

Pwyllgor Cynllunio: 08/06/2022

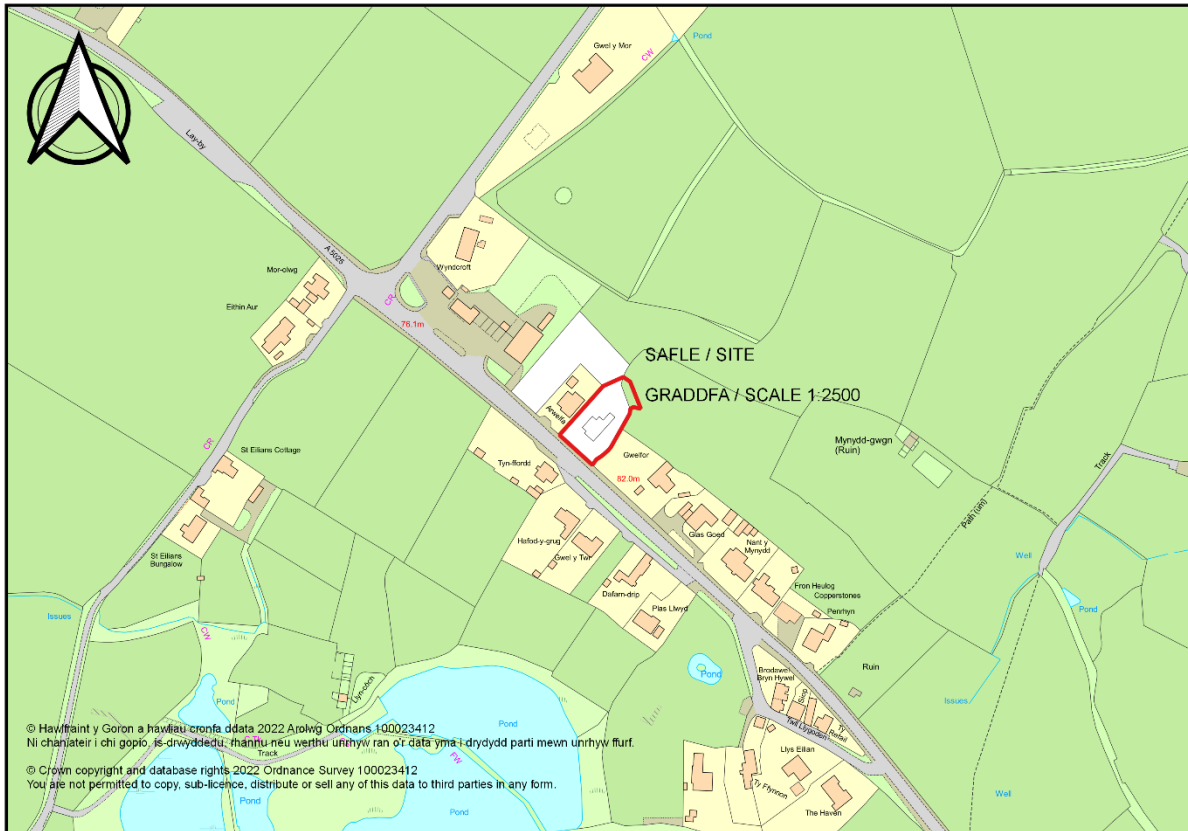
10.1

Rhif y Cais: FPL/2021/243

Ymgeisydd: Mr & Mrs Parry

Bwriad: Cais llawn ar gyfer cynlluniau diwygiedig ar gyfer codi annedd a ganiatawyd yn gynt dan ganiatad cynllunio rhif 24C268J/DA yn

Lleoliad: Ty Ni, Plot 1 Glan Llyn, Cerrigman, Amlwch



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Joanne Roberts)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y cynnig yn groes i bolisïau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ond mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol â'i fryd ar ei gymeradwyo.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r cais ar gyfer cynlluniau diwygiedig ar gyfer codi annedd a ganiatawyd gynt dan cais rhif 24C268J/DA yn Ty Ni, Plot 1, Glan Llyn, Cerrigman, Amlwch.

