

Rhif y Cais: FPL/2021/106

Ymgeisydd: Gareth Jones

Bwriad: Cais llawn ar gyfer cadw cwt pren i ddal peiriant gwerthu llefrith (Dosbarth Defnydd A1) ynghyd a llain caled a man parcio, addasu'r fynedfa presennol i gerbydau a tirlunio cysylltiedig ar dir yn

Lleoliad: Neuadd, Cemaes



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Joanne Roberts)

Argymhelliad: Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Ar gais yr Aelod Lleol - Cynghorydd Aled Morris Jones.

Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 6ed Hydref 2021, penderfynodd yr aelodau ymweld â'r safle. Cynhaliwyd yr ymweliad safle rhithiol ar 20 Hydref 2021.

Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 3ydd Tachwedd, 2021 penderfynodd y Pwyllgor wrthod y cais yn groes i argymhelliad y swyddog. Roedd y rhesymau a gofnodwyd fel a ganlyn:

- Oherwydd ei fod yn fenter wledig sydd yn cyfrannu at ffyniant economaidd a chynaliadwyedd y gymuned;
- Oherwydd y bernir na fydd y datblygiad yn cael effaith andwyol sylweddol ar yr AHNE;
- Ar yr amod bod y caniatâd a roddir yn cyfyngu'r defnydd o'r cwt i'r ymgeisydd yn unig.

Mewn amgylchiadau o'r fath mae paragraff 4.6.12.1 o Gyfansoddiad y Cyngor yn mynnu: "Pan fydd y Pwyllgor yn penderfynu naill ai cymeradwyo neu wrthod datblygiad arfaethedig yn groes i argymhelliad Swyddog, bydd yr eitem yn cael ei gohirio tan y cyfarfod canlynol er mwyn caniatáu i'r swyddogion adrodd ymhellach ar y mater. Rhaid i'r Pwyllgor nodi'r rhesymau dros ddymuno penderfynu yn erbyn argymhelliad y swyddog. Dylai aelodau'r pwyllgor gadw at 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. Gwneir cofnod manwl o reswm (rhesymau) y Pwyllgor a rhoddir 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 o'r Cyfansoddiad. "

Dywed Paragraff 4.5.12.2

"Bydd adroddiad pellach y swyddog yn manylu ar y rhesymau a gyflwynwyd gan yr aelodau, yn nodi a yw rhesymau o'r fath, yn eu barn hwy, yn rhesymau cynllunio gwirioneddol ac o bwys ac yn trafod y materion cynllunio defnydd tir a godwyd."

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

- Oherwydd ei fod yn fenter wledig sydd yn cyfrannu at ffyniant economaidd a chynaliadwyedd y gymuned;

Cyfeiriwyd at faen prawf 4 ym mholisi PS 13 yn y CDLIC sy'n ymwneud â chefnogi ffyniant economaidd a chynaliadwyedd cymunedau gwledig trwy hwyluso twf ar raddfa briodol mewn mentrau gwledig, estyn busnesau sy'n bodoli'n barod, ac arallgyfeirio a thrwy annog darparu safleoedd a thir ac adeiladau mewn lleoliadau hygrych

Mae'r cais ar gyfer safle manwerthu ac felly'r polisïau mwyaf perthnasol wrth asesu'r cais yw polisi PS15: Canol Trefni a Manwerthu a pholisi MAN 6: Manwerthu yng Nghefn Gwlad.

Bernir bod y cynnig yn groes i faen prawf 4 ym mholisi PS15 sydd yn ceisio gwrthsefyll datblygiadau sy'n tynnu oddi fywiogrwydd a hyfywedd canol trefni ac maen prawf 1 ym mholisi MAN 6 sydd yn mynnu bod y siop yn gwasanaethu busnes sydd eisoes yn bodoli ar y safle.

Nid yw PS13 felly'n gwbl berthnasol, os o gwbl, wrth asesu'r cais gan fod polisïau penodol eraill sydd yn fwy perthnasol i'r cais dan ystyriaeth. Yr elfen allweddol yw bod rhaid i gynigion fod mewn lleoliadau hygrych 'addas'. Mae'r ffaith nad yw'r cynnig mewn lleoliad 'addas' yn ganolog i wrthwynebiad yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Fel y nodwyd yn y cais gwreiddiol, mae'r ACLI fel arfer yn gefnogol o fentrau gwledig sydd yn cyfrannu at ffyniant economaidd a chynaliadwyedd cymunedau, cyn belled eu bod mewn lleoliadau addas ac fel arall yn unol â'r polisïau datblygu perthnasol.

- Oherwydd y bernir na fydd y datblygiad yn cael effaith andwyol sylweddol ar yr AHNE

Mae'r safle wedi'i leoli yn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol mewn lleoliad amlwg yn lleol, gerllaw'r A5025 yn y gyffordd â'r isffordd i Lanbadrig. Mae gan y safle olygfeydd deniadol i'r arfordir a Chemaes, ond mae nodweddion sy'n amharu yn cael dylanwad ar y golygfeydd, megis yr A5025, tyrbinau gwynt a golygfeydd o Wylfa yn y pellter.

