Rhif: 9

Cais Rhif:	**C17/0144/23/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**21/02/2017**
Math y Cais:	**Llawn - Cynllunio/Full - Planning**
Cymuned:	**Llanrug**
Ward:	**Cwm y Glo**
Bwriad:	**Codi sied amaethyddol**
Lleoliad:	**Tir tu cefn i 1 Tai Trefor, Ceunant, Llanrug, Caernarfon, Gwynedd, LL554RS**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	CANIATÁU GYDAG AMODAU

1. Disgrifiad:

1.1 Mae hwn yn gais llawn i godi adeilad amaethyddol i storio offer a pheiriannau, porthiant, gwellt a gwair. Mi fyddai'r sied yn mesur 5.3m o uchder i'r crib, 10m o led ar ei lletaf a 20m o hyd ar ei hiraf ac yn darparu arwynebedd llawr o oddeutu 200m sgwâr. Byddai'r adeilad arfaethedig yn cael ei orffen yn gyfuniad o waliau concrid a byrddau Swydd Efrog a byddai'r to o ddalennau bocs proffil.

1.2 Ar hyn o bryd nid oes gan yr uned amaethyddol unrhyw adeiladau amaethyddol. Wrth ymweld safle'r cais mae hynny yn amlwg gyda amrywiaeth o beirianwaith amaethyddol wedi storio ar y safle. Mae'r asiant wedi cadarnhau fod yr ymgeisydd yn ffarmio tua 31 hectar o dir o dan wahanol denantiaethau. Mae safle'r cais o fewn perchnogaeth yr ymgeisydd ac yn ffurfio rhan o gae / tir caeedig bychan sydd tua 0.2 hectar. Ceir mynediad i'r safle oddi ar drac mynediad preifat.

1.3 I orllewin y safle ceir tai teras, Tai Trefor, mae'r ymgeisydd yn byw yn rhif 1. Fe fydd y sied ychydig dros 65 medr o gefn y tai. Mae gerddi'r tai yn nodweddiadol o dai teras gyda gerddi cul hir ac felly byddai gwaelod y gerddi tua 30m i ffwrdd o'r sied. I ddwyrain y sied ceir tŷ preswyl Llety Llwyd sydd tua 85m medr i ffwrdd.

2. Polisïau 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.

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 cynaliadwy', 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.

2.3 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd 2009:

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 leol.

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 D9 - ADEILADAU AC ADEILADWEITHIAU FFERM - Caniatáu codi adeiladau ac adeiladweithiau ar gyfer dibenion amaethyddol os ydynt yn rhesymol angenrheidiol at ddibenion amaethyddiaeth ac os gellir cydymffurfio gyda meini prawf yn ymwneud gydag effaith y datblygiad ar nodweddion cydnabyddedig.

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn. (Fersiwn Cyfansawdd yn cynnwys Newidiadau Materion sy'n Codi, Ionawr 2017)

POLISI PCYFF 1: MEINI PRAWF DATBLYGU

POLISI PCYFF 2: DYLUNIO A SIAPIO LLE

POLISI PCYFF 3: DYLUNIO A THIRWEDDU

POLISI CYF 5: AILDDEFNYDDIO AC ADDASU ADEILADAU GWLEDIG NEU UNED BRESWYL AR GYFER DEFNYDD BUSNES NEU ADEILADU UNEDAU NEWYDD AR GYFER BUSNES/DIWYDIANT

2.4 **Polisïau Cenedlaethol**

Polisi Cynllunio Cymru fersiwn 9 2016

NCT 6: Cynllunio ar gyfer cymunedau gwledig cynaliadwy

NCT 12: Dyluniad

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

Dim

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Heb eu derbyn.
Bioamrywiaeth:	Dim gwrthwynebiad a dim sylwadau i'w cynnig ar y cais.
Uned Dŵr ac Amgylchedd:	Hen eu derbyn.
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben, a dderbyniwyd sawl gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

- Dwr wyneb ychwanegol ar dir sy'n wlyb yn barod.
- Maint y sied yn rhu mawr i'r lleoliad.
- Union leoliad y sied ar y cynlluniau yn aneglur.
- Allan o gymeriad gyda'r teras preswyl.
- Effaith niweidiol ar amodau byw.
- Pryder bydd da byw yn cael ei gadw yn y sied.
- Nid yw'r tir yn addas i gadw da byw trwy'r flwyddyn.
- Angen gwarchod cwrs dwr.
- Pryder am slyri a'r effaith ar lendid y cwrs dwr.

