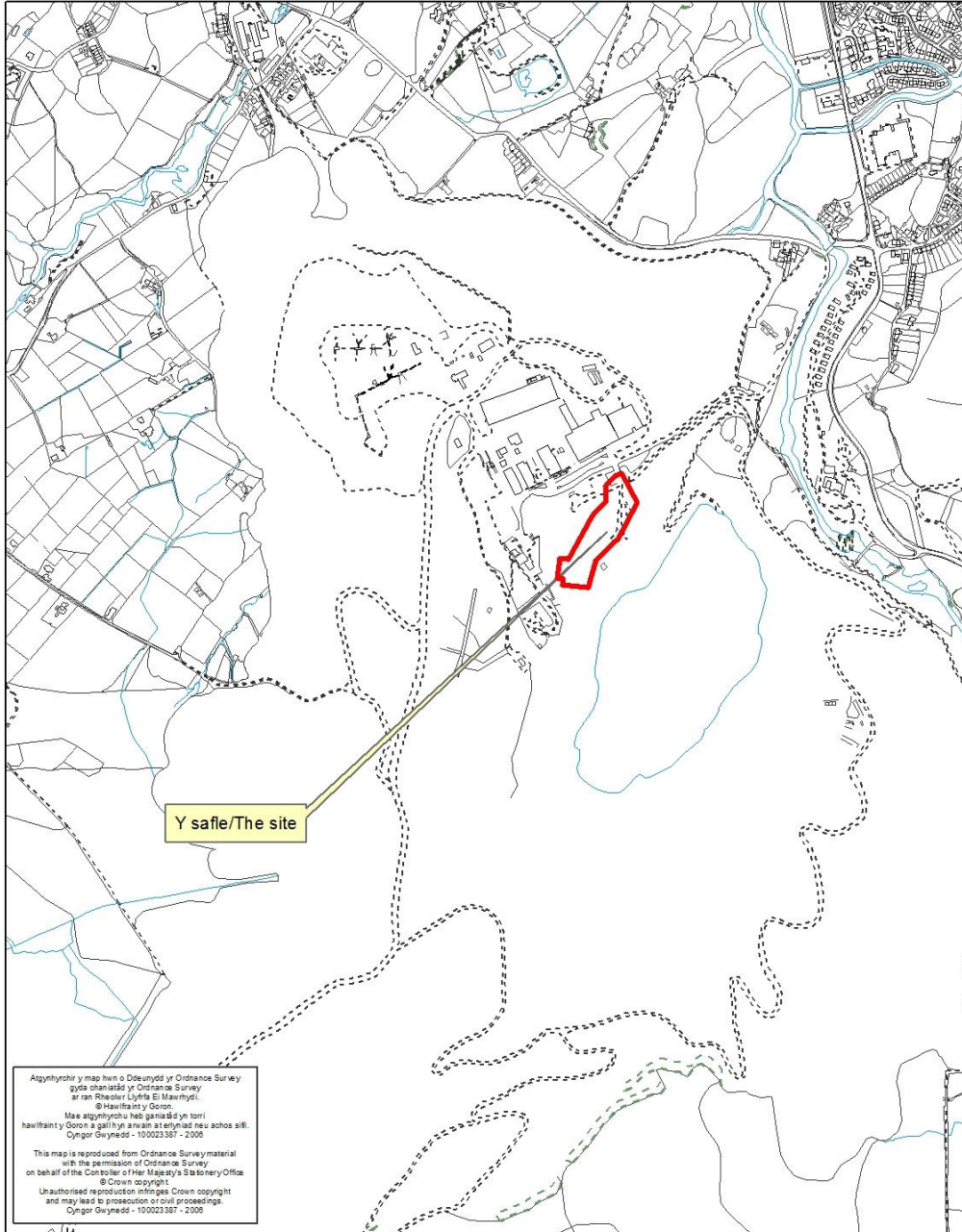


Rhif: 9



Rhif y Cais / Application Number : C15/1208/16/LL

Cynllun lleoliad ar gyfer adnabod y safle yn unig. Dim i raddfa.
Location Plan for identification purposes only. Not to scale.



PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/01/16
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	DOLGELLAU

Cais Rhif: C15/1208/16/LL
Dyddiad Cofrestru: 16/11/2015
Math y Cais: Llawn - Cynllunio
Cymuned: Llandygai
Ward: Tregarth a Mynydd Llandygai

Bwriad: CAIS I DDIWYGIO AMOD 2 O GANIATAD C15/0276/16/LL ER MWYN AIL LEOLI'R ADEILAD A MAN GLANIO'R ZIP BYCHAN A NEWIDIADAU I'R TREFNIADAU PARCIO
Lleoliad: CHWARAEL PENRHYN QUARRY, BETHESDA, BANGOR, GWYNEDD, LL574YG

Crynodeb o'r Argymhelliad: HAWL I WEITHREDU I GANIATÁU'R CAIS

1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais llawn yw hwn ar gyfer diwygio caniatâd cynllunio rhif C15/0276/16/LL er mwyn ail leoli'r adeilad tri llawr newydd ar gyfer canolfan cwmni Zip World i gynnwys derbynfa/adnoddau cysylltiol gan gynnwys caffi a bar ynghyd a man glanio'r zip bychan a newidiadau i'r trefniadau parcio.
- 1.2 Ers i'r cais blaenorol gael ei benderfynu mae ymchwiliadau pellach wedi darganfod nad yw'r safle a ganiatawyd yn hyfyw i allu adeiladau arno oherwydd dyfnder y craigwely ac felly mae'r cwmni angen newid lleoliad yr adeilad er mwyn achub y prosiect. O ganlyniad i'r lleoliad diwygiedig mae'r cynllun hefyd yn gofyn am fân addasiadau eraill i ddyluniad yr adeilad, trefniadau parcio a man glanio'r zip bychan.
- 1.3 Mae'r safle wedi ei leoli o fewn ffiniau Chwarel Penrhyn ar gyrion Bethesda, gan ddefnyddio'r un fynedfa i'r Chwarel ag sydd yn bresennol. Mae busnes Zip World eisoes wedi ei sefydlu o fewn y Chwarel gan gynnwys dau gwrs weiren sip ynghyd ag adeiladau cysylltiol parhaol a fan bwyd, toiledau portacabin a 4 cynhwysydd/portacabin ychwanegol dros dro, ac ardal wyllo ac ardal barcio. Mae'r safle'r cais ei hun ar blatfform o wastraff llechi/carreg sydd wedi ei leoli'n is na'r safle sydd yn cael ei ddefnyddio'n bresennol.
- 1.4 Mae'r dogfennau canlynol wedi eu cyflwyno fel rhan o'r cais:
 - Datganiad Dylunio a Mynediad
 - Arolwg ecolegol
- 1.5 Mae barn sgrinio wedi ei gwblhau ar gyfer y datblygiad sy'n cadarnhau nad oes angen Asesiad Effaith Amgylcheddol ar gyfer y bwriad.

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 Unedol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/01/16
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	DOLGELLAU

2.2 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd 2009:

POLISI A2 - GWARCHOD GWEAD CYMDEITHASOL, IEITHYDDOL A DIWYLLIANNOL CYMUNEDAU

Diogelu cydlyniad cymdeithasol, ieithyddol neu ddiwylliannol cymunedau rhag niwed arwyddocaol oherwydd maint, graddfa, neu leoliad cynigion.

POLISI B20 - RHYWOGAETHAU A'U CYNEFINOEDD SY'N BWYSIG YN RHYNGWLADOL A CHENEDLAETHOL

Gwrthod cynigion sy'n debygol o achosi aflonyddwch neu niwed annerbyniol i rywogaethau a warchodir a'u cynefinoedd oni bai y gellid cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i ddiogelu nodweddion cydnabyddedig y safle.

POLISI B22 - DYLUNIAD ADEILADAU

Hyrwyddo dyluniad adeiladau da drwy sicrhau fod cynigion yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i ddiogelu nodweddion a chymeriad cydnabyddedig y dirwedd a'r amgylchedd lleol.

POLISI B23 - MWYNDERAU

Diogelu mwynderau'r gymdogaeth leol drwy sicrhau bod rhaid i gynigion gydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i warchod nodweddion cydnabyddedig a mwynderau'r ardal leol.

