

7.1

Gweddill y Ceisiadau

Remainder Applications

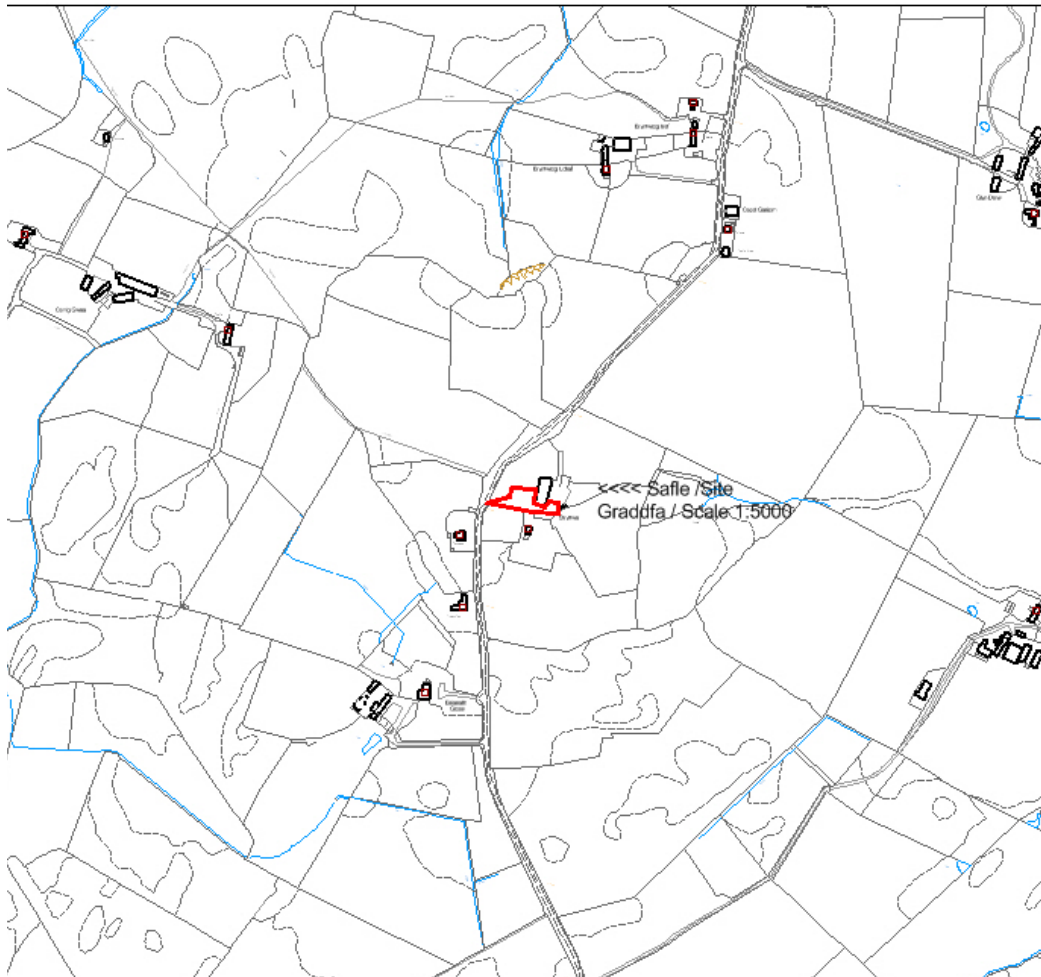
Rhif y Cais: **14C171H/ENF** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr & Mrs Peter Jones

Cais ôl-weithredol ar gyfer codi llety gwyliau newydd yn / Retrospective application for the erection of a new build holiday accommodation at

Stryttwn Farm, Ty'n Lon



Pwyllgor Cynllunio: 02/03/2016

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (JBR)

Argymhelliad:

Gwrthod.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Ar gais yr Aelod Lleol – Cynghorydd Robert G Parry OBE.

Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 3 Chwefror, 2016 penderfynodd y Pwyllgor gymeradwyo'r cais yn groes i argymhelliad y swyddog. Roedd y rhesymau a gofnodwyd fel a ganlyn:

- Mae'r caniatâd cynllunio blaenorol i addasu stabl bresennol yn annedd breswyl o'r un dyluniad ac edrychiad yn ystyriaeth gynllunio arwyddocaol o bwys, ac yn drech na'r gwrthwynebiadau polisi a amlinellwyd yn adroddiad y swyddog.
- Ni fyddai'r effaith ar yr amgylchedd yn ddim mwy na phetai'r adeilad presennol wedi cael ei addasu a'i ymestyn fel y cymeradwywyd yn flaenorol.

Mewn amgylchiadau o'r fath mae paragraff 4.6.12.1 o Gyfansoddiad y Cyngor yn dweud:

“Pan fo'r Pwyllgor yn penderfynu naill ai cymeradwyo neu wrthod datblygiad arfaethedig yn groes i argymhelliad swyddog, bydd yr eitem yn cael ei gohirio nes y cyfarfod dilynol fel bod cyfle i'r swyddogion gyflwyno adroddiad pellach ar y mater. Rhaid i'r Pwyllgor nodi'r rhesymau dros ddymuno penderfynu yn erbyn argymhelliad y swyddog. Dylai aelodau'r Pwyllgor lynu wrth y Rheolau hyn wrth wneud penderfyniadau cynllunio a chymryd i ystyriaeth arweiniad a rydd swyddogion cynllunio a phleidleisio yn erbyn eu hargymhellion dim ond yn yr achosion hynny lle mae modd nodi rhesymau cynllunio gwirioneddol ac o bwys. Cedwir cofnod manwl o reswm (rhesymau) y Pwyllgor gan osod copi ar ffeil y cais. Pan fo penderfyniad yn cael ei wneud ar fater yn groes i argymhelliad, gall hynny arwain at gostau apêl a bydd y Pwyllgor yn cofnodi'r bleidlais wrth benderfynu ar y cais waeth beth fo gofynion paragraff 4.1.18.5 y Cyfansoddiad”.

Mae paragraff 4.6.12.2 yn dweud

“Yn adroddiad pellach y swyddog, ceir manylion am y rhesymau a gyflwynwyd gan yr aelodau, nodir a ydyw'r rhesymau hynny, yn eu barn nhw, yn faterion cynllunio gwirioneddol ac o bwys a thrafodir y materion defnydd tir a godwyd.”

Bydd yr adroddiad hwn felly yn rhoi ystyriaeth i'r materion hyn:

Mae'r caniatâd cynllunio blaenorol i addasu stabl bresennol yn annedd breswyl o'r un dyluniad ac edrychiad yn ystyriaeth gynllunio arwyddocaol o bwys, ac yn drech na'r gwrthwynebiadau polisi a amlinellwyd yn adroddiad y swyddog.

Cydnabyddir a derbynnir fod caniatâd cynllunio wedi'i roi'n flaenorol ar y safle, fodd bynnag cafodd y caniatâd hwnnw ei roi ar y sail y byddai adeilad a oedd yn bodoli eisoes yn cael ei addasu a'i ymestyn. Mae polisiâu cynlluniau datblygu sy'n ymwneud â throsi adeiladau yn gofyn bod yr adeilad yn strwythurol gadarn a bod modd ei addasu heb yr angen am waith ailadeiladu sylweddol neu estyniad a fyddai gyfystyr â chodi annedd newydd. Os na ellir dangos hyn, ni roddir caniatâd cynllunio o ganlyniad.