Mae safle'r cais wedi'i leoli ar yr A5025 yn anheddiad Cerrigman, sydd wedi'i leoli rhwng Amlwch a Phenysarn.

Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol yw a yw'r diwygiadau arfaethedig yn dderbyniol ai peidio.

Mae sefyllfa wrth gefn yn bodoli (caniatâd sy'n bodoli), fodd bynnag, mae'r newid polisi dilynol yn dilyn mabwysiadu'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLI ar y Cyd) yn ffactor perthnasol y mae'n rhaid ei gymryd i ystyriaeth.

Polisiâu

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd
Polisi Strategol PS 17: Strategaeth Aneddleoedd
Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol
Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi Strategol PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig
Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrowiadau Cludiant
Polisi TRA 2: Safonau Parcio
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapiau Lle
Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi TAI 6: Tai Mewn Clystyrau
Polisi AMG 2: Ardaloedd o Dirwedd Arbennig
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)
Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth (2007)
Nodyn Cyngor Technegol 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur (2009)

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, Chwefror 2021)

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

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd Richard Griffiths	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cynghorydd Aled Morris Jones	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cynghorydd Richard Owain Jones	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cyngor Cymuned Llanelian Community Council	Dim gwrthwynebiad.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim gwrthwynebiad.
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Sylwadau/cyngor
Ymgynghoriadau Cynllunio YGC	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Ni fyddai'r diwygiadau a gynigir yn cael unrhyw effaith ychwanegol ar rinweddau a nodweddion yr Ardal Tirwedd Arbennig (ATA) Mynydd a Llethrau Parys, a byddai'r cynnig yn cydymffurfio ag AMG 2.
Strategol Tai / Housing Strategy	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Rhodddwyd cyhoedduswydd i'r cais mewn tair ffordd. Gosodwyd rhybuddion safle gerllaw'r safle ac anfonwyd llythrau hysbysu personol at ddeiliad eiddo cyfagos a chyhoeddwyd hysbyseb yn y wasg leol. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau yw 17/12/2021.

Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, roedd un sylw o gefnogaeth wedi'i dderbyn yn yr Adran yn dilyn y cyfnod cyhoedduswydd.

Hanes Cynllunio Perthnasol

24C268 – Cais amlinellol ar gyfer codi annedd ynghyd a creu mynedfa newydd i gerbydau ar dir ger / Outline application for the erection of a dwelling together with the construction of a new vehicular access on land adj Gwelfor, Cerrigman – Caniatau/Granted 04/09/2008

24C268C – Adnewyddu caniatad amlinellol rhif 24 238 ar gyfer codi annedd ynghyd a creu mynedfa newydd ar dir ger / Renewal of outline planning permission ref 24C268 for the erection of a dwelling together with the construction of a new vehicular access on land adj Gwelfor, Cerrigman – Caniatau / Granted 14/11/2011

24C268F/VAR – Cais dan Adran 73 ar gyfer diwygio amod (02) o ganiatad cynllunio rhif 24C268C ar gyfer caniatau 3 mlynedd pellach i gyflwyno cais manwl yn / Application under Section 73 for the variation of condition (02) from planning permission ref 24C268C so as to allow a further 3 years to submit a detailed application at Plot 1, Glanllyn, Cerrigman – Caniatau / Granted 05/02/2015

24C268J/DA – Cais am y materion a gadwyd yn ôl ar gyfer codi annedd yn / Application for reserved matters for the erection of a dwelling on Plot 1, Glanllyn, Cerrigman – Caniatau / Granted 26.03.2018

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Gwneir y cais hwn am gynlluniau diwygiedig ar gyfer codi annedd a ganiatawyd yn flaenorol dan gyfeirnod caniatâd cynllunio blaenorol 24C268J/DA yn Ty Ni, Plot 1 Glan Llyn, Cerrigman, Amlwch

Mae safle'r cais wedi'i leoli yng Nghlwtwr dynodedig Cerrigman mewn Ardal Tirwedd Arbennig ddynodedig.

