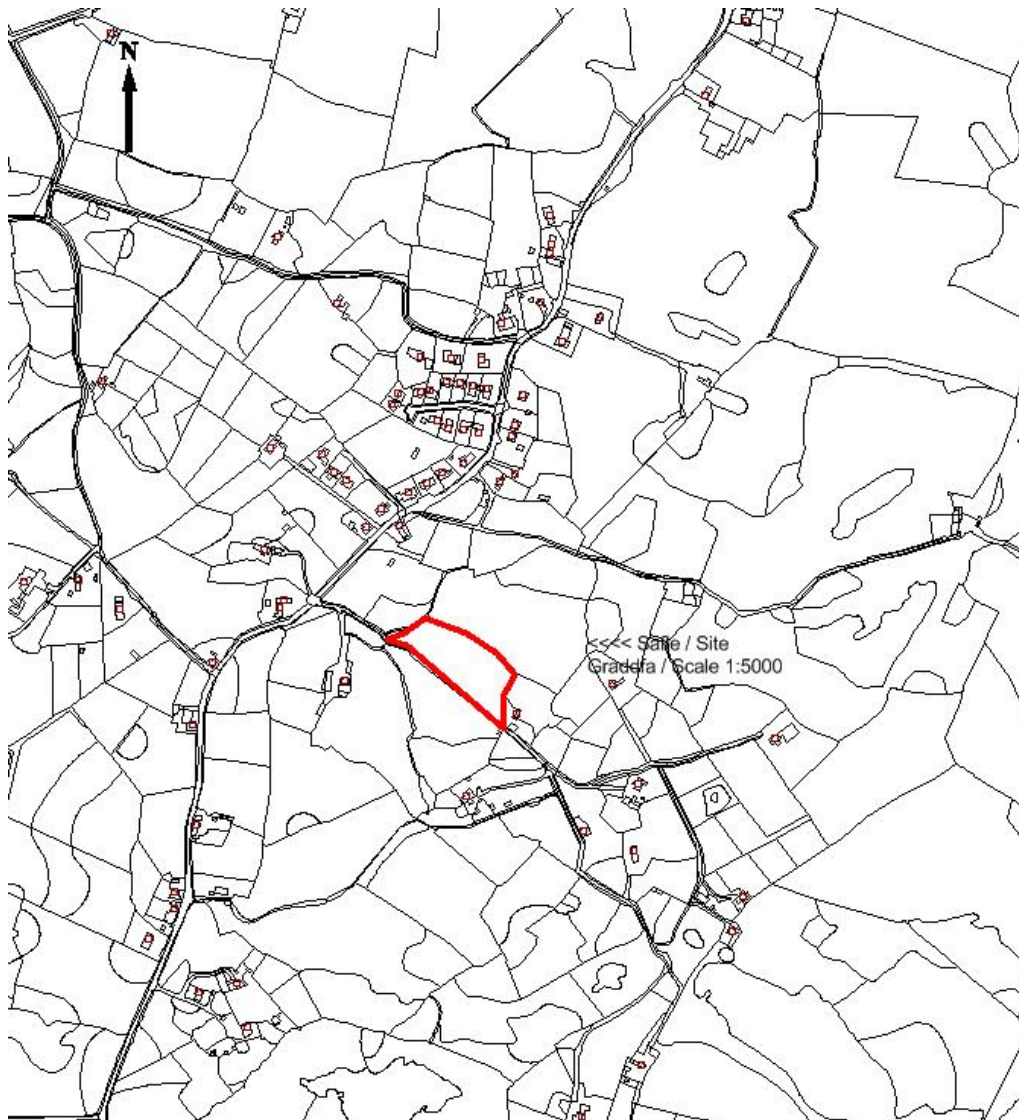


Rhif y Cais: **38C275B** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Ms Elaine Lunt