Yn cyd-fynd â'r cais i addasu'r stabil oedd arolwg strwythurol cynhwysfawr, ac roedd canfyddiadau'r arolwg hwn yn casglu mai: *"Mân waith trwsio ac adnewyddu sydd ei angen ar yr adeilad i'w wneud yn hyfyw yn y tymor hir. Fodd bynnag, ystyrir fod yr adeilad wedi'i adeiladu'n gadarn a'i fod yn addas i'w drosi yn annedd sengl."*

Rhodddwyd caniatâd cynllunio ar sail canfyddiadau'r arolwg strwythurol ac yn ogystal, rhodddwyd amodau ar y caniatâd cynllunio yn nodi bod rhaid cwblhau'r datblygiad yn unol â'r canfyddiadau hynny a manylion eraill a gyflwynwyd, ond hefyd bod rhaid i unrhyw addasiadau strwythurol eraill a fyddai angen eu gwneud o bosib i'r adeilad ar ôl gweithredu'r caniatâd, fod yn destun cais arall y byddai'n rhaid ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a chael ei gymeradwyaeth iddo cyn cychwyn unrhyw waith ar addasiadau o'r fath.

Ystyrir felly fod y sail y rhodddwyd y caniatâd cynllunio arni yn yr achos hwn yn gliriach, a hefyd bod amodau'r caniatâd yn nodi'n glir beth fyddai angen ei wneud petai unrhyw newid yn yr amgylchiadau.

Awgrymodd yr ymgeisydd wrth iddo annerch y pwyllgor yn y cyfarfod diwethaf ei fod wedi canfod ar ôl dechrau'r gwaith ar yr adeilad, nad oedd mewn gwirionedd yn strwythurol gadarn. Petai hyn wedi cael ei ganfod yn yr arolwg strwythurol, mae amheuaeth fawr a fyddai caniatâd wedi cael ei roi. Mae hyn hefyd yn codi cwestiynau ynglŷn â chywirdeb a didwyllledd yr arolwg strwythurol a gyflwynwyd gyda'r cais.

Yn ychwanegol ac ymhellach i gwestiynau a godwyd gan aelodau yn ystod y cyfarfod diwethaf ynghylch y cyngor yr oedd yr ymgeisydd wedi'i dderbyn gan y swyddogion, gellir cadarnhau, yn ystod archwiliadau cychwynnol gan Swyddog Rheoli Adeiladu, y cynghorwyd yr ymgeisydd i gysylltu â'r Adran Gynllunio i geisio cyngor / caniatâd ar gyfer unrhyw amrywiadau i'r cais gwreiddiol y rhodddwyd caniatâd ar ei gyfer. Gellir cadarnhau ymhellach na wnaeth yr ymgeisydd unrhyw gyswllt o'r fath gyda'r Adran Gynllunio. Pwysleisiwyd mai'r ymgeisydd sy'n llwyr gyfrifol am sicrhau ei fod yn derbyn pob caniatâd angenrheidiol ar gyfer gwaith arfaethedig.

Er gwaethaf yr uchod, a chan dderbyn y ffaith y rhodddwyd caniatâd ar y safle i drosi adeilad, nid yw'r adeilad hwnnw'n bodoli mwyach ac felly mae'r polisiâu a'r ystyriaethau cynllunio o bwys sy'n berthnasol i'r cais cyfredol i gael cadw a chwblhau'r adeilad i'w ddefnyddio fel llety gwyliau, yn gwbl wahanol.

Felly nid ystyrir bod modd defnyddio'r caniatâd cynllunio blaenorol a roddwyd fel ystyriaeth gynllunio sy'n ddigon pwysig ac arwyddocaol fel bod rhaid diystyru'r gwrthwynebiadau polisi i'r cais cyfredol. Er y bydd y canlyniad terfynol yn ôl pob tebyg yn union yr un fath yn weledol â'r un y rhodddwyd caniatâd cynllunio iddo o'r blaen, mae gwahaniaeth sylweddol ac o bwys yn nhermau cynllunio o ran sut byddid yn cyrraedd yr effaith honno.

Ni fyddai'r effaith ar yr amgylchedd yn ddim mwy na phetai'r adeilad presennol wedi cael ei addasu a'i ymestyn fel y cymeradwywyd yn flaenorol.

Fel y nodwyd yn yr adroddiad i'r Pwyllgor Cynllunio ar 3 Chwefror 2016, cydnabyddir y byddai dyluniad ac edrychiad yr adeilad arfaethedig yn union yr un fath yn weledol â'r un y rhodddwyd caniatâd cynllunio iddo o'r blaen, ac o ganlyniad nad oes unrhyw wrthwynebiad yn nhermau dyluniad ac edrychiad neu effaith y cynnig ar yr amgylchedd.

Fodd bynnag, mae Adran 38(6) Deddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 ac Adran 70(2) Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 yn gofyn bod penderfyniadau cynllunio yn cael eu gwneud yn unol â'r Cynllun Datblygu oni bai bod ystyriaethau o bwys yn nodi fel arall.

Rhodddwyd dadansoddiad ac asesiad o bolisïau perthnasol cynlluniau datblygu yn yr adroddiad i'r pwyllgor dyddiedig 3 Chwefror 2016 a chadarnheir, ynghyd â gwrthwynebiadau'r awdurdod cynllunio lleol, fod y rhain dal yn sefyll.

I grynhoi, sail y gwrthwynebiad oedd y byddai'r cynnig yn arwain at greu uned wyliau cwbl newydd mewn lleoliad anghynladwy yng nghefn gwlad agored, yn ddigyswllt ac ymhell o unrhyw anheddiad neu gyfleusterau a mwynderau eraill, a bod hynny'n golygu y byddai'r defnyddwyr yn ddibynnol ar ddefnyddio cerbydau preifat yn groes i bolisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol perthnasol.

Ystyrir ymhellach y byddai cymeradwyo'r caniatâd hwn yn gosod cysail peryglus a allai arwain at ragor o geisiadau i ailadeiladu adeiladau allanol sydd wedi derbyn caniatâd cynllunio yn flaenorol o dan bolisïau addasu.

1. Casgliad

Felly, nid ystyrir fod y rhesymau a gyflwynwyd yn ystyriaethau cynllunio o bwys sy'n ddigon arwyddocaol fel eu bod yn drech na'r gwrthwynebiadau polisi, o ystyried natur adeilad newydd y cais cyfredol.

Ystyrir ymhellach y byddai cymeradwyo'r caniatâd hwn yn gosod cysail peryglus a allai arwain at ragor o geisiadau i ailadeiladu adeiladau allanol sydd wedi derbyn caniatâd cynllunio yn flaenorol o dan bolisïau addasu.

2. Argymhelliad

Gwrthod y cais am y rhesymau a ganlyn:

(01) Mae safle'r cais wedi'i leoli mewn Ardal Tirwedd Arbennig ddynodedig. Byddai'r cynnig yn gyfystyr â chodi uned wyliau newydd yng nghefn gwlad agored mewn lleoliad gwledig unig, heb unrhyw gyswllt ac ymhell o unrhyw anheddiad a/neu gyfleusterau eraill, ac ni ellir ei gyfiawnhau fel datblygiad sy'n rhan o gynllun cyffredinol a fyddai'n ychwanegu at y cyfleusterau twristiaeth a hamdden yn yr ardal. Mae hyn yn groes i bolisïau 1, 8 a 31 Cynllun Lleol Ynys Môn, polisïau CH2 a D4 Cynllun Fframwaith Gwynedd, polisïau GP1, TO2 a EN1 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd, cyngor sydd wedi'i gynnwys yn y Canllaw Cynllunio Atodol: Llety Gwyliau a'r egwyddorion cynaliadwyedd a chynghor ym Mholisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 8).

