

Rhif y Cais: VAR/2023/37

Ymgeisydd: G Roberts

Bwriad: Cais o dan Adran 73A i ddiwygio amod (09) (Cynlluniau cymeradwy) o caniatâd cynllunio rhif VAR/2019/32 (codi annedd) er mwyn caniatáu diwygiad i'r dyluniad

Lleoliad: Yr Erw, Llansadwrn



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Joanne Roberts)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y cynnig yn groes i bolisiau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd y mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn bwriadu ei gymeradwyo.

Y Cynnig a'r Safle

Mae safle'r cais wedi'i leoli yng nghlwtwr Llansadwrn ar hyd y ffordd rhwng Pentraeth a Biwmares.

Cyflwynir y cais i amrywio amodau caniatadau blaenorol er mwyn caniatáu diwygiadau i dyluniad yr annedd.

Mater(ion) Allweddol

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

Mae sefyllfa wrth-gefn yn bodoli (caniatad wedi'i diogelu) fodd bynnag, mae'r newid polisi dilynol yn dilyn mabwysiadu'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLI) yn ffactor materol y mae'n rhaid ei ystyried.

Polisiau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd

Polisi Strategol PS 17: Strategaeth Aneddleoedd

Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy

Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant

Polisi TRA 2: Safonau Parcio

Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu

Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle

Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu

Polisi TAI 6: Tai Mewn Clystyrau

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, Chwefror 2021)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd Carwyn Jones	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cynghorydd Gary Pritchard	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cynghorydd Alun Roberts	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cyngor Cymuned Cwm Cadnant Community Council	Dim sylwadau/gwrthwynebiad.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Sylwadau ynglyn a gwelliannau bioamrwyiaeth a goleuo.
Polisi Cynllunio / Planning Policy	Dim sylwadau.
Draenio / Drainage	Sylwadau ynglyn a anghenion SuDS.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim sylwadau / gwybodaeth cyffredin.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Dim sylwadau.

Rhodddwyd cyhoedduswydd i'r cais mewn tair ffordd; sef gosod rhybudd ger y safle, anfon llythyrau hysbysu personol at berchnogion yr eiddo cyfagos, a thrwy roi hysbyseb yn y wasg leol. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 26/07/2023.

Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad nid oedd unrhyw sylwadau wedi'i dderbyn gan drigolion lleol.

Hanes Cynllunio Perthnasol

17C126 - Datblygu tir ar gyfer codi tai ar rhan o / Residential development of land part of O.S 4668 near Caerau, Llansadwrn. Gwrthod / Refused 11.5.89

17C126A - Cais amlinellol ar gyfer codi annedd ynghyd a chreu mynedfa newydd ar dir yn / Outline application for the erection of a dwelling together with the construction of a new vehicular access on land at Caerau, Llansadwrn Gwrthod / Refused 2.7.03

17C126B Creu mynedfa newydd ar gyfer cerbydau yn/Construction of a new vehicular access at Caerau, Llansadwrn Caniatáu/Granted 6.11.03

17C126C Cais amlinellol ar gyfer codi annedd yn/Outline application for the erection of a dwelling at Caerau, Llansadwrn Gwrthod / Refused 7.10.04

17C126D Cais amlinellol ar gyfer codi annedd ar dir ger/Outline application for the erection of a dwelling on land adjoining Caerau, Llansadwrn Caniatáu / Granted 9.3.12

17C126E/DA Cais am faterion a gadwyd yn ôl ar gyfer mynedfa a gosodiad ar dir yn / Application for reserved matters for access and layout on land at Caerau, Llansadwrn Caniatáu/Granted 27.3.14

17C126F/DA ais am faterion a gadwyd yn ôl ar gyfer codi annedd ar dir ger / Application for reserved matters for the erection of a dwelling on land adj Caerau, Llansadwrn Caniatáu/Granted 2.7.15

17C126G/LUC - Cais am Dystysgrif Datblygiad Cyfreithlon ar gyfer defnydd neu ddatblygiad arfaethedig yn cynnwys gwaith a wnaed ar y fynedfa er mwyn gweithredu caniatâd 17C126F/DA ar dir ger / Application for a Lawful Development Certificate for proposed use or development comprising of works to access undertaken to implement planning permission 17C126F/DA on land adjacent to Caerau, Llansadwrn Cyfreithiol / Lawful 15.10.18

MAO/2021/20 - Mân newidiadau i gynllun sydd wedi ei ganiatáu yn flaenorol o dan caniatâd cynllunio VAR/2019/32 er mwyn diwygio edrychiadau arfaethedig yn / Minor amendments to scheme previously approved under planning permission VAR/2019/32 so as to amend proposed elevations at Yr Erw, Llansadwrn - Caniatáu/Granted 22.7.21

VAR/20219/32 - Cais dan Adran 73A i amrywio amod (02) (manyllion draenio) o ganiatâd cynllunio cyfeirnod 17C126F/DA (cais mewn perthynas â'r materion a gadwyd yn ôl ar gyfer codi annedd) er mwyn galluogi cyflwyno'r manyllion yn dilyn cychwyn gwaith yn / Application under Section 73A for the variation of condition (02) (drainage details) of planning permission reference 17C126F/DA (application for reserved matters for the erection of a dwelling) so as to allow for the submission of drainage details following the commencement of works at Yr Erw, Llansadwrn - Caniatáu/Granted 24.07.2019

MAO/2023/6 - Mân newidiadau i gynllun sydd wedi ei ganiatáu yn flaenorol o dan caniatâd cynllunio rhif VAR/2019/32 er mwyn diwygio'r dyluniad a deunyddiau allanol yn / Minor amendments to scheme previously approved under planning permission reference VAR/2019/32 so as to amend the design and external materials at Yr Erw, Llansadwrn - Refused/Gwrthod - 18.05.23

FPL/2023/91 - Cais llawn ar gyfer newid defnydd tir o amaeth i greu estyniad i'r cwrtil preswyl ar dir yn / Full application for the change of use of land from agricultural to form an extension to the residential curtilage at Yr Erw, Llansadwrn - Gwrthod/Refused - 06.06.2023

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae egwyddor datblygiad yn y lleoliad hwn eisoes wedi'i gadarnhau o dan ganiatâd cynllunio amlinellol cyfeirnod 17C126D a thrwy gymeradwyo materion a gadwyd yn ôl o dan geisiadau rhif 17C126E/DA a 17C126F/DA. Hefyd, cyhoeddwyd dystysgrif cyfreithlondeb ar 15 Hydref 2018 a oedd yn cadarnhau bod y datblygiad wedi cael ei weithredu'n gyfreithlon trwy gwblhau gwaith i'r fynedfa ac felly mae'r caniatâd cynllunio ar gyfer codi annedd wedi ei ddiogelu am byth.

