

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/01/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

## **Rhif: 5**

**Cais Rhif: C17/1090/45/LL**

**Dyddiad 20/11/2017**  
**Cofrestru:**

**Math y Cais: Llawn - Cynllunio/Full - Planning**

**Cymuned: Pwllheli**

**Ward: De Pwllheli South**

**Bwriad: Dymchwel ardal dan do storio cychod a gweithdy presennol yn dilyn difrod storm ac adeiladu gweithdy a storfa gychod newydd / Demolish existing covered boat storage are and workshop following storm damage and construct a new workshop and boat storage area**

**Lleoliad: Partington Marine Boatyard, Yr Harbwr, Pwllheli, LL535AY**

**Crynodeb o'r Argymhelliad: CANITATAU GYDAG AMODAU**

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/01/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

## 1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais yw hwn i adeiladu gweithdy a storfa gychod newydd yn lle gweithdy a storfa a ddifrodwyd mewn storm. Oherwydd bod yr adeilad oedd ar y safle mewn cyflwr strwythurol peryglus mae'r adeilad hwnnw eisoes wedi cael ei ddymchwel. Byddai'r adeilad yn mesur 46.2 metr o hyd a 16.5 metr o led. Byddai un pen o'r adeilad yn mesur oddeutu 8.3 metr i'r brig a'r pen arall yn mesur oddeutu 5.3 metr o uchder i'r brig. Bwriedir gorffen to'r adeilad gyda dalennau proffil dur o liw llwyd a byddai'r waliau allanol yn gyfuniad o ddalennau proffil dur o liw glas a byrddau pren.
- 1.2 Gorwedd y safle o fewn ffin ddatblygu Pwllheli ac oddi fewn y Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol. Mae'r safle wedi ei leoli yn ardal harbwr allanol Pwllheli sydd yn ardal ble ceir nifer o iardiau cychod a gweithdai. Tua'r dwyrain mae safle carafanau sefydlog. Mae ffordd ddi-ddosbarth yn gwasanaethu'r safle. Mae Ardal Cadwraeth Arbennig Pen Llyn a'r Sarnau a Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig Mynydd Tir y Cwmwd a'r Glannau at Garreg yr Imbill wedi eu lleoli oddeutu 54 metr i ffwrdd tua'r de o'r safle.
- 1.3 Cyflwynir y cais i Bwyllgor gan ei fod yn disgyn i'r categori datblygiad diwydiannol, masnachol neu adwerthu dros 500 metr sgwâr.

## 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 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 Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 mabwysiadwyd 31 Gorffennaf 2017**

TRA 2 – Safonau parcio

TRA 4 – Rheoli ardrawiadau cludiant

PCYFF 1 – Ffiniau datblygu

PCYFF 2 – Meini prawf datblygu

PCYFF 3 – Dylunio a siapio lle

PS 13 – Darparu cyfle ar gyfer economi ffyniannus

CYF 6 – Ailddefnyddio ac addasu adeiladau gwledig neu uned breswyl ar gyfer defnydd busnes neu adeiladu unedau newydd ar gyfer busnes / diwydiant

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/01/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

PS 19 – Gwarchod a lle bo'n berthnasol gwella'r amgylchedd naturiol  
 AT 1 – Ardaloedd cadwraeth, safleoedd treftadaeth y byd a thirweddau parciau a gerddi hanesyddol cofrestredig

#### 2.4 **Polisiau Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 9, Tachwedd 2016.  
 Nodyn Cyngor Technegol 23 : Datblygu Economaidd (2014)

### 3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

- 3.1 2/25/56 - Estyniad i'r cei i greu llawr caled ychwanegol - Caniatáu 26 Mawrth 1975.
- 3.2 2/25/56A - Estyniad i storfa - Caniatáu 25 Mawrth 1975.
- 3.3 2/25/56B - Mast a storfa gyffredinol - Caniatáu 4 Mawrth 1977.
- 3.4 2/25/56C - Estyniad i siop rigeri - Caniatáu 1 Mehefin 1979.
- 3.5 2/25/56D - Siop baent o fewn sied gychod presennol - Caniatáu 30 Mawrth 1981.
- 3.6 C98D/0384/25/R3 - Codi ffens - Caniatáu 21 Rhagfyr 1998.
- 3.7 C99D/0367/45/LL - Cais diwygiedig i godi ffens - Caniatáu 19 Tachwedd 1999.

### 4. **Ymgynghoriadau:**

Cyngor Cymuned/Tref: Penderfynwyd yn unfrydol nad oedd unrhyw wrthwynebiad i'r cais yma.

