Dogfen ir Cyhoedd

Dr Gwynne Jones
Prif Weithredwr – Chief Executive

CYNGOR SIR YNYS MÔN
ISLE OF ANGLESEY COUNTY COUNCIL
Swyddfeydd y Cyngor - Council Offices
LLANGEFNI
Ynys Môn - Anglesey
LL77 7TW

Ffôn / tel (01248) 752500
Ffacs / fax (01248) 750839

RHYBUDD O GYFARFOD		**NOTICE OF MEETING**
PWYLLGOR CYNLLUNIO A GORCHMYNION		**PLANNING AND ORDERS COMMITTEE**
DYDD MERCHER, 2 TACHWEDD 2016 am 1.00 o'r gloch yp		**WEDNESDAY, 2 NOVEMBER, 2016 at 1.00 p.m.**
SIAMBR Y CYNGOR, SWYDDFEYDD Y CYNGOR, LLANGEFNI		**COUNCIL CHAMBER, COUNCIL OFFICES, LLANGEFNI**
Swyddog Pwyllgor	**Mrs. Mairwen Hughes 01248 752516**	**Committee Officer**

AELODAU / MEMBERS

Cynghorwyr / Councillors:

Lewis Davies
Jeffrey M Evans
Ann Griffith (Cadeirydd/Chair)
John Griffith
K P Hughes
W T Hughes
Vaughan Hughes
Victor Hughes
Richard Owain Jones (Is-Gadeirydd/Vice-Chair)
Raymond Jones
Nicola Roberts

Nodwch os gwelwch yn dda fod cyfarfodydd y Pwyllgor yn cael eu ffilmio ar gyfer eu darlledu'n fyw a'u darlledu wedyn ar wefan y Cyngor. Mae'r Awdurdod yn Rheolydd Data dan y Ddeddf Diogelu Data a bydd data a gesglir yn ystod y gweddarllediad hwn yn cael ei gadw'n unol â pholisi cyhoeddedig yr Awdurdod

R h a g l e n

Atgoffir aelodau y bydd papurau cefndirol y cyfeirir atynt yn yr adroddiadau i'r pwyllgor ar gael i'w harchwilio ar mewn fformat electronig ar ddiwrnod y cyfarfod o 12.30 p.m. ymlaen yn Siambr y Cyngor neu gellir eu harchwilio yn yr Adain Rheoli Datblygu yn ystod oriau agor arferol. Hefyd gellir gweld dogfennau y cyfeirir atynt yn yr adroddiadau ar ffeiliau'r electronig y ceisiadau.

Adroddir ar lafar i'r Pwyllgor unrhyw wybodaeth ychwanegol a ddaw i law yn dilyn cyhoeddi adroddiadau.

Efallai y gwneir man newidiadau i rybudd o benderfyniad mewn achosion o gamgymeriadau argraffu adroddiadau i'r Pwyllgor cyn rhyddhau rhybudd o benderfyniad i ganiatau neu i wrthod cais.

Mynegai

1 YMDDIHEURIADAU

2 DATGANIAD O DDIDDORDEB

To receive any declaration of interest by any Member or Officer in respect of any item of business.

3 COFNODION_(Tudalennau 1 - 6)

Cyflwyno cofnodion cyfarfod blaenorol y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 5 Hydref, 2016.

4 YMWELIAD SAFLEOEDD_(Tudalennau 7 - 8)

Cyflwyno cofnodion yr ymweliadau safle a gynhaliwyd ar 19 Hydref, 2016.

5 SIARAD CYHOEDDUS

6 CEISIADAU FYDD YN CAEL EU GOHIRIO_(Tudalennau 9 - 12)

6.1 20C310B/EIA/RE – Rhyd y Groes, Rhosgoch
6.2 36C338A – Henblas School, Llangristiolus

7 CEISIADAU'N CODI_(Tudalennau 13 - 32)

7.1 15C215C – Tyddyn Bwrtais, Llangadwaladr
7.2 44C102A – Hazelbank, Rhosybol
7.3 45C84M/ENF – Pendref, Penlon, Niwbwrch

8 CEISIADAU ECONOMAIDD

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

Nodwch os gwelwch yn dda fod cyfarfodydd y Pwyllgor yn cael eu ffilmio ar gyfer eu darlledu'n fyw a'u darlledu wedyn ar wefan y Cyngor. Mae'r Awdurdod yn Rheolydd Data dan y Ddeddf Diogelu Data a bydd data a gesglir yn ystod y gweddarllediad hwn yn cael ei gadw'n unol â pholisi cyhoeddedig yr Awdurdod

9 CEISIADAU AM DY FFORDDIADWY

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

10 CEISIADAU'N GWYRO

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

11 CYNIGION DATBYGU GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION (Tudalennau 33 - 36)

11.1 45C468 – Bodrida Bach, Brynsiencyn

12 GWEDDILL Y CEISIADAU (Tudalennau 37 - 74)

12.1 15C30H/FR – Fferm Pen y Bont Malltraeth
12.2 20C304A – Bron Wendon, Cemaes
12.3 23C280F – Plas Llanfihangel, Capel Coch
12.4 23C280G – Plas Llanfihangel, Capel Coch
12.5 25C242 – Tyn Cae, Coedana, Llannerchymedd
12.6 46C572 – Glan Traeth, Trearddur

13 MATERION ERAILL

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

This page is intentionally left blank

PWYLLGOR CYNLLUNIO A GORCHMYNION

Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 5 Hydref, 2016

YN BRESENNOL:	Y Cynghorydd Ann Griffith (Cadeirydd) Y Cynghorydd Nicola Roberts (Yn yr Is-Gadair) Y Cynghorwyr Lewis Davies, Jeff Evans, John Griffith, Kenneth Hughes, Vaughan Hughes a Victor Hughes
WRTH LAW:	Arweinydd Tîm Rheoli Datblygu(NJ) Arweinydd Tîm Rheoli Datblygu (MD) Cynorthwywyr Cynllunio Swyddog Priffyrdd (JAR) Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol (RJ) Swyddog Pwyllgor (ATH)
YMDDIHEURIADAU:	Y Cynghorydd Richard Owain Jones
HEFYD YN BRESENNOL:	Aelodau Lleol: Cynghorydd Carwyn Jones (cais 7.1) Cynghorydd W.T. Hughes, Cynghorydd Richard Dew (Aelod Portffolio Cynllunio)

---

1. YMDDIHEURIADAU

Fel y nodwyd uchod.

Yn absenoldeb yr Is-Gadeirydd, y Cynghorydd Richard Owain Jones, penderfynodd y Pwyllgor ethol Is-Gadeirydd ar gyfer y cyfarfod hwn ac fe etholwyd y Cynghorydd Nicola Roberts i'r swydd.

2. DATGANIADAU O DDIDDORDEB

Datganodd y Cynghorydd Victor Hughes ddiddordeb personol mewn perthynas â chais 6.2 a chadarnhaodd ei fod wedi derbyn cyngor gan Adran Gyfreithiol y Cyngor a Swyddfa Ombwdsman y Gwasanaethau Cyhoeddus ei bod hi'n briodol iddo gyfrannu ar y mater hwn.

Hefyd, datganodd y Cynghorydd Victor Hughes ddiddordeb a oedd yn rhagfarnu mewn perthynas â chais 12.1.

3. COFNODION Y CYFARFOD A GYNHALIWYD AR 7 MEDI, 2016.

Cyflwynwyd cofnodion cyfarfod y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 7 Medi, 2016 ac fe'u cadarnhawyd fel rhai cywir yn amodol ar newid brawddeg olaf y trydydd paragraff ar dudalen 3, o dan eitem 7.1 i ddarllen *mae'r argymhelliad felly'n parhau'n un o ganiatáu.*

4. YMWELIADAU SAFLE 21 MEDI, 2016

Cyflwynwyd cofnodion yr Ymweliadau â Safleoedd a gynhaliwyd ar 21 Medi, 2016 a chadarnhawyd eu bod yn gywir yn amodol ar nodi bod y Cynghorydd Kenneth Hughes wedi cyflwyno ymddiheuriad am ei absenoldeb.

5. SIARAD CYHOEDDUS

Cyhoeddodd y Cadeirydd y byddai aelodau o'r cyhoedd yn siarad ar geisiadau 7.1 a 7.3.

6. **CEISIADAU A FYDD YN CAEL EU GOHIRIO**

6.1 20C310B/EIA/RE – Cais llawn ar gyfer adeiladu fferm arae solar 49.99MW ynghyd ag offer cysylltiedig, isadeiledd a gwaith ategol ar dir ger Rhyd y Groes, Rhosgoch.

Penderfynwyd gohirio ystyried y cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog er mwyn gallu asesu ymhellach y wybodaeth a dderbyniwyd gan yr Asiant.

6.2 36C338A – Cais llawn i godi annedd ynghyd â chodi modurdy ar wahân ar dir gyferbyn ag Ysgol Henblas, Llangristiolus.

Penderfynwyd gohirio ystyried y cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog fel y gellir cynnal proses ymgynghori a chyhoeddusrwydd statudol mewn perthynas â'r wybodaeth gefnogol ychwanegol a dderbyniwyd.

6.3 39C561/FR/TR – Cais llawn ar gyfer codi Canolfan Zorb ynghyd â chreu mynedfa i gerbydau a maes parcio ar dir dros y ffordd i'r Lodge, Ffordd Caergybi, Porthaethwy.

Penderfynwyd gohirio ystyried y cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog ac fe'i tynnwyd oddi ar amserlen y Pwyllgor tan y bydd mwy o eglurder am y cynnig.

7. **CEISIADAU'N CODI**

7.1 **17C226G – Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu yn Ger y Nant, Llandegfan. Llandegfan**

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais dau Aelod Lleol. Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 7 Medi, 2016 penderfynodd y Pwyllgor y dylid cynnal ymweliad safle ac fe'i cynhaliwyd ar 21 Medi, 2016.

Siaradodd yr ymgeisydd, Mr Arwyn Williams, o blaid y cais. Pwysleisiodd fod Ger y Nant yn fyngalo tair llofft, un llawr a brynwyd gyda'r bwriad o'i droi yn gartref tymor hir ar ei gyfer o, ei wraig a'i 3 o blant a fyddai'n ei alluogi i fyw yn ei fro enedigol yn Ynys Môn a chyfrannu tuag at gymuned Llandegfan. Nid ffordd o wneud elw yw hyn. Roedd wedi ymgynghori'n agos â'r gwasanaeth cynllunio ar yr argymhelliad ac wedi ceisio ymateb i'r cyngor a roddwyd a hynny wedi arwain at y cynllun presennol sydd, ym marn y Swyddogion Cynllunio yn welliant. Mae'r adeilad ei hun yn un eithaf di-nod o ran pensaernïaeth a does ganddo ddim nodweddion hanesyddol sydd angen eu gwarchod. Nid adeilad traddodiadol mohono. Fe wnaeth gydnabod nad yw'r cais yn un du a gwyn a bod yn rhaid rhoi ystyriaeth i bolisïau cyfredol. Fodd bynnag, roedd o'r farn bod amgylchiadau arbennig yn yr achos hwn. Dywedodd Mr Williams ei fod wedi rhoi ystyriaeth lawn i ofynion Polisi 55 wrth benderfynu ar y dyluniad arfaethedig ac, yn groes i farn y Swyddog, ei fod yn credu bod y cais yn cadw at ysbryd Polisi 55. Dyfynnodd y meini prawf ar gyfer Polisi 55 a dangosodd sut yr oedd o'r farn, bod y cynnig, lle mae hynny'n briodol, yn cydymffurfio â'r meini prawf hynny. Pwysleisiodd Mr Williams mai cais am dŷ addas i'r teulu oedd hwn a fydd yn cael ei gyflawni drwy lenwi bwlch, rhywbeth na fydd yn effeithio ar unrhyw un arall yn yr ardal.

Holodd y Pwyllgor Mr Arwyn Williams am faint y cynnig sydd, yn ôl adroddiad y Swyddog, yn gynnydd o 125% yn arwynebedd llawr yr adeilad presennol sydd yn fwy na'r hyn a nodir ym meini prawf Polisi 55.

Cadarnhaodd Mr Arwyn Williams y byddai'r estyniadau arfaethedig yn llenwi bwlch rhwng y byngalo presennol a'r garej ddwbl gan olygu cynnydd o rhwng tua 50% a 60%, bod canran y cynnydd a nodwyd gan Swyddogion yn cynnwys pethau a wnaed yn y gorffennol nad ydynt yn gysylltiedig o gwbl â'r datblygiad hwn.

Siaradodd y Cynghorydd Carwyn Jones fel Aelod Lleol a phwysleisiodd fod y cais yn un sy'n bodloni anghenion teulu ac nad yw'n un gan ddatblygwr sydd â'r nod o wneud elw - mae'r Pwyllgor yn y gorffennol wedi cydnabod pwysigrwydd annog a galluogi teuluoedd i ymgartrefu o fewn cymunedau. Mae'r cais hwn yn un a wneir mewn modd gonest, sydd wedi golygu cyfaddawdu ac yn un nad yw'n cael effaith ar unrhyw un arall. Mae'n gynnig i lenwi bwlch ar raddfa sy'n agosach i gynnydd o 50% i 60% yn hytrach na'r 125% a nodir yn adroddiad y Swyddog sy'n cynnwys garej, sef adeilad sydd eisoes yn bodoli. Rhoddodd yr Aelod Lleol enghreifftiau o adegau lle'r oedd y Pwyllgor wedi defnyddio ei ddisgresiwn wrth benderfynu ar geisiadau o dan Bolisi 55 yn y gorffennol ac roedd o'r farn bersonol bod yr hyn a oedd yn cael ei

gynnig yn welliant ar yr adeilad presennol a gan na fyddai'n cael unrhyw effaith y tu hwnt i'r safle, byddai'r Gyfarwyddiaeth Gynllunio yn cymryd hynny i ystyriaeth. Nid yw'r adeilad o dan sylw yn weladwy o'r briffordd ac i bob pwrpas mae wedi'i sgrinio o bob cyfeiriad; ni fydd unrhyw gynnydd o ran uchder; ni fydd yn cael unrhyw effaith weledol nac ar y tirlun ac ni fydd yn effeithio'n andwyol ar fwynderau'r cymdogion. Nid oes unrhyw wrthwynebiadau yn lleol ac mae'r teulu wedi gweithio gyda'r Gwasanaeth Cynllunio er mwyn cyfaddawdu ac addasu'r cynlluniau, sy'n gais teg a rhesymol i lenwi bwlch. Gofynnodd i'r Pwyllgor ystyried cymeradwyo'r cais ar y sail ei fod yn gais eithriadol.

Cadarnhaodd yr Arweinydd Tîm Rheoli Datblygu (NJ) nad oedd gan y Cyngor Cymuned na'r Gwasanaeth Priffyrdd unrhyw sylwadau i'w gwneud mewn perthynas â'r cais ac nad oedd unrhyw wrthwynebiad wedi'i dderbyn gan drigolion lleol. Nododd y Swyddog, er na chafwyd sylwadau ac er nad yw'r cynnig yn weladwy (nid yw gwelededd yn faen prawf dan Bolisi 55) nid yw'n golygu nad yw'r cynnig yn gosod cynsail. Mae Polisi 55 Cynllun Lleol Ynys Môn yn delio gydag addasiad adeiladu presennol boed y rheini'n strwythurau traddodiadol neu'n adeiladau mwy diweddar ac nid yw'n gwahaniaethu ar sail natur yr adeilad gwreiddiol. Fodd bynnag, mae'r polisi yn nodi bod angen i'r cynllun addasu barchu cymeriad, graddfa a gosodiad yr adeilad presennol a chynnig mân addasiadau'n unig. Mae'r cynnig, sydd yn un ar gyfer addasu ac ymestyn yr adeilad hyd at 100.94 metr sgwâr (cyfwerth â 125%) yn mynd y tu hwnt i'r hyn y gellid ei ddisgrifio'n rhesymol fel mân addasiadau allanol, yn wyneb y ffaith mai dim ond 79.3 metr sgwâr oedd bloc yr adeilad allanol. Yr argymhelliad felly yw gwrthod y cais.

Nododd y Pwyllgor nad oedd y cynnydd yn arwynebedd y llawr a fyddai'n codi o ganlyniad i'r datblygiad a beth y byddai hynny'n ei olygu yn gwbl glir gan fod safbwyntiau gwahanol ynghylch maint a graddau'r estyniadau arfaethedig. Cadarnhaodd yr Arweinydd Tîm Rheoli Datblygu mai 125% yw'r cynnydd ond o ystyried ceisiadau blaenorol am estyniadau ac addasiadau a gymeradwywyd, mae'r cynnydd o gymharu â'r cais gwreiddiol ar gyfer addasu'r adeilad allanol i fod yn annedd yn 155%.

Roedd gwahaniaeth barn ymysg aelodau'r Pwyllgor. Roedd y rhai a oedd yn ffafrio cymeradwyo'r cais yn gwneud hynny ar y sail eu bod o'r farn bod y datblygiad arfaethedig yn bodloni meini prawf Polisi 55 ac oherwydd eu bod o'r farn ei fod yn dderbyniol o ran mynediad, parcio, lle amwynder ac am y rheswm nad oedd yn cael unrhyw effaith weledol andwyol ar amwynder cymdogion na'r tirlun cyfagos. Cwestiynwyd cynnwys y garej bresennol wrth gyfrifo'r cynnydd o gofio y byddai honno'n aros beth bynnag a nodwyd hefyd fod y Swyddog o'r farn y gellid dadlau bod y cynnig yn gwella edrychiad yr adeilad presennol. Er eu bod yn cydnabod nad oedd y cynnig yn un hawdd i wneud penderfyniad arno roeddent o'r farn ei fod yn haeddu ei gymeradwyo. Roedd yr Aelodau a oedd yn cytuno â safbwynt y Swyddog y dylid gwrthod y cais, er yn cydymdeimlo â'r ymgeisydd, yn pwysleisio bod y Pwyllgor wedi gwrthod ceisiadau tebyg yn y gorffennol a bod hi'n bwysig gweithredu a chynnal y polisi.

Dywedodd yr Arweinydd Tîm Rheoli Datblygu (NJ) mai'r brif broblem yw graddfa'r estyniad arfaethedig sy'n gwrthdaro â meini prawf Polisi 55 nad yw'n caniatáu ond mân addasiadau. Petai'r cais yn cael ei gymeradwyon byddai'n gosod cynsail ar gyfer ceisiadau yn y dyfodol i dorri meini prawf Polisi 55 o bosibl.

Cynigiodd y Cynghorydd John Griffith y dylid gwrthod y cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Kenneth Hughes. Cynigiodd y Cynghorydd Lewis Davies y dylid cymeradwyo'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog ac fe eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Vaughan Hughes.

Yn y bleidlais a ddilynodd, pleidleisiodd y Cynghorwyr John Griffith, Kenneth Hughes a Nicola Roberts I wrthod y cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog; pleidleisiodd y Cynghorwyr Jeff Evans, Vaughan Hughes a Lewis Davies o blaid cymeradwyo'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog. Ymataliodd y Cynghorydd Victor Hughes ei bleidlais. Gwrthodwyd y cais ar bleidlais fwrw'r Cadeirydd.

Penderfynwyd gwrthod y cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog am y rhesymau a amlinellwyd yn yr adroddiad ysgrifenedig.

7.2 25C255A – Cais amlinellol ar gyfer codi annedd gyda'r holl faterion wedi'u cadw'n ôl ar dir yn Tan Rallt, Carmel.

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan ei fod wedi'i gyfeirio i'r Pwyllgor gan Aelod Lleol.

Nododd yr Arweinydd Tîm Rheoli Datblygu (MD) fod y Pwyllgor, yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 7 Medi, wedi penderfynu cymeradwyo'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog gan ei fod yn ystyried bod y safle yn ffurfio rhan o'r anheddiad ac y gellir ystyried y datblygiad fel ychwanegiad derbyniol. Cadarnhaodd y Swyddog nad oedd unrhyw newidiadau o bwys ers cyfarfod mis Medi'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion heblaw am y faith bod un llythyr o wrthwynebiad wedi dod i law ac a anfonwyd at Adain Gyfreithiol y Cyngor gan ei fod yn cyfeirio at gyfansoddiad y Pwyllgor Cynllunio. Mae'r Swyddog o'r farn y byddai'r datblygiad arfaethedig yn ymestyn i'r tirlun gwledig agored ac yn niweidio cymeriad yr ardal leol; felly ni fedrir ei ystyried fel estyniad derbyniol i anheddiad Carmel. Mae'r argymhelliad yn parhau'n un o wrthod.

Cyfeiriodd y Cynghorydd Victor Hughes at amodau a roddwyd wrth roi caniatâd i godi'r eiddo cyfagos, amodau nad oeddent wedi'u gweithredu; gofynnodd am eglurhad am y sefyllfa orfodaeth mewn perthynas â hyn. Dywedodd fod gwelliannau priffordd yn ffurfio rhan o'r amodau hynny a holodd a fyddai amodau o'r fath yn berthnasol yn yr achos hwn petai'n cael ei gymeradwyo.

Cadarnhaodd y Swyddog fod Swyddogion Gorfodaeth wedi ymweld â'r safle, roeddent wedi mesur y safle ac roeddent yn edrych ar gamau y gellid eu cymryd felly roedd y mater yn derbyn sylw. Dywedodd y Swyddog Priffyrdd nad yw'r Gwasanaeth Priffyrdd yn argymell unrhyw amodau ychwanegol tebyg i'r rhai sy'n gysylltiedig â'r cais blaenorol. Ym marn y Swyddogion Priffyrdd nid yw'n angenrheidiol, nac yn rhesymol, i fynnu bod yr ymgeisydd yn gwneud gwelliannau mewn ardal lle mae'r briffordd yn culhau ar unwaith i fod yn ffordd wledig gul. Mae mannau pasio yn bodoli ar hyn o bryd ac nid yw'r mater wedi achosi unrhyw broblemau dros y blynyddoedd blaenorol. Nid yw'r cais hwn ar gyfer un anheddiad ychwanegol yn cyfiawnhau gwelliannau o'r fath.

Dywedodd y Cynghorydd Kenneth Hughes nad oedd wedi newid ei farn ers y cyfarfod diwethaf a chynigiodd i'r Pwyllgor y dylid ail-gadarnhau ei benderfyniad i gymeradwyo'r cais. Cafodd y cynnig ei eilio gan y Cynghorydd Jeff Evans.

Nododd y Cynghorwyr Lewis Davies a Victor Hughes fod ganddynt bryderon o hyd mewn perthynas â'r cynnig fel un sy'n amharu ar gefn gwlad agored ac o ganlyniad ei fod yn groes r Bolisi 50. Mae yna safleoedd datblygu eraill yng Ngharmel nad ydynt yn ymwthio r'r cefn gwlad agored; yn ogystal, bydd y datblygiad yn eiddo marchnad agored ac o ganlyniad mae'n debyg y bydd y tu hwnt i gyrraedd teuluoedd lleol. Nid oedd y naill aelod na'r llall yn teimlo y gallent gefnogi'r cais. Cynigiodd y Cynghorydd Lewis Davies y dylid gwrthod y cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog ac eiliwyd y cynnig hwnnw gan y Cynghorydd Victor Hughes. Yn y bleidlais a ddilynodd, cafodd y cynnig i ailgadarnhau cymeradwyo'r cais ei basio o 4 pleidlais i 2. Ymataliodd John Griffith ei bleidlais gan nad oedd yn bresennol yn y cyfarfod blaenorol ym mis Medi.

Penderfynwyd ail-gadarnhau'r caniatâd a roddwyd i'r cais yn y Pwyllgor blaenorol gydag amodau priodol i'w penderfynu gan y Swyddogion.

7.3 44C102A – Cais amlinellol ar gyfer codi annedd gyda'r holl faterion wedi'u caw'n ôl ar dir tu ôl i Hazelbank, Rhosybol.

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais yr Aelod Lleol. Yn ei gyfarfod ar 7 Medi, 2016, penderfynodd y Pwyllgor y dylid cynnal ymweliad safle. Cynhaliwyd yr ymweliad safle perthnasol ar 21 Medi 2016.

Nododd yr Arweinydd Tîm Rheoli Datblygu (NJ) sylwadau'r Adran Briffyrdd bellach wedi dod i law a bod y Swyddogion Priffyrdd yn argymell llain welededd 2.4m wrth 90m ar gyfer y cynnig hwn. Er mwyn cydymffurfio â'r safon hwn, rhaid i'r ymgeisydd ddefnyddio'r tir sydd mewn perchnogaeth trydydd parti nad yw'n ffurfio rhan o'r cais. Er mwyn rhoi'r cyfle i'r ymgeisydd fynd i'r afael â'r mater hwn ac i gwblhau Tystysgrif B a chyflwyno rhybudd i'r perchennog tir, yr argymhelliad yw y dylid gohirio ystyried y cais ar hyn o bryd.

Penderfynwyd gohirio'r drafodaeth ar y cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog am y rheswm a roddwyd.

8. CEISIADAU ECONOMAIDD

Ni chafodd unrhyw geisiadau o'r fath eu hystyried yn y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

9. CEISIADAU AM DAI FFORDDIADWY

Ni chafodd unrhyw geisiadau o'r fath eu hystyried yn y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

10. CEISIADAU SY'N GROES I BOLISI

Ni chafodd unrhyw geisiadau o'r fath eu hystyried yn y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

11. CYNIGION DATBLYGU A GYFLWYNWYD GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

Ni chafodd unrhyw geisiadau o'r fath eu hystyried yn y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

12. GWEDDILL Y CEISIADAU

12.1 15C215C – Cais llawn i godi annedd ynghyd â gosod tanc septig ar dir ger Tyddyn Bwrtais, Llangadwaladr.

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais yr Aelod Lleol.

Yn dilyn datgan diddordeb yn y cais, nid oedd y Cynghorydd Victor Hughes yn bresennol yn ystod y drafodaeth a'r penderfyniad ar y mater.

Gofynnodd y Cadeirydd, y Cynghorydd Ann Griffith a'r Aelod Lleol mewn perthynas â'r cais hwn am ymweliad safle er mwyn i Aelodau'r Pwyllgor gael gwell dealltwriaeth o'r effaith bosibl y gallai'r datblygiad ei gael ar yr ardal gyfagos sydd wedi'i dynodi'n Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

Cynigiodd y Cynghorydd Lewis Davies y dylid cynnal ymweliad safle ac fe eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd John Griffith.

Penderfynwyd y dylid cynnal ymweliad safle yn unol â chais yr Aelod Lleol am y rheswm a roddwyd.

12.2 34C703 – Cais llawn i ddymchwel y swyddfa bresennol ynghyd â chreu estyniad i faes parcio'r archfarchnad gyfagos yn Aldi, Llangefni.

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y datblygiad yn cynnwys tir sy'n berchen i'r Cyngor.

Nododd yr Arweinydd Tîm Rheoli Datblygu (MD) fod y cynnig yn cynnwys dymchwel hen swyddfeydd Cyngor ac adeiladu maes parcio arno ynghyd ag ailddatblygu'r maes parcio presennol at ddefnydd Aldi Stores Ltd. Bydd y cynnig yn darparu 50 o fannau parcio ychwanegol gan roi cyfanswm o 133 a bydd yn cynnwys torri rhai coed, rhywbeth nad yw Adain yr Amgylchedd Adeiledig yn ei wrthwynebu. Dywedodd y Swyddog mai'r bwriad yn wreiddiol oedd y byddai yna gyfyngiad o 2 awr ar barcio ond mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau ers hynny na fydd cyfyngiad o'r fath yn bodoli. Nid yw adeilad presennol y Cyngor yn cael ei ddefnyddio ar gyfer unrhyw beth arall ac o ganlyniad does dim gwrthwynebiad, yr argymhelliad felly yw cymeradwyo'r cais. Dywedodd y Swyddog y byddai biniau ailgylchu'r Cyngor sydd wedi eu lleoli ar y maes parcio presennol yn cael eu symud gan nad ydynt yn ffurfio rhan o'r cais; mae eu hadleoliad yn fater i'r Adran Eiddo.

Cynigiodd y Cynghorydd Kenneth Hughes y dylid cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Vaughan Hughes.

Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog yn amodol ar yr amodau a amlinellwyd yn yr adroddiad.

12.3 45C84M/ENF - Cais ôl-weithredol ar gyfer newid defnydd tir i fod yn gae chwarae ynghyd â chreu mynedfa newydd ym Mhendref, Penlon, Niwbwrch.

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais yr Aelod Lleol.

Hysbysodd yr Arweinydd Tîm Rheoli Datblygu (NJ) y Pwyllgor, er bod Siaradwr Cyhoeddus wedi'i gofrestru i siarad yn y cyfarfod hwn mewn perthynas â'r cais, chafodd yr ymgeisydd, yn anfwriadol, mo'r cyfle hwnnw. Argymhellir felly er mwyn gallu rhoi ystyriaeth deg i'r cais y dylid gohirio ystyried y cais er mwyn rhoi'r un cyfle i'r ymgeisydd gofrestru diddordeb i annerch y Pwyllgor os yw'n dymuno gwneud hynny.

Penderfynwyd gohirio ystyried y cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog am y rheswm a roddwyd.

12.4 46C530B – Cais llawn i ddymchwel siop bresennol ynghyd â chodi siop newydd yn ei lle yn The Old Boat House, Lôn Isallt, Bae Trearddur.

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gael ei fod wedi'i alw i mewn gan Aelod Lleol.

