Cynllun Datblygu Lleol Ar y Cyd

Ynys Môn a Gwynedd

DATGANIAD Y GWRANDAWIAD

Sesiwn Gwrandawiad 12

SAFLEOEDD A GLUSTNODWYD A RHAI AMGEN

GWYNEDD – Llŷn

Ymateb gan Mr Alex Badley (Cyfeirnod 1027)

Mis Awst 2016

Rhagair

Mae Asbri Planning Limited wedi derbyn cyfarwyddyd gan Mr Alex Badley i gyflwyno'r Datganiad hwn. Cyflwynwyd gwrthwynebiadau yn sgil eithrio'r tir yn Fferm Hen Dŷ, Abersoch fel tir arfaethedig ar gyfer tai.

Cafodd safle Fferm Hen Dŷ, Abersoch ei hybu fel Safle Arfaethedig = SP 830, ac wedyn, trwy geisiadau yn y Strategaeth CDLl a ffafrid a'r Cynllun Adnau. Rydym, felly, yn siomedig nad yw'r safle wedi ymddangos fel safle arfaethedig ar gyfer tai. Rydym yn ystyried y dylid ei ryddhau at ddibenion datblygiad tai am ei fod yn amlwg yn diwallu gofynion y Cynllun Adnau fel safle cynaliadwy mewn Canolfan Wasanaeth Leol – Abersoch.

Ymdrinnir â'r Materion a gododd yr Arolygydd yn eu tro isod.

Sesiwn Gwrandawiad 12 – Y Rhaglen Materion

3. Mater Allweddol:

- Os yw adnabod y safle amgen dan sylw yn hanfodol i gadernid y CDLl. Bydd materion, buddion ac anfanteision y safleoedd amgen hynny y mae eu hyrwyddwyr yn dymuno cael gwrandawiad amdanynt yn cael eu trafod yn y sesiwn hwn. Y bwriad yw ymdrin â phob safle fesul un ac ni fydd angen i gyfranogwyr eraill fynychu ar wahân i'r amser pan fydd eu safle nhw'n cael ei drafod.

  Mae darpariaeth annigonol yn cael ei wneud yng Nghanolfan Wasanaeth Leol Abersoch am fod y cyfle y tu mewn i'r ffin anheddle bresenol i ddarparu ar gyfer y gofynion tai lleol, gan gynnwys tai fforddiadwy, yn gyfyng. Trwy beidio darparu ar gyfer y twf angenrheidiol mewn anheddle mor gynaliadwy mae'r Cynllun Adnau yn methu'r Profion Cadernid perthynol gan nad yw'n ystyried polisïau cenedlaethol, ac nid yw'r polisïau a'r dynodiadau yn realistig ac addas o ystyried cyfleodd amgen perthnasol ac nid ydynt yn seiliedig ar dystiolaeth gadarn a chredadwy. Mae angen, felly, i dir datblygu priodol gael ei ryddhau yn Abersoch yn hytrach na rhwystro unrhyw dwf allanol fel sy'n cael ei gynnig.

  Mae'r safle dan sylw'n cynrychioli cyfeiriad twf rhesymegol i'r anheddle. Byddai datblygu ar y safle hwn yn cydfynd yn dda gyda'r rhwydwaith cryf o anheddleoedd sy'n gwneud ardal y cynllun yn fwy effeithlon o ran hygyrchedd swyddi, tai fforddiadwy a gwasanaethau, gan gynnwys twristiaeth a hamdden.

  Mae adnabod y safle amgen hwn felly'n hanfodol i gadernid y CDLl gan y dylai Canolfannau Gwasanaeth Lleol dderbyn twf ar raddfa gyfrannol trwy ddynodiadau CDLl yn hytrach na dibynnu ar ddatblygiadau ar hap y tu mewn i ffiniau anheddle sefydledig.

4. Materion i'w hymdrin â nhw, ble bo'n briodol, ar gyfer pob safle:

   a. Beth yw enw cyfeirnod y safle?

      Fferm Hen Dŷ, Abersoch (Safle Arfaethedig – SP 830)

   b. Beth yw statws defnydd y safle ar hyn o bryd a beth yw'r defnydd arfaethedig?

