

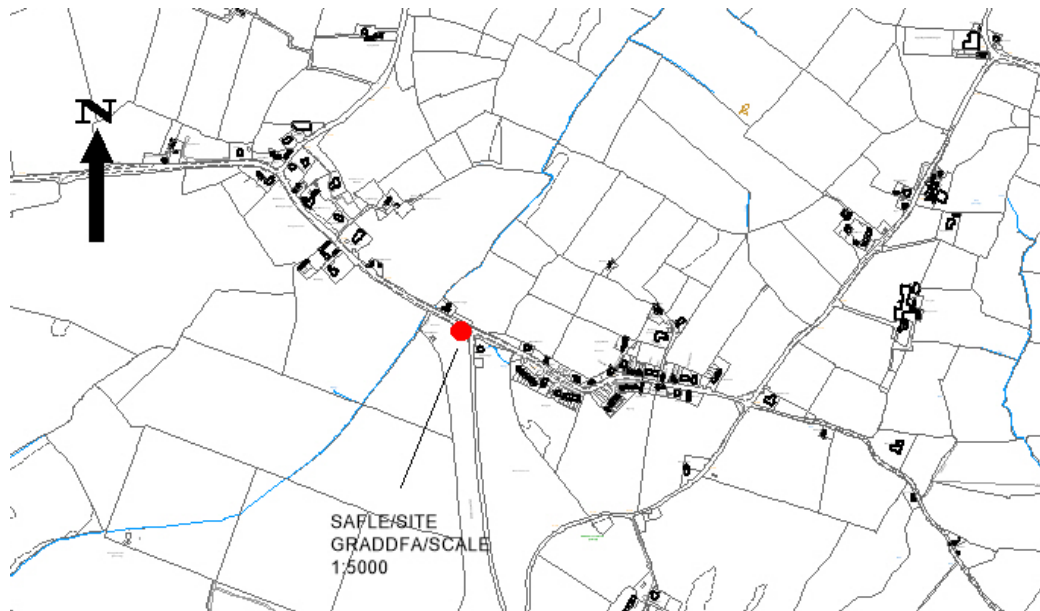
Rhif y Cais: **15C224/AD** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Bodorgan Community Council

Cais i lleoli arwydd heb ei oleuo ar dir tu cefn i gilfaen yn / Application for the siting of a non-illuminated sign to the rear of the lay-by at

Hermon



Pwyllgor Cynllunio: 06/09/2017

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio(OWH)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cynnig ar gyfer bwrdd arddangos cymunedol ar dir sydd ym mherchenogaeth y Cyngor ac y cyflwynwyd rhybudd yn ei gylch.

Cymeradwywyd y cais gan y Pwyllgor yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 5 Gorffennaf, 2017. Fodd bynnag, cyn cyflwyno'r penderfyniad fe hysbyswyd yr Adran fod y tir, lle byddai'r bwrdd arddangos yn cael ei leoli, yn berchen i drydydd parti ac nad oedd yn dir i'r Cyngor fel y nodwyd yn y lle cyntaf. Mae'r bwrdd arddangos arfaethedig wedi ei adleoli i ffwrdd o'r tir trydydd parti ac ar dir sy'n berchen i'r Cyngor.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae safle'r cais i'r de o bentref Hermon i gyfeiriad Llangadwaladr.

Bydd y bwrdd arddangos cymunedol arfaethedig yn cael ei leoli ger y gilfan gyfredol.

2. Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol yw a ydyw'r cynllun arfaethedig yn dderbyniol o ran mwynderau, priffyrdd ac ystyriaethau'n ymwneud â'r laith Gymraeg.

