

Rhif y Cais: FPL/2021/7

Ymgeisydd: C & A Roberts

Bwriad: Cais llawn ar gyfer cadw a chwblhau'r sied amaethyddol ynghyd â gosod ffos gerrig ar dir yn

Lleoliad: Prysan Fawr, Bodedern



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Colette Redfern)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r ymgeisydd yn perthyn i swyddog perthnasol fel y'i diffinnir ym mharagraff 4.6.10.2 o'r Cyfansoddiad.

Mae'r Swyddog Monitro wedi craffu ar y cais fel sy'n ofynnol o dan baragraff 4.6.10.4 o'r Cyfansoddiad.

Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 3 Mawrth, 2021 penderfynodd yr Aelodau ymweld â'r safle cyn penderfynu ar y cais.

Ymwelwyd â'r safle yn rhithiol ar 17 Mawrth, 2021 a bydd yr Aelodau nawr yn gyfarwydd â'r safle a'i leoliad.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r cais yn gais ôl-weithredol i gadw a chwblhau'r sied amaethyddol sydd wedi'i chodi'n rhannol ar y tir ynghyd â gosod ffos gerrig.

Mae'r safle mewn lleoliad cefn gwlad agored tua 950 metr (wrth i'r frân hedfan) o ffin ddatblygu Bodedern, sef yr anheddiad agosaf at safle'r cais. Gellir cael mynediad i'r safle trwy drac preifat sy'n arwain oddi ar briffordd Dosbarth III sy'n rhedeg o'r B5109 tuag at yr A5.

Mae'r safle'n cynnwys y tŷ fferm Rhestredig ac adeiladau cerrig traddodiadol a oedd yn hanesyddol yn cwrdd ag anghenion y daliad. Mae'r datblygiad arfaethedig y tu ôl i'r Adeiladau Rhestredig hyn.

Mater(ion) Allweddol

Prif faterion y cais yw ;

- A yw'n cael effaith niweidiol ar osodiad yr adeilad rhestredig,
- A all yr adeilad ymdoddi yn y dirwedd heb effeithio'n andwyol ar gymeriad yr ardal.
- A oes angen wedi ei nodi am adeilad amaethyddol ar y daliad

Polisiâu

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle

Polisi Strategol PS 20: Diogelu a Lle bo'n Berthnasol Wella Asedau Treftadaeth

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)

Nodyn Cyngor Technegol 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol (2017)

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, Chwefror 2021)

Adran 16(2) o Ddeddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990.

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd John Griffith	Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.
Cynghorydd Kenneth P. Hughes	Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.
Cynghorydd Llinos Medi Huws	Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.
Cyngor Cymuned Bodedern Community Council	Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.
Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor	Dim effaith ar leoliad yr Adeiladau Rhestredig.
Ymgynghoriadau Cynllunio YGC	Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Dim Sylwadau
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Argymhell plannu gwrych brodorol newydd.

Mae'r cynnig wedi'i hysbysebu trwy ysgrifennu at ddeiliaid eiddo cyfagos a thrwy gyhoeddi rhybudd yn y wasg leol. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau oedd 3 Mawrth 2021. Ar adeg

ysgrifennu'r adroddiad hwn, derbyniwyd un llythyr gyda sylwadau yn yr adran. Gellir crynhoi'r prif faterion a godwyd fel a ganlyn;

i. Mae'r safle'n cael ei ddefnyddio i redeg busnes concrit. Cadwyd sgip a drwm concrit ar y safle ddiwedd mis Mai 2020 ac felly ni fydd yr ymgeisydd yn gallu cydymffurfio â'r amod cynllunio sy'n cyfyngu'r defnydd i ddibenion amaethyddol yn unig

ii. Codwyd y sied cyn 01/06/2020

iii. Oherwydd maint y sied gellir gweld y sied o bell ac nid yw'n cydweddu â'r dirwedd.

iv. Pam mae angen drws caead rholer a drws personél?

v. A yw'r Swyddog Cynllunio wedi ymweld â'r safle?

Mewn ymateb i'r uchod byddwn yn gwneud sylwadau fel a ganlyn;

i. Mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau bod hon yn fferm weithredol sy'n cynnwys 100 erw. Mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau nad yw'r safle'n cael ei ddefnyddio i storio offer / wagenni a bod y defnydd a wneir o'r safle ar hyn o bryd ac i'r dyfodol i ddibenion amaethyddol. Mae'r offer wedi cael ei symud o'r safle ers hynny. Daethpwyd â'r sgip y cyfeirir ati yng nghwyn y gwrthwynebydd i'r safle i ddibenion cadw tŷ cyffredinol ar y safle.

Mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau bod angen y sied i gadw peiriannau sy'n cynnwys tri thractor, cerbyd fferm, tri threlar amaethyddol a dau Murlo amaethyddol. Mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau bod angen y peiriannau hyn i fedru gweithio'r tir yn effeithiol.

Mae'r ymgeisydd hefyd wedi cadarnhau bod y siediau sydd ar y tir ar hyn o bryd mewn cyflwr gwael ac yn ansefydlog yn strwythurol.

ii. Dywedodd yr ymgeisydd ar y ffurflen gais bod y gwaith wedi cychwyn ar 1 Mehefin, 2020. Er bod y gwrthwynebydd yn nodi i'r sied gael ei chodi ym mis Mai a bod y lluniau wedi'u tynnu ddiwedd mis Mai, nid oes gan yr union ddyddiad y cychwynnodd y gwaith ar y safle effaith ar y cais cyfredol. Mae'r cais wedi'i gyflwyno er mwyn unioni achos o dorri rheolaeth gynllunio.

iii. Mae'r sied yn mesur 24.2m x 15.2 m x 6.5 m o uchder. Mae maint a dyluniad y sied yn debyg i adeiladau amaethyddol eraill sydd i'w gweld mewn lleoliadau cefn gwlad. Nid ystyrir bod lleoliad na maint y sied yn cyfiawnhau gwrthod y cais.

iv. Mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau bod angen drws caead rholer at ddibenion diogelwch ac y bydd drws personél, oherwydd ei natur, yn caniatáu mynediad haws i unigolion fynd i mewn ac allan o'r adeilad

v. Gellir cadarnhau bod y Swyddog Achos wedi ymweld â'r safle.

Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim hanes cynllunio

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyflwynwyd y cais yn dilyn ymchwiliad gorfodaeth. Daeth yr holl waith mewn perthynas â chodi'r adeilad i ben yn dilyn ymyrraeth yr awdurdod cynllunio lleol.

Mae paragraff 14.2.2 o Lawlyfr Rheoli Datblygu Llywodraeth Cymru yn nodi, *'Er nad yw'n drosedd cyflawni datblygiad heb gael unrhyw ganiatâd cynllunio angenrheidiol yn gyntaf, nid yw gweithredu o'r fath yn cael ei annog. Ni ddylid dehongli'r ffaith bod camau gorfodi yn ddewisol ac y dylid eu cymryd fel dewis*

olaf yn unig a dim ond pan fydd yn briodol, fel mater sy'n esgusodi torri rheolau cynllunio'n fwriadol. Mae pwerau ar gael i awdurdodau cynllunio lleol i reoli datblygiad anawdurdodedig a'u cyfrifoldeb nhw yw penderfynu pa bŵer neu gyfuniad o bwerau, i'w ddefnyddio.

Mae paragraff 14.2.3 yn nodi: 'Wrth ystyried camau gorfodi, dylai'r ACLI ystyried yn fwy na dim a fyddai'r datblygiad anawdurdodedig yn effeithio'n annerbyniol ar amwynder y cyhoedd neu'r defnydd presennol o dir ac adeiladau sy'n werth eu diogelu er budd y cyhoedd. Dylai camau gorfodi fod yn gymesur â'r effeithiau cynllunio a achosir gan y datblygiad anawdurdodedig; fel arfer nid yw'n briodol cymryd camau gorfodi ffurfiol mewn achos o dorri mân reolau neu fater technegol nad yw'n amharu ar amwynder y cyhoedd. Dylid sicrhau mai'r bwriad yw cywiro effeithiau'r datblygiad anawdurdodedig, nid cosbi'r person (au) sy'n cyflawni'r gweithrediad neu'r defnydd. Ni ddylid cymryd camau gorfodi ychwaith i reoleiddio datblygiad na ofynnwyd am ganiatâd ar ei gyfer, ond sydd fel arall yn dderbyniol.

Effaith ar leoliad Adeilad Rhestredig - Mae'r adeilad wedi'i godi'n rhannol y tu ôl i'r Adeiladau Rhestredig Gradd II sy'n rhan o grŵp o adeiladau fferm cyflawn gyda'r eiddo.

Dywed Polisi PS 20 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd, wrth geisio cefnogi anghenion economaidd a chymdeithasol ehangach ardal y Cynllun, y bydd yr Awdurdodau Cynllunio Lleol yn diogelu, a lle bo hynny'n briodol, yn gwella eu hasedau treftadaeth unigryw.

Gofynion Deddfwriaethol a Pholisi: Mae adran 16(2) o Ddeddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990 yn nodi:

(2) Wrth ystyried a ddylid rhoi caniatâd adeilad rhestredig ar gyfer unrhyw, waith bydd yr awdurdod cynllunio lleol neu'r Ysgrifennydd Gwladol yn rhoi sylw arbennig i ddymunoldeb diogelu'r adeilad neu ei leoliad neu unrhyw nodweddion o ddiddordeb pensaernïol neu hanesyddol arbennig sydd ganddo '.

Caniateir cynigion a fydd yn gwarchod a lle bo'n briodol yn gwella'r asedau treftadaeth canlynol, eu lleoliad a golygfeydd sylweddol i mewn ac allan o'r adeilad / ardal.

Mae'r sied yn mesur 24.2m x 15.2 m x 6.5 m o uchder ac mae wedi'i lleoli 4 metr i ffwrdd o gefn y strwythurau rhestredig. Roedd Swyddog Treftadaeth yr awdurdod cynllunio lleol wedi codi pryderon i ddechrau ynghylch defnyddio cladin proffil blwch o liw 'Merywen Werdd' ac mae wedi argymhell y dylid gorffen yr adeilad â dalennau llwyd di-sglein er mwyn lleihau'r cyferbyniad â'r adeilad rhestredig. Mae'r cynllun wedi'i ddiwygio fel bod y deunyddiau gorffen ar gyfer y sied yn lliw 'Goosewing Grey' yn unol â'r argymhelliad hwn. Ers hynny mae Cynghorydd Treftadaeth yr Awdurdod wedi cadarnhau bod hyn yn dderbyniol.

Er y cydnabyddir bod yr adeilad yn agos at yr adeiladau rhestredig, nid ystyrir bod ei effaith mor andwyol fel ei fod yn cyfiawnhau gwrthod y cais. Mae ei leoliad yn cael ei liniaru gan faint ei ôl troed a'r defnydd o ddeunyddiau gorffen addas yn unol ag argymhellion Swyddog Treftadaeth yr Awdurdod. Ar ôl pwyso a mesur, ystyrir y bydd y cynnig yn arwain at fath o ddatblygiad sy'n diogelu'r asedau treftadaeth ar y safle yn unol â'r polisi cyfredol ac a fydd hefyd yn cynorthwyo i integreiddio'r datblygiad i ffurfio rhan o'r dirwedd ehangach.

Effaith ar yr ardal gyfagos – Mae Polisi PCYFF3: Dylunio a Chynllunio Lle yn nodi bod disgwyl i gynigion ddangos dyluniad o ansawdd uchel sy'n ystyried y cyd-destun amgylcheddol naturiol, hanesyddol ac adeiledig yn llawn. Mae'r polisi'n mynd ymlaen i nodi bod yn rhaid i gynigion ategu a gwella cymeriad a golwg y safle o ran lleoliad, golwg, graddfa, uchder, mas a thriniaeth drychiadau. Dylai deunyddiau fod yn briodol i'w hamgylchoedd.

Mae'r polisi hwn yn chwarae rhan bwysig wrth roi sylw i ddyluniad datblygiadau newydd er mwyn cynnal datblygiadau o ansawdd uchel. Mae dyluniad da yn helpu i ddarparu ymdeimlad o le, yn creu neu'n atgyfnerthu hynodrwydd lleol, yn hyrwyddo cydlyniant cymunedol a lles cymdeithasol. Dylai datblygiadau newydd integreiddio i'w hamgylchedd, gan geisio gwella cymeriad cyffredinol yr ardal. Bydd angen

dyluniad o ansawdd uchel ar gyfer pob datblygiad. Mae Polisi PCYFF3 yn nodi ystod o faterion y mae'n rhaid eu cymryd i ystyriaeth.

Mae'r adeilad wedi'i leoli o fewn cyfadadeiladau'r fferm ac nid oes unrhyw eiddo'n gyfagos. Mae'r safle mewn lleoliad cefn gwlad agored lle gwelir adeiladau amaethyddol tebyg.

Bydd y lleoliad, y raddfa a'r deunyddiau y bwriedir eu defnyddio wrth godi'r adeilad yn sicrhau math o ddatblygiad a fydd yn ymdoddi'n dda yn y dirwedd ac a fydd yn gydnaws â statws rhestredig yr adeiladau sydd gyferbyn â safle'r cais.

Yr angen am adeilad amaethyddol ar y daliad

Yn unol â'r manylion a gyflwynwyd fel rhan o'r cais ynghyd â'r manylion ychwanegol a gyflwynwyd mewn ymateb i'r gwrthwynebiad, sefydlwyd bod angen adeilad amaethyddol i wasanaethu anghenion y daliad. Mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau bod angen y sied i gadw peiriannau sy'n cynnwys tri thractor, cerbyd fferm, tri threlar amaethyddol a dau Murlo amaethyddol. Mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau bod angen y peiriannau hyn i weithio'r tir yn effeithiol.

Mae'r ymgeisydd hefyd wedi cadarnhau bod y siediau sydd ar y safle ar hyn o bryd mewn cyflwr gwael ac yn ansefydlog yn strwythurol. Ar sail y wybodaeth a gyflwynwyd ystyrir y gellir cyfiawnhau bod angen adeilad amaethyddol i wasanaethu anghenion y daliad.

Casgliad

Ar ôl pwysu a mesur, er bod ystyriaeth fanwl wedi'i rhoi i'r gwrthwynebiadau i'r cynnig, nid ystyrir bod y materion hyn ynddynt eu hunain yn ddigon i gyfiawnhau gwrthod y cais.

Sefydlwyd bod angen adeilad amaethyddol ar y safle sy'n gymesur â gofynion y daliad. At hynny, nid ystyrir y bydd y datblygiad yn cael effaith niweidiol ar yr adeiladau rhestredig Gradd II nac ar y dirwedd o'i amgylch ar yr amod y defnyddir cladin allanol fel yr argymhellwyd gan Gyngorydd Treftadaeth yr Awdurdod. Yn ogystal, gellir cadarnhau hefyd y bydd gwrych newydd o rywogaethau brodorol yn cael ei blannu er budd bio-amrywiaeth ar hyd y drychiad dwyreiniol yn unol ag argymhelliad y Cyngorydd Ecolegol.

Argymhelliad

Caniatáu

(01) Rhaid i'r adeilad a gymeradwyir drwy hyn gael ei ddefnyddio at ddibenion Amaethyddiaeth yn unig, fel y'i diffinnir gan Adran 336 (1) o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y'i diwygiwyd) ac nid ar gyfer unrhyw ddefnydd masnachol na busnes arall o gwbl.

Rheswm: Sicrhau y bydd y datblygiad bob amser er budd gorau'r diwydiant amaethyddol.

(02) Rhaid i'r gwaith datblygu a ganiateir drwy hyn gael ei wneud yn gwbl unol â'r manylion a ddangosir ar y cynlluniau isod, a gynhwysir ar y ffurflen gais ac mewn unrhyw ddogfennau eraill a gyflwynwyd gyda'r cais hwnnw oni bai eu bod wedi'u cynnwys mewn unrhyw ddarpariaeth yn amodau'r caniatâd cynllunio hwn.

PRYSAN/01 – Cynllun Lleoliad (1:5000)

Cynllun Lleoliad (1:2500)

A1-01c – Drychiadau arfaethedig, cynlluniau llawr a chynllun safle

Rheswm: Sicrhau bod y datblygiad yn cael ei weithredu yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

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: FPL/2020/164

Ymgeisydd: Amos Leisure

Bwriad: Cais llawn ar gyfer newid defnydd yr adeilad allanol i llety gwyliau ynghyd a'i addasu ac ehangu yn

Lleoliad: Bwthyn Lleiniog, Penmon, Biwmares



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Joanne Roberts)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Ar gais yr Aelod Lleol - Cyngorydd Alun Roberts.

Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 3ydd Mawrth 2021, penderfynodd yr aelodau ymweld â'r safle. Cynhaliwyd yr ymweliad safle ar 17 Mawrth 2021 a bydd aelodau nawr yn gyfarwydd â'r safle.

Y Cynnig a'r Safle

Gwneir y cais i droi'r adeilad allan yn uned wyliau ynghyd a'i addasu a'i ehangu yn Bwthyn Lleiniog, Penmon.

Mae safle'r cais wedi'i leoli yng nghefn gwlad agored mewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ddynodedig. Mae'r adeilad allan wedi'i restru gan ei fod yn adeilad cwrtil a leolir yng nghefn y prif Adeilad Rhestredig, Lleiniog Manor.

Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion yw a ydi'r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau perthnasol y cynllun datblygu lleol ac a yw'r cynnig yn dderbyniol o ran ei ddyluniad a'i edrychiad o ystyried ei statws rhestredig a'i leoliad mewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ddynodedig.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi Strategol PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig
 Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd
 Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
 Polisi Strategol PS 14: Yr Economi Ymwelwyr
 Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol
 Polisi Strategol PS 20: Diogelu a Lle bo'n Berthnasol Wella Asedau Treftadaeth
 Polisi TRA 2: Safonau Parcio
 Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant
 Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
 Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
 Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
 Polisi TWR 2: Llety Gwyliau
 Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
 Polisi AMG 1: Cynlluniau Rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol
 Polisi AT 2: Datblygiad sy'n Galluogi
 Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, Chwefror 2021)
 Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)
 Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth (2007)
 Nodyn Cyngor Technegol 23: Datblygu Economaidd (2014)
 Nodyn Cyngor Technegol 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur (2009)
 Canllaw Cynllunio Atodol - Llety Gwyliau (2007)
 Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio yr Amgylchedd Adeiledig Gwledig a Threfol (2008)
 Canllaw Cynllunio Atodol – Ail-adeiladu tai a throsi yng nghefn gwlad (Medi 2019)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Sylwadau
Cynghorydd Carwyn Jones	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cynghorydd Lewis Davies	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cynghorydd Alun Roberts	Yn gofyn bod y cais yn cael ei gyfeirio i'r Pwyllgor am benderfyniad.
Cyngor Cymuned Llangoed Community Council	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Argymhell amodau.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Sylwadau.

Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Sylwadau/amodau.
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Sylwadau/cyngor.
Ymgynghoriadau Cynllunio YGC	Dim sylwadau.
Dwr Cymru Welsh Water	Dim gwrthwynebiad.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Sylwadau/cyngor.
Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor	Cefnogi.

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd statudol i'r cais. Fe anfonwyd llythyrau personol at ddeiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 12/01/2021.

Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau.

Hanes Cynllunio Perthnasol

35C203B - Newid defnydd yr adeilad allanol i defnyddio fel llecyn gwyliau ynghyd a addasu ac ehangu yn / Change of use of existing outbuilding into a holiday cottage together with alterations and extensions thereto at Lleiniog, Llangoed - Gwrthod/Refused 15.01.03

35C203C/LB - Caniatad Adeilad Rhestredig ar gyfer addasu'r adeilad allannol presennol yn / Listed Building Consent for alterations to the existing outbuilding at Lleiniog, Llangoed - Caniatau/Granted 01.10.01

35C203D - Newid defnydd yr adeilad allanol i defnyddio fel llecyn gwyliau ynghyd a addasu ac ehangu yn / Change of use of existing outbuilding into a holiday cottage together with alterations and extensions thereto at Lleiniog, Llangoed - Caniatau/Granted 11.03.04

35C203G - Cais i adnewyddu caniatad cynllunio rhif 35C203D i newydd defnydd adeilad allanol i defnydd gwyliau ac addasu ac ehangu yn / Renewal of permission ref 35C203D for change of use of existing outbuilding into a holiday cottage and alterations and extensions at Lleiniog, Llangoed - Caniatau/Granted 20.07.11

35C203H/LB - Caniatad Adeilad Rhestredig ar gyfer newid defnydd yr adeilad allannol i ddefnydd gwyliau ynghyd a'i addasu a'i ehangu wedi ei ganiatau gynt dan caniatad cynllunio rhif 35C203C/LB yn/ Listed Building Consent for the change of use of outbuilding into a holiday cottage together with alterations and extensions thereto previously approved under planning permission ref 35C203C/LB at Lleiniog, Llangoed - Caniatau/Granted 04.02.11

LBC/2020/17 - Caniatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer trosi yr adeilad allanol i fod yn uned gwyliau yn / Listed Building Consent for for the conversion of outbuilding into holiday let at Bwthyn Lleiniog, Penmon - Caniatau/Granted 21.01.2021

SCR/2020/48 - Barn sgrinio ar gyfer newid defnydd yr adeilad allanol i llety gwyliau ynghyd a'i addasu ac ehangu yn / Screening opinion for the conversion of an outbuilding into a holiday unit together with alterations and extensions thereto at Bwthyn Lleiniog, Penmon - Dim Angen AEA / EIA Not Required - 29.09.20

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae Polisi PCYFF 1 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLIC) yn ymwneud â ffiniau datblygu ac yn datgan y bydd cynigion tu allan i ffiniau datblygu yn cael eu gwrthod oni bai eu bod yn unol â pholisïau

penodol yn y Cynllun neu bolisiau cynllunio cenedlaethol, neu fod y cynnig yn dangos bod ei leoliad yng nghefn gwlad yn hanfodol.

Nid yw safle'r cais wedi'i leoli o fewn ffin ddatblygu ac felly nid yw'n cydymffurfio â pholisi PCYFF1. Felly, mae'n rhaid ystyried a yw'r cynnig yn cydymffurfio â pholisiau penodol eraill yn y cynllun.

Mae polisi PCYFF 2 yn ymwneud â meini prawf datblygu ac mae'n rhaid i gynigion gydymffurfio â pholisiau perthnasol yn y cynllun a pholisi a chanllawiau cenedlaethol.

Mae polisi PCYFF 3 yn ymwneud â dylunio a siapia lle a bydd disgwyl i bob cynnig arddangos dyluniad o safon uchel sy'n rhoi ystyriaeth lawn i gyd-destun yr amgylchedd naturiol, hanesyddol ac adeiledig ac sy'n cyfrannu at greu llefydd deniadol a chynaliadwy. Caniateir cynigion, gan gynnwys estyniadau a newidiadau i adeiladau a strwythurau presennol, dim ond os ellir cydymffurfio â meini prawf y polisi, os ydynt yn berthnasol.

Mae maen prawf 1 yn mynnu eu bod yn ychwanegu at ac yn gwella cymeriad ac ymddangosiad y safle, yr adeilad neu'r ardal o ran y gosodiad, yr ymddangosiad, y raddfa, yr uchder, y mäs a'r driniaeth i'r drychiadau.

Mae maen prawf 3 yn mynnu eu bod yn defnyddio deunyddiau sy'n briodol i'r hyn sydd o'u hamgylch ac yn ymgorffori tirlunio meddal a chaled a sgrinio pan fo hynny'n briodol, yn unol â pholisi PCYFF 4.

Mae'r adeilad allan presennol yn adeilad dau lawr gyda tho llechi ar oledf sydd wedi cael ei adnewyddu. Mae'r waliau wedi eu hadeiladu o feini carreg solet ar hap gyda chiliau bric ar yr agoriadau.

Mae'r addasiadau arfaethedig yn cynnwys creu agoriad ar y talcen De-Orllewinol i ddarparu mynediad i estyniad dau lawr fydd yn cynnwys grisiau.

Mae'r estyniad arfaethedig ar yr ochr yn defnyddio wal garreg bresennol i'r cefn, ac yn ychwanegu wal dalcen gyda rendr a ffenestri ffrâm alwminiwm ar y blaen a'r cefn. Bydd codi grisiau wedi ei gorchuddio yn caniatáu cael gwared â grisiau allanol dros dro sy'n hyll.

Mae graddfa ac uchder arfaethedig yr estyniad yn israddol i'r adeilad presennol. Mae llinell yr adeilad, sydd wedi ei osod yn ôl, y dyluniad cyfoes a'r dewis o ddeunyddiau yn cynnig dull gonest ac yn parchu'r adeilad allan presennol.

O ganlyniad, ystyrir bod y bwriad i drosi ac ymestyn yr adeilad yn dderbyniol o ran dyluniad ac mae'n cydymffurfio â pholisi PCYFF 3.

Bydd y cynnig hefyd yn diogelu a gwella adeilad rhestredig ac yn sicrhau ei fod yn cael ei aildefnyddio, yn unol â pholisiau PS20 ac AT2 y CDLIC. Mae Caniatâd Adeilad Rhestredig wedi cael ei roi yn barod ar gyfer y datblygiad o dan gais rhif LBC/2020/17 ar 20 Ionawr 2021.

Lleolir safle'r cais o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ddynodedig ac mae polisi AMG1 yn mynnu bod cynigion sydd o fewn neu sy'n effeithio ar osodiad a/neu olygfeydd arwyddocaol i mewn neu allan o'r Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol, yn rhoi ystyriaeth i'r Cynllun Rheolaeth Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol perthnasol.

Nid ystyrir y byddai'r cynnig yn cael effaith andwyol ar Harddwch Naturiol, nodweddion AHNE neu rinweddau arbennig sy'n berthnasol i'r dirwedd ac felly mae'n cydymffurfio â pholisi AMG 1.

Mae Polisi Strategol PS 14 y CDLIC yn ymwneud â'r economi ymwelwyr ac mae'n datgan, wrth sicrhau cysondeb â'r economi leol a chymunedau lleol a sicrhau bod yr amgylchedd naturiol, adeiledig a hanesyddol yn cael ei gwarchod, bydd y Cynghorau'n cefnogi datblygu diwydiant twristiaeth leol fydd yn fwrwm trwy gydol y flwyddyn drwy:

3. reoli a gwella'r ddarpariaeth o lety twristiaeth o ansawdd uchel heb wasanaeth ar ffurf bythynnod a fflatiau hunan arlwy, meysydd gwersylla, gwersylla moethus amgen, carafanau sefydlog neu deithiol neu barciau cabannau gwyliau;

4. cefnogi darpariaethau a mentrau twristiaeth newydd ar raddfa briodol mewn lleoliadau cynaliadwy yng nghefn gwlad drwy ailddefnyddio adeiladau presennol, os yw hynny'n briodol, neu fel rhan o arallgyfeirio ar ffermydd, yn enwedig os yw'r rhain hefyd o fudd i'r cymunedau lleol ac yn cefnogi'r economi leol, ac os dynt yn unol â'r amcanion datblygu cynaliadwy.

Mae Polisi TWR 2 yn ymwneud â llety gwyliau ac mae'n datgan y bydd cynigion yn cael eu caniatáu cyn belled â'u bod o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad, ac os gellir cwrdd â meini prawf perthnasol y polisi.

Mae maen prawf ii yn nodi bod rhaid i raddfa'r datblygiad arfaethedig fod yn briodol gan ystyried y safle, y lleoliad a/neu'r anheddiad dan sylw,

Mae maen prawf iv yn mynnu nad yw'r datblygiad yn cael ei leoli mewn ardal sy'n ardal breswyl yn bennaf, neu'n peri niwed sylweddol i gymeriad preswyl ardal

Mae maen prawf v yn mynnu nad yw'r datblygiad yn arwain at ormodedd o lety o'r fath yn yr ardal.

Ystyrir bod dyluniad a graddfa'r cynnig yn dderbyniol yn unol â pholisi TWR 2 a maen prawf ii.

Nid yw'r cynnig wedi'i leoli mewn ardal sy'n ardal breswyl yn bennaf a ni fydd yn peri niwed sylweddol i gymeriad preswyl yr ardal, yn unol â maen prawf iv.

Cyflwynwyd cynllun busnes gyda'r cais i asesu hyfywedd y cynllun. Ystyrir bod y cynllun busnes yn darparu digon o fanylion i fodloni gofynion maen prawf v y polisi.

Felly, ystyrir bod y cynnig yn cydymffurfio â darpariaethau polisi TWR 2 y CDLIC.

Mae paragraff 3.2.1 TAN 23: Datblygu Economaidd yn datgan fod gan ailddefnyddio ac addasu adeiladau gwledig sy'n bodoli eisoes rôl bwysig i'w chwarae mewn diwallu anghenion ardaloedd gwledig ar gyfer datblygiadau masnachol a diwydiannol, a thwristiaeth, chwaraeon a hamdden. Wrth gydnabod hyn, mae disgwyl i awdurdodau cynllunio lleol fabwysiadu dull cadarnhaol o weithredu wrth drawsnewid adeiladau gwledig at ailddefnydd busnes, yn enwedig yr adeiladau hynny sydd wedi'u lleoli ar gampysau adeiladau fferm neu wrth eu hymyl ar y sail ganlynlol:

- a. Maent yn addas ar gyfer y defnydd penodol;
- b. Nid yw'r trawsnewid yn arwain at wasgau gweithgarwch ar raddfa sy'n amharu ar hyfywedd trefi a phentrefi;
- c. Mae eu ffurf, eu maint a'u cynllun cyffredinol yn unol â'u hamgylchedd;
- d. Mae gorfodi amodau ar ganiatâd cynllunio'n goresgyn unrhyw wrthwynebiad cynllunio, er enghraifft, ar sail amgylcheddol neu draffig, a allai fod yn fwy na'r fantais o ailddefnyddio fel arall;
- e. Os yw'r adeiladau mewn cefn gwlad agored, mae modd eu trawsnewid heb waith ailadeiladu sylweddol neu lwyr;
- f. Nid yw'r trawsnewid yn arwain at effeithiau annerbyniol ar strwythur, ffurf, cymeriad neu leoliad os yw'r adeilad o ddiddordeb hanesyddol a/neu bensaernïol.

Mae canllawiau pellach wedi'u cynnwys hefyd yn y Canllaw Cynllunio Arbennig - Ail-adeiladu Tai a Throsi yng Nghefn Gwlad.

Mae paragraff 8.1 yn datgan yng nghyswllt polisi TWR 2 a Pholisi TAI 7, dylai'r adeilad y bwriedir ei drosi i ddefnydd amgen fod yn addas ar gyfer y defnydd a fwriedir. Ni ddylid bod angen estyniadau helaeth i alluogi'r datblygiad a dylai'r adeilad yn ei ffurf bresennol (o ran maint) fod yn addas.

Mae paragraff 9.1 yn datgan y bydd rhaid i unrhyw adeilad y bwriedir ei drosi yng nghefn gwlad fod yn adeilad parhaol gydag adeiladwaith cadarn. Ni chaniateir datblygiadau sydd yn cynnwys gwaith ailadeiladu sylweddol, gan y byddai hynny gyferth ag adeiladu adeilad o'r newydd.

Mae paragraff 9.2 yn nodi y bydd rhaid i unrhyw gais i drosi gynnwys 'Adroddiad Strwythurol' i brofi fod posib trosi'r adeilad heb orfod gwneud gwaith adeiladu sylweddol neu ailadeiladu'n llwyr.

Cyflwynwyd adroddiad strwythurol gyda'r cais ac mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn fodlon fod yr adroddiad strwythurol yn dangos fod yr adeilad presennol yn strwythurol gadarn a bod modd ei drosi heb orfod gwneud gwaith ailadeiladu sylweddol yn unol â phwynt bwled 3, paragraff 3.2.1 NCT 23 a'r canllawiau yn y CCA.

Cyflwynwyd Arolwg Rhywogaethau a Warchodir gyda'r cais sy'n cadarnhau na chanfuwyd fod unrhyw ystlumod yn defnyddio'r adeilad. Fodd bynnag, yn unol â chynghor yr Ymgynghorydd Ecolegol a dyletswydd y Cyngor dan Ddeddf yr Amgylchedd (Cymru) 2016, mae gwelliannau bioamrywiaeth yn cael eu cynnig ar ffurf bocsys adar.

Mae Polisi Strategol PS4 y CDLIC yn ymwneud â thrafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygyrchedd ac mae'n pennu y caiff datblygiad ei leoli i leihau'r angen i deithio.

Mae Polisi PS5 y CDLIC yn ymwneud â datblygu cynaliadwy ac yn datgan y cefnogir datblygiadau ble gellir dangos eu bod yn gyson ag egwyddorion datblygu cynaliadwy.

Mae maen prawf 2 yn rhoi blaenoriaeth i ddefnyddio tir ac isadeiledd yn effeithiol, gan flaenoriaethu aildefnyddio tir ac adeiladau a ddefnyddiwyd o'r blaen, lle bynnag bo'n hynny'n bosib, oddi mewn i ffiniau datblygu neu yn y mannau mwyaf priodol y tu allan iddynt yn unol â pholisïau strategol PS17, PS13 a PS14.

Mae maen prawf 12 yn datgan bod rhaid i gynigion leihau'r angen i deithio gyda thrafnidiaeth breifat ac annog cyfleoedd i bob defnyddiwr deithio yn ôl y gofyn mor aml â phosib drwy ddefnyddio dulliau amgen, gan roi pwyslais arbennig ar gerdded, beicio a defnyddio cludiant cyhoeddus yn unol â pholisi strategol PS4.

Er nad yw'r CDLIC yn gwahardd cynigion lle mae'n rhaid defnyddio cerbydau preifat, mae Polisi PS 5 yn hyrwyddo cymhwysio egwyddorion datblygu cynaliadwy mewn perthynas â phob datblygiad newydd, gan gynnwys cyfeirio datblygiadau tuag at y lleoliadau mwyaf priodol a lleihau'r angen i deithio mewn cerbydau preifat.

