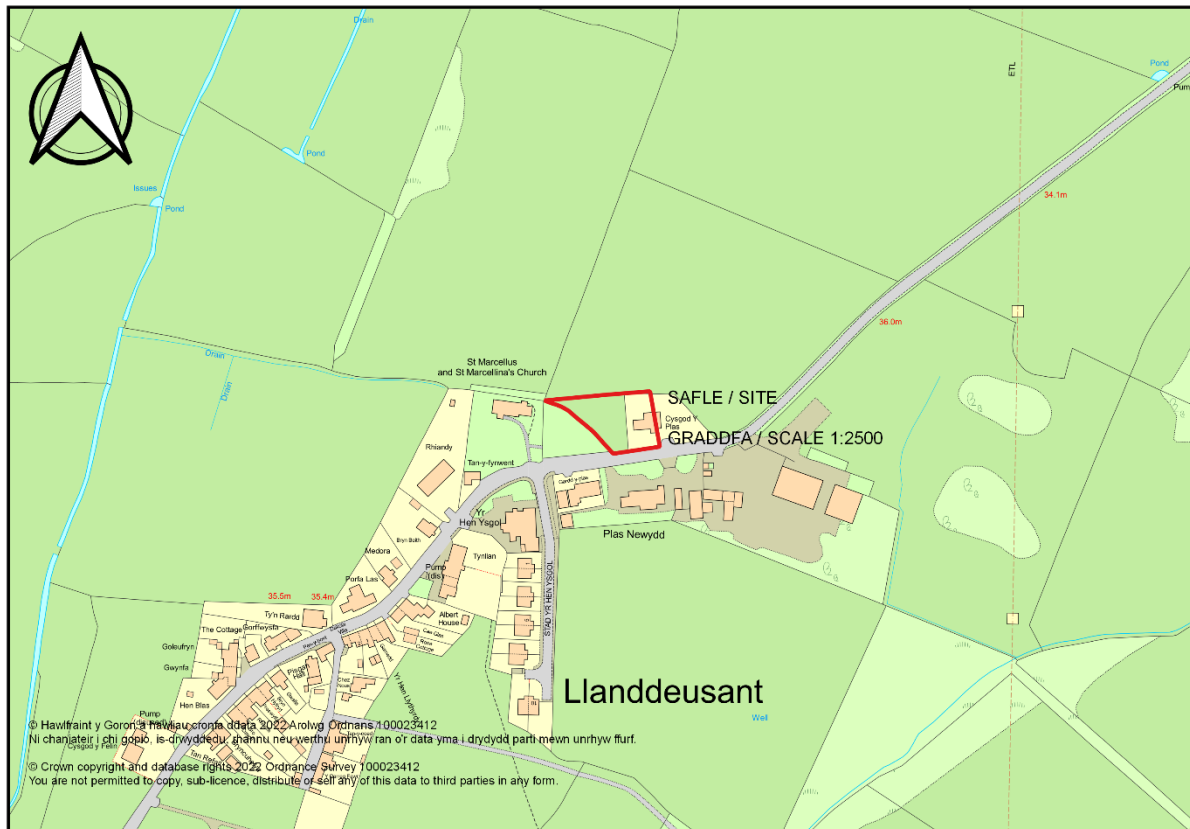


Rhif y Cais: FPL/2022/93

Ymgeisydd: Mr & Mrs Owain & Sian Owen

Bwriad: Cais llawn i adeiladu tŷ newydd sydd bellach yn rhannol ôl-weithredol (estyniad ochr unllawr a phorth blaen), garej ar wahân, mynedfa newydd i gerbydau ac estyniad i fynwent yn

Lleoliad: Cysgod Y Plas, Llanddeusant



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Owain Hughes)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais hwn yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y cais yn tynnu'n groes i bolisïau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ond yn un mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried y dylid ei ganiatáu.

Mae'r ymgeisydd hefyd yn berthyn i 'swyddog perthnasol' fel y diffinnir o fewn paragraff 4.6.10.2 o'r cyfansoddiad.

Mae'r cais wedi'i graffu arno gan y Swyddog Monitro yn unol â'r angen ym mharagraff 4.6.10.4 o'r Cyfansoddiad.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r cais yn un ar gyfer caniatâd llawn i godi annedd newydd. Mae'r datblygiad eisoes wedi dechrau ac felly mae'n rhannol ôl-weithredol. Mae'r datblygiad arfaethedig yn eiddo dau lawr gyda tho ar ongl gydag estyniad un llawr i'r ochr, portsh blaen ar y prif ddrychiad yn wynebu'r briffordd a garej ar wahân.

Mae'r safle wedi'i leoli i gyfyngiadau gogledd-ddwyreiniol pentref Llanddeusant ac i'r gogledd-ddwyrain o'r Eglwys a'r fynwent. Mae'r safle yn rhan o blot amaethyddol mwy o dir sy'n ymestyn i'r gogledd wedi'i ffinio gan wrychoedd.

Mater(ion) Allweddol

Yn benodol, cydymffurfiaeth â'r polisiau CDLIC hyn:

- Polisi PCYFF 1 (Ffiniau Datblygu)
- Polisi PS 17 (Strategaeth Aneddeleoedd)

Cyfeirir hefyd ar Bolisi Cynllunio Cymru (Chwefror 2021) a Nodyn Cyngor Technegol 6 (Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy)(TAN 6).