Ym mis Gorffennaf 2019 cymeradwywyd cais Adran 73A o dan gais cynllunio cyfeirnod VAR/2021/32 i amrywio amod er mwyn caniatáu cyflwyno manylion draenio ar ôl dechrau ar y gwaith ac ym mis Gorffennaf 2021 cymeradwywyd cais diwygiadau ansylweddol o dan gais cyfeirnod MAO/2021/20.

Dyma gais i ddiwygio dyluniad yr annedd.

Fodd bynnag, ers mabwysiadu'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLIC), mae Llansadwrn wedi'i ddynodi'n glwstwr ac mae'n rhaid i unrhyw annedd newydd fod yn uned fforddiadwy ar gyfer angen lleol ar safle mewnlenni. Mae'r cais hwn felly'n groes i'r darpariaethau ym mholisi TAI 6 yn y CDLIC; fodd bynnag mae sefyllfa wrth gefn yn bodoli gan fod caniatâd wedi'i ddiogelu i godi annedd ar y safle.

Cyflwynwyd y cais hwn o dan Adran 73A ac mae'n ymwneud â thŷ marchnad agored cymeradwy ac felly mae'n groes i bolisiâu'r cynllun datblygu.

Fodd bynnag, gan fod y cais eisoes wedi'i ganiatáu, rhaid ystyried y canlynol:

- Ydi'r caniatâd cynllunio'n debygol o gael ei weithredu.
- Ydi'r newidiadau i'r caniatâd yn well na'r hyn a gymeradwywyd yn flaenorol.

Fel y nodwyd uchod, mae gan y safle Dystysgrif Cyfreithlondeb sy'n cadarnhau bod y datblygiad wedi'i weithredu'n gyfreithiol drwy gwblhau gwaith i'r fynedfa ac felly mae'r caniatâd cynllunio i godi annedd ar y safle wedi'i ddiogelu am byth.

Mae'r newidiadau arfaethedig sy'n rhan o'r cais hwn yn cynnwys y newidiadau canlynol i ddyluniad yr annedd:

- cynyddu crib y to 0.8m
- cynyddu'r bondo 1.1m
- Drychiad blaen – newidiadau i'r drysau, ffenestri, ffenestri dormer a golau to gyda'r to'n ymestyn dros y drws i greu portsh a chladio'r drychiad blaen â cherrig
- Drychiad cefn – newidiadau i'r drysau a'r ffenestri a gosod dwy ffenestr velux yn ychwanegol.
- Drychiad Ochr GO – gosod dwy ffenestr fach bob ochr i'r simnai ar y llawr cyntaf
- Drychiad Ochr DDD – addasu'r drws a'r ffenestr ar y llawr daear, gosod drws Ffrengig gyda balconi Juliet yn lle ffenestr ar y llawr cyntaf
- Gwelliannau bioamrywiaeth drwy ddarparu dau flwch adar ar y drychiad cefn i fodloni'r ddyletswydd o dan Adran 6 o Ddeddf yr Amgylchedd (Cymru) 2016

Bernir bod y newidiadau arfaethedig yn dderbyniol a'u bod yn well na'r cynlluniau a gymeradwywyd yn flaenorol.

Casgliad

Mae'r cais yn groes i Bolisi TAI 6 yn y CDLIC; fodd bynnag mae sefyllfa wrth gefn yn bodoli gan fod gan y safle ganiatâd y gellir ei weithredu.

Bernir bod y newidiadau arfaethedig yn dderbyniol a'u bod yn well na'r cynlluniau a gymeradwywyd yn flaenorol.

Argymhelliad

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

(01) Bydd raid adeiladu pob dreif gerbydau ar oleddf na fydd yn ddim mwy serth nag 1 mewn 20 am y 5 metr cyntaf yn ôl o ochr agosaf y llwybr cerdded cyffiniol.

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

(02) 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 cerbydlon 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 rhyngweledd digonol rhwng y fynedfa a'r briffordd gyhoeddus gyfredol a hynny er diogelwch a hwylustod defnyddwyr y briffordd a'r fynedfa.

(03) 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 dŵr wyneb wedi cael ei chwblhau ac yn gwbl weithredol cyn y bydd neb yn symud i mewn i'r annedd.

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

(04) Bydd y lle troi'n cael ei gwblhau mewn modd sy'n cydymffurfio'n llwyr â'r manylion fel a ddangosir ar y cynllun / darluniad cyfeirnod AL0006 a ganiatawyd dan caniatad cynllunio rhif VAR/2019/32 a gyflwynwyd cyn y bydd rhywun yn symud i mewn i'r annedd a bydd yn cael ei gadw wedyn i'r dibenion hynny'n unig.

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

(05) Bydd rhaid sicrhau bod gosodiad y fyndfa a dull ei hadeiladu yn cydymffurfio yn llwyr gyda y cynlluniau a gyflwynwyd, Dyluniad Rhif. AL0006 a ganiatawyd dan caniatad cynllunio rhif VAR/2019/32 cyn y bydd rhywun yn symud i mewn i'r annedd 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 perygl, rhwystr ac anhwylostod i ddefnyddwyr y briffordd a'r datblygiad.

(06) Rhaid draenio carthion a dwr wyneb ar wahan oddi ar y safle.

Rheswm: I warchod y cyfan o'r system garthffosiaeth gyhoeddus.

(07) 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.

