

Pwyllgor Cynllunio: 10/01/2024

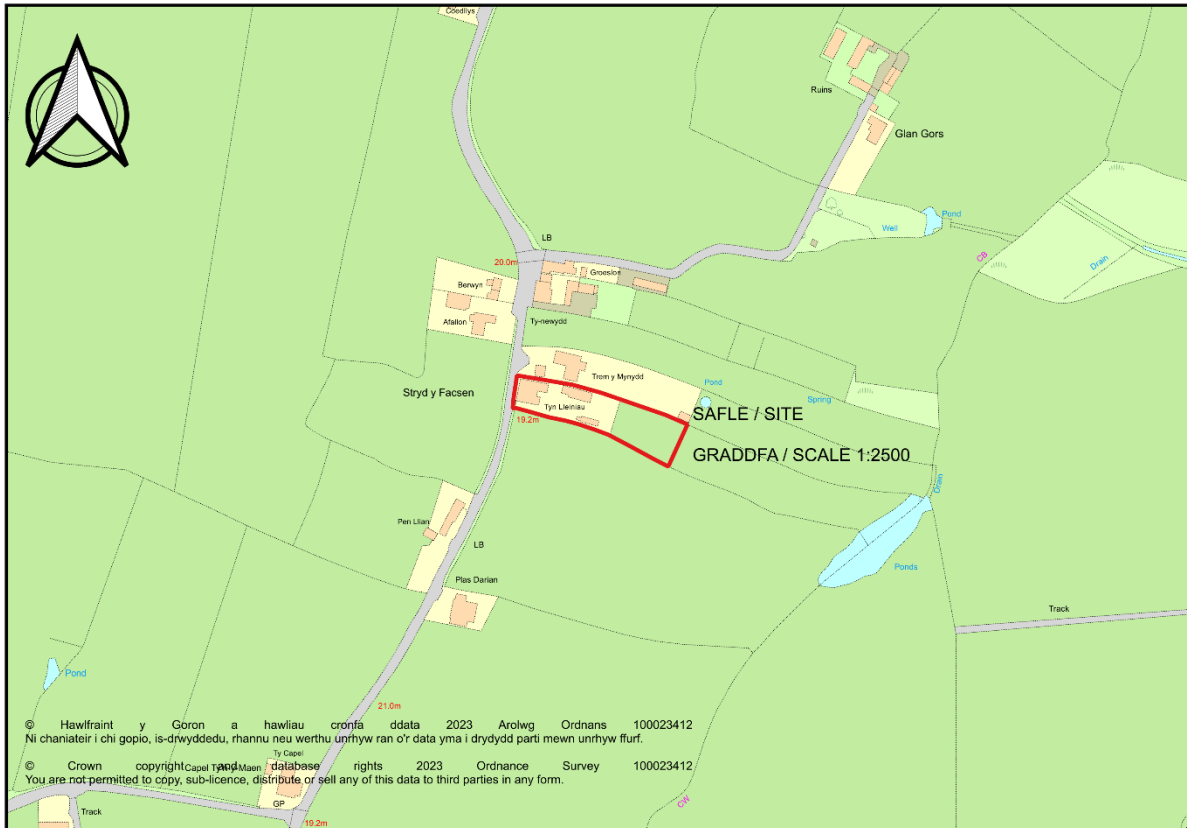
11.1

Rhif y Cais: FPL/2023/228

Ymgeisydd: Mr & Mrs D Bailey

Bwriad: Cais llawn ar gyfer ymestyn cwrtil preswyl yn

Lleoliad: Tyn Lleiniau, Llanfigael.



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

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor oherwydd bod yr ymgeisydd yn perthyn i un o'r cynghorwyr presennol, fel y'i diffinnir yn adran 4.6.10.2 o Gyfansoddiad y Cyngor. Mae'r Swyddog Monitro wedi craffu ar y cais, yn unol â gofynion adran 4.6.10.4 yn y Gyfansoddiad.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r safle arfaethedig wedi'i leoli yn ardal Llanfigael, ger lôn wledig gul yng nghefn gwlad agored, fel y'i diffinnir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLIC). Mae'r annedd bresennol yn fwthyn/byngalo pedair ystafell wely ar wahân ac yn y cefn ceir gardd gydag arwyneb caled a ddefnyddir i barcio ceir a lleoli carafán sefydlog sy'n cael ei defnyddio fel llety ategol.

