Rhif: 3

Cais Rhif:	**C21/0835/19/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**25/08/2021**
Math y Cais:	**Llawn**
Cymuned:	**Bontnewydd**
Ward:	**Bontnewydd**
Bwriad:	**Codi adeilad yn lle adeilad presennol (rhannol ôl-weithredol) ar gyfer defnydd fel gweithdy masnachol, storfa, a modurdy, ac hawl ôl weithredol ar gyfer ffurfio mynedfa newydd ynghyd a ffordd mynediad ynghyd a dymchwel modurdy a sied**
Lleoliad:	**Llain Meddygon, Caeathro, Caernarfon, Gwynedd, LL55 2TH**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**GWRTHOD**

1. Disgrifiad:

1.1 Adroddwyd ar y cais yma yn wreiddiol ym mhwyllgor mis Rhagfyr y llynedd pryd y penderfynwyd gohirio ystyriaeth er rhoddi cyfle i'r ymgeisydd i gyflwyno gwybodaeth pellach parthed :

(a) yr angen am weithdy ym Mhenygroes a Bontnewydd,
(b) y bwriad i gau'r fynedfa bresennol i'r tŷ yn barhaol, a
(c) cyfiawnhad dros faint a graddfa'r adeilad.

1.2 Yn dilyn gohirio y cais, derbyniwyd datganiad pellach gan yr ymgeisydd yn egluro'r pwyntiau uchod yn Chwefror 2022. Noder bod y ddogfen yma yn ffurfio rhan o'r cais. Cyfeirir at y pwyntiau unigol uchod o fewn y penodau perthnasol yng nghorff yr adroddiad.

1.3 Cais ôl weithredol ar gyfer codi gweithdy diwydiannol (dosbarth defnydd B2) ar leoliad adeilad amaethyddol blaenorol. Byddai'r gweithdy newydd yn mesur 20 medr o hyd, 12 medr o led a 5.2 medr i'r crib. Byddai'r gweithdy bwriededig yn cael ei adeiladu o fframwaith ddur wedi ei gorchuddio a sitiau dur. Defnyddir y gweithdy ar gyfer busnes yr ymgeisydd a cedwir pob peiriant o fewn y gweithdy. Noder bod fframwaith y gweithdy wedi ei godi eisoes.

1.4 Bwriedir hefyd codi modurdy domestig ar safle modurdy blaenorol ynghyd a chadw mynedfa newydd i'r ffordd sirol di ddosbarth gyfochrog. Byddai'r modurdy bwriededig yn mesur 20 medr o hyd, 6.8 medr o led a 4 medr i'r crib. Lleolir y modurdy wrth ochr de ddwyreiniol y gweithdy. Mae'n ymddangos o'r cynllun safle y bwriedir gosod toiled yn y modurdy a fyddai yn cael ei gysylltu i waith trin carthion preifat newydd a leolir yn y cae cyfochrog. Ni chyflwynwyd manylion gwneuthuriad y modurdy gyda'r cais. Lleolir y fynedfa a ffordd mynediad newydd yn y cae cyfochrog ar gyfer cysylltu'r adeiladau i'r ffordd sirol.

1.5 Noder y gwasanaethir yr eiddo gan 2 fynedfa, yr un bresennol sy'n arwain i'r tŷ, a'r un newydd sy'n arwain at safle y cais ynghyd a'r adeilad bwriededig. Mae'r fynedfa newydd yn agor allan i ffordd sirol di ddosbarth sy'n arwain at gyffordd sirol dosbarth 3 o fewn tua 130 medr i'r de.

1.6 Lleolir tai preswyl agosaf tua 200 medr oddi wrth y safle.

1.7 Lleolir y safle y tu allan i ffin pentref fel y diffiniwyd o fewn Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn ac y tu mewn i Ardal Llesiant Gwynedd.