Uned Drafnidiaeth: Dim argymhelliad gan y tybir na fyddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar unrhyw ffordd neu ffordd arfaethedig.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Dim gwrthwynebiad i'r cais ond yn cyflwyno sylwadau o safbwynt y canlynol:-

#### **Safleoedd a Warchodir**

Mae'r safle'n agos i'r safleoedd a warchodir canlynol:

- Ardal Cadwraeth Arbennig Pen Llyn a'r Sarnau
- Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig Mynydd Tir y Cwmwd a'r Glannau at Garreg yr Imbill

Hysbysebwn fod Rheoliad 63 o Reoliadau Cadwraeth Cynefinoedd a Rhywogaethau 2017 (fel y'u diwygiwyd) yn berthnasol i'r cynnig hwn ac y dylech gynnal prawf o effeithiau arwyddocaol tebygol ar yr Ardal Cadwraeth

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/01/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Arbennig a restrir uchod. Gallwn eich helpu i ddod i gasgliad ynglŷn ag effeithiau arwyddocaol tebygol. Os bydd yr asesiad hwnnw'n casglu y bydd effaith arwyddocaol yn debygol, gallwn gynghori hefyd ar yr asesiad pellach priodol y byddai ei angen dan y rheoliadau.

Mae Deddf Bywyd Gwyllt a Chefn Gwlad 1981 (fel y'i diwygiwyd) yn gosod dyletswydd ar awdurdodau cyhoeddus wrth weithredu eu swyddogaethau, cyn belled ag y bydd yn debygol o effeithio ar nodweddion fflora, ffawna, daearegol neu ffisiograffegol Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig, i gymryd camau rhesymol sy'n gyson â gweithredu eu swyddogaethau yn briodol i ddatblygu cadwraeth a gwelliant y nodweddion hynny.

Trwy fodloni'r gofynion o ran yr Ardaloedd Cadwraeth Arbennig fel y nodwyd uchod mae'n debygol y bydd y gofynion ar gyfer Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig hefyd yn cael eu bodloni.

### **Rhywogaethau a Warchodir**

Efallai y byddwch am ymgynghori â'ch ecolegydd er mwyn penderfynu a oes angen gwneud arolwg rhywogaethau a warchodir i gefnogi'r cais.

### **Rheoli'r Amgylchedd**

Cyngor o safbwynt gwneud gwaith adeiladu yn agos i gwrs dŵr a hefyd o ran cloddio gwastraff neu wastraff adeiladu.

Dŵr Cymru:

Nodi fod carthffos wedi ei lleoli gerllaw'r safle. Argymhell amod o safbwynt dŵr wyneb / draeniad tir. Rhoddi cyngor safonol o safbwynt cysylltiad i'r garthffos gyhoeddus ac nad yw pob carthffos / draen wedi ei ddangos ar eu cofnodion.

Uned Gwarchod y Cyhoedd:

Heb eu derbyn.

Uned Bioamrywiaeth:

Mae'r safle yn un sydd eisoes yn ddiwydiannol ac felly nid oes unrhyw ddiddordeb bywyd gwyllt ar y safle ei hun. Y bwriad yw parhau ar weithgaredd sydd eisoes yn digwydd ar y safle wedi cwblhau'r datblygiad felly ni fydd dwysâd yn y gweithgaredd.

Mae Cyfoeth Naturiol Cymru yn gofyn i ni gynnal Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd i sicrhau nad oes

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/01/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

effaith sylweddol negyddol ar Ardal Cadwraeth Arbennig Pen Llyn a'r Sarnau.

Yr unig drywydd effaith posibl yw os yw deunyddiau yn cael eu rhyddhau i'r aber yn ystod y broses dymchwel ac adeiladu. Yn wir, mae Cyfoeth Naturiol Cymru yn bryderus y gallai'r gweithgaredd achosi solidau crog i lifo i'r afon, ac ymlaen i'r safle Ewropeaidd. Maent yn cynghori i'r datblygwr i ddilyn y cyfarwyddyd o fewn Cyngor am Atal Llygredd 5 "Gwaith a chynnal a chadw mewn dŵr neu'n agos at ddŵr". Drwy amodi dilyn y cyfarwyddyd uchod yn y caniatâd cynllunio mi fydd y risg i'r Safle Ewropeaidd yn lleihau yn sylweddol a gallwn fod yn hyderus na fydd y datblygiad yn effeithio yn negyddol ar nodweddion na phrosesau'r Ardal Cadwraeth Arbennig.

