Rhif: 10

Cais Rhif:	**C17/0156/33/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**08/02/2017**
Math y Cais:	**Llawn - Cynllunio**
Cymuned:	**Buan**
Ward:	**Efailnewydd/Buan**
Bwriad:	**Adeiladu adeilad ffram portal ar gyfer ail leoli busnes trwsio cerbydau ynghyd a gwella mynedfa, llawr caled allanol, draenio a tirlunio**
Lleoliad:	**Tir ger Bryn Hyfryd, Rhydyclafdy, Pwllheli, Gwynedd, LL537YP**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	CANIATÁU GYDAG AMODAU

1. Disgrifiad:

1.1 Bwriad sydd yma i adeiladu modurdy masnachol ar gyfer ail leoli busnes trwsio cerbydau. Byddai'r bwriad yn golygu adeiladu adeilad ffram portal, creu mynedfa, gosod lloriau caled, draenio a thirlunio. Byddai'r modurdy ei hun yn mesur 24.2 medr o hyd a 12 medr o led. Byddai'r modurdy gydag uchder o 4.6 i'r bargod a 5.4 i'r brig. Byddai'r adeilad yn cael ei wynebu ar y waliau allanol a'r to gyda dalennau proffil o liw gwyrdd. Byddai mwyafrif yr adeilad yn unllawr ac yn cynnwys ardal gweithdy a bae profion MOT. Tuag ochr orllewinol yr adeilad byddai rhan deulawr fyddai'n cynnwys ardal swyddfa ac ardal storio ar y llawr daear ac yna ffreutur ac ardal storio ar y llawr cyntaf. Bwriedir gosod 4 drws o fath caead diogelwch ar ochr ogleddol y bwriad. Byddai mynedfa yn cael ei greu i'r safle a byddai lleiniau gwelededd yn cael eu creu i'r fynedfa trwy dynnu'r clawdd presennol sy'n rhedeg gyda'r ffordd sirol. Bwriedir codi clawdd newydd y tu mewn i leiniau gwelededd y fynedfa a hefyd bwriedir creu clawdd i'r gorllewin, gogledd a'r dwyrain o'r safle a fydd yn cael ei blannu gyda rhywogaethau cynhenid. Bwriedir plannu hefyd y tu allan i'r cloddiau fydd yn ychwanegu at sgrinio gweledol y safle.

1.2 Fel rhan o'r cais cyflwynwyd datganiad cynllunio a manylion o safleoedd neillog sydd wedi eu hystyried.

1.3 Gorwedd y safle yng nghefn gwlad ac mae'r ffin ddatblygu ar gyfer Rhydyclafdy wedi ei leoli i'r dwyrain o'r safle. Gorwedd y safle o fewn Ardal Gwarchod y Dirwedd a Thirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llyn ac Ynys Enlli. Gorwedd Ardal Cadwraeth Arbennig Corsydd Llyn a Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig Cors Geirch oddeutu 60 medr i'r gogledd ddwyrain o'r safle. Mae ffordd ddosbarth 2 y B4415 yn ffinio gyda'r safle i'r de. Ceir tai yng nghyffiniau'r safle tua'r dwyrain ac mae caniatâd cynllunio sy'n dal yn fyw ar gyfer tai i'r de o'r safle.

1.4 Cyflwynir y cais i Bwyllgor gan ei fod yn gais mae'r Pennaeth Rheoleiddio yn ystyried y dylid ei gyfeirio i Bwyllgor.

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 Mae'r Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn rhoi dyletswydd ar y Cyngor i ymgymryd â chamau rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r 7 amcan llesiant sydd o fewn y Ddeddf. 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. 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.

2.3 **Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd 2009:**

POLISI B3 - DATBLYGIADAU SY'N EFFEITHIO AR OSODIAD ADEILAD RHESTREDIG - Sicrhau nad yw cynigion yn cael effaith ar osodiad adeiladau rhestredig oni bai eu bod yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sydd yn anelu i warchod cymeriad arbennig yr Adeilad Rhestredig a'r amgylchedd leol.

POLISI B10 – DIOGELU A CHYFOETHOGI ARDALOEDD GWARCHOD Y DIRWEDD - Yn diogelu a chyfoethogi Ardaloedd Gwarchod y Tirlun drwy sicrhau fod yn rhaid i gynigion gydymffurfio â chyfres o feini prawf sydd yn anelu i osgoi niwed arwyddocaol i nodweddion cydnabyddedig.

POLISI B12 – GWARCHOD TIRWEDDAU, PARCIAU A GERDDI HANESYDDOL - Gwarchod tirweddau, parciau a gerddi ddiddordeb hanesyddol arbennig yng Nghymru os byddant yn achosi niwed arwyddocaol i'w cymeriad, eu hedrychiad neu eu gosodiad.