3. Prif Bolisiâu

Ynys Môn a Gwynedd Cynllun Datblygu Lleol ar y cyd

Polisi PS1 – laith Gymraeg

Polisi PCYFF 2 – Dylunio a Siapio Lle

Polisi Cynllunio Cymru (9fed Argraffiad), Tachwedd 2016

Nodyn Cyngor Technegol 12 – Dyluniad

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol Bryan Owen – Dim ymateb adeg ar ysgrifennu'r adroddiad

Aelod Lleol Peter Rogers - Dim ymateb adeg ar ysgrifennu'r adroddiad

Cyngor Cymuned – Dim ymateb adeg ar ysgrifennu'r adroddiad

Priffyrdd - Dim sylwadau

Ymgynghoriad Cyhoeddus – Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn dwy ffordd. Rhoddwyd rhybudd ger y safle ac anfonwyd llythyrau personol at berchenogion eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 21/08/2017 Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, ni dderbyniwyd yr adran sylwadau.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim hanes yn y safle

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r cais yn un i leoli bwrdd arddangos heb ei oleuo ar gyfer arddangos gwaith celf a gynhyrchir gan y gymuned fel rhan o brosiect cymunedol ehangach. Mae'r bwrdd y bwriedir ei godi'n mesur 2.4 metr o hyd a 1.65 metr o led. Bydd y bwrdd yn ddwyieithog – yn y Gymraeg a'r Saesneg. Ystyrir bod y deunydd y bwriedir ei ddefnyddio – sef pren, yn dderbyniol. Oherwydd maint y cynnig a'i leoliad, nid ystyrir y byddai'r cynnig yn cael effaith andwyol ar fwynderau lleol nac ychwaith ar unrhyw eiddo cyfagos i'r graddau y byddai hynny'n cyfiawnhau gwrthod y cais.

Ystyrir bod y deunyddiau y bwriedir eu defnyddio yn dderbyniol.

Nid ystyrir y byddai'r bwrdd arddangos arfaethedig yn effeithio ar fwynderau cyfagos i'r graddau y byddai hynny'n cyfiawnhau gwrthod y cais.

7. Casgliad

Ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn dderbyniol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol. O'r herwydd, rwyf o'r farn y dylid caniatáu'r cais hwn gydag amodau.

8. Argymhelliad

Caniatáu'r datblygiad gydag amodau.

(01) Rhaid cadw unrhyw hysbysebion a arddangosir, ac unrhyw safle a ddefnyddir i arddangos hysbysebion, yn lân a thaclus ac wrth fodd yr awdurdod cynllunio lleol.

Rheswm: Er lles mwynderau gweledol.

(02) Rhaid cadw unrhyw strwythur neu hordin a godir neu a ddefnyddir er mwyn arddangos hysbysebion mewn cyflwr diogel.

Rheswm: Er lles mwynderau.

(03) Lle bo angen tynnu hysbyseb i lawr dan y Rheoliadau hyn, rhaid eu tynnu i lawr mewn ffordd a fydd wrth fodd yr awdurdod cynllunio lleol.

Rheswm: Er lles mwynderau.

(04) Ni chaniateir arddangos hysbyseb heb ganiatâd perchennog y safle neu unrhyw berson arall a budd yn y safle sydd a hawl i roi caniatâd.

Rheswm: Er lles mwynderau

(05) Ni chaniateir gosod nac arddangos yr hysbyseb mewn modd a fydd yn cuddio, neu'n amharu ar ddehongliad unrhyw arwydd traffig ffordd, signal rheilffordd neu gymorth llywio yn y dwr neu yn yr awyr, neu mewn unrhyw fodd arall a fydd yn peryglu'r defnydd o unrhyw briffordd, rheilffordd, dyliffordd neu faes awyr (sifil neu filitaraidd).

Rheswm: Sicrhau y bydd lleoliad a dyluniad yr arwydd yn foddhaol o safbwynt amwynder ac hefyd yn cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Prifffordd er lles diogelwch cerbydau a cherddwyr.

