

Rhif y Cais: FPL/2023/359

Ymgeisydd: Mr. Chris Owens

Bwriad: Cais llawn ar gyfer cynlluniau diwygiedig ar gyfer codi annedd a ganiatawyd gynt dan caniatad cynllunio rhif FPL/2021/47 ar dir ger

Lleoliad: Pen Bryn, Rhosmeirch



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 oherwydd bod y cynnig yn groes i bolisiau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd y mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn bwriadu ei ganiatáu.

Y Cynnig a'r Safle

Mae hwn yn gais llawn am gynlluniau diwygiedig i godi annedd a ganiatawyd yn flaenorol dan ganiatâd cynllunio cyfeirnod FPL/2021/47 ar dir ger Pen y Bryn, Rhosmeirch.

Mater(ion) Allweddol

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

Mae sefyllfa wrth gefn yn bodoli (caniatâd sy'n bodoli), fodd bynnag, mae'r newid polisi dilynol yn dilyn mabwysiadu'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLI ar y Cyd) yn ffactor perthnasol y mae'n rhaid ei gymryd i ystyriaeth.

Polisiau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy

Polisi Strategol PS 17: Strategaeth Aneddleoedd

Polisi Strategol PS 16: Darpariaeth Tai

Polisi TRA 2: Safonau Parcio

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu

Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu

Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapiau Lle

Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu

Polisi TAI 6: Tai Mewn Clystyrau

Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

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

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, Chwefror 2021)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)

Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio yr Amgylchedd Adeiledig Gwledig a Threfol (2008)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd Paul Charles Ellis	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cynghorydd Dylan Rees	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cynghorydd Non Lewis Dafydd	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cyngor Tref Llangefni Town Council	Dim gwrthwynebiad.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim sylwadau.
Dwr Cymru Welsh Water	Sylwadau/amodau.
Draenio / Drainage	Sylwadau parthed SuDS a risg llifogydd.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Sylwadau parthed ecoleg a bioamrywiaeth.
Swyddog Llwybrau Troed / Footpaths Officer	Sylwadau.
GCAG / GAPS	Dim sylwadau.

Rhoddyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn tair ffordd; roedd y rhain trwy osod rhybudd ger y safle, anfonwyd rhybuddion personol i berchnogion eiddo cyfagos a hysbyseb yn y wasg leol. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 26/01/2024.

Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, nid oedd unrhyw sylwadau wedi dod i law yn yr Adran yn dilyn y cyfnod cyhoeddusrwydd.

Hanes Cynllunio Perthnasol

34C716 - Cais amlinellol ar gyfer codi annedd gyda'r holl materion wedi'i gadw yn ol ar dir ger / Outline application for the erection of a dwelling with all matters reserved on land near - Pen Y Bryn, Rhosmeirch – Granted 19/6/17

RM/2020/9 - Cais am y materion a gadwyd yn ol ar gyfer codi annedd ar dir ger / Application for reserved matters for the erection of dwelling on land adj - Pen Bryn, Llangefni – Granted 7/8/20

FPL/2021/47 - Cais llawn ar gyfer cynlluniau diwygiedig ar gyfer codi annedd a ganiatawyd gynt dan cais amlinellol rhif 34C716 a cais materion a cadwyd yn ôl rhif RM/2020/9 ar dir ger / Full application for amended plans for the erection of a dwelling previously approved under outline application reference 34C716 and reserved matters application reference RM/2020/9 on land adjacent to Pen Bryn, Rhosmeirch - Caniatau/Granted - 24/06/2021

LUE/2023/23 - Cais am Dystysgrif Cyfreithlondeb o ddatblygiad presennol mewn perthynas a cychwyn gwaith materol ar ganiatad cynllunio rhif FPL/2021/47 ar dir ger / Application for a Certificate of Lawfulness of existing development in relation to a material start having been made on planning permission reference FPL/2021/47 on land adjacent to Pen Bryn, Rhosmeirch - Cyfreithiol/Lawful - 05/10/2023

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r cais hwn ar gyfer cynlluniau diwygiedig ar gyfer codi annedd a gymeradwywyd yn flaenorol dan ganiatâd cynllunio cyfeirnod FPL/2021/47 ym Mhen Bryn, Rhosmeirch,

Ym mis Hydref 2023, cyflwynwyd Tystysgrif Datblygiad Cyfreithlon dan gyfeirnod LUE/2023/23 oedd yn nodi bod gwaith datblygu cyfreithlon wedi dechrau ar y safle, gan ddiogelu'r caniatâd cynllunio yn barhaol.