Cais i ddileu amod (ii) 'annedd amaethyddol' oddiar caniatâd cynllunio T/1305b ynghyd â chadw'r estyniad porth, sied cysylltiedig a lloches, tanc septig, a dau fynedfa i gerbydau yn / Application for the deletion of condition (ii) 'agricultural dwelling' from planning permission T/1305b together with the retention of a porch extension, associated shed and shelter, septic tank and two vehicular accesses at

Pedwar Gwynt, Llanfechell

Pwyllgor Cynllunio: 03/12/2014

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (IWJ)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Argymhelliad y swyddog i ganiatáu cais sy'n groes i'r polisïau yn y cynllun datblygu lleol.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r safle ei hun ym Mynydd Mechel, ardal gweddol wledig. Byngalo tair llofft yw'r annedd amaethyddol. Ceir mynediad at y safle ar hyd lôn fechan sy'n gwasanaethu anheddau eraill. Mae safle'r cais oddeutu 4.9 erw ac yn gyffredinol, mae'n dir creigiog.

Mae egwyddor y datblygiad ar y safle eisoes wedi cael ei sefydlu yn 1968. Cymeradwywyd cais ar gyfer materion a gadwyd yn ôl mewn perthynas â'r annedd amaethyddol yn 1969. Mae'r ymgeisydd yn honni bod y gwaith ar yr annedd wedi cychwyn wedyn ond ei fod wedi dod i ben yn ystod y 1970au.

Yn dilyn marwolaeth perthynas yn 1980, rhoddwyd y gorau i ddefnyddio'r eiddo. Fodd bynnag, yn ystod 2010, gwnaed rhagor o waith ar yr annedd.

Rhoddwyd gwybod i'r adran am hyn. Wedi hynny, fel rhan o ymchwiliad gorfodaeth cynllunio, ymwelwyd â'r safle sawl gwaith. Cynghorwyd y perchenogion i gyflwyno cais ôl-weithredol ar gyfer yr holl waith na chafwyd caniatâd ar ei gyfer.

Mae'r cais cyfredol yn cynnwys cadw'r portsh, sied, lloches, tanciau septig a dwy fynedfa i gerbydau .

Yn dilyn cwblhau'r gwaith adnewyddu, mae rhywun yn byw yn yr annedd. O gofio hynny, mae'r cais yn un i gael defnyddio'r annedd heb amodau defnydd. Mae amod (ii) caniatâd chynllun T/1305b yn dweud *bod rhaid cyfyngu defnydd o'r eiddo i berson a gyflogir, neu a gyflogwyd ddiwethaf, yn lleol mewn amaethyddiaeth fel y diffinnir gan adran 221(1) Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1962, neu mewn coedwigaeth, neu berson sy'n ddibynnol ar berson o'r faith ac sy'n byw gydag ef/hi (ond gynnwys gweddw person o'r fath).*

2. Mater(ion) Allweddol

i)Ystyried a yw dyluniad, lleoliad, maint a'r deunyddiau ar gyfer yr estyniad i'r portsh, y sied a'r lloches a'r tanc septig yn dderbyniol.

ii)Ystyried a yw lleoliad y fynedfa yn dderbyniol.

iii)Ystyried a fyddai dileu amod (ii) yng nghaniatâd cynllunio T/1305b yn gorbwysio darpariaethau'r Cynlluniau Datblygu.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 - Polisi Cyffredinol
Polisi 26 – Parcio
Polisi 31 – Tirlunio
Polisi 42 – Dylunio
Polisi 53 – Tai yng Nghefn Gwlad
Polisi 58 – Ehangu

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dyluniad
Polisi D29 – Dylunio

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
Polisi GP2 – Dylunio

Nodyn Cyngor Technegol (Cymru) 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy

Nodyn Cyngor Technegol (Cymru) 9: Gorfodi Rheolaeth Cynllunio

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Yr Adran Briffyrdd – yn argymhell caniatáu'r cais gydag amodau.

