

Rhif y Cais: LUE/2021/19

Ymgeisydd: Mr J. & Mrs M. Roberts

Bwriad: Cais am Dystysgrif Datblygu Cyfreithlon ar gyfer defnydd presennol yr annedd a gymeradwywyd o dan 37C53A/DA yn groes i'w ganiatâd cynllunio a'i amodau cyn cychwyn ac amodau eraill yn

Lleoliad: Bodlawen, Llanidan, Brynsiencyn



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Iwan Jones)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r ymgeisydd yn perthyn i'r Aelod Lleol Dafydd Roberts

Y Cynnig a'r Safle

Cyflwynir y cais o dan adran 191(1) o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y'i diwygiwyd) am Dystysgrif Cyfreithlondeb Defnydd neu Ddatblygiad sy'n Bodoli (CLEUD).

Mae'r cais yn ceisio sefydlu cyfreithlondeb annedd sydd yn groes i'r caniatâd cynllunio a roddwyd ac yn torri nifer o amodau yn ymwneud â chymeradwyo materion a gadwyd yn ôl.

Mae'r tŷ annedd deulawr wedi'i leoli mewn cefn gwlad agored ger pentref Brynsiencyn. Mae'r eiddo wedi'i leoli oddi mewn i'w gwrtil eang ei hun ymhell o'r briffordd.

Mater(ion) Allweddol

Pa un a ydi'r dystiolaeth a gyflwynwyd fel rhan o'r cais yn ôl pwysau tebygolrwydd yn ddigonol ai peidio, a bod baich y prawf wedi'i gyflawni.

Polisiâu

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Ddim yn Berthnasol

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cyngor Cymuned Llanidan Community Council	Dim Ymateb
Cynghorydd Dafydd Roberts	Dim Ymateb
Cynghorydd Eric Wyn Jones	Dim Ymateb
Council Solicitor	Erbyn hyn nid oes modd gorfodi'r amodau dan sylw ar faterion a gadwyd yn ôl ac felly mae gan yr ymgeisydd hawl i Dystysgrif.

Hysbysebwyd y cynnig drwy ddosbarthu llythyrau i ddeiliaid pob eiddo gerllaw. Y dyddiad olaf ar gyfer cyflwyno sylwadau oedd 16/09/2021. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn nid oedd yr adran wedi derbyn unrhyw sylwadau.

Hanes Cynllunio Perthnasol

37C53 – Codi annedd ar ran o OS 7075 Trefarthen, Brynsiencyn – Cymeradwywyd 12/05/1989

37C53A/DA – Cynlluniau manwl ar gyfer codi annedd amaethyddol ar ran o OS1177, Trefarthen, Brynsiencyn – Cymeradwywyd 21/08/1990

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae isadran (2) o adran 171B yn Neddf Cynllunio Gwald a Thref 1990 yn datgan na ellir cymryd camau gorfodi yn dilyn cyfnod o bedair blynedd o'r dyddiad pryd y cafodd y gweithrediadau eu cyflawni'n sylweddol. Mae isadran (3) o Adran 171B yn y Ddeddf hefyd yn datgan na ellir cymryd camau gorfodi ar ddiwedd cyfnod o ddeng mlynedd o ddyddiad torri unrhyw reol cynllunio arall (ac eithrio datblygu gweithredol neu newid defnydd unrhyw adeilad neu newid defnydd i dŷ annedd unigol).

Mae isadran (1) o adran 191 o'r ddeddf uchod yn datgan os oes unrhyw un yn dymuno gwybod a yw unrhyw ddefnydd o adeiladau neu dir arall yn gyfreithlon; neu a yw unrhyw weithrediad a gyflawnwyd o fewn, ar, dros neu o dan dir yn gyfreithlon; neu a yw unrhyw fater arall yn ymwneud â methiant i gydymffurfio gydag unrhyw amod neu gyfyngiad yr oedd y caniatâd cynllunio yn ddarostyngedig iddo yn gyfreithlon; y gall gyflwyno cais i'r Awdurdod Cynllunio Lleol gan nodi lleoliad y tir a disgrifio natur y defnydd, gweithrediad neu fater cynllunio arall.

Yn achos cais o'r fath, nid yw polisiâu cynllunio yn berthnasol i ganlyniad y cais ac o'r herwydd dylid penderfynu ar y cais yn unol â'r dystiolaeth sydd ar gael. Yr ymgeisydd sy'n gyfrifol am brofi cyfreithlondeb y defnydd presennol neu'r datblygiad yn unol â'r gyfraith achosion. Mae'r Gyfraith

Achosion hefyd yn dynodi mai'r prawf tystiolaeth perthnasol ar faterion o'r fath yw "yn ôl pwysau tebygolrwydd".

Dadansoddi'r Dystiolaeth:

Rhoddwyd caniatâd amlinellol ar 12/05/1989 ar gyfer codi annedd dan gyfeirnod 37C53A/D gydag amodau. Honnir na chafodd y datblygiad ei adeiladu yn unol â'r caniatâd a roddwyd a bod amodau 1, 2, 3, 7 ac 8 wedi cael eu torri am dros 10 mlynedd yn ddi-dor ac o'r herwydd mae gan yr ymgeisydd hawl i Dystysgrif gan nad oes modd gorfodi'r amodau mwyach.

