

Pwyllgor Cynllunio: 08/06/2022

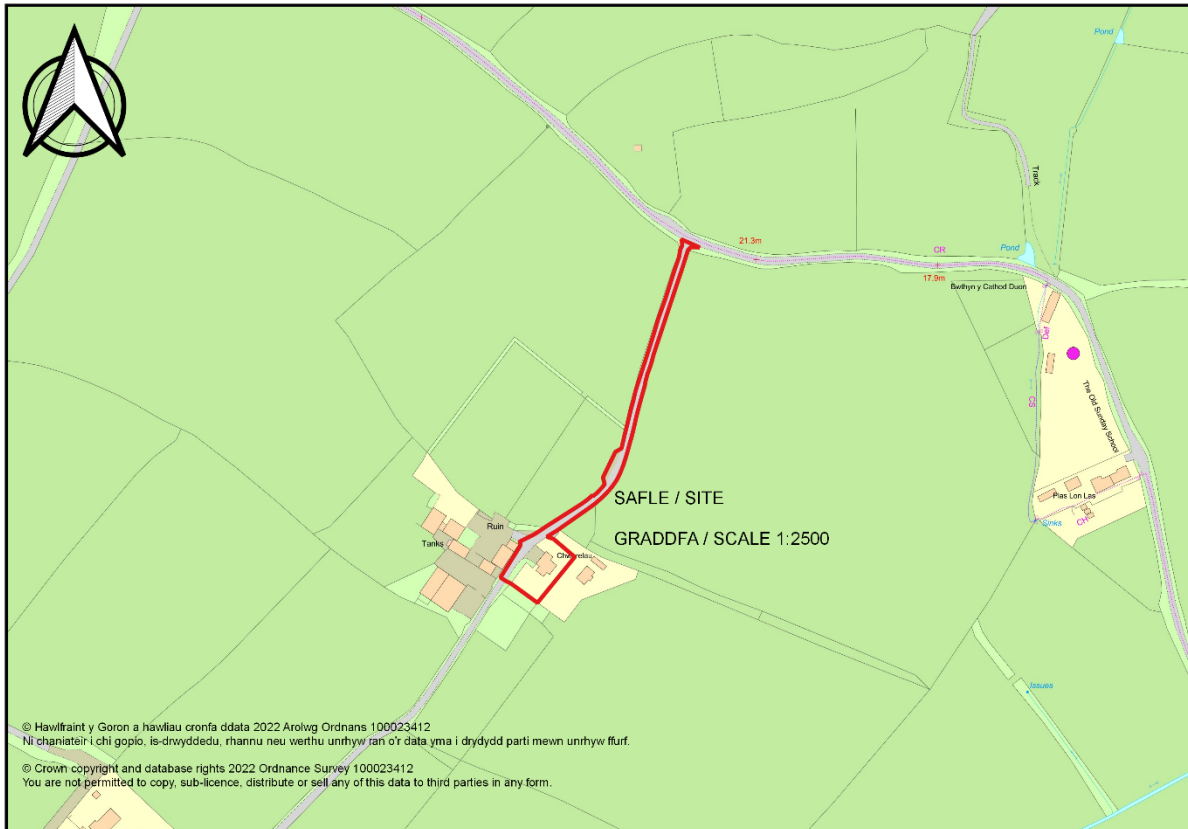
7.1

Rhif y Cais: FPL/2021/370

Ymgeisydd: Mr M Owen

Bwriad: Cais llawn ar gyfer newidiadau i caniatâd cynllunio rhif FPL/2019/212 (newid defnydd yr adeilad allanol yn llety gwyliau, yn

Lleoliad: Chwarelau, Brynsiencyn



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Gwen Jones)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Adroddir ar y cais i'r Pwyllgor Cynllunio ar gais y ddau cyn aelod lleol oherwydd pryderon ynglŷn â'r briffordd.

Y Cynnig a'r Safle

Dyma gais cynllunio llawn i ddiwygio caniatâd cynllunio rhif FPL/2019/212 ar gyfer newid defnydd yr adeilad allanol yn llety gwyliau yn Chwarelau, Brynsiencyn.

Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 6 Ebrill 2022, penderfynodd yr aelodau ymweld â'r safle. Cynhaliwyd yr ymweliad safle yn rhithiol ar 15 Mehefin, 2022 a bydd yr aelodau yn awr yn gyfarwydd â'r safle.

Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion yw pa un ai a ydi'r newidiadau'n dderbyniol o safbwynt dyluniad a diogelwch y briffordd.

Polisiau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu

Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle

Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddau

Polisi TWR 2: Llety Gwyliau

Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd

Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant

Polisi AMG 3: Gwarchod a Gwella Nodweddion a Rhinweddau sydd yn Nodedig i Gymeriad y Dirwedd Leol

Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

Canllaw Cynllunio Atodol – Ail-adeiladu tai a throsi yng nghefn gwlad (Medi 2019)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Hapus hefo'r man pasio sydd wedi cael ei greu a hefyd yn hapus hefo'r newidiadau i'r man parcio newydd.
Cynghorydd Peter Rogers	Wedi galw'r cais i mewn oherwydd materion yn ymwneud â mabwysiadu'r ffordd
Cynghorydd Bryan Owen	Wedi galw'r cais i mewn oherwydd materion yn ymwneud â diogelwch y Briffordd

Hysbysebwyd y cais drwy anfon llythyrau at ddeiliaid yr eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer cyflwyno sylwadau oedd 02/03/2022. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, roedd yr adran wedi derbyn 6 llythyr.

Mae'r prif resymau dros wrthwynebu'r cais fel a ganlyn:-

- Dylid lleoli'r man pasio yn yr un lleoliad a ddangoswyd ar y cais blaenorol
- Nid yw'r man pasio sydd wedi cael ei greu yn dderbyniol ac ni osodwyd wyneb caled arno
- Mae'r man pasio yn beryglus ac ar droad ddall
- Mae damweiniau bron â digwydd ar y ffordd
- Materion yn ymwneud a pha un ai a ydi'r ffordd yn ffordd breifat neu wedi'i mabwysiadu
- Mae cymdogion yn defnyddio'r ffordd ac mae angen mynediad 24/7
- Pam fod angen 4 man parcio, cynyddu maint yr adeilad a thanc septig ar wahân ar gyfer 1 llety gwyliau
- Gwrthodwyd y cais yn y gorffennol oherwydd bod y ffordd yn anniogel ar gyfer traffig ychwanegol.

Yr ymatebion i'r gwrthwynebiadau:

- Cyflwynwyd y cais cynllunio hwn gan nad oedd yr ymgeisydd wedi cytuno ar leoliad y man pasio cyn dechrau ar y gwaith.
- Mae'r Awdurdod Prifffyrdd wedi cadarnhau eu bod yn fodlon gyda'r man pasio sydd wedi cael ei greu.
- Nid yw statws y ffordd yn rhywbeth y gellir ei ystyried yn achos y cais cynllunio hwn
- Mae'r newidiadau wedi cael eu hystyried a bernir eu bod yn cydymffurfio gyda'r polisïau yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Bydd y cynnig nawr yn cysylltu â'r tanc septig sydd eisoes wedi'i leoli ar dir yn Chwarelau.
- Ystyrir pob cais cynllunio yn unigol. Fodd bynnag, mae'n bwysig nid bod caniatâd eisoes wedi'i roi i newid defnydd yr adeilad allanol yn llety gwyliau o dan gais cynllunio rhif FPL/2019/212.

