

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/01/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Rhif: 2

Cais Rhif: C17/0903/16/LL

Dyddiad 15/09/2017
Cofrestru:

Math y Cais: Llawn - Cynllunio/Full - Planning

Cymuned: Llandygai

Ward: Tregarth a Mynydd Llandygai

Bwriad: Creu canolfan ymchwil a menter iachad acwstig cysegredig gan gynnwys codi pedwar adeilad newydd, creu meysydd parcio a chodi wal ffin 2.3m o uchder (cais diwygiedig i gais dynnwyd yn ol - C16/1158/16/LL) / Creation of sacred healing acoustic research and enterprise centre including the erection of four new buildings, the formation of parking areas and erection of 2.3m high boundary wall (revised application to one previously withdrawn - C16/1158/16/LL)

Lleoliad: Carreg y Fedwen, Sling, Tregarth, Bangor, Gwynedd, LL57 4RP

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATAU GYDAG AMODAU

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/01/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae hwn yn gais i greu canolfan ymchwil newydd ar gyfer cwmni menter gymunedol Carreg y Fedwen Cyf. Fe fydd y ganolfan yn ymchwilio i'r defnydd o sŵn ar gyfer iachâd corfforol a meddyliol. Fe fyddai'r safle'n cynnwys prif adeilad acwstig ar ffurf gromen wedi ei gysylltu trwy goridor ag adeilad mynediad a fyddai'n cynnwys man croesawu a swyddfa. Fe fyddai hefyd tri adeilad cromen arall, llai o faint, wedi eu llunio i gyseinio gyda thonfeddi sŵn penodol.
- 1.2 Fe fyddai'r prif adeilad yn 6.4m o uchder ac yn 11.6m ar ei draws gyda'r cromenni llai yn 4.9m o uchder gyda diamedr o 5.2m. Fe fyddai'r adeiladau wedi eu codi o bren gyda chladin pren dros y cromenni a tho gwair byw ar yr adeilad mynediad. Bwriedir ffurfioli'r trefniant parcio ar y safle ond nid oes bwriad cynyddu'r parcio o'r 5 cerbyd presennol. Fe amgylchynir y safle gan fur o fêls wedi'u rendro 2.3m o uchder.
- 1.3 Fe leihawyd graddfa'r datblygiad yn ystod y cyfnod o ddelio gyda'r cais ac fe ail-ymgynghorwyd ar gynlluniau diwygiedig.
- 1.4 Saif y safle mewn ardal goediog ynysig oddeutu 1km i'r de orllewin o bentref Tregarth ar lethrau Moel y Ci. Mae'r safle mewn Ardal Tirwedd Arbennig fel y'i diffinnir gan Gynllun Datblygu Lleol Gwynedd ac Ynys Môn.

2. Polisiâu Perthnasol:

- 2.1 Mae Adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a pharagraff 2.1.2 Polisi Cynllunio Cymru yn pwysleisio y dylid penderfynu ceisiadau yn unol â'r Cynllun Datblygu, oni bai bod ystyriaeth faterol cynllunio yn nodi fel arall. Mae ystyriaethau cynllunio yn cynnwys Polisi Cynllunio Cenedlaethol, a'r Cynllun Datblygu Lleol Gwynedd ac Ynys Môn.
- 2.2 Yn sgil Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 mae'n ofynnol i'r Cyngor ymgymryd â datblygu cynaliadwy yn ogystal â chymryd pob cam rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r amcanion datblygu cynaliadwy (neu lesiant). Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu gynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015, ac wrth ffurfio'r argymhelliad mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau. Ystyrir na fyddai unrhyw effaith sylweddol nac annerbyniol ar gyflawni'r amcanion llesiant o ganlyniad i'r argymhelliad arfaethedig.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/01/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

2.3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn. (Gorffennaf 2017) (fel y diwygiwyd gan adroddiad yr arolygydd 30 o Fehefin, 2017)

PS 13 : DARPARU CYFLE AR GYFER ECONOMI FFYNIANNUS
 PCYFF 2: MEINI PRAWF DATBLYGU
 PCYFF 3: DYLUNIO A SIAPIO LLE
 PCYFF 4 : DYLUNIO A THIRWEDDU
 TRA 2: SAFONAU PARCIO
 TRA 4: RHEOLI ARDRAWIADAU CLUDIANT
 AMG 2: ARDALOEDD O DIRWEDD ARBENNIG
 CYF 6 : AILDDEFNYDDIO AC ADDASU ADEILADAU GWLEDIG NEU UNED BRESWYL AR GYFER DEFNYDD BUSNES NEU ADEILADU UNEDAU NEWYDD AR GYFER BUSNES/ DIWYDIANT