Nododd yr Arweinydd Tîm Rheoli Datblygu (NJ) fod yr argymhelliad yn un ar gyfer dymchwel y siop bresennol yn ogystal â chodi siop newydd dau lawr yn ei lle ar union yr un safle â'r siop bresennol. Mae'r cais yn debyg iawn o ran graddfa i'r un a gymeradwywyd yn 2014 ond gyda mân newidiadau o ran dyluniad. Mae'r cais yn cael ei alw i mewn gan Aelod Lleol o ganlyniad i bryderon y gellid troi'r adeilad yn annedd breswyl yn y dyfodol. Nid dyma gynnwys y cais a gyflwynir a phetai cais o'r fath yn cael eu cyflwyno yn y dyfodol yna byddai polisïau gwahanol yn berthnasol dan amgylchiadau o'r fath. Dywedodd y Swyddog bod Aelod Lleol arall, y Cynghorydd Dafydd Rhys Thomas, wedi cadarnhau ei fod yn cefnogi'r cais gan ei fod yn gynnig adwerthu y mae gwir angen amdano yn yr ardal. Ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn dderbyniol gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol ac fe argymhellir ei gymeradwyo.

Dywedodd y Cynghorydd Jeff Evans, sydd hefyd yn Aelod Lleol, fod y siop bresennol yn fach ac yn anaddas ar gyfer ei defnydd presennol; bydd y cynnig yn ei gwneud yn fwy derbyniol yn weledol ac yn galluogi'r siop i gynnig eitemau newydd ar gyfer eu gwerthu o bosib.

Cynigiodd y Cynghorydd Kenneth Hughes y dylid cymeradwyo'r cais ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Jeff Evans.

Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog yn amodol ar yr amodau a amlinellwyd yn yr adroddiad ysgrifenedig.

13. MATERION ERAILL

Ni chafodd yr un mater arall ei ystyried yn y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

Y Cynghorydd Ann Griffith
Cadeirydd

YMWELIAD SAFLE CYNLLUNIO

Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 19 Hydref, 2016

PRESENNOL:	Y Cynghorydd Richard Owain Jones (Is-Gadeirydd) (Yn y Gadair)
	Y Cynghorwyr Kenneth Hughes, John Griffith
WRTH LAW:	Swyddog Achos Cynllunio (CR)
YMDDIHEURIADAU:	Y Cynghorwyr Jeff Evans, Ann Griffith, Victor Hughes
HEFYD YN BRESENNOL:	Y Cynghorydd Peter Rogers (fel Aelod Lleol)

---

1. 15C215C – Cais llawn i godi annedd ynghyd â gosod tanc septig ar dir ger Tyddyn Bwrtais, Llangadwaladr.

Ymwelodd yr Aelodau â'r safle ac fe gadarnhawyd manylion y cynllun. Fe'u cynghorwyd bod y safle yn gorwedd o fewn yr ardal sydd wedi'i dynodi'n Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

Y Cynghorydd R.O.Jones
(Cadeirydd)

This page is intentionally left blank

6.1 **Gweddill y Ceisiadau** **Remainder Applications**

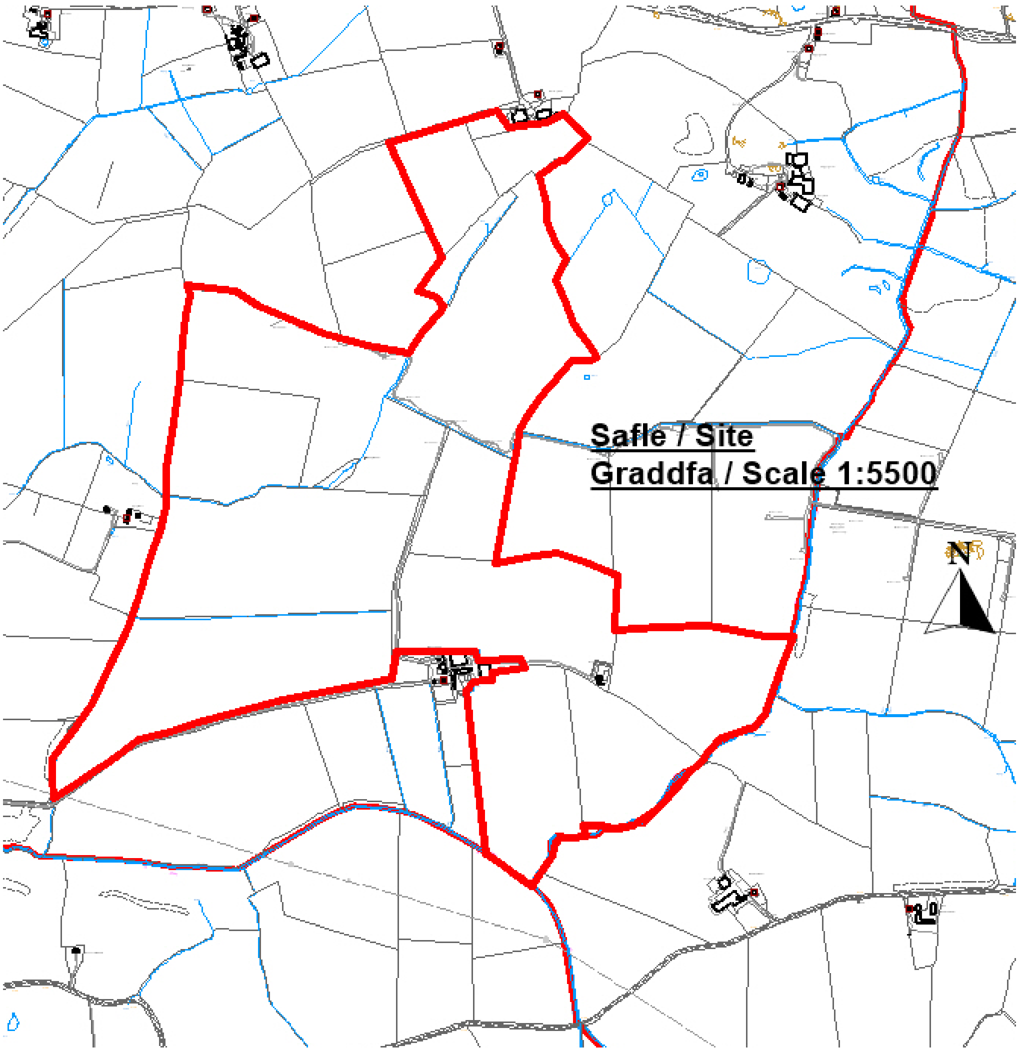
Rhif y Cais: **20C310B/EIA/RE** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Countryside Renewables (North Anglesey) Ltd

Cais llawn ar gyfer adeiladu fferm arae solar 49.99MWp ynghyd ag offer a isadeiledd cysylltiedig a gwaith ategol ar dir ger / Full application for the construction of a 49.99MW solar array farm together with associated equipment, infrastructure and ancillary works on land adjacent to

Rhyd y Groes, Rhosgoch



Pwyllgor Cynllunio: 02/11/2016

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (MTD)

Argymhelliad:

Gohirio

Er mwyn asesu gwybodaeth ychwanegol sydd wedi ei dderbyn gan yr Asiant

6.2 Gweddill y Ceisiadau **Remainder Applications**

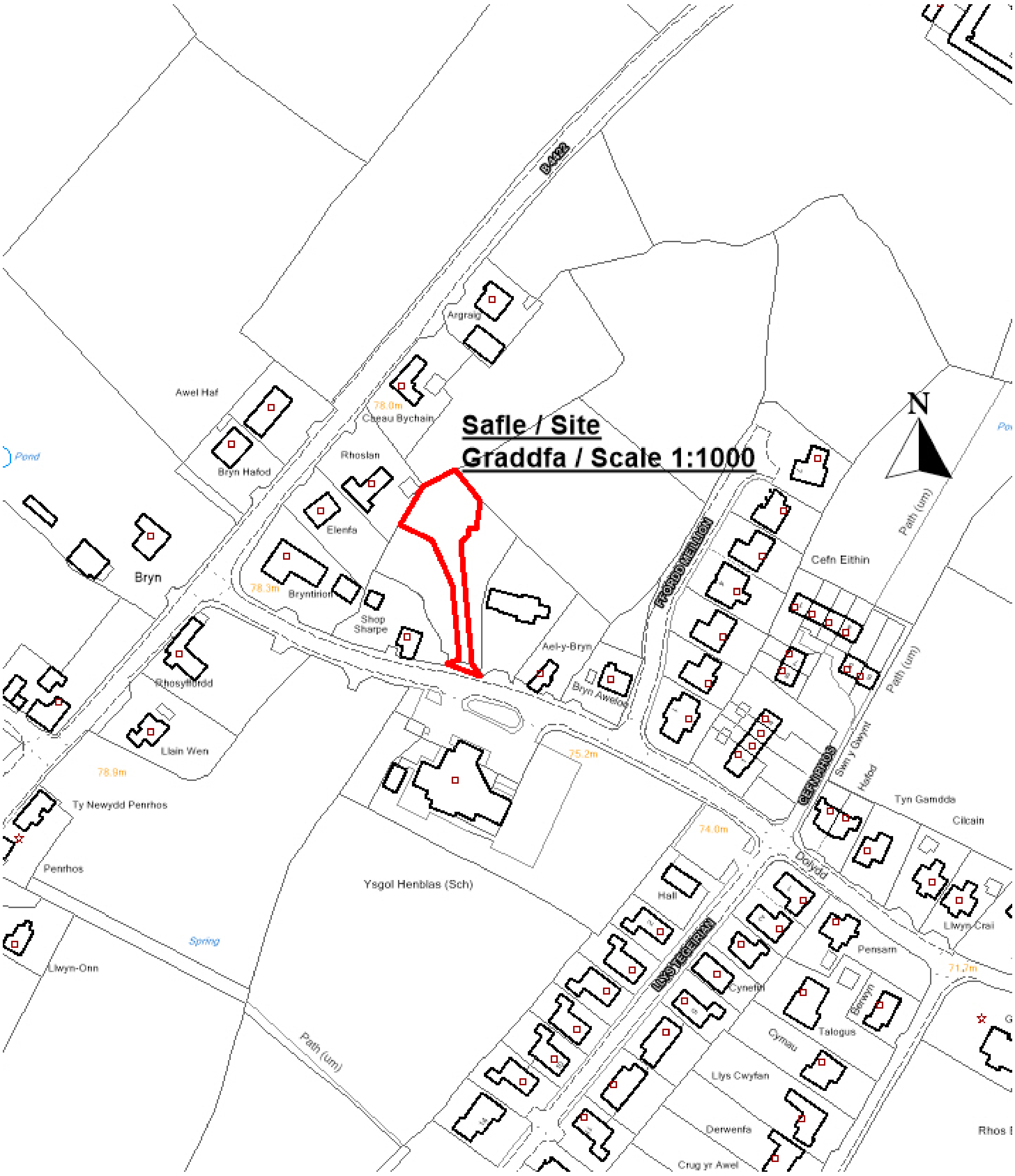
Rhif y Cais: **36C338A** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Steven Owen

Cais llawn i godi annedd ynghyd a chodi modurdy arwahan ar dir gyferbyn a / Full application for the erection of a dwelling and detached garage on land opposite

Ysgol Henblas, Llangristiolus



Pwyllgor Cynllunio: 02/11/2016

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (NJ)

Argymhelliad:

Gohirio

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Fel mae'r Aelodau'n gwybod, cafodd y cais ei ohirio yn y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 5 Hysref, 2016 er mwyn cael gwybodaeth bellach mewn perthynas â draenio a phriffyrdd.

Mae'r wybodaeth ychwanegol mewn perthynas â phriffyrdd wedi dod i law ac mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi cadarnhau bod y manylion yn dderbyniol. Fodd bynnag, rydym yn parhau i ddisgwyl am fanylion pellach ynglŷn â draenio ac o'r herwydd, fy argymhelliad yw un o ohirio gwneud penderfyniad ar y cais.

7.1 **Gweddill y Ceisiadau** **Remainder Applications**

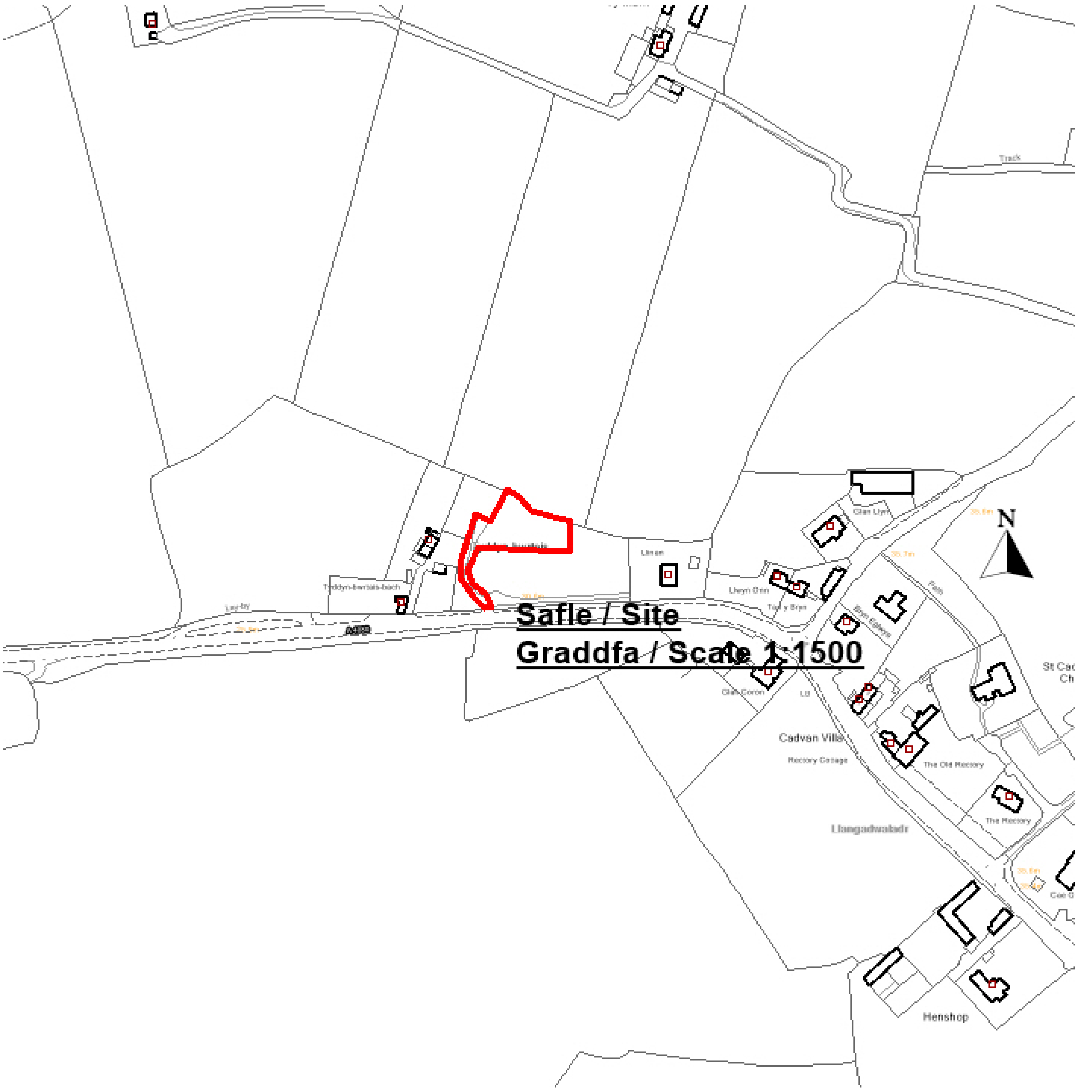
Rhif y Cais: **15C215C** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Alvan Jones

Cais llawn i godi annedd ynghyd a gosod tanc septic ar dir ger / Full application for the erection of a dwelling together with the installation of a septic tank on land adjacent to

Tyddyn Bwrtais, Llangadwaladr



Pwyllgor Cynllunio: 02/11/2016

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (SCR)

Argymhelliad:

Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

A'r ofyn yr Aelod Lleol.

Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 5ed Hydref, 2016 fe benderfynnodd yr Aelodau ymwled a'r safle cyn dod I benderfynniad ar y cais. Ymwelwyd a'r safle ar 19Hydref, a bydd yr Aelodau bellach yn gyfarwydd a'r safle a'I osodiad.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r cynnig yn gais llawn ar gyfer codi annedd mawr 4/5 ystafell wely ynghyd â gosod tanc septig. Bydd y fynedfa bresennol sy'n gwasanaethu Llinan yn gwasanaethu'r annedd newydd.

Mae'r safle wedi'i leoli ar dir sy'n cysylltu'r bwthyn dau lawr a adnabyddir fel Tyddyn Bwrtais. Mae'r safle wedi'i leoli yng nghongl cae agored rhwng yr eiddo Llinan a Tyddyn Bwrtais. Mae'r annedd, o'r enw Llinan, yn gorwedd yn y gongl sydd gyferbyn â'r cae ac fe'i cymeradwywyd gan y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion yn groes i argymhelliad y Swyddog yn 2006, mae Llinan ar hyn o bryd yn berchen i frawd yr ymgeisydd presennol ac mae Mam yr ymgeisydd yn byw yn Nhyddyn Bwrtais.

2. Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion sy'n ymwneud â'r cais yw a yw'r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau lleol a chenedlaethol presennol ac a fydd y cynnig yn cael effaith andwyol ar yr ardal o gwmpas sy'n Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 1 – Cyffredinol
Polisi 30 - AHNE
Polisi 42 – Dyluniad
Polisi 48 - Meini Prawf Datblygu Tai
Polisi 50 – Anheddau Rhestredig.
Polisis 53 – Tai yn y Cefn Gwlad

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi A6 – Tai newydd yn y cefn gwlad agored
Polisi D1 – Yr amgylchedd
Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dyluniad
Polisi D29 – Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd
Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
Polisi GP2 – Dyluniad

Polisi EN2 - AHNE
Polisi HP4 – Pentrefi

Polisi Cynllunio Cymru, 2016, 8fed Argraffiad

Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol – Cyfarwyddyd dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig

Nodyn Cyngor Technegol 12 – Dyluniad

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Cymuned - Dim ymateb hyd yma

Aelod Lleol, y Cynghorydd A Griffith -

Aelod Lleol, y Cynghorydd P Rogers - Dim ymateb hyd yma

Yr Awdurdod Priffyrdd - Dim ymateb hyd yma

Adain Ddraenio – Manylion draenio yn foddhaol

Dŵr Cymru – Sylwadau safonol

Ymateb gan aelodau'r cyhoedd

Hysbysebwyd y cais drwy godi rhybudd ar y safle a thrwy ddosbarthu llythyrau personol i ddeiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 23 Medi, 2016 ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn ni dderbyniwyd unrhyw lythyr yn yr adran.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

15C215 – Cais llawn i godi annedd ynghyd a gosod tanc septig ar dir ger Tyddyn Bwrtais, Llangadwaladr – Gwrthod 14/09/2015

15C215A/SCR – Barn sgrinio ar gyfer codi annedd ynghyd a gosod tanc septig ar dir ger Tyddyn Bwrtais, Llangadwaladr – Dim angen AEA 28/04/2015

15C215B/SCR – Barn sgrinio ar gyfer codi annedd ynghyd a gosod tanc septig ar dir ger Tyddyn Bwrtais, Llangadwaladr – Dim angen AEA 05/09/2016

Hanes Safle'r Tir Cyfagos

15C144 – Cais amlinellol ar gyfer codi annedd ynghyd ag addasu y fynedfa bresennol i gerbydau a gosod tanc septig ar dir yn Tyddyn Bwrtais, Llangadwaladr – Gwrthod 08/09/05

15C144A - Cais amlinellol ar gyfer codi annedd ynghyd ag addasu y fynedfa bresennol i gerbydau a gosod tanc septig ar dir yn Tyddyn Bwrtais, Llangadwaladr – Caniatáu 04/05/06

15C144B/DA – Cais manwl ar gyfer codi annedd a modurdy ynghyd a gosod tanc septig ar dir yn Tyddyn Bwrtais, Llangadwaladr – Caniatáu 29/08/06

15C35: Codi annedd ar ran o dir O.S 1328 Llangadwaladr : Tynnwyd yn ôl 03/02/89

15C35A: Cais amlinellol ar gyfer codi 1 annedd ynghyd a creu mynedfa newydd i gerbydau yn OS 1328, Llangadwaladr : Gwrthod 05/07/04

15C35B: Cais amlinellol ar gyfer codi 1 annedd ynghyd a creu mynedfa newydd i gerbydau yn OS 1328, Llangadwaladr : Gwrthod 08/09/05

15C35C: Cais amlinellol ar gyfer codi 1 annedd ynghyd a gosod tanc septig ar ran o O.S 1328 wrth ymyl Glan Coron, Llangadwaladr. Gwrthod 08/09/06

15C35D: Cais amlinellol ar gyfer codi 1 annedd ynghyd a gosod tanc septig ar ran o O.S 1328 Llangadwaladr. Gwrthod 08/03/07

15C35E: Cais amlinellol ar gyfer codi annedd, creu fynedfa i gerbydau ynghyd a gosod tanc septig ar dir ger Tyddyn Bwrtais, Llangadwaladr – Gwrthod 09/01/12

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r safle wedi'i leol ger pentrefan Llangadwaladr sydd wedi'i gynnwys fel Setliad Rhestredig o dan Bolisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn ac fel Pentrefan Clwstwr o dan Bolisi HP5 y Cynllun Datblygu Unedol a stopiwyd.

Mae'r annedd arfaethedig yn gorwedd dros 50 metr i ffwrdd o ffin yr eiddo cyfagos y cyfeirir ato fel Llinan, (71 metr o bellter rhwng congl y datblygiad arfaethedig a thu blaen Llinan).

Mae Polisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn yn cynnwys Llangadwaladr fel Anheddiad Rhestredig ac yn nodi y bydd plotiau sengl yn cael eu caniatáu o fewn neu ar ymyl aneddiadau o'r fath ar yr amod nad ydynt yn achosi ymyrraeth annymunol i'r tirlun na niwed i gymeriad ac amwynder yr ardal leol. Mae Polisi HP5 o'r Cynllun Datblygu Unedol yn nodi y caniateir anheddau sengl ar safleoedd 'tirlenwi' neu safleoedd derbyniol eraill sy'n uniongyrchol gyfagos i'r rhan ddatblygedig o'r anheddiad ac ar yr amod na fyddent yn achosi niwed gormodol i gymeriad y grŵp nac unrhyw ymyrraeth weledol niweidiol i'r tirlun cyfagos. O ganlyniad i'r pellter rhwng yr annedd arfaethedig a'r rhan ddatblygedig o'r pentrefan ni ystyrir y cais fel cais 'mewnlenwi' derbyniol. Gallai codi annedd at y safle hwn olygu datblygiadau preswyl pellach ar y cae a fyddai'n cael effaith niweidiol ar yr ardal leol.

Mae'r safle wedi'i leoli y tu allan i fframwaith dangosol y pentrefan o dan Bolisi HP5 y Cynllun Datblygu Unedol a stopiwyd a rhaid felly ei ystyried fel lleoliad cefn gwlad. Mae Polisi A6 Cynllun Strwythur Gwynedd, Polisi 53 y Cynllun Lleol a Pholisi HP6 y Cynllun Datblygu Unedol a stopiwyd yn caniatau datblygiadau preswyl yng nghefn gwlad dim ond pan mae angen y gellir ei gyfiawnhau am yr annedd er mwyn gwasanaethu gofynion swyddogaethol daliad amaethyddol neu goedwigaeth. Nid yw'r cais a gyflwynir yn un ar gyfer annedd amaethyddol a does dim cyfiawnhad dros beidio â dilyn y polisïau sydd wedi'u cymeradwyo yn y cyswllt penodol hwn.

Ystyrir ymyl yr anheddiad fel yr annedd y cyfeirir ati fel Llwyn Onn sy'n gorwedd o fewn y rhan ddatblygedig o'r anheddiad. Mae'r eiddo y cyfeirir ato fel Llinan 71 metr i ffwrdd o'r annedd arfaethedig ac mae Llinan 51 metr i ffwrdd o Llwyn Onn. Felly, o ganlyniad i'r pellteroedd hyn ni ystyrir y cynnig fel safle tirlenwi derbyniol nac yn estyniad derbyniol i'r pentref ac mae'r cynnig felly yn groes i'r polisïau presennol.

Effaith ar yr ardal gyfagos – Mae safle'r cais wedi'i leoli o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol

(AHNE). Mae'n ddynodiad statudol sy'n cydnabod ei bwysigrwydd o ran ansawdd tirlun a materion cadwraeth natur.

Y prif amcan ar gyfer dynodiad AHNE yw cadwraeth ac ehangu prydferthwch naturiol. Mae gan awdurdodau lleol ddyletswydd statudol i ystyried dibenion AHNE ac fe ddylai penderfyniadau rheoli datblygiadau sy'n effeithio ar AHNE yn y lle cyntaf ffafrio cadwraeth a harddwch naturiol.

Mae'r safle wedi'i leoli ger Tyddyn Bwrtais, fodd bynnag nid yw Tyddyn Bwrtais yn gorwedd o fewn rhan ddatblygedig yr anheddiad. Mae rhan ddatblygedig yr anheddiad yn gorwedd i'r dwyrain o safle'r cais. Mae'r annedd arfaethedig wedi'i leoli dros 130 metr i ffwrdd o'r rhan ddatblygedig (Llwyn Onn). Mae safle'r cais yn eithaf amlwg yn weledol o'r rhan ddatblygedig o'r setliad o ganlyniad i'r pellteroedd sy'n gwahanu safle'r cais a rhan ddatblygedig y setliad.

Ni fyddai gwahaniad corfforol a gweledol y plot o'r pentrefan yn fy marn i, yn cadw nac yn ehangu harddwch naturiol yr AHNE ond byddai'n achosi mewnwthiad annymunol i'r tirlun a hynny'n groes i bolisïau tai, tirlun a rheoli datblygiadau cyffredinol.

7. Casgliad

Mae'r plot yn weledol ar wahân i'r pentrefan a byddai'n cynnwys ymyrraeth annymunol i'r tirlun dynodedig gan erydu cymeriad a harddwch naturiol yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol yn groes i bolisiau a chyngor cynllunio lleol a chenedlaethol. Byddai datblygiad preswyl y llecyn hwn o dir yn ei gwneud hi'n anodd gwrthod datblygiadau preswyl pellach ar y cae gan gael effaith andwyol ar yr ardal gyfagos. Mae'r safle wedi'i leoli tu allan i ffrâm ddangosol y pentrefan o dan Bolisi HP5 o'r Cynllun Datblygu Unedol a does dim cyfiawnhad amaethyddol ar gyfer annedd ar y safle.

Mae datblygiad y safle yn annerbyniol yn nhermau gweledol ac felly nid yw'n briodol iddo gael ei ystyried fel safle eithriad ar gyfer tai fforddiadwy. Cymeradwywyd yr eiddo Llinan gan y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion yn groes i argymhelliad y Swyddog yn 2006 a bydd effaith cronnus caniatáu'r datblygiadau hyn yn cael effaith niweidiol sylweddol ar gymeriad a harddwch naturiol yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol a phentrefan Llangadwaladr ei hun.

Wedi ystyried yr holl bethau uchod a'r holl ystyriaethau materol eraill fy argymhelliad yw un o wrthod gan fod datblygiad preswyl y safle hwn yn gwrthdaro â pholisïau presennol.

8. Argymhelliad

Gwrthod

(01) Mae'r plot wedi eu gwahanu oddi wrth hamled Llangadwaladr a byddai datblygu annedd yn y lleoliad hwn yn ymwthiad annymunol i'r tirwedd, sydd yn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol dynodedig, yn groes i Bolisïau A3, D1 a D29 o Gynllun Fframwaith Gwynedd, Polisïau 1, 30,42, 48 a 50 o Gynllun Lleol Ynys Môn a Pholisïau esblygol GP1, GP2, EN2 a HP5 o'r Cynllun Datblygu Unedol a stopiwyd, ynghyd â'r cyngor a geir o fewn Polisi Cynllunio Cymru (8^{fed} Argraffiad).

(02) Mae'r awdurdod cynllunio lleol o'r farn y buasai'r bwriad yn golygu codi tŷ mewn cefn gwlad a dim tystiolaeth fod ar neb ei angen am gyfnod hir at ddibenion amaethyddiaeth neu goedwigaeth; o'r herwydd tynnai'r datblygiad yn groes i Bolisi A6 o Gynllun Fframwaith Gwynedd, Polisi 53 Cynllun Lleol Ynys Môn a'r wybodaeth a roddir yn Polisi Cynllunio Cymru (8^{fed} Argraffiad).