Cyngor Cymuned – Gwrthwynebiad cryf i ddileu'r amod ac wedi cyflwyno'r sylwadau a ganlyn:

- Ni fyddai cymeradwyo'r cais ond yn rhoi statws swyddogol i'r datblygiad ac yn ychwanegu budd ariannol i'r eiddo cyfan.
- Adeiladwyd yr eiddo heb ganiatâd cynllunio ar sylfeini adfail o fewn ffiniau tir comin cofrestredig oddeutu 40 mlynedd yn ôl.
- Datblygwyd yr eiddo 15 mlynedd yn ôl ac ychwanegwyd adeiladau ato heb ganiatâd cynllunio.
- Gwnaed rhagor o waith gwella ar yr eiddo yn y tair blynedd diwethaf, unwaith eto heb ganiatâd cynllunio.
- Gosododd perchennog yr eiddo 4 o garafannau mawr ar y cwrtil.
- Cafwyd sawl cwyn gan drigolion cyfagos am y datblygiad. Tybir bod y carafannau'n cael eu cynnig fel llety amlbreswyliaeth ar gyfer contractwyr.
- Sut fedr yr adran gynllunio ganiatáu cais ar gyfer eiddo nad yw'n bodoli'n swyddogol yn y ffurf a honnir yn y cais.

Mewn ymateb i bwyntiau a wnaed gan y cyngor cymuned, hoffwn gyflwyno'r sylwadau a ganlyn:

- Mae'r cais yn ceisio cywiro'r tor-rheolaeth cynllunio yn unol â'r cyngor yn TAN 9 (Cymru). Nid yw ffactorau ariannol yn ystyriaeth gynllunio o bwys.
- Rhoddwyd caniatâd cynllunio yn wreiddiol ar gyfer annedd amaethyddol dan gyfeirnodau T/1305A a T/1305B.
- Ar ôl gwneud yr ymholiadau angenrheidiol, daeth yn amlwg nad tir comin yw safle'r cais.
- Nid oes gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol gofnod o waith yn cael ei wneud heb ganiatâd ar y safle oddeutu 15 mlynedd yn ôl.
- Cais yw hwn i ganiatáu'r holl ddatblygiad na chafwyd awdurdod ar eu cyfer ar y safle.
- Nid yw'r carafannau statig yn rhan o'r cais cyfredol. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn bwriadu ail-ymchwilio i faterion ynghylch y defnydd o'r carafannau ar ôl i'r cais hwn gael ei benderfynu.

Cyfoeth Naturiol Cymru – Cyngor safonol

Draenio – Cyngor safonol gyda sylw ychwanegol am y tanc septig.

Ymateb i gyhoeddusrwydd – Derbyniwyd 6 llythyr yn gwrthwynebu a gellir eu gweld ar ffeil y cais. Fodd bynnag, gellir crynhoi'r prif bwyntiau gwrthwynebu fel a ganlyn:

- Ymddengys bod y rhesymau, yn seiliedig ar newidiadau honedig i ddeddfwriaeth o oedd golygu bod mentrau amaethyddol bychain yn anymarferol, yn ddilys.
- Pryderon am y defnydd a wneir o'r carafanau.
- Pryderon ynghylch lleolid y tanc septig ac a fedr y tanc, ynghyd â'r ffos gerrig, ddarparu ar gyfer y defnydd ychwanegol o'r carafanau.
- Pryderon ynghylch mynediad i'r safle.
- Nid yw'r datblygiad yn gwneud unrhyw beth i ychwanegu at wedd draddodiadol yr ardal.
- Byddai gwneud i ffwrdd â'r amod defnydd amaethyddol yn gosod cynsail. Gallai person gyda diddordeb a chysylltiad amaethyddol fyw yno.
- Mae'r byngalo'n fawr ac nid yw'n cydymffurfio gyda'r cynlluniau a gymeradwywyd.
- Mae'r datblygiad yn hyll ac mae'n or-ddatblygiad.
- Nid yw'r sied wedi cael ei hadeiladu ar droed brint yr hen ysgubor ac mae ddwywaith ei maint.
- Pryderon am geisiadau cynllunio ôl-weithredol.
- Pryderon am y defnydd a wneir o'r sied yn y dyfodol
- Dŵr wyneb yn llifo'n uniongyrchol i'r briffordd gyhoeddus.
- Pryderon ynghylch plannu coed a chlririo llystyfiant o'r safle.
- 4 o leiniau concrit wedi cael eu hadeiladu.
- Nid yw un neu ddau o geffylau a phlot llyisiau'n gyfystyr a busnes ffermio llewyrchus. Nid yw'r tir yn addas i'w ddefnyddio fel tir pori.
- Nid yw'r ymgeisydd wedi dangos ei fod wedi ymchwilio'n fanwl i'r angen am lety amaethyddol cost isel.
- Pryderon ynghylch nifer fawr o bobl yn defnyddio'r safle. Pryderon ynghylch yr effaith ar fwynderau a gwasanaethau lleol.
- Pryderon ynghylch cynnydd yn y traffig.

Dyma fy sylwadau i'r gwrthwynebiadau a nodwyd:

- Bydd rhinweddau deilau amod (ii) ar ganiatâ cynllunio T/1305G (ynghylch defnydd o'r eiddo) yn cael eu trafod yn ddiweddarach yn yr adroddiad.
- Nid ystyrir bod y carafanau statig yn rhan o'r cais cyfredol. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn bwriadu ail-ymchwilio i faterion sy'n ymwneud â'r defnydd o'r carafanau wedi i benderfyniad gael ei wneud ar y cais hwn.
- Mae'r adran ddraenio'n fodlon gyda chynnwys y cynnig.
- Nid yw'r ymateb gan swyddogion priffyrdd proffesiynol yr Awdurdod yn codi unrhyw bryderon o ran diogelwch y ffyrdd.
- Bydd materion dyluniad yn cael sylw ar adeg penderfynu ar y cais.
- Os bydd yr amod defnydd amaethyddol yn cael ei thynnu fel rhan o'r cais, ni fyddai'n gosod cynsail oherwydd ystyrir pob cais ar ei rinweddau ei hun.
- Cyflwynir y cais er mwyn cael caniatáu'r gwaith a wnaed heb awdurdod yn y byngalo.
- Rhoddir ystyried i ddyluniad a gorddatblygiad ar adeg penderfynu ar y cais.
- Rhoddir sylw i'r holl ystyriaethau cynllunio o bwys mewn perthynas â'r sied arfaethedig ar adeg penderfynu ar y cais.
- Mae dyletswydd ar yr Awdurdod Cynllunio Lleol i ystyried y cais cyfredol ar sail y wybodaeth a gyflwynwyd iddo. Byddai'n afresymol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol wrthod caniatáu'r hyn sydd gerbron am y rheswm y gallai hyn arwain at ddefnydd arall neu at ymestyn y safle ymhellach.
- Nid yw'n drosedd gwneud gwaith datblygu heb gael y caniatâd cynllunio angenrheidiol yn gyntaf. Mae'r ddeddfwriaeth yn caniatáu ar gyfer datblygu heb gael caniatâd ymlaen llaw a chyflwyno cais ôl-weithredol am ganiatâd cynllunio.

