

7.1

Gweddill y Ceisiadau

Remainder Applications

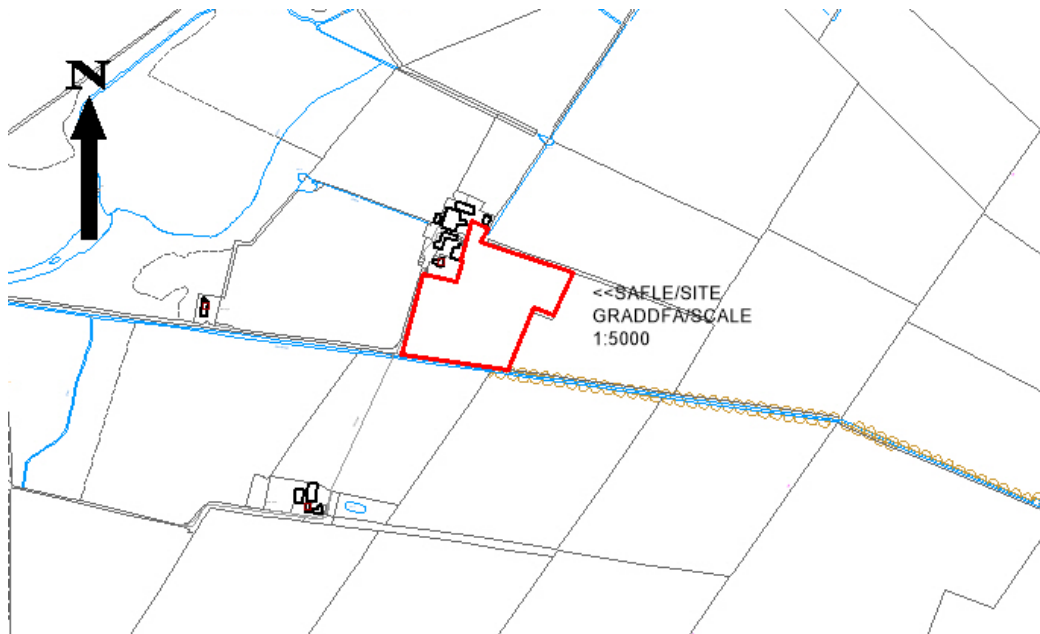
Rhif y Cais: **15C30H/FR** Application Number

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: 05/04/2017

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 Ffigwr 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 lifogydd ar gyfer y math penodol o ddatblygiad wedi cael eu hystyried, ac y cafwyd nhw'n dderbyniol o ran y meini prawf a gynhwysir yn adrannau 5 a 7 ac atodiad 1.

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

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 gorbwyso'r gwerth y safle ei hun.

Mae'r caeau sy'n agos at y datblygiad arfaethedig yn addas ar gyfer adar sy'n bridio ar laswelltir llaith isel ac sydd angen tirwedd agored a llongydd. 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 phosiblwydd 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 Bolisi 1 a 28 y Cynllun Lleol Ynys Môn a Pholisi 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) .

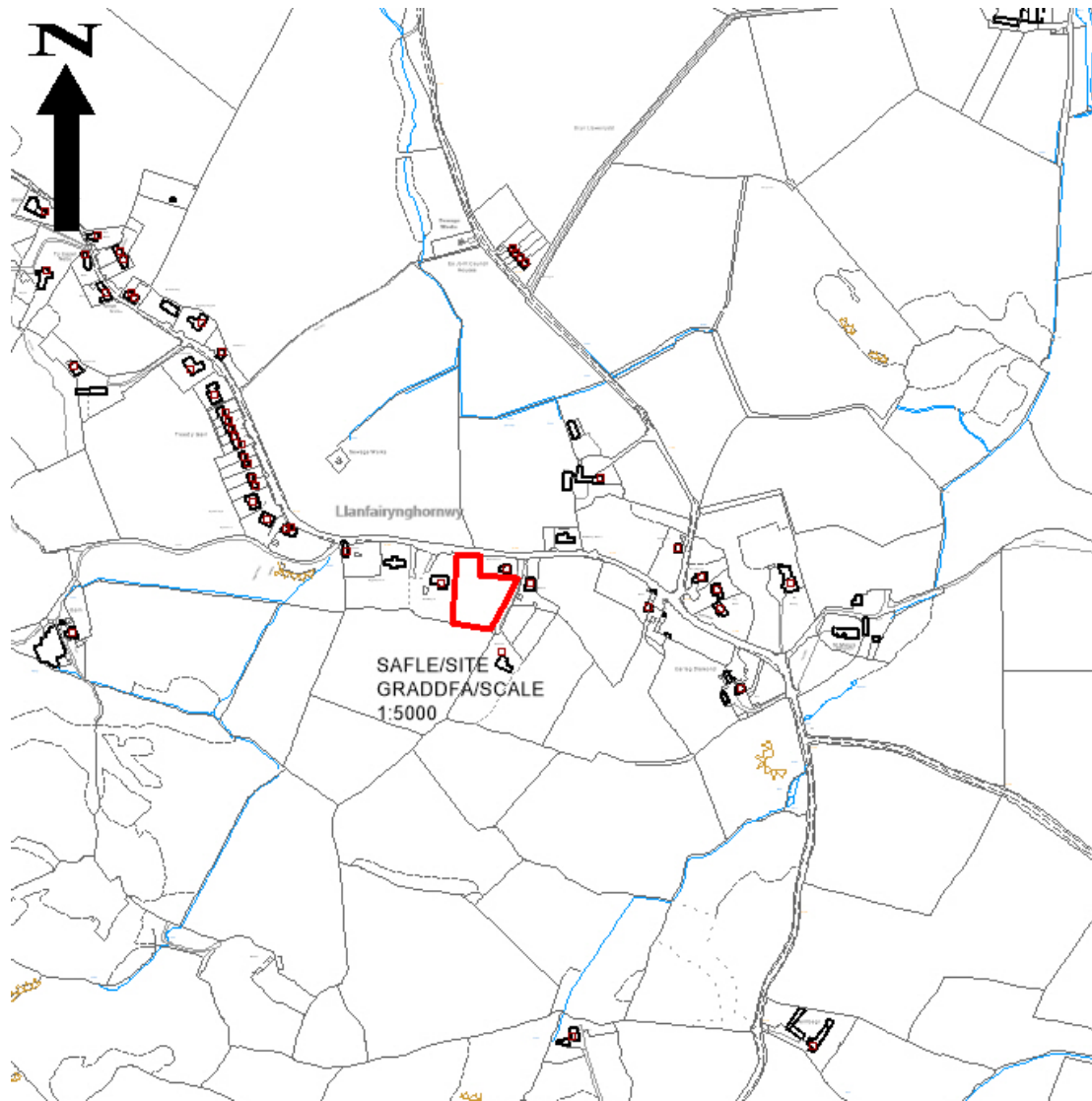
Rhif y Cais: **18C225B** Application Number

Ymgeisydd Applicant

B & E Pritchard

Cais llawn i godi annedd newydd, chreu mynedfa ynghyd a gosod paced trin carthffosiaeth ar dir ger / Full application for the erection of a dwelling, the creation of an access together with the installation of a package treatment plant on land adjacent to

Bron Castell, Llanfairynghornwy



Pwyllgor Cynllunio: 05/04/2017

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (SCR)

Argymhelliad:

Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Ar gais yr Aelod Lleol.

Yn ei gyfarfod ar 1af Mawrth, 2017 argymhellodd aelodau'r pwyllgor y dylid ymweld â'r safle.

Cynhaliwyd yr ymweliad safle hwnnw ar 15fed Mawrth ac mae'r aelodau bellach yn gyfarwydd gyda'r safle a'r ardal o'i gwmpas.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae safle'r cais ar lecyn uchel o dir ar gyrion anheddiad Llanfairynghornwy ac o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol dynodedig. Mae llwybr cyhoeddus yn rhedeg ar hyd ffiniau dwyreiniol a deheuol y safle. Ceir mynediad i'r safle oddi ar briffordd Dosbarth III.

Cais llawn yw hwn i godi annedd ddeulawr a garej ar wahân ynghyd â chreu mynedfa newydd i gerbydau a gosod gwaith trin carthion.

2. Mater(ion) Allweddol

Prif faterion y cais yw p'un a yw'r datblygiad yn cydymffurfio â pholisïau cyfredol, effaith y datblygiad ar eiddo cyfagos a'r ardal sydd wedi'i dynodi'n un o Harddwch Naturiol Eithriadol ac a fydd yn amharu ar ddiogelwch y ffordd.

3. Brif Bolisiau

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi D1 - Tirlun

Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dyluniad

Polisi D29 – Dyluniad

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 30 – Tirlun

Polisi 32 - Tirlun

Polisi 42 – Dyluniad

Polisi 48 - Meini Prawf Datblygu Tai

Polisi 50 – Anheddau Rhestredig.

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu

Polisi GP2 – Dyluniad

Polisi HP5 – Pentrefannau a Clystyrau Cefn Gwlad

Polisi EN2 – Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol

Polisi EN14 – Gorchmynion Cadw Coed a Gwrychoedd

Polisi EN16 – Nodweddion y dirwedd sydd o bwysigrwydd mawr i anifeiliaid a phlanhigion

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd – Adneuol

Polisi TAI18 – Tai mewn Clystyrau

Polisi Strategol PS15 – Strategaeth Aneddiadau

Polisi Cynllunio Cymru, 2016, 9fed Argraffiad

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

Nodyn Cyngor Technegol 12 – Dyluniad

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

Cyngor Cymuned - Dim gwrthwynebiad

Aelod Lleol, y Cynghorydd LI M Huws – Galw'r cais i mewn a gofyn am ymweliad â'r safle

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

Aelod Lleol, y Cynghorydd K P Hughes - Dim ymateb hyd yma

Awdurdod Priffyrdd - Argymell rhoi caniatâd gydag amodau

Adain Ddraenio – Manylion yn dderbyniol

Cyfoeth Naturiol Cymru - Sylwadau

Dŵr Cymru - Dim sylwadau

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 8 Mawrth 2017 ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn mae'r adran wedi derbyn un llythyr o wrthwynebiad. Gellir crynhoi'r prif faterion fel a ganlyn:

- i) Diogelwch ar y Briffordd
- ii) Yr Effaith Weledol ar yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

18C225 - Cais llawn ar gyfer codi annedd, creu mynedfa ynghyd â gosod gwaith trin carthion ar dir ger Bron Castell, Llanfairynghornwy – Gwrthodwyd 07/10/2016

18C215A / SCR – Cais am farn sgrinio ar gyfer codi annedd, creu mynedfa a gosod gwaith trin carthion ar dir ger Bron Castell, Llanfairynghornwy – dim angen AEA 30/09/2016

18C225C / SCR - Barn sgrinio ar gyfer codi annedd, creu mynedfa a gosod gwaith trin carthion ar dir ger Bron Castell, Llanfairynghornwy chreu. – dim angen AEA /06/01/2017

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyd-destun Polisi – Diffinnir Llanfairynghornwy fel Anheddiad Rhestredig o dan bolisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn ac fel Pentrefan Cefn Gwlad a Chlwstwr o dan Bolisi HP5 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd. Mae Polisi 50 yn cefnogi datblygiadau preswyl o fewn rhannau o aneddiadau sydd wedi eu datblygu neu sy'n estyniad bychan, rhesymol iddynt ar yr amod na fyddent yn ymwithio'n annymunol i'r dirwedd nac yn niweidio cymeriad a mwynderau'r ardal leol.

Mae Polisi HP5 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd yn bolisi sy'n seiliedig ar feini prawf tebyg. Er mwyn cynorthwyo i benderfynu ceisiadau cynllunio fe luniwyd ffrâm ddangosol i nodi lleoliad yr anheddiad. Fodd bynnag, nid yw'r ffrâm hon yn ffin ddatblygu a bydd yn rhaid i unrhyw gais fodloni'r meini prawf a restrir yn y polisi. Mae Polisi HP5 yn cefnogi ceisiadau am dai unigol ar safleoedd mewnlenwi, neu safleoedd derbyniol eraill sydd yn gyfagos i ran ddatblygedig pentrefannau a chlystyrau gwledig, ar yr amod na fydd y datblygiad yn achosi niwed i gymeriad y grwp nac yn ymwithiad gweledol niweidiol yn y dirwedd.

Mae'r rhan o'r pentref sydd wedi ei datblygu i'r gorllewin o safle'r cais ac felly nid ystyrir bod y safle hwn yn ddatblygiad mewnlenwi derbyniol nac yn estyniad derbyniol i'r pentref.

Mae Llanfairynghornwy yn Glwstwr o dan Bolisi TAI18 y CDLI ar y Cyd drafft. Yn ddiweddar, mae'r Cyngor wedi cyhoeddi Hysbysiad Newidiadau Materion sy'n Codi sy'n cynnwys newid i Bolisi TAI18 a thynnu rhai clystyrau, gan gynnwys Llanfairynghornwy, o'r rheini a nodir dan y Polisi, yn ogystal â chael gwared ar gyfyngiad ar niferoedd yn ystod cyfnod y cynllun. (Cam Gweithredu S3 / PG6). Erbyn hyn mae'r

newidiadau arfaethedig yn destun ymgynghoriad ac archwiliad pellach cyn mabwysiadu'r Cynllun. Er ei fod yn berthnasol, o ystyried y newidiadau arfaethedig a'r ymgynghoriad cyhoeddus pellach, ychydig iawn o bwys y gellir ei roi ar Bolisi TAI18 ar hyn o bryd.

Effaith ar eiddo cyfagos - Mae yna 30 metr rhwng yr annedd arfaethedig a'r eiddo cyfagos o'r enw Bron Castell a 16.5 metr rhwng y garej arfaethedig a Bron Castell. Oherwydd y pellter rhwng yr anheddau cyfredol a'r annedd a gynigir nid ystyrir y byddai'r cynnig yn cael effaith niweidiol ar fwynderau a fwynheir ar hyn o bryd gan ddeiliaid yr eiddo cyfagos.

Mae pellter o 13.5 metr rhwng drychiad ochr yr uned arfaethedig a'r annedd o'r enw Cae Gwyrdd. Mae gan Cae Gwyrdd agoriadau yn y drychiad ochr ac mae gan yr annedd arfaethedig agoriadau yn y grisiau, y toiled a'r ystafell amlbwrpas. Oherwydd y pellter rhwng yr annedd gyfredol a'r annedd a gynigir, a'r defnydd y bwriedir ei wneud o'r ystafelloedd gyda'r agoriadau ynddynt, nid ystyrir y bydd codi annedd yn y lleoliad hwn yn cael effaith niweidiol ar fwynderau a fwynheir ar hyn o bryd gan ddeiliaid yr eiddo cyfagos.

Yr effaith ar yr ardal gyfagos - Mae safle'r cais mewn lle amlwg ac uchel o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE). Mae'n ddynodiad statudol sy'n cydnabod pwysigrwydd yr ardal o ran ansawdd y dirwedd a chadwraeth natur.

Prif amcan 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 ffafrio cadw harddwch naturiol yn y lle cyntaf.

Mae Polisi 30 yng Nghynllun Lleol Ynys Môn yn datgan y bydd y Cyngor yn rhoi blaenoriaeth i warchod a gwella'r dirwedd wrth ystyried ceisiadau cynllunio o fewn Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol. Dywed Polisi EN2 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd y bydd y Cyngor yn rhoi blaenoriaeth i warchod a gwella'r dirwedd o fewn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Bydd derbynioldeb cynigion datblygu yn cael ei werthuso yn seiliedig ar

- i) Effaith ymwithiol ar gymeriad y dirwedd a nodweddion gweledol yr ardaloedd dynodedig ac,
- ii) Effeithiolrwydd unrhyw fesurau lliniaru a gynigir a,
- iii) Pa mor angenrheidiol yw'r datblygiad ac argaeledd lleoliadau amgen y tu allan i'r ardal ddynodedig.

Cais llawn yw hwn i godi annedd ddeulawr fawr a fyddai'n 9.1 metr o uchder i'r grib, 16.7 metr o led a 13.6 metr o hyd. Bydd crib yr annedd arfaethedig 13.8 metr yn uwch na lefel y briffordd gyfagos. Felly byddai codi annedd o'r maint hwn ac yn y lleoliad hwn yn cael effaith weledol niweidiol ar y dirwedd o'i hamgylch.

Mae ffin y safle gyda'r briffordd gyfagos wedi ei ffurfio o wal gerrig a gwrych ac er mwyn darparu'r gweledd angenrheidiol byddai angen gostwng uchder y wal a'r gwrych i fetr. Ar hyn o bryd, oherwydd y gwaith tirlunio ar y ddwy ochr i'r briffordd, mae'r safle'n debyg i'r hyn a welir i lawr lonydd bach gwledig a byddai cael gwared ar y wal gerrig a'r gwrych yn gwneud i'r ardal o gwmpas edrych yn fwy trefol.

Mae'r ddwy ochr o'r gwrych wedi eu torri fel rhan o ddatblygiadau cyffiniol ac mae'r modd o drin y ffin ffin yn wael ar y ddwy ochr. Bydd cael gwared ar y rhan hon o'r gwrychoedd er mwyn darparu llain weledd 2.4 x 43 m yn cael effaith weledol niweidiol pellach.