POLISI B25 - DEUNYDDIAU ADEILADU

Gwarchod cymeriad gweledol trwy sicrhau fod yn rhaid i ddeunyddiau adeiladu fod o safon uchel sy'n gweddu i gymeriad ac edrychiad yr ardal leol.

POLISI CH30 - MYNEDIAD I BAWB

Gwrthod cynigion ar gyfer unedau preswyl/busnes/diwydiant neu adeiladau/cyfleusterau at ddefnydd cyhoeddus os na ellir dangos y rhoddwyd ystyriaeth lawn i ddarparu mynediad priodol i'r ystod ehangaf posib o unigolion.

POLISI CH33 - DIOGELWCH AR FFYRDD A STRYDOEDD

Caniateir cynigion datblygu os gellir cydymffurfio gyda meini prawf penodol sydd yn ymwneud a'r fynedfa gerbydau, safon y rhwydwaith ffyrdd presennol a mesurau tawelu traffig.

POLISI CH36 - CYFLEUSTERAU PARCIO CEIR PREIFAT

Gwrthodir cynigion am ddatblygiadau newydd, ehangu datblygiadau presennol neu newid defnydd os na ddarperir lle i barcio cerbydau oddi ar y stryd yn unol â chanllawiau parcio cyfredol y Cyngor, gan roi ystyriaeth i hygyrchedd gwasanaeth cludiant cyhoeddus, y gallu i gerdded a beicio o safle a phellter y safle at faes parcio cyhoeddus.

POLISI D8 - EHANGU MENTRAU PRESENNOL

Caniatáu cynigion i ehangu/ymestyn/dwysau mentrau diwydiannol a busnesau presennol neu fentrau eraill os gellir cydymffurfio gyda meini prawf penodol yn ymwneud gydag addasrwydd y defnydd presennol o safbwynt yr ardal o'i amgylch a defnyddiau cyfagos a'i berthynas a'r gwaith presennol.

POLISI D13 - ATYNIADAU A CHYFLEUSTERAU

Caniatáu cynigion i ddatblygu atyniadau a chyfleusterau newydd ar gyfer ymwelwyr, neu i wella safon cyfleusterau presennol os ydynt o fewn ffin ddatblygu neu ar safleoedd o fathau penodol eraill os nad oes cyfleoedd addas o fewn ffin ddatblygu. Bydd yn ofynnol i bob cynnig gydymffurfio â'r meini prawf sy'n ymwneud gyda datblygu marchnadoedd 'niche';

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/01/16
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	DOLGELLAU

neu, cefnogi datblygu thema gydnabyddedig Strategaeth Dwristiaeth Gwynedd a, dyluniad, gosodiad a gwedd y datblygiad arfaethedig.

2.3 Polisiâu Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 7, 2014
TAN 12: Dylunio 2014

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

- 3.1 C11/1113/16/LL Cais llawn i greu dau gwrs weiren sip, maes parcio ag adeilad gweinyddol dros dro - CANIATAU 16.04.2012
- 3.2 C13/0727/16/LL Cais ol-weithredol i gadw adeilad unllawr parhaol (diwygiad i ganiatâd blaenorol C11/1113/16/LL) CANIATAU 19.09.2013
- 3.3 C13/0755/16/LL Estyniad i adeilad presennol i gynnwys swyddfa, ystafell gweithwyr, storfa ag adnoddau arlwyio ynghyd a gosod tanc septig, cadw cynhwysydd a chreu ardal allanol gwyllo (rhannol ol-weithredol) CANIATAU 21.11.2013
- 3.4 C14/0375/16/LL Cais i ddiwygio amodau 5 a 6 ar ganiatâd C13/0755/16/LL er mwyn cadw uned arlwyio a chynhwysydd am gyfnod estynedig i'r hyn a ganiatawyd CANIATAU 27.06.2014
- 3.5 C14/0420/16/LL Newid defnydd tir er mwyn creu maes parcio ychwanegol a chreu ffordd fynediad CANIATAU 15.09.2014.
- 3.6 C15/0276/16/LL - Cais llawn i godi adeilad tri llawr newydd ar gyfer canolfan cwmni Zip World i gynnwys derbynfa/adnoddau cysylltiol gan gynnwys caffi a bar ynghyd a gwaredu adeiladau dros dro presennol, codi cwrs weiren sip newydd, creu maes parcio, codi llwybr troed pren cysylltiol a'r maes parcio presennol i ymwelwyr a gosod gwaith trin carthffosiaeth. Caniatáu 30/09/15.
- 3.7 C15/1199/16/LL - Gosod weirs sip newydd ger y weirennau sip presennol ynghyd a gosod cyfarpar cysylltiedig â llwyfannau i weddu'r presennol, codi bwnd acwstig 4.5 medr, ail leoli llwyfannau presennol a chysgodfan, newid lefelau, ail leoli llwybrau presennol a chodi adeilad cysgodi newydd. Heb eu penderfynu.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Cefnogi.
Uned Drafnidiaeth:	Dim gwrthwynebiad - tybir na fuasai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar unrhyw ffordd, neu ffordd arfaethedig.
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Dim gwrthwynebiad a chyngor safonol
Dŵr Cymru:	Heb eu derbyn
Gwarchod y Cyhoedd:	Heb eu derbyn
Bioamrywiaeth:	Heb eu derbyn