Pwyllgor Cynllunio: 02/03/2016

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (JBR)

Argymhelliad:

Caniatáu.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Ar gais yr Aelod Lleol – Cyngorydd Richard Dew.

Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 3 Chwefror, 2016 penderfynodd y Pwyllgor wrthod y cais yn groes i argymhelliad y swyddog. Roedd y rhesymau a gofnodwyd fel a ganlyn:

- O'r farn bod angen amlwg am dai fforddiadwy yn yr ardal ac nad yw'r cais a gyflwynwyd gan yr ymgeisydd yn gorbwyso'r angen hwn.

Mewn amgylchiadau o'r fath mae paragraff 4.6.12.1 o Gyfansoddiad y Cyngor yn dweud:

“Pan fo'r Pwyllgor yn penderfynu naill ai cymeradwyo neu wrthod datblygiad arfaethedig yn groes i argymhelliad swyddog, bydd yr eitem yn cael ei gohirio nes y cyfarfod dilynol fel bod cyfle i'r swyddogion gyflwyno adroddiad pellach ar y mater. Rhaid i'r Pwyllgor nodi'r rhesymau dros ddymuno penderfynu yn erbyn argymhelliad y swyddog. Dylai aelodau'r Pwyllgor lynu wrth y Rheolau hyn wrth wneud penderfyniadau cynllunio a chymryd i ystyriaeth arweiniad a rydd swyddogion cynllunio a phleidleisio yn erbyn eu hargymhellion dim ond yn yr achosion hynny lle mae modd nodi rhesymau cynllunio gwirioneddol ac o bwys. Cedwir cofnod manwl o reswm (rhesymau) y Pwyllgor gan osod copi ar ffeil y cais. Pan fo penderfyniad yn cael ei wneud ar fater yn groes i argymhelliad, gall hynny arwain at gostau apêl a bydd y Pwyllgor yn cofnodi'r bleidlais wrth benderfynu ar y cais waeth beth fo gofynion paragraff 4.1.18.5 y Cyfansoddiad”.

Mae paragraff 4.6.12.2 yn dweud

“Yn adroddiad pellach y swyddog, ceir manylion am y rhesymau a gyflwynwyd gan yr aelodau, nodir a ydyw'r rhesymau hynny, yn eu barn nhw, yn faterion cynllunio gwirioneddol ac o bwys a thrafodir y materion defnydd tir a godwyd.”

Bydd yr adroddiad hwn felly yn rhoi ystyriaeth i'r materion hyn:

O'r farn bod angen amlwg am dai fforddiadwy yn yr ardal ac nad yw'r cais a gyflwynwyd gan yr ymgeisydd yn gorbwyso'r angen hwn.

Gall yr awdurdod cynllunio lleol gefnogi cais i ddileu amodau tai fforddiadwy lle gellir dangos nad yw datblygiad lle gofynnwyd am ddarpariaeth o dai fforddiadwy yn hyfyw.

Cyflwynwyd Gwerthusiad Hyfywedd fel rhan o'r cais ac ymgynghorwyd gydag Ymgynghorydd Tai Fforddiadwy'r Cyngor fel rhan o'r cais.

Yn seiliedig ar y wybodaeth a ddarparwyd yn y Gwerthusiad Hyfywedd, mae'r Ymgynghorydd Tai Fforddiadwy wedi cadarnhau y llwyddwyd i ddangos yn foddhaol na fyddai'r datblygiad yn hyfyw petai'r gofyniad i ddarparu 30% tai fforddiadwy'n parhau.

Ar hyn o bryd, mae'r safle wedi'i gwblhau'n rhannol ac mae hynny'n cael effaith negyddol iawn ar yr ardal ac ystyrir ei bod yn hynod annhebygol yr aiff y datblygiad yn ei flaen os parheir i lynu wrth y gofyniad am 30% tai fforddiadwy, sy'n golygu y bydd y safle efallai'n cael ei adael yn ei gyflwr cyfredol am gyfnod amhenodol.

Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cydnabod ac yn derbyn bod angen i ddatblygiadau tai newydd gyfrannu at y ddarpariaeth o dai fforddiadwy. Fodd bynnag yn yr achos penodol hwn, nid ystyrir y byddai cadw'r amod tai fforddiadwy mewn gwirionedd yn darparu'r tai fforddiadwy oherwydd dangoswyd bod y datblygiad yn anhyfyw.

O'r herwydd, yn yr achos penodol hwn, ystyrir y llwyddwyd i ddangos nad yw'r datblygiad yn hyfyw ac y bydd dileu'r amod tai fforddiadwy yn golygu y bydd modd cwblhau'r datblygiad gan wneud i ffwrdd â'r effaith negyddol y mae cyflwr cyfredol y safle'n ei gael ar yr ardal.

Wrth asesu'r cais hwn, cymerwyd i ystyriaeth hefyd y ffaith y bydd cyfraniad sylweddol yn cael ei wneud mewn perthynas â'r angen yn yr ardal am dai fforddiadwy drwy gwblhau 12 o dai rhent cymdeithasol yn ystod yr ychydig fisoedd newydd yn Nhŷ Croes sydd gerllaw. Ystyrir y bydd y datblygiad hwn yn lliniaru ac yn gorbwyso'r diffyg o ran tai fforddiadwy ar safle Canolfan Arddio Maelog.

Yn y cais, gofynnwyd hefyd am gael amrywio amodau 05, 06, 11, 12, 13 14 a 15 y penderfyniad apêl, cyfeirnod APPL6805/A/07/2053627. Er bod yr aelodau wedi penderfynu gwrthod y cais yn ei gyfanrwydd, ni wnaed unrhyw gyfeiriad ganddynt at yr elfen hon o'r cais yn eu rhesymau dros wrthod. Oni bai y ceir cadarnhad fel arall, cymerir yn ganiataol nad oes unrhyw wrthwynebiad mewn egwyddor i'r bwriad i amrywio'r amodau hyn.

1. Casgliad

Wedi ystyried yr holl ffeithiau ac ystyriaethau cynllunio perthnasol, ystyrir bod amrywio amodau 05, 06, 11, 12, 13 14 a 15 yn rhesymol ac yn dderbyniol.

Ystyrir ymhellach y llwyddwyd i ddangos yn foddhaol nad yw'r datblygiad yn hyfyw os penderfynir glynu wrth y gofyniad am 30% tai fforddiadwy, o'r herwydd, ystyrir bod dileu'r amod yn dderbyniol ac y bydd y datblygiad o ganlyniad, yn cael ei gwblhau.

2. Argymhelliad

Caniatáu'r cais am y rhesymau a ganlyn:

(01) Cyn pen 3 mis i ddyddiad y caniatâd hwn bydd raid cyflwyno samplau o'r deunyddiau toi a ddefnyddir ar gyfer y datblygiad i'r awdurdod cynllunio lleol i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd raid gweithredu'r datblygiad yn gwbl unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Sicrhau bod y datblygiad yn edrych yn foddhaol

(02) Cyn pen 3 mis i ddyddiad y caniatâd hwn bydd raid cyflwyno samplau neu ddisgrifiadau masnachol o'r deunyddiau sydd i'w defnyddio ar wynebau allanol y datblygiad i'r awdurdod cynllunio lleol i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd raid gweithredu'r datblygiad yn gwbl unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Sicrhau bod y datblygiad yn edrych yn foddhaol

(03) Rhaid cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo, fanylion llawn am yr holl ffensys, waliau neu ddulliau arall o amgáu neu farcio cyn eu gosod.