7.2 **Gweddill y Ceisiadau** **Remainder Applications**

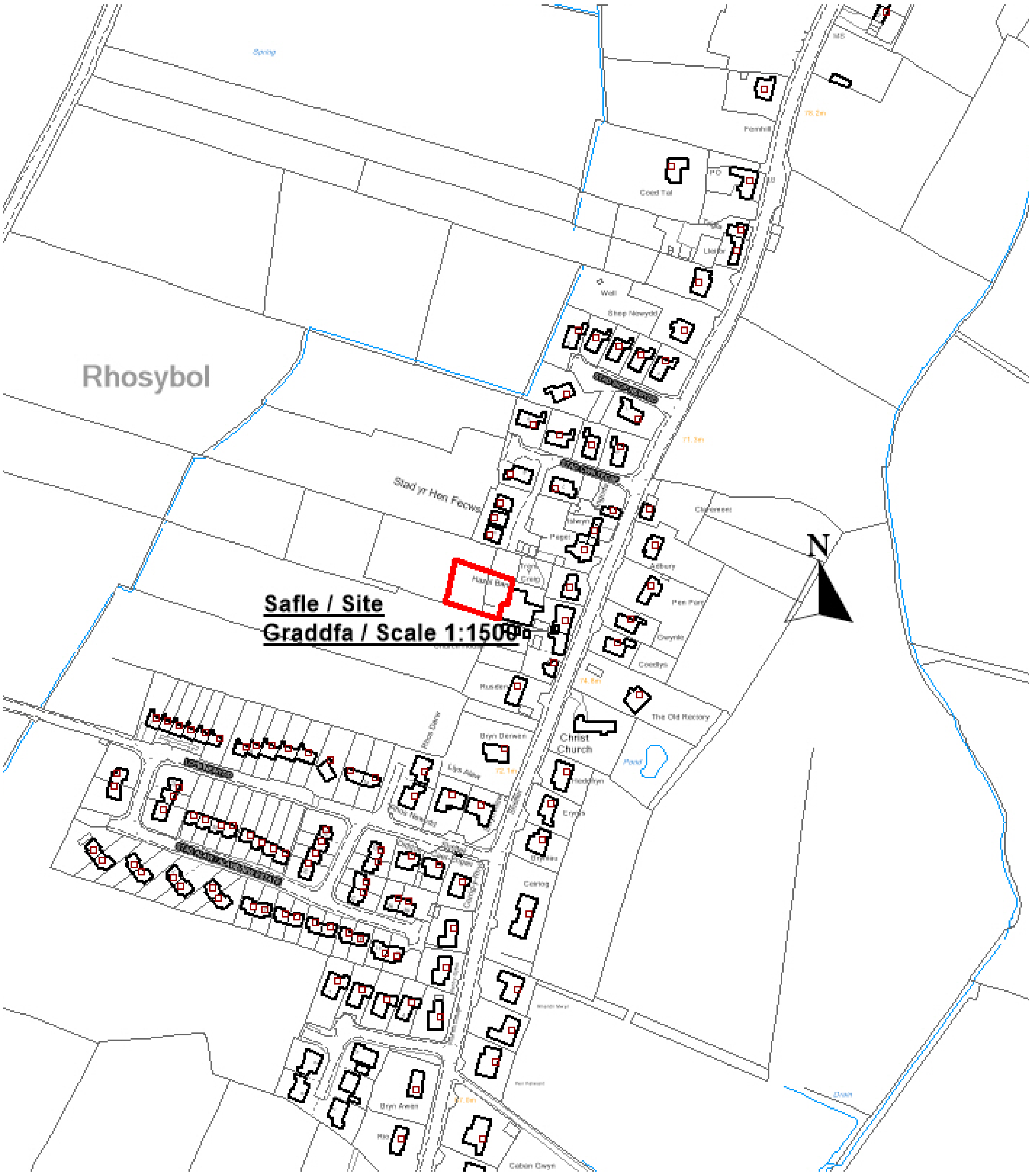
Rhif y Cais: **44C102A** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Ms Roma Rerrie

Cais amlinellol ar gyfer codi annedd gyda'r holl materion wedi'u gadw'n ôl ar dir tu ôl i / Outline application for the erection of a dwelling with all matters reserved on land to the rear of

Hazelbank, Rhosybol



Pwyllgor Cynllunio: 02/11/2016

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (GJ)

Argymhelliad:

Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais yr Aelod Lleol.

Yn ei gyfarfod ar 7fed Medi 2016, argymhellodd aelodau'r pwyllgor y dylid ymweld â'r safle. Cynhaliwyd yr ymweliad ar 21ain Medi ac mae'r aelodau bellach yn gwybod am y safle a'r ardal o'i gwmpas.

Yn y cyfarfod ar 5 Hydref 2016 gohiriwyd y cais er mwyn rhoi cyfle i'r ymgeisydd gyflwyno hysbysiad i'r eiddo cyfagos. Mae'r hysbysiad angenrheidiol bellach wedi ei gyflwyno i'r cymydog.

1. Y Safle a'r Bwriad

Cais llawn yw hwn i godi annedd ar dir y tu cefn i Hazelbank, Rhosybol, gyda'r holl faterion wedi eu cadw'n ôl.

2. Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion yw a ydi'r cynllun arfaethedig yn dderbyniol ac yn cydymffurfio â pholisi.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 31 – Tirwedd
Policy 42 - Dyluniad
Polisi 48 – Meini Prawf Codi Tai
Polisi 50 – Pentrefi Rhestredig

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi A2 – Tai
Polisi A3 - Tai
Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dylunio
Polisi D29 – Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd
Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Cyffredinol
Polisi GP2 – Dyluniad
Polisi EN1 – Tirwedd
Polisi HP4 - Pentrefi

Polisi Cynllunio Cymru (8fed Argraffiad), Ionawr 2016

Nodyn Cyngor Technegol 12 – Dyluniad

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol - y Cynghorydd Aled Morris Jones – galw'r cais i mewn i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

Aelod Lleol – y Cynghorydd Richard Owain Jones – dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Aelod Lleol – y Cynghorydd William Hughes - dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Cyngor Cymuned – dim gwrthwynebiad

Priffyrdd - cymeradwyo'n amodol

Draenio – Sylwadau – dylid cyflwyno dyluniadau manwl ar gyfer y systemau draenio perthnasol gydag unrhyw gais cynllunio llawn.

Dŵr Cymru – Cymeradwyo'n amodol

Ymgynghoriad Cyhoeddus - Rhoddwyd
cyhoeddusrwydd i'r cais mewn dwy ffordd. Codwyd rhybudd ger y safle, ac anfonwyd llythyrau personol at berchenogion eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 10/08/2016. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, roedd 2 lythyr yn gwneud sylwadau wedi dod i law. Mae'r prif sylwadau fel a ganlyn: -

- Dylai amharu cyn lleied â phosib ar gymdogion
- Dylid adeiladu ffens 2 metr o uchder ar y wal derfyn unwaith y bydd yr adeilad wedi ei ddymchwel
- Ni ddylai'r gwaith ymyrryd â'r ffiniau cyfredol

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

44C102 - Codi adeilad i drin ceir a chreu mynedfa newydd i gerbydau – 27/06/90 – Tynnwyd yn ôl.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Polisi – Dynodir Rhosybol yn Anheddiad Rhestredig o dan Bolisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn ac yn Bentref o dan Bolisi HP4 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

Ystyrir bod ceisiadau plot sengl o fewn neu ar ymyl anheddiad yn dderbyniol dan Bolisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn. Mae'r plot dan sylw y tu cefn i Gorslwyd Fawr ac yn ymestyn i mewn i gae agored.

Dywed Polisi HP4 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd y caniateir datblygiadau preswyl o fewn ffin ddatblygu pentrefi os bodlonir meini prawf rhestredig. Mae'r tir dan sylw o fewn ffiniau'r pentref yn y CDU a Stopiwyd.

Dywed Polisi A2 yng Nghynllun Fframwaith Gwynedd y dylid lleoli tai newydd o fewn neu ar gyrion aneddiadau ac ar raddfa sy'n adlewyrchu poblogaeth gyfredol yr aneddiadau fel cyfran o gyfanswm poblogaeth y rhanbarth perthnasol.

Dywed paragraff 9.3.3 ym Mholisi Cynllunio Cymru na ddylid caniatau i fewnlenwi ansensitif neu

effeithiau cronnol datblygu neu ailddatblygu niweidio cymeriad neu fwynderau ardal

Mae paragraff 9.3.4 ym Mholisi Cynllunio Cymru yn nodi y dylai awdurdodau cynllunio lleol , wrth benderfynu ar geisiadau am dai newydd, sicrhau nad yw'r datblygiad arfaethedig yn difrodi cymeriad a mwynderau ardal.

Mae safle'r cais y tu cefn i eiddo preswyl a cheir mynediad i'r safle trwy drac sydd yno eisoes. Er ei fod yn annog datblygiadau dwysedd uchel sydd wedi eu cynllunio'n ofalus mewn safleoedd hygyrch, mae Polisi Cynllunio Cymru yn datgan y dylid osgoi datblygiadau tandem. Mae Polisi 1 yng Nghynllun Lleol Ynys Môn a Pholisi GP1 yn y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd yn cyfeirio at yr angen i sicrhau nad yw datblygiadau yn achosi niwed arwyddocaol i bobl, mwynderau cyffredinol, mwynderau preswyl a'r amgylchedd.

Mae paragraff 9.2.13 ym Mholisi Cynllunio Cymru yn nodi datblygiad tandem fel 'datblygiad lle mae un tŷ union y tu ôl i un arall' a gall rhannu'r un fynedfa achosi anawsterau o ran mynediad i'r tŷ yn y cefn a cholli preifatrwydd ac amharu ar y tŷ yn y pen blaen, ac y dylid osgoi datblygiadau o'r fath.

Mae'r safle y tu cefn i Hazelbank, Rhosybol. Ystyrir y byddai'r cynnig yn arwain at annedd a fyddai y tu cefn i eiddo cyfredol yn cynnig ddatblygiad tandem.Byddai'r cynnig yn golygu cynnydd yn y traffig a nifer y cerddwyr ar hyd y dreif 2.5 m o led sy'n ffinio â Hazelbank ac o fewn 2.5m i'r eiddo preswyl cyfagos o'r enw Trem y Graig. Byddai hyn yn cael effaith negyddol ar fwynderau'r eiddo hyn.

7. Casgliad

Byddai'r cynnig yn arwain at ddatblygiad o fath tandem.

8. Argymhelliad

Gwrthod

(01) Byddai'r cynnig yn arwain at ddatblygiad 'tandem' a fyddai'n anghydnaws â phatrwm y datblygiadau cyfredol a châi hynny yn ei dro effaith ar gymeriad ac edrychiad yr ardal leol ac ar fwynderau'r deiliad tai presennol a rhai'r dyfodol. O'r herwydd, mae'r cynnig yn groes i Bolisïau A2, A3, D4, D28 a D29 Cynllun Fframwaith Gwynedd, Polisïau 1, 42, 48 a 50 Cynllun Lleol Ynys Môn, Polisïau GP1, GP2 a HP4 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd a darpariaethau Polisi Cynllunio Cymru (8fed Argraffiad).

7.3 Gweddill y Ceisiadau Remainder Applications

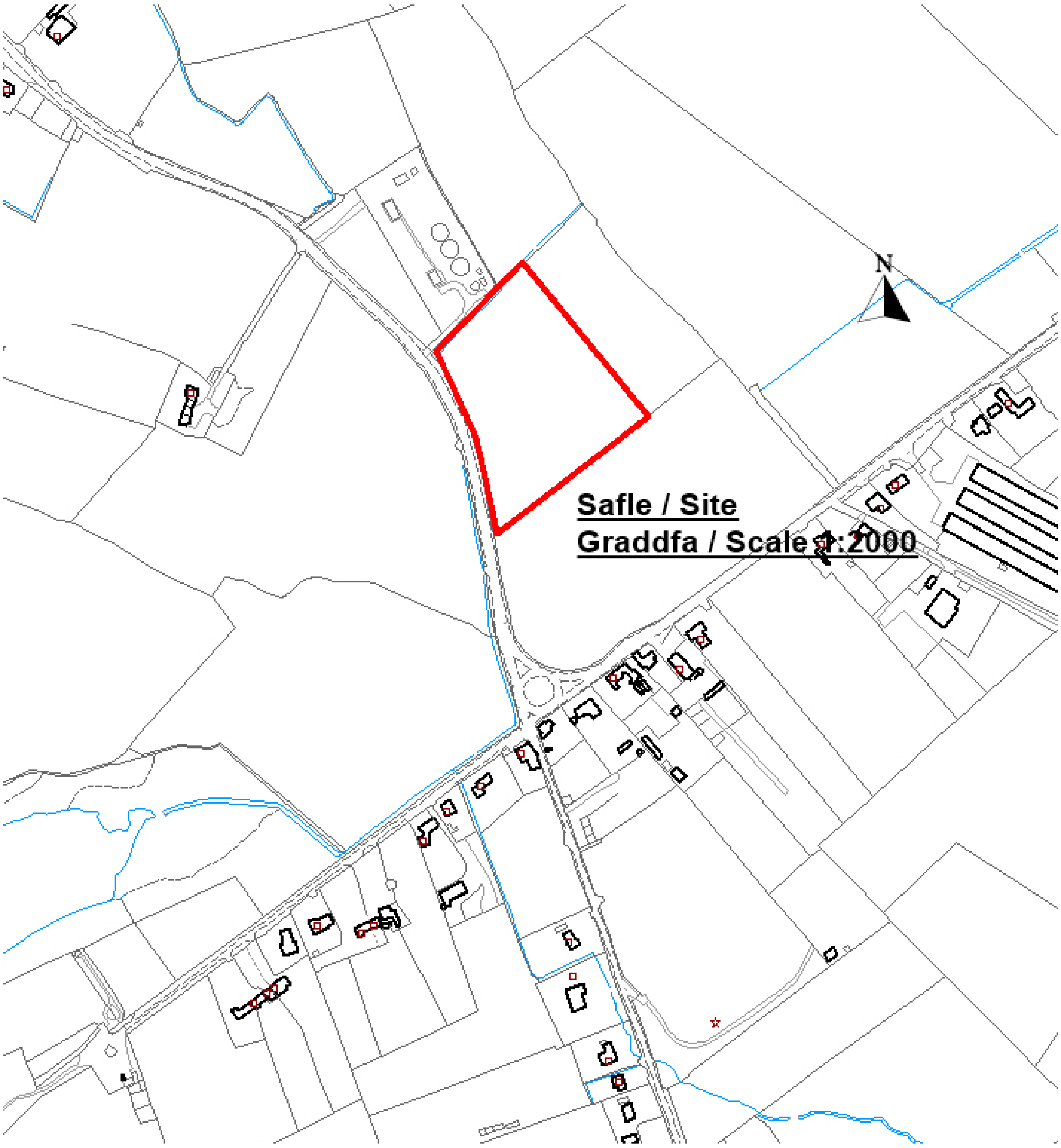
Rhif y Cais: **45C84M/ENF** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Kevin and Christine Barrie

Cais ôl-weithredol ar gyfer newid defnydd tir i fod yn gae chwarae ynghyd a creu mynedfa newydd yn / Retrospective application for the change of use of land into a playing field together with the construction of a new access at

Pendref, Penlon, Niwbwrch / Newborough



Pwyllgor Cynllunio: 02/11/2016

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (JBR)

Argymhelliad:

Caniatáu.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cafodd y cais ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion am y tro cyntaf ar 5 Hydref 2016 ar gais yr Aelod Lleol – y Cynghorydd Ann Griffith.

Yn y cyfarfod hwnnw, penderfynodd yr aelodau ohirio'r cais er mwyn rhoi'r cyfle i'r ymgeisydd annerch y Pwyllgor.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r cais yn un am ganiatâd ôl-weithredol i newid defnydd tir yn gae chwarae ynghyd ag adeiladu mynedfa newydd ar dir ym Mhendref, Penlon, Niwbwrch.

Mae safle'r cais yn cynnwys rhan o gae amaethyddol ac fe'i lleolir yn ardal Penlon yn Niwbwrch.

2. Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol yw a fydd defnyddio'r tir fel cae chwarae ynghyd ag adeiladu mynedfa newydd i gerbydau yn dderbyniol ai peidio o safbwynt defnydd tir, priffyrdd ac ystyriaethau polisi.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 14 – Cyfleusterau Hamdden a Chymuned
Polisi 26 – Parcio ceir
Polisi 31 - Tirwedd

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi CH1 – Datblygiadau Adloniannol a Thwristiaidd
Polisi CH10 – Atyniadau Ymwelwyr a Cyfleusterau Adloniant
Polisi D3 – Ardaloedd Gwarchod Tirwedd
Polisi D4 – Lleoliad, Gosodiad a Dylunio
Polisi D7 – Tir Amaethyddol
Polisi D32 - Tirlunio
Polisi FF12 – Darpariaeth Parcio

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd
Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
Polisi TR10 – Safonnau Parcio
Polisi TO11 – Cyfleusterau Chwaraeon a Hamdden
Polisi EN1 – Cymeriad Tirwedd

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cynghorydd Peter Rogers – Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Cynghorydd Ann Griffith – Yn gofyn i'r cais gael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gormynion am benderfyniad.

Priffyrdd – Argymell caniatad amodol.

Cyngor Cymuned – Gwrthwynebiad i'r cais a y sail fod y safle yn rhy bell oddi wrth y prif glwswr tai i fod yn ased gwerthfawr i'r cymuned ac mae digon o gyfleusterau yn y pentref er mwyn diwallu anghenion. Ar hyn o bryd nid oes tîm pêl-droed yn y pentref, a byddai rhannu'r defnydd o gae lleol yn ymddangos ymagwedd fwy rhesymegol os gellir profi digon o angen am strwythur cynghrair. Nid yw'n ymddangos bod y ddarpariaeth o fannau parcio i 10 car fod yn ddigonol. Nid yw y lleoliad, ar hyd y A4080 brysur yn ffafriol i ymestyn dramwyfa i gerddwyr ac yn ei hun yn sail dros negyddiaeth tuag at y cais.

Ymateb i Gyhoeddusrwydd

Derbyniwyd 47 o lythyrau o wrthwynebiad i gyd gan 19 o wrthwynebwyr unigol ynghyd â 38 o lythyrau'n cefnogi'r cais.

Mae copïau o'r llythyrau o wrthwynebiad a chefnogaeth ar gael yn y pecyn llythyrau.

Gellir crynhoi'r prif bwyntiau a godwyd mewn gwrthwynebiad i'r cais fel a ganlyn:

- Mae newid defnydd y tir yn gae chwarae eisoes wedi digwydd heb ganiatâd cynllunio
- Mae'r defnydd y bwriedir ei wneud o'r tir yn amhriodol yn y lleoliad gwledig hwn a byddai'r cais yn arwain at drefoli pentref bach Penlon
- Nid oes angen y cae chwaraeon oherwydd mae cyfleusterau digonol eisoes ar gael yn y pentref
- Pryderon ynghylch traffig yn parcio ar hyd ffordd 60mya brysur
- Mae'r fynedfa'n annigonol ac yn beryglus. Nid yw'r fynedfa newydd arfaethedig yn gwneud i ffwrdd â'r peryglon traffig oherwydd mae problemau gweledедd a chornel ddall ar ffordd gyflym
- Posibilrwydd o risg i draffig oherwydd y bydd peli pêl-droed yn cael eu cicio i'r briffordd
- Mae'r safle wedi'i leoli'n agos at yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol, SSSI, NNR a SAC
- Pryderon ynghylch y sŵn, y traffig a'r aflonyddwch cyffredinol posibl y bydd defnyddio'r safle fel cae chwarae'n eu hachosi
- Mae'r datblygiad yn gwrthdaro gyda'r polisïau yn y cynllun fframwaith, y cynllun datblygu a'r cynllun datblygu unedol
- Bydd y datblygiad yn arwain at golli tir amaethyddol cynhyrchiol
- Nid yw defnyddio'r tir fel cae chwarae yn gydnaws â'r cefn gwlad a'r amgylchedd naturiol o'i gwmpas a byddai'n cael effaith weledol niweidiol ar y dirwedd a'r ardal o gwmpas y safle
- Prynodd yr ymgeiswyr y tir mewn ocsiwn fel tir amaethyddol a dylai aros felly

- Oherwydd mai cyfleuster chwaraeon yw hwn, bydd angen cyfleusterau megis ystafelloedd newid, cawodydd ac ati yn y man. Ymddengys felly mai man cychwyn yn unig yw'r cais hwn
- Os caiff ei ganiatáu, byddai'n darparu maes parcio 'benthyg' i gaffi'r Marram Grass a fyddai'n cael caniatâd cynllunio 'drwy'r drws cefn'. Mae cais cynllunio am faes parcio ar gyfer Caffi'r Marram Grass mewn cae cyfagos, eisoes wedi cael ei wrthod
- Deellir nad oes tîm pêl-droed lleol yn y pentref ac o'r herwydd, ymddengys y byddai darparu cae pêl-droed wedi ei leinio, ei drin yn llawn a chyda goliau a fflagiau yn anghymesur o ystyried y defnydd a fyddai'n cael ei wneud ohono
- Mae'r tir yn tueddu i fynd yn wlyb iawn ar ôl glaw trwm ac ni fyddai modd ei ddefnyddio i chwarae na

pharcio. Gallai unrhyw waith draenio arfaethedig i ddatrys y broblem hon achosi llifogydd yn rhywle arall
- Mae'r safle yn ymyl y gwaith trin carthffosiaeth gyda hynny â goblygiadau posibl o ran risg dŵr ac mae'r map cynllun llifogydd gan Gyfoeth Naturiol Cymru yn marcio'r tir fel un ag 'issues'
- Byddai'r lleoliad yn ymuno Niwbwrch a phentref bychan Penlon, sy'n annerbyniol, oherwydd mae'r ddwy ardal ar wahân
- Sut mae'r ymgeiswyr a'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn bwriadu cwrdd â'u cyfrifoldeb dan Ddeddf Diogelwch Caeau Chwaraeon 1975 a'r Ddeddf Diogelwch Tân a Diogelwch Llefydd Chwaraeon 1987.

Mewn ymateb i'r pwyntiau uchod a godwyd:

- Cydnabyddir bod y newid defnydd tir eisoes wedi digwydd heb sicrhau caniatâd cynllunio yn gyntaf. Fodd bynnag, nid yw'r ffaith y cyflwynwyd y cais yn ôl-weithredol naill ai yma nac acw o ran gwneud penderfyniad arno. Nid yw'n drosedd gwneud gwaith datblygu heb yn gyntaf gael y caniatâd cynllunio angenrheidiol ar ei gyfer. Mae yna ddarpariaethau yn y Ddeddf Cynllunio sy'n caniatáu cyflwyno ceisiadau am ganiatâd cynllunio yn ôl-weithredol.
- Mae'r cais yn un i newid defnydd tir yn gae chwarae, ac ar wahân i godi 2 o byst gôl a darparu mynedfa newydd i gerbydau, nid oes unrhyw ddatblygiad gweithredol arall yn cael ei gynnig fel rhan o'r cais. Bydd asesiad pellach ynghylch derbynioldeb y lleoliad yn cael ei ddarparu ym mhrif gorff yr adroddiad.

- Ac eithrio'r cae chwarae sy'n gysylltiedig â'r ysgol gynradd yn y pentref, nid oes unrhyw gyfleuster tebyg arall ar gael yn Niwbwrch.
- Mae cynllun wedi cael ei gyflwyno fel rhan o'r cais sy'n dangos darpariaeth parcio yn y cae; yn ychwanegol at hyn, ac yn unol ag argymhelliad yr Adran Briffyrdd, cynigir adeiladu mynedfa newydd yng nghornel orllewinol y cae. Mae'r Adran Briffyrdd wedi argymell caniatáu gydag amodau.

- Cydnabyddir ei bod yn bosib y bydd peli pêl-droed yn cael eu cicio i'r lôn; fodd bynnag, mae caeau chwarae o'r fath yn aml wedi eu lleoli yn agos at briffyrdd ac mae yna nifer o gaeau chwarae ar hyd a lled yr ynys mewn lleoliadau o'r fath; mae'r caeau chwarae yn Ysgol Gynradd Niwbwrch yn un enghraifft. Yn ychwanegol at hyn, nid yw'r Adran Briffyrdd wedi codi unrhyw bryderon mewn perthynas â'r mater penodol hwn.
- Nid yw safle'r cais wedi'i leoli mewn unrhyw ardal sydd wedi eu dynodi'n un amgylcheddol sensitif; cydnabyddir fodd bynnag, fod ardaloedd o'r fath gerllaw.
- Cydnabyddir y byddai rhywfaint o sŵn a styrbans o'r safle, yn arbennig yn ystod gemau pêl-droed sydd wedi cael eu trefnu. Serch hynny, nid yw'r gemau hyn ond yn debygol o gael eu cynnal unwaith neu ddwywaith yr wythnos yn ystod y tymor pêl-droed ac am gyfnod gweddol fyr bob tro, ac o'r herwydd nid ystyrir bod lefelau'r sŵn a styrbans am fod mor sylweddol fel y byddai hynny cyfiawnhau gwrthod y cais am y rhesymau hyn.
- Bydd asesiad o'r cais yn erbyn y polisïau perthnasol yn y cynllun datblygu'n cael ei ddarparu ym mhrif gorff yr adroddiad.
- Rhaid asesu'r cais ar ei rinweddau ei hun ac yn unol â'r polisïau perthnasol yn y cynllun datblygu. Nid yw'n hollol gywir i ddweud y byddai'r datblygiad yn arwain at golli tir amaethyddol cynhyrchiol oherwydd mae natur y cais yn golygu y gellid ei ddychwelyd i ddefnydd amaethyddol yn rhwydd.

- Bydd asesiad ynghylch derbynioldeb ac effeithiau gweledol y defnydd y bwriedir ei wneud o'r safle'n cael ei ddarparu ym mhrif gorff yr adroddiad.
- Nid oes unrhyw gyfleusterau'n cael eu cynnig fel rhan o'r cais a fyddai angen caniatâd cynllunio beth bynnag. Mae'n rhaid i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ystyried y cais fel y cafodd ei gyflwyno ac nid ar sail yr hyn a all ddigwydd yn y dyfodol. Serch hynny, mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi mynegi pryderon ynghylch unrhyw ddatblygiadau pellach posib ar y safle a chynigir gwneud gwaith plannu/tirlunio ar hyd y ffin gydag ochr y ffordd a all liniaru yn derbyn unrhyw ddatblygiad pellach.

Fodd bynnag, ni ddylid cymryd hyn fel derbyniad o unrhyw ddatblygiadau yn y dyfodol oherwydd byddai'n rhaid eu hasesu ar eu rhinweddau eu hunain.

- Rhaid asesu'r cais a phenderfynu arno ar sail yr hyn a gyflwynwyd ac ar ei rinweddau ei hun ac yn unol â pholisïau perthnasol yn y cynllun datblygu. Mae polisïau'r cynllun datblygu sy'n berthnasol i'r math yma o ddatblygiad yn dweud bod rhaid cael lle parcio digonol ar y safle. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ymwybodol fod maes parcio ar gyfer 49 o geir ar dir cyfagos wedi cael ei wrthod; mae'r cais hwn fodd bynnag yn un i newid defnydd tir yn gae chwarae gyda lle parcio cysylltiedig yn hytrach na maes parcio yn unig fel y cais ar y safle cyfagos. Ymhellach, ac yn wahanol i'r cais ar y safle cyfagos, nid oes unrhyw gynnig i ddarparu unrhyw fath o lain galed yn y lle parcio a byddai'r cerbydau'n parcio ar y cae fel y mae. O'r herwydd, nid yw'r rheswm y gwrthodwyd y cais ar y safle cyfagos yn berthnasol i'r cais hwn.

- Mae'r cais yn un i ddefnyddio'r tir fel cae chwarae er budd y gymuned gyfan ac nid yn unig ar gyfer tîm pêl-droed lleol. O'r herwydd, nid yw'r ffaith nad oes tîm pêl-droed lleol yn yr ardal ar hyn o bryd yn berthnasol i'r penderfyniad ar y cais hwn.

- Nid yw'n anghyffredin i'r ddaear fynd yn wlyb iawn ar ôl cyfnodau o law trwm ac mae hyn yn wir am gaeau chwarae ar hyd a lled yr ynys ac ymhellach draw. Mae'n arfer gyffredinol i'r cae gael ei archwilio cyn unrhyw gemau pêl-droed sydd wedi eu trefnu er mwyn asesu a yw cyflwr y cae yn addas ac yn ddiogel i chwarae arno ac mae gemau'n cael eu canslo/gohirio'n aml am resymau iechyd a diogelwch pan fônt dan ddŵr. Nid oes unrhyw waith draenio'n cael ei gynnig fel rhan o'r cais.

- Nid yw'r ardal lle mae safle'r cais mewn unrhyw ardal sydd yn hysbys fel ardal risg llifogydd neu sydd wedi ei dynodi felly. Beth bynnag, nid ystyrir y byddai'r defnydd o'r tir fel cae chwarae heb unrhyw fwriad i osod lleiniau caled neu ddatblygiadau gweithredol eraill (ac eithrio'r pyst gôl a'r fynedfa newydd) yn arwain at gynnydd yn y risg llifogydd yn yr ardal. Cydnabyddir bod y safle wedi'i leoli'n ymyl y gwaith trin carthffosiaeth ac mae'r gwrthwynebwyr wedi cyfeirio at ddigwyddiad yn y gwaith carthffosiaeth flynyddoedd yn ôl a arweiniodd at lifogydd a llygredd yn y cae a bod y cae wedi ei farcio fel un â 'issues'. Wedi ymholi gyda Dŵr Cymru, maent wedi cadarnhau nad ydynt yn ymwybodol o unrhyw ddigwyddiadau llifogydd neu lygredd ar eu ffeiliau. Mae'r cyfeiriad at 'issues' yn cyfeirio at ardaloedd lle mae dŵr yn dod allan o'r tir o ffynonellau dan y ddaear ac nid yw'n gyfeiriad at 'issues' neu broblemau yn y lleoliad, mae'r gair 'issues' felly wedi cael ei gamddehongli.
- Ac eithrio'r 2 bostyn gôl a'r fynedfa newydd, nid oes unrhyw ddatblygiad gweithredol arall yn rhan o'r cais sydd, yn sylfaenol, yn un i newid defnydd tir. Nid ystyrir y byddai'n uno pentref Niwbwrch a phentref bach Penlon – byddai'r ddau bentref yn aros fel dwy ardal hynod ac ar wahân.

- Mae Deddf Diogelwch Caeau Chwaraeon 1975 yn ymwneud â stadiymau chwaraeon mawr a fedr ddal 10,000 neu fwy o wylwr ac mae adran 26 rhan III Deddf Diogelwch Tân a Diogelwch Llefydd Chwaraeon 1987 yn cyfeirio at gaeau chwaraeon sy'n darparu lle gwylio dan orchudd mewn standiau lle mae pob stand yn gallu dal 500 neu ragor o wylwyr. Nid yw'r naill na'r llall yn berthnasol yng nghyd-destun y cais hwn.

