Rhif: 6

Cais Rhif:	**C17/0198/30/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**21/02/2017**
Math y Cais:	**Llawn - Cynllunio**
Cymuned:	**Aberdaron**
Ward:	**Aberdaron**
Bwriad:	**Cais ol-weithredol ar gyfer cadw adeilad amaethyddol**
Lleoliad:	**Pwll Melyn, Rhiw, Pwllheli, LL538AE**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**CANIATÁU GYDAG AMODAU**

1. **Disgrifiad:**

1.1 Cais cynllunio ôl-weithredol i gadw adeilad amaethyddol o ffrâm dur sydd yn y broses o gael ei adeiladu. Mae'r ffrâm bresennol yn awgrymu adeilad gyda rhediad to *mono pitch*, ond bwriedir cwblhau 'r adeilad gyda tho brig. Mae'r adeilad bwriedid yn mesur 9.1 medr o hyd a 4.6 medr o led, ac mae'r ffrâm bresennol yn ymestyn i 4.1 medr o uchel uwchlaw lefel daear. Bwriedir i orffeniad allanol yr adeilad fod yn gymysgedd o wal blociau concrid a gorchudd proffil dur o liw gwyrdd tywyll.

1.2 Mae'r adeilad wedi ei leoli yng nghefn gwlad tu allan i unrhyw ffin datblygu, ac ar ran o gae amaethyddol o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Llyn, ac mae yn gorwedd 5.5 medr oddi wrth dŷ annedd unllawr sydd yn adeilad rhestredig gradd II. Mae'r eiddo yn ymestyn i 2.5 acer mewn arwynebedd. Mae'r safle yn ffinio a ffordd sirol ddi-ddosbarth i'r gogledd a'r gorllewin, ac mae caeau amaethyddol eraill i'r dwyrain ohono.

1.3 Derbyniwyd cynllun diwygiedig ar y 30 Mawrth 2017 yn dangos to brig bwriedid i'r adeilad, sydd yn golygu bydd ei uchder yn gostwng i 3.7 medr uwchlaw lefel daear, sef gostyngiad o 0.4 medr. Bydd y bargod yn mesur 3.2 medr uwchlaw lefel daear. Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor ar gais yr Aelod Lleol gan fod pryder nad oes cyflawnhad i adeilad amaethyddol o'r fath ar gyfer daliad o 2 acer yn unig; nad yw adeilad o'r fath yn gweddu wrth ochr adeilad rhestredig; a bod ei uchder yn ymwthiol ar ei safle presennol rhwng y tŷ a'r ffordd a byddai modd ei ail-leoli tu cefn yr adeilad ble byddai yn llawer mwy cuddiedig.

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 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 lleol.

Polisi B8 - ARDALOEDD O HARDDWCH NATURIOL EITHRIADOL (AHNE) LLŶN A MÔN - Gwarchod, cynnal a gwella cymeriad yr Ardaloedd o Harddwch

Naturiol Eithriadol drwy sicrhau fod cynigion yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i warchod nodweddion cydnabyddedig y safle.

Polisi B 22 - 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 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 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.

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

PCYFF 1: Meini prawf datblygu
PCYFF 2: Dylunio a siapio lle
PCYFF 3 Dylunio a thirweddu

2.5 **Polisïau Cenedlaethol:**

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio
Cylchlythyr 61/96 - Cynllunio a'r Amgylchedd Hanesyddol – Adeiladau Hanesyddol ac Ardaloedd Cadwraeth

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

3.1 Nid oes hanes cynllunio perthnasol i'r safle ond caniatawyd dau estyniad unllawr i'r tŷ annedd ei hun yn 1998 a 2006.

4. **Ymgynghoriadau:**

Cyngor Cymuned/Tref: Sylwadau 14.03.17 – Gwrthwynebu ar sail:

- Yr adeilad yn rhy uchel
- Wrth ymyl adeilad rhestredig
- Dim cyfiawnhad amaethyddol gan mai dim ond 2 acer ydi maint y daliad