(08) Bydd y system ar gyfer draenio dŵr wyneb yn cael ei chwblhau mewn modd sy'n cydymffurfio'n llwyr â'r manylion a gyflwynwyd, darluniad cyfeirnod AL0006 a ganiatawyd dan caniatad cynllunio rhif VAR/2019/32 cyn y bydd neb yn symud i mewn i'r annedd.

Rheswm: Sicrhau bod y datblygiad yn cael ei ddraenio'n ddigonol ac atal y risg gynyddol o lifogydd ar ac oddi ar y safle.

(09) 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 a ganiatawyd dan caniatad cynllunio rhif 17C126F/DA.
- Cynllun Draenio Safle Arfaethedig: AL0002 dyddiedig Mawrth 2015 a ganiatawyd dan caniatad cynllunio rhif 17C126F/DA

- **Cynllun Draenio Safle Arfaethedig (dŵr wyneb sy'n llifo o'r fynedfa i gerbydau a'r man parcio yn unig): AL0006 dyddiedig 25 Hydref 2016 a ganiatwyd dan caniatad cynllunio rhif VAR/2019/32.**
- **Cynllun Safle Arfaethedig**
- **Edrychiadau Arfaethedig**
- **Cynllun Llawr Isaf Arfaethedig**
- **Cynllun Llawr Cyntaf Arfaethedig**

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 polisiau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: PCYFF1, PCYFF2, PCYFF3, PCYFF4, TAI 6.

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/2023/23

Ymgeisydd: Mr Neil Richard Hughes

Bwriad: Cais llawn ar gyfer codi garej ar wahân ynghyd â newidiadau i'r cynllun a gymeradwywyd o dan gyfeirnod cais cynllunio 28C257B/DA yn

Lleoliad: Bryn Tawel, Ty Croes



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (David Parr-Sturges)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio gan fod y cais yn groes i bolisiau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ond yn un y mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried y dylid ei ganiatáu.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r cais ar gyfer codi garej ar wahân ynghyd â newidiadau i'r cynllun a gymeradwywyd o dan gyfeirnod cais cynllunio 28C257B/DA ar gyfer annedd newydd, mynediad i gerbydau newydd ynghyd â gwaith cysylltiedig ar y safle.

Mater(ion) Allweddol

Y prif fater yw a fyddai'r cynnig yn cael effaith andwyol ar yr annedd a ganiatawyd yn flaenorol, yr anheddau cyfagos a'r ardal gyfagos.

Polisiâu

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi Strategol PS5 – Datblygu Cynaliadwy
TRA 4 – Rheoli Ardrawiadau Cludiant
PCYFF1 – Ffiniau Datblygu
PCYFF2 – Meini Prawf Datblygu
PCYFF3 – Dylunio a siapio lle
PCYFF4 – Dylunio a thirweddu
TAI 4 – Tai Mewn Pentrefi Lleol, Gwledig Ac Arfordirol
AMG5 - Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

Canllawiau Cynllunio Atodol - Canllawiau ar Gyfer yr yr Amgylchedd Trefol a Gwledig (2008)

Nodyn Cyngor Technegol 6 – Cynllunio ar gyfer cymunedau gwledig cynaliadwy (2010)

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11, February 2021)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd Neville Evans	Nid oes sylw wedi'i dderbyn hyd yma.
Cynghorydd Douglas Massie Fowlie	Bu i'r cynghorydd ofyn am ddiweddariad ynghylch y cais, a bu i'r swyddog cynllunio sy'n gwneud y penderfyniad anfon ymateb drwy e-bost yn ogystal â neges e-bost ychwanegol yn ymateb pan roedd argymhellion y swyddogion yn cael eu paratoi ar gyfer y pwyllgor cynllunio.
Cyngor Cymuned Llanfaelog Community Council	Nid oes sylw wedi'i dderbyn hyd yma.
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Nid oes sylw wedi'i dderbyn hyd yma.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Gwnaed cais am welliant ecolegol ac i osod amod ar olau allanol. Bu i'r asiant ddarparu cynlluniau wedi'u haddasu er mwyn dangos y gwelliant ecolegol y gwnaed cais amdano. Os cymeradwyir y cais, bydd amod yn cael ei osod am welliannau a golau allanol.
Draenio Gwynedd / Gwynedd Drainage	Mae Tîm Draenio CSYM wedi gofyn am dystiolaeth i gadarnhau y gall y system draenio dŵr arwyneb ymdopi â'r llif dŵr ychwanegol. Yn dilyn trafodaeth gyda'r asiant, yr adran gynllunio a Thîm Draenio CSYM, cadarnhaodd y Tîm Draenio y byddai'r cais cynllunio a gymeradwywyd yn rhyddhau'r dŵr arwyneb i ffos draenio tir a'i fod yn dderbyniol ar gyfer y cais cynllunio hwn.

Polisi Cynllunio / Planning Policy	Nodwyd y byddai'n rhaid i'r swyddog cynllunio sy'n gwneud penderfyniad gytuno bod gan y safle ganiatâd cynllunio ar gyfer codi annedd sydd wedi cael caniatâd dan geisiadau cynllunio blaenorol. Bydd hyn yn ystyriaeth berthnasol o fewn asesiad y swyddogion ar gyfer y cais presennol. Gan fod y safle mewn ardal wledig agored, dim ond unedau preswyl sy'n unol â TAN 6 fyddai'n cael caniatâd cynllunio ar y safle oni bai bod sefyllfa wrth gefn yn bodoli yn seiliedig ar ganiatâd blaenorol ar y safle.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi gofyn am ddadansoddiad o symudiadau cerbydau ynghyd â gwybodaeth i'r ymgeisydd. Mae'r asiant wedi darparu'r dadansoddiad o symudiadau cerbydau, ac fe'i hystyrir yn dderbyniol.
Dwr Cymru Welsh Water	Wedi gofyn am amod fel nad yw dŵr arwyneb oddi ar y safle'n draenio i'r system garthffosiaeth gyhoeddus ynghyd â chyngor ar gyfer yr ymgeisydd.

