

Rhif y Cais: FPL/2020/164

Ymgeisydd: Amos Leisure

Bwriad: Cais llawn ar gyfer newid defnydd yr adeilad allanol i llety gwyliau ynghyd a'i addasu ac ehangu yn

Lleoliad: Bwthyn Lleiniog, Penmon, Biwmares



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Joanne Roberts)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Ar gais yr Aelod Lleol - Cynghorydd Alun Roberts.

Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 7ed Ebrill 2021, penderfynodd yr aelodau i ohirio penderfyniad ar y cais oherwydd pryderon priffyrdd a mynedfa.

Y Cynnig a'r Safle

Gwneir y cais i droi'r adeilad allan yn uned wyliau ynghyd a'i addasu a'i ehangu yn Bwthyn Lleiniog, Penmon.

Mae safle'r cais wedi'i leoli yng nghefn gwlad agored mewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ddynodedig. Mae'r adeilad allan wedi'i restru gan ei fod yn adeilad cwrtil a leolir yng nghefn y prif Adeilad Rhestredig, Lleiniog Manor.

Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion yw a ydi'r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau perthnasol y cynllun datblygu lleol ac a yw'r cynnig yn dderbyniol o ran ei ddyluniad a'i edrychiad o ystyried ei statws rhestredig a'i leoliad mewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ddynodedig.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi Strategol PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig
 Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd
 Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
 Polisi Strategol PS 14: Yr Economi Ymwelwyr
 Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol
 Polisi Strategol PS 20: Diogelu a Lle bo'n Berthnasol Wella Asedau Treftadaeth
 Polisi TRA 2: Safonau Parcio
 Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant
 Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
 Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
 Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
 Polisi TWR 2: Llety Gwyliau
 Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
 Polisi AMG 1: Cynlluniau Rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol
 Polisi AT 2: Datblygiad sy'n Galluogi
 Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, Chwefror 2021)
 Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)
 Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth (2007)
 Nodyn Cyngor Technegol 23: Datblygu Economaidd (2014)
 Nodyn Cyngor Technegol 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur (2009)
 Canllaw Cynllunio Atodol - Llety Gwyliau (2007)
 Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio yr Amgylchedd Adeiledig Gwledig a Threfol (2008)
 Canllaw Cynllunio Atodol – Ail-adeiladu tai a throsi yng nghefn gwlad (Medi 2019)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cyngor Cymuned Llangoed Community Council	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cynghorydd Alun Roberts	Yn gofyn bod y cais yn cael ei gyfeirio i'r Pwyllgor am benderfyniad.
Cynghorydd Lewis Davies	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cynghorydd Carwyn Jones	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Sylwadau
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Argymhell amodau.
Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor	Cefnogi.

Ymgynghorydd Ecolol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Sylwadau/cyngor.
Dwr Cymru Welsh Water	Dim gwrthwynebiad.
Ymgynghoriadau Cynllunio YGC	Dim sylwadau.
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Sylwadau/cyngor.
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Sylwadau/amodau.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Sylwadau.

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd statudol i'r cais. Fe anfonwyd llythyrau personol at ddeiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 12/01/2021.

Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau.

Hanes Cynllunio Perthnasol

35C203B - Newid defnydd yr adeilad allanol i defnyddio fel llecyn gwyliau ynghyd a addasu ac ehangu yn / Change of use of existing outbuilding into a holiday cottage together with alterations and extensions thereto at Lleiniog, Llangoed - Gwrthod/Refused 15.01.03

35C203C/LB - Caniatad Adeilad Rhestredig ar gyfer addasu'r adeilad allannol presennol yn / Listed Building Consent for alterations to the existing outbuilding at Lleiniog, Llangoed - Caniatau/Granted 01.10.01

35C203D - Newid defnydd yr adeilad allanol i defnyddio fel llecyn gwyliau ynghyd a addasu ac ehangu yn / Change of use of existing outbuilding into a holiday cottage together with alterations and extensions thereto at Lleiniog, Llangoed - Caniatau/Granted 11.03.04

35C203G - Cais i adnewyddu caniatad cynllunio rhif 35C203D i newydd defnydd adeilad allanol i defnydd gwyliau ac addasu ac ehangu yn / Renewal of permission ref 35C203D for change of use of existing outbuilding into a holiday cottage and alterations and extensions at Lleiniog, Llangoed - Caniatau/Granted 20.07.11

35C203H/LB - Caniatad Adeilad Rhestredig ar gyfer newid defnydd yr adeilad allannol i ddefnydd gwyliau ynghyd a'i addasu a'i ehangu wedi ei ganiatau gynt dan caniatad cynllunio rhif 35C203C/LB yn/ Listed Building Consent for the change of use of outbuilding into a holiday cottage together with alterations and extensions thereto previously approved under planning permission ref 35C203C/LB at Lleiniog, Llangoed - Caniatau/Granted 04.02.11