	Sylwadau 13.04.17 ar y cynllun diwygiedig – Gwrthwynebu ar yr un sail a’r sylwadau blaenorol.
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Sylwadau 03.03.17 - Dim yn effeithio ar unrhyw fater a restrwyd ar eu Rhestr Wirio. Sylwadau 21.04.17 ar y cynllun diwygiedig – Ymateb 03.03.17 dal yn ddilys.
Uwch Swyddog Cadwraeth:	Heb eu derbyn pan yn paratoi’r adroddiad.
Swyddog AHNE	Mae to brig yn caniatáu i lefel y to fod yn is ac felly bydd yr adeilad yn llai amlwg o’r ffordd sydd yn welliant ar y cynllun blaenorol.
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben a derbyniwyd 2 ohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail: • Adeilad uchel ddeulawr yn weladwy o agos a phell; • Adeilad unllawr yn ddigonol; • Mae gwneud cais ôl-weithredol yn gwbl amhriodol; • Uchder annerbyniol ac angen ei ostwng.

5. **Asesiad o’r ystyriaethau cynllunio perthnasol:**

5.1 Ystyrir mai’r prif faterion yn yr achos hwn yw'r angen am yr adeilad, effaith y datblygiad ar fwynderau gweledol yr AHNE, a'i effaith ar osodiad adeilad rhestredig cyfagos.

Egwyddor y datblygiad

5.2 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) 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.

5.3 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...”.

5.4 Er bod nifer o bolisïau wedi cael eu trafod yn fanwl yn ystod Gwrandawiadau y 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.

5.5 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".

5.6 Mae'r egwyddor o leoli datblygiadau newydd wedi ei selio ym Mholisi C1 o GDUG sy'n datgan tir o fewn ffiniau datblygu trefi a phentrefi fydd y prif ffocws ar gyfer datblygiadau newydd. Gwrthodir adeiladau newydd yng nghefn gwlad ar wahân i ddatblygiad sy'n cael ei ganiatáu gan bolisi arall yn y Cynllun a rheolir adeiladau yn llym gan sicrhau perthynas weledol dda rhyngddynt a datblygiadau presennol lle bynnag y bo modd.

5.7 Mae'r egwyddor o ganiatáu adeiladau at ddefnydd amaethyddol yng nghefn gwlad wedi ei sefydlu, gan Bolisi D9 CDUG sydd yn datgan y cymeradwyir cynigion i godi adeiladau ar gyfer dibenion amaethyddol os ydynt yn rhesymol angen rheidiol at ddibenion amaethyddiaeth os yw'r safle yn agos at adeiladau amaethyddol presennol; na fydd y datblygiad yn achosi difrod arwyddocaol i adeilad a warchodir; ac na fydd y datblygiad yn niweidio bioamrywiaeth.

5.8 Datgan asiant yr ymgeisydd bod yr adeilad yn angenrheidiol ar gyfer cadw anifeiliaid yn ystod tywydd garw achlysurol, ac i gadw offer yn gysylltiedig ag anifeiliaid yn pori'r tir, ac amaethu. Ni chyflwynwyd manylion o faint o anifeiliaid sydd gan yr ymgeisydd, ond deallir mai 2.5 acer yw maint yr eiddo. Gan nad oes manylion anifeiliaid wedi eu cyflwyno, dylid ystyried rhoddi amod yn cyfyngu defnydd yr adeilad at bwrpas amaethyddol yn unig, ac y dylid ei ddymchwel os byddai'r defnydd amaethyddol yn darfod o fewn cyfnod o 10 mlynedd. Nid yw'r adeilad yn achosi niwed arwyddocaol i adeilad a warchodir (sef eiddo preswyl nad yw yn dy'r ymgeisydd) ac nid yw yn amharu ar unrhyw faterion bioamrywiaeth. Yn ddarostyngedig i gynnwys yr amod uchod, ystyrir y byddai'r bwriad yn cydymffurfio a pholisi C1 a D9 CDUG, ac na fyddai'n tanseilio Polisi PCYFF 1 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Mwynderau gweledol

5.9 Mae'r safle yn gorwedd mewn man amlwg o fewn AHNE Llyn. Mae ffrâm dur di-ganiatad yn bodoli ar y tir ar hyn o bryd, ac sydd yn awgrymu adeilad gyda tho *mono pitch* ymestyn i 4.1 medr o uchel. Mewn ymgais i leihau unrhyw ardrawiad ar fwynderau gweledol yr AHNE, derbyniwyd cynllun diwygiedig ar y 30 Mawrth 2017 yn dangos adeilad bwriedig gyda tho brig, sydd yn golygu bod bwriad i ostwng uchder yr adeilad terfynol i 3.7 medr uwchlaw lefel daear, sef gostyngiad o 0.4 medr. Yn ogystal â hyn bwriedir gorchuddio'r adeilad gyda setiau proffil gwyrdd tywyll, sef gorffeniad sydd yn gyffredin i nifer helaeth o adeiladau o'r fath yn yr ardal, gan ei fod yn lleihau ardrawiad adeiladau ar safleoedd amlwg yn y dirwedd.