Mae'r dystiolaeth a gyflwynwyd yn awgrymu bod y gwaith wedi cychwyn ar 01/11/1990 a bod yr eiddo wedi'i feddiannu ar 09/10/2000.

Mae'r annedd a godwyd yn wahanol i'r hyn a gymeradwywyd o ran lleoliad, maint a dyluniad.

Yn dilyn ymweliad safle a chymharu'r cynlluniau cymeradwy â'r hyn a godwyd, roedd yn amlwg na chodwyd yr annedd yn y lleoliad a gymeradwywyd. Mae'r annedd wedi ei lleoli ymhellach i ffwrdd oddi wrth y briffordd gyhoeddus o'i gymharu â'r dyluniad a gymeradwywyd. Hefyd, mae'r cwrtel yn fwy na'r hyn a gymeradwywyd, ac mae ffin y safle cyfan wedi cynyddu oddeutu 50 metr.

Mae dyluniad a gwedd yr annedd hefyd yn wahanol i'r hyn a gymeradwywyd. Yn benodol, mae dyluniad y to wedi'i newid ac mae hyn wedi cynyddu maint yr annedd o ganlyniad. Mae'r newidiadau eraill yn cynnwys tynnu/ychwanegu ffenestri a drysau.

Fel y nodwyd, honnir hefyd bod nifer o amodau wedi'u torri. Maent wedi'u nodi isod.

Amod 1 - Rhaid cyflwyno gwybodaeth i'r Awdurdod Cynllunio Lleol am y math o frics wynebu a lliw'r brics y bwriedir eu defnyddio i adeiladu'r adeilad a rhaid aros am gadarnhad ysgrifenedig ganddo cyn dechrau ar y datblygiad.

Amod 2 - Dylid tirweddau'r safle a phlannu coed a llwyni yn unol â'r cynllun a gymeradwyir yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol cyn dechrau datblygu'r safle. Rhaid i'r gwaith plannu a thirweddau gael ei gwblhau'n llawn i safon sy'n foddhaol gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystod y tymor plannu cyntaf ar ôl meddiannu'r adeiladau neu gwblhau'r datblygiad, pa un bynnag a ddaw gyntaf. Dylid cynnal y coed a'r llwyni am gyfnod o bum mlynedd o'r dyddiad plannu ac os digwydd i unrhyw goed neu llwyni farw, gael eu difrodi'n sylweddol neu gael eu heintio'n ddifrifol yn ystod y cyfnod hwn rhaid plannu coed neu llwyni o'r un maint a rhywogaeth â'r rhai a blannwyd yn wreiddiol yn ystod y tymor plannu dilynol, oni bai bod yr awdurdod cynllunio lleol cymeradwyo unrhyw amrywiad yn ysgrifenedig.

Amod 3 –Dylai'r fynedfa gael ei hadeiladu :-

(a) Heb fod yn fwy na 3 metr o led a dylai fod 5 metr oddi wrth ochr agosaf y briffordd gyfagos gyda giatiau'n agor tuag at i mewn.

(b) Dylid adeiladu wal ar ogwydd o 45 gradd neu â radiws o 5 metr heb fod yn uwch na 1 metr uwch lefel y briffordd gyfagos o biler i'r giât hyd at y waliau sy'n ffinio â'r briffordd.

Amod 7 – Dylid lleoli'r adeilad yn y lleoliad(au) a nodir yn y cynllun(iau) a gyflwynwyd ar 05/07/1990 o dan gais cynllunio cyfeirnod 37C53A/DA

Amod 8 – Dylid cyflawni'r datblygiad a ganiateir yma gan gadw'n llym at y cynllun(iau) a gyflwynwyd ar 05/07/1990 o dan gais cynllunio cyfeirnod 37C53A/DA.

O asesu'r hanes cynllunio, ymddengys na chyflwynwyd gwybodaeth i'r Awdurdod Cynllunio Lleol mewn ymgais i ryddhau'r amodau hyn. Hefyd, bernir nad ydi'r datblygiad wedi cael ei adeiladu yn unol â gofynion yr amodau.

Mae Adran Gyfreithiol yr Awdurdod wedi ymgynghori ar y cais ac wedi dod i'r casgliad yn ôl pwysau tebygolrwydd bod yr amodau wedi cael eu torri am dros 20 mlynedd, heb sôn am y cyfnod gofynnol o 10 mlynedd. O'r herwydd, nid oes modd gorfodi'r amodau yn ymwneud â chymeradwyo materion a gadwyd yn ôl ac felly mae gan yr ymgeisydd hawl i Dystysgrif i'r perwyl hwn.

Casgliad

Fe ymddengys, yn ôl pwysau tebygolrwydd na chafodd y datblygiad ei gyflawni yn unol â'r caniatâd a rhai o'r amodau a roddwyd. Gan fod y datblygiad wedi'i gwblhau tua 20 mlynedd yn ôl nid oes modd cymryd camau gorfodi mewn perthynas â'r amodau hyn. O'r herwydd mae gan yr ymgeisydd hawl i Dystysgrif datblygiad cyfreithlon.

Argymhelliad

Cymeradwyo'r cais am Dystysgrif Cyfreithlondeb Defnydd neu Ddatblygiad sy'n Bodoli (CLEUD).