- Nid yw'r ymateb gan swyddogion priffyrdd proffesiynol yr Awdurdod yn nodi unrhyw bryderon ynghylch dŵr yn llifo i'r briffordd sirol.
- Nid oes unrhyw Orchmynion Diogelu Coed ar y safle ac o'r herwydd, nid oes angen caniatâd cynllunio i glirio unrhyw goed neu lystyfiant.
- Ymddengys bod y lleiniau concrit wedi cael eu hadeiladu o fewn cwrtil arfaethedig yr eiddo felly byddai gan y perchennog tir hawl i wneud hynny.
- Bydd sylwadau ynglŷn â'r defnydd amaethyddol cyfredol ac ansawdd is-safonol y tir yn cael ei hystyried fel rhan o'r broses o benderfynu ar y cais.
- Bydd materion mewn perthynas â gwneud i ffwrdd â'r amod defnydd yn cael eu hystyried yn nes ymlaen yn yr adroddiad.
- Nid yw'r carafanau statig wedi eu cynnwys fel rhan o'r cais cyfredol. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn bwriadu ymchwilio eto i faterion yn ymwneud â'r defnydd o'r carafanau wedi i benderfyniad gael ei wneud ar y cais hwn.
- Nid yw'r ymateb gan swyddogion priffyrdd proffesiynol yr Awdurdod yn nodi unrhyw bryderon yn gysylltiedig â'r cynnydd yn y traffig.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

T/1305 – Lleoli un garafan breswyl ar gae ordnans 1034 ger Tai, Llanfechell – Caniatwyd ar 09/10/1968

T/1305A – Codi annedd amaethyddol ar gae ordnanan 1034 ger Bryn Goleu, Llanfechell – Caniatwyd ar 19/12/1968

T/1305B – Codi annedd amaethyddol (byngalo) (caniatwyd eisoes dan Benderfyniad Cynllunio rhif T/1305A ar gae ordnananc 1034 ger Bryn Goleu, Llanfechell – Caniatwyd ar 14/05/1969

T/1305C – Lleoli un garafan breswyl ar gae ordnans 1034 ger Tai, Llanfechell – Caniatwyd ar 03/02/1971

T/1305D – Lleoli carafan breswyl am gyfnod dros dro ar gae ordnans 1034a ger Tai, Llanfechell – Gwrthodwyd 05/05/1972

T/1305E – Lleoli carafan breswyl i'w defnyddio fel lle byw tra bydd y byngalo'n cael ei adeiladu ar gae ordnans 1034a, Pedwar Gwynt, Mynydd Mechell – Caniatwyd ar 06/03/1974

T/1305F – Gosod teils yn lle llechi fel oedd yn angenrheidiol dan benderfyniad cynllunio T1305B ar y byngalo a fydd yn cael ei adeiladu ar gae ordnans 1034 ger Bryn Golau, Llanfechell – Caniatwyd ar 01/09/1976

38C275A – Cais am Dystysgrif Cyfreithlondeb ar gyfer y defnydd cyfredol o'r eiddo preswyl a godwyd yn y lleoliad anghywir yn Pedwar Gwynt, Llanfechell – Anghyfreithlon 22/08/2012. Nid oedd y dystiolaeth a gyflwynwyd yn ddigonol o ran cwrdd â'r prawf o fod yn glir, yn fanwl ac yn ddigamsyniol – sef y baich profi.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cadw portsh, estyniad, sied gysylltiedig, lloches, tanc septig a dwy fynedfa i gerbydau.

Gyda'r egwyddor o'r datblygiad eisoes wedi ei sefydlu, y mater allweddol yw a fyddai'r estyniad i'r portsh, y sied gysylltiedig a'r lloches a godwyd heb ganiatâd, yn cael effaith annerbyniol ar fwynderau preswyl eiddo cyfagos.

Lleolir yr estyniad i'r portsh ac arno do crib y tu cefn i'r byngalo. Mae'r deunyddiau a ddefnyddiwyd yn cyd-fynd â'r byngalo gwreiddiol.

Lleolir y sied gysylltiedig a'r lloches i'r de-ddwyrain o safle'r cais. Nid ystyrir bod maint a lleoliad y cynnig yn anghymesur.

Nid ystyrir y bydd y datblygiad uchod yn cael effaith ar fwynderau unrhyw eiddo cyfagos i'r graddau y gellid cyfiawnhau ei wrthod. Ystyrir bod y lleoliad, dyluniad, maint a deunyddiau yn dderbyniol ac nad ydyn tyn cael effaith andwyol ar fwynderau'r ardal neu eiddo preswyl cyfagos.

