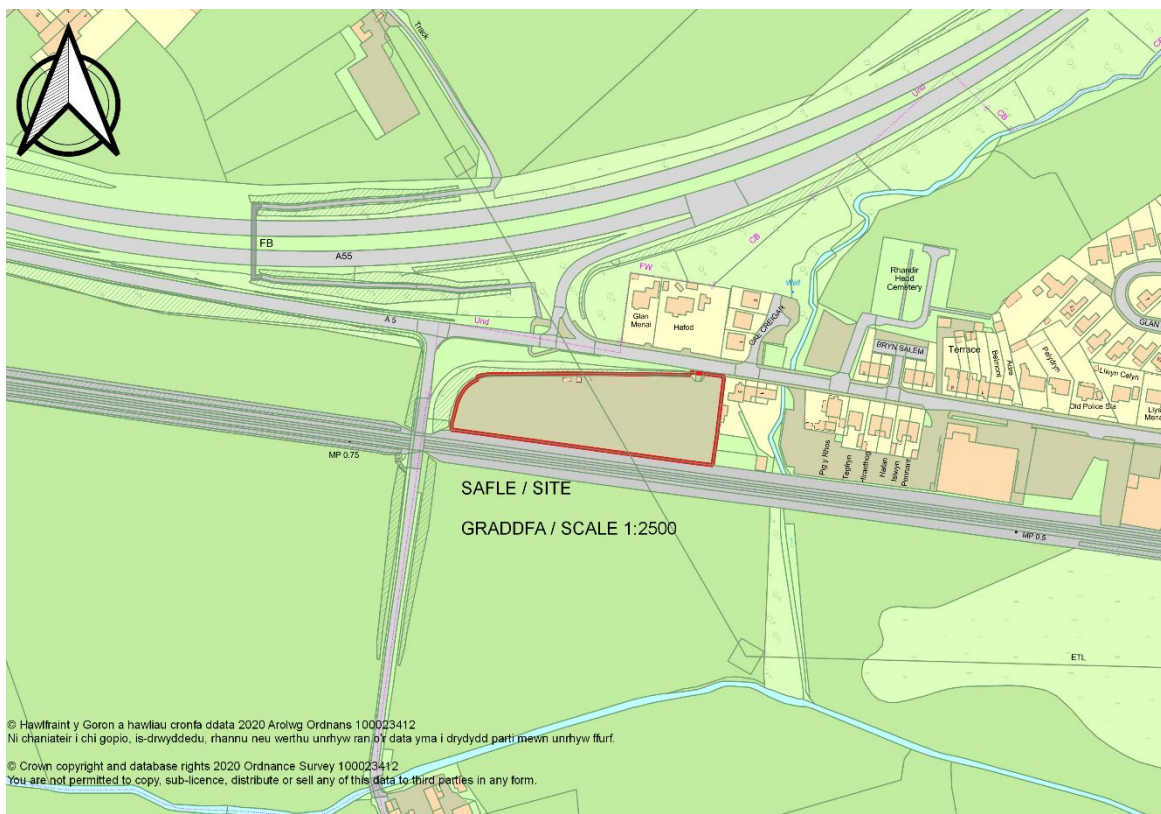


Rhif y Cais: FPL/2020/98

Ymgeisydd: Mr. Eric Jones

Bwriad: Cais ôl-weithredol ar gyfer cadw gwaith peirianeg o greu llain galed at ddefnydd storio amaethyddol a defnydd datblygiad a ganiateir fel safle cist car ynghyd â chadw'r addasiadau a waned i'r fynedfa i gerbydau ar dir yn

Lleoliad: Cae Prytherch, Llanfairpwll



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (David Parr-Sturgess)

Argymhelliad: Gwrthod a Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r ymgeisydd yn aelod etholedig. Mae'r Swyddog Monitro wedi craffu ar y cais fel sy'n ofynnol o dan baragraff 4.6.10.4 o'r Cyfansoddiad.

Y Cynnig a'r Safle

Cais yw hwn i gadw'r gwaith peirianyddol a greodd lain galed dros y mwyafrif o'r cae at ddefnydd storio peirianau amaethyddol a defnydd datblygiad a ganiateir fel safle sêls cist car am 14 diwrnod y flwyddyn, ynghyd â chadw'r newidiadau a wnaed i'r fynedfa i gerbydau i'r safle, sy'n cynnwys lledu'r fynedfa a chodi giât a ffens.

Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol yw a fyddai'r wyneb caled a'r addasiadau i'r fynedfa i gerbydau yn cael effaith negyddol ar y safle, yr ardal gyfagos neu ar eiddo preswyl cyfagos yn ogystal ag:

1. Ystyriaethau Polisi
2. Hanes y Safle Cynllunio a Chamau Gorfodi Cynllunio diweddar
3. Risg Llifogydd

Polisiâu

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi Strategol PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig
Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd
Polisi TRA 2: Safonau Parcio
Polisi TRA 4: Rheoli Ardrawiadau Cludiant
Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3 Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirlunio

Deddf yr Amgylchedd Cymru (2016)

Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar Gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy
Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a pherygl llifogydd

Polisi Cynllunio Cymru (11^{eg} Argraffiad)

Adeiladu Lleoedd Gwell: Creu Lleoedd a'r adferiad Covid 19 (Gorffennaf 2020)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd Alun Wyn Mummery	Dim sylwadau adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cynghorydd Meirion Jones	Gwrthwynebu a gofyn i'r Pwyllgor Cynllunio wrthod y cais.
Cynghorydd Robin Wyn Williams	Dim sylwadau adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cyngor Cymuned Llanfairpwll Community Council	Gwrthwynebu
Prifffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Argymhell cymeradwyaeth amodol mewn perthynas ag addasiadau a wnaed i'r mynediad i gerbydau i'r safle ynghyd ag argymhelliad y dylid cyflwyno a chymeradwyo Cynllun Rheoli Traffig i ddangos y gall y safle weithredu'n effeithiol fel safle gwerthu cist car heb achosi oedi traffig a thagfeydd ar y briffordd.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Dim gwrthwynebiad, sylwadau safonol wedi'u cyflwyno mewn perthynas â Deddf Iechyd a Diogelwch yn y Gwaith 1974.

Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Dim gwrthwynebiad, darperir sylwadau mewn perthynas ag argymhellion ac amodau a awgrymir pe bai'r cynnig yn cael ei gymeradwyo.
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Dim sylwadau adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Yn fodlon yn gyffredinol gyda'r Asesiad Canlyniad Llifogydd a gyflwynwyd ar gyfer cadw'r defnydd amaethyddol. Yn awgrymu amodau, cyngor ac argymhellion be bai'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn tueddu i gymeradwyo'r man caled.
Llywodraeth Cymru (Priffyrdd/Highways)	Yn cyfarwyddo y bydd unrhyw ganiatâd a roddir gan yr awdurdod yn cynnwys amod i gynnal diogelwch a llif rhydd traffig ar y ffordd.
Ymgynghoriadau Cynllunio YGC	Maen bosib y bydd angen cais i'r Corff Cymeradwyo Systemau Draenio Cynaliadwy am ganiatâd.
Network Rail	Sylwadau mewn perthynas a ffensys ar y ffin ger asedau network rail a gofyn am gadarnhad fod y cwlfer presennol yn ddigonol.
National Grid Plant Protection Team	Dim gwrthwynebiad, sylwadau wedi'u gwneud yng nghyswllt storio bêls gwair dan linellau pŵer.
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Rhestrwyd ystyriaethau polisi cynllunio.

Mae'r bwriad wedi'i hysbysebu trwy roddi rhybudd ar y safle ynghyd â dosbarthu llythyrau hysbysu personol i ddeiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad diweddaraf ar gyfer derbyn unrhyw sylw oedd 11/02/2021. Adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, roedd saith llythyr yn gwneud sylwadau wedi dod i law'r adran.

Nodai'r saith llythyr oedd yn gwrthwynebu y pryderon a ganlyn:

- Mae'r fynedfa i gerbydau wedi'i newid heb ganiatâd cynllunio.
- Mae'r tir wedi'i newid o ffurf amaethyddol i wyneb caled heb ganiatâd cynllunio. Pan ddefnyddir y safle ar gyfer sêl cist car mae'n cynyddu traffig ac yn achosi problemau ar hyd yr A5.
- Mae'r cynnydd mewn traffig yn achosi problemau traffig i slipffordd yr A55, ychydig bellter i fyny'r ffordd o'r safle.
- Mae perchennog y safle'n torri rheolau cynllunio ac, ar hyn o bryd, mae'n rhan o'r Pwyllgor Cynllunio.
- Credwn y dylem fod wedi derbyn llythyrau hysbysu cymdogion fel rhan o gyhoeddusrwydd y cais hwn.
- Sut mae'r perchennog wedi cael cyflwyno cais cynllunio ac yntau wedi derbyn rhybudd i ddychwelyd y safle i'w gyflwr blaenorol?
- Gosodwyd rhybudd safle yn uchel iawn ar bolyn telegraff fel nad oedd modd ei ddarllen.
- Nid yw'r gwaith a wneir ar y safle yn addas ar gyfer y safle ac mae y tu allan i ffin ddatblygu'r pentref.
- Byddai caniatáu'r cais hwn yn codi cwestiynau ynghylch tryloywder - bod aelod etholedig yn cael cyfle i ddefnyddio ei swydd trwy'r broses gynllunio.
- Nid yw'r safle'n addas ar gyfer cynnal sêl cist car gan fod y fynedfa i gerbydau ar ffordd brysur iawn.
- Mae allanfa archfarchnad y Co-Op yn beryglus ac yn agos at fynedfa safle'r cais.
- Mae'r safle bellach yn ddolur i'r llygad oherwydd y gwaith a wneir ar y safle.
- Mae chwe damwain car wedi digwydd ar ffordd yr A5 yn ystod y flwyddyn ddiwethaf.
- Nid yw hwn yn lleoliad addas ar gyfer sêl cist car.
- Mae'n rhy agos at eiddo preswyl.

- Mae'r ffordd eisoes yn rhy brysur a byddai'r datblygiad hwn yn sicr yn arwain at barcio ar y ffordd, fydd yn achosi rhagor o broblemau.
- Hefyd, byddai'r sŵn a'r aflonyddwch yn annheg ar gymdogion.

Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim hanes cynllunio

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Ymchwiliad Gorfodi a Hanes y Safle

Derbyniwyd cwyn ynghylch yr addasiadau a wnaed ar safle'r cais i'r fynedfa gerbydau bresennol ynghyd â thynnu'r uwchbridd uchaf oddi ar y cae a chreu wyneb caled trwy ddod â cherrig / graean i'r safle.

Dechreuwyd ymchwiliad gorfodi ac ymwelwyd â'r safle 02/08/2019. Canfuwyd bod y fynedfa i gerbydau wedi cael ei lledu, gan symud yr uwchbridd oddi ar y cae gyda'r pridd yn cael ei ddefnyddio i adeiladu byndiau pridd ar hyd tair ffin y safle ynghyd â gosod wyneb caled ar fwyafrif y cae gan ddod â cherrig / graean i'r safle.

Yn ystod yr ymweliad â'r safle nododd perchennog y tir fod y gwaith yn cael ei wneud er mwyn defnyddio'r safle i storio bêls gwair a threlars amaethyddol. Dywedodd y perchennog fod y byndiau pridd wedi'u creu gan ddefnyddio'r uwchbridd oddi ar y tir a bod y graean wedi'i brynu oddi wrth 'Anglesey Aggregate'. Daethpwyd â'r graean hwn i'r safle gan ddefnyddio tryciau a'i wasgaru dros y tir gan ddefnyddio peiriannau cloddio a rholeri i adeiladu'r wyneb caled newydd.

Nid oedd hawliau datblygu a ganiateir dan Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995 (fel y'i diwygiwyd) ar gyfer y gwaith a wnaed ar y safle, a'r un yw'r sefyllfa rwan.

Fel rhan o'r ymchwiliad, cadarnhaodd y perchennog nad oedd yn berchen ar unrhyw dir arall yn agos at y safle a'r rheswm dros y gwaith peiriannyddol oedd defnyddio'r safle fel storfa amaethyddol ar gyfer peiriannau a bêls gwair.

Ymwelwyd â'r safle eto ar 09/12/2019 ar ôl derbyn cwyn ynghylch codi giât a ffensio wrth y fynedfa i gerbydau i'r safle. Roedd y perchennog wedi codi ffensys metel ar y pyst dur yn agos i'r fynedfa i'r safle ac wedi gosod toiledau a llifoleuadau symudol ar y safle

Yn seiliedig ar yr ymweliadau gorfodi â'r safle, gwybodaeth a roddwyd gan y perchennog a chan ystyried polisiâu cynllunio lleol a chenedlaethol, nid oedd y cyngor yn credu y dylid rhoi caniatâd cynllunio a chyflwynwyd Rhybudd Gorfodi Cynllunio ar y perchennog a'r safle, dyddiedig 23/12/2019.

Mae'r Hysbysiad Gorfodi Cynllunio cyfeirnod PL-22351-RWJ Adran 4, 'Rhesymau dros gyflwyno'r hysbysiad hwn' yn nodi:

Mae'r tir yn ymestyn i oddeutu 0.67 hectar ac nid yw'r tîrfeddiannwr yn berchen ar unrhyw dir amaethyddol arall yn y cyffiniau. Felly, nid yw'r tir yn gymwys am unrhyw hawliau datblygu a ganiateir dan y Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995 (fel y'i diwygiwyd).

Ystyrir bod y cyfiawnhad dros greu llain galed dros yr holl safle at ddefnydd amaethyddol i storio bêls gwair a pheiriannau amaethyddol yn ddefnydd anghynialadwy o'r tir oherwydd nid yw'r safle wedi ei leoli yn gyfagos i unrhyw dir arall y mae'r tîrfeddiannwr yn berchen arno. Ystyrir, hefyd, bod y pellter y bydd angen ei deithio ar y ffordd i gasglu a storio peiriannau / bêls gwair yn afresymol o bell.

Nid yw'r datblygiadau'n ychwanegu at edrychiad na chymeriad y safle na'r ardal o amgylch nac yn eu gwella. Nid oes bellach unrhyw dir gwyrdd ar y safle gyda'r cymeriad a'r edrychiad yn newid yn sylweddol wrth i 0.67 hectar o dir gwyrdd newid i fod yn llain galed dros yr holl safle.

Mae graddfa'r datblygiad yn rhy fawr ar gyfer y defnydd a fwriadwyd, sef storio bêls gwair a pheiriannau.

Mae'r gwaith a'r defnydd a nodi'r uchod ym mharagraff 3 yn torri rheoliadau cynllunio ac ystyrir eu bod yn groes i bolisiau PCYFF3 a PCYFF4 Cynllun Datblygu ar y cyd Gwynedd a Môn (2017), ac yn groes i gyngor yn Nodiadau Cyngor Technegol 6 a 15 ac ym Mholisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11).

Nid yw'r Cyngor o'r farn y dylid rhoi caniatâd cynllunio, am na allai amodau cynllunio oresgyn y gwrthwynebiadau hyn.