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/01/16
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	DOLGELLAU

Ymddiriedolaeth Heb eu derbyn
Archeolegol:

Gwasanaeth Mwynau: Heb eu derbyn

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daw'r cyfnod hysbysebu i ben ar ôl darparu'r adroddiad hwn, ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae'r fenter Zip World eisoes wedi ei sefydlu o fewn y chwarel gan gynnwys dau gwrs weiren zip ynghyd ac adeiladau cysylltiol parhaol ynghyd a fan bwyd, toiledau portacabin a 4 cynhwysydd/portacabin ychwanegol dros dro, ardal gwyllo ac ardal parcio. Mae'r bwriad ar gyfer codi adeilad tri llawr newydd ar gyfer canolfan cwmni Zip World eisoes wedi ei ganiatáu gan y Pwyllgor Cynllunio trwy gais rhif C15/0276/16/LL. Rhaid felly asesu os yw'r cynlluniau diwygiedig yn dderbyniol.

5.2 Mae polisi D8 o'r Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd yn ymwneud gydag ehangu mentrau presennol, ac mae'n caniatáu cynigion i ehangu/ykestyn/dwysau mentrau diwydiannol a busnesau presennol neu fentrau eraill os gellir cydymffurfio gyda'r meini prawf canlynol:

1. Nad yw'r cynnig yn ymwneud a defnydd presennol sydd eisoes yn achosi difrod arwyddocaol i'r ardal o'i amgylch a/neu ar ddefnyddiau presennol cyfagos – mae'r busnes presennol yn bodoli ar y safle, ac nid yw'r busnes yn achosi unrhyw ddifrod i'r ardal.
2. Bod y cynnig wedi ei leoli o fewn datblygiad presennol neu'n ffinio ag ef – mae'r adeilad newydd wedi ei leoli ar lwyfan o dir adferedig sydd wedi ei leoli yn union rhwng y cwrs sip a lleoliad yr adeiladau presennol, ac o fewn y chwarel. Mae lleoliad bwriadedig yr adeilad yn fwy addas na lleoliad yr adeiladau presennol.
3. Bod y cynnig yn ategol i'r gwaith sydd yno ar y pryd – mae'r adeilad yn ategol i'r cyrsiau weiren sip, ac yn darparu cyfleusterau i'r cyhoedd.
4. Na fydd graddfa'r datblygiad presennol ynghyd a'r cynnig yn achosi difrod arwyddocaol i fwynderau, yr amgylchedd a'r rhwydwaith ffyrdd lleol - er bod yr adeilad yn sylweddol mwy na'r adeilad presennol ar y safle, ac mae bwriad creu un cwrs sip ychwanegol (mae tri chwrs yn bodoli yn barod) ni ystyrir bydd y cynnig yn achosi effaith ar fwynderau, yr amgylchedd na'r rhwydwaith ffyrdd lleol mewn cymhariaeth a'r busnes presennol.
5. Er mwyn lleihau effaith weledol ar yr ardal o amgylch, bod y cynnig yn cynnwys mesurau tirlunio sensitif a mesurau addas i ymdrin â therfynau newydd y datblygiad - mae'r bwriad wedi ei leoli o fewn ardal y chwarel, ac mae'r safle yn eithaf cuddiedig fel y mae, serch hynny ystyrir bydd angen cyflwyno tirlunio addas ar gyfer yr adeilad er mwyn iddo ymdoddi ymhellach i'r tirlun. Ystyrir bod modd cytuno'r tirlunio drwy amod cynllunio.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/01/16
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	DOLGELLAU