Ymhellach, mae digon o le ar y safle ar gyfer y datblygiadau hyn. Mae'r strwythurau a godwyd heb awdurdod yn parchu cymeriad yr ardal leol a phrif fyrdwn y polisiau cynllunio lleol a chenedlaethol.

Mae'r adran ddraeni'n fodlon gyda'r cynnig gan gynnwys materion sy'n ymwneud â'r tanc septig.

Yn seiliedig ar yr ymateb i'r ymgynghori gan yr Awdurdod Priffyrdd Lleol, ystyrir bod y ddwy fynedfa i gerbydau'n dderbyniol ac na fyddant yn cael effaith andwyol ar y traffig sy'n defnyddio'r briffordd gyfagos gyda rhai amodau.

Dileu amod ii) caniatâd cynllunio T1305b.

Cafodd y materion a gadwyd yn ôl ar gyfer yr annedd amaethyddol eu cymeradwyo yn 1969 gydag amod yn gofyn *bod rhaid cyfyngu defnydd o'r eiddo i berson a gyflogir, neu a gyflogwyd ddiwethaf, yn lleol mewn amaethyddiaeth fel y diffinnir gan adran 221(1) Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1962, neu mewn coedwigaeth, neu berson sy'n ddibynol ar berson o'r faith ac sy'n byw gydag ef/hi (ond gynnwys gweddw person o'r fath).*

Caiff y polisi sy'n sylfaen i'r drafodaeth ar y cais cynllunio ei nodi ym Mholisi Cynllunio Cymru, sef y dylai codi tai newydd yn y cefn gwlad agored gael ei reoli'n gaeth iawn a dim ond ei ganiatáu pan mae cyfiawnhad arbennig, er enghraifft, lle mae annedd yn hanfodol i gwrdd ag anghenion gweithwyr amaethyddol. Mewn achosion o'r fath, rhaid bodloni meini prawf ymarferol ac ariannol a rhoddir amod ar unrhyw annedd o ran ei defnydd yn y dyfodol. Caiff y dull hwn ei gadarnhau yn TAN 6 sy'n egluro bod anheddau o'r math hwn yn cael eu heithrio o'r polisi o gyfyngu datblygiad ac y byddir yn rheoli'r defnydd a wneir ohonynt er mwyn sicrhau eu bod yn cael eu cadw i'r dibenion y cawsant eu caniatáu ar eu cyfer.

Mae'n dilyn o'r dull hwn o weithredu, os oes angen cyfiawnhad arbennig ar gyfer caniatáu anheddau amaethyddol yn y cefn gwlad, bod angen cyfiawnhad hefyd i gael gwared â'r amod sy'n cyfyngu eu defnydd i anghenion amaethyddol.

Roedd y wybodaeth a gyflwynwyd fel rhan o'r cais cynllunio gwreiddiol yn dweud y byddai'r mân-ddaliad yn cael ei ddefnyddio i ffermio moch ac ar gyfer cadw ieir caeth i gynhyrchu wyau. Mae safle'r cais oddeutu 4.9 o erwau i gyd.

Dywed yr ymgeisydd *er nad oedd ffermio moch yn cael ei reoleiddio rhyw lawer ar adeg cyflwyno'r cais a bod cynhyrchu wyau ieir caeth ar gynydd a bod cryn dipyn o gynhyrchwyr cywion ieir a chig mewn bodolaeth, realiti'r sefyllfa o ran y safle hwn oedd bod draeniad y tir mor wael a bod y newidiadau i'r ddeddfwriaeth a ddaeth i rym ar ôl epidemig clwy'r traed a'r genau yn 1967-1968 wedi cyfyngu'n ddifrifol ar ddulliau ffermio gan wneud y safle hwn yn anymarferol ar gyfer y defnydd a fwriadwyd.*

Yn seiliedig ar yr hyn a welais a'r hyn a ddywedir gan aelodau'r cyhoedd, mae'n amlwg bod safle'r cais ar dir creigiog sy'n anaddas ar gyfer amaethyddiaeth.