Yn ôl Adran 5 Rhybudd Gorfodi Cynllunio 5, 'Yr hyn y mae'n ofynnol i chwi ei wneud', rhaid:

- (i) Rhoi'r gorau i ddefnyddio'r tir ar gyfer storio ac i symud oddi ar y tir yr holl bortacabinau, llif-oleadau symudol a'r toiledau symudol sydd wedi eu storio yno;
- (ii) Codi'r wyneb caled ar y tir a symud y deunydd a gloddiwyd oddi ar y tir;
- (iii) Dymchwel y byndiau pridd ar y tir ac ailosod yr uwchbridd drwy ei wasgaru ar y Tir un ai yn wastad neu i'r un lefel ag yr oedd cyn iddo gael eu symud i greu'r byndiau; ac
- (iv) Adfer y tir i'w gyflwr blaenorol drwy ailhadu'r uwchbridd

Roedd yr amser ar gyfer cydymffurfio o fewn tri mis calendr ar ôl y dyddiad y daw'r rhybudd i rym, gyda'r rhybudd yn dod i rym ar 17/02/2020 oni bai bod apêl yn cael ei gwneud yn ei erbyn ymlaen llaw.

Derbyniodd yr Arolygiaeth Gynllunio Apêl Rhybudd Gorfodi a dechreuodd yr apêl gorfodi cyfeirnod APP / L6805 / C / 20/346985 ar 10/03/2020. Aethpwyd ar drywydd Rhesymau'r Apêl oherwydd rheswm (g) 'Mae'r amser a roddir i gydymffurfio â'r rhybudd yn rhy fyr.'

Ni heriodd yr ymgeisydd unrhyw elfen arall o'r Apêl Gorfodi Cynllunio.

Nododd Penderfyniad Apêl yr Arolygiaeth Gynllunio, dyddiedig 26/05/2020:

'Caniateir yr apêl dan reswm (g). Rwy'n cyfarwyddo y dylai'r hysbysiad gorfodi gael ei amrywio drwy ddisodli 'tri mis calendr' â 'chwe mis calendr' fel y cyfnod cydymffurfio a bennir yn adran 6 yr hysbysiad gorfodi. Yn amodol ar yr amrywiad hwn, cadarnheir yr hysbysiad gorfodi.'

Ystyriaethau Polisi

O ystyried y cynllun datblygu ac ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill, rwyf o'r farn mai'r isod yw'r prif ystyriaethau cynllunio ar gyfer caniatâd cynllunio cyfeirio FPL/2020/98:

Polisi Cynllunio Cymru (11^{eg} Argraffiad) –

Noda paragraff 1.18 Polisi Cynllunio Cymru (PCC 11eg argraffiad):

1.17. 'Mae deddfwriaeth yn sicrhau rhagdybiaeth o blaid datblygu cynaliadwy yn unol â'r cynllun datblygu oni bai bod ystyriaethau perthnasol yn nodi fel arall i sicrhau bod materion cymdeithasol, economaidd, diwylliannol ac amgylcheddol'

Noda paragraffau 2.2 a 2.3 Polisi Cynllunio Cymru (PCC 11eg argraffiad):

2.2 Mannau Cynaliadwy yw nod y system cynllunio defnydd tir yng Nghymru; nhw yw cynnyrch y broses gynllunio yn hytrach na'r broses o'u cyflawni. Dylai pob penderfyniad datblygu, naill ai trwy ddewisiadau polisi mewn cynlluniau datblygu neu drwy benderfyniadau rheoli datblygu unigol, geisio cyfrannu at greu mannau cynaliadwy a gwella llesiant.

2.3 Dylai'r system gynllunio greu mannau cynaliadwy sy'n ddeniadol, yn gymdeithasol, yn hygyrch, yn actif, yn ddiogel, yn groesawgar, yn iach ac yn gyfeillgar. Dylai cynigion datblygu greu'r amodau i ddod â phobl ynghyd a'u gwneud eisiau byw, gweithio a chwarae mewn ardaloedd lle mae ymdeimlad o le a llesiant gan greu ffyniant i bawb.

Mae'r canllawiau Polisi Cynllunio cenedlaethol yn cydnabod pwysigrwydd cynaliadwyedd gyda datblygiad yn cael effaith fuddiol ar y safle, yr ardal gyfagos a'r bobl sy'n byw ac yn gweithio yn yr ardal. Ystyrir bod cadw'r wyneb caled ar safle'r cais i'w ddefnyddio fel storfa amaethyddol a'i ddefnyddio fel safle sêl cist car am 14 diwrnod o'r flwyddyn galendr dan hawliau datblygu a ganiateir yn anghynaliadwy ac y byddai'n cael effaith negyddol ar y safle presennol, yr ardal gyfagos ac i'r rheini sy'n byw ger pentref Llanfairpwll ac yn y pentref ei hun.

Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer cymunedau gwledig cynaliadwy –

Noda paragraff 2.1.1 NTC 6:

2.1.1 Nod cyffredinol y system gynllunio yw cefnogi cymunedau gwledig sy'n fyw ac yn gweithio er mwyn iddynt fod yn gynaliadwy yn economaidd, yn gymdeithasol ac yn amgylcheddol.

