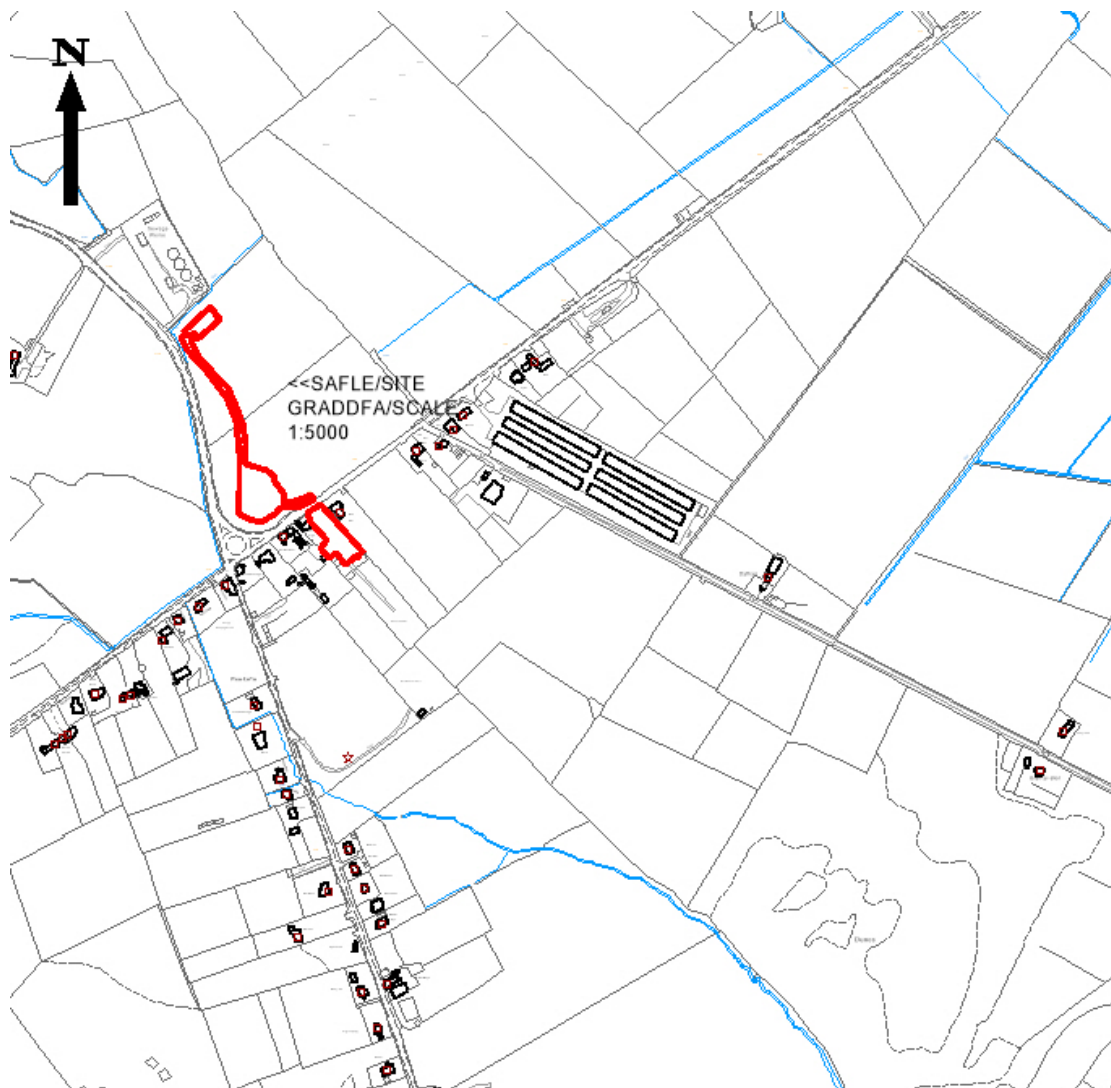


Rhif y Cais: **45C84R/ECON** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Liam Barrie

Cais llawn ar gyfer codi adeilad oergell, adeilad achlysur, ac adeilad seminar ynghyd a chreu mynedfa i gerbydau gyda maes parcio i gwsmeriaid, maes parcio cymunedol ac ardal hamdden a dymchwel adeilad allanol ar dir yn a gyferbyn a / Full application for the erection of a fridge building, function building and seminar building together with the construction of a vehicular access with customer parking, community parking, recreational space and demolition of outbuilding on land at and adjacent to