Gellir crynhoi'r prif bwyntiau a wnaed i gefnogi'r cais fel a ganlyn:

- Mae'r cae chwarae wedi cael ei ddefnyddio gan bobl ifanc y gymuned leol a byddai'n wych gweld y defnydd hwnnw'n parhau
- Mae'r cae chwarae'n bositif o safbwynt iechyd, lles a ffordd o fyw'r gymuned ac mae gweithgareddau cymdeithasol a diwylliannol o'r fath yn gwella'r gymuned a dylid eu cefnogi
- Ystyriwyd diogelwch yn fynedfa a byddai'n cael ei sgrinio'n briodol gyda choed a gwyrddi gyda hynny'n creu cynefinoedd i fywyd gwyllt

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyflwynwyd y cais yn dilyn ymchwiliad gorfodaeth, am ganiatâd cynllunio ôl-weithredol i newid defnydd tir yn gae chwarae ynghyd ag adeiladu mynedfa newydd.

Nid yw'r ffaith y cyflwynwyd y cais yn ôl-weithredol naill ai yma nac acw o ran penderfynu arno. Nid yw'n drosedd i wneud gwaith datblygu heb, yn y lle cyntaf, gael y caniatâd cynllunio angenrheidiol. Mae yna ddarpariaethau yn y Ddeddf Cynllunio sy'n caniatáu ar gyfer cyflwyno cais am ganiatâd cynllunio yn ôl-weithredol.

Dywedir ym Mharagraff 6, Nodyn Cyngor Technegol 9: Camau Gorfodaeth Cynllunio: wrth ystyried camau gorfodi, y mater pwysicaf ar gyfer yr awdurdod cynllunio lleol ddylai fod p'un a fyddai torri'r rheolau cynllunio yn effeithio mewn ffordd annerbyniol ar amwynder cyhoeddus neu'r defnydd presennol o dir ac adeiladau sy'n haeddu cael eu diogelu er lles y cyhoedd. Dylai'r camau gorfodi fod yn gymesur â'r rheolau cynllunio sydd wedi'u torri; mae'n amhriodol fel arfer cymryd camau gorfodi ffurfiol yn erbyn achos o dorri rheolau dibwys neu dechnegol nad yw'r peri unrhyw niwed i amwynder cyhoeddus. Dylid anelu at gywiro effeithiau torri'r rheolau cynllunio ac nid cosbi'r sawl sy'n eu torri. Hefyd, ni ddylid cymryd camau gorfodi dim ond er mwyn cysoni datblygiad na cheisiwyd caniatâd ar ei gyfer, ond sydd, fel arall, yn dderbyniol.

Dywed Polisi 1, Cynllun Lleol Ynys Môn y bydd y Cyngor yn penderfynu ar geisiadau cynllunio yn unol â pholisïau a chynigion yn y Cynllun hwn. Wrth ystyried ceisiadau cynllunio bydd y Cyngor yn rhoddi sylw i'r meini prawf a restrir, gan gynnwys :

- Hwylustod y methedig.
- Yr effaith ar batrymau teithio cerddwyr a cherbydau gan gynnwys y defnydd a wneir o gludiant cyhoeddus, llwybrau cyhoeddus a beics.
- Llygredd a phroblemau niwsans.
- I ba raddau y mae lleoliad, graddfa, dwysedd, gosodiad ac edrychiad, gan gynnwys defnyddiau allanol yr adeilad, yn gweddu i gymeriad yr ardal.
- Tirlunio digonol a phriodol.
- Ei effaith ar bleserau preswylwyr tai.
- Pwysigrwydd sicrhau fod mynedfa'r cerbydau, y ffyrdd at y safle a'r cyfleusterau parcio yn ddiogel ac yn ddigonol.
- Diogelu'r tir amaethyddol gorau a'r math o dir y gellir gwneud sawl defnydd ohono.

Mae Polisi 14, Cynllun Lleol Ynys Môn yn ymwneud â Chyfleusterau Adloniant a Chymunedol a dywed y bydd y Cyngor yn caniatáu cyfleusterau hamdden ac adloniant fel y dangosir hynny ar y map cynigion… Rhoddir caniatâd hefyd i gynlluniau eraill pan fo'r rheini :-

i. Yn ychwanegu at safon ac at nifer y cyfleusterau i breswylwyr lleol ac i ymwelwyr;
ii. Yn lleihau'r pwysau ar ardaloedd gydag amgylchedd mwy sensitive;
iii. Yn ychwanegu at y cyfle i'r cyhoedd gael mynediad i ardaloedd y maent o werth adloniadol.

Ym Mholisi 26, Cynllun Lleol Ynys Môn dywedir y disgwylir y bydd pob cynnig i ddatblygu yn cynnwys digon o le addas i barcio ar y safle.

Dywed Polisi 31 Cynllun Lleol Ynys Môn: Ac eithrio'r Ardal o Brydferthwch Naturiol Eithriadol a'r tir hwnnw sydd y tu mewn i ffiniau trefi a phentrefi y ddiffinnir hwy yn y Cynllun, mae'r Ynys wedi ei

dynodi yn Ardal Tirwedd Arbennig. Yn y cynigion i ddatblygu yn yr Ardal Tirwedd Arbennig bydd rhaid rhoddi sylw arbennig i gymeriad neilltuol yr ardal y mae'r cynnig ynddi. Wrth ystyried effaith unrhyw gynnig ar y tirwedd bydd raid i'r Cyngor, cyn rhoddi caniatâd, fodloni ei hun fod modd ffitio'r datblygiad i mewn i'r tir o gwmpas heb wneud niwed
annerbyniol i gymeriad y dirwedd yn gyffredinol a gwna'r Cyngor hyn cyn rhoddi caniatâd cynllunio.

Dywed Polisi CH1 Cynllun Fframwaith Gwynedd y
caniateir cynigion ar gyfer datblygiadau adloniannol a thwristaidd lle bônt yn cyd-fynd â'r fframwaith polisiau yn y cynllun hwn sy'n anelu at greu gwaith a diogelu'r amgylchedd a'r gymuned leol.

Dywed Polisi CH10 Cynllun Fframwaith Gwynedd y bydd y Cyngor Sir yn cefnogi datblygu'r atyniadau ymwelwyr a'r cyfleusterau adloniant yng nghefn gwlad sy'n gydnaws â diwylliant, hanes ac amgylchedd naturiol Gwynedd, yn cynnig mwy o gyfleusterau pob tywydd i ychwanegu at atyniadau naturiol presennol y sir, ac nad ydynt yn cael effaith andwyol ar yr amgylchedd a'r gymuned leol.

Dywed Polisi D3 Cynllun Fframwaith Gwynedd y tu allan i Barc Cenedlaethol Eryri a'r Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol bydd awdurdodau cynllunio lleol yn nodi ardaloedd gwarchod y tirwedd, gan gynnwys y rhai a welir ar y deiagram allweddol er mwyn gwarchod eu nodweddion, gan dalu sylw gofalus i gymeriad arbennig pob lleoliad wrth ystyried cynigion datblygu. Er mwyn lleihau ei effaith, ni chaniateir datblygiad oni fydd yn medru ymdoddi'n foddhaol i'r dirwedd.

Dywed Polisi D4 Cynllun Fframwaith Gwynedd y bydd lleoliad, gosodiad a dyluniad gofalus yn ystyriaeth o bwys wrth benderfynu ar unrhyw geisiadau i ddatblygu er mwyn lleihau ar unrhyw effeithiau niweidiol ar yr amgylchedd.

Dywed Polisi D7 Cynllun Fframwaith Gwynedd yr annogir cadw mewn defnydd amaethyddol y tir a ddosberthir ar raddfeydd 1, 2 a 3a a hynny trwy reoli datblygu

Dywed Polisi D32 Cynllun Fframwaith Gwynedd y dylai pob cais cynllunio dalu sylw dyledus i ymddangosiad ei leoliad, a chynnwys cynigion i ddarparu cynlluniau tirweddu addas lle bo hynny'n briodol

Dywed Polisi FF12 Cynllun Fframwaith Gwynedd
y bydd y Cyngor Sir yn delio â'r ddarpariaeth barcio fydd ei hangen mewn cysylltiad â phob math o ddatblygiad, ailddatblygiad neu newid defnydd, yn ôl y safonau cyfredol priodol. Bydd y safonau hyn yn berthnasol i fath a dwysedd y datblygiad arfaethedig, ei leoliad, a gallu'r rhwydwaith priffyrdd cyfagos i ddelio â chynnydd yn llif y traffig

Mae Polisi GP1 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd yn darparu canllawiau o ran rheoli datblygu ac yn dweud bod angen ystyried y meini prawf a restrwyd sy'n cynnwys:
- ddarpariaeth ddigonol ar gyfer pobl ag anableddau a gofynion deddfwriaeth anabledd
- yn rhoi ystyriaeth i'r effaith ar batrymau teithio cerddwyr a cherbydau gan gynnwys defnyddio cludiant cyhoeddus, hawliau tramwy cyhoeddus a seiclo
- yn lleihau llygredd neu broblemau niwsans, ac yn ystyried rheoli gwastraff yn gynaliadwy;
- ddim yn achosi niwed **sylweddol** i pobol, mwynderau cyffredin, mwynderau preswyl ar amgylchedd
- yn meddu ar fynediad digonol ar gyfer cerbydau a bod y ffordd sy'n arwain at y safle yn ddiogel ac yn ddigonol, ac y gall y rhwydwaith priffyrdd derbyn y drafnidiaeth a grëir ;
-yn diogelu'r tir amaethyddol gorau a mwyaf amlbwrpas
- yn diogelu a gwella cyfanrwydd a pharhad yr amgylchedd, gan gynnwys safleoedd archeolegol, nodweddion y tirlun a choridorau megis waliau sych, cloddiau, gwrychoedd, coed, pyllau ac afonydd.

Dywed Polisi TR10 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd y disgwylir i gynigion datblygu gydymffurfio

â'r safonau lleoedd parcio ar gyfer cerbydau modur a beiciau.

Ym Mholisi TO11 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd, dywedir y bydd y Cyngor yn caniatáu cyfleusterau chwaraeon a hamdden fel a ddangoswyd gan gynigion FF2 i FF11 a FF22.
Fe ganiateir cynigion ar gyfer cyfleusterau chwaraeon a hamdden, a gwelliant a'r ailddatblygu a wneir i ganolfannau hamdden a chyfleusterau chwaraeon presennol , er mwyn diwallu anghenion hamdden y preswylwyr a'r ymwelwyr cyn belled ac nad yw'r cynnig yn achosi niwed **sylweddol** i fwynder preswyl a gweledol.

Ym Mholisi EN1 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd, dyweddir y bydd rhaid i ddatblygiad weddu i'r hyn sydd o'i amgylch heb niwed **sylweddol** i'r Ardaloedd Cymeriad Tirwedd.

Mae Pennod 11 Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 8) yn ymwneud â Thwristiaeth, Chwaraeon ac Adloniant ac yn hyrwyddo darparu cyfleusterau chwaraeon ac adloniant mewn lleoliadau priodol, mae Llywodraeth Cymru yn cefnogi datblygu chwaraeon ac adloniant a'r amrediad eang o weithgareddau hamdden sy'n annog gweithgarwch corfforol ac yn cydnabod bod y gweithgareddau hyn yn bwysig o safbwynt llesiant plant ac oedolion a bywyd cymdeithasol ac economaidd Cymru.

Mae'r cyngor a'r canllawiau sydd yn Nodyn Cyngor Technegol Rhif 16: Chwaraeon, Adloniant a Llecynnau Agored yn anelu at integreiddio ymhellach y cysylltiadau rhwng iechyd a lles, chwaraeon a gweithgarwch adloniant a datblygiad cynaliadwy yng Nghymru drwy ddatblygu canllawiau defnydd tir yn unol â'r polisïau sydd wedi eu gosod ym Mholisi Cynllunio Cymru.

Fel y gellir nodi o'r cyfeiriadau uchod at bolisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol, rhoddir cryn bwyslais ar, a chefnogaeth i, ddatblygiadau sy'n darparu cyfleusterau ar gyfer twristiaeth, chwaraeon ac adloniant ar yr amod wrth gwrs fod datblygiadau o'r fath yn dderbyniol o safbwynt lleoliad, tirwedd a'u heffaith weledol, yr effaith ar fwynderau cyffredinol a phreswyl, hygyrchedd a phriffyrdd, ystyriaethau trafnidiaeth a thraffig.

Gellir sefydlu felly bod yr egwyddor o ddatblygu cae chwarae yn dderbyniol a'r cwestiwn felly yw a ydyw defnydd o'r fath yn dderbyniol yn y lleoliad hwn.

Mae safle'r cais wedi ei leoli yn ardal Penlon, nid ymhell o bentref Niwbwrch ac mae'n ymwneud â newid defnydd tir amaethyddol yn gae chwarae.

Ychydig iawn o waith datblygu ffisegol fydd yn cael ei wneud mewn perthynas â'r datblygiad hwn – codi 2 o byst gôl a chreu mynedfa newydd i gerbydau ac o'r herwydd, nid ystyrir bod y datblygiad yn cael effaith sylweddol neu andwyol ar gymeriad ac edrychiad yr ardal. Ystyrir felly, mai ychydig iawn o effaith gaiff y datblygiad o safbwynt gweledol. Yn ychwanegol at hyn, mae'r cais yn cynnwys cynllun plannu/tirlunio ar hyd y ffin gydag ochr y ffordd a bydd hynny'n gwella'r dirwedd a'r amgylchedd bioamrywiaeth ac i ryw raddau, yn sgrinio'r datblygiad a'r gweithgareddau a gynhelir yno o'r ffordd fawr.

Codwyd pryderon ynghylch effeithiau'r defnydd ar fwynderau cyffredinol a phreswyl o safbwynt y sŵn a'r styrbans y bydd y gweithgareddau ar y safle yn eu hachosi. Yn ôl polisïau'r Cynllun Datblygu, rhaid ystyried effaith datblygiadau ar fwynderau cyffredinol a phreswyl a'r prawf ydyw a fydd y datblygiad yn achosi niwed **sylweddol** ai peidio. Mae'r anheddau agosaf at y safle oddeutu 150 metr i ffwrdd a rhagwelir y bydd rhywfaint o sŵn a styrbans o'r safle pan mae'n cael ei ddefnyddio, yn arbennig yn ystod gemau pêl-droed sydd wedi cael eu trefnu. Serch hynny, nid yw'r gemau hyn ond yn debygol o gael eu cynnal unwaith neu ddwywaith yr wythnos yn ystod y tymor pêl-droed ac am gyfnod gweddol fyr bob tro, ac o'r herwydd nid ystyrir bod lefelau'r sŵn a styrbans am fod mor sylweddol fel y byddai hynny cyfiawnhau gwrthod y cais am y rhesymau hyn.

Yn unol â pholisïau'r Cynllun Datblygu, rhaid ystyried cynaliadwyedd lleoliad y safle a'i effeithiau ar batrymau teithio modurwyr a cherddwyr, gan gynnwys y defnydd a wneir o gludiant cyhoeddus, hawliau tramwy cyhoeddus a beicio.

Mae'r safle yn ymyl priffordd yr A4080 ac o fewn pellter cerdded i'r pentref – mae ychydig dros hanner cilomedr i ganol y pentref ac mae troedffordd i gerddwyr yn ei gysylltu gyda'r pentref. Mae'r safle hefyd yn hwylus i feicwyr a chludiant cyhoeddus gyda dau safle bws yn agos iawn.

O'r herwydd, ystyrir bod y safle'n gynaliadwy o ran lleoliad a hygyrchedd a'i fod yn hwylus i bobl a chanddynt anableddau ac y byddai darparu cyfleuster o'r fath yn y lleoliad hwn yn gwneud i ffwrdd â'r angen i bobl deithio ymhellach draw i ddefnyddio cyfleusterau o'r fath.

Roedd y cais fel y cafodd ei gyflwyno'r wreiddiol, yn bwriadu defnyddio'r fynedfa bresennol i'r cae, fodd bynnag, oherwydd pryderon a godwyd gan yr Adran Briffyrdd ynghylch gwelededd is-safonol, cyflwynwyd cynlluniau diwygiedig ar gyfer mynedfa newydd i gerbydau yng nghornel orllewinol y cais sy'n darparu gwelededd digonol. Yn ychwanegol at hyn, dangoswyd y gellir darparu lle parcio digonol yn y cae mae'r cynllun a gyflwynwyd yn dangos 10 o fannau parcio, ond gallai darparu am fwy petai angen. O'r herwydd, mae trefniadau mynediad a pharcio'n ddigonol ac nid oes gan yr adran briffyrdd unrhyw wrthwynebiad ar yr amod y rhoddir amodau ar y caniatâd.

Codwyd pryderon ynghylch colli tir amaethyddol ac rwy'n ymwybodol o'r ffaith bod polisïau'r cynllun datblygu yn annog gwarchod y tir amaethyddol gorau a mwyaf amlbwrpas. Mae'r cais yn golygu newid defnydd rhan o gae amaethyddol, oddeutu 1.7 hectar ohono. Nid yw'r tir yn rhan o fferm amaethyddol weithredol ac fe'i prynwyd, ynghyd â chae cyfagos, gan yr ymgeiswyr yn 2014 . Mae'r tir wedi ei gategoreiddio fel tir o ansawdd cymedrol ac nid oes unrhyw dystiolaeth i awgrymu y buasai colli'r darn weddol fychan hwn o dir amaethyddol yn niweidiol i'r sector amaethyddol. Ymhellach, mae natur y defnydd yn golygu y byddi'n hawdd dychwelyd y tir i ddefnydd amaethyddol.

O'r herwydd, mae rhywfaint o wrthdaro ym mholisïau'r cynllun datblygu sy'n ceisio cefnogi datblygiadau chwaraeon ac adloniant ac, ar yr un pryd, warchod y tir amaethyddol gorau a mwyaf aml-bwrpas. Oherwydd bod y cais yn ymwneud â darn weddol fychan o dir amaethyddol o ansawdd cymhedrol, ystyrir, wedi pwyso a mesur, bod y polisïau yn y cynllun datblygu sy'n ymwneud â datblygiadau hamdden ac adloniant a'r manteision o safbwynt iechyd a lles y gymuned leol, yn gorbwyso colli'r darn bychan hwn o dir amaethyddol.

7. Casgliad

Ystyrir bod newid defnydd y tir yn gae chwarae, ynghyd ag adeiladu mynedfa newydd yn dderbyniol. Nid ystyrir y byddai defnyddio'r tir fel cae chwarae yn cael effaith sylweddol neu niweidiol ar gymeriad ac edrychiad yr ardal nac ychwaith ar fwynderau cyffredinol a phreswyl.

8. Argymhelliad

Caniatáu'r datblygiad gydag amodau.

(01) O fewn 6 mis i dyddiad y caniatad hwn, bydd raid sicrhau bod gosodiad y fynedfa a dull ei hadeiladu yn cydymffurfio'n llwyr gyda y cynllun a gyflwynwyd a rhoddir caniatâd iddo yma oni bai y gytunwyd fel arall yn ysgrifennedig gyda'r awdurdod cynllunio lleol 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 er lles diogelwch y ffordd.

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

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

(03) Bydd y lle parcio a ddangosir ar y cynllun a gwflwynwyd ar gael i'w ddefnyddio cyn cychwyn ar y ddefnydd a ganiateir yma ac wedyn bydd rhaid cadw'r lle parcio i'r ddibenion hyn yn unig.

Reason: To comply with the requirements of the Highway Authority.

(04) 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 Brifford Sirol gan sicrhau bod y system draenio dwr wyneb wedi ei chwblhau ac yn gweithio cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma.

Reason: To comply with the requirements of the Highway Authority.

(05) O fewn mis o'r fynedfa a ganiateir yma'n cael ei defnyddio am y tro cyntaf, bydd y fynedfa gyfredol sy'n gwasanaethu'r safle yn cael ei chau'n barhaol drwy adfer y wal derfyn gerrig oni bai y cytunir fel arall ar bapur gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol.

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

(06) Bydd y safle yn cael ei dirlunio a choed a llwyni'n cael eu plannu yn unol a'r chynllun a gyflwynwyd ar y 01.08.2016 – Rhif Cynllun AL.0.9. Bydd yn rhaid i'r awdurdod cynllunio lleol fod yn fodlon hefo'r holl waith plannu a thirlunio a wneir yn ystod y tymor plannu cyntaf sy'n dilyn dyddiad y caniatad hwn. Bydd y coed a'r llwyni hyn yn cael eu cynnal am gyfnod o 5 mlynedd ar ôl eu plannu ac os yw unrhyw goeden neu lwyn yn marw neu'n cael ei difrodi neu ei niweidio a chlefyd yn ystod y cyfnod hwn, bydd un newydd o faintioli a rhywogaeth debyg i'r un wreiddiol yn cael ei rhoi yn ei lle yn ystod y tymor plannu nesaf, oni bai fod yr awdurdod cynllunio lleol yn rhoi caniatâd ysgrifenedig ar gyfer unrhyw newid.

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

(07) Rhaid ymgymryd a'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd o dan cais cynllunio rhif 45C84M/ENF a restrir isod.

Rhif Dogfen / Cynllun	**Dyddiad a Derbyniwyd**	**Disgrifiad Cynllun**
-	27.11.2015	Cynllun Lleoliad
-	27.11.2015	Datganiad Dylunio a Mynediad
AL.0.9	01.08.2016	Cynllun Bloc

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

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.

9. Polisïau Eraill

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 8)

Nodyn Cyngor Technegol 9: Gorfodi Rheolaeth Gynllunio

Nodyn Cyngor Technegol 16: Chwaraeon, Adloniant a Llecynnau Agored

Cymru'n Un – Rhaglen Flaengar ar gyfer Llywodraeth Cymru (Mehefin 2007)

Pobl, Lleoedd, Dyfodol – Cynllun Gofodol Cymru 2008 (diweddariad)

Dringo'n Uwch: Strategaeth Llywodraeth Cynulliad Cymru ar gyfer Chwaraeon a Gweithgarwch Corfforol (Ionawr 2005)

11.1 **Gweddill y Ceisiadau** **Remainder Applications**

Rhif y Cais: **45C468** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Simon Rogers

Cais llawn i newid defnydd adeilad allanol i annedd, creu mynedfa i gerbydau, gosod sustem trin carthffosiaeth ynghyd a codi strwythur lliniaru ecoleg yn / Full application for conversion of outbuilding into a dwelling, the construction of a vehicular access, the installation of a package treatment plant together with the erection of an ecology mitigation structure at

Bodrida Bach, Brynsiencyn

Pwyllgor Cynllunio: 02/11/2016

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (SCR)

Argymhelliad:

Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r ymgeisydd yn perthyn i Aelod Lleol

Mae'r cais wedi ei archwilio gan y Swyddog Monitro fel sy'n ofynnol o dan baragraff 4.6.10.4 o'r Cyfansoddiad.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r cais yn gais llawn i addasu adeilad allanol i greu annedd, ynghyd â gwneud gwaith altro a chodi estyniadau, codi adeilad ar wahân ar gyfer rhywogaethau a warchodir a chreu mynedfa newydd i gerbydau a gosod pecyn trin carthion.

Bwthyn oedd yr adeilad cynt ac ynddo le yn y groglofft. Mae'r talcen yn wynebu'r briffordd Dosbarth III.

2. Mater(ion) Allweddol

Prif faterion y cais ydi a yw'r datblygiad yn cydymffurfio â pholisïau cyfredol.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 31- Tirwedd
Polisi 55 - Addasu

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi D4 – Lleoliad, Gosodiad a Dyluniad
Polisi D28 – Dyluniad
Polisi D29 – Dyluniad

Cynllun Unedol a ddaeth i ben
Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu.
Polisi GP2 – Dyluniad
Polisi HP8 – Addasiadau Gwledig.
Polisi EN1 – Cymeriad Tirwedd

Polisi Cynllunio Cymru, 2016, 8fed Agraffiad

Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio yr Amgylchedd Adeiledig, Gwledig a Threfol

Nodyn Cyngor Technegol 5 – Cynllunio a Chadwraeth Natur

Nodyn Cyngor Technegol 12 – Dyluniad

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol, y Cynghorydd A Griffith - Dim ymateb hyd yma

Aelod Lleol, y Cynghorydd P Rogers - Dim ymateb hyd yma

Cyngor Cymuned - Dim ymateb hyd yma

Awdurdod Priffyrdd - dim ymateb hyd yma

Adain Ddraenio - sylwadau safonol

Dŵr Cymru - sylwadau safonol

Cyfoeth Naturiol Cymru - sylwadau

Ymateb gan y cyhoedd

Hysbysebwyd y cais drwy godi rhybudd ar y safle a thrwy ysgrifennu at ddeiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 25 Awst, 2016 ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad nid oedd unrhyw lythyrau wedi'u derbyn yn yr adran.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim hanes cynllunio.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyd-destun Polisi - Mae Polisi 55 Cynllun Lleol Ynys Môn a Pholisi HP8 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd yn caniatáu addasu adeiladau allanol ar gyfer defnydd gwyliau neu breswyl ar yr amod y bodlonir meini prawf y polisiau.

Mae Polisi Cynllunio Cymru yn nodi bod yn well ganddynt ailddefnyddio tir yn hytrach na defnyddio safleoedd tir glas ond mae'n cydnabod 'nad yw pob tir a ddatblygwyd eisoes yn addas ar gyfer ei ddatblygu'.

Cyflwynwyd adroddiad strwythurol fel rhan o'r cais. Fodd bynnag, mae'r adroddiad hwn yn nodi nad yw un wal (y talcen gogleddol) wedi cael ei harchwilio oherwydd bod eiddew yn tyfu arni ac felly ni ellir darganfod a yw'r wal yn strwythurol gadarn ai peidio. Gofynnwyd am adroddiad strwythurol llawn ond hyd yma nid yw'r Adran wedi ei dderbyn. Mae'r adroddiad strwythurol yn dweud bod angen dymchwel y drychiad blaen i lefel y sil ffenestr a'i ailadeiladu oherwydd ei gyflwr gwael.

Mae'r cynnig yn golygu codi estyniad ar yr ochr ac yn y cefn. Gellir cefnogi'r estyniad ar yr ochr oherwydd ei faint a'i ddyluniad. Fodd bynnag, nid yw'r estyniad mawr yn y cefn, oherwydd ei faint a'i ddyluniad, yn cydweddu â'r adeilad cyfredol ac ni ellir ei gefnogi. Mae asiant yr ymgeisydd wedi cael gwybod am ein pryderon ac mae wedi nodi yn ei ymateb bod y cynnig yn estyniad eilaidd llai. Fodd bynnag, nid dyna'r achos oherwydd bod yr estyniad yn y cefn yr un mor uchel â'r adeilad cyfredol.

Mae ôl troed yr adeilad allanol presennol yn mesur $53m^2$ ac mae'r estyniadau arfaethedig ar yr ochr

ac yn y cefn yn mesur 39m^2. Mae'r strwythur newydd a gynigir fel rhan o'r mesurau lliniaru yn 12m^2.

Heb gynnwys y strwythur ar wahân ar gyfer rhywogaethau a warchodir bydd maint yr estyniadau arfaethedig yn arwain at gynnydd o 72% o gymharu â’r ôl-troed gwreiddiol.

Mae Polisi 55 yng Nghynllun Lleol Ynys Môn a Pholisi HP8 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd yn caniatáu addasu adeiladau i greu annedd neu lety gwyliau ar yr amod y cydymffurfir â meini prawf rhestredig. Yn unol â’r meini prawf a restrir, mae’n rhaid i’r adeilad, ymhlith pethau eraill, fod yn strwythurol gadarn a rhaid medru ei addasu heb wneud gwaith ailadeiladu helaeth neu estyniad sylweddol sy’n gyfystyr â chodi annedd newydd. Mae’n rhaid hefyd i’r cynllun addasu barchu cymeriad, maint a gosodiad yr adeilad cyfredol, gan wneud mân-waith altro allanol yn unig, oni bai y gellir dangos y bydd yn gwella edrychiad yr adeilad yn sylweddol.

Nid yw’r polisïau addasu ond yn caniatáu ar gyfer mân-newidiadau allanol, gan awgrymu y dylai'r adeilad presennol fod yn ddigon mawr i ddarparu lefel ddigonol o lety a bod unrhyw estyniadau yn rhai bychan er mwyn darparu llety atodol ychwanegol yn unig.

Mae'r cynllun addasu arfaethedig yn cynnwys ailadeiladu’r to, dymchwel y drychiad blaen i lefel y sil ffenestr a’i ailadeiladu. Mae'r cynllun hefyd yn cynnwys codi estyniad ar yr ochr ac yn y cefn a fydd yn arwain at gynnydd o 72% yn ôl troed yr adeilad gwreiddiol.

Yn ei benderfyniad ar apêl debyg, cyfeirnod APP / L6805 /A/10/ 2133759 dyddiedig 27 Hydref, 2010, ynghylch Ynys Ganol, Brynteg, dywedodd yr Arolygydd "Nid oes gan y strwythur do ar hyn o bryd, nid oes modd ei wneud yn addas i neb fyw ynddo heb un ac, yn fy marn i, mae adeiladu’r to arfaethedig yn gyfystyr ag ailadeiladu helaeth".

Fel y nodwyd eisoes, ni chadarnhawyd bod y drychiad ochr (talcen gogleddol) yn strwythurol gadarn ac ni chadarnhawyd ‘chwaith a fydd angen unrhyw waith ailadeiladu ai peidio fel rhan o'r cynllun. Fodd bynnag, oherwydd y gwaith dymchwel ac ailadeiladu a nodwyd yn yr adroddiad, ynghyd â gwaith i adeiladu estyniad ar yr ochr ac yn y cefn, ystyrir nad yw'r adeilad cyfredol yn addas ar gyfer ei addasu gan y byddai’r cynnig yn golygu gwneud gwaith ailadeiladu ac estyniadau sylweddol i'r adeilad cyfredol , a hynny’n groes i Bolisi 55 yng Nghynllun Lleol Ynys Môn a Pholisi HP8 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

7. Casgliad

Ar ôl ystyried yr uchod a'r holl ystyriaethau perthnasol eraill ‘rwy’n argymell y dylid gwrthod y cais oherwydd graddfa’r gwaith ailadeiladu a’r estyniadau arfaethedig i'r adeilad presennol ac oherwydd nad ystyrir bod strwythur yr adeilad yn ddigon cadarn ar gyfer ei addasu heb wneud gwaith ailadeiladu sylweddol a fyddai’n gyfystyr â chodi annedd newydd yn y cefn gwlad.

