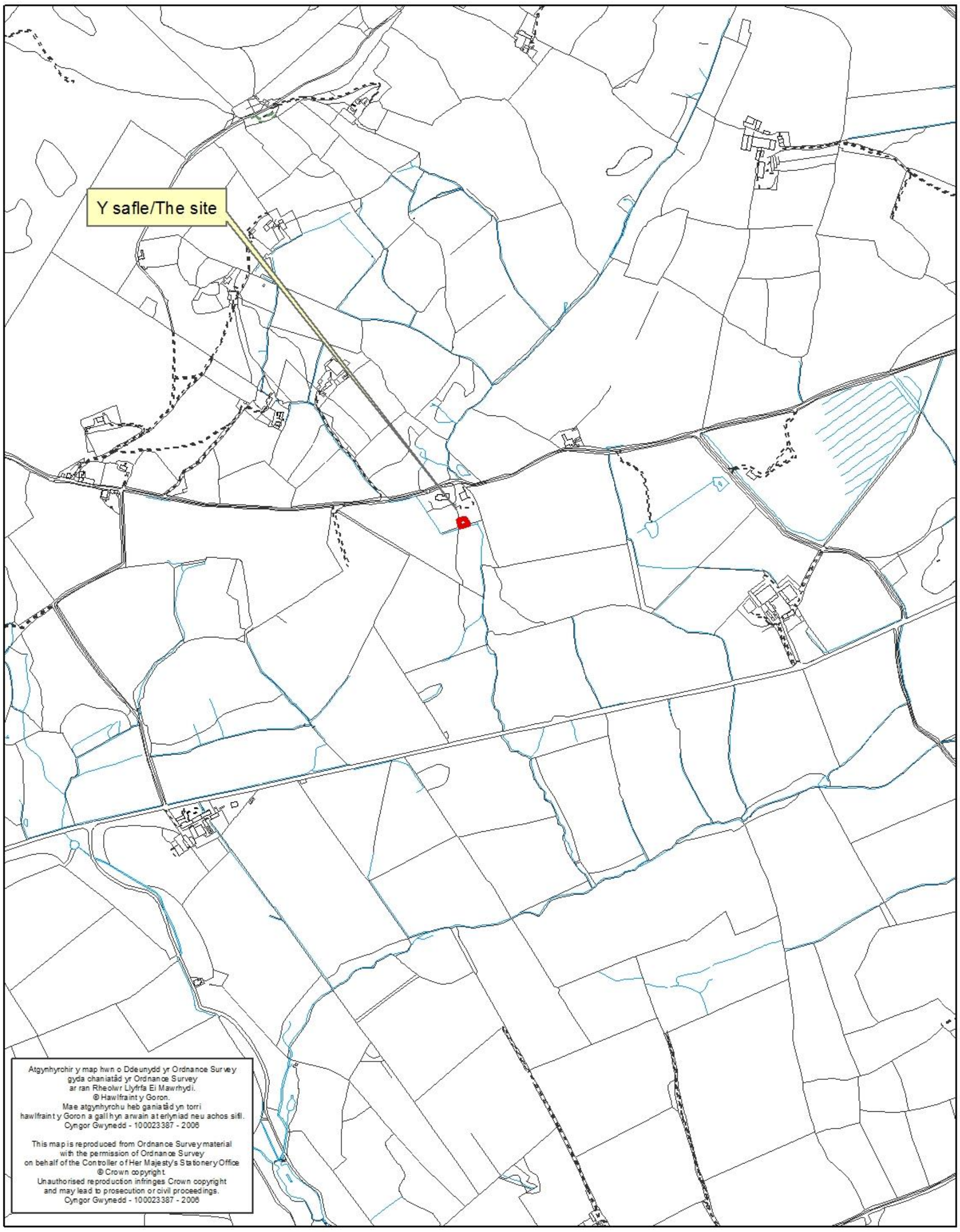
Rhif: **2**

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.



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 Â BUSNES ADEILADU
Lleoliad: TIR GLANRHYD, MYNYDD NEFYN, PWLLHELI, GWYNEDD, LL536TL

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATÁU

1. Disgrifiad:

1.1 Gohiriwyd y cais ym Mhwyllgor Cynllunio 4 Gorffennaf 2016 er mwyn rhoddi cyfle i'r ymgeisydd geisio rheoleiddio defnydd y sied a'r iard bresennol, sy'n cael eu defnyddio ar gyfer defnydd busnes adeiladydd yn hytrach nac i ddefnydd amaethyddol fel y'i caniatawyd yn wreiddiol. Ers y Pwyllgor cyflwynwyd cais Tystysgrif Defnydd Cyfreithlon C16/0863/33/TC a thystiolaeth i ddatgan bod y defnydd fel sied/gweithdy ac iard adeiladydd wedi digwydd ers dros ddeng mlynedd. Mae'r cais wedi derbyn caniatâd ac felly mae'r defnydd o'r sied ac iard bresennol wedi eu rheoleiddio'n ffurfiol. Gellir felly bwrw ymlaen i benderfynu'r cais gerbron.

1.2 Mae'r bwriad gerbron yn ymwneud a chodi sied newydd 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 gyfochrog ag eiddo Glanrhyd. Byddai'r sied wedi ei gorffen gyda tho bocs proffil gwyrdd tywyll a muriau byrddau coed. 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 Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor ar gais yr Aelod Lleol.

2. Polisïau 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.

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 ddiddordeb 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 lleol.

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 D8 EHANGU MENTRAU PRESENNOL Caniatau cynigion i ehangu/ymestyn/dwysau mentrau diwydiannol a busnesau presennol neu fentrau eraill os gellir cydymffurfio gyda meini prawf penodol yn ymwneud gydag addasrwydd y defnydd presennol o safbwynt yr ardal o'i amgylch a defnyddiau cyfagos a'i berthynas a'r gwaith presennol.

Mae Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, sydd wrthi'n cael ei baratoi, yn destun Archwiliad Cyhoeddus ar hyn o bryd. Nid yw'n ystyriaeth cynllunio perthnasol ar hyn o bryd ar gyfer gwneud penderfyniadau am geisiadau cynllunio.

2.4 **Polisïau 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:

3.1 C16/0863/33/TC Cais tystysgrif defnydd cyfreithlon i gadw adeilad presennol ac iard gysylltiedig ar gyfer defnydd gweithdy / iard adeiladydd a defnydd amaethyddol: Caniatáu 20 Medi 2016

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

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

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

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

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

3.7 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.

3.8 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 argymell 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.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Cefndir y safle

5.1 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. Gwrthodwyd y cais gan nad oedd angen amaethyddol wedi ei brofi am y sied. Ail gyflwynwyd cais, sef y cais gerbron, ond gofynnir bellach am sied mewn cysylltiad â'r busnes adeiladydd. Cyflwynwyd y cais i bwyllgor Cynllunio 4 Gorffennaf 2016, pryd penderfynodd y pwyllgor i ohirio'r cais i roddi amser i'r ymgeisydd i geisio rheoleiddio'r defnydd fel iard adeiladydd gan ei bod yn ymddangos bod y defnydd wedi cymryd lle ers nifer o flynyddoedd. Yn dilyn y Pwyllgor cyflwynwyd cais tystysgrif defnydd cyfreithlon rhif C16/0863/33/TC i gadw adeilad presennol ac iard gysylltiedig ar gyfer defnydd gweithdy / iard adeiladydd a defnydd amaethyddol ac fe'i caniatawyd ar yr 20ed Medi 2016. Gan bod y defnydd bellach wedi ei reoleiddio, gellir ystyried y cais dan bolisïau gwahanol, sef i ehangu menter bresennol yn hytrach na chais i adeiladu adeilad ar gyfer busnes newydd yng nghefn gwlad.

Egwyddor y datblygiad

5.2 Mae Polisi C1 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd 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 Datgan polisi D8 CDUG y cymeradwyir cynigion yn ymwneud ag ehangu/ymestyn/dwysau mentrau diwydiannol a busnesau presennol neu fentrau eraill os gellir cydymffurfio a'r meini prawf isod:

1. nad yw'r cynnig yn ymwneud â defnydd presennol sydd eisoes yn achosi difrod arwyddocaol i'r ardal o'i amgylch a/neu ar ddefnyddiau presennol cyfagos
2. bod y cynnig wedi ei leoli o fewn y datblygiad presennol neu'n ffinio ag ef;
3. bod y cynnig yn ategol i'r gwaith sydd yno ar y pryd;
4. na fydd graddfa'r datblygiad presennol ynghyd â'r cynnig yn achosi difrod arwyddocaol i fwynderau, yr amgylchedd a'r rhwydwaith ffyrdd lleol;
5. er mwyn lleihau effaith weledol ar yr ardal o amgylch, bod y cynnig yn cynnwys mesurau tirlunio sensitif a mesurau addas i ymdrin â therfynau newydd y datblygiad.

5.4 Er nad yw defnydd iard adeiladydd yn ddelfrydol yng nghefn gwlad, nid yw'n ymddangos bod y defnydd presennol, yn yr achos yma'n, achosi difrod arwyddocaol i'r ardal o'i amgylch gan fod golygfeydd o'r safle yn gyfyngedig i leoliadau agos yn unig ac mae'r eiddo gryn bellter o gymdogion hefyd. Byddai'r sied wedi ei lleoli yng nghefn yr iard bresennol yn agos i dŷ annedd yr ymgeisydd a thu ôl i'r sied bresennol. Gan fod sied bresennol a'r iard gysylltiedig bellach wedi eu hawdurdodi i ddefnydd adeiladydd trwy dystysgrif defnydd cyfreithlon, byddai'r sied adeiladydd arfaethedig bellach yn cael ei ystyried yn ategol i'r gwaith sydd ar y safle ar hyn o bryd. Gan fod y safle yn sefyll yn unig, dros 225m o bellter o'r cymydog agosaf, ni chredir y byddai ychwanegu un sied arall yn achosi difrod arwyddocaol i fwynderau nac yn or-ddatblygiad o'r safle. Cyn belled â'r lefelau trafnidiaeth, ni fydd codi sied newydd i storio offer adeiladu yn debygol o gynyddu lefelau trafnidiaeth i'r hyn a phrofi'r yn bresennol, gan fod yr ymgeisydd eisoes yn byw cyfochrog a'r safle ac nid yw natur y defnydd yn denu cwsmeriaid. Mae pryderon wedi eu codi gan Cyfoeth Naturiol Cymru a ninnau ynglŷn ag effaith weledol y bwriad ar y tirlun, a chredir y byddai sied newydd yn ddelfrydol yn well yn agosach at y presennol. Fodd bynnag, gan fod golygfeydd yn gyfyngedig i leoliadau agos yn unig, credir y byddai ffordd i leihau effaith weledol y defnydd tir ar y tirlun trwy fesurau tirlunio. Byddai tirlunio meddal a sensitif ar y terfyn blaen yn welliant gweledol ac yn helpu i sgrinio'r defnydd o'r ffordd gyfochrog. Gydag amod tirlunio o'r fath credir bod y bwriad o godi sied newydd ar safle menter bresennol yn cydymffurfio a gofynion y meini prawf a nodir uchod, felly'n unol a pholisi D8 CDUG.

Mwynderau gweledol

5.5 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 cwrtil eiddo Glanrhyd. Yn ddelfrydol, credir o ran mwynderau gweledol y byddai'r sied newydd arfaethedig yn well wedi ei lleoli yn agosach at y sied bresennol gan fod pryder am greu ardal adeiledig iawn yng nghefn gwlad. Fodd bynnag, gyda'r amodau tirlunio a drafodwyd eisoes credir fod modd lleddfu ein pryderon ynglŷn â'r effaith weledol. Credir hefyd fod y defnydd o furiau byrddau pren a tho lliw gwyrdd yn orffeniad addas i'w leoliad gwledig , ac yn debyg i ddeunyddiau'r sied bresennol. Yn ddarostyngedig i amodau gorffeniad a thirlunio credir fod y bwriad bellach yn gallu bod yn dderbyniol o agwedd polisïau B8, B10, B22, B25 a B27 sy'n ymwneud a dyluniad, tirlun a mwynderau gweledol yr ardal.

5.6 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.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.7 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 cyfochrog 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 Mae'r ystyriaethau polisi wedi newid ers cyflwyno'r cais gwreiddiol i'r pwyllgor oherwydd bod defnydd y sied bresennol a'r iard gysylltiedig wedi eu hawdurdodi ar gyfer y defnydd adeiladydd trwy gais tystysgrif defnydd cyfreithlon. Wedi asesu'r bwriad o dan egwyddor polisi ehangu menter bresennol, ystyrir fod y bwriad bellach yn cydymffurfio a gofynion y polisi ac yn dderbyniol i'w ganiatáu. Credir bod amodau gorffeniad a thirlunio yn ddigonol i leddfu ein pryderon parthed effaith ar fwynderau gweledol a thirlun ac nid oes pryderon trafnidiaeth. Mae'r bwriad felly yn dderbyniol i'w ganiatáu erbyn hyn gyda'r amodau a nodir isod.

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatáu

1. 5 mlynedd
2. Unol â'r cynlluniau
3. Sied i'w defnyddio mewn cysylltiad â'r busnes presennol yn unig
4. Gorffeniad
5. Tirlunio ger y fynedfa yn y tymor plannu nesaf.