POLISI B15 – GWARCHOD SAFLEOEDD CADWRAETH NATUR O BWYSIGRWYDD RHYNGWLADOL - Gwrthod cynigion sy'n debygol o achosi niwed arwyddocaol i gyfanrwydd safleoedd cadwraeth natur o bwysigrwydd rhyngwladol oni bai eu bod yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i reoli, mwyhau a diogelu nodweddion cydnabyddedig safleoedd o'r fath.

POLISI B16 – GWARCHOD SAFLEOEDD CADWRAETH NATUR O BWYSIGRWYDD CENEDLAETHOL - Gwrthod cynigion sy'n debygol o achosi niwed arwyddocaol i safleoedd cadwraeth natur o bwysigrwydd cenedlaethol oni bai eu bod yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i warchod, mwyhau a rheoli nodweddion cydnabyddedig y safleoedd.

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 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 B27 – CYNLLUNIAU TIRLUNIO - Sicrhau fod cynigion a ganiateir yn ymgorffori tirlunio meddal/caled o safon uchel sy'n briodol ar gyfer y safle ac sy'n ystyried cyfres o ffactorau sy'n anelu i osgoi niwed i nodweddion cydnabyddedig.

POLISI B32 - YCHWANEGU AT DDŴR WYNEB - Gwrthod cynigion na fyddant yn cynnwys mesurau lleihau llif neu fesurau lliniaru priodol fydd yn arwain at ostwng maint a graddfa'r dŵr wyneb fyddai'n cyrraedd ac yn llifo i afonydd a chyrsiau dŵr eraill.

POLISI B33 – DATBLYGIADAU SY'N CREU LLYGREDD NEU BOENDOD - Diogelu amwynderau dynol, ansawdd iechyd a'r amgylchedd naturiol neu adeiledig rhag lefelau uchel o lygredd.

POLISI B34 – LLYGREDD GOLAU A GOLEUNI - Sicrhau nad yw cynigion yn amharu'n sylweddol ar amwynder defnydd tir cyfagos a'r amgylchedd.

POLISI C1 – LLEOLI DATBLYGIAD NEWYDD - Tir o fewn ffiniau datblygu trefi a phentrefi a ffurf ddatblygedig pentrefi gwledig fydd y prif ffocws ar gyfer datblygiadau newydd. Gwrthodir adeiladau, adeiladweithiau a chyfleusterau atodol

newydd yng nghefn gwlad ar wahân i ddatblygiad sy’n cael ei ganiatáu gan bolisi arall yn y Cynllun.

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, i 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. Rhoddir ystyriaeth i hygyrchedd gwasanaeth cludiant cyhoeddus, y gallu i gerdded a beicio o safle a phellter y safle at faes parcio cyhoeddus. Os oes angen lle i barcio oddi ar y stryd ac nad yw’r datblygwr yn cynnig cyfleusterau parcio ar y safle neu na ellir manteisio ar y ddarpariaeth barcio presennol, caniateir cynigion os bydd y datblygwyr yn cyfrannu at y gost o wella hygyrchedd y safle neu ddarparu'r llefydd parcio angenrheidiol ar safle arall gerllaw.

POLISI D7 – GWEITHDAI GWLEDIG NEU UNEDAU DIWYDIANNOL/BUSNES GRADDFA FACH Y TU ALLAN I FFINIAU DATBLYGU - Caniatáu cynigion os gellir dangos mai safle’r datblygiad yw’r lleoliad mwyaf addas i gyflawni’r angen a chydymffurfio gyda meini prawf yn ymwneud gyda defnyddio adeiladau presennol neu mewn eithriadau defnyddio safle syn ffisegol gysylltiedig â ffin datblygu neu yn agos at grŵp o adeiladau presennol neu safle a ddefnyddiwyd o’r blaen, graddfa, math a dyluniad y datblygiad, lleihau effaith weledol y datblygiad, a dim angen am annedd newydd i wasanaethu’r datblygiad.

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

TRA 2: Safonau parcio
TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant
PCYFF 1: Meini prawf datblygu
PCYFF 2: Dylunio a siapio lle
PCYFF 3: Dylunio a thirweddu
PS 10: Darparu cyfle ar gyfer economi ffyniannus
CYF 5: Ailddefnyddio ac addasu adeiladau gwledig neu uned breswyl ar gyfer defnydd busnes neu adeiladu unedau newydd ar gyfer busnes/ diwydiant
PS 16: Gwarchod a neu wella’r amgylchedd naturiol
AMG 1: Ardaloedd o Dirwedd Arbennig
AMG 4: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
PS 17: Diogelu a neu wella asedau treftadaeth
AT 1: Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y Byd a Thirweddau , Parciau a Gerddi Hanesyddol Cofrestredig

2.5 **Polisïau Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 9, Tachwedd 2016)
Nodyn Cyngor Technegol 5: Cynllunio a Cadwraeth Natur
Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio a Chymunedau Gwledig Cynaliadwy
Nodyn Cyngor Technegol 11: Sŵn
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dyluniad
Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth
Nodyn Cyngor Technegol 23: Datblygu Economaidd

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 C16/1048/33/YM – Ymholiad cyn cyflwyno cais am y bwriad sy’n destun y cais. Cyfeirio fod angen cyflwyno tystiolaeth i ddangos nad oes safleoedd neillog ar gael, nodi pryderon am fwynderau gweledol y bwriad ynghyd a mwynderau’r gymdogaeth leol.

