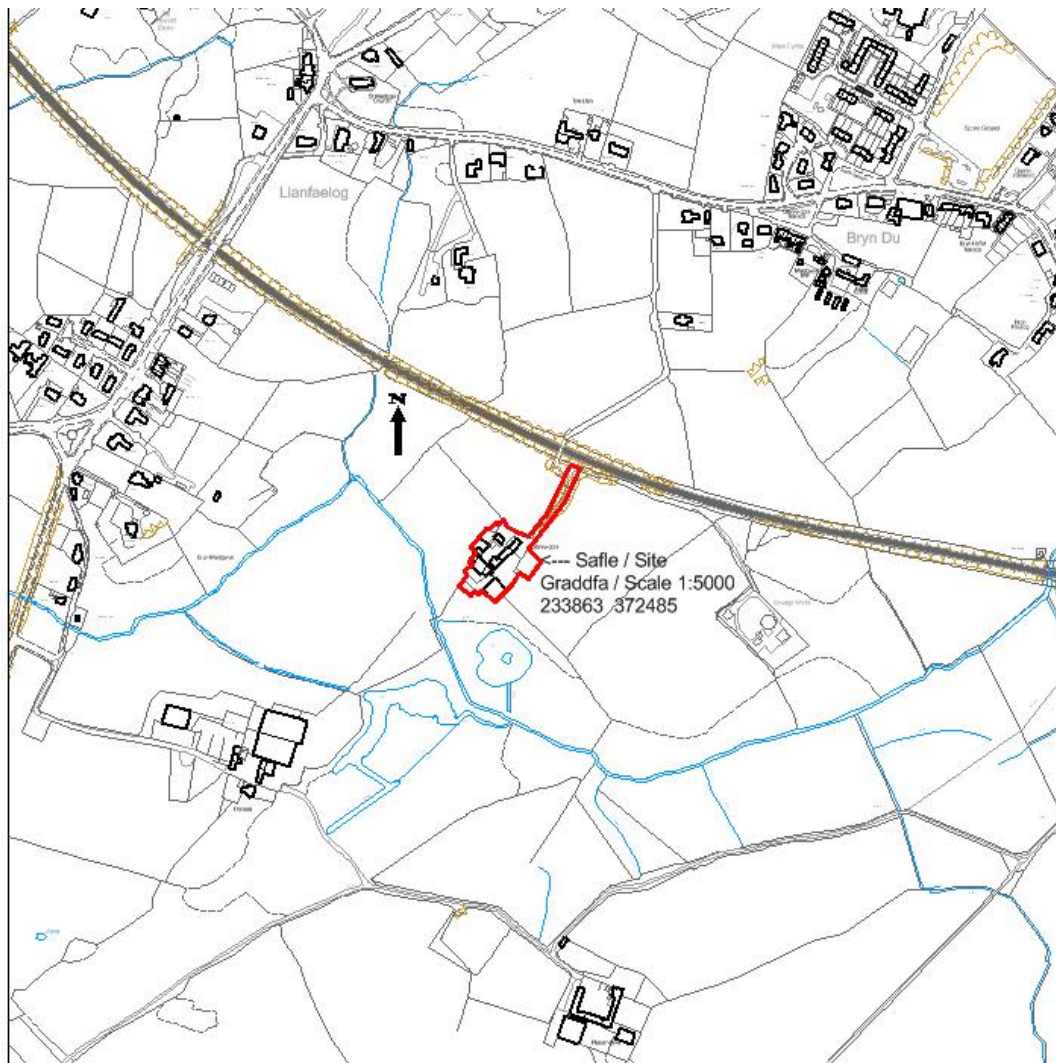


Rhif y Cais: **28C354B/DEL** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Richard Dew

Cais o dan Adran 73 i dynnu amodau (07), (08) a (09) (amodau yn cyfyngu'r uned ar gyfer defnydd gwyliau) o caniatâd cynllunio rhif 28C354A (dymchwel yr adeilad allanol presennol ynghyd a chodi uned gwyliau yn ei le) a'i amnewid gyda amodau deiliadaeth gwyliau sengl ynghyd a'i defnyddio fel anecs i'r annedd yn / Application under Section 73 for the removal of conditions (07), (08) and (09) (conditions restricting the use of the unit for holiday purposes) from planning permission reference 28C354A (demolition of the existing outbuilding and the erection of a holiday unit) and replacement with single holiday occupancy conditions together with its use as an annexe to the dwelling at

Glan Y Gors, Llanfaelog

Pwyllgor Cynllunio: 05/11/2014

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (NJ)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cyflwynwyd y cais hwn gan Aelod Lleol.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r safle hwn yn rhan o gyfadeiladau yn Glan Gors sy'n cael eu gosod fel llety gwyliau.