Hanes Cynllunio Perthnasol

FPL/2019/212 – Cais llawn ar gyfer newid defnydd yr adeilad allanol yn llety gwyliau, dymchwel rhan o'r adeilad allanol, gwneud newidiadau a chodi estyniadau ynghyd â chreu man pasio newydd i gerbydau ar dir yn - Chwarelau, Brynsiencyn - Caniatáu

45C491 – Cais llawn ar gyfer newid defnydd yr adeilad allanol yn llety gwyliau ynghyd â newidiadau ac estyniadau yn - Chwarelau, Brynsiencyn - Gwrthod

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Caniatâd Cynllunio Blaenorol

Rhoddwyd caniatâd cynllunio o dan gais cynllunio rhif FPL/2019/212 i newid defnydd yr adeilad allanol yn llety gwyliau, dymchwel rhan o'r adeilad allanol, gwneud newidiadau a chodi estyniadau ynghyd â chreu man pasio newydd i gerbydau ar dir yn - Chwarelau, Brynsiencyn.

Diwygiadau

Man Pasio

Roedd amod (06) o'r caniatâd blaenorol yn mynnu bod yr ymgeisydd yn darparu manylion ynglŷn ag adeiladwaith a lleoliad y man pasio cyn dechrau ar y gwaith. Cwblhawyd y man pasio heb gyflawni'r amod hwn. Adeiladwyd y man pasio mewn lleoliad gwahanol i'r darluniau a gymeradwywyd. Fodd bynnag, mae'r Awdurdod Prifffyrdd yn fodlon gyda'r man pasio a'i leoliad.

Trefniadau Parcio

Mae'r trefniadau parcio wedi cael eu diwygio, a bydd ceir yn cael eu parcio o flaen yr adeilad allanol yn hytrach na o fewn cwrtel Chwarelau. Mae'r Awdurdod Prifffyrdd wedi cadarnhau eu bod yn fodlon â'r trefniadau parcio newydd.

Newidiadau i'r adeilad

Mae'r newidiadau i'r adeilad fel a ganlyn:-

- Drychiad De Ddwyreiniol – 2 ddrws Ffrengig yn hytrach na 2 ffenestr a drws fel y cymeradwywyd yn flaenorol
- Drychiad Gogledd Orllewinol – 1 drws wedi'i ychwanegu i'r estyniad
- Drychiad De Orllewinol – lleoliad yr estyniad a gymeradwywyd wedi symud fymryn ac estyniad bach a phortsh wedi'i ychwanegu.

Bernir bod y newidiadau'n dderbyniol ac na fyddant yn cael dim mwy o effaith ar yr eiddo preswyl cyfagos na'r cynllun a gymeradwywyd yn flaenorol.

Casgliad

Mae'r Awdurdod Prifffyrdd wedi cadarnhau eu bod yn fodlon gyda'r man pasio sydd wedi cael ei greu a'r trefniadau parcio newydd. Bernir bod y newidiadau i'r adeilad yn rhai mân ac na fyddant yn cael effaith negyddol ar yr ardal nac ar unrhyw eiddo preswyl cyfagos. Bernir bod y newidiadau'n dderbyniol ac yn cydymffurfio â'r polisiau yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

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: Ufuddhau i anghenion Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(02) Serch darpariaethau Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad a Ganiateir yn Gyffredinol) (Diwygiwyd) (Cymru) 2013 (neu unrhyw Orchymyn yn diddymu neu'n ail-osod y Gorchymyn hwnnw) mae'r datblygiad a ganiateir gan Ddosbarthiadau A, B, C, D, E ac F o Ran 1 o Atodlen 2 yma'n cael eu heithrio.

Rheswm: Sicrhau y bydd y datblygiad yn foddhaol o safbwynt amwynder

(03) Rhaid defnyddio llechi naturiol o liw unffurf yn ddeunydd to ar yr adeilad(au) arfaethedig.

Rheswm: Er lles mwynderau gweledol.

(04) Bydd y gwaith datblygu'n cael ei wneud yn unol ag Adran 8.1 Camau Lliniaru ar gyfer Ystlumod yn yr Asesiad Ecolegol Cychwynnol ac Arolwg o Bresenoldeb Ystlumod a baratowyd gan Egniol Environmental Ltd, Fersiwn 1.0 dyddiedig Gorffennaf, 2018 a gyflwynwyd dan gais cyfeirnod FPL/2019/212.

Rheswm – Gwarchod unrhyw rywogaethau a ddiogelir a all fod yn bresennol ar y safle.

(05) Bydd y datblygiad yn cael ei ddefnyddio fel llety gwyliau yn unig ac ni fydd yn cael ei ddefnyddio fel unig neu brif breswylfan neu gan unrhyw berson am gyfnod a fydd yn fwy na 28 o ddiwrnodau mewn unrhyw gyfnod o blwyddyn galendr. 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.

(06) Bydd y lle parcio'n cael ei gwblhau mewn modd sy'n cydymffurfio'n llwyr â'r manylion fel a ddangosir ar y cynlluniau GA001 Adolyiad B cyn y bydd rhywun yn defnyddio yr uned gwyliau yn cael ei gadw wedyn i'r dibenion hynny'n unig.

Rheswm: Fel y gall cerbydau dynnu i ffwrdd a throï'n glir o'r briffordd er mwyn lleihau'r perygl, rhwystro ac anhwylustod i ddefnyddwyr y briffordd gyfagos.

(07) 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, gan gynnwys unrhyw Fesurau Rheoli Traffig Dros Dro ac unrhyw Orchmynion Rheoleiddio Traffig y bydd eu hangen i sicrhau bod y cynllun yn cael ei adeiladu'n ddiogel gan gynnwys unrhyw waith y bydd angen ei wneud ymlaen llaw, gwaith paratoi a gwaith dymchwel;
- (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) Nodi strategaeth llwybr a gweithdrefnau ar gyfer rhoi gwybod am a chludo llwythi "anarferol o fawr". Mae hyn yn cynnwys unrhyw fesurau sy'n angenrheidiol ar gyfer diogelu wyneb y gerbydlon; gwarchod peiriannau a chyfarpar ymgymerydd statudol; a gwneud i ffwrdd â dodrefn stryd am gyfnod dros dro;
- (v) Mesurau i leihau a lliniaru'r risg i ddefnyddwyr ffordd yn enwedig rhai nad ydynt yn defnyddio moduron;
- (vi) Y trefniadau parcio i'w gwneud ar gyfer yr holl bobl sy'n parcio ar y Safle ac ar gyfer ymwelwyr;
- (vii) Y trefniadau ar gyfer storio peiriannau ac offer a llwytho a dadlwytho peiriannau a deunyddiau;
- (viii) Manylion mesurau sydd i'w gweithredu er mwyn atal mwd a malurion rhag halogi'r rhwydwaith briffordd gyfagos;
- (ix) Cynigion ar gyfer cyfathrebu gwybodaeth a rhybuddion ymlaen llaw mewn perthynas â'r cynllun a gymeradwywyd i'r Cyngor a chydranddeiliaid eraill; 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 drafftig adeiladu a gweithgareddau adeiladu er budd diogelwch y briffordd.

(08) Rhaid ymgymryd a'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd ar y o dan cais cynllunio rhif FPL/2021/370 a FPL/2019/212 ac yn unol a'r amodau sydd wedi ei osod.

- Cynllun
Lleoliad a Cynllun Bloc GA001 Adolygiad B
- Drychiadau
a Cynlluniau Llawr Arfaethedig – GA004
- Adroddiad
Gwerthusiad Strwythurol gan Sam P Jones Cyf – 1718481/01/A derbyniwyd gyda cais cynllunio FPL/2019/212
- Asesiad
Ecolegol Cychwynnol ac Arolwg o Bresenoldeb Ystlumod– Egnïol Fersiwn 1.0 dyddiedig Gorffennaf 2018 derbyniwyd gyda cais cynllunio FPL/2019/212

Rheswm: Er mwyn osgoi amhaeath.