Cyhoedduswydd

Mae'r cynnig wedi'i hysbysebu drwy rannu llythyrau personol yn hysbysu preswylwyr eiddo cyfagos, hysbyseb yn y papur newydd lleol a hysbysiad safle yn nodi'r dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau, sef 30/05/2023. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd unrhyw lythyrau wedi eu derbyn.

Hanes Cynllunio Perthnasol

MAO/2020/23 - Mân newidiadau i gynllun a gymeradwywyd yn flaenorol o dan ganiatâd cynllunio 28C257A ac amod (02) (Cynlluniau a Ganiatawyd) o faterion a gadwyd yn ôl cais cyfeirnod 28C257B/DA er mwyn diwygio'r dyluniad ar dir ger / Minor amendments to scheme previously approved under planning permission 28C257A and condition (02)(Approved Plans) of reserved matters application reference 28C257B/DA so as to amend the design on land adjacent to - Elstone, Ty Croes. Caniatáu / Permit 21/10/2020

28C257 - Dymchwel yr adeilad presennol ynghyd a codi annedd ac addasu y mynedfa presennol yn / Demolition of existing building together with the erection of a dwelling and alterations to existing access at Workshop near Ty'n Llan, Llanfaelog, Rhosneigr. Gwrthod / Refused 03/07/1998

28C257A - Outline Planning - Cais amlinellol ar gyfer codi annedd yn cynnwys manylion llawn am yr fynedfa i gerbydau ar dir ger / Outline application for the erection of a dwelling together with full details of the vehicular access on land adjacent to - Bryn Maelog, Llanfaelog. Caniatáu / Permit 02/08/2016

28C257B/DA - Reserved Matters - Cais am faterion a gadwyd yn ôl ar gyfer codi annedd a creu fynedfa i gerbydau ar tir cyfagos i / Application for reserved matters for the erection of a dwelling and construction of a vehicular access on land adjacent to - Elstone, Ty Croes. Caniatáu / Permit 31/08/2018

28C257E/DEL - Deletion of Conditions - Cais o dan Adran 73 i dynnu amod (05)(Dim dwr wyneb na draeniad tir i gysylltu â carthffos gyhoeddus) o ganiatâd cynllunio rhif 28C257A (Cais amlinellol ar gyfer codi annedd yn cynnwys manylion llawn am yr fynedfa) ar dir ger / Application under Section - Bryn Maelog, Llanfaelog. Tynnwyd yn ôl / Withdrawn 18/07/2018

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, Polisi TAI4 – mae Tai mewn Pentrefi Lleol, Gwledig ac Arfordirol yn nodi y bydd 'cynigion ar gyfer tai y farchnad agored yn y pentrefi Lleol, Gwledig ac Arfordirol canlynol yn cael eu caniatáu cyn belled a'u bod nhw'n cydymffurfio â'r holl feini prawf canlynol:

i. Bod maint, graddfa, math a dyluniad y datblygiad yn cyd-fynd â chymeriad yr anheddiad,

ii. Mae'r maint o fewn ffin datblygu'r anheddiad.'

Mae'r caniatâd cynllunio amlinellol a gymeradwywyd yn flaenorol, cyfeirnod 28C257A yn rhoi caniatâd cynllunio ar gyfer annedd ynghyd â mynedfa newydd i gerbydau dan y Cynlluniau Datblygu ar y Cyd blaenorol, gyda chaniatâd cynllunio'r Materion Wrth Gefn yn rhoi caniatâd dan y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd presennol.

Mae safle'r cais wedi'i leoli oddeutu 120m y tu allan i ffin ddatblygu Llanfaelog a 180m oddi wrth y clwstrw tai dynodedig agosaf, sef Bryn Du. Dan bolisïau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd presennol, byddai'r safle yng nghefn gwlad agored, ac felly fe ystyrir bod yr annedd marchnad agored arfaethedig yn mynd yn groes i bolisïau cynllunio lleol a chenedlaethol.

Mae'r egwyddor o ddatblygu'r safle eisoes wedi'i sefydlu dan gais cynllunio 28C257A a 28C257B/DA, lle rhoddwyd caniatâd ar gyfer codi annedd ac adeiladu mynedfa newydd i gerbydau. Mae gwaith wedi dechrau ar y safle i godi'r fynedfa i gerbydau, ac mae'r annedd wedi'i chodi'n rhannol gyda gwaith wedi'i atal cyn codi'r to.

Y prif ystyriaeth adeiladu yw a fydd yr addasiadau arfaethedig i'r annedd a'r garej ar wahân newydd yn cael effaith andwyol ar yr annedd a gymeradwywyd yn flaenorol, yr anheddau cyfagos a'r ardal gyfagos.

(i) Lleoliad, graddfa, dyluniad a gwedd yr addasiadau i'r annedd

(ii) Lleoliad, graddfa, dyluniad a gwedd y garej arfaethedig

(i) Lleoliad, graddfa, dyluniad a gwedd yr addasiadau i'r annedd

Mae **Polisi PCYFF 2 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd** yn sicrhau nad yw unrhyw ddatblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar iechyd, diogelwch na mwynder preswylwyr lleol, tiroedd eraill a defnydd eiddo.

Mae **Polisi PCYFF 3 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd** yn sicrhau bod pob cais yn dangos ansawdd arbennig o ddylunio, sy'n rhoi ystyriaeth lawn i'r cyd-destun amgylcheddol naturiol, hanesyddol ac adeiledig ac yn cyfrannu at greu lleoedd deniadol a chynaliadwy. Dylai'r cynigion gyd-fynd â, neu wella'r safle presennol a'r ardal gyfagos.

Mae lleoliad ac ardal ôl troed yr annedd arfaethedig yr un fath â'r caniatâd cynllunio a gymeradwywyd yn flaenorol, gyda'r addasiadau arfaethedig yn cynyddu uchder y to o 6.6m i 7.7m, bydd y ddwy ffenestr gromen (dormer) yn y drychiad blaen yn oleuadau to o fewn llethr y to, bydd y to yn ymestyn dros gyntedd yr annedd, bydd y ffenestr gromen yn y cefn yn cael ei thynnu a bydd dyluniad y to'n cael ei addasu er mwyn galluogi llethr to llai. Mae dyluniad ac ymddangosiad yr annedd yn debyg iawn i'r annedd a gymeradwywyd yn flaenorol, gyda'r ddau do sydd ar ongl a'r muriau rendro yn cyd-fynd ag eiddo cyfagos, ynghyd â bod yn debyg o ran graddfa a chymeriad i eiddo cyfagos.