Rhif y Cais: FPL/2021/136

Ymgeisydd: Mr Meirion Roberts

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

Lleoliad: Wylfa, Ffordd Bangor, Benllech



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Joanne Roberts)

Argymhelliad: Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r ymgeisydd yn berthyn i 'swyddog perthnasol' yn unol â'r diffiniad ym mharagraff 4.6.10 y Cyfansoddiad.

Mae'r Swyddog Monitro wedi craffu ar y cais yn unol â'r gofynion o dan baragraff 4.6.10.4 y Cyfansoddiad

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r cais ar gyfer newid defnydd adeilad allanol i uned lety gwyliau ynghyd a'i addasu ac ehangu yn Wylfa, Ffordd Bangor, Benllech.

Mae safle'r cais wedi'i leoli yng Nghanolfan Gwasanaeth Lleol Benllech.

Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion yw a ydi'r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau cynllunio lleol a chenedlaethol perthnasol ac yn dderbyniol o ran ei leoliad, ddyluniad a'i edrychiad a'i effaith ar fwynderau'r ardal a tai cyfagos.

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 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 Siapiau Lle
Polisi TWR 2: Llety Gwyliau
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
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)
Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, Chwefror 2021)
Canllaw Cynllunio Atodol - Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid (2021)
Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio yr Amgylchedd Adeiledig Gwledig a Threfol (2008)
Adeiladu Gwell Lleodd: Gwneud Lle ac Adferiad Covid-19 (Gorffennaf 2020)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Dim gwrthwynebiad/cyngor.
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Sylwadau.
Dwr Cymru Welsh Water	Sylwadau/amod.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Draenio Gwynedd / Gwynedd Drainage	Nid oes gan yr uned sylwadau i'w cynnig o ran draenio tir na risg llifogydd lleol
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Sylwadau/amodau.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Sylwadau.
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Sylwadau/cyngor.
Cyngor Cymuned Llanfair Mathafarn Eithaf Community Council	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Cynghorydd Margaret Murley Roberts	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cynghorydd Vaughan Hughes	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cynghorydd Ieuan Williams	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd statudol i'r cais. Fe anfonwyd llythyrau personol at ddeiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 10/11/2021.

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

Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae Polisi PCYFF 1 y CDLIC yn ymwneud â ffiniau datblygu ac mae'n datgan y bydd cynigion sydd tu mewn i Ffiniau Datblygu'n cael eu cymeradwyo yn unol â pholisïau a chynigion eraill y Cynllun, polisïau cynllunio cenedlaethol ac ystyriaethau cynllunio eraill sydd o bwys,

Mae safle'r cais wedi'i leoli tu mewn i ffin Canolfan Gwasanaethau Lleol Benllech ac felly mae'n cyd-fynd â pholisi PCYFF 1.

Mae polisi PCYFF 2 yn ymwneud â meini prawf datblygu ac mae'n datgan y dylai cynigion gydymffurfio â pholisïau cynllunio perthnasol i'r cynllun a pholisïau a chanllawiau cynllunio cenedlaethol.

Mae polisi PCYFF 3 yn ymwneud â dylunio a siapiau lle ac mae'n datgan y dylai pob cynnig arddangos dyluniad o ansawdd 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, yn cynnwys estyniadau a newidiadau i adeiladau a strwythurau sydd eisoes yn bodoli dim ond os ydynt yn dangos eu bod yn cydymffurfio â meini prawf y polisi, lle bo hynny'n 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 màs 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 allanol presennol yn cynnwys adeilad un llawr â tho ar oleddf ac estyniad ffrâm goed â tho gwastad ar ochr yr adeilad a thŷ allan bach â tho ar oleddf yng nghefn/ochr yr adeilad.

Mae'r cynnig arfaethedig yn golygu trosi'r adeilad yn cynnwys cyflwyno ffenestri/drysau newydd, atgyweirio/adnewyddu'r rhan o'r adeilad sydd â ffrâm goed ac ymestyn y to gwastad tuag at gefn yr adeilad yn lle'r to presennol y tŷ allan i greu ystafell gawod newydd. Nid oes bwriad i gynyddu gofod llawr cyffredinol yr adeilad presennol.

Ystyrir bod y newidiadau i'r adeilad yn dderbyniol o ran dyluniad ac ystyrir na fydd y cynnig, oherwydd ei faint, yn achosi unrhyw ardrawiad annerbyniol ar gymeriad ac edrychiad yr ardal na phreifatrwydd a mwynderau'r eiddo cyfagos yn unol â pholisïau PCYFF2 a PCYFF 3.

Mae Polisi Strategol PS 14 yn 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 chalet;

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 ydynt 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 yn cwrdd â meini prawf y polisi.

Maen prawf ii. Mynnir bod graddfa'r datblygiad arfaethedig yn briodol gan ystyried y safle, y lleoliad a/neu'r anheddiad dan sylw

Maen prawf iv. Mynnir 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.

Maen prawf v. Mynnir 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 maen prawf ii. ym mholisi TWR 2.

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

O ran maen prawf (v) ym mholisi TWR 2, mae paragraff 6.3.67 yn y CDLIC yn datgan er mwyn barnu pa un ai a fydd y datblygiad yn arwain at grynodiad gormodol o'r math yma o lety gwyliau mewn lleoliad y bydd rhaid i ymgeiswyr gyflwyno cynllun busnes manwl a fydd yn dangos cadernid y cynllun arfaethedig. Bydd hyn yn fodd i'r Cyngor asesu os oes gan y cynnig obaith realistig o fod yn hyfyw ac nad yw'r cynnig yn un hapfasnachol. Nodir bod cynllun busnes wedi'i gyflwyno â'r cais cynllunio. Fodd bynnag nid yw'n darparu digon o fanylder i fodloni maen prawf (v) ym mholisi TWR2 ac er bod hyn wedi'i bwysleisio i'r asiant, ni dderbyniwyd ymateb yn y cyswllt hwn.

Hefyd, mae adran 4.6 yn y Canllaw Cynllunio Atodol Cyfleusterau a Llety Twristiaeth yn ceisio diffinio gorddarpariaeth ac ym mharagraff 4.6.1 nodir y gall nifer uchel o lety gwyliau neu orddarpariaeth o lety gwyliau mewn ardal benodol gael effaith andwyol ar ffabrig cymdeithasol y cymunedau hynny.

Mae paragraff 4.6.5 yn datgan y dylid ystyried y canlynol wrth asesu pa un ai a oes g o lety gwyliau ai peidio:

- Oes yna wasgariad cyson o lety gwyliau ar draws ardal - Mae darpariaeth o lety gwyliau sydd wedi ei ddosbarthu'n gyson ar draws ardal yn fodd o sicrhau nad yw'n arwain at bocedi o eiddo gwag yn ystod y gaeaf ac yn sicrhau nad oes yna ormod o bwysau ar wasanaethau ac isadeiledd lleol yn ystod y tymor brig;
- Effaith cymdeithasol-diwylliannol - Gall treiddiad o lety gwyliau i ardal sydd yn draddodiadol yn ardal breswyl arwain at newid yn werthoedd ac ymddygiad pobl ac yn sgil hynny colli eu hunaniaeth ddiwylliannol.
- Effaith ar fwynderau trigolion lleol, e.e. cwynion yn ymwneud a sŵn, aflonyddwch, cynnydd mewn traffig ayyb.
- Diffyg cyfleusterau a gwasanaethau cymunedol - Busnesau lleol yn darparu ar gyfer anghenion ymwelwyr yn fwy nag anghenion y trigolion lleol ac yn agor yn dymhorol yn unig.

- Pwysau ar isadeiledd lleol – Gallu a capasiti yr isadeiledd lleol i ymdopi yn ystod y tymor brig.
- Nifer o lety gwyliau - Ni roddir ystyriaeth ffafriol i geisiadau ar gyfer llety gwyliau hunanwasanaeth pan fo cyfuniad o'r nifer presennol o lety gwyliau ac ail gartrefi o fewn ardal y Cyngor Cymuned/Tref/Dinas yn uwch na 15%. Dylid defnyddio gwybodaeth Treth Cyngor fel y ffynhonnell wybodaeth er mwyn canfod y wybodaeth yma. Gall eithriadau godi, ble ystyrir fod yna lefel uchel (mwy na 15%) o lety gwyliau mewn anheddle/ardal benodol o fewn ardal Cyngor Cymuned/Tref/Dinas. Efallai, mewn achosion o'r fath y bydd angen rhoi ystyriaeth i'r ddarpariaeth tu hwnt i lefel y Cyngor Cymuned/Tref/Dinas.

Dengys y data Treth Cyngor diweddaraf bod 18.47% o ail gartrefi a llety gwyliau yn ardal cyngor cymuned Llanfair Mathafarn-Eithaf, sydd yn uwch na'r trothwy 15%. Cydnabyddir fod yno rai amgylchiadau eithriadol yn gallu codi ble fo yno fanteision amlwg i ganiatáu llety gwyliau mewn ardal sydd eisoes hefo nifer uchel o lety gwyliau ac ail-gartrefi (tu hwnt i'r trothwy o 15%). Mae'r achosion eithriadol hyn yn cynnwys:

- Menter sydd yn gysylltiedig â arallgyfeirio gwledig.
- Bwriad a fyddai'n golygu cadw a gwneud defnydd amgen o adeilad rhestredig sydd o werth hanesyddol.

Does yr un o'r rhain yn berthnasol i'r cais hwn ac felly ystyrir y byddai'r cynnig yn arwain at orddarpariaeth o lety gwyliau yn yr ardal ac o ganlyniad nid yw'n cyd-fynd â darpariaethau polisi TWR 2 yn y CDLIC.

Mae Adroddiad Rhywogaethau Gwarchodedig ac Asesiad Clwydfannau Ystlumod Cychwynnol ynghlwm â'r cais. Mae'r adroddiad yn cadarnhau'n chanfuwyd ystlumod yn yr adeilad. Fodd bynnag mae'n cynnwys argymhellion mewn perthynas â gwella, lliniaru a digolledu cynefinoedd ystlumod ac adar er mwyn bodloni'r ddyletswydd yn Adran 6 yn Neddff Amgylchedd Cymru 2016. Mae'r adroddiad hefyd yn amlygu bod Garleg Tri Chornel yn tyfu ar y safle a'i fod yn Rhywogaeth Estron Goresgynnol ac felly mae'n cynnwys argymhellion mewn perthynas â mesurau bioddiogelwch i atal ei ledaeniad.