The Marram Grass Cafe, White Lodge, Niwbwrch/Newborough

Pwyllgor Cynllunio: 01/03/2017

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (SCR)

Argymhelliad:

Caniatáu.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Ar gais yr Aelod Lleol, Cyng A Griffith

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r cais yn cynnwys codi tri adeilad newydd ar y safle yn cynnwys adeilad swyddogaeth ar wahân, adeilad seminar/arddangos a storfa oergell allanol, gwaith ailgyflunio o fewn y safle er mwyn gwella'r adnoddau parcio yn y safle presennol ynghyd â darparu maes parcio newydd gyferbyn â Marram Grass a fydd wedi'i leoli yn agos i'r gylchfan.

Mae'r safle yn wynebu'r A4080, ar hyd y ffordd a adwaenir fel Lôn Filltir, yn setliad Penlon. Mae'r cafffi/bwyty presennol o wneuthuriad un llawr ac wedi'i gladio mewn coed. Mae'r Marram Grass wedi'i leoli o fewn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ac ar dir o flaen safle carafanau symudol White Lodge, Mae'r eiddo sy'n union ger safle'r cais yn unedau preswyl un llawr.

Mae'r tir lle mae'r maes parcio newydd arfaethedig wedi'i leoli yn gorwedd y tu allan i'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol, fodd bynnag mae'n gorwedd o fewn yr Ardal Tirlun Arbennig. Bydd y fnyedfa gerbydau a gymeradwywyd o dan y cais cynllunio cyfeirnod 45C84M/ENF ar gyfer cadw cae chwarae bellach yn gwasanaethu'r maes parcio newydd. Bydd llwybr newydd yn cael ei osod er mwyn cysylltu'r maes parcio yn y cae chwarae a'r maes parcio arfaethedig.

Bydd y maes parcio sydd wedi'i leoli o fewn y cae chwarae ar gael i'r cymunedau lleol a thwristiaid.

2. Mater(ion) Allweddol

Prif faterion y cais yw a yw'r cais yn cydymffurfio â pholisïau presennol, a fydd y cais yn niweidio amwynderau'r eiddo cyfagos neu'n cael effaith andwyol ar yr ardal gyfagos sydd wedi'i dynodi'n Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ac a fydd y cais yn cael effaith andwyol ar ddiogelwch y ffordd.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi B1 – Datblygiadau sy'n creu cyflogaeth

Polisi B7 – Gofynion lleoli

Polisi B9 – Ehangu cyfleoedd cyflogaeth yn yr economi wledig.

Polisi CH1 – Datblygiadau hamdden a thwristiaeth

Policy D1 - Tirlun

Polisi D4 – Lleoliad, safle a dyluniad

Polisi D7 – Tir amaethyddol

Polisi D29 – Safon y dyluniad

Polisi D32 – Trefniant y safle a thirlunio

Polisi FF12 – Safonau parcio.

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 2 – Swyddi newydd

Polisi 5 – Dyluniad

Polisi 26 – Safonau Parcio

Polisi 30 – Tirlun

Polisi 31 – Tirlun

Y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

Polisi EP4 – Cyfleoedd cyflogaeth eraill ac arallgyfeirio amaethyddol

Polisi EN1 – Ardal Cymeriad Tirwedd Arbennig

Polisi EN2 – Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol

Polisi SG7 – Sŵn

Polisi Cynllunio Cymru (9fed Argraffiad)

Nodyn Cyngor Technegol 6 – Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy

Nodyn Cyngor Technegol 11 – Sŵn

Nodyn Cyngor Technegol 12 – Dyluniad

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF1 – Meini prawf datblygu

Polisi PCYFF2- Dylunio a llunio

Polisi CYFF3 – Dylunio a Thirlunio

Polisi Strategol PS10 – Darparu cyfle ar gyfer economi ffyniannus

Polisi ISA2 – Cyfleusterau Cymunedol

Polisi TRA2 – Safonau Parcio

Polisi TRA4 – Effeithiau Rheoli Trafnidiaeth

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

Cyngor Cymuned – Gwrthwynebu o ganlyniad i'r posibilrwydd o or ddatblygu'r safle, cynnydd mewn problemau traffig, ardal yn yr AHNE a phroblemau preifatrwydd o ganlyniad i fwy o weithgaredd a sŵn.

