

Rhif y Cais: FPL/2021/316

Ymgeisydd: The William Thomas Estate

Bwriad: Cais llawn ar gyfer newid defnydd ac adnewyddu dau adeilad amaethyddol mewn i olchdy masnachol yn ogystal a gwella y fynediad yn

Lleoliad: Bryn Glas, Llanrhuuddlad



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Sion Hughes)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Galwyd y cais i mewn i'r Pwyllgor Cynllunio benderfynu arno ar gais yr aelod lleol, Ken Hughes.

Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 2ail Fawrth, 2022, penderfynodd yr aelodau ymweld â'r safle. Cynhaliwyd yr ymweliad safle rhithiol ar 18fed Fawrth, 2022, a cafoedd fideo or ymweliad ei gylychrhedeg i'r holl aelodau. Bydd yr aelodau nawr yn gyfarwydd â'r safle.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r safle o fewn setliad gwledig Llanrhuddlad ond y tu allan i'r ffin ddatblygu ddynodedig. Mae'r rhan fwyaf o'r adeiladau sy'n gysylltiedig â'r adeilad deulawr traddodiadol sydd wedi'i leoli ar y safle yn adeiladau amaethyddol. Mae waliau cerrig traddodiadol yn diffinio ffiniau'r safle ac mae'r safle wedi'i amgylchynu â thir caeedig. Mae'r 2 sied sydd dan sylw yn y cais hwn yn adeiladau ffrâm dur â chladin metel.

Cynigir trosi'r 2 adeilad amaethyddol i greu londrét fasnachol a fydd yn gwasanaethu lletyau gwyliau a gwestai ar Ynys Môn fel y nodir yn y datganiad cynllunio sydd ynghlwm â'r cais.

Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion yw pa unai a yw'r cynnig yn cydymffurfio â'r polisiau perthnasol yn y cynllun datblygu lleol ar y cyd a pha un ai a yw ei effaith ar y rhwydwaith priffyrdd ac ar fwynderau cyfagos yn dderbyniol.

Polisiau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
 Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
 Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
 Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
 Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
 Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol
 Polisi CYF 6: Ailddefnyddio ac Addasu Adeiladau Gwledig neu Uned Breswyl ar gyfer Defnydd Busnes neu Adeiladu Unedau Newydd ar gyfer Busnes/Diwydiant

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd John Griffith	Dim ymateb
Cynghorydd Kenneth P. Hughes	Galw i bwyllgor
Cynghorydd Llinos Medi Huws	Dim ymateb
Cyngor Cymuned Cylch-y-Garn Community Council	Dim ymateb
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Ddim gwrthwynebiad
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Dim ymateb
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Dim effaith ar harddwch naturiol
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	CYF 6 yw y polisi perthnasol
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Dim sylwadau
Dwr Cymru/Welsh Water	Amod yn angen manylion traenio
Ymgynghoriadau Cynllunio YGC	Dim sylwadau
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Nodiadau

Hysbysebwyd y cais drwy anfon llythyrau personol at berchnogion eiddo cyfagos, a'r dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau oedd 07/12/2021. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, roedd 4 llythyr o wrthwynebiad wedi dod i law a rhoddir sylw i gynnwys y llythyrau hyn yn nes ymlaen yn yr adroddiad hwn.

Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae Polisi CYF 6 yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn yn ymwneud ag ailddefnyddio ac addasu adeiladau gwledig, defnyddio adeiladau preswyl neu unedau busnes ar gyfer defnydd busnes/diwydiant ac felly hwn yw'r prif bolisi sydd dan ystyriaeth wrth asesu'r cynnig hwn. Mae'r polisi'n datgan y dylid cefnogi datblygiadau o'r fath os ydynt yn cwrdd â'r meini prawf canlynol:

1. Bod graddfa a natur y datblygiad yn dderbyniol o ystyried ei leoliad a maint yr adeilad dan sylw;
2. Na fyddai'r datblygiad yn arwain at ddefnydd a fyddai'n gwrthdaro a defnyddiau gerllaw neu yn arwain at gael effaith ar hyfywedd defnyddiau cyffelyb gerllaw;
3. Pan fydd y cynnig yn ymwneud ag adeilad presennol:
 - i. Bod yr adeilad yn strwythurol gadarn;
 - ii. Bod graddfa unrhyw estyniad yn angenrheidiol ac o faint rhesymol;
 - iii. Bod yr adeilad yn addas ar gyfer y defnydd penodol.