Rhodddwyd caniatâd cynllunio amlinellol yn wreiddiol ar gyfer datblygu'r plot hwn ym mis Medi 2008, adnewyddwyd y cais ddwywaith yn 2011 a 2015 a rhodddwyd caniatâd materion a gadwyd yn ôl ym mis Mawrth 2018 dan gyfeirnod 24C268J/DA.

Mae'r datblygiad wedi dechrau ac mae wedi cyrraedd cam datblygiedig o'r gwaith adeiladu. Y datblygiad sy'n cael ei wneud yw'r un sy'n destun y cais hwn h.y. mae'n cynnwys yr ystafell haul gefn a garej ar wahân nad oedd yn rhan o'r caniatâd materion a gadwyd yn ôl gwreiddiol.

Er bod y datblygiad sy'n cael ei adeiladu yn cynnwys yr ystafell haul a garej, mae fel arall yn cyd-fynd â'r cynlluniau a ganiatawyd yn wreiddiol. O ganlyniad, ystyrir bod y datblygiad a gymeradwywyd wedi'i weithredu a'i fod yn gyfystyr â sefyllfa wrth gefn ddilys.

Fodd bynnag, bu newid mewn polisi ers y caniatadau gwreiddiol yn dilyn mabwysiadu'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLI ar y Cyd) ac felly mae'r cais presennol i'w ystyried yn erbyn polisiâu cyfredol, o ystyried unrhyw sefyllfa wrth gefn ddilys a all fod.

Mae Cerrigman bellach wedi'i adnabod fel Clwstwr o dan bolisi TAI 6 o'r CDLI ar y Cyd lle mae'n rhaid i unrhyw dŷ newydd fod ar gyfer angen lleol fforddiadwy ar safle mewnlenwi rhwng adeiladau sydd wedi'u lliwio ar y map mewnosod perthnasol, neu'n safle sy'n union gyfagos i gwrtil adeilad lliw.

Gwneir y cais o dan Adran 73A ac mae'n ymwneud â thŷ annedd marchnad agored a gymeradwywyd ac felly mae'n groes i bolisiâu'r cynllun datblygu.

Fodd bynnag, gan fod caniatâd yn bodoli ar gyfer y cais, rhaid ystyried y canlynol:

- A yw'n debygol y gellir gweithredu'r caniatâd cynllunio presennol.
- A yw'r diwygiadau i'r caniatâd yn welliant i'r hyn a gymeradwywyd yn flaenorol.

Mae'r caniatâd wedi'i weithredu gyda'r annedd ar gam datblygedig yn y gwaith adeiladu, felly mae'n gwestiwn a yw'r diwygiadau arfaethedig yn cynrychioli gwelliant i'r cynllun a gymeradwywyd yn flaenorol.

Mae'r diwygiadau arfaethedig yn cynnwys:

- Ychwanegu ystafell haul yn y cefn a garej seagl ar wahân.

Er bod y cynnig am dŷ marchnad agored yn groes i ddarpariaethau polisi TAI 6, o ystyried y sefyllfa wrth gefn, ystyrir bod y diwygiadau arfaethedig yn dderbyniol ac yn welliant ar y cynllun a gymeradwywyd yn wreiddiol.

Ymhellach, ni fyddai'r diwygiadau arfaethedig yn cael unrhyw effaith ychwanegol ar rinweddau a nodweddion yr Ardal Tirwedd Arbennig (ATA) Mynydd Parys, a byddai'r cynnig yn cydymffurfio ag AMG 2.

Casgliad

Mae'r cais yn groes i Bolisi TAI 6 o'r CDLI ar y Cyd; serch hynny, mae sefyllfa wrth gefn yn bodoli gan fod y safle'n elwa o ganiatâd sy'n bodoli eisoes sydd wedi'i roi ar waith gyda'r annedd bellach ar gam datblygedig yn y gwaith adeiladu.

