

Rhif y Cais: FPL/2023/193

Ymgeisydd: Mr A and E Hughes

Bwriad: Cais llawn i godi annedd ynghyd â addasu'r fynedfa presennol ar dir cyfagos

Lleoliad: Arwel, Llanddona



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Gwen Jones)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cyflwynir y cais cynllunio i'r pwyllgor cynllunio gan ei fod yn gwyro oddi wrth y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ond mae swyddogion yn ystyried ei caniatáu.

Y Cynnig a'r Safle

Cais llawn ar gyfer adeiladu tŷ yw hwn, ynghyd ag addasu'r fynedfa bresennol ar dir ger Arwel, Llanddona.

Mater(ion) Allweddol

Mae'r prif faterion fel a ganlyn:-

- Caniatâd sydd wedi'i ddiogelu am dŷ ar y safle
- Ystyriaethau Polisi
- Dyluniad
- Priffyrdd
- Ecoleg a Thirwedd
- Effaith ar eiddo preswyl gerllaw

Polisiâu

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi Strategol PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig
Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd
Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi Strategol PS 6: Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt
Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
Polisi TAI4:
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol
Polisi TRA 2: Safonau Parcio
Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant

Canllaw Cynllunio Atodol - Cynllunio a'r Iaith Gymraeg (2007)
Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio yr Amgylchedd Adeiledig Gwledig a Threfol (2008)
Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol: Cynnal cymunedau unigryw a chynaliadwy (2019)

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, Chwefror 2021)

Nodyn Cyngor Technegol 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur (2009)
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)
Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth (2007)
Nodyn Cyngor Technegol 20: Cynllunio a'r Gymraeg (2017)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd Gary Pritchard	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Caniatad Amodol
Cynghorydd Carwyn Jones	Yn amlwg mae ceisiadau ar hyd y darn yma yn Llanddona yn sensitive iawn yn lleol. Gan fod hwn yn gais ar lawful dev site tu allan l'r CDLL mae angen iddo glynu mor agos a bosib l be oedd y caniatad hanesyddol. Mae yna bryder gan un or trigolion fod newid yr orientation yn mynd l effeithio ar ei breifatrwydd.

Cynghorydd Alun Roberts	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cyngor Cymuned Llanddona Community Council	Dim gwrthwynebiad
Draenio Gwynedd / Gwynedd Drainage	Standard Advice in relation in relation to SuDS
Polisi Cynllunio / Planning Policy	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Nid yw'r cynnig yn cydymffurfio â gofynion TAN18; serch hynny, mae'r ymgeisydd eisoes wedi gwella'r fynedfa sydd wedi'i diogelu. Ystyrir y bydd yr addasiadau i'r fynedfa'n gwella ar y caniatâd a ddiogelwyd ac ystyrir eu bod yn dderbyniol.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Cyngor safonol mewn perthynas ag oriau gwaith adeiladu.
Dwr Cymru Welsh Water	Caniatad Amodol

Hysbysebwyd y cynnig trwy anfon llythrau hysbysu personol at feddianwyr eiddo cyfagos. Rhoddwyd hysbysiad yn y papur newydd lleol a gosodwyd rhybudd ar y safle. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau oedd 29/11/23. Pan ysgrifennwyd yr adroddiad hwn, roedd 6 llythyr yn cyflwyno sylwadau wedi dod i law'r adran.

Mae'r prif resymau dros wrthwynebu fel a ganlyn:-

- Mae'r safle tu allan i'r ffin ddatblygu
- Mae'r annedd yn fwy ac ar ôl-troed gwahanol i'r cynllun a gymeradwywyd yn flaenorol
- Mae'n ffordd o ochrgamu'r cynllun datblygu
- Nid yw'r cynlluniau'n dangos y datblygiad ar yr ochr arall
- Effaith ar fwynderau eiddo preswyl cyfagos
- Dylid ystyried hwn fel cais cynllunio newydd ac ni ddylid ystyried y gwaith a wnaed ar y sylfeini
- Nid yw'n gweddu â'r ardal a bydd yn effeithio ar gymeriad y pentref
- Effaith ar yr AHNE yn y cyffiniau
- Cynnydd mewn traffig ar y ffordd ac ystyriaethau mynediad
- Nid oes cynigion ar gyfer tirlunio
- Nid oes digon o welliannau i fioamrywiaeth
- Ni fydd deunyddiau lleol yn cael eu defnyddio
- Mae'r Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu'n gynhwysfawr ond bydd cerbydau contractwyr yn parhau i fod yn broblem
- Nid oedd y cyhoeddusrwydd yn ddigonol – ni osodwyd hysbysiad safle
- Cwyn ffurfiol am y cais blaenorol a chwestiynau am y gwaith a gwblhawyd ar y safle
- Mwy o dai gwyliau ac ail gartrefi.
- Nid oes angen tŷ arall yn yr ardal
- Dylid ymdrin ag hwn fel cais i ailadeiladu annedd ac ni ddylai fod fwy nag 20% yn fwy o faint na'r annedd bresennol
- Gosod cysail

Mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau:-

- Mae safle'r cais tu allan i'r ffin ddatblygu; er hynny, mae caniatâd wedi'i ddiogelu ar gyfer annedd ar y tir.
- Mae'r annedd yn fwy ac mae'r ôl-troed yn wahanol, ond mae hyn wedi cael ei ystyried ac ymhelaethir ar hynny yn yr adroddiad.
- Ni ystyrir bod y cais cynllunio hwn yn ochrgamu'r cynllun datblygu.
- Nid oes angen i'r cynlluniau ddangos datblygiadau eraill gerllaw.
- Bydd y prif adroddiad yn ymhelaethu ar yr effaith ar eiddo preswyl cyfagos.

- Mae'r cais hwn yn cael ei drin fel cais cynllunio newydd ond, er hynny, rhaid ystyried y sefyllfa wrth gefn h.y. – y caniatâd cynllunio am annedd sydd wedi'i ddiogel.
- Ni ystyrir y bydd y cynnig hwn yn effeithio ar y ffordd na'r lôn fynediad. Mae'r fynedfa wedi cael ei gwella'n barod er mwyn gwella ar yr hyn a ganiatawyd yn barod. Mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi cadarnhau eu bod yn cefnogi'r cais cynllunio.
- Mae'r cais cynllunio'n cynnwys y bwriad i wneud gwaith plannu yn ogystal â gosod blwch ar gyfer ystumod a dau flwch gwenoliaid. Mae hyn yn gwella ar y caniatâd a ddiogelwyd.
- Mae nifer o wahanol fathau o ddeunyddiau'n cael eu defnyddio yn yr ardal gyfagos, mae'r deunyddiau'n rhai nodweddiadol ac maent yn cydweddu â ffurf gyffredinol datblygiad yn yr ardal.
- Mae'r Adran Briffyrdd yn fodlon â'r Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu.
- Hysbyswyd eiddo cyfagos am y datblygiad a rhoddwyd hysbysiad yn y papur a rhoddwyd rhybudd ar y safle.
- Nid yw'r gŵyn ffurfiol a'r caniatâd blaenorol yn ystyriaeth mewn perthynas â'r cais hwn.
- Mae hwn yn gais cynllunio am annedd preswyl nid tŷ gwyliau.
- Mae caniatâd cynllunio wedi'i ddiogelu am annedd ar y tir.
- Nid yw'r cynnig yn cael ei ystyried o dan y polisi ar gyfer ailadeiladu tai gan nad yw'r annedd sy'n destun y caniatâd blaenorol wedi cael ei adeiladu eto.
- Ni ystyrir y bydd y cais cynllunio hwn yn gosod cynsail.
- Bydd dyluniad a maint yr annedd yn cael eu hystyried yng nghorff yr adroddiad.
- Ni ystyrir y bydd y cynnig yn cael effaith negyddol ar gymeriad y pentref gan fod yr ardal gyfagos yn cynnwys amrywiaeth o dai o wahanol feintiau a dyluniad.
- Ni ystyrir y bydd yr annedd yn effeithio ar yr AHNE.

Hanes Cynllunio Perthnasol

22C21 – Dymchwel dau gaban pren a chodi annedd newydd – Cymeradwywyd 4/6/86

22C/21/A/DA - Cynlluniau manwl ar gyfer adeiladu byngalo – Caniatawyd 8/3/88

LUE/2023/11 - Cais am Dystysgrif Datblygiad Cyfreithlon ar gyfer y defnydd presennol ar ôl cychwyn gwaith perthnasol ar ganiatâd 22C21 a 22C21A/DA (codi annedd) a thrwy hynny ddiogelu'r caniatâd yn Arwel, Llanddona – Cyfreithlon 23/5/23

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Y Cynnig a Hanes y Safle

Mae gwaith perthnasol wedi cychwyn ar y ddau ganiatâd hanesyddol, 22C21 a 22C21A/DA, ar gyfer codi annedd. Cyflwynwyd cais defnydd cyfreithlon a phrofwyd fod gwaith perthnasol wedi cychwyn ar gais cynllunio 22C21 a 22C21A/DA, a bod y caniatâd felly wedi'i weithredu. Felly, mae caniatâd wedi'i ddiogelu ar gyfer annedd ar y tir.