LBC/2020/17 - Caniatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer trosi yr adeilad allanol i fod yn uned gwyliau yn / Listed Building Consent for for the conversion of outbuilding into holiday let at Bwthyn Lleiniog, Penmon - Caniatau/Granted 21.01.2021

SCR/2020/48 - Barn sgrinio ar gyfer newid defnydd yr adeilad allanol i llety gwyliau ynghyd a'i addasu ac ehangu yn / Screening opinion for the conversion of an outbuilding into a holiday unit together with alterations and extensions thereto at Bwthyn Lleiniog, Penmon - Dim Angen AEA / EIA Not Required - 29.09.20

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae Polisi PCYFF 1 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLIC) yn ymwneud â ffiniau datblygu ac 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.

Nid yw safle'r cais wedi'i leoli o fewn ffin ddatblygu ac felly nid yw'n cydymffurfio â pholisi PCYFF1. Felly, mae'n rhaid ystyried a yw'r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau penodol eraill yn y cynllun.

Mae polisi PCYFF 2 yn ymwneud â meini prawf datblygu ac mae'n rhaid i gynigion gydymffurfio â pholisïau perthnasol yn y cynllun a pholisi a chanllawiau cenedlaethol.

Mae polisi PCYFF 3 yn ymwneud â dylunio a siapia lle a bydd disgwyl i bob cynnig arddangos dyluniad o safon uchel sy'n rhoi ystyriaeth lawn i gyd-destun yr amgylchedd naturiol, hanesyddol ac adeiledig ac sy'n cyfrannu at greu llefydd deniadol a chynaliadwy. Caniateir cynigion, gan gynnwys estyniadau a newidiadau i adeiladau a strwythurau presennol, dim ond os ellir cydymffurfio â meini prawf y polisi, os ydynt yn berthnasol.

Mae maen prawf 1 yn mynnu eu bod yn ychwanegu at ac yn gwella cymeriad ac ymddangosiad y safle, yr adeilad neu'r ardal o ran y gosodiad, yr ymddangosiad, y raddfa, yr uchder, y mäs a'r driniaeth i'r drychiadau.

Mae maen prawf 3 yn mynnu eu bod yn defnyddio deunyddiau sy'n briodol i'r hyn sydd o'u hamgylch ac yn ymgorffori tirlunio meddal a chaled a sgrinio pan fo hynny'n briodol, yn unol â pholisi PCYFF 4.

Mae'r adeilad allan presennol yn adeilad dau lawr gyda tho llechi ar oledf sydd wedi cael ei adnewyddu. Mae'r waliau wedi eu hadeiladu o feini carreg solet ar hap gyda chiliau bric ar yr agoriadau.

Mae'r addasiadau arfaethedig yn cynnwys creu agoriad ar y talcen De-Orllewinol i ddarparu mynediad i estyniad dau lawr fydd yn cynnwys grisiau.

Mae'r estyniad arfaethedig ar yr ochr yn defnyddio wal garreg bresennol i'r cefn, ac yn ychwanegu wal dalcen gyda rendr a ffenestri ffrâm alwminiwm ar y blaen a'r cefn. Bydd codi grisiau wedi ei gorchuddio yn caniatáu cael gwared â grisiau allanol dros dro sy'n hyll.

Mae graddfa ac uchder arfaethedig yr estyniad yn israddol i'r adeilad presennol. Mae llinell yr adeilad, sydd wedi ei osod yn ôl, y dyluniad cyfoes a'r dewis o ddeunyddiau yn cynnig dull gonest ac yn parchu'r adeilad allan presennol.

O ganlyniad, ystyrir bod y bwriad i drosi ac ymestyn yr adeilad yn dderbyniol o ran dyluniad ac mae'n cydymffurfio â pholisi PCYFF 3.

Bydd y cynnig hefyd yn diogelu a gwella adeilad rhestredig ac yn sicrhau ei fod yn cael ei aildefnyddio, yn unol â pholisïau PS20 ac AT2 y CDLIC. Mae Caniatâd Adeilad Rhestredig wedi cael ei roi yn barod ar gyfer y datblygiad o dan gais rhif LBC/2020/17 ar 20 Ionawr 2021.

Lleolir safle'r cais o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ddynodedig ac mae polisi AMG1 yn mynnu bod cynigion sydd o fewn neu sy'n effeithio ar osodiad a/neu olygfeydd arwyddocaol i mewn neu allan o'r Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol, yn rhoi ystyriaeth i'r Cynllun Rheolaeth Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol perthnasol.

