

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Rhif: 15

Cais Rhif: C17/0845/40/LL

Dyddiad 01/11/2017

Cofrestru:

Math y Cais: Llawn - Cynllunio

Cymuned: Llannor

Ward: Abererch

Bwriad: Cais rhannol ol-weithredol ar gyfer cadw trac amaethyddol a codi adeilad amaethyddol newydd

Lleoliad: Cae O.S. 7666 a 7157, Llwyn Hudol, Pwllheli, Gwynedd, LL535YE

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATÁU GYDAG AMODAU

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais llawn rhannol ôl-weithredol ar gyfer cadw trac amaethyddol, a codi adeilad amaethyddol o'r newydd ar gyfer cadw defaid a deunydd amaethyddol. Mae'r trac amaethyddol eisoes wedi ei greu, a cafodd y cais cynllunio ei gyflwyno yn dilyn gweithrediad gan Uned Gorfodaeth y Gwasanaeth Cynllunio. Byddai yr adeilad arfaethedig sydd a to un rhediad yn mesur 3 medr o led, 6 medr o hyd, a 2.7 medr o uchder i'w fan uchaf. Bwriedir gosod drws pren ar un talcen o'r adeilad ar gyfer cael mynediad iddo, a byddai to a waliau'r adeilad yn cael ei orffen gyda dalenni rhychiog dur. Byddai'r sied yn cael ei lleoli ger terfyn deheuol y cae, ac mae'r trac mynediad garw sydd wedi ei greu yn arwain o'r fynedfa sydd i ogledd y cae ar hyd derfyn dwyreiniol y safle. Mae'r cae dan sylw yn serth ac yn disgyn i gyfeiriad y dwyrain, mewn rhannau mae'r trac wedi ei dyllu i'r llethr serth. Mae tai preswyl gwasgaredig wedi ei lleoli i ogledd, gorllewin a dwyrain y safle, a caeau amaethyddol a coedlan i'r de. Ceir mynediad i'r safle oddi ar ffordd sirol dosbarth 3 i ogledd y safle.
- 1.2 Mae'r safle wedi ei leoli ar gyrion pentref gwledig Llwyn Hudol i'r gogledd ddwyrain o dref Pwllheli, lleolir y safle y tu allan i unrhyw ffin datblygu yn y Cynllun Datblygu. Nid yw'r tir wedi ei ddynodi ar gyfer unrhyw ddynodiad cadwraeth statudol, nac unrhyw ddynodiad gwarchod tirlun. Mae'r cae lle lleolir y datblygiad wedi ei leoli yn 3.75 erw, ond mae'r ymgeisydd yn ffermio tir ar wahân i'r safle hwn, nid oes unrhyw adeiladau amaethyddol eraill ar y safle sydd yn destun y cais.
- 1.3 Cyflwynir y cais ger bron y Pwyllgor Cynllunio yn unol â cynllun dirprwyo'r Gwasanaeth yn sgil derbyn tri gwrthwynebiad neu fwy yn groes i argymhelliad swyddogion.

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 Lleol.
- 2.2 Mae'r Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn rhoi dyletswydd ar y Cyngor i ymgymryd â chymau 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 Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 mabwysiadwyd 31 Gorffennaf 2017 (CDLL)**

TRA 4 – Rheoli ardrawiadau cludiant
PCYFF 2 – Meini prawf datblygu
PCYFF 3 – Dylunio a siapio lle
PCYFF 4 – Dylunio a thirweddu

2.4 Polisiâu Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 9, Tachwedd 2016.
NCT6 – Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

NCT12 – Dylunio

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Dim hanes cynllunio perthnasol.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Heb eu derbyn
Cymuned/Tref:

Uned Drafnidiaeth: Cyfeiriau at y cais uchod a dymunaf ddatgan na fwriadaf roi argymhelliad gan y tybir na fuasai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar unrhyw ffordd, neu ffordd arfaethedig.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Ymgynghoriad
Cyhoeddus:

Rhodddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daw'r cyfnod hysbysebu i ben ar 30 o Dachwedd 2017 a derbyniwyd llythyrau / gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

- Cynnydd mewn traffig, ac effaith hynny ar strwythur wal gynnal gerllaw;
- Mynedfa i'r safle ddim yn ddiogel;
- Nad oedd y llwybr yn angenrheidiol na rhesymol ar gyfer defnydd amaethyddol o'r tir;
- Y gellid fod wedi lleoli'r adeilad ar dir yn nes at y fynedfa i'r safle;
- Y byddai caniatáu'r cais hwn yn gosod cysail ar gyfer datblygiadau cyffelyb;
- Y byddai'r datblygiad yn amharu ar y tirwedd a phrydferthwch yr ardal;
- Nad oedd trac ar y safle yn flaenorol fel a honnir gan y perchennog;
- Nad yw'r adeilad yn angenrheidiol o ystyried yr arwynebedd tir amaethyddol sydd ar y safle;
- Effaith ar breifatrwydd;
- Sefydlogrwydd terfynau a thir gerllaw y safle;
- Na ddylai unrhyw ddatblygiad gael ei ganiatáu heb amodau yn cyfyngu ar ddefnydd yn y dyfodol;