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

| Rhif Dyluniad | Dyddiad a dderbyniwyd | Disgrifiad Dyluniad |
|---------------|-----------------------|--|
| 5-6 | 10/07/2017 | Cynllun lleoliad a Cynllun Safle Arfaethedig |
| 4 | 05/06/2017 | Manylion Arwydd Arfaethedig |
| 8 | 05/06/2017 | Manylion Arwydd Arfaethedig |

| | | |
|----------|-------------------|------------------------------|
| 2 | 05/06/2017 | Gwybodaeth Ychwanegol |
|----------|-------------------|------------------------------|

o dan cais cynllunio rhif 15C224/AD.

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.

12.2 Gweddill y Ceisiadau

Remainder Applications

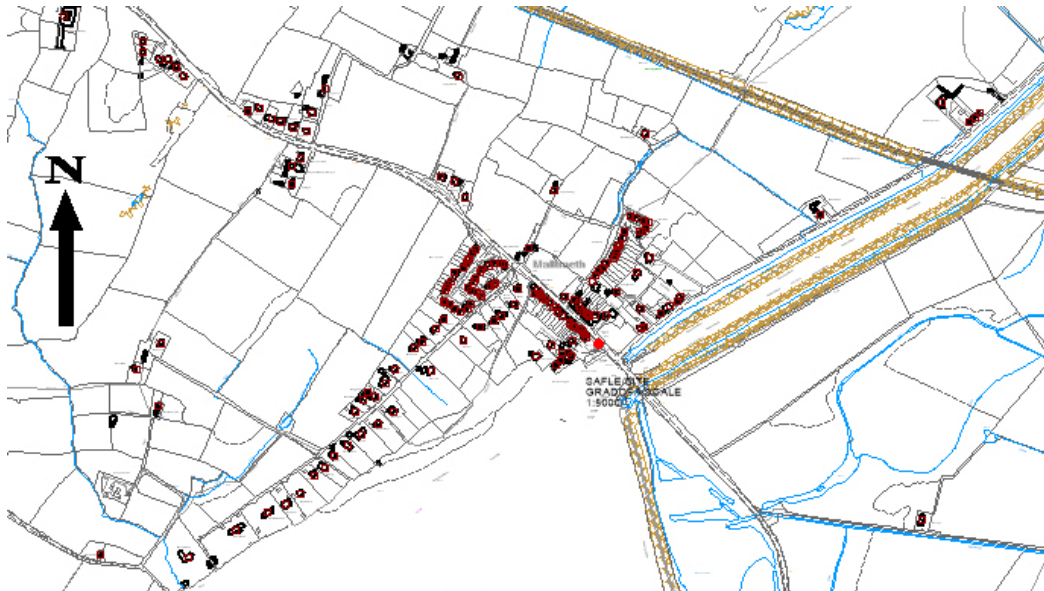
Rhif y Cais: **15C225/AD** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Bodorgan Community Council

Cais i lleoli arwydd heb ei oleuo ar dir yn / Application for the siting of a non-illuminated sign on land at

Maes Parcio Malltraeth Car Park, Malltraeth



Pwyllgor Cynllunio: 06/09/2017

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (OWH)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cynnig ar gyfer bwrdd arddangos cymunedol ar dir sydd ym mherchenogaeth y Cyngor.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae safle'r cais ym maes parcio Malltraeth.

Bydd y bwrdd arddangos cymunedol arfaethedig yn cael ei leoli y tu ôl i'r arwyddion cyfredol wrth y fynedfa i'r maes parcio.

2. Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol yw a ydyw'r cynllun arfaethedig yn dderbyniol o ran mwynderau, priffyrdd ac ystyriaethau'n ymwneud â'r Iaith Gymraeg.