Roedd y caniatâd cynllunio a gymeradwywyd yn flaenorol yn rhoi caniatâd ar gyfer balconi llawn cyntaf yn y cefn, nad oedd yn cynnwys unrhyw sgrin i atal gor-edrych i'r eiddo cyfagos i gyfeiriad y gorllewin a'r dwyrain. Bydd y balconi llawr cyntaf arfaethedig yng nghefn yr annedd yn yr un lleoliad, ac mae wedi cael ei addasu er mwyn cynnwys sgriniau gwydr aneglur fydd yn atal gor-edrych i eiddo cyfagos.

Ystyrir bod lleoliad, graddfa, dyluniad ac ymddangosiad yr annedd arfaethedig yn dderbyniol gan na fyddai'n cael effaith andwyol ar y safle presennol, eiddo cyfagos ac am ei fod yn cydymffurfio â pholisïau cynllunio PCYFF 2 a PCYFF 3 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

(ii) Lleoliad, graddfa, dyluniad a gwedd y garej arfaethedig

Nid oedd y caniatâd cynllunio a gymeradwywyd yn flaenorol ar gyfer yr annedd yn cynnwys codi garej. Bydd y garej ar wahân arfaethedig ar gyfer y cais cynllunio hwn wedi'i leoli o fewn 1.8m i'r annedd a 1.2m o'r ffin a rennir gyda'r eiddo cyfagos 'Bryn Maelog'. Bydd wal y ffin yn mesur mwy na 2m mewn uchder, gyda ffenestr talcen llawr cyntaf Bryn Maelod yn gor-edrych i safle'r cais sydd oddeutu 5.3m o'r ffin.

Mae graddfa'r garej arfaethedig yn mesur 5.7m mewn lled a 6.2m mewn hyd, 2.8m i fondo'r to a 4.8m o grib y to. Bydd gan y garej ddau do llechi ar ongl gyda drws garej sengl ynghyd â drws a ffenestr sengl.

Ystyrir bod lleoliad, graddfa, dyluniad ac ymddangosiad y garej arfaethedig yn dderbyniol gan na fydd yn cael effaith andwyol ar y safle presennol, eiddo cyfagos ac am ei fod yn cydymffurfio gyda pholisïau cynllunio PCYFF 2 a PCYFF 3 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Casgliad

Mae'r cais yn groes i Bolisi TAI4 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, ond mae wedi cael ei ddiogelu drwy ddechrau gwaith ar y safle sy'n cydymffurfio â chaniatâd cynllunio a gymeradwywyd yn flaenorol, sef 28C257A a 28C257B/DA.

Ystyrir bod yr addasiad i'r annedd newydd a gymeradwywyd yn flaenorol, a'r garej ar wahân newydd yn dderbyniol gan ei fod yn cydymffurfio a Pholisïau PCYFF2, PCYFF3 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd a'r canllawiau o fewn y Canllawiau Cynllunio Atodol – Canllaw Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig (2008).

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 a Bloc - 2311-A3-02 – Dyddiedig Ionawr 2023 – Derbyniwyd 21/06/2023**
- **Drychiadau Arfaethedig - 2311-A3-03 – Dyddiedig Ionawr 2023 – Derbyniwyd 26/04/2023**
- **Cynllun Llawr Gwaelod Arfaethedig - 2311-A3-04 – Dyddiedig Ionawr 2023 – Derbyniwyd 26/04/2023**
- **Cynllun Llawr Cyntaf Arfaethedig - 2311-A3-05 – Dyddiedig Ionawr 2023 – Derbyniwyd 26/04/2023**
- **Cynllun Modurdy Arfaethedig - 2311-A3-06 – Dyddiedig Ionawr 2023 – Derbyniwyd 26/04/2023**
- **Drychiadau Modurdy Arfaethedig - 2311-A3-07 – Dyddiedig Ionawr 2023 – Derbyniwyd 26/04/2023**

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

(02) Cyn y bydd unrhyw un yn defnyddio y balconi a gymeradwyir yma bydd sgrin y balconi ar lefel y llawr cyntaf ar y drychiadau Gorllewin a Dwyrain, fel y labelir ar y lluniad fel Drychiadau Arfaethedig - 2311-A3-03 – Dyddiedig Ionawr 2023 – Derbyniwyd 26/04/2023, yn 1.8 metr o uchder, wedi eu gosod â gwydr aneglur (lefel 5 o ran aneglurder) ac yn dilyn hynny byddant yn cael eu cynnal felly am oes y datblygiad a gymeradwyir yma.

Rheswm: Er mwyn diogelu amwynder preswyl deiliaid yr eiddo preswyl cyfagos.

(03) Cyn y bydd unrhyw un yn defnyddio yr annedd amodurdy a gymeradwyir yma bydd yr blwch nythu aderyn y to, cwpan aderyn a blwch nythu ystlumod yn cael ei osod ar yr adeiladau fel sydd wedi'i labelu ar y Drychiadau Arfaethedig - 2311-A3-03 – Dyddiedig Ionawr 2023 – Derbyniwyd 26/04/2023 a Drychiadau Modurdy Arfaethedig - 2311-A3-07 – Dyddiedig Ionawr 2023 – Derbyniwyd 26/04/2023 ac yn dilyn hynny bydd yn cael ei gynnal felly am oes y datblygiad a gymeradwyir yma.

Rheswm: Er mwyn helpu i warchod a diogelu bioamrywiaeth.

(04) Ni fydd unrhyw ddŵr wyneb a / neu ddraenio tir yn cael cysylltu yn uniongyrchol neu'n anuniongyrchol â'r rhwydwaith garthffosiaeth gyhoeddus

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.

