

7.1

Gweddill y Ceisiadau

Remainder Applications

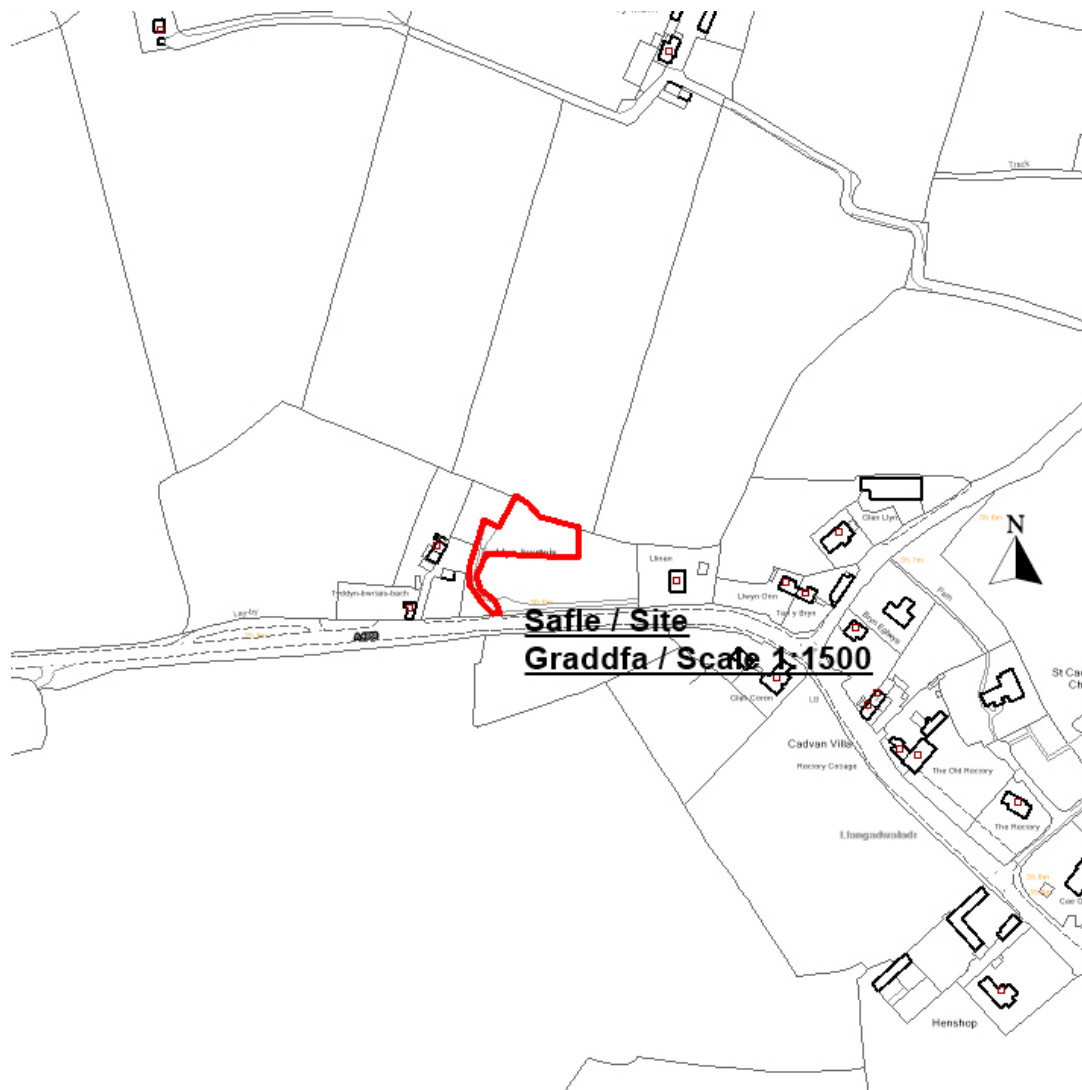
Rhif y Cais: 15C215C Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Alvan Jones

Cais llawn i godi annedd ynghyd a gosod tanc septic ar dir ger / Full application for the erection of a dwelling together with the installation of a septic tank on land adjacent to

Tyddyn Bwrtais, Llangadwaladr



Pwyllgor Cynllunio: 07/12/2016

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (SCR)

Argymhelliad:

Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Ar gais yr Aelod Lleol.

Yn ei gyfarfod ar 5^{ed} Hydref 2016, penderfynodd yr Aelodau ymweld â'r safle cyn gwneud penderfyniad ar y cais. Ymwelwyd â'r safle ar 18^{fed} Hydref 2016 a bydd yr Aelodau bellach yn gyfarwydd gyda'r safle a'r ardal o'i gwmpas.

Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 2^{il} Tachwedd, 2016 bydd yr Aelodau'n cofio i'r cais gael ei gymeradwyo'n groes i argymhelliad y swyddog am y rhesymau a ganlyn:

i) Mae'r cais yn cydymffurfio gyda Pholisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn

Mewn ymateb i'r uchod, fe ddywedwn fel a ganlyn:

Mae Polisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn yn dweud na fyddai caniatâd cynllunio ond yn cael ei ryddhau fel arfer ar gyfer anheddau sengl o fewn neu ar gyrion pentrefi a phentrefannau:-

.....Llangadwaladr....

ar yr amod na fyddai'r cynnig yn niweidio cymeriad ffisegol neu gymdeithasol yr ardal gan gadw'r meini prawf isod mewn golwg:-

1. Mae'n amlwg bod y cynnig yn rhan o'r anheddiad neu'n estyniad bychan rhesymol i'r rhan ohono sydd wedi ei ddatblygu'n barod ac ni fyddai'n ymwthio mewn modd annymunol i'r dirwedd nac ychwaith yn niweidio cymeriad a mwynderau'r ardal leol...

Mae'r annedd arfaethedig fwy na 50 o fetrau i ffwrdd o'r eiddo cyfagos, sef Llinan. Mae 71 o fetrau rhwng cornel yr annedd arfaethedig a drychiad blaen Llinan.

Mae'r rhan o Langadwaladr sydd wedi ei datblygu tua'r dwyrain i safle'r cais. Mae'r rhan o'r pentref sydd wedi ei datblygu yn cynnwys clwstwr o anheddau ger cyffordd yr A4080 gyda'r ffordd fawr Dosbarth III sy'n arwain i Fethel. Mae'r clwstwr hwn o 11 o dai yn ffurfio rhan adeiledig y pentref ac mae safle cais 130 o fetrau i ffwrdd o dalcen yr eiddo a adwaenir fel Llwyn Onn sydd ar ymyl y rhan honno o'r pentref sydd wedi ei datblygu. Oherwydd y pellteroedd hyn rhwng safle'r cais a'r rhan o Langadwaladr sydd eisoes wedi ei datblygu, nid yw'n estyniad derbyniol i'r pentref ac o'r herwydd nid yw'n ddatblygiad 'mewnlenwi' ac o'r herwydd mae'r cais yn gwrthdaro gyda Pholisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn.

Mae Polisi HP5 o'r Cynllun Datblygu Unedol yn nodi y caniateir anheddau sengl ar safleoedd 'tirlenwi' neu safleoedd derbyniol eraill sy'n uniongyrchol gyfagos i'r rhan ddatblygedig o'r anheddiad ac ar yr amod na fyddent yn achosi niwed gormodol i gymeriad y grŵp nac unrhyw ymyrraeth weledol niweidiol i'r tirlun cyfagos. O ganlyniad i'r pellter rhwng yr annedd arfaethedig a'r rhan ddatblygedig o'r pentrefan ni ystyrir y cais fel cais 'mewnlenwi' derbyniol. Gallai codi annedd at y safle hwn olygu datblygiadau preswyl pellach ar y cae a fyddai'n cael effaith niweidiol ar yr ardal leol.

Mae'r safle wedi'i leoli y tu allan i fframwaith dangosol y pentrefan o dan Bolisi HP5 y Cynllun Datblygu Unedol a stopiwyd a rhaid felly ei ystyried fel lleoliad cefn gwlad. Mae Polisi A6 Cynllun Strwythur Gwynedd, Polisi 53 y Cynllun Lleol a Pholisi HP6 y Cynllun Datblygu Unedol a stopiwyd yn caniatáu datblygiadau preswyl yng nghefn gwlad dim ond pan mae angen y gellir ei gyfiawnhau am yr annedd er mwyn gwasanaethu gofynion swyddogaethol daliad amaethyddol neu goedwigaeth. Nid yw'r cais a gyflwynir yn un ar gyfer annedd amaethyddol a does dim cyfiawnhad dros beidio â dilyn y polisiau sydd wedi'u cymeradwyo yn y cyswllt penodol hwn.

1. Casgliad

Mae'r plot yn weledol ar wahân i'r pentrefan a byddai'n cynnwys ymyrraeth annymunol i'r tirlun dynodedig gan erydu cymeriad a harddwch naturiol yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol yn groes i bolisiau a chyngor cynllunio lleol a chenedlaethol. Byddai datblygiad preswyl y llecyn hwn o dir yn ei gwneud hi'n anodd gwrthod datblygiadau preswyl pellach ar y cae gan gael effaith andwyol ar yr ardal gyfagos. Mae'r safle wedi'i leoli tu allan i ffrâm ddangosol y pentrefan o dan Bolisi HP5 o'r Cynllun Datblygu Unedol a does dim cyfiawnhad amaethyddol ar gyfer annedd ar y safle.