3. Prif Bolisiau

Ynys Môn a Gwynedd Cynllun Datblygu Lleol ar y cyd

Polisi PS1 – Iaith Gymraeg

Polisi PCYFF 2 – Dylunio a Siapio Lle

Polisi Cynllunio Cymru (9fed Argraffiad), Tachwedd 2016

Nodyn Cyngor Technegol 12 – Dyluniad

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol Bryan Owen – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Aelod Lleol Peter Rogers - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Cyngor Cymuned – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Priffyrdd - Dim sylwadau

Ymgynghoriad Cyhoeddus – Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn dwy ffordd. Rhoddwyd rhybudd ger y safle ac anfonwyd llythyrau personol at berchenogion eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 25/08/2017 Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, ni dderbyniwyd yr adran sylwadau.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim hanes yn y safle

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r cais yn un i leoli bwrdd arddangos heb ei oleuo ar gyfer arddangos gwaith celf a gynhyrchir gan y gymuned fel rhan o brosiect cymunedol ehangach. Mae'r bwrdd y bwriedir ei godi'n mesur 2.4 metr o hyd a 1.65 metr o led. Bydd y bwrdd yn ddwyieithog – yn y Gymraeg a'r Saesneg. Ystyrir bod y deunydd y bwriedir ei ddefnyddio – sef pren, yn dderbyniol. Oherwydd maint y cynnig a'i

leoliad, nid ystyrir y byddai'r cynnig yn cael effaith andwyol ar fwynderau lleol nac ychwaith ar unrhyw eiddo cyfagos i'r graddau y byddai hynny'n cyfiawnhau gwrthod y cais.

Ystyrir bod y deunyddiau y bwriedir eu defnyddio yn dderbyniol.

Nid ystyrir y byddai'r bwrdd arddangos arfaethedig yn effeithio ar fwynderau cyfagos i'r graddau y byddai hynny'n cyfiawnhau gwrthod y cais.

7. Casgliad

Ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn dderbyniol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol. O'r herwydd, rwyf o'r farn y dylid caniatáu'r cais hwn gydag amodau.

8. Argymhelliad

Caniatáu'r datblygiad gydag amodau.

(01) Rhaid cadw unrhyw hysbysebion a arddangosir, ac unrhyw safle a ddefnyddir i arddangos hysbysebion, yn lân a thaclus ac wrth fodd yr awdurdod cynllunio lleol.

Rheswm: Er lles mwynderau gweledol.

(02) Rhaid cadw unrhyw strwythur neu hordin a godir neu a ddefnyddir er mwyn arddangos hysbysebion mewn cyflwr diogel.

Rheswm: Er lles mwynderau.

(03) Lle bo angen tynnu hysbyseb i lawr dan y Rheoliadau hyn, rhaid eu tynnu i lawr mewn ffordd a fydd wrth fodd yr awdurdod cynllunio lleol.

Rheswm: Er lles mwynderau.

(04) Ni chaniateir arddangos hysbyseb heb ganiatâd perchennog y safle neu unrhyw berson arall a budd yn y safle sydd a hawl i roi caniatâd.

Rheswm: Er lles mwynderau

(05) Ni chaniateir gosod nac arddangos yr hysbyseb mewn modd a fydd yn cuddio, neu'n amharu ar ddehongliad unrhyw arwydd traffig ffordd, signal rheilffordd neu gymorth llywio yn y dwr neu yn yr awyr, neu mewn unrhyw fodd arall a fydd yn peryglu'r defnydd o unrhyw briffordd, rheilffordd, dyliffordd neu faes awyr (sifil neu filitaraidd).

Rheswm: Sicrhau y bydd lleoliad a dyluniad yr arwydd yn foddhaol o safbwynt amwynder ac hefyd yn cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Prifffordd er lles diogelwch cerbydau a cherddwyr.

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

| Rhif Dyluniad | Dyddiad a dderbyniwyd | Disgrifiad Dyluniad |
|----------------------|------------------------------|--|
| 5-6 | 05/06/2017 | Cynllun lleoliad a Cynllun Safle Arfaethedig |
| 4 | 05/06/2017 | Manylion yr Arwydd Arfaethedig |
| 8 | 05/06/2017 | Manylion yr Arwydd Arfaethedig |
| 2 | 05/06/2017 | Gwybodaeth Ychwanegol |

o dan cais cynllunio rhif 15C225/AD.

