

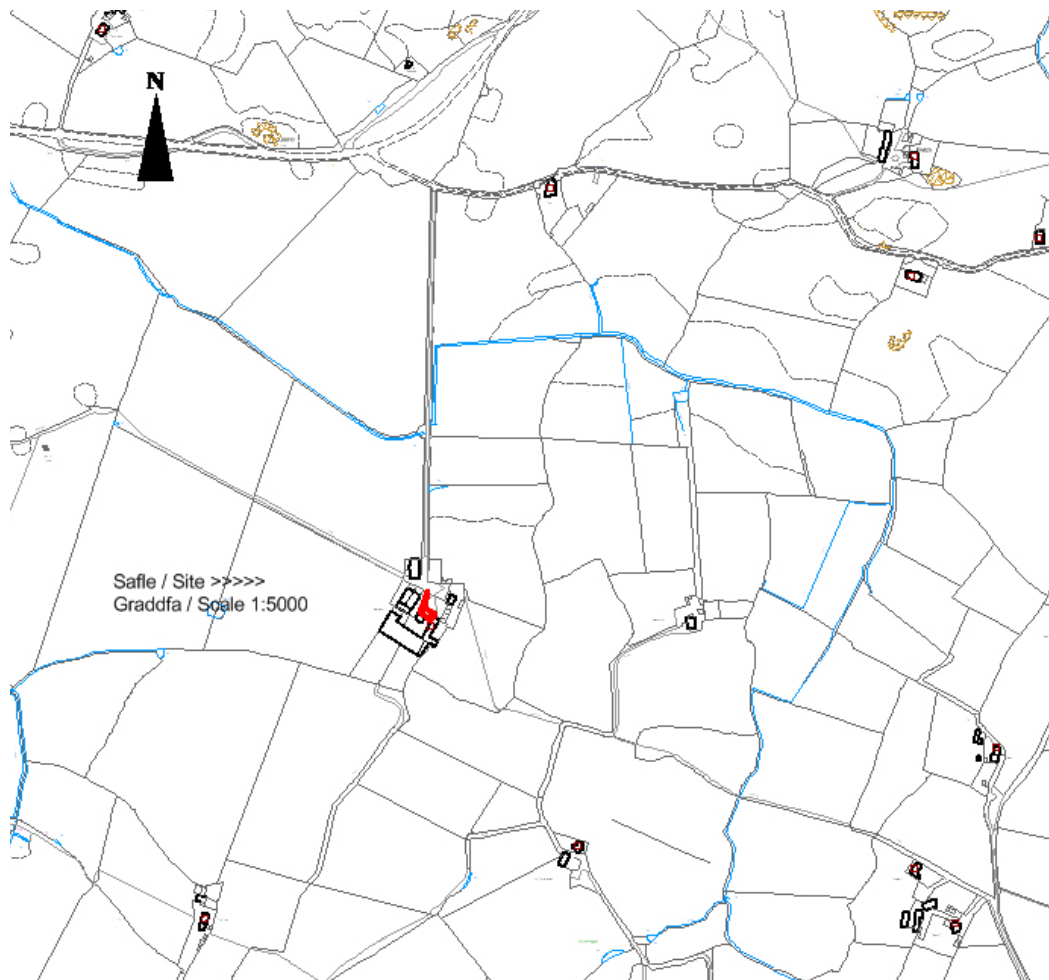
Rhif y Cais: **38C219F** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mrs Catherine Camara

Cais llawn i godi cytiau amaeth traddodiadol yn / Full application for the erection of traditional agricultural barns at

Cae Mawr, Llanfechell



Pwyllgor Cynllunio: 07/10/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (DFJ)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r ymgeisydd yn 'swyddog perthnasol' fel y nodir ym mharagraff 4.6.10.2 Cyfansoddiad y Cyngor.

Mae'r Swyddog Monitro wedi sgrwtineiddio'r cais fel sy'n ofynnol dan baragraff 4.6.10.4 y Cyfansoddiad hwn.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae Cae Mawr wedi'i leoli yng nghefn gwlad agored oddeutu 1.5 km i'r gorllewin o bentref Llanfechell.

