

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 23/09/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Rhif: 2

Cais Rhif: C19/0556/21/LL

**Dyddiad
Cofrestru: 12/06/2019**

Math y Cais: Llawn - Cynllunio/Full - Planning

Cymuned: Llanllechid

Ward: Arllechwedd

Bwriad: Newid defnydd adeilad amaethyddol i weithdy mecanig trin peiriannau cychod (Defnydd Dosbarth B1) / Change of use of agricultural building into a boat engine mechanic workshop (Use Class B1)

Lleoliad: Fferm Talybont Uchaf, Tal y Bont, Bangor, LL57 3YW

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 23/09/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae'r cais hwn ar gyfer trosi adeilad amaethyddol presennol yn weithdy trin peiriannau cychod. Mae'r bwriad yn cynnwys defnyddio'r adeilad yn bennaf ar gyfer trwsio a rhoi gwasanaeth i beiriannau cychod ynghyd â storio cyfarpar morwrol ar gyfer gwerthiant ar-lein yn bennaf. Bydd y busnes yn cyflogi naw aelod staff llawn amser gyda'r bwriad o wasanaethu hyd at bum cwsmer y diwrnod (a fydd yn mynychu'r safle trwy apwyntiad yn unig). Fe fyddai pum gofod parcio ar gyfer cwsmeriaid ar y safle, pump yn benodol ar gyfer staff a saith gofod ar wahân ar gyfer parcio cyffredinol. Fe fyddai hefyd gofod penodol ar gyfer cadw hyd at bedwar cwch ar y safle. Dywed y Datganiad Cynllunio a gyflwynwyd y disgwylir hyd at bum cludiant nwyddau / cychod i'r safle bob wythnos yn ystod yr haf gyda llai yn y gaeaf.
- 1.2 Saif y safle gerllaw adeiladau cyn fferm Tal y Bont Uchaf, sy'n cynnwys tŷ sylweddol, anecs ac adeiladau allanol ac sy'n adeilad rhestredig (Gradd II) yn dyddio o'r 19eg ganrif. Mae'r mynediad o'r ffordd gyhoeddus ar hyd trac preifat sydd ag oddeutu 120m ohono'n llwybr cyhoeddus. Mae'r adeilad mewn ardal wledig oddeutu 1.2 km i'r dwyrain o ffin ddatblygu Pentref Lleol Llandygai fel y'i diffinnir gan Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.
- 1.3 Mae hwn yn gais ôl weithredol gan i'r defnydd o'r adeilad eisoes fod wedi dechrau.
- 1.4 Fe gyflwynwyd yr wybodaeth ganlynol er cefnogi'r cais :
- Datganiad cynllunio
 - Adroddiad ystlumod cychwynnol
 - Asesiad sŵn

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 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 gynaliadwy', 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 Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn. (Gorffennaf 2017)**

PCYFF 2: MEINI PRAWF DATBLYGU

PCYFF 3: DYLUNIO A SIAPIO LLE

TRA 2: SAFONAU PARCIO

TRA 4: RHEOLI ARDRAWIADAU CLUDIANT

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 23/09/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

CYF 6 : AILDDEFNYDDIO AC ADDASU ADEILADAU GWLEDIG NEU UNED BRESWYL AR GYFER DEFNYDD BUSNES NEU ADEILADU UNED NEWYDD AR GYFER BUSNES / DIWYDIANT
 PS 13 : DARPARU CYFLE AR GYFER ECONOMI FFYNIANNUS
 PS 20 : DIOGELU A LLE BO'N BERTHNASOL WELLA ASEDAU TREFTADAETH

2.4 Polisiâu Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 10, Rhagfyr 2018
 NCT6 – Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy
NCT 24 – Yr Amgylchedd Hanesyddol

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

Dim

4. Ymgynghoriadau

Cyngor Cymuned/Tref: Gwrthwynebu :

- Pryder bod y datblygiad wedi digwydd heb ofyn am ganiatâd cynllunio ymlaen llaw
- Pryder na hysbyswyd trigolion lleol am y bwriad ymlaen-llaw
- Mae'r cynnydd yn y drafnidiaeth yn llawer mwy na'r hyn sydd wedi'i nodi fel lefel traffig yn y cais cynllunio.
- Mae natur y traffig yn bryder gyda faniau danfon yn goryrru ar gyfer natur y lôn a lorïau trymion yn cael hi'n anodd iawn troi fewn i'r fferm a gyrru fyny'r lôn.
- Mae amheuaeth dros addasrwydd y safle i'r math yma o fusnes sylweddol.
- Mae'r trac sy'n arwain o'r lôn i'r fferm yn rhan o lwybr cyhoeddus. Nid oes digon o le ar y trac yma ar gyfer cerddwr a fan/lorri basio ei gilydd
- Mae'r lôn ble bo mynedfa'r fferm arno yn rhan o Lwybr Beicio Cenedlaethol Rhif 5, ac yn un o lwybrau beicio mwyaf poblogaidd yng Ngogledd Cymru
- Nid oes unrhyw gyfyngder ar sut gall y busnes yma dyfu yn y dyfodol
- Ni chredir bod y safle yn cynnig ei hun i fanwerthu.
- Mae sawl uned diwydiant ysgafn sydd yn wag o fewn 4 milltir i'r safle
- Yn ôl profiad preswylwyr lleol mae'r datblygiad yn achosi effeithiau negyddol sylweddol.

Uned Trafnidiaeth : Dim gwrthwynebiad

Dŵr Cymru : Dim sylwadau i'w cynnig

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 23/09/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Cyfoeth Naturiol Cymru : Datgan pryder ynghylch y dull gwaredu dŵr budur o'r safle ac yn gofyn am ragor o wybodaeth ynghylch y cynllun draenio. (Gofynnwyd i'r ymgeisydd am yr wybodaeth angenrheidiol ac fe adroddir ymhellach ar y mater yn y Pwyllgor)

Uned Bioamrywiaeth : Dim pryderon bioamrywiaeth

Cadw : Dim sylwadau i'w cynnig

Gwarchod y Cyhoedd : Heb eu derbyn

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle ac ymgynghorwyd gyda chymdogion. Mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben a derbyniwyd y sylwadau isod yn gwrthwynebu ar y seiliau cynllunio materol isod :

- Pryder ynghylch loriau'n cario cychod / llwythi mawr i / o'r safle
- Nid yw'r ffordd fynediad yn addas ar gyfer cerbydau trwm gan greu perygl i ddefnyddwyr y llwybr cyhoeddus
- Nad ydyw'r ffordd gyhoeddus, sy'n rhan o'r Rhwydwaith Seiclo Cenedlaethol, yn ddigon llydan i ymdopi gyda thrafnidiaeth drom
- Mae'r elfen mân-werthu'n achosi pryder o safbwynt denu trafndiaeth ychwanegol
- Bod cynnydd sylweddol yn y drafnidiaeth eisoes wedi digwydd yn sgil teithiau staff ychwanegol a chludiant nwyddau / cychod i'r safle
- Bod y datblygiad yn niweidiol i fwynderau trigolion cyfagos
- Bod y datblygiad yn niweidiol i hyfywedd deunyddiau eraill gerllaw ac felly'n groes i bolisi CYF 6 y CDLI

Derbyniwyd yn ogystal y sylwadau isod nad ydynt yn ystyriaethau materol :

- Bod faniau a loriau'r goryrru ar y ffordd gyhoeddus
- Ni chyflwynwyd asesiad trafndiaeth
- Mae pryder bydd y busnes yn tyfu ac yn ehangu ar y safle
- Ni ymgwymerwyd ag ymgynghoriad gyda'r gymuned cyn cyflwyno'r cais
- Bod y cynnydd mewn trafndiaeth yn niweidiol i gyflwr y ffordd gyhoeddus
- Honiad bod cerbyd cludo nwyddau eisoes wedi achosi damwain ar y ffordd gyfagos
- Nid yw cyflenwyr / cwsmeriaid yn dilyn cyfarwyddyd y perchennog ar sut i gyrraedd y safle yn y modd mwyaf diogel

5. Ystyriaethau Cynllunio Perthnasol:

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 23/09/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Egwyddor y datblygiad