5.10 Derbyniwyd sylwadau'r Swyddog AHNE yn nodi y bydd to brid yn gostwng uchder yr adeilad ac yn ei wneud yn llai amlwg o'r ffordd. Nid oes ganddo wrthwynebiad i'r

bwriad o safbwynt unrhyw effaith ar y dirwedd ehangach, a rhaid ystyried felly bod y bwriad yn cydymffurfio a pholisi B8 CDUG.

5.11 O safbwynt gorffeniad a dyluniad yr adeilad, bwriedir ei orchuddio gyda sitiau proffil gwyrdd tywyll i lefel bargod ar y drychiad dwyreiniol, tra bod y drychiadau gogleddol, gorllewinol a deheuol gyda wal o flociau concrid hyd 1.5 medr uwchlaw daear, gyda sitiau proffil gwyrdd tywyll yn uwch na hynny, ac ar lethrau'r to brig. Mae hyn yn adlewyrchu dyluniad a gorffeniad cyffredin yn yr ardal i adeiladau amaethyddol, ac nid yw'r bwriad yn newid hynny. Yn ychwanegol i hyn, mae gwrychoedd aeddfed ar hyd ffin yr eiddo gyda'r ffordd sirol ddi-ddosbarth, a fydd yn lleihau unrhyw ardrawiad ymhellach. Ystyrir felly bod y bwriad yn cydymffurfio a pholisi B8 CDUG o safbwynt unrhyw ardrawiad ar fwynderau gweledol yr AHNE, a Pholisi B22 a B25 CDUG o safbwynt dyluniad a deunyddiau adeiladu, ac nid yw yn tanseilio Polisïau PCYFF 2 a PCYFF 3 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.12 Mae'r tŷ annedd agosaf (heblaw eiddo'r ymgeisydd) i'r adeilad bwriedig wedi ei leoli oddeutu 30 medr i'r gogledd-ddwyrain o'r safle, ac yr ochr arall i'r ffordd sirol ddi-ddosbarth oddi wrtho. Oherwydd maint y bwriad a'i leoliad mewn perthynas â'r eiddo cyfagos ni ystyrir bod yr adeilad bwriedig yn achosi difrod arwyddocaol i'r eiddo hwnnw,

5.13 Ni ystyrir ychwaith bod y bwriad yn amharu ar breifatrwydd rhesymol defnyddwyr yr eiddo sydd gerllaw nac yn golygu gor-ddatblygiad o'r safle. Ni fydd y bwriad yn ychwanegu ar draffig na sŵn sy'n gysylltiedig â thraffig mewn modd fydd yn achosi niwed arwyddocaol i amwynderau lleol, ac ni fydd yn creu cyfle i unigolion ymddwyn yn anghymdeithasol. Ystyrir bod y bwriad felly yn cydymffurfio a meini prawf perthnasol Polisi B23 CDUG.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.14 Nid oes materion yn wneud ac unrhyw briffordd neu briffordd arfaethedig yma ac felly ni ymgynghorwyd a Gwasanaeth Trafnidiaeth y Cyngor yn yr achos hwn.

Materion bioamrywiaeth

5.15 Nid oes materion bioamrywiaeth y mae'r adeilad yn ymwneud a hwynt yn bodoli yn yr achos yma. Nodir hyn oherwydd y cyfeiriad at faterion bioamrywiaeth ym Mholisi D9 CDUG.