Nid ystyrir y byddai'r cynnig yn cael effaith andwyol ar Harddwch Naturiol, nodweddion AHNE neu rinweddau arbennig sy'n berthnasol i'r dirwedd ac felly mae'n cydymffurfio â pholisi AMG 1.

Mae Polisi Strategol PS 14 y CDLIC yn ymwneud â'r economi ymwelwyr ac mae'n datgan, wrth sicrhau cysondeb â'r economi leol a chymunedau lleol a sicrhau bod yr amgylchedd naturiol, adeiledig a hanesyddol yn cael ei gwarchod, bydd y Cynghorau'n cefnogi datblygu diwydiant twristiaeth leol fydd yn fwrwm trwy gydol y flwyddyn drwy:

3. reoli a gwella'r ddarpariaeth o lety twristiaeth o ansawdd uchel heb wasanaeth ar ffurf bythynnod a fflatiau hunan arlwy, meysydd gwersylla, gwersylla moethus amgen, carafanau sefydlog neu deithiol neu barciau cabannau gwyliau;

4. cefnogi darpariaethau a mentrau twristiaeth newydd ar raddfa briodol mewn lleoliadau cynaliadwy yng nghefn gwlad drwy ailddefnyddio adeiladau presennol, os yw hynny'n briodol, neu fel rhan o arallgyfeirio ar ffermydd, yn enwedig os yw'r rhain hefyd o fudd i'r cymunedau lleol ac yn cefnogi'r economi leol, ac os dynt yn unol â'r amcanion datblygu cynaliadwy.

Mae Polisi TWR 2 yn ymwneud â llety gwyliau ac mae'n datgan y bydd cynigion yn cael eu caniatáu cyn belled â'u bod o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad, ac os gellir cwrdd â meini prawf perthnasol y polisi.

Mae maen prawf ii yn nodi bod rhaid i raddfa'r datblygiad arfaethedig fod yn briodol gan ystyried y safle, y lleoliad a/neu'r anheddiad dan sylw,

Mae maen prawf iv yn mynnu nad yw'r datblygiad yn cael ei leoli mewn ardal sy'n ardal breswyl yn bennaf, neu'n peri niwed sylweddol i gymeriad preswyl ardal

Mae maen prawf v yn mynnu nad yw'r datblygiad yn arwain at ormodedd o lety o'r fath yn yr ardal.

Ystyrir bod dyluniad a graddfa'r cynnig yn dderbyniol yn unol â pholisi TWR 2 a maen prawf ii.

Nid yw'r cynnig wedi'i leoli mewn ardal sy'n ardal breswyl yn bennaf a ni fydd yn peri niwed sylweddol i gymeriad preswyl yr ardal, yn unol â maen prawf iv.

Cyflwynwyd cynllun busnes gyda'r cais i asesu hyfywedd y cynllun. Ystyrir bod y cynllun busnes yn darparu digon o fanylion i fodloni gofynion maen prawf v y polisi.

Felly, ystyrir bod y cynnig yn cydymffurfio â darpariaethau polisi TWR 2 y CDLIC.

Mae paragraff 3.2.1 TAN 23: Datblygu Economaidd yn datgan fod gan ailddefnyddio ac addasu adeiladau gwledig sy'n bodoli eisoes rôl bwysig i'w chwarae mewn diwallu anghenion ardaloedd gwledig ar gyfer datblygiadau masnachol a diwydiannol, a thwristiaeth, chwaraeon a hamdden. Wrth gydnabod hyn, mae disgwyl i awdurdodau cynllunio lleol fabwysiadu dull cadarnhaol o weithredu wrth drawsnewid adeiladau gwledig at ailddefnydd busnes, yn enwedig yr adeiladau hynny sydd wedi'u lleoli ar gampysau adeiladau fferm neu wrth eu hymyl ar y sail ganlynol:

- a. Maent yn addas ar gyfer y defnydd penodol;
- b. Nid yw'r trawsnewid yn arwain at wasgau gweithgarwch ar raddfa sy'n amharu ar hyfywedd trefi a phentrefi;
- c. Mae eu ffurf, eu maint a'u cynllun cyffredinol yn unol â'u hamgylchedd;
- d. Mae gorfodi amodau ar ganiatâd cynllunio'n goresgyn unrhyw wrthwynebiad cynllunio, er enghraifft, ar sail amgylcheddol neu draffig, a allai fod yn fwy na'r fantais o ailddefnyddio fel arall;
- e. Os yw'r adeiladau mewn cefn gwlad agored, mae modd eu trawsnewid heb waith ailadeiladu sylweddol neu lwyr;
- f. Nid yw'r trawsnewid yn arwain at effeithiau annerbyniol ar strwythur, ffurf, cymeriad neu leoliad os yw'r adeilad o ddiddordeb hanesyddol a/neu bensaernïol.