(05) Bydd y fynedfa'n cael ei gosod a'i hadeiladu'n gwbl unol â'r cynllun a gyflwynwyd Cynllun Lleoliad a Bloc - 2311-A3-02 – Dyddiedig Ionawr 2023 – Derbyniwyd 21/06/2023 cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma a bydd yn cael ei chynnal a'i chadw'n rhydd o unrhyw rwystr parhaol ac yn cael ei defnyddio i ddibenion mynediad yn unig.

Rheswm: Sicrhau bod modd gweld wrth y fynedfa.

(06) Bydd y fynedfa'n cael ei hadeiladu gyda graddiant na fydd yn fwy na 1 metr yn 20 am y 5 metr cyntaf yn ôl o ymyl agosaf y gerbydlon gyfagos.

Rheswm: Er budd mwynderau.

(07) Bydd y fynedfa'n cael ei hadeiladu gyda lleiniau gwelededd 2.4 metr x 90 metr y naill ochr iddi. O fewn y lleiniau gwelededd, ni chaniateir ar unrhyw adeg unrhyw beth sy'n uwch nag 1 metr uwchlaw lefel y gerbydlon gyfagos.

Rheswm: Sicrhau bod modd gweld wrth y fynedfa.

(08) Ni fydd wal derfyn/gwrychyn/ffens neu unrhyw derfyn newydd a godir o flaen y briffordd ar unrhyw adeg yn uwch na 1 metr uwchlaw lefel cerbydlon y ffordd sirol gyfagos ar hyd ffin y safle ar ei hyd gyda'r briffordd gyfagos ac ni fydd unrhyw beth uwchlaw hynny'n cael ei godi o fewn 2m o'r cyfryw wal.

Rheswm: Sicrhau bod modd gweld wrth y fynedfa.

(09) Bydd y fynedfa'n cael ei chwblhau gydag wyneb bitwmen am y 5 metr cyntaf o ymyl agosaf y Briffordd Sirol a bydd y system draenio dwr wyneb wedi cael ei chwblhau ac yn weithredol cyn y cychwynnir ar y defnydd a ganiateir yma.

Rheswm: Er budd amwynder.

(10) Ni fydd unrhyw ddwr wyneb o gwrtil yr eiddo yn gollwng i'r briffordd sirol.

Rheswm: Sicrhau bod y safle'n cael ei ddraenio'n ddigonol.

(11) Caiff yr modurdy ar wahan a ganiateir trwy hyn, ei defnyddio fel modurdy breifat yn unig, yn gysylltiedig a defnyddio'r annedd breswyl gyfagos ac nid am unrhyw fath o ddefnydd masnachol na busnes.

Rheswm: I sicrhau nad oes unrhyw ddefnyddiau amhriodol yn digwydd yn yr ardal yma.

Y cynllun datblygu sy'n berthnasol i Ynys Môn yw'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017). Roedd y polisiau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: PS5, TRA4, PCYFF 1, PCYFF2, PCYFF 3, PCYFF 4, TAI 4, AMG 5

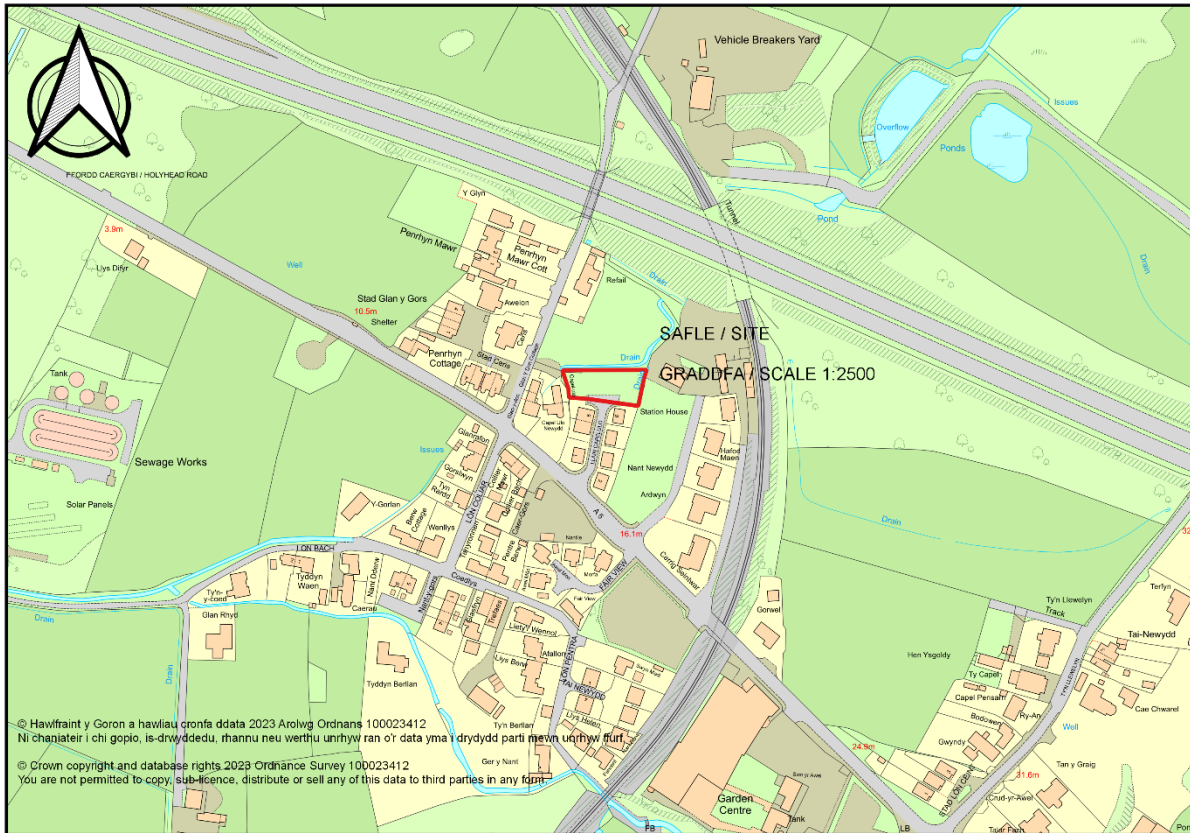
Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

