

Rhif y Cais: FPL/2023/43

Ymgeisydd: Mr Joey Taylor

Bwriad: Cais ôl-weithredol ar gyfer codi annedd newydd ynghyd a creu mynedfa newydd i gerbydau ar dir ger

Lleoliad: 27 Zealand Park, Caergeiliog, Caerdybi



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Colette Redfern)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cyflwynir y cais am benderfyniad gan y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y cynnig yn groes i'r polisiau yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn ond yn un y mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried y dylid ei ganiatáu.

Y Cynnig a'r Safle

Dyma gais ôl-weithredol ar gyfer codi annedd deulawr ar wahân ynghyd â chreu mynedfa newydd i gerbydau. Mae caniatâd cynllunio eisoes wedi'i roi o dan ganiatâd cynllunio rhif 32C192A.

Mae'r safle wedi'i leoli ar gyrion ystâd breswyl sy'n cynnwys eiddo un llawr, byngalos dormer ac eiddo deulawr. Mae safle'r cais wedi'i leoli y tu allan i ffin anheddle pentref Caergeiliog yn unol â'r diffiniad ym Mholisi TAI 4 yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.

Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion sy'n ymwneud a'r cais yw;

- i. p'un ai a ydi'r dyluniad diwygiedig yn dderbyniol o ran y polisiau
- ii. ei effaith ar fwynderau meddianwyr yr eiddo cyfagos

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 TAI 4: Tai Mewn Pentrefi Lleol, Gweldig ac Arfordirol

Polisi TRA 2: Safonau Parcio

Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy

Polisi Strategol PS 17: Strategaeth Aneddeoedd

Polisi Strategol PS 16: Darpariaeth Tai

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

Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a Pherygl o Llifogydd (2004)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Dwr Cymru Welsh Water	Argymhell ei gymeradwyo gydag amodau
Swyddog Llwybrau Troed / Footpaths Officer	Dim ymateb
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Wedi gofyn am ragor o wybodaeth - ar ôl derbyn y wybodaeth ychwanegol cadarnhawyd bod y cynllun yn dderbyniol
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim sylwadau
Polisi Cynllunio / Planning Policy	Dim ymateb
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Mae'r safle wedi'i leoli y tu mewn i Barth A yn ôl y Map Cyngor ar Ddatblygu sy'n cyd-fynd â Nodyn Cyngor Technegol 15 (2004). Mae'r Map Llifogydd ar gyfer Cynllunio yn nodi bod y safle mewn perygl o ddioddef llifogydd a'i fod yn Mharth Llifogydd 2 yn achos Afonydd. Oherwydd maint y risg a'i leoliad ar y safle mae CNC wedi cadarnhau nad oes ganddynt unrhyw bryderon o ran llifogydd.
Cynghorydd Ken Taylor	Dim ymateb
Cynghorydd Gwilym O Jones	Dim ymateb

Cyngor Cymuned Llanfair yn Neubwll Community Council	Dim ymateb
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Sylwadau safonol
Ymgynghoriadau Cynllunio YGC	

Hysbysebwyd y cynnig drwy osod rhybudd ger y safle, anfon llythyrau at feddianwyr yr eiddo cyfagos a chyhoeddi hysbyseb yn y papur newydd lleol. Y dyddiad olaf ar gyfer cyflwyno sylwadau oedd 23/03/2023. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn roedd pedwar llythyr wedi dod i law'r adran. Mae'r prif faterion a godwyd wedi'u nodi isod:

- i. Mae'r cais ar gyfer tŷ pedair ystafell wely gyda tho cribog mawr uwch ben y garej ac nid yw'n gydnaws â'r cynllun a ganiatawyd yn flaenorol.
- ii. Bydd cynyddu uchder yr eiddo y rhwystro golau dydd i eiddo cyfagos a bydd yn fwy o lawer na phob eiddo arall ar yr ystâd.
- iii. Bydd y cynnig yn rhwystro hawliau tramwy cyhoeddus.
- iv. Ers clirio'r safle mae'r eiddo cyfagos wedi dioddef llifogydd bob blwyddyn.
- v. Bydd y sŵn o'r datblygiad yn effeithio ar bobl sydd yn gweithio o'r cartref.
- vi. Mae Madfallod Dŵr Cribog yn yr ardal ac mae'r gwaith eisoes wedi amharu arnynt.
- vii. Colli preifatrwydd.
- viii. Mae'r safle y tu allan i'r ffin ddatblygu.
- ix. Nid yw annedd o'r maint hwn yn annedd fforddiadwy.

Holwyd hefyd p'un ai a ydi'r tir wedi cael ei brynu at ddefnydd personol neu i'w werthu er mwyn gwneud elw sylweddol, fodd bynnag nid yw hyn yn ystyriaeth cynllunio berthnasol.

