

12.1

Gweddill y Ceisiadau

Remainder Applications

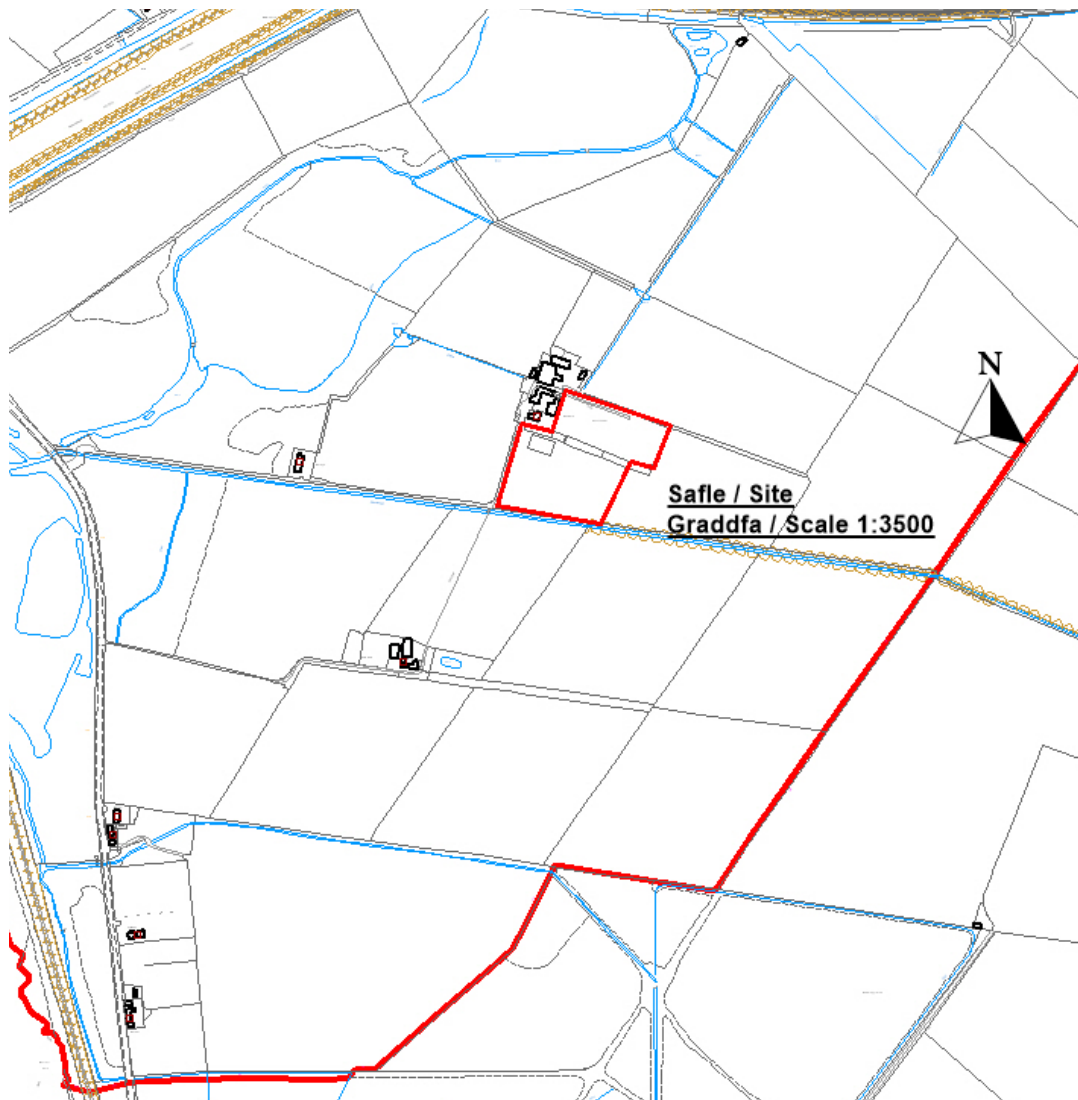
Rhif y Cais: **15C30H/FR** Application Number