2.4 Polisiâu Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 9, Tachwedd 2016.

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

C16/1158/16/LL: CREU CANOLFAN YMCHWIL A MENTER IACHÂD ACWSTIG CYSEGREDIG GAN GYNNWYS CODI PEDWAR ADEILAD NEWYDD, CREU MEYSYDD PARCIO A CHODI WAL FFIN 2.3M O UCHDER – Tynnwyd yn ôl 28/11/16

C08A/0631/16/LL : CODI TŶ GWYDR NEWYDD A CHREU Ffordd Fynediad , CREU PWLL, A CHADW POLYTUNNEL A LLAIN GALED (ÔL - WEITHREDOL) - Caniatawyd 25/11/08

C03A/0646/16/LL : LEFELU RHAN O'R TIR I GREU MAES PARCIO A LLE THROI (ÔL-WEITHREDOL) A CHODI ADEILAD POLYTUNNEL - Caniatawyd 20/11/03

4. Ymgynghoriadau

Cyngor Cymuned/Tref:

Gwrthwynebu – fe fyddai'r strwythurau'n rhy uchel ac yn amhriodol ar gyfer y safle ac ni fyddai'r ffordd fynediad yn gallu ymdopi a'r cynnydd mewn trafndiaeth

Uned Trafnidiaeth :

Pryderus am effaith y cais ar ffyrdd lleol ond yn cydnabod fod graddfa'r datblygiad yn eithaf bychan a bod nifer o gyfleoedd i basio ar hyd y ffordd sy'n gwasanaethu'r safle felly, ar gyfartaledd, tybir fod y bwriad yn dderbyniol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/01/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Uned Llwybrau : Rhaid diogelu llwybr cyhoeddus rhif 59 yn ystod y datblygiad ac wedi hynny

Uned Bioamrywiaeth : Mae'n bosibl bod adar yn nythu ar y safle felly mae angen amod er sicrhau fod unrhyw waith clirio tyfiant yn digwydd y tu allan i'r tymor nythu

Cyfoeth Naturiol Cymru: Dim gwrthwynebiad – sylwadau safonol ar gyfer y datblygwyr

Dŵr Cymru : Dim sylwadau i'w cynnig

Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd : Heb eu derbyn

CADW : Dim gwrthwynebiad

Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd : Heb eu derbyn

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle, yn y wasg a gwybyddwyd cymdogion. Mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben a derbyniwyd y sylwadau isod yn gwrthwynebu'r cais ar seiliau cynllunio materol :

- pryder ynghylch diogelwch y briffordd sy'n arwain at y safle
- Bod defnydd presennol y safle yn rhy ddwys ac eisoes yn creu problemau trafndiaeth
- Pryder ynghylch effeithiau posibl y sŵn a gynhyrchir ar iechyd trigolion lleol ac anifeiliaid
- Nid yw'r safle'n safle tir llwyd - meithrinfa blanhigion cyfanwerthu oedd yno
- Fe fyddai'r adeiladau yn weladwy iawn o fannau cyhoeddus ac yn niweidiol i'r dirwedd wledig
- Pryder ynghylch yr effaith ar fywyd gwylt
- Nid yw dyluniad y datblygiad yn gweddu gyda'r bensaernïaeth leol
- Nid ydyw'r datblygiad mewn lleoliad cynaliadwy
- Pryder ynghylch draeniad dŵr o'r safle
- Bydd cynnydd yn y perygl i gerddwyr a beicwyr ar y ffordd fynediad

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/01/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- Derbyniwyd yn ogystal y gwrthwynebiadau isod nad ydynt yn ystyriaethau cynllunio materol :
- Bod yr wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais hwn yn wahanol i'r hyn a gyflwynwyd gyda'r cais a dynnwyd yn ei ôl
- Codi amheuaeth ynghylch ymrwymiad Prifysgol Bangor a'r GIC i'r cynllun
- Pryder bod Jac y Neidiwr (Himalayan Balsam) ar y safle
- Nad ydy'r cais yn cyd-fynd a'r wybodaeth a roddwyd mewn ymgynghoriadau ymlaen llaw
- Dylid ystyried adeiladu'r cyfleuster mewn safle mwy addas, o bosib yn agosach at Fangor
- Nid oedd y broses ymgynghori ymlaen llaw yn ddigonol
- Nid ydyw'r cynllun safle'n gywir
- Nad ydyw'r cais yn cydymffurfio gyda'r cais blaenorol
- Pryder bydd galw'r safle yn un "cysegredig" yn golygu na fydd treth cyngor yn ddaliadwy ar y cyfleuster
- Fe fyddai'n bosibl defnyddio'r adeiladau at ddibenion anheddol yn y dyfodol

