

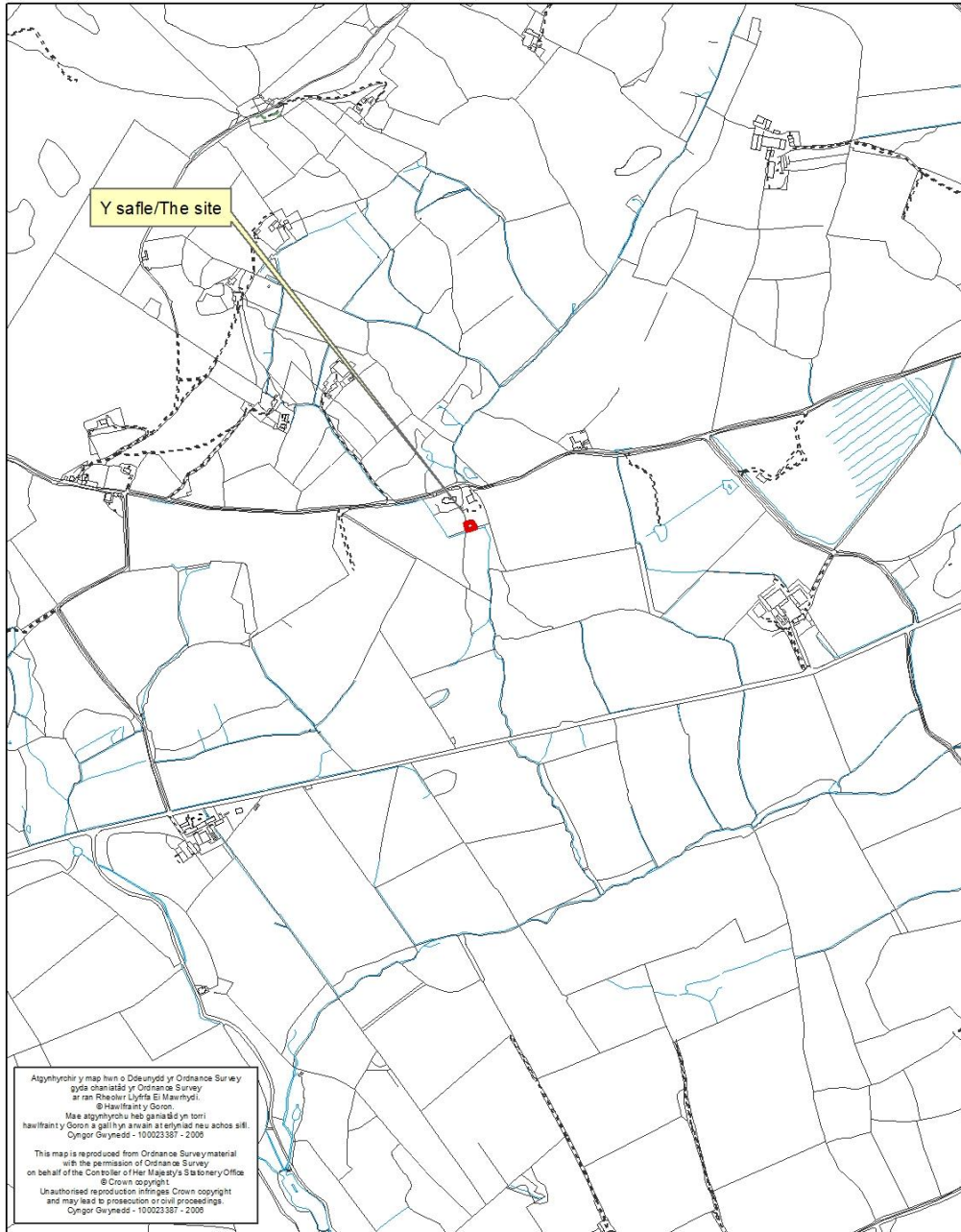
PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/07/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	PWLLHELI

Rhif: 5.9



Rhif y Cais / Application Number : C16/0410/33/LL

Cynllun lleoliad ar gyfer adnabod y safle yn unig. Dim i raddfa.
Location Plan for identification purposes only. Not to scale.



PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/07/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	PWLLHELI

Cais Rhif: C16/0410/33/LL
 Dyddiad Cofrestru: 19/04/2016
 Math y Cais: Llawn - Cynllunio
 Cymuned: Buan
 Ward: Efailnewydd/Buan

Bwriad: ADEILADU SIED I STORIO DEUNYDDIAU A PHEIRIANNAU MEWN CYSYLLTIAD A BUSNES ADEILADU
 Lleoliad: TIR GLANRHYD, MYNYDD NEFYN, PWLLHELI, GWYNEDD, LL536TL

Crynodeb o'r Argymhelliad: GWRTHOD

1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae'r bwriad yn ymwneud a chodi sied ar dir yn Glanrhyd, Mynydd Nefyn i storio deunyddiau a pheiriannau mewn cysylltiad â busnes adeiladu'r ymgeisydd. Byddai'r sied yn mesur 18.3m o hyd, 12.3m o led ac 6.8m o uchder gydag arwynebedd llawr o 225m² a byddai wedi ei lleoli yng nghefn iard bresennol gyfocrog ag eiddo Glanrhyd. Byddai'r sied wedi ei gorffen gyda tho bocs proffil gwyrdd tywyll a muriau byrddau coed.
- 1.2 Ceir sied bresennol ger mynedfa'r iard a ganiatawyd yn wreiddiol ar gyfer defnydd amaethyddol, ond ymddengys o'n harchwiliad mai storio deunyddiau a pheiriannau ar gyfer y busnes adeiladu a wneir ohoni. Byddai'r sied arfaethedig wedi ei lleoli ymhellach yn ôl i gefn yr iard ac yn weladwy o'r ffordd sirol, rhwng y sied bresennol a chytiau cwrtil yr eiddo.
- 1.3 Mae'r eiddo wedi ei leoli ym Mynydd Nefyn, yng nghefn gwlad ac o fewn dynodiad Ardal Gwarchod y Tirlun a gerllaw Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Fe wasanaethir yr eiddo gan ffordd sirol ddi-ddosbarth.
- 1.4 Gwrthodwyd cais C15/1046/33/LL mis Tachwedd 2015 ar gyfer adeiladu sied amaethyddol ffrâm ddu ar y safle, gan nad oedd yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi eu hargyhoeddi bod gwir angen rhesymol amaethyddol am yr adeilad. Ar wahân i fân newid i leoliad y drws mynediad a gorffeniad y muriau, mae'r cais gerbron ar gyfer sied o'r union yr un maint a lleoliad a'r blaenorol, ond ar gyfer defnydd busnes adeiladydd yn hytrach na defnydd amaethyddol fel y gofynnwyd amdano'n wreiddiol.
- 1.5 Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor ar gais yr Aelod Lleol.

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 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.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/07/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	PWLLHELI

2.3 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd 2009:

POLISI B8 ARDALOEDD O HARDDWCH NATURIOL EITHRIADOL (AHNE) LLŶN A MÔN Gwarchod, cynnal a gwella cymeriad yr Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol drwy sicrhau bod cynigion yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i warchod nodweddion cydnabyddedig y safle yn unol â gofynion statudol Deddf Cefn Gwlad a Hawliau Tramwy 2000

POLISI B10 DIOGELU A CHYFOETHOGI ARDALOEDD GWARCHOD Y DIRWEDD Yn diogelu a chyfoethogi Ardaloedd Gwarchod y Tirlun drwy sicrhau fod yn rhaid i gynigion gydymffurfio â chyfres o feini prawf sydd yn anelu i osgoi niwed arwyddocaol i nodweddion cydnabyddedig.

POLISI B12 GWARCHOD TIRWEDDAU, PARCIAU A GERDDI HANESYDDOL Gwarchod tirweddau, parciau a gerddi ddi-ddordeb hanesyddol arbennig yng Nghymru rhag datblygiadau a fyddai'n achosi niwed arwyddocaol i'w cymeriad, eu hedrychiad neu eu gosodiad.

