cael effaith negyddol ar yr ardal nac ar eiddo preswyl cyfagos. Derbyniwyd trawslun sy'n dangos uchder y cynnig o'i gymharu â'r eiddo cyfagos ac ni fydd y brif annedd ond 85mm yn uwch na'r eiddo cyfagos.

Maint y cynnig.

Roedd arwynebedd llawr yr annedd a gymeradwywyd yn flaenorol oddeutu 280 metr sgwâr. Mae arwynebedd llawr y dyluniad diwygiedig oddeutu 369 metr sgwâr. Mae'r annedd oddeutu 89 metr sgwâr yn fwy, ond nid ystyrir ei fod yn cael unrhyw effaith andwyol ar yr ardal nac ar eiddo preswyl cyfagos.

Ystyrir y bydd y dyluniad diwygiedig yn cydweddu'n llawer gwell yn yr ardal na'r caniatâd a gymeradwywyd yn flaenorol. Mae'r dyluniad o ansawdd uwch ac yn cydweddu â ffurf datblygiadau yn yr ardal gyfagos.

Eiddo preswyl cyfagos

Mae deiliaid eiddo cyfagos wedi cael gwybod am y datblygiad. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau oedd 25 Mawrth, 2021. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, nid oedd unrhyw lythyrau wedi dod i law. Mae'r Trawslun a dderbyniwyd gyda'r cais cynllunio yn dangos uchder y cynnig mewn perthynas â'r eiddo

cyfagos ac nid ystyrir y bydd y cynnig yn cael unrhyw effaith ar eu mwynderau mwy na'r cynllun a gymeradwywyd yn flaenorol.

Casgliad

Mae'r cais yn groes i Bolisi TAI 4 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd; fodd bynnag, y sefyllfa wrth gefn yw bod gwaith wedi cychwyn ar y caniatâd blaenorol sydd yn diogelu'r caniatâd.

Mae'r manylion a gyflwynwyd gyda'r cais cynllunio yn dderbyniol ac mae'r amodau wedi'u diwygio i adlewyrchu'r wybodaeth a gyflwynwyd.

Argymhelliad

(01) 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 budd mwynderau preswyl a gweledol.

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

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

(03) 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
- Cynllun Safle a Croes Doriadau SHA-349-03(A)
- Drychiadau Arfaethedig SHA-349-02
- Cynllun Rheoli Traffic Adeiladu a dderbyniwyd gyda cais cynllunio 36C320B/DIS

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.