Aelod Lleol, Cyng A Griffith – Galw'r cais i mewn oherwydd yr effaith ar y tirlun, diogelwch priffyrdd, effaith ar amwynderau eiddo cyfagos, gwrthwynebiad gan y Cyngor Cymuned a graddfa'r pryder gan drigolion Penlon.

Aelod Lleol, Cyng P Rogers – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Awdurdod Priffyrdd – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Adran Ddraenio – Wedi gofyn am fwy o wybodaeth

Cyfoeth Naturiol Cymru – Fe ddylai'r awdurdod cynllunio lleol sgrinio'r cais er mwyn canfod a oes tebygrwydd rhesymol bod ystlumod ar y safle a'r angen am arolwg ystlumod. Mae ein hymgyngorydd Ecolegol ac Amgylcheddol mewnol wedi nodi yn ei ymateb bod y potensial ar gyfer ystlumod yn cael ei ystyried yn un isel ac felly nad oes angen asesiad ychwanegol.

Iechyd Amgylcheddol – Wedi gofyn am asesiad sŵn – ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, nid yw'r manylion wedi dod i law.

Ymateb gan aelodau o'r cyhoedd

Hysbysebwyd y cais drwy arddangos rhybudd ar y safle, cyhoeddi rhybudd yn y wasg lleol a dosbarthwyd llythyrau personol er mwyn hysbysu deiliaid yr eiddo cyfagos. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn sylwadau yw 3 Mawrth, 2017 ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn roedd 38 llythyr o wrthwynebiad wedi cyrraedd yr adran. Gellir crynhoi'r prif faterion a godwyd fel a ganlyn:

i) Allan o gymeriad, datblygiad mawr ar gyfer safle bach a'r effaith weledol ar yr ardal gyfagos sydd wedi'i dynodi'n Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Cafodd y cais blaenorol am faes parcio ei wrthod o ganlyniad i'r effaith ar y tirlun. Cais yn cynnig lle parcio ar gyfer 69 o gerbydau ar dir amaethyddol.

ii) Llygredd sŵn a golau – a fydd angen goleuadau ar y safle?

iii) Dylid darparu lle parcio o fewn y safle

iv) Diogelwch Priffyrdd – A yw'r llwybr sy'n cysylltu maes parcio'r cae chwarae a'r maes parcio arfaethedig yn ddiogel, a yw'n ddiogel i gerddwyr gerdded rhwng y maes parcio a'r bwyty? A yw'r cyfleusterau parcio arfaethedig yn addas ar gyfer y datblygiad?

v) Risg llifogydd – a oes asesiad llifogydd wedi'i gynnal ac a oes Asesiad Effaith Amgylcheddol wedi'i gyflwyno fel rhan o'r cais.

vi) Nododd yr ymgeisydd yn ystod y broses o benderfynu ar y cais ar gyfer y cae chwarae nad oedd y cais yn gysylltiedig â Marram Grass.

vii) Nid yw caniatâd cynllunio wedi'i roi ar gyfer newid defnydd y tir o ddefnydd amaethyddol i ddefnydd garddwriaethol.

viii) Cais yn cynnwys newid defnydd y safle teithiol yn lleoliad swyddogaeth/bar/seminar.

ix) Ymgeiswyr yn nodi fod y cais yn cynnwys creu safle bwtsiera – bydd hyn yn creu busnes arall ac yn creu traffig ychwanegol.

Codwyd materion eraill hefyd mewn perthynas ag enwi'r safle yn Gardd Rhosyr sy'n rhoi'r argraff y bydd busnes arall yn cael ei redeg o'r safle.

Mewn ymateb i'r sylwadau hyn, nodaf y sylwadau canlynol:

i) Mae digon o le o fewn y safle ar gyfer yr adeiladau arfaethedig ac o ganlyniad i'r ffaith bod y safle eisoes yn fenter fasnachol yn cynnwys caffi/bwyty yn nhu blaen y safle a safle carafanau symudol yng nghefn y safle fe ystyrir bod y cais yn dderbyniol yn y lleoliad hwn ac na fydd yn cael effaith andwyol ar yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Mae'r sylwadau mewn perthynas â'r maes parcio wedi derbyn sylw yn yr adran Prif Ystyriaethau Cynllunio isod.

ii) Gofynnwyd am wybodaeth bellach mewn perthynas â'r sŵn a fydd yn cael ei greu gan yr adeilad oergell allanol arfaethedig ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, rydym yn dal i ddisgwyl am yr asesiad.