Mae datblygiad y safle yn annerbyniol yn nhermau gweledol ac felly nid yw'n briodol iddo gael ei ystyried fel safle eithriad ar gyfer tai fforddiadwy. Cymeradwywyd yr eiddo Llinan gan y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion yn groes i argymhelliad y Swyddog yn 2006 a bydd effaith cronns caniatáu'r datblygiadau hyn yn cael effaith niweidiol sylweddol ar gymeriad a harddwch naturiol yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol a phentrefan Llangadwaladr ei hun.

Wedi ystyried yr holl bethau uchod a'r holl ystyriaethau materol eraill fy argymhelliad yw un o wrthod gan fod datblygiad preswyl y safle hwn yn gwrthdaro â pholisiau presennol.

2. Argymhelliad

Gwrthod

(01) Mae'r plot wedi eu gwahanu oddi wrth hamled Llangadwaladr a byddai datblygu annedd yn y lleoliad hwn yn ymwthiad annymunol i'r tirwedd, sydd yn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol dynodedig, yn groes i Bolisiau A3, D1 a D29 o Gynllun Fframwaith Gwynedd, Polisiau 1, 30, 42, 48 a 50 o Gynllun Lleol Ynys Môn a Pholisiau esblygol GP1, GP2, EN2 a HP5 o'r Cynllun Datblygu Unedol a stopiwyd, ynghyd â'r cyngor a geir o fewn Polisi Cynllunio Cymru (9^{fed} Argraffiad).

(02) Mae'r awdurdod cynllunio lleol o'r farn y buasai'r bwriad yn golygu codi tŷ mewn cefn gwlad a dim tystiolaeth fod ar neb ei angen am gyfnod hir at ddibenion amaethyddiaeth neu goedwigaeth; o'r herwydd tynnai'r datblygiad yn groes i Bolisi A6 o Cynllun Fframwaith Gwynedd, Polisi 53 Cynllun Lleol Ynys Môn a'r wybodaeth a roddir yn Polisi Cynllunio Cymru (9^{fed} Argraffiad).

7.2

Gweddill y Ceisiadau

Remainder Applications

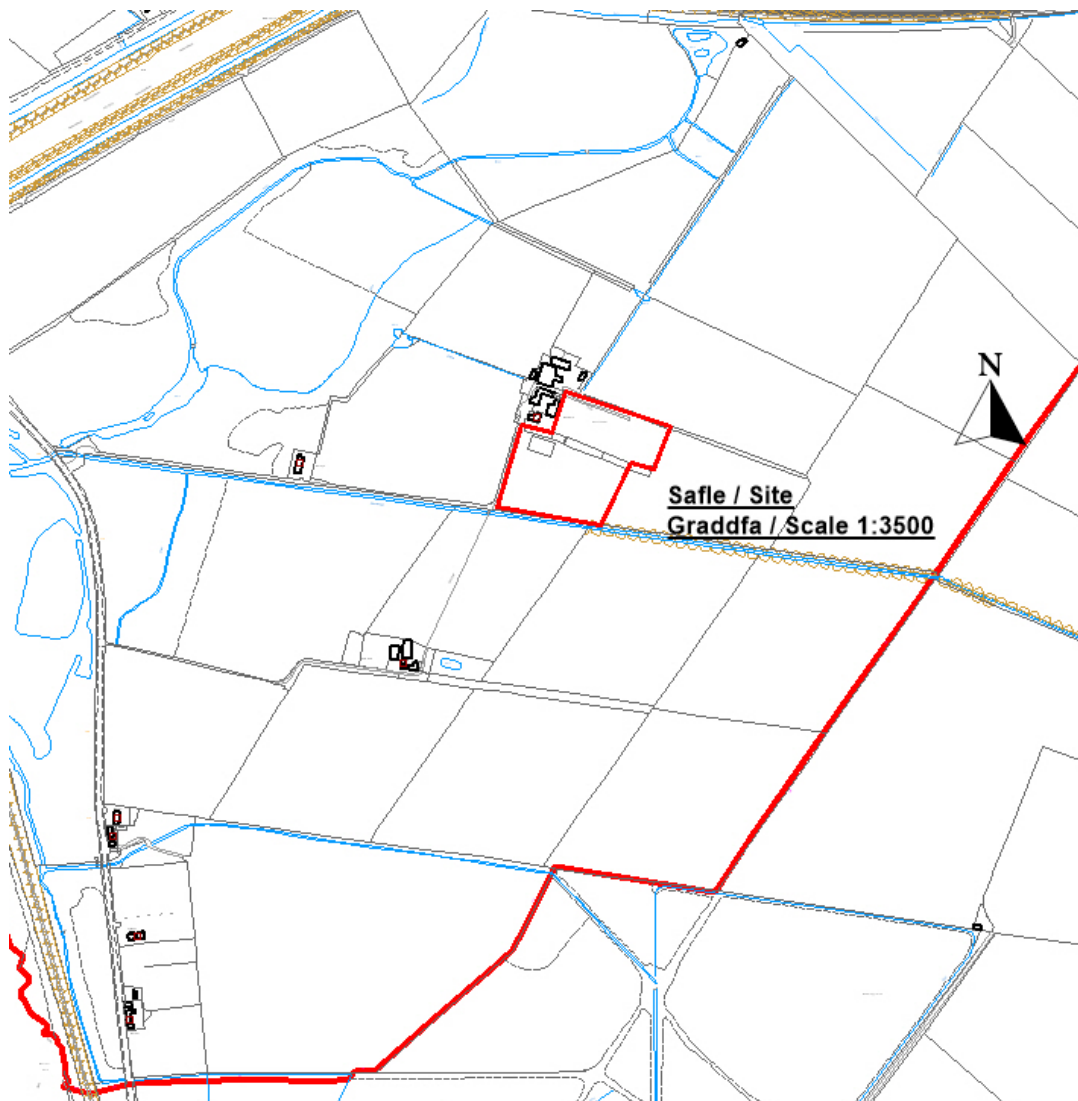
Rhif y Cais: **15C30H/FR** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Jeff Hughes

Cais llawn i newid defnydd tir amaethyddol er mwyn ymestyn y maes carafannau presennol i lleoli 14 o garfannau symudol ychwanegol ynghyd a gosod tanc septig ar dir yn / Full application for change of use of agricultural land to extend the existing caravan park to site a further 14 touring caravans together with the installation of a septic tank on land at

Pen y Bont Farm Touring & Camping, Malltraeth



Pwyllgor Cynllunio: 07/12/2016

Adroddiad gan y Pennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (SCR)

Argymhelliad:

Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

A gais yr Aelod Lleol – y Cynghorydd P Rogers

Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 2^{il} Tachwedd, 2016 fe benderfynnodd yr Aelodau ymwled a'r safle cyn dod I benderfyniad ar y cais. Ymwelwyd a'r safle ar 16 Tachwedd, 2016, a bydd yr Aelodau bellach yn gyfarwydd a'r safle a'l osodiad.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r safle 500 metr i'r dwyrain o'r A4080 ac ar gyrion anheddiad Malltraeth. Mae'n cynnwys tir amaethyddol a'r safle carafanau presennol mewn lleoliad agored. Mae'r safle i'r de o'r caeau sy'n cael eu defnyddio ar hyn o bryd ar gyfer carafanau. Mae'r safle o fewn ffin Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Cors Ddyga ac yn gyfan gwbl o fewn Parth Llifogydd C1.

Cais llawn yw hwn i newid y defnydd a wneir o dir amaethyddol er mwyn ymestyn y parc carafanau i gynnwys lleiniau ar gyfer 14 o garafanau ychwanegol

2. Mater(ion) Allweddol

Prif faterion y cais ydi a yw'r cynnig yn cydymffurfio gyda'r polisiau cyfredol a Nodyn Cyngor Technegol 15 ac a fydd y datblygiad yn cael effaith andwyol ar Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Cors Ddyga sy'n cael ei warchod.