Ystyriaethau Polisi

Mae polisiâu cynllunio wedi newid ers i'r caniatâd blaenorol gael ei roi. Y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLIC) yw'r polisi perthnasol yn awr ond mae'n rhaid ystyried y sefyllfa wrth gefn, sef y caniatâd i godi annedd ar y plot.

Mae Llanddona'n cael ei ddynodi'n Bentref Gwledig o dan Bolisi TAI4 yn y CDLIC. Mae polisi TAI 4 yn datgan y bydd cynigion am dai marchnad agored yn cael eu caniatáu yn y lleoliadau hyn os yw maint, graddfa, math a dyluniad y datblygiad yn gytbwys â chymeriad yr anheddle a bod y safle o fewn y ffin ddatblygu.

Cynnig yw hwn ar gyfer adeiladu tŷ deulawr yn Llanddona. Mae amrywiaeth o dai o wahanol faint, graddfa a dyluniad ger y safle. Ni ystyrir y byddai'r bwriad yn anghydnaws yn yr ardal hon ac ni fyddai'n effeithio ar osodiad yr ANHE gerllaw. Mae safle'r cais tu allan i ffin ddatblygu Llanddona ac felly mae'r

cais yn gwyro oddi wrth Bolisi TAI4 yn y CDLIC; er hynny, rhaid ystyried y sefyllfa wrth gefn hefyd, sef bod caniatâd 22C21 a 22C21A/DA wedi cael eu diogelu.

Dyluniad

Cymeradwywyd y cais hanesyddol, 22C21A/DA, am fyngalo dormer 7.4m o uchder gyda thair ystafell wely.

Cais cynllunio yw hwn i adeiladu tŷ deulawr, 7.6m o uchder, gydag ystafell fyw, ystafell fwyta, cegin, ystafell amlbwrpas, swyddfa, toiled a garej ar y llawr gwaelod a phedair ystafell wely ac ystafell ymolchi ar y llawr cyntaf. Bydd y cynnig yn fwy ac ychydig yn uwch na'r hyn a ganiatawyd o dan 22C21 a 22C21A/DA, ond ystyriwyd p'un a fyddai cynyddu maint ac uchder yr annedd, a'i leoliad, yn cael mwy o effaith na'r cynllun a gymeradwywyd yn barod ar eiddo cyfagos, yr ardal a'r ANHE.

Mae nifer o wahanol dai yn yr ardal ac ni ystyrir y byddai ei faint, ei ddyluniad na'i leoliad yn cael mwy o effaith na'r caniatâd a ddiogelwyd ar yr ardal ac eiddo cyfagos.

Mae digon o le ar y plot mawr o dir ar gyfer annedd o'r maint hwn heb i hynny niweidio mwynderau eiddo preswyl gerllaw. Mae digon o le parcio ac mae'r fynedfa a'r ardd yn ddigonol ar gyfer yr annedd arfaethedig.

Mae'r deunyddiau fyddai'n cael eu defnyddio ar yr annedd yn dderbyniol a byddant yn cyd-fynd â deunyddiau a ddefnyddiwyd yn yr ardal.

Priffyrdd

Mae'r cynnig yn defnyddio'r fynedfa bresennol a ddiogelwyd o dan y caniatâd blaenorol.

Mae'r ymgeisydd wedi lledu'r fynedfa i gerbydau ac ystyrir bod hyn wedi gwella'r fynedfa gyfreithlon bresennol. Efallai nad yw'r fynedfa a'r gweledd yn cydymffurfio â TAN18 ond, gan na fydd nifer yr anheddau sy'n defnyddio'r fynedfa a'r lôn fach yn cynyddu, ystyrir bod y gwelliannau i'r fynedfa yn ddigonol er mwyn gwasanaethu'r annedd.

Ecoleg a Thirwedd

Yn unol â Pholisi PCYFF3 ac AMG5, mae'n ofynnol darparu cynllun tirlunio yn ogystal â gwella bioamrywiaeth. Mae'r cynigion yn cynnwys rhywfaint o waith plannu ar y safle, yn ogystal â gosod blwch ar gyfer ystlumod a dau flwch wenoliaid, ac maent wedi cael eu nodi ar y cynlluniau. Bydd y cynigion yn cyfrannu'n gadarnhaol at fioamrywiaeth. Mae'r cynnig felly'n cydymffurfio â gofynion Polisi PCYFF3 ac AMG5.