Ers mabwysiadu'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, mae Rhosmeirch yn cael ei adnabod fel Clwstwr dan ddarpariaeth Polisi TAI 6, lle cymeradwyir anheddau newydd cyn belled nad oes angen lleol am dŷ fforddiadwy.

Fodd bynnag, mae opsiwn wrth gefn mewn bodolaeth sy'n cynnwys caniatâd cynllunio cyfreithiol ar gyfer codi annedd marchnad agored ar y tir. Felly, mae'n rhaid ystyried y canlynol:-

- A yw'n debygol y gellir gweithredu'r caniatâd cynllunio presennol.
- A yw'r diwygiadau i'r caniatâd yn gwella'r hyn sydd eisoes wedi'i gymeradwyo.

Mae'r caniatâd wedi'i weithredu ac mae'n manteisio ar Dystysgrif Datblygiad Cyfreithlon sy'n diogelu'r caniatâd yn barhaol.

Mae'r diwygiadau arfaethedig yn cynnwys:

- Addasiadau i ffiniau'r safle, ei leoliad, dyluniad a mynediad i'r safle.

Mae'r plot arfaethedig wedi ymestyn i'r gogledd ddwyrain, ac yn defnyddio rhan o'r cae a oedd wedi'i adael yn wag. Mae llwybr cyhoeddus rhif 17 yn rhedeg rhwng y plot a Phen y Bryn, i gyfeiriad y gogledd ddwyrain, a bydd yn cael ei amgylchynu gan ffens ffiniol sy'n 1.2m o uchder.

Bydd yr annedd arfaethedig yn cael ei adleoli'n ganolog o fewn y plot, a bydd y fynedfa yn cael ei hadleoli o'r cornel gogledd i'r cornel deheuol ar y safle.

Mae rhai diwygiadau i ddyluniad yr annedd arfaethedig, a bydd yn newid o fyngalo dormer bric coch gyda modurdy dwbl ynghlwm i annedd bric deulawr wedi'i phaentio, gyda modurdy sengl ynghlwm.

Mae'r diwygiadau arfaethedig yn cael eu hystyried yn dderbynol o ran graddfa, lleoliad, dyluniad ac fe ystyrir eu bod o ansawdd gwell ac yn welliant cyffredinol i'r cynllun a gymeradwywyd yn flaenorol, sy'n fwy addas gyda datblygiadau lleol cyffredinol.

Ymgynghorwyd â'r Adran Briffyrdd mewn perthynas â newid y fynedfa, ac nid ydynt wedi codi unrhyw wrthwynebiad.

Mae'r cyngor newydd ym Mhennod 6 Polisi Cynllunio Cymru yn ymwneud â defnyddio dull fesul cam i gynnal a gwella bioamrywiaeth, meithrin rhwydweithiau ecolegol gwydn a darparu buddion net ar gyfer bioamrywiaeth. Y flaenoriaeth gyntaf yw osgoi achosi difrod i fioamrywiaeth mewn cyd-destun eang a'r ffordd mae'r ecosystem yn gweithio. Os bydd effeithiau amgylcheddol niweidiol yn amlygu eu hunain, bydd awdurdodau lleol angen sicrhad bod safleoedd amgen rhesymol (gan gynnwys opsiynau lleoli a dylunio) eraill, a fyddai'n arwain at fuddion, llai o niwed neu dim niwed o gwbl, wedi cael eu hystyried.

Yn unol â gofynion Polisi AMG5 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, Pennod 6 Deddf yr Amgylchedd Cymru a'r cyngor diweddaraf ym Mholisi Cynllunio Cymru, mae'r cais yn sicrhau na fydd y datblygiad yn effeithio ar unrhyw goed presennol. Mae'r cais yn cynnwys Datganiad Seilwaith Gwyrdd, gwaith plannu a thirlunio newydd, bocsys ystlumod ac adar. Ystyrir bod y cais yn dderbyniol a'i fod yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi AMG5, Deddf yr Amgylchedd Cymru a'r newidiadau diweddaraf ym Mhennod 6 Polisi Cynllunio Cymru.

Casgliad

Mae'r cais yn mynd yn groes i Bolisi TAI 6 yn Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd; er hynny, mae opsiwn wrth gefn mewn bodolaeth sy'n cynnwys caniatâd cynllunio cyfreithiol ac sy'n elwa o Dystysgrif Datblygiad Cyfreithlon.