Mae paragraff 3.2 Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth yn datgan pan asesir bod gan gynnig datblygu hygyrchedd cymharol wael gall hyn fod yn sail ddigonol i wrthod rhoi caniatâd cynllunio pan na fydd hyn yn hyrwyddo amcanion cynaliadwyedd a nodir yn y cynllun datblygu.

Mae paragraff 3.11 NCT 18 yn datgan y dylai datblygiadau mewn lleoliadau gwledig ymgorffori egwyddorion cynaliadwyedd, gan gydbwysu'r angen i hyrwyddo'r economi wledig tra'n cynnal a gwella ansawdd amgylcheddol, cymdeithasol a diwylliannol ardaloedd gwledig. Dylid lleoli'r mwyafrif o ddatblygiadau mewn lleoedd sy'n hygyrch drwy amrywiaeth o ddulliau teithio.

Mae'r safle bws agosaf tua 0.3km oddi wrth safle'r cais a'r aneddiadau agosaf sydd â rhyw lefel o wasanaeth yw Llangoed, 2.5km i ffwrdd a Biwmares, 4.5km i ffwrdd. Hefyd, mae'r safle'n agos i Lwybr Arfordir Cymru a hawliau tramwy cyhoeddus eraill sy'n darparu cysylltiadau da ag aneddiadau cyfagos a'r arfordir a chefn gwlad ehangach.

Felly, mae'r safle mewn lleoliad gweddol dda o ran mynediad i dtrafnidiaeth gyhoeddus, gwasanaethau a chyfleusterau a byddai unrhyw bryderon a allai fodoli yn y cyswllt hwn gael eu gorbwysu gan y ffaith y bydd y cynnig hwn yn dod ag adeilad presennol yn ôl i ddefnydd ac y bydd felly yn diogelu a gwella adeilad rhestredig.

Casgliad

Felly, ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn dderbyniol a'i fod yn cydymffurfio â'r polisïau y cyfeirir atynt uchod ac nid ystyrir y bydd y datblygiad yn cael effaith annerbyniol ar gymeriad ac edrychiad yr adeilad rhestredig a'r AHNE dynodedig.

Argymhelliad

(01) Bydd gwaith ar y datblygiad yn cychwyn dim hwyrach na phum mlynedd o ddyddiad y penderfyniad hwn.

Rheswm: I gydymffurfio gyda gofynion Adran 91(1) o'r Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y diwygiwyd).

(02) Bydd y datblygiad yn cael ei ddefnyddio fel llety gwyliau yn unig ac ni fydd yn cael ei ddefnyddio fel unig neu brif breswylfan. Bydd cofrestr gyfredol yn cael ei chadw yn y llety gwyliau a ganiateir yma a bydd ar gael i'r awdurdod cynllunio lleol ei harchwilio ar gais. Bydd y gofrestr yn cynnwys manylion pawb sy'n defnyddio'r llety, cyfeiriadau eu prif gartrefi a'r dyddiad y byddant yn cyrraedd ac yn gadael y llety.

Rheswm: Er mwyn diffinio sgôp y caniatâd hwn.

(03) Ni chychwynnir unrhyw waith ar y Datblygiad hyd oni fydd cynlluniau wedi eu cyflwyno a'u cadarnhau yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol a Chynllun Rheoli Traffig Adeiladu (CTMP). Bydd y CTMP yn cynnwys;

- (i) Llwybr cerbydau adeiladu, peiriannau trwm a cherbydau danfon nwyddau i ac o'r safle.**
 - (ii) Math, maint a phwysau cerbydau adeiladu a danfon i'w defnyddio mewn cysylltiad â'r gwaith o adeiladu'r datblygiad gan roi ystyriaeth i geometreg, lled, aliniad a chyflwr strwythurol rhwydwaith y briffordd ar hyd y llwybr mynediad i'r safle;**
 - (iii) Amseriad ac amlder y gwaith adeiladu a'r cerbydau danfon sydd i'w defnyddio mewn cysylltiad â'r datblygiad gan roi ystyriaeth i leihau'r effaith ar rannau sensitif rhwydwaith y briffordd a'r llwybrau adeiladu i'r safle, yn cynnwys ystyriaeth i dderbynyddion sensitif e.e. ysgolion a chyfyngiadau rhwydwaith;**
 - (iv) Mesurau i leihau a lliniaru'r risg i ddefnyddwyr ffordd yn enwedig rhai nad ydynt yn defnyddio moduron;**
 - (v) Y trefniadau parcio i'w gwneud ar gyfer yr holl bobl sy'n parcio ar y Safle ac ar gyfer ymwelwyr;**
 - (vi) Y trefniadau ar gyfer storio peiriannau ac offer a llwytho a dadlwytho peiriannau a deunyddiau;**
 - (vii) Manylion mesurau sydd i'w gweithredu er mwyn atal mwd a malurion rhag halogi'r rhwydwaith briffordd gyfagos;**
- Bydd y datblygiad yn cael ei adeiladu'n unol â'r cynllun a gymeradwywyd.**

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod rheolaeth resymol a chywir yn cael ei gweithredu dros draffig adeiladu a gweithgareddau adeiladu er budd diogelwch y briffordd.

(04) Bydd gwaith ar y datblygiad a ganiateir yma yn cael ei gyflawni mewn modd a fydd yn cydymffurfio'n llwyr â'r manylion a ddangosir ar y cynlluniau a nodir isod, manylion sydd wedi eu cynnwys mewn unrhyw ddogfennau a gyflwynwyd gyda chais o'r fath oni bai eu bod wedi eu cynnwys yn narpariaethau'r amodau sy'n rhan o'r caniatâd cynllunio hwn:

- Cynllun Lleoliad/Bloc: 2019-22-40
- Plot B Cynllun Safle: 2019-22-42 Rev A
- Plot B Cynlluniau Llawr a Edrychiadau Arfaethedig: 2019-22-41 Rev C
- Adroddiad Strwythurol, Datrys, Gorffennaf 2019
- Asesiad Effaith Treftadaeth, Cadnant Planning, Medi 2020
- Adroddiad Gwerthuso Ecolegol Rhagarweiniol, WEDC, Awst 2019

- **Adroddiad Arolwg Gaeafgysgu Ystlumod, WEDC, Ionawr 2020**
- **Arolwg Rhywogaethau Gwarchodedig, Versiwn 3, York Associates Ecological Consultants, Rhagfyr 2020**

Rheswm: Sicrhau bod y datblygiad yn cael ei weithredu'n unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Y cynllun datblygu sy'n berthnasol i Ynys Môn yw'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017). Roedd y polisiau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: PS1, PS4, PS5, PS14, PS19, PS20, TRA2, TRA4, PCYFF1, PCYFF2, PCYFF3, TWR2, AMG1, AMG5, AT2.

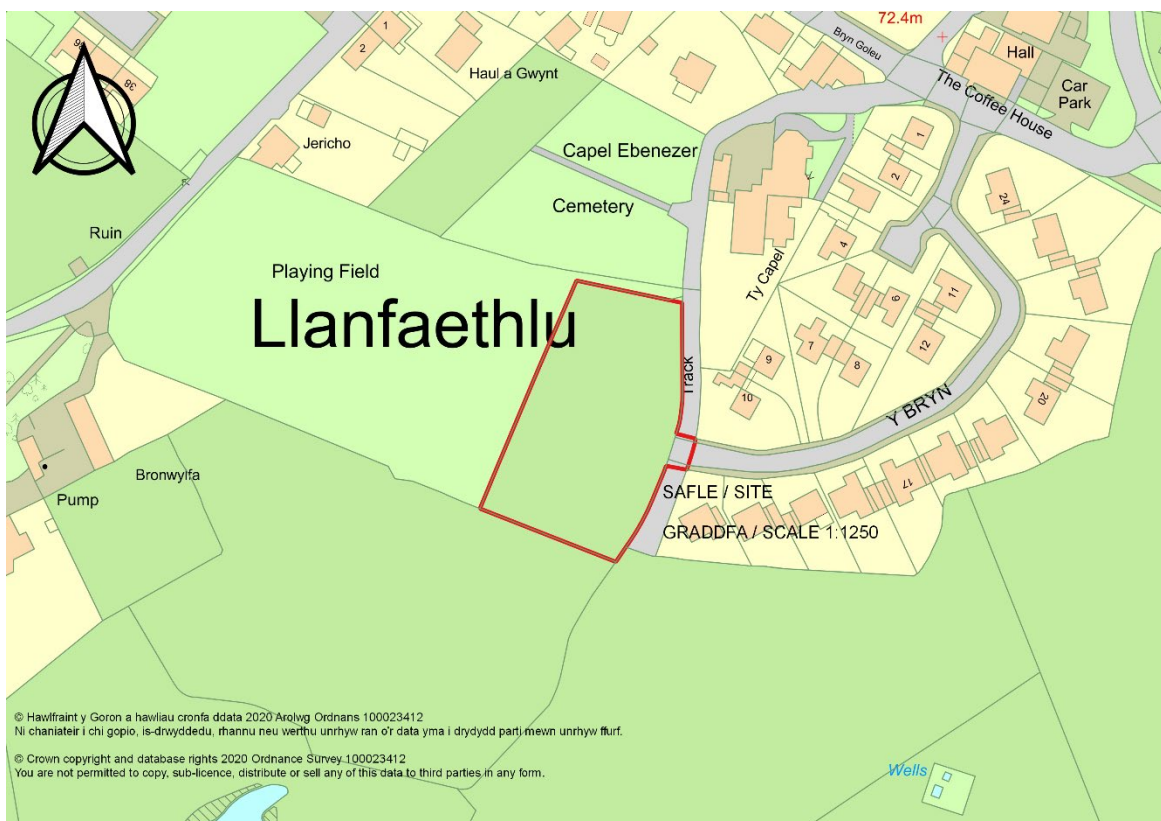
Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

Rhif y Cais: FPL/2020/247

Ymgeisydd: Mr Nigel Ingram

Bwriad: Cais llawn ar gyfer codi 9 anedd ynghyd â gwaith cysylltiedig ar dir ger

Lleoliad: Stad Y Bryn, Llanfaethlu



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (David Pryce Jones)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais wedi cael ei alw i'r Pwyllgor Cynllunio gan aelod lleol.

Y Cynnig a'r Safle

Mae safle'r cais ger de orllewin Llanfaethlu ac ar derfyn stad breswyl Y Bryn, a cheir mynediad i'r safle drwy'r stad. Mae trac mynediad yn rhedeg ar hyd y ffin ddwyreiniol sy'n ffurfio rhan o lwybr cyhoeddus. Mae 3 adeilad rhestredig gerllaw yng Nghapel Ebeneser i'r gogledd ddwyrain. Mae rhan o'r pentref gerllaw o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol "AHNE".

Mae hwn yn gais cynllunio llawn ar gyfer 9 anedd, yn cynnwys 7 tŷ ar wahân a dau dŷ pâr. Mae cymysgedd dai'r datblygiad fel â ganlyn:

Pum annedd ar wahân 3 ystafell wely
Dwy annedd ar wahân 3 ystafell wely
Un annedd fforddiadwy 3 ystafell wely
Un annedd fforddiadwy 2 ystafell wely.