1.8 Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio 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**

PS 1: Yr iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig
ISA 2 :Cyfleusterau Cymunedol
PS 4: Trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygyrchedd
TRA 2: Safonau parcio
TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant
PS 5: Datblygu Cynaliadwy
PS 6: Lliniaru effeithiau newid hinsawdd ac addasu iddynt
PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
PS 13: Darparu cyfle ar gyfer economi ffyniannus
CYF 6: Ailddefnyddio ac addasu adeiladau gwledig neu uned breswyl ar gyfer defnydd busnes neu adeiladu unedau Newydd ar gyfer busnes/diwydiant
PS19: Gwarchod a lle bo'n berthnasol gwella'r amgylchedd naturiol
AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy (mabwysiadwyd 2019)

Dylunio (2009)

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11 - Chwefror 2021)

Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer cymunedau gwledig cynaliadwy

Nodyn Cyngor Technegol 23: Datblygu economaidd

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Cais rhif 3/19/81 Codi sied amaethyddol – Caniatáu ar 22 Tachwedd 1989.

Cais rhif C12/1466/19/LL - Addasu'r adeilad allanol i uned wyliau – Caniatáu ar 09/01/2013.

Cais rhif C17/1239/19/LL - Diwygio amod 1 ar ganiatâd cynllunio C12/1466/19/LL ar gyfer addasu adeilad allanol yn uned gwyliau er mwyn ymestyn y cyfnod cychwyn y gwaith i 5 mlynedd ychwanegol – Caniatáu ar 12/12/2018.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Does gan y Cyngor Cymuned ddim gwrthwynebiad i'r cais, ond am nodi fod y cais ôl-weithredol yma ychydig yn wahanol i'r un gyda'r sied wedi ei rannu i wahanol adrannau, ac am sicrhau fod hyn yn cael ei ystyried wrth i benderfyniad gael ei wneud ar y cais.
Uned Drafnidiaeth:	Ar sail y wybodaeth ychwanegol sy'n datgan mai llif traffig fechan sy'n debygol o gael ei gynhyrchu o weithgareddau y busnes, cadarnhaf nad oes gwrthwynebiad i'r bwriad. Argymell amod Adeiladu mynedfa yn unol â cynlluniau a nodyn

	parthed Adran 171/184 o’r Ddeddf Priffyrdd 1980.
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Diolch am eich e-bost dyddiedig 30/9/2021, lle darparwyr sylwadau gan eich Tîm Bioamrywiaeth. Nodwn fod y cais hwn ar gyfer gweithdy a modurdy. Mae'r ffurflen gais hefyd yn nodi y bydd yn golygu y bydd 2 weithiwr wedi'u lleoli ar y safle. Nodwn hefyd eich bod wedi casglu (e-bost gan Emily Meilleur 23/9/2021) na fydd unrhyw arllwysiad ffosfforws ychwanegol i'r dalgylch o ganlyniad i'r cynnig, gan fod y gweithwyr yn debygol o fod yn byw yn nalgylch ACA Afon Gwyrfai a Llyn Cwellyn eisoes. Ar sail yr uchod, nid ydym am godi unrhyw bryderon am y cais ac nid oes gennym unrhyw sylwadau pellach i'w gwneud.
Dŵr Cymru:	Awgrymu i’r asiant gysylltu gyda Cyfoeth Naturiol Cymru oherwydd y bwriedir gosod gwaith carthion preifat. Byddai angen cysylltu efo Dwr Cymru petai amgylchiadau yn newid.
Uned Gwarchod y Cyhoedd:	Heb dderbyn ymateb.
Uned Bioamrywiaeth	Mae Llain Meddygon wedi bod yn destun sawl cais cynllunio ar gyfer trosi'r ysgubor. Mae ystlumod yn clwydo yn yr adeiladau allanol a'r hen lofft stabl. Hoffwn wybod a yw'r gwaith adeiladu wedi digwydd i drosi'r adeiladau allanol a chadarnhad bod mesurau lliniaru ystlumod ac adar wedi'u gwneud yn briodol. Nid oes gennyf bryderon ecolegol ynghylch dymchwel y modurdy a'r sied gweithdy presennol. Fodd bynnag, yn sgil presenoldeb clwydydd ystlumod mewn adeiladau gerllaw, mae hi'n bwysig bod goleuadau allanol yn isel, yn enwedig ger llwybrau hedfan yr ystlumod. Mae'r cynlluniau arfaethedig yn cynnwys plannu gwrych a choed, sy'n rhywbeth yr ydw i'n ei groesawu gan y bydd yn creu cynefin ac yn darparu gorchudd i ystlumod ac adar. Nid oes gennyf unrhyw bryderon ynghylch lleoliad y sied newydd a'r ardal parcio, mae ei ôl-troed yn fwy na'r strwythur blaenorol, ond ymddengys bod y cau wedi'i wella'n amaethyddol ac felly ni fydd colled cynefin o werth bioamrywiaeth uchel. Hoffwn i'r adeilad newydd gael blychau nythu addas ar gyfer adar y to, gwenoliaid a gwenoliaid du. Sylwadau pellach Mae gan CNC bryderon ynghylch gweithwyr ychwanegol o fewn ardal dalgylch ACA Afon Gwyrfai. Mae'r datganiad cynllunio yn nodi "Mae'r ymgeisydd yn rhedeg busnes sefydledig sy'n ymwneud â gweithgynhyrchu offer meddygol a pherisgopau ar gyfer cerbydau arfog yn bennaf. Ar hyn o bryd, mae'r busnes yn cyflogi wyth aelod o staff."