- Byddai effaith y defnydd yn cynyddu.
- Byddai defnydd ychwanegol o’r trac mynediad gan beirianwaith amaethyddol yn gwaethygu cyflwr y trac.
- Defnydd presennol y safle yn cael negyddol ar amodau byw yn barod.

Yn ogystal â’r gwrthwynebiadau uchod derbyniwyd gwrthwynebiadau nad oedd yn wrthwynebiadau cynllunio dilys oedd yn cynnwys:

- Effaith y sied ar werth eiddo a’r gallu i werthu tai.
- Byddai lleoliad tu ôl i dŷ'r ymgeisydd yn fwy derbyniol.

5. Asesiad o’r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae Polisi D9 CDUG yn gefnogol i godi adeiladau ac adeiladweithiau ar gyfer dibenion amaethyddol os ydynt yn rhesymol angenrheidiol ar gyfer dibenion amaethyddiaeth ac os gellir cydymffurfio gyda’r holl feini prawf o fewn y polisi.

5.2 Fel arfer, nid yw siediau amaethyddol o’r fath angen caniatâd cynllunio oherwydd maent yn cael ei ganiatáu trwy’r hawliau a ganiateir. Mae’r bwriad yma ond angen caniatâd cynllunio llawn oherwydd mae’r sied yn cael ei osod ar lecyn o dir sy’n llai na 1 hectar. Er mwyn cyfiawnhau'r datblygiad, derbyniwyd datganiad gyda’r cais yn egluro’r sefyllfa ac anghenion yr uned. Wrth weld yr offer a pheiriannau ar y safle a gan gymryd maint y daliad yn ei gyfanrwydd (31 hectar) mewn ystyriaeth, ni ystyrir fod maint y sied yn afresymol ac ystyrir ei fod yn rhesymol angenrheidiol i’r uned.

5.3 Mae’r maen prawf cyntaf yn ymwneud â lleoli’r adeilad yn agos at adeiladau amaethyddol eraill. Yn achos y cais presennol, nid oes gan yr uned amaethyddol unrhyw adeiladau ffarm bresennol. Felly ni ystyrir fod maen prawf 1 yn hollol berthnasol i’r bwriad penodol yma. Er hynny, bwriad y maen brawf yw lleihau effaith gweledol datblygiadau amaethyddol sydd yn aml mewn lleoliadau amlwg yng nghefn gwald. Mae’r tir wedi amgylchu gyda choed a thyfiant naturiol i dri ochor ac mae tai teras i’r gogledd orllewin hefyd yn lliniaru’r effaith gweledol. O safbwynt y cais yma, nid yw’r safle mewn lleoliad amlwg yn y dirwedd ehangach a hefyd ystyrir fod y math yma o adeilad yn nodwedd arferol sydd i’w gweld mewn ardal wledig o’r fath.

5.4 Mae’r trydydd maen prawf yn ymwneud gyda diogelu bioamrywiaeth. Derbyniwyd sylwadau gan yr uned bioamrywiaeth yn datgan dim gwrthwynebiad na sylwadau i’w cynnig i’r bwriad. Mewn egwyddor ystyrir felly fod lleoli sied amaethyddol yn y man yma yn dderbyniol o safbwynt maen prawf un a tri o bolisi D9. Bydd yr ail maen prawf sydd yn ymwneud gyda diogelu adeilad a warchodir yn derbyn ystyriaeth ymhellach ymlaen yn yr adroddiad.