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 Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi Strategol PS 16: Darpariaeth Tai
Polisi Strategol PS 17: Strategaeth Aneddeleoedd
Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol
Polisi TRA 2: Safonau Parcio

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, Chwefror 2021)

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

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd John Griffith	Heb dderbyn sylwadau
Cynghorydd Kenneth P. Hughes	Heb dderbyn sylwadau
Cynghorydd Llinos Medi Huws	Heb dderbyn sylwadau
Cyngor Cymuned Tref Alaw Community Council	Heb dderbyn sylwadau
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim gwrthwynebiad
Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd Archaeological Planning Service	Dim sylwadau
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Sylwadau

Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Heb dderbyn sylwadau
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Heb dderbyn sylwadau
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Awgrymu gosod amod
Draenio Gwynedd / Gwynedd Drainage	Sylwadau safonol
Dwr Cymru Welsh Water	Awgrymu gosod amod

Cafodd y cais gyhoeddusrwydd drwy ddsbarthu llythyrau personol o hysbysiad i ddeiliaid yr eiddo cyfagos. Rhoddwyd rhybudd yn y papur newydd lleol hefyd. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn cynrychioliadau oedd 18/05/2022. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd yr adran wedi derbyn unrhyw llythyrau cynrychioliadau.

Hanes Cynllunio Perthnasol

FPL/2020/225 - Cais llawn ar gyfer codi annedd a modurdy ynghyd a creu mynedfa i gerbydau ar dir yn / Full application for the erection of a dwelling and garage together with the construction of a vehicular access on land at - Plot 1 - Cysgod Y Plas, Llanddeusant, Holyhead - - Dychwelwyd i'r Ymgeisydd / Returned to Applicant

MAO/2022/6 - Mân newidiadau i gynllun sydd wedi ei ganiatáu yn flaenorol o dan caniatâd cynllunio 47C154 (Cais amlinellol ar gyfer codi annedd ac creu fynedfa i gerbydau) er mwyn diwygio amodau (05)(Manylion ffensio, waliau), (07)(Cynllun Draenio) ac (15)(Dim Dwr Wyneb) yn / Minor amendments to scheme previously approved under planning permission 47C154: (Outline application for the erection of a dwelling and the construction of a vehicular access) so as to amend conditions (05)(Fencing, Walling details), (07) (Drainage Scheme) and (15)(No Surface Water) at - Plot 2, Plas Newydd, Llanddeusant, Caergybi / Holyhead - - Dychwelwyd i'r Ymgeisydd / Returned to Applicant

MAO/2022/8 - Mân newidiadau i gynllun sydd wedi ei ganiatáu yn flaenorol o dan caniatâd cynllunio 47C153: (Cais amlinellol ar gyfer codi annedd sydd yn cynnwys manylion llawn am yr fynedfa ynghyd a chreu estyniad i'r fynwent presennol) er mwyn diwygio amod (05)(manyion ffensio, waliau), (07)(Cynllun Draenio) ac (15)(Dim Dwr Arwyneb) yn / Minor amendments to scheme previously approved under planning permission 47C153: (Outline application for the erection of a dwelling with full details of the vehicular access together with the extension of the existing cemetery) so as to amend condition (05)(Fencing, walling details), (07) (Drainage Scheme) and (15)(No Surface Water) at - Plot 1 (Cysgod Y Plas), Llanddeusant, Caergybi/Holyhead - - Dychwelwyd i'r Ymgeisydd / Returned to Applicant

VAR/2020/48 - Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (01) o caniatâd cynllunio rhif RM/2020/1 (Codi annedd) er mwyn newid lleoliad yr annedd yn / Application under Section 73 for the variation of condition (01) of planning permission reference RM/2020/1 (Erection of a dwelling) so as to allow amended siting of dwelling at - Cysgod y Plas, Llanddeusant - Caniatáu / Permit 28/10/2020

RM/2020/1 - Cais am faterion a gadwyd yn ôl ar gyfer codi annedd ac creu fynedfa i gerbydau yn / Application for reserved matters for the erection of a dwelling and construction of a vehicular access at - Cysgod y Plas, Llanddeusant - Caniatáu / Permit 05/03/2020

RM/2020/3 - Cais am faterion a gadwyd yn ôl ar gyfer codi annedd ac creu fynedfa i gerbydau yn / Application for reserved matters for the erection of a dwelling and the construction of a vehicular access at - Plas Newydd, Llanddeusant - Caniatáu / Permit 05/03/2020

47C154 - Cais amlinellol ar gyfer codi annedd sydd yn cynnwys manylion llawn am yr fynedfa newydd ar dir gyferbyn a / Outline application for the erection of a dwelling together with full details of the new vehicular access on land opposite - Plas Newydd, Llanddeusant - Caniatáu / Permit 28/04/2017

47C153 - Cais amlinellol ar gyfer codi annedd sydd yn cynnwys manylion llawn am yr fynedfa ynghyd a chreu estyniad i'r fynwent presennol ar dir gyferbyn a / Outline application for the erection of a dwelling with full details of the vehicular access together with - Plas Newydd, Llanddeusant - Caniatáu / Permit 28/04/2017

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r cais yn un ar gyfer codi eiddo preswyl newydd i'r gogledd-ddwyrain o Landdeusant. Mae'r datblygiad y gwneir cais amdano wedi dechrau ac mae ar gam datblygedig o adeiladu.

Mae caniatadau blaenorol ar gyfer y safle ac felly maent o berthnasedd a rhaid eu hystyried yn yr asesiad o'r cais hwn.

Rhoddwyd Caniatâd Cynllunio Amlinellol (47C153) yn wreiddiol ar gyfer codi annedd gyda manylion llawn y fynedfa i gerbydau ynghyd ag ymestyn y fynwent bresennol. Yn dilyn hyn, cafodd cais am y Materion Wrth Gefn a oedd yn weddill (RM/2020/1) ei gyflwyno a'i ganiatáu.