Hanes cynllunio perthnasol

5.16 Nid oes hanes cynllunio perthnasol i'r eiddo.

Unrhyw ystyriaethau eraill

5.17 Mae gwrthwynebiadau wedi eu derbyn i'r bwriad ar sail agosatrwydd yr adeilad amaethyddol at dŷ annedd yr eiddo, sydd yn adeilad rhestredig gradd II. Datgan Polisi B3 na chymeradwyir cynigion ar safle sy'n effeithio ar osodiad adeilad rhestredig oni bai bod dyluniad y datblygiad yn cyfoethogi ansawdd arbennig y prif adeilad; na fydd yn colli nodweddion fel waliau, rheiliau, adeiladau atodol, gwaith plannu, gwrychoedd, coed, unrhyw ddeunydd ar y llawr, gwrthrychau cysylltiedig

neu olion archeolegol sy'n cyfrannu at gymeriad arbennig yr adeilad rhestredig; ac na fydd yn achosi niwed arwyddocaol i olygfeydd pwysig o'r adeilad ac allan ohono.

5.18 Ychwanegwyd yr eiddo at y rhestr o adeiladau o ddiddordeb hanesyddol a/neu archeolegol oherwydd ei fod yn esiampl dda o ddaliad bwthyn bychan (*small cottage holding*) sydd yn nodweddiadol o'r ardal. Ers rhestru'r eiddo ar y 6 Ebrill 1998, mae'r Cyngor wedi caniatáu estyniad unllawr ar dalcen dwyreiniol yr eiddo yn Ionawr 1999, ac mae'r estyniad hwnnw wedi ei adeiladu. Mae dyluniad yr adeilad bwriedig yn adlewyrchu safonau amaethu heddiw, ac ni fyddai yn briodol gofyn am adeilad o ddeunyddiau cydweddol a'r tŷ annedd ei hun.

5.19 Mae Adran 16 a 66 o'r Ddeddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990 yn ei gwneud yn ofynnol i awdurdodau cynllunio lleol ystyried ceisiadau am ganiatâd cynllunio roi ystyriaeth arbennig i rai materion, gan gynnwys dymunoldeb cadw cefndir yr adeilad. Mae'r cefndir yn aml yn rhan hanfodol o gymeriad adeilad, yn enwedig os oes parc, gardd neu dir wedi eu trefnu i gydategu ei gynllun neu ei swyddogaeth. Mae lleoliad yr adeilad bwriadedig tu allan i gwrtil yr adeilad rhestredig ei hun ac nid yw yn amharu ar unrhyw nodweddion fel a nodir ym Mholisi B3. Ni dderbyniwyd sylwadau'r Uwch Swyddog Cadwraeth pan yn paratoi'r adroddiad, ond disgwylir ymateb cyn dyddiad y Pwyllgor er mwyn sefydlu os yw'r datblygiad yn cydymffurfio yn gyfan gwbl gyda Pholisi B3.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

5.20 Derbyniwyd dau e-bost yn gwrthwynebu'r cais am y rhesymau a nodir yn 4 uchod. Mae'r gwrthwynebwyr yn trigo oddeutu 280 medr oddi wrth y safle, ond nodir mai effaith ar fwynderau gweledol yw sail y gwrthwynebiad yn hytrach nac unrhyw effaith ar fwynderau'r trigolion cyfagos. Fodd bynnag, nodir nad yw Swyddog AHNE yn gwrthwynebu'r bwriad, a bod y cynllun diwygiedig yn lleihau unrhyw ardrawiad ar fwynderau gweledol yr AHNE.

6. Casgliadau:

6.1 Gan ystyried yr asesiad uchod, ynghyd a'r wybodaeth a gyflwynwyd fel rhan o'r cais, credir bod y datblygiad yn dderbyniol ar sail egwyddor, lleoliad, defnydd, dyluniad, deunyddiau ac effaith ar amwynder gweledol, ac yn cydymffurfio gyda gofynion polisïau a chyngor cynllunio lleol a chenedlaethol perthnasol. Ystyrir bod y cynllun diwygiedig sydd yn cynnwys to brig i'r adeilad gorffenedig yn welliant ar beth sydd yn bodoli ar y tir ar hyn o bryd, ac felly argymhellir bod y cais yn cael ei gymeradwyo yn amodol i gynnwys yr amodau a nodir isod.

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatau – amodau –

1. Unol a'r cynllun diwygiedig a dderbyniwyd ar y 31 Mawrth 2017.
2. Gorchudd dur allanol i fod o liw gwyrdd tywyll BS 12 C 39.
3. Defnydd amaethyddol yn unig a rhaid dymchwel yr adeilad os bydd y defnydd amaethyddol yn darfod o fewn cyfnod o 10 mlynedd o ddyddiad y caniatâd.