Mae Polisiâu Strategol PS4 a PS5 yn y CDLIC yn ymwneud â datblygu cynaliadwy a thrafnidiaeth ac maent yn mynnu bod datblygiadau'n cael eu lleoli i leihau'r angen i deithio a ble gellid dangos eu bod yn gyson ag egwyddorion datblygu cynaliadwy. Caiff yr egwyddorion hyn hefyd eu hailadrodd yn y ddogfen Adeiladu Lleodedd Gwell: Creu Lleodedd a'r Adferiad gan Lywodraeth Cymru (Gorffennaf 2020)

Mae safle'r cais wedi'i leoli y tu mewn i ffin ddatblygu Canolfan Gwasanaethau Lleol Benllech ac mae wedi'i leoli'n dda o ran cael mynediad at wasanaethau, cyfleusterau a thrafnidiaeth gyhoeddus ac felly ystyrir ei fod yn gyson ag egwyddorion datblygu cynaliadwy.

Yn unol â Deddf Cynllunio (Cymru) 2015 mae gan Awdurdodau Cynllunio Lleol ddyletswydd i ystyried y Gymraeg wrth benderfynu ar geisiadau, lle bo hynny'n berthnasol. Cefnogir hyn ymhellach ym mharagraff 3.28 ym Mholisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11, 2021) ynghyd â Nodyn Cyngor Technegol 20 a'r Canllaw Cynllunio Atodol: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy.

Er nad yw'r cais yn cyrraedd y trothwy ar gyfer Datganiad Iaith Gymraeg ac Adroddiad Asesiad Effaith ar yr Iaith Gymraeg, dylid dangos bod yr iaith Gymraeg wedi cael ei hystyried a chynnwys gwybodaeth ddigonol fel rhan o'r cais i fodloni gofynion y polisi

Casgliad

Ar ôl ystyried yr uchod, bernir y byddai'r cais yn arwain at orddarpariaeth o lety o'r fath yn yr ardal yn groes i ddarpariaethau polisi TWR 2 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, a'r cyngor yn y Canllaw Cynllunio Atodol: Cyfleusterau a Llety Twristiaeth (Mawrth 2021).

Argymhelliad

Bod y cais yn cael ei wrthod oherwydd y rheswm canlynol:

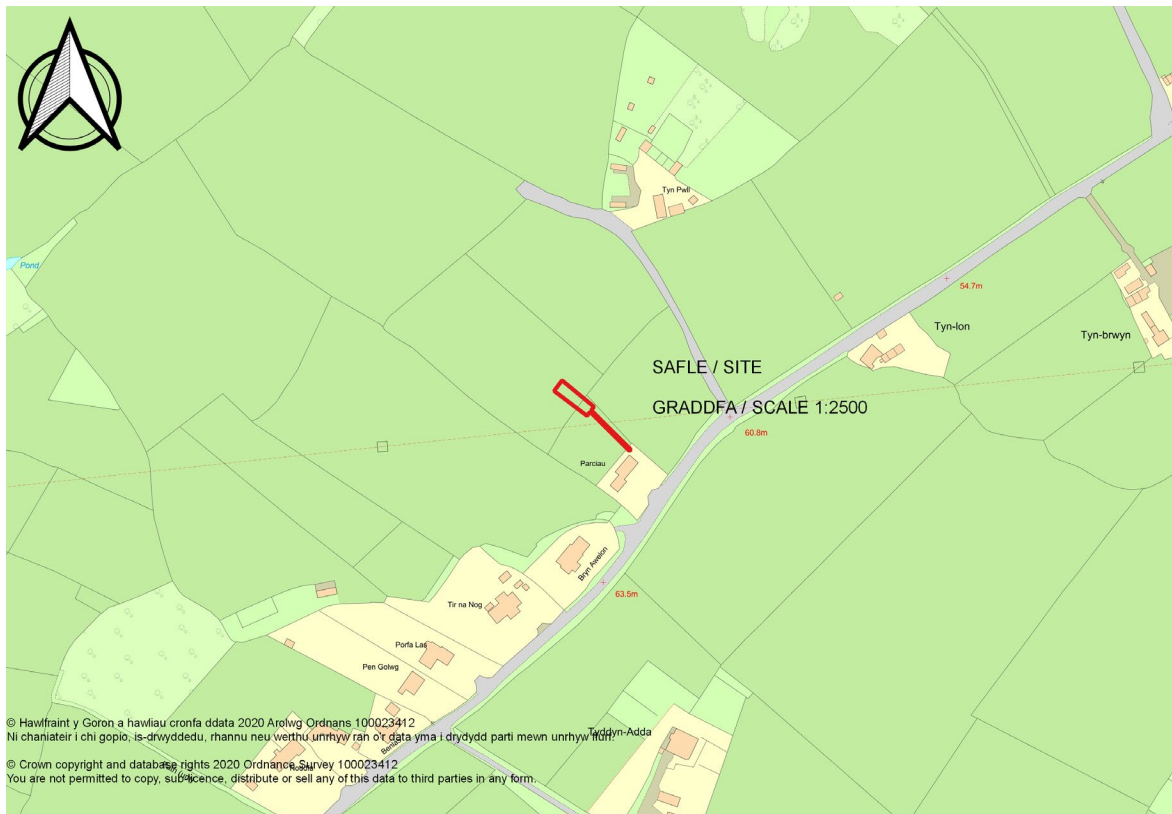
(01) Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol o'r farn y byddai'r cynnig yn arwain at ormodedd o lety gwyliau o fewn yr ardal yn groes i ofynion polisi TWR 2 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd a'r cyngor a gynhwysir yn y Canllawiau Cynllunio Atodol: Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid (Mawrth 2021).