Mae Polisi 32 yng Nghynllun Lleol Ynys Môn yn dweud y bydd y Cyngor yn gwrthod ceisiadau sy'n arwain at gollu coed, gwrychoedd, waliau cerrig, cloddiau a nodweddion traddodiadol eraill oni bai bod cynigion derbyniol yn cael eu gwneud ar gyfer cael rhai newydd yn eu lle. Dywed Polisi EN14 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd y bydd gwrychoedd yn cael eu diogelu rhag datblygiadau amhriodol.

Ystyrir y byddai cael gwared ar y wal gerrig a'r gwrych ar hyd ffin flaen y safle, ger y briffordd, yn cael effaith andwyol ar gymeriad y dirwedd ac ar yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

Er y cydnabyddir bod yna dai ar y ddwy ochr i safle'r cais mae'r rhain yn wahanol i'r cais presennol oherwydd bod yr annedd i'r dwyrain o safle'r cais (Bron Castell) yn annedd ddeulawr sydd union o flaen y briffordd. Mae'r annedd i'r gorllewin o'r cais (Cae Gwyrdd) ar hyd yr un llinell adeiladu â'r annedd arfaethedig ac ar lecyn uchel yn debyg i'r annedd arfaethedig - ond adeilad unllawr ydyw.

Oherwydd lleoliad a maint yr annedd a cholli'r ffin 'rwyf o'r farn y byddai'r cynnig yn niweidiol i gymeriad ac edrychiad yr ardal ac ni fyddai'n cydymffurfio â Pholisïau 1, 30, 32 a 50 yng Nghynllun Lleol Ynys Môn.

Diogelwch y Briffordd – Nid yw'r Awdurdod Priffyrdd wedi codi unrhyw wrthwynebiad i'r cynnig yn amodol ar gynnwys yr amodau priffyrdd safonol.

7. Casgliad

Ni ellir cefnogi'r cynnig gan y byddai'r datblygiad yn ymestyn y tu hwnt i ffurf adeiledig yr anheddiad ac nid yw'n cyfateb i fewnlenwi derbynol ac nid yw 'chwaith ar ymyl y rhan o'r anheddiad a ddatblygwyd. Oherwydd maint y cynnig a'i fod ar lecyn uchel, byddai codi annedd yn y fan hon yn ymwthiad gweledol niweidiol mewn tirwedd sydd wedi'i dynodi yn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol o dan Bolisi 30 yng Nghynllun Lleol Ynys Môn a Polisi EN2 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd. Byddai'r cynnig yn arwain at ymestyn y ffurf adeiledig i mewn i'r cefn gwlad ac yn groes i Bolisiau'r Cynllun Lleol a'r Cynllun Fframwaith a'r cyngor a roddir ym Mholisi Cynllunio Cymru.

8. Argymhelliad

Gwrthod

(01) Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol o'r farn y byddai'r cynnig yn ymestyn y ffurf adeiledig i'r cefn gwlad agored ac oherwydd ei faint a'i leoliad, byddai'n cael effaith weledol niweidiol ar y dirwedd a ddynodir yn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Mae'r cynnig felly'n groes i Bolisiau A2, A3, D1, D4 a D29 yng Nghynllun Fframwaith Gwynedd, Polisiau 1, 30, 32, 42, 48 a 50 o Gynllun Lleol Ynys Môn, Polisiau GP1, GP2, EN2, EN14, EN16 a HP5 o'r Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd a'r canllawiau sydd ym Mholisi Cynllunio Cymru (9fed Argraffiad).

7.3

Gweddill y Ceisiadau

Remainder Applications

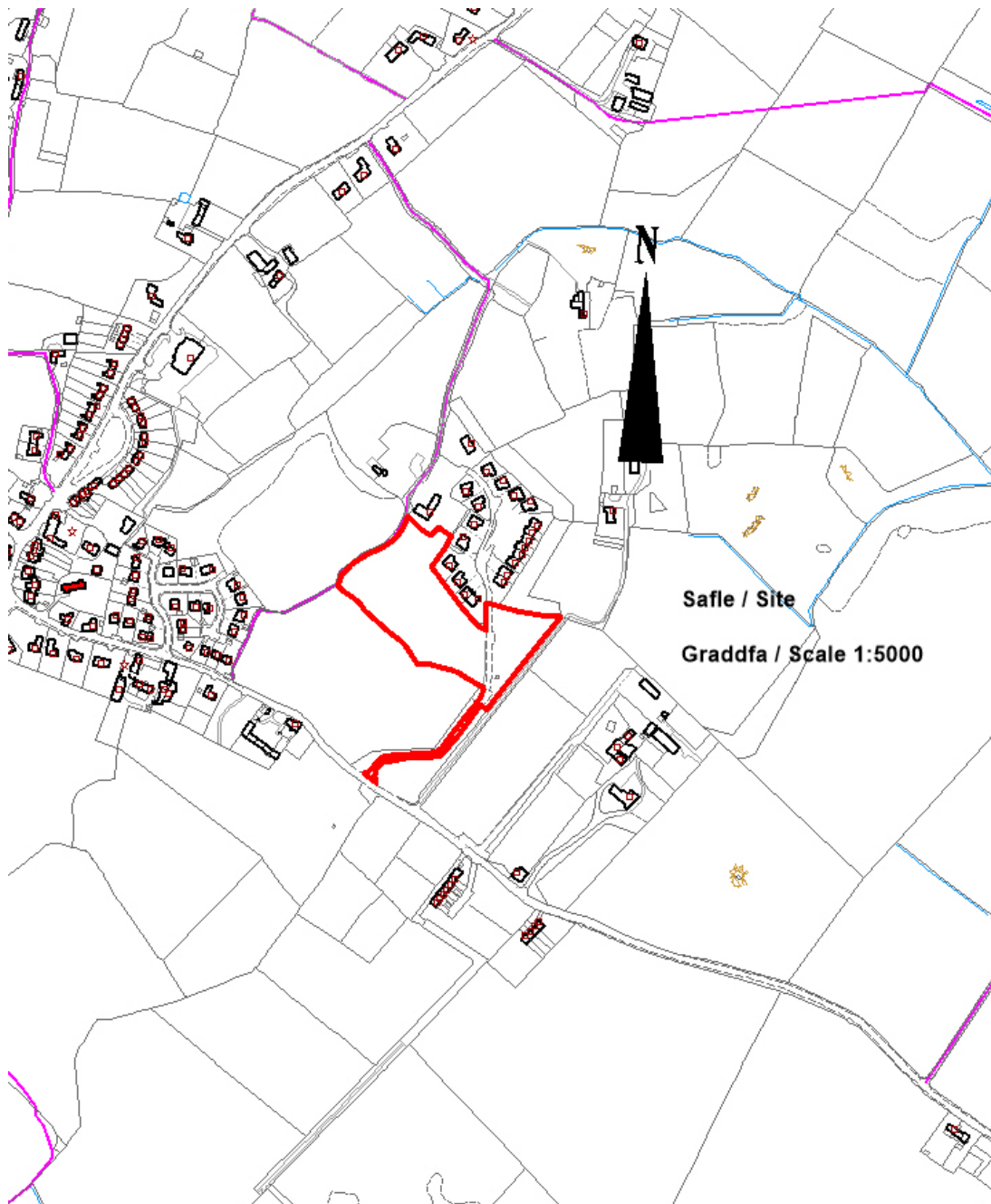
Rhif y Cais: **21C58H** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr. Geoff Green

Cais llawn ar gyfer codi 10 unedau gwyliau ychwanegol yn / Full application for the erection of 10 additional holiday units at

Parc Eurach, Llanddaniel Fab



Pwyllgor Cynllunio: 05/04/2017

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

Argymhelliad:

Caniatáu.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Yn wreiddiol, cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor ar gais Aelod Lleol, sef y Cyngorydd H E Jones. Yn y cyfarfod ar 1 Chwefror penderfynodd yr Aelodau ohirio'r cais er mwyn ymweld â'r safle ac fel y gallai Swyddogion gynnal arolwg traffig.

Ymwelodd yr aelodau â'r safle ar 15 Chwefror.

Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 1 Mawrth, 2017 penderfynodd yr Aelodau wrthod y cais.

Mae sylwadau diwethaf y Cyngor Cymuned wedi cael eu copïo isod er eglurder.

Llythyr gan y Cyngor Cymuned Llanddaniel Fab:

Cynhaliwyd cyfarfod o Gyngor Cymuned Llanddaniel nos Lun, 20^{fed} Chwefror 2017, ac yn y cyfarfod un o'r pethau a gafodd eu trafod oedd y cais ar gyfer codi 10 o dai ychwanegol ym Mharc Eurach, sydd yn y pentref. Yr ydym wedi derbyn cwynion gan aelodau o'r gymuned hefyd ynghylch hyn. Eglurwyd bod y cais hwn wedi cael ei gyflwyno yn 2008 ac roedd y Cyngor Cymuned wedi gwrthwynebu bryd hynny. Cymerwyd bod y cais wedi cael ei wrthod gan na chlywyd dim am y mater wedi hynny. Cafwyd cais arall yn 2014 ac roedd y Cyngor Cymuned yn gwrthwynebu i hwn hefyd. Eleni, yn 2017, yr ydym wedi cael clywed bod y cais hwn yn cael ei godi eto ac yn cael ei drafod, a hynny rai blynyddoedd wedi'r cais gwreiddiol ac wedi i sawl person wrthwynebu iddo. Nid yw hyn yn foddhaol ac mae'r oedi o rai blynyddoedd yn gwneud y mater yn fwy anfoddhaol.

Mae Cyngor Cymuned Llanddaniel felly am wrthwynebu i'r cais hwn unwaith eto. Yr ydym yn gofyn i chi ddarllen y llythyr hwn yn y cyfarfod ar 1 Mawrth 2017 gan ein bod yn awyddus bod ein barn, sydd yn cynrychioli'r gymuned leol, yn cael ei lleisio.

Mae gennym sawl achos i wrthwynebu i'r cais hwn:

- Nid yw'r isadeiledd a'r rhwydwaith mewnol mewn lle i gefnogi'r datblygiad hwn a chael mwy o dai ym Mharc Eurach. Mae cwynion wedi bod eisoes am y problemau carthffosiaeth sydd yn bodoli ar y safle. Byddai codi mwy o dai ar y safle yn ychwanegu at y broblem hon ac nid yw hyn yn rhywbeth a fyddai'n ddelfrydol i'r trigolion presennol nag i'r gymuned ehangach. Mae pobl sydd yn byw yn lleol yn bryderus iawn am broblem dŵr wyneb a fyddai'n gwaethygu petai mwy o dai yn cael eu caniatáu.
- Mae problem trafndiaeth yn yr ardal. Mae Tyddyn Llywarch, sydd gyferbyn â'r datblygiad, yn cael ei ddatblygu erbyn hyn; i lawr y ffordd, mae fferm Bryn Celli Ddu yn cael ei datblygu hefyd. Mae'r traffig yn drwm iawn yn yr ardal yn barod, yn arbennig ar rai adegau e.e. yn y boreau, amser mynd â phlant i'r ysgol. Bydd ychwanegu 10 o dai i Parc Eurach yn gwneud y problemau hyn yn llawer gwaeth.
- Mae'r datblygiad i fod yn gynaliadwy, ond nid oes trafndiaeth gyhoeddus yn agos i Parc Eurach. Nid oes safle bws ac nid oes bysus yn mynd heibio. Nid oes palmant ar hyd y ffordd fawr, ac felly nid oes modd cerdded neu feicio o'r safle. Gan ychwanegu'r problemau traffig yn y cyffiniau, a'r broblem bellach a fyddai'n deillio o ganiatáu'r datblygiad hwn, gallai arwain at broblemau erchyll.
- Byddai'r datblygiad yn cael effaith negyddol iawn ar gymuned Llanddaniel. Nid oes unrhyw ymgais yn y Parc Eurach presennol i blethu â'r gymuned leol. Mae'r arwyddion i'r Parc yn uniaith Saesneg, ac nid oes gan bobl leol ganiatâd i fynd i'r safle – mae llu o arwyddion (Saesneg) yn atal hyn ac yn dynodi'r lle yn breifat. Mae'r Cyngor Cymuned wedi cwyno yn

y gorffennol am yr agwedd hon ond nid oes unrhyw beth yn cael ei newid. Ar ben hyn, yn wreiddiol fe addawyd adnoddau i'r Gymuned leol ond ni ddaeth y rhain i fodolaeth ac nid oes caniatâd i fynd ar y safle hyd yn oed petai unrhyw adnodd yno.

- Mae pobl yn byw yn y safle yn barhaol. Nid dyma'r cytundeb gwreiddiol, ond hyd yn hyn nid yw'r Cyngor Sir wedi medru gwneud dim i atal hyn ac mae'n mynd yn groes i'r cytundeb gwreiddiol. Nid yw addewidion gan y perchnogion yn ddigon i argyhoeddi'r Cyngor Cymuned na fyddai Parc Eurach yn troi i fod yn stad o dai ychwanegol yn y pentref (a hynny yn groes i'r rheolau, yn ddatblygiad a fyddai'n cael ei wrthod petai'r bwriad gwreiddiol yn cael ei ddatgan). Nid pentref gwyliau mo hwn ond datblygiad parhaol. Byddai hyn yn draul ar adnoddau'r Gymuned leol a hynny'n digwydd trwy'r drws cefn.

Yr ydym felly, fel Cyngor Cymuned ac yn siarad ar ran y gymuned leol, yn eich cymell i wrthod y cais hwn. Ni fyddai unrhyw fudd i'r gymuned leol nac i ni fel Cyngor Cymuned, ac yn wir, mae'r datblygiad sydd ym Mharc Eurach eisoes wedi profi nad yw'r rheolau yn cael eu cadw a bod modd diystyru cyfraith a rheoliadau, waeth beth sydd yn cael ei gytuno â'r Cyngor Sir. Yr ydym yn erfyn arnoch i gymryd ein sylwadau o ddifrif.

'Roedd y rhesymau a gofnodwyd dros wrthod yn cynnwys;

- 1) Gorddatblygu yn y cefn gwlad
- 2) Dim digon o gynhwysedd ar gyfer carthffosiaeth pe bai'r trefniadau carthffosiaeth yn torri i lawr
- 3) Nid oes llwybr troed i'r bentref

Mewn amgylchiadau o'r fath dywed paragraff 4.6.12.1 o Gyfansoddiad 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 unol â'r uchod, rhoddir sylw yma i'r holl resymau a roddwyd dros wrthod y cais:

1) Gorddatblygu yn y cefn gwlad

Mae polisiau'r Cynllun Datblygu yn caniatáu creu llety gwyliau a gwella cyfleusterau twristiaeth. Mae polisiau'r Cynllun Datblygu hefyd yn ceisio gwarchod y dirwedd a mwynderau lleol. Rhaid pwyso a mesur y cynnig yn erbyn yr holl bolisiau cynllunio perthnasol er mwyn ystyried a yw'n dderbyniol a rhaid dod i farn gytbwys wrth benderfynu ar y cais.

Er bod y safle mewn lleoliad cefn gwlad mae'n union gyfagos i gyfaddailadau gwyliau a bydd yn cael ei sgrinio mewn ffordd a fydd yn sicrhau nad yw'r datblygiad yn niweidio sut mae'r lleoliad yn edrych. Nid ystyrir bod ychwanegu'r datblygiad hwn at yr hyn sydd eisoes yn bodoli yn amharu'n ormodol ar edrychiad na chymeriad y lleoliad.

Bydd dwysedd y datblygiad arfaethedig tua 11 uned yr hectar ac mae hynny ymhell islaw'r 30 a awgrymir yn y polisi.

Nid oes raid i lety gwyliau o'r fath fod o fewn ffiniau aneddiadau.

Fodd bynnag, rhaid darganfod a yw'r datblygiad mewn lleoliad cynaliadwy. Mae'r safle oddeutu 80m o anheddiad Llandaniel ac mae llwybr cyhoeddus yn darparu mynediad uniongyrchol oddi ar y ffordd.

Mae gan bentref Llandaniel gysylltiadau da i'r rhwydweithiau cludiant cyhoeddus ac mae bysus ar gael i leoliadau eraill megis Bangor, Llangefni a'r tu draw. Ar ben hynny, taith fer ar y bws ydyw i Lanfair PG lle gellir cael dal trên ar y rhwydwaith trenau i Ogledd Cymru a'r tu draw.

Mae'r safle hefyd yn agos at lwybr beicio swyddogol.

Mae'n amlwg na fydd defnyddwyr yr unedau gwyliau yn gwbl ddbynnol ar geir preifat. Ceir mynediad at drafnidiaeth gyhoeddus yn hawdd ar droed. O ystyried lefel y drafnidiaeth gyhoeddus sydd ar gael ystyrir bod y safle'n gynaliadwy o ran trafndiaeth.

Ystyrir bod yr unedau arfaethedig yn cydymffurfio â pholisïau'r Cynllun Datblygu ac ystyrir hefyd bod y cynigion yn cydymffurfio â'r argymhellion a'r rhesymeg a roddwyd mewn penderfyniadau apêl diweddar ynghylch datblygiadau gwyliau mewn ardaloedd eraill.

