

7.1

Gweddill y Ceisiadau

Remainder Applications

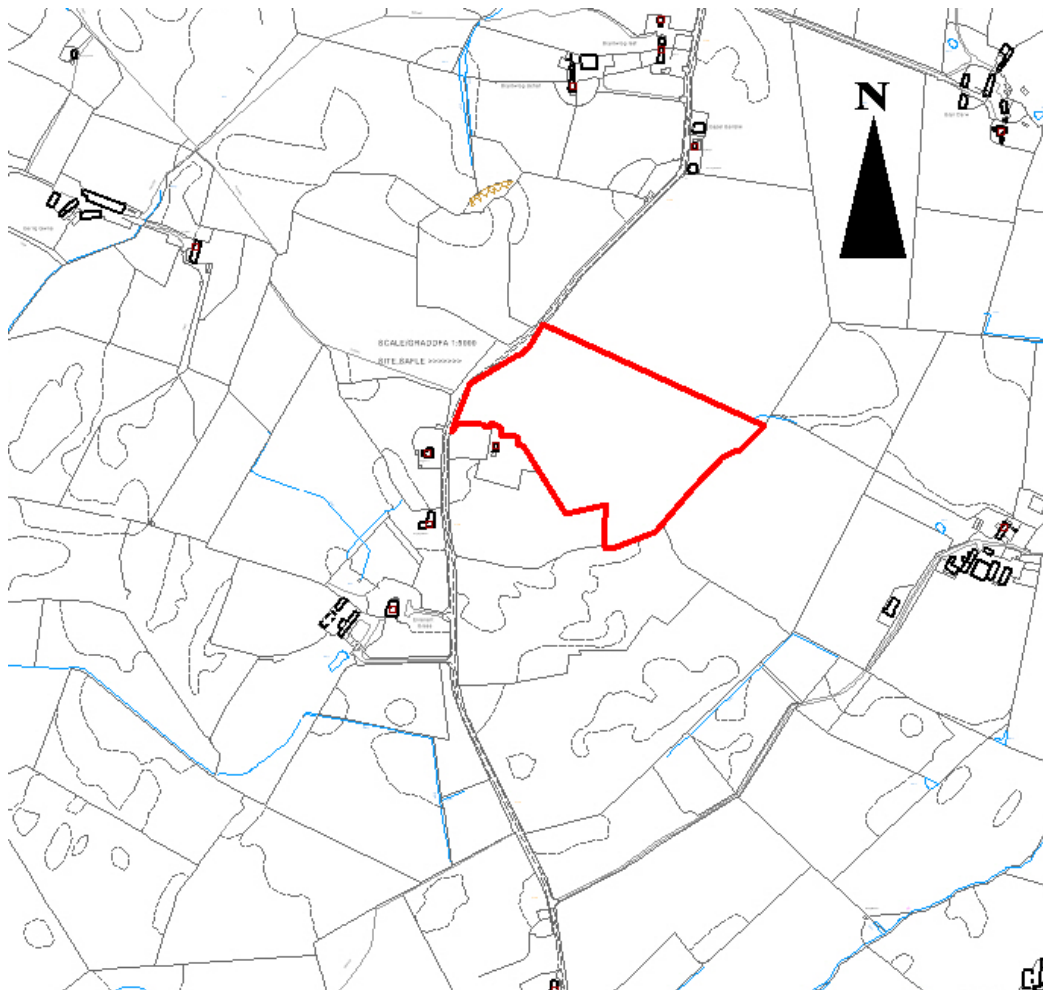
Rhif y Cais: **14C171J/ENF** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Messrs Jones & Williams

Cais ôl-weithredol ar gyfer cadw a cwblhau llety gwyliau newydd ynghyd a newid defnydd tir i marchogyddiaeth cysylltiedig yn / Retrospective application for the retention and completion of a new build holiday accommodation together with change of use of land to associated equestrianism at

Stryttwn Farm, Tynlon



Pwyllgor Cynllunio: 01/02/2017

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (JBR)

Argymhelliad:

Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion yn gyntaf ar y 4^{ydd} Ionawr 2017 ar gais Cynghorydd Robert G Parry OBE.

Yn y cyfarfod penderfynwyd yr Aelodau i ymweld a'r safle.

Ymwelwyd y safle ar y 18^{ed} Ionawr 2017 ac bydd yr Aelodau bellach yn gyfarwydd a'r safle.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r cais yn un am ganiatâd cynllunio ôl-weithredol ar gyfer cadw a chwblhau llety gwyliau newydd ynghyd â newid defnydd tir i i ddibenion sy'n gysylltiedig â marchogyddiaeth yn Stryttwn Farm, Tyn Lôn.

Mae safle'r cais wedi'i leoli yn iard fferm Stryttwn Farm, sydd wedi'i lleoli yng nghefn gwlad agored rhyw 1.6km o bentref Llynfaes gerllaw.

2. Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol yw p'un a yw'r datblygiad yn cydymffurfio â pholisïau lleol a chenedlaethol sy'n ymwneud â datblygu llety gwyliau newydd ac effaith y cynnig ar gymeriad ac edrychiad yr ardal.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 8 – Lle Aros i Ymwelwyr
Polisi 26 – Parcio Ceir
Polisi 31 – Tirlunio
Polisi 42 – Dylunio

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi CH2 – Llety Gwyliau Newydd o Ansawdd Uchel
Polisi D3 – Ardaloedd Gwarchod y Dirwedd
Polisi D4 – Lleoliad, gosodiad a dyluniad
Polisi D29 – Dylunio

Cynllun Datblygu Unedol wedi'i Stopio

Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
Polisi GP2 – Dylunio
Polisi TR10 – Safonau Parcio
Polisi TO2 – Llety Gwyliau
Polisi EN1 – Cymeriad y Dirwedd

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

Y Cynghorydd Dylan Rees – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Y Cynghorydd Nicola Roberts – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Y Cynghorydd Robert G Parry OBE – Yn gofyn i'r cais gael ei gyfeirio at y Pwyllgor Cynllunio am benderfyniad.

Priffyrdd – Argymell caniatâd amodol.

Draenio – Draenio'n foddhaol

Swyddog Llwybrau – Dim effaith ar y llwybr cyhoeddus

Dŵr Cymru – Dim gwrthwynebiad.

Cyngor Cymuned – Dim gwrthwynebiad, ond mae angen tynnu sylw at y ffordd.

Cyfoeth Naturiol Cymru - Dim gwrthwynebiad. Sylwadau ynglŷn â rhywogaethau a warchodir a draeniau budr.

Iechyd yr Amgylchedd - Sylwadau ynglŷn â gwarchod yr amgylchedd.

Ymateb i'r cyhoedduswydd.

Dim wedi'i dderbyn ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

14C171F – Cais llawn i newid defnydd stabl i annedd yn Stryttwn Farm, Tyn Lon.
Gwrthod – 14/11/2013

14C171G – Cais llawn i newid defnydd stabl i annedd yn Stryttwn Farm, Tyn Lon
Caniatáu – 09/04/2014

14C171H/ENF – Cais ôl-weithredol ar gyfer codi llety gwyliau newydd yn Stryttwn Farm, Tyn Lon –
Gwrthod – 03/03/2016

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Rhodddwyd caniatâd cynllunio ar 9 Ebrill 2014 i addasu ac ymestyn stabl bresennol yn annedd.

Ym mis Mawrth 2015 daeth i sylw'r Cyngor, yn hytrach na bod yr adeilad presennol wedi cael ei addasu a'i ymestyn yn unol â'r hyn y rhodddwyd caniatâd cynllunio iddo, bod yr adeilad wedi cael ei ddymchwel bron yn llwyr ac yn y broses o gael ei ailadeiladu.

Wrth ymweld â'r safle ar 10/03/2015 gwelwyd bod popeth heblaw rhan o'r wal dalcen ddwyreiniol a rhan fechan o'r wal flaen wedi cael eu dymchwel ac yn y broses o gael eu hailadeiladu gan ddefnyddio blociau. Ar adeg yr ymweliad roedd yr adeilad wedi cael ei adeiladu hyd at lefel y waliau ac roedd gwaith yn mynd rhagddo i orchuddio'r wyneb blaen gyda chladin o garreg naturiol.

Er bod y mater yn amlwg yn tynnu'n gwbl groes i'r caniatâd cynllunio a roddwyd, ac y gallai fod yn destun camau gorfodi ffurfiol, yn dilyn trafodaethau rhwng swyddogion a'r ymgeisydd i edrych ar yr opsiynau sydd ar gael ac yn unol â chyngor Llywodraeth y Cynulliad, cyflwynwyd cais cynllunio ôl-weithredol ar gyfer cadw a cwblhau'r datblygiad fel llety gwyliau newydd sbon.

Gwrthodwyd y cais (cyf 14C171H/ENF) ar y 3ydd Mawrth 2016 gan y Pwyllgor Cynllunio yn dilyn y cyfnod ailfeddwl o fis ar y sail y byddai'r cynnig yn gyfystyr â chodi uned wyliau newydd yng nghefn gwlad agored mewn lleoliad gwledig unig, heb unrhyw gyswllt ac ymhell o unrhyw anheddiad a/neu gyfleusterau eraill, ac ni ellir ei gyfiawnhau fel datblygiad sy'n rhan o gynllun cyffredinol a fyddai'n ychwanegu at y cyfleusterau twristiaeth a hamdden yn yr ardal.