Noda paragraff 6.1.1 NTC 6:

6.1.1 Amcan Llywodraeth y Cynulliad yw dyfodol cynaliadwy a phroffidiol i deuluoedd ffermio a busnesau drwy gynhyrchu a phrosesu cynnyrch fferm ar yr un pryd â diogelu'r amgylchedd, iechyd a lles anifeiliaid, addasu i newid hinsawdd a lliniaru ei effeithiau, gan gyfrannu at fywiogrwydd a ffyniant cymunedau gwledig. Gall y system gynllunio chwarae rhan bwysig mewn cefnogi gwneud amaethyddiaeth yn gynaliadwy yn y dyfodol.

Mae Nodyn Cyngor Technegol 6 Llywodraeth Cymru yn cydnabod pwysigrwydd Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy a sut y dylai datblygu a defnyddio tir fod yn gynaliadwy yn economaidd, yn gymdeithasol ac yn amgylcheddol ac yn cyfrannu at fywiogrwydd ein cymunedau gwledig. Mae'r perchennog wedi cadarnhau nad yw safle'r cais yn agos at unrhyw dir arall sydd o fewn ei berchnogaeth ac y bydd defnyddio wyneb caled ar safle'r cais yn ddefnydd cymysg fel storfa amaethyddol ac fel safle sêl cist car am 14 diwrnod o'r flwyddyn galendr dan hawliau datblygu a ganiateir. Mae cadw'r wyneb caled ar gyfer y defnyddiau cymysg yn ddefnydd anghynaliadwy o safle'r cais gyda'r pellteroedd sydd eu hangen i deithio i storio eitemau / peiriannau / bêls gwair amaethyddol yn anghynaliadwy yn economaidd, yn gymdeithasol ac yn amgylcheddol.

Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a pherygl llifogydd –

Noda paragraffau 6.2 NTC 15:

6.2 Dylid cyfeirio datblygiad newydd oddi wrth barth C a thuag at dir addas ym mharth A, neu fel arall i barth B lle bydd llifogydd afonol neu arfordirol yn llai pwysig. Ym mharth C bydd y profion a amlinellir yn adrannau 6 a 7 yn berthnasol, gan gydnabod serch hynny na ddylid caniatáu datblygiad sy'n agored iawn i niwed a Gwasanaethau Brys ym mharth C2. Yr unig adeg y dylid caniatáu datblygiadau newydd eraill ym mharthau C1 ac C2 yw pan fydd yr awdurdod cynllunio yn penderfynu bod cyfiawnhad i'w leoli yno. Yr unig adeg y bydd cyfiawnhad i ddatblygiad o'r fath, gan gynnwys yr isadeiledd cludiant, yw pan ellir dangos:-

i. Bod rhaid iddo fod ym mharth C er mwyn hybu, neu fod yn rhan o, strategaeth adfywio neu strategaeth gan yr awdurdod lleol sy'n angenrheidiol er mwyn cynnal anheddiad sy'n bodoli'n barod1, neu,

ii Bod rhaid ei leoli ym mharth C er mwyn cyfrannu at amcanion cyflogaeth allweddol sy'n cael eu cefnogi gan yr awdurdod lleol a phartneriaid allweddol eraill er mwyn cynnal anheddiad neu ranbarth sy'n bodoli'n barod.

yn ogystal â,

iii Bod y cais yn cyd-fynd ag amcanion Polisi Cynllunio Cymru ac yn unol â'r diffiniad o dir sydd wedi ei ddatblygu'n barod (Polisi Cynllunio Cymru ffigur 2.1) a,

iv Bod Canlyniad posib unrhyw lifogydd, yng nghyd-destun y math o ddatblygiad, wedi cael eu hystyried a'u bod yn dderbyniol yn ôl y meini prawf a restrir yn adran 5 a 7 ac yn Atodiad 1.

Nid yw ymatebion Cyfoeth Naturiol Cymru i ymgynghoriadau wedi gwrthwynebu cadw'r wyneb caled a daethpwyd i'r casgliad nad yw'r Asesiad Canlyniad Llifogydd o'r wyneb caled yn peri risg uwch o lifogydd ar y safle nac i unrhyw ardal gyfagos. Mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi nodi:

'Mae Adran 6 NCT15 yn ei gwneud yn ofynnol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol benderfynu a oes cyfiawnhad dros y datblygiad yn y lleoliad hwn. Felly, rydym yn eich cyfeirio at y profion a nodir yn adran 6.2 NCT15. Os credwch bod y bwriad yn cwrdd â'r profion a nodir ym meini prawf (i) i (iii), yna'r prawf terfynol (iv) yw i'r ymgeisydd ddangos trwy gyflwyno Asesiad Canlyniad Llifogydd y gellir rheoli Canlyniad posibl llifogydd i lefel dderbyniol.'