Gyda'r uchod mewn cof, nid ystyrir y gellir cyfiawnhau gwrthod ar sail gorddatblygu yn y cefn gwlad.

2) Dim digon o gynhwysedd ar gyfer carthffosiaeth pe bai'r trefniadau carthffosiaeth yn torri i lawr.

Dylid nodi nad yw Peirianwyr Draenio'r Cyngor nac Adnoddau Naturiol Cymru yn gwrthwynebu'r cynllun.

Yn dilyn cyfarfod diwethaf y Pwyllgor mae'r ymgeisydd wedi ymateb mewn perthynas â'r mater hwn;

"The requirement for sewage storage tanks that are part of a pumped system is that there is sufficient spare capacity to cater for a 24 hour breakdown. Our application includes the fitting of a new and separate sewage treatment plant which has a capacity to contain noxious waste for two weeks in the event of a breakdown. Our plans significantly exceed the requirements"

Ar ben hynny, dylid nodi, os ystyrir nad yw'r cynllun ar gyfer draenio yn dderbyniol, gellid gosod amod ynghlwm wrth unrhyw ganiatâd, sef bod angen cyflwyno manylion cynllun cadarnach i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Gellid cwblhau cynllun o'r fath cyn i unrhyw ddatblygiad arall ddigwydd.

3) Nid oes troedffordd ar hyd ochr y briffordd i'r pentref

Er y cydnabyddir nad oes troedffordd ar hyd ochr y briffordd, mae llwybr cyhoeddus yn uniongyrchol o'r safle i'r pentref ac mae'n arwain at lwybr troed ar hyd y ffordd. Mae hyn yn darparu mynediad diogel a hawdd i Landdaniel.

Fodd bynnag, os yw hwn yn bwynt cynhennus mae'r ymgeisydd wedi nodi y byddai'n fodlon darparu troedffordd. Gellid ychwanegu amod at unrhyw ganiatâd i'r perwyl.

2. Casgliadau a dadansoddiad

Ystyrir bod y rhesymau a gyflwynwyd gan yr Aelodau dros wrthod y cais yn ystyriaethau perthnasol. Fodd bynnag, yr hyn y mae'n rhaid ei benderfynu yw faint o bwys y gellir ei roi ar yr ystyriaethau hynny wrth lunio argymhelliad a phenderfynu ar y cais.

Dangosir uchod nad yw'r rhesymau a roddwyd gan yr Aelodau dros wrthod y cais yn rhai cwbl ddiawys ac na gellir rhoi cymaint o bwys arnynt fel y gellid amddiffyn yn gadarn y penderfyniad i wrthod petai'n mynd i apêl. Y rhesymau'n fras yw;

1) Defnydd tir / gorddatblygu yn y cefn gwlad

Mae'r polisïau'n cefnogi datblygu'r safle ar gyfer y defnydd arfaethedig ac ni fydd yn amharu'n ormodol ar fwynderau gweledol.

2) Draenio

Er bod swyddogion yn ystyried bod y trefniadau cyfredol yn dderbyniol, os bydd y Pwyllgor yn credu i'r gwrthwyneb, gellid ychwanegu amod priodol at unrhyw hysbysiad caniatâd er mwyn cael trefniant gwahanol.

3) Llwybr Troed ar hyd ochr y briffordd

Mae llwybr cyhoeddus y gall ymwelwyr ei ddefnyddio i gael mynediad hawdd a diogel i'r pentref. Os ystyrir nad yw hynny'n dderbyniol yna gellid cynnwys amod bod raid darparu troedffordd ar hyd ochr y briffordd.

Ar y sail hon, credir nad yw'r rhesymau a gynigir dros wrthod yn seiliedig ar ystyriaethau cynllunio cadarn ac na fyddent yn gallu gwrthsefyll sgrïwtini pellach.

3. Argymhelliad

Caniatáu'r datblygiad gydag amodau.

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

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(02) Ni fydd yr unedau a ganiateir ond yn cael eu defnyddio i bwrpas gwyliau; ni fydd yr unedau gwyliau'n cael eu defnyddio fel unig neu brif breswylfa person; bydd y perchennogion/gweithredwyr yn cadw cofrestr gyfredol o enwau holl ddeiliaid yr unedau unigol ar y safle a'u prif gyfeiriadau a bydd y wybodaeth hon ar hael ar bob adeg resymol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: Diffino sgôp y caniatâd hwn a sicrhau bod yr unedau'n cael eu defnyddio fel llety gwyliau.

(03) Rhaid cytuno ar gynllun tirlunio'n ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol cyn cychwyn y gwaith datblygu ar y safle. Bydd y cynllun yn cynnwys rhaglen gynnal a chadw 15 mlynedd ar gyfer plannu, gan gynnwys plannu o'r newydd, tynnu a chael gwared ar ffyn, rheoli chwyn, tocio a theneuo am gyfnod o 15 mlynedd. Bydd raid gweithredu'r cynllun yn llawn cyn i neb symud i fyw i unrhyw un o'r unedau a bydd raid hysbysu'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ysgrifenedig ei fod wedi ei gwblhau a thrwy hynny gychwyn y rhaglen gynnal a chadw.

Rheswm: Er budd mwynderau.

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

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

(05) 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 sustem garthffosiaeth gyhoeddus, gwarchod iechyd a diogelwch preswylwyr a sicrhau na chaiff yr amgylchedd ei niweidio.

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

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

(07) Ni chaniateir gosod strwythur o fewn 3 metr i linell ganol y brif bibell ddŵr. Felly rhaid lleoli a marcio llinell y bibell yn gywir yn gynnar yn y gwaith fel bod y datblygwr neu eraill yn deall yn glir y terfynau y maent wedi'u cyfyngu iddynt o ran cyfarpar y Cwmni. Gellir gwneud trefniadau i staff y cwmni ddangos a marcio prif bibellau dŵr o'r fath ar gais y datblygwr.

Rheswm:

(08) Ni chaniateir dechrau unrhyw waith datblygu hyd oni fydd cymeradwyaeth ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol wedi ei derbyn mewn perthynas â chynllun rheoli traffig cynhwysfawr llawn gan gynnwys:

- i. Parcio cerbydau ar gyfer gweithredwyr safleoedd ac ymwelwyr
- ii. Llwytho a dadlwytho peiriannau a deunyddiau
- iii. Storio offer a deunyddiau a ddefnyddir wrth adeiladu'r datblygiad
- iv. Cyfleusterau golchi olwynion (os yn briodol)
- v. Oriau a dyddiau gweithredu a rheoli a gweithredu cerbydau adeiladu a chyflenwi.

Rhaid i'r gwaith gael ei wneud yn gwbl unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Yn unol â'r gyfraith, mae'n rhaid cyflwyno rhybudd llwythi anghyffredin i'r Heddlu ac i Awdurdodau Priffyrdd a Phontydd dan Orchymyn Cyffredinol Cerbydau Modur (Awdurdodi Mathau Arbennig) 2003.

Bydd yr Awdurdod Priffyrdd yn defnyddio Adran 59, Ddeddf Priffyrdd 1980 - "Adennill treuliau oherwydd traffig anghyffredin" - i adennill iawndal am unrhyw ddifrod i'r briffordd gyhoeddus o ganlyniad i'r datblygiad hwn.

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

(09) Rhaid adeiladu'r fynedfa gyda lleiniau gweld 2.4 metr wrth 90 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 er lles diogelwch y ffordd.

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

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

(11) Bydd raid i fanylion llawn am y dull o ddraenio dŵr budr a dŵr wyneb fod wedi eu cymeradwyo'n ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol cyn dechrau unrhyw waith.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y safle'n cael ei ddraenio'n ddigonol.

(12) Cyn cychwyn ar y gwaith bydd raid cytuno'n ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol fanylion am gynllun rheoli a chynnal addas er mwyn gweithredu'r systemau draenio dŵr budr a dŵr wyneb ar gyfer oes y datblygiad.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y safle'n cael ei ddraenio'n ddigonol.

(13) Rhaid gweithredu'r datblygiad a gymeradwyir yma yn unol â'r cynlluniau:

**Cynllun safle D117/04/c
Drychiadau D117/07**

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

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

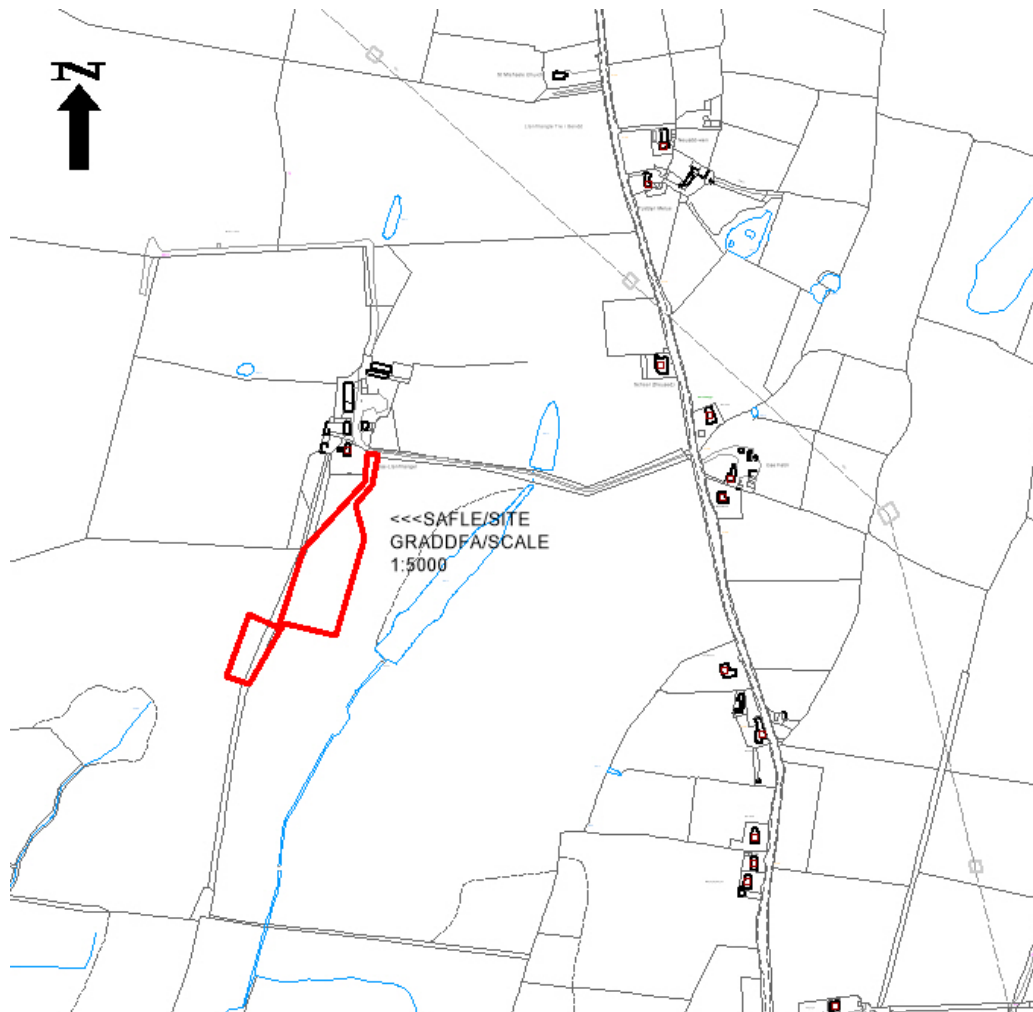
Rhif y Cais: **23C280F** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Eurig Jones & Mr Owen Rowlands

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

Plas Llanfihangel, Capel Coch



Pwyllgor Cynllunio: 05/04/2017

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (GJ)

Argymhelliad:

Caniatáu.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

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

Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 1 Mawrth, 2017 penderfynodd y Pwyllgor wrthod y cais yn groes i argymhelliad y swyddog. Roedd y rhesymau a nodwyd fel a ganlyn:

- Effaith niweidiol ar drigolion lleol
- Llygredd: golau artiffisial a dŵr gwastraff
- Effeithiau niweidiol ar y tirlun

Mewn amgylchiadau o'r fath mae paragraff 4.6.12.1 Cyfansoddiad y Cyngor yn nodi: 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.

Mae paragraff 4.6.12.2 yn nodi:

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 ganlyniad, bydd yr adroddiad yn rhoi ystyriaeth i'r materion hyn:

Effaith niweidiol ar drigolion lleol

Ymwelwyd â'r safle ac mae effaith yr adeilad ar anheddau cyfagos wedi'i asesu. Mae'r annedd agosaf tua 420m i ffwrdd ac o gofio cyfeiriad yr annedd a'r gwaith plannu rhyngddynt, nid yw'r effaith yn ormodol o niweidiol i'r annedd.

Mae modd gweld yr uned o bell ond mae'n gyfyngedig i rai agweddau/cyfeiriadau o rai eiddo, nid yw'r golygfeydd yn dominyddu gormod ac nid ydynt yn meddiannu'r olygfa yn gyfan gwbl o'r eiddo cyfagos hynny.

Nid ystyrir bod effaith o'r fath ar berchen ddeiliaid lleol mor niweidiol ynnddi ei hun fel ei bod yn andwyo'r safon byw presennol y maent yn ei mwynhau yn eu cartrefi.

Yn ychwanegol at hynny, o ran y defnydd a'r niwed posibl yn sgil y gweithgaredd, mae adain iechyd Amgylcheddol y Cyngor, sy'n ystyried niwsans statudol, wedi nodi nad ydynt yn gwrthwynebu'r cynllun ar yr amod bod ei fod yn cydymffurfio Dogfen CIRIA – C650 – Arferion Amgylcheddol Da Ar Safle (2il Rifyn).

Os derbynnir cwyn gan un o'r trigolion lleol yna mae deddfwriaeth ar wahân er mwyn gorfodi yn erbyn niwsans statudol.

Os ydyw'r aelodau am wrthod y cais, rhaid cyfiawnhau hynny drwy nodi'r niwed penodol y mae'r adeilad yn ei achosi ac i ba eiddo.

Llygredd: golau artiffisial a dŵr gwastraff

Llygredd a dŵr gwastraff

Mae'r manylion a dderbyniwyd gyda'r cais yn bodloni gofynion Cyfoeth Naturiol Cymru o ran llygredd a dŵr gwastraff. Er y dyfynnwyd hyn yn yr adroddiad cychwynol i'r Pwyllgor, mae'r sylwadau pellach isod yn cadarnhau'r sefyllfa;

'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 (gwybodaeth a dderbyniwyd ar 30 Tachwedd a 7 Rhagfyr 2016). Mae'r wybodaeth a dderbyniwyd yn cynnwys manylion am leoliad y pwll slyri arfaethedig sydd wedi'i gynnwys ar y cynllun, cyfeirnod (02 BP 991514 A3L REV E) a'r cyfrifiadau pwll slyri. Rydym yn fodlon fod yr wybodaeth a ddarparwyd wedi bodloni'r pryderon a godwyd gennym yn ein llythyr dyddiedig 29 Tachwedd 2016 a'i fod wedi cadarnhau y bydd y datblygiad arfaethedig yn bodloni'r gofynion a nodir yn y Rheoliadau storio silwair, slyri ac olew a thanwydd amaethyddol.

Gan fod y corff rheoleiddio wedi nodi sylwadau manwl mewn perthynas â'r materion hyn fe ystyrir y byddai gwrthod y cais ar y sail hwn yn anodd ei gyfiawnhau.

Yn fwy na hynny, os yw'r sail hon dros wrthod yn parhau, fe ddylai aelodau fod yn gadarn fod tystiolaeth i'r gwrthwyneb yn bodoli sy'n dangos na ellid cyflawni'r amodau angenrheidiol.

Llygredd golau artiffisial

Nid fedrir rheoli'r math o oleuadau a fydd y tu mewn i adeilad, Fodd bynnag, y tu allan, mae'n rhesymol i'r ACLI benderfynu pa fath a pha lefel o olau afyddai'n addas ac yn dderbyniol.

Mae'r Awdurdod wedi cynhyrchu Arweiniad Cynllunio Atodol ar oleuadau allanol. Mae'n ystyried llygredd golau a phob math o systemau golau sy'n gallu lleihau niwed ac sy'n gallu bod yn dderbyniol mewn amgylchiadau penodol.

Os nad yw'r goleuadau allanol yn cael eu rheoli, cydnabyddir y gallai effaith yr adeilad wedi iddi nosi fod yn sylweddol ac y gallai ddominyddu'r tirlun o fannau penodol.

O gofio hyn, bydd amod yn cael ei osod ar y caniatâd i ddarparu manylion am y goleuadau arfaethedig er mwyn sicrhau nad oes unrhyw olau o'r safle yn mynd y tu draw i'w ffiniau nac i awryr y nos er mwyn sicrhau bod unrhyw effeithiau yn hyn o beth o fewn terfynau sydd fe ystyrir, yn dderbyniol o ran i niwed i amwynderau lleol ac hefyd er mwyn sicrhau na fydd yr adeilad yn cael ei oleuo yn y fath fodd sy'n golygu ei fod yn weladwy o bell wedi iddi nosi.