5. Ystyriaethau Cynllunio Perthnasol:

Lleoliad, Dyluniad ac Effaith Gweledol

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae Polisi Strategol PS13 y CDLl yn anelu at ddarparu cyfleoedd i hwyluso twf economaidd trwy:

“Cefnogi ffyniant economaidd a chynnaladwyedd cymunedau gwledig trwy hwyluso twf ar raddfa briodol mewn mentrau gwledig, estyn busnesau sy'n bodoli'n barod, ac arallgyfeirio trwy gefnogi ailddefnyddio adeiladau sy'n bodoli'n barod, datblygiad unedau 'byw a gweithio', gweithio o'r cartref, a thrwy annog darparu safleoedd a thir ac adeiladau mewn lleoliadau hygyrch priodol sy'n gyson a Strategaeth Ofodol y Cynllun ac yn unol â Pholisïau Strategol PS 5 a PS 6.”

- 5.2 Mae hwn, yn y bôn, yn gais ar gyfer menter wledig fechan newydd a fyddai'n cynnig cyfleoedd gyflogaeth i rhwng 2 a 5 o bobl (sawl un sydd eisoes y byw ger y safle). Fe fyddai hefyd yn cynnig y cyfle i arallgyfeirio'r economi leol cefn-gwlad ac yn fodd o ddefnyddio safle a ddefnyddiwyd yn y gorffennol at ddibenion busnes. Am y rhesymau hyn fe greidir bod egwyddor y cynnig yn cwrdd gydag amcanion Polisi PS13.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/01/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- 5.3 Yn ogystal, mae Polisi CYF 6 y CDLI yn annog caniatáu cynhigion ar gyfer unedau newydd ar gyfer busnes mewn mannau gwledig os gellir cwrdd gyda dau faen prawf :
- “1. Bod graddfa a natur y datblygiad yn dderbyniol o ystyried ei leoliad a maint yr adeilad dan sylw;*
2. Na fyddai'r datblygiad yn arwain at ddefnydd a fyddai'n gwrthdaro a defnyddiau gerllaw neu yn arwain at gael effaith ar hyfywedd defnyddiau cyffelyb gerllaw;”
- 5.4 Mae safle'r cais hwn mewn lleoliad ynysig mewn coedwig gymysg ac fe greidir y byddai'r adeiladau, oherwydd eu maint a deunyddiau, yn gweddu i'w safle fel y byddent yn guddiedig o welfannau pell. Fe fyddent i'w gweld i'r rheiny sy'n teithio ar hyd hawliau tramwy cyfagos ond ni chreidir y byddent yn achosi effaith fwy niweidiol na'r "poly-tynnel" sydd ar safle ar hyn o bryd, neu'r adeilad pren presennol gerllaw.
- 5.5 O safbwynt ymyrraeth gyffredinol, cadarnhawyd y disgwylir dau aelod a staff fod ar y safle i ddechrau (o bosib i gynyddu i 5 yn y pendraw), gyda'r nifer o gwsmeriaid yn y "rhifau sengl isel" ar unrhyw adeg benodol. Ni ddisgwylir i unrhyw niwed arwyddocaol ddeillio i ansawdd byw trigolion cyfagos o'r lefel isel hyn o weithgarwch ac felly fe greidir bod y cynnig o natur a graddfa sy'n dderbyniol ar gyfer y lleoliad ac felly ei fod yn gweddu gyda Maen Prawf 1 Polisi CYF 6.
- 5.6 Oherwydd graddfa a natur y defnydd a fwriedir, ni chreidir y byddai'r datblygiad yn arwain at wrthdaro gyda defnyddiau tir cyfagos nac ychwaith yn effeithio hyfywedd unrhyw fenter arall. Fe greidir felly bod y cais yn cwrdd gyda Maen Prawf 2 Polisi CYF 6.