Ystyrir bod y diwygiadau arfaethedig mewn perthynas â ffin y safle, ei leoliad, dyluniad a mynedfa i'r safle yn dderbyniol a'u bod yn gwella'r cynllun a gymeradwywyd yn flaenorol, ac ni chredir y bydd y datblygiad yn cael effaith annerbyniol ar gymeriad ac ymddangosiad yr ardal, nag ychwaith fwynderau eiddo cyfagos.

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 llechi naturiol unlliw yn cael eu defnyddio ar gyfer to'r anheddau arfaethedig.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y datblygiad er budd amwynder.

(03) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn mynd yn ei flaen nes bod cynllun draenio dŵr budr wedi cael ei gyflwyno a'l gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol. Bydd y cynllun yn sicrhau bod dŵr budur yn llifo oddi ar y safle a bydd yn cynwys dyluniad manwl yn amlinellu'r mesura arfaethedig i gyd-fynd â'r system garthffos gyhoeddus. Ar ôl hynny, bydd y cynllun yn cael ei weithredu yn unol â'r manylion cymeradwyedig cyn dechrau'r datblygiad.

Rheswm: I atal y system garthffos gyhoeddus rhag profi gor-lwytho hydrolog, I ddiogelu iechyd a diogelwch trigolion presennol a sicrhau na fydd yr amgylchedd yn profi unrhyw lygrfredd na difrof.

(04) 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.

(06) Bydd rhaid sicrhau bod gosodiad y fyndfa a dull ei hadeiladu yn cydymffurfio yn llwyr gyda y cynlluniau a gyflwynwyd, Dyluniad Rhif. SHA-403-03(E) 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.

(05) Bydd y lle parcio'n cael ei gwblhau mewn modd sy'n cydymffurfio'n llwyr â'r manylion fel a ddangosir ar y cynllun/darluniad Rhif. SHA-403-03(E) cyn y cychwynnir ar y defnydd a ganiateir yma a bydd yn cael ei gadw wedyn i'r dibenion hynny'n unig.

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

(07) 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.

(08) 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 cychwynnir ar y defnydd a ganiateir yma.

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

(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 Safle: SHA-403-01(A)
- Cynllun Gosodiad Safle: SHA-403-03(E)
- Cynlluniau a Edrychiadau Arfaethedig: SHA-403-02(A)
- Datganiad Seilwaith Gwyrdd Statement, Cambrian Planning, December 2023

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, PS5, PS17, PS16, PS19, TRA2, AMG5, TAI6.

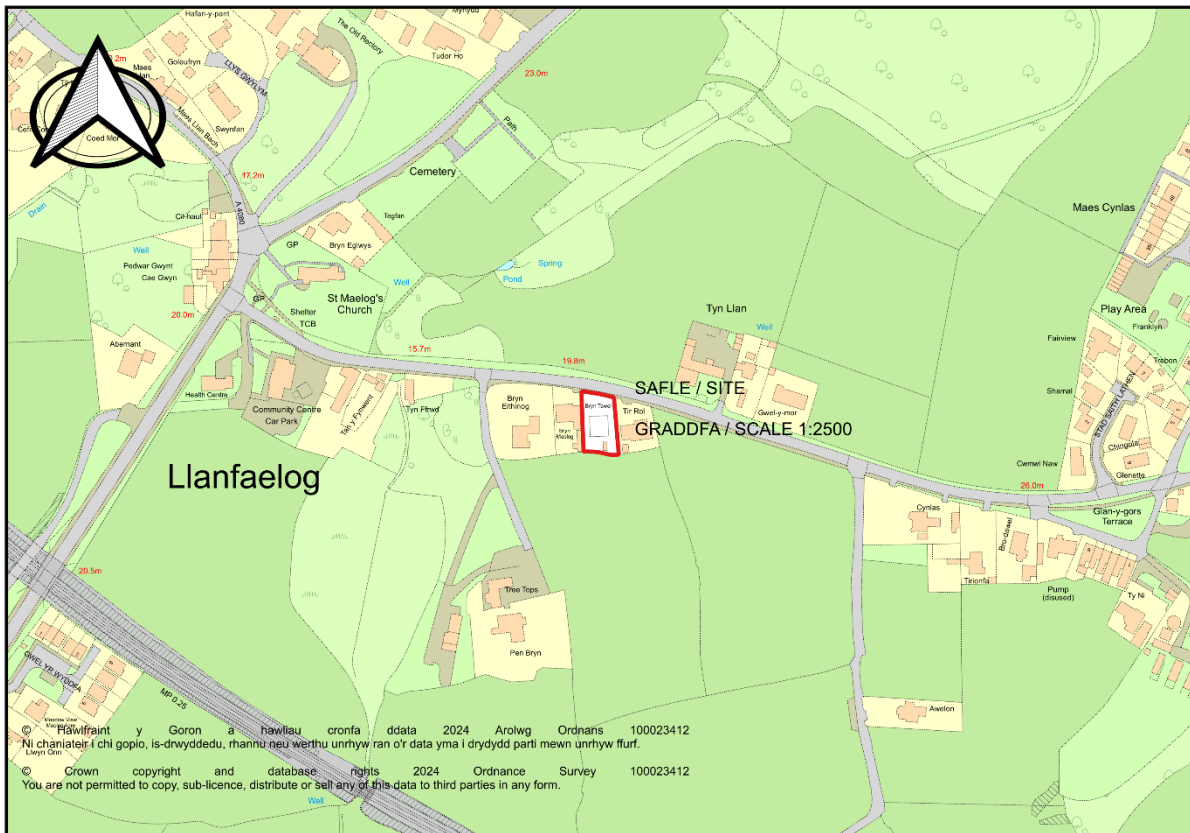
Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