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 polisiau 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 Bolisiau

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 Llifogydd

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

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

Aelod Lleol, y Cyngorydd 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 leiniau 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 glaswelltrog llaith, ei gynefin o ddolydd gwlyb sydd dan fygythiad a ddiddordeb botanegol ei ffosydd a'i gysiau 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 gorbwysu'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

llyfogydd, sy'n cael ei ddiweddarau bob chwarter, yn cadarnhau bod y safle o fewn yr amlinelliad llyfogydd 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 llyfogydd afonol neu arfordirol yn llai o broblem ... Ni ellir cyfiawnhau datblygiad, gan gynnwys seilwaith trafndiaeth, 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 Llyfogydd.

Yn unol â Ffigur 2, Adran 5, TAN 15 mae safle carafanau teithiol yn cael ei gatedoreiddio 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 Bolisiâu 1 a 28 y Cynllun Lleol Ynys Môn a Pholisiâu 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) .

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 Bolisiau

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 (8^{fed} 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 Cyngorydd Richard O Jones –
galw'r cais i mewn i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion

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

Cyngor Cymuned – argymhell cymeradwyo

Priffyrdd – sylwadau

Iechyd yr Amgylchedd – sylwadau safonol

Swyddog Llwybrau Troed - sylwadau

Gwasanaeth Tân – sylwadau

Adain Ddraenio - dim sylwadau

Ymgynghoriad Cyhoeddus -

Rhoddyd cyhoedduswydd 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 - caniatwyd

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 tecawê 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.

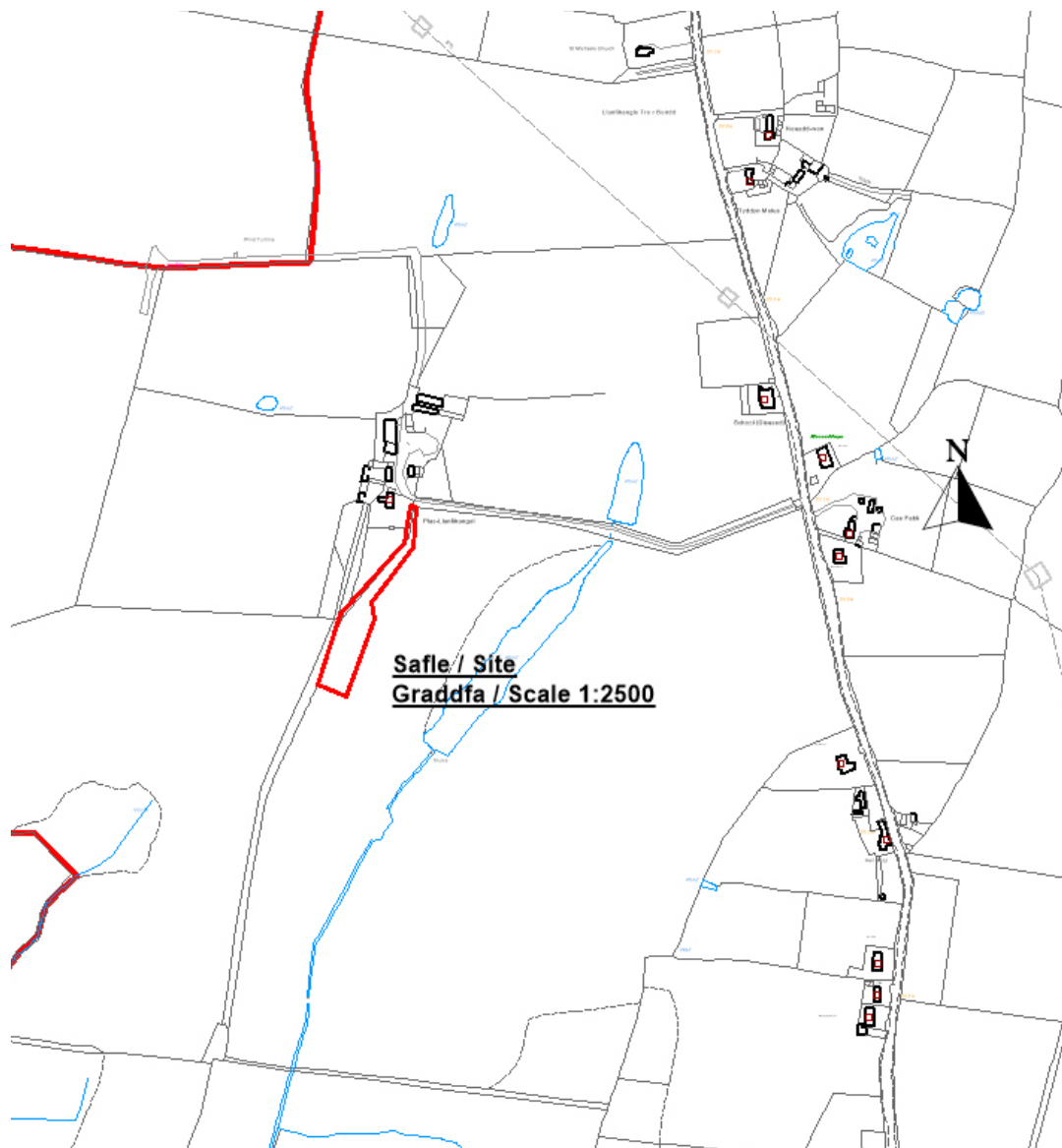
Rhif y Cais: **23C280F** Application Number