- 5.3 Ystyrir felly ar sail yr uchod, fod y bwriad yn ei ffurf ddiwygiedig yn cydymffurfio gyda holl ofynion a meini prawf polisi D8 o'r CDU.
- 5.4 Mae polisi D13 o'r Cynllun Datblygu Unedol yn ymwneud gydag atyniadau a chyfleusterau i ymwelwyr, ac mae'n caniatáu cynigion o'r fath ar sail meini prawf penodol. Mae'r polisi yn delio gyda datblygiadau o'r newydd a hefyd i wella cyfleusterau presennol fel sy'n cael ei gynnig yn y bwriad gerbron. O asesu'r bwriad yng nghyd destun y polisi hwn ystyrir fod y bwriad yn parhau i gydymffurfio gyda'r holl ofynion ac felly fod yr egwyddor o'r datblygiad yn dderbyniol.

Mwynderau gweledol, mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.5 Mae polisi B22, B23, a B25 o'r CDU yn ymwneud â hyrwyddo dyluniad adeiladu, diogelu mwynderau'r gymdogaeth leol, ynghyd a gwarchod cymeriad gweledol trwy sicrhau fod yn rhaid i ddeunyddiau adeiladu fod o safon uchel sy'n gweddu i gymeriad ac edrychiad yr ardal leol.
- 5.6 Mae'r adeilad ychydig yn fwy na'r caniatâd cynt yn mesur 14.5m o uchder ar ei uchaf, 32m o hyd a 22m o led ac yn darparu 3 llawr o gyfleusterau ynghyd ac ardaloedd 'gantry' allanol ar ddau lefel sy'n cynnwys lleoliad cychwynnol cwrs weiren sip o'r newydd.
- 5.7 Er bod yr adeilad yn sylweddol, mae yn addas oherwydd ei leoliad, ac mae'n cydweddu i'w gyffiniau o ran maint, dyluniad a graddfa. Mae bwriad gorffen yr adeilad gyda llechi ar y to, cladin llechi ar y waliau ynghyd a chladin pren. Mae bwriad darparu'r 'gantry' a rheiliau diogelwch mewn dur. Ystyrir fod y deunyddiau yma yn addas ac yn cydweddu a'r safle.
- 5.8 Mae'r adeilad yn cael eu symud tua 100m i'r de ddwyrain o'r caniatâd cynt bydd y bwriad dal wedi ei leoli oddeutu 400m i ffwrdd o'r eiddo preswyl agosaf (Fflat Maes Carafanau Ogwen Bank sydd ar lannau'r Afon Ogwen) ac mae oddeutu 500m i ffwrdd o dai Pont Twr sydd wedi eu lleoli ger y brif fynedfa i'r chwarel ac i'r safle yma. Ni fydd y bwriad yn weladwy o'r eiddo yma, nac o gyffiniau'r safle, dim ond o bellter ac o uchder, ac wedi hynny bydd yn ymddangos fel rhan weithredol o adeiladau'r chwarel.
- 5.9 Ystyrir felly fod y bwriad yn ei ffurf ddiwygiedig yn cydymffurfio gyda gofynion polisiâu B22, B23 a B25 o'r CDU.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.10 Mae'r bwriad yn cynnwys llwybr troed pren o'r maes parcio presennol i'r adeilad bwriadedig, ac mae'r adeilad yn cynnwys lifft i bob llawr. Ystyrir felly fod y bwriad yn parhau i ddarparu'r mynediad priodol i'r ystod ehangaf posib o unigolion, a bod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisi CH30 uchod.
- 5.11 Mae'r bwriad yn cynnwys cadw'r maes parcio presennol ar gyfer defnydd ymwelwyr, ynghyd a darparu maes parcio mwy na'r caniatâd cynt yn cynnwys manau parcio a throï i fsysys a manau parcio hygyrch. Mae llwybr cysylltiol o'r adeilad newydd a'r maes parcio presennol yn cael ei gynnig ar gyfer cerddwyr. Mae'r bwriad wedi ei leoli o fewn cyffiniau'r chwarel, ac mae'r fenter yma'n defnyddio'r un fynedfa a thraffig y chwarel, ac yna mae'r traffic chwarel/zip world yn cael ei wahanu ar ffyrdd gwahanol drwy ddefnyddio o arwyddion. Ni ystyrir bydd y bwriad yn debygol o achosi cynnydd sylweddol yn y nifer o gerbydau fydd yn teithio i'r safle o ganlyniad

