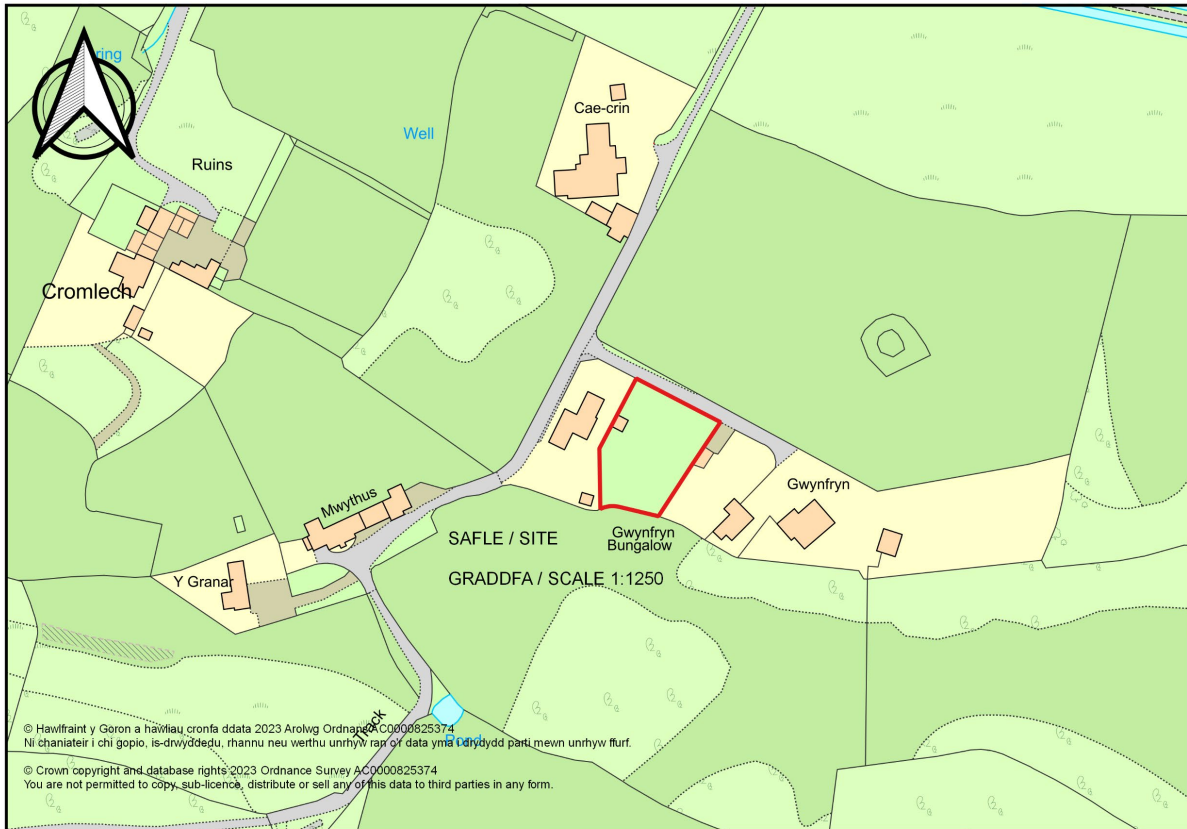


Rhif y Cais: VAR/2023/18

Ymgeisydd: Graham Milner

Bwriad: Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (01) o caniatâd cynllunio rhif 43C54G/VAR (codi annedd) er mwyn caniatáu 5 mlynedd pellach i gychwyn y datblygiad yn

Lleoliad: Gwynfryn Lodge, Rhoscolyn



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Sion Hughes)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Er bod y cais yn gwro oddi wrth y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd mae'r adran yn argymhell ei ganiatáu.