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

- Pryder y gallai'r safle gael ei ddefnyddio ar gyfer defnyddiau heblaw amaethyddiaeth
- Fod y gwaith o greu y trac ar hyd y tir wedi ei wneud heb dderbyn caniatâd cynllunio;
- Effaith ar werth eiddo gerllaw;
- Y gallai unrhyw gerbydau sydd yn defnyddio'r trac greu difrod i eiddo cyfochrog;

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'r egwyddor o godi adeiladau wedi ei selio ym Mholisi PCYFF3 sy'n datgan bydd rhaid i adeiladau newydd, estyniadau neu newidiadau i adeiladau fod yn dderbyniol ar sail yr angen i ychwanegu neu wella cymeriad ac ymddangosiad y safle ar sail graddfa, uchder, mas a'i driniaeth i'r edrychiadau ynghyd â'i fod yn parchu ei gyd-destun yn y dirwedd leol. Mae'r adeilad amaethyddol a fwriedir yn weddol fychan o ran ei faint, ac mae wedi ei ddylunio i bwrpas fyddai yn ymarferol i ddefnydd amaethyddol. Mewn gwybodaeth a dderbyniwyd gyda'r cais mae'r ymgeisydd yn datgan fod yr adeilad yn angenrheidiol ar gyfer cysgodi defaid yn ystod y cyfnod wyna. Yn ogystal mae yr adeilad o faint rhesymol yn nghyswllt maint y tir amaethyddol sydd ar y safle (3.75 erw) ac rhaid niodi nad oes adeiladau amaethyddol ar y tir hwn yn bresennol. Byddai amod safonol yn cael ei gynnwys ar unrhyw ganiatâd cynllunio a roddir yn nodi pe bai

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

y defnydd yr adeilad amaethyddol yn dod i ben o fewn yr uned i ben o fewn 10 mlynedd o ddyddiad cwblhau'r datblygiad yn sylweddol yna, oni bai i'r awdurdod cynllunio lleol ganiatáu defnydd neillog, bydd rhaid dymchwel yr adeilad sied a'i symud ymaith o'r tir ac adfer y tir i'w gyflwr blaenorol cyn i'r datblygiad gymryd lle.

- 5.2 Mae NCT 6 Cynllunio ar Gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy yn datgan dylid sicrhau bod datblygiadau amaethyddol yn cydweddu a'r dirwedd ond dylid gwneud hynny heb beryglu'r swyddogaethau y'u bwriedir ar eu cyfer a gall y dyluniad a'r deunyddiau a ddewisir fod yn ystyriaethau pwysig ar gyfer adeiladau a ffyrdd amaethyddol/coedwigaeth. Ar sail y cynlluniau a gyflwynwyd fel rhan o'r cais ystyrir fod yr egwyddor o godi sied amaethyddol o'r maint ac ar y safle hwn yn dderbyniol.

Mwynderau gweledol

- 5.3 Mae Polisi PCYFF 4 y CDLL yn ei gwneud yn ofynnol i bob cynnig integreiddio i'w hamgylchedd. Yn ychwanegol i hynny, mae Polisi PCYFF 3 y CDLL yn ei gwneud yn ofynnol, ymhlith materion eraill, i bob cynnig ddangos dyluniad o ansawdd uchel sy'n ystyried yn llawn y cyd-destun amgylcheddol naturiol, hanesyddol ac adeiledig.
- 5.4 Mae'r trac a'r adeilad bwriedig wedi ei lleoli o fewn ardal a thirwedd sydd ag adeiladau wedi ei gwasgaru drosto ar hap, ac mae traciau mynediad tebyg wedi eu lleoli ar dir gerllaw y safle. O edrych ar y safle o bellter o gyfeiriad Ffordd Abererch (o gyfeiriad y de ddwyrain) ni ystyrir y byddai'r adeilad arfaethedig, a'r trac presennol yn amlwg o fewn tirlun sydd eisoes yn frith o adeiladau a thraciau/ffyrdd. O ystyried maint a graddfa bychan y datblygiad ni fyddai'r datblygiad yn ymddangos yn rhy ormesol yn ei gyd-destun. Byddai dyluniad a deunyddiau'r sied yn gwbl nodweddiadol o adeilad amaethyddol modern, ac i'r graddau hynny, ni fyddai'n ymddangos allan o le yn y dirwedd. O ystyried maint gorffeniad a lleoliad yr adeilad, a thirlunio llystyfiant presennol ni ystyrir ei bod yn rhesymol gofyn i'r ymgeisydd dirlunio a phlannu ymhellach. Fel rhan o'r ymgynghoriad cyhoeddus derbyniwyd sylwadau yn nodi y byddai yn fanteisiol lleoli'r sied ar ran uwch y tir ger y fynedfa, serch hynny fe allai adeilad ar y tir uwch hynny fod yn fwy amlwg a gweladwy yn y tirlun. Mae'r bwriad felly yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF3 a PCYFF 4 o'r CDLL a'r cyngor a gynhwysir yn NCT6.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.5 Mae Polisi PCYFF2 yn datgan gwrthodir cynigion os ydynt yn amharu'n andwyol ar sail iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol defnyddiau tir neu eiddo arall. Fel a nodwyd eisoes mae tai preswyl wedi ei lleoli ar wasgar yn yr ardal gyfagos i'r safle, gyda'r tŷ agosaf wedi ei lleoli oddeutu 60 metr o'r adeilad amaethyddol arfaethedig (Llwyn Hudol). Yn gyffredinol ystyrir fod y pellter y tai preswyl oddi amgylch yn sicrhau na fyddai'r datblygiad yn arwain at effeithiau niweidiol ychwanegol o ran sŵn ac aflonyddwch cyffredinol a fyddai'n fwy na'r hyn sydd eisoes yn bodoli yn yr ardal amaethyddol hon. Mewn ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus derbyniwyd sylwadau y byddai'n fanteisiol lleoli'r adeilad ar ran uwch y tir ar ben y llethr, ystyrir y byddai y lleoliad hwnnw yn achosi mwyn o effaith ar fwynderau tai cyfagos dai cyfagos, a fod y lleoliad a gynhigir yn fwy derbyniol o safbwynt mwynderau gweledol a phreswyl. Felly, nid yw'r datblygiad gwrthdaro â Pholisi PCYFF 2 y CDLL sydd a'r nod o ddiogelu amwynder trigolion preswylfeydd lleol, a defnyddiau neu nodweddion eraill tir ac eiddo yn yr ardal.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Trafnidiaeth a mynediad

