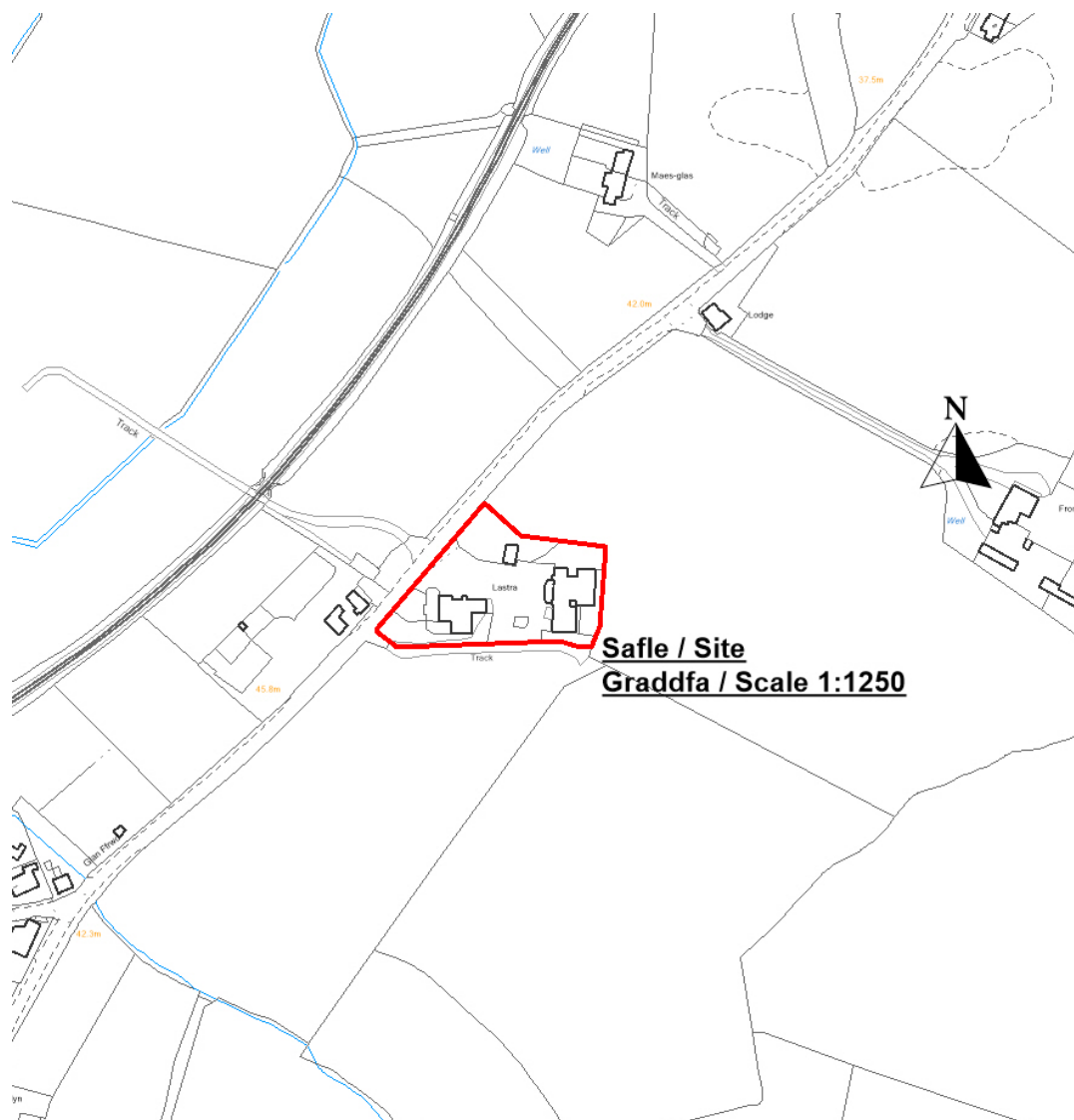


Rhif y Cais: **11C73F/VAR** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Lastra Farm Hotel

Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (02) o ganiatâd cynllunio rhif 11C73E (troi ystafell weithgareddau yn bedair uned hunangynhaliol ac ystafelloedd gwesty ychwanegol) er mwyn creu dau uned hunangynhaliol a cynhyddu nifer yr ystafelloedd gwesty i 8yn / Application under Section 73 for the variation of condition (02) of planning permission reference 11C73E (conversion of the function room into four self-contained units and additional hotel rooms) so as to amend the number of self-contained units to two and increase the number of hotel rooms to 8 at

Lastra Farm, Amlwch

Pwyllgor Cynllunio:

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

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae 'swyddog perthnasol' sydd yn ymwneud yn uniongyrchol â'r broses gynllunio, yn unol â'r diffiniad ym mharagraff 4.6.10.2 y Cyfansoddiad, wedi datgan diddordeb yn y cais, felly mae'r cais yn cael ei gyfeirio i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion benderfynu arno.

Mae'r Swyddog Monitro wedi craffu ar y cais yn unol â'r gofynion ym mharagraff 4.6.10.4 y Cyfansoddiad.

1. Y Safle a'r Bwriad

Lleolir safle'r cais yn Lastra Farm Hotel, Amlwch. Lleolir dau brif adeilad ar y safle, sydd â bwyty, ystafell ddigwyddiadau ynghyd ag ystafelloedd gwesty. Lleolir safle'r cynnig yn y cefn gwlad agored gerllaw priffordd gyhoeddus. Lleolir eiddo preswyl i'r dwyrain a'r gorllewin o'r safle.

Mae'r cynnig yn golygu amrywio amod (02) caniatâd cynllunio 11C73E (trosi'r ystafell ddigwyddiadau yn bedair uned hunangynhaliol ac ystafelloedd gwesty ychwanegol er mwyn newid nifer yr unedau hunangynhaliol o 4 i 2 a chynyddu nifer yr ystafelloedd gwesty o 4 i 8.

2. Mater(ion) Allweddol

Y prif fater ydi a yw'r cynllun arfaethedig yn cydymffurfio â pholisi cynllunio, ac a fydd y datblygiad yn cael effaith niweidiol ar fwynderau preswyl a diogelwch y briffordd.

3. Prif Bolisiâu

PCYFF1 – Ffiniau Datblygu
PCYFF2 – Meini Prawf Datblygu
PCYFF3 – Dylunio a Siapio Lle
PCYFF4 – Dylunio a Thirlunio
PS4 – Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd
PS14 – Yr Economi Ymwelwyr
TWR2 – Llety Gwyliau

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

11C73 – Estyniad i ddarparu lolfâ bar yn yr ystafell de yn Lastra Farm Hotel Amlwch – Cymeradwywyd 07/05/1986

11C73A – Estyniad i'r ystafell ddigwyddiadau yn Lastra Farm Hotel Amlwch – Cymeradwywyd 04/06/1990

11C73B – Codi estyniad ystafell haul i'r bar / lolfâ yn Lastra Farm Hotel, Amlwch – Cymeradwywyd 14/05/1991

11C73C – Codi estyniad yn Lastra Farm, Amlwch – Cymeradwywyd 18/07/1994

11C73D – Addasiadau ac estyniadau i ddarparu cegin ychwanegol a thoiledau ynghyd â bwyty ystafell haul yn Lastra Farm Hotel, Amlwch – Cymeradwywyd 20/09/2001

11C73E - Cais llawn ar gyfer trosi'r ystafell ddigwyddiadau yn bedair uned hunangynhaliol ac ystafelloedd gwely ychwanegol yn Lastra Farm, Amlwch - Cymeradwywyd 06/10/2017

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cymeradwywyd cais i drosi'r ystafell ddigwyddiadau bresennol yn bedair uned hunangynhaliol ynghyd â dwy ystafell westy ychwanegol ar 06/10/2017.