5.5 Mae’n ofynnol gwneud penderfyniadau am geisiadau cynllunio yn unol â’r cynllun datblygu a fabwysiadwyd, oni bai bod ystyriaethau perthnasol eraill yn nodi fel arall. Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd (2001 - 2016) yw’r ‘Cynllun Datblygu’ ar hyn o bryd a bydd Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLl ar y Cyd) yn disodli’r CDU fel y ‘cynllun datblygu’ ar ôl iddo gael ei fabwysiadu. Y gobaith yw y bydd y CDLl ar y Cyd yn cael ei fabwysiadu yn ystod Gorffennaf 2017.

5.6 Wrth ddelio gydag unrhyw gais cynllunio y prawf statudol ddylai fod yr ystyriaeth gyntaf ar bob achlysur, h.y. mae'n ofynnol gwneud penderfyniadau am geisiadau cynllunio yn unol â'r cynllun datblygu, oni bai bod ystyriaethau perthnasol eraill yn nodi fel arall. Mae'r CDLl ar y Cyd yn ystyriaeth cynllunio berthnasol rŵan ar gyfer diben rheoli datblygu - gweler paragraff 3.1.3 Polisi Cynllunio Cymru sy'n datgan:

"Gallai ystyriaethau perthnasol gynnwys yr amgylchiadau presennol, polisïau mewn cynllun datblygu sydd wrthi'n cael ei baratoi a pholisïau cynllunio Llywodraeth Cymru. Dylai pob cais gael ei ystyried mewn perthynas â pholisïau cyfredol...".

5.7 Er bod nifer o bolisïau wedi cael eu trafod yn fanwl yn ystod Gwrandawiadau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, ni fyddwn yn gwybod gyda sicrwydd beth fydd cynnwys y Cynllun tan fydd yr Arolygydd yn cyflwyno ei adroddiad rhwymol.

5.8 Mae paragraff 2.14.1 Polisi Cynllunio Cymru yn datgan:
"...wrth ystyried faint o bwys i'w osod ar bolisïau penodol mewn CDLl sydd ar y gweill sy'n berthnasol i gynnig neilltuol, bydd angen i awdurdodau cynllunio lleol ystyried yn ofalus y dystiolaeth waelodol a'r cefndir i'r polisïau. Gall polisi cynllunio cenedlaethol hefyd fod yn ystyriaeth berthnasol yn yr amgylchiadau hyn."

5.9 Nid oes polisi cyffelyb yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (Fersiwn Cyfansawdd yn cynnwys Newidiadau Materion sy'n Codi); ond mae polisi PCYFF 1 a CYF 5 yn asesu addasrwydd datblygiadau a chodi adeiladau newydd ar gyfer defnydd busnes, ac o safbwynt meini prawf rhifau 1 a 2 sy'n sicrhau fod graddfa a natur y datblygiad yn dderbyniol o ystyried ei leoliad a maint yr adeilad o dan sylw; ac na fyddai'r datblygiad yn arwain at ddefnydd a fyddai'n gwrthdaro a defnyddiau gerllaw; ystyrir ei fod yn cyfeirio at yr un egwyddorion a pholisi D9 o'r Cynllun Datblygu Unedol, ac felly fe ystyrir bod argymhelliad yr adroddiad hwn yn gyson gyda'r polisi allddyfodol.

Mwynderau preswyl a gweledol

5.10 Mae polisi B22, B23 a B25 yn ystyriaeth ar gyfer agwedd hon o'r cais. Mae'r polisïau yn ymwneud a dyluniad, deunyddiau a diogelu mwynderau preswyl a mwynderau'r ardal. Hefyd mae maen prawf 2 o bolisi D9 yn berthnasol. Mae'r gwrthwynebiadau a dderbyniwyd yn bennaf yn cyfeirio at ddefnydd presennol y safle, maint a lleoliad y sied mewn perthynas â eiddo cyfagos ac effaith trafnidiaeth a gynhyrchir gan y defnydd ar y cyflwr y ffordd breifat sy'n arwain i'r safle ynghyd a chefn y tai teras cyfagos.