Yn ystod y broses o benderfynu ar y cais blaenorol ar gyfer yr adeilad swyddogaeth ac adeilad arddangos/seminar fe gadarnhaodd yr Adain Iechyd Amgylcheddol fod codi ffens acwstig 3 metr o uchder ar hyd y terfyn rhwng yr adeiladau arfaethedig a Glan Aber a'r dyluniad diwygiedig a oedd yn cynnwys tynnu'r agoriadau yn yr adeiladau arfaethedig yn golygu bod eu pryderon gwreiddiol wedi derbyn sylw ac ni nodwyd unrhyw wrthwynebiad i godi adeiladau ar y safle.

iii) Yn ystod y broses o benderfynu ar y cais blaenorol fe gynghorwyd yr ymgeisydd mai cynllun ar gyfer darparu maes parcio ychwanegol o fewn y safle presennol fyddai'r ateb gorau. Mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau nad yw'r tir tu ôl i'r safle (safle carafanau symudol) yn berchen iddyn nhw ac nad oes digon o le o fewn cwrtill y caffi/bwyty i ddarparu'r lle parcio angenrheidiol a dyna pam y mae angen am i'r maes parcio arfaethedig gael ei leoli ar dir dros y ffordd y Marram Grass.

iv) Bydd y cais am fannau parcio ychwanegol yn sicrhau nad oes unrhyw un yn parcio ar y ffordd fawr. Nid yw'r Awdurdod Priffyrdd wedi gwrthwynebu'r cais ac wedi argymhell caniatáu gydag amodau

v) Nid yw'r safle wedi'i leoli o fewn Parth Llifogydd ac felly nid oes angen asesiad risg llifogydd fel rhan o'r cais. Gan fod rhan o safle'r cais o fewn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol fe gofrestrwyd cais sgrinio. O ganlyniad i raddfa'r datblygiad fe benderfynwyd nad oedd angen Asesiad Effaith Amgylcheddol.

vi) Ni allaf roi sylwadau ar yr hyn a nodwyd yn ystod y broses o benderfynu'r cais blaenorol. Mae'r cais fel y'i cyflwynir yn cynnwys tir o fewn y maes chwarae a gymeradwywyd a bydd yn darparu

llefydd parcio ychwanegol ar gyfer cwsmeriaid Marram Grass, aelodau o'r gymuned leol a ymwelwyr â'r ardal a fydd yn lleihau nifer y bobl sy'n parcio ar y stryd yn Niwbwrch ar hyn o bryd.

vii) Mae'r Swyddog Gorfodaeth wedi cadarnhau bod cwynion eisoes wedi'u cyflwyno i'r adran o ran y newid posibl i'r defnydd o'r tir ac fe ymchwiliwyd i'r mater. Roedd y gweithgareddau a oedd wedi'u cynnal ar y safle h.y. cadw moch, plannu coed a thyfu llysiau yn cael eu hystyried yn weithgareddau/defnyddiau amaethyddol ac felly nid oeddent yn weithgareddau a oedd angen caniatâd cynllunio ychwanegol.

vii) Nid yw'r cais yn cynnwys newid defnydd o'r safle carafanau symudol sydd y tu ôl i'r safle. Mae'r cais yn cynnwys tu blaen y safle yn unig lle y mae Marram Grass wedi'i leol.

ix) Nid yw'r wybodaeth a gyflwynwyd i gefnogi'r cais yn cynnwys creu adeilad bwtsiera. Mae cadarnhad wedi'i geisio gan yr asiant mewn perthynas â'r honiad hwn ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn rydw i dal i ddisgwyl cadarnhad.

Nid yw'r ffaith bod yr ymgeisydd yn cyfeirio at y safle fel Gardd Rhosyr yn rhywbeth sydd angen caniatâd cynllunio. Os cynigir menter arall o'r safle hwn, a fyddai angen caniatâd cynllunio, byddai hynny'n derbyn sylw bryd hynny.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

45C84 - Newid defnydd adeilad allanol i ystafell de yn White Lodge, Penlon, Niwbwrch..
GWRTHOD 14/06/88.

45C84A/AD – gosod dau arwydd nad ydynt wedi eu goleuo yn White Lodge, Penlon, Niwbwrch.
GWRTHODWYD 19/09/1988.