Wedi hynny, bydd gwaith yn mynd rhagddo'n unol â'r manylion sydd wedi'u cymeradwyo.

Petai'r ystyriaeth hon yn parhau fel rheswm dros wrthod yna fe ddylai aelodau fod yn glir na fydd modd cyflawni hyn a bod tystiolaeth ar gael i gefnogi hynny.

Effeithiau niweidiol ar y tirlun

Ni ellir dadlau nad yw'r adeilad yn weladwy. Nid yw hyn yn ei hun yn reswm am gyfiawnhau gwrthod y cais.

Mae'r system gynllunio yn cynnal yr egwyddor y dylid diogelu cefn gwlad er ei lles ei hun ond cydnabyddir y gall defnydd amaethyddol ac adeiladau amaethyddol, mewn amgylchiadau penodol, gael eu lleoli mewn lleoliadau o'r fath.

Ym marn y Swyddogion, ni fydd ymddangosiad y sied yn y lleoliad hwn yn cael effaith i'r fath raddau y byddai hynny'n cyfiawnhau gwrthod y cais. Er bod yr adeilad yn fawr, ni fydd modd ei weld ond o fannau penodol ac nid o ardal eang. Nid ystyrir bod cynnwys yr adeilad hwn yn y tirlun gwledig yn amharu'n annerbyniol ond yn fath o ddatblygiad sy'n gyffredin mewn ardaloedd cefn gwlad gan fod ei swyddogaeth yn gofyn am leoliad o'r fath.

Ymhellach, bydd gwneud gwaith tirlunio, dros amser, yn cynorthwyo'r adeilad i gydweddu â'r tirlun gan leihau ei effaith hyd yn oed yn fwy.

Os gwrthodir y cais ar y sail hwn, rhaid i Aelodau fod yn glir fod yr effaith yn sylweddol ac yn ormodol o niweidiol i ymddangosiad y lleoliad. Rhaid nodi'r niwed a'i arwyddocâd yn nhermau effaith annerbyniol a nodir os yw hwn i'w ddefnyddio fel rheswm y gellir ei gyfiawnhau dros wrthod.

1. Casgliadau

Ystyrir y rhesymau a roddwyd gan yr Aelodau yng nghyfarfod y Pwyllgor diwethaf yn ystyriaethau cynllunio o bwys. Fodd bynnag, yr hyn sy'n rhaid ei benderfynu yw faint o bwys ellir ei roi ar yr ystyriaethau hynny wrth lunio argymhelliad ac wrth benderfynu ar y cais.

Mae wedi'i ddangos uchod nad yw'r rhesymau a roddwyd gan Aelodau yn rhai amlwg ac ni ellir eu hystyried i'r fath raddau y gellid amddiffyn gwrthod y cais hwn yn gadarn mewn apêl.

2. 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 offen 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 I, 991514/04 Rev H a 991514/01 Rev I a dderbyniwyd ar 31/01/17. 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 llwyni 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) Bydd manylion goleuadau allanol yn cael eu cyflwyno i ac yn cael eu cymeradwyo gan yr awdurdod cynllunio lleol o fewn mis i ddyddiad y caniatâd hwn. Yn dilyn hynny, bydd y datblygiad yn parhau yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Er bydd mwynderau.

(05) 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 I	31/01/17
Drychiadau	991514/04 Rev H	31/01/17
Cynllun Llawr	991514/03 Rev F	31/01/17
Cynllun Bloc	991514/02 Rev I	31/01/17
Adran B-B Storfa Slyri	991514/05 Rev A	31/01/17

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

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

7.5

Gweddill y Ceisiadau

Remainder Applications

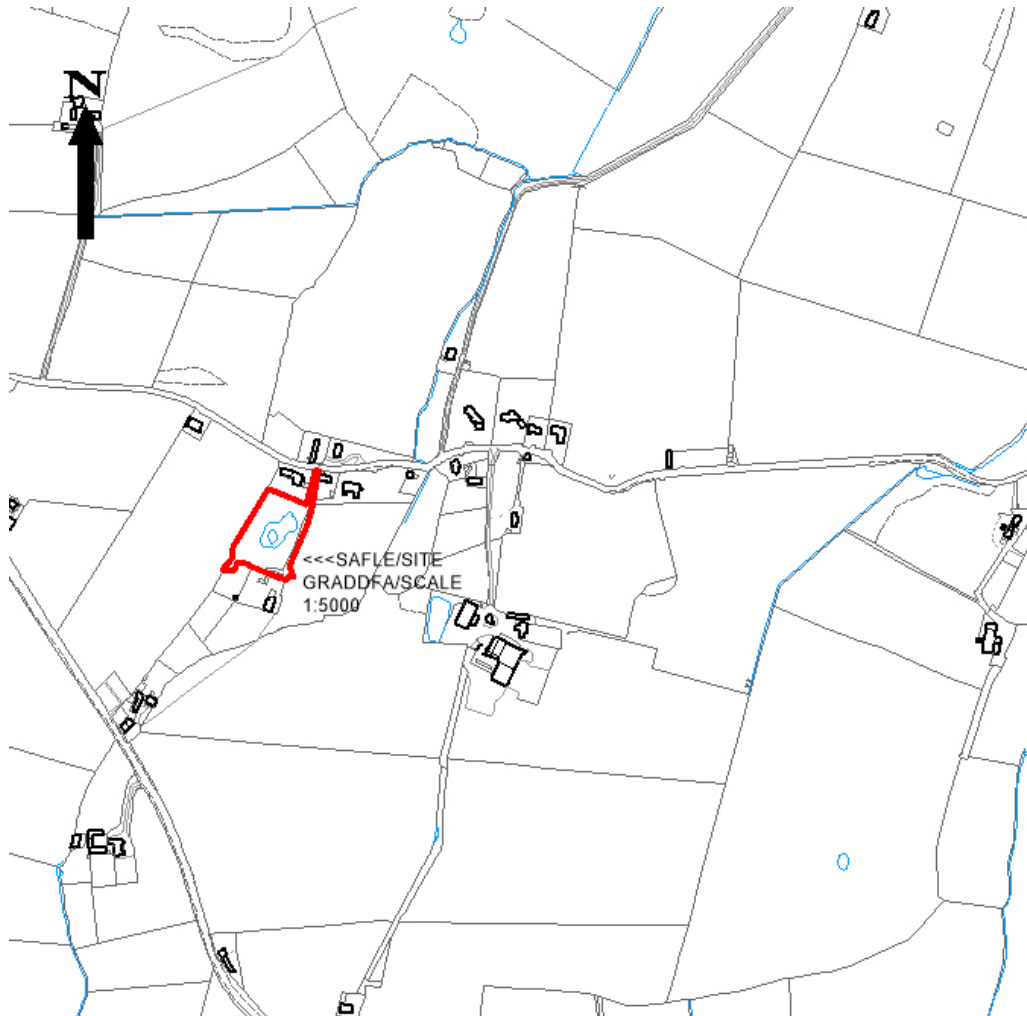
Rhif y Cais: **25C242** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Gordon Sutherland

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

Tyn Cae, Coedana, Llanerchymedd



Pwyllgor Cynllunio: 05/04/2017

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (IWJ)

Argymhelliad:

Caniatáu.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Ar gais Aelod Lleol – Y Cynghorydd Kenneth P Hughes

Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 2 Tachwedd, 2016 penderfynodd Aelodau ymweld â'r safle cyn penderfynu ar y cais. Ymwelwyd â'r safle ar 16 Tachwedd, 2016 ac mae'r Aelodau bellach yn gyfarwydd ag ef a'i osodiad.

Fel y gŵyr Aelodau, gohiriwyd rhoi sylw i'r cais yng nghyfarfodydd y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ers hynny oherwydd bod swyddogion yn disgwyl am ragor o fanylion i gefnogi'r cais. Erbyn hyn mae adroddiad hydrodaearegol wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais.

1. Y Safle a'r Bwriad

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

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

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

2. Mater(ion) Allweddol

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

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 30 – Tirlunio

Polisi 42 – Dylunio

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi D4 - Amgylchedd

Cynllun Datblygu Unedol wedi'i Stopio

Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu

Polisi GP2 – Dylunio

Polisi EN1 - Tirlunio

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

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

Y 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 –Yn dilyn yr ymatebion i'r ymgynghoriad cychwynnol, cododd yr adran bryderon ynglŷn â'r llif dŵr daear yn yr ardal ac ynghylch a yw'r cynnig yn effeithio'n andwyol ar lefelau dŵr o dan y safle ac yn cael effaith niweidiol ar weithrediad y tanciau septig yn yr ardal.

Felly gofynnwyd i'r ymgeisydd gyflwyno asesiad hydroddaearegol. Daeth yr asesiad hwnnw i law'r adran ar 22 Chwefror, 2017.

Mae'r adroddiad hydroddaearegol yn casglu nad oes unrhyw lif dŵr sylweddol o'r pwll. Yn dilyn asesu'r adroddiad hydroddaearegol, nid yw'r Adran Iechyd yr Amgylchedd wedi codi unrhyw bryderon pellach. Ystyrir nad yw'r cynnig yn cael effaith sylweddol ar hydroddaeareg yn yr ardal o'i gwmpas

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 Prifffyrdd 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

Hysbysebwyd y cais drwy ysgrifennu at ddeiliaid eiddo cyfagos. Arddangoswyd hysbysiad ger y safle hefyd a rhoddwyd hysbyseb yn y papur newydd lleol. Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais sawl gwaith yn dilyn cyflwyno cynlluniau diwygiedig / gwybodaeth bellach.

Cafwyd sawl llythyr gyda sylwadau o ganlyniad i'r cyhoeddusrwydd a roddwyd i'r cais. Bydd y cyfnod hysbysu diweddaraf yn dod i ben ar 29 Mawrth, 2017.

Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, mae'r prif bwyntiau a godwyd yn dilyn pob cyfnod hysbysu fel a ganlyn:

- 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
- Nid yw'r cynnig yn naturiol ond, yn hytrach, llyn / pwll a wnaed gan ddyn ydyw.
- Mae'r pwll ar lefel uwch na'r eiddo preswyl cyfagos.
- Ers adeiladu'r pwll, mae'r tir cyfagos wedi bod yn llawer mwy llawn dŵr am gyfnodau hwy. Yn ogystal, mae dŵr yn cymryd mwy o amser i ddraenio.
- Pryderon pe bai'r draeniau'n blocio neu lannau'r pwll yn dymchwel.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pan mae'n glawio'n drwm a lefel y dŵr yn codi, mae draen hidlo gorlif yn caniatáu i ddŵr ollwng o'r pwynt hwnnw i'r cwrs dwr cyfredol sydd tua gogledd ddwyrain y pwll. Bydd dwr o'r cwrs dwr cyfredol wedyn yn gollwng i'r prif draen 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 gyrsiâu dwr neu ffosydd cyfredol yn mynd i mewn iddo. Mae lefelau'r dŵr yn y pwll fe ymddengys, yn adlewyrchu lefel y tabl dwr daear gyfredol a'r unig lif ychwanegol sy'n mynd iddo yw'r llif o'r tir uchel cyfagos; rheolir hyn gyda draeniau hidlo a'r pwll a chânt eu cyfeirio wedyn i arllwysfa addas'.

Cyflwynwyd adroddiad hydroddaearegol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ar 22 Chwefror 2017. 'Roedd yr asesiad yn cynnwys cerdded o gwmpas y safle a goruchwylio gwaith i wneud twll arsylwi yn is na lefel y pwll. Mae'r gwaith hwn wedi darparu gwybodaeth ynghylch y cyfundrefnau daearegol a hydroddaearegol ac fe'i defnyddiwyd i ddatblygu model hydroddaearegol cysyniadol amlinellol ar gyfer y pwll arfaethedig, gan nodi llwybrau posibl i'r dŵr fudo i eiddo cyfagos.

Mae casgliad ac argymhellion yr adroddiad yn datgan:

A site walkover, supervision during excavation of an observation hole and subsequent check of the hole after 24 hours were conducted to create a conceptual model of the pond at Ty'n Cae and the surrounding area.

The observation hole intercepted dry clay to below the greatest demonstrated depth of the pond, which remained dry after 24 hours confirming that no significant lateral pathways of water flow were encountered downgradient of the pond.

The observations were consistent with there being no significant leakage through the base of the pond as there was no discernible drop in the levels of the pond below the inlet level of the overflow channel.

Yn dilyn asesu'r adroddiad hydroddaearegol, nid yw'r Adran Iechyd yr Amgylchedd wedi codi unrhyw bryderon pellach. Ystyrir felly nad yw'r cynnig yn cael effaith sylweddol ar y hydroddaeareg yn yr ardal o gwmpas y safle.

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

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

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

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

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

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

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

Nid ystyrir y byddai'n ddoeth nac er budd ehangach y cyhoedd i'r Awdurdod Cynllunio Lleol gymryd camau gorfodaeth gynllunio ffurfiol yn yr achos hwn, waeth beth oedd y cymhelliant ac a weithredwyd yn fwriadol neu fel arall.

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

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

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

7. Casgliad

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

Yn dilyn asesu'r adroddiad hydroddaearegol, nid yw'r Adran Iechyd yr Amgylchedd wedi codi unrhyw bryderon pellach. Ystyrir nad yw'r cynnig yn cael effaith sylweddol ar hydroddaeareg yr ardal gyfagos.

Gan ystyried y polisi cynllunio, yr holl ffeithiau perthnasol a'r ystyriaethau cynllunio; yn amodol ar sylwadau ychwanegol gan aelodau o'r cyhoedd, 'rwy'n argymhell bod y cais yn cael ei gymeradwyo

8. Argymhelliad

Caniatáu'r datblygiad gydag amodau.

(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
2992-CAU-XX-XX-RP-V-0300	29/03/2017	Adroddiad Hydroddaeare-gol

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 9)

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

7.6

Gweddill y Ceisiadau

Remainder Applications

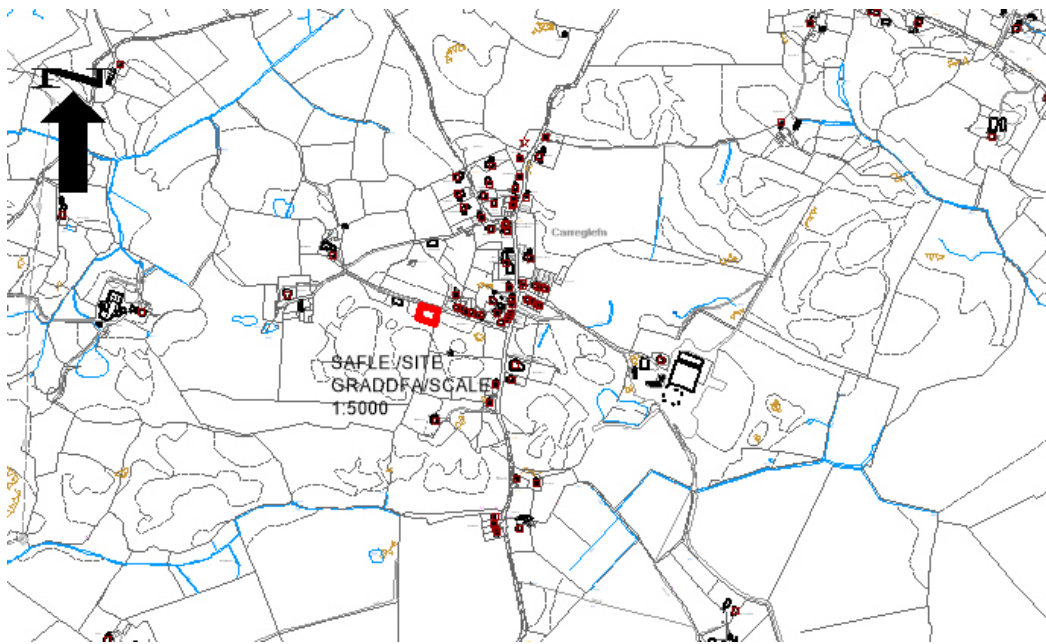
Rhif y Cais: **38C324** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Sion Jones

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

Alma Hall, Carreglefn



Pwyllgor Cynllunio: 05/04/2017

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (GJ)

Argymhelliad:

Gwrthod.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio ar gais yr aelod lleol.

Yn ei gyfarfod ar 1 Mawrth 2017, argymhellodd aelodau'r pwyllgor y dylid ymweld â'r safle. Gwnaed hynny ar 15 Mawrth ac mae'r aelodau bellach yn gyfarwydd gyda'r safle a'r ardal o'i gwmpas.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r cynnig am ganiatâd amlinellol i godi annedd gyda'r holl faterion wedi eu cadw'n ôl yn Alma Hall, Carreglefn.