Yn ychwanegol at hyn, yn ystod y cyfnod ymgynghori ar y cais gwreiddiol, sef T/1035A, cyflwynwyd sylwadau gan y Weinyddiaeth Amaethyddiaeth, Pysgodfeydd a Bwyd ar ansawdd y tir. Mewn gohebiaeth ddyddiedig 12 Rhagfyr 1968, dywedwyd
"that the 5 acre site is considered to be rough, rocky and wet with very limited agricultural value for growing crops".

Nid yw'r ymgeisydd yn bwriadu gwerthu'r safle ac nid yw ychwaith wedi dangos nad oes angen mwyach am annedd i weithwyr amaethyddol yn yr ardal. Nid oes unrhyw ymdrechion priodol wedi cael eu gwneud i werthu neu rentio'r eiddo drwy ei farchnata'n benodol i'r gymuned amaethyddol dros gyfnod rhesymol o amser. Fodd bynnag, oherwydd y gofynion ymarferol nid ystyrir y gallai'r safle hwn, oherwydd ei faint ac oherwydd cyflwr y tir, roddi bywoliaeth hyfyw i ddeiliaid yr eiddo.

Nid yw'r amgylchiadau ar y daliad amaethyddol a oedd yn sail ar gyfer y caniatâd cynllunio gwreiddiol yn bodoli mwyach.

Ar ôl pwyso a mesur yr holl ffactorau, mae'r Awdurdod Cynllunio o'r farn na chafodd yr amod erioed ei ddefnyddio yn y modd cywir ac y dylid o'r herwydd, ei dynnu.

7. Casgliad

Yn yr achos hwn, rwyf wedi ystyried sylwedd y sylwadau a dderbyniwyd gan y cyhoedd, yr ymgeisydd a'r asiant ynghyd â'r ymgynghoreion statudol ac wedi cydbwysu'r rhain yn erbyn y cyngor sydd wedi ei gynnwys yn y dogfennau polisi perthnasol. Er bod sylw gofalus wedi'i roddi i'r sylwadau a wnaed gan y gwrthwynebwyr, ystyrir na fyddai'r gwrthwynebiadau'n cario digon o bwysu i gyfiawnhau gwrthod y cais.

Yn y cyngor a ddarperir ym mharagraff 3.1.8 yn Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 7) ar faterion o'r fath, dywedir...

When determining planning applications local planning authorities must take into account any relevant view on planning matters expressed by neighbouring occupiers, local residents and any other third parties. While the substance of local views must be considered, the duty is to decide each case on its planning merits. As a general principle, local opposition or support for a proposal is not, on its own, a reasonable ground for refusing or granting planning permission; objections, or support, must be based on valid planning considerations. There may be cases where the development proposed may give rise to public concern. The Courts have held that perceived fears of the public are a material planning consideration that should be taken into account in determining whether a proposed development would affect the amenity of an area and could amount to a good reason for a refusal of planning permission. It is for the local planning authority to decide whether, upon the facts of the particular case, the perceived fears are of such limited weight that a refusal of planning permission on those grounds would be unreasonable.

Nid oes unrhyw ystyriaeth eraill o bwys sy'n berthnasol o ran gwneud penderfyniad ar y cais hwn nad ydynt eisoes wedi cael y sylw dyledus.

Mae p'un a gafodd y datblygiad heb awdurdod ei weithredu'n fwriadol ai peidio yn bwnc dadleuol. Beth bynnag, nid yw'n drosedd i wneud gwaith datblygu heb gael y caniatâd cynllunio angenrheidiol ymlaen llaw. Mae darpariaethau ar gael yn y Ddeddf i ymgeisio am ganiatâd cynllunio yn ôl-

weithredol.