8. Argymhelliad

(01) Oherwydd swmp y gwaith adeiladu newydd y byddai angen ei wneud fel bod yr adeilad yn addas i rywun fyw ynddo, mae’r awdurdod cynllunio lleol yn ystyried y byddai’r cynnig yn gyfystyr â chodi annedd newydd yn y cefn gwlad. O’r herwydd, mae’r cynnig yn tynnu’n groes i Bolisi A6 Cynllun Fframwaith Gwynedd, Polisiau 53 a 55 Cynllun Lleol Ynys Môn, Polisiau HP6 ac HP8 y Cynllun Datblygu Unedol a stopiwyd a’r cyngor ym Mholisi Cynllunio Cymru (8ed Argraffiad) a Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Cynaliadwy ag Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol – Cyfarwyddyd Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig.

12.1 **Gweddill y Ceisiadau** **Remainder Applications**

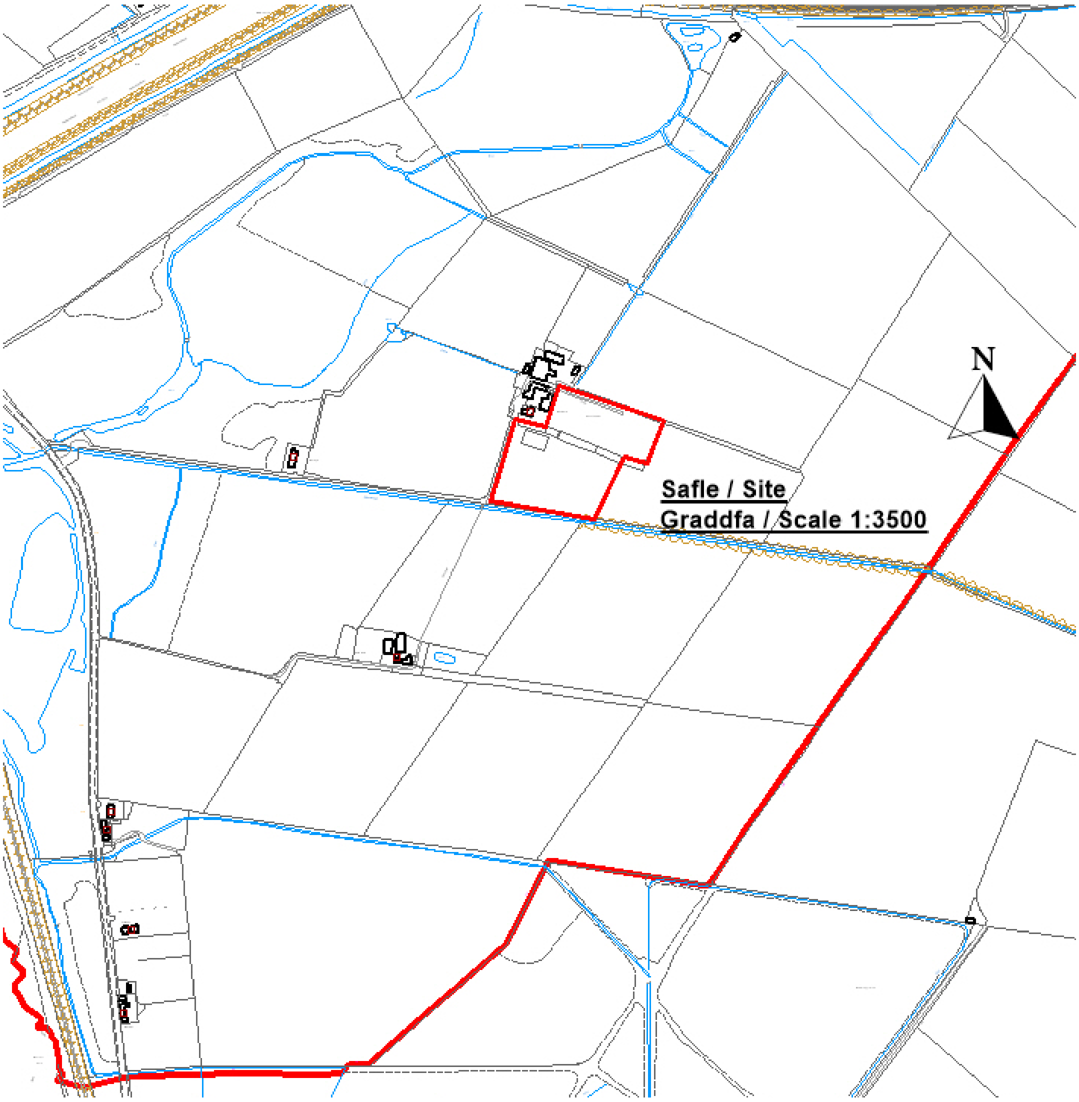
Rhif y Cais: **15C30H/FR** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Jeff Hughes

Cais llawn i newid defnydd tir amaethyddol er mwyn ymestyn y maes carafannau presennol i lleoli 14 o garafannau symudol ychwanegol ynghyd a gosod tanc septig ar dir yn / Full application for change of use of agricultural land to extend the existing caravan park to site a further 14 touring caravans together with the installation of a septic tank on land at

Pen y Bont Farm Touring & Camping, Malltraeth



Pwyllgor Cynllunio: 02/11/2016

Adroddiad gan y Pennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (SCR)

Argymhelliad:

Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

A gais yr Aelod Lleol – y Cynghorydd P Rogers

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r safle 500 metr i'r dwyrain o'r A4080 ac ar gyrion anheddiad Malltraeth. Mae'n cynnwys tir amaethyddol a'r safle carafanau presennol mewn lleoliad agored. Mae'r safle i'r de o'r caeau sy'n cael eu defnyddio ar hyn o bryd ar gyfer carafanau. Mae'r safle o fewn ffin Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Cors Ddyga ac yn gyfan gwbl o fewn Parth Llifogydd C1.

Cais llawn yw hwn i newid y defnydd a wneir o dir amaethyddol er mwyn ymestyn y parc carafanau i gynnwys lleiniau ar gyfer 14 o garafanau ychwanegol

2. Mater(ion) Allweddol

Prif faterion y cais ydi a yw'r cynnig yn cydymffurfio gyda'r polisïau cyfredol a Nodyn Cyngor Technegol 15 ac a fydd y datblygiad yn cael effaith andwyol ar Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Cors Ddyga sy'n cael ei warchod.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 1 - Polisi Cyffredinol
Polisi 12 - Safleoedd Teithiol Newydd
Polisi 13 - Safleoedd Teithiol
Polisi 28: Llifogydd
Polisi 31 - Tirwedd
Polisi 33 - Cadwraeth Natur
Polisi 42 - Dyluniad

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi CH1 - Twristiaeth
Polisi CH5 - Safleoedd Carafanau Teithiol
Polisi D3 - Tirwedd
D4 - Lleoliad, Safle a Dyluniad
D29 - Dyluniad

Y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd
Polisi GP1 - Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
Polisi GP2 - Dyluniad
Polisi EN1 - Cymeriad Tirwedd
Polisi EN6 - Safleoedd Cenedlaethol

Polisi TO6 - Carafanau Teithiol
Polisi SG2 - Datblygu a Llifogydd

Polisi Cynllunio Cymru, 2016, 8fed Argraffiad

Canllawiau Cynllunio Atodol - Canllawiau Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig

Nodyn Cyngor Technegol 12 - Dylunio

Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a'r Perygl o Lifogydd

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol, y Cynghorydd P Rogers – galw'r cais i mewn oherwydd pryderon cymunedol

Aelod Lleol, y Cynghorydd A Griffith - dim ymateb hyd yma

Cyngor Cymuned - dim ymateb hyd yma

Awdurdod Priffyrdd - dim ymateb hyd yma

Adain Ddraenio - cyfleusterau draenio annigonol

Dŵr Cymru - sylwadau safonol

Cyfoeth Naturiol Cymru - gwrthwynebu

Iechyd yr Amgylchedd - sylwadau safonol

Ymateb gan aelodau'r cyhoedd

Hysbysebwyd y cais drwy godi rhybudd ar y safle a thrwy ysgrifennu at ddeiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 9 Medi, 2016 ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad nid oedd unrhyw lythyrau gyda sylwadau wedi dod i law yn yr adran.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

15C30 – Creu safle carafanau teithiol ar Fferm Bont, Malltraeth. Caniatawyd 12:02:88

15C30A - Newid defnydd o adeilad allanol i fod yn bloc toiledau, ynghyd â gosod tanc septig newydd yn Fferm Bont, Malltraeth. Caniatawyd 04:08:88

15C30B - Addasu adeiladau allanol i greu stablau marchogaeth, merlota a chadw ceffylau yn Fferm Bont, Malltraeth. Caniatawyd 09:03:89

15C30C - Newid defnydd o dir amaethyddol i greu 8 o leniau ychwanegol ar gyfer carafanau ynghyd ag ymestyn y safle carafanau presennol i ddarparu ar gyfer 10 llain ychwanegol yn Pen y Bont, Malltraeth - Gwrthodwyd 14/11/01

15C30D - Lleoli 10 o leiniau carafanau teithiol ychwanegol o fewn ffin y safle presennol ynghyd â newid defnydd o dir amaethyddol cyfagos i ddarparu ar gyfer 8 o leiniau pellach ar gyfer defnydd tymhorol (1 Ebrill hyd 30 Medi bob blwyddyn) a newidiadau i'r fynedfa bresennol i gerbydau yn Pen y

Bont, Malltraeth - Cymeradwywyd 16/12/02

15C30E - Newid defnydd o dir ar gyfer cadw 12 carafan rhwng 30 Medi - 1 Ebrill bob blwyddyn yn Pen y Bont, Malltraeth - Cymeradwywyd 27/05/03

15C30F - Cais i benderfynu a oes angen caniatâd ymlaen llaw ar gyfer codi sied amaethyddol i gadw peiriannau yn Pen y Bont, Malltraeth - Datblygiad a Ganiateir 25/10/10

15C30G - Cais llawn i newid defnydd o dir amaethyddol i ymestyn y parc carafanau presennol i gynnwys lleoli 14 carafán deithiol ynghyd â gosod tanc septig newydd ar dir yn Pen y Bont, Malltraeth - Tynnwyd yn ôl 30/06/16

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyd-destun Polisi - Mae safle'r cais fewn o fewn ffiniau Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig Cors Ddyga. Mae'r SoDdGA yn nodedig am ei gymuned o adar bridio, ei iseldir glaswelltog llaith, ei gynefin o ddolydd gwlyb sydd dan fygythiad a ddiddordeb botanegol ei ffosydd a'i gyrsiau dŵr.

Mae Polisi 12 Cynllun Lleol Ynys Môn yn dweud na chaniateir estyniadau i safleoedd presennol, na lleiniau ychwanegol ar gyfer carafanau teithiol neu bebyll ar safleoedd, oni bai bod y cynnig yn cydymffurfio gyda meini prawf rhestredig. Un o'r meini prawf (v) yw na fydd y cynnig yn amharu ar safle neu ardal o ddiddordeb ecolegol, gwyddonol neu archeolegol. Yn eu hymateb i'r ymgynghoriad mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi gwrthwynebu'r cynnig oherwydd yr effeithiau tebygol ar SoDdGA Cors Ddyga ac nid ydynt yn ystyried y gellid addasu'r cynnig mewn unrhyw ffordd a fyddai'n cael gwared ar eu pryderon.

Mae Polisi 33 Cynllun Lleol yn datgan y bydd y Cyngor "yn gwrthod caniatáu unrhyw ddatblygiad a fydd yn cael effaith annerbyniol ar unrhyw SoDdGA naill ai'n uniongyrchol neu'n anuniongyrchol ...".

Mae Polisi TO6 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd yn datgan na roddir caniatâd i safleoedd newydd ar gyfer carafanau teithiol neu bebyll, nac i estyn safleoedd cyfredol nac i leiniau ychwanegol ar gyfer carafanau teithiol neu bebyll oni bai nad ydynt yn achosi niwed annerbyniol i'r amgylchedd.

Mae Polisi EN6 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd yn datgan bod y bydd raid rhoi sylw arbennig i ddatblygiad sy'n debygol o arwain at beryg i Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig neu a all gael effaith andwyol ar fath safle, ac na roddir caniatâd oni bai bod y rhesymau dros y datblygiad yn amlwg yn gorbwyso'r gwerth y safle ei hun.

Mae'r caeau sy'n agos at y datblygiad arfaethedig yn addas ar gyfer adar sy'n bridio ar laswelltir llaith isel ac sydd angen tirwedd agored a llonydd. Bydd unrhyw ddatblygiad i mewn i'r SoDdGA - gan gynnwys unrhyw blanhigion sydd dros 1.5m o uchder ar gyfer sgrinio - yn cael effaith ar addasrwydd yr ardal ar gyfer adar nythu a phosibilrwydd o golli bioamrywiaeth. Bydd y maes carafanau ar agor yn ystod y tymor bridio i adar yn y gwanwyn a'r haf sy'n cyd-ddigwydd â'r tymor bridio ar gyfer y rhywogaethau sy'n nodwedd o'r safle hwn. Byddai'r datblygiad arfaethedig nid yn unig yn lleihau arwynebedd y tir oddi ar y SoDdGA ond efallai'n cynyddu effeithiau tarfu mewn caeau cyfagos o fewn y SoDdGA ac felly'n peryglu cyfanrwydd y safle.

Mae'r bwriad felly'n groes i Bolisi 12 a Pholisi 33 yng Nghynllun Lleol Ynys Môn a Pholisi TO6 a Pholisi EN6 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

Llifogydd - Mae'r cynnig wedi ei leoli o fewn parth C1, fel y'i diffiniwyd gan y map cyngor datblygu (argae). Mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi dweud yn eu hymateb bod y wybodaeth yn eu map

llifogydd, sy'n cael ei ddiweddaru bob chwarter, yn cadarnhau bod y safle o fewn yr amlinelliad llifogydd eithafol.

Mae Polisi 28 Cynllun Lleol yn nodi y gwrthodir ceisiadau ar gyfer datblygu "mewn ardaloedd sy'n agored i orlifiadau llanw neu lifogydd afon" neu "a fyddai'n golygu colli gorlifdir naturiol".

Nod TAN 15 : Datblygu a’r Perygl o Lifogydd yw:

- Cyfeirio datblygiadau newydd i ffwrdd o’r ardaloedd hynny lle mae perygl mawr o lifogydd
- Lle mae’n rhaid ystyried ceisiadau mewn ardaloedd risg uchel (parth C) dim ond y datblygiadau hynny y gellir eu cyfiawnhau ar sail y profion a amlinellir yn Adrannau 6 a 7 a leolir o fewn ardaloedd o'r fath.

Mae paragraff 6.2 yn TAN 15 yn nodi y dylid cyfeirio datblygiadau newydd i ffwrdd o ardaloedd sydd o fewn parth C a thuag at dir ym mharth A, neu fel arall i barth B, lle bydd llifogydd afonol neu arfordirol yn llai o broblem ... Ni ellir cyfiawnhau datblygiad, gan gynnwys seilwaith trafnidiaeth, oni bai y gellir dangos : -

i) ei fod wedi ei leoli ym mharth C i gynorthwyo neu i fod yn rhan o gynllun adfywio gan yr awdurdod lleol neu strategaeth gan yr awdurdod lleol i gynnal anheddiad; neu
ii) bod ei leoli ym mharth C yn angenrheidiol er mwyn cyfrannu at amcanion cyflogaeth allweddol a gefnogir gan yr awdurdod lleol, a phartneriaid allweddol eraill, er mwyn cynnal anheddiad neu ranbarth;

ac

iii) ei fod yn gydnaws â nodau PCC ac yn cwrdd â’r diffiniad o dir a ddatblygwyd eisoes (ffig 2PPW); a

iv) bod canlyniadau posib unrhyw lifogydd ar gyfer y math penodol o ddatblygiad wedi cael eu hystyried, ac y cafwyd nhw’n dderbyniol o ran y meini prawf a gynhwysir yn adrannau 5 a 7 ac atodiad 1.

Mae'r cynnig yn bodloni meini prawf (ii) o'r profion a restrir ym mharagraff 6.2 gan y bydd yn cyfrannu at gyfleusterau cyflogaeth a thwristiaeth yn yr ardal drwy ddenu mwy o ymwelwyr i'r ardal. Fodd bynnag, nid yw'r bwriad yn bodloni meini prawf (iii) na (iv) y prawf gan fod safle'r cais yn dir amaethyddol sydd heb ei ddatblygu o'r blaen ac mae'r asiant wedi cadarnhau nad yw’n fodlon gwario’r arian ar gyflwyno Asesiad Canlyniadau Llifogydd.

Yn unol â Ffigur 2, Adran 5, TAN 15 mae safle carafanau teithiol yn cael ei gategoreiddio fel datblygiad hynod fregus.

Felly, ni ellir cefnogi’r cynnig gan nad yw'n cydymffurfio â gofynion TAN 15

7. Casgliad

Bydd y cynnig, oherwydd ei natur a'i leoliad, yn cael effaith andwyol ar Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig Cors Ddyga. Nid yw'r bwriad yn cydymffurfio â gofynion Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a’r Perygl o Lifogydd, ac felly argymhellir gwrthod.

8. Argymhelliad

Refuse

01) Mae safle'r cais o fewn parth C1, fel y'i diffinnir gan y Mapiau Cyngor Datblygu y cyfeirir atynt o dan Nodyn Cyngor Technegol 15 'Datblygu a'r Perygl o Lifogydd' (Gorffennaf 2004). Mae'r cynnig felly'n groes i Bolisïau 1 a 28 y Cynllun Lleol Ynys Môn a Pholisïau GP1 ac SG2 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd a'r cyngor ym Mholisi Cynllunio Cymru (8fed Argraffiad) a Nodyn Cyngor Technegol 15 - Datblygu a'r Perygl o Lifogydd (Gorffennaf 2004).

(02) Bydd y cynnig yn effeithio ar natur agored yr ardal, sydd wedi'i dynodi'n Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig ac fe allai effeithio ar ei ddiddordeb adaregol. Mae'r cynnig felly'n groes i Bolisi 12 a Pholisi 33 y Cynllun Lleol a Pholisi TO6 a Pholisi EN6 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd a'r cyngor ym Mholisi Cynllunio Cymru (8fed Argraffiad) .

12.2 **Gweddill y Ceisiadau** **Remainder Applications**

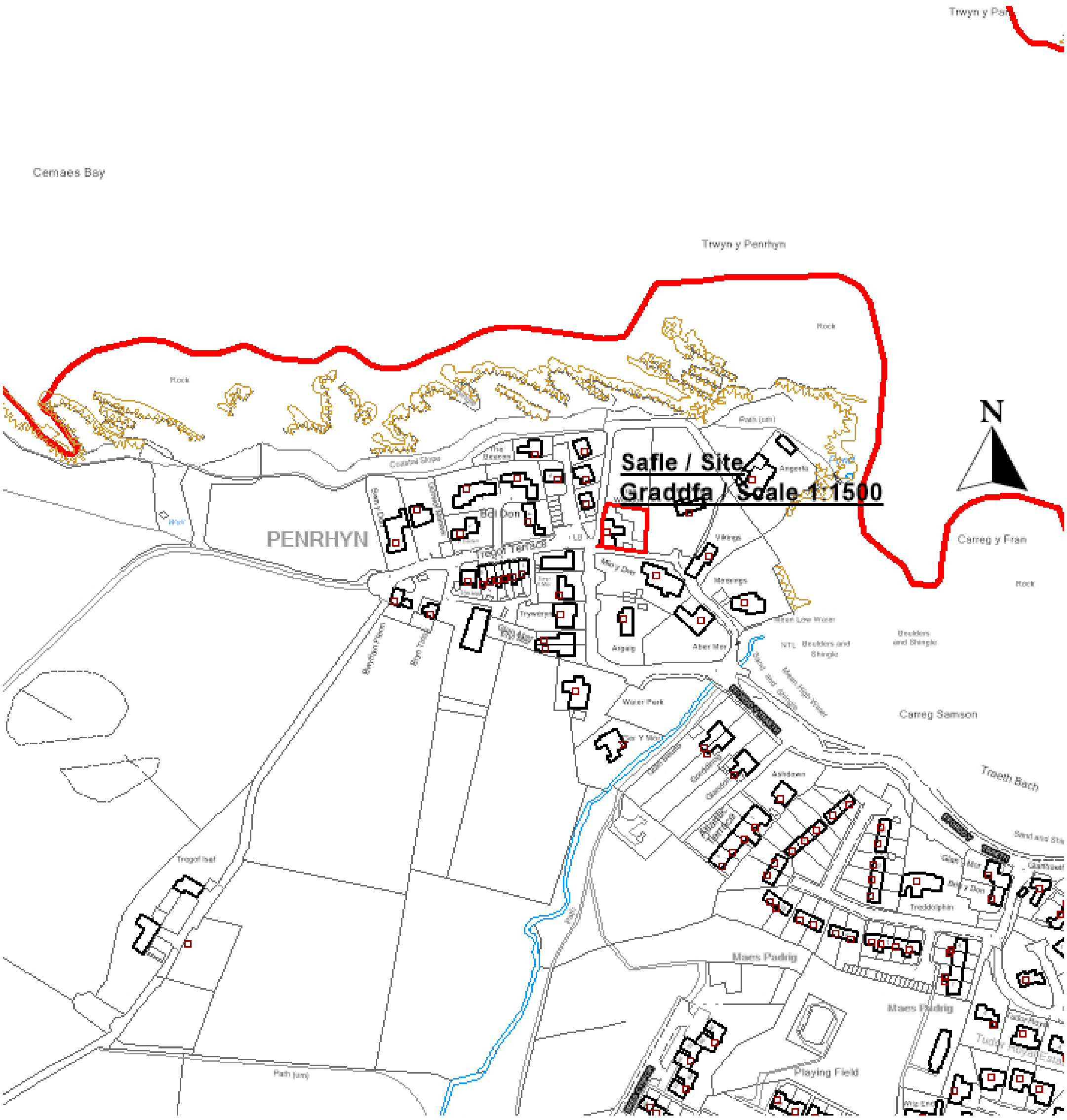
Rhif y Cais: **20C304A** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr P & Mrs M Layton

Cais llawn i newid defnydd rhan o annedd i siop Dosbarth A3 (gwerthu prydau poeth – 'takeaway') ynghyd a chreu mynedfa i'r cyhoedd yn / Full application for change of use of part of the dwelling into Class A3 (hot food take-away) together with the creation of a pedestrian access at

Bron Wendon, Bae Cemaes Bay



Pwyllgor Cynllunio: 02/11/2016

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (GJ)

Argymhelliad:

Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais dau Aelod Lleol.

1. Y Safle a'r Bwriad

Cais llawn yw hwn i newid y defnydd a wneir o ran o'r annedd i fod yn siop tecawê A3 yn Bron Wendon, Cemaes.

2. Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol ydi a yw'r cynllun arfaethedig yn cydymffurfio â pholisi a'r effaith ar eiddo preswyl cyfagos.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Mon
Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 19 - Siopio
Polisi 31 – Tirwedd
Policy 42 - Dyluniad

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dylunio
Polisi D29 – Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd
Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Cyffredinol
Polisi GP2 – Dyluniad
Polisi EN1 – Tirwedd
Polisi EP8 – Canolfannau Trefi, Dosbarth a Lleol Bywiog
Polisi EP9 – Adwerthu tu allan i'r Canolfanaunau Presennol

Polisi Cynllunio Cymru (8fed Argraffiad), Ionawr 2016

Nodyn Technegol Cymru 12 – Dyluniad

Nodyn Cyngor Technegol 4 – Manwerthu a Chanol Trefi

Canllawiau Cynllunio Atodol – Prydau Poeth Tecawê

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol Cyng Aled Morris Jones –
galw'r cais i mewn i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion

Aelod Lleol Cynghorydd Richard O Jones –
galw'r cais i mewn i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion

Aelod Lleol Cynghorydd William Hughes - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Cyngor Cymuned – argymell cymeradwyo

Priffyrdd – sylwadau

Iechyd yr Amgylchedd – sylwadau safonol

Swyddog Llwybrau Troed - sylwadau

Gwasanaeth Tân – sylwadau

Adain Ddraenio - dim sylwadau

Ymgynghoriad Cyhoeddus -
Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn dwy ffordd. Codwyd rhybudd ger y safle ac ysgrifennwyd at berchnogion eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 29/06/2016. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn 'roedd 8 llythyr yn gwrthwynu wedi dod i law.

'Roedd y prif resymau dros wrthwynebu fel a ganlyn: -

• Bydd y tecawê A3 mewn ardal sy'n ardal breswyl yn unig a lle nad oes unrhyw fentrau fasnachol

• Tarfu a sŵn
• Arogl / Sbwriel
• Effaith ar breifatrwydd
• Dim cyfleuster parcio
• Effaith ar y caffis / siopau tecawê sydd eisoes ar y y stryd fawr yng Nghemaes
• Defnyddiau i'r dyfodol
• Effaith ar yr AHNE

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

20C304 – Cais llawn i wneud gwaith altro ac estyniadau – 19/12/14 - caniatawyd

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Y materion allweddol y mae angen eu hystyried yw'r effaith ar eiddo cyfagos, materion priffyrdd a pha mor dderbyniol yw'r cynnig o safbwynt polisi.

Mae'r bwriad yn golygu newid y defnydd a wneir o ran o'r annedd i greu siop tecawê (dosbarth defnydd A3). Nid oes cyfleusterau parcio ar gael a bydd yr holl draffig yn cael ei gyfeirio i'r maes parcio Harry Furlong sydd gerllaw.

Ystyriaethau polisi

Wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio i ddibenion manwerthu, hamdden neu ddefnyddiau eraill sydd fwyaf addas ar gyfer canol trefi, gan gynnwys gwaith ailddatblygu, estyniadau neu amrywio amodau, mae paragraff 10.3 Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 8) yn nodi y dylai awdurdodau cynllunio lleol

gymryd i ystyriaeth:

• cydnawsedd ag unrhyw strategaeth gymunedol neu strategaeth cynllun datblygu;
• yr angen am y datblygiad / estyniad, oni bai bod y cynnig yn un am safle o fewn canolfan ddiffiniedig neu'n un a neilltuwyd mewn cynllun datblygu cyfredol;
• y dull dilyniannol o ddewis safle;
• effaith ar ganolfannau presennol;
• faint mwy o arwynebedd llawr a sicrheir yn sgil ailddatblygu ac yw'n ddatblygiad tebyg am debyg o ran cymhariaeth neu gyfleustra;
• y niferoedd sy'n manteisio ar blotiau a neilltuwyd mewn unrhyw gynllun datblygu a fabwysiadwyd;
• hygyrchedd drwy amrywiaeth o ddulliau teithio;
• gwelliannau i drafnidiaeth gyhoeddus;
• effaith ar batrymau teithio cyffredinol; ac
• y defnydd gorau o dir sy'n agos at unrhyw hyb trafnidiaeth, o ran dwysedd a defnydd cymysg

Dywed paragraff 10.3.2 – "Mae'r dull hwn yn atgyfnerthu rôl canolfannau fel y lleoliad gorau ar gyfer y rhan fwyaf o weithgareddau manwerthu/hamdden. Mewn cyferbyniad â'r ffordd yr eir i'r afael â lleoliadau y tu allan i ganolfannau sydd eisoes yn bodoli, ni ddylid ystyried yr angen am fwy o ddarpariaeth wrth i gynigion ar gyfer unrhyw ddefnydd y byddai'n fwyaf addas ei leoli mewn canolfannau gael eu cyflwyno"

Mae PCC yn sefydlu'r egwyddor o brawf dilyniannol mewn perthynas â'r defnydd o ganol trefi sy'n uniongyrchol berthnasol i ddefnydd economaidd o dir.

Dywed paragraff 10.3.4 "Yn achos defnydd sy'n allweddol i ganol trefi, dylai datblygwyr allu dangos bod yr holl opsiynau posibl yng nghanol y dref, ac yna'r opsiynau ar gyrion y canol, wedi'u hasesu'n drwyadl gan ddefnyddio'r dull dilyniannol o ddewis safle cyn ystyried safleoedd y tu allan i'r canol. Cyfrifoldeb y datblygwr yw profi bod safleoedd mwy canolog wedi'u hasesu'n drwyadl, ac yn achos apêl bydd angen argyhoeddi Gweinidogion Cymru bod yr asesiad hwnnw wedi'i gynnal. Mae'r dull hwn yn ei gwneud yn ofynnol hefyd i awdurdodau cynllunio lleol, datblygwyr a manwerthwyr fod yn hyblyg a realistig".

Dywed Polisi 19 Cynllun Lleol Ynys Môn:

Bydd caniatâd yn cael ei roddi i geisiadau am siopau y tu allan i'r canolfannau siopio sydd yma'n barod :-
i. Onid oes modd, oherwydd maint neu oherwydd natur eu gweithgareddau, eu codi ar dir y tu mewn i'r canolfannau presennol.
ii. Onid ydynt yn gyffredinol yn niweidio llewyrch a dyfodol y canolfannau sydd yma'n barod.
iii. Os ydynt mewn lleoedd sy'n gyfleus ar gyfer cludiant cyhoeddus, cerbydau cyflenwi nwyddau a cheir preifat.
iv. Os ydynt oddi fewn neu gerllaw i drefi/pentrefi presennol.

Dywed paragraff 11.43 yn y cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd y bydd y ffocws ar "warchod, cynnal a gwella canolfannau presennol er mwyn sicrhau bod pob rhan o'r gymuned, yn ogystal â thwristiaid, yn cael ystod eang o siopau, gwasanaethau a gweithgareddau eraill sy'n hygyrch drwy ddewis o ddulliau trafnidiaeth."
O ganlyniad, mae Polisi EP8 y CDU a Stopiwyd yn anelu at gynnal a gwella llewyrch, hyfywedd ac atyniad y canolfannau a nodwyd o fewn y cynllun drwy sicrhau bod y canolfannau sefydledig yn parhau i fod yn brif ffocws ar gyfer ystod eang o swyddfeydd adwerthu (A1, A2 a A3), masnachol a chyhoeddus (B1), cyfleusterau a sefydliadau cymunedol (D1) ac adloniant a hamdden (D2).