- 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.
- 5.2 Mae Polisi Strategol PS 13 y CDLI yn anelu tuag at hwyluso twf economaidd trwy gefnogi sawl agwedd o'r economi lleol gan gynnwys cefnogi ffyniant economaidd cymunedau gwledig trwy hwyluso twf ar raddfa briodol trwy ail-ddefnyddio adeiladau sy'n bodoli'n barod mewn ardaloedd gwledig. Mae'r cynnig hwn yn ail-ddefnyddio adeilad gwledig ar gyfer menter busnes newydd ac, fel y trafodir isod, fe gredir bod graddfa'r datblygiad fel y'i cynhigir yn y cais cynllunio yn briodol ar gyfer y safle, ac felly mae'r cynnig yn cwrdd gydag egwyddor y polisi hwn.
- 5.3 Ystyriaeth polisi sylfaenol arall yw Polisi CYF 6 sy'n annog caniatáu ail ddefnyddio ac addasu adeiladau gwledig ar gyfer defnydd busnes cyn belled ag y gellid cwrdd gyda chyfres o feini prawf. Mae'r rhain yn cynnwys :
1. *Bod yr adeilad yn strwythurol gadarn:*
Ni chyflwynwyd adroddiad strwythurol gyda'r cais ond mae'n amlwg o'r ymweliad safle bod yr adeilad mewn cyflwr da ac yn addas i'w drosi at ddefnydd arall.
 2. *Bod graddfa unrhyw estyniad yn angenrheidiol ac o faint rhesymol*
Nid oes estyniad yn rhan o'r cais.
 3. *Bod yr adeilad yn addas ar gyfer y defnydd penodol*
Mae hwn yn adeilad a ddefnyddiwyd yn y gorffennol at ddibenion amaethyddol ac mae o faint a dyluniad sy'n gwbl addas ar gyfer defnydd newydd yn Nosbarth Defnydd B1 (diwydiant ysgafn) sy'n cynnwys elfennau megis trwsio peiriannau cychod .

Mwynderau gweledol, cyffredinol a phreswyl

- 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.
- 5.5 Y ddwy prif elfen o'r datblygiad a fyddai'n gallu effeithio ar fwynderau cymdogion yw sŵn a thrafnidiaeth ac fe drafodir y rheini yn eu tro isod :

Sŵn

- 5.6 Cyflwynwyd adroddiad sŵn gyda'r cais a daw hwn i'r casgliad nad ydyw'r gweithdy'n achosi niwed arwyddocaol i fwynderau cymdogion o safbwynt sŵn. Fodd bynnag, mae'r adroddiad yn canolbwyntio'n bennaf ar eiddo preifat y tu hwnt i dir Fferm Tal y Bont Uchaf ond ar adeg cyflwyno'r cais nid oedd gweithredwr y busnes cychod yn berchen ar y ffermdy a'r adeiladau allanol yn Fferm Tal y Bont Uchaf (sydd â chaniatâd cynllunio i'w trosi'n unedau gwyliau) ac, wrth ystyried agosatwydd y gweithdy i'r adeiladau hynny mae potensial cryf o effaith niweidiol ar yr eiddo hwnnw o'r

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 23/09/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

datblygiad yma. Wedi dweud hynny, mae'r ymgeisydd yn y broses o brynu Fferm Tal y Bont Uchaf a'r adeiladau cysylltiedig a phetai hynny'n digwydd, mater i'r perchennog fyddai rheoli'r sŵn fel nad ydyw'n effeithio ei eiddo ei hun. O'r herwydd fe gredir, petai caniatâd cynllunio yn cael ei roi, y dylid cynnwys amod yn clymu'r caniatâd cynllunio i berchennog / preswlydd Fferm Tal y Bont Uchaf yn unig. O wneud hynny, derbynnir na fyddai perygl o niwed i gymdogion oherwydd sŵn.