Er y gellid dadlau y gall unrhyw ddatblygiad o bosib gael effaith ar fwynderau eiddo cyfagos neu gymeriad yr ardal leol, y cwestiwn y mae'n rhaid ei ofyn yw a ydyw'r effaith mor niweidiol fel y byddai hynny'n cyfiawnhau gwrthod y cais. Fodd bynnag, ar ôl pwyso a mesur, nid wyf o'r farn bod y datblygiad heb awdurdod mor niweidiol fel y byddai hynny'n cyfiawnhau gwrthod y cais. Ymhellach, nid wyf o'r farn y gellid cyfiawnhau gwrthod y cais petai'n mynd i apêl.

Mae'r cais hwn wedi cael ei ystyried yn unol â'r cyngor sydd yn Nodyn Cyngor Technegol (Cymru) 9 – Gorfodi Rheolaeth Gynllunio ynghyd â'r holl ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill. Yn unol â'r cyngor sydd yn y ddogfen uchod:

'Enforcement action should be commensurate with the breach of planning control to which it relates; it is usually inappropriate to take formal action against a trivial or technical breach of control which causes no harm to public amenity. The intention should be to remedy the effect of the breach of planning control, not to punish the person(s) carrying out the breach. Nor should enforcement action be taken simply to regularise development for which permission had not been sought, but otherwise acceptable'

Nid ystyrir y byddai'n ddoeth neu er budd ehangach y cyhoedd i'r Awdurdod Cynllunio Lleol gymryd camau gorfodaeth ffurfiol yn yr achos hwn waeth beth fo'r cymhelliad, p'un a oedd yn fwrriadol ai peidio.

Ar ôl pwyso a mesur ac wedi ystyried yn fanwl y sylwadau a gafwyd gan yr ymgynghorwyr proffesiynol mewn perthynas â'r mater hwn, y sylwadau eraill a dderbyniwyd a'r holl ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill, ystyrir nad oes modd cyfiawnhau gwrthod y cais. Mae'r Awdurdod Cynllunio o'r farn na chafodd yr amod erioed ei ddefnyddio yn y modd cywir ac y dylid o'r herwydd, ei dynnu. Ymhellach, nid ystyrir y byddai'n ddoeth neu er budd ehangach y cyhoedd i gymryd camau gorfodaeth ffurfiol yn yr achos hwn

8. Argymhelliad

Dylid **caniatáu**r cais gyda'r amodau isod. Yn ychwanegol at hyn, dylid rhoddi i'r Pennaeth Gwasanaeth yr awdurdod i ychwanegu at, dynnu neu ddiwygio/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhyddhau'r caniatâd cynllunio ar yr amod nad yw newidiadau'r o'r fath yn effeithio ar natur neu sylwedd y caniatâd/datblygiad:

(01) Er gwaethaf darpariaethau Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiadau Cyffredinol a Ganiateir) (Diwygiad) (Cymru) 2013 (neu unrhyw Orchymyn sy'n diddymu'n neu'n ailweithredu'r Gorchymyn hwnnw), caiff y datblygiad a ganiateir gan Ddosbarthiadau A, B, C, D, E ac F Rhan 1 Atodlen 2 eu heithrio.

Rheswm: Er mwyn gwarchod mwynderau gweledol a chymeriad yr ardal wledig.

9. Polisiâu Perthnasol Eraill

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 7)

10. Ymatebion Eraill Di-Faterol a Godwyd

Gellir cadarnhau fod yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi bod yn gadarn, yn gymesur ac yn rhesymol wrth ddelio gyda'r mater hwn. Ymhellach, mae'r camau gweithredu wedi cydymffurfio â'r cyngor a geir gan Lywodraeth Cynulliad Cymru yn Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 7) a Nodyn Cyngor Technegol

(Cymru) 9: Gorfodi Rheolaeth Gynllunio.