Yn ôl yr ymateb i'r ymgynghoriad nid yw Cynghorwyr Draenio Cyngor Sir Ynys Môn wedi gwrthwynebu'r gwaith. Dyma yw'r ymateb:

'Gan fod y datblygiad arfaethedig yn rhannol mewn parth llifogydd C2, byddwn yn caniatáu i Gyfoeth Naturiol Cymru wneud sylwadau ar gynnwys yr Asesiad Canlyniad Llifogydd a gyflwynwyd gyda'r cais. Oherwydd maint a natur y datblygiad, mae'n bosibl y bydd angen cais i'r Corff Cymeradwyo Systemau Draenio Cynaliadwy am ganiatâd cyn dechrau'r gwaith adeiladu. - Dim sylwadau pellach i'w hychwanegu at y cais llawn'.

Yn seiliedig ar yr Asesiad Canlyniad Llifogydd a gwybodaeth ategol arall a dderbyniwyd fel rhan o'r cais, ynghyd â'r ymgynghoriadau a gafwyd ynghylch y wyneb caled, fy marn i yw bod y wyneb caled yn rhesym

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisiâu PCYFF2, PCYFF 3 a PCYFF 4 yw'r prif bolisiâu cynllunio wrth ystyried y cais cynllunio hwn.

PCYFF 2 – Noda'r Meini Prawf Datblygu:

gwrthodir cynigion os fyddant yn cael effaith andwyol sylweddol ar:

'iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol, defnyddiau tir neu eiddo arall neu nodweddion yr ardal leol oherwydd mwy o weithgareddau, aflonyddwch, dirgryniad, sŵn, llwch, mygdarth, sbwriel, dreiniau, llygredd golau, ac ati' Maen Prawf 7.

PCYFF 3 – Noda Dylunio a Shapio Lle:

Bydd disgwyl i bob cynnig arddangos dyluniad o ansawdd uchel sy'n rhoi ystyriaeth lawn i gyd-destun yr amgylchedd naturiol, hanesyddol ac adeiledig ac sy'n cyfrannu at greu llefydd deniadol a chynaliadwy. Rhoddir cefnogaeth arbennig i ddyluniad arloesol sydd yn arddangos effeithlonrwydd ynni. Caniateir cynigion, gan gynnwys estyniadau a newidiadau i adeiladau a strwythurau presennol dim ond os ellir cydymffurfio gyda'r meini prawf canlynol os ydynt yn berthnasol:

1. Eu bod yn ychwanegu at ac yn gwella cymeriad ac ymddangosiad y safle, yr adeilad neu'r ardal o ran y gosodiad, yr ymddangosiad, y raddfa, yr uchder, y màs a'r driniaeth i'r drychiadau;

PCYFF 4 - Noda Dylunio a Thirwedd:

Dylai pob cynnig integreiddio gyda'r hyn sydd o'i gwmpas. Gwrthodir cynigion na fyddant yn dangos (trwy ddefnyddio dulliau sy'n gyson a natur, lleoliad a graddfa'r datblygiad arfaethedig) sut roddwyd ystyriaeth i faterion dylunio o'r cychwyn fel rhan o'r cynnig dylunio.

Cadw'r gwaith peiriannyddol i greu wyneb caled i'w ddefnyddio fel storfa amaethyddol –

Yn flaenorol, roedd y safle presennol yn dir glas amaethyddol, 0.67 hectar o arwynebedd ac yn cael ei ddefnyddio at ddibenion pori ond mae bellach wedi'i orchuddio â wyneb caled ac, felly, nid yw bellach yn addas i anifeiliaid bori na chael eu cadw yno am gyfnodau hir.

Mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau nad yw'n berchen ar unrhyw dir arall sy'n agos at y safle ac y byddai'r defnydd amaethyddol a wneid o'r wyneb caled yn ddefnydd ar gyfer storfa amaethyddol defnydd cymysg a safle sêl cist car am 14 diwrnod o'r flwyddyn dan hawliau datblygu cyffredinol a ganiateir. Nid yw'r cais a'r wybodaeth ategol a gyflwynir yn cadarnhau pa eitemau / peiriannau / bêls gwair amaethyddol a gâi eu storio ar y tir ond mae'r perchennog wedi cadarnhau nad yw'n berchen ar unrhyw dir arall yn agos at safle'r cais gyda'r perchennog yn gorfod teithio cryn bellter ar y ffordd i storio'r eitemau / peiriannau / bêls gwair hyn.

Mae'r cyfiawnhad a roddwyd gan yr ymgeisydd dros ddefnyddio'r wyneb caled fel storfa amaethyddol yn groes i Bolisi PCYFF 3 gan ei fod yn ddefnydd anghynaliadwy o dir o gofio'r pellter y mae angen ei deithio i storio eitemau / peiriannau / bêls gwair amaethyddol sy'n ofynnol ar ffermydd yn feunyddiol. Nid yw'r wyneb caled yn gwella cymeriad nac ymddangosiad y safle ac mae graddfa'r datblygiad sy'n gorchuddio'r safle cyfan mewn wyneb caled yn ormodol ar gyfer y defnyddiau y bwriedir eu gwneud ohono.