5.11 Mae dyluniad y sied yn syml ei naws ac o fath a fyddai'n ddisgwyliedig ar gyfer sied amaethyddol. Bwriedir gorffen y sied gyda cyfuniad o waliau concrid, byrddau Swydd Efrog a byddai'r to o ddalennau bocs proffil o liw i'w gytuno. Mae'r deunyddiau yma yn eithaf safonol i'r math yma o ddatblygiad ac nid yw'n debygol o gael effaith sylweddol ar fwynderau gweledol yr ardal. Mae'r math yma o adeilad hefyd yn nodwedd arferol sydd i'w gweld mewn ardal wledig ac yn sgil hyn ni ystyrir byddai'r sied yn sefyll allan yn amlwg yn y dirwedd ehangach.

5.12 Er hynny, bydd y sied yn hollol weladwy o gefnau'r tai cyfagos a'i gerddi ond oherwydd gosodiad y sied gyda'i thalcen yn wynebu'r tai a'i bellter rhyngddynt, ni ystyrir bydd yr effaith yn ormesol nac y sylweddol niweidiol ar ei mwynderau preswyl.

5.13 Mae'n rhaid sylweddoli bod defnydd y tir fel rhan uned amaethyddol eisoes yn bodoli ac nid oes angen unrhyw hawl cynllunio ar gyfer hynny. Rhaid cydnabod bod gweithgareddau amaethyddol yn debygol o gynhyrchu effeithiau ond mae'r effaith yna eisoes yn bodoli boed sied yn bodoli ar y safle neu beidio. Yn ystod ymweliad o'r safle roedd yn amlwg nid oes gan yr uned lle priodol i storio peiriannau ac offer ac mae hynny yn ei hun yn creu effaith gweledol negyddol. Ystyrir byddai caniatáu sied storio briodol ar y safle yn ffordd o wella effaith gweledol y safle trwy gadw'r offer oddi fewn y sied. Ni ystyrir byddai'r sied yn cynyddu'r effaith ar drigolion cyfagos gan na fydd y sied yn golygu dwysau defnydd amaethyddol y safle, mae'r sied yn ymateb i'r defnydd ac anghenion presennol.

5.14 Cydnabyddir y pryder sydd wedi codi am gadw da byw yn y sied, ond mae'r bwriad yma yn gofyn am sied i storio offer a pheiriannau a phorthiant yn unig. Er hynny oherwydd yr agosrwydd i dai preswyl, ystyrir yn briodol i sicrhau na fydd y sied ar gyfer cadw da byw nac ar gyfer storio tail a slyri trwy osod amodau cynllunio priodol. Mae'r bwriad hefyd wedi codi pryder am lendid y cwrs dwr a'r rheolau sy'n ymwneud a chadw slyri. Mae'r cais yma i godi sied storio yn unig, ac felly ni ystyrir bydd effaith y datblygiad yma yn cael effaith uniongyrchol ar y materion yma gyda'r amodau arfaethedig. Ystyrir felly fod y bwriad yn unol â pholisi B22, B23 a B25 a D9 o'r CDUG.

6. Casgliadau:

6.1 O ystyried yr uchod ac wedi ystyried yr holl faterion perthnasol gan gynnwys polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol, sylwadau a dderbyniwyd gan gynnwys llythyrau o wrthwynebiad, ni chredir fod y bwriad yma yn annerbyniol nac yn groes i ofynion y polisïau a nodir uchod. Ar sail yr uchod, credir felly fod y bwriad yn dderbyniol.

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatau – rhesymau

1. Amser
2. Yn unol â'r cynlluniau
3. Deunyddiau / gorffeniadau
4. Defnydd storio amaethyddol yn unig.
5. Dim storio tail na slyri o fewn yr adeilad.