Rhif y Cais: FPL/2021/248

Ymgeisydd: B I, DP & N Jones

Bwriad: Cais llawn ar gyfer gosod tanc septig ynghyd â ffos gerrig ar dir ger

Lleoliad: Parciau, Llanddaniel



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (John Williams)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Roedd dau o'r tri ymgeisydd yn arfer cael eu cyflogi gan yr Awdurdod ond, ar adeg cyflwyno'r cais roedd un yn cael ei gyflogi a'r llall newydd adael cyflogaeth yr Awdurdod. Dan yr amgylchiadau hyn, mae'n ddoeth cyflwyno adroddiad ar y cais i'r Pwyllgor benderfynu yn ei glych.

Mae'r cais wedi'i graffu gan y Swyddog Monitro fel sy'n ofynnol dan baragraff 4.6.10.4 yn y cyfansoddiad.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r cais yn ymwneud â gosod tanc septig ynghyd â ffos gerrig a phibellau cysylltiedig ar dir i'r gogledd orllewin o Parciau.

Mater(ion) Allweddol

Pa un nai a ydi safle'r cais yn ddigon mawr ar gyfer y gwaith heb gael effaith andwyol ar fwynderau lleol a'r amgylchedd ehangach.

Polisiâu

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu

Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd Dafydd Roberts	Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn
Cynghorydd Eric Wyn Jones	Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn
Ymgynghoriadau Cynllunio YGC	Nid oes gan yr uned unrhyw sylwadau i'w cynnig o ran draenio tir na pherygl llifogydd lleol.
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Dim sylwadau i'w gwneud ar y bwriad arfaethedig
Cyngor Cymuned Llanddaniel Fab Community Council	Dim gwrthwynebiad i'r bwriad arfaethedig

Hysbysebwyd y cais drwy anfon llythyru hysbysu at y cymdogion canlynol:

- Bryn Awelon, Llanddaniel;
- Ty'n Pwll, Llanddaniel;
- Ty'n Lôn, Llanddaniel; a
- Tir na Nog, Llanddaniel

Yn ogystal â'r uchod cafodd y cais ei hysbysebu drwy osod rhybudd ar y safle. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau oedd 7 Hydref 2021. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd unrhyw lythyrau wedi'u derbyn mewn perthynas â'r cais.

Hanes Cynllunio Perthnasol

21C162 - Cais amlinellol ar gyfer codi dau annedd gyda manylion llawn am y mynedfa ynghyd a dileu defnydd cyfreithlon o dir fel lard Glo o dan rhif cais cynllunio a ganiatawyd A\2792 yn Parciau, Llanddaniel - Gwrthod 01/02/2016

FPL/2020/3 – Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu yn cynnwys anecs ynghyd a ymestyn cwrtil yn Parciau, Llanddaniel – Caniatáu 04/03/2020

FPL/2020/73 - Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu yn cynnwys anecs, estyniad i'r cwrtil ynghyd a creu mynedfa amaethyddol newydd yn Parciau, Llanddaniel – Caniatáu 07/08/2020

MAO/2020/29 - Mân newidiadau i gynllun sydd wedi ei ganiatáu yn flaenorol o dan caniatâd cynllunio FPL/2020/73 er mwyn diwygio dyluniad ynhud a tynnu amod (08) (draenio mewn perthynas â phriffyrdd) yn Parciau, Llanddaniel – Caniatáu 19/02/2021

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Lleoliad a Dyluniad

Mae'r datblygiad arfaethedig wedi'i ddylunio a'i leoli'n briodol i'r diben a fwriedir. Ni fydd ei leoliad yn cael effaith andwyol ar fwynderau lleol ac nid oes unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad arfaethedig gan unrhyw un o'r ymgynghoreion statudol.

Effaith weledol

Er bod y gwaith gosod yn debygol o achosi rhywfaint o effaith weledol, mae'n annhebygol o effeithio ar drigolion cyfagos oherwydd lleoliad y cynnig a'r llwyni a choed sydd yn sgrinio'r safle. Prin fydd unrhyw effaith, os o gwbl, a bydd yn ddigwyddiad tymor byr. O'r herwydd, ni achosir unrhyw effaith weledol barhaol o ganlyniad i'r datblygiad arfaethedig.

Effaith ar fwynderau eiddo cyfagos

Ni ragwelir unrhyw effaith andwyol i fwynderau trigolion cyfagos o ganlyniad i'r datblygiad arfaethedig.

Casgliad

Ar ôl ystyried yr uchod a'r ystyriaethau eraill sydd o bwys argymhellir cymeradwyo'r cais.

Argymhelliad

Bod y cais yn cael ei gymeradwyo yn amodol ar yr amodau canlynol:

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

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

(02) 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.

- **1749-A30-01 – Cynllun Lleoliad a Bloc Presennol, dyddiedig Medi 2019, a dderbyniwyd ar 10 Medi 2021;**
- **1749-A3-02 A – Cynllun Lleoliad/Bloc Arfaethedig, dyddiedig Medi 2019 a dderbyniwyd ar 10 Medi 2021; a**
- **DS0008 – Tanciau Septig/Silwair a Charthbwll Sfferig 6000-9000 litr, rhifyn 10, dyddiedig 11 Tachwedd 2005 a dderbyniwyd ar 10 Medi 2021.**

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 polisïau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: PCYFF 2 a PCYFF 3.