Mae cyfyngiad ar y caniatâd cynllunio ar gyfer yr uned wyliau yn sgil amodau nad ydynt ond yn caniatáu gosod yr uned am hyd at 28 o ddyddiau ar y tro ar gyfer defnydd tymhorol. Cais yw hwn i ddiweddarau'r amodau i adlewyrchu'r cyngor yn Nodyn Cyngor Technegol 13, yn ogystal â chaniatáu defnyddio'r uned fel rhandy i'r brif annedd fel llety ar gyfer perthynas oedrannus.

2. Mater(ion) Allweddol

Cydymffurfiaeth gyda pholisïau cynllunio a chyngor polisi.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Mon

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 8 – Llety Gwyliau

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi CH2 – Llety Gwyliau

Cynllun Datblygu Unedol a stopiwyd

Polisi GP1 – Canllawiau Rheoli Cynllunio

Polisi TO2 – Llety Gwyliau

Polisi a Canllawiau Cenedlaethol

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 7)

Nodyn Cyngor Technegol 13 – Twristiaeth

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynghorwyd gyda'r Aelod Lleol a'r Cyngor Cymuned ond ni chafwyd ymateb erbyn adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Hysbyswyd y cymdogion trwy godi rhybudd ar y safle, hysbyseb yn y wasg a thrwy ysgrifennu atynt. Ni chafwyd unrhyw ymateb erbyn y dyddiad cau o 15 Hydref 2014.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

28C354 Cynlluniau llawn i ddymchwel adeilad allanol a chodi 2 uned wyliau, ynghyd ag addasu'r adeilad allanol sy'n weddill i greu trydedd uned wyliau ynghyd â gosod tanc septig newydd yn Glan y Gors, Llanfaelog - Cymeradwywyd 20/10/2005.

28C354A Cynlluniau diwygiedig ar gyfer dymchwel yr adeilad allanol a chodi uned wyliau yn lle'r cais 28C354 a gymeradwywyd eisoes ar gyfer addasu'r adeilad yn unedau gwyliau yn Glan y Gors, Llanfaelog – Cymeradwywyd 05/06/2006.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r busnes gosod unedau gwyliau yn Glan y Gors yn weithredol ac mae'n cynnwys 3 uned, dwy ger yr annedd gyfredol a'r drydedd mewn iard fechan y tu ôl iddi

Mae'r cais hwn yn ymwneud â'r drydedd uned. Mae'r caniatâd cynllunio cyfredol yn cyfyngu gosod yr uned hon i'r cyfnod rhwng 1 Mawrth a 31 Ionawr mewn unrhyw flwyddyn ac am ddim mwy na 28 o ddyddiau olynol ar y tro.

Mae Nodyn Cyngor Technegol 13 yn dweud bod amod defnydd gwyliau yn hytrach nag amod defnydd tymhorol yn addas yn y rhan fwyaf o amgylchiadau, gan nodi y gall amodau defnydd tymhorol barhau i fod yn berthnasol mewn amgylchiadau lle nad yw adeilad yn addas i fyw ynddo'n barhaus yn ystod misoedd y gaeaf, e.e. oherwydd ei adeiladwaith neu ei ddyluniad, neu pan fo'r safle'n agos i gynefin y mae angen ei ddiogelu ar adegau penodol yn ystod y flwyddyn. Nid yw'r naill achos na'r llall yn bodoli yma ac ystyrir y byddai'n dderbyniol newid yr amodau cyfredol i ddarparu ar gyfer defnydd gwyliau yn unol â'r cyngor yn Nodyn Cyngor Technegol 13.

Yn ychwanegol, mae'r cais yn gofyn am ganiatâd i ddefnyddio'r uned fel rhandy i'r annedd yn Glan y Gors ar gyfer perthynas oedrannus sydd mewn iechyd gwael. Ni fyddai defnyddio'r uned fel rhandy yn hytrach nag uned gwyliau yn cael unrhyw effaith ychwanegol ar y safle o ran mwynderau neu'r dirwedd. Nid yw defnydd fel rhandy ac fel uned wyliau yn cyfateb i ddefnydd fel annedd barhaol annibynnol. Nid ystyrir felly y byddai defnyddio'r uned fel rhandy yn tynnu'n groes i unrhyw bolisiâu cynllunio a sefydlwyd.