Mae dreif tarmac yn arwain i'r safle, mae oddeutu 500 metr o hyd ac yn arwain o briffordd dosbarth 3 i iard raean fawr sydd i'r chwith ac o flaen y ffermdy. Mae'r ffermdy yn adeilad rhestredig gradd II.

Mae twlc mochyn bach a chorlan wedi'u lleoli ger iard y fferm tu blaen i'r ffermdy. Mae gardd i'r cefn ac mae dwy garej garreg fechan yn cael eu defnyddio at ddibenion domestig.

Cais yw hwn i godi adeilad amaethyddol ac mae'n adeilad rhannol unllawr a rhannol deulawr. Mae cyfanswm ôl-troed yr adeilad yn 200 metr sgwâr ac mae wedi ei osod fel a ganlyn:

Llawr daear: cysgodfan agored i gadw peiriannau, sgubor wair wedi'i hamgáu'n rhannol, ardal amgaeedig i gadw anifeiliaid a storfa porthiant.

Llawr cyntaf: mae'n cynnwys storfa offer gyda grisiau allanol i gael mynediad iddi.

Mae'r adeilad arfaethedig o ddyluniad traddodiadol gyda tho llechi a waliau o waith bloc, gyda chladin o garreg naturiol ar ei brif ddrychiadau a rendr garw o sment gwynt i orffen y drychiadau sy'n weddill.

2. Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion yw: a oes cyfiawnhad amaethyddol am yr adeilad arfaethedig ac yn dilyn o hyn a yw'r dyluniad, y gosodiad a'r edrychiad yn dderbyniol yng nghyswllt ei bwrpas amaethyddol a'i effaith ar osodiad y ffermdy a'r adeiladau o fewn y cwrtel sy'n rhestredig .

3. Brif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 31 – Tirwedd

Polisi 41 – Diogelu Adeiladau.

Polisi 42 – Dyluniad

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi D3 – Ardal Cadwraeth Tirwedd
Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dyluniad
Polisi 22 – Adeiladau Rhestredig.

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Cyffredinol
Polisi GP2 – Dyluniad
Polisi EN1 – Cymeriad y Dirwedd
Polisi EN 13 – Cadwraeth Adeiladau.

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 7, Gorffennaf 2014).

Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy

Cylchlythyr 61/96 Cynllunio a'r Amgylchedd Hanesyddol: Adeiladau Hanesyddol ac Ardaloedd Cadwraeth.

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Y Cyng. John Griffiths – Dim ymateb hyd yma.

Y Cyng. Kenneth P. Hughes – Dim ymateb hyd yma.

Y Cyng. Llinos Medi Hughes – Dim ymateb hyd yma.

Cyngor Cymuned – Dim ymateb hyd yma.

Awdurdod Priffyrdd – Dim ymateb hyd yma.

Adain Draenio'r Cyngor - Yn cadarnhau bod y cynnig y tu allan i'r ardal sy'n cael ei gwasanaethu gan garthffos gyhoeddus a bod unrhyw ffosydd cerrig ar gyfer dŵr wyneb i gael eu dylunio a'u hadeiladu i gyd-fynd â safonau cydnabyddedig.

Dŵr Cymru – Dim ymateb hyd yma.

Swyddog Hawliau Tramwy Cyhoeddus – Yn cadarnhau na fydd y cynnig yn effeithio ar Lwybr Cyhoeddus Rhif 29 a 32.

Cyfoeth Naturiol Cymru – Yn cynnig cyngor safonol yng nghyswllt mesurau rheoli llygredd.

Ymgynghorydd Ecolegol y Cyngor - Dim sylwadau ecolegol i'w gwneud.

Adain Amgylchedd Adeiledig a Thirwedd y Cyngor - Yn cadarnhau bod y ffermdy yn adeilad rhestredig gradd II ac yn gofyn am eglurder ynglŷn â pherchnogaeth a defnydd yr adeiladau allanol presennol.