3.2 Er nad yn berthnasol i safle’r cais presennol yn benodol tynnir sylw’r Aelodau at y ffaith mai cais yw hwn i godi modurdy masnachol newydd er mwyn symud y busnes o safle yng nghefn gwlad agored sydd wedi bod yn destun sawl cais ac apêl ac sydd hefyd yn destun rhybudd gorfodaeth ar safle Hendre Wen, Gallt y Beren, Rhydyclafdy.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Heb eu derbyn.

Uned Drafnidiaeth: Cadarnhaf nad oes gennyf wrthwynebiad i’r bwriad. Mae’r cynllun arfaethedig yn cynnwys mynedfa newydd ar raddfa foddhaol ar gyfer y bwriad, gyda’r terfyn wedi ei osod yn ôl er mwyn creu lleiniau gweledeдd boddhaol naill ochr. Yn ogystal i’r mesuriadau yma argymhellir ymestyn cyfyngiad cyflymder 30mya y pentref allan tu hwnt i’r safle arfaethedig ar gost yr ymgeisydd. Mae’r cais yn nodi bwriad i ddarparu dim ond 7 llecyn parcio ac yn nodi bwriad o gyflogi 7 aelod o staff ac nid oes rhif penodol o lecynnau parcio ar gyfer cwsmeriaid neu ar gyfer ceir sy’n cael ei drwsio, ond mae’n amlwg o’r cynlluniau y bwriedir darparu iard o faint sylweddol a thybir fod arwynebedd yr iard yn ddigon i gadw llawer mwy. Argymhellir cynnwys amodau / nodiadau o safbwynt y fynedfa a lle parcio.

Cyfoeth Naturiol Cymru: **<u>Sylwadau 9 Mawrth 2017</u>**

Argymhellwn y dylech ond rhoi caniatâd cynllunio os yw’r cynllun yn gallu bodloni’r gofynion canlynol ac eich bod yn atodi’r amodau a restrir isod. Byddai’r rhain yn mynd i’r afael â phryderon sylweddol yr ydym wedi’u nodi. Felly, ni fyddem yn gwrthwynebu cyn belled â’ch bod yn bodloni’r gofynion ac yn cynnwys yr amodau i unrhyw ganiatâd cynllunio.

<u>Draenio Dŵr Wyneb</u>

Mae tarmac mandyllog a seiffon cadw olew llawn wedi cael ei nodi o fewn y cais. Maer’ ddwy system hyn yn annibynnol ar ei gilydd. Mae’n bosibl bydd yr ymgeisydd yn bwriadu defnyddio tarmac mandyllog mewn ardaloedd sydd â risg is o ollwng olew, a tharmac / concrid arferol a’r seiffon mewn ardaloedd â risg uwch.

Gofyniad – Bydd yr ymgeisydd yn cadarnhau’r ardaloedd a fydd yn cael eu gwasanaethu gan y tarmac mandyllog a’r seiffon olew. Bydd yr ymgeiswyr yn cadarnhau’r system ddraenio i’w defnyddio ar gyfer rhannau penodol o’r safle.

Cyn penderfynu'r cais cynllunio bydd arnom angen cadarnhad gan yr ymgeisydd ynglŷn â'r gorchudd wyneb a system ddraenio arfaethedig ar gyfer y safle, neu gadarnhad bod gwahanol rannau o'r safle yn mynd i gael eu gorchuddio mewn ffordd wahanol a chadarnhad o'r system ddraenio i'w defnyddio ar gyfer rhannau penodol o'r safle.

<u>Atal Llygredd</u>
Oherwydd natur y datblygiad a'r posibilrwydd y bydd meintiau sylweddol o danwydd a chemegion yn cael eu storio ar y safle rydym yn gofyn am gynnwys amod i sicrhau byndio addas ar gyfer y tanciau.

<u>Gwastraff</u>
Angen cofrestru fel eithriad unrhyw wastraff a fewnforir i'r safle ar gyfer adeiladu.

<u>Safleoedd Gwarchodedig</u>
Mae'r safle datblygu arfaethedig wedi ei leoli oddeutu 60 medr o Ardal Cadwraeth Arbennig (ACA) Corsydd Llyn a Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig (SoDdGA) Cors Geirch. Rydym yn ystyried bod y datblygiad yn annhebygol o gael effaith niweidiol ar gyfanrwydd yr ACA neu swyddogaeth y SoDdGA.