3. Brif Bolisiau

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 - Polisi Cyffredinol
Polisi 12 - Safleoedd Teithiol Newydd
Polisi 13 - Safleoedd Teithiol
Polisi 28 - Llifogydd
Polisi 31 - Tirwedd
Polisi 33 - Cadwraeth Natur
Polisi 42 - Dyluniad

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi CH1 - Twristiaeth
Polisi CH5 - Safleoedd Carafanau Teithiol
Polisi D3 - Tirwedd
Polisi D4 - Lleoliad, Safle a Dyluniad
Polisi D29 - Dyluniad

Y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

Polisi GP1 - Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
Polisi GP2 - Dyluniad
Polisi EN1 - Cymeriad Tirwedd
Polisi EN6 - Safleoedd Cenedlaethol

Polisi TO6 - Carafanau Teithiol
Polisi SG2 - Datblygu a Llifogydd

Polisi Cynllunio Cymru, 2016, 9fed Argraffiad

Canllawiau Cynllunio Atodol - Canllawiau Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig

Nodyn Cyngor Technegol 12 - Dylunio

Nodyn Cyngor Technegol 15 - Datblygu a'r Perygl o Llifogydd

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol, y Cyngorydd P Rogers – Galw'r cais i mewn oherwydd pryderon cymunedol

Aelod Lleol, y Cyngorydd A Griffith - Dim ymateb hyd yma

Cyngor Cymuned - Dim ymateb hyd yma

Awdurdod Priffyrdd – Dim argymhelliad

Adain Ddraenio - Cyfleusterau draenio annigonol

Dŵr Cymru - Sylwadau safonol

Cyfoeth Naturiol Cymru - Gwrthwynebu

Iechyd yr Amgylchedd - Sylwadau safonol

Ymateb gan aelodau'r cyhoedd

Hysbysebwyd y cais drwy godi rhybudd ar y safle a thrwy ysgrifennu at ddeiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 9 Medi, 2016 ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad nid oedd unrhyw lythyrau gyda sylwadau wedi dod i law yn yr adran.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

15C30 – Creu safle carafanau teithiol ar Fferm Bont, Malltraeth. Caniatawyd 12:02:88

15C30A - Newid defnydd o adeilad allanol i fod yn bloc toiledau, ynghyd â gosod tanc septig newydd yn Fferm Bont, Malltraeth. Caniatawyd 04:08:88

15C30B - Addasu adeiladau allanol i greu stablau marchogaeth, merlota a chadw ceffylau yn Fferm Bont, Malltraeth. Caniatawyd 09:03:89

15C30C - Newid defnydd o dir amaethyddol i greu 8 o leiniau ychwanegol ar gyfer carafanau ynghyd ag ymestyn y safle carafanau presennol i ddarparu ar gyfer 10 llain ychwanegol yn Pen y Bont, Malltraeth - Gwrthodwyd 14/11/01

15C30D - Lleoli 10 o leiniau carafanau teithiol ychwanegol o fewn ffin y safle presennol ynghyd â newid defnydd o dir amaethyddol cyfagos i ddarparu ar gyfer 8 o leiniau pellach ar gyfer defnydd tymhorol (1 Ebrill hyd 30 Medi bob blwyddyn) a newidiadau i'r fynedfa bresennol i gerbydau yn Pen y Bont, Malltraeth - Cymeradwywyd 16/12/02

15C30E - Newid defnydd o dir ar gyfer cadw 12 carafan rhwng 30 Medi - 1 Ebrill bob blwyddyn yn Pen y Bont, Malltraeth - Cymeradwywyd 27/05/03

15C30F - Cais i benderfynu a oes angen caniatâd ymlaen llaw ar gyfer codi sied amaethyddol i gadw peiriannau yn Pen y Bont, Malltraeth - Datblygiad a Ganiateir 25/10/10

15C30G - Cais llawn i newid defnydd o dir amaethyddol i ymestyn y parc carafanau presennol i gynnwys lleoli 14 carafán deithiol ynghyd â gosod tanc septig newydd ar dir yn Pen y Bont, Malltraeth - Tynnwyd yn ôl 30/06/16

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyd-destun Polisi - Mae safle'r cais fewn o fewn ffiniau Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig Cors Ddyga. Mae'r SoDdGA yn nodedig am ei gymuned o adar bridio, ei iseldir glaswelltog llaith, ei gynefin o ddolydd gwlyb sydd dan fygythiad a ddiddordeb botanegol ei ffosydd a'i gyrsiau dŵr.

Mae Polisi 12 Cynllun Lleol Ynys Môn yn dweud na chaniateir estyniadau i safleoedd presennol, na lleiniau ychwanegol ar gyfer carafanau teithiol neu bebyll ar safleoedd, oni bai bod y cynnig yn cydymffurfio gyda meini prawf rhestredig. Un o'r meini prawf (v) yw na fydd y cynnig yn amharu ar safle neu ardal o ddiddordeb ecolegol, gwyddonol neu archeolegol. Yn eu hymateb i'r ymgynghoriad mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi gwrthwynebu'r cynnig oherwydd yr effeithiau tebygol ar SoDdGA Cors Ddyga ac nid ydynt yn ystyried y gellid addasu'r cynnig mewn unrhyw ffordd a fyddai'n cael gwared ar eu pryderon.

Mae Polisi 33 Cynllun Lleol yn datgan y bydd y Cyngor "yn gwrthod caniatáu unrhyw ddatblygiad a fydd yn cael effaith annerbyniol ar unrhyw SoDdGA naill ai'n uniongyrchol neu'n anuniongyrchol ...".

Mae Polisi TO6 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd yn datgan na roddir caniatâd i safleoedd newydd ar gyfer carafanau teithiol neu bebyll, nac i estyn safleoedd cyfredol nac i leiniau ychwanegol ar gyfer carafanau teithiol neu bebyll oni bai nad ydynt yn achosi niwed annerbyniol i'r amgylchedd.

Mae Polisi EN6 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd yn datgan bod y bydd raid rhoi sylw arbennig i ddatblygiad sy'n debygol o arwain at beryg i Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig neu a all gael effaith andwyol ar fath safle, ac na roddir caniatâd oni bai bod y rhesymau dros y datblygiad yn amlwg yn gorbwysu'r gwerth y safle ei hun.

Mae'r caeau sy'n agos at y datblygiad arfaethedig yn addas ar gyfer adar sy'n bridio ar laswelltir llaith isel ac sydd angen tirwedd agored a llongydd. Bydd unrhyw ddatblygiad i mewn i'r SoDdGA - gan gynnwys unrhyw blanhigion sydd dros 1.5m o uchder ar gyfer sgrinio - yn cael effaith ar addasrwydd yr ardal ar gyfer adar nythu a phosiblirwydd o golli bioamrywiaeth. Bydd y maes carafanau ar agor yn ystod y tymor bridio i adar yn y gwanwyn a'r haf sy'n cyd-ddigwydd â'r tymor bridio ar gyfer y rhywogaethau sy'n nodwedd o'r safle hwn. Byddai'r datblygiad arfaethedig nid yn unig yn lleihau arwynebedd y tir oddi ar y SoDdGA ond efallai'n cynyddu effeithiau tarfu mewn caeau cyfagos o fewn y SoDdGA ac felly'n peryglu cyfanrwydd y safle.

Mae'r bwriad felly'n groes i Bolisi 12 a Pholisi 33 yng Nghynllun Lleol Ynys Môn a Pholisi TO6 a Pholisi EN6 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

Llifogydd - Mae'r cynnig wedi ei leoli o fewn parth C1, fel y'i diffiniwyd gan y map cyngor datblygu (argae). Mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi dweud yn eu hymateb bod y wybodaeth yn eu map llifogydd, sy'n cael ei ddiweddarau bob chwarter, yn cadarnhau bod y safle o fewn yr amlinelliad llifogydd eithafol.

Mae Polisi 28 Cynllun Lleol yn nodi y gwrthodir ceisiadau ar gyfer datblygu "mewn ardaloedd sy'n agored i orlifiadau llanw neu lifogydd afon" neu "a fyddai'n golygu colli gorlifdir naturiol".

Nod TAN 15 : Datblygu a'r Perygl o Llifogydd yw:

- Cyfeirio datblygiadau newydd i ffwrdd o'r ardaloedd hynny lle mae perygl mawr o lifogydd
- Lle mae'n rhaid ystyried ceisiadau mewn ardaloedd risg uchel (parth C) dim ond y datblygiadau hynny y gellir eu cyfiawnhau ar sail y profion a amlinellir yn Adrannau 6 a 7 a leolir o fewn ardaloedd o'r fath.

Mae paragraff 6.2 yn TAN 15 yn nodi y dylid cyfeirio datblygiadau newydd i ffwrdd o ardaloedd sydd o fewn parth C a thuag at dir ym mharth A, neu fel arall i barth B, lle bydd llifogydd afonol neu arfordirol yn llai o broblem ... Ni ellir cyfiawnhau datblygiad, gan gynnwys seilwaith trafndiaeth, oni bai y gellir dangos :-

i) ei fod wedi ei leoli ym mharth C i gynorthwyo neu i fod yn rhan o gynllun adfywio gan yr awdurdod lleol neu strategaeth gan yr awdurdod lleol i gynnal anheddiad; neu

ii) bod ei leoli ym mharth C yn angenrheidiol er mwyn cyfrannu at amcanion cyflogaeth allweddol a gefnogir gan yr awdurdod lleol, a phartneriaid allweddol eraill, er mwyn cynnal anheddiad neu ranbarth;

ac

iii) ei fod yn gydnaws â nodau PCC ac yn cwrdd â'r diffiniad o dir a ddatblygwyd eisoes (ffig 2PPW); a

iv) bod canlyniadau posib unrhyw lifogydd ar gyfer y math penodol o ddatblygiad wedi cael eu hystyried, ac y cafwyd nhw'n dderbyniol o ran y meini prawf a gynhwysir yn adrannau 5 a 7 ac atodiad 1.