Mae safle'r cais yn cynnwys rhan o'r trac ar hyd ffin ddwyreiniol safle'r cais ac mae lôn newydd a phalmant yn cael eu cynnig fydd yn cysylltu â'r briffordd gyhoeddus sy'n mynd drwy Y Bryn. Byddai draeniau dŵr budr yn cysylltu â'r garthffos gyhoeddus. Byddai draeniau dŵr wyneb yn cysylltu â draen yr awdurdod lleol yn y briffordd gyhoeddus. Mae'r cais cynllunio yn cael ei gefnogi gan Asesiad Cymysgedd Tai, Adroddiad Ecolegol, Asesiad Effaith Treftadaeth a chyflwynwyd gwybodaeth draenio ychwanegol yn ystod y broses o benderfynu ar y cais cynllunio.

Mater(ion) Allweddol

- Egwyddor Datblygu
- Ystyriaethau Priffyrdd a Chynaliadwyedd Datblygu
- Ansawdd Uchel
- Treftadaeth ac Archeoleg Adeiledig
- AHNE
- Ecoleg a Bioamrywiaeth
- Draeniad Dŵr Aflan ac Arwyneb Draeniad budr

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Cydgynllun Datblygu Lleol Ynys Môn a Gwynedd 2011 - 2026

PS 1: Iaith a Diwylliant Cymraeg
ISA 1: Darpariaeth Seilwaith
PS 4: Cludiant, Datblygiad a Hygyrchedd Cynaliadwy
TRA 2: Safonau Parcio
TRA 4: Rheoli Effeithiau Trafnidiaeth
PS 5: Datblygu Cynaliadwy
PS 6: Lliniaru ac Addasu i Effeithiau Newid Hinsawdd
PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
PCYFF 3: Dylunio a Llunio Lleoedd
PCYFF 4: Dylunio a Thirlunio
PCYFF 6: Cadwraeth Dŵr
PS 17: Strategaeth Aneddiadau
TAI 4: Tai mewn Clystyrau Lleol, Gwledig ac Arfordirol
TAI 8: Cymysgedd Tai Priodol
AMG 1: Cynlluniau Rheoli AHNE
AMG 3: Amddiffyn a Gwellu Nodweddion a Rhinweddau sy'n unigryw i'r Cymeriad Tirwedd Lleol
AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
PS 19: Gwarchod yr Amgylchedd Naturiol a lle bo hynny'n briodol
PS 20: Cadw a gwellu asedau treftadaeth lle bo hynny'n briodol

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11)

Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy (2006)
Cyngor Technegol Nodyn 5 (TAN): Cadwraeth a Chynllunio Natur (2009)
Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 12: Dylunio (2016)

Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 18: Trafnidiaeth (2007)
Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 20: Cynllunio a'r Gymraeg (2017)
Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 23: Datblygu Economaidd (2014)
Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol (2017)

Canllawiau Cynllunio Atodol Canllaw Deign IOCC ar gyfer yr Amgylchedd trefol a Gwledig (2008)
"Canllaw Dylunio CCA"
Canllawiau Cynllunio Atodol Safonau Parcio (2008)
Rhwymedigaethau Cynllunio Canllawiau Cynllunio Atodol (Cytundebau Adran 106) (2019)
Canllawiau Cynllunio Atodol Cymysgedd Tai (Hydref 2018)
Canllawiau Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy (Ebrill 2019)
Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA) 'Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy' (Gorffennaf 2019)

Cynllun Rheoli AHNE Ynys Môn 2015-2020.

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynghoriadau Cynllunio YGC: Rydym yn ymwybodol y cyflwynwyd llythyr o wrthwynebiad sy'n codi pryderon yn bennaf am ddraenio tir. Mewn perthynas â'r materion a godwyd yn y llythyr o wrthwynebiad, rydw i'n cynnig bod rhaid i'r datblygiad dderbyn cymeradwyaeth gan y Bwrdd Cymeradwyo Systemau Draenio Cynaliadwy (SAB) a bydd rhaid i'r cais ddangos y canlynol yn glir:

- Bod y man gollwng ar gyfer y system dŵr wyneb yn briodol, ac nad yw'n wahanol i gyrchfan bresennol dŵr wyneb ffo (h.y. y cae heb ei ddatblygu)
- Bod cyfradd dŵr ffo presennol y cae glas wedi cael ei gymhwyso i'r datblygiad arfaethedig

Ar ôl adolygu'r strategaeth ddraenio, rydym yn disgwyl y bydd y modd bodloni'r profion hyn fel rhan o'r cais SAB, ac felly bydd yn darparu sicrwydd na ddisgwylir unrhyw effeithiau niweidiol ar dir cyfagos. Rydym yn cytuno y dylid ceisio sicrhau cytundeb trydydd parti cyn gwneud unrhyw gysylltiadau dŵr wyneb newydd ar/mewn tir preifat.

Dŵr Cymru Welsh Water: Argymhell cyngor ynghylch cymeradwyaeth Systemau Draenio Cynaliadwy a draeniau ochrol.

Priffyrdd a Thrafnidiaeth / Highways and Transportation: Yn amodol ar gymeradwyo'r cynllun draenio arfaethedig gan y SAB / Awdurdod Llifogydd Lleol Arweiniol, mae'r gosodiad yn dderbyniol o safbwynt 'priffyrdd', gyda'r amodau cynllunio a restrir.

Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor: Argymhellir gosod amod ynghylch Cynllun Rheoli a Gwaredu Rhywogaethau Ymledol ac amod yn pennu bod rhaid dilyn y fethodoleg yn Adran 9.2 yr Asesiad Ecolegol ar gyfer cael gwared â llystyfiant ar y safle.

Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor: Roedd y manylion tirlunio a ddangoswyd ar y cynllun tirlunio arfaethedig yn defnyddio'r un rhywogaethau a chymysgedd â'r cynllun a gynigiwyd ac a gymeradwywyd o dan RM/2019/4. Er nad yw'n rhifo cynlluniau, mae dwysedd yn cael ei nodi ac mae'n dderbyniol mewn perthynas â PCYFF 4.

Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor: Mae'r safle datblygu arfaethedig wedi'i leoli gerllaw tri adeilad rhestredig sydd wedi eu lleoli yn union i'r gogledd orllewin (Capel Ebeneser, yn cynnwys y tŷ capel a'r festri, Adeilad Allan, Capel Ebeneser a Giat a physt giât, wal a rheiliau, Capel Ebeneser). Mae'r Asesiad Effaith Treftadaeth a gyflwynwyd wedi ystyried yr effaith y byddai'r datblygiad arfaethedig yn ei gael ar y Grŵp Capel uchod, a byddwn yn cytuno â'r canfyddiad na fyddai'r cynigion yn niweidio arwyddocaâd yr adeiladau rhestredig hyn.

Swyddog Hawliau Tramwy Cyhoeddus/ Public Rights of Way Officer: Disgwyl am sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Strategaeth Tai / Housing Strategy: Darparwyd gwybodaeth mewn perthynas â'r Gofrestr Tai Cymdeithasol a'r Gofrestr Tai Fforddiadwy Tai Teg. Cadarnhawyd bod y Galluogwyr Tai Gwledig wedi cynnal arolwg o ardal Cyngor Cymuned Llanfaethlu a Llanfwrog yn ystod mis Gorffennaf 2016 a'u bod wedi canfod bod angen 3 i 5 tŷ fforddiadwy yn yr ardal. Ar sail targed o 20%, dylid darparu dwy uned fel tai fforddiadwy a chadarnhawyd bod angen yn bodoli am ddau dŷ fforddiadwy. Maent hefyd yn fodlon â'r Aseiad Cymysgedd Tai a gyflwynwyd.

Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit: Rhestrwyd ystyriaethau polisi cynllunio.

Gwasanaeth Addysg / Education Service: Nid oes angen cyfraniad.

Cynghorydd John Griffith: Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau.

Cynghorydd Kenneth P. Hughes: Galw'r cais i'r pwyllgor cynllunio oherwydd pryder lleol am nifer yr unedau, problemau o ran draenio dŵr wyneb a dŵr budr.

Cynghorydd Llinos Medi Huws: Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau.

Cyngor Cymuned Llanfaethlu Community Council: Dim problem o ran stâd o dai ond mae rhai o'r trigolion yn poeni'n barod am ddŵr yn sefyll o gwmpas eu tai a'u gerddi. Mae'r stad dai newydd yn uwch na'r tai presennol ac felly mae'n naturiol eu bod yn pryderu am y sefyllfa o ran dŵr. A fydd y mesurau arfaethedig yn ddigonol, h.y. tanciau dan ddaear a phibellau mwy na'r arfer? A yw'r datblygwr wedi cyfarfod â thrigolion eiddo cyfagos a chynnal trafodaeth â nhw? Felly, nid oedd y cyngor cymuned yn gallu dod i benderfyniad.

Mewn sylwadau pellach, dywed y cyngor cymuned eu bod yn edrych ymlaen at weld y math hwn o ddatblygiad yn y pentref ond ei fod yn pryderu am y posibilrwydd y bydd problemau oherwydd dŵr yn Y Bryn yn gwaethygu. Nid yw perchnogion tai a pherchnogion tir yn fodlon â'r sefyllfa. Swyddog AHNE: Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau.

GCAG / GAPS: Oherwydd y posibilrwydd bod olion archeolegol yn yr ardal, argymhellir gosod amod ynghylch mesurau lliniaru archeolegol.

Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health: Rhestrir materion yn ymwneud â niwsant oherwydd amseroedd adeiladu, defnyddio periannau malu cerrig niwmatig yn ystod y gwaith adeiladu a thir halogedig.

Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales: Dim gwrthwynebiad. Rhywogaethau a Warchodir: Rydym yn nodi bod yr adroddiad ystlumod a gyflwynwyd i gefnogi'r cais uchod (Cambrian Ecology, Ionawr 2020) wedi nodi nad oedd ystlumod yn defnyddio safle'r cais. O ganlyniad, nid oes gennym unrhyw sylwadau.

Adran Amaeth Llywodraeth Cymru / Welsh Government Agricultural Division: Gwneir yr ymateb hwn yn unol â Nodyn Cyngor Technegol 6, Atodiad B6 ac mae'n ymwneud â gwybodaeth dechnegol yn unig; ac nid rhinweddau'r cynnig neu i'r gwrthwyneb.

1. Dosbarthiad Tir Amaethyddol:

Nid yw'r Adran wedi cynnal arolwg o'r safle yn flaenorol. Yn ôl y Map Dosbarthiad Tir Amaethyddol Rhagfynegol, mae'r tir yn debygol o fod yn dir Gradd 2.

2. Cyngor:

Nid oes angen arolwg Dosbarthiad Tir Amaethyddol ar gyfer y safle gan ei fod o fewn ffin ddatblygu Llanfaethlu ac felly byddai polisi Tir Gorau a Mwyaf Amlbwrpas wedi cael ei ystyried wrth ddatblygu'r Cynllun Datblygu Lleol.