Roedd y caniatâd a roddwyd gan gais 28C354A yn amodol ar gytundeb cyfreithiol Adran 106 i gadw'r unedau gwyliau fel un fenter gyda'r ddwy uned arall ar y safle. Ystyrir y gall amod gynllunio gyflawni'r un amcan.

7. Casgliad

Ystyrir bod defnydd fel rhandy yn dderbyniol o ran mwynderau ac ystyriaethau polisi. Mae amrywio'r amodau gwyliau i ganiatáu ar gyfer defnydd gwyliau yn hytrach na defnydd tymhorol yn gyson gyda'r cyngor cynllunio cenedlaethol.

8. Argymhelliad

I **ganiatau'r** cais gyda'r amodau isod:

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.

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

Rheswm: Ufuddhau i anghenion Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(02) Rhaid defnyddio'r anecs a ganiateir yma i bwrpasau anecs gfydd yn ategol i fwynhad yr annedd yn Glan y Gors, Llanfaelog ac i bwrpasau uned osod gwyliau a ni chaniateir ei ddefnyddio ar unrhyw amser fel eiddo preswyl arhaol.

Rheswm: Er mwyn diffinio sgop y caniatad.

(03) Rhaid cadw cofrestr o osod yr uned fel uned gwyliau a'i roi ar gael i'r awdurdod cynllunio lleol pan ofynnir amdano.

Rheswm: I atal defnyddiau anawdurdodedig rhag digwydd.

Pwyllgor Cynllunio: 05/11/2014

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (DO)

Argymhelliad:

Caniatáu.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r ymgeisydd yn cael ei gyflogi gan yr Awdurdod Lleol ac yn 'swyddog perthnasol' fel sy'n cael ei ddiffinio ym mharagraff 4.6.10.4 y Cyfansoddiad.

Mae'r cais wedi cael ei sgrwtineiddio gan y Swyddog Monitor fel sy'n ofynnol o dan baragraff 4.6.10.4 y Cyfansoddiad.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r safle y tu fewn i ffin ddatblygu Llanbedrgoch.

Cais yw hwn i ddileu amodau (10), (11) a (12) o ganiatâd cynllunio 30C728 sy'n ymwneud â'r côd ar gyfer cartrefi cynaliadwy.

2. Mater(ion) Allweddol

Materion allweddol y cais yw a ydi'r cynnig yn cydymffurfio gyda gofynion Nodyn Cyngor Technegol 12: Dyluniad

3. Brif Bolisiâu

Cynllun Lleol Ynys Môn

- 1 – Polisi Cyffredinol
- 48 – Meini Prawf Codi Tai
- 50 – Pentref / Treflannau Rhestredig
- 26 – Parcio Ceir
- 31 - Tirlunio
- 41 - Dylunio

Cynllun fframwaith Gwynedd

- A2 – Housing
- D3 - Amgylched
- D28 - Dylunio
- D29 - Dylunio
- D32 - Dylunio
- FF12 - Trafnidiaeth

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

- GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
- GP2 - Dylunio
- HP5 – Pentrefi Bach a Chlystyrau Gwledig
- EN1 – Cymeriad Tirwedd
- TR10 – Safonau Lleoedd Parcio

SG5 – Systemau Trin Carthion Preifat
SG6 – Dwr yn Llifo Oddi Ar Y Wyneb

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dyluniad

Canllaw Cynllunio Atodol – Canllawiau Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig.

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyng V Hughes – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Cyng I Williams – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Cyng D R Hughes – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Cyngor Cymuned - Caniatáu

Rhodddwyd cyhoeddusrwydd i'r i'r cais mewn dwy ffordd; gosod rhybudd safle ger y safle a rhoi rhybuddion personol i eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 09/10/2014, ac ar amser ysgrifennu'r adroddiad hwn nid oedd unrhyw lythyrau wedi ei dderbyn yn y swyddfa hon.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

30C728 - Cais amlinellol gyda'r holl faterion wedi eu cadw'n ol ar gyfer codi annedd ynghyd a chreu mynedfa newydd a gosod system trin carthffosiaeth newydd ar dir ger Meusydd, Llanbedrgoch. Caniatâd 05/01/2012.

30C728A/DA - Cais am faterion a gadwyd yn ol i godi 1 annedd ar dir ger Meusydd, Llanbedrgoch. Caniatâd 22/05/2014

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cafodd cais amlinellol gyda'r holl faterion wedi'u cadw ar gyfer codi annedd ar dir yn Meusydd, Llanbedrgoch ei ganiatáu ar 05/1/2012.