Mae'r cais cyfredol wedi cael ei gyflwyno i gadw a chwblhau'r datblygiad fel llety gwyliau newydd sbon ynghyd â newid defnydd tir i ddibenion sy'n gysylltiedig â marchogyddiaeth mewn ymdrech i oresgyn y rhesymau gwrthod ar y cais blaenorol ac i gael trefn ar faterion.

Mae canllawiau ym Mholisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 9) (PCC) yn rhoi gwarchodaeth i gefn gwlad agored ac mae paragraff 4.7.8 yn datgan yn glir y dylai datblygiadau yng nghefn gwlad gael eu lleoli oddi mewn neu'n ffinio â'r aneddiadau hynny sydd orau ar eu cyfer yn nhermau isadeiledd, mynediad a chadwraeth cynefinoedd a'r dirwedd... mae'n rhaid arfer rheolaeth lem ar adeiladau newydd yng nghefn gwlad agored sydd i ffwrdd o aneddiadau presennol neu ardaloedd a ddynodwyd 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 11.1.7 PCC yn cydnabod, bod datblygiadau twristiaeth mewn ardaloedd gwledig, yn elfen hanfodol o ddarparu ar gyfer economi iach ac amrywiol, a hynny yn lleol ac yn genedlaethol. Gall gyfrannu at ddarparu a chynnal cyfleusterau ar gyfer cymunedau lleol. Yma hefyd, dylai pob datblygiad fod yn gydnaws o ran natur a graddfa gyda'r amgylchedd lleol a chydag anghenion ymwelwyr a'r gymuned leol.

Mae paragraff 11.1.8 PCC yn datgan y dylai datblygiadau twristiaeth fod yn hwylus trwy amryw o dulliau cynaliadwy o deithio, yn enwedig trwy gerdded, beicio ac ar gludiant cyhoeddus.

Mae Polisi CH2 Cynllun Fframwaith Gwynedd, polisi 8 Cynllun Lleol Ynys Môn a pholisi TO2 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd yn rhai sy'n gwyro tuag at ganiatáu datblygiadau llety gwyliau o ansawdd uchel. Maent yn datgan y bydd ceisiadau am lety gwyliau o ansawdd uchel yn cael eu caniatáu cyhyd â nad ydynt yn tynnu'n groes i bolisiau eraill yn y cynlluniau ac na fyddant yn peri niwed annerbyniol i'r amgylchedd. Yn benodol, bydd y Cyngor yn edrych yn ffafriol ar gynigion sy'n ffurfio rhan gyfannol o gynllun cyffredinol sy'n ychwanegu at y cyfleusterau twristiaeth a hamdden yn yr ardal.

Mae Canllaw Cynllunio Atodol (CCA) y Cyngor ar Lety Gwyliau yn datgan y bydd angen dod i gasgliadau heriol wrth benderfynu beth sy'n darparu ansawdd uchel mewn datblygiad. Ar adeg gwneud cais cynllunio nid yw'r farn ar ddefnydd tir y mae ei hangen yng nghyd-destun 'ansawdd' y datblygiad yn cyfeirio at gynllun cydnabyddedig gan y diwydiant twristiaeth i raddio gwahanol lety, ond mae'n cyfeirio'n hytrach at ansawdd y datblygiad yn nhermau ystyriaethau defnydd tir.

Yn ôl y CCA dyma'r meini prawf sy'n helpu i ddiffinio datblygiadau o ansawdd uchel yn nhermau ystyriaethau defnydd tir:

- Safleoedd nad ydynt fel arfer yng nghefn gwlad agored neu'n weledol ymwthiol,
- Safleoedd nad ydynt yn peri niwed annerbyniol i dirweddau a warchodir (e.e. yr AHNE) – a fyddai'n awgrymu bod ganddynt gysgod eisoes gan y dirwedd ac na fyddent yn peri effaith weledol sylweddol,
- Gwarchod yr arfordir sydd heb ei ddatblygu,
- Gwarchod a hybu diddordebau bioamrywiaeth,
- Parch i'r amgylchedd hanesyddol a naturiol,

- Gwneud gwell defnydd o'r tir trwy gyfuno ardaloedd lle mae gweithgareddau twristiaeth eisoes (atyniadau i dwristiaid, marina ac ati)
- Wedi'u lleoli'n dda mewn perthynas â'r rhwydwaith trafniadaeth presennol

- Ehangu'r defnydd o dir a ddatblygwyd o'r blaen (tir llwyd)
- Yn rhan o gynllun ar gyfer arallgyfeirio amaethyddol ac yn cefnogi'r economi wledig
- Prosiectau sy'n hybu diddordeb mewn bioamrywiaeth
- Yn helpu i atgyfnerthu a chryfhau canolfan dwristiaeth bresennol.

Mae paragraff 5.7 y CCA yn gosod y meini prawf ar gyfer asesu lleoliad llety gwyliau. Mae'r cynnig hwn yn disgyn i'r categori safle Tir Llwyd yng Nghefn Gwlad Agored ac mae'n nodi bod angen y cyfiawnhad a ganlyn er mwyn cefnogi cynnig yn y lleoliad hwn:

- Er y cânt eu ffafrio dros leoliadau tir glas, byddai dal angen cyfiawnhad ar safleoedd o'r fath sy'n eu rhoi uwchlaw lleoliadau amgen ar ymyl neu oddi mewn i aneddiadau yn y cyffiniau.
- Byddai disgwyl i gynlluniau yn y fath leoliad gael darpariaeth ar y safle o gyfleusterau twristiaeth yn hytrach na dim ond y llety ei hun.

Mae'r canllaw a'r polisïau uchod wedi'u dylunio i annog pobl i ddatblygu llety o ansawdd uchel i ymwelwyr yn y llefydd iawn. Wrth ystyried ceisiadau am lety gwyliau, bydd yr effaith ar yr economi leol, y dirwedd, yr amgylchedd a chymeriad yr ardal yn ystyriaethau pwysig. Ni fid y Cyngor yn cefnogi cynigion am ddatblygiadau sydd wedi'u lleoli'n wael mewn lleoliadau anghynladwy.

Fel y nodwyd yn flaenorol, mae'r cais hwn yn gofyn am ganiatâd i gadw'r gwaith anawdurdodedig sydd wedi'i wneud eisoes, ac i gwblhau'r datblygiad i'w ddefnyddio fel llety gwyliau ynghyd a newid defnydd tir i marchogaeth cysylltiedig.

Mae gosodiad a dyluniad y cynnig bron union yr un fath â'r cynllun addasu y rhoddwyd caniatâd cynllunio ar ei gyfer ym mis Ebrill 2014, ac o ganlyniad nid oes unrhyw wrthwynebiad o safbwynt gosodiad a dyluniad.

Fodd bynnag, mae natur y cais sydd dan sylw ar hyn o bryd yn sylfaenol wahanol i'r un y rhoddwyd caniatâd cynllunio iddo'n flaenorol, ac mae ystyriaethau polisi a chynllunio gwahanol o bwys yn berthnasol.

Cafodd y cais blaenorol ei wrthod am y rheswm y byddai'r cynnig yn gyfystyr â chodi uned wyliau newydd yn y cefn gwlad agored mewn lleoliad diarffordd gwledig heb unrhyw gysylltiad ac ymhell o unrhyw anheddiad ac/neu gyfleusterau eraill ac nad oedd modd ei gyfiawnhau fel rhywbeth a oedd yn rhan o gynllun cyffredinol a fyddai'n ychwanegu at y cyfleusterau twristiaeth ac adloniant yn yr ardal.

Mae'r cais cyfredol yn cynnwys newid defnydd tir i ddibenion marchogyddiaeth ynghyd ag adeiladu llety gwyliau newydd sy'n mynd peth o'r ffordd i oresgyn y gwrthwynebiadau i'r cynllun blaenorol. Fodd bynnag, yn ôl polisïau a chanllawiau cynllunio rhaid i ddatblygiadau fod mewn lleoliad da o ran isadeiledd, hwylustod o ran cludiant cyhoeddus a chyfleusterau.

Er bod y cynnig cyfredol i ryw raddau'n rhoi sylw i'r gwrthwynebiadau blaenorol nid ydyw fodd bynnag, yn oresgyn y ffaith nad yw lleoliad y safle'n gynaliadwy, mae oddeutu 1.2km o'r safle bws agosaf (Tyn Lôn), 3.5km o'r siop/swyddfa bost agosaf (Bodffordd), 5km o'r dafarn agosaf (Gwalchmai) a 7km o'r dref agosaf (Llangefni).

O'r herwydd, erys y ffaith nad yw'r safle wedi ei lleoli'n dda o ran ei hwylustod mewn perthynas â chludiant cyhoeddus a chyfleusterau, ac o ganlyniad byddai defnyddwyr yn ddibynnol ar ddefnyddio eu ceir preifat, ac mae hyn yn groes i'r egwyddorion cynaliadwyedd ym Mholisi Cynllunio Cymru a'r arweiniad sydd wedi'i gynnwys yng Nghanllaw Cynllunio Atodol y Cyngor.