Mae'r cynnig yn bodloni meini prawf (ii) o'r profion a restrir ym mharagraff 6.2 gan y bydd yn cyfrannu at gyfleusterau cyflogaeth a thwristiaeth yn yr ardal drwy ddenu mwy o ymwelwyr i'r ardal. Fodd bynnag, nid yw'r bwriad yn bodloni meini prawf (iii) na (iv) y prawf gan fod safle'r cais yn dir amaethyddol sydd heb ei ddatblygu o'r blaen ac mae'r asiant wedi cadarnhau nad yw'n fodlon gwario'r arian ar gyflwyno Asesiad Canlyniadau Llifogydd.

Yn unol â Ffigur 2, Adran 5, TAN 15 mae safle carafanau teithiol yn cael ei gategoreiddio fel datblygiad hynod fregus.

Felly, ni ellir cefnogi'r cynnig gan nad yw'n cydymffurfio â gofynion TAN 15

7. Casgliad

Bydd y cynnig, oherwydd ei natur a'i leoliad, yn cael effaith andwyol ar Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig Cors Ddyga. Nid yw'r bwriad yn cydymffurfio â gofynion Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a'r Perygl o Lifogydd, ac felly argymhellir gwrthod.

8. Argymhelliad

Refuse

(01) Mae safle'r cais o fewn parth C1, fel y'i diffinnir gan y Mapiau Cyngor Datblygu y cyfeirir atynt o dan Nodyn Cyngor Technegol 15 'Datblygu a'r Perygl o Lifogydd' (Gorffennaf 2004). Mae'r cynnig felly'n groes i Bolisiâu 1 a 28 y Cynllun Lleol Ynys Môn a Pholisiâu GP1 ac SG2 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd a'r cyngor ym Mholisi Cynllunio Cymru (9^{fed} Argraffiad) a Nodyn Cyngor Technegol 15 - Datblygu a'r Perygl o Lifogydd (Gorffennaf 2004).

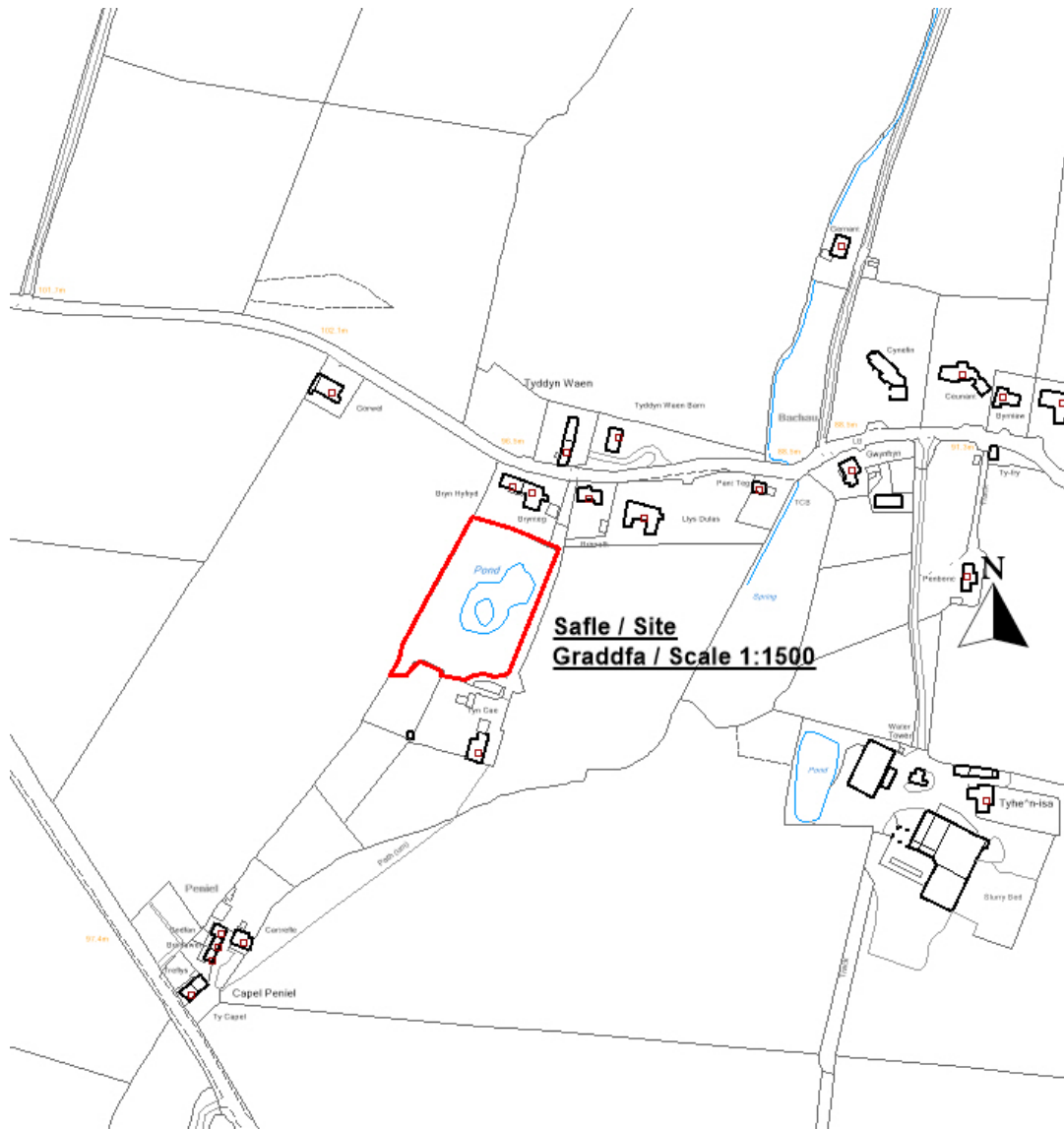
(02) Bydd y cynnig yn effeithio ar natur agored yr ardal, sydd wedi'i dynodi'n Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig ac fe allai effeithio ar ei ddiddordeb adaregol. Mae'r cynnig felly'n groes i Bolisi 12 a Pholisi 33 y Cynllun Lleol a Pholisi TO6 a Pholisi EN6 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd a'r cyngor ym Mholisi Cynllunio Cymru (9^{fed} Argraffiad) .

Rhif y Cais: **25C242** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Gordon Sutherland

**Cadw pwll ynghyd a gwaith draenio yn / Retention of pond together with drainage works at
Tyn Cae, Coedana, Llanerchymedd**



Pwyllgor Cynllunio: 07/12/2016

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (IWJ)

Argymhelliad:

Caniatáu.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Ar gais yr Aelod Lleol – Y Cynghorydd Kenneth P Hughes.

Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 2^{il} Tachwedd, 2016 fe benderfynnodd yr Aelodau ymwled a'r safle cyn dod I benderfyniad ar y cais. Ymwelwyd a'r safle ar 16 Tachwedd, 2016, a bydd yr Aelodau bellach yn gyfarwydd a'r safle a'l osodiad.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r cynnig yn un i gadw pwll a gwaith draenio cysylltiedig. Ers i'r gwaith gael ei wneud ar y safle, mae'r cais wedi cael ei gyflwyno fel un ôl-weithredol.

Mae safle'r cais wedi'i leoli mewn ardal wledig yng Nghoedana, Llannerch-y-medd. Gwnaed y gwaith datblygu ar dir amaethyddol y tu allan i gwrtil Tyn Cae, Llannerch-y-medd. Mae'r safle wedi ei amgylchynu gan wrychoedd ynghyd â ffens bren sydd wedi ei chodi ar y ffin ogleddol.

Mae'r pwll yn nodwedd synthetig ac mae oddeutu 46 metr o hyd, 24 metr o led, ag arwynebedd oddeutu 760 metr sgwâr ac mae oddeutu 0.45 metr ar ei ddyfnaf.

2. Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol yw a ydyw'r datblygiad yn dderbyniol ai peidio o ran ei ffaith ar fwynderau'r ardal, eiddo cyfagos ac edrychiad yr ardal.

3. Prif Bolisiâu

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 30 – Tirlunio

Polisi 42 – Dylunio

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi D4 - Amgylchedd

Cynllun Datblygu Unedol wedi'i Stopio

Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu

Polisi GP2 – Dylunio

Polisi EN1 - Tirlunio

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Y Cynghorydd Kenneth P Hughes – Gofyn i'r cais gael ei gyfeirio i'r Pwyllgor Cynllunio i'w benderfynu. Pryderon ynghylch y risg o lifogydd i eiddo cyfagos.

Y Cynghorydd John Griffith – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Y Cyngorydd Llinos Medi Huws - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Cyngor Cymuned – Yn gwrthwynebu am y rhesymau canlynol:

- i. Y gwaith datblygu wedi'i wneud cyn cael caniatâd cynllunio
- ii. Mae'r pwll yn fawr
- iii. Pryderon y bydd y pwll yn gorlifo ac yn achosi llifogydd mewn eiddo cyfagos
- iv. Arogleuon drwg yn dod o'r pwll

Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol –

Pryderon ynghylch rhywogaethau a ddiogelir a phresenoldeb madfallod cribog. Fodd bynnag, daw'r datblygiad â buddion o ran bywyd gwyllt ac amrywiaeth ecolegol yn lleol.