Mae canllawiau pellach wedi'u cynnwys hefyd yn y Canllaw Cynllunio Arbennig - Ail-adeiladu Tai a Throsi yng Nghefn Gwlad.

Mae paragraff 8.1 yn datgan yng nghyswllt polisi TWR 2 a Pholisi TAI 7, dylai'r adeilad y bwriedir ei droi i ddefnydd amgen fod yn addas ar gyfer y defnydd a fwriedir. Ni ddylid bod angen estyniadau helaeth i alluogi'r datblygiad a dylai'r adeilad yn ei ffurf bresennol (o ran maint) fod yn addas.

Mae paragraff 9.1 yn datgan y bydd rhaid i unrhyw adeilad y bwriedir ei drosi yng nghefn gwlad fod yn adeilad parhaol gydag adeiladwaith cadarn. Ni chaniateir datblygiadau sydd yn cynnwys gwaith ail-adeiladu sylweddol, gan y byddai hynny gyfwerth ag adeiladu adeilad o'r newydd.

Mae paragraff 9.2 yn nodi y bydd rhaid i unrhyw gais i drosi gynnwys 'Adroddiad Strwythurol' i brofi fod posib trosi'r adeilad heb orfod gwneud gwaith adeiladu sylweddol neu ailadeiladu'n llwyr.

Cyflwynwyd adroddiad strwythurol gyda'r cais ac mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn fodlon fod yr adroddiad strwythurol yn dangos fod yr adeilad presennol yn strwythurol gadarn a bod modd ei drosi heb orfod gwneud gwaith ailadeiladu sylweddol yn unol â phwynt bwled 3, paragraff 3.2.1 NCT 23 a'r canllawiau yn y CCA.

Cyflwynwyd Arolwg Rhywogaethau a Warchodir gyda'r cais sy'n cadarnhau na chanfuwyd fod unrhyw ystlumod yn defnyddio'r adeilad. Fodd bynnag, yn unol â chynghor yr Ymgynghorydd Ecolegol a dyletswydd y Cyngor dan Ddeddf yr Amgylchedd (Cymru) 2016, mae gwelliannau bioamrywiaeth yn cael eu cynnig ar ffurf bocsys adar.

Mae Polisi Strategol PS4 y CDLIC yn ymwneud â thrafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygyrchedd ac mae'n pennu y caiff datblygiad ei leoli i leihau'r angen i deithio.

Mae Polisi PS5 y CDLIC yn ymwneud â datblygu cynaliadwy ac yn datgan y cefnogir datblygiadau ble gellir dangos eu bod yn gyson ag egwyddorion datblygu cynaliadwy.

Mae maen prawf 2 yn rhoi blaenoriaeth i ddefnyddio tir ac isadeiledd yn effeithiol, gan flaenoriaethu aildefnyddio tir ac adeiladau a ddefnyddiwyd o'r blaen, lle bynnag bo'n hynny'n bosib, oddi mewn i ffiniau datblygu neu yn y mannau mwyaf priodol y tu allan iddynt yn unol â pholisïau strategol PS17, PS13 a PS14.

Mae maen prawf 12 yn datgan bod rhaid i gynigion leihau'r angen i deithio gyda thrafnidiaeth breifat ac annog cyfleoedd i bob defnyddiwr deithio yn ôl y gofyn mor aml â phosib drwy ddefnyddio dulliau amgen, gan roi pwyslais arbennig ar gerdded, beicio a defnyddio cludiant cyhoeddus yn unol â pholisi strategol PS4.

Er nad yw'r CDLIC yn gwahardd cynigion lle mae'n rhaid defnyddio cerbydau preifat, mae Polisi PS 5 yn hyrwyddo cymhwyso egwyddorion datblygu cynaliadwy mewn perthynas â phob datblygiad newydd, gan gynnwys cyfeirio datblygiadau tuag at y lleoliadau mwyaf priodol a lleihau'r angen i deithio mewn cerbydau preifat.

Mae paragraff 3.2 Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth yn datgan pan asesir bod gan gynnig datblygu hygyrchedd cymharol wael gall hyn fod yn sail ddigonol i wrthod rhoi caniatâd cynllunio pan na fydd hyn yn hyrwyddo amcanion cynaliadwyedd a nodir yn y cynllun datblygu.