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.

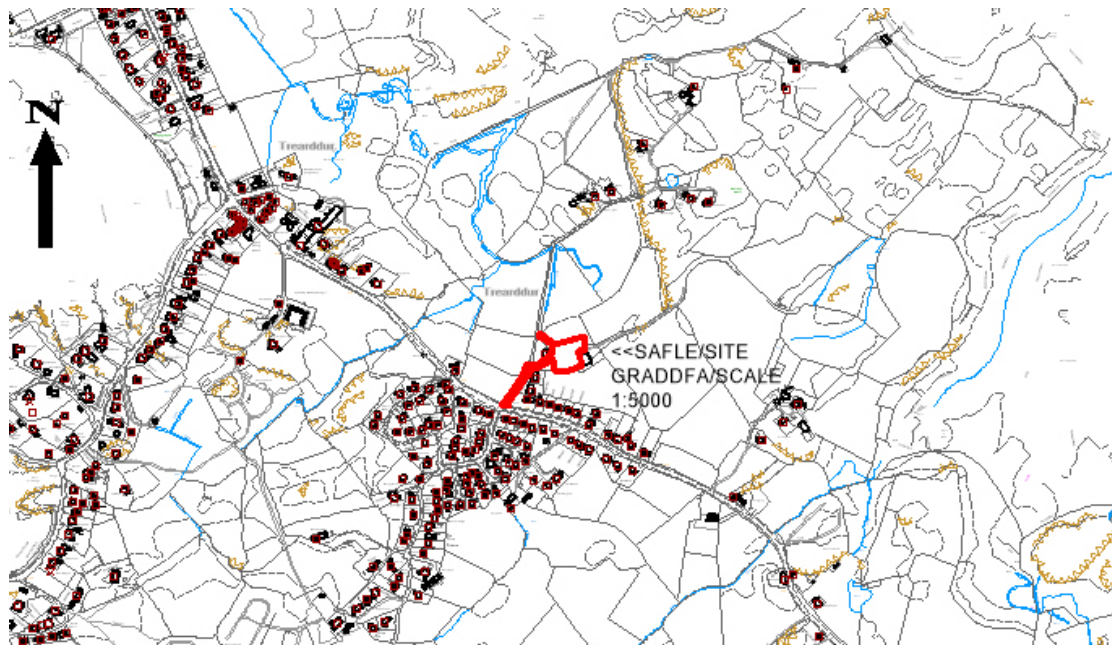
Rhif y Cais: **46C572** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Michael Cuddy

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

Glan Traeth, Bae Trearddur Bay



Pwyllgor Cynllunio: 06/09/2017

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (NJ)

Argymhelliad:

Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Galwyd y cais i mewn i'r Pwyllgor gan y Cyngorydd Trefor Lloyd Hughes oherwydd pryderon ynghylch llifogydd. Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 2 Tachwedd 2016 penderfynodd y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gymeradwyo'r cais yn amodol ar ddatrys materion draenio.

Mae'r materion draenio hynny yn parhau i fod heb eu datrys ac, yn y cyfamser, mabwysiadwyd y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd sy'n newid polisïau mewn perthynas ag addasu adeiladau allanol. Felly, rhaid ailasesu'r cais yng ngoleuni'r amgylchiadau hyn.

1. Y Safle a'r Bwriad

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

2. Mater(ion) Allweddol

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

3. Brif Bolisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu

Polisi TAI 7: Addasu adeiladau traddodiadol yn y cefn gwlad agored ar gyfer defnydd preswyl

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

Polisi Cynllunio Cymru - Argraffiad 9

TAN 5 - Cadwraeth Natur a Chynllunio

TAN 6 - Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy

TAN 12 - Dylunio

TAN 18 - Cludiant

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

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Cymuned - dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Y Cyngorydd T LI Hughes - yn gofyn am i'r cais gael ei benderfynu gan y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd bod llifogydd yn digwydd eisoes lle bwriedir gosod y math newydd o danc

septig. Gyda'r cae yn goleddfu i lawr tuag at y tai, bydd y datblygiad yn golygu bod perygl o lifogydd yn yr ardal.