Ystyrir bod y diwygiadau arfaethedig i gynnwys ystafell haul cefn a garej ar wahân yn dderbyniol ac yn welliant cyffredinol i'r cynllun a ganiatawyd yn flaenorol ac ni ystyrir y bydd y datblygiad yn cael effaith annerbyniol ar gymeriad ac edrychiad yr ardal na mwynderau eiddo cyfagos.

Argymhelliad

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

(01) Bydd llechi naturiol unlliw yn cael eu defnyddio ar gyfer to'r anheddau arfaethedig.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y datblygiad er budd amwynder.

(02) Bydd rhaid sicrhau bod gosodiad y fyndfa a dull ei hadeiladu yn cydymffurfio yn llwyr gyda y cynlluniau a gyflwynwyd, Dyluniad Rhif. 1511-A3-02 cyn y bydd rhywun yn symud i mewn i'r annedd ac wedyn bydd raid cadw'r fyndfa yn glir o bob rhwystr parhaol a'i defnyddio i ddibenion mynediad yn unig.

Rheswm: Er mwyn lleihau perygl, rhwystr ac anhwylystod i ddefnyddwyr y briffordd a'r datblygiad.

(03) Bydd y lle parcio'n cael ei gwblhau mewn modd sy'n cydymffurfio'n llwyr â'r manylion fel a ddangosir ar y cynllun/darluniad Rhif. 1511-A3-02 cyn y cychwynnir ar y defnydd a ganiateir yma a bydd yn cael ei gadw wedyn i'r dibenion hynny'n unig.

Rheswm: Fel y gall cerbydau dynnu i ffwrdd a throï'n glir o'r briffordd er mwyn lleihau'r perygl, rhwystr ac anhwylostod i ddefnyddwyr y briffordd gyfagos.

(04) Ni chaniateir ar unrhyw adeg i wal/gwrych/ffens derfyn bresennol y briffordd nac unrhyw ffin terfyn newydd a godir yn wynebu'r briffordd fod yn uwch nag 1 metr uwchlaw lefel cerbydion y ffordd sirol gyfagos o naill ben ffin y safle â'r briffordd i'r llall ac ni chaniateir codi unrhyw beth uwch na hynny o fewn 2 metr i'r cyfryw wal/gwrych/ffens neu unrhyw ffin terfyn newydd.

Rheswm: Er mwyn sicrhau rhyngwelededd digonol rhwng y fynedfa a'r briffordd gyhoeddus gyfredol a hynny er diogelwch a hwylustod defnyddwyr y briffordd a'r fynedfa.

(05) Bydd wyneb bitwmen yn cael ei osod ar y fynedfa am y 5 metr cyntaf o ymyl agosaf y Briffordd Sirol a bydd y system draenio ddŵr wyneb wedi cael ei chwblhau ac yn gwbl weithredol cyn y cychwynnir ar y defnydd a ganiateir yma.

Rheswm: Er mwyn lleihau perygl, rhwystr ac anhwylostod i ddefnyddwyr y briffordd a'r datblygiad.

(06) Ni chaniateir i unrhyw ddŵr wyneb ac/neu ddŵr sy'n draenio oddi ar y tir gysylltu'n uniongyrchol neu'n anuniongyrchol gyda'r rhwydwaith carthffosiaeth cyhoeddus.

Rheswm: Atal gormod o ddŵr rhag llifo i'r system garthffosiaeth gyhoeddus, gwarchod iechyd a diogelwch y preswylwyr cyfredol a sicrhau na fydd yr amgylchedd yn cael ei lygru neu ei niweidio.

(07) 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 Presennol: 1511-A3-01
- Cynllun Lleoliad/Bloc Arfaethedig: 1511-A3-02
- Edrychiadau Arfaethedig: 1511-A3-03
- Cynllun Llawr Isaf Arfaethedig: 1511-A3-04
- Cynllun Llawr Cyntaf Arfaethedig: 1511-A3-05
- Manylion Garej Arfaethedig: 1511-A3-06

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: PS1, PS4, PS5, PS17, PS19, TRA2, TRA4, PCYFF1, PCYFF2, PCYFF3, TAI6, AMG2, 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.