Mae'r cais cynllunio wedi cael ei hysbysebu ar ddau achlysur ac anfonwyd llythyrau hysbysu, gosodwyd arwyddion safle a rhoddwyd hysbysiadau yn y papur newydd. Ar yr ail achlysur, cyflwynwyd gwybodaeth ychwanegol ynghylch draenio dŵr wyneb a oedd yn rhoi sylw i'r materion a godwyd yn y gwrthwynebiadau a daeth y cyfnod cyhoeddusrwydd ar gyfer hyn i ben ar 11.03.21. Derbyniwyd gwrthwynebiadau ar y sail ganlynol:

- Ni fydd y gwrthwynebydd yn derbyn dŵr wyneb ychwanegol yn draenio ar ei dir.
- Mae'r wybodaeth ychwanegol a gyflwynwyd mewn perthynas â draenio dŵr wyneb yn cael ei herio oherwydd yr honnir bod y strategaeth ddraenio a mesurau lliniaru ar gyfer dŵr wyneb ffo yn annelwig.
- Mae'r lôn fynediad yn anaddas.
- Mae'r fynedfa o Y Bryn yn annigonol oherwydd diffyg gwelededd.
- Mae dŵr wyneb yn llifo i eiddo cyfagos a'r nant gyfagos.
- Digonolrwydd y system ddraenio dŵr budr.
- Mae'r llwybr wedi'i gynnwys o fewn y cynllun llinell goch ond mae'n eiddo i drydydd parti a bydd angen cytundeb ffurfiol y perchennog tir.
- Effaith ar brisiau eiddo cyfagos.
- Nid oes angen y prosiect/anheddu ychwanegol yn yr hinsawdd bresennol.
- Argymhell amodau mewn perthynas ag angen lleol, dŵr wyneb, dylunio ar gyfer meddianwyr anabl.
- Effaith ar y llwybr troed.
- Fydd yna fynediad i'r tai o'r llwybr o Gapel Ebeneser?
- Fydd yr eiddo yn fforddiadwy, beth fydd yn cael ei wneud i annog pobl rhag eu troi'n ail gartrefi?

Hanes Cynllunio Perthnasol

RM/2019/4 - Cais am faterion a gadwyd yn ôl ar gyfer codi 6 annedd ar dir yn / Application for reserved matters for the erection of 6 dwellings on land at - Bryn Estate, Llanfaethlu - Caniatáu / Permit 21.08.2019.

DIS/2019/60 - Cais i ryddhau amod (05) (Disgrifiad llechi) (06) (Disgrifiad deunyddiau gwynebau allanol) (13) (Traenio dŵr wyneb) o ganiatâd cynllunio 29C112B/VAR ar dir yn / Application to discharge condition (05) (Slate trade description) (06) (External surface material trade descriptions) (13) (Surface water drainage) of planning permission 29C112B/VAR on land at - Stad Bryn Estate, Llanfaethlu - Amod wedi'i Ryddhau / Heb ei Ryddhau / Condition Discharged / Not Dis 21.08.2019.

DIS/2019/102 - Cais ar gyfer rhyddhau amod (13) (cynllun a chroestoriadau) o ganiatâd cynllunio 25.10.2019.

29C112B/VAR Cais dan Adran 73 ar gyfer amrywio amod (02) o ganiatâd cynllunio cyfeirnod 29C112A (adnewyddu caniatâd cynllunio cyfeirnod 29C112 ar gyfer codi 6 annedd ar dir ger) er mwyn ymestyn y caniatâd cynllunio am dair blynedd arall, ynghyd â dileu amodau (25), (26) a (27) (Côd ar gyfer Tai Cynaliadwy) – Caniatawyd gydag amodau 01.11.2017.

Application under Section 73 for the variation of condition (02) of planning permission reference 29C112A (renewal of planning permission reference 29C112 for the erection of 6 dwellings on land adjacent to) so as to extend the outline planning permission by a further three years together with the deletion of conditions (25), (26) and (27) (Code for Sustainable Homes) Conditionally approved 01.11.2017.

29C112A – Adnewyddu'r caniatâd cynllunio amlinellol ar gyfer codi 6 annedd – Caniatawyd gydag amodau 07.12.2012.

29C112 – Cais amlinellol ar gyfer codi 6 annedd – Caniatawyd gydag amodau 14.12.2007.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyflwyniad

Fel yr esboniwyd yn yr adran 'hanes cynllunio' uchod, rhoddwyd caniatâd cynllunio amlinellol yn wreiddiol yn 2007 ar gyfer datblygu 6 uned breswyl ar safle'r cais. Cafodd y caniatâd ei adnewyddu ddwywaith ac ymddengys bod y caniatâd cynllunio mwyaf diweddar yn bodoli oherwydd y gellir ei weithredu o fewn y cyfnod amser statudol; yn ogystal, mae'r holl amodau cynllunio wedi cael eu rhyddhau. Ymddengys bod yr egwyddor o ddatblygu'r cais ar gyfer 6 uned breswyl wedi cael ei sefydlu. Mae'r cais cynllunio presennol yn ychwanegu 3 uned, gan wneud cyfanswm o 9, ac mae derbynioldeb egwyddor y datblygiad yn cael ei ystyried mewn perthynas â'r cynllun datblygu isod.

Egwyddor y Datblygiad

Mae Polisi PS 17 yn datgan y caiff datblygiadau tai eu dosbarthu yn unol â'r strategaeth aneddeleoedd sy'n seiliedig ar lefelau darpariaeth gwasanaeth, swyddogaeth a maint (poblogaeth) anheddle, ac yn amodol ar ei gapasiti amgylcheddol, cymdeithasol ac isadeiledd i ymdopi â datblygiad. Mae Llanfaethlu yn cael ei ddynodi yn Bentref Lleol o dan ddarpariaethau polisi TAI 4 ac mae'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLIC) yn disgrifio aneddeleoedd o'r fath fel rhai sydd â llai o wasanaethau a chyfleusterau yn gyffredinol. Mae Polisi TAI 4 yn caniatáu datblygiadau mewn Pentrefi Lleol os yw maint, graddfa a dyluniad y datblygiad yn gytbwys â chymeriad yr anheddle. Yn ogystal, ceir polisiâu mwy cyffredinol mewn perthynas â hyn ac mae'r materion hyn yn cael eu hystyried o dan y pennawd 'Datblygiad o Ansawdd Uchel' isod.

Mae'r safle wedi ei leoli ar safle hap o fewn ffin aneddle Llanfaethu, fel y caiff ei diffinio o dan ddarpariaethau polisi PCYFF 1 ac felly mae'r egwyddor o ddatblygu yn dderbyniol. Mae sylwadau'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd (UPCC) yn datgan bod capasiti o fewn y cyflenwad dangosol ar gyfer aneddle Llanfaethlu. Oherwydd hyn, mae'r UPCC yn esbonio nad oes angen datganiad laith Gymraeg i gefnogi'r cais ar hyn o bryd o dan feini prawf (1b) Polisi PS 1. Fodd bynnag, mae maen prawf (1c) Polisi PS 1 yn datgan fod angen Datganiad laith Gymraeg mewn perthynas â chynigion am 5 o unedau preswyl neu fwy os nad yw'n ymateb i dystiolaeth o angen a galw am dai a gofnodir mewn Asesiad Marchnad Tai Leol a ffynonellau tystiolaeth leol berthnasol eraill.

Mae Polisi TAI 8 y CDLIC yn datgan y bydd y cyngor yn gweithio gyda phartneriaid i hyrwyddo cymunedau cymysg cynaliadwy drwy sicrhau bod pob datblygiad preswyl newydd yn cyfrannu at wella cydbwysedd tai ac yn diwallu'r anghenion a nodir ar gyfer y gymuned gyfan drwy lynu at y meini prawf a restrir, yn cynnwys darparu cymaint â phosib o dai fforddiadwy, cyfrannu at wneud yn iawn am ddiffyg cydbwysedd mewn marchnadoedd tai lleol, sicrhau'r cymysgedd cywir o fathau a daliadaeth o unedau tai i ddiwallu anghenion cymunedau presennol a chymunedau'r dyfodol, gwneud darpariaeth ar gyfer pobl ag anableddau a sicrhau dyluniad o ansawdd uchel. Mae'r Canllaw Cynllunio Atodol Cymysgedd Tai (Hydref 2008) yn darparu canllawiau manwl mewn perthynas â hyn. Mae'r cais yn esbonio nad yw'r gymysgedd dai (y manylwyd arno yn yr adran 'Y Cynnig a'r Safle' yr adroddiad hwn) yn cydymffurfio â'r gymysgedd ddelfrydol yn yr Asesiad Marchnad Dai Leol ac oherwydd hynny cyflwynwyd Asesiad Cymysgedd Tai gyda'r cais cynllunio. Dengys yr Asesiad Cymysgedd Tai fod y dystiolaeth yn dangos bod tai marchnad agored 3 ystafell wely yn dderbyniol ac mae'n debygol na fyddai galw am unedau llai pe byddent yn cael eu cynnig. Yn ogystal, bydd yr ymgeisydd yn darparu dwy uned o dai fforddiadwy yn unol â gofynion polisi. Mae Strategaeth Dai'r Cyngor wedi cadarnhau eu bod yn fodlon â'r Asesiad Cymysgedd Tai a bod angen yn bodoli ar sail y dystiolaeth a ddarparwyd ar gyfer yr unedau tai fforddiadwy.

Mae sylwadau'r UPCC yn esbonio, hyd yn oed pan nad yw datganiad laith Gymraeg yn ofynnol ar gyfer datblygiad o dan faen prawf (1b), yn unol â Diagram 10 y CCA Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy, dylid gofyn am gofnod o sut y rhoddwyd ystyriaeth i'r laith Gymraeg wrth lunio'r cais cynllunio. Darparwyd y wybodaeth hon yn y Datganiad Cynllunio Cefnogol ac mae'n rhoi ystyriaeth i raddfa cymharol fach y gwaith adeiladu a'r datblygiad gorffenedig, addasrwydd yr anheddau ar gyfer teuluoedd cyfrwng Gymraeg a bod tai fforddiadwy yn cael eu darparu a bod yr ymgeisydd yn fodlon rhoi enw Gymraeg ar y datblygiad.

Mae'r Datganiad Cynllunio Cefnogol yn datgan y bydd y cynnig yn cyflawni dwysedd o ychydig llai na 30 annedd fesul hectar, sydd yn cydymffurfio â gofynion polisiâu PCYFF2 a TAI 9. Er bod dwysedd y datblygiad yn cyd-fynd â'r gofynion polisi hyn, mae'n rhaid ystyried y polisiâu mwy cyffredinol isod hefyd er mwyn penderfynu a yw'n dderbyniol.

Ystyriaethau Priffyrdd a Chynaliadwyedd

Gellir ystyried bod safle'r cais mewn lleoliad cymharol gynaliadwy yng nghyd-destun gwledig Ynys Môn. Mae yna siop yn y pentref yn ogystal ag ysgol gynradd newydd sy'n gwasanaethu dalgylch gwledig eang. Mae cyfleusterau cludiant cyhoeddus ar gael ac mae gwasanaethau bws rheolaidd ar gael i aneddeleoedd lefel uwch megis Caergybi ac Amlwch.

O safbwynt gosodiad, ni chodir unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad nac o safbwynt defnyddio'r fynedfa drwy stad Y Bryn.

Datblygiad o Ansawdd Uchel

Mae'n berthnasol ystyried perthynas y datblygiad a'r hyn sydd o'i amgylch gan ystyried polisiâu perthnasol y CDLIC. Mae Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu a PCYFF3: Dylunio a Siapiau Lle, a PCYFF 4: Dylunio a Thirweddau yn ystyriaethau sylfaenol wrth asesu'r cynnig o'r safbwynt hwn. Mae polisiâu cynllunio cenedlaethol a gynhwysir ym Mholisi Cynllunio Cymru a Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 12 yn berthnasol hefyd.

Mae Llanfaethlu yn bentref gwledig ac mae rhan ohono gerllaw safle'r cais o fewn yr AHNE. Dylai maint, dyluniad a dwysedd y datblygiad fod yn briodol i'w gyd-destun. Mae datblygiadau eraill o stadau tai mwy yn y pentref ac ni fyddai graddfa a dwysedd y cynnig yn ormodol yn y cyd-destun hwn. Mae'r cynnig ar gyfer tai fyddai â thoeau llechi ac unwaith eto byddai'n cyd-fynd â'i gyd-destun gan fod stadau o dai deulawr yn y pentref yn barod.

