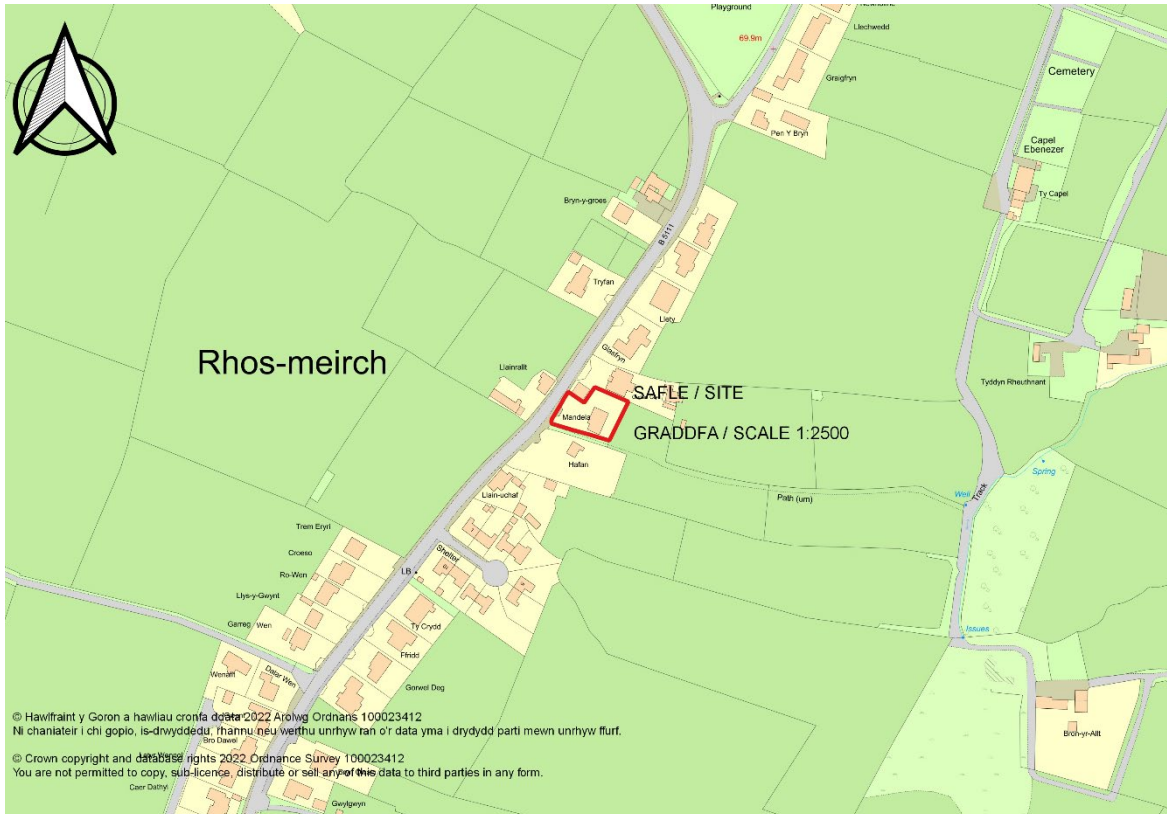


Rhif y Cais: HHP/2022/38

Ymgeisydd: Mr & Mrs D Thomas

Bwriad: Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu yn

Lleoliad: Mandela, Rhosmeirch



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Huw Rowlands)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r ymgeisydd yn berthyn i 'swyddog perthnasol' yn unol â'r diffiniad ym mharagraff 4.6.10 y Cyfansoddiad.

Mae'r Swyddog Monitro wedi craffu ar y cais yn unol â'r gofynion o dan baragraff 4.6.10.4 y Cyfansoddiad.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r cais yn un ar gyfer addasiadau ac estyniadau i'r eiddo unllawr sengl yn Mandela, Rhosmeirch gan gynnwys estyniad to uwch i gynnwys llawr cyntaf newydd i'r eiddo. Mae'r eiddo wedi'i leoli ar stryd breswyl yng nghanol Rhosmeirch gyda thair sengl cyfagos ar ddrychiadau ochr yr annedd. Mae prif ffordd

gyhoeddus tuag at ddrychiad cefn yr eiddo ac nid oes unrhyw gymdogion cyfagos tuag at ddrychiad cefn yr eiddo.

