

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 03/09/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

Rhif: 2

Cais Rhif: C16/1089/42/LL

**Dyddiad
Cofrestru: 01/06/2018**

Math y Cais: Llawn - Cynllunio

Cymuned: Nefyn

Ward: Morfa Nefyn

Bwriad: Adeiladu adeilad newydd i gynhyrchu a gwerthu hufan ia, ystafell addysgiadol, a chreu mynedfa newydd, parcio a thirlunio

Lleoliad: Tir rhan o / Land part of Fferm Bryn Rhydd, Edern, Pwllheli, Gwynedd, LL538YY

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 03/09/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae'r cais yn ymwneud ac adeiladu adeilad newydd i gynhyrchu a gwerthu hufen ia ar ran o gae Fferm Bryn Rhydd, Edern. Adeilad unllawr fyddai ar ffurf siâp 'L' ac yn cynnwys ystafell gynhyrchu hufen ia, ystafell addysgiadol i weld yr ystafell gynhyrchu, ystafelloedd i rewgelloedd amrywiol, storffeydd, ystafell staff, cegin a chownter gwerthu, ardal eistedd, cornel chwarae a chyfleusterau. Byddai'r bwriad hefyd yn cynnwys agor mynedfa gerbydol newydd, darpariaeth parcio a gwaith tirlunio cysylltiedig. Byddai'r adeilad wedi ei orffen gyda tho bocs proffil llwyd a byrddau effaith coed lliw gwyrdd a charreg ar y drychiadau.
- 1.2 Byddai'r datblygiad i'w leoli ar gornel cae amaethyddol gwyrdd ar gyrion pentref Edern, ac ar wahân i'r ochr ddwyreiniol wedi ei amgylchynu a chaeau. Saif y safle gyfochrog â ffordd sirol dosbarth 2 y B4417 ac mae o fewn pharth 30 milltir yr awr y pentref. Ceir dau dŷ annedd yn union gyferbyn a'r safle. Mae'r safle tu allan i ffin datblygu'r pentref mewn lleoliad cefn gwlad ac o fewn dynodiad Ardal Tirwedd Arbennig.
- 1.3 Cyflwynwyd y cais cynllunio ym mis Medi 2016 ac mae eisoes wedi bod gerbron y Pwyllgor Cynllunio ar y 7fed o Dachwedd 2016 ac i ddilyn ar y 28ain Tachwedd 2016 ar ôl cynnal ymweliad safle. Penderfynodd y Pwyllgor ganiatáu'r cais yn groes i argymhelliad swyddogion, gan ystyriwyd nad oedd lleoliad addas arall ar gael a bod modd rhoddi cryn bwysau i fuddion economaidd y fenter. Bu i'r Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio gyfeirio'r cais i gyfnod cnoi cil a rhoi cyfle i gynnal trafodaethau gyda'r ymgeiswyr. Gryn amser yn dilyn y trafodaethau, cyflwynwyd cynlluniau diwygiedig ar y 1 Mehefin 2018 ble mae dyluniad, gosodiad mynedfa a thirlunio wedi newid cryn dipyn. Yn ogystal â hynny mae'r ystyriaethau polisi wedi newid hefyd, gyda Chynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn wedi ei fabwysiadu yn y cyfamser (Gorffennaf 2017). O ystyried y cyfnod amser sydd wedi mynd heibio a'r holl newidiadau sydd wedi eu gwneud i'r cynlluniau, ystyrir y dylid cyflwyno y cais yn ôl i'r Pwyllgor er mwyn cael cyfle i asesu'r cais o dan y polisiau newydd, yn hytrach na'i gyflwyno i'r Pwyllgor fel adroddiad cnoi cil fel awgrymwyd yn wreiddiol.
- 1.4 Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor yn wreiddiol ar gais yr Aelod Lleol.

