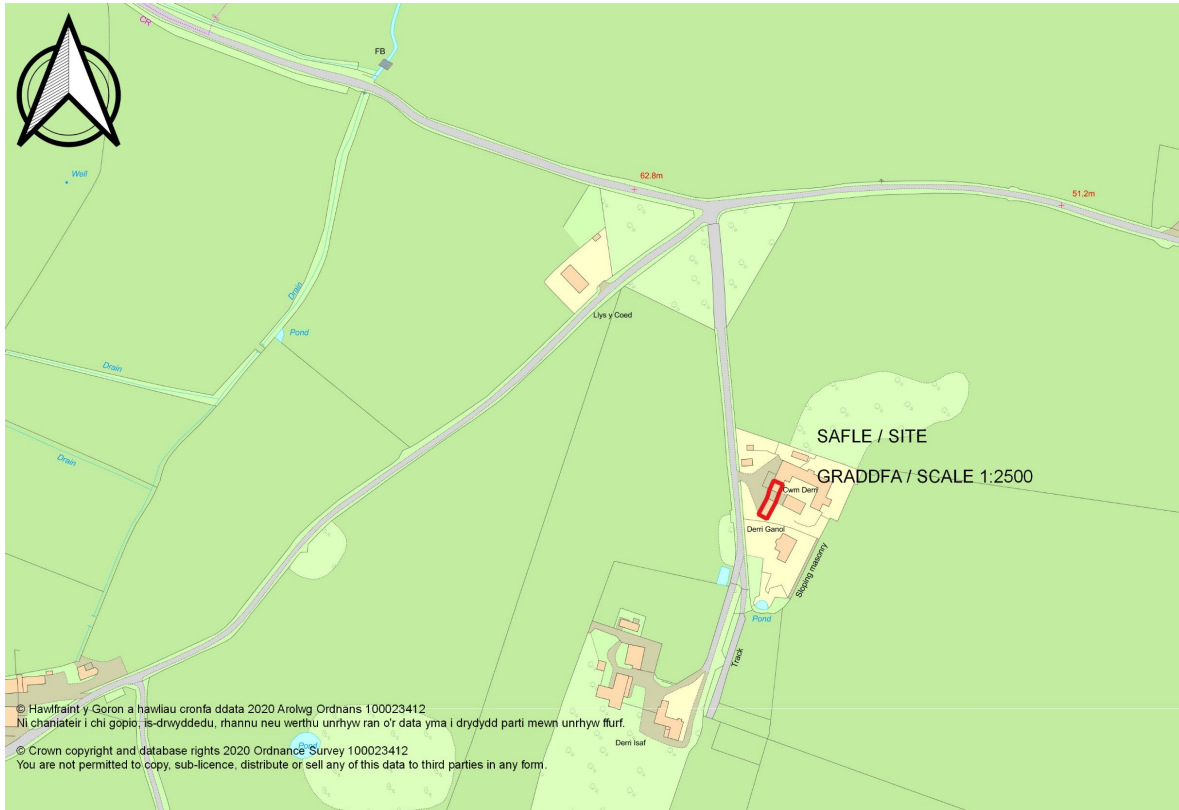


Rhif y Cais: FPL/2021/335

Ymgeisydd: Bill May

Bwriad: Cais llawn am ddiwygiadau i'r cynllun a gymeradwywyd yn flaenorol i gynnwys addasiadau ac estyniadau i

Lleoliad: Cwm Deri, Dulas



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Gwen Jones)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cyflwynir y cais 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 ystyried y dylid ei ganiatáu.

Y Cynnig a'r Safle

Mae hwn yn gais cynllunio llawn ar gyfer diwygio'r caniatâd a roddwyd yn flaenorol o dan gais cynllunio 44C34A, yn cynnwys estyniad ar y drychiad blaen, diwygio'r math o ffenestri a deunydd y ffenestri yn Cwm Deri, Dulas.

Mater(ion) Allweddol

Y prif fater yw a ydi'r cynnig yn welliant ar yr hyn a gymeradwywyd yn wreiddiol o dan gais cyfeirnod 44C34A.

Polisiâu

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

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 AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd Richard Griffiths	Dim ymateb
Cynghorydd Aled Morris Jones	Dim ymateb
Cynghorydd Richard Owain Jones	Dim ymateb
Cyngor Cymuned Rhosybol Community Council	Dim ymateb
Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor	Dim ymateb

Hysbysebwyd y cynnig trwy anfon llythyrau hysbysu personol at feddianwyr eiddo cyfagos. Hysbysebwyd y cais yn y papur newydd lleol hefyd. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau oedd 02/02/2022. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd yr adran wedi derbyn unrhyw ymatebion.

