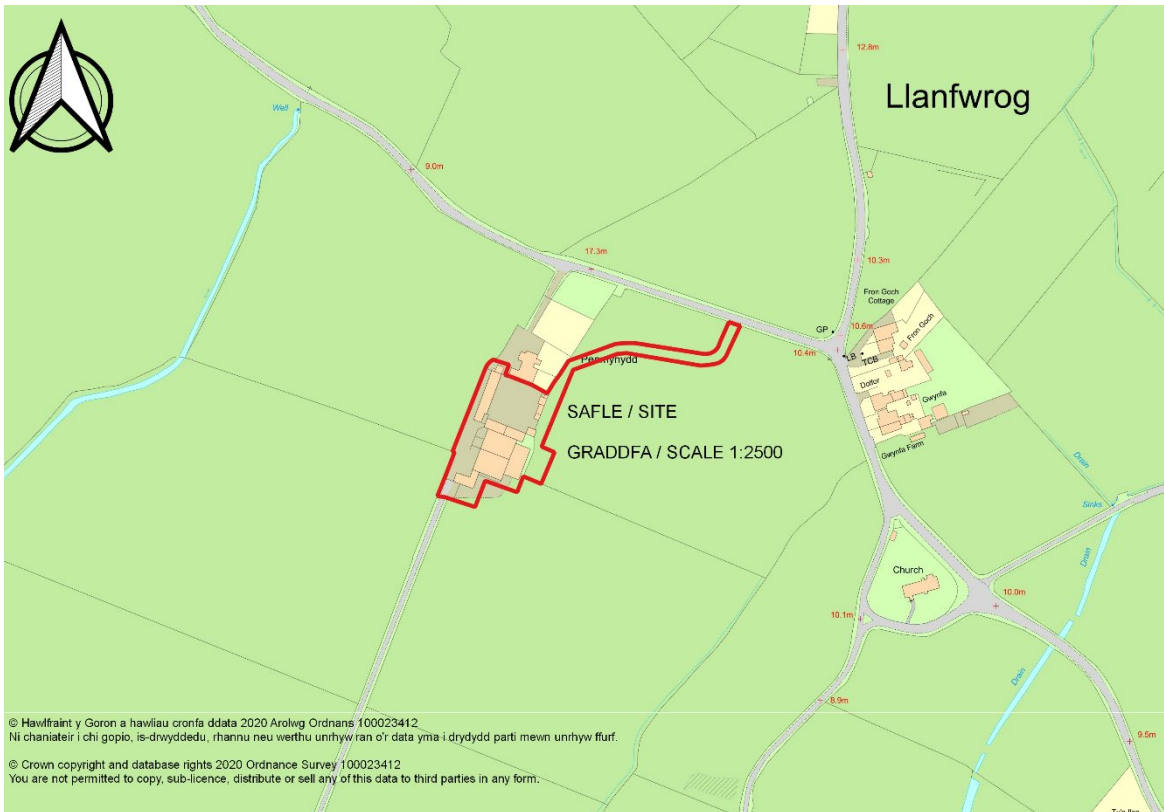


Rhif y Cais: VAR/2021/39

Ymgeisydd: Mr James Sayle

Bwriad: Cais o dan Adran 73A i ddiwygio amod (09)(Cynlluniau Caniatáu) o caniatâd cynllunio rhif 29C39D (adnewyddu trosi adeiladau allanol yn 4 uned wyliau) er mwyn caniatáu lle teuluol ychwanegol i unedau yn

Lleoliad: Penmynydd, Llanfwrog, Caergybi



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (David Parr-Sturgess)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

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

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r cais ar gyfer amrywio amod (09) (Cynlluniau Cymeradwy) o gais cynllunio cyfeirnod 29C39D (adnewyddu trosi adeiladau allanol yn 4 uned wyliau) er mwyn caniatáu lle teuluol ychwanegol i'r unedau wedi i'r fynedfa gerbydau gychwyn cael ei hadeiladu ar y safle.

Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol yw a fyddai'r cais yn cael effaith negyddol ar yr anheddau a ganiatawyd yn flaenorol a'r ardal gyfagos

