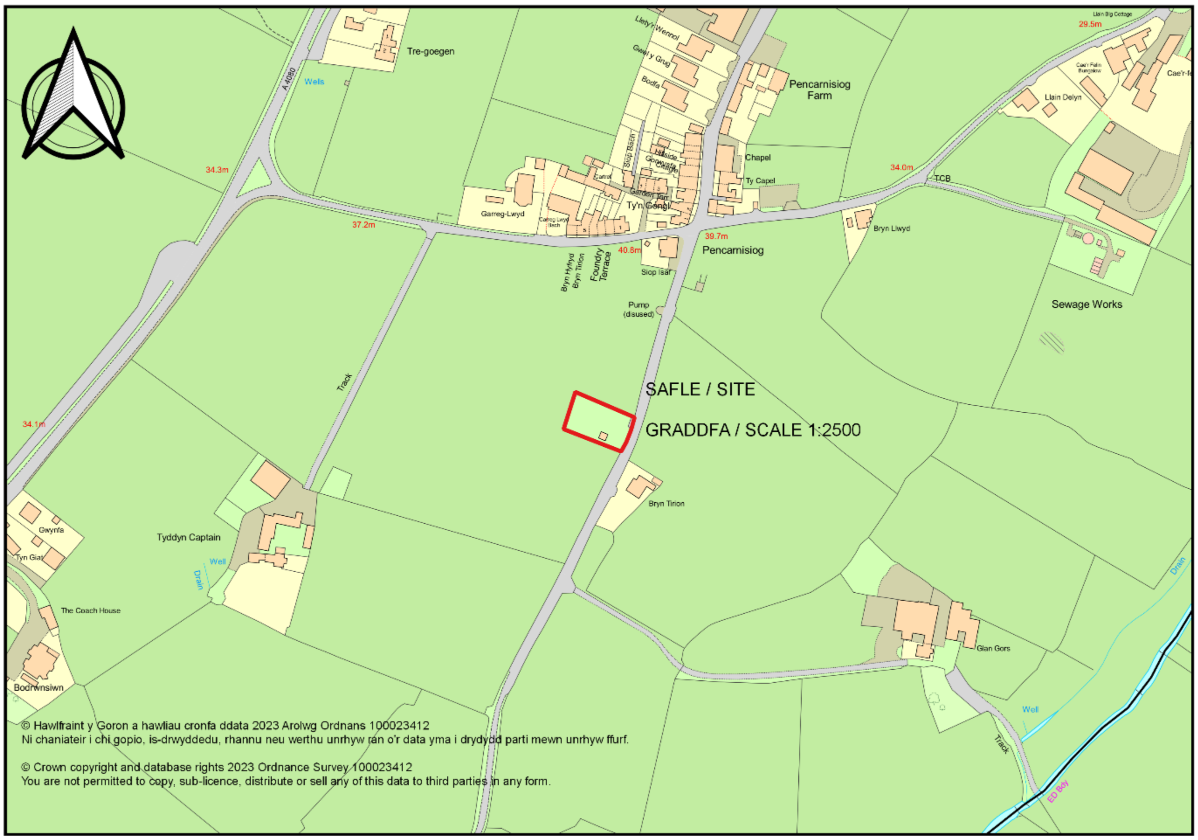
Pwyllgor Cynllunio: 05/04/2023 **11.1**

Rhif y Cais: FPL/2023/30

Ymgeisydd: Belle Developments (NW) Ltd

Bwriad: Cais llawn ar gyfer codi annedd ynghyd a codi anecs (er mwyn diwygio dyluniad ac gosodiad a ganiateir odan cais cyfeirnod FPL/2022/116) yn

Lleoliad: Wylfa, Pencarnisiog, Ty Croes



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Sion Hughes)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae hwn yn gais sy'n gwyro gan ei fod yn groes i Bolisi PCYFF 1 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd ac Ynys Môn ond, serch hynny, mae'r adran â'i fryd ar ei ganiatáu oherwydd bod caniatâd wrth gefn dilys yn bodoli.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r safle wedi'i leoli mewn cefn gwlad agored yn ardal Pencarnisiog ac nid yw'n rhan o unrhyw ffin ddatblygu neu anheddiad clwstwr, yn unol â'r diffiniad yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Mae gan y safle ganiatâd, sydd wedi'i ddiogelu, ar gyfer annedd newydd y rhoddwyd caniatâd iddo o dan gais rhif 28C108D. Ar hyn o bryd, mae terfynau'r safle'n cael eu diffinio gan lystyfiant aeddfed a waliau cerrig sydd

yn cyd-ffinio â thir amaethyddol o amgylch y safle. Mae gan y safle ei fynediad preifat ei hun oddi ar lôn gul wledig ddienw.