Mae paragraff 3.11 NCT 18 yn datgan y dylai datblygiadau mewn lleoliadau gwledig ymgorffori egwyddorion cynaliadwyedd, gan gydbwyso'r angen i hyrwyddo'r economi wledig tra'n cynnal a gwella ansawdd amgylcheddol, cymdeithasol a diwylliannol ardaloedd gwledig. Dylid lleoli'r mwyafrif o ddatblygiadau mewn lleoedd sy'n hygyrch drwy amrywiaeth o ddulliau teithio.

Mae'r safle bws agosaf tua 0.3km oddi wrth safle'r cais a'r aneddiadau agosaf sydd â rhyw lefel o wasanaeth yw Llangoed, 2.5km i ffwrdd a Biwmares, 4.5km i ffwrdd. Hefyd, mae'r safle'n agos i Lwybr Arfordir Cymru a hawliau tramwy cyhoeddus eraill sy'n darparu cysylltiadau da ag aneddiadau cyfagos a'r arfordir a chefn gwlad ehangach.

Felly, mae'r safle mewn lleoliad gweddol dda o ran mynediad i dtrafnidiaeth gyhoeddus, gwasanaethau a chyfleusterau a byddai unrhyw bryderon a allai fodoli yn y cyswllt hwn gael eu gorbwyso gan y ffaith y bydd y cynnig hwn yn dod ag adeilad presennol yn ôl i ddefnydd ac y bydd felly yn diogelu a gwella adeilad rhestredig.

Mewn ymateb i'r pryderon a godwyd gan yr Aelodau ym Mhwyllgor mis Ebrill, mae'r Awdurdod Prifffyrdd wedi ystyried cynnwys Adroddiad Prifffyrdd yr ymgeisydd ac yn benodol y cyfrifiadau lledaenu gwelededd yn seiliedig ar arolwg cyflymder a gynhaliwyd ar y safle.

Fel y cydnabuwyd yn yr adroddiad, mae angen addasu'r pwyntiau mynediad presennol er mwyn cynyddu'r gwelededd yn Ne-orllewinol (tuag at Llangoed) i 38m. Dylid cadw'r gwelededd presennol o'r fynedfa mewn Gogledd Ddwyreiniol (tuag at Benmon) o 45m. Nid yw'n eglur pam mae'r hyd gwelededd arfaethedig fel y'i dangosir yn Llun Rhif 120-20-2 (Splays Gwelededd Arfaethedig) wedi lleihau'r mesuriad hwn o'r 45m presennol i lawr i 42m. Fodd bynnag, mae'r pellter hwn yn dal i fod yn fwy na'r mesuriad lledaenu gwelededd lleiaf a gyfrifir i'r cyfeiriad hwn.

O ran y pryderon a godwyd gan y cynghorwyr etholedig lleol ac aelodau'r Pwyllgor Cynllunio ynghylch gwelededd o'r pwynt mynediad presennol, mae'r ymgeisydd wedi darparu tystiolaeth y gellir cyflawni'r pellteroedd gwelededd sy'n fwy na'r safonau gofynnol fel y nodir yn y Llawlyfr Strydoedd. Yn amodol ar i'r ymgeisydd allu cydymffurfio â'r gofynion gwelededd, yna nid yw'r Awdurdod Prifffyrdd yn gwrthwynebu'r cais.

Casgliad

Felly, ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn dderbyniol a'i fod yn cydymffurfio â'r polisiau y cyfeirir atynt uchod ac nid ystyrir y bydd y datblygiad yn cael effaith annerbyniol ar gymeriad ac edrychiad yr adeilad rhestredig a'r AHNE dynodedig.

Argymhelliad

(01) Bydd gwaith ar y datblygiad yn cychwyn dim hwyrach na phum mlynedd o ddyddiad y penderfyniad hwn.

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

(02) Bydd y datblygiad yn cael ei ddefnyddio fel llety gwyliau yn unig ac ni fydd yn cael ei ddefnyddio fel unig neu brif breswylfan. Bydd cofrestr gyfredol yn cael ei chadw yn y llety gwyliau a ganiateir yma a bydd ar gael i'r awdurdod cynllunio lleol ei harchwilio ar gais. Bydd y gofrestr yn cynnwys manylion pawb sy'n defnyddio'r llety, cyfeiriadau eu prif gartrefi a'r dyddiad y byddant yn cyrraedd ac yn gadael y llety.

Rheswm: Er mwyn diffinio sgôp y caniatâd hwn.

(03) Ni chychwynnir unrhyw waith ar y Datblygiad hyd oni fydd cynlluniau wedi eu cyflwyno a'u cadarnhau yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol a Chynllun Rheoli Traffig Adeiladu (CTMP). Bydd y CTMP yn cynnwys;

(i) Llwybr cerbydau adeiladu, peiriannau trwm a cherbydau danfon nwyddau i ac o'r safle.