Mater(ion) Allweddol

Dim

Polisiau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

PCYFF 3 – Dylunio a Siapio Lle

Canllawiau Cynllunio Atodol - Canllaw Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig (2008)

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, Chwefror 2021)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd Nicola Roberts	Dim ymateb
Cynghorydd Dylan Rees	Dim ymateb
Cynghorydd Bob Parry	Dim ymateb
Cyngor Tref Llangefni Town Council	Cymeradwyo

Mae'r cais wedi'i hysbysebu drwy ddsbarthu llythyrau hysbysu personol i ddeiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau oedd 09/03/2022. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd unrhyw lythyr o gynrychiolaeth gan y cyhoedd.

Hanes Cynllunio Perthnasol

34C165 - Codi byngalo ar ran o O.S. Enclosure 0057 Near Hafod, Rhosmeirch. Caniatau/Permitted 18/10/1988

34C165A/DA - Manylion llawn ar gyfer codi byngalo ar rhan o / Detailed plans for the erection of a bungalow on part of – O.S Enclosure 0057, near Hafan, Rhosmeirch. Caniatau/Permitted 25/08/1989

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Y brif ystyriaeth cynllunio i'w hystyried yw'r effaith ar fwynderau lleol i eiddo cyfagos/ardal gyfan o ran y newidiadau arfaethedig i'r eiddo.

Mae Mandela yn eiddo unllawr sengl gyda gerddi blaen ac ochr sylweddol fel rhan o'i gwrtil. Mae'r tai sengl cyfagos bob ochr i Mandela yn dai deulawr. Bydd llinell newydd y to yn cynnwys 4 ffenestr to a 4 ffenestr dormer ar ongl (1 dormer wedi'i rannu i ddwy ffenestr lai ar y drychiad blaen) ar gyfer ystafelloedd gwely newydd yr estyniad, gan ddarparu golau dydd naturiol i du mewn yr eiddo. Bydd 2 o'r ffenestri newydd hyn i'w codi ar ddrychiad blaen yr eiddo sy'n wynebu'r briffordd gyhoeddus gyda phellter o tua. 30m o'r eiddo cyfagos agosaf. Mae'r 2 ffenestr dormer arall i'w codi ar ddrychiad cefn yr eiddo, sy'n cefnu ar gaeau amaethyddol heb unrhyw gymdogion cyfagos yn wynebu'r ochr hon. Ystyrir fod pellter y datblygiad y tŷ i'r ardal gyfagos yn dderbyniol gan bod y pellter yn fwy na'r Isafswm Pellterau Dangosol a nodir yn Nodyn Canllaw 8 CCA: Agosrwydd y Datblygiad:Prif Agwedd i Agwedd Eilaidd Cymdogion isafswm pellter dangosol o 18m.

Ystyrir bod dyluniad modern a dewis deunyddiau'r cynnig yn dderbyniol gan ei fod yn cyd-fynd â chymeriad datblygiadau modern newydd o safon uchel yn ardal Rhosmeirch ac ar Ynys Môn yn gyffredinol. Mae gorchudd to ar oleddf llechi naturiol, ffenestri a drysau uPVC i gyd yn cyd-fynd â'r eiddo presennol gyda rendrad bwrdd Marley Cedral Lap ar y llawr 1af yn moderneiddio'r eiddo yn ogystal â chyntedd blaen to ar oleddf gwydr a gwaith carreg newydd. Bydd ôl troed y cynnig yn debyg o ran maint i ôl troed presennol yr eiddo.

Mae'r dyluniad arfaethedig yn ategu ac yn gwella cymeriad yr eiddo presennol yn unol â Pholisi PCYFF3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd.