Mae'r cynnig presennol yn diwygio'r cynnig a gymeradwywyd er mwyn amrywio nifer yr ystafelloedd hunan gynhaliol ac ystafelloedd gwesty. Mae'r caniatâd a gymeradwywyd yn rhoi caniatâd i drosi'r adeilad presennol yn bedair uned hunan gynhaliol a 4 ystafell westy. Y cynnig yw newid y niferoedd hyn i ddwy uned hunan gynhaliol a 8 ystafell westy.

Roedd y cais a gyflwynwyd yn wreiddiol yn cynnig newid nifer yr ystafelloedd gwesty i 9, fodd bynnag, oherwydd anghysonderau rhwng y ffurflen gais a'r cynlluniau arfaethedig, newidiwyd y nifer yn ddiweddarach i 8 ystafell westy.

Sefydlwyd egwyddor y datblygiad eisoes o dan gais 11C73E.

Serch hynny, rhoddir ystyriaeth i'r cais dan Bolisi TWR2 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Mae Polisi TWR2 yn nodi y gellir ystyried fod cynigion i drosi adeilad presennol i ddefnydd gwyliau yn dderbyniol cyhyd â'u bod o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad ac y gellir cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n cael eu nodi yn y polisi.

Mae maen prawf i y polisi yn sicrhau bod y datblygiad, yn achos llety sy'n adeilad newydd, wedi ei leoli y tu mewn i ffin ddatblygu neu'n gwneud defnydd o safle addas a ddatblygwyd o'r blaen. Yn yr achos penodol hwn, mae'n gais i drosi strwythur sydd eisoes yn bodoli, felly ystyrir ei fod yn dderbyniol a'i fod yn gwneud defnydd o dir a ddatblygwyd o'r blaen.

Mae maen prawf ii yn sicrhau bod graddfa'r datblygiad arfaethedig yn briodol o ystyried y safle, y lleoliad a /neu'r anheddiad dan sylw. Ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn dderbyniol o ran ei raddfa, gan na fydd yn cynyddu ôl troed y cynlluniau a gymeradwywyd eisoes.

Mae maen prawf iii yn sicrhau na fydd y cynnig yn arwain at golled yn y stoc tai parhaol. Ni fydd y cynnig yn arwain at golled yn y stoc tai parhaol ond yn hytrach bydd yn amrywio nifer yr unedau gwyliau hunangynhaliol ac ystafelloedd gwesty a gymeradwywyd eisoes.

Mae maen prawf iv yn datgan na ddylid lleoli'r datblygiad mewn ardal sy'n ardal breswyl yn bennaf ac na ddylai beri niwed sylweddol i gymeriad preswyl ardal. Ystyrir nad yw safle'r cais wedi'i leoli mewn ardal sy'n ardal breswyl yn bennaf. Cynhelir asesiad o'r effaith ar eiddo preswyl cyfagos yn ddiweddarach yn yr adroddiad.

Mae'r maen prawf olaf yn nodi'r angen i sicrhau nad yw'r cynnig yn arwain at ormodedd o lety o'r fath yn yr ardal. Er mwyn sicrhau fod y cynnig yn cydymffurfio â'r elfen hon yn y polisi, mae paragraff 6.3.67 yn nodi fod rhaid darparu Cynllun Busnes i gefnogi ceisiadau o'r fath fyddai'n dangos cadernid y cynllun arfaethedig. Bydd cyflwyno Cynllun Busnes yn galluogi'r Cyngor i asesu os oes gan y cynnig obaith realistig o fod yn hyfyw ac nad yw'r cais yn un hapfasnachol.

Yn dilyn cyflwyno Cynllun Busnes a'i asesu, ystyrir fod y gofyniad hwn yn TWR2 yn cael ei fodloni.

Effaith ar Eiddo Preswyl cyfagos:

Dylid ystyried effaith y cynnig, yn arbennig ar amwynder defnyddwyr tir gerllaw yn unol â'r meini prawf a nodir ym mholsi PCYFF2 (Meini Prawf Datblygu). Rhoddir ystyriaeth benodol i faen prawf 6 sydd yn pennu y gwrthodir caniatâd cynllunio petai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol sylweddol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol neu ddefnyddwyr tir ac eiddo eraill. Mae isadran iv polisi TWR2 hefyd yn sicrhau nad yw cynigion yn peri niwed sylweddol i gymeriad preswyl yr ardal.