Mae Polisi EP 9 (Manwerthu y Tu Allan i'r Canolfannau Presennol) yn arbennig o berthnasol i'r cais hwn ac mae'n dweud:

"Rhoddir caniatâd ar gyfer unedau manwerthu y tu allan i'r canolfannau sefydledig yn yr amgylchiadau a ganlyn yn unig:
• Pan na ellir lleoli'r datblygiad yn rhesymol o fewn canolfannau sefydledig; a
• Pan na fyddai graddfa a natur y datblygiad yn effeithio ar lewyrch a hyfywedd y canolfannau

sefydledig;a
• Pan fo’r ymgeisydd wedi dangos hyblygrwydd realistig wrth ystyried dewisiadau dilyniannol eraill a;
• Pan na fyddai unrhyw effaith andwyol ar lewyrch a hyfywedd y canolfannau sefydledig a nodwyd yn y cynllun i’r dyfodol a;
• Pan fo’r datblygiad yn cydymffurfio â'r prawf dilyniannol a gellir ei gyfiawnhau gan angen meintiol neu ansoddol. "

Priffyrdd: - Mae'r adran briffyrdd wedi cadarnhau ei bod yn fodlon gan y bydd y traffig yn cael ei gyfeirio i'r maes parcio Harry Furlong gerllaw.

Yr effaith ar unedau Cyfagos: - Credir y gallai tecawê yn y lleoliad hwn gael effaith negyddol ar eiddo preswyl o amgylch safle’r cais. Mae'r ardal dan sylw yn ardal breswyl heb unrhyw fusnesau neu siopau’n agos iddi. Byddai busnes tecawê yn anghymdogol i’r eiddo preswyl sydd yno ar hyn o bryd.

7. Casgliad

O'r cyd-destun polisi uchod, mae'n amlwg bod y defnydd A3 arfaethedig yn fwy addas ar gyfer lleoliad canol pentref lle mae llawer iawn mwy o ddefnyddiau masnachol, yn hytrach nag ar gyfer ardal breswyl. O ganlyniad, mae posibilrwydd bod y datblygiad arfaethedig yn debygol o gael effaith ar lewyrch a hyfywedd pentref Cemaes. Ni chynhaliwyd prawf dilyniannol yn unol â Pholisi Cynllunio Cymru a Nodyn Cyngor Technegol 4.

Ni fyddai'r datblygiad o fewn lleoliad canol pentref o gwbl. Byddai'r datblygiad yn niweidio mwynderau’r ardal breswyl a byddai'n niweidio llewyrch a hyfywedd pentref Cemaes ac yn arwain at ddatblygiad anghymdogol a fyddai'n cael effaith negyddol ar eiddo preswyl cyfagos.

8. Argymhelliad

Gwrthod

Mae'r safle o fewn ardal breswyl gydag anheddau yn agos ato. Byddai ei ddefnyddio fel siop tecawê yn debygol o greu sŵn a styrbans gan niweidio mwynderau preswylwyr tai cyfagos ac felly byddai'n groes i Bolisi 1 Cynllun Lleol Ynys Môn a Pholisi GP1 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

(02) Gallai lleoli siop tecawê y tu allan i leoliad canol pentref arwain at amgylchiadau sy’n niweidiol i lewyrch masnachol ac atyniad parhaus y pentref ac felly byddai'n groes i Bolisi 19 Cynllun Lleol Ynys Môn a Pholisi EP8 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

(03) Gallai’r lleoliad y siop tevawê y tu allan i bentref Cemaes greu traffig ychwanegol a fyddai'n groes i egwyddorion cynaliadwyedd a Pholisi 19 Cynllun Lleol Ynys Môn a Pholisi EP8 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

12.3 Gweddill y Ceisiadau Remainder Applications

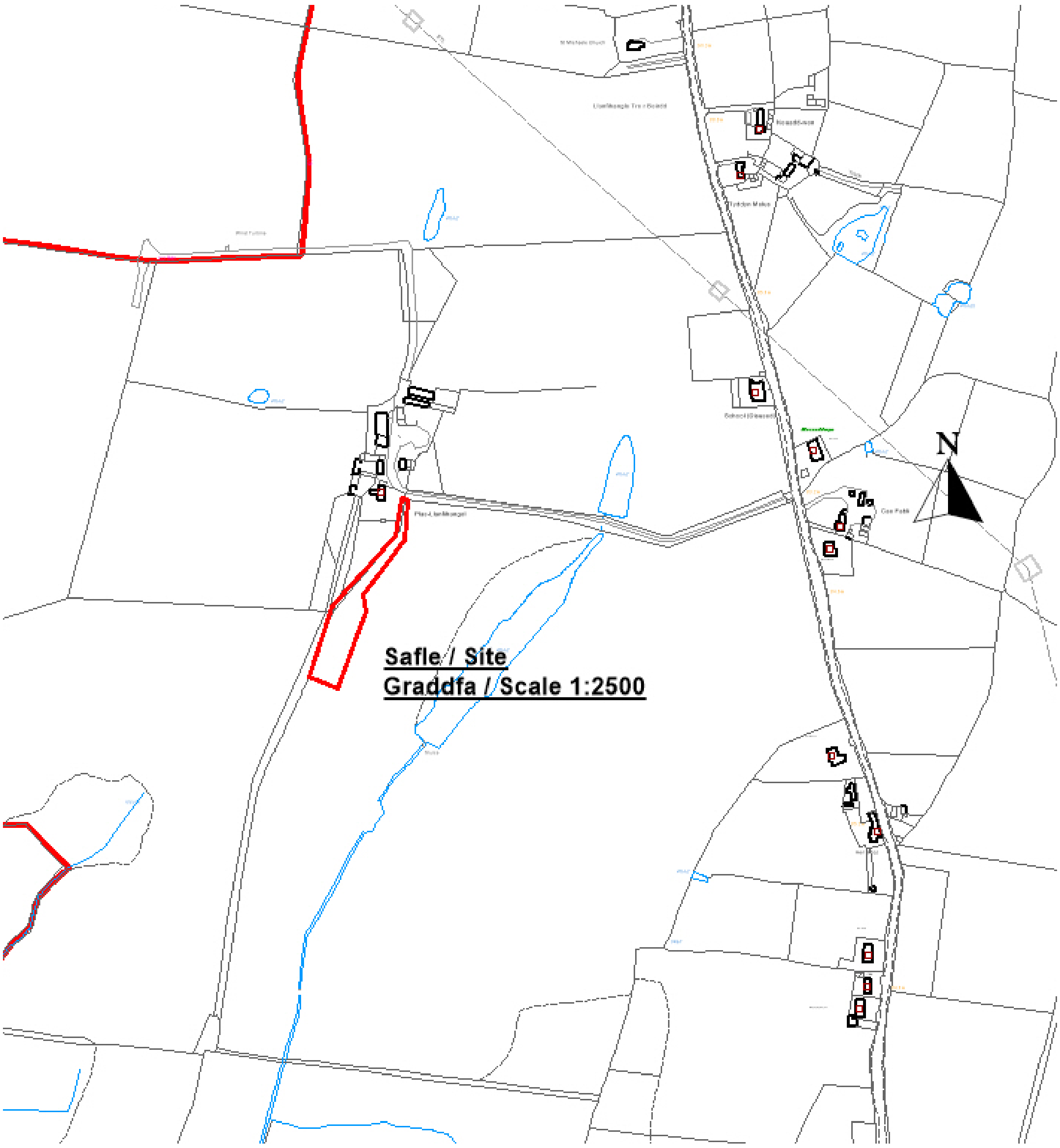
Rhif y Cais: **23C280F** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Eurig Jones & Mr Owen Rowlands

Cais llawn ar gyfer codi sied amaethyddol a parlwr godro yn / Full application for the erection of an agricultural shed and milking parlour at

Plas Llanfihangel, Capel Coch



Pwyllgor Cynllunio: 02/11/2016

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (GJ)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor ar gais yr Aelod Lleol

1. Y Safle a'r Bwriad

Cais llawn yw hwn i godi sied amaethyddol a pharlwr godro ym Mhlas Llanfihangel, Capel Coch.

2. Mater(ion) Allweddol

Y prif fater ydi a yw'r cais yn cydymffurfio â pholisïau cyfredol, a yw'r cynllun arfaethedig yn dderbyniol yn y lleoliad hwn ai peidio ac a fydd y cais yn cael effaith niweidiol ar y tirwedd o'i amgylch, a'r effaith ar eiddo cyfagos.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Mon
Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 31 - Tirwedd
Polisi 42 – Dyluniad

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi D1 - Amgylchedd
Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dyluniad
Polisi D29 – Dyluniad
Polisi D32 - Tirwedd

Cynllun Datblygu Unedol wedi ei atal
Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
Polisi GP2 – Dyluniad
Polisi EN1 – Cymeriad Tirwedd

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Cymuned - Pryderon y bydd y datblygiad yn achosi arogleuon. Bydd i'w weld o'r ffordd fawr. Dylid ei ail-leoli ar fuarth y fferm sy'n bodoli'n barod.

Aelod Lleol (Cyng. Ieuan Williams) – Wedi gofyn i'r cais gael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio er ystyriaeth.

Aelod Lleol (Vaughan Hughes) – Dim ymateb ar amser ysgrifennu'r adroddiad.

Aelod Lleol (Derlwyn Hughes) - Gwrthod. Effaith ar bobl leol a'r dirwedd.

Priffyrdd – Dim argymhelliad.

Draenio – Sylwadau safonol

Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd -

Dŵr Cymru – Sylwadau safonol

Iechyd yr Amgylchedd – Sylwadau safonol

Cyfoeth Naturiol Cymru – Ni chodwyd unrhyw wrthwynebiad

Llwybrau – Ni fydd y datblygiad yn effeithio ar y llwybr cyhoeddus gerllaw.

Cadw – Cadarnhad y bydd y datblygiad i'w weld o'r cofadeiliau rhestredig ond nid yw hyn yn golygu y bydd effaith ar osodiad y cofadeiliau.

Cafodd y cais ei hysbysebu trwy roi rhybudd ar y safle ynghyd â dosbarthu llythyrau hysbysu personol i ddeiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn cyflwyniadau oedd 4ydd Tachwedd 2016. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad roedd 19 llythyr yn gwrthwynebu'r cynnig wedi eu derbyn, 2 ddeiseb, un yn cynnwys 8 o enwau ac un yn cynnwys 80 o enwau yn gwrthwynebu'r cynnig a derbyniwyd 1 llythyr yn cefnogi'r cais.

Mae'r prif resymau dros wrthwynebu fel a ganlyn:

Dylid chwalu'r adeiladau fferm presennol er mwyn gwneud lle ar gyfer y sied amaethyddol newydd
Effaith ar draffig
Arogleuon
Dim digon o bobl wedi derbyn hysbysiad am y cais
Yn groes i bolisi
Nid oes digon wedi'i gyflwyno i asesu'r effaith ar y dirwedd
Sŵn
Effaith weledol o eiddo cyfagos a'r ffordd fawr

Ni fydd y gwaith byndio wedi'i sgrinio'n datrys y broblem
Graddfa annerbyniol
Effaith bosib ar fioamrywiaeth
Dylid ail-leoli'r sied y tu ôl i'r coed
Gor-ddatblygu'r safle
Datblygiad pellach strorfeydd slyri ayb

Derbyniwyd un llythyr o gefnogaeth ac mae'r prif sylwadau fel a ganlyn:-

Nid yw'r fferm wedi cael ei chynnal ers nifer o flynyddoedd a byddai'r cais o fudd i'r perchnogion a'r staff.
Bydd y cynnig yn creu swyddi ar gyfer pobl leol
Heb y datblygiad hwn bydd y fferm yn mynd yn adfail
Am amser byr yn unig y bydd yr effaith

Mewn ymateb i'r prif bwyntiau dros wrthwynebu:

Mae’n rhaid i ni ddelio â’r cais fel y cafodd ei gyflwyno. Mae cais ar wahân ar gyfer addasu’r adeiladau allanol.
Mae’r adran briffyrdd wedi cadarnhau nad oes ganddynt sylwadau ar y cais.
Mae adain Iechyd yr Amgylchedd wedi cadarnhau eu bod yn fodlon â’r datblygiad cyhyd â’u bod yn cydymffurfio â’u gofynion safonol.
Ymdrinnir ag ystyriaethau polisi o dan y prif ystyriaethau.
Mae’r wybodaeth a gyflwynwyd gyda’r cais yn ein galluogi i wneud argymhelliad.
Ymdriniwyd â’r Effaith Weledol gan yr Adain Amgylchedd Adeiledig
Mae CNC wedi gwneud sylwadau ar faterion bioamrywiaeth a bydd gofyn i’r ymgeisydd gydymffurfio â’u gofynion safonol.
Archwiliwyd y posibilrwydd o ail-leoli’r datblygiad tu ôl i’r coed, fodd bynnag nid yw hyn yn opsiwn.
Ni ystyrir y bydd y sied yn achosi gor-ddatblygu’r safle
Nid yw storfeydd slyri’n rhan o’r caniatâd.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

23C280/SCO – Barn sgrinio ar gyfer datblygu fferm wynt ar dir yng Nghapel Coch – Barn Sgrinio 01/06/09

23C280A – Codi dau dyrbin gwynt 25 metr o uchder ar dir ym Mhlas Llanfihangel, Capel Coch – Caniatawyd 14/12/2010

23C280B/SCR – Barn sgrinio ar gyfer codi dau dyrbin gwynt 25 metr o uchder ar dir ym Mhlas Llanfihangel, Capel Coch – Dim angen AEA 10/11/2010

23C280C/DIS – Cais i ddiddymu amodau (04) (manylion tyrbini gwynt), (05) (lliw), (07) (Datganiad Dull Adeiladu) a (08) (manylion Mynediad i Gerbydau) o gais cynllunio 23C280A ym Mhlas Llanfihangel, Capel Coch. Diddymwyd yr Amodau 09/03/2015

23C280D – Cais i benderfynu a oes angen caniatâd ymlaen llaw ar gyfer codi parlwr godro ar dir ym Mhlas Llanfihangel, Capel Coch. Tynnwyd yn ôl 17/05/2016

23C280E – Cais i benderfynu a oes angen caniatad ymlaen llaw ar gyfer trac amaethyddol ar dir ym Mhlas Llanfihangel, Capel Coch. Nid oedd angen Caniatad Cynllunio 03/06/2016

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Gosodiad: Lleolir y parlwr godro arfaethedig a’r sied amaethydol i’r De o’r coed sy’n bodoli eisoes. Mae’r safle y tu allan i anheddiad rhestredig Capel Coch ac felly’n cael ei ystyried fel lleoliad cefn gwlad agored.

Nid oes unrhyw eiddo cyfagos ac mae’r eiddo agosaf wedi’u lleoli tua 220 metr oddi wrth y sied a’r parlwr godro arfaethedig ac felly ni ystyrir y bydd y datblygiad yn cael effaith andwyol ar fwynderau eiddo cyfagos i’r fath raddau bod angen gwrthod y cais.

Lleoliad: Mae’r ymgeisydd wedi adnabod y safle arfaethedig fel y safle gorau a mwyaf addas ar gyfer yr anifeiliaid ac ni ellir gosod y siediau tu ôl i’r fferm oherwydd lleoliad y ddau dyrbin gwynt sy’n bodoli eisoes. Mae’r cynnig yn golygu codi sied amaethyddol a pharlwr godro newydd. Lleolir yr adeiladau mewn cae amaethyddol i’r de o’r brif fferm. Mae’r sied ar gyfer y fuches odro.

Dyluniad – Adeilad amaethyddol modern nodweddiadol o wneuthuriad ffrâm porthol wedi’i gynnal yw’r adeilad arfaethedig yn cynnwys waliau a dalennau proffil gwyrdd. Mae’r sied wedi’i chynllunio i

sicrhau fod gofod, esmwythdra ac awyru digonol yn cael ei ddarparu ar gyfer y gwartheg er mwyn cwrdd â safonau lles cenedlaethol.

Cyfiawnhad: Mae Plas Llanfihangel yn fferm oddeutu 275 acer o dir. Mae'r cais yn cynnwys sied rhif 1 fydd yn mesur 21m x 9m a bydd yn cartrefu 40 o wartheg godro, bydd sied 2 yn cartrefu 200 o wartheg dros fisoedd y gaeaf. Mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau bod '240 o heffrod yn rhedeg gyda grŵp o deirw ers dechrau Mai. Gyda gobaith mae'r rhan fwyaf yn gyflo ac mae disgwyl iddynt ddechrau dod â lloeau ddiwedd Ionawr 2017. Y cynllun yw cael 200 yn godro'r flwyddyn nesaf (ni fydd rhai o'r 240 yn gyflo, neu bydd cymhlethdodau wrth iddynt ddod â lloeau neu'n dilyn hynny). Maent yn cael eu cadw'n barhaol ym Mhlas Llanfihangel, ac yn cael eu pori mewn cylchdro, sy'n golygu eu bod i gyd yn cael eu cadw mewn grŵp mawr yn yr un cae am ychydig ddyddiau ac yna'n cael eu symud i'r cae nesaf ar ôl iddynt orffen pori'r cae maen nhw ynddo.'

Mae'n hasesiad o effeithiau'r datblygiad ar y dirwedd a'r effaith weledol fel a ganlyn:-
Lleolir yr adeilad arfaethedig i ffwrdd o'r adeilad fferm presennol mewn lleoliad heb ei amgáu. Ni fyddai'n elwa o'r cefndir o goed sy'n bodoli eisoes heblaw am o olygfeydd i'r De - sy'n berthnasol yn unig o safbwynt golygfeydd preifat o'r de i Gapel Coch. I gychwyn byddai'n nodwedd glir ar y gefnen isel hon. Deallwn nad oes modd ei leoli yn nes i'r adeiladau sy'n bodoli eisoes oherwydd y byffer o 300m sy'n angenrheidiol oddi wrth y tyrbinau gwynt. Byddai'r sied felly rhywfaint ar wahân i'r buarth fferm presennol (os byddant yn parhau i gael eu defnyddio at ddibenion amaethyddol).

Byddai'r adeilad ar ei fwyaf amlwg yn weledol ar ddarn 200m o ffordd i'r De Ddwyrain o bellter rhwng 350 a 450 metr, lle nad oes sgrinio ysbeidiol ar hyn o bryd. Byddai golygfeydd o'r gogledd ddwyrain yn cael eu rhwystro'n bennaf gan y coed wrth ddynesu at Plas Llanfihangel. Byddai golygfeydd hirbell yn cynnwys y peilonau a'r tyrbinau ac ni ystyrir bod unrhyw effaith weledol gynyddol ar y cyd â'r rhain.

Lliniaru
Mae mesurau lliniaru yn sgil y gorchudd coed presennol fel cefndir neu sgrinio yn gyfyngedig i olygfeydd yn uniongyrchol o'r de. Awgrymir bwnd isel a gwaith plannu ar hyd y ffiniau dwyreiniol, deheuol a gorllewinol a fyddai'n amgáu'r ardal yn sylweddol yn y tymor hir. Gyda'r rhywogaethau brodorol sy'n tyfu'n gyflym sy'n cael eu cynnig byddai'r sgrîn yn dechrau cael effaith o fewn 7 - 10 mlynedd. Byddai'r effeithiau sgrinio wedi'u cyfyngu yn ystod misoedd y gaeaf hyd nes bydd y rhywogaethau bythwyrdd a lefel ddwys y gwaith plannu yn ei chyfanrwydd wedi cael mwy o effaith.

Oherwydd sensitifrwydd canolig yr ardal, ystyrir y byddai natur y newid yn sgil adeiladu adeilad fferm fawr yn gymhedrol niweidiol ar adeg yr adeiladu. Byddai tirlinio cysylltiedig i helpu'r adeilad i gydweddu i'r ardal o'i amgylch yn lleihau'r effeithiau i gymhedrol/bach iawn o fewn 7-10 mlynedd ac effeithiau bach iawn o fewn 15-20 mlynedd.

Mae Gwasanaeth Cynllunio Archaeolegol Gwynedd wedi darparu'r sylwadau a ganlyn:
Yn naturiol bydd y rhwystr sgrinio yn cymryd peth amser i sefydlu, sy'n golygu y bydd yr adeiladau newydd yn weladwy dros dro, ac yn creu cefndir newydd i olygfeydd o faen hir Llech Golman. Fodd bynnag, fel esytniad o'r goedlan gyfagos (h.y. nodwedd naturiol ar y tirlun sy'n bodoli eisoes), ystyrir fod y newid 'meddalach' hwn i osodiad y cofadail hwn yn fwy sympathetig na siediau modern iwtilitaraidd amlwg. Rwyf felly'n gallu cadarnhau y byddai'r plannu sgrinio a argymhellir yn lliniaru'n ddigonol ac yn addas yr effaith weledol bosibl ar osodiad Llech Golman.

Yn unol â chynnwys fy llythyr blaenorol (0915je01/D3021, 15 Medi 2016), sefydlodd yr arfarniad archaeolegol y posibilrwydd y byddai olion cynhanesyddol archaeolegol yn cael eu canfod ar y safle, er mae'n debyg y byddant wedi cael eu haflonyddu neu eu cwtogi'n sylweddol. Ystyrir bod yr argymhelliad a wneir yn yr adroddiad arfarnu bod angen briff gwylio yn ymateb addas a chymesur i'r posibilrwydd hwn.

Cadarnhaodd CADW y bydd effaith weledol ar gofadeiliau rhestredig AN069 a AN070 ond na fydd effaith ar osodiad yr un o'r cofadeiliau rhestredig.

Effaith ar y dirwedd oddi amgylch - Mae'r sied wedi'i lleoli mewn cae amaethyddol i'r De o'r brif fferm. Mae'r ymgeisydd wedi cytuno i sgrinio'r datblygiad i'r Dwyrain, y De a'r Gorllewin gyda bwnd 900mm wedi'i blannu gyda 3 rhywogaeth gwahanol o goed gyda gofod o 2 fetr rhyngyddynt. Mae coed aeddfed i'r Gogledd o'r siediau.

7. Casgliad

Mae'r egwyddor o ddatblygu at ddibenion amaethyddol yn cael ei derbyn mewn polisïau cynllunio lleol a chenedlaethol. Yn sgil y mesurau lliniaru a ddarparwyd ni fydd y cynnig dan ystyriaeth yn creu newidiadau annerbyniol i'r dirwedd nac yn cael effaith annerbyniol ar fwynderau preswyl eiddo cyfagos. Ystyrir bod y datblygiad yn dderbyniol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol. O ganlyniad, yr wyf o'r farn y dylid caniatáu'r datblygiad yn amodol ar amodau.

8. Argymhelliad

Caniatau

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

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

(02) Caiff yr adeilad a ganiateir trwy hyn, ei ddefnyddio at anghenion amaethyddol yn unig, fel y diffinnir hynny yn Adran336 (1) Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990, ac nid ar gyfer unrhyw fath o fusnes na defnydd masnachol.

Rheswm: Sicrhau y bydd y datblygiad bob amser yn cael ei gynnal er budd gorau'r diwydiant amaethyddiaeth.

(03) (a) Ni wneir unrhyw waith (yn cynnwys gwaith daear neu glirio'r safle) hyd nes bod manyleb ar gyfer rhaglen o waith archaeolegol wedi ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur.

(b) Bydd gwaith ar y datblygiad yn cael ei wneud a'r holl waith archeolegol yn cael ei orffen yn fanwl yn ôl y manylion a gyflwynwyd ac a gymeradwywyd dan rhan (a). Bydd hyn yn cynnwys cynhyrchu adroddiad manwl ar y gwaith archeolegol, sydd i'w gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur o fewn chwe mis i gwblhau'r datblygiad.

Rhesymau: Sicrhau bod rhaglen briodol o fesurau lliniaru archeolegol yn cael ei gweithredu yn unol â gofynion Polisi Cynllunio Cymru 2016 a Chylchlythyr y Swyddfa Gymreig 60/96 Cynllunio a'r Amgylchedd Hanesyddol; Archeoleg.

(04) Ni fydd unrhyw ddatblygu (yn cynnwys gwaith daear neu glirio'r safle) yn digwydd hyd nes y bydd manyleb ar gyfer rhaglen o waith archeolegol wedi ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo ganddo.

Rhesymau: Sicrhau fod rhaglen liniaru archeolegol briodol yn cael ei gweithredu yn unol â gofynion

Polisi Cynllunio Cymru 2016 a Chylchlythyr y Swyddfa Gymreig 60/96 Cynllunio a'r Amgylchedd Hanesyddol; Archeoleg.

(05) Bydd y safle'n cael ei dirlunio a choed a llwyni'n cael eu plannu'n unol â darluniau rhif 991514/02 Rev E. 991514/04 Rev E a 991514/01 Rev E a dderbyniwyd ar 6/10/16. Dylid cynnal y coed a llwyni y cyfeirir atynt am ddeng mlynedd o ddyddiad eu plannu a bydd unrhyw goed neu lwyni sy'n marw neu'n cael eu difrodi'n sylweddol neu'n cael eu heffeithio'n ddifrifol gan glefyd yn cael eu hailosod yn ystod y tymor plannu nesaf gyda rhai eraill o faint a rhywogaeth debyg i'r rheini yr oedd gofyn eu plannu'n wreiddiol, oni bai bod yr awdurdod cynllunio lleol yn rhoi caniatâd ar bapur ar gyfer unrhyw amrywiad.

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol

(06) Rhaid ymgymryd â'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd o dan cais cynllunio rhif 23C280F.

Cynllun Lleoliad	**991514/01 Rev E**	**6/10/16**
Golygon	**991514/04 Rev E**	**6/10/16**
Cynllun Llawr	**991514/03 Rev B**	**17/5/16**
Cynllun Bloc	**991514/02 Rev E**	**6/10/16**
Manylion cynllunio'r bwnd.		**23/6/16**

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.

9. Polisïau Eraill

Nodyn Cyngor Technegol 6:

12.4 Gweddill y Ceisiadau Remainder Applications

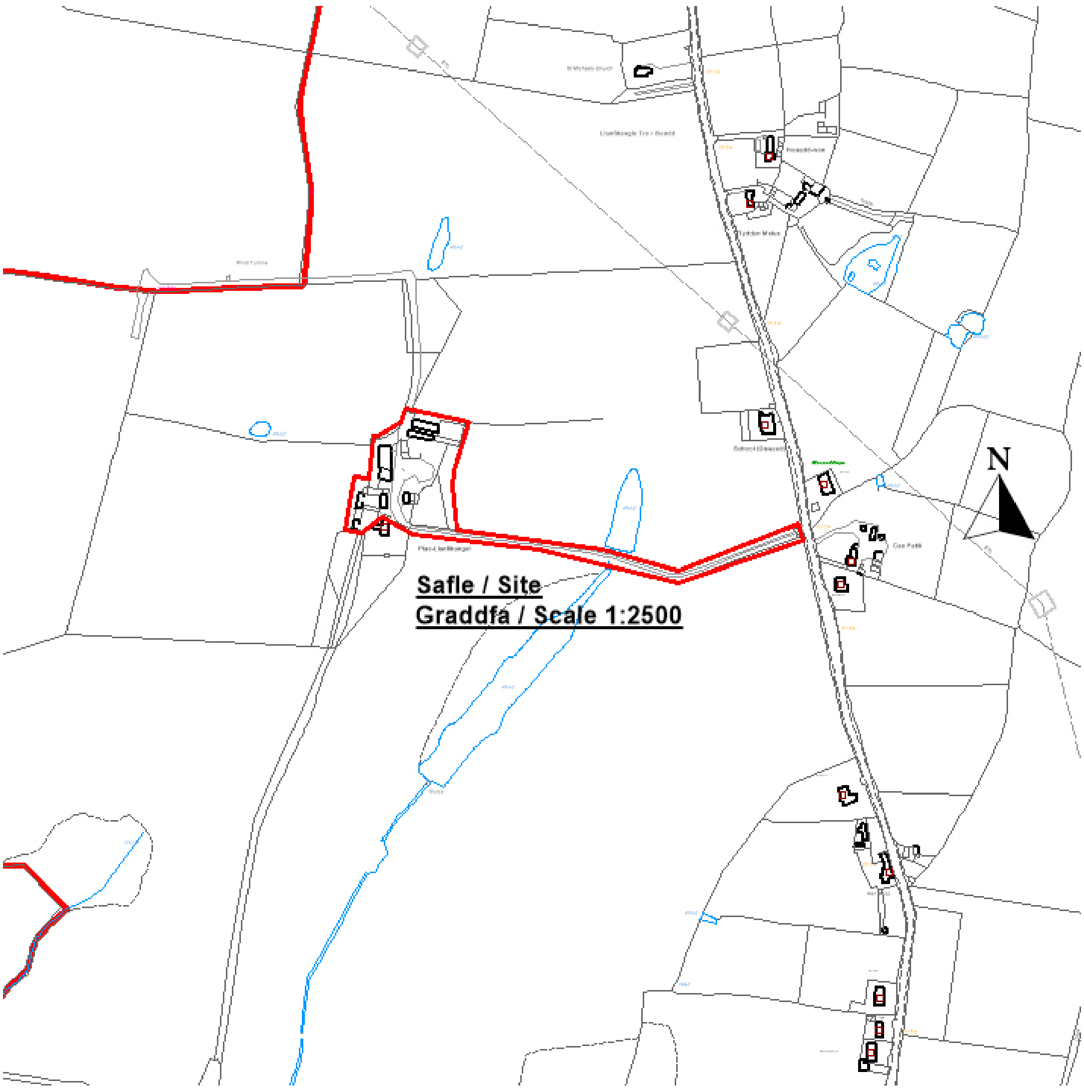
Rhif y Cais: **23C280G** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Plas Llanfihangel Cyf

Cais llawn i newid defnydd adeiliadau allanol i 10 annedd, gosod paced trin carthffosiaeth ynghyd a gwelliannau i'r mynedfa presennol yn / Full application for conversion of the outbuildings into 10 dwellings, installation of a package treatment plant together with improvements to the existing access at

Plas Llanfihangel, Capel Coch



Pwyllgor Cynllunio: 0**2/11/2016**

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (GJ)

Argymhelliad:

Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor ar gais Aelod lleol.