POLISI B22 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 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 B27 CYNLLUNIAU TIRLUNIO Sicrhau fod cynigion a ganiateir yn ymgorffori tirlunio meddal/caled o safon uchel sy'n briodol ar gyfer y safle ac sy'n ystyried cyfres o ffactorau sy'n anelu i osgoi niwed i nodweddion cydnabyddedig.

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 CH33 DIOGELWCH AR FFYRDD A STRYDOEDD Caniateir cynigion datblygu os gellir cydymffurfio gyda meini prawf penodol sydd yn ymwneud a'r fynedfa gerbydau, safon y rhwydwaith ffyrdd presennol a mesurau tawelu traffig.

POLISI D5 ANGHENION LLEOLI ARBENNIG Mewn achosion eithriadol caniatáu lleoli datblygiadau diwydiannol/busnes ar safleoedd heb eu dynodi neu nas diogelwyd ar gyfer busnes/diwydiant os oes 'anghenion lleoli arbennig' gwirioneddol nad ellir eu diwallu ar Safle Cyflogaeth Safon Uchel neu Safle Diwydiannol.

POLISI D7 GWEITHDAI GWLEDIG NEU UNEDAU DIWYDIANNOL/BUSNES GRADDFA FACH Y TU ALLAN I FFINIAU DATBLYGU Caniatáu cynigion os gellir dangos mai safle'r datblygiad yw'r lleoliad mwyaf addas i gyflawni'r angen a chydymffurfio gyda meini prawf yn ymwneud gyda defnyddio adeiladau presennol, lleoliad y safle, graddfa, math a dyluniad y datblygiad a dim angen am dy newydd i wasanaethu'r datblygiad.

2.4 Polisiau Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 8 (2016)

Nodyn Cyngor Technegol 6 : Cynllunio ar gyfer cymunedau gwledig cynaliadwy

Nodyn Cyngor Technegol 12 : Dyluniad

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

C15/1046/33/LL Adeiladu sied amaethyddol ffrâm ddur: Gwrthod 26 Tachwedd 2015

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/07/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	PWLLHELI

C13/0636/42/LL Estyniad llawr cyntaf i'r tŷ a newid to fflat presennol am do brig: Caniatáu 31 Gorffennaf 2013

C12/0082/42/TC Tystysgrif cyfreithloni defnydd er mwyn sefydlu defnydd fel uned breswyl hunan- gynhaliol: Caniatáu 21 Chwefror 2013

C09D/0052/42/LL Estyniad unllawr a deulawr i fflat nain bresennol: Gwrthod 27 Mai 2009

C03D/0349/42/LL Cais i adeiladu sied a modurdy: Caniatáu 26 Medi 2003 (amod amaethyddol yn unig ar y sied)

Y16/000268: Yn dilyn gwrthod cais C15/1046/33/LL am sied amaethyddol ysgrifennodd yr ymgeisydd i'r Uned Cynllunio yn egluro ei resymau dros angen am sied newydd ar y safle. Ymatebwyd i'r llythyr trwy egluro fod y cais wedi ei wrthod ar sail y wybodaeth a ddaeth i law yn y cais ac yn sgil y dystiolaeth defnydd a ddarganfuwyd ar y safle. Nid oedd Swyddogion Cynllunio wedi eu hargyhoeddi bod gwir angen amaethyddol yn bodoli am sied newydd ar y safle, o ystyried y gweithgarwch a'r defnydd adeiladydd a wneir o'r sied a'r iard bresennol.