Rhif y Cais: VAR/2024/9

Ymgeisydd: Mr. Neil Richard Hughes

Bwriad: Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (02) o ganiatâd cynllunio rhif FPL/2023/23 (codi garej ar wahân ynghyd â newidiadau i'r cynllun a gymeradwywyd o dan gyfeirnod cais cynllunio 28C257B/DA) er mwyn diwygio lleoliad y modur yn

Lleoliad: Bryn Tawel, Ty Croes.



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 gan ei fod yn mynd yn gores i bolisiau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, ond mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn fodlon i'w gymeradwyo.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r cais ar gyfer amrywio amod (02) caniatâd cynllunio cais FPL/2023/23 (codi garej ar wahân ynghyd â newidiadau i'r cynllun a gymeradwywyd dan gyfeirnod cais cynllunio 28C257B/DA) er mwyn newid lleoliad y garej.

Mater(ion) Allweddol

Y prif fater yw a fyddai'r cais yn cael effaith negyddol ar yr annedd a'r garej a gymeradwywyd yn flaenorol, yr anheddau a'r ardal gyfagos.

Polisiau

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 12, February 2024)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

Ymgynhorai	Ymateb
Draenio / Drainage	Gan nad yw'r cais yn cynnig gwneud unrhyw newidiadau i'r system draenio dŵr arwyneb a gymeradwywyd yn flaenorol, nid oes gan y Tîm Draenio unrhyw wrthwynebiad i'r cais hwn.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim gwrthwynebiad i'r cais a gwybodaeth ar gyfer yr ymgeisydd.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Dim pryderon am leoliad newydd y garej, a gofynnwyd bod y gwelliannau ecolegol a'r goleuadau allanol yn cael eu gosod yn gywir ar y cynlluniau.
Dwr Cymru Welsh Water	Gofynnwyd am amod nad oedd dŵr arwyneb oddi ar y safle yn cael ei ddraenio i'r system garthffos gyhoeddus, ynghyd a chyngor ar gyfer yr ymgeisydd.
Cynghorydd Douglas Massie Fowlie	Gofynnwyd am gadarnhad na ellir defnyddio'r garej fel annedd preswyl. Cadarnhaodd y swyddog penderfynu y byddai amod yn cael ei osod ar y garej, ac na fyddai modd ei ddefnyddio am unrhyw reswm arall dim ond fel garej atodol i'r annedd.
Cynghorydd Neville Evans	Nid oes sylw wedi'i dderbyn hyd yma.
Cyngor Cymuned Llanfaelog Community Council	Nid oes sylw wedi'i dderbyn hyd yma.
Polisi Cynllunio / Planning Policy	Dim sylw i'w wneud ar y cais.

Mae'r cynnig wedi cael ei hysbysebu drwy ddsbarthu llythyrau personol yn hysbysu perchnogion eiddo cyfagos, hysbyseb yn y papur newydd lleol a hysbysiad safle gyda dyddiad cau ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau cyn 01/03/2024. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd unrhyw sylwadau wedi'u derbyn.