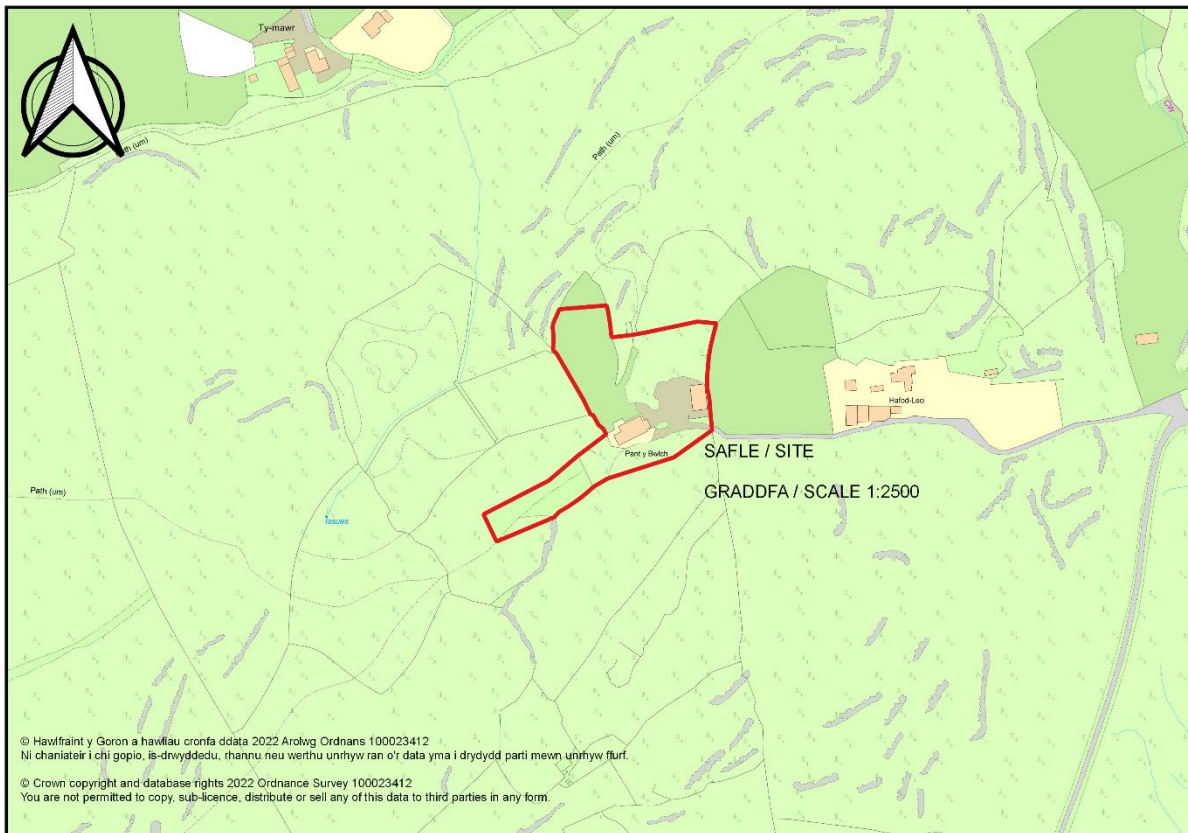
Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

Rhif y Cais: HHP/2021/303

Ymgeisydd: Mr Chris Brennan

Bwriad: Cais llawn i ddymchwel ystafell ardd bresennol ynghyd â chodi swyddfa gartref/campfa yn ei le yn

Lleoliad: Pant y Bwlch, Llanddona



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Huw Rowlands)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Galwyd y cais i mewn gan Aelod Lleol ar ran Cyngor Cymuned Llanddona (mae safle'r cais ger ffin y cyngor cymuned)

Yn ystod cyfarfod o'r Pwyllgor Cynllunio a gynhaliwyd ar y 6ed o Ebrill 2022, penderfynwyd cynnal ymweliad safle. Cynhaliwyd yr ymweliad safle ar yr 15fed o Fehefin 2022 ac felly bydd yr aelodau'n gyfarwydd â'r safle erbyn hyn.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r datblygiad arfaethedig yn ymwneud â dymchwel ystafell ardd bren bresennol eiddo preswyl gwledig, Pant Y Bwlch, Llanddona a chodi ystafell ardd newydd yn ei lle i greu swyddfa a champfa ar gyfer defnydd hamdden gan yr ymgeisydd a'i deulu.

Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion sy'n codi yw addasrwydd cymeriad/dyluniad y datblygiad newydd a gorddatblygu'r safle, sydd wedi'i leoli o fewn yr AHNE, a maint y datblygiad sy'n fwy na'r adeilad presennol.

Polisiâu

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapia Lle

Polisi AMG 1: Cynlluniau Rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol

Cyfarwyddwyd Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio yr Amgylchedd Adeiledig Gwledig a Threfol (2008)

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, Chwefror 2021)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd Vaughan Hughes	Dim ymateb
Cynghorydd Ieuan Williams	Dim ymateb
Cynghorydd Margaret Murley Roberts	Cyfeirio i Bwyllgor
Cyngor Cymuned Pentraeth Community Council	Dim gwrthwynebiad
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Sylwadau
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Dim ymateb
Swyddog Hawliau Tramwy Cyhoeddus/ Public Rights of Way Officer	Mater yn ymwneud â Llwybr Troed nad yw'n gysylltiedig â'r cais Cynllunio gan fod lleoliad y strwythur wedi symud fel rhan o Ddiwygiad i'r cais.
Swyddog Cefn Gwlad a AHNE / Countryside and AONB Officer	Dim ymateb
Dani Robertson	Dim ymateb

Hysbysebwyd y cynnig trwy ddosbarthu llythyrau hysbysu personol i feddianwyr eiddo cyfagos. Y dyddiad

olaf ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau oedd 16/02/2022. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, derbyniwyd un sylw ar y we gan Gyngor Cymuned Pentraeth yn nodi nad oedd gwrthwynebiad i'r cais.

Hanes Cynllunio Perthnasol

22C223 - Cais llawn i ddymchwel ystafell wydr bresennol ynghyd ag addasiadau ac estyniadau yn / Full application for the demolition of existing conservatory together with alterations and extensions at - Pant y Bwlch, Llanddona. Caniatau/Permitted 09/01/2015

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Y brif ystyriaeth cynllunio yw dyluniad a maint y datblygiad yn ei leoliad o fewn yr AHNE (Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol) yn ardal arfordirol gwledig Llanddona/Coedwig Pentraeth. Codwyd pryderon ynglyn â dyluniad y datblygiad a pha un ai a fydd y newidiadau'n arwain at orddatblygu'r safle gan bod yr ystafell ardd arfaethedig yn fwy na'r ystafell ardd bresennol. Codwyd pryderon hefyd mewn perthynas â llygredd golau ac adlewyrchiad a llewyrch a fyddai'n cael ei achosi gan ffenestri'r swyddfa gartref/campfa.

Mae Pant Y Bwlch yn eiddo gwledig sydd wedi'i leoli mewn 10 acer o dir, ac mae wedi'i leoli yng Nghoedwig Pentraeth ar lethr uchel ac mae iddo olygfeydd sylweddol tuag at arfordir Traeth Coch i'r Gorllewin ac ardal Traeth Llanddona tua'r Drychiad Gogledd/Ddwyrain. Mae gardd helaeth yr eiddo'n ymestyn tuag at ddrychiad cefn a drychiad ochr orllewinol yr annedd ac mae wedi'i hamgylchynu gan goed aeddfed uchel a llwyni Coedwig Pentraeth. Mae'r planhigion gwyrdd sy'n amgylchynu cwrtil yr eiddo yn darparu sgrin ychwanegol ar gyfer y cynnig newydd.