Dyma fy ymateb i'r materion a godwyd;

- i. Nid oes unrhyw batrwm datblygu penodol ar ystâd Zealand Park ac mae eiddo unllawr, byngalos dormer ac eiddo deulawr i'w gweld yno. Nid yw'r datblygiad yn debyg i'r cynllun a ganiatawyd yn flaenorol o dan ganiatâd cynllunio rhif 32C192A a dyma'r rheswm dros gyflwyno'r cais presennol.
- ii. Mae'r annedd arfaethedig yn mesur 8.1 metr o uchder. Roedd yr annedd a gymeradwywyd o dan ganiatâd cynllunio rhif 32C192A yn mesur 7.4 o uchder. Mae'r cynnig dan sylw 700mm yn uwch na'r cynnig a gymeradwywyd yn flaenorol ac felly bernir na fydd yn rhwystro golau dydd i eiddo cyfagos.
- iii. Nid yw'r cynnig wedi'i leoli ar safle gyda hawliau tramwy cyhoeddus ac felly ni fydd yn rhwystro mynediad i'r llwybr cyhoeddus.
- iv. Mae'r egwyddor o ddatblygiad preswyl ar y safle eisoes wedi cael ei sefydlu. Mae Tystysgrif Cyfreithlondeb wedi cael ei gyhoeddi sy'n cadarnhau bod y gwaith datblygu wedi dechrau. Bernir na fydd annedd â chynllun llawr fymryn yn fwy yn achosi ychwaneg o lifogydd.
- v. Er ein bod yn cydnabod y bydd sŵn yn cael ei achosi yn ystod y cyfnod adeiladu bernir na fydd yn cael effaith andwyol ar fwynderau meddianwyr yr eiddo cyfagos yn yr hirdymor.
- vi. Cadarnhaodd yr Ecolegydd, o ystyried eu bod wedi clirio'r safle yn y gorfennol a bod ganddynt y gwaith sylfaen ynddo, ni fyddai arolwg ecolegol o'r ardal benodol honno'n dod ag unrhyw beth i fyny; dim ond yr ardal gyfagos fyddai lle byddai bioamrywiaeth yn bresennol. Byddai'n anodd profi bod Madfall Gribog Fawr yn defnyddio'r safle hwnnw o'r blaen heb unrhyw arolygon na thystiolaeth o'r maes penodol hwnnw.
- vii. Fel y nodwyd yn flaenorol mae caniatâd eisoes wedi'i roi i godi annedd ar y safle. Er bod maint a dyluniad yr annedd wedi'i ddiwygio i gynnwys dwy ffenestr ychwanegol ar ddrychiad cefn yr adeilad (agoriad *en-suite*) a ffenestr ychwanegol yn y prif ystafell wely, mae'r cynllun llawr yr un fath â'r cynllun gymeradwywyd yn flaenorol, ond bod y garej wedi'i leoli ar y dde erbyn hyn. Bydd y garej 1.5 metr yn nes at y llain o dir sy'n rhannu ffin a 27 Zaland Park, fodd bynnag nid oes unrhyw agoriadau ar ddrychiad ochr yr annedd arfaethedig. Oherwydd hyn bernir na fydd y cynllun yn arwain at golli dim mwy o breifatrwydd na'r cynllun a gymeradwywyd yn flaenorol.
- viii. Mae caniatâd cynllunio eisoes wedi'i roi ac mae'r cynnig hwn ar gyfer diwygio'r cynllun a gymeradwywyd yn flaenorol. Hysbysebwyd y cais fel cais sy'n gwyro oddi wrth y polisïau cyfredol, fodd bynnag gan fod sefyllfa wrth gefn yn bodoli bernir bod y cynnig yn dderbyniol.

ix. Gan fod y cais cynllunio gwreiddiol yn dderbyniol o dan Bolisi 50 yng Nghynllun Lleol Ynys Môn nid oes rhaid i'r cais fod yn gais am annedd fforddiadwy.

Hanes Cynllunio Perthnasol

32C192 – Cais amlinellol ar gyfer codi annedd a modurdy ynghyd a creu mynedfa newydd gyda'r holl materion wedi'u gadw'n ol ar dir ger 27 Zealand Park, Caergeiliog - Caniatau 15/05/15

32C192A – Cais llawn i godi annedd ynghyd a chreu mynedfa newydd ar dir ger 27 Zealand Park, Caergeiliog - Caniatau 26/07/2016

LUE/2020/8 - Cais am dystysgrif defnydd arfaethedig o'r datblygiad oherwydd bod gwaith sylweddol wedi cychwyn ar ganiatâd 32C192A er mwyn diogelu'r caniatâd hwnnw ar dir gyferbyn a 27 Zealand Park, Caergeiliog – Gyfreithlon 13/07/2020

MAH/2022/7 - Mân newidiadau i gynllun sydd wedi ei ganiatáu yn flaenorol o dan caniatâd cynllunio 32C192 and 32C192A er mwyn diwygio yr dyluniad ar dir ger 27 Zealand Park, Caergeiliog - Gwrthod 05/07/2022

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae caniatâd cynllunio rhif 32C192 a 32C192A eisoes wedi sefydlu'r egwyddor o ddatblygiad preswyl ar y safle. Mae Tystysgrif Cyfreithlondeb yn cadarnhau bod y gwaith datblygu wedi dechrau ac felly mae'r caniatâd wedi cael ei ddiogelu. Dyma gais i ddiwygio dyluniad yr annedd a gymeradwywyd yn flaenorol.