O ystyried defnydd presennol y safle, y caniatâd cynllunio sy'n bodoli'n barod a phellter yr eiddo preswyl, ni ystyrir y byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith ar fwynderau eiddo preswyl cyfagos i'r fath raddau y gellid cyfiawnhau gwrthod y cais.

Awdurdod Priffyrdd Lleol:

Mae'r Awdurdod Priffyrdd Lleol wedi asesu'r cais ac nid ydynt wedi codi unrhyw wrthwynebiad ynglŷn â'r cais.

7. Casgliad

Ystyrir bod y datblygiad arfaethedig a'r newidiadau i'r caniatâd a gymeradwywyd yn flaenorol yn dderbyniol. Ystyrir bod y cynnig yn cydymffurfio â pholisi cynllunio cenedlaethol a lleol, ac ystyrir na fydd yn cael effaith niweidiol ar fwynderau eiddo cyfagos nac yn cael effaith negyddol ar ddiogelwch y briffordd. Argymhellir caniatáu'r cais hwn.

Mae'r argymhelliad yn ystyried y ddyletswydd i wella llesiant economaidd, cymdeithasol, amgylcheddol a diwylliannol Cymru, yn unol â'r egwyddor datblygu cynaliadwy, o dan adran 3 Deddf Llesiant Cenedlaethau'r dyfodol (Cymru) 2015. Mae'r argymhelliad yn ystyried y ffyrdd o weithio a nodir yn adran 5 Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol ac ystyrir bod y penderfyniad hwn yn unol â'r egwyddor o ddatblygu cynaliadwy drwy ei gyfraniad tuag at un neu fwy o amcanion llesiant Gweinidogion Cymru a nodir yn adran 8 Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol.

8. Argymhelliad

Caniatáu

(01) Bydd gwaith ar y datblygiad y mae'r caniatâd hwn yn ymwneud ag ef yn cychwyn heb fod yn hwyrach na diwedd pum mlynedd gan ddechrau ar ddyddiad y caniatâd hwn.

Rheswm: Er mwyn cydymffurfio â gofynion Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(02) Rhaid i'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn gael ei gyflawni'n gwbl unol â'r cynllun(iau) a gyflwynwyd isod:

Rhif Dyluniad	Dyddiad Derbyn	Disgrifiad o'r Dyluniad
D608/12 Rev A	02/08/2018	Cynllun Lleoliad
D608/06	18/08/2017	Cynllun Bloc
D608.07 Rev D	02/08/2018	Cynllun Llawr Arfaethedig
D608.08 Rev D	02/08/2018	Drychiadau Arfaethedig

o dan gais cynllunio cyfeirnod 11C73E a 11C73F/VAR.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

(03) Bydd yr unedau a ganiateir trwy hyn yn cael eu defnyddio i ddibenion gwyliau yn unig; ni fyddant yn cael eu defnyddio fel unig, neu brif breswylfan unrhyw berson. Bydd cofrestr gyfredol yn cael ei chadw yn y llety gwyliau a ganiateir trwy hyn a bydd y gofrestr hon ar gael i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ei harchwilio ar gais. Bydd y gofrestr yn cynnwys manylion enwau holl ddeiliaid y llety, eu prif gyfeiriad cartref a dyddiad cyrraedd a gadael y llety.

Rheswm: Diffinio sgôp y caniatâd a sicrhau nad oes unrhyw ddefnydd amhriodol yn digwydd yn yr ardal leol.

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.