Mae LANDMAP yn disgrifio'r ardal *i'r dwyrain a'r gorllewin o Amlwch, yn ymestyn o'r arfordir 2km i'r tir, mae hon yn dirwedd gywrain ar raddfa fach gyda lonydd troellog, cipolygon o'r arfordir, bryncynnu creigiog bach a dyffrynnoedd llaith... Mae tai ar wasgar a chaeau bach... O fewn yr ardal ceir anheddiad*

*Porth Llechog sy'n cael ei ddominyddu gan fyngalos a llety gwyliau, a chwrs golff gerllaw... Maent yn amharu ar uniondeb y dirwedd gerllaw, fel y mae golygfeydd o orsaf bŵer Wylfa... Fel arall, mae hon yn dirwedd ddeniadol amrywiol...' ac o werth **Uchel** fel 'tirwedd gywrain ddeniadol a nodweddiadol gydag ardaloedd creigiog, golygfeydd i'r arfordir, dyffrynnoedd cysgodol... Yn gyffredinol nid yw wedi cael ei difetha heblaw am o gwmpas Porth Llechog'.*

Er gwaethaf ei agosatrwydd at yr A5025, mae'r safle'n arddangos nodweddion sy'n nodweddiadol o ddisgrifiad y LANDMAP a chymeriad lleol yr AHNE.

Mae polisi strategol PS 19 yn ymwneud â gwarchod, a lle bo'n briodol, gwella'r amgylchedd naturiol ac mae'n datgan y bydd y Cynghorau'n rheoli datblygiad er mwyn gwarchod, a lle bo'n berthnasol, gwella amgylchedd naturiol, cefn gwlad ac arfordir arbennig ardal y Cynllun. Gwrthodir cynigion a fydd yn cael effaith andwyol sylweddol arnynt oni bai bod yr angen am y datblygiad, neu'r bendithion, yn y lleoliad hwnnw yn amlwg yn gorbwyso gwerth y safle neu'r ardal a gwarchodaeth polisi cenedlaethol ar gyfer y safle hwnnw a'r ardal dan sylw.

Mae Polisi AMG 1 yn ymwneud â Chynlluniau Rheoli Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ac mae'n datgan, ble'n briodol, bydd angen i gynigion sydd o fewn, neu sy'n effeithio ar osodiad a/neu olygfeydd arwyddocaol i mewn neu allan o'r Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol, roi ystyriaeth i'r Cynllun Rheoli Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol perthnasol.

Mae Cynllun Rheoli AHNE 2015-2020 Ynys Môn yn nodi:

CCC 3.1 Bydd yr holl gynigion datblygu oddi fewn a hyd at 2km i'r AHNE yn cael eu hasesu'n drylwyr i leihau datblygiad anaddas a allai ddifrodi rhinweddau a chymeriad arbennig yr AHNE neu uniondeb safleoedd dynodedig Ewropeaidd

CCC 3.2 Dylai pob datblygiad newydd neu ailddatblygiad oddi fewn a hyd at 2km i'r AHNE fabwysiadu'r safonau uchaf o ran dyluniad, deunyddiau a thirlunio er mwyn gwella rhinweddau a nodweddion arbennig yr AHNE. Cefnogir cynigion y mae eu graddfa a'u natur yn briodol, ac sy'n ymgorffori egwyddorion datblygu cynaliadwy.

Mae'r manylion a gyflwynwyd gyda'r cais ar gyfer cwt pren a leolir ym mhen deheuol y safle, sy'n mesur 5m x 3m x 2.5m ac wedi'i baentio â staen pren lliw tywyll a chyda tho metel rhychiog arno.

Fodd bynnag mae'r cwt wedi'i godi mewn lleoliad gwahanol ac o ddyluniad a lliw gwahanol i'r cynlluniau a gyflwynwyd. Mae drychiad y cwt sy'n wynebu'r A55 yn gaeedig a byddai goleuadau mewnol yn gyson ar y drychiad sy'n wynebu'r maes parcio. Dangosir rhywfaint o waith plannu dangosol ar y cynllun a gyflwynwyd, ond ni ddarparwyd manyleb fanwl a pha un bynnag, ni fyddai'n darparu sgrin neu dirlunio addas ar gyfer y datblygiad.

Mae'r cwt ynghyd â lle parcio caled o raeon yn amlwg ac yn anghyson yn y dirwedd ddynodedig sensitif ac maent yn cael effaith andwyol ar nodweddion arbennig yr AHNE, yn enwedig o ganlyniad i weithgarwch cerbydau ar y safle a golau yn llifo o'r cwt agored yn yr ardal leol, sydd yn groes i bolisi AMG 1 y CDLIC.

· Ar yr amod bod y caniatâd a roddir yn cyfyngu'r defnydd o'r cwt i'r ymgeisydd yn unig.