Mae ffurf a chyfran y datblygiad hefyd yn parhau cymeriad yr amgylchedd adeiledig a'r dirwedd o'i amgylch yn unol â'r canllawiau a ddarperir yn y Nodiadau Canllawiau Cynllunio Atodol canlynol:

- Canllaw Dylunio ar gyfer Amgylchedd Trefol a Gwledig.

Cydnabyddir y bydd yr estyniad to arfaethedig yn cynyddu uchder crib to'r eiddo, fodd bynnag ystyrir bod y cynnydd yn uchder y crib yn dderbyniol o ystyried y gwahanol arddulliau o eiddo unllawr a deulawr ar y stryd. Mae'r cynnig yn diogelu'r eiddo at y dyfodol ar gyfer ei ddeiliaid trwy ddarparu lle byw ychwanegol hanfodol sydd ei angen yn yr annedd.

Casgliad

Ystyrir nad yw'r cynnig yn cael effaith niweidiol ar gymeriad yr ardal ac i eiddo cyfagos fel y gellir cyfiawnhau ei wrthod.

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.

- **OBS-2021-077 GA001 - Cynllun Lleoliad, Bloc, a Lluniau Safle**
- **OBS-2021-077 GA006 Rev A - Dyluniadau Arfaethedig**

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 polisïau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: PCYFF 3

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.

Pwyllgor Cynllunio: 06/04/2022

11.2

Rhif y Cais: FPL/2022/23

Ymgeisydd: Mr. Gary Owen

Bwriad: Cais llawn a'r gyfer codi sied amaethyddol i storio peiriannau a'r dir ger

Lleoliad: Ger y Bont, Elim



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Joanne Roberts)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r ymgeisydd yn berthyn i 'swyddog perthnasol' yn unol â'r diffiniad ym mharagraff 4.6.10 y Cyfansoddiad.

Mae'r Swyddog Monitro wedi craffu ar y cais yn unol â'r gofynion o dan baragraff 4.6.10.4 y Cyfansoddiad.

Y Cynnig a'r Safle

Cais yw hwn i godi adeilad ar gyfer storio peiriannau amaethyddol.

Mae'r safle yn dir amaethyddol sydd wedi'i leoli yng nghefn gwlad agored ar gyrion anheddiad bach Elim, Llanddeusant.

Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion yw a ydi'r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau cynllunio lleol a chenedlaethol perthnasol.

Polisiau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol

Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu

Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapiau Lle

Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu

Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, Chwefror 2021)

Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy (2010)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd John Griffith	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cynghorydd Kenneth P. Hughes	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cynghorydd Llinos Medi Huws	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cyngor Cymuned Tref Alaw Community Council	Sylwadau ynghylch mynediad, yr angen am ardaloedd llawr caled, lefelau, gwaredu dŵr wyneb, hanes cynllunio blaenorol, llifogydd, agosrwydd at gwrs dŵr a gofynion SUDS.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim gwrthwynebiad.
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Sylwadau.
Ymgynghoriadau Cynllunio YGC	Sylwadau ynglyn a gofynion SuDS.
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Dim gwrthwynebiad / cyngor.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Sylwadau ynglyn a ystryiaethau amgylcheddol cyffredinol.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Dim sylwadau adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Swyddog Llwybrau Troed / Footpaths Officer	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Rhodddwyd cyhoedduswydd statudol i'r cais mewn tair ffordd. Fe rhodddwyd rhybydd ger y safle, anfonwyd llythyrau personol at ddeiliaid eiddo cyfagos a gosod hysbyseb yn y papur lleol. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 02/03/2022.

Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau gan yr Adran yn dilyn y cyfnod hysbysebu.

Hanes Cynllunio Perthnasol

47C158 - Cais i bennu os oes angen caniatâd blaenorol ar gyfer codi sied amaethyddol ar dir yn / Application to determine whether prior approval is required for the erection of an agricultural shed on land at Hen Bont, Elim - Datblygiad Caniataëdig / Permitted Development - 03.04.2017

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae Polisi PCYFF 1 o'r CDLI ar y Cyd yn datgan y bydd y datblygiad yn cael ei wrthod y tu allan i derfynau'r datblygiad oni bai ei fod yn unol â pholisïau penodol y Cynllun hwn neu bolisïau cynllunio cenedlaethol neu fod y cynnig yn dangos bod lleoliad cefn gwlad yn hanfodol.