Hysbyswyd y cais drwy dair ffordd wahanol; trwy gyhoeddi rhybudd yn y wasg leol, gosod rhybudd ger y safle a chyflwyno llythyr rhybudd personol i ddeiliaid eiddo cyfagos.

Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau o ganlyniad i'r cyhoeddusrwydd hwn.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

38C219/LB – Caniatâd Adeilad Rhestredig am addasiadau ac estyniadau yng Nghae Mawr, Tregle. Cymeradwywyd 26/07/05.

38C219A/LB – Caniatâd Adeilad Rhestredig am addasiadau ac estyniadau i'r adeilad presennol ynghyd â throsi adeilad allanol yn storfa/gweithdy yng Nghae Mawr, Tregle. Cymeradwywyd 26/06/07.

38C219B – Addasiadau ac estyniadau ynghyd â throsi adeilad allanol yn storfa/gweithdy yng Nghae Mawr, Tregle. Cymeradwywyd 26/06/07.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyfiawnhad amaethyddol – Mae Cae Mawr yn dyddyn cofrestredig sy'n 7 acer i gyd ac mae'r gweithgareddau amaethyddol hyd yma wedi bod ar raddfa weddol fach sy'n cynnwys cynhyrchu gwair a chadw moch o frid prin.

Mae diffyg adeilad o faint addas ar gyfer cadw anifeiliaid yn y gaeaf a storio gwair a phorthiant wedi golygu nad yw'r fenter wledig wedi medru ehangu cyn hyn. Y bwriad felly yw buddsoddi yn natblygiad y fenter yn y dyfodol trwy godi adeilad a fydd yn darparu'r gofod angenrheidiol. Y bwriad yw cynyddu lefelau stoc y da byw trwy gynyddu nifer y moch brid prin a chyflwyno gwartheg Dexter i'r tyddyn.

Ystyrir bod digon o dystiolaeth wedi'i darparu i ddangos bod bwriad a gallu cadarn i ddatblygu'r fenter wledig a bod yr ymgeisydd wedi cynllunio'r twf hwn ar sail ariannol gadarn.

Ar sail y wybodaeth a ddarparwyd, derbynnir felly bod angen gweithredol yn bodoli, er bod hynny ar raddfa fechan, ac y gellir dangos bod cyfiawnhad amaethyddol gwirioneddol yn bodoli.

Dyluniad, gosodiad ac edrychiad – Bydd yr adeilad arfaethedig wedi'i leoli ar iard fferm wedi'i hamgáu gyda thŷ fferm yr ymgeisydd yn edrych drosto ac adeiladau amaethyddol modern o'i amgylch. (Nid yw'r adeiladau hyn ym mherchnogaeth yr ymgeisydd). Nid yw safle'r cais felly yn hawdd i'w weld yn y tirlun ehangach ond bydd modd ei weld am ennyd o ran fer o'r llwybr cyhoeddus sy'n rhedeg ar hyd ochr yr iard ac ar hyd y trac mynediad sy'n arwain at y briffordd gyhoeddus.

Er bod yr adeilad arfaethedig o ddyluniad o ansawdd uchel o ran ei adeiladwaith a'r deunyddiau a ddefnyddir a bod ganddo edrychiad traddodiadol derbynnir bod yr adeilad wedi'i ddylunio at ddibenion amaethyddol e.e. mae agoriadau mawr a fyddai'n caniatáu i gerbydau ac anifeiliaid fynd i mewn i'r adeilad ac mae'r manau agored yn yr adeilad yn amlwg yn addas i storio anifeiliaid a phorthiant.

Mae'r dyluniad a ddewiswyd yn seiliedig ar ymarferoldeb ond hefyd yr awydd a'r angen i warchod a gweddu i osodiad y ffermdy a'r adeiladau o fewn y cwrtill sy'n rhestredig. Mae'r effaith o ganiatáu adeiladau fferm newydd ger adeiladau o ddiddordeb pensaernïol neu hanesyddol yn amlwg yn fater cynllunio o bwys.