Iechyd yr Amgylchedd – mae'r adran wedi cadarnhau na chafwyd unrhyw gwynion fod y datblygiad wedi achosi unrhyw niwsans, materion iechyd cyhoeddus neu faterion a all fod wedi effeithio ar weithrediad unrhyw systemau draenio a thanciau septig cyfagos. Cafwyd ar ddeall bod yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi ymgynghori gyda Chyfoeth Naturiol Cymru mewn perthynas â'r datblygiad.

Cyfoeth Naturiol Cymru – Dim wedi mynegi unrhyw bryderon ynghylch llifogydd. Dim ymateb wedi i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ddarparu manylion pellach am rywogaethau a ddiogelir.

Draenio - Ymddengys y cynnig yn foddhaol mewn egwyddor. Mae'r pwll wedi cael ei ffurfio islaw lefel gorffenedig y ddaear ac nid os unrhyw dystiolaeth bod dŵr o gyrsgiau dŵr neu ffosydd cyfredol yn mynd i mewn iddo. Mae lefelau'r dŵr yn y pwll fe ymddengys, yn adlewyrchu lefel y trwythiad dŵr daear cyfredol a'r unig lif ychwanegol sy'n mynd iddo yw'r llif o'r tir uchel cyfagos; rheolir hyn gyda draeniau hidlo a'r pwll a chânt eu cyfeirio wedyn i arllwysfa addas.

Swyddog Llwybrau – Dim sylwadau

Awdurdod Prifffyrdd Lleol – Dim sylwadau i'w cynnig oherwydd ni fydd unrhyw ddefnydd ychwanegol o'r briffordd gyhoeddus yn gysylltiedig â'r defnydd y bwriedir ei wneud o'r safle.

Ymateb i Gyhoeddusrwydd

Derbyniwyd nifer o lythyrau ac mae'r prif bwyntiau a godwyd wedi eu crynhoi isod:

- Mae'r pwll yn fawr ac mae'n cael effaith andwyol a'r garthbyllau a thanciau septig cyfagos
- Gallai'r datblygiad gael effaith ar breimymau yswiriant eiddo cyfagos
- Nid yw'r angen ar gyfer pwll mor fawr wedi cael ei brofi
- Mae tai cyfagos mewn perygl o lifogydd oherwydd y pwll
- Mae lefelau tir wedi cael eu codi
- Mae'r pwll yn gorlifo i'r system ddraenio leol ac ni fedr ymdopi gyda'r dŵr ychwanegol. Mae'r llif ychwanegol o ddwr yn llifo i lawr o'r brif ffordd tuag at eiddo preswyl gan achosi perygl i yrwy a cherddwyr

- Mae'r ffens yn fawr
- Nid yw'r pwll yn nodwedd naturiol yn y tir ac nid oes unrhyw bwrpas iddo. Ymhellach, nid yw'r pwll naill ai'n sicrhau cadwraeth cymeriad, amwynder neu fywyd gwyllt y tir lleol a'r cyrsiau dwr ac nid yw'n eu gwella ychwaith
- Pryderon y gallai'r pwll achosi risg o safbwynt iechyd a diogelwch i drigolion lleol a phobl sy'n cerdded ar hyd llwybr cyhoeddus cyfagos
- Cae oedd y tir lle mae'r pwll wedi'i leoli yn flaenorol
- Mae'r pwll wedi cael ei ffurfio dros gyfnod o flynyddoedd
- Dim problemau gyda dŵr wyneb cyn i'r pwll gael ei greu
- Dulliau eraill ar gael i ddelio gyda dŵr wyneb yn hytrach na chreu pwll
- Nid yw'r darluniadau'n nodi bod unrhyw fodd o leihau / stopio'r llif o ddŵr i'r pwll ac mae hynny'n codi pryderon ynghylch llifogydd

- Dim dimensiynau neu gyfrifiadau wedi cael eu cyflwyno gyda'r cynlluniau sy'n dangos y gall y system dwr wyneb ymdopi gyda'r dŵr ychwanegol
- Mae arogleuon drwg yn dod o'r pwll
- Pryderon y bydd y pwll yn cael ei ddefnyddio i ddibenion masnachol

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r effaith a gaiff y datblygiad o bosib ar fwynderau preswyl yr ardal ac eiddo cyfagos yn fater allweddol wrth wneud penderfyniad ar y cynnig hwn.

Yn ogystal, rhaid ystyried a fyddai'r datblygiad yn cael effaith annerbyniol ai peidio ar y dirwedd.

Nid oedd y manylion fel y'u cyflwynwyd yn wreiddiol yn dderbyniol. Derbyniwyd cynlluniau a manylion pellach ac ystyrir bod y rhain yn ddigonol i fedru gwneud penderfyniad ar y cais. Mae'r manylion hyn sy'n ymwneud â manylebau draenio wedi bod yn destun ail ymgynghoriad sydd wedi arwain at oedi gyda phenderfynu ar y cais.

Yn ôl yr ymgeisydd, chafodd y pwll mo'i greu fel nodwedd dwr addurniadol ond fel pwll teneuo sy'n cynnwys dŵr sy'n llifo ar y tir. Bydd dŵr wedyn yn gwasgaru drwy'r broses anweddu a threiddiad.

Ystyrir bod digon o le ar y safle ar gyfer y datblygiad. Ystyrir bod ei leoliad, ei ddyluniad a'i faint yn dderbyniol ac na fydd yn amharu ar fwynderau'r ardal nac ychwaith ar eiddo preswyl lleol.

Mae'r sgrin a ddarperir rhwng y datblygiad a'r tai annedd cyfagos yn lliniaru unrhyw effaith. Mae'r sgrin yn cynnwys y gwrychoedd cyfredol ynghyd â ffens bren a oedd eisoes wedi ei chodi. Er nad yw'r ffens hon yn rhan o'r cais, mae manylion am ei gwneuthuriad wedi cael eu cynnwys fel rhan o'r cais ac o'r herwydd, cynhaliwyd asesiad o'i heffaith a'i lleoliad fel rhan o'r broses o benderfynu ar y cais.

Ystyrir nad yw'r ffens, sydd oddeutu 2 fetr o uchder yn cael effaith andwyol ar yr ardal nac ychwaith ar fwynderau deiliaid eiddo cyfagos. Yn wir, fel y dywedwyd eisoes, mae'r ffens yn lliniaru'r effaith rhwng y datblygiad ac eiddo cyfagos.

Yn ychwanegol, mae gwelliannau i'r gwrychoedd ar y ffin ogleddol wedi cael eu cynnig fel rhan o'r cais.

Nid ystyrir bod y pwll, oherwydd ei faint a'i leoliad yn y cefn gwlad, yn cael effaith niweidiol ar y dirwedd.

Oherwydd bod y pwll islaw lefel y ddaear, ystyrir nad yw'r weladwy yn y dirwedd ac o ganlyniad, nid yw'n cael effaith andwyol ar gymeriad ac edrychiad yr Ardal Dirwedd Arbennig.

Nodir o gynnwys yr ohebiaeth a gafwyd yn sgil y cyhoedduswydd a roddwyd i'r cais, bod pryderon mawr wedi codi mewn perthynas â llifogydd.

Fel rhan o'r broses o benderfynu ar y cais, ymgynghorwyd gyda Chyfoeth Naturiol Cymru ynghyd ag adain ddraenio'r Awdurdod drwy gydol y broses ymgeisio a rhoddwyd gwybod iddynt am bryderon y gwrthwynebwyr.

Pan mae'n glawio'n drwm a lefel y dŵr yn codi, mae draen hidlo gorlif yn caniatáu i ddŵr ollwng o'r pwynt hwnnw i'r cwrs dwr cyfredol sydd tua gogledd ddwyrain y pwll. Bydd dwr o'r cwrs dwr cyfredol wedyn yn gollwng i'r prif ddaen ar gyfer dwr wyneb.

Mae byndiau wedi cael eu hadeiladu er mwyn ailgyfeirio'r dŵr wyneb i'r cwrs dwr cyfredol. Ymhellach, mae'r ymgeisydd wedi dweud ei fod yn bwriadu adeiladu bwnd ar y ffin ogleddol rhwng y pwll a'r eiddo cyfagos er mwyn siŵr y bydd unrhyw ddŵr ychwanegol yn cael ei gyfeirio i'r cwrs dŵr cyfredol.

Mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi cadarnhau nad ydynt yn dymuno cyflwyno unrhyw sylwadau ac nid ydynt wedi codi unrhyw bryderon o ran llifogydd. Ymhellach, mae'r adran ddraenio wedi dod i'r casgliad bod y 'cynnig yn ymddangos yn foddhaol mewn egwyddor. Mae'r pwll wedi cael ei ffurfio islaw lefel gorffenedig y dddear ac nid os unrhyw dystiolaeth bod dŵr o gyrsgiau dwr neu ffosydd cyfredol yn mynd i mewn iddo. Mae lefelau'r dŵr yn y pwll fe ymddengys, yn adlewyrchu lefel y tabl dwr daear gyfredol a'r unig lif ychwanegol sy'n mynd iddo yw'r llif o'r tir uchel cyfagos; rheolir hyn gyda draeniau hidlo a'r pwll a chânt eu cyfeirio wedyn i arllwysfa addas'.