Mae safle'r cais wedi'i leoli yng nghefn gwlad agored y tu allan i unrhyw ffin datblygu diffiniedig, fodd bynnag mae natur y datblygiad yn golygu bod lleoliad cefn gwlad yn hanfodol ac felly ystyrir bod y cynnig yn cyd-fynd â darpariaethau polisi PCYFF 1 y CDLI ar y Cyd.

Mae Polisi PCYFF 2 y CDLI ar y Cyd yn ei gwneud yn ofynnol i gynigion ddangos cydymffurfiaeth â pholisïau perthnasol y Cynllun a pholisi a chanllawiau cynllunio cenedlaethol.

Mae Polisi PCYFF 3 y Cynllun yn nodi y disgwylir i bob cynnig ddangos dyluniad o ansawdd uchel sy'n rhoi ystyriaeth lawn i gyd-destun yr amgylchedd naturiol, hanesyddol ac adeiledig ac yn cyfrannu at greu lleoedd deniadol a chynaliadwy. Caniateir cynigion gan gynnwys estyniadau a newidiadau i adeiladau a strwythurau presennol ar yr amod y gellir cydymffurfio â'r meini prawf polisi perthnasol:

1 mae'n 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 màs a'r driniaeth i'r drychiadau.

3 mae'n defnyddio deunyddiau sy'n briodol i'r hyn sydd o'i amgylch ac yn ymgorffori tirweddu caled a meddal a sgrinio lle bo'n briodol yn unol â pholisi PCYFF4.

Mae'r adeilad arfaethedig yn mesur 30m x 15m gydag uchder o 6m i'r crib to a 4.5m i'r bondo ac yn angenrheidiol ar gyfer storio peiriannau amaethyddol.

Ceir mynediad i'r safle drwy fynedfa amaethyddol bresennol ac ni chynigir unrhyw draciau na mannau caled fel rhan o'r datblygiad.

Mae'r tir sy'n berchen i'r ymgeiswyr ar safle'r cais yn ymestyn i 5.7erw, fodd bynnag, ynghyd â safle'r cais, mae'r ymgeisydd hefyd yn berchen ac yn ffermio tua 100 erw arall ym Modedern gerllaw. Mae'r ACLI felly yn fodlon bod cyfiawnhad digonol yn bodoli ar gyfer y datblygiad.

Mae'r adeilad arfaethedig yn briodol o ran ei leoliad, graddfa a dyluniad ac ni fyddai'n anghydnaws yn y dirwedd wledig. Ni ystyrir ychwaith y byddai'n achosi effeithiau annerbyniol ar fwynderau eiddo cyfagos.

Yn ogystal, cynigir gwella bioamrywiaeth hefyd ar ffurf plannu gwrychoedd brodorol newydd sy'n bodloni gofynion polisi AMG 5 a Dyletswydd Adran 6 Deddf Amgylchedd Cymru 216.

Gyda'r uchod mewn golwg, byddai'n cydymffurfio â meini prawf tirwedd a gweledol perthnasol o PCYFF 3 a PCYFF4.

Yn eu hymateb mae Cyngor Cymuned Tref Alaw hefyd wedi codi pryderon mewn perthynas â chael gwared ar ddŵr wyneb, perygl llifogydd, cydymffurfio â gofynion SDCau a chaniatâd hanesyddol ar y tir. Er y bydd angen cymeradwyaeth SDCau ar wahân ar gyfer y datblygiad, nid oes unrhyw faterion yn ymwneud â draenio dŵr wyneb na pherygl llifogydd wedi'u codi gan yr ymgylchreion statudol perthnasol mewn perthynas â'r cais cynllunio.