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

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

Priffyrdd – dangosir llain weledd 2.4m x 73m ar y lluniadau a gyflwynwyd ac ni chafwyd ymateb gan yr Awdurdod Priffyrdd nad yw'r gweledd yn dderbyniol.

Cyfoeth Naturiol Cymru – pryderon sylweddol gan fod y safle yn agos at system garthffosiaeth gyhoeddus ond mae'r cynnig yn dangos y defnyddir uned breifat ar gyfer trin carthion . Er gwaethaf trafodaeth bellach, ymddengys nad oedd yr ymgeisydd wedi gweithredu ar ofynion CNC hyd at 29 Mehefin 2017 pan dderbyniwyd yr ymateb diweddaraf. Mae adroddiad rhywogaethau a warchodir yn dderbyniol.

Adain Ddraenio - manylion yn foddhaol mewn egwyddor

Adain Yr Amgylchedd Adeiledig a Thirwedd - cydymffurfio gyda Pholisi 55

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

Dŵr Cymru – Welsh Water - sylwadau

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

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

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

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

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor y Datblygiad - Wrth wneud yr argymhelliad blaenorol o gymeradwyo mewn perthynas â'r datblygiad hwn, cymerwyd i ystyriaeth y polisiau yn y Cynllun Datblygu ac yn y Cynllun Datblygu Unedol a stopiwyd a oedd yn cefnogi addasu adeiladau gwledig ar yr amod y bodlonir meini prawf penodol. Mae'r cynnig yn ceisio addasu cyfres o adeiladau allanol er mwyn creu 3 uned breswyl.

Ar 31 Gorffennaf 2017 mabwysiadodd y Cyngor Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd a hwnnw yw'r cynllun datblygu bellach ar gyfer gwneud penderfyniadau cynllunio. Mae Polisi TAI 7 yn nodi fel a ganlyn:

POLISI TAI 7: ADDASU ADEILADAU TRADDODIADOL YN CEFN GWLAD AGORED I DEFNYDD PRESWYL

Yn y cefn gwlad agored, caniateir addasu adeiladau traddodiadol ar gyfer defnydd preswyl pan fodlonir yr holl feini prawf canlynol:

1. Mae tystiolaeth nad yw defnyddio'r adeilad i ddibenion cyflogaeth yn ymarferol;
2. Mae'r datblygiad yn darparu uned fforddiadwy i gwrdd ag angen lleol yn y gymuned am annedd fforddiadwy neu mae'r defnydd preswyl yn elfen is-gysylltiedig sy'n rhan o gynllun ehangach ar gyfer ei aildefnyddio i ddibenion busnes;
3. Mae'r strwythur yn gadarn;
4. Nid oes angen gwneud gwaith altro helaeth i alluogi'r datblygiad;
5. Cedwir unrhyw nodweddion pensaernïol o werth, ynghyd â deunyddiau traddodiadol, ac nid yw'r cynnig yn arwain at golli cymeriad y strwythur gwreiddiol.

Mae'r polisi'n esbonio mai'r flaenoriaeth ar gyfer adeiladau traddodiadol yn y cefn gwlad agored yw defnydd cyflogaeth.

Gallai fod yn dderbyniol i addasu'r adeilad i ddibenion preswyl o dan Bolisi TAI 7 y CDLI ar y Cyd, ond dim ond os bodlonir meini prawf y polisi. Rhoddwyd cyfle i'r ymgeisydd ymateb i'r gofynion polisi sydd wedi newid ac i ddarparu tystiolaeth o gydymffurfiaeth â TAI 7, ond ni dderbyniwyd ymateb hyd yn hyn. Mae'r datblygiad felly yn groes i Bolisi TAI 7 y CDLI ar y Cyd.