      Cefn gwlad – tir pori garw, wedi'i amgylchynu gan gloddiau. Defnydd preswyl arfaethedig.

   c. Beth yw maint y safle a faint o unedau sy'n cael eu bwriadu?

      3.2 hectar. Oddeutu 90 o dai.

   d. Oes unrhyw rwystrau sylweddol i ddatblygu'r safle yn ystod cyfnod y Cynllun?

      Nac oes. Dim.

e. Beth yw'r cyfnod amser a ragdybiwyd ar gyfer cyflawni?

Pum mlynedd yn dilyn rhoi caniatâd cynllunio.

f. A ddylai'r safle gael ei gynnwys ac/neu ei neilltuo y tu mewn i'r ffin anheddle?

Dylai gael ei neilltuo yn arbennig at y dibenion a gyflwynwyd er mwyn cael sicrwydd.

g. A yw'r safle'n angenrheidiol er mwyn sicrhau cadernid y CDLl?

Cyfeiriwch at y sylwadau uchod yn ymwneud â'r angen am sicrwydd o ran twf angenrheidiol mewn Canolfannau Gwasanaeth Lleol.

h. Sut fyddai'r safle amgen yn cyfrannu at nodau ac amcanion strategol y Cynllun?

Mae Strategaeth y Cynllun yn adnabod Hierarchaeth Aneddleoedd yn seiliedig ar raddfeydd a restrir ym Mhapur Testun 5: Datblygu Strategaeth Aneddleoedd. Yn y cyd-destun hwn mae'r Strategaeth yn cynnig:

- Rhoi pwyslais ar ddatblygu Canolfannau Isranbarthol a Chanolfannau Gwasanaeth Trefol a Lleol, ble mae cyfyngiadau amgylcheddol, cymdeithasol ac isadeiledd yn caniatáu.

Byddai rhyddhau'r safle yn golygu math o ddatblygiad a allai ddigwydd heb lechfeddiannu ar y dirwedd ehangach yn ormodol, a byddai'n darparu amrywiaeth a dewis o gyfleodd tai.

i. A yw proses y Cyngor o ddethol tir ar gyfer tai yn rhesymol ac addas ac a yw yn seiliedig ar dystiolaeth gadarn a chredadwy?

Yn asesiad y Cyngor, ymddengys bod pwyslais yn cael ei roi bod y safle gogleddol (wedi'i glustnodi ar gyfer defnyddiau twristaidd) yn llechfeddiannu cefn gwlad agored a'r AHNE ehangach. Nid yw hyn yn berthnasol i weddill y safle am ei fod wedi ei amgáu yn rhannol gan dai preswyl ac at ddibenion twristiaeth. Beth bynnag, byddai dibenion twristiaeth ar y safle gogleddol yn cynnal ei naws agored. Yn sylwadau'r Cynllun Adnau mae'r safle gogleddol yn rhan o'r cynnig Safle Amgen.

Er y gallai cyfleusterau twristiaeth gael eu cynnal ar y safle gogleddol heb ddyraniad safle penodol, mae'n ymwneud â'r tai arfaethedig gan y byddai gwell hygyrchedd a maes parcio yn angenrheidiol trwy'r safle tai. Mae'r cyngor a geir ym Mholisi Cynllunio Cymru yn ceisio annog dyraniadau aml ddefnydd er mwyn cael defnydd tir mwy cynaliadwy.

Fel noder uchod, mae'r honiad a geir yn yr asesiad "*Nad oes angen dyraniad yn yr anheddle am fod banc tir a chyfleoedd ar hap digonol sy'n diwallu anghenion tai yr anheddle*" yn cael ei wadu'n chwyrn am nad yw wedi ei ategu gan dystiolaeth nad oes galw am ddatblygiad cyfatebol mewn canolfan wasanaeth leol dros gyfnod y Cynllun.

j. A yw’r safle amgen a geiswyd wedi ei ystyried o ran y Gwerthusiad Cynaliadwy/Asesiad Amgylcheddol Strategol? Fyddai’r newid yn debyg o gael effeithiau sylweddol fyddai angen ail-asesiad? Os felly, a oes asesiad o’r fath wedi ei gynnal? Beth oedd canlyniad y broses?