2. Polisiau 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.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 03/09/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

2.3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 mabwysiadwyd 31 Gorffennaf 2017

PS 2 Isadeiledd a Chyfraniad gan ddatblygwyr
 ISA1 Darpariaeth isadeiledd
 PS 4 Trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygyrchedd
 TRA2 Safonau Parcio
 TRA4 Rheoli Ardrawiad cludiant
 PS 5 Datblygu Cynaliadwy
 PS 6 Lliniaru effeithiau newid hinsawdd ac addasu iddynt
 PCYFF1 Ffiniau Datblygu
 PCYFF 2 Meini Prawf datblygu
 PCYFF 3 Dylunio a Siapio lle
 PCYFF 4 Dylunio a Thirweddu
 PS 13 Darparu cyfle ar gyfer economi ffyniannus
 CYF 6 Aildefnyddio ac addasu adeiladau gweledig neu uned breswyl ar gyfer defnydd busnes neu adeiladu unedau newydd ar gyfer busnes / diwydiant
 MAN 6 Manwerthu yng nghefn gwlad
 PS19 Gwarchod a ble'n briodol gwella'r amgylchedd naturiol
 AMG 2 Ardaloedd o Dirwedd Arbennig
 AMG 5 Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

2.4 Polisiâu Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru (2016)
 Nodyn Cyngor Technegol 4: Manwerthu a Chanol Trefi (1996)
 Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy (2010)
 Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2009)
 Nodyn Cyngor Technegol 13: Twristiaeth (1997)
 Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth (2007)
 Nodyn Cyngor Technegol 23: Datblygu Economaidd (2014)

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 C15/0409/42/LL Adeiladu adeilad newydd i gynhyrchu hufen ia, siop/caffi hufen ia a chynnyrch lleol, adnodd addysgiadol, newidiadau i fynedfa, gwaith allanol cysylltiedig â mynedfa amaethyddol newydd: Gwrthod 1 Medi 2016

Y14/002992 Ymholiad cyffredinol cyn cyflwyno cais yn holi am y posibilid o godi adeilad parlwr hufen ia/siop ar dir fferm Bryn Rhydd, Edern. Ni chyflwynwyd unrhyw gynlluniau fel rhan o'r ymholiad dim ond cyfeirio at y cae yn ei berchnogaeth. Cadarnhau bod y safle tu allan i ffin felly nid yw'n cydymffurfio a pholisi manwerthu yng nghefn gwlad (2014).

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Dim gwrthwynebiad.
 Cymuned/Tref:

Uned Drafnidiaeth: Cyfeiriau at y cynlluniau diwygiedig a chadarnhaf nad oes gennyf wrthwynebiad. Argymhellaf gynnwys yr un amod ag yn flaenorol gydag eithriad yr amod parthed addasiadau i'r adwy amaethyddol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 03/09/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

Uned Gwarchod y Heb eu derbyn.
Cyhoedd:

Uned Mae fy sylwadau fel ac yr oeddent yn flaenorol:
Bioamrywiaeth:

Sylwadau 22 Medi 2016

Mae'r cae yn dir amaethyddol wedi ei wella ac felly nid yw yn gynefin o werth bioamrywiaeth uchel. Serch hynny, mae'r cloddiau o amgylch y cae o werth bioamrywiaeth uchel. Mae cloddiau yn un o gynlluniau gweithredu bioamrywiaeth Gwynedd i geisio gwarchod a gwella bioamrywiaeth Gwynedd. Maent hefyd yn nodweddion tirlun o bwysigrwydd ym Mhen Llyn. Mae'r safle hwn o fewn 400m i'r AHNE. Argymhellir bod cynlluniau diwygiedig yn cael eu cyflwyno i ddangos y bydd y safle'n cael ei amgylchynu gan gloddiau i wneud yn iawn am y clawdd a gollir wrth y briffordd, ac amgaeir cynllun o sut y dylid adeiladu'r clawdd. Argymhellir amod bod y clawdd yn cael ei gwblhau o fewn blwyddyn i foddhad y swyddog bioamrywiaeth.

Dŵr Cymru: Sylwadau safonol yn gofyn bod amod yn cael ei gynnwys na ddylai dŵr wyneb neu dŵr tir gysylltu i'r garthffos.