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/01/16
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	DOLGELLAU

i'r cais yma, ac mae'r Uned Drafnidiaeth wedi cadarnhau nad oes gwrthwynebiad i'r datblygiad. Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisiâu CH33 a CH36 uchod.

Materion bioamrywiaeth

- 5.12 Mae polisi B20 o'r CDU yn diogelu rhywogaethau a'u cynefinoedd sy'n bwysig yn rhyngwladol, ac mae'n gwrthod cynigion sy'n debygol o achosi aflonyddwch neu niwed annerbyniol i rywogaethau a warchodir a'u cynefinoedd oni bai y gellid cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i ddiogelu nodweddion cydnabyddedig y safle.
- 5.13 Derbyniwyd adroddiadau ecolegol newydd ar gyfer y safle diwygiedig ond ar adeg ysgrifennu'r adroddiad ni dderbyniwyd ymateb gan yr Uned Bioamrywiaeth. Pe derbynnir sylwadau ffafriol gan yr Uned Bioamrywiaeth ystyrir fod y bwriad yn gallu cydymffurfio gyda gofynion polisi B20 o'r CDU.

Materion Ieithyddol a Chymunedol

- 5.14 Mae Polisi A2 o'r CDU yn ymwneud a gwarchod gwedd cymdeithasol, ieithyddol a diwylliannol cymunedau rhag niwed arwyddocaol oherwydd maint, graddfa, neu leoliad cynigion.
- 5.15 Gan fod egwyddor y datblygiad eisoes wedi ei sefydlu trwy ganiatâd C15/0276/16/LL ac nad oes newid i egwyddor y datblygiad oherwydd y cais yma, ni ystyrir fod angen am Ddatganiad Ieithyddol a Chymunedol pellach i'r hyn a gyflwynwyd yn ddiweddar. Mae'r bwriad yn parhau i fod yn atyniad i dwristiaeth ac mae'n cynnig hwb i'r economi leol, ynghyd a chynnig ffordd i gysylltu gyda threftadaeth economaidd yr ardal. Nid oedd gan yr Uned Bolisi Cynllunio ar y Cyd wrthwynebiad i'r cais blaenorol ac nid oeddent yn rhagweld bydd y datblygiad yn cael ardrawiad arwyddocaol ar fewnfudiad i'r ardal. Ystyrir fod y bwriad yn parhau yn unol gyda gofynion polisi A2 uchod.

6. Casgliadau:

- 6.1 Ni ystyrir fod y bwriad yn debygol o gael effaith andwyol ar fwynderau unrhyw eiddo nac unigolyn cyfagos nac ar y dirwedd. Ni ragwelir y bydd y bwriad yn cael unrhyw effaith andwyol ar ddiogelwch ffyrdd. Pe byddai'r darganfyddiadau a'r ymateb i'r ymgynghoriad gyda'r Uned Bioamrywiaeth yn dderbyniol ystyrir fod y cais yn cwrrd gyda'r holl bolisiâu lleol a chenedlaethol perthnasol a nodir yn yr adroddiad.

7. Argymhelliad:

- 7.1 Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i dderbyn sylwadau ffafriol gan yr Uned Bioamrywiaeth ynglŷn â'r effaith ar rywogaethau.

Amodau:

1. Unol â'r cynlluniau
2. Unol ag amodau cais C12/0276/16/LL (5 mlynedd, defnydd, bioamrywiaeth, deunyddiau a gorffeniadau a thirwedd)