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol.

(04) Rhaid cwblhau'r fynedfa gyda wyneb bitwmen neu ddeunydd wynebu addas arall fel all gael ei gytuno'n ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol am y 5 metr cyntaf o ymyl agosaf y A4080 cyn i neb breswyllo mewn unrhyw annedd.

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd er lles diogelwch y ffordd.

(05) Rhaid adeiladu'r fynedfa fel bod ei graddiant am y 5 metr cyntaf yn ôl o ymyl agosaf yr A4080 yn ddim mwy nag 1 mewn 20.

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd er lles diogelwch y ffordd.

(06) Rhaid gosod cyrbin ar y ffordd/ffyrdd stad, gosod wyneb terfynol ar y llwybrau cerdded a darparu goleuadau cyn i neb symud i fyw i'r annedd olaf ar y stad.

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(07) Cyn pen 6 mis i ddyddiad y caniatâd hwn rhaid cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol, i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo, fanylion am y mesurau a gymerir yn y dyfodol i gynnal ffyrdd y stad a'r fynedfa a ganiateir drwy hyn.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

(08) Cyn pen 3 mis i ddyddiad y caniatâd hwn bydd raid cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol, i'w gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo, gynllun ar gyfer diogelu'r tai rhag sŵn. Bydd raid cwblhau'r cynllun a gymeradwywyd cyn i neb symud i mewn i unrhyw un o'r anheddau.

Rheswm: Er budd mwynderau'r preswylwyr.

(09) Ni chaniateir gwaith datblygu pellach hyd nes y bydd cynllun ar gyfer draenio'r safle wedi ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol ai'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd raid cwblhau'r cynllun a gymeradwywyd cyn i neb symud i mewn i unrhyw un o'r anheddau. Bydd raid i'r cynllun a gyflwynir ddangos ddangos bod draeniau dwr budr yn cael eu cysylltu â'r system garthffosiaeth gyhoeddus

Rheswm: Sicrhau bod y datblygiad yn cael ei ddraenio'n ddigonol.

10) Cyn cyflwyno'r manylion sy'n ofynnol dan Amod 14 uchod, bydd raid cynnal asesiad o'r potensial ar gyfer cael gwared ar ddŵr wyneb trwy gyfrwng systemau draenio cynaliadwy (SuDS) yn unol â'r egwyddorion a nodir yn Nodyn Cyngor Technegol 15 : Datblygu a'r Perygl o Lifogydd, a bydd raid cyflwyno canlyniadau'r asesiad i'r awdurdod cynllunio lleol. Os bydd yr asesiad yn dangos bod potensial i gael gwared ar ddŵr wyneb trwy SuDS, bydd raid i'r manylion a gyflwynwyd yn unol ag Amod 14 uchod gynnwys darpariaeth o'r fath. Lle bo cynllun SuDS yn cael ei roi ar waith, bydd y manylion a gyflwynwyd yn:

i) Darparu gwybodaeth am y dyluniad ar gyfer gwrthsefyll stormydd, y dull a ddefnyddir i oedi a rheoli dŵr wyneb sy'n arllwys o'r safle a'r mesurau a gymerir i atal llygru dyfroedd daear a /

neu ddŵr wyneb;

ii) Nodi cyfrifoldebau pob parti ar gyfer gweithredu'r cynllun SuDS, ynghyd ag amserlen ar gyfer gweithredu hynny; ac

iii) Darparu cynllun rheoli a chynnal a chadw a fydd mewn grym am oes y datblygiad ac a fydd yn cynnwys y trefniadau ar gyfer eu mabwysiadu gan unrhyw awdurdod cyhoeddus neu ymgymerwr statudol neu drefniadau eraill i sicrhau gweithrediad y cynllun drwy gydol ei oes.

Rheswm: Sicrhau bod y datblygiad yn cael ei ddraenio'n ddigonol.

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

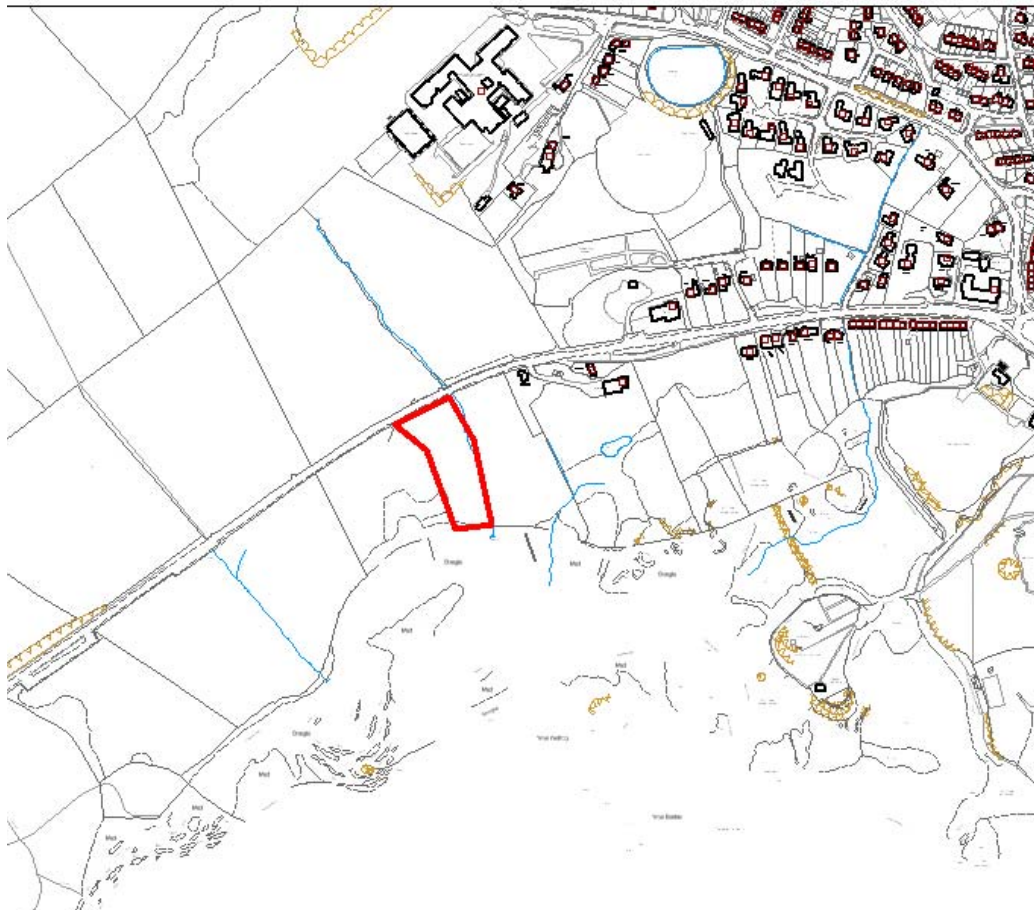
Rhif y Cais: **39C561/FR** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr George Ulrich

Cais llawn ar gyfer codi Canolfan Zorb ynghyd a chreu mynedfa i gerbydau a maes parcio ar dir yn / Full application for the erection of a Zorb Centre together with the construction of a vehicular access and car park on land at

The Lodge, Ffordd Caergybi / Holyhead Road, Porthaethwy / Menai Bridge



Pwyllgor Cynllunio: 02/03/2016

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (GJ)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio ar gais yr Is-gadeirydd ac Aelod Lleol.