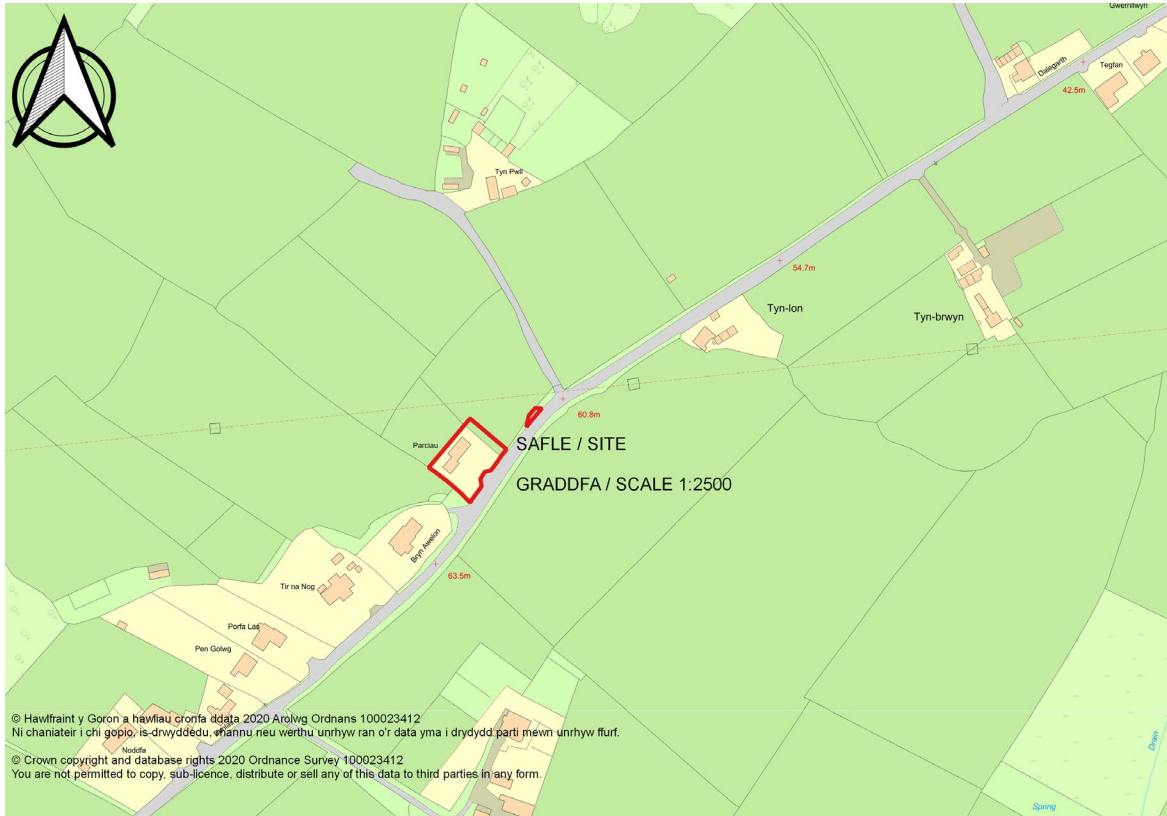
Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

Rhif y Cais: MAH/2021/19

Ymgeisydd: B I Jones, D P Jones & N Jones

Bwriad: Mân newidiadau i gynllun sydd wedi ei ganiatáu yn flaenorol o dan ganiatâd cynllunio FPL/2020/73 er mwyn diwygio ffenestri'r anecs a gosod paneli solar yn

Lleoliad: Parciau, Llanddaniel



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (John Williams)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Roedd dau o'r tri ymgeisydd yn arfer cael eu cyflogi gan yr Awdurdod ond, ar adeg cyflwyno'r cais roedd un yn cael ei gyflogi a'r llall newydd adael cyflogaeth yr Awdurdod. Dan yr amgylchiadau hyn, mae'n ddoeth cyflwyno adroddiad ar y cais i'r Pwyllgor benderfynu yn ei gylch.

Mae'r cais wedi'i graffu gan y Swyddog Monitro fel sy'n ofynnol dan baragraff 4.6.10.4 yn y cyfansoddiad.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r cynnig yn ymwneud â newid ffenestri'r estyniad o gymharu â'r hyn a gymeradwywyd yn flaenorol yn ogystal â gosod paneli solar ar do'r estyniad.

Mater(ion) Allweddol

A yw'r gwaith yn dderbyniol ar safle'r cais heb gael effaith andwyol ar amwynder lleol a'r amgylchedd ehangach.

Polisiâu

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu

Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Oherwydd natur y cais, nad yw'n gyfystyr â chais am ganiatâd cynllunio, nid yw'r darpariaethau presennol ynghylch ymgynghoriad statudol a chyhoeddusrwydd yn berthnasol. O ganlyniad, mae awdurdodau cynllunio lleol yn rhydd i benderfynu sut y maent yn dewis hysbysu partïon eraill sydd â diddordeb neu geisio eu barn.

Gan fod y newidiadau a geisir gan y cais hwn yn rhai ansylweddol eu natur ac, fel yr esbonnir yn yr adroddiad sy'n dilyn, am eu bod yn annhebygol o effeithio ar fwynderau preswyl neu weledol, ystyrir nad oes angen cyhoeddusrwydd nac ymgynghoriad.