2. Mater(ion) Allweddol

Y prif fater yw a ydi'r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau cyfredol a'r Cynllun Datblygu Lleol sy'n esblygu, ac a fydd y cynnig yn effeithio ar amwynderau eiddo cyfagos.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 31 - Tirwedd

Polisi 42 – Dyluniad

Polisi 48 – Meini Prawf Datblygu Tai

Polisi 50 – Anheddau Rhestredig

Polisi 53 – Tai yn gefn gwlad

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi A2 – Tai

Polisi A3 - Tai

Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dyluniad

Polisi D29 - Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol wedi ei atal

Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu

Polisi GP2 – Dyluniad

Polisi HP5 – Pentrefi Bach a Chlystyrau Gwledig

Polisi HP6 – Anheddau yn y Wlad Agored

Polisi EN1 - Tirwedd

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Adneuol

Polisi TAI 17 – Tai mewn Pentrefi Lleol, Gwledig ac Arfordirol

Polisi Strategol PS15 - Strategaeth Anheddiadau

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Cymuned – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Aelod Lleol (Y Cynghorydd Ken Hughes) – yn gofyn i'r cais gael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion er ystyriaeth.

Aelod Lleol (Y Cynghorydd Llinos Medi Huws) – dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Aelod Lleol (Y Cyngorydd John Griffith) – dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Awdurdod Priffyrdd – Caniatâd amodol

Adran Ddraenio – Sylwadau safonol

Dŵr Cymru – Caniatâd amodol

Hysbysebwyd y cais drwy osod hysbyseb ar y safle ynghyd â dosbarthu llythyrau personol i ddeiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 17 Chwefror 2017. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad roedd 1 llythyr yn mynegi pryderon wedi dod i law. Mae'r prif bryderon fel a ganlyn:-

- Ni ddylid blocio'r llwybr mynediad
- Rhannu costau cynnal a chadw'r llwybr mynediad
- Creu cynsail ar gyfer datblygu ymhellach

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Polisi

Mae Carreglefn wedi ei adnabod fel Anheddiad Rhestredig o dan Bolisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn ac fel Pentrefan ac ardal Glwstwr o dan Bolisi HP5 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

O dan Bolisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn ystyrir bod ceisiadau am blotiau unigol oddi fewn neu ar gyrrion anheddiad yn dderbyniol.

Mae Polisi HP5 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd yn datgan y bydd anheddau sengl yn cael eu caniatáu ar safleoedd mewnlenwi, neu safleoedd derbyniol eraill sydd union gerllaw y rhan o'r pentrefan neu glwstwr sydd wedi ei ddatblygu, cyhyd ac na fydd y datblygiad yn achosi niwed gormodol i gymeriad y grŵp nac unrhyw ymwthiad gweledol niweidiol i'r dirwedd oddi amgylch.

Mae Polisi A2 Cynllun Strwythur Gwynedd yn datgan y dylid lleoli tai newydd oddi fewn neu ar ffin aneddiadau ac ar raddfa sy'n adlewyrchu poblogaeth bresennol yr aneddiadau, yn ôl cyfran cyfanswm y boblogaeth yn yr ardal berthnasol.

Mae paragraff 9.3.3 yn datgan na ddylid caniatáu i fewnlenwi ansensitif, neu effaith gynyddol datblygu neu ailddatblygu, niweidio cymeriad nag amwynderau'r ardal.

Mae paragraff 9.3.4 yn datgan y dylai awdurdodau cynllunio lleol, wrth benderfynu ar geisiadau am dai newydd, sicrhau nad yw'r datblygiad arfaethedig yn niweidio cymeriad nag amwynderau'r ardal.

Mae Polisi TAI 17 y Cynllun Datblygu Lleol yn dynodi Carreglefn fel Pentref Gwledig arfordirol. Mae'r polisi'n datgan y dylai tai yng Ngharreglefn gael eu caniatáu dim ond er mwyn cwrdd ag angen yn y gymuned a thai fforddiadwy.

Prif ystyriaethau cynllunio

Nid ystyrir bod safle'r cais yn union ar ffin anheddiad Carreglefn. Mae safle'r cais ar dir anwastad a byddai'n rhaid cael gwared â thir sylweddol oddi ar y safle. Bydd yr annedd wedi ei lleoli ar dir amaethyddol ac nid oes unrhyw eiddo naill ochr na llall y plot arfaethedig.

Byddai'r cynnig yn niweidio cymeriad ac edrychiad yr ardal ac ni fyddai'n cyd-fynd â Pholisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn. Byddai codi annedd ar y safle hwn hefyd o bosib yn arwain at ddatblygiad preswyl pellach fyddai'n niweidio cymeriad ac amwynderau'r ardal leol.

Nid yw'r cais yn cydymffurfio â Pholisi 50 oherwydd byddai'n ymestyn y ffurf adeiledig ymhellach i'r dirwedd fyddai'n niweidio cymeriad a mwynderau'r ardal leol.

Mae'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn ystyriaeth faterol y gellir rhoi pwys arno yn y broses gwneud penderfyniad ar hyn o bryd. Yn y man bydd y Cyngor yn cyhoeddi Hysbysiad Newidiadau Mân Faterion sy'n Codi sy'n cynnwys newid i Bolisi TAI 17. Bydd rhaid cynnal ymgynghoriad ac archwiliad cyhoeddus pellach cyn i'r Cynllun gael ei fabwysiadau.

Effaith ar amwynderau eiddo preswyl cyfagos

Nid ystyrir y byddai'r annedd yn cael effaith niweidiol ar amwynderau presennol deiliaid eiddo cyfagos oherwydd ei bellter oddi wrth eiddo preswyl sy'n bodoli eisoes.

Priffyrdd

Mae'r Adran Briffyrdd wedi cadarnhau eu bod yn fodlon â'r amodau ysgrifenedig priodol.

7. Casgliad

Nid ystyrir y byddai codi annedd yn y lleoliad hwn yn dderbyniol, ac y byddai'n gyfystyr â datblygiad yn y cefn gwlad agored, yn groes i Bolisi 53 Cynllun Lleol Ynys Môn a Pholisi HP6 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

8. Argymhelliad

Gwrthod

(01) Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol o'r farn y buasai'r bwriad yn golygu codi ty mewn cefn gwlad a dim tystiolaeth fod ar neb ei angen am gyfnod hir at ddibenion menter wledig; o'r herwydd tynnai'r datblygiad yn groes i Bolisi A6 o Gynllun Fframwaith Gwynedd, Polisi 53 Cynllun Lleol Ynys Môn, Polisi HP6 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd (yn 2005) a'r wybodaeth a roddir yn Polisi Cynllunio Cymru.

(02) Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried y byddai'r cynnig yn niweidiol i gymeriad ac edrychiad yr ardal ac yn arwain at erydiad annerbyniol cae gwledig deniadol yn yr Ardal Tirwedd Arbennig hon ac y byddai felly yn tynnu'r groes i Bolisiau A2, A3 a D4 Cynllun Fframwaith Gwynedd, Polisiau 1, 31, 42, 48 a 50 Cynllun Lleol Ynys Môn, Polisiau GP1, GP2, EN1 a HP5 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd a'r darpariaethau ym Mholisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 9, 2017).

9. Polisiau Eraill

Nodyn Cyngor Technegol 12 - Dylunio

CCA – Cyfarwyddyd Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig

Cyfarwyddyd Cynllunio Cymru 9fed Rhifyn

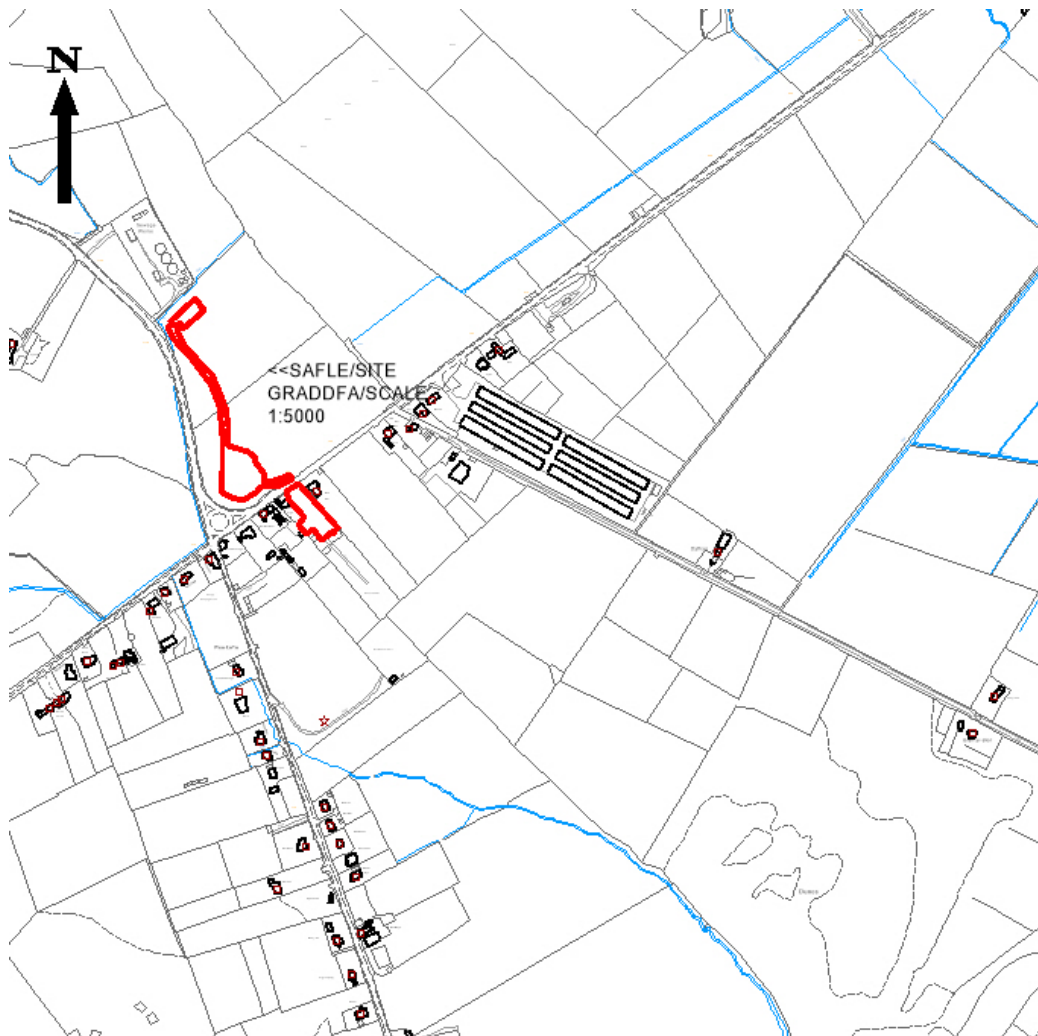
Rhif y Cais: **45C84R/ECON** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Liam Barrie

Cais llawn ar gyfer codi adeilad oergell, adeilad achlysur, ac adeilad seminar ynghyd a chreu mynedfa i gerbydau gyda maes parcio i gwsmeriaid, maes parcio cymunedol ac ardal hamdden a dymchwel adeilad allanol ar dir yn a gyferbyn a / Full application for the erection of a fridge building, function building and seminar building together with the construction of a vehicular access with customer parking, community parking, recreational space and demolition of outbuilding on land at and adjacent to

The Marram Grass Cafe, White Lodge, Niwbwrch/Newborough



Pwyllgor Cynllunio: 05/04/2017

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (SCR)

Argymhelliad:

Caniatáu.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Ar gais yr Aelod Lleol, Cyng A Griffith

Yn ei gyfarfod ar 1af Mawrth, 2017 argymhellodd aelodau'r pwyllgor y dylid ymweld â'r safle.

Cynhaliwyd yr ymweliad safle hwnnw ar 15fed Mawrth ac mae'r aelodau bellach yn gyfarwydd gyda'r safle a'r ardal o'i gwmpas.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r cais yn cynnwys codi tri adeilad newydd ar y safle yn cynnwys adeilad swyddogaeth ar wahân, adeilad seminar/arddangos a storfa oergell allanol, gwaith ailgyflunio o fewn y safle er mwyn gwella'r adnoddau parcio yn y safle presennol ynghyd â darparu maes parcio newydd gyferbyn â Marram Grass a fydd wedi'i leoli yn agos i'r gylchfan.

Mae'r safle yn wynebu'r A4080, ar hyd y ffordd a adwaenir fel Lôn Filltir, yn setliad Penlon. Mae'r caffi/bwyty presennol o wneuthuriad un llawr ac wedi'i gladio mewn coed. Mae'r Marram Grass wedi'i leoli o fewn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ac ar dir o flaen safle carafanau symudol White Lodge, Mae'r eiddo sy'n union ger safle'r cais yn unedau preswyl un llawr.

Mae'r tir lle mae'r maes parcio newydd arfaethedig wedi'i leoli yn gorwedd y tu allan i'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol, fodd bynnag mae'n gorwedd o fewn yr Ardal Tirlun Arbennig. Bydd y fnyedfa gerbydau a gymeradwywyd o dan y cais cynllunio cyfeirnod 45C84M/ENF ar gyfer cadw cae chwarae bellach yn gwasanaethu'r maes parcio newydd. Bydd llwybr newydd yn cael ei osod er mwyn cysylltu'r maes parcio yn y cae chwarae a'r maes parcio arfaethedig.

Bydd y maes parcio sydd wedi'i leoli o fewn y cae chware ar gael i'r cymunedau lleol a thwristiaid.

2. Mater(ion) Allweddol

Prif faterion y cais yw a yw'r cais yn cydymffurfio â pholisïau presennol, a fydd y cais yn niweidio amwynderau'r eiddo cyfagos neu'n cael effaith andwyol ar yr ardal gyfagos sydd wedi'i dynodi'n Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ac a fydd y cais yn cael effaith andwyol ar ddiogelwch y ffordd.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi B1 – Datblygiadau sy'n creu cyflogaeth

Polisi B7 – Gofynion lleoli

Polisi B9 – Ehangu cyfleoedd cyflogaeth yn yr economi wledig.

Polisi CH1 – Datblygiadau hamdden a thwristiaeth

Policy D1 - Tirlun

Polisi D4 – Lleoliad, safle a dyluniad

Polisi D7 – Tir amaethyddol

Polisi D29 – Safon y dyluniad

Polisi D32 – Trefniant y safle a thirlunio

Polisi FF12 – Safonau parcio.

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 2 – Swyddi newydd

Polisi 5 – Dyluniad

Polisi 26 – Safonau Parcio
Polisi 30 – Tirlun
Polisi 31 – Tirlun

Y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

Polisi EP4 – Cyfleoedd cyflogaeth eraill ac arallgyfeirio amaethyddol
Polisi EN1 – Ardal Cymeriad Tirwedd Arbennig
Polisi EN2 – Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol
Polisi SG7 – Sŵn

Polisi Cynllunio Cymru (9fed Argraffiad)

Nodyn Cyngor Technegol 6 – Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy
Nodyn Cyngor Technegol 11 – Sŵn
Nodyn Cyngor Technegol 12 – Dyluniad

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF1 – Meini prawf datblygu
Polisi PCYFF2- Dylunio a llunio
Polisi CYFF3 – Dylunio a Thirlunio
Polisi Strategol PS10 – Darparu cyfle ar gyfer economi ffyniannus
Polisi ISA2 – Cyfleusterau Cymunedol
Polisi TRA2 – Safonau Parcio
Polisi TRA4 – Effeithiau Rheoli Trafnidiaeth

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

Cyngor Cymuned – Gwrthwynebu o ganlyniad i'r posibilrwydd o or ddatblygu'r safle, cynnydd mewn problemau traffig, ardal yn yr AHNE a phroblemau preifatrwydd o ganlyniad i fwy o weithgaredd a sŵn.

Aelod Lleol, Cyng A Griffith – Galw'r cais i mewn oherwydd yr effaith ar y tirlun, diogelwch priffyrdd, effaith ar amwynderau eiddo cyfagos, gwrthwynebiad gan y Cyngor Cymuned a graddfa'r pryder gan drigolion Penlon.

Aelod Lleol, Cyng P Rogers – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Awdurdod Priffyrdd – Argymell caniatâd gydag amodau

Adran Ddraenio – Wedi gofyn am fwy o wybodaeth

Cyfoeth Naturiol Cymru – Dim gwrthwynebiad

Iechyd Amgylcheddol – Wedi gofyn am asesiad sŵn – ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, nid yw'r manylion wedi dod i law.