Hanes Cynllunio Perthnasol

FPL/2023/23 - Cais llawn ar gyfer codi garej ar wahân ynghyd â newidiadau i'r cynllun a gymeradwywyd o dan gyfeirnod cais cynllunio 28C257B/DA yn Caniatáu 07/09/2023

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 - Elstone, Ty Croes. Caniatáu 21/10/2020

28C257 - Dymchwel yr adeilad presennol ynghyd a codi annedd ac addasu y mynedfa presennol yn Ty'n Llan, Llanfaelog, Rhosneigr. Gwrthod 03/07/1998

28C257A - Cais amlinellol ar gyfer codi annedd yn cynnwys manylion llawn am yr fynedfa i gerbydau ar dir ger Bryn Maelog, Llanfaelog. Caniatáu 02/08/2016

28C257B/DA - Cais am faterion a gadwyd yn ôl ar gyfer codi annedd a creu fynedfa i gerbydau ar tir cyfagos i /Elstone, Ty Croes. Caniatáu 31/08/2018

28C257E/DEL - Dileu amodau (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 /Bryn Maelog, Llanfaelog. Tynnwyd yn ôl 18/07/2018

28C354A - Cynlluniau Diwygiedig ar gyfer dymchwel yr adeilad allanol presennol ynghyd a chodi uned gwyliau yn ei le yn lle'r caniatad gwreiddiol dan gyfeirnod 28C354 ar gyfer troi'r adeilad allanol yn uned gwyliau yn Glan y Gors, Llanfaelog -Caniatau -5/6/06

S106/2022/6 - Cais i amrywio Cytundeb Adran 106 er mwyn diwygio'r tir a gynhwysai fel rhan o'r eiddo, o ganitad cynllunio 28C354A yn Glan y Gors, Ty Croes - Caniatad 20/9/23

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae Polisi TAI4 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd – Tai mewn Pentrefi Lleol, Gwledig ac Arfordirol yn nodi y bydd 'cynigion ar gyfer tai marchnad agored yn y Pentrefi Lleol, Gwledig ac Arfordirol canlynol yn cael eu caniatáu cyn belled â'u bod yn cydymffurfio â'r meini prawf isod:

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

ii. Mae'r safle o fewn ffin ddatblygu'r setliad'.

Roedd y caniatâd cynllunio amlinellol a gymeradwywyd yn flaenorol, cyfeirnod 28C257A, yn rhoi caniatâd i godi annedd newydd ynghyd a mynedfa newydd i gerbydau dan Gynlluniau Datblygu Lleol gyda chaniatâd cynllunio'r Mater a Gadwyd yn Ôl yn rhoi caniatâd dan y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Mae safle'r cais wedi'i leoli oddeutu 120m y tu allan i ffin ddatblygu Llanfaelog a 180m oddi wrth y clwstwr tai dynodedig agosaf ym Mryn Du. Dan bolisiau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, byddai'r safle o fewn cefn gwlad agored, ac ystyrir y byddai'r annedd farchnad arfaethedig yn mynd yn groes i bolisiau cynllunio lleol a chenedlaethol

Mae'r egwyddor o ddatblygu'r safle eisoes wedi'i sefydlu dan gais cynllunio cyfeirnod 28C257A a 28C257B/DA, lle rhoddwyd caniatâd ar gyfer codi annedd a chodi mynedfa newydd i gerbydau. Mae

gwaith wedi dechrau ar y safle i adeiladu'r fynedfa i gerbydau, ac mae' annedd wedi'i chodi'n rhannol, gyda'r gwaith wedi'i atal cyn gosod y to.

Y cais olaf a gymeradwywyd ar gyfer y safle oedd caniatâd cyfeirnod FPL/2023/23 ar gyfer gwneud addasiadau i'r annedd a garej ar wahân newydd.

Y prif ystyriaethau cynllunio yw a fyddai newid lleoliad y garej ar y safle yn cael effaith negyddol ar yr annedd a'r garej a gymeradwywyd yn flaenorol, yr anheddau a'r ardal gyfagos.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

(ii) Lleoliad, graddfa, dyluniad ac ymddangosiad y garej arfaethedig

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 fwynder preswylwyr eiddo cyfagos, a defnydd tir neu eiddo arall.

Mae Polisi PCYFF 3 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn nodi bod disgwyl i bob cais ddangos dyluniad o ansawdd arbennig sy'n rhoi ystyriaeth lawn i'r cyd-destun naturiol, hanesyddol a'r amgylchedd adeiledig, ac yn cyfrannu at greu lleoedd deniadol a chynaliadwy. Dylai'r cynnig gyd-fynd â'r safle a'r ardal gyfagos bresennol, neu eu gwella.