Rhaid pwysleisio mai mater sifil nad oes wnelo fod ddim â'r broses gynllunio yw difrod i eiddo. Hefyd, mae'r effaith a gaiff datblygiad ar danciau septig a charthbyllau yn fater sydd y tu allan i'r broses gynllunio.

Mae'r Awdurdod Priffyrdd Lleol wedi dweud nad ydynt yn dymuno gwneud unrhyw sylwadau ar y cais oherwydd ni fydd unrhyw ddefnydd ychwanegol yn cael ei wneud o'r briffordd gyhoeddus yn ei sgil. Yn ogystal, mae'r swyddog llwybrau wedi cadarnhau nad oes ganddo unrhyw sylwadau ar y cais.

Nodwyd nad oes unrhyw arolwg o rywogaethau a ddiogelir wedi cael ei gyflwyno fel rhan o'r cais. Serch hynny, mae Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol y Cyngor wedi dweud y daw'r datblygiad 'a buddion o ran bywyd gwyllt ac amrywiaeth ecolegol yn lleol'. O'r herwydd, ystyrir y bydd y datblygiad yn annog bioamrywiaeth ac yn dod â buddion ychwanegol o ran bywyd gwyllt. Bydd unrhyw niwed a wneir i rywogaethau a ddiogelir yn cael sylw dan y ddeddfwriaeth berthnasol.

Cyflwynir y cais ar gais yr Awdurdod Cynllunio Lleol ac yn unol â chyngor Llywodraeth Cymru yn Nodyn Cyngor Technegol 9: Gorfodi Rheolaeth Gynllunio yn dilyn ymchwiliad gorfodaeth i'r mater.

Mae'r cyngor a geir ar faterion o'r fath ym mharagraff 9 Nodyn Cyngor Technegol (Cymru) 9: Gorfodi Rheolaeth Gynllunio yn nodi

'Lle bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol o'r farn ei bod yn debygol y câi caniatâd cynllunio diamod ei roi ar gyfer datblygiad sydd eisoes wedi'i gyflawni, y ffordd iawn o fynd ati yw awgrymu i'r person sy'n gyfrifol am y datblygiad diawdurdod y dylent gyflwyno cais ôl-weithredol am ganiatâd cynllunio, a hynny'n gyflym.'

Nid yw'r ffaith a gafodd y datblygiad anawdurdodedig ei gyflawni'n fwriadol ai peidio'n berthnasol. Beth bynnag, nid yw'n drosedd i wneud gwaith datblygu heb gael y caniatâd cynllunio angenrheidiol yn gyntaf. Mae yna ddarpariaethau yn y Ddeddf sy'n caniatáu ar gyfer cyflwyno cais ôl-weithredol am ganiatâd.

Nid ystyrir y byddai'n ddoeth nac er budd ehangach y cyhoedd i'r Awdurdod Cynllunio Lleol gymryd camau gorfodaeth gynllunio ffurfiol yn yr achos hwn, waeth beth oedd y cymhelliant ac a weithredwyd yn fwriadol neu fel arall.

Er y gellir dadlau bod gan unrhyw ddatblygiad y potensial i niweidio mwynderau deiliaid eiddo cyfagos neu gymeriad yr ardal leol, y cwestiwn y mae'n rhaid ei ofyn ydyw a yw'r effaith hwnnw mor niweidiol fel ei fod yn cyfiawnhau gwrthod y cais. Wedi pwyso a mesur, nid ystyrir bod y datblygiad anawdurdodedig hwn am gael effaith mor andwyol fel y gellir cyfiawnhau ei wrthod. Ymhellach, nid ystyrir y gellid cyfiawnhau ei wrthod mewn apêl.

Mae'r cais sy'n cael ei drafod yma wedi cael ei ystyried yn wyneb cyngor a roddwyd yn Nodyn Cyngor Technegol (Cymru) 9: Gorfodi Rheolaeth Gynllunio ynghyd â'r holl ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill. Yn unol â'r cyngor sydd wedi ei gynnwys yn y ddogfen hon.....

'Dylai'r camau gorfodi fod yn gymesur â'r rheolau cynllunio sydd wedi'u torri; mae'n amhriodol fel arfer cymryd camau gorfodi ffurfiol yn erbyn achos o dorri rheolau dibwys neu dechnegol nad yw'n peri unrhyw niwed i amwynder cyhoeddus. Dylid anelu at gywiro effeithiau torri'r rheolau cynllunio ac nid cosbi'r person(au) sy'n eu torri. Hefyd, ni ddylid cymryd camau gorfodi dim ond er mwyn cysoni datblygiad na cheisiwyd caniatâd ar ei gyfer ond sydd, fel arall, yn dderbyniol'.

7. Casgliad

Mae safle'r cais wedi'i leoli mewn ardal wledig ac ystyrir bod datblygiad fel hyn yn dderbyniol mewn ardaloedd o'r fath. Cymerwyd mwynderau deiliaid eiddo preswyl cyfagos i ystyriaeth, fodd bynnag, nid ystyrir y gellid gwrthod y cais ac amddiffyn hynny mewn apêl. Mae'r ystyriaethau draenio a llifogydd wedi cael eu hasesu gan Gyfoeth Naturiol Cymru ynghyd â'r Adain Ddraenio ac nid ydynt wedi gwrthwynebu mewn unrhyw fodd i'r cynllun.

Wedi ystyried yr holl bolisiâu cynllun, yr holl ffeithiau perthnasol a'r ystyriaethau cynllunio, ystyrir y dylid caniatáu'r cais.

8. Argymhelliad

Caniatáu'r cais am y rhesymau a ganlyn:

(01) Bydd gwaith ar y datblygiad a ganiateir yma'n cael ei wneud yn gwbl unol â'r cynllun(iau) a gyflwynwyd isod dan gais cynllunio cyfeirnod 25C242

Rhif y Darluniad /y Ddogfen	Dyddiad Derbyn	Disgrifiad o'r Cynllun
2204:14:3a	01/02/2016	Cynllun o'r Safle Arfaethedig
2204:1:3	01/02/2016	Cynllun o'r Safle Arfaethedig
2204:14:1	01/02/2016	Cynllun Lleoliad
2204:14:2	01/02/2016	Cynllun o'r Safle cyn Adeiladu
2204:14:2	01/02/2016	Cynllun o'r Llwybr Llifogydd cyn Adeiladu

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, ar yr amod na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

9. Polisiâu Eraill

Polisi Cynllunio Cymru (Rhif 9)

Nodyn Cyngor Technegol 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur

Nodyn Cyngor Technegol 9: Gorfodi Rheolaeth Cynllunio

CCA: Cyfarwyddyd Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig

7.4 Gweddill y Ceisiadau

Remainder Applications

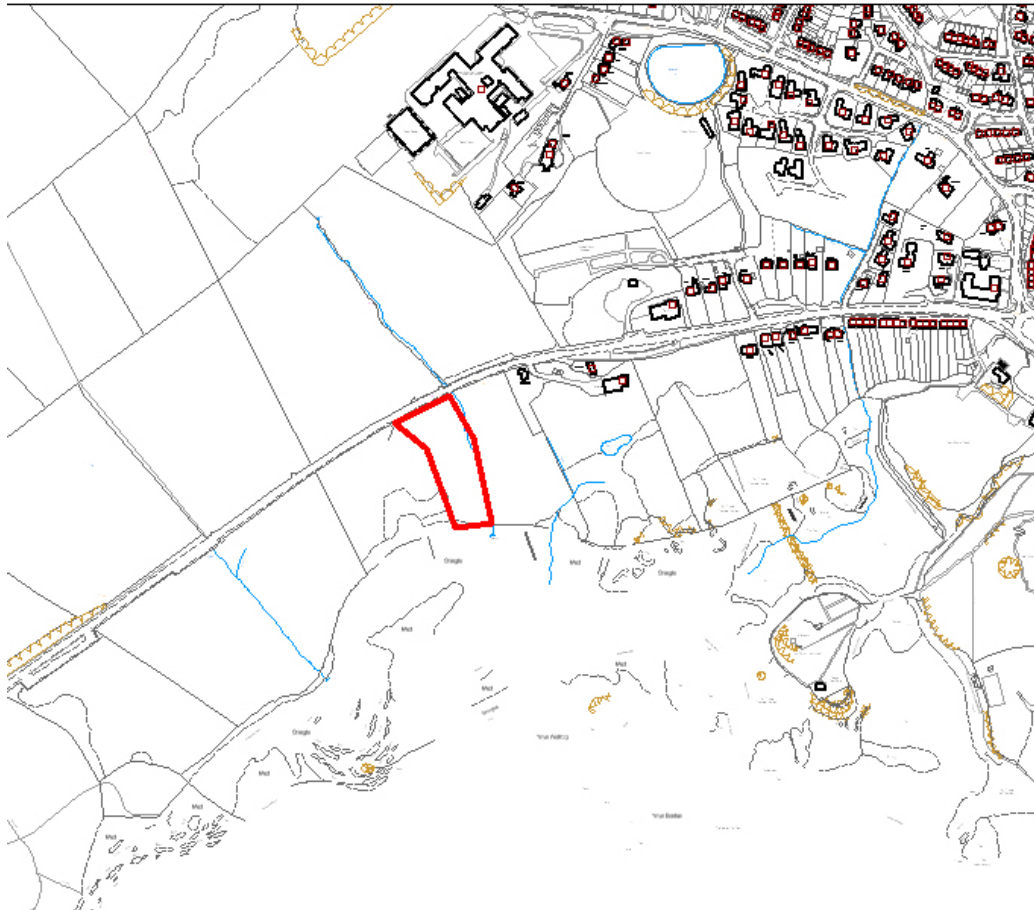
Rhif y Cais: 39C561/FR/TR Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr George Ulrich

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

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



Pwyllgor Cynllunio: 07/12/2016

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (GJ)

Argymhelliad:

Gwrthod

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, dymchwel ac ailadeiladu 180 metr o wal gerrig ac adeiladu maes parcio a chaban derbyn ar dir ger The Lodge, Ffordd Caergybi, Porthaethwy.