Ymgynghoriad Ail ymgynghorwyd ar y cynlluniau diwygiedig. Mae'r
Cyhoeddus: cyfnod hysbysebu wedi dod i ben a derbyniwyd gohebiaethau yn gwrthwynebu ar sail:

- Trafnidiaeth a diogelwch ffyrdd:
 - Cynnydd mewn traffig, ffordd gul mewn manau
 - Mynedfa i'r datblygiad gyferbyn a mynedfa tai preswyl
 - Gyrwyr yn mynd dros y cyfyngiad cyflymder 30 m.y.a.
 - Cwestiynu os yw'r ddarpariaeth parcio yn ddigonol
 - Parcio ar ymyl y ffordd
 - Ffordd brysur yn yr haf
- Effaith ar breifatrwydd tai dros ffordd

5. Cefndir

Ffermwr llaeth yw'r ymgeisydd ar fferm Bryn Rhydd, gerllaw safle'r cais, ac mae'r fferm yn perthyn i Ystâd Cefn Amlwch. Ehangwyd ac arallgyfeiriwyd y fenter drwy sefydlu busnes cynhyrchu Hufen Ia 'Glasu' gan ddefnyddio cynnyrch ei fferm. Y bwriad yw codi adeilad pwrpasol i gynhyrchu'r hufen ia o fewn cyrraedd hwylus i'r fferm a hynny ar dir o fewn perchnogaeth yr ymgeisydd ac nid ar dir yr ystâd. Byddai'r adeilad hefyd yn darparu gofod mwy pwrpasol ar gyfer cynhyrchu, rhewi a storio yn ogystal ag ystafell addysgiadol a man i werthu'r cynnyrch. Ystyrir felly'r bwriad yn gymysgedd o ddefnydd B1(diwydiant ysgafn), A1 (manwerthu) ac A3 (darpariaeth bwyd a diod).

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 03/09/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

6. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

6.1 Mae safle'r cais tu allan i ffin datblygu Pentref Arfordirol / Gwledig Edern, felly yn safle cefn gwlad. Datgan polisi PCYFF 1 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLI) y bydd cynigion yn cael eu gwrthod tu allan i ffiniau oni bai eu bod yn unol â pholisïau penodol yn y Cynllun neu bolisïau cenedlaethol neu fod y cynnig yn dangos bod ei leoliad yng nghefn gwlad yn hanfodol.

6.2 Mae'r egwyddor o adeiladu unedau newydd ar gyfer defnydd busnes / diwydiant wedi ei selio ym Mholisi CYF6 CDLI, sy'n datgan y caniateir cynigion o'r fath os gellir cwrdd â'r meini prawf canlynol:

- Bod graddfa a natur y datblygiad yn dderbyniol o ystyried ei leoliad a maint yr adeilad dan sylw

Mae'r adeilad arfaethedig sy'n destun y cais yn adeilad helaeth ei faint, ar ffurf siâp 'L' gydag arwynebedd llawr oddeutu 322m². Mae'r adeilad wedi ei ddylunio i eistedd yn isel i'w leoliad gyda gorffeniad to bocs proffil lliw llwyd a muriau gwyrdd gan ymdebygu sied amaethyddol. Natur ddiwydiannol fyddai i'r defnydd, wedi ei leoli ar dir ym mherchnogaeth yr ymgeisydd a dadleuir fod lleoli'r adeilad ar y safle hwn yn angenrheidiol i sicrhau fod y gofod cynhyrchu ar gael ganddynt o fewn cyrraedd agos i gario'r llaeth ac mewn lleoliad effeithlon i hybu'r busnes. Hwn yw'r lleoliad ymarferol agosaf at ei fferm laeth sydd ychydig dros 800m o safle'r cais fel hed y fran. Nid ydynt yn dymuno buddsoddi ar y fferm bresennol, gan mai fferm ystâd ydyw ac mae'n hanfodol fod yr adeilad ar eu tir eu hunain i sicrhau dyfodol y busnes hufen ia. Mae eglurhad polisi 6.3.48 yn ystyried bod darparu unedau diwydiannol ar raddfa fach yn fodd o gefnogi cynaliadwyedd a hunangynhaliath ardaloedd gwledig. Mae'r polisi hwn yn annog datblygiadau ar raddfa fach sy'n gweddu a'r ardaloedd gwledig. Nid yw'r polisi hwn mor gyfyngys a pholisïau diwydiannol y Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd blaenorol, sef yr ystyriaethau polisi a aseswyd y cais yn wreiddiol, ble roedd disgwyl bod anghenion lleoli arbennig yn cael eu profi. Nid oes ychwaith Ganllaw Cynllunio Atodol wedi ei gyhoeddi i gynnig arweiniad ar y mater.