Mae CCA Canllawiau Dylunio'r cyngor yn darparu canllawiau ynglŷn â phellteroedd derbyniol o'r gwahanol ddrychiadau at ffiniau eiddo gerllaw. Bwriedir i'r pellteroedd a ddarperir yn y canllaw hwn atal gormod o or-edrych rhwng anheddau ac i mewn i erddi preifat, a darparu golygfa ddigonol o ffenestri. Mae'r pellter o ddrychiadau cefn rhai o'r anheddau i'r gorllewin a'r gogledd o'r datblygiad tua 2 fetr yn llai na'r hyn a bennir yn y CCA Canllawiau Dylunio. Ond, o ystyried bod y drychiadau hyn a'r ffiniau cefn yn taro ar gaeau amaethyddol a mynwent, ni fyddai hyn yn niweidio amwynder preswyl na golygfeydd trigolion y datblygiad i'r fath raddau y byddai'n cyfiawnhau gwrthod y cais.

Cadarnheir bod pellter yr anheddau arfaethedig oddi wrth y tai agosaf yn Y Bryn yn cydymffurfio â'r canllawiau yn y CCA Canllawiau Dylunio.

Mae ymgynghorydd tirwedd y cyngor wedi datgan bod y cynllun tirlunio yn dderbyniol yn gyffredinol a'i fod yn bodloni gofynion PCYFF 4.

Treftadaeth Adeiledig ac Archaeoleg

Mae Polisi Cynllunio Cymru yn datgan fod rhagdybiaeth gyffredinol o blaid gwarchod adeilad rhestredig a'i osodiad ac yn ychwanegol, mewn perthynas â chynigion datblygu sy'n effeithio ar adeilad rhestredig neu ei osodiad, y prif ystyriaeth berthnasol yw'r gofyn statudol i roi ystyriaeth arbennig i ddymunoldeb gwarchod yr adeilad a'i osodiad. Mae paragraff 1.26 NCT 24 yn datgan mai cyfrifoldeb yr ymgeisydd yw darparu digon o wybodaeth i'r awdurdod cynllunio lleol fedru asesu effaith ei gynigion ar adeiladau rhestredig a'u gosodiad, a disgrifir y math o wybodaeth y mae'n rhaid ei ddarparu ar gyfer ei asesu.

Mae Ymgynghorydd Treftadaeth y cyngor yn esbonio bod y safle datblygu arfaethedig gerllaw tri adeilad rhestredig, sydd wedi eu lleoli yn union i'r gogledd orllewin yng Nghapel Ebeneser, a'i fod yn cytuno â chanfyddiadau'r wybodaeth gefnogol na fyddai'r datblygiad arfaethedig yn niweidio arwyddocaâd yr

adeiladau rhestredig hyn, ac ar sail hynny ystyrir bod y polisi y cyfeiriwyd ato'n flaenorol a'r darpariaethau statudol yn cael eu bodloni.

Nid yw Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd yn codi unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad arfaethedig, ond oherwydd y posibilrwydd fod olion archeolegol yn bresennol maent yn argymhell amod cynllunio i'w gwneud yn ofynnol i ddarparu mesurau lliniaru archeolegol.

AHNE

Mae'r AHNE wedi'i leoli yn agos i'r safle i'r gogledd lle mae'n cwmpasu rhan o'r anheddle. Mae Polisi AMG 1 yn datgan y bydd angen, ble'n briodol, roi ystyriaeth i'r Cynllun Rheolaeth Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol perthnasol. Mae'r Cynllun Rheoli AHNE yn ei gwneud yn ofynnol i asesu cynigion o fewn 2km i'r AHNE. Mae'r AHNE yn cwmpasu rhan o'r pentref yn agos at y datblygiad arfaethedig. Ni chodwyd unrhyw faterion gan ymgynghoreion, yn cynnwys CNC, o ran effaith y datblygiad ar osodiad yr AHNE. Fel yr esboniwyd yn flaenorol, mae Ymgynghorydd Tirlunio'r cyngor yn fodlon â'r cynllun tirlunio yn gyffredinol. Mae'r cynllun hwn yn cynnwys darparu gwrychoedd ar hyd perimedr y datblygiad sydd agosaf at yr AHNE. Ar ôl cymryd yr holl ystyriaethau hyn i ystyriaeth, ystyrir bod gofynion polisi a gofynion statudol mewn perthynas ag effaith y datblygiad ar osodiad yr AHNE yn cael eu bodloni.

Ecoleg a Bioamrywiaeth

Mae Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol y cyngor yn fodlon â'r datblygiad, gyda'r amodau a argymhellir mewn perthynas â rheoli rhywogaethau ymledol ac ar sail hynny, ystyrir bod polisïau a darpariaethau statudol perthnasol yn Neddff yr Amgylchedd Cymru yn cael eu bodloni.

Draenio Dŵr Wyneb a Dŵr Budr

Fel rhan o'r cynnig bydd draeniau dŵr budr a dŵr wyneb yn cael eu cysylltu mewn lleoliadau ar y briffordd gyhoeddus ger Y Bryn. Nid oes gan Dŵr Cymru unrhyw wrthwynebiad i gael gwared â dŵr budr yn y modd hwn.

Derbyniwyd nifer sylweddol o wrthwynebiadau ynglŷn â digonolrwydd y trefniadau a'r modd o ddraenio dŵr wyneb fel rhan o'r cynigion, a derbyniwyd gwybodaeth ychwanegol o ganlyniad i wrthwynebiadau a dderbyniwyd ar y sail honno. Mae'r ymgeisydd yn dadlau bod dŵr wyneb yn ffoi o'r safle presennol a bydd dŵr o'r datblygiad arfaethedig yn mynd i mewn i'r un dalgylch, sef y draen tir y mae dŵr o stad Y Bryn yn cael ei ollwng iddi. Ymhellach, mae'n dadlau y bydd dŵr a ollyngir o'r datblygiad arfaethedig yn dynwared dŵr ffo o dir glas yn unol â gofynion y Corff Cymeradwyo Systemau Draenio Cynaliadwy (SAB). Bydd angen cymeradwyaeth Systemau Draenio Cynaliadwy gan y SAB ar wahân ac, yn hynny o beth, mae penderfyniadau ar apelïadau cynllunio diweddar wedi nodi y gellir ystyried digonolrwydd y trefniadau hyn ar wahân i'r broses gynllunio oherwydd y gofyn am gymeradwyaeth ar wahân. Mae'r SAB wedi cadarnhau, ar ôl adolygu'r strategaeth ddraenio, ei fod yn disgwyl y bydd y profion perthnasol fel rhan o'r broses hon yn cael eu bodloni o fewn y cais SAB ac mae wedi rhoi sicrwydd hefyd na ddisgwylir unrhyw effeithiau niweidiol ar dir cyfagos.

Rydym yn ymwybodol y cyflwynwyd llythyr o wrthwynebiad sy'n codi pryderon yn bennaf am faterion draenio tir. Mewn perthynas â'r materion a godwyd yn y llythyr hwnnw, rydw i'n cynnig, oherwydd bod angen cymeradwyaeth SAB ar y datblygiad, y bydd rhaid i'r cais ddangos y canlynol yn glir:

- Bod y man gollwng ar gyfer y system dŵr wyneb yn briodol, ac nad yw'n wahanol i gyrchfan bresennol dŵr wyneb ffo (h.y. y cae sydd heb gael ei ddatblygu)
- Bod cyfradd dŵr ffo presennol y cae glas wedi cael ei gymhwyso i'r datblygiad arfaethedig

Ar ôl adolygu'r strategaeth ddraenio, rydym yn disgwyl y bydd modd bodloni'r profion hyn fel rhan o'r cais SAB, ac felly bydd yn darparu sicrwydd nad oes disgwyl y bydd unrhyw effeithiau niweidiol ar dir cyfagos. Rydym yn cytuno y dylid ceisio sicrhau cytundeb 3ydd parti cyn i unrhyw gysylltiadau dŵr wyneb newydd gael eu gwneud ar/mewn tir preifat.

Materion Eraill

Mae'r llwybr yn ardal ddwyreiniol safle'r cais yn Hawl Dramwy Cyhoeddus. Disgwylir sylwadau gan Swyddog Hawliau Tramwy Cyhoeddus y cyngor ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn. Mae rhan o'r llwybr mynediad hwn wedi'i gynnwys o fewn ardal goch safle'r cais i'r graddau y mae'n cynnwys y briffordd a'r palmentydd yn y datblygiad. Cwblhawyd tystysgrif perchnogaeth C sy'n dangos bod yr ymgeiswyr wedi cyflwyno rhybudd i'r holl berchnogion sy'n hysbys. Mae hyn yn bodloni gofynion y ddeddf gynllunio o ran hysbysu perchnogion am geisiadau cynllunio a gyflwynwyd. Mae unrhyw ganiatâd gan unrhyw berchnogion tir a fyddai ei angen wedi hynny i wneud unrhyw waith yn fater sifil ar wahân.

Gan yr ymddengys fod caniatâd cynllunio yn bodoli'n barod ar gyfer 6 uned ar safle'r cais ac o ystyried sylwadau Adran Amaeth Llywodraeth Cymru, nid oes unrhyw wrthwynebiad ar y sail y byddai'r datblygiad yn arwain at golli tir amaethyddol graddedig.

Serch bod y datblygiad yn ddatblygiad bychan mewn termau cynllunio, gan fod y fynedfa i'r safle drwy Y Bryn, mae yna eiddo preswyl gerllaw ac, ar ôl cymryd sylwadau Gwasanaethau Amgylcheddol y Cyngor i ystyriaeth, argymhellir amod yn ei gwneud yn ofynnol i gael Cynllun Rheoli Adeiladu Amgylcheddol. Bydd y Cynllun yn cynorthwyo i warchod amwynder preswyl trigolion eiddo cyfagos yn ystod y gwaith adeiladau a gwaith arall.

Casgliad

Ymddengys bod yr egwyddor o ddatblygu'r safle ar gyfer 6 uned breswyl wedi cael ei sefydlu ers 2007 ac ymddengys bod caniatâd Cynllunio eisoes yn bodoli ar safle'r cais. Ar ôl ystyried cynlluniau'r datblygiad a holl ystyriaethau perthnasol y cynnig ar gyfer 9 annedd, ystyrir ei fod yn dderbyniol gyda'r amodau a argymhellir isod. Fel yr esboniwyd yn yr adroddiad pwyllgor, bydd angen gwneud cais ar wahân i'r Bwrdd Cymeradwyo Systemau Draenio Cynaliadwy (SAB) mewn perthynas â chynigion ar gyfer draenio dŵr wyneb.

Argymhelliad

RHODDI caniatâd Cynllunio yn amodol ar gwblhau cytundeb cyfreithiol sy'n ei gwneud yn ofynnol i ddarparu dwy uned dai fforddiadwy.