7. Casgliad

Wedi pwyso a mesur yn ofalus iawn, ystyrir, ar ôl cymryd popeth i ystyriaeth, bod y cais yn annerbyniol oherwydd mae wedi ei leoli yn y cefn gwlad agored ac mae'n bell oddi wrth unrhyw anheddiad neu gyfleusterau a mwynderau eraill a byddai'n rhaid i ddefnyddwyr ddibynnu ar ddefnyddio cerbydau preifat sy'n groes i bolisiau a chanllawiau lleol a chenedlaethol perthnasol.

8. Argymhelliad

Gwrthod y cais am y rhesymau a ganlyn:

(01) Mae safle'r cais wedi'i leoli mewn Ardal Tirwedd Arbennig ddynodedig. Byddai'r cynnig yn gyfystyr â chodi uned wyliau newydd yng nghefn gwlad agored mewn lleoliad gwledig unig, heb unrhyw gyswllt ac ymhell o unrhyw anheddiad a/neu gyfleusterau eraill. Mae hyn yn groes i bolisiau 1, 8 a 31 Cynllun Lleol Ynys Môn, polisiau CH2 a D4 Cynllun Fframwaith Gwynedd, polisiau GP1, TO2 a EN1 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd, cyngor sydd wedi'i gynnwys yn y Canllaw Cynllunio Atodol: Llety Gwyliau a'r egwyddorion cynaliadwyedd a chyngor ym Mholisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 9).

9. Polisiau Eraill Perthnasol

Polisi Cynllunio Cymru (Rhif 9)

Nodyn Cyngor Technegol 13 – Twristiaeth

Nodyn Cyngor Technegol 9 - Gorfodi Rheolaeth Gynllunio

CCA: Cyfarwyddyd Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig

CCA: Llety Gwyliau

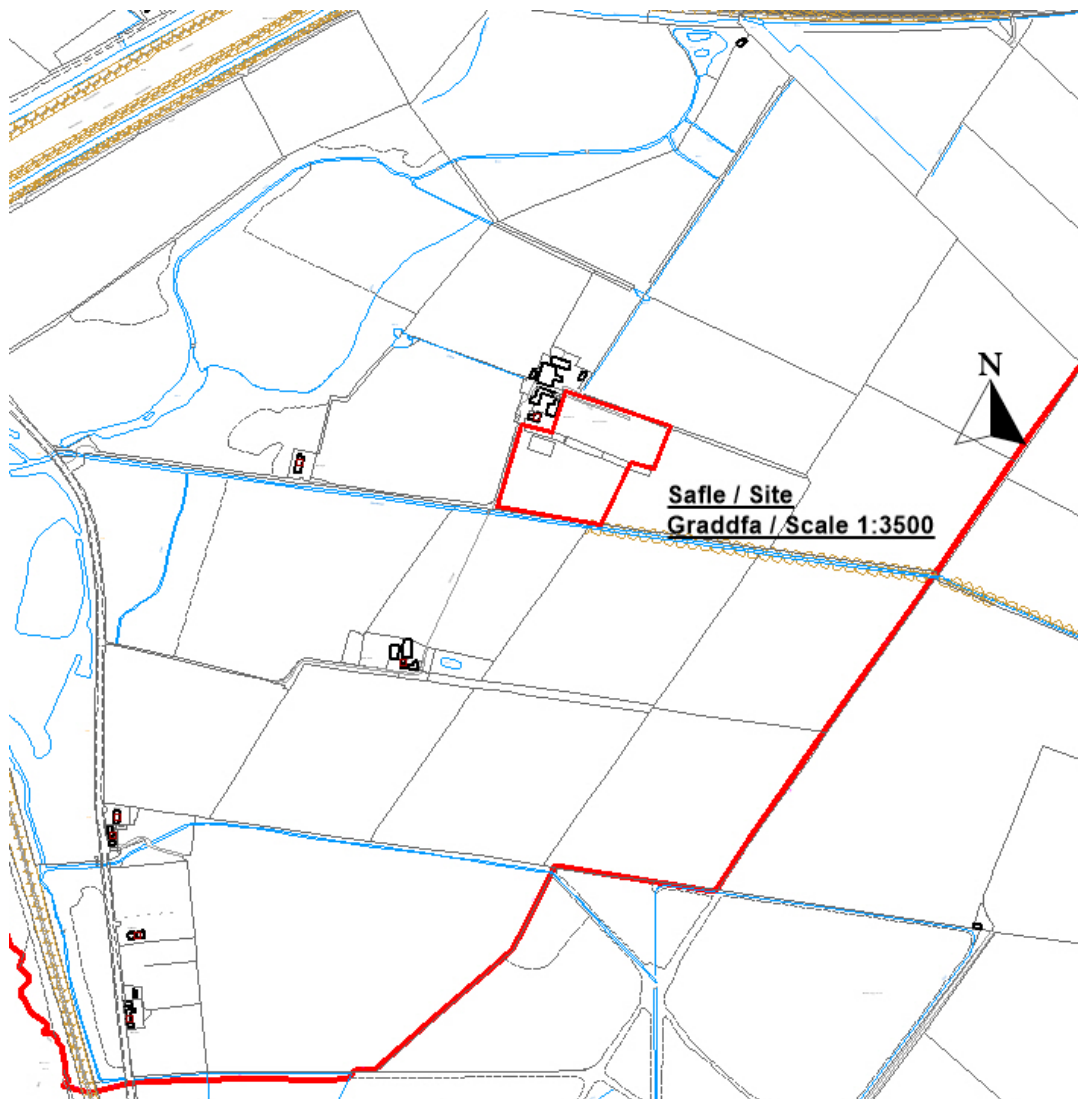
Rhif y Cais: **15C30H/FR** Application Number

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: 01/02/2017

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (SCR)

Argymhelliad:

Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

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

Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 2il Tachwedd 2016, argymhellodd aelodau'r pwyllgor y dylid ymweld â'r safle. Cynhaliwyd yr ymweliad safle ar 16 Tachwedd, 2016 ac mae'r aelodau bellach yn gwybod am y safle a'r ardal o'i gwmpas.

Yn ei gyfarfod ar 7 Rhagfyr 2016, penderfynodd y Pwyllgor ganiatáu'r cais yn groes i argymhelliad y swyddog am y rhesymau canlynol:

- i) Nid ystyrir bod yna berygl llifogydd i'r graddau y byddai hynny'n golygu na fedrir cefnogi'r cais, a
- ii) Ni fydd y cynnig yn cael effaith niweidiol ar ecoleg Cob Malltraeth

Mewn amgylchiadau o'r fath, dywed paragraff 4.6.12.1 Cyfansoddiad y Cyngor:

"Pan fo'r Pwyllgor yn penderfynu naill ai cymeradwyo neu wrthod datblygiad arfaethedig yn groes i argymhelliad swyddog, bydd yr eitem yn cael ei gohirio hyd y cyfarfod dilynol fel bod cyfle i'r swyddogion gyflwyno adroddiad pellach ar y mater. Rhaid i'r Pwyllgor nodi'r rhesymau dros ddymuno penderfynu yn erbyn argymhelliad y swyddog. Dylai aelodau'r Pwyllgor lynu wrth y Rheolau hyn wrth wneud penderfyniadau cynllunio a chymryd i ystyriaeth arweiniad a rydd swyddogion cynllunio a phleidleisio yn erbyn eu hargymhellion dim ond yn yr achosion hynny lle mae modd nodi rhesymau cynllunio gwirioneddol ac o bwys. Cedwir cofnod manwl o reswm(rhesymau) y Pwyllgor gan osod copi ar ffeil y cais. Pan fo penderfyniad yn cael ei wneud ar fater yn groes i argymhelliad, gall hynny arwain at gostau apêl a bydd y Pwyllgor yn cofnodi'r bleidlais wrth benderfynu ar y cais waeth beth fo gofynion paragraff 4.1.18.5 y Cyfansoddiad."

Yn unol â Pharagraff 4.6.12.2:

"Yn adroddiad pellach y swyddog, ceir manylion am y rhesymau a gyflwynwyd gan yr aelodau, nodir a ydyw'r rhesymau hynny, yn eu barn nhw, yn faterion cynllunio gwirioneddol ac o bwys a thrafodir y materion defnydd tir a godwyd."

O'r herwydd, bydd yr adroddiad hwn yn rhoi sylw i'r materion hyn.

- i) Nid ystyrir bod yna berygl llifogydd i'r graddau y byddai hynny'n golygu na fedrir cefnogi'r cais, a

Mae'r safle wedi ei leoli mewn Parth Llifogydd C1 fel y diffinnir hynny ar y Map Cyngor Datblygu (DAM). Yn ôl y manylion a gafwyd gan Gyfoeth Naturiol Cymru yn ystod y broses ymgynghori, mae'r mapiau llifogydd yn cael eu diweddarau'n chwarterol ac yn cadarnhau bod y safle o fewn yr amlinell llifogydd eithafol.