- Na fyddai'r datblygiad yn arwain at ddefnydd a fyddai'n gwrthdaro a defnyddiau gerllaw neu yn arwain at gael effaith ar hyfywedd defnyddiau cyffelyb gerllaw. Tai preswyl yw'r defnyddiau agosaf i'r safle, gyda dau dŷ annedd wedi eu lleoli yn union gyferbyn a'r ffordd sirol i'r cae. Rhaid cydnabod y byddai codi adeilad ar y tir hwn yn cael effaith ar eu golygfa, sydd wedi edrych dros gaeau agored a'r arfordir, felly byddai'r datblygiad yn newid o safbwynt hynny. Byddai mwy o weithgarwch hefyd yn sgil y datblygiad, o ran mynd a dod staff, cwsmeriaid a cherbydau. Fodd bynnag, mae ffordd sirol cymharol brysur y B4417 yn gwahanu'r safle oddi wrth y tai preswyl felly, ychydig o bellter fyddai'n golygu na fydda'r effaith yn gwbl uniongyrchol arnynt. Nid oes defnyddiau cyffelyb gerllaw i effeithio eu hyfywedd.

Nid yw maen prawf tri yn berthnasol gan ei fod yn ymwneud ac adeilad presennol, byddai hwn yn adeilad busnes/diwydiant gwbl newydd.

6.3 Nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn gwbl argyhoeddedig mai hwn yw'r lleoliad mwyaf addas i'r datblygiad. Serch hynny, yn sgil y trafodaethau a gynhaliwyd yn dilyn cefnogaeth gan y Pwyllgor yn flaenorol, ystyrir bod y dyluniad, gosodiad a'r manylion cysylltiedig wedi ei ddiwygio er gwell. Cafwyd mwy o eglurhad gan yr ymgeisydd am y rhwystrau o ddatblygu ar y fferm bresennol, gyda phroblemau o gael cyflenwad

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 03/09/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

digonol o drydan i ddarparu'r fenter heb gost sylweddol iawn ymysg y prif reswm dros orfod ystyried lleoliad gwahanol. Mae'r ymgeisydd hefyd yn bryderus am wneud buddsoddiad economaidd sylweddol ar dir ystâd, ble nad oes ganddynt lwyr reolaeth drosto. Gwerthfawrogir felly fod cyfiawnhad dros ystyried y lleoliad hwn, ac mae'r ACLI yn fodlon bod y trafodaethau a chydweithio wedi bod yn fuddiol i gael dyluniad a gosodiad o ansawdd fyddai'n gweddu'n well i'w ardal wledig ac yn bodloni gofynion polisi CYF 6 CDLL.