<u>**Sylwadau 29 Mawrth 2017**</u>
Cyfeiriwn at wybodaeth bellach a gyflwynwyd gan yr ymgeisydd dyddiedig 10 Mawrth 2017 ac rydym yn cadarnhau bod y wybodaeth sy'n berthnasol i wyneb a traeniad y safle yn dderbyniol. Nid oes gennym wrthwynebiad i'r cais. Byddwch efallai angen ystyried i gynnwys amod o fewn unrhyw ganiatâd bod gwyneb a traeniad y safle yn dilyn y cynlluniau yma. Hefyd, atgoffwn chi o'r amod gwnaethom argymell yn ein llythyr dyddiedig 9fed Mawrth ynglŷn â byndio tanciau.

Dŵr Cymru:	Cynghori i gynnwys amod o ran dŵr wyneb / draeniad tir ar unrhyw ganiatâd cynllunio.
Uned Gwarchod y Cyhoedd:	Nid oes gennym bryderon enfawr am y cais o ran niwsans sŵn i drigolion lleol. Fodd bynnag, nodaf fod yr ymgeisydd yn datgan y bydd y gweithdy ond ar agor o 9 y bore hyd 5 yr hwyr o Lun i Wener er mwyn lleihau ar ardrawiad ar drigolion lleol. Hoffwn felly argymell bod yr amseroedd gweithio hyn yn cael eu gosod fel amod ar unrhyw ganiatâd cynllunio pe bydded y cais yn cael ei gymeradwyo.
Uned Bioamrywiaeth:	Mae'r safle ar dir gwastad amaethyddol o borfa wedi ei wella ac felly o werth Bioamrywiaeth isel iawn. Mi fydd hyd sylweddol o glawdd gyda gwrych arno yn cael ei golli wrth wneud y datblygiad. Mae bwriad i liniaru hyn, yn ogystal â'r effaith weledol trwy symud clawdd a phlannu

coed ychwanegol i dirlunio. Rwyf yn gefnogol i'r mesurau yma. Hoffwn gynnwys amod fod rhestr o rywogaethau coed i'w plannu yn cael ei yrru at yr awdurdod am gymeradwyaeth o fewn cyfnod penodol o dderbyn caniatad.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben a derbyniwyd nifer o lythyrau / gohebiaeth yn cefnogi'r cais ar sail:

- Busnes pwysig i'r ardal.
- Busnesau bach yn bwysig i economi'r ardal.
- Dim eisiau gweld y cwmni yn cau lawr.
- Cynnig gwasanaeth hanfodol i'r ardal.
- Creu cyflogaeth.
- Cwestiynu pam nad yw'r safle presennol yn cael caniatad.
- Cefnogi busnesau lleol.
- Effeithio ar fusnesau eraill petai'n cau.
- Gweithredu trwy'r Gymraeg.
- Colli swyddi ac o bosibl y staff hynny yn gorfod symud o'r ardal petai'n cau.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae Polisi C1 CDUG yn datgan mai tir o fewn ffiniau datblygu trefi a phentrefi a ffurf ddatblygedig pentrefi gwledig fydd y prif ffocws ar gyfer datblygiadau newydd ac y bydd adeiladau, adeiladweithiau a chyfleusterau atodol newydd yng nghefn gwlad yn cael eu gwrthod oni bai fod yn cael ei ganiatáu gan bolisi arall yn y Cynllun. Esiampl o un eithriad yw mentrau cyflogaeth sy'n hwyluso arallgyfeirio yn yr economi wledig.

5.2 Mae Polisi D7 CDUG yn datgan y caniateir cynigion ar gyfer gweithdai neu unedau diwydiannol / busnes ar raddfa fach y tu allan i ffiniau datblygu os gellir dangos mai safle'r datblygiad yw'r lleoliad mwyaf addas i gyflenwi'r angen ac os gellir cydymffurfio gyda meini prawf yn y polisi. O safbwynt y meini prawf dylid defnyddio adeilad presennol neu mewn eithriadau lle nad oes adeilad presennol addas ar gael, defnyddir safle sy'n ffisegol gysylltiedig â ffin ddatblygu, yn agos at grŵp o adeiladau presennol neu safle a ddefnyddiwyd o'r blaen; bod graddfa, math a dyluniad y datblygiad yn addas ar gyfer yr adeilad neu'r safle a'r ardal yn union gerllaw a'i fod yn gydnaws â defnyddiau presennol cyfagos; i leihau effaith weledol ar yr ardal o'i amgylch, bod y cynnig yn cynnwys mesurau tirlunio sensitif a mesurau addas i ymdrin â therfynau newydd y datblygiad, nad oes angen annedd newydd i wasanaethu'r datblygiad.