Mae’r safle wedi ei ystyried yn unol ag Amcanion Cynaliadwyedd y Cynllun, a darparwyd asesiad GC/AAS gyda sylwadau’r Cynllun Adnau. Dangosodd hyn y byddai canlyniad o 2++; sgôr o 6 +, 2 +/- a 10 sgor (niwtral).

5. Unrhyw faterion eraill

Cafwyd nifer o gynigion ar gyfer y safle yn y gorffennol agos, gan gynnwys cais amlinellol ym mis Mawrth 2007 a oedd yn ddibynnol ar Asesiad Llawn yn unol â Rheoliadau’r Asesiad Ardrawiad Amgylcheddol.

Roedd ceisiadau’n ymdrin â thai ar gyfer angen lleol, unedau storio diwydiannol ysgafn ar gyfer busnesau lleol a datblygiad atodol. Y bwriad oedd i’r datblygiad fod â dyluniad fyddai’n ystyrlon o’r amgylchedd, gan ddefnyddio technegau cynaliadwy ac ecolegol er mwyn lleihau ei ardrawiad. Byddai adeiladau’n cael eu gosod a’u cyfeirio er mwyhau eu hwynebwedd solar gan greu micro hinsawdd wedi’i gysgodi rhag y gwynt i wella effeithlondeb ynni.

Byddai cymeriad y datblygiad yn cael ei greu trwy’r deunyddiau naturiol, yn unol â’r bensaernïaeth gynhenid leol, gan gynnwys cerrig lleol, llechi, coed a chlai. Cynigwyd mai tywyrch fyddai ar doeon yr adeiladau mwy, wedi’u dylunio i leihau’r ardrawiad gweledol. Y bwriad o ddefnyddio technegau ecolegol oedd lleihau treuliant a hefyd allyriadau, a chynnwys gwaith trin gwastraff dŵr ar y safle. Mae’r cynigion hefyd wedi eu dylunio’n arbennig ar gyfer mwyhau bioamrywiaeth y safle.

Ategwyd y cynigion gan lwyth o wybodaeth dechnegol oedd yn cynnwys y canlynol:

- Ystyried dulliau amgen
- Arolwg Topograffig
- Datganiad Dylunio
- Dadansoddiad Priffyrdd
- Asesiad Ardrawiad Tirweddol
- Arolygiadau Blodau ac Anifeiliaid
- Strategaeth Ddraenio
- Asesiad Economaidd

Ni dderbyniwyd egwyddor y datblygiad gan y Cyngor. Cyflwynwyd cynlluniau ar raddfa lai fel ceisiadau cynllunio. Roedd y rhain yn cynnwys:

- Datblygiad cymysg o 10 annedd fforddiadwy, 10 tŷ gwyliau a 6 uned cyflogaeth B1 (C09D/0102/39/AM);

Er bod y cynigion wedi eu gwrthod neu eu tynnu yn ôl yn ddiweddarach, mae manteision i’r safle dros safleoedd eraill sy’n cael eu hyrwyddo yn Abersoch. Mae’r safle hwn wedi bod yn

destun astudiaethau manwl, sydd wedi sefydlu nad oes unrhyw gyfyngiadau cyffredinol i ddatblygiad, a bod modd o liniaru a gwneud iawn am unrhyw ardrawiadau andwyol.

Mae disg gyda’r wybodaeth a gyfeirir ati uchod ar gael ac wedi ei gyflwyno er gwybodaeth yr Arolygwr. Gwerthfawrogir nad oes angen am dystiolaeth sylweddol ar y pwynt yma. Mae yn dangos, fodd bynnag, bod y safle wedi bod yn destun amrywiaeth o ystyriaethau cynhwysfawr a’i fod yn addas ar gyfer amrywiaeth o ddefnyddiau posib allai gynnwys tai, cyflogaeth neu ddefnyddiau twristiaeth.