45C84B – Gwelliannau i'r fynedfa yn White Lodge, Penlon, Niwbwrch. CYMERADWYWYD
18/04/1989

45C84C/AD – Gosod arwydd nad yw wedi ei oleuo yn White Lodge, Penlon, Niwbwrch.
CYMERADWYWYD 21/04/1989

45C84D – Estyniad i garej i ddibenion storio yn Meithrinfa White Lodge, Penlon, Niwbwrch.
CYMERADWYWYD 14/11/1995.

45C84E – Tystysgrif cyfreithlondeb ar gyfer y defnydd cyfredol o dir fel safle i garafanau a gwrsylla a chaffi yn White Lodge, Penlon, Niwbwrch. CYMERADWYWYD DEFNYDD
CYFREITHLON 29/01/2010.

45C84F - Cais llawn i gynyddu nifer y carafanau teithio o 10 i hyd at 30, ynghyd ag ymestyn y tymor agor o'r Pasg/Medi i'r flwyddyn gyfan (12 mis) yn white Lodge, Penlon. DYCHWELWYD I'R
YMGEISYDD 24/06/2014.

45C84G – Cais llawn i wneud gwaith altro ac estyn y White Lodge, Penlon. CYMERADWYWYD
24/02/2015.

45C84H – Cais llawn i ddymchwel yr adeiladau allanol a chodi adeilad newydd ar gyfer cynnal digwyddiadau gan gynnwys bar, cyfleusterau toiled a swyddfa yn White Lodge, Penlon.
TYNNWYD Y CAIS YN ÔL 07/04/2015.

45C84I – Cais llawn i adeiladu mynedfa i gerbydau a maes parcio ar dir ger White Loge, Penlon –
Gwrthod 03/12/2015

Cafodd y cais hwn ei wrthod oherwydd y cynigiwyd maes parcio ar gyfer 49 o gerbydau ar dir dros y ffordd i Marram Grass ac roedd yn cynnwys gosod tua 100 metr o drac mynediad ac ystyriwyd y byddai'n cael effaith andwyol ar y tirlun cyfagos.

45C84J - Cais llawn ar gyfer dymchwel yr adeilad allanol presennol ynghyd a chodi ysgubor newydd i gynnwys ystafell gweithgareddau, bar, ystafell arddangosiad/seminar, toiledau a swyddfa yn Marram Grass Cafe, White Lodge, Penlon, Niwbwrch – Gwrthod 03/12/2015

Cafodd y cais hwn ei wrthod o ganlyniad i'r diffyg lleydd parcio ar y safle er mwyn darparu ar gyfer y traffig ychwanegol y byddai'r cais yn ei greu.

45C84K/SCR – Barn sgrinio ar gyfer dymchwel yr adeilad allanol presennol ynghyd a chodi ysgubor newydd i gynnwys ystafell gweithgareddau, bar, ystafell arddangosfa/seminar, toiledau a swyddfa yn The Marram Grass, White Lodge, Penlon – Dim angen asesiad 27/10/15

45C84M/ENF Cais ôl-weithredol ar gyfer newid defnydd y tir i fod yn gae chwarae ynghyd â chreu mynedfa newydd ym Mhendref, Penlon, Niwbwrch – cymeradwywyd 02/11/2015.

45C84N – Cais llawn ar gyfer ymestyn nifer y carafanau o 10 i 30 gan ymestyn y tymor agor i gynnwys y flwyddyn ar ei hyd. White Lodge, Pen Lon, Niwbwrch – Dychwelwyd i'r Ymgeisydd 24/10/2016.

45C84P/ENF - Cais ar gyfer cadw pwll ar dir dros ffordd i White Lodge, Penlon – Cymeradwywyd 17/08/2016

45C84Q/AD ENF – Cais ôl-weithredol ar gyfer dau arwydd goleuedig.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyd-destun Polisi - Mae Polisi B1 Cynllun Fframwaith Gwynedd yn nodi y caniatier datblygiadau sy'n creu cyflogaeth ac sy'n cynyddu cyfleoedd am gyflogaeth, nad ydynt yn peri newidiadau annerbyniol i'r amgylchedd, ac sy'n dderbyniol i'r awdurdod cynllunio lleol yn nhermau lleoliad, safle, graddfa, dyluniad, mynediad a thirlunio. Mae Polisi 2 Cynllun Lleol Ynys Môn yn nodi y bydd y Cyngor yn cefnogi prosiectau sy'n creu swyddi ar safleoedd a ddyrannwyd ac ar safleoedd oddi mewn neu ar gyrion anedlleoedd presennol. Ar safleoedd tu allan i'r anedlleoedd presennol, bydd y Cyngor yn caniatáu datblygiadau cyflogaeth dim ond mewn amgylchiadau eithriadol lle mae'r ymgeisydd wedi medru dangos gofynion lleoli arbennig a buddion economaidd a fyddai'n cyfiawnhau cymeradwyo'r cynnig.