Trafnidiaeth

- 5.7 Nid oedd gan yr Uned Drafnidiaeth wrthwynebiad i'r bwriad gan ddatgan na thybir y buasai'r datblygiad yn cael effaith andwyol ar unrhyw ffordd. Fodd bynnag, fe nodir bod cryn wrthwynebiad wedi dod o'r gymuned leol yn honni bod y cynnydd sydd wedi digwydd yn y drafnidiaeth eisoes yn niweidiol i ddiogelwch y ffordd a mwynderau lleol.
- 5.8 Wrth ystyried defnydd blaenorol yr adeilad at ddefnydd amaethyddol 'does dim i rwystro cerbydau / peirannau sylweddol rhag mynd a dod i'r safle at y diben hwnnw. Yn ogystal, wrth ystyried natur gyfyngedig y safle, ni chredir bod gofod digonol i ymestyn y busnes y tu hwnt i'w ffiniau presennol ac felly bydd maint y safle ynddo'i hun yn cyfyngu ar faint y drafnidiaeth. Derbynnir bod potensial i'r gweithredwr ofyn am estyniad i'r safle busnes yn y dyfodol, yn enwedig pan ddaw'n berchen ar yr adeiladau cyfagos, fodd bynnag fe fyddai unrhyw ymestyniad angen caniatâd cynllunio ac fe ellir ystyried goblygiadau hynny os / pryd bydd hynny'n digwydd.
- 5.9 Fe dderbynnir bod potensial o beth cynnydd yn y defnydd o'r ffordd gyhoeddus fodd bynnag ac nid ydyw'n afresymol i ddisgwyl cynnydd neu newid mewn trafndiaeth oherwydd datblygiadau newydd ac, wrth ystyried nad ydyw'r Uned Drafnidiaeth yn bryderus ynghylch effaith y drafnidiaeth a'r symudiadau tebygol o'r datblygiad hwn ar ddiogelwch y briffordd, ni chredir bod cyflawnhad gwrthod y cais am y rheswm hwn.
- 5.10 Fe gredir fod y cais yn cwrdd gyda gofynion polisiau TRA 2 a TRA 4 y CDLI sydd yn ymwneud â'r trefniadau parcio a mynediad gerbydol ac ni chredir y byddai effaith niweidiol y drafnidiaeth ar fwynderau preswylwyr cyfagos mor ddrwg fel y gellir cyfiawnhau gwrthod cais am ddatblygiad o'r raddfa hon.
- 5.11 Wrth ystyried y draffodaeth uchod, fe gredir bod natur a graddfa'r datblygiad fel y'i disgrifir yn y cais cynllunio'n dderbyniol dan ofynion polisiau PCYFF 2 a PCYFF 3 y CDLI o safbwynt ei effaith ar fwynderau'r gymdogaeth.

Materion Cynllunio Eraill

- 5.12 Fe gododd Cyfoeth Naturiol Cymru bryderon ynghylch y trefniadau arfaethedig i waredu dŵr aflan a ddangosir yn y cais. Disgwylir ymateb i'r materion a godwyd gan yr ymgeisydd ac fe adroddir ymhellach ar y mater yn y Pwyllgor. Wedi dweud hynny mater o sicrhau trefniant preifat derbyniol ar gyfer y datblygiad yw hwn ac mae'n annhebygol na ellid dod i ddatrysiaid technegol derbyniol yn y pendraw.
- 5.13 Yn ogystal mae'r safle gerllaw Adeilad Rhestredig ac mae Polisi PS 20 y CDLI yn gofyn rhoi ystyriaeth i osodiad asedau treftadaeth o'r fath. Yn yr achos hwn mae'r adeilad yn bodoli'r barod, y tu allan i'r iard fferm ac wedi ei guddio o'r prif dŷ gan adeiladau allanol eraill. Ni chredir felly y byddai unrhyw niwed i osodiad yr adeilad rhestredig o gadw'r datblygiad i'r raddfa bresennol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 23/09/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

6. Casgliadau:

- 6.1 Wedi pwyso a mesur y datblygiad arfaethedig ac ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol, gan gynnwys y sylwadau a dderbyniwyd yn ystod y broses ymgynghori, fe gredir y gellid, yn ddarostyngedig i amodau priodol, gymeradwyo'r cynlluniau a gyflwynwyd gan ni ystyrir y byddai niwed annerbyniol yn deillio o'r datblygiad i fwynderau cymdogion na'r ardal ehangach.

7. Argymhelliad:

- 7.1 Caniatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r amodau canlynol :

1. 5 mlynedd
2. Datblygiad yn cydymffurfio gyda'r cynlluniau a gymeradwywyd
3. Cyfyngu'r defnydd i Ddosbarth Defnydd B1 (diwydiant ysgafn) yn unig
4. Y busnes i'w reoli gan berchennog / preswlydd Fferm Tal y Bont Uchaf yn Unig
5. Dim yn agored i'r cyhoedd nac i dderbyn cyflenwadau y tu allan i oriau 08:00 – 16:30 (Llun i Gwener yn unig)
6. Amod(au) Cyfoeth Naturiol Cymru fel bo angen

Nodyn - Cyfoeth Naturiol Cymru (fel bo angen)