Y datblygiad arfaethedig yw ymestyn y cwrtil preswyl.

Mater(ion) Allweddol

Y prif fater yw p'un a yw'r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau cynllunio ac a fyddai'n cael effaith andwyol ar dai cyfagos neu'r ardal leol.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu

PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle

Dyluniad SPG yn yr Amgylchedd Adeiledig Trefol a Gwledig, 2008

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)

Polisi Cynllunio Cymru Rhifyn 11 (Chwefror 2021)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd Jackie Lewis	Dim sylwadau a dderbyniwyd hyd yn hyn
Cynghorydd Llio Angharad Owen	Dim sylwadau a dderbyniwyd hyd yn hyn
Cynghorydd Llinos Medi Huws	Dim sylwadau a dderbyniwyd hyd yn hyn
Cyngor Cymuned Llanfachraeth Community Council	Dim sylwadau a dderbyniwyd hyd yn hyn
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Ni ragwelir y byddai'r datblygiad yn effeithio ar y rhwydwaith priffyrdd.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Gofynnwyd i'r ymgeisydd gadarnhau ar y cynlluniau, y bwriad i blannu gwrychoedd brodorol ynghyd â mesurau lliniaru, sef darparu tyllau draenogod yn y ffens derfyn newydd.
Draenio / Drainage	Dim sylwadau a dderbyniwyd hyd yn hyn

Hysbysebwyd y cynnig trwy anfon llythyrau hysbysu personol at feddianwyr eiddo cyfagos a'r dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau oedd 29/11/2023. Pan ysgrifennwyd yr adroddiad hwn, nid oedd yr adran wedi derbyn yr un llythyr yn cyflwyno sylwadau.

Hanes Cynllunio Perthnasol

27C44 - Dymchwel y siediau presennol ac ail godi modurdy ynghyd ac ystorfeydd i'w defnyddio a pwrpasau domestig yn / Demolition of existing sheds along with the construction of a garage, store and garden store building for domestic use only at Ty'n Lleinion, Llanddeusant. Cwblhau'n Derfynol / Finally Disposed Of 09/12/2007

27C44A - Codi ystafell haul ynghyd a cadw'r modurdy/storfa yn / Erection of a conservatory together with the retention of the garage/store at Tyn Lleiniau, Llanfigael, Llanfachraeth. Caniatau/Approved 29/09/2004

27C44B - Addasu ac ehangu yn / Alterations and extensions at Tyn Lleiniau, Llanfigael.
Caniatau/Approved 10/10/2006

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r cais ar gyfer ymestyn y cwrtil preswyl a bydd y pwyllgor yn penderfynu arno gan fod y Cynghorydd KenTaylor yn perthyn i'r ymgeiswyr.

Y prif ystyriaethau cynllunio yw p'un a yw'r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau cynllunio ac a fyddai'n cael effaith andwyol ar dai cyfagos neu'r ardal leol.

(i) Y cais gwreiddiol a gyflwynwyd

Roedd y cais cynllunio gwreiddiol a gyflwynwyd yn gynnig ar gyfer adeiladu anecs un llawr ar wahân ac ymestyn cwrtil preswyl yr eiddo. Hysbysodd yr adran gynllunio'r ymgeisydd a'r asiant na fyddai'r anecs arfaethedig yn dderbyniol gan y byddai'n creu annedd hunangynhaliol ar wahân, oherwydd y pellter oddi wrth yr annedd bresennol, ac ni fyddai'n ategol i'r annedd bresennol. Diwygiwyd y datblygiad arfaethedig gan yr ymgeisydd a'r asiant trwy ddileu'r anecs arfaethedig ac ymestyn yr estyniad i'r cwrtil preswyl i gyd-fynd â gardd yr eiddo drws nesaf.