- 6.4 Er mai defnydd diwydiannol (cynhyrchu hufen ia) fyddai prif ddefnydd yr adeilad, byddai elfen manwerthu israddol i'r bwriad hefyd, sef cownter/caffi i werthu'r cynnyrch. Rhaid felly ystyried y bwriad dan bolisi MAN 6 sy'n ymwneud â manwerthu yng nghefn gwlad. Gellir caniatáu siopau ar raddfa fach os ydynt yn cwrdd â'r meini prawf perthnasol. Byddai'r elfen siop yma yn gwasanaethu busnes sydd eisoes yn bodoli ar y safle, yn yr achos yma yn ddefnydd is-wasanaethol i fusnes fferm bresennol sydd gerllaw. O ystyried cynnyrch cymharol unigryw'r busnes, ni ystyrir y byddai'n effeithio'n sylweddol ar siop y pentref. Nid yw'n defnyddio adeilad presennol, fodd bynnag mae peth gyfiawnhad wedi ei brofi dros y lleoliad arfaethedig. Credir bod y lleoliad ar wahân yr adeilad dros y ffordd i'r anheddau presennol yn cynnig ychydig o warchodaeth i fwynderau'r trigolion cyfagos, fodd bynnag byddai'n anorfod fod peth effaith o ystyried fod y safle'n newid o gae amaethyddol i ddefnydd diwydiannol ysgafn. Mae'r safle wedi ei leoli cyfochrog â ffordd sirol dosbarth 2 ac o fewn cerdded i arosfa bws, felly yn hynny o beth yn safle hygyrch. Bwriedir agor mynedfa newydd i'r cae a darparu lle cyn parcio helaeth a man danfon a chludo. Ym mharagraff 6.3.113 o eglurhad y polisi, nodir gall siopau ar raddfa fechan sy'n cael eu rhedeg ar y cyd â busnes sydd eisoes ar y safle, er enghraifft siop fferm, canolfan arddio neu orsaf betrol ddarparu gwasanaeth defnyddiol i gymunedau gwledig drwy gynnig ffynhonnell newydd o wasanaeth a chyflogaeth yn agos i gartrefi gwledig. Mae'n cydnabod hefyd y gall siopau yng nghefn gwlad greu cyfleoedd cyflogaeth ychwanegol a chynorthwyo i arallgyfeirio o fewn yr economi wledig, sydd yn wir yn yr achos yma, ac yn darparu gwasanaeth i gymunedau lleol. Ar y cyfan felly, ystyrir fod yr elfen manwerthu is wasanaethol yma yn bodloni gofynion polisi PS13 a MAN 6 CDLI.
- 6.5 Mae Polisi Strategol PS 5 yn cefnogi datblygiadau ble gellid dangos eu bod yn gyson ac egwyddorion datblygu cynaliadwy. Ymysg y meini prawf, anogir hyrwyddo canolfannau a phentrefi mwy hunan gynhaliol ac ystod eang o gyfleon gwaith. Hyrwyddir economi leol amrywiol ac ymatebol, sy'n annog buddsoddiad sy'n gallu cynnal pentrefi ac ardaloedd gwledig a chefnogi busnesau lleol.
- 6.6 Datgan y Datganiad Dylunio a Mynediad y byddai'r adeilad yn gynaliadwy, gyda bwriad i gynnwys paneli solar a phwmp gwres daear ac aer fel rhan o'r datblygiad. Nid yw'r rhain wedi eu cynnwys yn y cynlluniau. Mae'r ystyriaeth wedi ei roddi felly i liniaru effaith newid hinsawdd i gwrdd â gofynion polisi Strategol PS 6. Mae'r polisi yn cefnogi cyfleoedd i gynhyrchu bwyd yn lleol ac amaethu lleol er mwyn cyfraniad yr ardal i filltiroedd bwyd, a byddai'r bwriad yn cyfrannu'n gadarnhaol i'r ymdrechion hynny.