1. Y Safle a'r Bwriad

Cais llawn yw hwn i droi adeiladau allanol yn 10 annedd, gosod gwaith trin carthion a gwelliannau i'r fynedfa bresennol ym Mhlas Llanfihangel, Capel Coch.

2. Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol yw a ydi'r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau lleol a chenedlaethol, a fydd y cynllun arfaethedig yn dderbyniol yn y lleoliad hwn ac a fydd y cynnig yn cael effaith andwyol ar y dirwedd gyfagos a'i effaith ar eiddo cyfagos.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Mon
Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 31 - Tirwedd
Polisi 42 – Dyluniad
Polisi 55 -

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi D1 - Amgylchedd
Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dyluniad
Polisi D29 – Dyluniad
Polisi D32 - Tirwedd

Cynllun Datblygu Unedol wedi ei atal
Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
Polisi GP2 – Dyluniad
Polisi EN1 – Cymeriad Tirwedd
Polisi HP8 – Addasiadau Gwledig

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Tref – Gwrthwynebu - pryderon priffyrdd a phryderon ynghylch posibilrwydd o 10 o unedau preswyl newydd.

Aelod Lleol (Y Cyng. Ieuan Williams) – wedi gofyn am i'r cais gael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio i'w ystyried oherwydd pryderon lleol.

Aelod Lleol (Y Cyng. Vaughan Hughes) - dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Aelod Lleol (Y Cyng. Derlwyn Hughes) - pryder lleol a'r effaith ar y dirwedd.

Priffyrdd – cymeradwyo'n amodol

Adain Ddraenio - sylwadau safonol

Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd – cymeradwyo'n amodol

Dŵr Cymru - dim gwrthwynebiad

Iechyd yr Amgylchedd - sylwadau safonol

Cyfoeth Naturiol Cymru – cymeradwyo'n amodol

Hysbysebwyd y cais drwy godi rhybudd ar y safle a thrwy ysgrifennu at ddeiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 19/09/2016. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad 'roedd 19 o lythyrau yn gwrthwynebu'r bwriad, 2 ddeiseb yn gwrthwynebu (un yn cynnwys 8 o enwau a'r llall yn cynnwys 80 o enwau) ac 1 llythyr o gefnogaeth wedi dod i law.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

23C280 / SCO – Barn sgopio ar gyfer datblygiad fferm wynt ar dir yng Nghapel Coch - Barn Sgrinio 01/06/09

23C280A – Codi dau dyrbin gwynt 25 metr o uchder ar dir ym Mhlas Llanfihangel Capel Coch - Cymeradwywyd 14/12/2010

23C280B / SCR - Barn sgrinio ar gyfer codi dau dyrbin gwynt 25 metr o uchder ar dir ym Mhlas Llanfihangel Capel Coch - Dim Angen Asesiad o'r Effaith ar yr Amgylchedd 10/11/2010

23C280C / DIS - Cais i ddileu amodau (04) (manylion y tyrbinau gwynt), (05) (lliw), (07) (Datganiad Dull Adeiladu) a (08) (manylion ynghylch mynediad i gerbydau) o ganiatâd cynllunio 23C280A ym Mhlas Llanfihangel Capel Coch – wedi eu dileu ar 09/03/2015

23C280D- cais i benderfynu a oes angen caniatâd ymlaen llaw i godi parlwr godro ar dir ym Mhlas Llanfihangel, Capel Coch - Tynnwyd yn ôl 17/05/2016

23C280E- cais i benderfynu a oes angen caniatâd o flaen llaw ar gyfer trac amaethyddol ar dir ym Mhlas Llanfihangel, Capel Coch. Dim angen caniatâd 03/06/2016

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae Plas Llanfihangel yn y cefn gwlad agored ac felly rhaid ystyried y cais yn erbyn Polisi 55 y Cynllun Lleol a Pholisi HP8 y CDU a stopiwyd ar Addasiadau Gwledig.

Mae'r polisïau hyn yn rhestru nifer o feini prawf y mae'n rhaid eu bodloni ynglŷn â strwythur yr adeiladau, cadw nodweddion dymunol yr adeiladau ac ati.

Mae paragraff 5.39 o'r eglurhad ar bolisi 55 yn nodi y gall troi adeiladau i fod yn llety gwyliau gyfrannu at yr economi wledig ac y gallai gwneud hynny fod yn dderbyniol mewn achosion lle byddai eu troi'n

anheddau preswyl parhaol yn annerbyniol.

Mae'n rhaid ystyried materion cynllunio perthnasol eraill hefyd, gan gynnwys Polisi Cenedlaethol.

Mae paragraff 2.8.4 Polisi Cynllunio Cymru yn nodi:

2.8.4 Mater i'r sawl sy'n gwneud y penderfyniad, yn y lle cyntaf, yw penderfynu, drwy fonitro ac adolygu'r cynllun datblygu, a yw polisïau mewn CDLl a fabwysiadwyd wedi dyddio at ddibenion penderfynu ar gais cynllunio. Lle mae hyn yn wir, dylai awdurdodau cynllunio lleol roi llai o bwys ar y cynllun a throi at ystyriaethau perthnasol eraill megis polisi cynllunio cenedlaethol, gan gynnwys rhagdybiaeth o blaid datblygu cynaliadwy (gweler adran 4.2)

Er bod paragraff 2.8.4 yn cyfeirio at y Cynllun Datblygu Lleol, mae'r un egwyddor yn berthnasol i gynlluniau a oedd yn bodoli cyn y drefn CDLl. Rhaid felly ystyried y ffaith bod y Cynllun Lleol wedi ei fabwysiadu yn 1996 i fod yn gynllun datblygu ar gyfer y cyfnod rhwng 1991 a 2001. Er na chafodd y Cynllun Datblygu Unedol ei fabwysiadu mae ganddo rywfaint o bwys fel fel ystyriaeth berthnasol, ond cyfnod y CDU oedd 2001 i 2016. O ganlyniad, mae'n rhaid cymryd i ystyriaeth oed y Cynllun Lleol a'r CDU a stopiwyd a rhaid ystyried y polisi cynllunio cenedlaethol wrth werthuso'r math hwn o ddatblygiad.

Mae Pennod 4 o Bolisi Cynllunio Cymru (PCC) yn cyfeirio at Gynllunio ar gyfer Cynaliadwyedd. Mae Rhan 4.4 yn amlinellu'r amcanion cynaliadwyedd ar gyfer y system gynllunio ac maent yn adlewyrchu gweledigaeth Llywodraeth Cymru ar gyfer datblygiad cynaliadwy a'r canlyniadau y maent yn ceisio eu cyflawni ar draws Cymru. O ran y cynnig hwn, dylid nodi yn benodol:

• Mae'r amcan 'Cymru Ffyniannus' yn hyrwyddo patrymau anheddu sy'n defnyddio adnoddau'n effeithlon, sy'n gwrthsefyll newid yn yr hinsawdd ac sy'n defnyddio cyn lleied o dir â phosib.

• Mae'r amcan 'Cymru o Gymunedau Cydlynol' yn nodi y dylid lleoli datblygiadau fel eu bod yn lleihau'r angen i deithio, yn enwedig mewn ceir preifat (Adran 4.7 a Phennod 8).

Mae paragraff 4.6.3 Polisi Cynllunio Cymru yn amlinellu blaenoriaethau ar gyfer ardaloedd gwledig ac un o'r rhain yw creu cymunedau gwledig cynaliadwy sy'n gallu cael mynediad at wasanaethau cyhoeddus o safon uchel a fforddiadwy.

Mae paragraff 4.7.4 yn amlinellu'r ystyriaeth y dylid ei rhoi i sut y bydd datblygiadau newydd yn lleihau'r angen i deithio:

4.7.4 Dylai awdurdodau cynllunio lleol asesu i ba raddau y mae strategaethau anheddu, eu cynlluniau datblygu a datblygiadau newydd yn gyson â lleihau'r angen i deithio a chynyddu hygyrchedd trwy ddulliau heblaw'r car preifat. Dylid hyrwyddo cydbwysedd cyffredinol rhwng tai a chyfleoedd mewn ardaloedd gwledig a threfol fel ei gilydd er mwyn lleihau'r angen i gymudo o hirbell. Dylai awdurdodau lleol fabwysiadu polisïau i leoli'r prif gyfleusterau sy'n ysgogi galw am deithio fel tai, cyflogaeth, manwerthu, cyfleusterau hamdden a chwaraeon, a chyfleusterau cymunedol sy'n cynnwys llyfrgelloedd, ysgolion ac ysbytai, oddi mewn i'r ardaloedd trefol presennol neu mewn mannau eraill sydd, neu a allai fod, â gwasanaeth trafnidiaeth gyhoeddus da, neu y gellir eu cyrraedd drwy gerdded a thrwy feicio. Gallai paratoi proffiliau hygyrchedd ar gyfer trafnidiaeth gyhoeddus, cerdded, beicio a chludo nwyddau fod o help i awdurdodau lleol baratoi cynlluniau ac asesu safleoedd datblygu posibl. Lle bynnag y bo modd, dylid lleoli datblygiadau ger canolfannau neu gyfnewidfeydd trafnidiaeth gyhoeddus mawr. Dylid annog datblygiadau mwy dwys, gan gynnwys datblygiadau preswyl, ger canolfannau trafnidiaeth gyhoeddus, neu ger coridorau lle ceir gwasanaeth da gan drafnidiaeth gyhoeddus (neu sydd â'r potensial i gael gwasanaeth o'r fath).

Ar gyfer lleoliad datblygiadau mewn ardal wledig mae paragraffau 4.7.7 a 4.7.8 yn datgan:

4.7.7 Yn y rhan fwyaf o ardaloedd gwledig nid oes cymaint o gyfleoedd ag mewn ardaloedd trefol i ddefnyddio llai ar geir a mwy ar drafnidiaeth gyhoeddus, cerdded a beicio. Mewn ardaloedd gwledig, dylid lleoli'r rhan fwyaf o ddatblygiadau newydd yn yr aneddiadau hynny sy'n gymharol hygyrch drwy ddulliau heblaw ceir, o'u cymharu â'r ardal wledig yn gyffredinol. Dylai awdurdodau lleol ddynodi canolfannau gwasanaeth lleol, neu glystyrau o aneddiadau llai lle gellir dangos cysylltiad ymarferol cynaliadwy, a'u nodi fel y lleoliadau a ffefrir ar gyfer y rhan fwyaf o ddatblygiadau newydd gan gynnwys tai a chyflogaeth. Dylai cynlluniau cyflenwi gwasanaethau y darparwyr gwasanaethau lleol gefnogi'r dull hwn o weithredu.

4.7.8 Dylai datblygiadau yng nghefn gwlad gael eu lleoli yn yr aneddiadau hynny, neu dylent fod am y ffin â'r aneddiadau hynny, sydd orau ar eu cyfer o ran seilwaith, hygyrchedd a gwarchod cynefinoedd a thirwedd. Gallai mewnlenwi neu fân estyniadau i'r aneddiadau presennol fod yn dderbyniol, yn enwedig os yw'n bodloni angen lleol am dai fforddiadwy, ond rhaid parhau i arfer rheolaeth lem ar adeiladu newydd yng nghefn gwlad agored i ffwrdd oddi wrth yr aneddiadau presennol neu ardaloedd a neilltuwyd i'w datblygu mewn cynlluniau datblygu. Dylai pob datblygiad newydd barchu cymeriad yr ardal o'i gwmpas a dylai fod ar raddfa a dyluniad priodol.

Mae paragraff 9.2.22 PCC yn cyfeirio at dai mewn ardaloedd gwledig trwy ddweud:

9.2.22 Wrth gynllunio ar gyfer tai mewn ardaloedd gwledig mae'n bwysig cydnabod y dylai datblygiadau yng nghefn gwlad ymgorffori egwyddorion cynaliadwyedd, gan fod o fudd i'r economi ac i gymunedau lleol tra'n cynnal yr amgylchedd a'i wella. Dylid cael dewis o dai, gan gydnabod anghenion pawb, gan gynnwys y rheini sydd angen tai fforddiadwy neu dai ar gyfer anghenion arbennig. Er mwyn diogelu cymeriad a golwg cefn gwlad, er mwyn lleihau'r angen i deithio mewn ceir ac er mwyn arbed ar ddarparu gwasanaethau, rhaid cael rheolaeth lem ar dai newydd yng nghefn gwlad sydd ymhell o'r aneddiadau presennol a gydnabyddir yn y cynlluniau datblygu, neu sydd ymhell o'r ardaloedd eraill a neilltuwyd i'w datblygu. Mewn sawl rhan o gefn gwlad agored ceir grwpiau ynysig o anheddau. Gallai mynd ati'n sensitif i fewnlenwi bylchau bach neu wneud mân estyniadau i grwpiau o'r fath fod yn dderbyniol, yn enwedig ar gyfer tai fforddiadwy i fodloni anghenion lleol. Serch hynny mae llawer yn dibynnu ar gymeriad yr hyn sydd o gwmpas, y patrwm datblygu yn yr ardal a'r gallu i gyrraedd y prif drefi a phentrefi'n rhwydd.

Mae paragraff 9.3.6 yn cynnwys rheolaeth gaeth dros adeiladu tai yn y cefn gwlad agored:

9.3.6 Dylid arfer rheolaeth lem dros adeiladu tai newydd a datblygiadau newydd eraill yng nghefn gwlad agored, ymhell oddi wrth aneddiadau sefydledig. Nid yw'r ffaith na fyddai un tŷ ar safle penodol yn oramlwg yn ddadl dda ynddi'i hun dros roi caniatâd; gellid ailadrodd hynny'n rhy aml, er niwed cyffredinol i gymeriad ardal. Mae angen cyfiawnhad arbennig dros dai newydd ynysig yng nghefn gwlad agored, er enghraifft eu bod yn hanfodol er mwyn caniatáu i weithiwr menter wledig fyw yn y gweithle neu'n agos ato ac nad oes llety ar gael. Rhaid mynd ati'n ofalus i archwilio pob cais ar gyfer annedd menter wledig newydd, er mwyn sicrhau bod angen gwirioneddol amdani. Bydd yn bwysig penderfynu a ydy'r fenter wledig yn gweithredu fel busnes ac a fydd yn parhau i weithredu am gyfnod rhesymol. Dylid lleoli anheddau newydd mentrau gwledig o fewn safle presennol y fferm/busnes a'i ffordd fynediad, neu gerllaw iddynt. Dylai awdurdodau cynllunio lleol ddilyn y canllawiau sydd yn TAN 6 o ran gofynion arfarniadau o anheddau mentrau gwledig.

Wrth gyfeirio at gefnogi a blaenoriaethu ceisiadau i addasu adeiladau ym mharagraffau 9.2.6 a 9.2.10, mae Polisi Cynllunio Cymru yn nodi y dylid ystyried addasrwydd y safleoedd yn erbyn meini prawf o fewn paragraff 9.2.9. Un maen prawf o fewn paragraff 9.2.9 yw lleoliad safleoedd datblygu

posib a'u hygyrchedd o ran swyddi, siopau a gwasanaethau drwy ddulliau heblaw'r car, a'r potensial i wella hygyrchedd o'r fath

Ceir cyfarwyddyd pellach yn Nodyn Cyngor Technegol 6 - Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy (2010) .Ar gyfer addasu adeiladau at ddibenion preswyl mae'n nodi:

3.5.1 Gall addasu adeiladau sydd ar hyn o bryd yn cael eu defnyddio'n ddiwydiannol neu'n fasnachol i ddarparu anheddau gael effaith andwyol ar yr economi leol

Os yw gwaith addasu at ddibenion preswyl yn rhan o gynllun ar gyfer ailddefnyddio adeilad neu gwlwm o adeiladau at ddibenion cyflogaeth, dylai'r awdurdodau cynllunio ystyried a ddylid gosod amod sy'n ei gwneud yn ofynnol i'r gwaith sy'n angenrheidiol i sefydlu'r fenter gael ei gwblhau cyn i unrhyw un feddiannu'r annedd, er mwyn sicrhau bod y cynllun yn cael ei wireddu. Gall hyn fod yn arbennig o briodol yng nghefn gwlad agored. Gallent hefyd ddymuno ystyried a ddylid gosod amod i glymu meddiannaeth yr annedd â gweithrediad y fenter, er mwyn ei rwystro rhag cael ei werthu ar wahân heb fod cais pellach yn cael ei wneud i'r awdurdod. Fel arall, gallent geisio rhwymedigaeth gynllunio i glymu'r annedd wrth weddill yr ailddefnydd sy'n cael ei wneud o'r adeilad

Dywed NCT 6 hefyd wrth gyfeirio at anheddau menter:

4.3.1 Un o'r ychydig sefyllfaoedd lle gellir cyfiawnhau datblygiad preswyl newydd ar ei ben ei hun yng nghefn gwlad agored yw pan fo angen llety i alluogi gweithwyr menter wledig i fyw yn eu man gwaith neu'n agos ato. Bydd p'un a yw hyn yn hanfodol ai peidio mewn unrhyw achos penodol yn dibynnu ar anghenion y fenter wledig dan sylw, ac nid ar ddewis nac amgylchiadau personol unrhyw un o'r unigolion cysylltiedig. Dylai'r awdurdod cynllunio asesu ceisiadau am ganiatâd cynllunio ar gyfer anheddau mentrau gwledig newydd yn ofalus i sicrhau y gellir cyfiawnhau gwyro oddi wrth y polisi arferol o gyfyngu ar ddatblygiad yng nghefn gwlad agored drwy gyfeirio at dystiolaeth ategol gadarn.

Effaith ar dirwedd cyfagos. Nid ystyrir y bydd y cynnig yn cael effaith negyddol ar yr ardal tirwedd arbennig gan y byddai'r adeiladau arfaethedig yn parchu cymeriad, maint a gosodiad yr adeiladau sydd yno ar hyn o bryd. Nid yw'r gwaith addasu ond yn cynnwys mân-newidiadau allanol gyda threfniadau boddhaol ar gyfer mynediad, parcio, llecyn mwynderau a charthffosiaeth.

Yr effaith ar eiddo cyfagos. Mae'r adeiladau allanol oddeutu 150 metr i ffwrdd o'r cymydog agosaf. Nid ystyrir y bydd y bwriad yn cael effaith negyddol ar fwynderau eiddo preswyl cyfagos.

7. Casgliad

Wrth ystyried y cais yn erbyn Polisi 55 Cynllun Lleol Ynys Môn a Pholisi HP8 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd, rhaid cymryd i ystyriaeth oed y Cynlluniau hyn ynghyd ag unrhyw ystyriaethau perthnasol eraill o bwys fel Polisi Cynllunio Cymru (PCC).

Fel yr amlinellwyd uchod, rhoddir pwyslais mawr ar ddatblygu cynaliadwy ym Mholisi Cynllunio Cymru a'r nod o leihau'r angen i deithio, yn enwedig mewn car.

Er na allwn gymryd y CDLl ar y cyd i ystyriaeth ar hyn o bryd fel ystyriaeth o bwys, dylid nodi nad yw Polisi Tai 19, sef polisi ar gyfer 'Addasu Adeiladau Gwledig yng Nghefn Gwlad Agored i Ddefnydd Preswyl' ond yn cefnogi newid defnydd i uned fforddiadwy i gwrdd ag angen cymunedol lleol am dŷ fforddiadwy neu pan fo'r defnydd preswyl yn elfen atodol mewn cysylltiad â datblygiad ehangach ar gyfer defnydd cyflogaeth cysylltiedig.
Gwelir felly bod y polisi esblygol hwn yn adlewyrchu Polisi Cynllunio Cymru ar gyfer datblygiadau yn y cefn gwlad agored.

8. Argymhelliad

Gwrthod

Mae'r cynnig wedi ei leoli yn y cefn gwlad agored i ffwrdd o unrhyw anheddiad cydnabyddedig a byddai'n creu symudiadau traffig sylweddol gyda cheir preifat. O ganlyniad, ystyrir nad yw'r bwriad yn gyfystyr â datblygu cynaliadwy oherwydd ei leoliad. Mae'r cynnig felly yn gwrthdaro â chanllawiau lleol a chenedlaethol sy'n anelu at leihau'r angen i deithio mewn car preifat.

12.5 **Gweddill y Ceisiadau** **Remainder Applications**

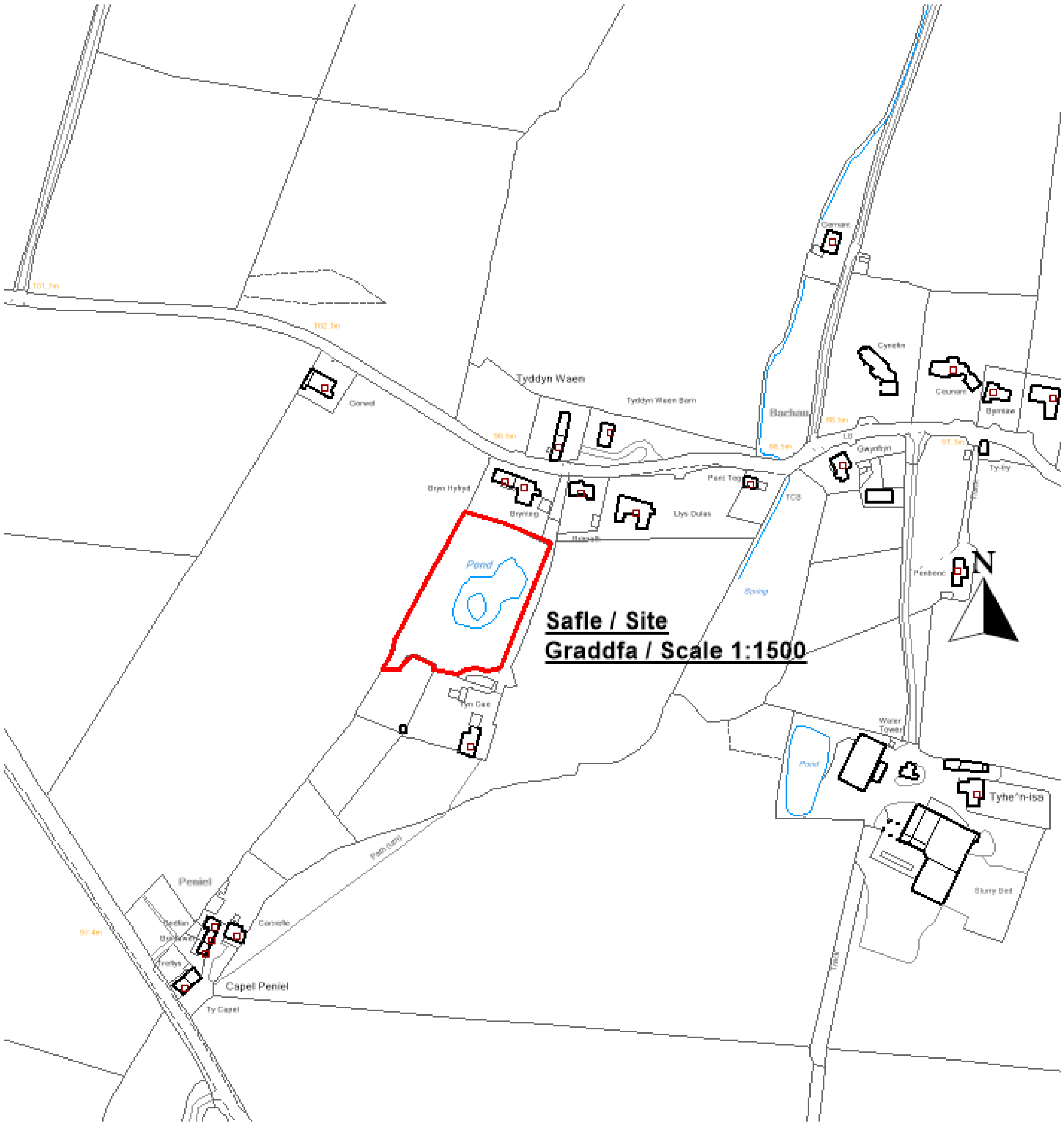
Rhif y Cais: **25C242** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Gordon Sutherland

Cadw pwll ynghyd a gwaith draenio yn /Retention of pond together with drainage works at

Tyn Cae, Coedana, Llanerchymedd



Pwyllgor Cynllunio: 02/11/2016

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (IWJ)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Ar gais yr Aelod Lleol – Y Cynghorydd Kenneth P Hughes

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r cynnig yn un i gadw pwll a gwaith draenio cysylltiedig. Ers i'r gwaith gael ei wneud ar y safle, mae'r cais wedi cael ei gyflwyno fel un ôl-weithredol.

Mae safle'r cais wedi'i leoli mewn ardal wledig yng Nghoedana, Llannerch-y-medd. Gwnaed y gwaith datblygu ar dir amaethyddol y tu allan i gwrtil Tyn Cae, Llannerch-y-medd. Mae'r safle wedi ei amgylchynu gan wrychoedd ynghyd â ffens bren sydd wedi ei chodi ar y ffin ogleddol.

Mae'r pwll yn nodwedd synthetig ac mae oddeutu 46 metr o hyd, 24 metr o led, ag arwynebedd oddeutu 760 metr sgwâr ac mae oddeutu 0.45 metr ar ei ddyfnaf.

2. Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol yw a ydyw'r datblygiad yn dderbyniol ai peidio o ran ei ffaith ar fwynderau'r ardal, eiddo cyfagos ac edrychiad yr ardal.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 30 – Tirlunio
Polisi 42 – Dylunio

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi D4 - Amgylchedd

Cynllun Datblygu Unedol wedi'i Stopio
Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
Polisi GP2 – Dylunio
Polisi EN1 - Tirlunio

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Y Cynghorydd Kenneth P Hughes – Gofyn i'r cais gael ei gyfeirio i'r Pwyllgor Cynllunio i'w benderfynu. Pryderon ynghylch y risg o lifogydd i eiddo cyfagos.

Y Cynghorydd John Griffith – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Y Cynghorydd Llinos Medi Huws - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Cyngor Cymuned – Yn gwrthwynebu am y rhesymau canlynol:

i. Y gwaith datblygu wedi'i wneud cyn cael caniatâd cynllunio
ii. Mae'r pwll yn fawr
iii. Pryderon y bydd y pwll yn gorlifo ac yn achosi llifogydd mewn eiddo cyfagos
iv. Arogleuon drwg yn dod o'r pwll

Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol –
Pryderon ynghylch rhywogaethau a ddiogelir a phresenoldeb madfallod cribog. Fodd bynnag, daw'r datblygiad â buddion o ran bywyd gwyllt ac amrywiaeth ecolegol yn lleol.

Iechyd yr Amgylchedd – mae'r adran wedi cadarnhau na chafwyd unrhyw gwynion fod y datblygiad wedi achosi unrhyw niwsans, materion iechyd cyhoeddus neu faterion a all fod wedi effeithio ar weithrediad unrhyw systemau draenio a thanciau septig cyfagos. Cafwyd ar ddeall bod yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi ymgynghori gyda Chyfoeth Naturiol Cymru mewn perthynas â'r datblygiad.

Cyfoeth Naturiol Cymru – Dim wedi mynegi unrhyw bryderon ynghylch llifogydd. Dim ymateb wedi i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ddarparu manylion pellach am rywogaethau a ddiogelir.

Draenio - Ymddengys y cynnig yn foddhaol mewn egwyddor. Mae'r pwll wedi cael ei ffurfio islaw lefel gorffenedig y ddaear ac nid os unrhyw dystiolaeth bod dŵr o gyrsiau dŵr neu ffosydd cyfredol yn mynd i mewn iddo. Mae lefelau'r dŵr yn y pwll fe ymddengys, yn adlewyrchu lefel y trwythiad dŵr daear cyfredol a'r unig lif ychwanegol sy'n mynd iddo yw'r llif o'r tir uchel cyfagos; rheolir hyn gyda draeniau hidlo a'r pwll a chânt eu cyfeirio wedyn i arllwysfa addas.

Swyddog Llwybrau – Dim sylwadau

Awdurdod Priffyrdd Lleol – Dim sylwadau i'w cynnig oherwydd ni fydd unrhyw ddefnydd ychwanegol o'r briffordd gyhoeddus yn gysylltiedig â'r defnydd y bwriedir ei wneud o'r safle.