Bydd y datblygiad yn defnyddio'r 2 adeilad presennol ac nid yw'r cais yn cynnig unrhyw estyniadau i'r adeiladau, felly, ystyrir bod graddfa'r datblygiad yn dderbyniol. Yn ôl y datganiad cynllunio bydd y cynnig yn llenwi bwlch yn y farchnad bresennol gan fod y gwasanaeth hwn yn cael ei ddarparu oddi ar yr Ynys ar hyn o bryd ac felly ni fydd y cynnig yn effeithio ar hyfywedd defnyddiau gerllaw. Cynhaliwyd arolwg strwythurol fel rhan o'r cais a chadarnhawyd bod yr adeilad yn strwythurol gadarn ac yn addas i'w drosi yn unol â'r cynlluniau arfaethedig. Mae'r adeilad yn addas ar gyfer y defnydd penodol gan nad oes angen unrhyw estyniadau a bydd natur agored yr adeilad yn darparu digon o le ar gyfer y defnydd a wneir ohono. I sicrhau na fydd y datblygiad yn cael effaith andwyol ar fwynderau eiddo cyfagos, gosodir amod ynghlwm â'r caniatâd a fydd yn cyfyngu'r oriau agor i rhwng 07:00-18:00 yn ystod yr wythnos, rhwng 07:00 – 1600 ar Ddydd Sadwrn ac ar gau ar Ddydd Sul.

Mae Polisi Cynllunio Cymru'n cydnabod bod economi wledig gadarn yn hanfodol i gefnogi cymunedau gwledig hyfyw a chynaliadwy. Mae sefydlu mentrau newydd ac ehangu busnesau presennol yn hanfodol i dwf a chynaliadwyedd ardaloedd gwledig (para 5.6.1). Mae'r Polisi hefyd yn datgan y gall gweithgareddau gweithgynhyrchu masnachol ac ysgafn gael eu lleoli mewn ardaloedd gwledig heb beri aflonyddwch annerbyniol na chael effaith andwyol eraill (para 5.6.3). Bernir na fydd defnyddio'r tir fel londrét yn achosi aflonyddwch nac yn cael effaith annerbyniol yn y lleoliad hwn i'r fath raddau fel y gellir cyfiawnhau gwrthod y cais. Nodir yn y cais y bydd y cynllun yn cynnig 2 swydd lawn amser a 2 swydd ran amser, a fydd yn cyfrannu at gefnogi cymunedau gwledig cynaliadwy a hyfyw.

Codwyd pryderon ynglŷn â chapasiti'r rhwydwaith briffyrdd leol mewn un llythyr o wrthwynebiad a dderbyniwyd, fodd bynnag nid oedd gan adran priffyrdd yr awdurdod lleol unrhyw wrthwynebiad i'r cynllun ac maent yn fodlon â'r llain welededd a'r datganiad a ddarparwyd. Yn y datganiad trafndiaeth nodwyd bod y datblygiad yn debygol o arwain at isafswm o 4 symudiad cerbydol bob dydd ac uchafswm o 10. Ystyrir bod hyn yn dderbyniol ac nid oedd gan yr Adran Briffyrdd wrthwynebiad.

Casgliad

Mae'r cynnig yn cydymffurfio â'r polisiâu perthnasol yn y cynllun datblygu lleol ar y cyd ac yn amodol ar gydymffurfio â'r amodau sydd ynghlwm â'r caniatâd, ystyrir ei fod yn dderbyniol yng nghyd-destun amwynderau preswyl.

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.

- Cynllun Lleoliad / 1131_PL_011_2
- Cynllun Safle / 1131_PL_008_2 Rev A
- Cynllun Safle - Mynedfa a Parcio / 1131_PL_007_2
- Edrychiadau Bwriedig Sied A / 1131_PL_011_3
- Cynlluniau Bwriedig Sied A / 1131_PL_010_3
- Edrychiadau Bwriedig Sied B / 1131_PL_013_2
- Cynlluniau Bwriedig Sied B / 1131_PL_012_2
- Cynllun Safle Traenio / 1131_PL_008_2
- Cynllun lard / 1131_PL_009_2

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

(03) Ni fydd y defnydd yn digwydd y tu allan i oriau 07:00 i 18:00 rhwng dydd Llun a dydd Gwener, 07:00 i 16:00 ar ddydd Sadwrn ac ar gau ar y Sul.

Rheswm: I amddiffyn mwynderau preswylwyr tai cyfagos.

(04) Ni chaniateir dechrau unrhyw ddatblygiad nes y bydd cynllun draenio ar gyfer y safle wedi'i gyflwyno a'i gymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr awdurodd cynllunio lleol. Bydd y cynllun yn darparu ar gyfer gwaredu dŵr budr, dŵr wyneb a dŵr tir, ac yn cynnwys asesiad o'r potensial i waredu dŵr wyneb a dŵr tir trwy ddulliau cynaliadwy. Wedi hynny bydd y cynllun yn cael ei weithredu yn unol â'r manylion a gymeradwywyd cyn i unrhyw un feddiannu'r datblygiad ac ni chaniateir i unrhyw ddŵr budr, dŵr wyneb a draeniad tir pellach gysylltu'n uniongyrchol neu'n anuniongyrchol â'r system garthffosiaeth gyhoeddus.

Rheswm: Atal gorlwytho hydrolog o'r system garthffosiaeth gyhoeddus, i ddiogelu iechyd a diogelwch trigolion presennol a sicrhau nad oes llygredd neu niwed i'r amgylchedd.

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: PCYFF 1, PCYFF 2, PCYFF 3, PCYFF 4, AMG 5, PS 19, CYF 6.

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.