Mae Polisi 2 Cynllun Lleol Ynys Môn yn nodiy bydd datblygiadau sy'n creu cyflogaeth ar safleoedd eraill oddi mewn neu ar gyrion anedlleoedd cydanbyddedig presennol yn cael eu caniatáu os yw eu graddfa a'u math yn gydnewts â'r ardal o amgylch, ac yn cyd-fynd â'r polisiau eraill yn y cynllun hwn.

Ar safleoedd tu allan i'r anedlleoedd presennol, bydd y Cyngor yn caniatáu datblygiadau cyflogaeth dim ond mewn amgylchiadau eithriadol lle mae'r ymgeisydd wedi medru dangos bod gofynion lleoli arbennig a buddion economaidd a fyddai'n cyfiawnhau cymeradwyo'r cynnig.

Mae Polisi EP4 y Cynllun Datblygu Unedol a stopiwyd yn nodi y bydd ceisiadau sy'n cynyddu neu'n amrywio'r amrywiaeth o gyfleoedd cyflogaeth, gan gynnwys arallgyfeirio gwledig, yn cael eu caniatáu lle maent ar raddfa ac o fath sy'n cyd-fynd â'r ardal gyfagos a lle nad ydynt yn achosi niwed sylweddol...

Bydd y datblygiad o'r safle yn cynyddu'r tîm presennol o weithwyr o 14 i 35 o weithwyr a bydd nifer y gweithwyr amser llawn yn cynyddu o 4 i 29.

Oherwydd bod y Cynllun Datblygu Lleol ar y cyd bellach wedi cyrraedd rhyw bwynt yn ei baratoad, rhaid yn awr ei ystyried fel ystyriaeth gynllunio berthnasol.

Mae Polisi PS10 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn nodi y bydd y Cyngor, er yn ceisio gwarchod ac ehangu'r amgylchedd naturiol ac adeiledig, yn hwyluso twf economaidd yn unol â'r strategaeth gofodol...

Mae Polisi CYFF3 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn nodi y dylai pob cais integreiddio i'r hyn sydd o'i gwmpas. Fe ddylai ceisiadau sy'n methu â dangos (o ran natur, graddfa a lleoliad y datblygiad arfaethedig) y modd y mae tirlunio wedi cael ei gymryd i ystyriaeth o'r cychwyn cyntaf fel rhan o'r dyluniad, gael eu gwrthod.

Mae Polisi ISA2 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y cyd yn nodi y bydd y cynllun yn helpu i gynnal ac ehangu cyfleusterau cymunedol drwy ganiatáu datblygiad cyfleusterau cymunedol newydd gydag amodau; ac fe restrir y meini prawf y dylid eu bodloni.

Mae'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd bellach yn destun ymgynghoriad ac archwiliad pellach cyn y caiff y Cynllun ei fabwysiadu. Er yn berthnasol, o gofio'r newidiadau a gynigir ac ymgynghori cyhoeddus pellach, ychydig o bwys fedrir ei roi ar Bolisi TAI18 ar hyn o bryd.

Gan fod safle'r cais o fewn safle masnachol sefydledig, ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol mewn egwyddor.

Effaith ar yr eiddo cyfagos – Yn ystod y broses o benderfynu ar y cais blaenorol 45C84H i adeiladu ystafell ddiwyddiadau, ystyriwyd nad oedd y cynllun yn dderbyniol oherwydd nifer yr agoriadau yn nwy ran yr adeilad a'r defnydd arfaethedig ar gyfer y rhan yn y canol fel iard agored i'w defnyddio gan gwsmeriaid. Byddai niwsans sŵn yn debygol a byddai hynny'n effeithio'n andwyol ar fwynderau deiliad yr eiddo cyfagos. Mae'r cynllun cyfredol wedi cael ei ddiwygio a bellach nid oes drysau a ffenestri y gellir eu hagor ar dri o bedwar wyneb yr adeilad. Mae'r cynllun yn awr yn dangos ffens acwstig 3m o uchder yn sgrinio'r ffin rhwng dwy ran yr adeilad. Felly mae'r pryderon a nodwyd yn ystod y broses o benderfynu ar y cais blaenorol wedi derbyn sylw ac nid ystyrir y bydd y datblygiad yn effeithio'n andwyol ar fwynderau'r eiddo cyfagos i'r fath raddau ag y byddai'n rhaid gwrthod y cais.