Wedi hynny, bod caniatâd Cynllunio yn cael ei roddi yn gyda'r amodau Cynllunio a ganlyn:

(02) Bydd rhaid ymgymryd â'r datblygiad a ganiateir yma gan gydymffurfio'n llwyr â'r manylion a ddangosir ar y cynlluniau a gymeradwywyd, ac a gynhwysir ar y ffurflen gais ac mewn unrhyw ddogfennau eraill sy'n cyd-fynd â'r cais fel y rhestrir hwy isod, oni bai y nodir fel arall yn unrhyw un o'r amodau ar y caniatâd cynllunio hwn:

Cynllun Lleoliad y Safle A-00-02

Arolwg Topograffig o'r Safle A-00-01

Gosodiad Arfaethedig y Safle A-00-03 03

Cynlluniau a Drychiadau Arfaethedig Annedd ar wahân 3 ystafell wely, plotiau 8 a 9 A-03-01

Cynlluniau a Drychiadau Arfaethedig Annedd ar wahân 3 ystafell wely, plotiau 1-5 A-03-05

Cynlluniau a drychiadau arfaethedig ar gyfer anheddau fforddiadwy 2/3 ystafell wely, plotiau 6 a 7 A-03-08

Trefniadau Draenio Arfaethedig 004820 CCE V1

XX 40:40:01 C50:30 0001 S1 PO2

Asesiad Ecolegol ac Arolwg Ymlusgiaid (5 Ionawr 2020) (V2) Cambrian Ecology

Rheswm: Sicrhau y caiff y datblygiad ei weithredu yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

(01) Rhaid cychwyn y datblygiad y cyfeirir ato yn y caniatad cynllunio hwn ddim hwyrach na (phum) mlynedd o ddyddiad y caniatad hwn.

Rheswm I gydymffurfio gyda gofynion Adran 91(1) o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(03) Os deuir ar draws llygredd wrth weithredu'r datblygiad a gymeradwyir drwy hyn rhaid ei asesu'n llawn mewn cynllun adfer priodol a fydd yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig. Bydd y rhannau perthnasol o'r safle wedyn yn cael eu hadfer yn unol â'r cynllun adfer wedi'i gymeradwyo o dan ddarpariaethau'r amod cynllunio hwn.

Rheswm: Sicrhau bod unrhyw lygryddion wedi cael sylw er mwyn gwarchod preswylwyr a defnyddwyr y datblygiad.

(04) Er y cynlluniau sydd drwy hyn yn cael ei gymeradwyo ni fydd unrhyw waith datblygu'n cael ei wneud hyd oni fydd manylion am lefelau slab arfaethedig yr adeilad(au) o gymharu â lefelau arfaethedig y safle a'r ardal o'i gwmpas wedi cael eu cyflwyno. Bydd y datblygiad arfaethedig yn cael ei adeiladu gyda'r lefelau slab a daear a gymeradwywyd.

Rheswm: Er mwyn osgoi amheuaeth a sicrhau ffurf foddhaol o ddatblygiad.

(07) Er gwaethaf y cynlluniau tirlunio a gymeradwyir drwy hyn, ni fydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau hyd nes y caiff niferoedd dwysedd planhigion eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Wedi hynny, bydd y datblygiad yn cael ei wneud yn unol â'r manylion a gymeradwywyd o dan ddarpariaethau'r amod hwn a'r cynlluniau tirlunio, "Cynllun Tirlunio", a gymeradwyir drwy hyn.

Rheswm Er budd amwynderau gweledol yr ardal ac i sicrhau gwelliant ecolegol.

(09) Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd Cynllun Rheoli Amgylcheddol ar gyfer Gwaith Adeiladu neu "CEMP" wedi cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd y CEMP yn cynnwys darpariaethau amgylcheddol cyffredinol mewn perthynas ag adeiladu'r datblygiad sydd drwy hyn yn cael ei gymeradwyo a byddant o leiaf yn cynnwys manylion am yr isod:

Manylion llawn am unrhyw oleuadau allanol (os o gwbl);

Oriau gwaith yn ystod y cyfnod adeiladu

Mesurau a chamau lliniaru mewn perthynas â baw a llwch

Mesurau a chamau lliniaru i reoli llygredd, dirgryniad a llygredd

Effeithiau a chamau lliniaru mewn perthynas ag ansawdd dŵr a draenio

Uchder, manylion a lliw'r holl ffensys a rhwystrau diogelwch y bwriedir eu codi wrth adeiladu'r datblygiad a ganiateir yma.

Bydd y datblygiad a ganiateir yma'n cael ei gwblhau'n unol â'r CEMP a gymeradwywyd.

Rheswm: Gwarchod yn erbyn unrhyw effaith y gall adeiladu'r datblygiad ei gael ar yr amgylchedd a mwynderau lleol.

(05) Rhaid y dulliau amgáu (yn cynnwys waliau a ffensiau) ddangosir ar y cynlluniau sydd drwy hyn yn cael ei gymeradwyo gael eu hadeiladu neu eu codi cyn i neb symud i mewn i'r annedd (anheddau) y maent yn berthnasol iddynt a byddant yn cael eu cadw wedyn hyd weddill oes y datblygiad a ganiateir yma a bydd unrhyw dulliau amgáu codi'r yn rhai eraill o fath cyfatebol.

Rheswm: Sicrhau bod manylion ac edrychiad y datblygiad yn dderbyniol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ac er mwyn gwarchod mwynerau'r ardal.

(06) Ni fydd unrhyw ran arall o'r datblygiad a gymeradwyir drwy hyn yn dechrau hyd nes y bydd manylion llawn y mesurau a weithredwyd i ddileu "ceirch cochion", a fydd yn cyd-fynd â'r opsiynau yn adran 9 yr Asesiad Ecolegol a'r Arolygon Ymlusgiaid (5 Ionawr 2020) (V2) Cambrian Ecology, ac yn cynnwys adroddiad ar fonitro ac effeithiolrwydd y mesurau a roddwyd ar waith i ddileu "ceirch cochion" wedi'i gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo.

Rheswm Sicrhau bod rhywogaethau estron goresgynnol yn cael eu dileu yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

(15) Ni fydd unrhyw un yn symud i fyw i'r anheddau hyd nes y bydd mesurau ar waith i sicrhau bod ffordd y stad yn cael ei chynnal a'i chadw yn y dyfodol yn unol â'r manylion sydd i'w cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo.

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Prifffyrdd, er budd diogelwch ac amwynder er mwyn sicrhau bod mynediad diogel a chyfleus i eiddo wedi'u meddiannu drwy gydol oes y datblygiad.

(08) Os oes unrhyw goeden neu lwyn sydd yn rhan o'r Cynllun Tirweddu a gymeradwywyd ymhen cyfnod o bum mlynedd o'i ph/blannu yn methu sefydlu, yn cael ei niweidio neu yn cael ei heintio'n ddifrifol, yn marw neu yn cael ei symud am unrhyw reswm yna fe fydd coeden neu lwyn newydd o fath, maint ac aeddfedrwydd tebyg yn cael ei ph/blannu yn eu lle yn ystod y tymor plannu nesaf.

Rheswm: Er budd mwynerau gweledol yr ardal a bioamrywiaeth.

(11) Bydd gorffeniad haen glynu (neu haen cynnal pwysau) gorffenedig yn cael ei roi ar ffordd y stâd a bydd yr arwyneb terfynol yn cael ei roi ar y llwybrau troed i gerddwyr, cyn i neb symud i fyw yn unrhyw un o'r anheddau a gymeradwyir drwy hyn.

Rheswm: Er budd diogelwch ac amwynder i sicrhau bod mynediad diogel a chyfleus i eiddo sy'n cael eu meddiannu.

(10)

a) Ni fydd unrhyw ddatblygiad (gan gynnwys agor pyllau prawf, codi uwchbridd neu waith daear arall) yn digwydd nes bod manyleb ar gyfer rhaglen o waith archeolegol wedi'i chyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i chymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y datblygiad a gymeradwyir drwy hyn yn cael ei wneud a bydd yr holl waith archeolegol yn cael ei gwblhau yn gwbl unol â'r manylion y bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn eu cymeradwyo'n ysgrifenedig.

b) Bydd adroddiad manwl ar y gwaith archeolegol, fel sy'n ofynnol gan amod 13 (a), yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo o fewn deuddeng mis i gwblhau'r gwaith maes archeolegol.

Rhesymau: 1) Sicrhau bod rhaglen liniaru archeolegol briodol yn cael ei rhoi ar waith yn unol â gofynion Polisi Cynllunio Cymru 2016 a NCT24: Yr Amgylchedd Hanesyddol. 2) Sicrhau y bydd y gwaith yn cydymffurfio â Rheoli Prosiectau Archeolegol (MAP2) a Safonau ac Arweiniad Sefydliad Siartredig yr Archeolegwyr (ClfA).

(12) Ni fydd unrhyw un yn symud i fyw i unrhyw annedd a gymeradwyir drwy hyn hyd nes y bydd manylion dylunio llawn ar gyfer goleuo ffordd y stad wedi'u cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo, a hyd nes bydd y cynllun a gymeradwywyd wedi'i weithredu'n llawn a bod yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi cadarnhau yn ysgrifenedig ei fod yn fodlon â'r cynllun.

Rheswm: Er budd diogelwch er mwyn sicrhau bod mynediad diogel a chyfleus i eiddo sy'n cael ei feddiannu.

(13) Bydd y lleoedd parcio ar gyfer pob annedd yn cael eu cwblhau yn gwbl unol â'r manylion a ddangosir ar y darluniau a gymeradwywyd cyn i'r defnydd a ganiateir yma ddechrau ac wedi hynny bydd yn cael ei gadw at y dibenion hynny yn unig.

Rheswm: Caniatáu i gerbydau dynnu oddi ar y briffordd a pharcio yn glir o'r briffordd er mwyn lleihau perygl, rhwysr ac anghyfleustra i ddefnyddwyr y briffordd gerllaw, er budd diogelwch.

(14) Ni fydd y datblygiad yn dechrau nes bod Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu (CTMP) wedi'r gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y CTMP yn cynnwys;

(i) Pennu llwybr i gerbydau adeiladu, peiriannau a cherbydau danfon nwyddau i'r safle ac oddi yno.

(ii) Maint, math a phwysau'r cerbydau adeiladu a danfon nwyddau sydd i'w defnyddio mewn cysylltiad ag adeiladu'r datblygiad, gan roi sylw i geometreg, lled, aliniad a chyflwr strwythurol y rhwydwaith priffyrdd ar hyd y llwybr mynediad i'r safle;

(iii) Amseriad ac amllder y cerbydau adeiladu a danfon nwyddau sydd i'w defnyddio mewn cysylltiad â'r datblygiad, gan roi sylw i leihau'r effaith ar rannau sensitif o'r rhwydwaith priffyrdd a llwybrau i gerbydau adeiladu i'r safle, gan gynnwys ystyried derbynyddion sensitif e.e. ysgolion a chyfyngiadau rhwydwaith;

(iv) Mesurau i leihau a lliniaru'r risg i ddefnyddwyr ffyrdd yn enwedig defnyddwyr nad ydynt yn fodurwyr;

(v) Y trefniadau sydd i'w gwneud ar gyfer parcio ar y safle ar gyfer personél sy'n gweithio ar y Safle ac ar gyfer ymwelwyr;

(vi) Y trefniadau ar gyfer llwytho a dadlwytho a storio peiriannau a deunyddiau;

(vii) Manylion y mesurau sydd i'w rhoi ar waith i atal mwd a malurion rhag halogi'r rhwydwaith priffyrdd cyfagos;

Bydd y gwaith o adeiladu'r datblygiad yn cael ei gwblhau yn unol â'r cynllun a gymeradwywyd.

Rheswm: Sicrhau bod rheolaeth resymol a phriodol yn cael ei harfer dros draffig adeiladu a gweithgareddau adeiladu er budd diogelwch priffyrdd.

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.