Effaith ar eiddo preswyl cyfagos

Mae Polisi PCYFF2: Meini Prawf Datblygu, yn berthnasol a dylai pob cais cynllunio sicrhau nad oes effaith sylweddol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo preswyl lleol, defnyddiau tir neu eiddo arall neu nodweddion yr ardal leol o ganlyniad i fwy o weithgareddau, aflonyddwch, dirgryniad, sŵn, llwch, mygdarth, sbwriel, draeniau, llygredd golau, neu ffurfiau eraill o lygredd neu aflonyddwch.

Mae'r eiddo wedi'i leoli rhwng 11.8m a 13.3m oddi wrth y terfyn i'r Gogledd a thua 26.6m oddi wrth 'Arwel'. Mae Arwel i'r Gogledd Ddwyrain o'r annedd arfaethedig ac mae'r annedd yn cydymffurfio â'r pellteroedd a nodir yn y Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA).

Mae'r eiddo wedi'i leoli tua 26m oddi wrth 'Eithinog' a thua 35m oddi wrth 'Glangors'. Mae'r cynnig hefyd yn cydymffurfio â'r pellteroedd a nodir yn y CCA mewn perthynas ag Eithinog a Glangors.

Ystyrir bod yr annedd yn ddigon pell oddi wrth yr eiddo cyfagos ac ni fydd yr annedd arfaethedig yn cael effaith andwyol ar eu mwynderau.

Mae'r fynedfa a'r lôn fach yn agos at derfyn Arwel; ond mae caniatâd a ddiogelwyd ar gyfer byngalo dormer tair ystafell wely ar y safle. Ni ystyrir y byddai'r cynnig yn cael mwy o effaith na'r hyn a gymeradwywyd yn barod ar y safle o ran defnyddio'r fynedfa a'r lôn fach.

Casgliad

Mae defnydd cyfreithlon ar y safle ar gyfer un annedd o dan gais rhif LUE/2023/11. Mae egwyddor annedd ar y safle'n dderbyniol felly. Ystyrir bod dyluniad, maint, lleoliad a deunyddiau'r annedd yn dderbyniol. Mae'r ymgeisydd wedi cynnig gwella'r mynediad i gerbydau a bydd hynny'n gwella'r fynedfa bresennol. Nid oes unrhyw arddull benodol ar gyfer tai yn yr ardal ac mae eiddo ger y safle yn amrywio o ran eu math, eu maint a'r deunyddiau a ddefnyddiwyd arnynt.

Ni fydd y cynnig yn niweidio mwynderau eiddo preswyl cyfagos ac mae'n cydymffurfio â'r pellteroedd a nodir yn y CCA.

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) 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.

(03) Bydd y safle yn cael ei dirlunio yn gwbl unol â'r cynllun 3036:23:3B yn ystod y tymor plannu cyntaf ar ôl cwblhau'r datblygiad neu ar ôl i rywun ddechrau defnyddio yr annedd, pa bynnag un sydd gyntaf. Bydd y cynllun tirlunio yn cael ei gadw am oes y datblygiad a gymeradwyir yma. Bydd unrhyw goed neu lwyni a welir eu bod wedi marw, yn marw, wedi difrodi'n sylweddol neu wedi eu heintio o fewn pum mlynedd i gyflawni'r cynllun tirlunio yn cael eu hamnewid yn ystod y tymor plannu dilynol gan goed a llwyni o'r un math a maint ag oedd angen eu plannu yn wreiddiol.

Rheswm: Er budd bioamrywiaeth ac i gydymffurfio hefo gofynion Polisi AMG5 a PCYFF3

(04) 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 narpriaethau'r amodau sy'n rhan o'r caniatâd cynllunio hwn.

**Cynllun Lleoliad – 3104:23:1A
Cynllun Safle Arfaethedig – 3036:23:3B
Drychiadau a Chynlluniau Llawr Arfaethedig – 3104:23:4
Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu
Deunyddiau**

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 polisïau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn:

(05) Dylai unrhyw waith adeiladu gael ei wneud yn ystod yr amseroedd a ganlyn – 0800 – 1800 – dydd Llun i ddydd Gwener; 0800 – 1300 ar ddydd Sadwrn a ni wneir unrhyw waith ar ddydd Sul neu Wyliau Banc.

Rheswm: Er budd mwynderau preswyl

(06) Bydd raid sicrhau bod gosodiad y fynedfa a dull ei hadeiladu yn cydymffurfio'n llwyr gyda y cynlluniau a gyflwynwyd cyn i neb symud i mewn i'r annedd i breswyllo ynddi 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'r perygl, rhwystr ac anhwylostod i ddefnyddwyr y briffordd a'r fynedfa.

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.