Y Cynnig a'r Safle

Mae safle'r cais wedi'i leoli yn Rhoscolyn mewn ardal cefn gwlad agored ac arfordirol, ac mae modd cael mynediad i'r safle drwy lôn breifat lled sengl sydd hefyd yn darparu mynediad i sawl eiddo arall. Mae'r safle'n blot glaswelltog rhwng dau eiddo preswyl arall. Mae'r safle wedi'i leoli ar lethr, sy'n codi'n weddol serth o'r lôn tuag at gefn y safle. Mae caniatâd cynllunio dilys i godi annedd sengl ar y safle a ganiatawyd o dan geisiadau cynllunio rhif 43C54C/DA a 43C43B, ac mae'r caniatâd hwn wedi'i ddiogelu am byth

drwy dystysgrif cyfreithlondeb a ganiatawyd o dan gais rhif 43C54E. Wedi hyn rhoddwyd caniatâd i ddiwygio'r dyluniad o dan gais rhif 43C54F, a chafodd y caniatâd hwn ei ymestyn am 5 mlynedd arall o dan gais rhif 43C54G/VAR.

Dyma gais am estyniad pellach i'r caniatâd hwn yn unig.

Mater(ion) Allweddol

Y prif fater yw p'un ai a yw'n dderbyniol caniatáu estyniad pellach i'r caniatâd hwn yng ngoleuni'r polisïau cyfredol.

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

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes	Ddim ymateb.
Cynghorydd Keith Robert Roberts	Ddim ymateb.
Cynghorydd Dafydd Rhys Thomas	Ddim ymateb.
Polisi Cynllunio / Planning Policy	Cefndir polisi cyffredinol wedi rhoid.
Cyngor Cymuned Rhoscolyn Community Council	Ddim ymateb.

Hysbysebwyd y cynllun drwy anfon llythyrau personol at feddianwyr eiddo cyfagos ynghyd â gosod hysbysiad yng nghyffiniau'r safle a hysbyseb mewn papur newydd lleol. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn roedd un llythyr o wrthwynebiad wedi dod i law, a oedd yn codi'r pwyntiau a ganlyn;

- Mae'r safle wedi bod yn cael ei ddefnyddio fel safle gwersylla
- Nid yw'r safle'n addas ar gyfer annedd

Mewn ymateb i'r pwyntiau hyn;

- Gofynnwyd am gyngor cyfreithiol ar y mater hwn a daethpwyd i'r casgliad na fyddai hyn yn gyfystyr â chefnu ar y caniatâd a ddiogelwyd.
- Dyma gais i ymestyn oes caniatâd ar safle a chanddo ganiatâd sydd wedi'i ddiogelu am byth beth bynnag. O'r herwydd, mae egwyddor y datblygiad wedi'i sefydlu a'i ddiogelu ac felly nid yw'r mater hwn yn berthnasol i'r cais.

Hanes Cynllunio Perthnasol

43C54B - Codi byngalo ar dir ger Gwynfryn Lodge, Rhoscolyn. Caniatau 11/6/1991

43C54C/DA - Cynlluniau manwl ar gyfer codi byngalo ar dir ger Gwynfryn Lodge, Rhoscolyn. Caniatau 20/02/1992

43C54D - Cais am dystysgrif cyfrethlondeb er mwyn dangos fod dechrau sylweddol wedi ei wneud ar ganiatâd cynllunio 43C54C\DA ar dir ger Gwynfryn Lodge, Rhoscolyn. Tynnu Nol.

43C54E - Cais am dystysgrif cyfrethlondeb er mwyn dangos fod dechrau sylweddol wedi ei wneud ar ganiatâd cynllunio
43C54C\DA ar dir ger Gwynfryn Lodge, Rhoscolyn. Caniatau 25/5/2012

43C54F - Cais llawn ar gyfer cynlluniau diwygiedig ar gyfer codi annedd ynghyd a chreu carthbwll ar dir yn Gwynfryn Cottage, Rhoscolyn. Caniatau 26/4/2013.

43C54G/VAR - Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (01) o ganiatâd cynllunio rhif 43C54F (codi annedd) er mwyn caniatau 5 mlynedd yn ychwanegol i gychwyn y datblygiad yn Gwynfryn Lodge, Rhoscolyn. Caniatau 29/5/2018.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor y Datblygiad

Darparwyd trosolwg o hanes y safle mewn adroddiad blaenorol, ac mae'r prif bwyntiau i'w hystyried fel a ganlyn;

- Mae 43C54E yn diogelu'r caniatâd i godi annedd ar y safle am byth.
- Rhoddwyd caniatâd i ddiwygio'r dyluniad o dan 43C54F a chafodd y caniatâd ei ymestyn yn ddiweddarach o dan 43C54G/VAR.