Ystyrir bod y cynnig yn welliant ar yr ystafell ardd/sied bresennol sydd mewn cyflwr gwael iawn ar hyn o bryd a dewiswyd deunyddiau gwydn o ansawdd uchel ar gyfer yr ystafell ardd newydd arfaethedig. Mae'r drychiadau arfaethedig yn dangos ystafell ardd newydd gyda tho sinc gyda goleddf ar un ochr ac mae'r goleddf ar i lawr yn dilyn llethr y bryn y saif arno ac ni fydd unrhyw oleuadau ar y to. Bydd waliau'r ystafell haul newydd yn cael eu gorchuddio â choed a defnyddir ffenestri a drysau pren i gyd-fynd â'r dirwedd goediog sy'n amgylchynu'r safle. Ystyrir bod dyluniad modern y cynnig a'r deunyddiau a ddewiswyd yn dderbyniol gan eu bod yn cyd-fynd â chymeriad datblygiadau newydd, modern o ansawdd uchel yn yr ardal ac ar yr Ynys gyfan.

Y prif bryder a godwyd ynghylch y dyluniad yw ffenestri'r ystafell ardd arfaethedig ar y drychiad blaen. Bydd y ffenestri hyn yn gorchuddio'r drychiad blaen cyfan o'r llawr i lefel isaf y to ar oleddf, a byddant tua 1.75m o uchder. Mae yna ffenestri llai hefyd ar y drychiadau ochr (gyda drws ar un ochr) ac un ffenestr ar y drychiad cefn. Mae'r cynnig yn llai o faint na'r prif eiddo presennol ym Mhant y Bwlch sydd â llawer iawn o ffenestri arno'n barod, yn cynnwys ystafell haul sydd wedi'i wneud yn gyfan gwbl o wydr a 3 set o ddrysau patio ar y drychiad blaen, sydd yn agor allan i'r ardal eistedd tu allan ar y balconi balwstrad pren ar y llawr cyntaf.

Ar ôl ymweld â'r safle, nodir bod drychiad blaen yr ystafell haul newydd arfaethedig ar fan uchel ffafriol sydd â golygfeydd tuag at y môr a thuag at Draeth Coch yn y pellter. Ystyrir y bydd y strwythur gryn bellter o olygfeydd cyhoeddus o draeth Llanddona ac ardal arfordirol Traeth Coch. Drychiad blaen yr ystafell haul yw'r drychiad agosaf y gellir ei weld yn uniongyrchol o'r tir mawr gyferbyn (Traeth Coch) sydd tua 2.5km i ffwrdd. Gellir gweld safle'r bwriad o'r traeth agosaf, sef Llanddona, dim ond pan mae'r llanw'n isel. Ystyrir bod agosatrwydd y datblygiad hwn, sy'n destun cais cynllunio gan ddeiliaid tŷ, i gymdogion yn dderbyniol gan fod y pellter yn fwy na'r Lleiafswm Dangosol a nodir yn Nodyn Canllaw 8, Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA): Pa mor agos at ei gilydd yw Datblygiadau.

Mae'r cynnig wedi'i leoli mewn ardal arfordirol awyr dywyll naturiol bwysig ar Ynys Môn. Byddai Amod (03) yn cael ei osod i sicrhau fod y gwydr addas cywir yn cael ei osod i amddiffyn yr awyr dywyll ac osgoi tresmasu gan oleuni ac osgoi effaith weledol niweidiol ar yr ardal o amgylch y cynnig. Gosodir Amod (04) hefyd i sicrhau bod yr ystafell haul yn cael ei defnyddio mewn cysylltiad â'r prif annedd yn unig. Mae defnydd ategol y cynnig wedi'i nodi hefyd yn y Datganiad Cynllunio a dderbyniwyd fel rhan o'r cais.

Mae'r datblygiad arfaethedig yn eilradd i'r eiddo presennol o ran ei raddfa a'i faint ac nid yw'n dominyddu'r drychiad gwreiddiol, felly mae'n briodol i'r annedd a'r ardal o'i amgylch.

Mae'r dyluniad arfaethedig yn gweddu ac yn gwella cymeriad yr eiddo presennol, yn unol â Pholisi PCYFF3 ac AMG1 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd.

Mae ffurf a maint y datblygiad hefyd yn parchu cymeriad yr adeilad adeiledig a'r tirwedd o'i amgylch, yn unol â'r canllawiau yn y Nodiadau Canllawiau Cynllunio Atodol a ganlyn:

- Canllawiau Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig (2008).

Casgliad

Ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol yn nhermau cynllunio defnydd tir. Er y rhoddwyd ystyriaeth fanwl i'r gwrthwynebiad i'r cynnig a gyflwynwyd gan y cyngor cymuned, ni ystyrir y byddai'r datblygiad yn niweidiol i gymeriad yr ardal i'r graddau y byddai'n cyfiawnhau gwrthod y cais. Ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol trwy ychwanegu amod (03) ffenestri ac amod (04) defnydd o'r ystafell haul fel rhan o'r penderfyniad

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.

- A.02.02 – Cynllun Safle Arfaethedig Rev C
- A.BLOCK – Cynllun Safle Bloc Rev C
- A.01.01 – Cynlluniau + Edrychiadau Arfaethedig

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

(03) Ni chaniateir dechrau unrhyw waith datblygu hyd nes y cyflwynir i'r awdurdod cynllunio lleol fanylion manwl llawn o'r holl wydr sydd i'w ymgorffori ar draws drychiad blaen yr Ardd-ystafell Newydd Arfaethedig. Bydd gan y manylion y cytunir arnynt uchafswm ffactor trawsyrru golau gweladwy uwch (VLT) o 0.65 +/- 0.05 a chael eu gosod ac yn weithredol cyn meddiannu'r annedd. Bydd unrhyw amnewidiad o ddeunydd, nodweddion a maint tebyg i'r hyn a gymeradwyir.

Rheswm - Er mwyn rheoli adlewyrchiad solar, bio-amrywiaeth a llygredd golau artifisial

(04) Ni cheir meddiannu'r swyddfa gartref/campfa a ganiateir drwy hyn ar unrhyw adeg ac eithrio at ddibenion sy'n atodol i'r defnydd preswyl o'r tŷ ar dir a amlinellir mewn coch ar y cynllun lleoliad a gyflwynwyd o dan gais cynllunio rhif HHP/2021/303.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth

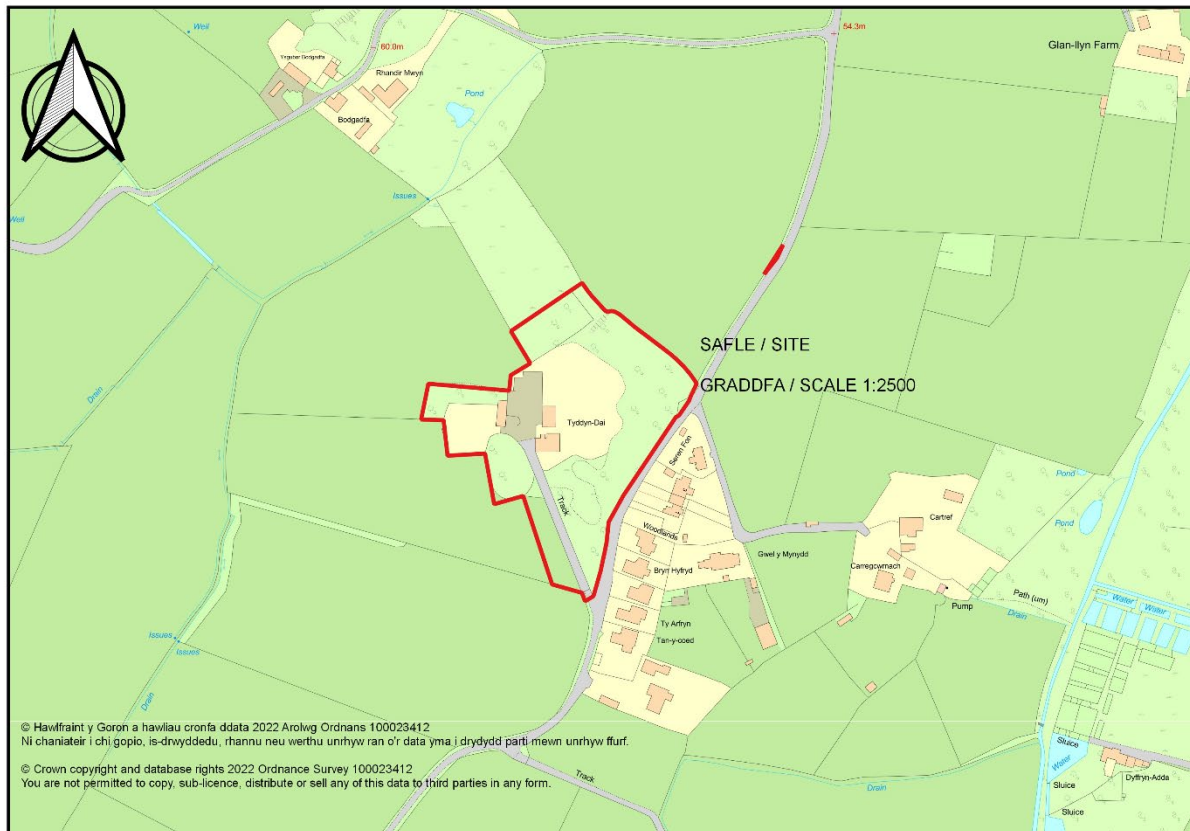
Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

Rhif y Cais: FPL/2021/61

Ymgeisydd: Mr and Mrs Garnett

Bwriad: Cais llawn ar gyfer newid defnydd adeilad allanol i 2 uned gwyliau, newid defnydd modurdy dwbl ar wahan i anecs ynghyd a datblygiadau cysylltiedig yn

Lleoliad: Tyddyn Dai, Pentrefelin, Amlwch



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Joanne Roberts)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Ar gais yr Aelod Lleol - Cynghorydd Aled Morris Jones.

Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 6ed Ebrill 2022, penderfynodd yr aelodau ymweld â'r safle. Cynhaliwyd yr ymweliad safle rhithiol ar 15fed Mehefin 2022 a bydd yr aelodau bellach yn gyfarwydd â'r safle..

Y Cynnig a'r Safle

Cais yw hwn i addasu adeilad allanol presennol yn 2 uned wyliau ynghyd â throsi garej ddwbl bresennol yn anecs. Mae datblygiad cysylltiedig arall yn cynnwys gwelliannau i'r fynedfa i gyflawni lleiniau gweledded gofynnol a darparu man pasio.

Mae safle'r cais yn cynnwys annedd breswyl ac adeiladau allanol cysylltiedig wedi'u gosod mewn tiroedd mawr wedi'u lleoli yng nghefn gwlad agored, tua 0.4km o ffin datblygu Canolfan Gwasanaethau Trefol Amlwch gerllaw. Mae'r safle hefyd wedi ei leoli o fewn yr Ardal Tirwedd Arbennig ddynodedig (ATA) ac yn cynnwys nifer o goed a warchodir gan Orchymyn Gwarchod Coed.

Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol yw a yw'r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau cynllunio lleol a chenedlaethol perthnasol ac a yw'r bwriad yn dderbyniol o ran ei leoliad, dyluniad, edrychiad, diogelwch priffyrdd a'r effaith ar goed GCC, cymeriad ac edrychiad yr ATA a mwynderau'r safle. eiddo cyfagos.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi Strategol PS 14: Yr Economi Ymwelwyr
Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd
Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol
Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi Strategol PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig
Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant
Polisi TRA 2: Safonau Parcio
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi TWR 2: Llety Gwyliau
Polisi AMG 2: Ardaloedd o Dirwedd Arbennig
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)
Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth (2007)
Nodyn Cyngor Technegol 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur (2009)
Nodyn Cyngor Technegol 23: Datblygu Economaidd (2014)

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, Chwefror 2021)

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)
Cyngor Cynllunio Atodol - Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid - Mawrth 2021

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd Richard Griffiths	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cynghorydd Aled Morris Jones	Yn gofyn bod y cais yn cael ei gyfeirio i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion am benderfyniad.
Cynghorydd Richard Owain Jones	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Cyngor Tref Amlwch Town Council	Pryder ynglŷn â mynediad a diogelwch ffyrdd.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Sylwadau a chyngor ar faterion ecoleg a bioamrywiaeth.
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Yn fodlon na fyddai unrhyw goed GCC yn cael eu heffeithio gan y cynnig ac na fyddai'n effeithio'n sylweddol ar rinweddau neu nodweddion yr ATA.
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Sylwadau a chyngor mewn perthynas a'r fframwaith polisi perthnasol
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Sylwadau, dim gwrthwynebiad gyda amodau.
Ymgynghoriadau Cynllunio YGC	Dim sylwadau i'w cynnig o ran draenio tir na risg llifogydd lleol
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Dim gwrthwynebiad.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Sylwadau, dim gwrthwynebiad yn amodol ar sylwadau mewn perthynas ag ystyriaethau amgylcheddol a iechyd a diogelwch perthnasol.ect i amodau.

Hysbysebwyd y cais yn unol â gofynion cyhoeddusrwydd statudol. Gwnaed hyn trwy anfon llythrau hysbysu personol at feddianwyr eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 03/09/2021.

Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, derbyniwyd cyfanswm o 12 lythrau, gan 6 unigolyn, a chrynoir y prif bwyntiau a godwyd isod:

- Pryderon ynglŷn â diogelwch y ffordd a chynnydd mewn traffig / *Aseswyd y cynnig gan yr Adran Briffyrdd (gweler prif gorff yr adroddiad) a rhoddwyd copi o'r sylwadau a dderbyniwyd gan gymdogion. Felly, rhoddwyd sylw dyledus i'r ystyriaethau priffyrdd perthnasol a'r pryderon a godwyd.*
- Pryderon ynglŷn â Bioamrywiaeth a Chadwraeth Ddaearegol / *Cynhaliwyd ymgynghoriad statudol â'r Ymgynghorydd Ecolegol, yr Uwch Swyddog Tirwedd a Choed a Chyfoeth Naturiol Cymru (CNC) ac, yn ogystal, cyflwynwyd arolygon a manylion perthnasol i gyd-fynd â'r cais ac maent yn cynnwys gwelliannau bioamrywiaeth.*
- Pryderon ynglŷn â sŵn a tharfu / *Mae'r unedau gwyliau arfaethedig wedi'i lleoli tu ôl i'r annedd presennol ar yr eiddo ac maent tua 100m oddi wrth eiddo cyfagos. Felly, mae digon o bellter rhwng y datblygiad ac eiddo preswyl gerllaw ac mae'n annhebygol y bydd y datblygiad yn achosi sŵn a tharfu sylweddol a fyddai'n cyfiawnhau gwrthod y cais ar y sail hon.*
- Pryder ynglŷn â chael gwared ar wastraff / *Oherwydd maint y datblygiad, 2 x uned wyliau un ystafell wely ac anecs, mae'r datblygiad yn annhebygol o gynhyrchu gwastraff ar y fath raddfa y byddai'n achosi pryder sylweddol. Bydd angen i'r gweithredwr wneud trefniadau priodol gyda'r Adran berthnasol yn yr Awdurdod Lleol neu Asiantaeth mewn perthynas â chael gwared ar wastraff/casglu gwastraff.*
- Pryderon ynglŷn â diffyg ymgynghori â chymdogion / *Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais yn unol â gofynion statudol ac o ganlyniad derbyniwyd nifer o sylwadau.*
- Nid oes angen cartrefi gwyliau yn yr ardal gan fod digon ar gael yn barod / *Mae Polisi TWR 2 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLIC) yn nodi bod rhaid ystyried a fyddai'r datblygiad yn creu gorddarpariaeth o lety o'r fath yn yr ardal, cyfeiriwch at brif gorff yr adroddiad.*
- Mae camgymeriadau neu wybodaeth wedi ei gadael allan o'r ffurflen gais / *Cydnabyddir cynnwys y ffurflen gais ond, serch hynny, rhoddwyd ystyriaeth ddyledus i'r holl ystyriaethau perthnasol wrth asesu'r cais.*
- Pryder y bwriedir defnyddio'r anecs fel uned wyliau ychwanegol, neu y bydd yn cael ei ddefnyddio fel uned wyliau ychwanegol / *Mae'n rhaid asesu a phenderfynu ar y cais ar sail yr hyn a gyflwynwyd yn hytrach nag ar sail damcaniaeth ynglŷn â'r hyn allai ddigwydd, neu beidio, rhywbryd yn y dyfodol. Bydd*

defnydd o'r anecs yn cael ei reoli gan amod i sicrhau ei fod yn aros fel anecs, ac yn cael ei ddefnyddio'n gysylltiedig â'r prif annedd. Byddai'n rhaid cyflwyno cais priodol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ar gyfer unrhyw gynigion yn y dyfodol i newid defnydd yr anecs.

- Byddai cymeradwyo'r datblygiad yn gosod cynsail / Mae'n rhaid asesu ceisiadau a phenderfynu arnynt yn ôl eu rhinweddau eu hunain.

- Pryder ynglŷn â chynnwys a chywirdeb y Datganiad Cludiant gan SCP / Mae'r Adran Briffyrdd wedi asesu'r cynnig (gweler prif gorff yr adroddiad) a rhoddwyd copïau o'r sylwadau a dderbyniwyd gan gymdogion iddynt.

Hanes Cynllunio Perthnasol

11C134 - Defnyddio dau adeilad allanol presennol ar gyfer gwaith cydosod / diwydiannol ysgafn yn / Use of two existing outbuildings for light industrial / assembly work at Tyddyn Dai, Amlwch - Gwrthod / Refuse - 27.07.1988

11C134B - Newid defnydd a ehangu'r modurdy ac adeilad allanol presennol i fod yn 4 annedd ynghyd a gosod tanc septig newydd yn / Conversion and extension of existing garage and outbuilding to form 4 dwellings together with the installation of a new septic tank at Tyddyn Dai, Amlwch - Gwrthod / Refuse - 10.06.2008

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae safle'r cais wedi'i leoli yng nghefn gwlad agored yn Ardal Cymeriad Tirwedd (ACT) dynodedig Mynydd Parys, sydd yn cynnwys coed a warchodir.

Mae Polisi PCYFF1 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLIC) yn ymwneud â ffiniau datblygu ac mae'n datgan y bydd cynigion yn cael eu gwrthod tu allan i ffiniau datblygu oni bai eu bod yn unol â pholisïau penodol yn y Cynllun neu bolisïau cynllunio cenedlaethol neu fod y cynnig yn dangos bod ei leoliad yng nghefn gwlad yn hanfodol.

Nid yw safle'r cais wedi'i leoli tu mewn i ffiniau datblygu ac felly nid yw'n cydymffurfio â pholisi PCYFF1. Felly, rhaid ystyried a yw'r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau penodol eraill yn y cynllun.

Mae Polisi PCYFF2 yn ymwneud â meini prawf datblygu ac mae'n nodi bod rhaid i gynigion gydymffurfio â pholisïau perthnasol y cynllun a pholisi a chanllawiau cynllunio cenedlaethol.

Mae Polisi PCYFF3 yn ymwneud â dylunio a siapiau lle ac mae'n nodi y bydd disgwyl i bob 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, gan gynnwys estyniadau a newidiadau i adeiladau a strwythurau presennol, dim ond os ydynt yn cydymffurfio â meini prawf y polisi, os ydynt yn berthnasol.

Mae Maen Prawf 1 yn nodi bod rhaid iddynt ychwanegu at a 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 nodi bod rhaid iddynt ddefnyddio deunyddiau sy'n briodol i'r hyn sydd o'u hamgylch ac ymgorffori tirlunio meddal a chaled a sgrinio pan fo hynny'n briodol, yn unol â pholisi PCYFF 4.

Mae Polisi AMG 2 yn ymwneud ag Ardaloedd Tirwedd Arbennig (ATA) ac mae'n datgan, wrth ystyried cynnig o fewn ATA, bydd angen rhoi ystyriaeth briodol i raddfa a natur y datblygiad gan sicrhau na fyddai'n cael effaith andwyol sylweddol ar y dirwedd. Dylai'r datblygiad geisio cynnal, gwella neu adfer cymeriad cydnabyddedig yr ATA.

Mae'r gwaith datblygu arfaethedig ar yr adeilad allan i greu dwy uned wyliau un ystafell wely yn cynnwys darparu strwythur to llechi ar oledf newydd a gosod ffenestri/drysau pren yn yr agoriadau presennol. Nid oes bwriad i gynyddu ôl-troed cyffredinol yr adeilad presennol.

Nid oes unrhyw bolisi penodol yn y cynllun datblygu yn ymwneud â rhandai, ac felly mae'n rhaid ystyried y cais o dan bolisiau cyffredinol yn ymwneud â dylunio ac ati.

Heblaw am osod drysau patio/drysau sy'n plygu ar ei gilydd yn lle'r drysau garej, nid oes unrhyw addasiadau allanol eraill yn cael eu cynnig. Bydd unrhyw ganiatâd a roddir yn ddarostyngedig i amod yn cyfyngu'r defnydd i'w ddefnyddio fel anecs, yn ategol i'r prif annedd.

Felly, ystyrir bod y bwriad i drosi'r adeilad yn dderbyniol o ran dyluniad, sydd yn cynnwys defnyddio deunyddiau priodol, ac nid ystyrir y byddai'r datblygiad, oherwydd ei raddfa, yn creu unrhyw effeithiau annerbyniol ar gymeriad ac edrychiad yr ardal, priodweddau a nodweddion yr ATA dynodedig neu ar breifatrwydd ac amwynderau eiddo cyfagos, yn unol â pholisiau PCYFF2, PCYFF3 ac AMG.

Mae Polisi Strategol PS14 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 twristiaeth leol fydd yn fwrwmlw trwy gydol y flwyddyn drwy:

3. Rheoli 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 sialé;

4. Cefnogi darpariaethau a mentrau twristiaeth newydd ar raddfa briodol mewn lleoliadau cynaliadwy yng nghefn gwlad drwy aildefnyddio 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 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 nodi na ddylai'r datblygiad gael ei leoli mewn ardal sy'n ardal breswyl yn bennaf, neu'n peri niwed sylweddol i gymeriad preswyl ardal;

Mae maen prawf v. yn nodi na ddylai'r datblygiad 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. polisi TWR 2.