Polisiâu

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

PCYFF2 – Meini Prawf Datblygu

PCYFF3 – Dylunio a siapio lle

PCYFF4 – Dylunio a thirweddu

AMG1 – Cynlluniau rheolaeth ardaloedd a harddwch naturiol eithriadol

TAI7 - Trosi adeiladau traddodiadol yng nghefn gwlad agored i ddefnydd preswyl

Canllaw Cynllunio Atodol – Ail-adeiladu tai a throsi yng nghefn gwlad

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd John Griffith	Dim sylwadau hyd yma
Cynghorydd Kenneth P. Hughes	Dim sylwadau hyd yma
Cynghorydd Llinos Medi Huws	Dim sylwadau hyd yma
Cyngor Cymuned Llanfaethlu Community Council	Dim sylwadau hyd yma
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Ni fydd graddfa a natur y cynnig yn effeithio ar harddwch naturiol, nodweddion yr AHNE na rhinweddau arbennig y dirwedd. Mae delweddau Google streetview (2010 isod) yn awgrymu y bydd rhai drychiadau'n weladwy o olygfeydd cyhoeddus. Nid yw'r cloddiau a fydd yn cael eu cadw ar hyd y ffin wedi'u nodi ar y cynllun bloc presennol. Mewn perthynas â'r Canllawiau Cynllunio Atodol ar ddylunio dylech ystyried a yw dyluniad yr ystafelloedd haul arfaethedig yn parhau'r canllawiau ar drosi adeiladau.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Cyngor i'r ymgeisydd
Dwr Cymru/Welsh Water	Dim sylwadau i'w gwneud ar y cais hwn.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim gwrthwynebiadau.
Draenio Gwynedd / Gwynedd Drainage	Nid oes gan yr uned unrhyw sylwadau i'w cynnig o ran draenio tir na pherygl llifogydd lleol.
Swyddog Cefn Gwlad a AHNE / Countryside and AONB Officer	Dim sylwadau hyd yma
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Nid oes unrhyw faterion ecolegol yn ymwneud â'r ystafelloedd haul arfaethedig.
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Dim gwrthwynebiadau.

Anfonwyd llythyrau hysbysu at berchnogion yr eiddo cyfagos, hysbyswyd y cais yn y papur newydd a'r dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 03/11/2021. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad nid oedd unrhyw lythyrau wedi dod i law. Bernir na fydd y cynnig yn cael effaith negyddol ar yr eiddo cyfagos.

Hanes Cynllunio Perthnasol

29C39 Codi annedd ar rhan o O.S. 86200, ger Fferm Penmynydd, Llanfwrog.
CANIATAU 14/03/1990

29C39A – Codi annedd amaethyddol ar rhan o O.S. 0002 ger Ffer Penmynydd, Llanfwrog.
Tynnwyd yn ôl 02/10/1991

29C39B - Newid defnydd yr adeiladau allanol i 4 uned gwyliau ynghyd a chreu mynedfa i gerbydau a gosod gorsaf breifat i drin carthion yn Penmynydd, Llanfwrog.
CANIATAU 08/04/2008

29C39C - Cais llawn ar gyfer dymchwel yr adeiladau amaethyddol presennol ynghyd â newid defnydd yr adeilad allanol i uned gwyliau yn Penmynydd, Llanfwrog Tynnwyd yn ôl 12/10/2012

29C39D - Cais llawn ar gyfer adnewyddu caniatâd cynllunio 29C39B ar gyfer newid defnydd yr adeiladau allanol i 4 uned gwyliau ynghyd â chreu mynedfa i gerbydau a gosod gorsaf breifat i drin carthion ynghyd â diwygio amod (04) ar ganiatâd Cynllunio 29C39B i ganiatáu preswyllo llawn amser y 4 uned a ganiatawyd yn flaenorol fel anheddau a newid defnydd yr adeilad allanol i annedd yn Penmynydd, Llanfwrog Caniatau 02/07/2013

29C39E/DIS - Cais i ryddhau amodau (07) (lleoliad y bocsys nythu/cwpanau nythu mewnol ac allanol) a (08) (manyllion llawn am y ffensys, yr holl waliau neu ddull arall o gau neu farcio'r safle) o ganiatâd cynllunio 29C39D yn Penmynydd, Llanfwrog. Amod wedi ei Ryddhau 13/08/2018

LUP/2020/7 - Cais am dystysgrif defnydd arfaethedig o'r datblygiad oherwydd bod gwaith sylweddol wedi cychwyn ar ganiatâd 29C39D er mwyn diogelu'r caniatâd hwnnw ar dir yn Penmynydd, Llanfwrog, Caergybi/Holyhead. Caniatau 27/08/2020

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r egwyddor o ddatblygu'r safle eisoes wedi'i gytuno o dan gais cynllunio cyfeirnod 29C39D pan roddwyd caniatâd i adnewyddu caniatâd cynllunio 29C39B i drosi adeiladau allanol yn 4 uned gwyliau ynghyd ag adeiladu mynedfa i gerbydau a gosod gorsaf breifat i drin carthion ynghyd ag amrywio amod (04) o gais cynllunio 29C39B i ganiatáu preswyllo llawn amser yn y 4 uned a ganiatawyd yn flaenorol fel anheddau a newid defnydd adeilad allanol i annedd ar 02/07/2013. Barnwyd bod y cais am dystysgrif cyfreithlondeb defnydd yn gyfreithiol a chadarnhaodd yr ymgeisydd bod y gwaith wedi cychwyn ar y safle ac felly mae cais cynllunio cyfeirnod 29C39D wedi'i ddiogelu.