Yn ddiweddarach yn 2020, cafodd cais (VAR/2020/48) i amrywio Amod 1 o RM/2020/1 ei gyflwyno a'i ganiatáu. Diwygiodd hyn leoliad y datblygiad arfaethedig i'r dwyrain o'r lleoliad blaenorol a ganiatawyd.

Ar 07/11/2020, cafodd Cais Cynllunio (FPL/2020/225) ei gyflwyno ar gyfer 'Codi annedd a garej ynghyd ag adeiladu mynedfa i gerbydau ar dir yn Cysgod y Plas, Llanddeusant'. Yn dilyn ceisiadau am gadarnhad ar faterion penodol yn ymwneud â'r cais, ni chyflwynwyd unrhyw wybodaeth bellach gan yr ymgeisydd i ddilysu'r cais. Agorwyd Ymchwiliad Gorfodaeth yn ystod y cyfnod hwn ac yn dilyn ymchwiliad, daeth yn amlwg i Swyddogion y Cyngor fod gwaith wedi dechrau ar y safle hwn.

Yn dilyn arolwg annibynnol o'r safle, cadarnhawyd fod y datblygiad wedi'i adeiladu o fewn ffin cais y caniatadau presennol a bod lleoliad yr annedd, i bob pwrpas, yn unol â'r manylion a ganiatawyd o dan ganiatâd cyf: VAR/2020/48. Felly, er bod y datblygiad arfaethedig a'r un sy'n cael ei adeiladu yn cynnwys estyniad ochr, portsh blaen, garej a mynedfa mae fel arall yn cyd-fynd â'r cynlluniau a ganiatawyd yn wreiddiol. O ganlyniad, ystyrir fod y caniatadau blaenorol wedi eu gweithredu a'u bod yn cyd-fynd â sefyllfa wrth gefn dilys.

Wrth ystyried y cais yn erbyn y Cynllun Datblygu presennol, mae yna newid polisi wedi bod ers y caniatâd gael ei roi a mabwysiadu'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLIC) ac mae angen felly ystyried y cais presennol yn erbyn y polisiâu presennol gan roi ystyriaeth i'r sefyllfa wrth gefn dilys.

Mae safle'r cais wedi'i leoli y tu allan i'r ffin datblygu fel y nodir yn y CDLIC.

Mae Polisi PCYFF 1 'Ffiniau Datblygu' yn nodi y bydd datblygiadau y tu allan i'r ffiniau yn cael eu gwrthod oni bai eu bod yn unol â pholisïau penodol yn y Cynllun hwn neu bolisïau cynllunio cenedlaethol neu fod y cynnig yn dangos bod ei leoliad yng nghefn gwlad yn hanfodol

Mewn perthynas â Pholisi PS 17 (Strategaeth Aneddleoedd) Caiff datblygiadau tai eu dosbarthu yn unol â'r strategaeth aneddleoedd isod sy'n seiliedig ar lefelau darpariaeth gwasanaeth, swyddogaeth a maint (poblogaeth) anheddle, ac yn amodol ar ei gapasiti amgylcheddol, cymdeithasol ac isadeiledd i ymdopi â datblygiad. Mae Llanddeusant yn cael ei ystyried yn 'Gefn Gwlad Agored' yn y cyswllt hwn ac mae'r Polisi yn nodi mai dim ond datblygiad sy'n cydymffurfio â Pholisi Cynllunio Cymru 2021 a Nodyn Cyngor Technegol 6 (Tan 6) fydd yn cael ei ganiatáu yng nghefn gwlad agored.

Mae Polisi Cynllunio Cymru yn ystyried 'Datblygiad yng Nghefn Gwlad' ym mharagraff 3.60 ac yn nodi'r canlynol:

“Dylid lleoli datblygiadau yng nghefn gwlad o fewn a gerllaw'r aneddiadau lle gellir eu lleoli orau o ran seilwaith, mynediad a gwarchod cynefinoedd a gwarchod y dirwedd. Gall mewnlenni neu estyniadau bach i aneddiadau cyfredol fod yn dderbyniol, yn enwedig os yw'n diwallu angen lleol am dai fforddiadwy neu y gellir dangos y bydd y cynnig yn cynyddu gweithgarwch economaidd yn yr ardal. Fodd bynnag, mae'n rhaid parhau i reoli gwaith adeiladu newydd yn gaeth mewn cefn gwlad agored nad yw ger aneddiadau cyfredol neu ardaloedd a ddyrannwyd ar gyfer datblygu mewn cynlluniau datblygu. Dylai pob datblygiad newydd barchu cymeriad yr ardal o ran ei faint a'i ddyluniad”.

Fel y nodwyd uchod, nid yw Llanddeusant wedi'i leoli o fewn setliad cydnabyddedig gan y Cyngor fel un â'r gallu i letya datblygiadau tai newydd o ran isadeiledd, mynediad, cynefinoedd a chadwraeth tirlun.

Ni ystyrir y cais yn uned tai fforddiadwy nac yw'n cael cais wedi'i wneud amdano drwy gyflwyniad. Ni ystyrir y byddai'r cais yn cynyddu gweithgaredd economaidd ac ni ddarperir unrhyw asesiad gan yr ymgeisydd i awgrymu y byddai.