Mae hwn yn gynnig ar gyfer annedd newydd ac mae'n ceisio diwygio dyluniad y caniatâd a gymeradwywyd yn flaenorol ac sydd wedi'i ddiogelu. Bydd uchder yr annedd arfaethedig yn 1.5 llawr, ac, o ran cyfeiriad, bydd blaen yr annedd yn gyfochrog â'r brifffordd. Mae'r cynnig hefyd yn cynnwys adeiladu ystafell ardd/anecs. Bydd yr adeiladau'n cael eu gorffen gyda tho llechi naturiol, waliau wedi eu gorchuddio gyda phlastr garw gwyn (gyda chladin bwrdd sment ar rai rhannau) a ffenestri/drysau/nwyddau dŵr glaw lliw llwyd twyll.

Mater(ion) Allweddol

Y prif fater yw a ydi'r cynnig yn well na'r hynny a gymeradwywyd yn wreiddiol o dan apêl rhif APP/L6805/A/11/2158396.

Polisïau

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 TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd Neville Evans	Dim ymateb
Cynghorydd Douglas Massie Fowlie	Dim ymateb
Cyngor Cymuned Llanfaelog Community Council	Dim ymateb
Dwr Cymru Welsh Water	Dim sylwadau
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Dim gwrthwynebiad yn dilyn cynluniau diwygiedig
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Dim ymateb
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Dim sylwadau
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Gwybodaeth pellach wedi ofyn amdanno ynghlun a'r fynedfa
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Amlinelliad o'r polisiau perthnasol.
Draenio Gwynedd / Gwynedd Drainage	Dim gwrthwynebiad

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais trwy anfon llythyrau personol at feddianwyr eiddo cyfagos ynghyd â rhoi hysbysiad ger y safle ac mewn papurau newydd lleol. Y dyddiad olaf ar gyfer cyflwyno ymatebion oedd 01/03/2022. Nid oedd yr adran wedi derbyn yr un llythyr pan ysgrifennwyd yr adroddiad hwn.

Hanes Cynllunio Perthnasol

FPL/2022/116 - Cais llawn ar gyfer codi annedd ynghyd a datblygiadau cysylltiedig (er mwyn diwygio dyluniad a ganiateir odan Apel cyfeirnod APP/L6805/A/11/2158396) yn Gallt y Mwg (Wylfa),Ty Croes,Pencarnisiog - Caniatáu

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor y Datblygiad
Sefydlwyd yr egwyddor o annedd yn y lleoliad hwn o dan y caniatâd cynllunio blaenorol, 28C108D, a ddiogelwyd trwy gychwyn gwaith perthnasol ac felly mae'r caniatâd yn ddilys am byth. Roedd 28C108D yn gais i ddymchwel yr annedd presennol ar y safle ynghyd â chodi annedd newydd ar ôl-troed yr annedd blaenorol. Cyflwynwyd cais dilynol (28C108F) i newid lleoliad yr annedd a'i symud i gefn y plot ond gwrthodwyd y cais hwnnw oherwydd y byddai'n niweidio cymeriad ac edrychiad yr ardal. Cafodd y penderfyniad hwn ei wrthdroi ar apêl a rhoddwyd caniatâd i leoli'r annedd yng nghefn y plot. Nid yw'n eglur p'un a yw'r penderfyniad apêl wedi'i ddiogelu ond, serch hynny, bernir nad yw hynny'n ddigon perthnasol yn yr achos hwn gan fod y cais hwn yn ceisio lleoli'r annedd, i raddau helaeth, ar ôl troed y caniatâd a ddiogelwyd (h.y. ychydig ymhellach yn ôl). Serch hynny, mae penderfyniad yr apêl yn sefydlu fod lleoli'r annedd yng nghefn y plot yn dderbyniol. Wedi sefydlu cyfreithlondeb y caniatâd a ddiogelwyd ar y safle, prif ystyriaethau'r cais hwn yw p'un a ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol ai peidio o'i gymharu â'r caniatâd a ddiogelwyd.