Rhif y Cais: VAR/2023/15

Ymgeisydd: Straight Development Limited

Bwriad: Cais o dan Adran 73 ar gyfer amrywio amod (06) (Cynlluniau wedi eu cymeradwyo) o ganiatâd cynllunio cyfeirnod VAR/2018/14 (Codi 3 annedd ar blotiau 8,9 a 10) er mwyn diwygio'r lleoliad a chyfeiriad y 3 annedd yn

Lleoliad: Llain Capelulo, Pentre Berw, Gaerwen



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Colette Redfern)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais yn un i wneud addasiad bach o ran lleihau maint dwy annedd ynghyd â chynyddu maint 1 annedd a ganiatawyd yn flaenorol ynghyd â'i hadleoli o fewn y plot.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r safle wedi'i leoli ar ystâd breswyl breifat yn setliad Pentre Berw ac mae'r holl dai ar yr ystâd yn dai sengl dau lawr. Mae'r rhan fwyaf o'r tai wedi cael eu cwblhau. Mae Pentre Berw wedi'i ddynodi'n Glwstwr yn ôl Polisi TAI 6 Cynllun Datblygu Lleol Gwynedd a Môn ac mae y tu allan i'r ffin ddatblygu.

Mae'r cynnig yn cynnwys symud dau o'r unedau er mwyn hwyluso mynediad i gyfarpar ymgwymerwyr statudol. O ganlyniad bydd Plot 9 (yng nghanol y safle) yn cael ei leoli â'i dalcen yn wynebu'r ffordd ystâd a bydd Plot 10 yn cael ei ail-leoli fel bod cefn yr adeilad yn wynebu ochr yr eiddo presennol gerllaw (Plot 8).

Nid oes unrhyw ddiwygiadau'n cael eu cynnig i ddyluniad yr unedau.

Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol sy'n gysylltiedig â'r cais hwn yw bodolaeth y sefyllfa wrth gefn (caniatâd cynllunio eisoes yn bodoli) a beth yw tebygolrwydd gweithredu'r caniatâd sydd eisoes yn bodoli a chydbwyso unrhyw niwed a fyddai'n cael ei greu gan y caniatâd hwn o gymharu â'r cynllun arfaethedig ac a fyddai'r cynnig hwn yn cynnig gwelliannau o gymharu â'r sefyllfa wrth gefn.

Polisiâu

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

PCYFF 2 - Meini Prawf Datblygu

PCYFF3 - Dylunio a Siapio Lle

TAI6 - Tai mewn Clystyrau

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Awdurdod Glo / Coal Authority	Sylwadau safonol / gwybodaeth
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Dim sylwadau
Cyngor Cymuned Llanfihangelceifiog Community Council	Dim sylwadau/gwrthwynebiad
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim sylwadau
Adain Dechnegol (Draenio) / Technical Section (Drainage)	Dim ymateb
Polisi Cynllunio / Planning Policy	Sylwadau
Cynghorydd Dafydd Roberts	Dim ymateb
Cynghorydd Alwen Pennant Watkin	Dim ymateb
Strategol Tai / Housing Strategy	Dim sylwadau
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Manylion diwygiedig yn dderbyniol
Ymgynghoriadau Cynllunio YGC	Sylwadau safonol

Hysbysebwyd y cynnig drwy ddsbarthu llythyrau personol at ddeiliaid yr eiddo gerllaw, gosodwyd hysbysiad ar y safle a hysbysebwyd y cynnig mewn papur newydd lleol. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 12/07/2022. Ar adeg ysgrifennu yr adroddiad hwn derbyniwyd 2 lythyr gan breswylwyr yr eiddo cyfagos. Gellir crynhoi'r prif faterion a godwyd fel a ganlyn:

i. Gor-edrych o'r ystafelloedd llawr cyntaf.

Yn ystod y broses o benderfynu'r cais, mae'r ymgeisydd wedi bod mewn trafodaethau â pherchennog yr eiddo cyfagos ac wedi diwygio'r cynllun gan osod gwydr aneglur yn un o'r ffenestri llawr cyntaf sydd agosaf at yr eiddo cyfagos.

Yn dilyn trafodaethau gyda'r ymgeisydd a'r diwygiadau dilynol i'r cynllun arfaethedig, mae dyletswydd i ail-hysbysu cymdogaion a'r dyddiad diweddaraf ar gyfer derbyn unrhyw gynrychiolaeth yw 08/09/2023.

Hanes Cynllunio Perthnasol

33C102G – Cais llawn ar gyfer codi 3 annedd yn Herb Garden – Caniatwyd 26/06/08

33C102K/LUC – Caniatâd am dystysgrif Cyfreithlondeb ar gyfer y defnydd arfaethedig o godi 3 annedd yn The Herb Garden, Pentre Berw– Cyfreithlon - 29/11/18.

VAR/2018/14 - Cais o dan Adran 73A i ddiwygio amod (07)(Cynlluniau a gymeradwywyd) o caniatâd cynllunio rhif 33C102G (Codi 3 annedd ar leiniau 8, 9 & 10) er mwyn galluogi plotiau 8 a 10 i gynyddu mewn maint a diwygio cyfeiriadedd y safle i fod yn anheddau 4 ystafell wely ynghyd â diwygio gosodiadau'r llefydd parcio yn Plot 8, 9 & 10, The Herb Garden, Llain Capelulo, Pentre Berw, Gaerwen - Caniatáu - 07/03/19

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae Pentre Berw wedi'i ddynodi'n Glwstwr yn ôl y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd sy'n caniatáu codi tai fforddiadwy ar gyfer angen lleol ar safleoedd rhwng neu union gyferbyn a chwrtill adeiladu sydd wedi'u lliwio ar y Map Mewnosod.

Rhodddwyd caniatâd cynllunio llawn ar gyfer y safle o dan ganiatâd rhif 33C102G a gymeradwywyd ar 26/6/08 a chadarnhawyd cais dilynol am dystysgrif cyfreithlondeb ar 29/11/18 o dan gais cynllunio rhif 33C102K/LUC.