Mwynderau gweledol

- 6.7 Yn nhermau mwynderau gweledol, mae polisi PCYFF 3 yn gofyn bod cynigion yn arddangos dyluniad o ansawdd uchel sy'n rhoddi ystyriaeth lawn i'w gyd-destun yn yr amgylchedd naturiol, hanesyddol neu adeiledig ac yn cyfrannu at greu llefydd deniadol a chynaliadwy. Ers derbyn cefnogaeth y Pwyllgor a chynnal trafodaethau, mae dyluniad a gosodiad wedi newid cryn dipyn. Er ei raddfa helaeth, byddai'r dyluniad diwygiedig yr adeilad ar ffurf siâp 'L' yn sicrhau na fyddai ei ymddangosiad yn

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 03/09/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

ymddangos yn or-swmpus yn y tirlun. Gofynnwyd hefyd i'r adeilad gael ei suddo i mewn i'r cae, fyddai'n gweithio gyda'r dopograffi a lleihau ei ardrawiad gweledol ac mae hynny wedi ei ddangos ar y cynlluniau diwygiedig. O ran triniaeth y drychiadau byddai to'r adeilad o ddeunydd bocs proffil lliw llechen llwyd a'r muriau wedi eu gorffen gyda byrddau effaith graen coed lliw gwyrdd, fyddai'n fodd o integreiddio'r adeilad i'r tirlun. Mae'r diwygiadau i ffurf a dyluniad yr adeilad yn rhoddi'r argraff o adeilad amaethyddol gyda'r manylion a nodweddion wedi eu symleiddio, felly yn debygol o dynnu llai o sylw na'r dyluniad gwreiddiol. Gofynnwyd hefyd bod mwy o dirlunio yn cael ei gynnwys oherwydd natur agored y safle. Dengys y cynlluniau fwriad i blannu gwrychoedd o amgylch y ffiniau, tirlunio meddal mewn mannau ac maent wedi dangos wyneb mwy naturiol i'r maes parcio fyddai'n gymysgedd o wair a choncrit fyddai'n welliant o ran lleihau'r wyneb caled sy'n rhan o'r datblygiad ac yn welliant o ran darparu wyneb hydraid. Oherwydd lleoliad ynysig a datgymalog y safle, ni ellir llwyr oresgyn ein pryderon am effaith gweledol y bwriad ar ffurf a chymeriad y pentref a'r Ardal Dirwedd Arbennig hwn, fodd bynnag credir bod y trafodaethau dilynol yn sgil cefnogaeth y Pwyllgor Cynllunio, wedi bod yn fuddiol ac yn sicr yn welliant oherwydd ei fod yn ddyluniad a gosodiad sy'n fwy ystyriol i'w gyd-destun safle. Ar sail hynny, credir fod y bwriad bellach yn welliant a thrwy amodau perthnasol yn bodloni gofynion polisïau PCYFF3, PCYFF4 a AMG 2 CDLI.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 6.8 Tir gwyrdd agored yw safle'r cais gyda chlwstwr o bedwar tŷ gyferbyn a'r ffordd sirol. Derbyniwyd gwrthwynebiadau gan rai o'r preswylwyr hynny yn bryderus ar sail diogelwch ffyrdd. Yn sicr byddai cyflwyno adeilad o'r newydd yn y lleoliad llonydd presennol hwn yn peri ychydig o aflonyddwch ar y preswylwyr hynny, gyda natur defnydd a mynd a dod yn ychwanegu at draffig y safle. Ers y cynlluniau gwreiddiol mae ffurf, gosodiad a manylion yr adeilad wedi newid. Mae'r math, maint a lleoliad y ffenestri wedi eu newid fel eu bod wedi eu gosod i ffwrdd o flaenau'r tai i leoliadau i'r ochr a chefn. Mae'r adeilad hefyd wedi ei suddo i'r tir fel na fyddai'n rhy ymwithiol arnynt. Mae'r diwygiad hefyd yn nodi fod gwrych terfyn blaen yn cael ei ddymchwel a'i ail godi ymhellach yn ôl fydd yn golygu y bydd tirlunio yn cynnig gwarchodaeth i fwynderau wedi iddo sefydlu ac aeddfedu. Tra'n cydnabod y bydd ychydig o newid i fwynderau'r preswylwyr cyfagos, credir fod ymgais gyda gosodiad a manylion diwygiedig, i wella'r sefyllfa o safbwynt mwynderau. Trwy amodau priodol megis cyfyngu oriau cludo ac anfon ac amodau tirlunio, credir fod modd dod a'r datblygiad i lefel sy'n gallu cael ei ystyried yn fwy derbyniol yn nhermau effaith ar fwynderau'r meddianwyr lleol i gydymffurfio â pholisi PCYFF2 CDLI.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 6.9 Bwriedir cau'r fynedfa amaethyddol bresennol sydd wedi ei leoli yng nghornel y cae ac agor mynedfa newydd ar gyfer y datblygiad i'r ffordd sirol dosbarth 2, sef y B4417 ac o fewn y cyfyngiad 30 milltir yr awr. Clawdd uchel sydd ar hyd terfyn y cae yn bresennol a dangosir fwriad i'w dynnu a'i ail leoli ymhellach yn ôl i'r safle er mwyn gallu darparu lleiniau gwelededd 1 medr o uchder i'r ddau gyfeiriad. Mae'r bwriad hefyd yn cynnwys man cludo ac anfon pwrpasol yng nghefn yr adeilad a darpariaeth parcio cymharol gyda llecynnau anabl. Byddai'r maes parcio wedi ei wynebu yn rhannol goncrit a rhannol wair, fyddai'n addas i'w lecyn gwledig. Nodir bod y gwrthwynebiadau gan y trigolion agosaf wedi datgan pryder am effaith y datblygiad ar ddiogelwch ffyrdd, gan fod y ffordd yn culhau ger y cae wrth fynd allan o'r pentref gan honni nad yw gyrwyr yn cydymffurfio â'r cyfyngiad 30 m.y.a. ac y byddai mwy o draffig yn ychwanegu at y broblem. Maent yn bryderus hefyd am y parcio, fydd yn debygol o orlifo allan i'r ymyl gwyrdd ar adegau prysur. Trwy dynnu'r clawdd ffin