Fel rhan o'r cynllun presennol fe gynigir oergell allanol newydd rhwng yr adeilad presennol a'r eiddo cyfagos o'r enw Glan Aber. Mae'r Adain Iechyd Amgylcheddol wedi gofyn i asesiad sŵn gael ei gyflwyno i gefnogi'r cais er mwyn asesu a fyddai'r datblygiad yn achosi niwsans i'r eiddo cyfagos. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, rydym yn dal i ddisgwyl yr asesiad sŵn.

Bydd y maes parcio arfaethedig wedi'i leoli dros y ffordd i'r eiddo preswyl Lantern House a Phen Wal Bach. Mae'r eiddo hyn yn eiddo un llawr ac mae gan Lantern House fwnd pridd o fewn y cwrtill sy'n rhannu'r eiddo a'r briffordd. Mae Pen Wal Bach wedi'i leoli ar lefel is na'r briffordd a'r maes parcio arfaethedig. Mae pellter o 25 metr rhwng y maes parcio arfaethedig a'r eiddo cysylltiedig. O ganlyniad i'r sgriniau arfaethedig, pellteroedd rhwng y maes parcio a'r eiddo cyfagos ac o ganlyniad i'r ffaith bod yr eiddo wedi'u lleoli ar rwydwaith ffyrdd brysur, nid ystyrir y bydd y cais yn cael effaith andwyol ar amwynderau'r eiddo cyfagos i'r fath raddau y gellir gwrthod y cais.

Effaith ar y tirlun o amgylch – Mae safle'r cais wedi ei leoli yn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE). Mae'n ddynodiad statudol sy'n cydnabod ei bwysigrwydd o ran ansawdd y dirwedd ac yn nhermau cadwraeth natur.

Y prif amcan i ddynodiad AHNE yw cadw a chyfoethogi eu harddwch naturiol. Mae gan awdurdodau lleol ddyletswydd statudol i ystyried dibenion yr AHNE a dylai penderfyniadau rheolaeth datblygu sy'n effeithio ar AHNE yn y lle cyntaf ffafrio cadwraeth harddwch naturiol.

Mae'r safle wedi'i leoli mewn safle masnachol sy'n bodoli, yng nghanol datblygiadau adeiledig presennol ac oherwydd hyn, a graddfa a dyluniad yr adeiladau arfaethedig, nid ystyrir y bydd y cynllun yn cael effaith andwyol ar y tirlun o amgylch.

ae'r cais hefyd yn cynnwys darparu maes parcio newydd ar gyfer 39 o gerbydau ar dir sydd wedi'i leoli dros y ffordd i Marram Grass ac sydd yn agos i'r gylchfan ac yn wrth ochr y cael chwarae. Mae tirlunio wedi'i gynnig fel rhan o'r datblygiad a tra bydd y tirlunio arfaethedig a amlinellwyd yn lleihau effaith y datblygiad ar yr ardal gyfagos, nid ystyrir ei fod yn ddigonol a gofynnwyd am waith tirlunio pellach yn y safle a chytunwyd i'r cais hwnnw. Bydd tirlunio pellach ar hyn ffin y safle yn lliniaru effaith weledol y maes parcio arfaethedig.

Diogelwch Priffyrdd – Nid yw'r Awdurdod Priffyrdd wedi gwrthwynebu'r cais ac wedi argymhell caniatáu gydag amodau. Mae'r Awdurdod Priffyrdd hefyd wedi cadarnhau na fyddai'n gwrthwynebu unrhyw waith plannu ychwanegol i ddarparu sgrîn ar hyd terfyn y safle.

7. Casgliad

Cafodd y cais blaenorol i greu maes parcio ar gyfer 49 o gerbydau ar dir dros y ffordd i Marram Grass yn uniongyrchol, gyda llwybr mynediad ar hyd yr holl safle am tua 100 metr, ei wrthod o ganlyniad i'r effaith y byddai'n ei gael ar yr ardal gyfagos ac wedi pwysu a mesur, ystyriwyd y byddai'r effaith ar y tirlun yn fwy na buddion economaidd y cais.