Yr ymholiad yw 1. A fydd rhedeg y busnes a'r staff cysylltiedig yn achosi cynnydd mewn ffosffad i Afon Gwyrfai? Gallai hyn fod yn sgil llwyth carthffosiaeth ychwanegol o ganlyniad i ragor o bobl. Byddwn i'n meddwl bod wyth o bobl yn ychwanegiad isel ac ansylweddol i'r ffosffad sy'n mynd i system dalgylch Gwyrfai, fodd bynnag mae'n debygol bod y gweithwyr eisoes yn byw o fewn Dalgylch Gwyrfai ac felly byddai gan y bwriad hwn fewnbwn ffosffad niwtral.

Mae gan lanedyddion (pwdr golchi, hylif golchi a hylif golchi llestri) ffosffadau ynddynt i helpu gyda'r broses lanhau, a gall hyn fod gyn uched â 60% o bwysau powdr glanedyddion. Efallai y gallem awgrymu eu bod yn defnyddio cynnyrch glanhau sy'n rhydd rhag ffosffad.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben a derbyniwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

- Mae'r adeilad wedi ei godi heb hawl cynllunio mewn ardal wledig.
- 'Roedd yr adeilad blaenorol yn gweddu yn well gyda natur amaethyddol yr ardal.
- Lleolir yr adeilad o fewn eiddo preswyl.
- Ni ellir cyfiawnhau adeilad diwydiannol mora goes at unedau diwydiannol yng Nghaernarfon. Dim manylion wedi ei gyflwyno ar gyfer y pwll mwydo mawr sy'n achosi llifogydd ar y lon.
- Pryder ynglŷn â sŵn a fyddai yn deillio o'r safle ac yn amharu ar eiddo preswyl yn yr ardal.
- Honni bod y disgrifiad yn gamarweiniol gan ei fod yn cyfeirio at "replacement building" a bod yr adeilad amaethyddol wedi ei ddymchwel a defnydd amaethyddol wedi darfod.
- Sut gellir cyfiawnhau 2 fynedfa sylweddol i 1 eiddo.
- Os byddai pob drws a ffenestr wedi cau yn ystod cynhyrchu, byddai'r adeilad angen peiriant awyru sylweddol a fyddai yn arwain at sŵn annerbyniol.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae canllawiau polisi cynllunio cenedlaethol yn cydnabod pwysigrwydd busnesau newydd i'r economi wledig. Mae Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, Chwefror 2021) yn nodi bod gan fentrau ar raddfa fach rôl hanfodol i'w chwarae yn yr economi wledig, ac yn cyfrannu at gystadleuaeth a ffyniant lleol a chenedlaethol (5.6.3).

5.2 Ategir hyn gan Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy (Gorffennaf 2010) gyda pharagraff 3.1.2 yn datgan y dylai awdurdodau cynllunio gefnogi arallgyfeirio yn yr economi wledig fel ffordd o ddarparu cyfleoedd cyflogaeth lleol, cynyddu ffyniant economaidd lleol a lleihau'r angen i deithio i weithio. Dylai'r Cynllun Datblygu hwyluso arallgyfeirio'r economi wledig drwy ddiwallu anghenion y diwydiannau gwledig traddodiadol a mentrau newydd, tra'n lleihau'r effeithiau ar y gymuned leol a'r amgylchedd.

5.3 Mae paragraff 3.1.4 o'r NCT yn nodi bod llawer o fusnesau mewn ardaloedd gwledig yn fach, gyda hunangyflogaeth yn gyffredin. Mae'r busnes yn aml yn cael ei weithredu o adref, gan ddarparu

model busnes cynaliadwy. Dylai awdurdodau cynllunio annog twf hunangyflogaeth a microfusnesau drwy fabwysiadu dull cefnogol o ymdrin â gwaith yn y cartref. Dylid cefnogi ceisiadau cynllunio ar gyfer safleoedd gweithio o adref ar yr amod nad yw amwynder lleol yn cael ei beryglu i raddau annerbyniol.

5.4 Mae maen prawf 4, Polisi Strategol PS 13: Darparu cyfle ar gyfer economi ffyniannus, yn nodi, wrth geisio diogelu a gwella'r amgylchedd naturiol ac adeiledig, y bydd y Cynghorau'n hwyluso twf economaidd yn unol â strategaeth ofodol y Cynllun drwy:

"Cefnogi ffyniant economaidd a chynaladwyedd cymunedau gwledig trwy hwyluso twf ar raddfa briodol mewn mentrau gwledig, estyn busnesau sy'n bodoli'n barod, ac arallgyfeirio trwy gefnogi ailddefnyddio adeiladau sy'n bodoli'n barod, datblygiad unedau 'byw a gweithio', gweithio o'r cartref, a thrwy annog darparu safleoedd a thir ac adeiladau mewn lleoliadau hygyrch priodol sy'n gyson a Strategaeth Ofodol y Cynllun ac yn unol â Pholisïau Strategol PS 5 a PS 6."

5.5 Dylid asesu egwyddor y bwriad yn ôl Polisi CYF 6 o'r Cynllun. Mae'r polisi yn nodi y gellir caniatáu cynigion ar gyfer adeiladau er diben cyflogaeth/busnes newydd cyn belled fod posib cydymffurfio a meini prawf y polisi, sef:-

1. Bod graddfa a natur y datblygiad yn dderbyniol o ystyried ei leoliad a maint yr adeilad dan sylw;
2. 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;
3. Pan fydd y cynnig yn ymwneud ag adeilad presennol:
   i. Bod yr adeilad yn strwythurol gadarn;
   ii. Bod graddfa unrhyw estyniad yn angenrheidiol ac o faint rhesymol;
   iii. Bod yr adeilad yn addas ar gyfer y defnydd penodol.

5.6 Mae'r eglurhad i'r polisi uchod yn nodi bod cysylltiadau band eang sydd gan gymunedau gwledig yn creu cyfleoedd i bobl allu gweithio o'u cartrefi neu addasu adeiladau gwledig i'w defnyddio ar gyfer busnesau. Nod y polisi hwn yw annog cymunedau gwledig i fod yn fwy cynaliadwy a hyrwydd cysylltiadau agos rhwng lleoliadau byw a gweithio. Noder hefyd bod darparu gweithdai gwledig ac unedau diwydiannol ar raddfa fach yn fodd o gefnogi cynaladwyedd ac hunaniaeth ardaloedd gweledig. Mae'r Polisi uchod yn annog datblygiadau ar raddfa fach sy'n gwneud defnydd priodol o adeiladau sy'n bodoli yn barod ac sy'n gweddu a'r ardaloedd gweledig.

5.7 Mae'r gweithdy bwriededig yn mesur 20 medr o hyd a 12 medr o led ac fe'i lleolir y tu cefn i'r tŷ ac unedau gwyliau. Sylweddolir bod y Polisiau uchod yn cefnogi cynigion am unedau diwydiannol ar raddfa fechan. Nid yw Polisi presennol yn diffinio graddfa, ac felly bu rhaid pwyso a mesur yr achos yn sgil pwrpas ac amcanion y Polisi ac mae'n anodd gweld sut y byddai adeilad diwydiannol dosbarth defnydd B2 o'r maint yma yn cydymffurfio a'r Polisi hwn.

5.8 Datgan yr ymgeisydd ei fod yn rhedeg ei fusnes o uned o fewn Ystâd Diwydiannol Peblig yng Nghaernarfon. Fodd bynnag, deallir bod y safle honno yn rhu fach ar gyfer gweithrediadau y busnes ac felly byddai'r ymgeisydd yn ymestyn ei fusnes i eiddo ychwanegol ym Mhenygroes yn fuan. Byddai y trefniant yma yn caniatáu i staff y cwmni i weithio o'r unedau yn Ystâd Diwydiannol Peblig a Penygroes ac i'r ymgeisydd weithio o'i gartref am rhesymau personol; deallir hefyd ni fyddai angen i'r ymgeisydd weithio o fewn unedau diwydiannol presennol oherwydd natur ei waith o fewn y busnes. Mae'n ymddangos felly, y bwriedir sefydlu'r busnes yn Llain Meddygon oherwydd anghenion personol ac ni ystyri bod cyfiawnhad cynllunio wedi dangos dros ganiatáu y gweithdy ar safle y tu allan i ffin datblygu ac yn groes i Bolisi PCYFF1.

5.9 Lleoli'r safle yng nghefn gwlad agored ble mae tai ac adeiladau ac eiddo eraill wedi eu lleoli ar wasgar ac o'r herwydd mae'n anodd gweld sut y byddai'r bwriad yn gwrthdaro a defnyddiau eraill

gerllaw. Parthed teithio i'r safle, noder y lleolir y gorsafoedd bysiau yn y ddau bentref agosaf, sef Caeathro a Bontnewydd a byddai angen teithio i'r safle gyda chludiant preifat yn groes i amcanion Polisi PS5 o fewn CDLl.

5.10 Sylweddolir bod y Polisi CYF6 yn cefnogi cynigion i sefydlu unedau busnes/diwydiannol bach y tu allan i ffiniau datblygu os y byddai graddfa a natur y bwriad yn dderbyniol. O ystyried y lleoliad, maint a graddfa yr adeilad defnydd bwriededig a datganiad yr ymgeisydd bod y busnes yn meddiannu safleoedd eraill mewn safleoedd yn Caernarfon a Penygroes, ni ystyrir bod y cais yn cyfarfod amcanion y polisi.

5.11 Mae Polisi PCYFF1 yn gwrthwynebu datblygiad mewn cefn gwlad, oni bai ei fod yn unol â pholisïau penodol yn y CDLl, polisïau cynllunio cenedlaethol neu y dangoswyd bod y lleoliad cefn gwlad yn hanfodol. Mae'n ymddangos bod y rhesymau dros y bwriad i godi'r uned diwydiannol yng nghartref yr ymgeisydd yn deillio o amgylchiadau personol ac nad yw' yn nhermau cynllunio yn hanfodol i'w leoli yng nghefn gwlad. Nid yw lleoliad cefn gwlad wedi ei ddangos yn hanfodol i'r busnes ac y gellir ei leoli mewn mannau eraill. Ni ystyrir felly bod y cais yn unol â pholisi PCYFF1, PCYFF2 a CYF6 o fewn CDLl.

5.12 Mae'r wybodaeth ychwanegol / newydd yn datgan y bu i'r busnes rhedeg o ystâd ddiwydiannol Peblig Caernarfon, ond y mae nawr wedi ail leoli'r busnes i Uned ar ystâd ddiwydiannol ym Mhenygroes oherwydd bod yr uned flaenorol mewn cyflwr gwael. Datgan yr ymgeisydd nad oes ganddo eiddo ar safle Peblig bellach.

5.13 Mae'r busnes yn cyflogi 9 staff, 7 ohonynt yn siarad Cymraeg. Mae'r uned ym Mhenygroes yn cynnwys 6 peiriant 'Computer Numerically Controlled' ar gyfer cynhyrchu cydrannau rheolaidd i gwmnïau lleol e.e Bee Robotics, Cygnet Fabrications, Metcalf Catering, Greenaway UK and Ffestiniog Railway

5.14 Mae'r y staff yn gweithio o'r uned ym Mhenygroes, a'r ymgeisydd yn unig fyddai gweithio o'r gweithdy bwriededig yn Bontnewydd. Dylid egluro bod yr ymgeisydd wedi datgan yn wreiddiol y byddai 2 o'r staff yn gweithio yn llawn amser yn Llain Meddygon, Bontnewydd. Deallir hefyd mai'r ymgeisydd yn unig sy'n creu cydrannau 'prototype' a byddent yn cael eu cludo i'r uned ym Mhenygroes i'w adeiladu; nid oes angen iddo felly weithio ar yr ystâd ddiwydiannol. Mae peth amheuaeth ynglŷn drefn hyn o ystyried bod y busnes wedi bod weithredol ers blynyddoedd, ac fe dybir gyda unedau ar ystadau diwydiannol. Sylweddolir bod gwraig yr ymgeisydd yn anabl ac angen gofal drwy dydd a byddai'r datblygiad yn caniatáu iddo weithio a chynnal ei fusnes ynghyd a bod wrth law i edrych ar ôl a gofalu am ei wraig.

5.15 Mae'r wybodaeth yn cadarnhau, byddai'r modurdy yn cael ei ddefnyddio ar gyfer cadw ceir ac offer preswyl.

5.16 Cydnabyddi'r wybodaeth ychwanegol ond ni ystyrir eu bod yn newid y farn bod cyfiawnhad yr ymgeisydd dros y bwriad yn troi o amgylch ei anghenion personol yn hytrach nac angen cynllunio gwirioneddol i sefydlu uned ddiwydiannol newydd yng nghefn gwlad agored. Ni ystyrir felly bod y cais yn unol â pholisi PCYFF1, PCYFF2 a CYF6 o fewn CDLl.

Mwynderau gweledol

5.17 Mae Polisi PCYFF3 yn datgan caniateir cynigion, gan gynnwys estyniadau a newidiadau i adeiladau a strwythurau presennol os ydynt yn cydymffurfio a nifer o feini prawf sy'n cynnwys bod y cynnig yn ychwanegu neu yn gwella cymeriad 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; ei fod yn defnyddio deunyddiau sy'n briodol i'r hyn sydd o'u hamgylch ac yn ymgorffori tirlunio meddal; ei fod yn gwella rhwydwaith cludiant a chyfathrebu diogel ac integredig; eu bod yn cyfyngu rhediad dwr a pherygl risg llifogydd ac atal llygredd; ei fod yn cyflawni dyluniad cynhwysol ac sy'n galluogi mynediad i bawb a'i fod yn helpu creu amgylcheddau iach a bywiog gan ystyried iechyd a lles defnyddwyr y dyfodol.