5.3 Bwriad polisi D7 felly yw i ganiatáu datblygiad diwydiannol / busnes ar raddfa fach sydd yn cyd-fynd gydag ardaloedd gwledig. Byddai'r adeilad arfaethedig gydag arwynebedd llawr oddeutu 290 medr sgwâr a byddai tir caled oddi amgylch yr adeilad. Ystyrir fod y datblygiad o ran ei faint yn un ar raddfa fach. Mae gofyn hefyd fod y safle yn cael ei gyfiawnhau fel yr un mwyaf addas i gyflenwi'r angen. Cyflwynodd yr ymgeisydd wybodaeth am nifer o safleoedd y mae wedi ei ystyried ac nad ydynt yn addas neu ddim ar gael am amrywiol resymau. O'r wybodaeth a

gyflwynwyd ymddengys fod ymdrech wedi ei wneud i geisio safle neillog, gan gynnwys safleoedd ar neu ger stadau diwydiannol presennol, ac nad oes safle neillog addas ar gael. Ystyrir fod y wybodaeth sydd wedi ei gyflwyno o safbwynt hyn yn ddigonol i gyd-fynd gyda gofyn polisi D7 CDUG.

5.4 Mae maen prawf 1 o Bolisi D7 yn gofyn y defnyddir adeilad presennol, neu mewn eithriadau lle nad oes adeilad presennol addas ar gael, defnyddir safle sy'n ffisegol gysylltiedig â ffin ddatblygu, yn agos at grŵp o adeiladau presennol neu safle a ddefnyddiwyd o'r blaen. Ni fyddai'r bwriad yn gwneud defnydd o adeilad presennol ond mae'r safle ei hun wedi ei leoli yn union gerllaw ffin ddatblygu'r pentref. Mae'r ffin ddatblygu wedi ei lleoli gyda ffin ddwyreiniol y safle. Er bod y safle ei hun yn ymylu gyda'r ffin ddatblygu mae'r adeilad wedi ei leoli oddeutu 19 medr o'r ffin. Yn hyn o beth byddai'r adeilad yn ymddangos ychydig arwahan o'r pentref. Deallir fodd bynnag o'r wybodaeth a gyflwynwyd fod llinell drydan yn croesi ffin ddwyreiniol y safle a bod gosodiad y safle wedi cymryd i ystyriaeth parthau diogelwch o safbwynt y llinell drydan. Er y byddai peth wahaniad oddi wrth yr adeilad agosaf tua'r dwyrain ystyrir fod y bwriad wedi ei leoli yn gymharol agos at adeiladau yn y pentref a pan fyddai'r tai sydd gyda caniatad cynllunio byw ar ei chyfer ar yr ochr ddeheuol o'r ffordd sirol yn cael eu hadeiladu byddai'r bwriad yn ymddangos fel ei fod wedi ei leoli o fewn grŵp o adeiladau. Yn sgil yr uchod felly ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda maen prawf 1 o bolisi D7.

5.5 Mae maen prawf 2 o Bolisi D7 yn gofyn fod graddfa, math a dyluniad y datblygiad yn addas ar gyfer yr adeilad neu'r safle a'r ardal yn union gerllaw a'i fod yn gydnaws a defnyddiau presennol cyfagos. Byddai'r bwriad ar gyfer lleoli adeilad sy'n mesur oddeutu 24 medr wrth 12 medr a gydag uchder i'r brig o 5.4 medr. Byddai'r adeilad o fath portal dur ac wedi ei chladio mewn dalennau o liw gwyrdd Juniper. Mae'r tir sy'n destun y cais yn uwch na'r ffordd gyfagos ac mae'r cynlluniau a gyflwynwyd yn dangos bwriad i gloddio'r tir er mwyn ei lefelu ar gyfer adeiladu'r modurdy. Byddai'r cloddio yma yn amrywio o fewn y safle ond mi fyddai hyd at 1 medr o dir yn cael ei gloddio mewn rhannau. Byddai hyn yn golygu fod y modurdy yn cael ei lleoli yn is na'r lefel tir presennol. Mae trawsdoriad o'r safle sy'n dangos y modurdy arfaethedig mewn perthynas gyda'r eiddo cyfagos i'r dwyrain yn dangos y byddai brig to'r modurdy yn is na brig to'r tŷ cyfagos. Ni ystyrir felly y byddai'r modurdy yn sefyll allan yn amlwg o'i gymharu gydag eiddo cyfagos. Wrth deithio mewn i Rhydyclafdy o gyfeiriad y gorllewin byddai'r modurdy i'w weld yn erbyn ffurf adeiledig y pentref. Wrth deithio trwy bentref Rhydyclafdy at y safle o gyfeiriad y dwyrain ni fyddai'r modurdy yn sefyll allan yn amlwg ac mae'n debygol mai dim ond wrth basio'r safle y byddai i'w weld. Byddai'r modurdy ei hun wrth edrych arno o'r ffordd sirol gerllaw yn edrych fel adeilad amaethyddol gan fod y 4 caead diogelwch wedi eu lleoli ar edrychiad gogleddol yr adeilad fyddai'n edrych am y caeau. Mae'n annatod y byddai adeilad o'r math yma i'w weld mewn golygfeydd ehangach yn arbennig tiroedd uwch. Fodd bynnag oherwydd ei orffeniad a'i leoliad gerllaw'r pentref ni ystyrir y byddai'n sefyll allan fel adeilad hollol arwahan ac yn sgil hynny ni ystyrir y byddai'n cael effaith andwyol ar gymeriad yr Ardal Gwarchod y Dirwedd. Ystyrir fod graddfa'r bwriad felly yn dderbyniol ar gyfer y safle o ran ei edrychiad o safbwynt maen prawf 2 o Bolisi D7. Ystyrir hefyd yn sgil yr uchod fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisïau B10, B22 a B25 CDUG.