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 03/09/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

gyda'r briffordd a'i ail leoli ymhellach yn ôl, bydd y rhan yma o'r ffordd yn agor allan ychydig ac yn debygol o wella'r sefyllfa. Ymgynghorwyd gyda'r Uned Priffyrdd ar y cynlluniau diwygiedig sydd wedi cadarnhau nad oes gwrthwynebiad i'r bwriad, ac yn argymhell fod yr un amodau ag argymhellwyd yn ei ymateb gwreiddiol yn cael eu cynnwys pe caniateir y cais. Mae'r amodau/nodiadau yn ymwneud â graddiant y fynedfa, cwblhau'r fynedfa cyn dechrau'r defnydd a nodiadau am osod cyrbiau a derbyn y caniatâd angenrheidiol gan yr Uned Priffyrdd. Tra gwerthfawrogir sylwadau'r cymdogion ystyrir bod y fynedfa a'r llecyn parcio wedi ei ddylunio i safon foddhaol i bwrpas diogelwch ffyrdd ac ar sail sylwadau'r Uned Priffyrdd ystyrir fod y bwriad yn bodloni gofynion polisïau TRA 2 a TRA4 CDLI.

Materion bioamrywiaeth

- 6.10 Derbyniwyd sylwadau'r Uned Bioamrywiaeth ar y cais. Er nad oedd unrhyw bryder am gollu bioamrywiaeth ar y cae ei hun, datganwyd pryder am gollu'r clawdd ffin gan ei fod o werth bioamrywiaeth uchel, heb anghofio nodwedd hanesyddol o werth gweledol. Ers y sylwadau gwreiddiol, dengys y cynlluniau diwygiedig fwrdd i ail godi clawdd yn bellach i mewn i'r safle ar hyd terfyn y ffordd i ddigolledu am y fioamrywiaeth a gollir ac fe anogir hynny. Mae'r cynllun hefyd yn rhoddi'r argraff bod gwrychoedd yn mynd i gael eu plannu o amgylch y safle, fodd bynnag nodir bod cyfeiriad hefyd at ffens postyn a weiran, felly mae'r sefyllfa dirlunio fymryn yn aneglur. O ystyried natur agored y safle a bod cloddiau yn nodwedd gyffredin yng nghyffiau agos safle'r cais, ystyrir yn briodol gosod amod bod cloddiau'n cael eu gosod o amgylch holl derfynau'r datblygiad a hynny cyn meddiannu'r adeilad. Bydd angen cyflwyno cynllun tirlunio hefyd i sicrhau fod y coed a gwrychoedd yn gynhenid ac addas i'r cyffiniau. Ystyrir gyda'r amodau hyn fod y bwriad yn dderbyniol o agwedd polisi AMG 5 CDLI.