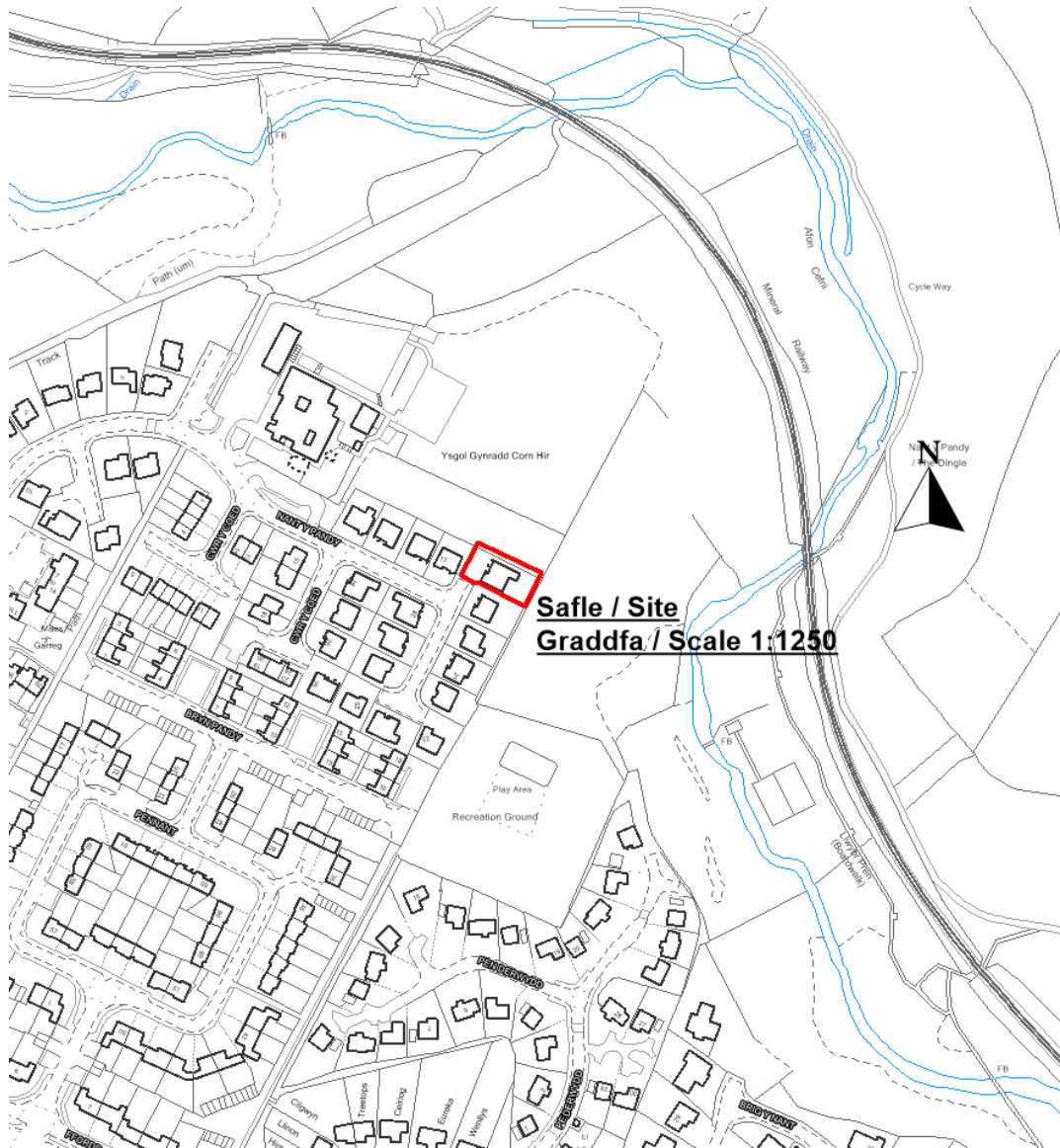
Rhif y Cais: **34C734** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Dafydd a Heledd Jones

Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu ynghyd ac ymestyn y cwrtil yn / Full application for alterations and extensions together with extension to curtilage at

18 Nant y Pandy, Llangefni



Pwyllgor Cynllunio:

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (SOH)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cais gan swyddog perthnasol fel y diffinnir hynny yn y cyfansoddiad. Mae'r cais wedi cael ei adolygu gan y Swyddog Monitro.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r safle wedi'i leoli yn Stad Nant y Pandy. Mae'r annedd yn un ddeulawr gyda gardd yn y ffrynt a'r cefn. Mae'r eiddo sydd o amgylch o fath tebyg. Mae'r Gwarchodfa Natur Nant y Pandy y tu cefn i'r annedd ac mae'r safle Bywyd Gwyllt yn rhedeg ar hyd y cyfan o Stad Nant y Pandy.