Er y byddai amod i gyfyngu'r defnydd yn lleddfu rhywfaint o bryderon yr Awdurdod Cynllunio Lleol mewn perthynas â'r datblygiad, ni fyddai'n ddigon i oresgyn ei wrthwynebiad mewn perthynas â derbynoldeb y cynnig yn y lleoliad amlwg, sensitif hwn mewn cefn gwlad agored sydd yn groes i bolisiâu lleol a chenedlaethol nac yn mynd i'r afael â'r pryderon sydd ganddo mewn perthynas â'r math o nwyddau a fydd yn cael eu gwerthu ar y safle. Ar hyn o bryd mae llefrith, ysgytlaeth, poteli gwydr a theisennau'n cael eu gwerthu ar y safle, tra bo'r datganiad cynllunio a gyflwynwyd yn cadarnhau bod yr ymgeiswyr yn dymuno gwerthu nwyddau eraill drwy beiriant megis caws, jam a choffi mâl. Mewn erthygl yn y Daily Post

ar 4 Hydref 2021 dywedwyd bod yr oedi wrth benderfynu ar y cais yn golygu na ellir bwrw ymlaen â chynlluniau i osod peiriant ychwanegol i werthu cynnyrch lleol ar y safle.

Hefyd, byddai'r angen i osod y fath amod i gyfiawnhau cymeradwyo'r cais yn gydnabyddiaeth gan yr Aelodau nad yw'r datblygiad yn addas yn y lleoliad hwn.

Ymhellach i hyn, ym mharagraff 5.83 yng nghylchlythyr Llywodraeth Cymru WGC 016/2014: Defnyddio amodau cynllunio i reoli datblygu, cynghorir na ddylid defnyddio'r fath amodau datblygu gan fod rheolaethau cynllunio yn ymwneud â defnyddio tir yn hytrach na phwy yw'r defnyddiwr, fel arfer bydd pwy fydd yn meddiannu'r safle y bydd caniatâd yn cael ei roi ar ei gyfer yn amherthnasol. Dim ond os gellir dangos bod rhesymau cynllunio dros wneud hynny ac mai'r dewis amgen, fel arfer, fyddai gwrthod rhoi caniatâd, y dylid defnyddio amodau sy'n cyfyngu meddiannaeth i feddiannydd penodol neu ddosbarth penodol o feddiannydd. Mae risg y gallai awdurdod cynllunio lleol sy'n gosod amodau o'r fath fod yn torri ei ddyletswyddau o dan Ddeddf Cydraddoldeb 2010 a dylid sicrhau bod gwrthdaro o'r fath yn cael ei osgoi. Ni ddylid gosod amodau sy'n darparu ar gyfer system o fetio gan yr awdurdod cynllunio lleol neu'r defnydd o brawf amwys megis "y mae angen iddo fod wedi'i leoli yn yr ardal".

Mae paragraff 5.84 yn mynd ymlaen i nodi na fydd adeiladau masnachol a diwydiannol mewn ardal o gefn gwlad agored yn dderbyniol am fod cyfyngiadau o ran pwy sy'n eu meddiannau. Yn yr un modd, ni fydd ehangu cwmni lleol o reidrwydd yn arwain at lai o bwysau ar gyfer rhagor o waith datblygu (e.e. tai) na dyfodiad cwmni o'r tu allan. Felly, mae amodau o'r fath yn annymunol.

Yn syml iawn, mae datblygu siop yn y fan yma unai'n dderbyniol neu'n annerbyniol, waeth beth sydd cael ei werthu yno a chan bwy.

Byddai cymeradwyo'r datblygiad ag amodau o'r fath felly'n gores i'r cyngor sydd wedi'i gynnwys yn y Cylchlythyr.

Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol felly'n dal i fod o'r farn nad yw'n dderbyniol sefydlu safle manwerthu mewn cefn gwlad agored mewn ardal sydd wedi'i dynodi'n Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol a'i fod yn groes i bolisiau PCYFF1, PCYFF2, PCYFF3, PCYFF4, PS15, MAN6, PS19, AMG1, darpariaethau Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11) a Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy.

Argymhelliad

Bod y cais yn cael ei wrthod oherwydd y rhesymau canlynol:

(01) Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried bod y datblygiad yn groes i ddarpariaethau polisi MAN 6 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd, oherwydd nad yw'n elfen israddol i fusnes presennol ar y safle.

(02) Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried y byddai'r cynnig yn arwain at ddatblygu uned fanwerthu A1 ar ei phen ei hun yng nghefn gwlad agored nad yw'n dderbyniol ac nad oes cyfiawnhad iddi, yn groes i ddarpariaethau polisiau PCYFF1 a PS 15 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd a'r cyngor a gynhwysir yn Nodyn Cyngor Technegol 6 'Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy' a Pholisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11).

(03) Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried nad yw'r datblygiad yn gwarchod nac yn gwella rhinweddau a nodweddion arbennig yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol dynodedig a bod hynny'n niweidiol i gymeriad ac edrychiad yr ardal, yn groes i bolisiau PCYFF1, PCYFF2, PCYFF3, PCYFF4, PS19 ac AMG 1 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd.