Rhif: 3

Cais Rhif:	**C20/0350/42/DT**
Dyddiad Cofrestru:	**01-05-2020**
Math y Cais:	**Deiliad Ty**
Cymuned:	**Nefyn**
Ward:	**Nefyn**
Bwriad:	**Adeiladu modurdy ac ymestyn cwrtil**
Lleoliad:	**Fferm Cae Rhug Ffordd Dewi Sant, Nefyn, Pwllheli, Gwynedd, LL53 6EG**
Crynodeb o’r Argymhelliad:	**GWRTHOD**

1. Disgrifiad:

1.1 Cais yw hwn i adeiladu modurdy ac ymestyn cwrtil. Byddai'r adeilad newydd yn cynnwys modurdy tri bae ar y llawr daear ac ar y llawr cyntaf bwriedir cael storfa gyda mynediad iddo trwy risiau allanol. Byddai'r modurdy yn mesur oddeutu 12 medr wrth 7 medr a gydag uchder o ryw 5.9 medr i'r brig. Byddai'r modurdy gyda tho brig llechi a fyddai'n cynnwys cyfanswm o 6 ffenestr to (3 ar yr edrychiad dwyreiniol a 3 ar yr edrychiad gorllewinol). Byddai'r waliau allanol yn gyfuniad o wyneb carreg a byrddau derw. Mae'r bwriad hefyd yn cynnwys ymestyn cwrtil yr eiddo. Bwriedir ymestyn y cwrtil i dir sydd i'r dwyrain o'r tŷ annedd presennol a byddai'r ymestyniad cwrtil yma yn mesur oddeutu 18 medr wrth 26 medr.

1.2 Cyflwynwyd y cais gan ddefnyddio ffurflen gais deiliaid tŷ a gan dalu'r ffi am gais o'r math yma. Wrth ymdrin gyda'r cais derbyniwyd gwybodaeth bellach gan yr asiant ynglŷn â defnydd y modurdy. Nodir yn y wybodaeth yma fod yr ymgeisydd yn adeiladwr lleol sy'n cyflogi o gwmpas 10 o bobl yn uniongyrchol neu trwy is-gontract. Mae'r busnes wedi tyfu a ffynnu dros y blynyddoedd ac mae angen wedi codi i gael adeilad safonol a diogel gyda digon o le i swyddfa er mwyn cwblhau'r gwaith gweinyddol yn lle'r adeilad fframwaith pren presennol sy'n dirywio ac nad yw'n ateb pwrpas yr ymgeisydd erbyn heddiw. Nodir fod yr ymgeisydd gyda phryder am ei offer gwaith sylfaenol ac angen lle pwrpasol i gadw nifer o drelars, micsars sment, sgaffaldiau, cerbydau a mwy o dan y fframwaith newydd. Byddai'r lle uwchben y modurdy yn cael ei ddefnyddio i gadw offer a deunyddiau yn saff gyda swyddfa i gwblhau'r gwaith gweinyddol a chadw cynlluniau adeiladu yn ddiogel.

1.3 Lleolir yr eiddo yng nghefn gwlad yn ardal Nefyn ac oddi fewn i Dirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol. Ceir mynediad i'r safle ar hyd trac sydd gyda mynediad i ffordd ddosbarth 2. Mae rhan o'r trac yma yn lwybr cyhoeddus. Ceir rhai tai gwasgaredig yn y cyffiniau ac mae mynwent oddeutu 30 medr i'r gorllewin.

1.4 Cyflwynir y cais i Bwyllgor 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 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

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

PS 19: Gwarchod a neu wella'r amgylchedd naturiol

AMG 5: Cadwraeth bioamrywiaeth leol

PS 20: Diogelu a lle bo'n berthnasol wella asedau treftadaeth

AT 1 – Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y Byd a Thirweddau, Parciau a Gerddi Hanesyddol Cofrestredig.

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 10, Rhagfyr 2018)

NCT 12: Dylunio

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 C07D/0290/42/LL - Estyniad deulawr i ochr tŷ annedd - Caniatáu 30 Tachwedd 2011

3.2 2/22/415 – Trosi adeilad allanol yn dŷ unllawr – Caniatau 15 Tachwedd 1988

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Gwrthod.
Uned Drafnidiaeth:	Dim argymhelliad gan y tybir na fuasai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar unrhyw ffordd, neu ffordd arfaethedig.
Dŵr Cymru:	Nodi nad yw pob carthffos / draen wedi eu dangos ar eu cofnodion.
Uned Bioamrywiaeth:	Dim pryderon bioamrywiaeth.
Uned Hawliau Tramwy:	Heb eu derbyn.
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben ac ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae'r cais wedi ei gyflwyno fel cais deiliaid tŷ ar gyfer codi modurdy ac ymestyn cwrtil y tŷ annedd. Wrth ymdrin gyda'r cais daeth i'r amlwg mai angen modurdy mae'r ymgeisydd ar gyfer storio offer a chyfarpar yn gysylltiedig gyda'i fusnes fel adeiladwr ynghyd a chael swyddfa ar gyfer y fenter honno. Cysylltwyd gyda'r ymgeisydd yn dilyn derbyn y wybodaeth yma yn amlygu'r ffaith na dderbyniwyd cais cynllunio ar gyfer adeiladu'r modurdy presennol ar y tir ond fod lluniau awyr yn dangos yr adeiladwyd y modurdy rhywben rhwng 2006 a 2009 ond fod

ychwanegiad wedi cael ei wneud i'r modurdy rhywbryd rhwng 2014 a'r presennol. Hefyd nodwyd fod y wybodaeth oedd wedi ei gyflwyno yn datgan fod angen y modurdy arfaethedig yn gysylltiedig â chyfleuster storio a swyddfa yn gysylltiedig gyda'r busnes fel adeiladwr ac nad oedd caniatâd cynllunio yn ei le i ddefnyddio'r safle fel iard adeiladwr a bod y cais presennol wedi ei gyflwyno fel un deiliaid tŷ ac nid ar gyfer defnydd busnes. Cyfeiriwyd hefyd os mai defnydd busnes oedd ei angen y dylai hynny gael ei leoli ar ystâd ddiwydiannol ac nid ar safle o'r math yma yng nghefn gwlad. Cysylltwyd gyda'r ymgeisydd a'r asiant am yr uchod trwy e-bost ar 25 Medi 2020 ond ar adeg ysgrifennu'r adroddiad yma nid oedd ymateb wedi ei dderbyn i'r pwyntiau a godwyd.

5.2 Mae'r bwriad yn cynnwys codi modurdy ar safle y tu allan i gwrtil tŷ'r ymgeisydd a thu allan i unrhyw ffin datblygu fel y diffinnir gan CDLl. Mae polisi PCYFF 1 yn datgan, tu allan i ffiniau datblygu bydd cynigion yn cael ei gwrthod oni bai eu bod yn unol â pholisïau penodol yn y Cynllun neu bolisïau cynllunio cenedlaethol neu fod y cynnig yn dangos bod ei leoliad yng nghefn gwlad yn hanfodol. Tra derbynnir fod adeiladau a ddefnyddir at ddefnydd atodol i dŷ annedd yn gallu bod yn dderbyniol ar safleoedd yng nghefn gwlad mae'n amlwg nad dyna yw'r achos yn y bwriad dan sylw ac y bwriedir defnyddio'r modurdy yn gysylltiedig gyda busnes adeiladwr. Rhaid felly, asesu egwyddor y datblygiad yn unol ag anghenion polisi PCYFF 1.

5.3 Datgan eglurhad i bolisi PCYFF 1 y cafodd ffiniau datblygu eu hadnabod ar gyfer pob math o anheddle yn y Cynllun ar wahân i glystyrau. Noder polisi PCYFF 1 bod ffiniau datblygu ymysg pethau eraill yn gwahardd datblygiad amhriodol rhag cael ei leoli yng nghefn gwlad a cheir arweiniad pendant ac eglurder o ran lle gellir cefnogi eithriadau, e.e. polisi eithrio gwledig, adnabod llefydd lle gellid cymeradwyo datblygiadau a hyrwyddo defnydd effeithiol a phriodol o dir ac adeiladau. Ystyrir felly bod gweddill ardal y Cynllun yn destun mwy o reolaeth ac yn cael ei gyfyngu gan fwyaf i ddatblygiadau sydd angen lleoliad yng nghefn gwlad neu sy'n cwrdd â galw gwledig lleol, yn cefnogi arallgyfeirio gwledig neu gynaliadwyedd cefn gwlad.

5.4 Parthed gwarchod cefn gwlad, gellir cydnabod bod angen rhai mathau o ddatblygiadau os ydi lleoliad y bwriad yn hanfodol e.e. siediau amaethyddol ac yn cyfarch anghenion cymdeithasol, economaidd neu amgylcheddol yr ardal. Er byddai adeiladu modurdy ar gyfer storio yn gysylltiedig gyda'r busnes fel adeiladwr yn hwylus i'r ymgeisydd, ni ystyrir fod lleoliad cefn gwlad yn hanfodol am y defnydd tir penodol yma. Ni ystyrir felly bod y bwriad yn cyfarfod amcanion polisi PCYFF 1 CDLl.

5.5 Er y cyflwynwyd y cais fel un ar gyfer deiliaid tŷ mae'n amlwg o'r wybodaeth sydd wedi ei roi gan yr asiant mai defnydd busnes a fwriedir o'r adeilad ac felly ystyrir y dylid crybwyll cynnwys Polisi CYF 6 o'r CDLL wrth ystyried y cais dan sylw. Mae polisi CYF 6 yn gefnogol i gynigion ar gyfer ail ddefnyddio ac addasu adeiladau gwledig ar gyfer defnydd busnes neu addasu uned breswyl er mwyn caniatáu gweithio o gartref neu unedau newydd ar gyfer defnydd diwydiant neu fusnes os gellir cwrdd â meini prawf penodol. Mae'r bwriad yn golygu codi modurdy sylweddol ar gyfer storio a swyddfa yn gysylltiedig gyda busnes adeiladwr a thrwy hynny mae'n ymddangos y byddai'r bwriad yn sefydlu defnydd busnes / diwydiannol ar y safle ble ceir tai annedd gerllaw. Oherwydd natur y defnydd ac effaith hynny ar ddefnyddiau presennol a geir gerllaw teimlir na fyddai'r bwriad yn cwrdd gyda gofynion meini prawf 1 a 2 o Bolisi CYF 6.

Mwynderau gweledol

5.6 Noder bod polisi PCYFF 3 ymysg pethau eraill yn datgan y caniateir cynigion, gan gynnwys estyniadau a newidiadau i adeiladau a strwythurau presennol cyn belled a bod y bwriad yn ychwanegu at ac yn gwella cymeriad ac ymddangosiad y safle, yr adeilad neu'r ardal o ran y gosodiad, yr ymddangosiad, y raddfa, yr uchder, y mas a'r driniaeth i'r drychiadau; ei fod yn parchu cyd-destun y safle a'i le yn y dirwedd leol, gan gynnwys ei effaith ar brif fynedfeydd i mewn i Wynedd neu Ynys Môn, ei effaith ar y strydwedd a'r drefwedd hanesyddol a diwylliannol a'i fod yn ystyried topograffi'r safle yn ogystal â phrif nenlenni neu gefnau.

5.7 Er mae'r polisi yn caniatáu estyniadau a newidiadau i adeiladau a strwythurau presennol, nid yw'r bwriad yma yn ffurfio estyniad i unrhyw adeilad na defnydd tir penodol. Mae safle'r modurdy wedi ei leoli y tu allan i'r hyn a fyddai'n cael ei ystyried yn gwrtil preswyl y tŷ annedd. Mae wedi ei leoli ar ddarn o dir i'r gogledd orllewin o'r tŷ annedd a byddai oddeutu 20 medr rhwng y modurdy arfaethedig a'r tŷ. Yn ychwanegol mae trac sydd hefyd yn gweithredu fel llwybr cyhoeddus yn gwahanu safle'r modurdy oddi wrth y tŷ annedd a'i gwrtil a cheir mynediad arwahan o'r trac yma i safle'r modurdy. Mae'r safle ar gyfer y modurdy felly yn gwbl arwahan ac yn ddatgymalog o'r tŷ annedd. Sylweddolir fod adeiladau presennol (diganiatad) ar safle'r cais ond mae'r adeiladau yma yn rhai eithaf di-nod, yn gymharol isel o ran uchder ac o orffeniad pren ac i raddau yn ymdebygu i ryw fath o adeilad amaethyddol / stablau.

5.8 Byddai graddfa a maint yr adeilad yn sylweddol. Byddai'r adeilad arfaethedig ar ffurf petryal ac yn cynnwys 3 bae ar y llawr daear ac yna lle storio ar lefel llawr cyntaf o fewn gwagle'r to. Mae'r adeilad yn mesur oddeutu 12 medr wrth 7 medr a gydag uchder i'r brig o tua 5.9 medr. Mae'r arwynebedd llawr daear felly yn rhyw 84 medr sgwâr gydag arwynebedd llawr yng ngwagle'r to o ryw 42 medr sgwâr. Mae cyfanswm yr arwynebedd llawr felly yn rhyw 126 medr sgwâr sydd yn fodurdy sylweddol ei faint. O ran ei osodiad byddai'r modurdy arfaethedig wedi ei leoli gryn bellter o'r tŷ annedd ac yn ymddangos yn ffisegol arwahan iddo, ac yn sgil hyn, yn nhermau ei raddfa a'i leoliad ni fyddai'n ymddangos yn israddol. Tra gellir dadlau fod yr edrychiad a'r deunyddiau yn sympathetig, mae graddfa'r modurdy arfaethedig a'i radd o wahaniad ffisegol mewn perthynas i'r annedd yn weledol anghymesur. Felly, oherwydd ei osodiad, ei faint sylweddol, ei fas, graddfa a dyluniad ni ystyrir fod y bwriad yn is-wasanaethol i'r prif dŷ ac oherwydd hyn byddai'n nodwedd anghydnaws ac anghydweddol. Ymhellach oherwydd dyluniad a swmp yr adeilad ystyrir y byddai'r datblygiad yn weledol yn gyfystyr ac adeiladu tŷ yng nghefn gwlad. Oherwydd hyn rhaid i'r bwriad presennol gael ei ystyried yn ei gyd-destun fel codi adeilad domestig y tu allan i gwrtil preswyl yr eiddo a ble nad oes cyfiawnhad wedi ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol dros leoli'r modurdy ar y tir yma. Hyd yn oed petai'r modurdy yn cael ei ddefnyddio at ddefnydd atodol i'r tŷ, gan gofio mai fel cais deiliaid tŷ y cyflwynwyd y cais, oherwydd natur yr adeilad a'i ddefnydd byddai'r bwriad yn gyfystyr ac ymestyniad sylweddol i gwrtil preswyl yr eiddo a ble nad oes caniatad cynllunio wedi ei geisio am ymestyn y cwrtil i'r rhan yma o'r tir. Yn ychwanegol bwriedir ymestyn cwrtil yr eiddo i ddarn o dir i'r dwyrain o'r tŷ annedd ac mae hwnnw yn ei hun hefyd yn ymestyniad sylweddol o ryw 18 medr wrth 26 medr. Gyda'i gilydd byddai'r bwriad yn arwain at ddomestigeiddio ardal eang o dir y tu allan i gwrtil preswyl presennol y tŷ gyda'r taclau preswyl ychwanegol byddai hynny yn ei ddenu. Yn sgil yr uchod ystyrir fod y bwriad yn groes i ofynion Polisi PCYFF 3 CDLL.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.9 Ceir rhai tai annedd gwasgaredig yng nghyffiniau'r safle. Cyflwynwyd y cais fel un deiliaid tŷ ac fel modurdy domestig ac ymestyn cwrtil y tŷ ni ystyrir y byddai'r bwriad yn debygol o gael effaith ar fwynderau'r gymdogaeth leol. Fodd bynnag yn yr achos yma rhaid bod yn ystyriol o'r ffaith y nodwyd fel gwybodaeth ar y cais fod angen y modurdy yn gysylltiedig gyda defnydd storio a swyddfa i adeiladwr. Nid oes caniatad cynllunio i weithredu storfa / swyddfa adeiladwr o'r safle. Byddai gan ddefnydd o'r fath y potensial i amharu ar fwynderau deiliaid tai cyfagos ar sail mwy o weithgareddau, aflonyddwch, sŵn ac ati ac yn sgil hynny gyda'r potensial i gael effaith andwyol sylweddol ar fwynderau'r gymdogaeth leol. Ystyrir y byddai'r bwriad i godi modurdy ar gyfer defnydd fel storfa / swyddfa adeiladwr yn achosi niwed arwyddocaol i fwynderau'r gymdogaeth leol ac felly fod y bwriad fel y cyflwynwyd yn groes i ofynion maenprawf 7 o Bolisi PCYFF 2 CDLL.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.10 Ceir mynediad i'r safle ar hyd trac sydd gyda mynediad i ffordd ddosbarth 2. Nid oedd gan yr Uned Drafnidiaeth bryderon am y bwriad. O ran diogelwch ffyrdd ni ystyrir y byddai bwriad i adeiladu modurdy domestig ac ymestyn cwrtil yn amharu dim mwy ar ddiogelwch ffyrdd na'r sefyllfa bresennol o ran defnydd o'r eiddo. Fodd bynnag byddai creu iard adeiladwr gyda'r potensial o gynyddu traffig sy'n defnyddio'r trac. Fodd bynnag, byddai gofyn i'r ymgeisydd gyflwyno cais llawn ar gyfer defnyddio'r safle fel iard adeiladwr a byddai materion ffyrdd yn deillio o'r fath ddefnydd yn gallu cael ystyriaeth lawn y pryd hynny. O ran y cais deiliaid tŷ sydd wedi ei gyflwyno ni ystyrir y byddai'r bwriad yn achosi niwed arwyddocaol o ran diogelwch ffyrdd a'i fod yn dderbyniol o ran polisïau TRA 2 a TRA 4 CDLL.

Materion bioamrywiaeth

5.11 Ymgynghorwyd gyda'r Uned Bioamrywiaeth ar y bwriad ac nid oedd ganddynt unrhyw bryderon Bioamrywiaeth am y bwriad. Ni ystyrir y byddai'r bwriad yn cael effaith andwyol ar fioamrywiaeth ac ystyrir y bwriad yn dderbyniol o ran polisi AMG 5 CDLL.

6. Casgliadau:

6.1 Mae'r bwriad ar gyfer adeiladu modurdy fyddai'n cael ei defnyddio fel storfa a swyddfa adeiladwr ac ni ystyrir fod lleoliad cefn gwlad yn hanfodol ar ei gyfer. Yn ychwanegol byddai adeiladu modurdy ar y safle dan sylw yn creu datblygiad datgymalog na fyddai o ran ei osodiad, maint, mas, graddfa na dyluniad yn ymddangos yn israddol i'r tŷ annedd. Yn ychwanegol byddai rhannau sylweddol o dir yn cael eu domestigeiddio er adeiladu'r modurdy a hefyd drwy newid defnydd rhan arall o dir i greu cwrtil ychwanegol. Byddai defnyddio'r modurdy fel storfa / swyddfa adeiladwr gyda'r potensial i gael effaith andwyol sylweddol ar fwynderau'r gymdogaeth leol o ran mwy o weithgareddau, aflonyddwch a sŵn. Wedi ystyried y cyfan o'r materion uchod ni ystyrir gellir cefnogi'r bwriad.

7. Argymhelliad:

7.1 Gwrthod – rhesymau

1. Ni ystyrir bod codi adeilad i'w ddefnyddio fel storfa a swyddfa adeiladwr yng nghefn gwlad, y tu allan i unrhyw ffin datblygu yn hanfodol. Mae'r bwriad felly yn groes i bolisi PCYFF 1 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.

2. Bwriedir adeiladu'r modurdy arfaethedig ar ddarn o dir y tu allan i gwrtil preswyl y tŷ annedd ac o ran ei osodiad a'i leoliad byddai'r bwriad yn creu datblygiad datgymalog na fyddai'n ymddangos yn israddol i'r prif dŷ o ran ei osodiad, ei faint sylweddol, ei fas, ei raddfa na'i ddyluniad. Yn ychwanegol byddai'r bwriad yn arwain at ddomestigeiddio ardal eang o dir y tu allan i gwrtil preswyl presennol y tŷ er adeiladu'r modurdy a hefyd fel rhan o'r bwriad i ehangu'r cwrtil. Ystyrir y byddai'r bwriad felly yn creu nodwedd anghydnaws ac anghydweddol o fewn tirwedd cefn gwlad a bod y bwriad yn groes i ofynion Polisi PCYFF 3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.

3. Byddai defnydd o'r modurdy fel storfa a swyddfa adeiladwr gyda'r potensial i gael effaith andwyol sylweddol ar fwynderau'r gymdogaeth leol o ran mwy o weithgareddau, aflonyddwch a sŵn ac felly ystyrir fod y bwriad yn groes i faenprawf 7 o Bolisi PCYFF 2 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.