Ymgynghoriad  
Cyhoeddus:

Rhodddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben a ni dderbyniwyd unrhyw ymateb.

## 5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

### Egwyddor

5.1 Mae'n ofynnol gwneud penderfyniadau ar geisiadau cynllunio yn unol â'r cynllun datblygu a fabwysiadwyd, oni bai bod ystyriaethau perthnasol eraill yn nodi fel arall. Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLL) yw'r 'Cynllun Datblygu' mabwysiedig ac yn yr achos yma y prif bolisi perthnasol yn ymwneud ag egwyddor y cynllun hwn yw Polisi CYF 6 sy'n annog caniatáu cynigion i adeiladu unedau newydd ar gyfer busnes / diwydiant cyn belled ag y gellid cwrdd gyda chyfres o feini prawf. Mae'r rhain yn cynnwys :

1. *Bod graddfa a natur y datblygiad yn dderbyniol o ystyried ei leoliad a maint yr adeilad dan sylw:*

Yn yr achos hwn, wrth ystyried bod hwn yn adeilad newydd yn lle un ddifrodwyd ac wedi ei leoli mewn ardal ble ceir nifer o unedau cyffelyb a storfeydd cychod, fe gredir bod y datblygiad hwn yn gwbl addas ar gyfer y lleoliad.

1. *Na fyddai'r datblygiad yn arwain at ddefnydd a fyddai'n gwrthdaro a defnydd gerllaw neu yn arwain at gael effaith ar hyfywedd defnydd cyffelyb gerllaw*

Ni fyddai newid arwyddocaol yn natur y defnydd sy'n digwydd ar y safle ac nid oes tebygrwydd bydd unrhyw effaith ar ddefnyddiau tir eraill gerllaw.

5.2 Ystyriaeth polisi sylfaenol arall yw Polisi Strategol PS 13 y CDLI sy'n anelu tuag at hwyluso twf economaidd trwy gefnogi sawl agwedd o'r economi lleol gan gynnwys cefnogi ffyniant economaidd cymunedau gwledig trwy hwyluso

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/01/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

twf ar raddfa briodol. Mae hwn yn gynllun i godi adeilad newydd ar safle be roedd adeilad cyffelyb yn sefyll hyd yn ddiweddar iawn. Bu raid i hwnnw gael ei ddymchwel yn sgil ei gyflwr peryglus ar ôl stormydd mis Hydref eleni. Ystyrir fod y bwriad ar raddfa briodol ar gyfer ei safle o fewn ffin ddatblygu bresennol, fe ystyrir felly bod y cynnig yn cwrdd gyda gofynion polisi PS 13 y CDLI.

- 5.3 Wrth ystyried yr uchod fe gredir bod egwyddor y datblygiad hwn yn gwbl gyson gyda strategaeth y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

### **Lleoliad, Dyluniad ac Effaith Gweledol**

- 5.4 Yn gyffredinol, mae polisiâu PCYFF 2 a PCYFF 3 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn caniatáu cynigion ar gyfer datblygiadau newydd cyn belled na fyddent yn cael effaith niweidiol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol neu ar yr ardal yn gyffredinol. Yn ogystal gofynnir bod datblygiadau'n:

- Ychwanegu at, a gwella, cymeriad ac ymddangosiad y safle
- Parchu'r safle a'i gyffiniau o ran ei le yn y dirwedd leol.
- Bod y deunyddiau'n briodol

- 5.5 Oherwydd ei safle mewn lleoliad diwydiannol / busnes presennol ni ystyrir bydd yr adeilad yn niweidiol i edrychiad y safle nac yn amharu ar fwynderau gweledol yr ardal yn gyffredinol. Fe ystyrir hefyd bod dyluniad y datblygiad arfaethedig yn gweddu i'r lleoliad. Ystyrir hefyd fod y deunyddiau a fwriedir eu defnyddio ar wynebau allanol a tho'r adeilad yn addas ar gyfer adeilad o'r math sydd dan sylw. Ni ystyrir y buasai'r adeilad yn achosi niwed arwyddocaol i ansawdd adeiledig y safle na'r gymdogaeth leol ac o'r herwydd ystyrir bod y datblygiad yn dderbyniol dan Bolisiau PCYFF 2 a PCYFF 3 y CDLI fel y maent yn ymwneud a'r materion hyn.