Draenio: Mae manylion y cais yn cynnwys darparu gwaith trin carthion preifat i wasanaethu'r datblygiad a chefnogir y cynllun gan adroddiad draenio a baratowyd gan beirianwyr ymgynghorol. Mae Cylchlythyr 10/99 yn cynghori y dylid cysylltu â phrif bibell garthffosiaeth os oes modd.

Dywed Polisi PCYFF2 y CDLI ar y Cyd:

POLISI PCYFF 2: MEINI PRAWF DATBLYGU

Dylai cynnig ddangos ei fod yn cydymffurfio â:

1. Polisiâu perthnasol yn y Cynllun;
2. Polisiâu a chanllawiau cynllunio cenedlaethol

Cafwyd gwrthwynebiad i'r cais gan CNC ar y sail y cynigir gwaith trin yn hytrach na chysylltiad â charthffos. Mae'r asiant wedi ymateb i'r perwyl bod yr adroddiad draenio a gyflwynwyd i gefnogi'r cais yn dod i'r casgliad, o ystyried y pellter dan sylw a'r gwahaniaeth yn y lefelau, y byddai'r gost o bwmpio'r elifant i'r garthffos yn sylweddol a bod hynny'n cyfiawnhau defnyddio gwaith trin carthion. Ceisiwyd cyfiawnhad pellach ond mae'n amlwg o ymateb CNC i'r ymgynghoriad dyddiedig 29 Mehefin 2017 nad oedd y datblygwr wedi gweithredu ar y ceisiadau a wnaed o'r cychwyn cyntaf i gyfiawnhau peidio â chysylltu â'r system garthffosiaeth gyhoeddus. Mae'r cynnig felly yn groes i Bolisi PCYFF2 y CDLI ar y Cyd a'r cyngor yng Nghylchlythyr 10/99.

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

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

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

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

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

ac ymhellach

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

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

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

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

7. Casgliad

Mae effeithiau traffig, y perygl o lifogydd, yr effaith ecolegol a'r effaith ar y dirwedd oll wedi cael sylw ac nid ydynt yn arwain at risgiau annerbyniol. Fodd bynnag, oherwydd y newid o bwys yn y polisi, nid yw'r cynllun bellach yn dderbyniol fel un i addasu adeilad i ddibenion preswyl gan nad yw'n bodloni'r meini prawf o fewn Polisi TAI 7. Mae'n dal i fod yn wir nad yw'r ymgeisydd wedi dangos pam na ellir cysylltu â'r system garthffosiaeth gyhoeddus ac mae'r cais yn groes i Bolisi PCYFF2 a'r cyngor yng Nghylchlythyr 10/99: Gofynion cynllunio mewn perthynas â defnyddio systemau carthffosiaeth heb brif gyflenwad a chynnwys tanciau septig mewn datblygiadau newydd.

8. Argymhelliad

Gwrthod y cais am y rhesymau canlynol:

(01) Nid yw'r cais wedi dangos na ellir defnyddio'r adeiladau i ddibenion cyflogaeth, neu os na ellir eu defnyddio i ddibenion busnes, nid yw wedi dangos nad oes modd eu defnyddio fel tai fforddiadwy. O'r herwydd, mae'n groes i Bolisi TAI 7 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd (Gorffennaf 2017).

(02) Nid yw'r cais wedi dangos nad yw'n ymarferol cysylltu â'r rhwydwaith carthffosiaeth cyhoeddus ac felly mae'n groes i Bolisi PCYFF 2 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd (Gorffennaf 2017) a'r cyngor a yng Nghylchlythyr 10 / 99: Gofynion cynllunio mewn perthynas â defnyddio carthffosiaeth nad yw'n brif gyflenwad yn ymgorffori tanciau septig mewn datblygiad newydd