- 5.6 Ceir mynediad i'r safle oddi ar ffordd sirol dosbarth tri sydd i ogledd y safle. Mae hon yn fynedfa bresennol ac ni ystyrir y bydd cynnydd sylweddol yn ei defnydd yn sgil y datblygiad hwn gan y bydd defnydd y safle yn parhau yr un fath. Er gwaethaf y pryderon a dderbyniwyd yn sgil yr ymgynghoriad cyhoeddus, nid yw'r Uned Drafnidiaeth y Cyngor wedi gwrthwynebu'r cais. Ystyrir fod y bwriad felly yn cydymffurfio â polisi TRA 4 o'r CDLL.

Ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

- 5.7 Codwyd pryderon y byddai'r datblygiad yn gosod cynsail annymunol o ddatblygu y tir hwn ymhellach. Fodd bynnag, mae'n rhaid ystyried pob cais yn seiliedig ar rinweddau cynllunio unigol y cais sydd ger dan ystyriaeth yma yn unig. Byddai amgylchiadau safleoedd eraill yn debygol o fod yn wahanol ac os daw cynigion ymlaen mewn mannau eraill yn yr ardal, byddent yn cael eu hasesu yng ngoleuni'r ffactorau sy'n berthnasol i'r achosion hynny. Felly, ystyrir nad yw'r pryder ynghylch cynsail yn cynnig sail ar gyfer gwrthwynebu'r y datblygiad. Yn ogystal nid yw'r ffaith fod rhan o'r datblygiad (trac mynediad) wedi ei wneud heb ganiatâd cynllunio yn sail i'w wrthod, gan fod angen ystyried pob cais ar ei haeddiant ei hun.
- 5.8 Derbyniwyd pryder y byddai'r datblygiad yn cael effaith ar werth eiddo cyfagos yn ogystal, nid yw hyn yn ystyriaeth materol cynllunio ac felly nid yw hyn wedi ei ystyried yn yr adroddiad hwn. Ystyrir yn ogystal fod materion yn ymwneud tansilio neu wanhau terfynau, a diogelwch defnyddwyr naill ochr i'r terfynau hynny yn faterion sifil i'w datrys gan y partiön perthnasol, ac nid ydynt yn faterion i'r awdurdod cynllunio lleol ymyrryd ynddynt.

6. Casgliadau:

- 6.1 Gan ystyried yr asesiad uchod ynghyd ag ystyried yr holl faterion perthnasol gan gynnwys polisiâu a chynghor cynllunio lleol a chenedlaethol perthnasol credir bod y bwriad hwn yn dderbyniol ar sail egwyddor, graddfa, defnydd, lleoliad, dyluniad, ffurf, deunyddiau ynghyd â mwynderau preswyl a gweledol.

7. Argymhelliad:

- 7.1 Caniatáu - amodau:-

1. Datblygu yn unol â'r cynlluniau.
2. Amod i gadarnhau lliw gwyrdd tywyll i'r sied amaethyddol neu liw cyffelyb i'w gytuno yn ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol.
3. Amod defnyddio'r adeilad ar gyfer defnydd amaethyddol yn unig.