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Ers mabwysiadu'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, mae Caergeiliog wedi cael ei ddynodi'n Bentref Lleol o dan ddarpariaethau Polisi Tai 4 sy'n nodi y caniateir cynigion am dai newydd cyn belled bod y safle y tu mewn i'r ffin ddatblygu a bod maint, graddfa, math a dyluniad y datblygiad yn gytbwys â chymeriad yr anheddle.

Fodd bynnag, mae sefyllfa wrth gefn yn bodoli gan fod caniatâd cynllunio eisoes wedi'i roi i godi annedd marchnad agored ar y tir. Felly, rhaid ystyried y canlynol:-

- Ydi'r caniatâd a roddwyd yn flaenorol yn debygol o gael ei weithredu
- Ydi'r manylion a gyflwynwyd gyda'r cais hwn yn dderbyniol.

Mae'r caniatâd a roddwyd yn flaenorol yn debygol o gael ei weithredu gan fod y gwaith datblygu wedi dechrau.

Newidiadau

Mae'r newidiadau fel a ganlyn:-

- **Newidiadau i ddluniad yr annedd.**

Roedd y dyluniad a gymeradwywyd yn flaenorol yn fyngalo dormer. Mae'r cynnig sydd dan ystyriaeth ar gyfer codi annedd deulawr. Bydd 700mm yn uwch na'r cynllun a gymeradwywyd yn flaenorol a bydd ganddo gynllun llawr mymryn yn fwy. Roedd yr annedd a gymeradwywyd yn flaenorol yn mesur 10.3m o hyd x 9m o led a 10.6m ar ei letaf. Bydd y cynnig sydd dan ystyriaeth yn mesur 12.3m o hyd x 10m o led a 11.5m ar ei letaf.

Er bod yr annedd a gymeradwywyd yn flaenorol yn debyg i dri eiddo arall sydd wedi cael eu datblygu ar yr ochr arall i'r llwybr mynediad bydd y cynnig dan sylw yn parchu maint a chymeriad yr eiddo sy'n rhannu ffin â 27 Zealand Park tua'r gogledd.

Bernir bod y dyluniad a'r deunyddiau adeiladu a fydd yn cael eu defnyddio yn dderbyniol ar gyfer y lleoliad hwn.

- **Effaith ar fwynderau meddianwyr yr eiddo cyfagos.**

Daeth pedwar llythyr o wrthwynebiad i law gan feddianwyr yr eiddo cyfagos ac mae'r materion a godwyd wedi cael eu trafod uchod o dan y pennawd cyhoeddusrwydd.

Er y bydd drychiad ochr yr annedd arfaethedig yn agosach at derfyn tir 27 Zealand Park, nid oes unrhyw agoriadau yn cael eu cynnig ar hyd y drychiad ochr. Mae pellter o 23 metr rhwng yr adeilad arfaethedig ac ochr 27 Zealand Park.

Mae pellter o tua 18 metr rhwng gornel ôl yr adeilad arfaethedig a chornel ôl 23 Zealand Park. Ar hyn o bryd mae'r tir y tu ôl i 23 Zealand Park yn agored ac mae ffens/wal wedi'i leoli ar hyd y ffin. Fel y nodwyd uchod bydd ffens 1.8m o uchder yn cael ei chodi ar hyd ffin y safle.

Mae pellter o 23 metr rhwng blaen yr adeilad arfaethedig a blaen 33 Zealand Park sydd gyferbyn â safle'r cais.

Oherwydd yr uchod bernir na fydd y cynnig yn cael dim mwy o effaith ar fwynderau'r eiddo cyfagos na'r caniatâd sydd eisoes yn bodoli.

Casgliad

Mae'r cais yn groes i Bolisi TAI 4 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, fodd bynnag mae sefyllfa wrth gefn yn bodoli gan fod y caniatâd sydd eisoes yn bodoli wedi'i ddiogelu gan Dystysgrif Cyfreithlondeb.

Mae'r cynllun diwygiedig yn dderbyniol ac ni fydd yn cael eiffaith andwyol ar fwynderau meddianwyr yr eiddo cyfagos.

Argymhelliad

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

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

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

(02) 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.

(03) 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 rhif 2985:22:2 - Cynllun safle presennol
Cynllun rhif 2985:22:1 - Cynllun lleoliad
Cynllun rhif 2985:22:3d - Cynllun safle arfaethedig
Cynllun rhif 2985:22:5 - Drychiadau arfaethedig
Cynllun rhif 2985:22:4 - Cynllun llawr 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.