- 5.6 Lleolir y safle o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llyn ac Enlli. Mae'r bwriad yn ymwneud ac adeiladu adeilad yn lle adeilad sydd wedi ei ddymchwel ac o ran ei lleoliad a'i faint ystyrir mai yn lleol y byddai effaith y bwriad ac na fyddai'n cael effaith ehangach ar y dirwedd hanesyddol. Felly, ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisi AT 1 CDLI.

### **Mwynderau gweledol, cyffredinol a phreswyl**

- 5.7 Oherwydd lleoliad, dyluniad a maint yr adeilad, ni ystyrir y byddai effaith niweidiol arwyddocaol ar fwynderau preifat nac ar fwynderau'r gymdogaeth yn gyffredinol yn deillio o'r datblygiad ac felly fe fyddai'r datblygiad yn dderbyniol dan Bolisiau PCYFF 2 a PCYFF 3 y CDLI o safbwynt mwynderau.

### **Materion trafndiaeth a mynediad**

- 5.8 Nid oedd gan yr Uned Trafnidiaeth unrhyw wrthwynebiad i'r bwriad. Mae'r bwriad yn golygu adeiladu gweithdy a storfa yn lle adeilad oedd ar y safle ac

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/01/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

felly nid oes mewn gwirionedd wahaniaeth o ran defnydd o'r safle na'r drafnidiaeth fydd yn mynd a dod o'r safle. O ystyried yr uchod fe gredir bod y cynnig yn unol â pholisïau TRA 2 a TRA 4 y CDLI.

### **Materion Bioamrywiaeth**

- 5.9 Mae Ardal Cadwraeth Arbennig Pen Llyn a'r Sarnau a Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig Mynydd Tir y Cwmwd a'r Glannau at Garreg yr Imbill wedi eu lleoli heb fod ymhell o'r safle, Derbyniwyd sylwadau Cyfoeth Naturiol Cymru yn datgan nad oedd ganddynt wrthwynebiad i'r cais ond yn argymhell bod prawf o effeithiau arwyddocaol tebygol yn cael ei wneud. Derbyniwyd hefyd sylwadau gan yr Uned Bioamrywiaeth ac mae'r sylwadau yma yn nodi nad oes unrhyw ddiddordeb bywyd gwyllt ar y safle ei hun ac y byddai'r bwriad yn parhau gyda gweithgaredd sydd eisoes yn digwydd. Mae'r sylwadau gan yr Uned Bioamrywiaeth hefyd yn datgan mai'r unig drywydd effaith posibl ar yr ardaloedd dynodedig yw os yw deunyddiau yn cael eu rhyddhau i'r aber yn ystod y broses dymchwel ac adeiladu ac yn argymhell fod amod yn cael ei roi ar y caniatâd i gwblhau'r gwaith yn dilyn y canllawiau yn Cyngor am Atal Llygredd 5 - Gwaith a chynnal a chadw mewn dŵr neu'n agos at ddŵr. Ni ellir cynnwys hyn fel amod ond gellir rhoddi nodyn ar y caniatâd i ddilyn y canllawiau yma. Ystyrir os gwneir hyn na fyddai'r bwriad yn effeithio yn negyddol ar nodweddion na phrosesau'r Ardal Cadwraeth Arbennig. Ystyrir felly nad yw'r bwriad yn debygol o gael effaith ar y safleoedd dynodedig a bod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisi PS 19 CDLL.

### **6. Casgliadau:**

- 6.1 Ystyrir fod y defnydd, dyluniad a'r deunyddiau arfaethedig yn dderbyniol ac na fyddant yn amharu ar fwynderau, cymeriad neu edrychiad y safle na'r ardal o'i gwmpas. Ystyriwyd pob mater cynllunio perthnasol wrth benderfynu ar y cais hwn ond nid ydynt wedi newid yr argymhelliad.

### **7. Argymhelliad:**

- 7.1 Caniatáu – amodau:
1. Cychwyn o fewn 5 mlynedd.
  1. Datblygiad i gydymffurfio gyda'r cynlluniau a gyflwynwyd.
  2. Cytuno union liwiau'r deunyddiau allanol.
  3. Dim dŵr wyneb a / neu ddraeniad tir i gysylltu i'r garthffos gyhoeddus.

#### Nodiadau

1. Dŵr Cymru
1. Cyfoeth Naturiol Cymru
2. Gwneud y gwaith yn unol gyda'r canllaw Cyngor am Atal Llygredd 5 "Gwaith a chynnal a chadw mewn dŵr neu'n agos at ddŵr".