Mae dadansoddiad o hanes cynllunio'r tir yn datgelu bod cais am hysbysiad ymlaen llaw blaenorol wedi'i wneud i'r ACLI ar 2 Mawrth 2017 i benderfynu a oedd angen caniatâd ymlaen llaw ar gyfer codi sied amaethyddol tua. 200m i ffwrdd yn y cae nesaf. Penderfynwyd ar 3 Ebrill 2017 nad oedd angen caniatâd ymlaen llaw a bod y datblygiad felly yn Ddatblygiad a Ganiateir o dan ddarpariaethau Dosbarth A, Rhan 6 o Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad Cyffredinol a Ganiateir) 1995.

Mae'r hawliau Datblygu a Ganiateir a roddir dan ddarpariaethau Rhan 6A yn amodol ar gyflawni'r datblygiad o fewn cyfnod o 5 mlynedd o ddyddiad cyflwyno'r cais am hysbysiad ymlaen llaw i'r ACLI.

Mae'r 5 mlynedd wedi dod i ben heb i'r datblygiad gael ei gario allan ac o ganlyniad ni chaiff y datblygiad yma mynd yn ei flaen heb gais priodol pellach i'r ACLI.

Efallai y byddai'n werth nodi hefyd mai'r unig reswm nad yw'r datblygiad sy'n destun y cais hwn yn gymwys fel 'Datblygiad a Ganiateir' yw oherwydd ei fod wedi'i leoli o fewn 25m i'r briffordd ddosbarthiadol.

Casgliad

Am y rhesymau a nodir uchod, ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol o ran gosodiad a dyluniad ac ni ystyrir ei fod o raddfa a fyddai'n cael effaith niweidiol sylweddol ar gymeriad ac edrychiad yr ardal nac ar fwynderau preswylwyr cyfagos.

Argymhelliad

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

(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 yr holl bethau sydd angen eu plannu yn y manylion tirlunio a ddangosir ar gynllun rhif A01-01A a'r manyleb plannu gwrychoed a gynhwysir yn e-bost a dderbyniwyd ar 15.03.2022 yn cael eu gwneud yn ystod y tymor plannu cyntaf yn dilyn y defnydd o'r safle neu ar ôl i'r datblygiad gael ei gwblhau, pa bynnag un sydd gyntaf; ac unrhyw goed neu blanhigion a fydd, o fewn cyfnod o 5 mlynedd o gwblhau'r datblygiad, yn marw yn cael eu tynnu neu eu difrodi'n ddifrifol neu'n dioddef haint yn cael eu hamnewid yn ystod y tymor plannu nesaf â rhai eraill sydd o faint a rhywogaeth tebyg. Bydd y gwaith plannu yn cael ei gadw am oes y datblygiad a gymeradwyir yma.

Rheswm: Er mwyn i'r cais integreiddio i'r ardal o'i gwmpas yn unol â gofynion polisiau PCYFF 3, PCYFF 4 a AMG 5.

(03) Caiff yr adeilad a ganiateir trwy hyn ei ddefnyddio at ddibenion amaethyddol yn unig, fel y'i diffinnir yn Adran 336 (1) Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y'i diwigwyd), ac nid ar gyfer unrhyw fath o fusnes na defnydd masnachol arall.

Rheswm: Sicrhau y bydd y datblygiad bob amser er lles y diwydiant amaethyddol.

(04) Ni chaiff unrhyw beiriannau, deunyddiau neu offer eu storio y tu allan i'r adeilad a ganiateir drwy hyn.

Rheswm: Er budd diogelu cymeriad ac ymddangosiad yr ardal yn unol â pholisïau PCYFF 2 ac PCYFF 3 y CDLI.

(05) 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:

- **Darluniau Arfaethedig: A01-01a**
- **Manyleb Plannu Gwrychoedd a gynhwsir yn e-bost a dderbyniwyd ar 15.03.2022**

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 polisïau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: PCYFF1, PCYFF2, PCYFF3, PCYFF4, PS19, AMG5.

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.