Ymwelwyd â'r safle ar 17 Chwefror 2016 ac mae'r Aelodau bellach yn ymwybodol o leoliad y safle a'i amgylchedd.

1. Y Safle a'r Bwriad

Cais llawn yw hwn i godi Canolfan Zorb ynghyd â chreu mynedfa i gerbydau a maes parcio ar dir ger The Lodge, Ffordd Caergybi, Porthaethwy.

Mae'r ymgeisydd yn gofyn am ganiatâd cynllunio ar gyfer gwaith i hwyluso defnyddio'r tir ar gyfer canolfan zorbio lawr allt. Mae'r gweithgaredd yn cynnwys rhoio i lawr allt y tu mewn i bêl dryloyw fawr a elwir yn bêl zorb, gyda'r sawl sy'n cymryd rhan yn sownd mewn harnais y tu mewn i'r bêl. Ceisir caniatâd cynllunio ar gyfer y gwaith canlynol ar y safle i hwyluso defnyddio'r tir ar gyfer y cyfleuster zorbio:-

- Codi caban i'w ddefnyddio fel derbynfa ar ffurf cynhwysydd gyda chladin pren. Bydd to glaswellt wedyn yn gorchuddio'r cynhwysydd a'r lloches.
- Ffurio bwnd 2 metr o uchder i sgrinio'r prif adeilad
- Lleoli rhedfa zorbio a rhwyd cargo i stopio'r peli
- Llwyfan glaswellt a grisiau pren i esgyn i'r llwyfan
- Codi ffens o byst pren a rheiliau ar hyd y rhedfa zorb at uchder o 1.2m
- Cyfleuster Ecogrid ar gyfer parcio 10 car ym mhen uchaf y safle
- Newidiadau i'r fynedfa bresennol
- Gosod gwaith trin

Mae'r safle wedi'i leoli o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol, mewn cae amaethyddol ar lethr sy'n ffinio â'r A5 ar gyrion Porthaethwy ac yn gyfagos i Afon Menai. Mae rhan o Lwybr Arfordir Cymru sy'n cysylltu Porthaethwy gyda Llanfairpwll yn rhedeg ar hyd ffiniau'r safle ar ddwy ochr.

2. Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol ydi a yw'r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau cyfredol, yr effaith ar yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol a'r arfordir ac a yw'n cael effaith ar fwynderau eiddo cyfagos.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 2 – Swyddi Newydd

Polisi 5 – Dyluniad

Polisi 17 – Cyfleusterau Hamdden a Chymuned
Polisi 14 – Cyfleusterau Hamdden a Chymuned
Polisi 26 – Parcio Ceir
Polisi 30 – Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol
Polisi 36 – Datblygiad ar yr Arfordir
Polisi 42 – Dyluniad

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi B1 – Cyflogaeth
Polisi B9 – Cyflogaeth
Polisi CH1 – Twristiaeth a Hamdden
Polisi D1 – Amgylchedd
Polisi D4 – Lleoliad, safle a dyluniad
Polisi D5 – Amgylchedd
Polisi D9 – Amgylchedd
Polisi D29 – Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol wedi'i Stopio

Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
Polisi GP2 – Dyluniad
Polisi PO7 – Twristiaeth
Polisi PO8a – Arfordir heb ei ddatblygu
Polisi EP4 – Cyfleoedd Cyflogaeth Eraill
Polisi TR10 – Safonau Parcio
Polisi TO1 – Atyniadau Newydd ac Estyniadau i Atyniadau Presennol
Polisi TO11 – Cyfleusterau Chwaraeon a Hamdden
Polisi EN2 – Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol
Polisi EN8 – Datgwydiad ar yr Arfordir

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Cymuned Llanfairpwll – Pryder am yr effaith ar yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol a'r Arfordir.

Cyngor Tref Porthaethwy – Pryderon am yr effaith ar yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Wedi'i leoli mewn lleoliad sensitif. Pryderon priffyrdd. Effaith weledol ar y llwybr arfordirol.

Aelod Lleol (Y Cyngorydd Meirion Jones) – Galw'r cais i mewn i'w benderfynu gan y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion

Aelod Lleol (Y Cyngorydd Jim Evans) – Wedi codi pryderon

Aelod Lleol (Y Cyngorydd Alun Mummery) – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Adran Draenio – Sylwadau safonol

Dŵr Cymru – argymell cymeradwyo gydag amodau

Cyfoeth Naturiol Cymru – Dim gwrthwynebiad

Adain Iechyd yr Amgylchedd – Sylwadau safonol

Datblygu Economaidd – Yn cefnogi'r cais gan y bydd yn ychwanegu at y cyfleon twristiaeth ehangach a gynigir ar Ynys Môn

Heddlu Gogledd Cymru – Sylwadau safonol

Adran Priffyrdd – Cymeradwyo gydag amodau

Yr Ymddiriedolaeth Genedlaethol – Mynegi pryderon am y dirwedd, yr effaith weledol a'r effaith ar archaeoleg, ecoleg a threftadaeth ddiwylliannol

Swyddog Llwybr yr Arfordir – Sylwadau ar gyfeiriad y llwybr

Hysbysebwyd y cynnig drwy godi rhybudd ger y safle ac ysgrifennwyd at ddeiliaid eiddo cyfagos yn rhoi gwybod iddynt am y bwriad. Mae'r cais hefyd wedi cael ei hysbysebu yn y papur newydd lleol gan fod y datblygiad yn agos at lwybr cyhoeddus. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 10 Chwefror, 2016. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad roedd 117 o lythyrau wedi dod i law yn gwrthwynebu'r cais a 28 o lythyrau yn cefnogi'r cais.

Roedd y prif resymau dros wrthwynebu, fel a ganlyn:-

- Effaith ar yr AHNE a'r Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig
- Cynnydd mewn traffig a materion Diogelwch Ffyrdd
- Byddai'r datblygiad yn gosod cysail ar gyfer datblygu pellach ar y safle
- Effaith ar y Llwybr Arfordirol
- Ni fyddai'r swyddi a'r dwristiaeth a grëir gan y datblygiad yn sicrhau digon o gynnydd yn yr arian a geir o dwristiaeth
- Effaith ecolegol y datblygiad a tharfu ar fywyd gwyllt ar dir cyfagos
- Nid yw yn y lle cywir
- Effaith Weledol
- Llygredd Sŵn
- Effaith o'r Arfordir
- Materion llifogydd
- O fewn amgylchedd Adeiladau Rhestredig yn yr ardal

Y prif resymau dros gefnogi oedd: -

- Buddion economaidd
- Ychydig iawn o effaith weledol
- Ni fydd y datblygiad yn niweidio twristiaeth
- Bydd yn denu twristiaid i'r arda
- Effaith fechan
- Creu swyddi

Mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau a godwyd:-

- Mae Adain yr Amgylchedd Adeiledig a Thirwedd wedi gwneud sylwadau ac wedi cadarnhau bod y cynnig yn dderbyniol gydag amodau wedi'u geirio'n briodol.
- Mae'r Adran Priffyrdd wedi cadarnhau ei bod yn fodlon gyda'r trefniadau mynediad gydag amodau wedi'u geirio'n briodol
- Ymgynghorwyd gyda'r Swyddog Bioamrywiaeth a Chyfoeth Naturiol Cymru ar y cais ac nid ydynt yn gwrthwynebu'r cais ar sail ei effaith ar ecoleg
- Nid yw Cyfoeth Naturiol Cymru wedi gwrthwynebu'r bwriad ar sail risg llifogydd.
- Mae'r safle o fewn amgylchedd Adeiladau Rhestredig eraill ond nid yw Adain yr Amgylchedd Adeiledig wedi mynegi pryder y byddai'r datblygiad hwn yn cael effaith negyddol ar amgylchedd yr Adeiladau Rhestredig hyn.
- Mae'r cais wedi cael ei gyflwyno ar y safle penodol hwn ac mae'n rhaid i ni felly benderfynu ar y cais ar y sail honno.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim hanes cynllunio perthnasol

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Y Safle

Mae'r cais wedi'i leoli y tu allan i ffin ddatblygu Porthaethwy, mewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol, o fewn cae amaethyddol ar lethr sy'n ffinio â'r A5 ar gyrion Porthaethwy ger Afon Menai. Mae rhan o Lwybr Arfordir Cymru sy'n cysylltu Porthaethwy gyda Llanfairpwll yn rhedeg ar hyd ffiniau'r safle ar ddwy ochr.

Y Cynnig

Y Rhedfa Zorbio

Mae'r rhedfa'n mesur o gwmpas 195 metr o hyd a 12 metr o led ar dir glaswelltog i'r bêl zorb rollo i lawr drosto. Bydd ffens o byst pren a rheiliau sy'n mesur 1.2 metr o uchder yn rhedeg i lawr y llethr. Mae graddiant y llethr yn golygu bod y tir yn disgyn rhyw 13 metr o gychwyn i ddiwedd y rhedfa, sy'n golygu ei fod yn addas ar gyfer zorbio heb wneud unrhyw newidiadau i'r cyfuchliniau presennol.

Caban y dderbynfa

Bwriedir i'r caban fod ym mhen uchaf y safle. Bydd yn mesur 12 metr o hyd x 7.4 metr o led a 5.6 metr o uchder ar ei bwynt uchaf. Bydd yn cael ei gladio â phanelau pren gyda bylchau rhyngddynt a'i orchuddio gyda tho glaswelltog.

Y Llwyfan Lansio

Mae hwn yn cynnwys llwyfan lansio glaswelltog gyda grisiau pren sy'n esgyn iddo.

Y Parth Atal

Mae hwn wedi'i leoli ar waelod y rhedfa ac mae'n cynnwys rhwyd cargo a fydd yn 3.2m o uchder.

Byndio

Bydd bwnd pridd 2 fetr o uchder yn cael ei adeiladu o flaen caban y dderbynfa er mwyn sgrinio'r caban o'r arfordir.

Bwriedir gweithredu'r cyfleuster zorbio o Ebrill –Hydref yn ystod oriau golau dydd. Nid oes angen unrhyw lifoleuadau oherwydd mai yn ystod oriau golau dydd y byddai'r gweithgareddau hyn yn digwydd.

Bydd y fynedfa bresennol yn cael ei haltro a bydd yn cydymffurfio â gofynion ar gyfer llain gweledd, sef 2.4 metr x 120 metr i'r ddau gyfeiriad. Darperir cyfleusterau parcio i hyd at 10 o geir a defnyddir system eco-grid a fydd yn caniatáu i laswellt dyfu trwy'r rhannau o'r grid heb orfod gwneud gwaith daear a gellir ei dynnu oddi yno'n hawdd heb gael unrhyw effaith ar y dirwedd.

Ystyriaethau Priffyrdd

Bydd newidiadau'n cael eu gwneud i'r fynedfa bresennol a bydd cyfleusterau parcio ar gyfer 10 o geir. Mae'r Adran Briffyrdd wedi cadarnhau ei bod yn fodlon â'r datblygiad gydag amodau wedi'u geirio'n briodol.

Ystyriaethau Polisi

Cynllun Lleol Ynys Môn a Pholisïau'r Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

Mae Polisi 1 Cynllun Lleol Ynys Môn yn rhoi arweiniad polisi cyffredinol ac yn amlinellu ystyriaethau cynllunio perthnasol i'w cymryd i ystyriaeth mewn trafodaethau ar geisiadau cynllunio. Rhoddir canllawiau tebyg ym Mholisi GP1 y CDU a Stopiwyd.

Mae Polisi 2 y Cynllun Lleol yn nodi y bydd y Cyngor yn cefnogi prosiectau sy'n creu swyddi o fewn neu ar gyrion aneddiadau cydnabyddedig os yw'r prosiectau hynny o faint a math sy'n gydnaws â'r ardal gyfagos, ac os ydynt yn cyd-fynd â pholisïau eraill y cynllun hwn. Mae arweiniad tebyg ym Mholisi PO1 y CDU a Stopiwyd.

Mae Polisi 30 Cynllun Lleol Ynys Môn yn nodi y bydd y Cyngor yn rhoi blaenoriaeth i ddiogelu a gwella'r dirwedd pan fydd yn ystyried ceisiadau cynllunio. Mae'r dull hwn yn cael ei ailadrodd ym Mholisi EN2 y CDU a Stopiwyd.

Mae Polisi 17 y Cynllun Lleol yn rhoi canllawiau polisi ar 'gyfleusterau hamdden a chymunedol' ac yn nodi y bydd cynlluniau o'r fath yn cael eu caniatáu os ydynt yn:

- Gwella ansawdd ac amrywiaeth y cyfleusterau i drigolion lleol ac ymwelwyr.
- Lleddfu pwysau ar ardaloedd mwy amgylcheddol sensitif
- Cynyddu mynediad cyhoeddus i ardaloedd agored sydd â gwerth adloniadol

Dywed Polisi T011 y CDU a Stopiwyd 'y caniateir cynigion eraill newydd am gyfleusterau chwaraeon a hamdden, ac i wella ac ailddatblygu canolfannau hamdden a chyfleusterau chwaraeon er mwyn cwrdd ag anghenion hamdden trigolion ac ymwelwyr ar yr amod nad yw'r cynnig yn achosi niwed sylweddol i fwynderau preswyl a gweledol'. Dywed Polisi TO1 y CDU a Stopiwyd, 'Caniateir cynigion i ddatblygu ymhellach atyniadau cyfredol neu atyniadau newydd i dwristiaid ar yr amod nad ydynt yn achosi niwed sylweddol i'r amgylchedd'. Mae'r ddau bolisi hyn yn pwysleisio'r angen i beidio ag achosi niwed arwyddocaol i fwynderau gweledol a'r amgylchedd a dylent fod yn ystyriaethau pwysig wrth asesu a yw'r datblygiad arfaethedig yn dderbyniol yn nhermau cynllunio.

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 8, Ionawr 2015)

Mae paragraff 7.1.1 (Datblygu Economaidd) yn datgan:-

7.1.1 At ddibenion cynllunio, ystyr datblygu economaidd yn ôl Llywodraeth Cymru yw gweithgarwch datblygu sy'n darparu tir i gynnal gweithgareddau arno sy'n creu cyfoeth, swyddi ac incwm. Mae tir sy'n cael ei ddefnyddio at ddibenion economaidd yn cynnwys tir cyflogaeth traddodiadol (swyddfeydd, ymchwil a datblygu, diwydiant a storfeydd), yn ogystal â defnyddiau fel manwerthu, hamdden a gwasanaethau cyhoeddus. Mae'r sectorau adeiladu ac ynni hefyd yn bwysig i'r economi ac maent yn sensitif i bolisïau cynllunio.