Mwynderau gweledol

- 5.7 Fe leolir y safle o fewn Ardal o Dirwedd Arbennig (ATA) ac felly mae polisi AMG 2 y CDLI yn berthnasol. Mae'r polisi'n gofyn rhoi ystyriaeth briodol i raddfa a natur y datblygiad gan sicrhau na fyddai'n cael effaith andwyol sylweddol ar y dirwedd. Mae hefyd yn datgan y dylai cynigion rhoi sylw i'r "Datganiad o Werth ac Arwyddocâd" perthnasol. Yn yr achos hwn mae'r safle o fewn ATA 7 "Ymylon Gogledd Orllewin Eryri" ac mae'r Datganiad yn egluro pwysigrwydd y dirwedd hon yw ei bod yn gweithredu fel 'byffer' o amgylch y Parc Cenedlaethol, gan wella ac amddiffyn ei osodiad, ac yn galluogi'r trawsnewid graddol o'r dirwedd warchoddedig i'r tiroedd gwledig ar y cyron.
- 5.8 Wrth ystyried graddfa weddol fechan y datblygiad hwn ynghyd a'r ffaith y byddai'r deunyddiau yn gweddu gyda'r lleoliad coediog, ni chreidir y byddai'r datblygiad yn cael effaith niweidiol arwyddocaol ar y dirwedd ehangach. Fe greidir bod y sgrinio a gynhigir gan ffurfiant y tir a thyfiant presennol yn ddigonol i guddio'r safle yn foddhaol ac y byddai'r safle yn ymdoddi i'r dirwedd yn unol ag amcanion polisi PCYFF 4 sy'n ymwneud a Dylunio a Thirweddu.
- 5.9 Am y rhesymau uchod fe greidir bod y cynnig hefyd yn dderbyniol dan ofynion polisi AMG 2 y CDLI.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/01/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.10 Polisiau PCYFF 2 a PCYFF 3 y CDLI sy'n ymwneud â'r materion hyn. Ymddengys bod tri annedd presennol ger y safle (gan gynnwys annedd yr ymgeisydd) ac ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau oddi wrth breswylwyr y ddwy annedd arall yn ystod y cyfnod ymgynghori. Oherwydd y pellter o unrhyw anheddau eraill, ni chredir y buasai unrhyw niwed arwyddocaol yn deillio o'r safle o safbwynt materion megis goredrych neu gysgodi, ac fe gredir y buasai'r effaith mwynderol o'r datblygiad ar y cyfan yn gweddu gyda gofynion PCYFF 2 a PCYFF 3. Wedi dweud hynny, fe godwyd pryderon gan drigolion lleol ynghylch effaith posibl y sŵn a gynhyrchir gan weithgareddau'r cyfleuster. Disgwylir ymateb y Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd i'r pryderon hyn ac fe adroddir ymhellach ar y mater yn y Pwyllgor.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.11 Mae'r asiant yn awgrymu'r darlun gwaethaf fyddai 5 cerbyd yn cyrraedd y safle ar yr un amser ac, o gydnabod fod graddfa'r datblygiad yn eithaf bychan, a bod nifer o gyfleon i basio ar hyd y ffordd sirol sy'n gwasanaethu'r safle, nid oedd yr Uned Trafnidiaeth yn gwrthwynebu'r cais. Mae'r trefniant barcio a mynediad yn dderbyniol gan yr Uned ac felly fe ystyrir bod y datblygiad yn gyson gyda gofynion polisiau TRA 2 a TRA 4 fel y maent yn ymwneud â pharcio a diogelwch y briffordd.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

- 5.12 Mae'r asesiad uchod wedi rhoi ystyriaeth lawn i'r gwrthwynebiadau a dderbyniwyd mewn ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus ac fe ystyrir nad oes unrhyw wrthwynebiad cynllunio materol wedi'i gynnig sy'n gorbwysu'r polisiau cynllunio perthnasol a nodwyd yn yr asesiad. Fe gredir felly nad oes rheswm pam na ddylai'r Cyngor gefnogi'r cais hwn er mwyn cyfrannu tuag at wireddu amcanion y Cynllun Datblygu Lleol fel y mae'n ymwneud ag arallgyfeirio'r economi wledig.

6. Casgliadau:

- 6.1 O ganlyniad i'r asesiad uchod, ni ystyrir fod y bwriad yn groes i unrhyw bolisi cynllunio perthnasol o fewn y CDLI a bod y datblygiad a gynhigir yn ddefnydd priodol o safle o'r fath ac felly mae'n dderbyniol mewn egwyddor. Fe ystyriwyd yr holl faterion perthnasol a godwyd yn ystod y broses ymgynghori a ni chredir fod y bwriad yn debygol o achosi effeithiau andwyol annerbyniol o safbwynt y polisiau cynllunio perthnasol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/01/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatáu'r cais yn ddarostyngedig i amodau cynllunio perthnasol yn ymwneud gyda:

1. Amser cychwyn y datblygiad
2. Datblygiad yn llwyr unol a'r cynlluniau
3. Deunyddiau
4. Amod Bioamrywiaeth
5. Rhaid cwblhau'r ddarpariaeth barcio cyn i'r safle fod yn weithredol
8. Rheoli amser gweithredu – 09:00 – 17:00 Llun i'r Sadwrn
7. Amodau ychwanegol oddi wrth Gwarchod y Cyhoedd os oes angen

Nodiadau : Dŵr Cymru
Cyfoeth Naturiol Cymru
Uned Llwybrau