Nodyn Cyngor Technegol 15: Dywed y Risg Datblygiad a Llifogydd y dylid cyfeirio datblygiadau i ffwrdd o ardaloedd sydd ym mharth C a tuag at dir sydd ym mharth A. Yn Ffigur 2, Adran 5 NCT 15, dywedir bod carafannau teithiol yn cael eu categorio fel datblygiadau bregus iawn.

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 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 llifogydd 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.

Lle cynigir datblygiadau ym mharth C a'u bod yn cydymffurfio gyda'r profion a amlinellwyd yn Adran 6 NCT 15, dylai cais cynllunio gael ei gefnogi gan Asesiad Canlyniad Llifogydd. Dywed paragraff 7.2 NCT 15 y bydd y ffaith a fydd datblygiad yn mynd yn ei flaen ai peidio yn dibynnu ar a ellir rheoli canlyniadau llifogydd yn y datblygiad i lefel sy'n dderbyniol o ystyried natur/math y datblygiad sy'n cael ei gynnig, gan gynnwys ei effeithiau ar ddatblygiadau sydd eisoes yn bodoli. Yn sicr, nid fyddai'n beth doeth i bobl fyw mewn ardaloedd sy'n tueddu i gael problemau llifogydd (hyd yn oed mewn adeiladau deulawr) lle na fedrir darparu rhybuddion llifogydd mewn modd amserol a lle na fedrir sicrhau mynedfa/allanfa ddiogel.

O'r herwydd, cyn penderfynu a fedr datblygiad fynd rhagddo, rhaid cynnal asesiad o ganlyniad llifogydd sy'n edrych ar achosion tebygol y llifogydd a chanlyniadau'r llifogydd hynny ar y datblygiad a rhaid i'r asesiad hwnnw fod yn briodol o ystyried maint a graddfa'r datblygiad arfaethedig.

Yn ystod y broses o benderfynu ar y cais, gofynnwyd i'r ymgeisydd gyflwyno Asesiad Canlyniadau Llifogydd, fodd bynnag, gwrthododd wneud hynny oherwydd y gost.

Oherwydd yr uchod, ni fedrir cefnogi'r cynnig gan fod y safle mewn parth llifogydd C1 ac nid yw'n cydymffurfio gyda gofynion NCT 15.

ii) Ni fydd y cynnig yn cael effaith ar ecoleg Cob Malltraeth.

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 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.

Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 4 Ionawr, 2017, dywedwyd wrth yr Aelodau bod Llywodraeth Cymru wedi cyhoeddi cyfarwyddyd i'r awdurdod ddal arni hefo'r cais hwn tra bod Llywodraeth Cymru yn ei ystyried ac yn penderfynu a ddylid ei alw i mewn ar gyfer gwneud penderfyniad arno. O'r herwydd, dywedwyd wrth yr Aelodau fod gan y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ddau ddewis, sef;

- i) Gohirio'r cais, neu
- ii) Wrthod y cais

Penderfynodd yr aelodau ohirio'r cais hyd oni fyddai Llywodraeth Cymru wedi penderfynu a fyddent yn galw'r cais i mewn ai peidio.

1. Argymhelliad

Gwrthod

(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 (9^{fed} 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 (9^{fed} Argraffiad) .

7.3

Gweddill y Ceisiadau

Remainder Applications

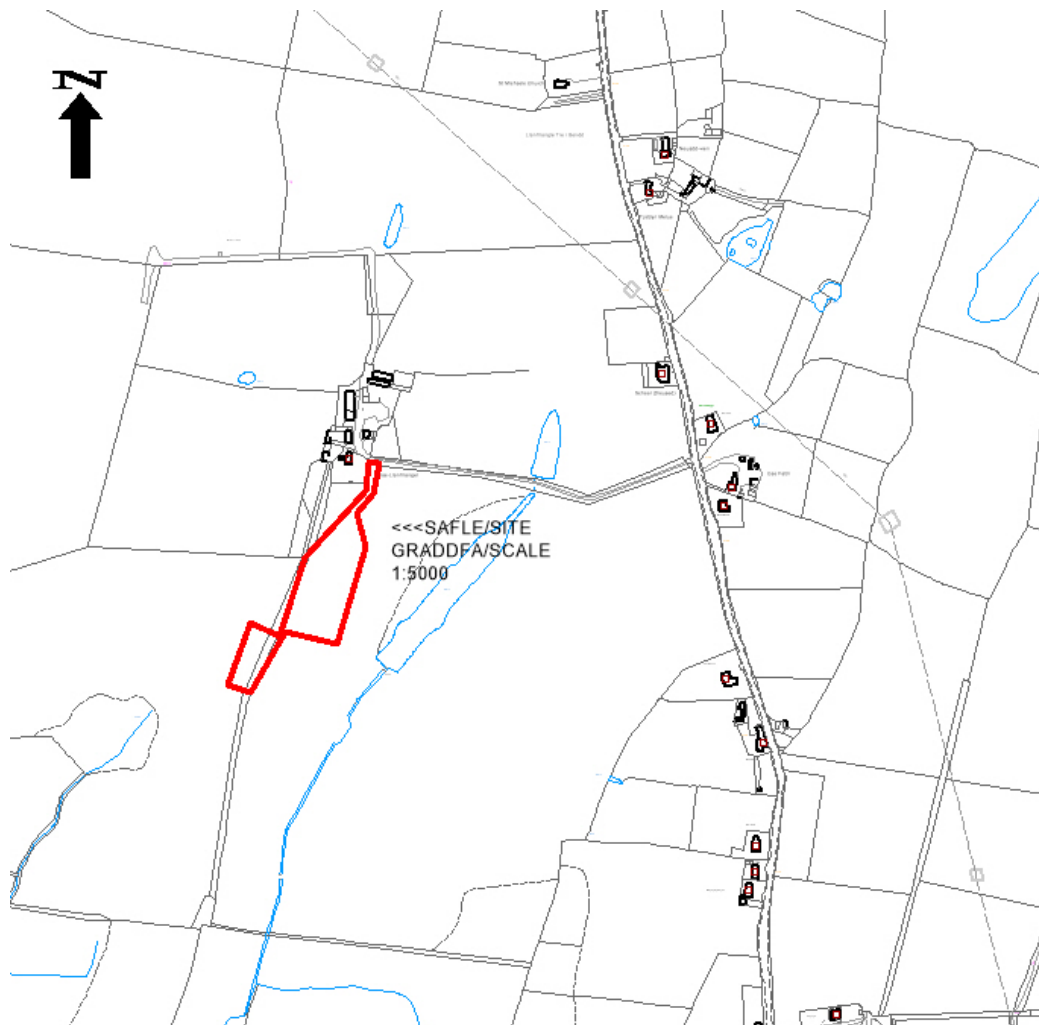
Rhif y Cais: **23C280F** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Eurig Jones & Mr Owen Rowlands

Cais ol weithredol ar gyfer sied amaethyddol a parlwr godro ynghyd a chreu pwll slyri a gwaith cysylltiedig yn / Retrospective application for an agricultural shed and milking parlour together with the construction of a slurry pit and associated development at

Plas Llanfihangel, Capel Coch



Pwyllgor Cynllunio: 01/02/2017

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (GJ)

Argymhelliad:

Caniatáu.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

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

Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 2 Tachwedd, 2016, penderfynwyd fod angen ymweliad safle. Cynhaliwyd yr ymweliad safle ar 16 Tachwedd.

O ganlyniad i dderbyn gwybodaeth ychwanegol a'r angen i ail-ymgyngori ac ail-hysbysu eiddo cyfagos, cafodd y cais ei ohirio yng nghyfarfod y pwyllgor a gynhaliwyd ar 4^{ydd} Ionawr.

1. Y Safle a'r Bwriad

Cais ôl weithredol yw hwn am sied a pharlwr godro ynghyd ag adeiladu storfa slyri a datblygiad cysylltiedig ym Mhlas Llanfihangel, Capel Coch.

Mae'r adeilad arfaethedig yn adeilad amaethyddol modern nodweddiadol gyda'r ffrâm wedi'i bropio gan borthol sy'n cynnwys gwaith blociau a haenau proffil gwyrdd, waliau a tho haenau gwyrdd caeedig. Mae'r sied wedi'i chynllunio er mwyn sicrhau bod gan y gwartheg ddigon o le cysurus ac awyriant er mwyn bodloni safonau lles rhyngwladol.

Mae'r safle y tu allan i setliad anheddiad rhestredig Capel Coch ac o'r herwydd, felly fe'i ystyrir yn leoliad cefn gwlad agored.

2. Mater(ion) Allweddol

Gellir nodi'r materion allweddol fel a ganlyn:-

A ellir cefnogi egwyddor y datblygiad

A yw'r cynllun yn dderbyniol yn nhermau tirlunio.
A fyddai unrhyw niwed/llygredd i'r amgylchedd dŵr.

A fyddai'n cael effaith ar fwmwynderau preswyl

3. Brif Bolisïau

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi D1 - Amgylchedd

Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dyluniad

Polisi D29 – Dyluniad

Polisi D32 - Tirwedd

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 31 - Tirwedd

Polisi 42 – Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol wedi ei atal

Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu

Polisi GP2 – Dyluniad

Polisi EN1 – Cymeriad Tirwedd

NCT 5 –

NCT 6 -

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynghoriadau

Cyngor Cymuned – Pryderon y bydd y datblygiadau yn achosi arogl. Bydd modd ei weld o'r briffordd. Dylid ei ail-leoli ym muarth y fferm.

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

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

Aelod Lleol (Derlwyn Hughes) – Gwrthod. Effaith ar bobl leol a'r tirlun.

Priffyrdd – Dim argymhellion

Draeniad – Sylwadau safonol

Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd – Cymeradwyaeth Amodol. Mae ymateb a dderbyniwyd gan GCAC yn nodi y byddai angen briff gwylio ar gyfer sribedyn pridd cychwynol y storfa slyri.

Dŵr Cymru – Sylwadau safonol

Iechyd Amgylcheddol – Sylwadau safonol

Cyfoeth Naturiol Cymru – Dim gwrthwynebiad i'r datblygiad arfaethedig.

Yn eu hymateb diweddaraf maent yn nodi 'Yn dilyn ein hymateb blaenorol i'r cais hwn dyddiedig 29 Tachwedd 2016 rydym bellach wedi derbyn manylion ychwanegol am y dull arfaethedig o storio slyri (derbyniwyd y wybodaeth ar 30 Tachwedd a 7 Rhagfyr 2016). Mae'r wybodaeth a dderbyniwyd yn cynnwys manylion am leoliad y storfa arfaethedig ar gynllun cyfeirnod (02 BP 991514 A3L REV E) a chyfrifiadau'r storfa slyri. Rydym yn fodlon bod y wybodaeth a ddarparwyd wedi ateb y pryderon a godwyd yn flaenorol yn ein llythyr dyddiedig 29 Tachwedd 2016 ac mae wedi cadarnhau y bydd y datblygiad arfaethedig yn bodloni'r gofynion a nodir o fewn ein Rheoliadau Storio Silwair, Slyri a Thanwydd Olew Amaethyddol.

Ilwybr troed – Ni fydd y datblygiad yn effeithio ar y llwybr troed sydd gerllaw.

Cadw – Cadarnhau y bydd y datblygiad yn weladwy o'r henebion cofrestredig ond nad yw hyn yn golygu ei fod yn cael effaith annymunol/negyddol ar leoliad yr henebion.

Cyhoeddusrwydd

Hysbysebwyd y cais drwy arddangos hysbysiad ar y safle ac yn ogystal, anfonwyd llythyrau personol at ddeiliaid yr eiddo cyfagos. Y dyddiad hwyraf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 27 Ionawr 2017. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, roedd 21 llythyr yn gwrthwynebu'r cais wedi'u derbyn, 2 ddeiseb, un yn cynnwys 8 enw ac un yn cynnwys 79 enw a derbyniwyd 1 llythyr o gefnogaeth.

Mae'r prif resymau dros wrthwynebu fel â 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 rhybudd o'r cais

Yn groes i bolisi

Nid oes digon o wybodaeth wedi'i chyflwyno 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

Maint y datblygiad yn annerbyniol

Effaith bosib ar fioamrywiaeth

Dylid ail-leoli'r sied y tu ôl i'r coed

Gor-ddatblygu'r safle

Datblygiad pellach storfeydd 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 bellach wedi'i dynnu'n ôl.

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 Dogfen CIRIA – C650 – Arferion Amgylcheddol Da ar Safle (2il Rifyn).

Ymdrinnir ag ystyriaethau polisi o dan y prif ystyriaethau.

Mae'r wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais yn ein galluogi i wneud argymhelliad.

Ymdrinnir â'r effeithiau gweledol isod.

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 y tu ôl i'r coed, fodd bynnag nid yw hyn yn opsiwn o ganlyniad i gontract rhwng perchennog y tir a'r cwmni Tyrbinau Gwynt sy'n nodi na fydd unrhyw adeilad yn cael ei godi ar y safle o fewn 300 metr i'r tyrbinau gwynt.

Nid ystyrir y bydd y sied yn arwain at or-ddatblygu'r safle

Mae storfa slyri bellach yn rhan o'r cynnig. Mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi cadarnhau eu bod yn fodlon â'r manylion.

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) (manyllion tyrbini gwynt), (05) (lliw), (07) (Datganiad Dull Adeiladu) a (08) (manyllion 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 caniatâd ymlaen llaw ar gyfer trac amaethyddol ar dir ym Mhlas Llanfihangel, Capel Coch. Nid oedd angen Caniatâd Cynllunio 03/06/2016

23C280G Cais llawn i newid defnydd adeiladau allanol i 10 annedd, gosod paced trin carthffosiaeth ynghyd a gwelliannau i'r mynedfa presennol ym Mhlas Llanfihangel, Capel Coch – Tynnwyd yn ôl 02/11/16.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Prif Ystyriaethau Cynllunio/Materion Allweddol

1. Egwyddor y Datblygiad

Mae'r egwyddor o ddatblygu at ddibenion amaethyddol yn cael ei derbyn mewn polisiau cynllunio lleol a chenedlaethol.

Mae Nodyn Cyngor Technegol 6 yn nodi.

Fe ddylai'r Awdurdod Cynllunio Lleol...hyrwyddo estyniad busnesau sydd eisoes wedi'u sefydlu drwy osod yn y cynllun datblygu y meini prawf y bydd ceisiadau cynllunio at ddefnyddiau cyflogaeth yn cael eu hasesu. Fe ddylai hyn gynnwys cefnogi ehangiad busnesau sydd wedi'u lleoli ar hyn o bryd yn y cefn gwlad agored ar yr amod nad ydynt yn effeithio'n annerbyniol ar fwynderau lleol.

6.1.1 Amcan Llywodraeth Cymru yw dyfodol cynaliadwy a phroffidiol ar gyfer teuluoedd a busnesau ffermio drwy gynhyrchu a phrosesu cynnyrch fferm tra'n diogelu'r amgylchedd, iechyd a lles anifeiliaid, addasu i'r newid yn yr hinsawdd a lliniaru ei effeithiau tra'n cyfrannu ar fywiogrwydd a ffyniant ein cymunedau gwledig. Gall y system gynllunio chwarae rhan bwysig o ran cefnogi cynaliadwyedd amaethyddiaeth yn y dyfodol.

Mae Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 9) yn nodi y dylai awdurdodau cynllunio lleol fabwysiadu agwedd adeiladol tuag at gynigion datblygiadau amaethyddol, yn enwedig y rhai hynny sydd wedi'u dylunio i fodloni anghenion newidiol ffermio neu sy'n angenrheidiol er mwyn sicrhau cydymffurfiaeth â deddfwriaethau amgylcheddol, hylendid neu les newydd.

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. Bydd storfa slyri sy'n mesur 60.0 metr o hyd x 15.0 metr o led a 4 metr o ddyfnder ac a fydd wedi'i leoli i Dde Orllewin y sied amaethyddol, gyda ffens o fath traddodiadol, yn cael ei hadeiladu o amgylch y storfa slyri. Mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau bod '240 o heffrod yn rhedeg gyda grŵp o deirw ers dechrau Mai. 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.'

Bydd y cynigion yn caniatáu ar gyfer gweithredu technegau ffermio modern a chydymffurfiaeth â gofynion lles.

Gan ystyried yr uchod, mae'n glir bod angen am y cynnig. Mae hyn, ynghyd â'r gefnogaeth gyffredinol ar gyfer datblygiadau amaethyddol yn nhermau polisi yn sefydlu derbyniad egwyddor y datblygiad hwn.

2. Tirlun: Bydd y parlwr godro, sied amaethyddol a storfa slyri wedi eu lleoli i'r De o'r coed presennol.

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.

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.

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.

Ystyrir y byddai natur y newid yn sgil adeiladu adeilad fferm fawr yn gymedrol niweidiol ar adeg yr adeiladu. Byddai gwaith tirlunio cysylltiedig i helpu'r adeilad i gydweddu i'r ardal o'i amgylch yn lleihau'r effeithiau i gymedrol/bach iawn o fewn 7-10 mlynedd ac effeithiau bach iawn o fewn 15-20 mlynedd.

Mae Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol 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 estyniad 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.

Gan ystyried y materion uchod, ni ystyrir y byddai gwrthod ar sail ymddangosiad gweledol yr ardal yn gallu cael ei amddiffyn mewn apêl.

3. Niwed / Llygredd i'r amgylchedd – Mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi cadarnhau nad ydynt yn gwrthwynebu'r cais arfaethedig gan fod y storfa slyri bellach yn bodloni'r gofynion a nodir yn y Rheoliadau Storio Silwair, Slyri a Thanwydd Olew Amaethyddol. Maent yn fodlon bod manylion y storfa slyri sydd bellach wedi'u darparu wedi ateb y pryderon a godwyd yn flaenorol. Yn wreiddiol, nid oedd gan yr ymgeisydd ond digon o gapasiti ar gyfer 2 ddiwrnod o slyri ond mae hyn bellach wedi'i newid i'r 4 mis angenrheidiol fel y nodir yn y rheoliadau sydd wedi'u crybwyll.

4. Amwynder – Nid oes unrhyw eiddo preswyl yng nghyffiniau uniongyrchol y safle. Mae'r agosaf 420 metr i ffwrdd ac mae coed a phlanhigion eraill yn cuddio'r safle o'r eiddo hwnnw. Ystyrir bod y pellter hwn yn ddigonol er mwyn sicrhau nad yw'r datblygiad yn cael effaith andwyol ar yr amwynderau hynny y mae'r trigolion preswyl hynny'n eu mwynhau.

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.

8. Argymhelliad

Caniatáu'r datblygiad gydag amodau.

(01) Caiff yr adeilad a ganiateir trwy hyn, ei ddefnyddio at anghenion amaethyddol yn unig, fel y diffinnir hynny yn Adran 336 (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.

(02) (a) Ni wneir unrhyw waith ar ardal y storfa slyri (yn cynnwys gwaith daear neu glirio'r safle) hyd nes bod manyleb ar gyfer rhaglen o waith archeolegol wedi ei chyflwyno 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.

(03) 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 coed a phlanhigion o faint a rhywogaeth debyg i unrhyw goed neu lwyni sy'n marw neu'n sy'n cael eu difrodi'n sylweddol neu'n cael eu heffeithio'n ddifrifol gan glefyd yn cael eu plannu yn ystod y tymor plannu nesaf, oni bai bod yr awdurdod cynllunio lleol yn rhoi caniatâd ar bapur ar gyfer unrhyw amrywiad.

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol.

(04) Rhaid ymgymryd a'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 H	12/12/16
Drychiadau	991514/04 Rev G	12/12/16
Cynllun Llawr	991514/03 Rev E	12/12/16
Cynllun Bloc	991514/02 Rev H	12/12/16
Adran B-B Storfa Slyri	991514/05	12/12/16

Rheswm: Er wyn 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.

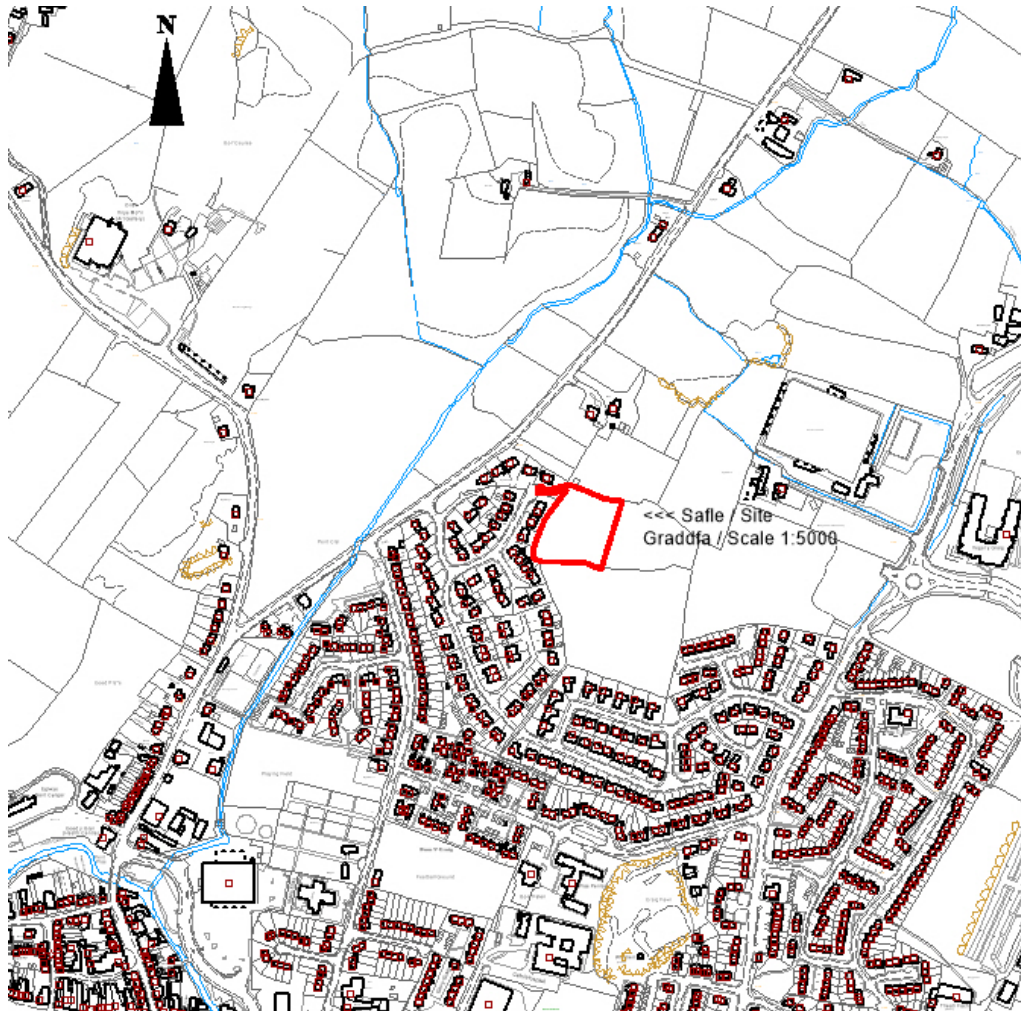
Rhif y Cais: **34C681** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Hughes Bros Ltd

Cais amlinellol ar gyfer codi 8 annedd a 2 annedd fforddiadwy gyda'r holl materion wedi'u gadw'n ôl ynghyd a creu mynedfa newydd a gwaith cysylltiedig ar dir y tu cefn i / Outline application for the erection of 8 dwellings and 2 affordable dwellings with all matters reserved together with the construction of a new vehicular access and associated works on land to the rear of

Tyn Coed Estate, Llangefni



Pwyllgor Cynllunio: 01/02/2017

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (MTD)

Argymhelliad:

Caniatáu.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae hwn yn gais sy'n groes i bolisi. Mae'r argymhelliad yn un o ganiatáu.

Bydd yr Aelodau'n cofio iddynt ymweld â'r safle ar 21 Rhagfyr.

Yn y cyfarfod o'r Pwyllgor a gynhaliwyd ar 4 Ionawr, penderfynwyd gwrthod y cais yn groes i argymhelliad y swyddog.

Roedd y rhesymau dros wrthod y cais yn cynnwys:

1. Lefel y gwrthwynebiad yn lleol
2. Lleoliad y safle y tu allan i'r ffin ddatblygu
3. Mynedfa beryglus
4. Y safle wedi ei wrthod yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Mewn amgylchiadau o'r fath, dyma yw'r gofynion ym mharagraff 4.6.12.1 Cyfansoddiad y Cyngor:

“Pan fo'r Pwyllgor yn penderfynu naill ai cymeradwyo neu wrthod datblygiad arfaethedig yn groes i argymhelliad swyddog, bydd yr eitem yn cael ei gohirio hyd y cyfarfod dilynol fel bod cyfle i'r swyddogion gyflwyno adroddiad pellach ar y mater. Rhaid i'r Pwyllgor nodi'r rhesymau dros ddymuno penderfynu yn erbyn argymhelliad y swyddog. Dylai aelodau'r Pwyllgor lynu wrth y Rheolau hyn wrth wneud penderfyniadau cynllunio a chymryd i ystyriaeth arweiniad a rydd swyddogion cynllunio a phleidleisio yn erbyn eu hargymhellion dim ond yn yr achosion hynny lle mae modd nodi rhesymau cynllunio gwirioneddol ac o bwys. Cedwir cofnod manwl o reswm(rhesymau) y Pwyllgor gan osod copi ar ffeil y cais. Pan fo penderfyniad yn cael ei wneud ar fater yn groes i argymhelliad, gall hynny arwain at gostau apêl a bydd y Pwyllgor yn cofnodi'r bleidlais wrth benderfynu ar y cais waeth beth fo gofynion paragraff 4.1.18.5 y Cyfansoddiad.”

Dywed Paragraff 4.6.12.2:

“Yn adroddiad pellach y swyddog, ceir manylion am y rhesymau a gyflwynwyd gan yr aelodau, nodir a ydyw'r rhesymau hynny, yn eu barn nhw, yn faterion cynllunio gwirioneddol ac o bwys a thrafodir y materion defnydd tir a godwyd.”

Yn yr adroddiad hwn felly, rhoddi'r sylw i'r materion hyn.

1. Lefel y gwrthwynebiad yn lleol

Nid yw hyn ynddo'i hun yn rheswm dros wrthod cais.

2. Lleoliad y tu allan i'r ffin ddatblygu

Er bod y safle wedi ei leoli y tu allan i ffin anheddiad Llangefni, oherwydd y prinder tir ar gyfer tai a nodwyd yn yr Astudiaeth ar y Cyd o Argaeledd Tir ar gyfer Codi Tai yn 2014, gellir ystyried

safleoedd eraill fel rhai derbyniol ar gyfer tai. Amlinellwyd yr ymagwedd hon yn y cais pan gafodd ei gyflwyno am y tro cyntaf i'r Pwyllgor.

3. Mynedfa beryglus i'r briffordd

Ymgynghorwyd gyda'r Awdurdod Priffyrdd mewn perthynas â'r cais ac nid oedd ganddynt unrhyw wrthwynebiad i'r cynllun.

4. Llifogydd dŵr wyneb a chadernid y llethr

Ni chafwyd unrhyw wrthwynebiad mewn perthynas â'r materion technegol hyn gan yr ymgynghoreion perthnasol a dylid nodi hefyd bod deddfwriaeth

5. Mae safle eisoes wedi cael ei wrthod fel un sy'n addas ar gyfer ei ddatblygu yn y Cynllun Datblygu Unedol ar y Cyd sy'n esblygu.

Ni chafodd y safle ei gyflwyno ar gyfer ei ystyried fel safle ymgeisiol yn y cyfnod yn arwain at ddrafftio'r CDLI ar y Cyd ac mae'n parhau i fod y tu allan i ffin yr anheddiad yn y cynllun hwnnw.

Yn dilyn ysgrifennu'r adroddiad i'r cyfarfod blaenorol o'r Pwyllgor, rhoes yr Awdurdod Priffyrdd wybod i'r Awdurdod Cynllunio Lleol fod pryderon ynglŷn â'r gyffordd bresennol sy'n gwasanaethu'r safle a bod gwelededd yn is-safonol oherwydd fod rhan o'r wal derfyn yn cuddio'r olygfa. Oherwydd hyn, mae'r Peirianwyr Priffyrdd wedi awgrymu y dylid mynnu ar amod o fath Grampian fel bod uchder y wal yn cael ei ostwng cyn cychwyn unrhyw waith datblygu ar y safle. Oherwydd bod y gwaith hwn yn un o amodau'r caniatâd cynllunio a roddwyd ar gyfer y tir yn union gyfagos i'r wal ac sy'n cynnwys y wal, ystyrir bod yr ymagwedd hon yn dderbyniol.

8. Argymhelliad

Caniatáu ar yr amod y llofnodir cytundeb A106 sy'n nodi bod rhaid i ddwy o'r unedau arfaethedig fod yn rhai o fath fforddiadwy.

(01) Rhaid wrth gymeradwyaeth y Cyngor cyn cychwyn gweithio ar y materion neilltuol isod sef lleoliad, graddfa, gwedd yr adeilad(au), mynedfa ato/atynt a thirlunio'r safle.

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

(02) Rhaid ymgeisio am ganiatâd i'r mater (ion) neilltuol y cyfeirir atynt uchod ymhen tair blynedd o'r dyddiad y rhoddir y caniatâd hwn.

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

(03) Rhaid cychwyn ar y datblygiad yr ymwna'r caniatâd hwn a fo erbyn un o'r ddau ddyddiad isod, pa un bynnag sydd yn digwydd olaf, sef:- (a) o fewn pum mlynedd i ddyddiad y caniatâd hwn neu (b) o fewn dwy flynedd i'r dyddiad pryd rhoddi'r caniatâd terfynol i'r mater(ion) wrth gefn a nodir neu, pan fo caniatâd yn cael ei roddi ar ddyddiadau gwahanol, y dyddiad pryd caniatawyd yn derfynol yr olaf o'r mater(ion) wrth gefn.

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

(04) Er y cynlluniau a gyflwynwyd bydd yr anheddau o uchder ac wedi eu lleoli mewn man i'w gytuno arno yn ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: er budd amwynder

(05) Cynhelir arolwg ecolegol i lefel sy'n bodloni'r Awdurdod Cynllunio Lleol cyn y bydd unrhyw waith yn dechrau ar y safle.

Rheswm: Er mwyn sicrhau nad yw unrhyw rywogaethau gwarchoddedig yn cael eu niweidio.

(06) Rhaid i ddŵr wyneb a dŵr budr ddraenio o'r safle ar wahân.

Rheswm: Er mwyn gwarchod y cyfan o'r garthffos gyhoeddus.

(07) Ni chaniateir i ddŵr wyneb lifo yn uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r sistem garthffosiaeth gyhoeddus onibai y gytunwyd yn ysgrifenedig gyda'r awdurdod cynllunio lleol.

Rheswm: Atal gormod o ddŵr rhag llifo i'r sistem garthffosiaeth gyhoeddus, gwarchod iechyd a diogelwch preswylwyr a sicrhau na chaiff yr amgylchedd ei niweidio.

(08) Ni chaiff dŵr draenio tir arllwys yn uniongyrchol nac yn anuniongyrchol i'r sistem garthffosiaeth gyhoeddus.

Rheswm: Rhwystro gormod o ddŵr rhag llifo i'r sistem garthffosiaeth gyhoeddus a llygru'r amgylchedd.

(09) Ni cychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd manylion dylunio llawn ar gyfer y sistem flaenoriaeth a'r droedffordd i gerddwyr wedi cael eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo ganddo. Bydd y sistem flaenoriaeth a'r droedffordd i gerddwyr yn cael eu cwblhau cyn y bydd neb yn symud i mewn i unrhyw annedd ar y safle.

Rheswm: Er lles diogelwch y briffordd.

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

Rheswm: Er lles diogelwch y briffordd.

(11) 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: Er lles diogelwch y briffordd.

(12) Ni chaniateir ar unrhyw adeg i wal/gwrych/ffens derfyn bresennol y briffordd nac unrhyw ffin terfyn newydd a godir yn wynebu'r briffordd fod yn uwch nag 1 metr uwchlaw lefel cerbydlon y ffordd sirol gyfagos o naill ben ffin y safle â'r briffordd i'r llall ac ni chaniateir codi unrhyw beth uwch na hynny o fewn 2 metr i'r cyfryw wal/gwrych/ffens neu unrhyw ffin terfyn newydd.

Rheswm: Er lles diogelwch y briffordd.

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

Rheswm: Er lles diogelwch y briffordd.

(14) Rhaid dylunio ac adeiladu'r ffordd/ffyrdd stad a'r fynedfa'n unol â "Gofynion Technegol Ffyrdd Stadau ym Môn" (mae copïau o'r ddogfen hon ar gael yn rhad ac am ddim trwy ofyn i'r Awdurdod Cynllunio Lleol amdanynt).

Rheswm: Er lles diogelwch y briffordd.

(15) Rhaid gosod cyrbin ar y ffordd/ffyrdd stad, gosod wyneb terfynol ar y llwybrau cerdded a darparu goleuadau cyn i neb symud i fyw i'r annedd olaf ar y stad neu cyn pen 1 blwyddyn i ddechrau gweithio ar y safle neu cyn pen unrhyw gyfnod arall y cytuno'r Awdurdod Cynllunio Lleol arno yn ysgrifenedig, pa ddyddiad bynnag sy'n digwydd cyntaf.

Rheswm: Er lles diogelwch y briffordd.

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

Rheswm: Er lles diogelwch y briffordd.

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

Rheswm: Er lles diogelwch y briffordd.

(18) Ni chaniateir i ddŵr wyneb o gwrtil y safle arllwys i'r Briffordd sirol. Ni chaniateir cychwyn ar unrhyw ddatblygiad hyd nes y bydd manylion dylunio llawn ar gyfer draenio'r safle wedi eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol cymeradwyo ganddo a'u. Ni chaniateir i neb symud i fyw i'r anheddau hyd nes y bydd y cynllun a gymeradwywyd wedi ei weithredu'n llawn ac er bodd ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: Er lles diogelwch y briffordd.

(19) Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd gwaith wrth y gyffordd gyda'r B5110 (fel a nodir ar y cynllun sydd ynghlwm) wedi cael ei gwblhau i sicrhau gwelededd 2.4 x 90.0m i'r naill gyfeiriad a'r llall. Bydd y gwaith hwn yn cael ei wneud wrth fodd yr Awdurdod Cynllunio Lleol a bydd yn cadarnhau hynny ar bapur.

Rheswm: Er lles diogelwch y briffordd.

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.

7.5

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 sistem 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: 01/02/2017

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

Argymhelliad:

Caniatáu.

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.

Bydd yr Aelodau'n cofio i'r Pwyllgor benderfynu yn y cyfarfodydd a gynhaliwyd ar 2 Tachwedd a 7 Rhagfyr 2016 a 4 Ionawr, 2017 i ohirio penderfynu ar y cais hyd nes y derbyniwyd lluniadau diwygiedig a gwybodaeth ychwanegol. Mae'r lluniadau diwygiedig bellach wedi cyrraedd ynghyd â chadarnhad gan yr Awdurdod Priffyrdd o ble mae angen y lle pasio newydd.

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, creu mynedfa newydd i gerbydau ynghyd a gosod pecyn trin carthion.

Bwthyn oedd yr adeilad allanol cynt ac ynddo le yn y grogloff. 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 ac a fydd yn cael effaith ar ddiogelwch y briffordd.

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, 9^{fed} Argraffiad

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 gwrthwynebiad

Awdurdod Priffyrdd – yn gofyn am le pasio fel rhan o'r cynnig oherwydd y rhwydwaith ffyrdd is-safonol.