Dyma gais i ddiwygio amod (06) o ganiatâd cynllunio rhif VAR/2018/14 er mwyn ail-leoli y plotiau o fewn y safle ac ail leoli plot 8.

Bydd drychiad blaen plot 8 ar ongl a cydd yn gwynebu ochr yr anned bresennol, a elwir hefyd yn 8 Llain Capelulo. Bydd un o'r ffenestri dormer llawr cyntaf (ystafell wely 3) a fydd yn wynebu ochr yr eiddo cyfagos a elwir yn 8 Llain Capelulo o wydr aneglur i sicrhau na fydd y cynnig yn cael effaith ar yr amwynderau sy'n cael eu mwynhau ar hyn o bryd gan ddeiliaid yr eiddo.

Cyd-destun Polisi – Mae'r egwyddor o godi tair annedd ar y safle wedi'i sefydlu o dan gais cynllunio 33C102G ac yn ddiweddarach fe browyd bod y dystysgrif cyfreithlondeb yn gyfreithlon o dan gais cynllunio 33C102K/LUC.

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd – Mae Pentre Berw wedi'i adnabod fel clwstwr lle gall ceisiadau am dai fforddiadwy gael eu cefnogi ar gyfer angen rhwng neu gyferbyn ag adeiladau sydd wedi eu lliwio ar y Map sydd wedi'i gynnwys o dan Bolisi Tai 6.

Nid yw'r cais sy'n cael ei ystyried ar hyn o bryd yn cydymffurfio â gofynion Polisi TAI 6 gan fod yr anheddau yn dai marchnad agored. Fodd bynnag, gan fod gan safle'r cais ganiatâd cynllunio blaenorol, rhaid ystyried y canlynol:-

- A oes tebygolrwydd y gallai'r caniatâd presennol gael ei weithredu.
- A oes yna newidiadau i'r caniatâd sy'n sicrhau gwelliannau o gymharu â'r hyn a ganiatwyd eisoes.

Mae gwaith draenio wedi dechrau ar safle'r cais ac mae'r caniatâd wedi profi'n gyfreithlon o dan gais cynllunio 33C102K/LUC; felly, mae'n debygol y bydd y caniatâd yn cael ei weithredu.

Ni ystyrir bod y gwelliannau a gynigir yn ddirywiad o gymharu â'r hyn a gymeradwywyd o dan y caniatâd blaenorol.

Effaith ar amwynderau'r eiddo cyfagos - Mae eiddo cyfagos wedi eu hysbysu am y datblygiad arfaethedig a mynegwyd pryderon yn wreiddiol y byddai'r cynnig yn arwain at edrych dros eu heiddo. Fel y nodwyd uchod, cyflwynwyd cynllun diwygiedig a'r broses gyhoedduswydd a gynhaliwyd eto ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn ni chafwyd unrhyw sylwadau pellach yn yr adran. Er y bydd plot 8 yn wynebu a'r ochr a gardd gefn yr annedd bresennol, ni ystyrir y bydd y cynnig yn cael effaith niweidiol ar yr amwynderau sy'n cael eu mwynhau ar hyn o bryd gan ddeiliaid yr annedd.

Casgliad

Mae'r cais yn groes i Bolisi TAI 6 y Cynllun Datblygu lleol ar y Cyd; fodd bynnag, y sefyllfa wrth gefn yw bod gan safle'r cais ganiatâd cynllunio sydd eisoes yn bodoli ar gyfer 3 annedd.

Ni ystyrir bod y gwelliannau a gynigir yn ddirywiad o gymharu â'r hyn a gynigwyd dan y caniatâd blaenorol ac nid yw'n cael effaith ar yr eiddo cyfagos arall y tu hwnt i'r hyn a oedd wedi'i ganiatáu ar safle'r cais yn flaenorol.

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

AO/HG/01 - Plot 8 drychiadau

AO/HG/02 - Plot 8 drychiadau

AO/HG/03 - Plot 8 cynllun llawr gwaelod

AO/HG/04 - Plot 8 cynllun llawr cyntaf

AO/SP/01 - Cynllun safle

A1807 2100 Rev. B - Plot 9 cynlluniau a drychiadau

A1807 2101 Re. A - Plot 10 cynlluniau a drychiadau

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

(02) Rhaid defnyddio llechi naturiol o liw unffurf yn ddeunydd to ar yr adeilad(au) arfaethedig.

Rheswm: Er mwyn sicrhau golwg foddhaol i'r datblygiad.

(03) Rhaid cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol fanylion llawn am y ffensys, yr holl waliau neu ddull arall o gau neu farcio'r safle a chael caniatâd ysgrifenedig y cyfryw awdurdod i'r pethau hyn cyn y dechreuir gwneud unrhyw waith ar y safle, onibai bod cytundeb ysgrifenedig gyda'r awdurdod cynllunio lleol i'r gwrthwyneb. Bydd rhaid codi'r gwaith hyn yn dilyn cychwyn defnyddio'r adeilad(au) neu gwblhau'r adeilad(au) pa un bynnag yw'r cyntaf.

Rheswm: Er mwyn sicrhau golwg foddhaol i'r datblygiad.

(04) Rhaid i ddŵr wyneb a dŵr budr ddraenio o'r safle ar wahân.

Rheswm: Er mwyn gwarchod y cyfan o'r garthffos gyhoeddus

(05) Ni chaniateir i ddŵr wyneb lifo yn uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r sistem garthffosiaeth gyhoeddus onibai y gytunwyd yn ysgrifenedig gyda'r awdurdod cynllunio lleol.

Rheswm: Rhwystro gormod o ddŵr rhag llifo i'r sistem garthffosiaeth gyhoeddus a llygru'r amgylchedd.

(06) Ni chaiff dŵr draenio tir arllwys yn uniongyrchol nac yn anuniongyrchol i'r sistem garthffosiaeth gyhoeddus.

Rheswm: Rhwystro gormod o ddŵr rhag llifo i'r sistem garthffosiaeth gyhoeddus a llygru'r amgylchedd.

Y cynllun datblygu sy'n berthnasol i Ynys Môn yw'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017). Roedd y polisiau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: PCYFF 2, PCYFF 3 a TAI 6.

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.