(ii) Math, maint a phwysau cerbydau adeiladu a danfon i'w defnyddio mewn cysylltiad â'r gwaith o adeiladu'r datblygiad gan roi ystyriaeth i geometreg, lled, aliniad a chyflwr strwythurol rhwydwaith y briffordd ar hyd y llwybr mynediad i'r safle;

(iii) Amseriad ac amllder y gwaith adeiladu a'r cerbydau danfon sydd i'w defnyddio mewn cysylltiad â'r datblygiad gan roi ystyriaeth i leihau'r effaith ar rannau sensitif rhwydwaith y briffordd a'r llwybrau adeiladu i'r safle, yn cynnwys ystyriaeth i dderbynyddion sensitif e.e. ysgolion a chyfyngiadau rhwydwaith;

(iv) Mesurau i leihau a lliniaru'r risg i ddefnyddwyr ffordd yn enwedig rhai nad ydynt yn defnyddio moduron;

(v) Y trefniadau parcio i'w gwneud ar gyfer yr holl bobl sy'n parcio ar y Safle ac ar gyfer ymwelwyr;

(vi) Y trefniadau ar gyfer storio peiriannau ac offer a llwytho a dadlwytho peiriannau a deunyddiau;

**(vii) Manylion mesurau sydd i'w gweithredu er mwyn atal mwd a malurion rhag halogi'r rhwydwaith briffyrdd gyfagos;
Bydd y datblygiad yn cael ei adeiladu'n unol â'r cynllun a gymeradwywyd.**

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod rheolaeth resymol a chywir yn cael ei gweithredu dros draffig adeiladu a gweithgareddau adeiladu er budd diogelwch y briffordd.

(04) 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/Bloc: 2019-22-40
- Plot B Cynllun Safle: 2019-22-42 Rev A
- Plot B Cynlluniau Llawr a Edrychiadau Arfaethedig: 2019-22-41 Rev C
- Adroddiad Strwythurol, Datrys, Gorffennaf 2019
- Asesiad Effaith Treftadaeth, Cadnant Planning, Medi 2020
- Adroddiad Gwerthuso Ecolegol Rhagarweiniol, WEDC, Awst 2019
- Adroddiad Arolwg Gaeafgysgu Ystlumod, WEDC, Ionawr 2020
- Arolwg Rhywogaethau Gwarchodedig, Versiwn 3, York Associates Ecological Consultants, Rhagfyr 2020

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

Y cynllun datblygu sy'n berthnasol i Ynys Môn yw'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017). Roedd y polisiau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: PS1, PS4, PS5, PS14, PS19, PS20, TRA2, TRA4, PCYFF1, PCYFF2, PCYFF3, TWR2, AMG1, AMG5, AT2.

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/2021/10

Ymgeisydd: Paul & Elen Pritchard

Bwriad: Cais ôl weithredol ar gyfer codi modurdy ar tir ger

Lleoliad: Bron Castell, Llanfair-yng-hornwy



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Owain Hughes)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais wedi ei alw i fewn gan y Cynghorydd Llinos Medi Huws oherwydd pryderon gan y cymunedol lleol ynglyn a maint, lleoliad a'r dyluniad y modurdy.

Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 7fed o Ebrill, 2021 penderfynodd yr Aelodau ymweld â'r safle cyn penderfynu ar y cais.

Ymwelwyd â'r safle yn rhithiol ar 21fed o Ebrill, 2021 a bydd yr Aelodau nawr yn gyfarwydd â'r safle a'i lleoliad.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r cais a gyflwynir yn gais cynllunio ôl-weithredol ar gyfer cadw'r modurdy sydd ddim wedi ei adeiladu godwyd yn unol â'r cais cynllunio cymeradwy 18C225B.

Mae y safle ym mhentrefan Llanfairynghornwy y tu ôl i annedd Bron Castell. Mae'r annedd a gymeradwywyd o dan gais cynllunio 18C225B wrthi'n cael ei hadeiladu. Mae'r safle hefyd o fewn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

Mater(ion) Allweddol

Y materion cynllunio allweddol yw; a yw'r datblygiad arfaethedig yn effeithio ar yr mwynderau cyfagos ac a yw'r datblygiad yn effeithio ar yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

Polisiâu

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapiau Lle

Polisi AMG 1: Cynlluniau Rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11)

Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio yr Amgylchedd Adeiledig Gwledig a Threfol (2008)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cyngor Cymuned Cylch-y-Garn Community Council	Gwrthwynebu
Cynghorydd Llinos Medi Huws	Cyfeiriwyd i Bwyllgor
Cynghorydd Kenneth P. Hughes	Dim ymateb
Cynghorydd John Griffith	Dim ymateb

Rhodddwyd cyhoedduswydd i'r cais trwy osod rhybudd ger y safle, ysgrifennu at berchnogion eiddo cyfagos a rhoi hysbyseb yn y papur newydd lleol oherwydd bod llwybr cyhoeddus yn y cyffiniau. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd y 08/07/2020. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, roedd yr adran wedi derbyn nifer o sylwadau gan drigolion cyfagos. Tynnodd un o'r rhain ei wrthwynebiadau yn ôl yn ddiweddarach.