7.2.2 Mae'n bwysig bod awdurdodau cynllunio yn deall y manteision economaidd sy'n deillio o ddatblygiad arfaethedig, a bod y broses benderfynu yn rhoi'r un ystyriaeth iddynt ag i ffactorau cymdeithasol ac amgylcheddol. Dylent hefyd gydnabod y bydd y manteision economaidd weithiau'n gwrthbwysio'r ystyriaethau cymdeithasol ac amgylcheddol.

Mae paragraff 11.1.4 (Twristiaeth, Chwaraeon a Hamdden) yn datgan:-

Mae twristiaeth yn ymwneud ag amrywiaeth eang o weithgareddau, cyfleusterau a mathau o ddatblygiad ledled Cymru. Dylai'r system gynllunio hybu twristiaeth gynaliadwy mewn ffordd sy'n ei galluogi i gyfrannu at ddatblygiad economaidd, cadwraeth, arallgyfeirio gwledig, adfywio trefol a chynhwysiant cymdeithasol, gan gydnabod anghenion ymwelwyr a chymunedau lleol. Yn ogystal â chefnogi llwyddiant parhaus ardaloedd sydd eisoes yn denu twristiaeth, dylid annog datblygiadau masnachol priodol sy'n gysylltiedig â thwristiaeth mewn cyrchfannau newydd, gan gynnwys yr ardaloedd treftadaeth trefol a diwydiannol presennol.

Dywed paragraff 11.1.6:-

Mae llawer o'r ddarpariaeth bresennol o gyfleusterau a llety at ddibenion twristiaeth i'w cael mewn mannau trefol, gan gynnwys trefi hanesyddol ac arfordirol. Mewn rhai mannau, efallai bydd angen cyfyngu ar ddatblygiadau newydd i osgoi niweidio'r amgylchedd (er enghraifft mewn ardaloedd arfordirol nad ydynt wedi'u eu datblygu), ac osgoi niweidio mwynderau'r trigolion a'r ymwelwyr. Mewn mannau eraill, bydd hi'n bosibl datblygu cyfleusterau sydd wedi'u dylunio'n dda i dwristiaid er mwyn hyrwyddo adfywiad, yn enwedig yn yr hen ardaloedd diwydiannol.

Dywed paragraff 1.1.7

Mewn ardaloedd gwledig, mae datblygiadau twristiaeth yn elfen hanfodol o ddarparu ar gyfer economi iach ac amrywiol, a hynny yn lleol ac yn genedlaethol. Gall gyfrannu at ddarparu a chynnal cyfleusterau ar gyfer cymunedau lleol. Yn y cyd-destun hwn hefyd, dylai pob datblygiad fod yn gydnaws o ran natur a graddfa â'r amgylchedd lleol ac ag anghenion ymwelwyr a'r gymuned leol.

Mae paragraffau 5.3.5, 5.3.6 a 5.5.5 o Bolisi Cynllunio Cymru 'Rhifyn 8' Ionawr 2016 yn datgan mai'r prif amcan wrth ddynodi AHNE yw cadw a gwella eu harddwch naturiol. Rhaid rhoi'r statws gwarchodaeth uchaf posib i AHNE i'w diogelu rhag datblygiadau amhriodol a rhaid rhoi pwys mawr ar gadw a gwella harddwch naturiol yr ardaloedd hyn. Nid yw dynodiad statudol, o reidrwydd, yn gwahardd datblygu, ond mae'n rhaid i gynigion datblygu gael eu hasesu'n ofalus o ran eu heffaith ar y diddordebau treftadaeth naturiol hynny y bwriedir i'r dynodiad eu gwarchod.

NCT 23 – Datblygu Economaidd

Mae Nodyn Cyngor Technegol 23 yn rhoi cyngor ar faterion Datblygu Economaidd a sut i roi pwys ar Ddatblygiadau Economaidd.

Dywed paragraff 3.1.1 :-

Gellir darparu ystod eang o weithgareddau economaidd yn gynaliadwy mewn ardaloedd gwledig a chaiff hyn ei gydnabod yn PCC ac mewn Nodiadau Cyngor Technegol eraill, yn arbennig TAN 6 Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy. Mae band eang a ffurfiau eraill ar seilwaith technoleg yn hynod bwysig i helpu i gefnogi economïau gwledig. Hefyd, mae TAN 6 yn diffinio 'mentrau gwledig' at bwrpas penderfynu ar anheddau mentrau gwledig ac, ymhlith pethau eraill, mae'n cynnwys amaethyddiaeth, coedwigaeth, twristiaeth a hamdden yn y diffiniad hwnnw.

Dywed Paragraff 3.1.2

Mae datblyg cynaliadwy'n hanfodol er mwyn creu economïau gwledig cadarn a chymunedau hyfyw. Mewn ardaloedd gwledig, dylai awdurdodau cynllunio lleol ddefnyddio dull dilyniannol o weithredu wrth neilltuo tir at ddefnydd economaidd mewn cynlluniau datblygu, ac mae'r dull hwn o weithredu'n cael ei ystyried yn fanylach yn y Nodyn Cyngor Technegol hwn (adran 1.27). Gall lleoliadau llai ffafriol fod yn briodol hefyd os yw'r manteision a geir o ganlyniad yn fwy nag effeithiau niweidiol y datblygiad.

Wrth farnu'r manteision hyn, dylai awdurdodau gyfeirio at yr ystyriaethau sydd wedi'u datgan yn flaenorol yn y Nodyn Cyngor Technegol hwn (adran 2.1.5) h.y. y swyddi sy'n cael eu creu, opsiynau eraill, a rhinweddau arbennig.

Bydd y datblygiad hwn yn creu 6 o swyddi amser llawn a 4 o swyddi rhan amser.

Effeithiau Gweledol

Mae'r safle o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol, mewn lleoliad sensitif ger Afon Menai.

Mae delweddau yn y ddogfen ategol yn dangos lleoliad y safle mewn perthynas â'r golygfeydd o'r ddwy bont ac o'r ddau bwynt golygfa ar yr A5. Mae'r pedwar lleoliad hyn yn rhai sensitif iawn ond oherwydd cyfuniad o bellter a llystyfiant ystyrir mai cymedrol/bychan fyddai'r effeithiau ac na fyddent yn sylweddol. Gellir gweld y safle o ran fechan o'r llwybr troed (400m i ffwrdd) sy'n mynd o amgylch Ynys Tysilio. Mae'r holl safle yn weladwy o'r fan hon, ond dim ond y prif elfennau sy'n debygol o fod yn weladwy iawn gyda photensial am effeithiau sylweddol.

O fewn 250 o fetrau, mae'r safle'n weladwy o'r A5 ac o'r llwybr ar ochr y ffordd, gyda'r wal derfyn yn golygu nad oes modd i yrwyrd weld y safle o rai manau.