Eglurwyd os oes bwriad i ail gyflwyno cais yna byddai angen i'r ymgeisydd gyflwyno tystiolaeth i argyhoeddi'r Cyngor angen gwirioneddol am sied amaethyddol. Awgrymwyd y dylai'r lleoliad y sied fod yn agos i'r adeilad presennol a'r dyluniad fod yn addas fel sied amaethyddol. Pwysleisiwyd nad yw'r defnydd anawdurdodedig y sied 'amaethyddol' bresennol yn helpu eu sefyllfa i gyfiawnhau sied newydd. Awgrymwyd cyn ail gyflwyno y dylai'r ymgeisydd ystyried rheoleiddio defnydd y sied bresennol yn gyntaf trwy gais tystysgrif defnydd cyfreithlon, os gallent brofi bod y sied wedi ei defnyddio fel gweithdy adeiladydd ers 10 mlynedd neu fwy.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Dim gwrthwynebiad.

Uned Drafnidiaeth: Dim gwrthwynebiad, ni fuasai'r datblygiad yn cael effaith andwyol ar unrhyw ffordd neu ffordd arfaethedig.

Uned Bioamrywiaeth: Does dim pryderon Bioamrywiaeth a dim sylwadau i'w gwneud.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Dim gwrthwynebiad. Safle o fewn Thirlun Hanesyddol Cofrestredig Llyn a dylid ei ystyried wrth benderfynu'r cais. Mae'r safle o fewn 70m i ffin Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Llyn, ac atgoffir bod dyletswydd i'w warchod. Mae golygfeydd o lwybrau cyhoeddus o'r AHNE fwy na 300m o'r safle ac o fannau isel yn y tirlun, sy'n cyfyngu'r potensial o olygfeydd o'r safle a'r datblygiad arfaethedig. Ystyrir felly fod y datblygiad yn annhebygol o arwain at niwed gweledol arwyddocaol ar gymeriad yr AHNE. Awgrymir, fodd bynnag eich bod yn argymhell bod gwrych cynhenid yn cael ei blannu ar hyd blaen y safle sy'n ffinio'r ffordd i ail sefydlu'r ffin draddodiadol. Byddai hyn yn helpu i wella perthynas y safle yng nghefn gwlad fel y profir o'r ffordd gyfagos er lleihau effaith y defnydd tir ar y tirlun.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben ar y 18 Mai 2016, ni dderbyniwyd unrhyw ohebiaeth ar y cais.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/07/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	PWLLHELI

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

5.1 Cefndir y safle

Ceir un sied bresennol ger mynedfa'r safle a ganiatawyd yn 2003 ar gyfer defnydd amaethyddol yn unig . Tra'n cynnal archwiliad safle yn ystod y cais blaenorol C15/1046/33/LL am 'godi sied amaethyddol newydd', ymddengys nad oedd y sied bresennol na'r iard gyfochrog yn cael ei defnyddio i ddiben amaethyddol ond yn cael ei defnyddio i ddefnydd busnes adeiladydd. Roedd y peiriannau o fewn y sied yn amlwg yn offer yn gysylltiedig ag adeiladu a'r creiriau a storiwyd yn allanol, ar wahân i un tractor, yn ddeunyddiau ac offer yn ymwneud ag adeiladu. O dan yr amgylchiadau, nid oedd cyfiawnhad i ganiatáu sied amaethyddol newydd ar y safle gan nad oedd unrhyw dystiolaeth o ddefnydd amaethyddol ar y safle. Mae'r ail gyflwyniad gerbron bellach yn gofyn am sied mewn cysylltiad â'r busnes adeiladydd, fodd bynnag nid yw defnydd yr adeilad presennol na'r iard gysylltiedig wedi ei awdurdodi ar gyfer defnydd fel iard adeiladydd. Rhaid ystyried y cais gerbron felly fel cais i adeiladu adeilad ar gyfer busnes newydd yng nghefn gwlad.

5.2 Egwyddor y datblygiad

Mae Polisi C1 y CDU yn ceisio sicrhau bod datblygiad newydd yn cael ei leoli mewn mannau cynaliadwy mewn trefi a phentrefi ac ar dir o fewn ffiniau datblygu. Gwrthodir adeiladau, adeiladwaith a chyfleusterau atodol newydd yng nghefn gwlad ar wahân i ddatblygiadau a gaiff ei ganiatáu dan bolisi arall.