Eu prif bryderon oedd:

- Maint y modurdy rhy fawr
- Gor-edrych trwy ffenestr
- Colli golau haul
- Effaith swm
- Edrych allan o cymeriad
- Effaith preifatrwydd Bron Castell.

Bydd y pryderon uchod yn cael sylw ym mhrif gorff yr adroddiad.

Hanes Cynllunio Perthnasol

18C225 - Full Planning - Cais llawn i godi annedd newydd, chreu mynedfa ynghyd a gosod paced trin carthffosiaeth ar dir ger / Full application for the erection of a dwelling, the creation of an access together with the installation of a package treatment plant on land adjacent to - Bron Castell, Llanfairynghornwy

18C225A/SCR - Screening Opinion - Cais barn sgrinio i godi annedd newydd, chreu mynedfa ynghyd a gosod paced trin carthffosiaeth ar dir ger / Screening opinion application for the erection of a dwelling, the creation of an access together with the installation of a package treatment plant - Bron Castell, Llanfairynghornwy

18C225B - Full Planning - Cais llawn i godi annedd newydd, chreu mynedfa ynghyd a gosod paced trin carthffosiaeth ar dir ger / Full application for the erection of a dwelling, the creation of an access together with the installation of a package treatment plant on land adjacent to - Bron Castell, Llanfairynghornwy

18C225C/SCR - Screening Opinion - Barn sgrinio ar gyfer codi annedd ar dir ger / Screening opinion for the erection of a dwelling on land adjacent to - Bron Castell, Llanfairynghornwy

18C225D/DIS - Discharge of Conditions - Cais i ryddhau amod (02) (Cynllun Rheoli Traffig) o ganiatâd cynllunio 18C225B ar dir ger / Application to discharge condition (02) (Traffic Management Scheme) of planning permission 18C225B on land adjacent to - Bron Castell, Llanfairynghornwy

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cais yw hwn i gadw garej sy'n cael ei hadeiladu ar hyn o bryd ar y tir y tu ôl i Bron Castell, Llanfairynghornwy.

Caniatawyd lleoliad gwreiddiol y garej o dan gyfeirnod cynllunio 18C225B ar 04/05/2017.

O dan y caniatâd cynllunio uchod, roedd maint allanol y garej yn 6.4 metr wrth 6.4 metr gydag uchder i'r grib o 5 metr. Mae'r pellter o'r garej i ffin Bron Castell, sef yr eiddo preswyl agosaf, yn 1.5 metr.

Cyflwynwyd y cais o ganlyniad i ymyrraeth yr Adain Orfodaeth ar ôl derbyn cwyn mewn perthynas â newid lleoliad y garej. Yn dilyn ymchwiliad, nodwyd bod lleoliad y garej wedi'i newid fel ei bod 10 metr ymhellach yn ôl o'r lleoliad a gymeradwywyd. Ar ben hynny, roedd maint y garej hefyd wedi newid fel ei bod yn mesur 6.8 metr wrth 6.8 metr o fewn y cwrtil. Mae'r garej nawr wedi'i lleoli 10 metr yn ôl o'r lleoliad a gymeradwywyd. Yn ogystal â hyn, mae maint y garej bellach yn wahanol.

Mae'r garej sy'n cael ei hadeiladu bellach yn mesur 6.8 metr wrth 6.8 metr (sy'n gynydd o 0.4m o ran ei hyd a'i lled) gyda chynydd o 0.9m yn uchder y grib i 5.9 metr. Mae'r pellter i ffin Bron Castell hefyd wedi cynyddu i 1.8 metr, sef 0.3m yn bellach i ffwrdd.

O ran ei golwg, mae'r garej hefyd bellach yn cynnwys ffenestr llawr gwaelod ar yr ochr ogleddol, ffenestr llawr 1af ar y drychiad blaen (ochr orllewinol) a dwy ffenestr to yn wyneb wedd ddeheuol y to.

Wrth ystyried y cynnig hwn, dylid pwysleisio bod yr egwyddor o godi garej breifat ar y safle wedi'i chymeradwyo eisoes fel rhan o gais cynllunio 18C225B. Mae'r ymgeiswyr wedi cadarnhau bod angen newid y lleoliad am resymau ymarferol o ystyried yr anawsterau a achosir gan lefelau daear ar y safle ac i ddarparu man troi, symud a pharcio gwell o fewn cwrtil yr eiddo.

Mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau a godwyd o ran maint, cydnabyddir bod y garej 0.4 metr yn lletach ac yn hirach a bod cynnydd o 0.9m yn uchder y grib. Fodd bynnag, nid ystyrir bod graddfa'r newidiadau hyn yn cyfiawnhau gwrthod y cais.

Fel y nodwyd yn rhannau blaenorol yr adroddiad hwn, mae'r egwyddor o godi garej eisoes wedi'i chaniatáu. Nid ystyrir y bydd y ffenestri newydd yn cael effaith andwyol o ran edrych drosodd. Bydd y ffenestr ar yr ochr ogleddol yn cael ei gosod gyda gwydr aneglur. Yn ogystal, rhoddir amod ar unrhyw ganiatâd a roddir i sicrhau na fydd y ffenestr hefyd yn un sy'n agor. Bydd y ffenestr do ar yr ochr ddeheuol

yn edrych dros ardd yr ymgeiswyr. Bydd y ffenestr newydd ar yr ochr orllewinol yn edrych allan ar ddreif yr ymgeisydd a'r man troi cerbydau gyda golygfeydd lletraws tuag at Bron Castell.

Cydnabyddir bod lleoliad presennol y garej wedi'i osod yn ôl 10 metr ar lain uchel o dir sy'n gorwedd yn gyfochrog â Bron Castell ac ar safle uwch. Fodd bynnag, nid ystyrir y bydd y garej arfaethedig yn cysgodi Bron Castell na'i gwrtil i'r fath raddau a fyddai'n cyfiawnhau gwrthod. Cydnabyddir y bydd rhan fwyaf deheuol yr ardd yn Bron Castell a ddefnyddir ar hyn o bryd fel llecyn caled yn cael ei chysgodi rhywfaint yn ystod y dydd, ond nid yw hyn ynddo'i hun yn rheswm digonol i wrthod y cais. Ni fydd y rhan fwyaf o'r ardd sy'n gwasanaethu Bron Castell sy'n cynnwys ei lawnt ar yr ochr ogleddol yn cael ei heffeithio.

Nid ystyrir bod y cynnig yn edrych allan o gymeriad. Mae'r cynnig yn gyffredinol yn adlewyrchu'r hyn sydd eisoes wedi cael ei gymeradwyo ar gyfer y safle. Cydnabyddir y gellir gweld y garej o wahanol fannau oherwydd y newid yn ei lleoliad sydd ar lefel sy'n uwch na'r hyn a gymeradwywyd yn wreiddiol. Fodd bynnag, mae hyn wedi'i osod yn erbyn cefndir y brif annedd sy'n lliniaru'r effaith weledol.

Ar ôl pwysu a mesur, ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn cydymffurfio â'r polisïau cynllunio perthnasol. Nid ystyrir y bydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar gymeriad y dirwedd ddynodedig nac ar fwynderau eiddo cyfagos i'r fath raddau a fyddai'n cyfiawnhau gwrthod. Cydnabyddir y codwyd gwrthwynebiadau i'r cynnig. Er bod y gwrthwynebiadau hyn wedi cael eu hystyried yn fanwl fel rhan o asesiad yr Awdurdod o'r materion, nid ystyrir bod y gwrthwynebiadau a godwyd yn rhesymau digonol ynddynt eu hunain i gyfiawnhau gwrthod y cais. Ystyrir y gellir gosod amodau addas ar y datblygiad i sicrhau ei fod yn dderbyniol yn nhermau cynllunio defnydd tir.

Casgliad

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

Argymhelliad

(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.

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

(02) Bydd y modurdy o fewn y cwrtil yn cael eu defnyddio a hynny'n gysylltiedig â'r mwynhad o'r annedd, ac ni chaiff ei ddefnyddio ar gyfer masnach na busnes.

Rheswm: Er mwyn sicrhau nad oes unrhyw ddefnydd amhriodol yn digwydd yn yr ardal leol.

(03) Bydd y ffenestr a amlygir mewn glas ar y cynllun sydd ynghlwm wrth y caniatâd hwn (Cynllun Modurdy Arfaethedi) o wydr aneglur a ddim yn agor ac ni fydd gwydr ac eithrio gwydr aneglur yn cael ei ddefnyddio i wydro neu ail-wydro ffenestri.

Rheswm: Er budd amwynder.

Y cynllun datblygu sy'n berthnasol i Ynys Môn yw'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017). Roedd y polisïau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: PCYFF 3, AMG 1

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.