Mae'r safle'n weladwy o Lwybr Arfordir Cymru o bellteroedd sy'n llai na 100 metr. Mae'r golygfeydd yn bennaf tuag at Afaon Menai a'r pontydd. Mae'r effaith ar yr olygfa o ran fechan o'r Lwybr Arfordirol i'r ddau gyfeiriad yn debygol o fod yn sylweddol. Byddai eu harwyddocâd posib yn cael ei liniaru gan edrychiad y datblygiad.

Effaith ar y Dirwedd

Mae'r datblygiad ar ardal gweddol fechan o dir ac mae'r ardal a all gael ei heffeithio wedi ei chyfyngu i 500 metr. Yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol yw'r prif dderbynnnydd a byddai newid o faint canolog yn y dirwedd yn arwain at effeithiau cymedrol.

Er bod yr AHNE yn ddynodiad tirwedd, ei brif nod yw gwarchod a gwella harddwch naturiol ac mae'r posibilrwydd o effeithiau andwyol o ran ansawdd gweledol, llonyddwch a mynediad wedi eu hamlygu uchod. Ni ddylai'r cynnig gael effaith andwyol ar fynediad i Lwybr Arfordir Cymru a byddai'r effeithiau ar dawelwch yn cael eu cyfyngu i'r safle.

Yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol

Mae safle'r cais o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol o dan ddarpariaethau Polisi 30 Cynllun Lleol Ynys Môn, Polisi D1 Cynllun Fframwaith Gwynedd a Pholisïau EN1 ac EN2 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

Cydnabyddir yn achos hwn bod angen pwysu a mesur yn ofalus ac nad oes modd chwaith disgrifio'r cynnig fel un sy'n 'cadw neu'n gwella'r AHNE' yn yr ystyr weledol. Fodd bynnag, mae'r buddion 'economaidd / twristiaeth' o bwys sylweddol. Ystyrir bod y cais arfaethedig wedi ei integreiddio'n dda i'r dirwedd a byddai'r effeithiau ar y dirwedd yn gymedrol. Mae'r holl adeiladau a strwythurau yn rhai dros dro y gellir eu symud yn hawdd o'r safle a gellir lliniaru'r effeithiau tymor hir drwy roi caniatâd dros dro am 2 flynedd sy'n caniatáu ar gyfer ailasesu'r safle yn y dyfodol.

Effaith ar fwynderau eiddo preswyl cyfagos

Mae'r eiddo agosaf oddeutu 75 metr i ffwrdd o safle'r cais. Nid ystyrir y bydd y cais yn cael effaith

negyddol ar fwynderau eiddo preswyl cyfagos oherwydd y pellteroedd hyn.

7. Casgliad

Yn dilyn ystyried yr uchod, ystyrir bod y datblygiad yn dderbyniol mewn egwyddor. Mae'r tir wedi'i leoli yng nghefn gwlad agored nad yw wedi ei ddynodi ar gyfer unrhyw ddefnydd penodol. Ni fyddai'r datblygiad ond yn cael caniatâd dros dro am oddeutu 2 flynedd er mwyn i ni fonitro effeithiau posibl ar yr amgylchedd / traffig etc.

Ystyrir bod y datblygiad yn cydymffurfio â pholisïau lleol a chenedlaethol.

8. Argymhelliad

Caniatau

(01) Rhoddir caniatâd ar gyfer y gwaith a gynigir yn y cais yn unig er mwyn hwyluso defnyddio'r tir fel cyfleuster zorbio ac nid ar gyfer unrhyw ddatblygiad arall ar y tir neu unrhyw ddefnydd arall ohono.

Rheswm: Er mwyn cyfyngu'r defnydd o'r tir i'r defnydd y gwnaed cais amdano ac i ddiogelu cymeriad a mwynderau'r ardal.

(02) Rhoddir caniatâd trwy hyn am gyfnod o 2 flynedd yn dechrau gyda dyddiad y caniatâd hwn. Bydd raid tynnu'r adeilad/gwaith a ganiateir drwy hyn erbyn 06/04/2018 ac adfer y tir i'w gyflwr blaenorol erbyn 06/06/2018.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

(03) Ni chaniateir ond defnyddio'r safle rhwng 1 Ebrill a 30 Hydref rhwng 9:00am - 8.00pm.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

(04) Byd raid sicrhau bod gosodiad y fynedfa a dull ei hadeiladu yn cydymffurfio'n llwyr gyda'r cynlluniau a gyflwynwyd 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: Cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd er lles diogelwch y ffordd.

(05) Rhaid adeiladu'r fynedfa gyda'i graddiant yn ddim mwy nag 1 mewn 20 am y 5 metr cyntaf yn ôl o ymyl agosaf y gerbydlon gyfagos.

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd er lles diogelwch y ffordd.

(06) Rhaid adeiladu'r fynedfa gyda lleiniau gwelededd 2.4 metr wrth 120 metr o bobtu. O fewn y lleiniau gwelededd ni chaniateir unrhyw beth uwch na 1 metr o uchder uwchlaw lefel y gerbydlon gyfagos.

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd er lles diogelwch y ffordd.

(07) Rhaid cwblhau'r fynedfa gyda wyneb bitwmen neu ddeunydd wynebu addas arall fel caiff ei gytuno'n ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol am y 5 metr cyntaf o ymyl agosaf y Briffordd Sirol gan sicrhau bod y system draenio dŵr wyneb wedi'i chwblhau ac yn gweithio cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma.

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd er lles diogelwch y ffordd.

(08) 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 at y dibenion hyn yn unig.

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd er lles diogelwch y ffordd.

(09) Ni chaniateir i ddŵr wyneb o gwrtil y safle arllwys i'r Briffordd sirol. Ni chaniateir cychwyn ar unrhyw ddatblygiad hyd nes y bydd manylion dylunio llawn ar gyfer draenio'r safle wedi cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo ganddo. Ni chaniateir i neb symud i fyw i'r anheddau hyd nes y bydd y cynllun a gymeradwywyd wedi ei weithredu'n llawn ac er bodd ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: Sicrhau y bydd lleoliad a dyluniad yr arwydd yn foddhaol o safbwynt amwynder.

(10) Rhaid symud y rhwyd cargo o'r safle ar ddiwedd pob dydd.

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol

(11) Mae prif bibell ddŵr gyhoeddus yn croesi safle'r datblygiad arfaethedig ac mae'r lleoliad bras wedi'i farcio ar y Cofnod Statudol o Garthffosydd Cyhoeddus sydd ynghlwm. Bydd rhaid marcio'r lleoliad yn gywir ar y safle cyn i'r gwaith ddechrau ac ni chaniateir datblygiad gweithredol o fewn 5 metr y naill ochr na'r llall i linell ganol y garthffos gyhoeddus.

Rheswm: Er mwyn gwarchod cyfanrwydd y garthffos gyhoeddus ac osgoi niwed iddi ac i ddiogelu iechyd a diogelwch preswylwyr a sicrhau na fydd llygredd na niwed i'r amgylchedd.

(12) Ni chaniateir defnyddio unrhyw offer mecanyddol neu unrhyw fath o gerbyd sy'n cynhyrchu sŵn i symud y peli zorb.

Rheswm: Er mwyn gwarchod llonyddwch yr ardal

(13) Rhaid ymgymryd â'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd o dan gais cynllunio rhif 39C561/FR.

Rheswm: Er mwyn osgoi amheuaeth

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

9. Polisiâu Eraill Perthnasol

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio
Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygiadau a Risg Llifogydd
Nodyn Cyngor Technegol 23 – Datblygu Economaidd

CCA – yr Amgylchedd Trefol a Gwledig

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 8