5.6 Mae maen prawf 3 yn datgan y dylai'r datblygiad gynnwys mesurau tirlunio sensitif a mesurau addas i ymdrin â therfynau newydd y datblygiad. Er creu mynedfa addas mae'n golygu y byddai angen tynnu oddeutu 120 medr o glawdd / gwrych sy'n rhedeg gyda blaen y safle. Byddai hyn yn agor fyny'r safle. Mae'r cynlluniau a gyflwynwyd yn dangos bwriad i blannu gwrych / clawdd newydd ar ochr fewnol y

ffiniau gwelededd. Yn ychwanegol bwriedir plannu clawdd a gwrych ar ei ben ar hyd ffiniau gorllewinol, gogleddol a dwyreiniol y safle. Yn weledol felly ystyrir y byddai’r tirlunio arfaethedig yma yn digolledu yn erbyn y golled o’r clawdd presennol. Ers i’r cyngor cyn cyflwyno cais gael ei gyflwyno mae’r cynlluniau wedi cael eu diwygio i gynnwys mwy o dirlunio yn cynnwys yr 80 medr o glawdd a gwrych ar ei ben fyddai wedi ei leoli ar y ffin ogleddol. Nid yw’r manylion a gyflwynwyd yn cyfeirio yn benodol at uchder y cloddiau arfaethedig nag ychwaith yn cyfeirio at yr union blanhigion a fwriedir eu plannu ar ben y cloddiau. Fodd bynnag mae hyn yn rhywbeth byddai modd ei amodi petai’r cais yn cael ei ganiatau. Byddai modd hefyd fel rhan o’r manylion tirlunio ofyn am gynllun rheoli tymor hir ar gyfer y tirweddu. Byddai hyn yn gymorth i liniaru effaith weledol y bwriad ac ystyrir fod y bwriad felly yn dderbyniol o safbwynt maen prawf 3 Polisi D7 a hefyd o ran Polisi B27 CDUG.

5.7 Nodir hefyd fod maen prawf 2 o Bolisi D7 yn gofyn fod graddfa, math a dyluniad y datblygiad yn gydnaws â defnyddiau presennol cyfagos. Mae’r safle yn ffinio gyda ffin ddatblygu pentref Rhydyclafdy ac mae safle’r cais yn ffinio gyda thŷ annedd yn y pentref. Mae caniatad hefyd i adeiladu 2 o dai a’r ochr ddeheuol y ffordd sirol gyferbyn ar safle. Oherwydd lleoliad y bwriad mewn perthynas gyda’r tai cyfagos lleisiwyd pryder am y bwriad o safbwynt mwynderau’r gymdogaeth leol fel rhan o’r ymateb i’r ymholiad cyn cyflwyno cais. Mae’n debygol y byddai mwyafrif y gwaith sy’n gysylltiedig gyda’r bwriad yn digwydd oddi fewn yr adeilad ei hun a byddai’n bosibl cynnwy amod pe caniateir y cais i sicrhau nad oes unrhyw drwsio yn digwydd y tu allan i’r adeilad. Mae’r adeilad wedi ei ddylunio yn y fath fodd fel y byddai’r 4 caead diogelwch yn wynebu’r cae tua’r gogledd ac nid tuag at unrhyw dŷ annedd cyfagos. Mae yna oddeutu 19 medr rhwng yr adeilad a ffin cwrtil yr eiddo i’r dwyrain o’r safle. Mae’r eiddo hwnnw ar lefel is ac mae gwrych presennol ar y ffin ddwyreiniol rhwng safle’r cais ar tŷ cyfagos. Yn ychwanegol bwriedir codi clawdd a phlannu ar ei ben ar ffin ddwyreiniol y datblygiad. Byddai hyn a’r gwrych presennol yn gweithredu fel byffer rhwng y bwriad a’r tŷ agosaf i’r safle. Yn ychwanegol derbyniwyd sylwadau’r Uned Gwarchod y Cyhoedd ar y cais. Nid oedd ganddynt hwy bryderon enfawr am y cais o ran niwsans sŵn i drigolion lleol. Mae’r sylwadau yma yn nodi fod yr ymgeisydd wedi nodi y byddai’r oriau agor rhwng 9 y bore hyd 5 yr hwyr o Lun i Wener a hynny er mwyn lleihau ar ardrawiad ar drigolion lleol. Argymhella'r Uned Gwarchod y Cyhoedd felly fod amod yn cyfyngu’r oriau i’r hyn a nodir uchod yn cael ei gynnwys ar unrhyw ganiatâd cynllunio. Ni fwriedir unrhyw oleuadau allanol ac eithrio un golau uwchben drws y dderbynfa / swyddfa fyddai wedi ei leoli ar ochr orllewinol yr adeilad ac oddi wrth dai annedd cyfagos. Os penderfynir caniatáu’r cais gellir cynnwys amod fod unrhyw gynllun goleuo i’w gytuno ac nad oes dim goleuadau allanol eraill i’w gosod heb ganiatâd yr Awdurdod Cynllunio Lleol. O ystyried sylwadau’r Uned Gwarchod y Cyhoedd ar y bwriad, y ffaith y byddai’r caeadau diogelwch yn wynebu’r cae ac nid y tai a’r ffaith y bwriedir atgyfnerthu’r gwrychoedd ar ffin ddwyreiniol y safle trwy adeiladu clawdd gyda thyfiant ar ei ben ni ystyrir y byddai’r bwriad yn achosi niwed arwyddocaol i’r gymdogaeth leol o ran ei raddfa, math a dyluniad. Ystyrir felly ei fod yn dderbyniol o safbwynt maen prawf 2 o Bolisi D7 a hefyd Polisi B23, B33 a B34 CDUG. Mae Cyfoeth Naturiol Cymru hefyd wedi argymell amod o ran adeiladu byndiau o amgylch y tanciau er budd diogelwch.