Mae'r ardal union gerllaw'r safle yn ardal breswyl yn bennaf ond, fodd bynnag, mae yna ysgol uwchradd a chanolfan hamdden yn y cyffiniau, felly nid ystyrir y byddai'r cynnig yn niweidio cymeriad preswyl yr ardal, yn unol â maen prawf iv.

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

Ymhellach, mae adran 4.6 y Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA) Llety a Chyfleusterau i Dwristiaid yn ceisio diffinio gorddarpariaeth ac mae paragraff 4.6.1 yn datgan fod nifer uchel o lety gwyliau neu grynodiad o lety gwyliau mewn ardal benodol yn gallu cael effaith andwyol ar wead cymdeithasol y cymunedau hynny.

- Mae paragraff 4.6.5 yn datgan wrth asesu a oes gorddarpariaeth o lety gwyliau, dylid ystyried y canlynol:
- A oes gwasgariad cyson o lety gwyliau ar draws yr 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 gormod o bwysau ar wasanaethau ac isadeiledd lleol pan fydd y tymor ar ei anterth.
- Effaith cymdeithasol-diwylliannol – Os yw llety gwyliau yn treiddio i ardal sydd yn draddodiadol yn ardal breswyl gall arwain at newid yng ngwerthoedd ac ymddygiad pobl ac yn sgil hynny gall olygu eu bod yn colli eu hunaniaeth.
- Effaith ar fwynderau trigolion lleol, e.e. cwynion yn ymwneud â sŵn, aflonyddu, cynnydd mewn traffig ac ati.
- Diffyg cyfleusterau a gwasanaethau cymunedol – Busnesau lleol yn darparu ar gyfer anghenion ymwelwyr yn fwy nag anghenion trigolion lleol ac yn agor yn dymhorol yn unig.
- Pwysau ar isadeiledd lleol – Gallu a chapasiti'r isadeiledd lleol i ymdopi pan fydd y tymor ar ei anterth.
- 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 Gyngor fel ffynhonnell wybodaeth er mwyn canfod y wybodaeth hon.

Dengys y data treth gyngor diweddaraf bod poblogaeth ail gartrefi a llety gwyliau hunanarlwyo yn ardal cyngor cymuned Amlwch yn **8.64%**.

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

Mae paragraff 3.2.1 Nodyn Cyngor Technegol 23 (TAN 23): Datblygu Economaidd yn datgan fod gan ailddefnyddio ac addasu adeiladau gwledig sy'n bodoli eisoes rôl bwysig i'w chwarae o ran 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 lleol ar gampysau adeiladau fferm neu wrth eu hymyl ar y sail a ganlyn:

- a. Maent yn addas ar gyfer y defnydd penodol;
- b. Nid yw'r trosi yn arwain at wasgaru 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 strwythurau, ffurf, cymeriad neu leoliad os yw'r adeilad o ddiddordeb hanesyddol a/neu bensaernïol.

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

Mae paragraff 8.1 y CCA yn datgan, yng nghyd-destun Polisi TWR 2, y dylai'r adeilad y bwriedir ei drosi i ddefnydd amgen fod yn addas ar gyfer y defnydd a fwriedir. Ni ddylid fod angen estyniadau helaeth i alluogi'r datblygiad a dylai'r adeilad yn ei ffurf bresennol (o ran maint) fod yn addas.

Ni fwriedir unrhyw estyniadau, ar wahân i adeiladu strwythur to newydd/adnewyddu'r to presennol ac, o'r herwydd, mae'r cynnig yn cydymffurfio â'r canllawiau yn y CCA ac felly mae'n cyd-fynd â darpariaethau polisi TWR2.

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 ail-adeiladu sylweddol, gan y byddai hynny gyfwerth ag adeiladu adeilad o'r newydd...

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

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

Cyflwynwyd Adroddiad Arolwg Rhywogaethau a Warchodi'r gyda'r cais sydd yn cadarnhau na chanfuwyd fod unrhyw ystlumod yn defnyddio'r adeilad. Fodd bynnag, roedd tystiolaeth fod gwenoliaid wedi bod yn nythu yno yn y gorffennol. Yn unol â'r argymhellion yn yr adroddiad arolwg, ac i fodloni dyletswydd y Cyngor o dan Ddeddf yr Amgylchedd Cymru 2016, mae gwelliannau bioamrywiaeth yn cael eu cynnig, ar ffurf blychau ystlumod a chwpanau nythu ar gyfer gwenoliaid ac mae manylion am y rhain wedi'u cynnwys ar y cynlluniau a gyflwynwyd a bydd amod yn cael ei osod yn nodi bod rhaid dilyn yr argymhellion hynny.

Ymgynghorwyd â'r Adran Briffyrdd ynghylch y cynigion sy'n cynnwys gwella'r fynedfa bresennol a darparu lle pasio newydd. Hefyd, mae'r Adran Briffyrdd wedi ystyried y Datganiad Trafnidiaeth a gyflwynwyd gan SCP Transport Planning : Dyluniad Seilwaith yn ogystal â'r gwrthwynebiadau a dderbyniwyd sy'n mynegi pryder ynghylch mynediad, traffig a diogelwch y briffordd.

Daethant i'r casgliad nad yw'r datblygiad, oherwydd ei faint, sef dwy uned wylliau un ystafell wely ac anecs, yn debygol o greu cynnydd sylweddol mewn traffig yn yr ardal. Yn ogystal, maent wedi nodi nad oes ffordd drwodd yn mynd heibio'r safle, ac felly nid yw'r traffig yn drwm a thraffig lleol ydyw yn bennaf.

Maent yn fodlon hefyd y gellir sicrhau gwelededd digonol o'r fynedfa trwy wneud y gwelliannau arfaethedig i'r fynedfa sy'n cynnwys gostwng uchder y waliau terfyn i wella gwelededd a hefyd darparu'r lle pasio arfaethedig sy'n cael ei gynnig.

Rhoddwyd sylw i bryderon cychwynnol y gallai coed a warchodir gael eu heffeithio gan y gwaith arfaethedig i'r fynedfa ac mae'r cynllun safle arfaethedig 500/1250 Diwygiad B yn dangos na fyddai'r gofynion o ran gwelededd yn cael effaith ar unrhyw goed.

Yn ddarostyngedig i amodau, nid oes gwrthwynebiad felly i'r datblygiad o safbwynt mynediad, traffig neu ddiogelwch y briffordd.

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

Mae Polisi PS5 y CDLIC yn ymwneud â datblygu cynaliadwy ac mae'n datgan y bydd datblygiadau'n cael eu cefnogi ble gellid 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 y bo hynny'n bosib, oddi mewn i ffiniau datblygu neu yn y mannau mwyaf priodol y tu allan iddynt yn unol â Pholisi Strategol PS17, PS13 a PS14;

Mae maen prawf 12 yn nodi y dylai cynigion 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 PS5 yn hyrwyddo defnyddio egwyddorion datblygu cynaliadwy ym mhob datblygiad newydd, yn cynnwys cyfeirio datblygiad tuag at y lleoliadau mwyaf addas a lleihau'r angen i deithio mewn cerbydau preifat.