Adain Ddraenio - sylwadau safonol

Dŵr Cymru - sylwadau safonol

Cyfoeth Naturiol Cymru – sylwadau

Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd – dim goblygiadau archeolegol sylweddol

Ymateb gan y cyhoedd

Hysbysebwyd y cais drwy godi rhybudd ar y safle a thrwy ysgrifennu at ddeiliaid eiddo cyfagos. Cynhaliwyd y broses gyhoeddusrwydd ddwywaith ar ôl cael y cynllun diwygiedig. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 10 Ionawr, 2017 ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn 'roedd dau llythyr gyda sylwadau wedi dod i law. 'Roedd un llythyr yn cefnogi'r cais ac yn cwestiynu pam oedd angen lle pasio. Mewn ymateb i'r sylwadau hyn, gofynnwyd am le pasio gan yr Awdurdod Priffyrdd oherwydd y rhwydweithiau ffyrdd is-safonol ac er mwyn sicrhau y gall traffig o'r ddau gyfeiriad lifo'n rhwydd.

Mae'r ail llythyr, er nad yw'n gwrthwynebu, yn rhoi gwybod i'r ymgeisydd fod cynelau masnachol wedi eu lleoli'n agos at yr annedd arfaethedig. Oherwydd y lleoliad ynysig nid oedd y cynelau yn achosi problemau ac nid oedd awdur y llythyr yn dymuno gweld unrhyw broblemau cysylltiedig yn codi yn y dyfodol. Mae copi o'r llythyr hwn wedi cael ei anfon at asiant yr ymgeisydd er gwybodaeth.

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 polisïau.

Mae Polisi Cynllunio Cymru yn nodi bod yn well ganddynt aildefnyddio 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 sy'n cadarnhau bod yr adeilad yn addas ar gyfer ei droi'n annedd yn amodol ar ddymchwel y drychiad blaen i lefel y sil ffenestr a'i ailadeiladu ynghyd â mân-weithiau atgyweirio lleol.

Mae'r cynnig yn golygu codi estyniad ar yr ochr ac yn y cefn. Yn wreiddiol, ystyriwyd bod maint a dyluniad yr estyniad arfaethedig yn y cefn yn annerbyniol gan nad oedd yn estyniad eilaidd llai i'r adeilad cyfredol. Yn dilyn trafodaethau rhwng yr asiant a'r adran, mae'r cynllun wedi cael ei newid a gostyngwyd maint yr estyniad cefn.

Mae ôl troed yr adeilad allanol presennol yn mesur 54.5m² ac mae'r estyniadau arfaethedig ar yr ochr ac yn y cefn yn mesur 32m². Mae'r strwythur newydd a gynigir fel rhan o'r mesurau lliniaru yn 12m². Bydd yr adeilad tua 350mm yn uwch.

Heb gynnwys y strwythur ar wahân ar gyfer rhywogaethau a warchodir bydd maint yr estyniadau arfaethedig yn arwain at gynnydd o 59% 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 gallu 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.

Er bod cynnydd o 59% yn ôl troed yr adeilad yn weddol fawr, ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol oherwydd bod dyluniad y cynllun addasu yn gydnaws â'r adeilad cyfredol a bydd yn gwella golwg yr adeilad yn sylweddol. Mae'r annedd arfaethedig yn cadw cymeriad bwthyn traddodiadol.

Diogelwch y Briffordd - Mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi mynegi pryderon ynghylch y ffordd is-safonol sy'n gwasanaethu'r safle ac wedi gofyn am le pasio fel rhan o'r cynllun. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn nid yw'r asiant wedi cadarnhau lleoliad y man pasio ac felly gosodir amod Grampian ar y caniatâd yn gofyn am fanylion llawn y lle pasio fel y gall yr awdurdod eu cymeradwyo cyn i'r gwaith gychwyn ar y safle.

7. Casgliad

Bydd y cynnig yn gwella edrychiad yr adeilad yn sylweddol ac mae'n cydymffurfio â pholisïau lleol a chenedlaethol cyfredol. Bydd darparu man pasio yn sicrhau na fydd y datblygiad yn cael effaith niweidiol ar ddiogelwch y briffordd. Ar ôl ystyried yr uchod a'r holl ystyriaethau perthnasol eraill fy argymhelliad yw caniatáu gydag amodau.

8. Argymhelliad

Caniatáu'r datblygiad gydag amodau.

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

Rheswm: Cydymffurfio ag anghenion Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(02) Serch darpariaethau Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad a Ganiateir yn Gyffredinol) (Diwygiwyd) (Cymru) 2013 (neu unrhyw Orchymyn yn diddymu neu'n ail-osod y Gorchymyn hwnnw) mae'r datblygiad a ganiateir gan Ddosbarthiadau A, B, C, D ac E o Ran 1 o Atodlen 2 yma'n cael eu heithrio.

Rheswm: Er budd mwynderau a phrydferthwch y dirwedd ddynodedig.

(03) Bydd gwaith ar y datblygiad yn mynd rhagddo'n unol â'r adran 'Mitigation and Compensation' a amlinellir yn yr Arolwg o Rywogaethau a Ddiogelir a gynhaliwyd gan Ymgynghorwyr Ecolegol Yorke Associates ac a gyflwynwyd dan gais cynllunio cyfeirnod 45C468.

Rheswm: Sicrhau bod unrhyw rywogaethau a warchodir a all fod yn bresennol yn cael eu diogelu.

(04) Ni chaiff unrhyw waith datblygu gychwyn hyd nes ein bod yn derbyn copi o Drwydded Rhywogaethau a Warchodir gan Ewrop sydd wedi'i chyflwyno gan Cyfoeth Naturiol Cymru yn unol â Rheoliad 53 o Reoliadau Cadwraeth Cynefinoedd a Rhywogaethau (2010) sy'n rhoi'r awdurdod i'r gweithgaredd/datblygiad dan sylw ddechrau, neu gadarnhad nad oes angen trwydded o'r fath.

Rheswm: Sicrhau bod unrhyw rywogaethau a warchodir a all fod yn bresennol yn cael eu diogelu.

(05) Ni cheir gwared ar unrhyw lystyfiant rhwng 1 Mawrth a 30 Awst oni bai fod ecolegydd cymwys wedi gwirio'r safle am bresenoldeb adar yn nythu ac wedi ardystio nad oes unrhyw adar yno. Os canfyddir bod adar yn nythu yno, ni fydd unrhyw waith datblygu'n cael ei wneud hyd oni fydd y cywion wedi gadael y nyth.

Rheswm: Er mwyn gwarchod unrhyw adar a all fod yn nythu ar y safle.

(06) Os bydd angen, ar ôl gweithredu'r caniatâd hwn, gwneud unrhyw waith altro strwythurol pellach ar yr adeilad a'r gwaith hwnnw'n debygol o gael effaith ar ei edrychiad allanol, yna bydd angen cyflwyno cais i'r awdurdod cynllunio lleol ei gymeradwyo cyn y cychwynnir ar y cyfryw waith.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

(07) Ni chaniateir cychwyn ar unrhyw ran arall o'r datblygiad hyd nes y bydd y bydd lle pasio wedi'i gwblhau yn unol â'r cynllun a gyflwynwyd.

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

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

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

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

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(10) Rhaid adeiladu'r fynedfa gyda lleiniau gweld 2.0 metr wrth 43 metr o bobtu. O fewn llinellau'r lleiniau gweld ni chaniateir unrhyw beth uwch na 1 metr o uchder uwchlaw lefel y gerbydlon gyfagos.

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

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

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(12) Ni chaniateir i ddŵr wyneb o gwrtil y safle arllwys i'r Briffordd sirol. Ni chaniateir cychwyn ar unrhyw ddatblygiad hyd nes y bydd manylion dylunio llawn ar gyfer draenio'r safle wedi eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo ganddo. Ni chaniateir i neb symud i fyw i'r annedd hyd nes y bydd y cynllun a gymeradwywyd wedi ei weithredu'n llawn ac er bodd ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(13) Rhaid ymgymryd â'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd isod:

Rhif y Lluniad / Dogfen	Dyddiad derbyn	Disgrifiad Cynllun
A.02.2	12/08/16	Cynllun safle cyfredol
A.02.1 – Rev B	25/07/16	Cynlluniau, drychiadau a chroestoriadau cyfredol
Adroddiad Strwythurol	08/11/16	Adroddiad Strwythurol
Manylion Draenio	25/07/16	Datganiad Cymorth Cynllunio
Datganiad Cefnogol Cynllunio	25/07/16	Datganiad Cefnogol Cynllunio
Adroddiad “Yorke Associates Ecological Consultants”	25/07/16	Arolwg Rhywogaethau a Ddiogelir
A.03.3	25/07/16	Strwythur lliniaru ecoleg
A.03.2 – Rev A	20/01/17	Cynllun lleoliad a chynllun safle arfaethedig
A.03.1 – Rev B	08/11/16	Cynlluniau, drychiadau a chroestoriadau
Adroddiad Kingspan Klargester	25/07/16	Manylion system trin carthffosiaeth

dan gais cynllunio rhif 45C468.

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.