5.8 Yn nhermau maen prawf 4 o Bolisi D7 ni ystyrir y byddai angen tŷ annedd i wasanaethu’r datblygiad.

5.9 O ystyried yr uchod ystyrir o ran egwyddor y datblygiad ei fod yn dderbyniol o safbwynt Polisi D7 CDUG.

5.10 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.

5.11 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...".

5.12 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.

5.13 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."

5.14 Yn yr achos hwn, mae'r Polisïau CDLl a'u rhestrir yn 2.4 uchod yn berthnasol a, gan i'r polisïau hyn fod yn gyson gyda pholisïau'r Cynllun Datblygu Unedol, fe ystyrir bod argymhelliad yr adroddiad hwn yn gyson gyda'r polisi allddyfodol.

Materion Economaidd

5.15 Mae'r bwriad yn cael ei ddatblygu er mwyn ail-leoli'r busnes modurdy o'i safle presennol i'r safle sy'n destun y cais. O'r wybodaeth gyflwynwyd fel rhan o'r cais deallir fod y busnes presennol yn un llwyddiannus ac yn cyflogi 7 o bobl lleol (3 llawn amser a 4 rhan amser). Deallir fod y busnes hefyd yn gwasanaethu'r diwydiant amaethyddol yn yr ardal. Byddai ail-leoli'r busnes felly i'r safle dan sylw yn sicrhau parhad y busnes sydd yn cyfrannu tuag yr economi wledig. Mae NCT 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy yn gefnogol i arallgyfeirio yn yr economi wledig fel modd o ddarparu cyfleoedd gwaith lleol a cynyddu ffyniant economaidd lleol a hynny ar safleoedd addas i'w defnyddio sydd o fewn neu'n gyfagos at aneddiadau. Mae Polisi D7 CDUG yn adlewyrchu'r canllawiau cenedlaethol gan hybu lleoli busnesau addas ar raddfa bach gerllaw ffiniau aneddleoedd a hynny er mwyn cefnogi cynaliadwyedd yr economi wledig.

Materion Cadwraethol

5.16 Lleolir y safle o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llyn ac Enlli. Mae Polisi B12 yn datgan y rhoddir ystyriaeth i'r wybodaeth am y tirweddau hanesyddol pan asesir effaith cynigion sydd ar y fath raddfa ac mor fawr fel y byddent yn cael effaith fwy nag effaith leol arnynt. O ran ei leoliad a'i faint ystyrir mai yn

lleol y byddai effaith y bwriad ac na fyddai'n cael effaith ehangach ar y dirwedd hanesyddol. Felly, ni ystyrir fod y bwriad yn groes i Bolisi B12 CDUG.