Hanes Cynllunio Perthnasol

21C162 - Cais amlinellol ar gyfer codi dau annedd gyda manylion llawn am y mynedfa ynghyd a dileu defnydd cyfreithlon o dir fel lard Glo o dan rhif cais cynllunio a ganiatawyd A\2792 yn Parciau, Llanddaniel - Gwrthod 01/02/2016

FPL/2020/3 – Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu yn cynnwys anecs ynghyd a ymestyn cwrtil yn Parciau, Llanddaniel – Caniatáu 04/03/2020

FPL/2020/73 - Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu yn cynnwys anecs, estyniad i'r cwrtil ynghyd a creu mynedfa amaethyddol newydd yn Parciau, Llanddaniel – Caniatáu 07/08/2020

MAO/2020/29 - Mân newidiadau i gynllun sydd wedi ei ganiatáu yn flaenorol o dan caniatâd cynllunio FPL/2020/73 er mwyn diwygio dyluniad ynhhud a tynnu amod (08) (draenio mewn perthynas â phriffyrdd) yn Parciau, Llanddaniel – Caniatáu 19/02/2021

FPL/2021/248 - Cais llawn ar gyfer gosod tanc septig ynghyd â ffos gerrig ar dir ger Parciau, Llanddaniel - Heb ei benderfynu

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Dylunio ac effaith weledol

Mae'r newidiadau arfaethedig i'r ffenestri yn cynnwys creu agoriad ffenestr mwy a balconi ffug i gymryd lle un o'r ffenestri ar y llawr cyntaf, ar ran gogledd-ddwyrain drychiad blaen yr estyniad a gymeradwywyd yn flaenorol o dan ganiatâd cynllunio FPL/2020/73, ynghyd â chael gwared â ffenestr ar y llawr cyntaf ar ddrychiad yr estyniad sy'n wynebu'r de-orllewin. Mae lleoliad y ffenestr fwy yn golygu na fydd yn cael unrhyw effaith ychwanegol o ran gor-edrych, oherwydd bod yr eiddo preswyl agosaf a allai gael eu heffeithio gan hynny fwy na 150m o safle'r cais ac mae'r safle'n cael ei guddio gan goed aeddfed/gwrychoedd. Bydd manyleb yr arddull a'r deunyddiau yr un fath ag ar gyfer y ffenestri eraill a osodir ac, o'r herwydd, bydd yr effaith weledol yn ddibwys o gymharu â'r hyn a gymeradwywyd yn flaenorol. O ganlyniad, ystyrir bod y newidiadau i'r ffenestri yn dderbyniol o safbwynt dylunio ac effaith weledol.

Mewn perthynas â'r paneli solar, darperir manylion mewn taflenni masnachol ac maent yn cadarnhau mai maint y paneli fydd 1690mm x 996mm a byddant wedi codi 35mm oddi ar arwyneb y to. Bwriedir rhoi'r paneli yn sownd i arwynebau to'r estyniad sy'n wynebu ac yn estyn allan at y briffordd gyhoeddus.

Yn yr un modd â'r newid i'r ffenestri, ystyrir bod y dyluniad a'r deunyddiau a ddefnyddir i adeiladu'r paneli solar yn dderbyniol a bod y bwriad i'w gosod ar arwyneb y to ar y drychiad blaen a'r drychiad sy'n estyn allan yn dderbyniol ac na fydd yn cael fawr ddim effaith ar amwynder gweledol.

Effaith ar fwynderau eiddo cyfagos

Fel y trafodwyd uchod, ystyrir bod yr effeithiau a grëir gan y newidiadau i'r cynllun a gymeradwywyd yn flaenorol yn rhai dibwys o ran dyluniad ac effaith weledol ac mae hyn yn wir o ran eu heffaith bosib ar fwynderau preswylwyr cyfagos hefyd, oherwydd bod yr anheddau agosaf dros 150m oddi wrth safle'r cais a'i fod yn cael ei guddio gan goed aeddfed a gwrychoedd.

Casgliad

Ar ôl ystyried yr uchod a phob ystyriaeth berthnasol arall, argymhellir fod y cais yn cael ei ganiatáu.

Argymhelliad

Bod y cais yn cael ei gymeradwyo yn amodol ar yr amodau canlynol:

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

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

(02) 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.

- 1749-A3-02 – Cynllun Lleoliad/Bloc Arfaethedig, dyddiedig Medi 2019;
- 1749-A3-05-C – Drychiadau Arfaethedig (1 o 2), dyddiedig Tachwedd 2020;
- 1749-A3-05-D – Drychiadau Arfaethedig (1 o 2), dyddiedig Tachwedd 2020;
- 1749-A3-15-A – Cynllun Arfaethedig ar gyfer Gosodiad Cyffredinol y Llawr Cyntaf, dyddiedig Rhagfyr 2019
- Taflen ddata Solax a dderbyniwyd ar 18 Tachwedd 2021;
- Taflen 'Trinasolar Honey 120 Layout Module' a dderbyniwyd ar 18 Tachwedd 2021; a
- Taflenni 'Triple Power' a dderbyniwyd ar 18 Tachwedd 2021

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: PCYFF 2 A PCYFF3.

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.