Mae TAN 6 hefyd yn nodi (ym mharagraff 2.2.3):

“Os mai bwriad cynigion datblygu yw diwallu anghenion lleol, dylai awdurdodau cynllunio gydnabod y gallai safle fod yn dderbyniol er na ellir mynd ato mewn unrhyw ffordd ond gyda char preifat. Dylai datblygiadau nad ydynt â'r bwriad pennaf o ddiwallu anghenion lleol barhau i gael eu lleoli mewn trefi marchnad, canolfannau gwasanaeth lleol neu glystyrau o aneddiadau llai, lle gellir dangos cysylltiad swyddogaethol cynaliadwy ac y gellir mynd atynt gyda chlodiant cyhoeddus.”

Fel y nodir uchod, nid bwriad y cais yw diwallu anghenion lleol ac nid yw wedi'i leoli mewn tref marchnad, canolfan gwasanaethau lleol na chlwestwr o aneddiadau llai (fel y nodir ym mholisi CDLIC PS17).

Ni ystyrir fod y ceisiadau yn cydymffurfio â darpariaethau a dyheadau Polisi Cynllunio Cymru na TAN 6. Ni ystyrir egwyddor y datblygiad yn dderbyniol wrth ei ystyried yn erbyn y Cynllun Datblygu presennol.

Fodd bynnag, fel y nodir uchod, gan fod gan y datblygiad (sydd wrthi'n cael ei adeiladu) ganiatâd yn bod, rhaid ystyried y canlynol:

- A oes yna debygolrwydd y gellir gweithredu'r caniatâd presennol; ac
- A yw'r newidiadau / ychwanegiadau i'r caniatâd yn welliant i'r hyn a gymeradwywyd eisoes.

Mae'r caniatadau perthnasol (47C153 / RM/2020/1 / VAR/2020/48) wedi eu gweithredu gyda'r annedd mewn cam datblygedig o'i adeiladu. Mae felly yn gwestiwn a yw'r newidiadau arfaethedig / ychwanegiadau yn welliant i'r cynllun a gymeradwywyd eisoes. Mae'r newidiadau / ychwanegiadau arfaethedig yn cynnwys:

- Ychwanegiad portsh i'r drychiad blaen ac estyniad i'r drychiad gorllewinol, garej ar wahân a mynedfa newydd.

Ni ystyrir fod yr ychwanegiadau / newidiadau yn effeithio ar amwynderau trigolion cyfagos ac fe ystyrir eu bod yn darparu manylion pensaernïol ychwanegol a diddordeb i'r datblygiad. Ni chodwyd unrhyw bryderon gan adran Briffyrdd y Cyngor mewn perthynas â'r fynedfa newydd. Fe ystyrir felly ei fod yn welliant i'r cynllun a gymeradwywyd yn flaenorol.

Casgliad

Nid yw'r cais wedi'i leoli o fewn ffin datblygu gydnabyddedig ac mae wedi'i leoli o fewn cefn gwlad agored. Ni ystyrir fod y cais yn bodloni'r meini prawf na'r dyheadau a nodir gan Bolisi Cynllunio Cymru na TAN 6. Mae'r cais yn gwrthdaro â nodau strategol a Pholisïau'r CDLIC. Fodd bynnag, mae sefyllfa wrth gefn yn bodoli gan fod y safle yn elwa o ganiatâd blaenorol sydd wedi'i weithredu a gyda'r annedd ar gam datblygedig o gael ei adeiladu.

Ystyrir fod y newidiadau / ychwanegiadau arfaethedig i gynnwys portsh, estyniad ochr, garej ar wahân a mynedfa ddiwygiedig yn welliannau derbyniol i'r cynllun a ganiatawyd yn flaenorol ac ni ystyrir y bydd y datblygiad yn cael effaith annerbyniol ar gymeriad ac edrychiad yr ardal nac ar amwynderau eiddo cyfagos.

Argymhelliad

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

(01) 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 Plot 1: PLOT1/LP/01 Rev. L
- Cynllun Bloc Plot 1: PLOT1/BP/03 Rev. O
- Drychiadau : PLOT1/ELEV/05 Rev. G
- Cynllun Llawn: PLOT1/FP/06 Rev. D
- Garej ar wahân arfaethedig: PLOT1/FP/07

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

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

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

(03) Bydd raid sicrhau bod gosodiad y fynedfa a dull ei hadeiladu yn cydymffurfio'n llwyr gyda y cynlluniau a gyflwynwyd Cynllun rhif: PLOT1/BP/03 Rev. O cyn i neb symud i mewn i'r annedd i breswyllo ynddi neu (ac wedyn bydd raid cadw'r fynedfa yn glir o bob rhwystr parhaol a'i defnyddio i ddibenion mynediad yn unig.

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

(04) Rhaid adeiladu'r fynedfa gyda'i graddiant yn ddim mwy nag 1 mewn 20 am y 5 metr cyntaf yn ôl o ymyl agosaf y gerbydlon gyfagos.

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

(05) Bydd yr holl waith plannu sydd wedi ei gynnwys yn y manylion tirlunio a gymeradwywyd (Plot 1 - Block Plan / Plot1/BP/03 O) yn cael ei wneud yn ystod y tymor plannu a hadu cyntaf wedi defnyddio'r safle neu ar ôl cwblhau'r datblygiad, p'un bynnag a fydd yn digwydd gyntaf, ac os bydd unrhyw goed neu blanhigion yn marw, yn cael eu symud neu'n cael difrod neu haint difrifol o fewn cyfnod o 5 mlynedd i gwblhau'r datblygiad, yna bydd rhai eraill o faint a rhywogaeth debyg yn cael eu plannu yn eu lle yn ystod y tymor plannu nesaf. Bydd y plannu'n cael ei gadw am oes y datblygiad a gymeradwywyd.