Yn yr achos hwn ystyrir y bydd yr adeilad, i raddau, yn adlewyrchu edrychiad a chymeriad y ffermdy sydd wedi'i leoli ar ochr arall yr iard ac mae hynny felly'n arwain at gymesuredd deniadol a dymunol o ran y ffurf adeiledig.

Un fantais arall yw y bydd yn cyfrannu'n gadarnhaol ac yn cyfoethogi gosodiad y ffermdy rhestredig trwy ei sgrinio oddi wrth yr adeiladau fferm fodern diolwg sydd yn union is i lawr.

Derbynnir felly bod gosodiad yr adeilad yn dderbyniol, ei fod wedi ei ddylunio at ddibenion amaethyddol a bod y dyluniad traddodiadol o ansawdd uchel yn helpu i wella a gwarchod gosodiad y ffermdy rhestredig.

7. Casgliad

Derbynnir yr egwyddor o ddatblygiad ar gyfer dibenion amaethyddol mewn polisiau cynllunio lleol a chenedlaethol: gellir dangos bod cyfiawnhad amaethyddol gwirioneddol yn bodoli ac ystyrir bod gosodiad yr adeilad yn dderbyniol, ei fod wedi'i ddylunio at ddibenion amaethyddiaeth a bod y dyluniad traddodiadol yn helpu i wella a gwarchod gosodiad y ffermdy rhestredig.

8. Argymhelliad

Caniatáu

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

Rheswm: Cydymffurfio ag anghenion Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(02) Caiff yr adeilad a ganiateir trwy hyn, ei ddefnyddio at anghenion amaethyddol yn unig, fel y diffinnir hynny yn Adran336 (1) Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990, ac nid am unrhyw fath o fusnes na defnydd masnachol.

Rheswm: I sicrhau y bydd y datblygiad bob amser er lles y diwydiant amaethyddol.

(03) Rhaid ymgymryd â'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd ar y 22/09/15 o dan gais cynllunio rhif 38C219F.

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.

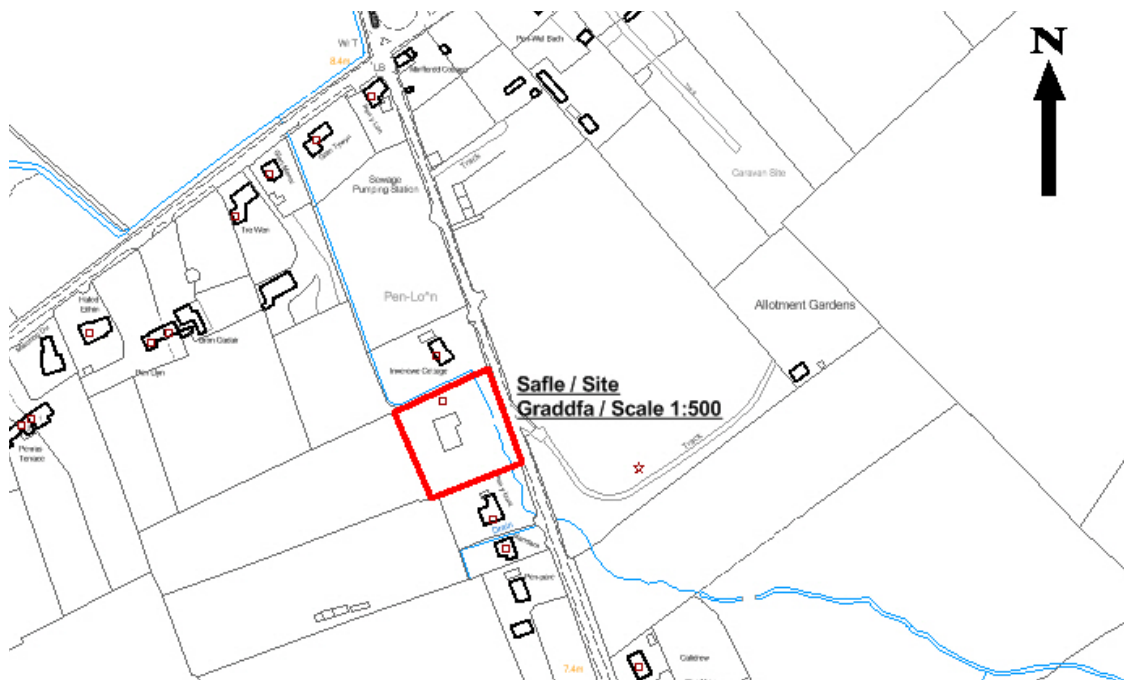
Rhif y Cais: **45C311F** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr & Mrs Richard Owen