Canllawiau Cynllunio Atodol – Ailadeiladu a Throsi Anheddau yng Nghefn Gwlad

Mae'r Canllawiau Cynllunio Atodol yn datgan y caniateir estyniadau i adeiladau allanol sydd wedi'u trosi cyn belled eu bod yn addas heb fod yn helaeth. Y mae hefyd yn datgan y gellir cyfiawnhau ychwanegiadau bach i adeiladau allanol gwreiddiol cyn belled eu bod wedi'u dylunio'n sensitif i gyd-fynd â'r adeilad gwreiddiol a heb fod yn ychwanegid uchelgeisiol neu foethus i'r annedd.

Y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Mae Polisi TAI7 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn datgan y caniateir trosi adeiladau traddodiadol ar gyfer defnydd preswyl at ddefnydd cyflogaeth yn unig, ac os nad yw hyn yn opsiwn, fe all y datblygiad ddarparu uned fforddiadwy. Fodd bynnag, gan fod y caniatâd cynllunio blaenorol wedi'u ddiogelu rhaid ystyried y canlynol:-

- A yw'r caniatâd presennol yn debygol o gael ei gyflawni.
- A yw'r diwygiadau i'r caniatâd yn gwella ac ategu at y caniatâd a gymeradwywyd yn flaenorol.

Cymeradwywyd cais cyfeirnod 29C39D ar 02/07/2013 ac y mae wedi'i ddiogelu gan fod y fynedfa newydd i gerbydau wedi dechrau cael ei hadeiladu. Cadarnhawyd bod y gwaith wedi cychwyn drwy dystysgrif defnydd arfaethedig cyfeirnod LUP/2020/7 a barnwyd bod y dystysgrif yn gyfreithiol.

Mae'r diwygiadau arfaethedig i'r cais cyfredol fel a ganlyn:-

- Codi estyniad bach, 3m o hyd x 4m o led ac sy'n amrywio o 3.9m i 4.4m mewn uchder oherwydd y lefelau llawr amrywiol, i un o'r 4 uned.

Codir dau estyniad ar ddrychiad Gorllewinol yr adeiladau allanol a bydd y ddau arall ar ddrychiad Deheuol yr adeiladau allanol.

Mae lloriau'r ddau adeilad allanol presennol yn mesur cyfanswm o 462 metr sgwâr ac mae'r 4 estyniad yn mesur cyfanswm o 48 metr sgwâr sydd yn gynydd o lai na 10%. Ystyrir bod hyn yn dderbyniol gan nad oedd y caniatâd cynllunio'n cynnwys unrhyw estyniadau i'r adeiladau allanol.

Ystyrir bod yr ystafelloedd haul yn ychwanegiad rhesymol i'r adeiladau a fydd yn cael eu trosi ac ni fyddant yn niweidio cymeriad yr ardal na'r AHNE o'u cwmpas.

Ystyrir bod dyluniad ac edrychiad yr estyniadau yn rhesymol gan fod onglau'r toeon a'r deunyddiau a ddewiswyd yn cyd-fynd â'r newidiadau i'r adeilad allanol a ganiatawyd yn flaenorol.

Casgliad

Mae'r cais yn groes i Bolisi TAI 7 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ond mae wedi'i ddiogelu gan fod y gwaith wedi cychwyn ar y safle a barnwyd bod y cais am dystysgrif defnydd yn gyfreithiol.

Ystyrir bod y newidiadau i'r caniatâd blaenorol i drosi'r adeiladau drwy godi 4 estyniad bach yn rhesymol gan eu bod yn cyd-fynd â Pholisïau PCYFF2, PCYFF3, PCYFF4 ac AMG1 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd a'r Canllawiau Cynllunio Atodol – Ail-adeiladu a Throsi Anheddau yng Nghefn Gwlad.

Argymhelliad

Bod y cais yn cael ei gymeradwyo yn amodol ar yr amodau canlynol:

(01) Rhaid cwblhau'r fynedfa a'r lleiniau cyn bod neb yn byw yn yr unedau a ganiateir yma oni bai iddo gael ei gytuno fel arall gan yr awdurdod cynllunio lleol.

Rheswm: Er budd diogelwch y briffordd.

(02) Rhaid i'r holl fframiau ffenestri, drysau a fframiau, ffascia a soffitiau fod o goed wedi'u peintio.

Rheswm: Er lles mwynderau.

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

Rheswm: Er lles mwynderau.