Ymateb i Gyhoeddusrwydd

Derbyniwyd nifer o lythyrau ac mae'r prif bwyntiau a godwyd wedi eu crynhoi isod:

- Mae'r pwll yn fawr ac mae'n cael effaith andwyol a'r garthbyllau a thanciau septig cyfagos
- Gallai'r datblygiad gael effaith ar bremiymau yswiriant eiddo cyfagos
- Nid yw'r angen ar gyfer pwll mor fawr wedi cael ei brofi
- Mae tai cyfagos mewn perygl o lifogydd oherwydd y pwll
- Mae lefelau tir wedi cael eu codi
- Mae'r pwll yn gorlifo i'r system ddraenio leol ac ni fedr ymdopi gyda'r dŵr ychwanegol. Mae'r llif ychwanegol o ddwr yn llifo i lawr o'r brif ffordd tuag at eiddo preswyl gan achosi perygl i yrwyr a cherddwyr
- Mae'r ffens yn fawr
- Nid yw'r pwll yn nodwedd naturiol yn y tir ac nid oes unrhyw bwrpas iddo. Ymhellach, nid yw'r pwll naill ai'n sicrhau cadwraeth cymeriad, amwynder neu fywyd gwyllt y tir lleol a'r cyrsiau dwr ac nid yw'n eu gwella ychwaith
- Pryderon y gallai'r pwll achosi risg o safbwynt iechyd a diogelwch i drigolion lleol a phobl sy'n cerdded ar hyd llwybr cyhoeddus cyfagos
- Cae oedd y tir lle mae'r pwll wedi'i leoli yn flaenorol
- Mae'r pwll wedi cael ei ffurfio dros gyfnod o flynyddoedd

- Dim problemau gyda dŵr wyneb cyn i'r pwll gael ei greu
- Dulliau eraill ar gael i ddelio gyda dŵr wyneb yn hytrach na chreu pwll
- Nid yw'r darluniadau'n nodi bod unrhyw fodd o leihau / stopio'r llif o ddŵr i'r pwll ac mae hynny'n codi pryderon ynghylch llifogydd
- Dim dimensiynau neu gyfrifiadau wedi cael eu cyflwyno gyda'r cynlluniau sy'n dangos y gall y system dwr wyneb ymdopi gyda'r dŵr ychwanegol
- Mae arogleuon drwg yn dod o'r pwll
- Pryderon y bydd y pwll yn cael ei ddefnyddio i ddibenion masnachol

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r effaith a gaiff y datblygiad o bosib ar fwynderau preswyl yr ardal ac eiddo cyfagos yn fater allweddol wrth wneud penderfyniad ar y cynnig hwn.

Yn ogystal, rhaid ystyried a fyddai'r datblygiad yn cael effaith annerbyniol ai peidio ar y dirwedd.

Nid oedd y manylion fel y'u cyflwynwyd yn wreiddiol yn dderbyniol. Derbyniwyd cynlluniau a manylion pellach ac ystyrir bod y rhain yn ddigonol i fedru gwneud penderfyniad ar y cais. Mae'r manylion hyn sy'n ymwneud â manylebau draenio wedi bod yn destun ail ymgynghoriad sydd wedi arwain at oedi gyda phenderfynu ar y cais.

Yn ôl yr ymgeisydd, chafodd y pwll mo'i greu fel nodwedd dwr addurniadol ond fel pwll teneuo sy'n cynnwys dŵr sy'n llifo ar y tir. Bydd dŵr wedyn yn gwasgaru drwy'r broses anweddu a threiddiad.

Ystyrir bod digon o le ar y safle ar gyfer y datblygiad. Ystyrir bod ei leoliad, ei ddyluniad a'i faint yn dderbyniol ac na fydd yn amharu ar fwynderau'r ardal nac ychwaith ar eiddo preswyl lleol.

Mae'r sgrin a ddarperir rhwng y datblygiad a'r tai annedd cyfagos yn lliniaru unrhyw effaith. Mae'r sgrin yn cynnwys y gwrychoedd cyfredol ynghyd â ffens bren a oedd eisoes wedi ei chodi. Er nad yw'r ffens hon yn rhan o'r cais, mae manylion am ei gwneuthuriad wedi cael eu cynnwys fel rhan o'r cais ac o'r herwydd, cynhaliwyd asesiad o'i heffaith a'i lleoliad fel rhan o'r broses o benderfynu ar y cais.

Ystyrir nad yw'r ffens, sydd oddeutu 2 fetr o uchder yn cael effaith andwyol ar yr ardal nac ychwaith ar fwynderau deiliaid eiddo cyfagos. Yn wir, fel y dywedwyd eisoes, mae'r ffens yn lliniaru'r effaith rhwng y datblygiad ac eiddo cyfagos.

Yn ychwanegol, mae gwelliannau i'r gwrychoedd ar y ffin ogleddol wedi cael eu cynnig fel rhan o'r cais.

Nid ystyrir bod y pwll, oherwydd ei faint a'i leoliad yn y cefn gwlad, yn cael effaith niweidiol ar y dirwedd.

Oherwydd bod y pwll islaw lefel y ddaear, ystyrir nad yw'r weladwy yn y dirwedd ac o ganlyniad, nid yw'n cael effaith andwyol ar gymeriad ac edrychiad yr Ardal Dirwedd Arbennig.

Nodir o gynnwys yr ohebiaeth a gafwyd yn sgil y cyhoeddusrwydd a roddwyd i'r cais, bod pryderon mawr wedi codi mewn perthynas â llifogydd.

Fel rhan o’r broses o benderfynu ar y cais, ymgynghorwyd gyda Chyfoeth Naturiol Cymru ynghyd ag adain ddraenio’r Awdurdod drwy gydol y broses ymgeisio a rhoddwyd gwybod iddynt am bryderon y gwrthwynebwyr.

Pan mae’n glawio’n drwm a lefel y dŵr yn codi, mae draen hidlo gorlif yn caniatáu i ddŵr ollwng o’r pwynt hwnnw i’r cwrs dwr cyfredol sydd tua gogledd ddwyrain y pwll. Bydd dwr o’r cwrs dwr cyfredol wedyn yn gollwng i’r prif ddraen ar gyfer dwr wyneb.

Mae byndiau wedi cael eu hadeiladu er mwyn ailgyfeirio’r dŵr wyneb i’r cwrs dwr cyfredol. Ymhellach, mae’r ymgeisydd wedi dweud ei fod yn bwriadu adeiladu bwnd ar y ffin ogleddol rhwng y pwll a’r eiddo cyfagos er mwyn siŵr y bydd unrhyw ddŵr ychwanegol yn cael ei gyfeirio i’r cwrs dŵr cyfredol.

Mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi cadarnhau nad ydynt yn dymuno cyflwyno unrhyw sylwadau ac nid ydynt wedi codi unrhyw bryderon o ran llifogydd. Ymhellach, mae’r adran ddraenio wedi dod i’r casgliad bod y ‘cynnig yn ymddangos yn foddhaol mewn egwyddor. Mae’r pwll wedi cael ei ffurfio islaw lefel gorffenedig y ddaear ac nid os unrhyw dystiolaeth bod dŵr o gyrsiau dwr neu ffosydd cyfredol yn mynd i mewn iddo. Mae lefelau’r dŵr yn y pwll fe ymddengys, yn adlewyrchu lefel y tabl dwr daear gyfredol a’r unig lif ychwanegol sy’n mynd iddo yw’r llif o’r tir uchel cyfagos; rheolir hyn gyda draeniau hidlo a’r pwll a chânt eu cyfeirio wedyn i arllwysfa addas’.

Rhaid pwysleisio mai mater sifil nad oes wnelo fod ddim â’r broses gynllunio yw difrod i eiddo. Hefyd, mae’r effaith a gaiff datblygiad ar danciau septig a charthbyllau yn fater sydd y tu allan i’r broses gynllunio.

Mae’r Awdurdod Priffyrdd Lleol wedi dweud nad ydynt yn dymuno gwneud unrhyw sylwadau ar y cais oherwydd ni fydd unrhyw ddefnydd ychwanegol yn cael ei wneud o’r briffordd gyhoeddus yn ei sgil. Yn ogystal, mae’r swyddog llwybrau wedi cadarnhau nad oes ganddo unrhyw sylwadau ar y cais.

Nodwyd nad oes unrhyw arolwg o rywogaethau a ddiogelir wedi cael ei gyflwyno fel rhan o’r cais. Serch hynny, mae Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol y Cyngor wedi dweud y daw’r datblygiad ‘a buddion o ran bywyd gwyllt ac amrywiaeth ecolegol yn lleol’. O’r herwydd, ystyrir y bydd y datblygiad yn annog bioamrywiaeth ac yn dod â buddion ychwanegol o ran bywyd gwyllt. Bydd unrhyw niwed a wneir i rywogaethau a ddiogelir yn cael sylw dan y ddeddfwriaeth berthnasol.

Cyflwynir y cais ar gais yr Awdurdod Cynllunio Lleol ac yn unol â chyngor Llywodraeth Cymru yn Nodyn Cyngor Technegol 9: Gorfodi Rheolaeth Gynllunio yn dilyn ymchwiliad gorfodaeth i’r mater.

Mae’r cyngor a geir ar faterion o’r fath ym mharagraff 9 Nodyn Cyngor Technegol (Cymru) 9: Gorfodi Rheolaeth Gynllunio yn nodi .....

‘Lle bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol o’r farn ei bod yn debygol y câi caniatâd cynllunio diamod ei roi ar gyfer datblygiad sydd eisoes wedi’i gyflawni, y ffordd iawn o fynd ati yw awgrymu i’r person sy’n gyfrifol am y datblygiad diawdurdod y dylent gyflwyno cais ôl-weithredol am ganiatâd cynllunio, a hynny’n gyflym.’

Nid yw’r ffaith a gafodd y datblygiad anawdurdodedig ei gyflawni’n fwriadol ai peidio’n berthnasol. Beth bynnag, nid yw’n drosedd i wneud gwaith datblygu heb gael y caniatâd cynllunio angenrheidiol yn gyntaf. Mae yna ddarpariaethau yn y Ddeddf sy’n caniatáu ar gyfer cyflwyno cais ôl-weithredol am ganiatâd.

Nid ystyrir y byddai’n ddoeth nac er budd ehangach y cyhoedd i’r Awdurdod Cynllunio Lleol gymryd

camau gorfodaeth gynllunio ffurfiol yn yr achos hwn, waeth beth oedd y cymhelliant ac a weithredwyd yn fwriadol neu fel arall.

Er y gellir dadlau bod gan unrhyw ddatblygiad y potensial i niweidio mwynderau deiliaid eiddo cyfagos neu gymeriad yr ardal leol, y cwestiwn y mae'n rhaid ei ofyn ydyw a yw'r effaith hwnnw mor niweidiol fel ei fod yn cyfiawnhau gwrthod y cais. Wedi pwyso a mesur, nid ystyrir bod y datblygiad anawdurdodedig hwn am gael effaith mor andwyol fel y gellir cyfiawnhau ei wrthod. Ymhellach, nid ystyrir y gellid cyfiawnhau ei wrthod mewn apêl.

Mae'r cais sy'n cael ei drafod yma wedi cael ei ystyried yn wyneb cyngor a roddwyd yn Nodyn Cyngor Technegol (Cymru) 9: Gorfodi Rheolaeth Gynllunio ynghyd â'r holl ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill. Yn unol â'r cyngor sydd wedi ei gynnwys yn y ddogfen hon.....

'*Dylai'r camau gorfodi fod yn gymesur â'r rheolau cynllunio sydd wedi'u torri; mae'n amhriodol fel arfer cymryd camau gorfodi ffurfiol yn erbyn achos o dorri rheolau dibwys neu dechnegol nad yw'n peri unrhyw niwed i amwynder cyhoeddus. Dylid anelu at gywiro effeithiau torri'r rheolau cynllunio ac nid cosbi'r person(au) sy'n eu torri. Hefyd, ni ddylid cymryd camau gorfodi dim ond er mwyn cysoni datblygiad na cheisiwyd caniatâd ar ei gyfer ond sydd, fel arall, yn dderbyniol'.*

7. Casgliad

Mae safle'r cais wedi'i leoli mewn ardal wledig ac ystyrir bod datblygiad fel hyn yn dderbyniol mewn ardaloedd o'r fath. Cymerwyd mwynderau deiliaid eiddo preswyl cyfagos i ystyriaeth, fodd bynnag, nid ystyrir y gellid gwrthod y cais ac amddiffyn hynny mewn apêl. Mae'r ystyriaethau draenio a llifogydd wedi cael eu hasesu gan Gyfoeth Naturiol Cymru ynghyd â'r Adain Ddraenio ac nid ydynt wedi gwrthwynebu mewn unrhyw fodd i'r cynllun.

Wedi ystyried yr holl bolisïau cynllun, yr holl ffeithiau perthnasol a'r ystyriaethau cynllunio, ystyrir y dylid caniatáu'r cais.

8. Argymhelliad

Caniatáu'r cais am y rhesymau a ganlyn:

(01) Bydd gwaith ar y datblygiad a ganiateir yma'n cael ei wneud yn gwbl unol â'r cynllun(iau) a gyflwynwyd isod dan gais cynllunio cyfeirnod 25C242

Rhif y Darluniad /y Ddogfen	Dyddiad Derbyn	Disgrifiad o'r Cynllun
2204:14:3a	**01/02/2016**	**Cynllun o'r Safle Arfaethedig**
2204:1:3	**01/02/2016**	**Cynllun o'r Safle Arfaethedig**
2204:14:1	**01/02/2016**	**Cynllun Lleoliad**
2204:14:2	**01/02/2016**	**Cynllun o'r Safle cyn Adeiladu**
2204:14:2	**01/02/2016**	**Cynllun o'r Llwybr Llifogydd cyn Adeiladu**

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

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

9. Polisïau Eraill

Polisi Cynllunio Cymru (Rhif 8)

Nodyn Cyngor Technegol 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur

Nodyn Cyngor Technegol 9: Gorfodi Rheolaeth Cynllunio

CCA: Cyfarwyddyd Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig

12.6 **Gweddill y Ceisiadau** **Remainder Applications**

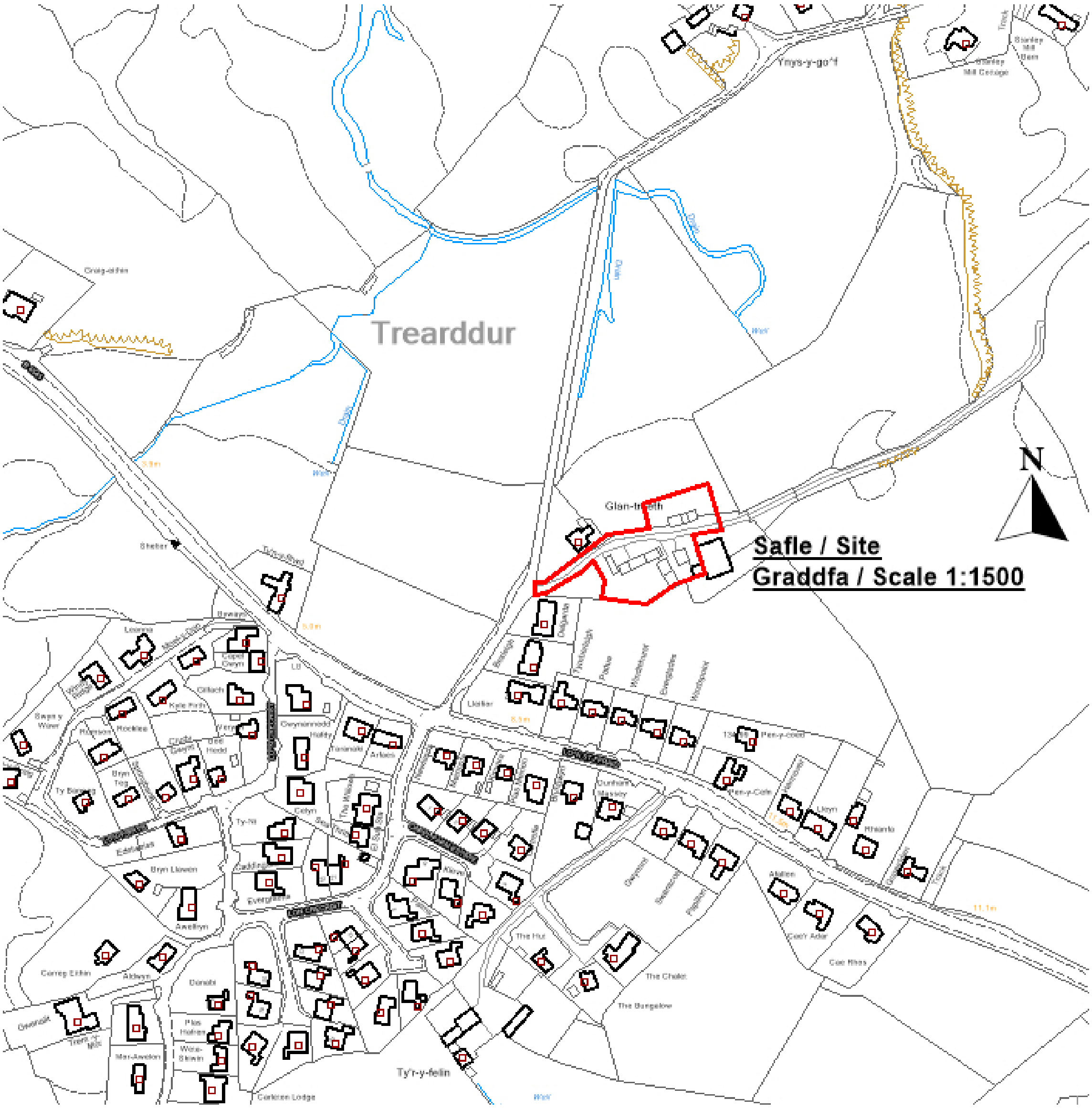
Rhif y Cais: **46C572** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Michael Cuddy

Cais llawn i newid adeiladau allanol i dri annedd, gosod paced trin carthffosiaeth ynghyd a gwellianau i'r fynedfa yn / Full application for conversion of outbuildings into three dwellings, the installation of a package treatment plant together with improvements to the access at

Glan Traeth, Bae Trearddur Bay



Pwyllgor Cynllunio: 02/11/2016

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (NJ)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Galwyd y cais i mewn i'r Pwyllgor gan y Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes oherwydd pryderon am lifogydd.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r safle o fewn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ac mae'n cynnwys ystod o adeiladau traddodiadol sy'n gyfagos i'r annedd bresennol. Mae'r safle o fewn iard fawr rhwng y ffermdy gwreiddiol a'r anheddau sy'n wynebu Lôn St Ffraid i'r de. Ceir mynediad i'r safle oddi ar Lôn Melin Stanley. Cynnig yw hwn i addasu adeiladau i greu tair annedd ac i wneud gwaith i wella gweledadd ar gyffordd Lôn Melin Stanley a Lôn St Ffraid. O ran draenio, nodir y bwriad i adeiladu gwaith trin carthion ond ar adeg ysgrifennu'r adroddiad 'roedd trafodaethau yn parhau ynghylch cysylltu â'r system garthffosiaeth gyhoeddus.

2. Mater(ion) Allweddol

Egwyddor y datblygiad a'i effeithiau ar fwynderau preswyl a lleol, gan gynnwys effeithiau ar yr AHNE.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Mon
Polisi 1 Polisi Cyffredinol
Polisi 30 Turlunio
Polisi 35 Cadwraeth Natur
Polisi 55 Addasiadau

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi D1 AHNE
Polisi D4 Lleoliad a Dyluniad
Polisi D9 Ardaloedd Amgylcheddol Sensitif
Polisi D10 Planhigion ac Anifeiliaid

Cynllun Datblygu Unedol a stopiwyd
Polisi GP1 Canllwiau Rheoli Cynllunio
Polisi GP2 Dyluniad
Polisi EN1 Cymeriad Tirlun
Polisi EN2 AHNE
Polisi EN4 Bioamrywiaeth
Polisi HP8 Addasiadau Gwledig
Polisi SG4 Carthffosiaeth
Polisi SG5 Cyfleusterau Preifat ar gyfer Trin Carthion, Polisi SG6 Dŵr Wyneb

Canllawiau Cynllunio Atodol - Dylunio yn yr Amgylchedd Adeiledig Trefol a Gwledig

Polisi Cynllunio Cymru - Argraffiad 8

TAN 5 - Cadwraeth Natur a Chynllunio
TAN 6 - Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy
TAN 12 - Dylunio
TAN 18 - Cludiant

Cylchlythyr 10/99: Gofynion Cynllunio mewn perthynas â’r defnydd o drefniadau carthffosiaeth y tu allan i’r system garthffosiaeth gyhoeddus sy’n ymgorffori tanciau septig mewn datblygiadau newydd.

4. Ymateb i’r Ymgynghoriad a’r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Cymuned - dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Y Cynghorydd T Ll Hughes - yn gofyn am i'r cais gael ei benderfynu gan y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd bod llifogydd yn digwydd eisoes lle bwriedir gosod y math newydd o danc septig. Gyda'r cae yn goleddfu i lawr tuag at y tai, bydd y datblygiad yn golygu bod perygl o lifogydd yn yr ardal.

Y Cynghorydd D R Thomas - dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Y Cynghorydd J Evans - dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Priffyrdd – dangosir llain weledig 2.4m x 73m ar y lluniadau a gyflwynwyd a disgwylir ymateb gan yr Awdurdod Priffyrdd ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Cyfoeth Naturiol Cymru - pryderon sylweddol gan fod y safle o fewn 30m i’r system garthffosiaeth gyhoeddus ond mae cynigion yn dangos y defnyddir cyfarpar triniaeth preifat. Mae’r adroddiad ar rywogaethau a warchodir yn dderbyniol.

Adain Ddraenio - manylion yn foddhaol mewn egwyddor

Adain Yr Amgylchedd Adeiledig a Thirwedd - cydymffurfio gyda Pholisi 55

Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol – dylid dilyn yr argymhellion yn yr adroddiad rhywogaethau a warchodir

Dŵr Cymru – Welsh Water - sylwadau

Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd – awgrymu amod bod raid cael cofnod ffotograffig o'r adeilad

Hysbysebwyd y cais drwy godi rhybudd ger y safle a thrwy ysgrifennu at gymdogion. Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau yn sgil y cyhoeddusrwydd.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

46C572A / SCR: Barn Sgrinio ar droi’r adeiladau allanol yn dair annedd - Dim angen Asesiad o’r Effaith ar yr Amgylchedd 19-9-16.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor y Datblygiad – mae polisïau yn y cynllun datblygu ac yn y CDU a stopiwyd ar gyfer adeiladau gwledig yn cefnogi addasu adeiladau gwledig yn amodol ar bod y cynlluniau hynny'n cwrdd â meini prawf penodol. Cynnig yw hwn i addasu ystod o adeiladau allanol er mwyn creu 3 uned breswyl. Cefnogir y cais gan adroddiad ar gyfanrwydd strwythurol yr adeiladau i gynorthwyo'r gwaith. Mae'r cynnig yn addasiad cydymdeimladol.

AHNE: Mae safle'r cais o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE). Mae'n ddynodiad statudol sy'n cydnabod ei bwysigrwydd o ran ansawdd y dirwedd a chadwraeth natur. Prif amcan y dynodiad AHNE yw cadw a gwella harddwch naturiol. Mae gan awdurdodau lleol ddyletswydd statudol i roi sylw i bwrpasau'r AHNE a dylai penderfyniadau rheoli datblygu sy'n effeithio ar AHNE yn y lle cyntaf ffafrio cadwraeth harddwch naturiol. Y cyngor a roddir ym Mholisi Cynllunio Cymru yw

"Dylai polisïau cynlluniau datblygu a phenderfyniadau rheoli datblygu sy'n effeithio ar AHNE ffafrio cadwraeth harddwch naturiol, er y bydd hefyd yn briodol i roi sylw i les economaidd a chymdeithasol yr ardaloedd."

O ran ei ddyluniad, mae'r cynllun yn adlewyrchu'r datblygiad adeiledig cyfredol. Mae'r safle o fewn iard fferm gaeedig ac ni fydd y gwaith ailddatblygu yn cael effaith sylweddol ar y dirwedd. Mae Polisi Cynllunio Cymru yn cynghori

"Nid yw dynodiad statudol, o reidrwydd yn gwahardd datblygu, ond mae'n rhaid asesu cynigion datblygu yn ofalus o ran eu heffaith ar y diddordebau treftadaeth naturiol hynny y bwriedir i'r dynodiad eu gwarchod"

ac ymhellach

"Gall effaith cynnig datblygu ar fywyd gwyllt neu dirwedd unrhyw ardal fod yn ystyriaeth berthnasol. Mewn achosion o'r fath ac er budd sicrhau datblygu cynaliadwy, mae'n bwysig cydbwyso amcanion cadwraeth ag anghenion economaidd ehangach busnesau a chymunedau lleol. "

Effeithiau Traffig: Ceir mynediad i'r safle oddi ar Lôn Melin Stanley sy'n gwasanaethu ychydig o anheddau rhwng Lon St Ffraid a'r Lasinwen. Mae gwelliannau yn cael eu cynnig i gyffordd y lôn gyda Lôn St Ffraid er mwyn gwella gweledEdd.

Ecoleg: Cefnogir y cais gan adroddiadau ac arolygon priodol ac ystyrir eu bod yn dderbyniol.

Effaith ar Fwynderau a Thrigolion. Mae'r cynllun y tu ôl i'r anheddau presennol ar Lôn Melin Stanley a Lôn St Ffraid ond mae digon o le rhyngddynt fel nad yw'n cael ei ystyried y bydd unrhyw effeithiau andwyol ar fwynderau yn sgil colli preifatrwydd neu edrych drosodd.

Draenio: Mae manylion y cais yn cynnwys darparu gwaith trin carthion preifat i wasanaethu'r datblygiad a chefnogir y cynllun gan adroddiad draenio a baratowyd gan beirianwyr ymgynghorol. Mae Cylchlythyr 10/99 a Pholisi SG4 y CDU a stopiwyd yn cynghori y dylid cysylltu â phrif bibell garthffosiaeth os oes modd. Cafwyd gwrthwynebiad i'r cais oddi wrth CNC ar y sail y cynigir gwaith trin yn hytrach na chysylltiad â charthffos. Mae'r asiant wedi ymateb i'r perwyl bod yr adroddiad draenio a gyflwynwyd i gefnogi'r cais yn dod i'r casgliad, o ystyried y pellter dan sylw a'r gwahaniaeth yn y lefelau, y byddai'r gost o bwmpio'r elifiant i'r garthffos yn sylweddol a bod hynny'n cyfiawnhau defnyddio gwaith trin carthion. Ceisiwyd cyfiawnhad pellach.

Mewn perthynas â’r perygl o lifogydd, nid yw'r un o'r ymgyngoreion wedi codi pryderon. Mae'r cynigion a gyflwynwyd yn dangos allfa o'r gwaith trin arfaethedig i'r ffos ddraenio bresennol sy'n rhedeg tua'r gogledd i ffwrdd o’r safle a thai cyfagos. Nid ystyrir y byddai'r cynllun yn arwain at lifogydd i eiddo cyfagos.

7. Casgliad

Mae polisi cynllunio yn caniatáu troi adeiladau gwledig yn anheddau preswyl. Ystyrir bod modd lliniaru effeithiau ecolegol y cynllun. Nid ystyrir y byddai'r cynllun yn cael effaith ar yr AHNE i'r fath raddau y gellid cyfiawnhau gwrthod y cais. Nid yw’r ymgyngoreion wedi codi unrhyw bryderon ynghylch materion llifogydd. Parheir i drafod cynigion ar gyfer draenio carthion a gellir gosod amodau arnynt.

8. Argymhelliad

Caniatáu'r datblygiad gyda’r amodau canlynol:

(01) Rhaid cychwyn ar y datblygiad a ganiateir drwy hyn cyn pen pum mlynedd i ddyddiad y caniatâd hwn.

Rheswm: Er mwyn cydymffurfio gyda gofynion Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990

(02) Bydd raid bwrw ymlaen gyda’r datblygiad yn unol â'r argymhellion yn yr Adroddiad Arolwg Rhywogaethau Gwarchodedig gan yr Ymgynghorydd Ecolegol Alison Johnston dyddiedig Medi 2014 a gyflwynwyd dan gyfeirnod cynllunio number46C572. Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn cychwyn hyd nes y bydd yr argymhellion hynny wedi eu cynnwys mewn Datganiad Dull y bydd raid ei gyflwyno i’r awdurdod cynllunio lleol i’w gymeradwyo’n ysgrifenedig ganddo. Rhaid bwrw ymlaen gyda’r datblygiad wedi hynny yn unol â'r datganiad dull a gymeradwywyd.

Rheswm: Diogelu unrhyw rywogaethau a warchodir a all fod yn bresennol ar y safle.

(03) Cyn y gwaith datblygu (gan gynnwys unrhyw waith dymchwel, gwaith clirio'r safle neu waith stripio-allan), rhaid cael cofnod ffotograffig llawn o'r adeilad. Rhaid i'r cofnod gael ei gymeradwyo gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol cyn ei adneuo gyda'r Cofnod Amgylchedd Hanesyddol rhanbarthol.

Rheswm: Sicrhau bod cofnod digonol yn cael ei wneud o’r holl strwythur yr effeithir arno gan y cynigion a bod y cofnod yn cael ei gynnal o fewn y parth cyhoeddus fel y gellir cyfeirio ato ac i ddiben gwaith ymchwil yn y dyfodol.

(04) Rhaid gosod y fynedfa gyda lleiniau gwelededd 2.4m x 73m yn unol â Lluniad 1621-1603 o leiniau gwelededd ar Gyffordd Lôn Melin Stanley / Lôn St Ffraid a gyflwynwyd o dan gyfeirnod cynllunio 46C572 cyn i'r defnydd a ganiateir yma gychwyn a bydd raid ei chynnal wedyn ar gyfer oes y datblygiad.

Rheswm: Er budd diogelwch ar y ffyrdd.

(05) Rhaid bwrw ymlaen gyda’r datblygiad yn unol â'r dogfennau a'r cynlluniau canlynol:

Adroddiad Arolwg Rhywogaethau Gwarchodedig gan yr Ymghynghorydd Alison Johnston dyddiedig Medi 2014

Arolwg Cyflwr Strwythurol gan Cadarn dyddiedig Medi 2014
Adroddiad Draenio gan Datrys dyddiedig Rhagfyr 2015
Lluniad 1621-1603 o leiniau gweledledd ar Gyffordd Lôn Melin Stanley / Lôn St Ffraid
Lluniad 1621-1641 Cynllun Llawr Gwaelod
Lluniad 1621-1642 Cynllun Llawr Cyntaf
Lluniad 1621-1643 Drychiadau Adeiladau Fferm A a B
Lluniad 1621-1644 Drychiadau Adeilad Fferm C
Lluniad 1621-1645
Lluniad 1521-1546 Cynllun Bloc

Rheswm: Er mwyn diffinio sgôp y caniatâd hwn ac er lles amwynder

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.