Mae'r cais yn un am estyniad i drychiad ochr yr annedd ac i ymestyn y cwrtil tua'r gogledd er mwyn gwneud lle ar gyfer yr estyniad. Ni fydd yr estyniad i'r cwrtil yn ymestyn i'r safle bywyd gwyllt ac ni fydd ychwaith yn ymestyn yn nes oherwydd mae'r safle eisoes yn ffinio ar y safle Bywyd Gwyllt.

2. Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol yw a fydd y cynnig yn cael effaith ar gymeriad yr ardal leol ac ar fwynderau eiddo cyfagos. Oherwydd fod y safle mor agos at Safle Bywyd Gwyllt Nant y Pandy, mae Ecoleg hefyd yn fater allweddol yn y cais.

3. Brif Bolisiau

PCYFF3 – Dylunio a Siapio Lle

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynghorydd Ecolegol – Angen Arolwg Ecolegol oherwydd agosrwydd at y Safle Bywyd Gwyllt.

Cyngor Tref – Dim ymateb

Y Cynghorydd Dylan Rees – Dim ymateb

Y Cynghorydd Nicola Roberts – Dim ymateb

Y Cynghorydd Bob Parry – Dim ymateb

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Effaith ar Gymeriad yr Ardal – Mae'r cais yn un i godi estyniad ar ddrychiad gogleddol/ochr yr annedd. Nid yw'r estyniad yn fawr iawn ac mae'n amlwg yn llai na'r annedd bresennol. Ni fyddai crynswth yr adeilad yn anghydnaws â'r ardal gyffredin o ystyried maint yr eiddo preswyl sydd o gwmpas y safle.

Mwynderau Preswyl – Oherwydd lleoliad yr estyniad, ni fedrir ond ystyried yr effaith a gaiff ar fwynderau preswyl 17 Nant y Pandy. Mae gogwydd y cynnig o gymharu â'r eiddo cyfagos y sonnir

amdano uchod yn golygu na fydd unrhyw olygfeydd uniongyrchol i ffenestri'r naill a'r llall oherwydd tybir na fydd unrhyw effeithiau o ran edrych drosodd a fydd yn ddigonol i gyfiawnhau gwrthod y cais. Bydd y datblygiad yn wynebu gardd 17 Nant y Pandy, fodd bynnag oherwydd trefniant y stad, ni fydd y broblem yn waeth nag y mae ar hyn o bryd. Ni fydd y cynllun yn llethu unrhyw eiddo cyfagos oherwydd mae pellter derbyniol rhyngddo ac unrhyw eiddo arall ac oherwydd y coed sydd o'i gwmpas, ni fydd yn amddifadu unrhyw eiddo o oleuni.

Ecolegol –

7. Casgliad

8. Argymhelliad

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.

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

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion anghenion Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(02) Bydd y datblygiad a ganiateir yma'n cael ei gyflawni'n gwbl unol â'r cynllun(iau) a gyflwynwyd isod ac eithrio fel y bydd angen ei gymeradwyo fel arall dan yr amodau y mynnwyd arnynt:

Rhif Dyluniad	Dyddiad a Derbyniwyd	Disgrifiad Cynllun
N/A	11/09/2018	Cynllun Lleoliad
N/A	11/09/2018	Addasiadau ac Estyniadau Arfaethedig
N/A	11/09/2018	Cynllun Lleoliad Arfaethedig

o dan gais cynllunio rhif 34C734.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.