Ymateb gan aelodau o'r cyhoedd

Hysbysebwyd y cais drwy arddangos rhybudd ar y safle, cyhoeddi rhybudd yn y wasg lleol a dosbarthwyd llythyrau personol er mwyn hysbysu deiliaid yr eiddo cyfagos. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn sylwadau yw 3 Mawrth, 2017 ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn roedd 53 o lythyrau o wrthwynebiad, 4 llythyr o gefnogaeth ynghyd â deiseb ar arni 1770 o enwau a 488 sylwadau yn cefnogi'r cais wedi dod i law;

Gellir crynhoi'r prif faterion a godwyd fel a ganlyn:

i) Allan o gymeriad, datblygiad mawr ar gyfer safle bach a'r effaith weledol ar yr ardal gyfagos sydd wedi'i dynodi'n Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Cafodd y cais blaenorol am faes parcio ei wrthod o ganlyniad i'r effaith ar y tirlun. Cais yn cynnig lle parcio ar gyfer 69 o gerbydau ar dir amaethyddol.

ii) Llygredd sŵn a golau – a fydd angen goleuadau ar y safle?

iii) Dylid darparu lle parcio o fewn y safle

iv) Diogelwch Priffyrdd – A yw'r llwybr sy'n cysylltu maes parcio'r cae chwarae a'r maes parcio arfaethedig yn ddiogel, a yw'n ddiogel i gerddwyr gerdded rhwng y maes parcio a'r bwyty? A yw'r cyfleusterau parcio arfaethedig yn addas ar gyfer y datblygiad?

v) Risg llifogydd – a oes asesiad llifogydd wedi'i gynnal ac a oes Asesiad Effaith Amgylcheddol wedi'i gyflwyno fel rhan o'r cais.

vi) Nododd yr ymgeisydd yn ystod y broses o benderfynu ar y cais ar gyfer y cae chwarae nad oedd y cais yn gysylltiedig â Marram Grass.

vii) Nid yw caniatâd cynllunio wedi'i roi ar gyfer newid defnydd y tir o ddefnydd amaethyddol i ddefnydd garddwriaethol.

viii) Cais yn cynnwys newid defnydd y safle teithiol yn lleoliad swyddogaeth/bar/seminar.

ix) Ymgeiswyr yn nodi fod y cais yn cynnwys creu safle bwtsiera – bydd hyn yn creu busnes arall ac yn creu traffig ychwanegol.

x) Colli goleuni a phreifatrwydd

xi) Effaith ar fywyd gwyllt

xii) Ni ddylid cynnwys y cae pêl-droed fel rhan o'r cais cyfredol oherwydd ni chaniatawyd i'r gwrthwynebwyr drafod yn caffi yn ystod y broses o benderfynu ar y cais ar gyfer y cae pêl-droed.

xiii) Mae carreg a ystyrir yn Heneb Hynafol wedi'i lleoli o fewn safle'r cais .

Codwyd materion eraill hefyd mewn perthynas ag enwi'r safle yn Gardd Rhosyr sy'n rhoi'r argraff y bydd busnes arall yn cael ei redeg o'r safle.

Mewn ymateb i'r sylwadau hyn, nodaf y sylwadau canlynol:

i) Mae digon o le o fewn y safle ar gyfer yr adeiladau arfaethedig ac o ganlyniad i'r ffaith bod y safle eisoes yn fenter fasnachol yn cynnwys caffi/bwyty yn nhu blaen y safle a safle carafanau symudol yng nghefn y safle fe ystyrir bod y cais yn dderbyniol yn y lleoliad hwn ac na fydd yn cael effaith andwyol ar yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Mae'r sylwadau mewn perthynas â'r maes parcio wedi derbyn sylw yn yr adran Prif Ystyriaethau Cynllunio isod.

ii) Gofynnwyd am wybodaeth bellach mewn perthynas â'r sŵn a fydd yn cael ei greu gan yr adeilad oergell allanol arfaethedig ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, rydym yn dal i ddisgwyl am yr asesiad.

Yn ystod y broses o benderfynu ar y cais blaenorol ar gyfer yr adeilad swyddogaeth ac adeilad arddangos/seminar fe gadarnhaodd yr Adain Iechyd Amgylcheddol fod codi ffens acwstig 3 metr o uchder ar hyd y terfyn rhwng yr adeiladau arfaethedig a Glan Aber a'r dyluniad diwygiedig a oedd yn cynnwys tynnu'r agoriadau yn yr adeiladau arfaethedig yn golygu bod eu pryderon gwreiddiol wedi derbyn sylw ac ni nodwyd unrhyw wrthwynebiad i godi adeiladau ar y safle.

iii) Yn ystod y broses o benderfynu ar y cais blaenorol fe gynghorwyd yr ymgeisydd mai cynllun ar gyfer darparu maes parcio ychwanegol o fewn y safle presennol fyddai'r ateb gorau. Mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau nad yw'r tir tu ôl i'r safle (safle carafanau symudol) yn berchen iddyn nhw ac nad oes digon o le o fewn cwrtill y caffi/bwyty i ddarparu'r lle parcio angenrheidiol a dyna pam y mae angen am i'r maes parcio arfaethedig gael ei leoli ar dir dros y ffordd y Marram Grass.

iv) Bydd y cais am fannau parcio ychwanegol yn sicrhau nad oes unrhyw un yn parcio ar y ffordd fawr. Nid yw'r Awdurdod Priffyrdd wedi gwrthwynebu'r cais ac wedi argymhell caniatáu gydag amodau

v) Nid yw'r safle wedi'i leoli o fewn Parth Llifogydd ac felly nid oes angen asesiad risg llifogydd fel rhan o'r cais. Gan fod rhan o safle'r cais o fewn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol fe gofrestrwyd cais sgrinio. O ganlyniad i raddfa'r datblygiad fe benderfynwyd nad oedd angen Asesiad Effaith Amgylcheddol.

vi) Ni allaf roi sylwadau ar yr hyn a nodwyd yn ystod y broses o benderfynu'r cais blaenorol. Mae'r cais fel y'i cyflwynir yn cynnwys tir o fewn y maes chwarae a gymeradwywyd a bydd yn darparu llefydd parcio ychwanegol ar gyfer cwsmeriaid Marram Grass, aelodau o'r gymuned leol a ymwelwyr â'r ardal a fydd yn lleihau nifer y bobl sy'n parcio ar y stryd yn Niwbwrch ar hyn o bryd.

vii) Mae'r Swyddog Gorfodaeth wedi cadarnhau bod cwynion eisoes wedi'u cyflwyno i'r adran o ran y newid posibl i'r defnydd o'r tir ac fe ymchwiliwyd i'r mater. Roedd y gweithgareddau a oedd wedi'u cynnal ar y safle h.y. cadw moch, plannu coed a thyfu llysiau yn cael eu hystyried yn weithgareddau amaethyddol ac felly nid oeddent yn weithgareddau a oedd angen caniatâd cynllunio ychwanegol.

viii) Nid yw'r cais yn cynnwys newid defnydd o'r safle carafanau symudol sydd y tu ôl i'r safle. Mae'r cais yn cynnwys tu blaen y safle yn unig lle y mae Marram Grass wedi'i leoli.

ix) Nid yw'r wybodaeth a gyflwynwyd i gefnogi'r cais yn cynnwys creu adeilad bwtsiera. Mae cadarnhad wedi'i geisio gan yr asiant mewn perthynas â'r honiad hwn ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn rydw i dal i ddisgwyl cadarnhad.

x) Mae 25 metr rhwng y maes parcio arfaethedig a'r eiddo cyfagos. Cynigir sgrinio fel rhan o'r datblygiad ar hyd ffin y maes parcio arfaethedig. Oherwydd y bwriad i sgrinio'r safle, y pellter rhwng y maes parcio arfaethedig a'r eiddo cyfagos, nid ystyrir y bydd y cynnig yn cael effaith andwyol ar fwynderau'r eiddo cyfagos i'r graddau y byddai hynny'n cyfiawnhau gwrthod y cais.

xi) Mae Asesiad o Gynefin Madfallod Cribog wedi cael ei dderbyn sy'n dweud bod y pyllau o ansawdd gwael ar gyfer Madfallod Cribog. Mae llythyr o wrthwynebiad a'r Asesiad Cynefin wedi cael ei anfon ymlaen i Gyfoeth Naturiol Cymru sydd wedi cadarnhau nad oes ganddynt unrhyw wrthwynebiad i'r cynllun.

xii) Mae'r cais cyfredol fel y'i cyflwynwyd yn cynnwys y maes parcio ar gyfer y cae pêl-droed.

xiii) Mae copi o'r llythyr a chynllun o safle'r cais wedi eu hanfon ymlaen i CADW a GAPS a'r ymateb a dderbyniwyd gan GAPS yw na ystyrir y garreg yn heneb o ganlyniad i'w maint ac mae'n debygol ei bod yn garreg y bydd da byw yn ei defnyddio i rwbio yn ei herbyn.

Nid yw'r ffaith bod yr ymgeisydd yn cyfeirio at y safle fel Gardd Rhosyr yn fater cynllunio defnydd tir. Os cynigir menter arall o'r safle hwn, a fyddai angen caniatâd cynllunio, byddai hynny'n derbyn sylw bryd hynny.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

45C84 - Newid defnydd adeilad allanol i ystafell de yn White Lodge, Penlon, Niwbwrch..
GWRTHOD 14/06/88.

45C84A/AD – gosod dau arwydd nad ydynt wedi eu goleuo yn White Lodge, Penlon, Niwbwrch.
GWRTHODWYD 19/09/1988.

45C84B – Gwelliannau i'r fynedfa yn White Lodge, Penlon, Niwbwrch. CYMERADWYWYD
18/04/1989

45C84C/AD – Gosod arwydd nad yw wedi ei oleuo yn White Lodge, Penlon, Niwbwrch.
CYMERADWYWYD 21/04/1989

45C84D – Estyniad i garej i ddibenion storio yn Meithrinfa White Lodge, Penlon, Niwbwrch. CYMERADWYWYD 14/11/1995.

45C84E – Tystysgrif cyfreithlondeb ar gyfer y defnydd cyfredol o dir fel safle i garafanau a gwersylla a chaffi yn White Lodge, Penlon, Niwbwrch. CYMERADWYWYD DEFNYDD CYFREITHLON 29/01/2010.

45C84F - Cais llawn i gynyddu nifer y carafanau teithio o 10 i hyd at 30, ynghyd ag ymestyn y tymor agor o'r Pasg/Medi i'r flwyddyn gyfan (12 mis) yn white Lodge, Penlon. DYCHWELWYD I'R YMGEISYDD 24/06/2014.

45C84G – Cais llawn i wneud gwaith altro ac estyn y White Lodge, Penlon. CYMERADWYWYD 24/02/2015.

45C84H – Cais llawn i ddymchwel yr adeiladau allanol a chodi adeilad newydd ar gyfer cynnal digwyddiadau gan gynnwys bar, cyfleusterau toiled a swyddfa yn White Lodge, Penlon. TYNNWYD Y CAIS YN ÔL 07/04/2015.

45C84I – Cais llawn i adeiladu mynedfa i gerbydau a maes parcio ar dir ger White Loge, Penlon – Gwrthod 03/12/2015

Cafodd y cais hwn ei wrthod oherwydd y cynigiwyd maes parcio ar gyfer 49 o gerbydau ar dir dros y ffordd i Marram Grass ac roedd yn cynnwys gosod tua 100 metr o drac mynediad ac ystyriwyd y byddai'n cael effaith andwyol ar y tirlun cyfagos.

45C84J - Cais llawn ar gyfer dymchwel yr adeilad allanol presennol ynghyd a chodi ysgubor newydd i gynnwys ystafell gweithgareddau, bar, ystafell arddangosiad/seminar, toiledau a swyddfa yn Marram Grass Cafe, White Lodge, Penlon, Niwbwrch – Gwrthod 03/12/2015

Cafodd y cais hwn ei wrthod o ganlyniad i'r diffyg llefydd parcio ar y safle er mwyn darparu ar gyfer y traffig ychwanegol y byddai'r cais yn ei greu.

45C84K/SCR – Barn sgrinio ar gyfer dymchwel yr adeilad allanol presennol ynghyd a chodi ysgubor newydd i gynnwys ystafell gweithgareddau, bar, ystafell arddangosfa/seminar, toiledau a swyddfa yn The Marram Grass, White Lodge, Penlon – Dim angen asesiad 27/10/15

45C84M/ENF Cais ôl-weithredol ar gyfer newid defnydd y tir i fod yn gae chwarae ynghyd â chreu mynedfa newydd ym Mhendref, Penlon, Niwbwrch – cymeradwywyd 02/11/2015.

45C84N – Cais llawn ar gyfer ymestyn nifer y carafanau o 10 i 30 gan ymestyn y tymor agor i gynnwys y flwyddyn ar ei hyd. White Lodge, Pen Lon, Niwbwrch – Dychwelwyd i'r Ymgeisydd 24/10/2016.

45C84P/ENF - Cais ar gyfer cadw pwll ar dir dros ffordd i White Lodge, Penlon – Cymeradwywyd 17/08/2016

45C84Q/AD ENF – Cais ôl-weithredol ar gyfer dau arwydd goleuedig.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyd-destun Polisi - Mae Polisi B1 Cynllun Fframwaith Gwynedd yn nodi y caniatier datblygiadau sy'n creu cyflogaeth ac sy'n cynyddu cyfleoedd am gyflogaeth, nad ydynt yn peri newidiadau annerbyniol i'r amgylchedd, ac sy'n dderbyniol i'r awdurdod cynllunio lleol yn nhermau lleoliad, safle, graddfa, dyluniad, mynediad a thirlunio. Mae Polisi 2 Cynllun Lleol Ynys Môn yn nodi y bydd y Cyngor yn cefnogi prosiectau sy'n creu swyddi ar safleoedd a ddyrannwyd ac ar safleoedd oddi mewn neu ar gyrion aneddeleoedd presennol. Ar safleoedd tu allan i'r aneddeleoedd presennol, bydd y Cyngor yn caniatáu datblygiadau cyflogaeth dim ond mewn amgylchiadau eithriadol lle mae'r ymgeisydd wedi medru dangos gofynion lleoli arbennig a buddion economaidd a fyddai'n cyfiawnhau cymeradwyo'r cynnig.

Mae Polisi 2 Cynllun Lleol Ynys Môn yn nodiy bydd datblygiadau sy'n creu cyflogaeth ar safleoedd eraill oddi mewn neu ar gyrion aneddeleoedd cydanbyddedig presennol yn cael eu caniatáu os yw eu graddfa a'u math yn gydnaws â'r ardal o amgylch, ac yn cyd-fynd â'r polisiau eraill yn y cynllun hwn.

Ar safleoedd tu allan i'r aneddeleoedd presennol, bydd y Cyngor yn caniatáu datblygiadau cyflogaeth dim ond mewn amgylchiadau eithriadol lle mae'r ymgeisydd wedi medru dangos bod gofynion lleoli arbennig a buddion economaidd a fyddai'n cyfiawnhau cymeradwyo'r cynnig.

Mae Polisi EP4 y Cynllun Datblygu Unedol a stopiwyd yn nodi y bydd ceisiadau sy'n cynyddu neu'n amrywio'r amrywiaeth o gyfleoedd cyflogaeth, gan gynnwys arallgyfeirio gwledig, yn cael eu caniatáu lle maent ar raddfa ac o fath sy'n cyd-fynd â'r ardal gyfagos a lle nad ydynt yn achosi niwed sylweddol...

Yn ôl yr ymgeisydd disgwylir y bydd y datblygiad o'r safle yn cynyddu'r tîm presennol o weithwyr o 14 i 35 o weithwyr a bydd nifer y gweithwyr amser llawn yn cynyddu o 4 i 29.

Oherwydd bod y Cynllun Datblygu Lleol ar y cyd bellach wedi cyrraedd rhyw bwynt yn ei baratoad, gellir yn awr ei ystyried fel ystyriaeth gynllunio materol.

Mae Polisi PS10 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn nodi y bydd y Cyngor, er yn ceisio gwarchod ac ehangu'r amgylchedd naturiol ac adeiledig, yn hwyluso twf economaidd yn unol â'r strategaeth gofodol...

Mae Polisi CYFF3 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn nodi y dylai pob cais integreiddio i'r hyn sydd o'i gwmpas. Fe ddylai ceisiadau sy'n methu â dangos (o ran natur, graddfa a lleoliad y datblygiad arfaethedig) y modd y mae tirlunio wedi cael ei gymryd i ystyriaeth o'r cychwyn cyntaf fel rhan o'r dyluniad, gael eu gwrthod.

Mae Polisi ISA2 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y cyd yn nodi y bydd y cynllun yn helpu i gynnal ac ehangu cyfleusterau cymunedol drwy ganiatáu datblygiad cyfleusterau cymunedol newydd gydag amodau; ac fe restrir y meini prawf y dylid eu bodloni.

Mae'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd bellach yn destun ymgynghoriad ac archwiliad pellach cyn y caiff y Cynllun ei fabwysiadu. Er yn berthnasol, o gofio'r newidiadau a gynigir ac ymgynghori cyhoeddus pellach, ychydig o bwys fedrir ei roi ar Bolisi CYFF3 a PS10 ar hyn o bryd.

Gan fod safle'r cais o fewn safle masnachol sefydledig, ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol mewn egwyddor.

Effaith ar yr eiddo cyfagos – Yn ystod y broses o benderfynu ar y cais blaenorol 45C84H i adeiladu ystafell ddiwyddiadau, ystyriwyd nad oedd y cynllun yn dderbyniol oherwydd nifer yr agoriadau yn nwy ran yr adeilad a'r defnydd arfaethedig ar gyfer y rhan yn y canol fel iard agored i'w defnyddio gan gwsmeriaid. Byddai niwsans sŵn yn debygol a byddai hynny'n effeithio'n andwyol ar fwynderau deiliad yr eiddo cyfagos. Mae'r cynllun cyfredol wedi cael ei ddiwygio a bellach nid oes drysau a ffenestri y gellir eu hagor ar dri o bedwar wyneb yr adeilad. Mae'r cynllun yn awr yn dangos ffens acwstig 3m o uchder yn sgrinio'r ffin rhwng dwy ran yr adeilad. Felly mae'r pryderon a nodwyd yn ystod y broses o benderfynu ar y cais blaenorol wedi derbyn sylw ac nid ystyrir y bydd y datblygiad yn effeithio'n andwyol ar fwynderau'r eiddo cyfagos i'r fath raddau ag y byddai'n rhaid gwrthod y cais.