Mae'r ymgeisydd yn ceisio caniatâd cynllunio ar gyfer gwaith i hwyluso defnyddio'r tir ar gyfer canolfan zorbio lawr allt. Mae'r gweithgaredd yn golygu 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 ar uchder o 1.2m
- Cyfleuster EcoGrid ar gyfer parcio 10 car ym mhen uchaf y safle
- Gosod gwaith trin
- Adeiladu mynedfa newydd i gerbydau
- Dymchwel 180 metr o'r wal gerrig a'i hailadeiladu a'i gosod yn ôl 4.5 metr i mewn i'r safle sydd ar oleddf

Mae'r safle wedi'i leoli o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol, mewn cae amaethyddol sydd ar lethr ac 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, yr effaith ar Adeiladau Rhestredig sydd gerllaw a'r arfordir ac a yw'n cael effaith ar fwynderau eiddo cyfagos.

3. Brif 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 41 – Cadwraeth Adeiladau
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 22 – Datblygiadau agos i Adeiladau Rhestredig
Polisi D29 - Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol wedi ei atal

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 Leoedd Parcio
Polisi TO1 – Atyniadau Newydd ac Estyniadau/Atyniadau Presennol
Polisi TO11 – Cyfleusterau Chwaraeon a Hamdden
Polisi EN2 – Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol
Polisi EN8 – Datglydiad ar yr Arfordir
Polisi EN13 - Cadwraeth Adeiladau

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 Cynghorydd Meirion Jones) – Galw'r cais i mewn i'w benderfynu gan y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion

Aelod Lleol (Y Cynghorydd Jim Evans) – Galw'r cais i mewn i'w benderfynu gan y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion

Aelod Lleol (Y Cynghorydd Alun Mummery) – Galw'r cais i mewn i'w benderfynu gan y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion

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

Asiantaeth Cefnffyrdd Llywodraeth Cynulliad Cymru - 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 ac o fewn amgylchedd Adeiladau Rhestredig. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 2 Tachwedd, 2016. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad roedd 365

o lythyrau wedi dod i law yn gwrthwynebu'r cais ac 85 yn cefnogi.

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 cynsail 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 gwylt ar dir cyfagos

- Nid hwn yw'r 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: -

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

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim hanes cynllunio perthnasol

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Y Safle

Mae safle'r cais y tu allan i ffin ddatblygu Porthaethwy, mewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol, o fewn cae amaethyddol sydd ar lethr ac 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 Derbynfa

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 y caban er mwyn ei sgrinio 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.

Byddai mynedfa newydd i gerbydau'n cael ei hadeiladu gyda llain welededd 4.5 metr x 90 metr sy'n golygu dymchwel 180 metr o'r wal gerrig hanesyddol a chodi wal arall yn ei lle a fyddai wedi ei gosod 4.5 i mewn i'r safle sydd ar oleddf.

Mae'r cynnig yn cynnwys darpariaeth ar gyfer hyd at 10 o geir a defnyddio system eco-grid.

Ystyriaethau Priffyrdd

Mae Asiantaeth Cefnffyrdd Llywodraeth Cynulliad Cymru wedi cadarnhau eu bod yn cefnogi'r cais gydag amodau wedi eu 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 9, Tachwedd 2016)

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 storffeydd), 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 bolisiau cynllunio.

7.2.2 Mae'n rhaid i awdurdodau cynllunio sicrhau bod dealltwriaeth o'r 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 ffyrdd 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

11.1.7 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 9) Tachwedd 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

Mae Adrannau 16 & 66 (1) Deddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990 yn gosod dyletswydd gyffredinol i roi sylw arbennig i gadwraeth adeiladau rhestredig neu eu hamgylchedd neu unrhyw nodweddion o ddiddordeb pensaernïol neu hanesyddol arbennig sydd ganddynt.

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 datblygu 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 (dros 300 metr) 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.

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 yrwyr 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 Afon Menai a'r pontydd. Mae'r safle'n weladwy ar unwaith wrth fynd ar y llwybr o'r A5 lle mae'n weladwy yng nghyd-destun Pont Britannia, Afon Menai a chaeau amethyddol. Yn bellach ar hyd y llwybr, tuag at Afon Menai gellir gweld y safle'n fewndirol ac mae'n llai amlwg mewn perthynas â'r golygfeydd o Afon Menai a'r pontydd. Mae'r effaith ar olygfeydd o'r rhan fechan hon o'r llwybr Arfordirol i'r ddau gyfeiriad yn debygol o fod yn gymedrol – sylweddol sy'n arwain at

ddirwywiad amlwg yn yr olygfa.

Yr Effaith ar y Dirwedd

Prif ddiben yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol yw cadw a gwella harddwch naturiol yr ardal ddynodedig. Mae'r posibilrwydd o effeithiau andwyol ar ansawdd weledol, llonyddwch a mynediad i'r AHNE wedi eu nodi yn y disgrifiad gwaelodlin a Pholisïau Cynllun Rheoli'r AHNE. Mae'r datblygiad yn cymryd ardal gymharol fach o dir ac mae'r ardal a allai gael ei heffeithio wedi ei chyfyngu i 500m. Ni fyddai unrhyw goed na gwrychoedd yn cael eu tynnu; fodd bynnag, byddai mân newid topograffig i'r lle parcio a'r bwnd o amgylch yr adeilad yn cael effaith sylweddol ar y rhan bertnasol o'r safle. Byddai adlinio'r wal yn creu ymyl syth i'r safle yn hytrach na'r ffin gyfredol sy'n crymu'n ysgafn. Mae'r ffens gyfochrog a'r rhwyd yn cyflwyno ffurfiau sy'n annodweddiadol yn y lleoliad.

Byddai'r gwaith adeiladu yn sgil adlinio'r wal derfyn a'r effaith weithredol yn effeithio ar lonyddwch yr ardal a byddai'r effaith fwyaf ger Afon Menai lle mae'r symudiadau ar yr A5 yn llai arwyddocaol.

Byddai newid o faint canolig yn y dirwedd leol yn arwain at effeithiau cymedrol-sylweddol o fewn yr amgylchedd agos, gan leihau i effaith fychan-cymedrol yn bellach i ffwrdd o'r lleoliad ei hun.

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.

Ni ellir dweud bod y cynnig yn 'gwarchod neu'n gwella' yr AHNE ac felly nid yw'n cydymffurfio â Pholisi 30 yng Nghynllun Lleol Ynys Môn na Pholisi EN2 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

Yr Amgylchedd Adeiledig a Chadwraeth Adeiledig

Byddai'r datblygiad yn cael effaith ar y wal derfyn gerrig ar gyfer Cefnffordd yr A5 yn y lleoliad sensitif iawn hwn ac ar gadwraeth neu wella amgylchedd y ddau adeilad rhestredig eiconig (Pont Grog y Borth – Graddfa 1).

Rhaid rhoi ystyriaeth i Adran 66 (1) sy'n rhoi sylw arbennig i ddymunoldeb cadw adeiladau rhestredig a'u lleoliadau neu unrhyw nodweddion o ddiddordeb pensaernïol neu hanesyddol arbennig sy'n perthyn iddynt.

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 pellter hwn.

7. Casgliad

Ar ôl pwyso a mesur y manteision 'economaidd / twristiaeth' yn erbyn yr effaith ar yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol / Amgylchedd yr Adeiladau Rhestredig, ystyrir bod yr effaith ar yr AHNE ac Amgylchedd yr Adeiladau Rhestredig cyfagos yn gorbwyso'r manteision economaidd a thwristiaeth.

8. Argymhelliad

Gwrthod

(01) Byddai'r datblygiad yn cael effaith andwyol ar yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Ni fyddai'r datblygiad yn cadw nac yn gwella harddwch naturiol yr ardal ddynodedig. Byddai hyn yn groes i ddarpariaethau Polisiâu 1 a 30 yng Nghynllun Lleol Ynys Môn, Polisi D1 yng Nghynllun Fframwaith Gwynedd, Polisi EN2 yn y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd a Pholisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 9 Tachwedd, 2016).