Mae rhywfaint o sgrinio ar hyd ffiniau gogleddol a gorllewinol y safle trwy wrychoedd a llystyfiant ond gellir gweld y safle o'r ddwy ffordd a'r troedffyrdd sy'n rhedeg wrth ymyl y safle. Mae'r cyfiawnhad a roddwyd gan yr ymgeisydd dros ddefnydd amaethyddol o'r wyneb caled yn groes i Bolisi PCYFF 4, gan nad yw'r wyneb caled yn ymddodi i'r ardal gyfagos. Mae'r arwyneb caled yn amlwg yn groes i gymeriad cyffredinol yr ardal a nodir fel tir porri caeedig sy'n ymestyn i gefn gwlad agored a nid yw'r sgrinio presennol yn ddigonol i liniaru effaith weledol y datblygiad.

Cadw'r gwaith peiriannyddol i greu wyneb caled i gael ei ddefnyddio'n safle sêl cist car am 14 diwrnod mewn blwyddyn galendr dan hawliau datblygu cyffredinol a ganiateir

Fel y dywedwyd uchod, roedd y safle presennol yn dir porri amaethyddol, 0.67 hectar o arwynebedd, ond bellach wedi'i orchuddio â cherrig mân/graeen. Mae hawliau datblygiadau cyffredinol a ganiateir ar y safle i'w ddefnyddio fel safle sêl cist car am hyd at 14 diwrnod mewn blwyddyn galendr dan Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995 (fel y'i diwygiwyd), waeth beth fo'r deunydd wyneb ar y safle.

Mae'r datganiad cymorth cynllunio yn nodi:

5.1 Mae'r cais yn ceisio rheoleiddio gwaith peiriannyddol a gynhaliwyd i gefnogi defnyddio'r safle fel storfa amaethyddol ac at ddefnyddio'r tir fel safle sêl cist car dan hawliau datblygu a ganiateir.

Er caniatáu defnyddio'r safle fel safle sêl cist car am 14 diwrnod mewn blwyddyn galendr dan ddatblygiadau cyffredinol a ganiateir, ystyrir bod y cyfiawnhad dros gadw'r gwaith peiriannyddol i greu'r wyneb caled i hwyluso ei ddefnydd fel safle sêl cist car am 14 diwrnod mewn blwyddyn galendr yn afresymol ac yn groes i Bolisiâu PCYFF2, PCYFF 3 a PCYFF 4.

Mae cadw'r wyneb caled i'w ddefnyddio fel safle sêl cist car am 14 diwrnod yn anghynaliadwy gan nad yw'r safle'n cael ei ddefnyddio fel sêl cist car am rannau helaeth o'r flwyddyn. Nid yw'r wyneb caled yn gwella cymeriad nac ymddangosiad y safle ac mae graddfa'r datblygiad, o ystyried y ffaith ei fod yn ymestyn i gynnwys yr holl safle, yn ormodol ar gyfer y defnyddiau y bwriedir eu gwneud ohono.

Cadw'r addasiadau a wnaed i'r fynedfa i gerbydau i'r safle

Mae'r newidiadau a wnaed i'r fynedfa bresennol yn cynnwys lledu'r fynedfa i 7.7 metr, codi ffensys 2.5 metr o uchder, codi giât fynedfa 2.5 metr o uchder gyda'r giât newydd wedi'i gosod 3.5 metr o'r palmant presennol.

Ymgynghorwyd ag Awdurdod Priffyrdd CSYM ar y cais ac nid oeddent yn gwrthwynebu'r newidiadau a wnaed i'r fynedfa i gerbydau, gan argymhell gosod amodau pe câi'r cais ei ganiatáu. Dywed ymgynghoriad yr Awdurdod Priffyrdd:

Mae angen rhoi wyneb iawn ar y fynedfa rhwng y giât a'r briffordd,.

Os ydych yn bwriadu rhoi caniatâd, argymhellir bod amod addas ynghlwm er mwyn ei gwneud yn ofynnol rhoi concrit neu asfalt ar y llecyn rhwng y giât a'r briffordd er mwyn atal deunydd rhydd rhag cael ei gludo allan i'r briffordd.

... Argymhellir y dylid, hefyd, goncritio'r man croesi sydd wedi'i ledu ... i gyd-fynd â gweddill y groesfan bresennol. Byddai angen caniatâd yr awdurdod priffyrdd ar y tîrfeddiannwr dan A184 / 171i ymgymryd â'r gwaith ar y man croesi ar droed.

Ymgynghorwyd ag Adran yr Economi a'r Seilwaith, Llywodraeth Cymru, ynghylch y cais a gofyn am ragor o wybodaeth. Cyflwynodd yr ymgeisydd ragor o wybodaeth ac nid oedd gan Lywodraeth Cymru wrthwynebiad i'r fynedfa i gerbydau. Dywedodd y dylid cynnwys y lluniadau diwygiedig fel amod er mwyn cadarnhau bod y fynedfa i'r safle yn aros yn 7.7 metr o led.

Mae'r newidiadau a wneir i'r fynedfa i gerbydau trwy ei lledu a gosod y giât yn ôl ymhellach o'r ffordd yn gwella hygyrchedd a diogelwch wrth fynd i mewn i'r safle a'i adael. Heb unrhyw wrthwynebiad gan Awdurdod Priffyrdd CSYM ac Adran Economi a Seilwaith Llywodraeth Cymru, ystyrir bod cadw'r newidiadau i'r fynedfa i gerbydau yn rhesymol a'u bod yn cydymffurfio â pholisïau cynllunio lleol a chenedlaethol.