Rheswm: Er mwyn i'r cynnig integreiddio i'w amgylchoedd yn unol a gofynion PCYFF 4.

(06) Ni chaniateir i unrhyw ddŵr budr, ddŵr wyneb a/neu unrhyw ddraenio tir gysylltu yn uniongyrchol neu'n anuniongyrchol â'r rhwydwaith garthffosiaeth gyhoeddus.

Rheswm: Er mwyn atal gorlwytho hydrologig o'r system garthffosiaeth gyhoeddus, amddiffyn iechyd a diogelwch trigolion presennol a sicrhau nad oes unrhyw lygredd na niwed i'r amgylchedd.

(07) 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 budd mwynderau preswyl a gweledol.

Y cynllun datblygu sy'n berthnasol i Ynys Môn yw'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017). Roedd y polisiâu canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: PS5, PS16, PS17, PS19, TRA2, PCYFF1, PCYFF2, PCYFF3, PCYFF4

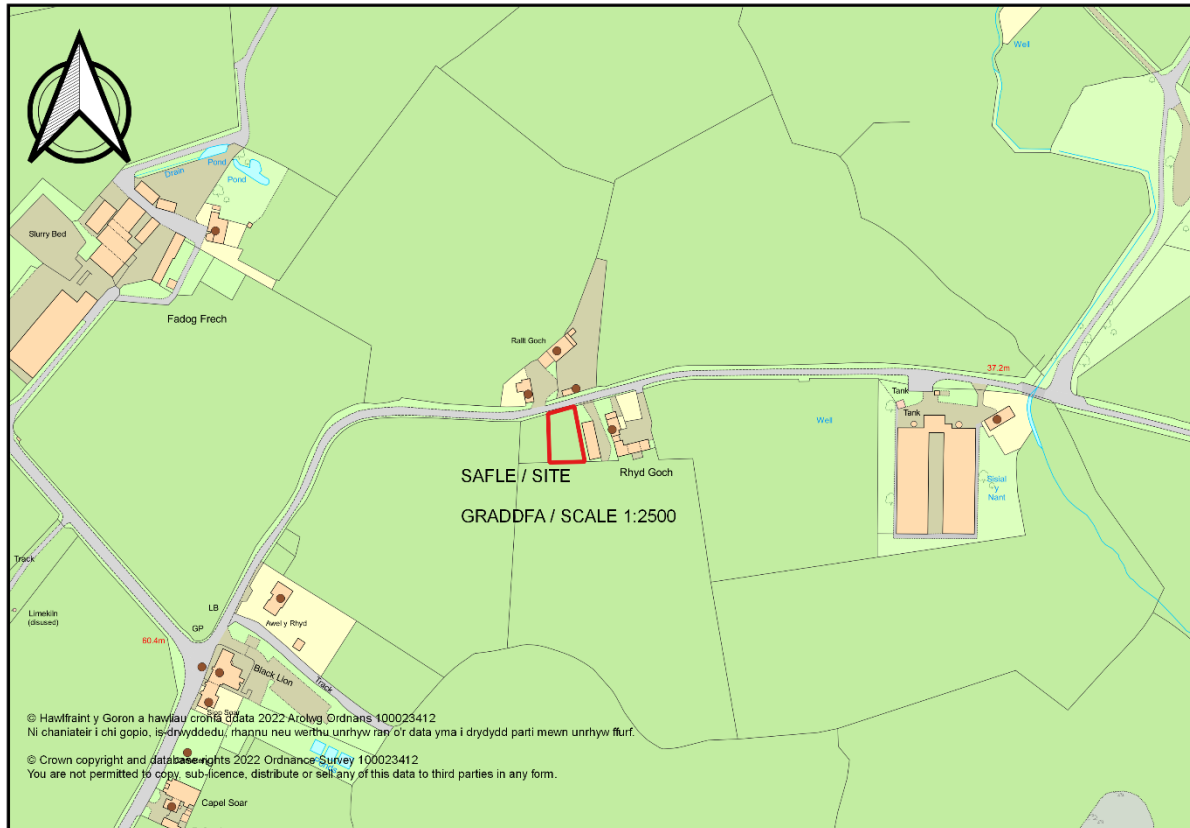
Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

Rhif y Cais: FPL/2022/151

Ymgeisydd: Mr. Elfyn Hughes

Bwriad: Cais llawn ar gyfer newid defnydd tir amaethyddol i fod yn rhan o'r cwrtil preswyl yn

Lleoliad: Rhyd Goch, Llanfaethlu



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Colette Redfern)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r ymgeisydd yn perthyn i 'swyddog perthnasol' fel y diffinnir o fewn paragraff 4.6.10.2 o'r cyfansoddiad.

Mae'r cais wedi'i graffu arno gan y Swyddog Monitro yn unol â'r angen ym mharagraff 4.6.10.4 o'r Cyfansoddiad.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r eiddo yn eiddo deulawr ar wahân ac mae wedi'i leoli y tu allan i ffin setliad Llanfaethlu.

Mae'r cais yn cynnwys estyniad i gwrtil preswyl yr eiddo.

Mater(ion) Allweddol

Prif faterion y cais yw a fydd y cais yn cael effaith andwyol ar amwynderau'r eiddo cyfagos neu ar yr ardal gyfagos.