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 storofeydd 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 lechyd 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 storffeydd 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 – Caniatwyd 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 amaethyddol 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 cwrrdd 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 gobaiith 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 fwrdd 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 gefn 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 sgrin 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 esytriad 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 gwyllo yn ymateb addas a chymesur i'r posibilrwydd hwn.

Cadarnhaodd CADW y bydd effaith weledol ar gofodeiliau 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 archeolegol 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 lliniaru 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 llwyni 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. Polisiau Eraill

Nodyn Cyngor Technegol 6:

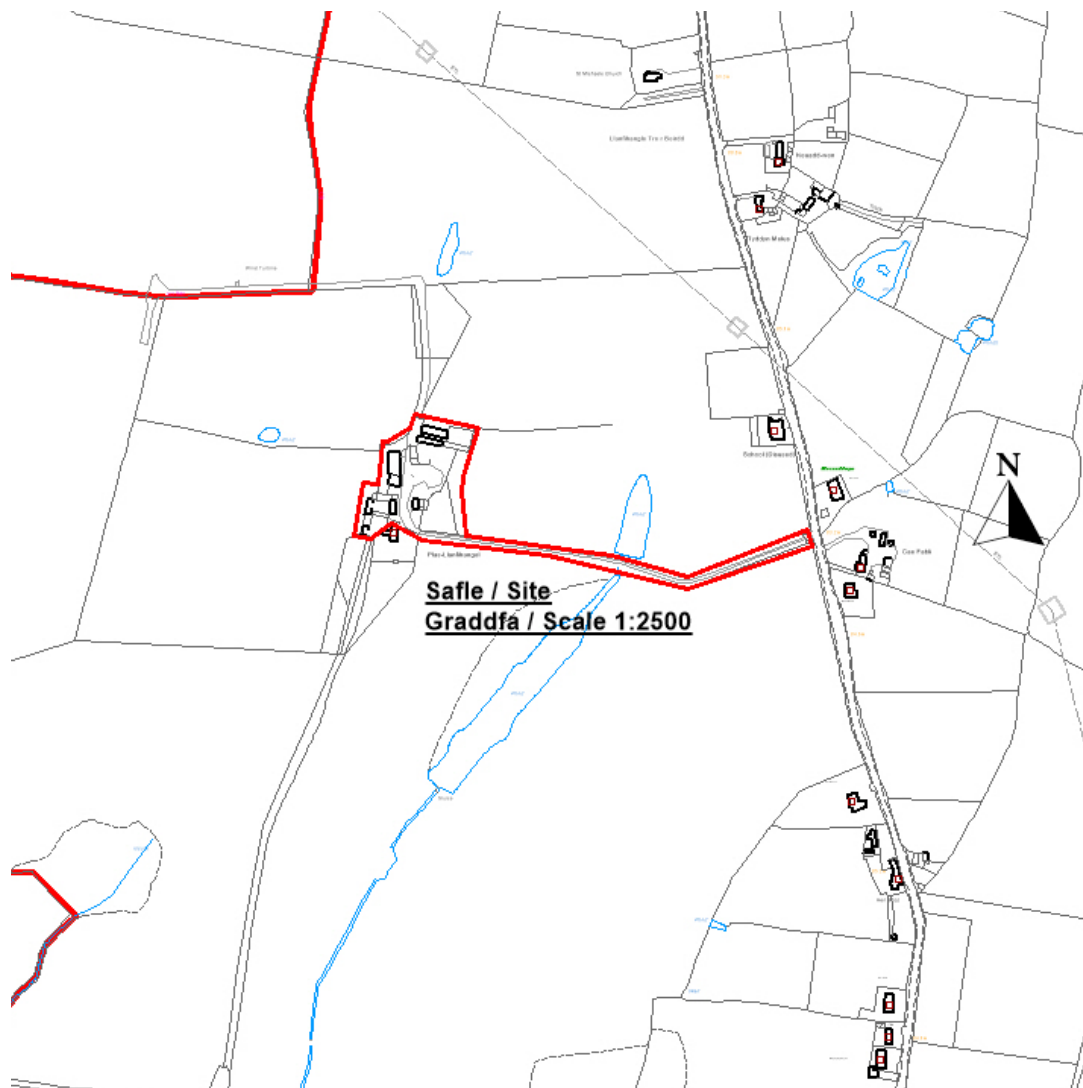
Rhif y Cais: **23C280G** Application Number

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: 02/11/2016

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 polisiâu 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

anheddu 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 polisiau mewn CDLI a fabwysiadwy 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 CDLI. 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 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 polisiau 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 trafndiaeth gyhoeddus da, neu y gellir eu cyrraedd drwy gerdded a thrwy feicio. Gallai paratoi proffiliau hygyrchedd ar gyfer trafndiaeth 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 trafndiaeth gyhoeddus mawr. Dylid annog datblygiadau mwy dwys, gan gynnwys datblygiadau preswyl, ger canolfannau trafndiaeth gyhoeddus, neu ger coridorau lle ceir gwasanaeth da gan drafndiaeth 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 ffeirir 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 mewnlenni 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 fewnlenni 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 aildefnyddio adeilad neu gwllwm 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 aildefnydd 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 CDLI 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.

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 Cyngorydd 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 Bolisiau

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

Y Cyngorydd 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 bwytiau 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 breimymau 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 cyhoedduswydd 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 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'.

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 Prifffyrdd 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 bolisiâu 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. Polisiâu 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