Mae amodau (10), (11) a (12) y caniatâd hwn yn ymwneud â'r Cod ar gyfer Cartrefi Cynaliadwy. O dan TAN 22 sydd nawr wedi ganslo roedd angen i ddatblygiadau tai newydd gyfarfod ag angen y Côt ar gyfer Cartrefi Cynaliadwy ac roedd angenrhaid polisi i osod amodau cynllunio i gyfarfod â'r amcan hwnnw. Yn ei lythyr eglurhaol ar 5 Mehefin 2014 fodd bynnag, fe gyhoeddodd Llywodraeth Cymru drwy ei Weinidog Tai ac Adfywio ei fod yn tynnu'r polisi hwnnw yn ôl ar 31 Gorffennaf 2014 gan ddweud:

“Any application determined after the 31 July 2014, including Section 73 applications which might seek to remove extant conditions on planning permissions requiring the relevant Code for Sustainable Homes / BREEAM levels to be achieved, should be assessed in accordance with the policy changes and any existing adopted LDP policy which may require a higher standard.”

Cafodd yr annedd ei chaniatáu ac fe ofynnwyd y byddai'n cyfarfod ag anghenion y Cod Cartrefi Cynaliadwy ond o ystyried y newid polisi, ystyrir bod y cais i ddileu'r amodau yn dderbyniol yn unol â chyngor Llywodraeth Cymru.

Drwy fod hwn yn gais o dan Adran 73 y mae mewn gwirionedd yn cyfateb i roi caniatâd cynllunio

cyfan gwbl newydd, ac fe ddylid ystyried pa amodau eraill sydd angen eu cynnwys yn y caniatâd newydd. Mae'r datblygiad wedi dechrau ar y safle ac felly nid yw'r cyfyngiad amser o 5 mlynedd i ddechrau'r datblygiad bellach yn berthnasol.

7. Casgliad

Mae dileu'r amodau yn dderbyniol yn unol â'r polisiau cynllunio presennol.

8. Argymhelliad

Caniatáu'r datblygiad gydag amodau.

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.

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

Rheswm: Sicrhau y bydd y datblygiad yn foddhaol o safbwynt amwynder.

(02) Bydd raid sicrhau bod gosodiad y fynedfa a dull ei hadeiladu yn cydymffurfio'n llwyr gyda'r cynlluniau a gyflwynwyd cyn dechrau ar y defnydd y rhoddir caniatâd iddo yma ac wedyn bydd raid cadw'r fynedfa yn glir o bob rhwystr parhaol a'i defnyddio i ddibenion mynediad yn unig.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(03) Rhaid cwblhau'r fynedfa gyda wyneb bitwmen neu ddeunydd wynebu addas arall fel all gael ei gytuno yn ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol am y 5 metr cyntaf o ymyl agosaf y Briffordd Sirol gan sicrhau bod y system draenio dŵr wyneb wedi ei chwblhau ac yn gweithio cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(04) 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.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd er lles diogelwch y ffordd.

(05) Rhaid cwblhau'r lle parcio ceir yn gwbl unol â'r manylion fel a gyflwynwyd cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma ac wedyn bydd raid cadw'r lle parcio i'r dibenion hyn yn unig.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(06) Rhaid adeiladu'r fynedfa gyda'i graddiant yn ddim mwy nag 1 mewn 20 am y 5 metr cyntaf yn ôl o ymyl agosaf y gerbydlon gyfagos.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

Er Gwybodaeth

Na fydd yr awdurdod priffyrdd yn gyfrifol am unrhyw ddŵr wyneb sy'n llifo o'r ffordd i'r safle sgil y datblygiad.

Ei gyfrifoldeb ef/hi fydd addasu'r symud a/neu warchod unrhyw wasanaeth statudol ar y briffordd ac ef/hi fydd yn talu am wneud y gwaith.

Ef/hi fydd yn talu'r Awdurdod Ffyrdd, ei gynrychiolwyr neu ei gontractwyr cydnabyddedig eraill am ddarparu'r llwybr cerdded a / neu lwybr ar draws y lle glas a fydd eu hangen yng nghyswllt y datblygiad hwn a hynny cyn defnyddio'r fynedfa a chwblheir y gwaith hwn cyn cychwyn ei ddefnydd.

Os yw ef/hi yn dewis gwneud y gwaith ei hun, dylai'r ymgeisydd gyflwyno cais ysgrifenedig i'r Cyfarwyddwr Corfforaethol (Priffyrdd, Trafnidiaeth ac Eiddo) yn gofyn am yr hawl, dan Adran 171 Deddf Priffyrdd 1980 i wneud gwaith ar y briffordd ar gyfer creu'r llwybr cerdded a/neu'r llwybr ar draws y lle glas.