Fel rhan o'r cynllun presennol fe gynigir oergell allanol newydd rhwng yr adeilad presennol a'r eiddo cyfagos o'r enw Glan Aber. Mae'r Adain Iechyd Amgylcheddol wedi gofyn i asesiad sŵn gael ei gyflwyno i gefnogi'r cais er mwyn asesu a fyddai'r datblygiad yn achosi niwsans i'r eiddo cyfagos. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, rydym yn dal i ddisgwyl yr asesiad sŵn.

Bydd y maes parcio arfaethedig wedi'i leoli dros y ffordd i'r eiddo preswyl Lantern House a Phen Wal Bach. Mae'r eiddo hyn yn eiddo un llawr ac mae gan Lantern House fwnd pridd o fewn y cwrtll sy'n rhannu'r eiddo a'r briffordd. Mae Pen Wal Bach wedi'i leoli ar lefel is na'r briffordd a'r maes

parcio arfaethedig. Mae pellter o 25 metr rhwng y maes parcio arfaethedig a'r eiddo cysylltiedig. O ganlyniad i'r sgriniau arfaethedig, pellteroedd rhwng y maes parcio a'r eiddo cyfagos ac o ganlyniad i'r ffaith bod yr eiddo wedi'u lleoli ar rwydwaith ffyrdd brysur, nid ystyrir y bydd y cais yn cael effaith andwyol ar amwynderau'r eiddo cyfagos i'r fath raddau y gellir gwrthod y cais.

Effaith ar y tirlun o amgylch – Mae safle'r cais wedi ei leoli yn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE). Mae'n ddynodiad statudol sy'n cydnabod ei bwysigrwydd o ran ansawdd y dirwedd ac yn nhermau cadwraeth natur.

Y prif amcan i ddynodiad AHNE yw cadw a chyfoethogi eu harddwch naturiol. Mae gan awdurdodau lleol ddyletswydd statudol i ystyried dibenion yr AHNE a dylai penderfyniadau rheolaeth datblygu sy'n effeithio ar AHNE yn y lle cyntaf ffafrio cadwraeth harddwch naturiol.

Mae'r safle wedi'i leoli mewn safle masnachol sy'n bodoli, yng nghanol datblygiadau adeiledig presennol ac oherwydd hyn, a graddfa a dyluniad yr adeiladau arfaethedig, nid ystyrir y bydd y cynllun yn cael effaith andwyol ar y tirlun o amgylch.

Mae'r cais hefyd yn cynnwys darparu maes parcio newydd ar gyfer 39 o gerbydau ar dir sydd wedi'i leoli dros y ffordd i Marram Grass ac sydd yn agos i'r gylchfan ac yn wrth ochr y cael chwarae. Mae tirlunio wedi'i gynig fel rhan o'r datblygiad a tra bydd y tirlunio arfaethedig a amlinellwyd yn lleihau effaith y datblygiad ar yr ardal gyfagos, nid ystyrir ei fod yn ddigonol a gofynnwyd am waith tirlunio pellach yn y safle a chytunwyd i'r cais hwnnw. Bydd tirlunio pellach ar hyn ffin y safle yn lliniaru effaith weledol y maes parcio arfaethedig.

Diogelwch Priffyrdd – Nid yw'r Awdurdod Priffyrdd wedi gwrthwynebu'r cais ac wedi argymhell caniatáu gydag amodau. Mae'r Awdurdod Priffyrdd hefyd wedi cadarnhau na fyddai'n gwrthwynebu unrhyw waith plannu ychwanegol i ddarparu sgrîn ar hyd terfyn y safle.

7. Casgliad

Cafodd y cais blaenorol i greu maes parcio ar gyfer 49 o gerbydau ar dir dros y ffordd i Marram Grass yn uniongyrchol, gyda llwybr mynediad ar hyd yr holl safle am tua 100 metr, ei wrthod o ganlyniad i'r effaith y byddai'n ei gael ar yr ardal gyfagos ac wedi pwysu a mesur, ystyriwyd y byddai'r effaith ar y tirlun yn fwy na buddion economaidd y cais.

Mae'r maes parcio bellach wedi'i ad-leoli ac wedi'i leoli ar y cae cyfagos sydd i'r gorllewin o safle'r cais blaenorol. Mae sgriniau wedi eu plannu ar hyd terfyn safle'r cais presennol a fydd yn cuddio'r safle rhag y cyhoedd. Mae nifer y mannau parcio wedi gostwng o 49 i 39 ar y llecyn hwn o dir, fodd bynnag mae mannau parcio hefyd yn cael eu cynnig yu ôl i'r cae chwarae lle cafodd parcio ei ganiatáu o dan gais 49C84M/ENF ar gyfer cadw'r cae chwarae.

Bydd y llefydd parcio ychwanegol o fewn ardal y cae chwarae ar gael i'r gymuned leol a phobl sy'n ymweld â'r ardal.

Bydd angen gwneud gwaith tirlunio ychwanegol at y gwaith a ddangoswyd ar y cynllun arfaethedig fel rhan o'r cynnig a bydd amod yn gofyn am fanylion tirlunio pellach ynghyd ag amserlen ar gyfer plannu yn rhan o'r caniatâd. Bydd hwn yn fesur lliniaru pellach a fydd yn sicrhau na fydd y datblygiad yn cael effaith andwyol ar y dirwedd o'i gwmpas.

O ganlyniad i'r uchod, ystyrir wedi pwysu a mesur bod y buddion economaidd yn rhai sylweddol ac er nad yw hynny'n ddigon yn ei hun mae'n gogwyddo'r balans yn un i fod o blaid y datblygiad.

O ganlyniad, ac wedi ystyried yr uchod, fystyrir bod y datblygiad yn cydymffurfio â pholisïau presennol ac na fydd yn cael effaith andwyol ar eiddo cyfagos na'r tirlun cyfagos ac na fydd yn cael effaith andwyol ar ddiogelwch y briffordd.

Ar yr amod y derbynir asesiad sŵn boddhaol a manylion draenio, rwy'n argymhell y dylid cymeradwyo'r cais.

8. Argymhelliad

Caniatáu'r datblygiad gydag amodau.

(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) Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd manylion llawn am y fynedfa a'r man croesi i gerddwyr wedi cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur. Rhaid cwblhau'r fynedfa a'r man croesi i gerddwyr yn unol â'r cynlluniau a gymeradwywyd cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma.

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

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

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(04) Ni fydd yr eiddo ond ar agor am fusnes rhwng 8.00a.m. a hanner nos o ddydd Llun i ddydd Sadwrn ac o 8.00a.m. i 11.00p.m. ar ddydd Sul ac ar Wyliau'r Banc.

Rheswm: I ddiogelu pleserau preswylwyr yr anheddau gerllaw.

(05) Ni chaniateir i unrhyw gwsmeriaid ddefnyddio'r lle bwyta ac eistedd y tu allan fel a ddangosir ar ddarluniad AL.1.2 rhwng 10.00pm a 8.00a.m.

Rheswm: I amddiffyn mwynderau preswylwyr tai cyfagos.

(06) Serch y manylion sydd wedi eu cynnwys ar ddarluniad rhif AL.0.3 (y cynllun o'r safle arfaethedig a dderbyniwyd ar 24/02/2017), bydd manylion am y gwaith tirlunio arfaethedig (gan gynnwys amserlen ar gyfer plannu) yn cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo cyn y cychwynnir defnyddio'r maes parcio a gymeradwywyd yma. Bydd y cyfryw goed a llwyni'n cael eu cynnal am gyfnod o bum mlynedd o adeg eu plannu a bydd coed a llwyni o faint a rhywogaeth debyg i'r rhai gwreiddiol yn cael eu plannu yn ystod y tymor plannau nesaf yn lle unrhyw goed neu llwyni a fydd yn marw, yn cael eu difrodi'n ddifrifol neu'n cael haint difrifol yn ystod y cyfnod hwn, oni bai y bydd yr awdurdod cynllunio lleol wedi rhoi ei ganiatâd ysgrifenedig i unrhyw amrywiad.

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol a phreswyl.

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

Rhif Dyluniad / Dogfen	Dyddiad a dderbyniwyd	Disgrifiad Dyluniad
AL.0.1	13/01/2017	Cynllun lleoliad
AL.1.1	13/01/2017	Cynllun Safle Presennol
AL.0.2	13/01/2017	Arolwg Topograffaid o'r Safle
AL.2.3	13/01/2017	Cynlluniau a Edrychiadau Arfaethedig
AL.1.5	13/01/2017	Cynllun Safle ac Adeilad Oergell
AL.1.2	13/01/2017	Cynllun Safle
AL.0.5	13/01/2017	Gosodiad Cyffredinol y Safle wedi'i Ddiwygio
AL.0.4	13/01/2017	Manylion am y Ffordd Fynediad
Datganiad Cynllunio	03/02/2017	Datganiad Cynllunio

o dan cais cynllunio rhif 45C84R/ECON.

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.

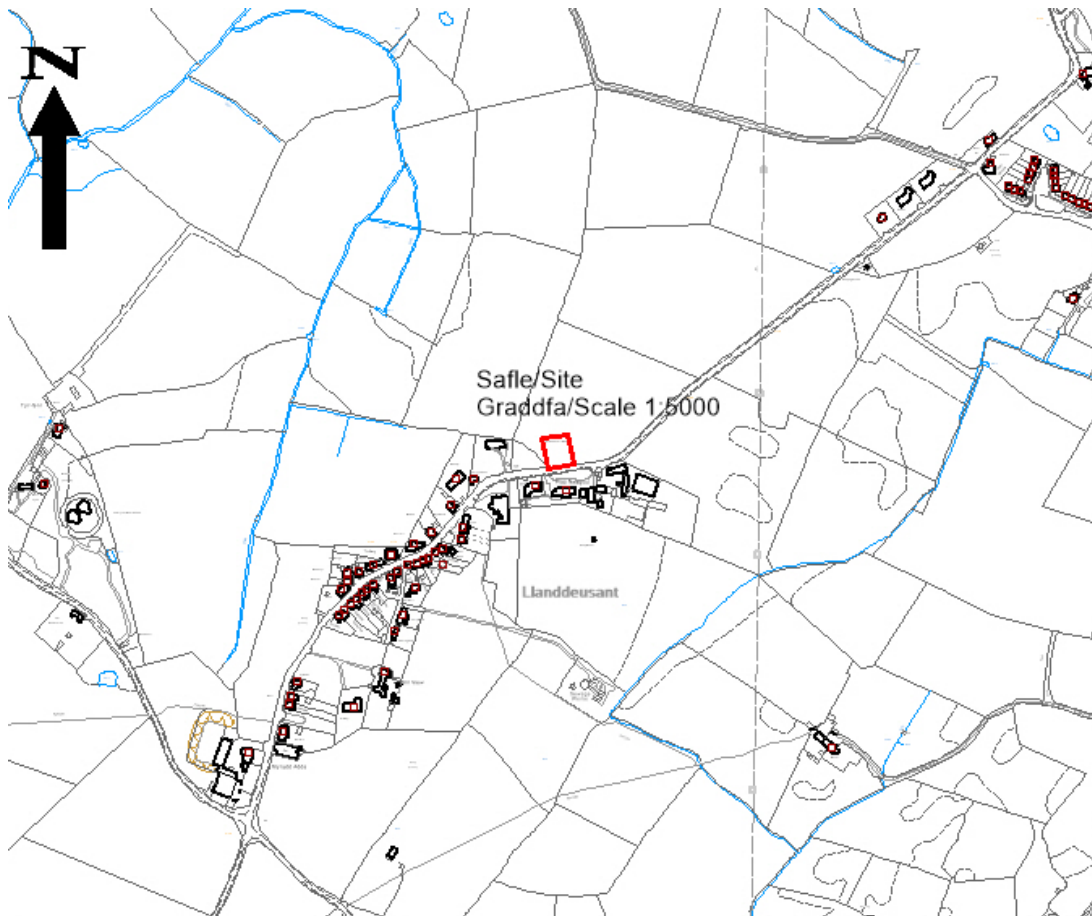
Rhif y Cais: **47C153** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Owain Samuel Owen

Cais amlinellol ar gyfer codi annedd sydd yn cynnwys manylion llawn am yr fynedfa ynghyd a chreu estyniad i'r fynwent presennol ar dir gyferbyn a / Outline application for the erection of a dwelling with full details of the vehicular access together with the extension of the existing cemetery on land opposite

Plas Newydd, Llanddeusant



Pwyllgor Cynllunio: 05/04/2017

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (OWH)

Argymhelliad:

Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais wedi ei alw i mewn gan y Cynghorydd Llinos Medi fel y gall y Pwyllgor benderfynu ar y cais.

Yn y cyfarfod penderfynodd yr Aelodau ymweld â'r safle.

Ymwelwyd â'r safle ar 15/03/2017 ac felly bydd yr Aelodau'n gyfarwydd ag ef erbyn hyn.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r cais ar ffurf amlinellol yn un ar gyfer codi annedd gyda'r holl faterion wedi eu cadw yn ôl heblaw am fynediad i'r safle. Fel rhan o'r cais, mae'r ymgeisydd yn cynnig tir i'w ddefnyddio ar gyfer ymestyn y fynwent gyfagos.

Mae'r safle ar ochr Ogleddol pentref Llanddeusant, i'r Gogledd o'r Eglwys a'r fynwent. Mae'r safle ar blot congl o gae amaethyddol mawr sydd ym mherchenogaeth teulu'r ymgeisydd.

2. Mater(ion) Allweddol

Cydydffurfiaeth â Pholisi 50 o Gynllun Lleol Ynys Môn a'r effaith ar y tirlun a'r effaith gweledol.

3. Brif Bolisiau

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 31 - Tirlunio

Polisi 42 - Dyluniad

Polisi 48 – Meini Prawf Datblygu Tai

Polisi 50 – Anheddiad Rhestredig

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi A2 - Tai

Polisi A3 – Tai

Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol a stopiwyd

Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu

Polisi GP2 – Dyluniad

Polisi HP4 – Pentrefi

Polisi EN1 – Cymeriad Tirwedd

Ynys Môn a Gwynedd Cynllun Datblygu Lleol ar y cyd

Polisi TAI 18 – Tai mewn Clystyrau

Polisi PS15 – Strategaeth Anneddleoedd

Polisi Cynllunio Cymru – 9^{fed} Argraffiad, 2016

Nodyn Cyngor Technegol 12 - Dyluniad

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

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

Aelod Lleol (Cyng Llinos Medi) – Galw'r cais i mewn

Aelod Lleol (Cyng John Griffith) – Dim ymateb hyd yma

Aelod Lleol (Cyng Kenneth Hughes) – Dim ymateb hyd yma

Cyngor Cymuned – Dim ymateb hyd yma

Priffyrdd – Yn argymhell rhoi caniatâd amodol

Draenio – Sylwadau

Dwr Cymru – Sylwadau Safonol

GAPS – Dim sylwadau

Ymateb i Gyhoedduswydd - Rhoddwyd cyhoedduswydd i'r cais drwy rybuddion personol a rhybudd ar y safle safle gyda dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau ar 15/02/2017. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, nid oedd unrhyw lythyrau / sylwadau wedi'u derbyn.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor y Datblygiad: Mae Llanddeusant wedi'i ddiffinio fel Anheddiad Rhestredig o dan Bolisi 50 o Gynllun Lleol Ynys Môn ac fel pentref o dan Bolisi HP4 o'r Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd. Mae'r plot arfaethedig wedi'i leoli y tu allan i ffiniau'r Cynllun Datblygu Unedol.

Nodir Llanddeusant fel clwstwr ar y map mewnleoli 137 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y cyd ac o dan Bolisi TAI18 sy'n cefnogi ceisiadau tai fforddiadwy ar safleoedd mewnlenwi neu safleoedd sy'n ffinio'r clwstwr yn uniongyrchol, yn amodol ar feini prawf.

Mae'r Cyngor wedi cyhoeddi Nodyn Newidiadau Materion sy'n Codi sy'n cynnwys newidiadau penodol i Bolisi TAI18 a diddymiad rhai clystyrau penodol, gan gynnwys Llanddeusant o'r rhai hynny a gafodd eu hadnabod o dan y Polisi yn ogystal â gwneud i ffwrdd â'r cyfyngiad ar niferoedd yn ystod y cyfnod cynllunio. Bydd hyn yn destun ymgynghoriad ac archwiliad cyhoeddus pellach cyn i'r cynllun gael ei fabwysiadu. Er yn ystyriaeth, o gofio'r newidiadau arfaethedig ac ymgynghoriad cyhoeddus pellach, ychydig o bwysau gellir eu rhoi ar Bolisi TAI18 ar hyn o bryd.

Er yr uchod, gall ceisiadau am blotiau sengl o fewn neu ar ymyl anheddiad gael eu hystyried yn dderbyniol o dan Bolisi 50 o Gynllun Lleol Ynys Môn. Fodd bynnag, nid yw'r cais sy'n cael ei ystyried ar hyn o bryd yn cydymffurfio â Pholisi 50 o ran y ffaith y byddai'n ymestyn yr adeilad ymhellach i'r wlad gan greu ymyriad annymunol i'r tirlun a fyddai'n niweidio cymeriad ac amwynderau'r ardal leol.