Roedd cais cynllunio cyfeirnod FPL/2023/23 yn gofyn am ganiatâd i godi garej ar wahân. Byddai'r garej ar wahân, fel rhan o'r caniatâd cynllunio hwn, yn cael ei leoli'n agos i ffin orllewinol y safle o fewn 1.8m oddi wrth yr annedd, a 1.2m o'r ffin a rennir gyda'r eiddo cyfagos, 'Bryn Maelog.' Roedd y garej yn mesur 5.7m mewn lled a 6.2m o hyd, 2.8m hyd at fondo'r to a 4.8m hyd at grib y to. Bydd gan y garej to llechi ar ddwy ongl gyda drws garej sengl ynghyd â drws a ffenestr sengl.

Byddai'r lleoliad arfaethedig newydd ar gyfer y garej yn agosach i ffin ddwyreiniol y safle, yn cynnwys cyntedd wedi'i orchuddio sy'n cysylltu'r garej â'r annedd, a byddai 1.9m oddi wrth y ffin a rennir gyda'r eiddo cyfagos, 'Tir Rol'. Graddfa'r garej arfaethedig yw 5.7m o led, 6.2m o hyd, 2.8m hyd at fondo'r to a 4.8m hyd at grib y to. Bydd gan y garej to llechi ar ddwy 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 fyddai'n cael effaith negyddol ar y safle presennol, eiddo cyfagos ac mae'n cydymffurfio gyda pholisïau cynllunio PCYFF 2 a 3 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Ecoleg/Seilwaith Gwyrdd a Thirlunio

Mae Polisi Strategol PS19 a Pholisi AMG5 yn y CDLIC yn datgan bod rhaid i gynigion wella bioamrywiaeth. Mae'r cynnig yn cynnwys gosod blychau adar a gwenyn ar y coed aeddfed ar derfyn y safle.

Mae'r bwriad yn cynnwys 2 bocs ystlymod, 4 bocs adar a 1 cwpan adar, sydd wedi cael ei ddangos ar y cynlluniau.

Y cyngor a ddiweddarwyd ym Mhennod 6 Polisi Cynllunio Cymru yw y dylid dilyn dull fesul cam o gynnal a gwella bioamrywiaeth, meithrin rhwydweithiau ecolegol cydnerth a darparu manteision net i fioamrywiaeth. Y flaenoriaeth gyntaf yw osgoi difrod i fioamrywiaeth yn ei hystyr ehangaf a gallu'r ecosystem i weithio. Os gallai fod yna effeithiau amgylcheddol andwyol, rhaid i awdurdodau cynllunio fod yn fodlon bod ystyriaeth lawn wedi'i rhoi i safleoedd amgen rhesymol (gan gynnwys opsiynau lleoli a dylunio amgen) a fyddai'n achosi llai o ddifrod neu'n esgor ar fanteision.

Mae'r cynnig yn unol â gofynion Polisi AMG 5 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, Pennod 6 Deddf yr Amgylchedd (Cymru) a'r cyngor diweddaraf ym Mholisi Cynllunio Cymru.

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, 28C257B/DA. a FPL/2023/23.

Ystyrir bod yr addasiad i'r garej a gymeradwywyd yn flaenorol 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 â chaniatâd cynllunio VAR/2024/9**
- **Drychiadau Arfaethedig - 2311-A3-03 – Dyddiedig Ionawr 2024 – Derbyniwyd 08/03/2024 - Derbyniwyd â chaniatâd cynllunio VAR/2024/9**
- **Cynllun Llawr Gwaelod Arfaethedig - 2311-A3-06 – Dyddiedig Ionawr 2024 – Derbyniwyd â chaniatâd cynllunio VAR/2024/9**
- **Cynllun Llawr Cyntaf Arfaethedig - 2311-A3-05 – Dyddiedig Ionawr 2023 – Derbyniwyd 26/04/2023 - Derbyniwyd â chaniatâd cynllunio FPL/2023/23**

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 2024 – Derbyniwyd 08/03/2024, 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 cyfagoes.

(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 ystumod yn cael ei osod ar yr adeiladau fel sydd wedi'i labelu ar y Drychiadau Arfaethedig - 2311-A3-03 – Dyddiedig Ionawr 2024 – Derbyniwyd 08/03/2024 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 â chaniatâd cynllunio VAR/2024/9 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 mewn 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 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.