Dyluniad
Mae'r caniatâd a ddiogelwyd ar gyfer byngalo 1.5 llawr gydag arwynebedd llawr mewnol o 120m2 ac uchder crib gorffenedig o 7.9 metr. Mae'r prif ddeunyddiau gorffen yn cael eu nodi fel to llechi, cladin carreg a phlastr morter calch. Mae'r cynnig hwn yn ceisio caniatâd ar gyfer eiddo 1.5 llawr gydag arwynebedd llawr mewnol o 194m2 ac uchder crib gorffenedig o 7.6m, a'r deunyddiau gorffen arfaethedig yw llechi, plastr a chladin bwrdd sment.

Bydd gostwng uchder yr annedd yn sicrhau nad yw'r cynnig yn fyw amlwg o safbwynt gweledol na'r caniatâd a ddiogelwyd, er gwaethaf ei faint mwy sy'n deillio o gynyddu arwynebedd y llawr. Mae'r annedd arfaethedig yn debyg o ran ei faint i dai eraill yn yr ardal, felly, ni ystyrir y byddai'r annedd arfaethedig yn niweidio cymeriad yr ardal. Mae'r eiddo cyfagos agosaf 25 metr i'r de ddwyrain o'r safle, ond, fodd bynnag, rhagwelir na fydd yr effaith ar eu mwynderau preswyl yn sylweddol waeth nag effaith y cynllun a ddiogelwyd. Rhaid ystyried hefyd fod priffordd yn gwahanu'r ddau eiddo.

Mae'r cynllun hwn yn wahanol i'r caniatâd gwreiddiol a ddiogelwyd hefyd gan fod bwriad i godi adeilad ystafell ardd/anecs. Mae'r adeilad yn mesur 10x4.3x4m a bydd yn cael ei leoli tu ôl i'r annedd mewn lleoliad yn agos iawn at y terfyn. Bydd yr anecs yn rhannu'r un lle parcio â'r prif annedd ac nid yw ei faint/lefel y ddarpariaeth yn golygu y gellid ei rannu'n hawdd yn uned gynllunio ar wahân. Fel y cyfryw, mae'r adran yn fodlon gyda'r agwedd hon o'r cynllun, yn amodol ar osod amod ar y caniatâd.

Ecoleg
Yn unol â pholisi AMG 5 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd a dyletswydd y Cyngor o dan Ddeddf yr Amgylchedd (Cymru) 2016, mae'n rhaid i bob cynnig wella bioamrywiaeth. Mae'r bwriad yn cynnig gwelliannau ecolegol ar ffurf blychau ar gyfer adar ac ystlumod, fel y dangosir ar y drychiadau arfaethedig. Nid oedd gan swyddog ecolegol yr awdurdod lleol unrhyw wrthwynebiad i'r cynllun ac roedd yn fodlon â'r mesurau gwella a ddarparwyd.

Materion Priffyrdd
Gofynnodd adran briffyrdd yr awdurdod lleol am wybodaeth ychwanegol am y llain welededd, ond, serch hynny, gan fod y fynedfa yn aros yr un fath â'r fynedfa ar gyfer y cynllun a ganiatawyd yn flaenorol, ni fernir ei bod yn briodol i'r adran fynegi pryder mewn perthynas â hyn.

Casgliad

Ar ôl ystyried y cynllun yn erbyn y caniatâd a ddiogelwyd a pholisïau perthnasol yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd presennol, bernir bod y cynnig yn dderbyniol a'i fod yn welliant ar y caniatâd sy'n bodoli'n barod.

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/Bloc Bwriedig / 2313-A3-02**
- **Edrychiadau Bwriedig / 2313-A3-03**
- **Cynllun Llawr Ddear Bwriedig / 2313-A3-04**
- **Cynllun Llawr Cyntaf Bwriedig / 2313-A3-05**
- **Edrychiadau Anecs / Ystafell Gardd / 2313-A3-06**
- **Cynllun ac Trawstoriad Anecs Ystafell Gardd / 2313-A3-07**

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 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.

(04) Ni chaniateir, ar unrhyw adeg, ddefnyddio'r anecs y rhoddir caniatâd iddo yma ac eithrio at ddibenion ategol i'r defnydd preswyl a wneir o'r annedd a ddangosir ofewn y llinell goch ar y cynllun lleoliad (2313-A3-02).

Rheswm: Diffinio sgôp y caniatâd hwn.

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 1, PCYFF 2, PCYFF 3, PCYFF 4, PS 19.

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.