Polisiau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu

Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle

Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)

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

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cyngor Cymuned Llanfaethlu Community Council	Wedi gofyn am wybodaeth mewn perthynas â'r defnydd hirdymor arfaethedig o'r cwrtil estynedig.
Cynghorydd Jackie Lewis	Dim ymateb hyd yma
Cynghorydd Llinos Medi Huws	Dim ymateb hyd yma
Cynghorydd Llio Angharad Owen	Dim ymateb hyd yma
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Argymell rhywogaeth i'w blannu

Mae'r cais wedi'i hysbysebu drwy ddosbarthiad llythyrau hysbysu personol i ddeiliaid yr eiddo cyfagos. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau oedd 12/07/22. Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau. Fodd bynnag, yn dilyn trafodaethau â'r ymgeisydd a'r diwygiadau i'r cynllun arfaethedig, mae dyletswydd i ail hysbysu'r cymdogion a'r dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau yw 08/09/2022.

Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim hanes perthnasol i'r safle.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r ymgeisydd yn nodi fod safle'r cais wedi ei ddefnyddio yn hanesyddol fel rhan o gwrtil preswyl yr eiddo ac mai'r bwriad oedd cyflwyno cais am Dystysgrif o Gyfreithlondeb ar gyfer y defnydd o'r tir fel cwrtil preswyl. Fodd bynnag, bu defnydd amaethyddol diweddar o'r tir atal cais o'r fath rhag gallu cael ei gyflwyno.

Mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau bod ei fam oedrannus yn byw yn Rhyd Goch ar hyn o bryd. Y rheswm dros ymestyn y cwrtil preswyl yw er mwyn gallu gosod carafán statig ar y tir. Bydd y garafán statig yn cael

ei defnyddio yn atodol i'r annedd a bydd mab yr ymgeisydd yn aros yn y garafán er mwyn gallu bod wrth law i gynorthwyo i ofalu am ei Nain.

Nid oedd modd cefnogi'r cynllun fel y'i cyflwynwyd yn wreiddiol gan ei fod yn cynnwys newid defnydd y cae amaethyddol i ffurfio rhan o'r cwrtil preswyl estynedig. Yn dilyn trafodaethau â'r ymgeisydd mae graddfa'r cwrtil preswyl estynedig wedi'i leihau 50% felly mae ond yn cynnwys hanner y cae amaethyddol presennol.

Effaith ar eiddo cyfagos a'r ardal gyfagos – Mae Maen Prawf 7 o Bolisi PCYFF 2 o Gynllun Datblygu Lleol Ynys Môn a Gwynedd yn nodi y bydd caniatâd cynllunio yn cael ei wrthod lle byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar iechyd, iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol, defnyddiau tir neu eiddo arall neu nodweddion yr ardal leol oherwydd mwy o weithgareddau, aflonyddwch, dirgryniad, sŵn, llwch, mygdarth, sbwriel, dreiniau, llygredd golau, neu ffurfiau eraill o lygredd neu Aflonyddwch. Ni fydd yr estyniad i'r cwrtil preswyl yn cael effaith andwyol ar yr amwynderau sy'n cael eu mwynhau ar hyn o bryd gan ddeiliaid eiddo cyfagos.

Mae Polisi PCYFF 3 o Gynllun Datblygu Lleol Ynys Môn a Gwynedd yn nodi bod disgwyl i bob cais arddangos dyluniad o ansawdd uchel sy'n rhoi ystyriaeth lawn i gyd-destun yr amgylchedd naturiol, hanesyddol ac adeiledig ac sy'n cyfrannu at greu llefydd deniadol a chynaliadwy.

Mae Polisi PCYFF 4 yn mynd ymlaen i nodi y dylai pob cynnig integreiddio gyda'r hyn sydd o'i gwmpas. Cynigir gwaith tirlunio fel rhan o'r datblygiad wrth i'r gwrych presennol sydd wedi'i leoli ger ffin y cae gael ei wella ac i ffens newydd gael ei chodi a gwaith plannu gael ei wneud ar hyd y cwrtil estynedig newydd er mwyn sicrhau bod y cais yn parchu cymeriad yr ardal leol.

Er nad yw'r cais yn cynnwys lleoli'r garafán statig, mae lleoli carafán statig at ddefnydd ategol i annedd preswyl yn cael ei ganiatáu o dan ddarpariaeth Rhan 5 Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad Cyffredinol a Ganiateir) 1995 a pharagraff 1 o Atodlen Gyntaf Deddf Safleoedd Carafanau a Rheoli Datblygu 1960

Mae'r eiddo cyfagos agosaf wedi'i leoli yn uniongyrchol dros ffordd i'r cwrtil estynedig. Fodd bynnag, o ganlyniad i'r sgrinio presennol a'r ffaith bod lôn yn gwahanu'r ddau eiddo ni ystyrir y bydd caniatáu'r estyniad i'r cwrtil preswyl yn cael effaith andwyol ar yr amwynderau sy'n cael eu mwynhau gan ddeiliaid yr annedd hwnnw ar hyn o bryd.

Fodd bynnag, er mwyn sicrhau nad oes unrhyw ddatblygiadau pellach yn cael eu cyflawni ar y safle, heb roi ystyriaeth i'r effaith ar eiddo cymdogion ac eiddo cyfagos bydd amod yn cael ei osod ar y caniatâd yn diddymu hawliau datblygu a ganiateir mewn perthynas ag unrhyw adeilad neu fan caeedig (Dosbarth E o Ran 1 o Atodlen 2) o Orchymyn Cynllunio gwlad a Thref (Datblygiad Cyffredinol a Ganiateir) 2013.

Casgliad

Ni fydd y cais yn cael effaith andwyol ar amwynderau'r eiddo cyfagos nac ar yr ardal leol.

Argymhellid

Caniatáu yn amodol ar yr amodau canlynol ac i ddirprwyo awdurdod i Swyddogion weithredu'r penderfyniad yn dilyn cwblhau diwedd y cyfnod ymgynghori sy'n dod i ben ar 08/09/2022.