7. Casgliadau:

- 7.1 Ers cyflwyno'r cais i'r Pwyllgor Cynllunio yn ôl ym mis Tachwedd 2016, ble mynegwyd cefnogaeth gan y Pwyllgor i'r fenter yn groes i argymhelliad swyddogion, mae cryn newid wedi bod i bolisïau Cynllunio'r Cyngor, i aelodaeth y Pwyllgor yn ogystal â newidiadau i ddyluniad a gosodiad y datblygiad arfaethedig. Yn sgil y gefnogaeth, negodwyd gyda'r ymgeisydd i ymgeisio i gael datblygiad fyddai'n fwy priodol i'w bwrpas fel uned gynhyrchu ddiwydiannol a chynghorwyd ar sut i gael gosodiad, dyluniad a gorffeniad fyddai'n fwy addas i'r lleoliad gwledig agored. Er nad yw'r Awdurdod Cynllunio wedi llwyr argyhoeddi fod lleoliad y safle'n gwbl ddefnyddol, credir oherwydd trafferthion cael cyflenwad trydan ar y fferm ac nad yw buddsoddi ar dir ystâd yn opsiwn iddynt, fod peth gyfiawnhad dros lleoliad y cynnig. Rhoddwyd pob ymgais i gael y datblygiad gorau i'r lleoliad ac mae tirlunio hefyd wedi ei gynnwys. Mae'r polisïau cyfredol yn llai cyfyngus na pholisïau blaenorol y Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd, ac yn fwy hyblyg o ran lleoli adeiladau newydd yng nghefn gwlad. Wedi pwyso a mesur y bwriad o dan yr ystyriaethau polisi newydd credir bod y bwriad yn ei ffurf ddiwygiedig yn welliant ac yn cwrdd ag egwyddorion adeiladu unedau newydd ar gyfer defnydd busnes / diwydiant yng nghefn gwlad. Gyda'r amodau cynllunio a restrir isod ystyrir hefyd fod y bwriad yn dderbyniol o agwedd mwynderau gwledol, tirlunio, mwynderau cyffredinol a phreswyl, materion ffyrdd a bioamrywiaeth.

8. Argymhelliad:

- 8.1 Caniatáu - amodau
1. 5 mlynedd

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 03/09/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

2. Unol â'r cynlluniau
3. Cytuno gorffeniad/ lliw y to
4. Cytuno gorffeniad y muriau
5. Cyflwyno cynllun ar gyfer cytuno gosod paneli solar/ phwmp gwres daear ac aer
6. Cyflwyno cynllun tirlunio gyda choed cynhenid /cyfnod tirlunio
7. Rhaid codi cloddiau o amgylch yr holl ffiniau cyn meddiannu'r adeilad a rhaid eu cadw felly i'r dyfodol
8. Cytuno gorffeniad wyneb y maes parcio
9. Rhaid defnyddio'r siop/caffi ar gyfer diben is-raddol i'r busnes cynhyrchu hufen ia yn unig ac nid fel uned fusnes ar wahân a cyfyngir arwynebedd y siop/caffi i'r hyn a ddangosir yn y cynllun llawr
10. Rhaid cyflwyno manylion unrhyw systemau echdynnu aer /awyru cyn eu gosod ar y datblygiad.
11. Rhaid cyflwyno cynllun goleuo
12. Ni chaniateir storio deunyddiau tu allan i'r adeilad
13. Cyfyngu oriau derbyn a chludo
14. Amodau Priffyrdd
15. Amodau Dwr Cymru