O'r herwydd, bernir mai'r prif fater dan sylw ydi dyluniad yr annedd. Nid oes unrhyw newidiadau polisi sylweddol wedi bod o ran dyluniad adeiladau i'r fath raddau y byddai'r adran yn dod i wahanol gasgliad ynglŷn â chais 43C54F. Gan fod gan y safle dystysgrif cyfreithlondeb ar gyfer codi annedd, bernir na ellir dadlau yn erbyn egwyddor y datblygiad. Oherwydd yr uchod, mae'r adran argymhell cymeradwyo'r cais a chaniatáu 5 mlynedd pellach i gychwyn y datblygiad.

Casgliad

Nid oes unrhyw resymau dilys dros wrthod y datblygiad ac felly argymhellir bod y cais yn cael ei gymeradwyo.

Argymhelliad

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

(01) Rhaid cychwyn ar y datblygiad yr ymwna'r . caniatad hwn a fo o fewn pum mlynedd i ddyddiad y caniatad hwn.

Rheswm: Er mwyn cydymffurfio a gofynion Adran 91(1) Deddf Cynllunio Gwlad a Thref.

(02) Bydd y datblygiad a ganiateir yma yn cael ei gwblhau yn gwbl unol i'r manylion a ddangosir ar y cynlluniau a gymeradwyir ac sydd wedi'u cynnwys ar ffurf cals ac mewn unrhyw ddogfennau eraill sy'n cyd- fynd A chais o'r fath fel y rhestrir isod, oni bai y nodir fel arall mewn unrhyw amodau ynghlwm a'r caniatid cynllunio hwn.

- Cynllun Lleoliad o'r Safle / D-1062-D4-12- PL19
- Arolwg Topograffig / D-1062-4-12- PL02 1012
- Adrannau Safle / D-975-07-10- PL03 1012
- Cynllun Lleoliad Safle / D-1062-4-12- SS02 0612
- Adrannau Arfaethedig / D-1062-4-12-PL08 1012
- Adrannau A-A a B-B Bwthyn Gwynfryn Gwynfryn Rhoscolvn / 12_128/02 21/12/12
- Cynlluniau Arfaethedig / D-1062-4-12-PL05 1012
- Drychiadau Arfaethedig Taflen 1 / D-1062-4-12- PLO& 1012
- Drychiadau Arfaethedig Taflen 1 / D-1062-4-12- PL07 1012

Rheswm: Er mwyn sicrhau body datblygiad yn cael ei weithredu yn unol a'r manylion sydd wedi'u cymeradwyo.

(03) Bydd llechi naturiol unlliw yn cael eu defnyddio ar gyfer toeau'r adeilad(au) arfaethedig.

Rheswm: Er budd amwynderau gweledol yr ardal leol a hefyd er mwyn sicrhau bod y datblygiad yn gwarchod ac yn ehangu'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

(04) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau tan y bydd manylion llawn yr holl ddeunyddiau a gorffeniadau (a fydd yn cynnwys manylion o'r fath ar gyfer yr holl adeilad(au), ardaloedd tirlunio caled, gweithredladau peirianeg a'r holl waith arall cysylltledig A'r datblygiad) a fydd yn cynnwys llwiau, manylion gweithgynhyrchu (lle'n brlodol) wedi eu cyflwyno i a'u cymeradwyo gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Bydd y manylion a gymeradwyir o dan yr amod hwn yn cael ei gweithredu ac fe lynir wrthynt wrth gwblhau'r datblygiad a ganiateir yma.