5.3 Mae'r polisi D7 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd yn caniatáu gweithdai neu unedau busnes diwydiannol ar raddfa fach y tu allan i ffiniau datblygu, yn amodol ar fedru dangos mai'r safle a gynhigir yw'r lleoliad mwyaf addas i fodloni'r angen hwnnw. Rhoddir blaenoriaeth yn y polisi i ddefnyddio adeiladau sy'n bodoli eisoes, ond caniateir eithriad lle nad oes adeiladau addas ar gael, a lle mae'r safle yn gorfforol gysylltiedig i ffin datblygu bresennol, neu yn agos at grŵp o adeiladau presennol neu yn safle a ddatblygwyd yn flaenorol. Mae meini prawf y polisi hefyd yn ymwneud a phriodoldeb maint y datblygiad, bod y datblygiad yn cynnwys triniaeth ffiniau, ac nad oes angen annedd i wasanaethu'r datblygiad. Cwestiynir yn achos y cais yma os mai'r safle arfaethedig yw'r safle mwyaf addas ar gyfer sied adeiladydd, gan fod polisiau'r cyngor yn rhagdybio yn erbyn datblygiadau newydd yng nghefn gwlad tu allan i ffiniau datblygu oni bai am ddatblygiadau amaethyddol. Nid yw'r Cyngor wedi eu hargyhoeddi mai'r lleoliad hwn yw'r mwyaf addas i leoli iard adeiladydd ac nid yw'r ymgeisydd wedi cyflwyno unrhyw ddadleuon dros leoli yn y lleoliad hwn, nac unrhyw resymeg ble y gellir cyfiawnhau eithriad i godi adeilad o'r newydd.

5.4 Gan fod y datblygiad yn un diwydiannol mae'n hanfodol ystyried os oes gan y datblygiad anghenion lleoli arbennig dan bolisi D5 o'r CDUG. Er bod yr ymgeisydd wedi bod yn defnyddio'r safle fel iard adeiladydd yn y gorffennol, nid yw'r defnydd hwn wedi ei awdurdodi ac ni ystyrir bod unrhyw angen eithriadol yma i leoli busnes adeiladydd yn y lle cyntaf. Nid oes unrhyw ddadleuon yn y cais i gyfiawnhau'r lleoliad hwn na rhesymau pam na ellir lleoli iard adeiladydd o'r fath o fewn ffiniau datblygu mewn tref neu bentref cyfagos, megis mewn ystâd ddiwydiannol bwrpasol. Nid yw'r ymgeisydd wedi dangos unrhyw dystiolaeth i'n hargyhoeddi mai safle'r datblygiad yw'r lleoliad mwyaf addas i fodloni'r angen am weithdy/iard adeiladydd, ac nad oes adeiladau addas sy'n bodoli ar gael ar safle gwahanol. Er gwaetha'r lleoliad cyfochrog a thŷ'r ymgeisydd, ni ystyrir fod gan sied/iard adeiladydd o'r fath unrhyw 'anghenion lleoliad arbennig' penodol na ellir eu bodloni ar safle cyflogaeth/diwydiannol dynodedig sy'n bodoli'n bresennol megis ystâd ddiwydiannol Nefyn. Felly mae'r datblygiad yn groes i Bolisiau D5, D7 ac C1 y CDU.

5.5 Pe sefydlir ac awdurdodir y sied a'r iard bresennol, trwy dystysgrif defnydd presennol fel iard adeiladydd (fel sydd wedi ei awgrymu mewn gohebiaeth a chyngor cyn cyflwyno cais ac a nodir uchod) yna byddai cais am sied newydd yn cael ei ystyried dan bolisi gwahanol sef polisi B8

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/07/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	PWLLHELI

Ehangu Mentrau Presennol y CDUG. O dan yr amgylchiadau presennol byddai'n anodd cyfiawnhau sied newydd ar y safle ar hyn o bryd.