(ii) Y cynnig i ymestyn y cwrtil

Y datblygiad arfaethedig diwygiedig yw newid defnydd tir amaethyddol i'r Dwyrain o'r cwrtil preswyl presennol. Mae'r darn o dir yn mesur tua 0.11 hecтар. Mae'r eiddo drws nesaf, Trem y Mynydd, ar dir i'r Gogledd o'r safle ac mae gan yr eiddo hwnnw ardd fawr iawn sy'n ymestyn i'r Dwyrain o'r annedd. Byddai'r estyniad i'r cwrtil preswyl yr un fath â gardd yr eiddo drws nesaf o ran ei hyd a'i faint. Mae yna ffens ar y terfyn ar hyd y cwrtil rhwng y ddwy annedd a'r gerddi ac mae uchder y ffens yn atal unrhyw oredrych. Ni fyddai newid defnydd y tir yn cael effaith andwyol ar yr annedd bresennol, byddai'n debyg i ardd yr eiddo drws nesaf o ran ei faint ac ni fyddai'n effeithio ar yr ardal leol.

(iii) Ymateb yr ymgynghorydd ecolegol i'r ymgynghoriad

Mae ymgynghorydd ecolegol y cyngor wedi gofyn am welliannau ecolegol fel rhan o'r cais i newid defnydd y tir. Mae'r asiant wedi addasu'r cynlluniau arfaethedig i ddangos y gwelliannau ecolegol, sef plannu gwrych brodorol a darparu tyllau draenogod yn y ffens er mwyn cydymffurfio â sylwadau'r ymgynghorydd ecolegol. Bydd y ddau welliant ecolegol yn cael eu cynnwys mewn amod.

Casgliad

Ystyrir bod y cais i ymestyn y cwrtil preswyl yn dderbyniol gan na fyddai'n cael effaith andwyol ar y safle presennol, ar eiddo cyfagos nac ar yr ardal leol ac mae'n cydymffurfio â pholisïau cynllunio PCYFF2 a PCYFF3 yn y CDLIC.

Argymhelliad

Bod y cais yn cael ei ganiatáu yn ddarostyngedig i'r amodau canlynol:

(01) Bydd newid defnydd tir yn dechrau heb fod yn hwyrach na phum mlynedd o ddyddiad y penderfyniad hwn.

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion Adran 91(1) y Dref a'r Wlad.

(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 Safle a Ffotograffau o'r Safle - 999014/01 - Diwygiad I - Dyddiedig 12/12/2023

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) Bydd rhaid gwneud yr holl waith plannu sydd wedi'i gymeradwyo yn y manylion tirlunio sydd wedi'u cynnwys yn Cynllun Tanc Arfaethedig gyda'r Cynllun Safle a Ffotograffau o'r Safle - 999014/01 - Diwygiad I - Dyddiedig 12/12/2023 yn ystod y tymor plannu cyntaf ar ôl defnyddio'r safle neu gwblhau'r datblygiad, pa bynnag un sy'n digwydd gyntaf; ac os bydd unrhyw goed neu blanhigion yn marw, yn cael eu symud oddi yno neu'n cael difrod neu glefyd difrifol o fewn 5 mlynedd o gwblhau'r datblygiad, bydd rhaid eu hamnewid yn y tymor plannu nesaf am goed/planhigion o faint a rhywogaeth debyg. Bydd rhaid cadw'r planhigion am weddill oes y datblygiad a gymeradwyir yma.

Rheswm: Fel bod y bwriad yn ymdoddi i'r ardal o'i amgylch fel sy'n ofynnol yn unol â Pholisïau AMG 1, PCYFF 3 a PCYFF 4 y CDLIC.

(05) Ni chaiff yr estyniad i'r cwrtil preswyl ond ei ddefnyddio'n ategol i annedd Tyn Lleiniau, Llanfigael, fel y'i dangosir o fewn y llinell goch ar y Cynllun Safle a Ffotograffau o'r Safle - 999014/01 - Diwygiad I - Dyddiedig 12/12/2023 a ddarparwyd.

Rheswm: Er mwyn osgoi amheuaeth a sicrhau nad oes defnyddiau amhriodol yn digwydd yn yr ardal.

(06) Cyn dechrau defnyddio'r cwrtil preswyl estynedig a gymeradwyir trwy hyn, bydd y ffens derfyn arfaethedig gyda thyllau bychan ar y gwaelod ar gyfer draenogod, fel y caiff ei labelu ar y Cynllun Safle a Ffotograffau o'r safle - 999014/01 - Diwygiad I - Dyddiedig 12/12/2023, yn cael ei chwblhau ac wedi hynny rhaid ei chadw felly yn ystod oes y datblygiad a gymeradwyir trwy hyn.

Rheswm: Er mwyn cynorthwyo i warchod a diogelu bioamrywiaeth.

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

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.