Casgliad

Ar ôl pwyso a mesur, ystyrir bod y bwriad i gadw'r wyneb caled yn gwrthdaro â'r polisïau cynllunio uchod. Ystyrir fod yr arwyneb caled yn cael effaith andwyol ar gymeriad y tirwedd yn y lleoliad cefn gwlad agored hwn. Ni ystyrir y gellir gosod amodau addas i sicrhau ei fod yn dderbyniol yn nhermau cynllunio defnydd tir.

O ran y newidiadau a wnaed i'r mynediad i gerbydau i'r safle, yn dilyn ymgynghori ag Adran Briffyrdd yr awdurdod ac Adran Economi a Seilwaith Llywodraeth Cymru, ystyrir bod cadw'r addasiadau yn dderbyniol gyda amodau ac yn cydymffurfio â pholisïau cynllunio lleol a chenedlaethol.

Mae'r penderfyniad yn ystyried y ddyletswydd i wella lles economaidd, cymdeithasol, amgylcheddol a diwylliannol Cymru, yn unol â'r egwyddor datblygu cynaliadwy, dan adran 3 Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015. Mae'r penderfyniad yn cadw mewn cof y ffyrdd o weithio a nodir yn adran 5 Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) ac ystyrir bod y penderfyniad hwn yn unol â'r egwyddor datblygu cynaliadwy trwy ei gyfraniad at un neu fwy o amcanion llesiant Gweinidogion Cymru a eglurwyd yn adran 8 y Ddeddf hon.

Dyfarniad Hollt

Caniatáu

Cadw'r addasiadau a wnaed i'r fynedfa i gerbydau i'r safle

Ystyrir bod y newidiadau a wneir i'r fynedfa i gerbydau yn rhesymol ac yn cydymffurfio â pholisïau cynllunio lleol a chenedlaethol.

Gwrthod

Cadw'r gwaith peiriannyddol i greu wyneb caled— Ystyrir bod cadw'r wyneb caled i yn anghynaliadwy. Nid yw'n gwella cymeriad nac ymddangosiad y safle, nid yw'n ymdoddi i'r ardal o'i amgylch ac mae'n gorddatblygu'r safle'n ormodol.

Argymhelliad

Caniatáu

Cadw'r newidiadau a wnaed i'r fynedfa i gerbydau i'r safle

(01) Rhaid i'r newidiadau i'r fynedfa i gerbydau a ganiateir drwy hyn gael eu gwneud yn unol â'r manylion a ddangosir ar y cynlluniau isod, a gynhwysir ar ffurf cais ac mewn unrhyw ddogfennau eraill sydd ynghlwm wrth y cais hwnnw, oni bai eu bod wedi'u cynnwys yn unrhyw un o ddarpariaethau amodau'r caniatâd cynllunio hwn.

- Cynllun Lleoliad – Rhif. 003120.CCE.V1.XX.40:40:01.50:30.0001.S1.02 – Dyddiedig 12/05/2020
- Trefniant Cyffredinol Mynedfa - Rhif. 003120.CCE.V1.XX.40:40:01.C.50:30.0009.S1.P02 – Dyddiedig 12/05/2020
- Manylion Ffens Derfyn y Safle – 03120.CCE.V1.XX.40:40:01.C.80.0001.S1.01 – Dyddiedig 07/08/2020

Rheswm: Sicrhau y gwneir y fynedfa i gerbydau yn unol â'r manylion a ganiateir

(02) O fewn blwyddyn i ddyddiad y penderfyniad hwn, bydd raid creu palmant o goncrit neu asfalt yn y fynedfa i gerbydau rhwng y giât a'r briffordd.

Rheswm: Er mwyn atal deunydd rhydd rhag cael ei gludo allan i'r briffordd.

(03) Rhaid cadw lled mynedfa'r safle yn 7.7 metr yn unol â'r manylion, fel y'u dangosir ar y cynllun sydd ynghlwm, Trefniant Cyffredinol Mynedfeydd - Rhif.003120.CCE.V1.XX.40:40:01.C.50:30.0009.S1.P02 – Dyddiedig 12/05/2020 a chaiff ei gadw felly am oes y datblygiad a gymeradwyir drwy hyn.

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

Yn ogystal, awdurdodi'r Pennaeth Gwasanaeth i ychwanegu at unrhyw amod(au), ei ddileu (eu dileu) neu ei (eu) newid / amrywio cyn cyhoeddi'r caniatâd cynllunio, ar yr amod nad yw newidiadau o'r fath yn cael effaith ar natur y caniatâd / datblygiad nac yn mynd at ei galon.

Gwrthod

Cadw'r gwaith peiriannyddol i greu wyneb caled

(01) Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol o'r farn bod cadw gwaith peiriannyddol i greu wyneb caled dros y safle yn anghynaliadwy. Mae o'r farn nad yw'n gwella cymeriad nac ymddangosiad y safle, yn ymdoddi i'w amgylchedd a'i fod yn gorddatblygu'r safle'n ormodol. O'r herwydd, mae'n groes i ofynion Polisi PCYFF2, PCYFF3 a PCYFF4 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd a'r cyngor ym Mholisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11).