Mae'r plot arfaethedig wedi'i leoli mewn cae amaethyddol agored ac wedi'i wahanu'n ffishogol ac yn weledol o'r adeilad presennol gan y fynwent a'i ffin o goed aeddfed a waliau.

Mae safle'r cais wedi'i wahanu o'r eiddo cyfagos gan res o goed. Mae'r rhain yn cynrychioli ffin ffishogol gryf ac yn darparu rhaniad amlwg rhwng ardal adeiledig y pentref a'r cae amaethyddol sydd tu hwnt i hynny. Mae'r ffin hwn yn cydymffurfio â'r ffin datblygu ar gyfer Llanddeusant, fel y'i diffinnir yn y Cynllun Datblygu Unedol.

Mae pwysigrwydd y ffin ffishogol hon, yn ogystal â natur agored y cae amaethyddol tu hwnt, yn arwain rhywun i feddwl bod gan safle'r cais mwy o berthynas â'r cae amaethyddol na ffurf adeiledig presennol y pentref. Byddai safle'r datblygiad hwn yn amharu ar gymeriad agored y cae sydd heb ei ddifetha ac byddai felly'n amharu'n andwyol ar y tirlun ehangach. Yn fwy na hynny, mae'r ffaith bod safle'r cais mewn congl o gae, heb unrhyw ffin ffishogol i farcio pen y setliad yn golygu y byddai pwysau cynyddol yn dod i ryddhau'r cae cyfan ar gyfer ei ddatblygu – fel y gwelir o dan gyfeirnod cynllunio 47C154.

Nodir fod eiddo ar ochr arall y ffordd – fodd bynnag, mae'r rhain o fewn ffin yr anheddiad ac nid ydynt yn cael effaith o bwys ar gymeriad y cae lle byddai'r cais yn cael ei leoli.

Tra bo Polisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn yn caniatáu ar gyfer datblygiad mewnlenni o fewn neu ar ymyl aneddiadau, ystyrir y byddai datblygiad preswyl ar y safle hwn yn golygu colli cae gwledig agored. Mae'r cae yn cyfrannu'n helaeth at gymeriad agored yr ardal. Gallai codi annedd ar y safle hwn arwain at ddatblygiadau pellach ar y cae yn y dyfodol fel a ddangosir yn glir yn y cais arall sydd wedi'i gyflwyno.

Mae diffyg cydymffurfiaeth â Pholisi 50 (ynghyd â diffyg cydymffurfiaeth â Pholisi HP4 o'r Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd) yn golygu bod y cais hwn yn gais am annedd newydd mewn lleoliad gwledig lle nad oes, hyd y gwyddys, unrhyw angen tymor hir amdano er mwyn cefnogi menter wledig.

7. Casgliad

Nid yw'r cais yn ddatblygiad y gellir ei ddisgrifio'n rhesymol fel un sydd o fewn neu'n ffinio ar ran datblygedig o'r setliad. Mae'r prawf ar gyfer 'ffinio'r rhan bresennol o'r anheddiad sydd wedi'i datblygu yn fwy cymhleth na dim ond rhannu ffin gyfagos gydag annedd ar yr ochr gyferbyn. Mae'r cais wedi'i wahanu'n ffisegol ac yn weledol o'r setliad a byddai'n golygu annedd newydd annymunol mewn lleoliad gwledig. Nid yw'r cais yn ymchwilio'n ddigonol i gysylltu â'r brif system ddraenio.

8. Argymhelliad

Gwrthod

(01) Nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried bod y datblygiad arfaethedig o fewn na'n ffurfio estyniad rhesymol bychan i'r rhan ddatblygedig bresennol o anheddiad Llanddeusant sydd wedi'i gynnwys fel Anheddiad Rhestredig o dan Polisi 50 o Gynllun Lleol Ynys Môn. Byddai'r cais ar y ffurf hwn yn rhagfarnu gweithrediad Polisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn drwy greu amgylchiadau a fyddai'n ei gwneud hi'n anodd atal datblygiad pellach ar y cae hwn gan y gellid dynodi ei fod yn estyniad rhesymol o'r setliad. Mae'r cais ar wahân i'r setliad yn ffisegol ac yn weledol a byddai'n golygu bod annedd newydd yn cael ei chodi yng nghefn gwlad. Mae'r cais felly'n groes i Bolisiau A2, A3 a D4 o Gynllun Strwythur Gwynedd, Polisiau a, 31, 42, 48 a 50 o Gynllun Lleol Ynys Môn, Polisiau GP1, GP2, EN1 a HP4 o'r Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd a'r ddarpariaeth ym Mholisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 9, 2016).

7.9

Gweddill y Ceisiadau

Remainder Applications

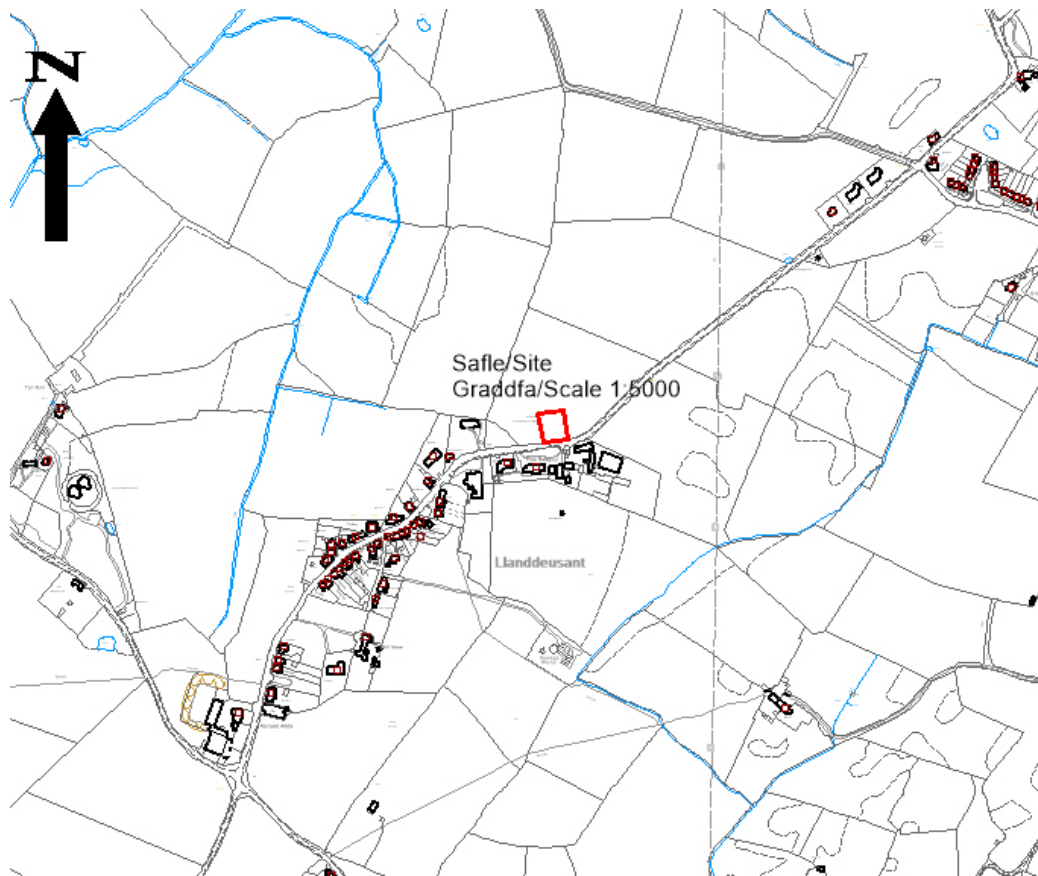
Rhif y Cais: **47C154** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Miss Llio Samiwel Owen

Cais amlinellol ar gyfer codi annedd sydd yn cynnwys manylion llawn am yr fynedfa newydd ar dir gyferbyn a / Outline application for the erection of a dwelling together with full details of the new vehicular access on land opposite

Plas Newydd, Llanddeusant



Pwyllgor Cynllunio: 05/04/2107

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (OWH)

Argymhelliad:

Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais wedi ei alw i mewn gan y Cynghorydd Llinos Medi fel y gall y Pwyllgor benderfynu ar y cais.

Yn y cyfarfod penderfynodd yr Aelodau ymweld â'r safle.

Ymwelwyd â'r safle ar 15/03/2017 ac felly bydd yr Aelodau'n gyfarwydd ag ef erbyn hyn.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r cais ar ffurf amlinellol yn un ar gyfer codi annedd gyda'r holl faterion wedi eu cadw yn ôl heblaw am fynediad i'r safle

Mae'r safle wedi ei leoli ar ochr ogleddol pentref Llanddeusant, i'r de o'r eglwys a'i mynwent. Mae'r safle'n cynnwys plot yng nghornel cae amaethyddol mawr sydd ym mherchenogaeth teulu'r ymgeisydd.

2. Mater(ion) Allweddol

Cydymffurfiaeth â Pholisi 50 o Gynllun Lleol Ynys Môn a'r effaith ar y tirlun a'r effaith gweledol.

3. Brif Bolisiâu

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 31 - Tirlunio

Polisi 42 - Dyluniad

Polisi 48 – Meini Prawf Datblygu Tai

Polisi 50 – Anheddiad Rhestredig

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi A2 - Tai

Polisi A3 – Tai

Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol a stopiwyd

Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu

Polisi GP2 – Dyluniad

Polisi HP4 – Pentrefi

Polisi EN1 – Cymeriad Tirwedd

Ynys Môn a Gwynedd Cynllun Datblygu Lleol ar y cyd

Polisi TAI 18 – Tai mewn Clostyrau

Polisi PS15 – Strategaeth Aneddleoedd

Polisi Cynllunio Cymru – 9^{fed} Argraffiad, 2016

Nodyn Cyngor Technegol 12 - Dyluniad

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

Cylchlythyr 10/99

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

Cynghorydd (Cllr Llinos Medi) – Galw i fewn

Cynghorydd (John Griffith) – Dim ymateb hyd yma

Cynghorydd (Kenneth Hughes) – Dim ymateb hyd yma

Cyngor Cymuned – Dim ymateb hyd yma

Priffyrdd – Yn argymhell rhoi caniatad amodol

Draenio – Sylwadau

Dwr Cymru – Sylwadau Safonol

Ymateb i Gyhoedduswydd - Rhoddwyd cyhoedduswydd i'r caid drwy rybuddion personol a rhybudd safle gyda dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau ar 15/02/2017. Ar adge ysgrifeenu'r adroddiad, nid oes unrhyw lythyrau sylwadau wedi'u derbyn.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor y Datblygiad: Mae Llanddeusant wedi'i ddiffinio fel Anheddiad Rhestredig o dan Bolisi 50 o Gynllun Lleol Ynys Môn ac fel pentref o dan Bolisi HP4 o'r Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd. Mae'r plot arfaethedig wedi'i leoli y tu allan i ffiniau'r Cynllun Datblygu Unedol.

Nodir Llanddeusant fel clwstwr ar y map mewnleoli 137 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y cyd ac o dan Bolisi TAI18 sy'n cefnogi ceisiadau tai fforddiadwy ar safleoedd mewnlenwi neu safleoedd sy'n ffinio'r clwstwr yn uniongyrchol, yn amodol ar feini prawf.

Mae'r Cyngor wedi cyhoeddi Nodyn Newidiadau Materion sy'n Codi sy'n cynnwys newidiadau penodol i Bolisi TAI18 a diddymiad rhai clystyrau penodol, gan gynnwys Llanddeusant o'r rhai hynny a gafodd eu hadnabod o dan y Polisi yn ogystal â gwneud i fwrdd â'r cyfyngiad ar niferoedd yn ystod y cyfnod cynllunio. Bydd hyn yn destun ymgynghoriad ac archwiliad cyhoeddus pellach cyn i'r cynllun gael ei fabwysiadu. Er yn ystyriaeth, o gofio'r newidiadau arfaethedig ac ymgynghoriad cyhoeddus pellach, ychydig o bwysau gellir eu rhoi ar Bolisi TAI18 ar hyn o bryd.

Er yr uchod, gall ceisiadau am blotiau sengl o fewn neu ar ymyl anheddiad gael eu hystyried yn dderbyniol o dan Bolisi 50 o Gynllun Lleol Ynys Môn. Fodd bynnag, nid yw'r cais sy'n cael ei ystyried ar hyn o bryd yn cydymffurfio â Pholisi 50 o ran y ffaith y byddai'n ymestyn yr adeilad ymhellach i'r wlad gan greu ymyriad annymunol i'r tirlun a fyddai'n niweidio cymeriad ac amwynderau'r ardal leol.

Mae'r fynwent sy'n diffinio ymyl y pentref ar hyn o bryd, wedi ei gwahanu oddi wrth y plot arfaethedig gan ffin ffisegol a gweledol gryf o goed a waliau cerrig. Mae'r rhain yn creu ymyl pendant i'r pentref ac yn ei wahanu oddi wrth y cae amaethyddol lle bwriedir lleoli'r plot. Mae'r plot fel y mae wedi ei gynnig yn y cais hwn yn golygu y byddai hyd yn oed ymhellach o gyrion y pentref oherwydd y cais sydd rhwng y ddau (sy'n cael ei ystyried gan y Pwyllgor hwn dan gyfeirnod 47C153). Mae'r coed hyn yn ffin ffisegol gryf ac yn gwahanu mewn modd diffiniedig y rhan adeiledig o'r pentref a'r cae amaethyddol y tu draw iddo. Mae'r nodwedd hon o'r ffin yn cyd-fynd gyda'r ffin ddabtlygu ar gyfer Llanddeusant fel y'i diffiniwyd yn y CDU.

Byddai'r safle hwn yn amharu ar gymeriad agored y cae sydd heb ei ddifetha ac o'r herwydd byddai'n nodwedd annymunol yn y tirlun ehangach.

Nodir bod eiddo ar yr ochr arall i'r ffordd – fodd bynnag, mae'r rhain o fewn ffiniau'r anheddiad a beth bynnag, nid ydynt yn cael effaith sylweddol ar gymeriad y cae lle byddai'r cynnig wedi ei leoli.

Tra bo Polisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn yn caniatáu ar gyfer datblygiad mewnlenni o fewn neu ar ymyl aneddiadau, ystyrir y byddai datblygiad preswyl ar y safle hwn yn golygu colli cae gwledig agored. Mae'r cae yn cyfrannu'n helaeth at gymeriad agored yr ardal. Mae'n bosib y byddai codi annedd ar y safle hwn yn arwain at ddatblygiadau pellach yn y cae fel sydd i'w weld yn glir yn y cais arall a gyflwynwyd. Byddai caniatáu'r cais hwn yn arwain at godi annedd a fyddai ar wahân i weddill y pentref. Byddai cymeradwyo'r cais hwn a'r plot sydd rhwng y ddau yn arwain at erydu ffin yr anheddiad mewn modd annerbyniol.

Mae diffyg cydymffurfiaeth â Pholisi 50 (ynghyd â diffyg cydymffurfiaeth â Pholisi HP4 o'r Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd) yn golygu bod y cais hwn yn gais am annedd newydd mewn lleoliad gwledig lle nad oes, hyd y gwyddys, unrhyw angen tymor hir amdano er mwyn cefnogi menter wledig.

7. Casgliad

Nid yw'r cais yn ddatblygiad y gellir ei ddisgrifio'n rhesymol fel un sydd o fewn neu'n ffinio ar ran datblygedig o'r setliad. Mae'r prawf ar gyfer 'ffinio'r rhan bresennol o'r anheddiad sydd wedi'i datblygu yn fwy cymhleth na dim ond rhannu ffin gyfagos gydag annedd ar yr ochr gyferbyn. Mae'r cais wedi'i wahanu'n ffisegol ac yn weledol o'r setliad a byddai'n golygu annedd newydd annymunol mewn lleoliad gwledig.

8. Argymhelliad

Gwrthod

(01) Nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried bod y datblygiad arfaethedig o fewn na'n ffurfio estyniad rhesymol bychan i'r rhan ddatblygedig bresennol o anheddiad Llanddeusant sydd wedi'i gynnwys fel Anheddiad Rhestredig o dan Bolisi 50 o Gynllun Lleol Ynys Môn. Byddai'r cais ar y ffurf hwn yn rhagfarnu gweithrediad Polisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn drwy greu amgylchiadau a fyddai'n ei gwneud hi'n anodd atal datblygiad pellach ar y cae hwn gan y gellid dynodi ei fod yn estyniad rhesymol o'r setliad. Mae'r cais ar wahân i'r setliad yn ffisegol ac yn weledol a byddai'n golygu bod annedd newydd yn cael ei chodi yng nghefn gwlad. Mae'r cais felly'n groes i Bolisiau A2, A3 a D4 o Gynllun Strwythur Gwynedd, Polisiau a, 31, 42, 48 a 50 o Gynllun Lleol Ynys Môn, Polisiau GP1, GP2, EN1 a HP4 o'r Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd a'r ddarpariaeth ym Mholisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 9, 2016).