Cais llawn ar gyfer codi garej, gweithdy a storfa coed arwahan ynghyd a llety byw hunangynhwysol yn atodol â'r annedd gyfagos yn / Full application for the erection of a detached garage, workshop and log store together with a first floor self contained living accomodation incidental to the adjoining dwelling at

Annan, Pen Lôn



Pwyllgor Cynllunio: 07/10/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (SCR)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r ymgeisydd yn perthyn i swyddog yn yr adran gynllunio.

Mae'r Swyddog Monitro wedi edrych yn ofalus ar y cais fel sy'n ofynnol o dan baragraff 4.6.10. 4 o'r Cyfansoddiad.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r cais yn un i godi estyniad deulawr i'r annedd sy'n cynnwys garej, gweithdy, lle i storio boncyffion coed gydag anecs hunangynhwysol ar y llawr cyntaf i ddarparu lle byw ar wahân ar gyfer perthynas oedrannus.

Mae safle'r cais o fewn cwrtil eiddo o'r enw Annan, sef byngalo dormer a leolir ym Mhenlon sydd mewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ac sy'n agos at y Warchodfa Natur Genedlaethol sy'n cynnwys y twyni tywod a adwaenir fel Cwningar Niwbwrch.

2. Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion allweddol sy'n gysylltiedig â'r cais yw a fydd y cynnig yn cael effaith andwyol ar fwynderau eiddo cyfagos neu'r dirwedd o'i gwmpas sydd wedi'i dynodi'n Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

3. Brif Bolisiau

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 30 - Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol

Polisi 42 – Dyluniad

Polisi 58 – Wstyniadau

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi D3 - Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol

Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dyluniad

Polisi D29 - Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

Polisi GP1 – Canllawiau Rheoli Datblygu

Polisi GP2 – Dyluniad

Polisi EN2 - Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol

Polisi HP7a – Estyniadau

Canllawiau Cynllunio Atodol – Canllawiau Dylunio i'r Amgylched Trefol a Gwledig

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Cymuned – dim ymateb hyd yma

Yr Aelod Lleol, Cyng P Rogers – Dim ymateb hyd yma

Yr Aelod Lleol, Cyng A Griffith – Dim ymateb hyd yma

Priffyrdd – Gofynnwyd ychwaneg o wybodaeth ynghylch llain gweledd. Mewn ymateb i'r sylwadau hyn, mae'r asiant wedi dweud y bydd y cynnig yn defnyddio'r fynedfa bresennol a gymeradwywyd fel rhan o'r cais gwreiddiol neu godi'r eiddo a adwaenir fel Annan. Bydd yr anecs yn cael ei ddefnyddio gan berthynas oedrannus nad yw'n gallu gyrru.

Draenio – Amodau safonol

Ymateb gan aelodau'r cyhoedd

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn dwy ffordd. Rhoddwyd rhybudd ger y safle ac anfonwyd llythyrau personol at ddeiliaid eiddo cyfagos. Mae'r broses gyhoeddusrwydd wedi cael ei chynnal ddwy waith ar ôl derbyn y cynlluniau diwygiedig. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 1 Hydref 2015 ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd yr adran wedi derbyn unrhyw lythyrau.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

45C311 – Cais amlinellol i godi byngalo ar dir ger Inverewe Cottage a Penybont, Penlon, Niwbwrch – Gwrthodwyd 05.02.03.