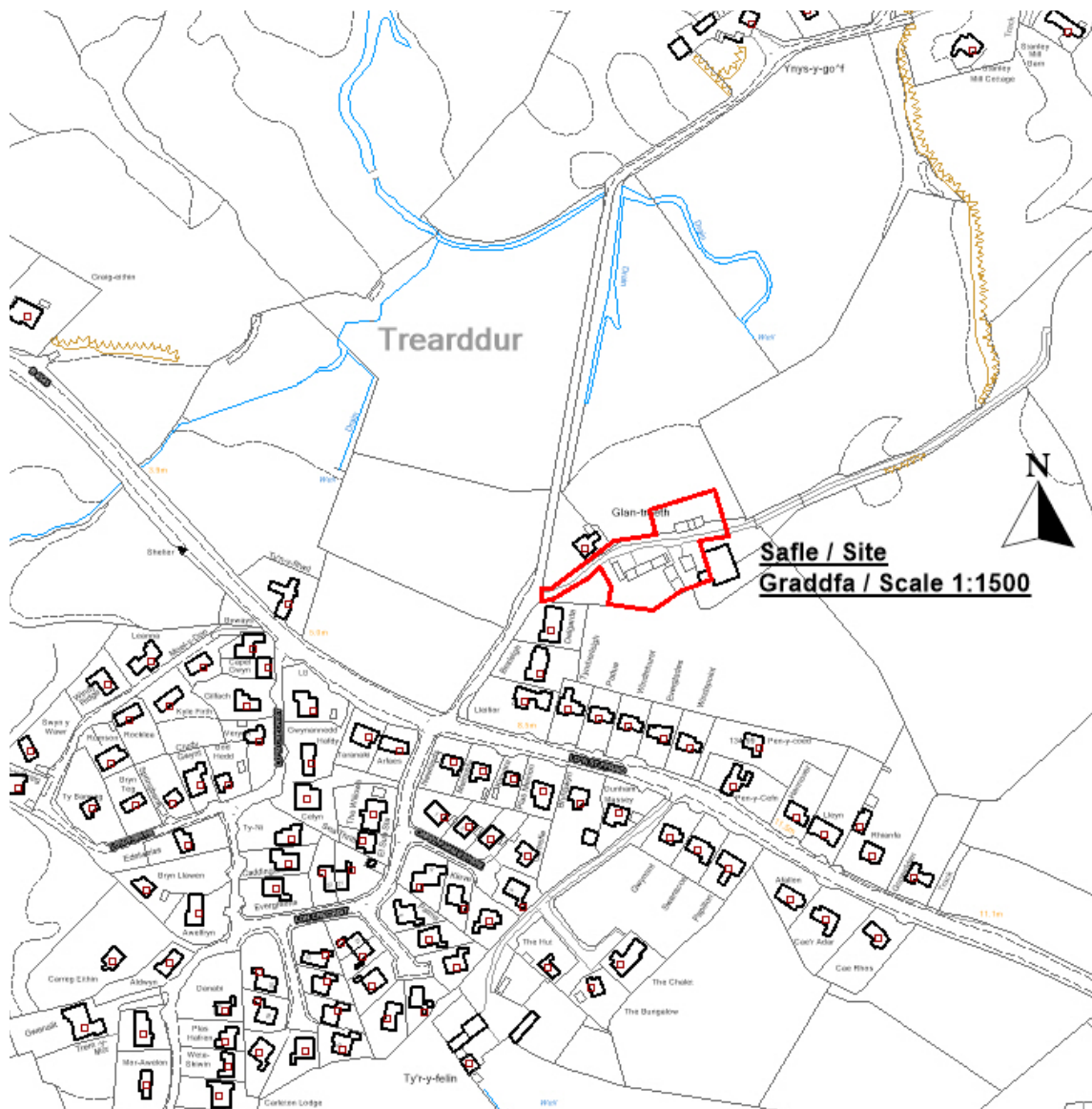
Rhif y Cais: **46C572** Application Number

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 gweledd 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 Bolisiâu

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 Cyngorydd T LI 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 Cyngorydd D R Thomas - dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

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

Priffyrdd – dangosir llain welededd 2.4m x 73m ar y lluniadau a gyflwynwyd a disgwyllir 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 Ecologol 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 cydbwysu 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 ymgylgoreion 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 ymgylgoreion 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 Gwarchoddedig 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 gweledd 2.4m x 73m yn unol â Llundiad 1621-1603 o leiniau gweledd 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 Gwarchoddedig gan yr Ymgynghorydd 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 gwelededd 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.