5.6 Mwynderau gweledol

Saif yr eiddo yng nghefn gwlad o fewn dynodiad Ardal Gwarchod y Tirlun ac o fewn 70m i ddynodiad Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Byddai'r sied sy'n ymdebygu sied amaethyddol wedi ei gosod yng nghefn y llain, a byddai'n weladwy o'r fynedfa, rhwng y sied bresennol a chytiau a chynhwysyddion o fewn cwrtill eiddo Glanrhyd. Er y byddai dyluniad yn ymdebygu sied amaethyddol, mae pryder y byddai codi sied newydd arall ar y safle yn creu ardal adeiledig iawn yng nghefn gwlad. Nid yw lleoliad a gosodiad y sied arfaethedig yn ffurfio unrhyw gysylltiad ffisegol a'r sied bresennol. Cwestiynir pam na ellir codi estyniad ar y sied bresennol, yn hytrach na chodi sied yn gwbl ar wahân a datgymalog. Yn ddelfrydol byddai ail leoli'r sied yn agosach at y presennol yn welliant gweledol a chredir y byddai modd ei symud heb drafferth arwyddocaol. Credir hefyd y byddai gwedd y safle yn gwella yn y dirwedd, sydd yn Ardal Gwarchod y Tirlun a gerllaw'r AHNE, petai gwaith tirlunio yn cael ei wneud ar y ffin derfyn gyda'r ffordd sirol. Pe bai egwyddor y datblygiad yn dderbyniol, mae'n bosib y byddai'r bwriad yn gallu bod yn dderbyniol o agwedd polisiâu B8, B10, B22, B25 a B27 sy'n ymwneud a dyluniad, tirlun a mwynderau gweledol yr ardal yn ddarostyngedig i gwrdd ag amodau perthnasol.

5.7 Lleolir y safle o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llyn ac Enlli. Mae Polisi B12 yn datgan y rhoddir ystyriaeth i'r wybodaeth am y tirweddau hanesyddol pan asesir effaith cynigion sydd ar y fath raddfa ac mor fawr fel y byddent yn cael effaith fwy nag effaith leol arnynt. O ran ei leoliad a'i faint ystyrir mai yn lleol y byddai effaith y bwriad ac na fyddai'n cael effaith ehangach ar y dirwedd hanesyddol. Felly, ni ystyrir fod y bwriad yn groes i Bolisi B12 CDUG.

5.8 Materion trafndiaeth a mynediad

Ffordd ddi-ddosbarth wledig sy'n gwasanaethu'r safle a cheir mynedfa lydan bresennol i mewn i'r iard dan sylw. O ystyried mai busnes teuluol yw hwn gyda'r ymgeisydd a'i fab yn byw gyfochrog a safle'r cais, ni ragwelir y byddai'r datblygiad yn achosi cynnydd sylweddol i drafnidiaeth i'r hyn a brofir yn bresennol ar y safle. Mae natur gweithgarwch adeiladydd yn golygu eu bod yn gweithio i ffwrdd o'r safle felly ni fydd cwsmeriaid yn ymweld â'r safle. Nid oes gan yr Uned Drafnidiaeth unrhyw wrthwynebiad i'r bwriad. Ystyrir felly fod y bwriad yn dderbyniol yn nhermau polisi diogelwch ffyrdd CH33 CDUG.

6. Casgliadau:

6.1 Wedi asesu'r bwriad yn erbyn y polisiâu perthnasol, ystyrir bod y bwriad fel a'i cyflwynwyd yn groes i egwyddorion polisi D5, D7 a C1 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd ac felly nid oes dewis ond gwrthod y cais.

7. Argymhelliad:

7.1 Gwrthod – rhesymau

1. Ystyrir fod y bwriad cyfystyr a chodi adeilad diwydiannol newydd yng nghefn gwlad, ble nad oes cyfiawnhad nac anghenion lleoli arbennig yn bodoli i gyfiawnhau sied adeiladydd newydd ar y safle. Mae'r bwriad felly yn groes i bolisiâu D5, D7 a C1 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd (Gorffennaf 2009)