45C311A – Cais amlinellol i godi byngalo dormer ar dir yn OS 9176, Penlon, Niwbwrch – Gwrthodwyd 06.05.04.

45C311B – Cais amlinellol i godi byngalo ar dir rhwng Rushmead a Penybont, Penlon, Niwbwrch – Caniatáu 13.10.05.

45C311C/DA – Cais manwl i godi annedd ynghyd â gwaith altro i'r fynedfa i gerbydau ar dir rhwng Rushmead a Penybont, Niwbwrch – Caniatâd 14.11.06.

45C311D - Cynlluniau diwygiedg ar gyfer codi annedd, codi modurdy dwbl ynghyd a chreu estyniad i'r cwrtil ar dir rhwng Rushmead a Penybont, Niwbwrch – Caniatâd 21/05/08

45C311E – Cais diwygiedig ar gyfer codi annedd yn Annan, Penlon, Niwbwrch – Caniatad 08/10/09

45C311G/SCR - Barn sgrinio ar gyfer codi garej, gweithdy a storfa coed arwahan ynghyd a llety byw hunangynhwysol yn atodol â'r annedd gyfagos yn Annan, Penlon, Niwbwrch – Dim angen asesiad 07/09/15

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Yr Effaith ar Eiddo Cyfagos – Mae 20 metr rhwng ochr yr adeilad y bwriedir ei godi ac ochr yr annedd gyfagos o'r enw Pen y Bont. Caiff y safle ei sgrinio o'r eiddo cyfagos gan y gwaith plannu cyfredol ar hyd y ffin. Oherwydd y pellter rhwng y cynnig a'r eiddo cyfagos, ni fydd y cynnig yn cael effaith andwyol ar fwynderau cyfredol deiliaid yr eiddo cyfagos i'r graddau y byddai hynny'n

cyfiawnhau derbyn y cais.

Effaith ar y Tirwedd - Mae safle'r cais wedi'i leoli mewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Y mae'n ddynodiad statudol sy'n cydnabod ei bwysigrwydd o ran ansawdd y tirwedd ac mewn termau cadwraeth natur.

Prif amcan dynodiad yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol yw cadw a gwella ei harddwch naturiol. Mae gan awdurdodau lleol ddyletswydd statudol i roi sylw i bwrpasau'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol a rhaid i benderfyniadau rheoli datblygu sy'n cael effaith ar yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol yn y lle cyntaf ffafrio cadw yr harddwch naturiol. Mae'r cynnig wedi ei ddiwygio drwy gysylltu'r estyniad a'r brif annedd. Mae'r dyluniad a'r deunyddiau'n parchu cymeriad yr annedd bresennol. Mae digonedd o le yn y safle ar gyfer y cynnig heb i hynny arwain at or-ddatblygu'r safle. Bydd y cynnig yn cael ei ddehongli fel estyniad i'r annedd gyfredol ac o'r herwydd, ni fydd yn niweidio prydferthwch naturiol yr ardal leol.

7. Casgliad

Ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol o safbwynt y dirwedd ac o safbwynt gweledol. Ystyrir bod dyluniad yr estyniad yn dderbyniol ac mae'n adlewyrchu'r annedd gyfredol.

8. Argymhelliad

Caniatau

(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) Ni chaniateir defnyddio'r annecs a ganiateir drwy hyn ar unrhyw adeg ac eithrio i ddibenion sy'n ategol i'r defnydd preswyl o'r annedd ar y tir a amlinellir yn goch ar y cynllun lleoliad a gymeradwyir yma (Cynllun Rhif 3401-01).

Rheswm: I osgoi amheuaeth.

(03) Cwblheir y datblygiad a ganiateir trwy hyn mewn cytundeb llwyr a'r manylion ar y cynlluniau a anfonwyd ac a gynhwysir yn y ffurflen gais ac mewn unrhyw ddogfennau eraill gyda'r cyfryw cais, onibai bod amodau o'r caniatâd yn mynnu fel arall.

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.