(02) Byddai'r datblygiad yn cael effaith annerbyniol ar amgylchedd yr adeiladau rhestredig a byddai'n groes i ddyletswydd gyffredinol yr awdurdod cynllunio lleol dan Adrannau 16 a 66 (1) Ddeddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990, Polisi D22 yng Nghynllun Fframwaith Gwynedd, Polisi 41 yng Nghynllun Lleol Ynys Môn, Polisi EN13 yn y CDU a Stopiwyd a pharagraff 11 Cylchlythyr 61/96 y Swyddfa Gymreig ac Egwyddorion Cadwraeth Llywodraeth Cynulliad Cymru (Cadw).

(03) Byddai dymchwel y wal gerrig hanesyddol sy'n agos at y ddwy bont rhestredig ac Afon Menai yn arwain at golli nodwedd sy'n cyfrannu'n sylweddol at edrychiad a chymeriad y lleoliad sensitif pwysig a byddai felly'n ddifrifol niweidiol i fwynderau gweledol y lleoliad.

9. Polisiâu Eraill

Nodyn Cyngor Technegol 12 - Dylunio
Nodyn Cyngor Technegol 15 - Datblygu a Risg Llifogydd
Nodyn Cyngor Technegol 23 - Datblygu Economaidd

Adrannau 16 & 66 (1) Deddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990.

Paragraff 11 Cylchlythyr 61/96 gan y Swyddfa Gymreig

Egwyddorion Cadwraeth Llywodraeth Cynulliad Cymru

Canllawiau Cynllunio Atodol - Amgylchedd Trefol a Gwledig

Polisi Cynllunio Cymru, 9fed Argraffiad, Tachwedd 2016

7.5 Gweddill y Ceisiadau

Remainder Applications

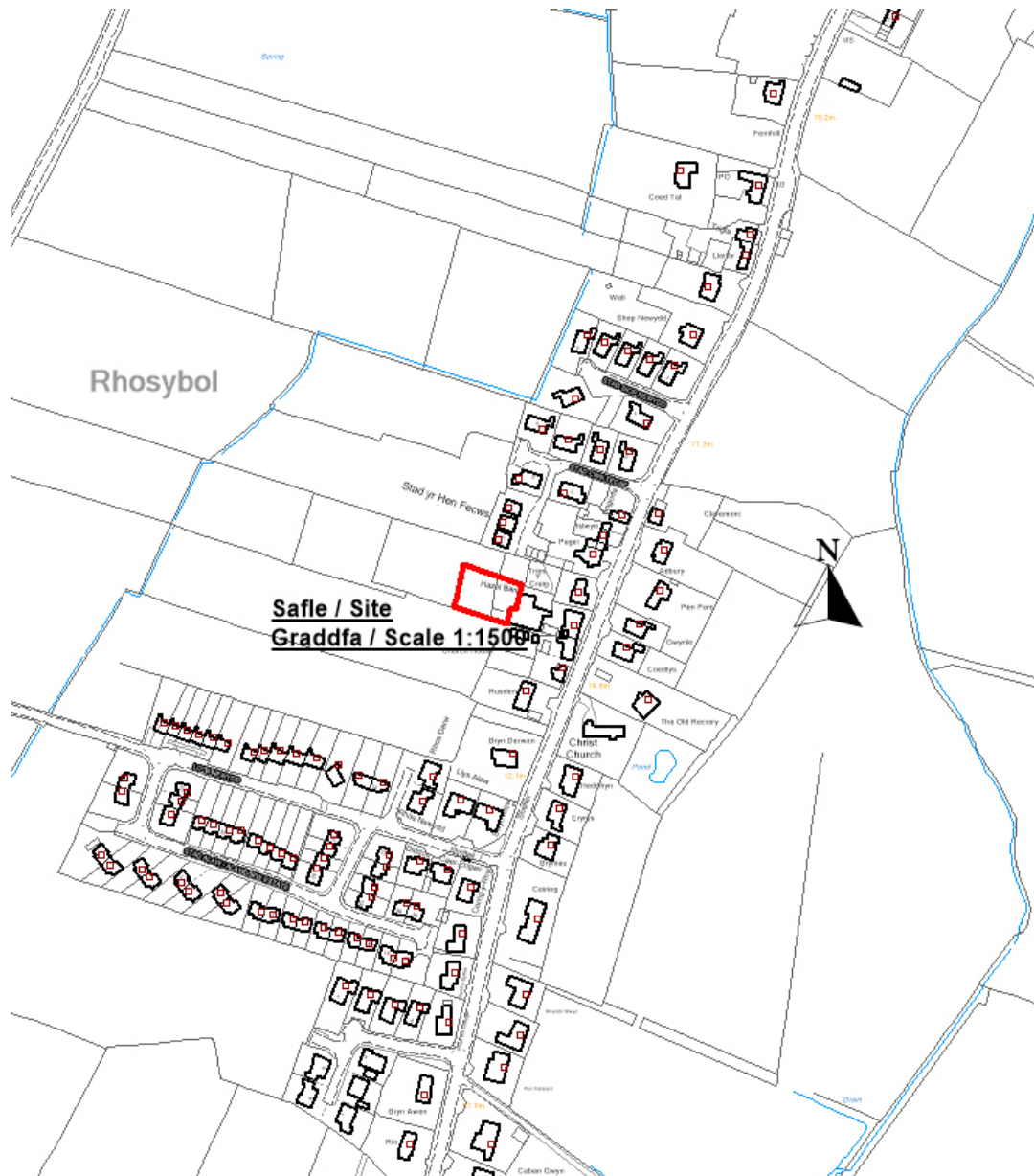
Rhif y Cais: **44C102A** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Ms Roma Rerrie

**Cais amlinellol ar gyfer codi annedd gyda'r holl materion wedi'u gadw'n ôl ar dir tu ôl i /
Outline application for the erection of a dwelling with all matters reserved on land to the rear
of**

Hazelbank, Rhosybol



Pwyllgor Cynllunio: 07/12/2016

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (GJ)

Argymhelliad:

Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais yr Aelod Lleol.

Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 7 Medi 2016, argymhellodd aelodau'r pwyllgor y dylid ymweld â'r safle. Cynhaliwyd yr ymweliad safle ar 21 Medi ac mae'r aelodau bellach yn gwybod am y safle a'r ardal o'i gwmpas.

Yn ei gyfarfod ar 2 Tachwedd 2016, penderfynodd y Pwyllgor ganiatáu'r cais yn groes i argymhelliad y swyddog am y rhesymau canlynol:

- Nid ystyrir bod y cais yn un am ddatblygiad tandem

- Byddai'r cynnig yn darparu cartref ar gyfer person ifanc ac ni fyddai'r datblygiad yn anghydnaws â'r ardal

Mewn amgylchiadau o'r fath, dywed paragraff 4.6.12.1 Cyfansoddiad y Cyngor:

"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 hyd 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."

Yn unol â Pharagraff 4.6.12.2:

"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."

O'r herwydd, bydd yr adroddiad hwn yn rhoi sylw i'r materion hyn.

- Nid ystyrir bod y cais yn un am ddatblygiad tandem

Mewn ymateb i'r rheswm uchod, mae'r safle y tu cefn i Hazelbank, Rhosybol. Ystyrir y byddai'r cynnig yn arwain at leol annedd yn union y tu cefn i eiddo cyfredol ac y byddai hynny'n gyfystyr â datblygiad tandem fel y cyfeirir at hynny ym Mharagraff 9.2.13 Polisi Cynllunio Cymru.

Mae lleoli un annedd y tu ôl i un arall yn cael effaith andwyol ar fwynderau'r eiddo yn y tu blaen oherwydd mwy o symudiadau gan draffig a cherddwyr gan achosi niwed i fwynderau'r sawl sy'n byw ynddynt.

- Byddai'r cynnig yn darparu cartref ar gyfer person ifanc ac ni fyddai'r datblygiad yn anghydnaws â'r ardal

Mewn ymateb i'r rheswm uchod, rydym o'r farn nad yw'r datblygiad yn anghydawns â phatrwm datblygiad yn yr ardal. Mae caniatâd cynllunio yn mynd gyda'r tir ac ni fyddai'n rhesymol cyfyngu defnydd o'r annedd i berson penodol.

8. Argymhelliad

Gwrthod

(01) Byddai'r cynnig yn arwain at ddatblygiad 'tandem' a fyddai'n effeithio'n andwyol ar fwynderau deiliaid yr eiddo cyfredol a'r eiddo arfaethedig. O'r herwydd, mae'r cynnig yn groes i Bolisiau A2, A3, D4, D28 a D29 Cynllun Fframwaith Gwynedd, Polisiau 1, 42, 48 a 50 Cynllun Lleol Ynys Môn, Polisiau GP1, GP2 a HP4 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd a darpariaethau Polisi Cynllunio Cymru (9^{fed} Argraffiad).