Mae'r maes parcio bellach wedi'i ad-leoli ac wedi'i leoli ar y cae cyfagos sydd i'r gorllewin o safle'r cais blaenorol. Mae sgriniau wedi eu plannu ar hyd terfyn safle'r cais presennol a fydd yn cuddio'r safle rhag y cyhoedd. Mae nifer y manau parcio wedi gostwng o 49 i 39 ar y llecyn hwn o dir, fodd bynnag mae manau parcio hefyd yn cael eu cynnig yu ôl i'r cae chwarae lle cafodd parcio ei ganiatáu o dan gais 49C84M/ENF ar gyfer cadw'r cae chwarae.

Bydd y llefydd parcio ychwanegol o fewn ardal y cae chwarae ar gael i'r gymuned leol a phobl sy'n ymweld â'r ardal.

Bydd angen gwneud mwy o waith tirlunio na sydd wedi'i ddangos ar y cynllun arfaethedig fel rhan o'r cais a bydd hyn ynghyd â'r sgrinio presennol yn sicrhau na fydd y datblygiad yn cael effaith andwyol ar y tirlun cyfagos.

O ganlyniad i'r uchod, ystyrir wedi pwysu a mesur bod y buddion economaidd yn rhai sylweddol ac er nad yw hynny'n ddigon yn ei hun mae'n gogwyddo'r balans yn un i fod o blaid y datblygiad.

O ganlyniad, ac wedi ystyried yr uchod, fystyrir bod y datblygiad yn cydymffurfio â pholisïau presennol ac na fydd yn cael effaith andwyol ar eiddo cyfagos na'r tirlun cyfagos ac na fydd yn cael effaith andwyol ar ddiogelwch y briffordd.

Yn amodol ar dderbyn cynllun tirlunio boddhaol, asesiadau ecolegol a sŵn a manylion am y draeniad ac ar yr amod na ddaw unrhyw sylwadau pellach gan aelodau'r cyhoedd, fy argymhelliad yw y dylid cymeradwyo'r cais.

8. Argymhelliad

Caniatáu'r datblygiad gydag amodau.

(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 chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd manylion llawn am y fynedfa a'r man croesi i gerddwyr wedi cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur. Rhaid cwblhau'r fynedfa a'r man croesi i gerddwyr yn unol â'r cynlluniau a gymeradwywyd cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(03) Rhaid cwblhau'r lle parcio ceir yn gwbl unol â'r manylion fel a gyflwynwyd cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma ac wedyn bydd raid cadw'r lle parcio i'r dibenion hyn yn unig.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(04) Ni fydd yr eiddo ond ar agor am fusnes rhwng 8.00a.m. a hanner nos o ddydd Llun i ddydd Sadwrn ac o 8.00a.m. i 11.00p.m. ar ddydd Sul ac ar Wyliau'r Banc.

Rheswm: I ddiogelu plaserau preswylwyr yr anheddau gerllaw.

(05) Ni chaniateir i unrhyw gwsmeriaid ddefnyddio'r lle bwyta ac eistedd y tu allan fel a ddangosir ar ddarluniad AL.1.2 rhwng 10.00pm a 8.00a.m.

Rheswm: I amddiffyn mwynderau preswylwyr tai cyfagos.

(06) Rhaid ymgymryd a'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd isod:

Rhif Dyluniad / Dogfen	Dyddiad a dderbyniwyd	Disgrifiad Dyluniad
AL.0.1	13/01/2017	Cynllun lleoliad
AL.1.1	13/01/2017	Cynllun Safle Presennol
AL.0.2	13/01/2017	Arolwg Topograffaid o'r Safle
AL.2.3	13/01/2017	Cynlluniau a Edrychiadau Arfaethedig
AL.1.5	13/01/2017	Cynllun Safle ac Adeilad Oergell
AL.1.2	13/01/2017	Cynllun Safle
AL.0.5	13/01/2017	Gosodiad Cyffredinol y Safle wedi'i Ddiwygio
AL.0.4	13/01/2017	Manylion am y Ffordd Fynediad
Datganiad Cynllunio	03/02/2017	Datganiad Cynllunio

o dan cais cynllunio rhif 45C84R/ECON.

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.