Hanes Cynllunio Perthnasol

44C34A - : Trosi adeiladau allan yn bedwar annedd er mwyn diwygio'r dyluniad yn Cwm Derri, Dulas Cymeradwywyd – 12/11/93 – S106 – Person Lleol – 05/11/1993

MAO/2021/28 – Mân ddiwygiadau i gynllun a gymeradwywyd eisoes o dan ganiatâd cynllunio 44C34A: Trosi adeiladau allan yn bedwar annedd er mwyn diwygio'r dyluniad yn – Cwm Derri, Dulas – Angen caniatâd llawn

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r egwyddor o ddatblygu'r safle wedi'i sefydlu eisoes o dan gais cynllunio 44C34A, pan roddwyd caniatâd i drosi adeiladau allan yn bedwar annedd ar 12/11/93. Cwblhawyd rhai o'r unedau ar y safle ac o ganlyniad mae'r caniatâd cynllunio wedi cael ei ddiogelu.

Nid yw'r adeilad allan dan sylw wedi cael ei drosi. Y cynnig yw ychwanegu estyniad ar y drychiad blaen ac addasu'r ffenestri ar y drychiad ochr.

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Mae'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn datgan y caniateir trosi adeiladau traddodiadol ar gyfer defnydd preswyl ar gyfer defnydd cyflogaeth yn unig, ac os nad yw hyn yn opsiwn, gallai'r datblygiad ddarparu uned fforddiadwy. Fodd bynnag, gan fod caniatâd cynllunio'n bodoli'n barod ar y safle rhaid rhoi ystyriaeth i'r canlynol:-

- A oes tebygolrwydd y gellir gweithredu'r caniatâd sy'n bodoli'n barod.
- A yw'r diwygiadau i'r caniatâd yn well na'r hyn a ganiatawyd eisoes.

Cymeradwywyd cais cyfeirnod 44C34A ar 12/11/93 ac mae wedi'i ddiogelu gan fod rhai o'r unedau wedi cael eu cwblhau.

Mae'r diwygiadau arfaethedig yn y cais presennol fel a ganlyn:-

* Mae'r diwygiadau'n golygu ychwanegu estyniad i ddrychiad blaen yr adeilad allan, diwygio arddull y ffenestri ar y talcen. Ystyrir bod y diwygiadau'n cynnal nodweddion pensaernïol yr adeilad allan gwreiddiol.

* Codi estyniad bach i'r adeilad allan yn mesur 3.7m x 5.2m x 4.7m o uchder.

Mae'r estyniad yn ychwanegiad bychan i'r drychiad blaen a bydd yn defnyddio deunyddiau o'r safon uchaf.

Mae'r adeilad allan presennol yn mesur 65 metr sgwâr; dim ond 19.24 metr sgwâr yw arwynebedd yr estyniad, sef cynnydd o thua 29%. Er bod y Canllawiau Cynllunio Atodol ar Drosi Adeiladau yng Nghefn Gwlad yn datgan na ddylid ailadeiladu mwy na 10% o'r adeilad allan, wrth ystyried y cynllun trosi yn ei gyfanrwydd ar gyfer y 4 adeilad allan, ystyrir bod cynnydd o 29% yn dderbyniol.

Cyflwynwyd arolwg strwythurol gyda'r cais cynllunio sy'n datgan bod walïau presennol yr adeilad cyfredol yn addas i gynnal strwythur to ar oledf.

Ystyrir bod y diwygiadau'n cynnal nodweddion pensaernïol yr adeilad allan gwreiddiol ac nad ydynt yn gwaethygu'r cynllun gwreiddiol a gymeradwywyd yn flaenorol o dan ganiatâd cynllunio 44C34A.

Eiddo Preswyl Gerllaw

Hysbyswyd eiddo cyfagos am y datblygiad. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau yw 2/2/22. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad nid oedd unrhyw wrthwynebiadau wedi dod i law. Ni ystyrir y bydd y cynnig yn cael effaith negyddol ar eiddo cyfagos.

Casgliad

Mae'r cais yn groes i Bolisi TAI7 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd; fodd bynnag y sefyllfa wrth gefn yw bod caniatâd cynllunio'n bodoli'n barod ar y safle i drosi adeilad allan yn 4 annedd ac mae'r caniatâd hwnnw wedi'i ddiogelu.

Ystyrir bod y diwygiadau i ddeunydd y ffenestri yn dderbyniol gan fod y deunydd o ansawdd uchel a'u bod yn ffenestri math cadwraeth lliw llwyd tywyll sy'n dynwared ffenestri pren traddodiadol.

Ychwanegwyd gwelliannau ecolegol i'r darluniadau hefyd, yn cynnwys dau flwch Beaumaris maint canolig ar grib/bwa'r drychiad blaen sy'n wynebu'r de.

Argymhelliad

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

(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) 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.

Drychiadau Arfaethedig - 2930:21:7a

Cyllun Safle Arfaethedig - 2930:21:3

Adroddiad Strwythurol - Chmiel Overton dyddiedig 5/1/22

Arolwg Rhywogaethau a Warchodir Clwydian Ecology 28/11/21

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.