(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
Cynllun safle a gwaith plannu arfaethedig**

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

(03) 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 Ddosbarth E o Ran 1 o Atodlen 2 yma'n cael eu heithrio.

Rheswm: Er budd mwynderau preswyl a gweledol.

(04) Bydd y safle yn cael ei dirlunio yn gwbl unol â'r cynllun safle arfaethedig a dderbyniwyd ar 15/08/2022 yn ystod y tymor plannu cyntaf ar ôl cwblhau'r datblygiad neu ar ôl i rywun ddechrau ei ddefnyddio, pa bynnag un sydd gyntaf. Bydd y cynllun tirlunio yn cael ei gadw am oes y datblygiad a gymeradwyir yma. Bydd unrhyw goed neu llwyni a welir eu bod wedi marw, yn marw, wedi difrodi'n sylweddol neu wedi eu heintio o fewn pum mlynedd i gyflawni'r cynllun tirlunio yn cael eu hamnewid yn ystod y tymor plannu dilynol gan goed a llwyni o'r un math a maint ag oedd angen eu plannu yn wreiddiol.

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol y lleoliad.

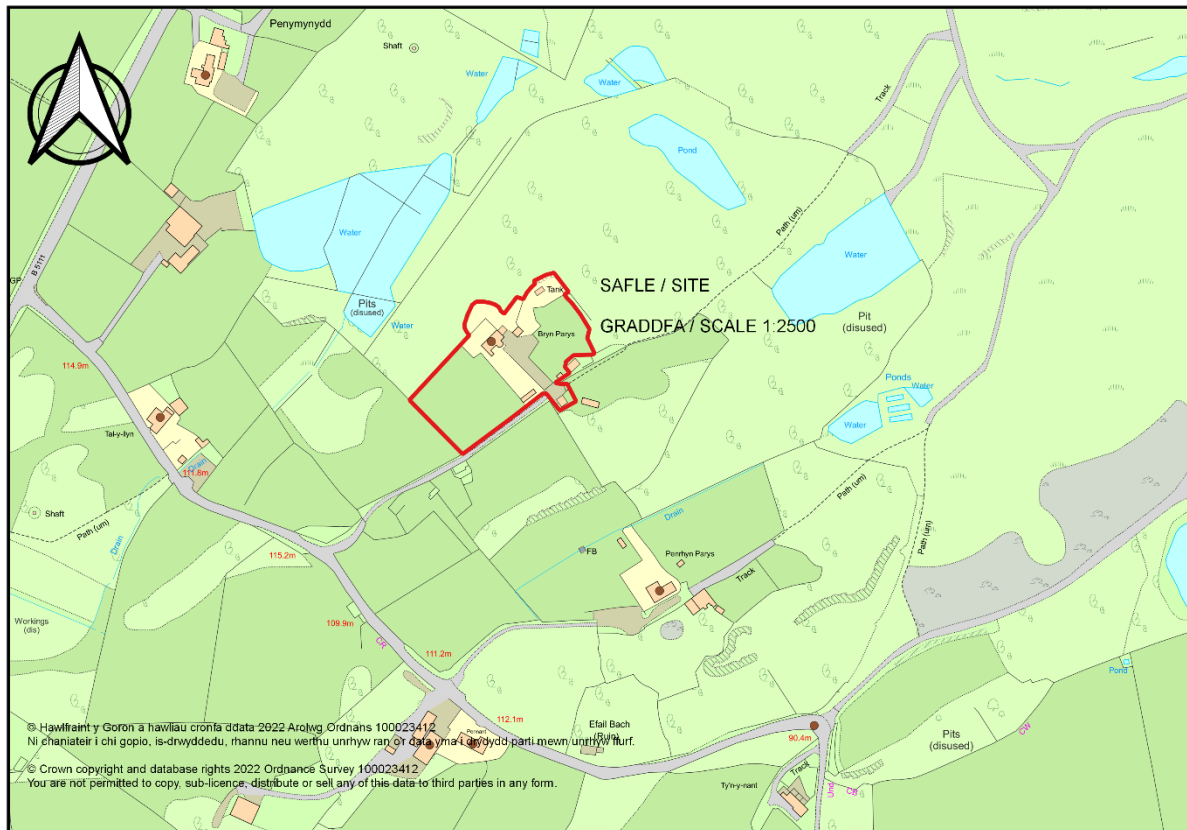
Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

Rhif y Cais: HHP/2022/172

Ymgeisydd: Mr. Derek Owen

Bwriad: Cais llawn ar gyfer dymchwel modurdy er mwyn codi modurdy newydd yn ei le yn

Lleoliad: Bryn Parys, Amlwch.



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Huw Rowlands)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cais Aelod Lleol

Mae'r cais wedi ei sgrwtineiddio gan y Swyddog Monitro fel sy'n ofynnol dan baragraff 4.6.10.4 y Cyfansoddiad.

Y Cynnig a'r Safle

Cais i ddymchwel garej sengl ar wahân a chodi garej ddwbl newydd yn ei le.

Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol yw a yw'r cais yn cydymffurfio â pholisïau cyfredol, ac a fyddai'r cais yn cael effaith negyddol ar yr adeilad presennol, yr ardal o amgylch neu eiddo preswyl cyfagos.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapiau Lle
Polisi TRA 2: Safonau Parcio

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

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)

Polisi Cynllunio Cymru (rhifyn 11eg)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Mae'r cais wedi'i leoli yn Ardal Tirwedd Arbennig (ATA) Mynydd Parys a'r Cyffiniau ac yn gyfagos i HTC. Nid yw'r cais o natur na graddfa lle byddai rhinweddau a nodweddion yr ATA (AMG 2) yn cael eu heffeithio gan y cais, neu fwy nag effeithiau gweledol lleol o ganlyniad i'r cais.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Gwybodaeth i'r ymgeisydd.
Cynghorydd Aled Morris Jones	Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cynghorydd Liz Wood	Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cyngor Tref Amlwch Town Council	Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Gwybodaeth i'r ymgeisydd
Swyddog Llwybrau Troed / Footpaths Officer	Dim sylwadau i'w gwneud

Mae'r cynnig wedi'i hysbysebu drwy ddosbarthu llythyrau hysbysu personol i ddeiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau oedd 24/08/2022. Ni dderbyniwyd unrhyw lythyrau o wrthwynebiad yn ystod y cyfnod ymgynghori hwn.

Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Y prif ystyriaethau cynllunio yw a yw'r cais yn cydymffurfio â pholisïau cyfredol, ac a fyddai'r datblygiad yn cael unrhyw effeithiau negyddol ar yr ardal neu unrhyw eiddo cyfagos. Mae'r eiddo cyfagos agosaf (Penrhys Parys) i'r garej newydd arfaethedig tua. 120.26m sy'n fwy na'r pellteroedd lleiaf dangosol a fesurwyd yn Nodyn Canllaw 8 y CCA: Agosrwydd Datblygiad. Ystyrir bod agosrwydd y datblygiad yn dderbyniol.

Mae Polisi PCYFF 2 yn sicrhau bod y datblygiad yn dderbyniol os na fyddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol annerbyniol ar:
lechyd, diogelwch neu amwynder meddianwyr preswylfeydd lleol, defnyddiau tir ac eiddo eraill neu nodweddion yr ardal leol oherwydd mwy o weithgaredd, aflonyddwch, dirgryniad, sŵn, llwch, mygdarthau, sbwriel, draeniad, llygredd golau, neu fathau eraill o lygredd neu niwsans.

Mae Bryn Parys yn eiddo gwledig sydd wedi'i leoli ar safle ar lethr uchel ger lard Mwynglawdd Mona, a Mynydd Parys. Mae llwybr cyhoeddus yn croesi cwrtil yr eiddo, ni ystyrir y byddai codi garej newydd yn cael effaith andwyol ar y llwybr cyhoeddus yma. Mae'r garej dwbl arfaethedig i'w godi ar safle modurdy sengl presennol ac nid yw'r cais yn cael ei ystyried yn or-ddatblygiad o'r safle gan ei fod yn gynydd bychan yn ôl troed y garej presennol.

Ystyrir bod y cais yn welliant ar y garej presennol sydd mewn cyflwr adfeiliedig gyda deunyddiau gwydn o safon uchel wedi eu dewis ar gyfer y garej newydd. Ystyrir bod dyluniad modern a dewisiadau materol y cais yn dderbyniol gan ei fod yn cyd-fynd â chymeriad datblygiadau modern newydd o safon uchel yn yr ardal leol ac ar Ynys Môn yn gyffredinol.

Mae Polisi PCYFF 3 y Cynllun yn nodi y disgwylir i bob cais 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, cynaliadwy. Caniateir ceisiadau gan gynnwys estyniadau a newidiadau i adeiladau a strwythurau presennol dim ond os gellir cydymffurfio â'r meini prawf polisi perthnasol:

1) Mae'n ategu ac yn gwella cymeriad ac edrychiad y safle, adeilad neu ardal o ran lleoliad, edrychiad, graddfa, uchder, màs a thriniaeth drychiad.

O ystyried cyd-destun adeiladau eraill a defnyddiau presennol, ni ystyrir y byddai'r cais yn achosi effaith weledol annerbyniol yn y dirwedd leol gan y byddai ôl troed tebyg i strwythur presennol y safle.

Mae ffurf a chyfrannedd y datblygiad hefyd yn parchu cymeriad yr amgylchedd adeiledig a'r dirwedd o amgylch yn unol â'r canllawiau a ddarperir yn y Nodiadau Canllaw Cynllunio Atodol canlynol:

- Canllaw Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig (2008).

Mae'r penderfyniad yn ystyried y ddyletswydd i wella llesiant economaidd, cymdeithasol, amgylcheddol a diwylliannol Cymru, yn unol â'r egwyddor datblygu cynaliadwy, o dan adran 3 o Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 (Deddf WBFG). Mae'r penderfyniad yn ystyried y ffyrdd o weithio a nodir yn adran 5 o Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol ac ystyrir bod y penderfyniad hwn yn unol â'r egwyddor datblygu cynaliadwy drwy ei gyfraniad at un neu fwy o amcanion llesiant Gweinidogion Cymru. allan yn adran 8 o Ddeddf WBFG.

Casgliad

Ystyrir fod y cais yn dderbyniol yn nhermau cynllunio defnydd tir. Mae'r datblygiad arfaethedig yn israddol i'r eiddo presennol o ran graddfa a maint ac nid yw'n dominyddu'r drychiad gwreiddiol, felly mae'n briodol i'r tŷ a'r ardal o'i amgylch.

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.

- **2236-A3-02 – Lleoliad a Chynllun Bloc Arfaethedig**
- **2236-A3-05 – Cynllun Llawr Arfaethedig a Gweddlluniau**
- **2236-A3-06 – Cynllun Toeau Fflat Arfaethedig a Rhaniad**
- **2236-A3-07 – Golwg 3d / Manyleb Arfaethedig**

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.

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 2, PCYFF 3, TRA 2