Mae Nodyn Cyngor Technegol 18 (TAN 18): Trafnidiaeth yn datgan yn 3.2, 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 TAN 18 yn nodi y dylai datblygiadau mewn lleoliadau gwledig ymgorffori egwyddorion cynaliadwyedd, gan gydbwyso'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 safle'r cais wedi'i leoli tua 0.4km oddi wrth ffin ddatblygu Amlwch, 0.5km oddi wrth safle bws ac 1.5km o ganol y dref. Felly, mae wedi'i leoli'n dda o ran mynediad at wasanaethau, cyfleusterau a chludiant cyhoeddus ac felly mae'n cyd-fynd ag egwyddorion datblygu cynaliadwy.

Yn unol â Deddf Cynllunio (Cymru) 2015, mae dyletswydd ar Awdurdodau Cynllunio lleol wrth wneud penderfyniadau ynghylch cais cynllunio i ystyried y Gymraeg, lle y mae'n berthnasol i'r cais hwnnw. Mae hyn yn cael ei gefnogi ymhellach gan baragraff 3.28 Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11, 2021) ynghyd â Nodyn Cyngor Technegol 20 (TAN 20).

Mae Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA) 'Cynnal Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy' (a fabwysiadwyd ym mis Gorffennaf 2019) yn darparu canllawiau ychwanegol ar sut y disgwylir i ystyriaethau ynglŷn â'r Gymraeg gael eu hymgorffori ym mhob datblygiad perthnasol.

Nodir y bydd angen Datganiad Iaith Gymraeg neu Adroddiad Asesiad o Effaith ar y Gymraeg i gyd-fynd â chynigion ar gyfer rhai mathau o ddatblygiadau. Mae Polisi PS1 y CDLIC ynghyd â Diagram 5 y CCA yn dangos y trothwyon ar gyfer cyflwyno Datganiad / Adroddiad. Nid yw'r cynnig hwn yn cyrraedd y trothwyon hyn.

Mae Atodiad 5 (Y Drefn Sgrinio) y CCA (rhan D i F) yn rhoi canllawiau ar y math o geisiadau perthnasol lle mae angen ystyried y Gymraeg. Mae'r canllawiau a gynhwysir yn Atodiad 5 yn datgan y dylai pob datblygiad manwerthu, masnachol neu ddiwydiannol nad oes angen cyflwyno Datganiad / Asesiad iaith Gymraeg ar eu cyfer ddangos sut y cafodd y Gymraeg ei hystyried.

Cyflwynwyd gwybodaeth ddigonol fel rhan o'r cais cynllunio i fodloni gofynion y polisi mewn perthynas ag ystyriaethau'r Gymraeg.

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 arwain at effaith annerbyniol ar gymeriad ac edrychiad yr ardal, diogelwch y briffordd, yr ATA dynodedig neu ar breifatrwydd ac amwynderau eiddo cyfagos.

Argymhelliad

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

(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 ddwy uned gwyliau a ganiateir drwy hyn yn cael eu meddiannu 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 chaniateir, ar unrhyw adeg, ddefnyddio'r anecs y rhoddir caniatâd iddo yma ac eithrio at ddibenion ategol i'r defnydd preswyl a wneir o'r annedd a enwir Tyddyn Dai.

Rheswm: Diffinio sgôp y caniatâd hwn.

(04) Bydd llechi naturiol unlliw yn cael eu defnyddio ar gyfer to'r anheddau arfaethedig.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y datblygiad er budd amwynder.

(05) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn cychwyn nes bod manylion manyleb y man pasio fel y dangosir ar gynllun rhif SYL.922-20-PP 07 Rev A wedi'u cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig. Wedi hynny, cwblheir y man pasio yn unol â'r manylion y cytunwyd arnynt cyn cychwyn ar y defnydd y rhoddir caniatâd iddo yma

Rheswm: Er mwyn lleihau'r perygl, rhwystr ac anhwylustod i ddefnyddwyr y briffordd a'r fynedfa.

(06) 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 amllder 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 drafftig adeiladu a gweithgareddau adeiladu er budd diogelwch y briffordd.

(07) Bydd raid sicrhau bod gosodiad y fynedfa a dull ei hadeiladu yn cydymffurfio'n llwyr gyda'r cynllun gyflwynwyd rhif SYL.922-20-PP 07 Rev A cyn dechrau ar y defnydd y rhoddir caniatâd iddo yma ac wedyn bydd raid cadw'r fynedfa yn glir o bob rhwystr parhaol a'i defnyddio i ddibenion mynediad yn unig.

Rheswm: Er mwyn lleihau'r perygl, rhwystr ac anhwylustod i ddefnyddwyr y briffordd a'r fynedfa.

(08) Bydd y fynedfa'n cael ei hadeiladu gyda lleiniau gwelededd sy'n 2.4 metr wrth 95 metr mewn cyfeiriad Deheuol a 140 metr mewn cyfeiriad Gogleddol fel a ddangosir ar y cynllun safle a gyflwynwyd rhif darluniad SYL.922-20-PP 07 Rev A Bydd y lleiniau gwelededd yn cael eu cadw'n rhydd am byth rhag unrhyw rwystr sydd dros 1 metr o uchder uwchben lefel y ffordd gerbydau gyfagos.

Rheswm: Er mwyn sicrhau rhyngwelededd digonol rhwng y fynedfa a'r briffordd gyhoeddus gyfredol a hynny er diogelwch a hwylustod defnyddwyr y briffordd a'r fynedfa.

(09) Bydd y lle parcio'n cael ei gwblhau mewn modd sy'n cydymffurfio'n llwyr â'r manylion fel a ddangosir ar y cynllun safle a gyflwynwyd rhif darluniad SYL.922-20-PP 06 Rev B cyn y cychwynnir ar y defnydd a ganiateir yma a bydd yn cael ei gadw wedyn i'r dibenion hynny'n unig.

Rheswm: Fel y gall cerbydau dynnu i fwrdd a throï'n glir o'r briffordd er mwyn lleihau'r perygl, rhwystr ac anhwylystod i ddefnyddwyr y briffordd gyfagos.

(10) Bydd y datblygiad a ganiateir yma yn cael ei wneud yn unol â'r Lliniaru a Argymhellion y manylir arnynt yn adran 8.0 o'r Asesiad Cychwynnol o Glwydfan Ystlumod ac Arolwg Ymddangosiad, Ecoleg Enfys dyddiedig 21.09.2020

Rheswm: Gwarchod unrhyw rywogaethau a ddiogelir a all fod yn bresennol.

(11) Rhaid cyflwyno manylion llawn unrhyw oleuadau allanol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig cyn ei osod. Wedi hynny, bydd y gwaith yn cael ei wneud a'i gynnal yn unol â'r manylion cymeradwy.

Rheswm: Gwarchod unrhyw rywogaethau a ddiogelir a all fod yn bresennol.

(12) 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: SYL.922-20-PP 01 Rev A
- Cynllun Safle Arfaethedig: SYL.922-20-PP 06 Rev B
- Mynediad Arfaethedig a Mannau Pasio: SYL.922-20-PP 07 Rev A
- Arfaethedig (Adeiladau Allanol): SYL.922-20-PP 05
- Arfaethedig (Gwelliannau ecolegol): SYL.922-20-PP 09
- Arfaethedig (garej): SYL.922-20-PP 04
- Arfaethedig (Palet Deunydd): SYL.922-20-PP 08
- Arolygiad ac Adroddiad Strwythurol, HA Structures Ltd, 24.09.2020
- Asesiad Cychwynnol o Glwydfan Ystlumod ac Arolwg Ymddangosiad, Ecoleg Enfys, 21.09.2020

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 polisïau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: PS1, PS4, PS5, PS14, PS19, TRA2, TRA4, PCYFF1, PCYFF2, PCYFF3, TWR2, AMG2, AMG5.

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.