5.17 Mae Capel Rhydyclafdy sydd wedi ei leoli oddeutu 40 medr i'r de ddwyrain o'r safle ar ochr ddeheuol y ffordd sirol yn adeilad rhestredig gradd II. O ystyried lleoliad y bwriad mewn perthynas gyda'r Capel, y pellter rhyngddynt a hefyd y ffaith fod caniatad am adeiladu 2 dŷ annedd i'r gorllewin o'r capel ni ystyrir y byddai'r bwriad yn amharu ar osodiad yr adeilad rhestredig. Ystyrir fod y bwriad felly yn dderbyniol o safbwynt Polisi B3 CDUG.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.18 Byddai mynediad i'r safle yn uniongyrchol oddi ar y B4415 sy'n ffordd ddosbarth 2. Mae'r bwriad yn cynnwys creu mynediad cerbydol newydd gyda lleiniau gwelededd. Derbyniwyd sylwadau'r Uned Drafnidiaeth ar y bwriad ac nid oedd gwrthwynebiad ganddynt i'r bwriad. Datgan yr Uned Trafnidiaeth fod y cynlluniau yn cynnwys mynedfa newydd ar raddfa foddhaol ar gyfer y bwriad a ble byddai'r terfyn wedi ei osod yn ôl er mwyn creu lleiniau gwelededd boddhaol naill ochr. Nododd yr Uned Drafnidiaeth mai dim ond 7 llecyn parcio sydd wedi ei neilltuo ar y cynlluniau a bod yna fwriad i gyflogi 7 aelod o staff ac nad oes rhif penodol o lecynnau parcio ar gyfer cwsmeriaid neu ar gyfer ceir sy'n cael eu trwsio. Fodd bynnag mae'n amlwg o'r cynlluniau y bwriedir darparu iard o faint sylweddol a thybir fod arwynebedd yr iard yn ddigon i gadw llawer mwy. Argymhellir fod y cyfyngiad cyflymder 30mya y pentref yn cael ei ymestyn tu hwnt i'r safle arfaethedig ar gost yr ymgeisydd. Mae'r ymgeisydd yn ymwybodol o hyn ers yr ymholiad cyn cyflwyno cais ac mae'r ymgeisydd wedi nodi ei fodlonrwydd i wneud hyn fel rhan o'r datganiad cynllunio. Yn sgil yr uchod ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt diogelwch ffyrdd a llefydd parcio. Ystyrir fod y bwriad felly yn dderbyniol o safbwynt Polisi CH33 a CH36 CDUG. Argymhellir cynnwys amodau / nodiadau o safbwynt y fynedfa a lle parcio yn unol gydag argymhelliad yr Uned Drafnidiaeth.

Materion bioamrywiaeth

5.19 Mae'r safle yn bresennol yn ffurfio rhan o gae. Byddai colled o glawdd a gwrych yn cael ei golli i greu'r fynedfa. Derbyniwyd sylwadau'r Uned Bioamrywiaeth ar y cais. Datgan y sylwadau yma fod y safle ar dir gwastad amaethyddol o borfa wedi ei wella ac felly o werth bioamrywiaeth isel iawn. Mi fydd hyd sylweddol o glawdd gyda gwrych arno yn cael ei golli wrth wneud y datblygiad ond fod bwriad i liniaru hyn, yn ogystal â'r effaith weledol trwy symud clawdd a phlannu coed ychwanegol i dirlunio ac mae'r Uned Bioamrywiaeth yn gefnogol i'r mesurau yma. Argymell yr Uned Bioamrywiaeth gynnwys amod fod rhestr o rywogaethau coed i'w plannu yn cael ei yrru at yr awdurdod am gymeradwyaeth o fewn cyfnod penodol o dderbyn caniatad.

5.20 Mae'r safle datblygu arfaethedig wedi ei leoli oddeutu 60 medr o Ardal Cadwraeth Arbennig Corsydd Llyn a Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig Cors Geirch. Cadarnhawyd gan Gyfoeth Naturiol Cymru eu bod yn ystyried bod y datblygiad yn annhebygol o gael effaith niweidiol ar gyfanrwydd yr Ardal Cadwraeth Arbennig neu swyddogaeth y Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig. Ystyrir fod y bwriad yn unol gyda Pholisi B15 a B16 CDUG.

6. Casgliadau:

6.1 O ystyried yr uchod ac wedi ystyried yr holl faterion perthnasol gan gynnwys polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol yn ogystal â'r holl sylwadau a dderbyniwyd, credir fod y bwriad yma yn dderbyniol a'i fod yn bodloni gofynion y polisïau perthnasol fel y nodir uchod.

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatáu – amodau

1. Cychwyn o fewn 5 mlynedd.
2. Cwblhau yn unol gyda chynlluniau.
3. Yr adeilad i fod o liw gwyrdd BS 12 C 39.
4. Cyflwyno a chytuno cynllun ar gyfer adeiladu'r clawdd a thirlunio ynghyd a chyflwyno cynllun rheoli hir dymor ar gyfer y tirweddu.
5. Gweithredu'r cynllun tirlunio.
6. Adeiladu'r cloddiau cyn cychwyn ar y defnydd.
7. Oriau agor Llun – Gwener 9 y bore hyd at 5 yr hwyr.
8. Amodau Priffyrdd.
9. Adeiladu byndiau addas ar gyfer tanciau.
10. Amod Dwr Cymru.
11. Cynllun goleuo i'w gytuno a dim goleuadau allanol eraill i'w gosod heb ganiatâd ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol.
12. Dim trwsio cerbydau y tu allan i'r adeilad.