Rheswm: Er budd amwynderau gweledol yr ardal leol, hefyd er mwyn sicrhau bod y datblygiad yn gwarchod ac yn ehangu'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

(05) Bydd drychiadau allanol y datblygiad, lle nodir hynny ar y cynlluniau a gymeradwyir yma, yn cael eu gorffen A cherrig naturiol lleol neu gerrig o liw ac ansawdd tebyg sydd A nodweddiol hindreulio. Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau tan y bydd samplau o'r cerrig naturiol wedi eu cyflwyno i ac wedi eu cymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. O ganlyniad, mae'n rhaid i'r manylion a gymeradwyir o dan yr amod cynllunio hwn gael eu cadw atynt.

Rheswm: Er budd amwynderau gweledol yr ardal leol acer mwyn sicrhau bod y datblygiad yn gwarchod ac yn ehangu'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

(06) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn digwydd tan y bydd cynllun tirlunio a phlannu coed ar gyfer safle'r cais wedi ei gyflwyno i a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Bydd y cynllun a gymeradwyir o dan ddarpariaethau'r cynllun hwn yn cael eu gweithredu dim hwyrach na'r tymor plannu cyntaf yn dilyn meddiannu'r eiddo.

Rheswm: Er budd amwynderau gweledol yr ardal leol, yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ac er mwyn sicrhau ehanguiad ecolegol.

(07) Os bydd unrhyw goeden neu lwyn sy'n ffurfio rhan o'r cynllun tirlunio sydd wedi'i gymeradwyo ac sydd o fewn cyfnod o bum mlynedd o'r cyfnod plannu yn methu a thyfu yn marw, yn cael eu difrodl'n ddifrifol neu'n cael halnt difrifol yn ystod y cyfnod hwn, yna bydd coed o faint a rhywogaeth debyg yn cael eu plannu yn lle'r rhai gwreiddiol yn unol a'r hyn a gymeradwywyd gan yr awdurdod cynllunio lleol.

Rheswm: Er budd amwynderau gweledol yr ardal leol, yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ac er mwyn sicrhau ehanguiad ecolegol.

(08) Er y cynlluniau a gymeradwyir yma ni fydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau tan y bydd manylion lefel(au) y slabiau arfaethedig ar gyfer yr adeilad(au) mewn perthynas a lefelau presennol ac arfaethedig safle'r cais a'r tir cyfagos wedi eu cyflwyno i ac wedi eu cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Bydd yr adeilad(au) a lefel(au) safle'r cais arfaethedig yn cael eu hadelladu yn unol a'r manylion sydd l'w cymeradwyo o dan ddarpariaethau'r amod hwn.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth acer mwyn sicrhau datblygiad boddhaol.

(09) Bydd yr holl ddwr budur yn cael ei gynnwys o fewn ceubwll sydd wedi'i selio ac sy'n dal dwr, a fydd yn cael ei ffitio a dyfais rhybudd lefel er mwyn dynodi pryd mae'r tanc yn llawn. Ni fydd neb

yn symud i mewn i'r annedd a ganlateir yma yn cael ei feddlannu tan y bydd ceubwll wedl ei osod ac yn gwbl weithredol.

Rheswm: Er mwyn sicrhau body trefniadau draenio dwr budr ar gyfer y datblygiad arfaethedig yn foddhaol.

(10) Bydd y maes parcio yn cael ei gwblhau yn gwbl unol a'r manylion a gyflwynwyd cyn i neb symud i mewn i'r annedd/anheddau neu'r fflat(iau) y mae'n berthnasol iddynt a chaiff ei ddefnyddio wedyn i'r diben hwnnw yn unig.

Rheswm: Er mwyn galluogi cerbydau i dynnu ffwrdd, parcio a throi yn glir o'r briffordd er mwyn lleihau perygl, rhwystrau ac anghyfleustra i ddefnyddwyr y briffordd gyfagos

Y cynllun datblygu sy'n berthnasol i Ynys M6n yw'r Cyn/lun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Mon (2017). Roedd y po/israu canlynol yn berthnasol i'r sy/w a roddwyd i'r cais hwn: TRA2, PS5, PCYFF1, PCYFF2, PCYFF3, PCYFF4, PS17, AMG1, AMG3 a AMG 5.

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.