(04) Ni chaniateir gwneud unrhyw waith ar addasu'r adeiladau presennol rhwng 1 Mawrth a 30 Medi mewn unrhyw flwyddyn oni bai bod yr adeiladau wedi eu sicio gan ecolegydd cymwys am adar yn nythu gyda'r canlyniadau wedi eu rhoi i'r Awdurdod Cynllunio Lleol. Lle gwelir bod adar yn nythu, ni chaniateir gwneud unrhyw waith hyd nes y bydd yr adar wedi hedfan y nyth.

Rheswm: I ddiogelu unrhyw rywogaethau a ddiogelir all fod yn bresennol ar y safle.

(05) Rhaid i unrhyw newidiadau pellach i'r adeiladwaith y byddai angen eu gwneud i'r adeilad, ac a fyddai'n debyg o gael effaith ar ei olwg allanol, yn sgil gweithredu ar y caniatâd hwn, fod yn destun cais y bydd yn rhaid ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo ganddo cyn cychwyn gwaith ar newidiadau o'r fath.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

(06) Dylid bwrw ymlaen â'r gwaith ym Mhenmynydd, Llanfwrog yn unol â'r Arolwg Adar sy'n Nythu: Adar y To a Gwenoliaid y Bondo – Enfys Ecology – Fersiwn 1 - Dyddiedig 29/05/2018 a gyflwynwyd â chais cynllunio cyfeirnod 29C39E/DIS.

Rheswm: I ddiogelu rhywogaethau gwarchoddedig – ystlumod ac adar.

(07) Dylid bwrw ymlaen â'r gwaith yn unol â manylion y ffensys, waliau a'r dulliau amgáu a phennu ffiniau eraill a nodwyd yn y Darluniau Arfaethedig - Cynllun Safle - Cyfeirnod: ERW/19.06.2018 - a dderbyniwyd ar 19/06/2018 gyda chais cynllunio 29C39E/DIS. Dylid eu codi wedi i'r adeiladau gael eu cwblhau neu ar ôl cwblhau'r datblygiad, pa un bynnag a ddaw gyntaf.

Rheswm: I amddiffyn amwynderau'r preswylwyr cyfagos.

(08) 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 – ERW/09/03/13 – Derbyniwyd 11/03/2013 gyda chais cynllunio 29C39D
- System draenio dŵr budr ac arwyneb arfaethedig. Mannau parcio a lleiniau gweledd yn unig i'w gweld ar y Darluniau Arfaethedig – Cynllun Safle– PL 01-02 – Dyddiedig 04/07/2012 – Derbyniwyd 11/03/2021 gyda chaniatâd cynllunio 29C39D
- Darluniau Arfaethedig– Adeiladau E/5 – PL 01-01 – Dyddiedig 22/12/2011 – Derbyniwyd 11/03/2013 gyda chais cynllunio 29C39D
- Cynllun Bloc Safle – A-00-02 – Dyddiedig 05/05/2021 – Derbyniwyd â chais cynllunio VAR/2021/39
- Cynlluniau a Drychiadau Arfaethedig ar gyfer Unedau 1-2 – A-03-01 – Dyddiedig 26/04/2021 - Derbyniwyd â chais cynllunio VAR/2021/39
- Cynlluniau a Drychiadau Arfaethedig ar gyfer Unedau 3-4 – A-03-02 – Dyddiedig 26/04/2021 - Derbyniwyd â chais cynllunio VAR/2021/39
- Arolwg Strwythurol – *J McKernon and Co Ltd* – Dyddiedig 28/01/2013 – Derbyniwyd â chais cynllunio 29C39D
- Arolwg Strwythurol – Datrys – Dyddiedig 22/07/2012 - Derbyniwyd â chais cynllunio 29C39D
- Arolwg Rhywogaethau Gwarchoddedig – *Clwydian Ecology* – Dyddiedig 01/05/2013 - Derbyniwyd â chais cynllunio 29C39D
- Gwaith Lliniaru Ecolegol Parhaus ym Mhenmynydd, Llanfwrog, Ynys Môn – *Green Man Ecology* – Dyddiedig 08/09/2021 - Derbyniwyd â chais cynllunio VAR/2021/39
- Ffensys, waliau a dulliau amgáu arfaethedig eraill wedi'u dangos ar y Darluniau Arfaethedig yn unig – Cynllun Safle – Cyfeirnod: ERW/19.06.2018 – Derbyniwyd 19/06/2018 â chais cynllunio 29C39E/DIS
- Penmynydd, Llanfwrog, Ynys Môn – Arolwg Adar sy'n Nythu: Adroddiad Lliniaru Adar y To a Gwenoliaid y Bondo – *Enfys Ecology* - Fersiwn 1 – Dyddiedig 29/05/2018 ac a gyflwynwyd o dan gais cynllunio cyfeirnod 29C39E/DIS

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

(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 preswylwyr a mwynderau gweledol.

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.