5.18 Datgan yr ymgeisydd bod yr adeilad yn meddiannu lleoliad adeilad amaethyddol blaenorol. Byddai'r adeilad bwriededig fymryn yn fwy (2 fedr yn hirach, 3 medr yn lletach a 1.1 medr yn is) o ran arwynebedd llawr ac ychydig yn is i'r crib. Fƒodd bynnag mae'r rhaid sylweddoli bod yr adeilad blaenorol wedi ei ddymchwel ac nid yw'n rhan o'r bwriad. Ni ellir rhoi pwysau ar hyn wrth ystyried y cais gan nad yw tir nac adeiladau amaethyddol yn cael ei ystyried fel tir a ddatblygwyd o'r blaen. Mae'r cais felly am ganiatâd rhannol ôl weithredol i godi adeilad o'r newydd. Datgan yr ymgeisydd hefyd y byddai'r adeilad newydd o liw gwyrdd tebyg i siediau amaethyddol eraill o fewn yr ardal. Derbyniwyd llun a chynllun gosodiad mewnol ynghyd a datganiad y byddai peiriannau o werth uchel sydd angen safle diogel a lefel uchel o lendid gan yr ymgeisydd fel rhan o'r wybodaeth ychwanegol. Er y lleolir yr adeilad y tu cefn i'r tŷ ac adeiladau allanol cerrig presennol byddai rhan ohono yn weladwy o'r ffordd sirol gyfochrog. Ni ystyrir y byddai codi adeilad newydd o'r math a gynhigir yn gwella cymeriad ac ymddangosiad y safle. Ni ystyrir bod y bwriad felly yn cydymffurfio a Polisi PCYFF3 o fewn CDLl.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.19 Hysbysebwyd y cais ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos a derbyniwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu y cais. Lleolir y bwriad tua 200 medr oddi wrth y tai preswyl agosaf y tu allan i berchenogaeth yr ymgeisydd. Ystyrir felly na fyddai'r bwriad yn cael effaith negyddol sylweddol ar fwynderau cyffredinol deiliaid y tai hynny.

5.20 Cyflwynwyd adroddiad sŵn gyda'r cais a daw'r adroddiad i'r casgliad na fyddai ardrawiad sŵn yn rhwystr i roi hawl cynllunio a gellir gosod amodau ar unrhyw ganiatâd i leihau unrhyw bryderon. Ymgynghorwyd gydag Uned Gwarchod y Cyhoedd ar y mater ac ni dderbyniwyd ymateb pan yn paratoi'r rhaglen.

5.21 Yn yr amgylchiadau uchod ni ystyrir byddai caniatáu y cais yn sylweddol groes i Bolisi PCYFF2.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.22 Mae'r bwriad yn golygu sefydlu uned ddiwydiannol yng nghefn gwlad. Gwasanaethir y safle gan fynedfa bresennol o'r ffordd sirol di ddosbarth gyfochrog. Noder bod y fynedfa wedi ei chodi heb hawl cynllunio ac mae'n ffurfio rhan o'r cais hwn. Lleolir y fynedfa i'r de ddwyrain o'r adeilad. Ystyrir bod llinellau gweledеdd presennol ar hyd terfynau y briffordd yn is safonol. Er hynny, derbyniwyd sylwadau'r Uned Trafnidiaeth oedd yn datgan bod gwybodaeth ychwanegol yn datgan mai llif traffig fechan sy'n debygol o gael ei gynhyrchu o weithgareddau'r busnes ac o'r herwydd ni fyddai gwrthwynebiad i'r bwriad. Er hynny, teimlir dylid gosod amod ar unrhyw ganiatâd i orfodi cadw uchder gwrychoedd a cloddiau ar hyd terfyn y safle i ddim uwch na 1 medr uwchben lefel y gerbydlon sirol cyfochrog. Yn yr amgylchiadau hynny, ni ystyrir y byddai yn groes i bolisi TRA4 CDLl.

5.23 Datgan yr ymgeisydd y byddai'r fynedfa bwriededig yn creu ffordd mynediad ar wahân i'r gweithdy fel y bwriedir ac felly yn sicrhau y byddai'r busnes bwriededig yn cadw ar wahân i'r prif dy. Pe byddai angen, mae'r ymgeisydd yn fodlon i gau'r fynedfa wreiddiol i'r tŷ fel rhan o'r cais hwn ac y byddai'n fodlon derbyn amod cynllunio priodol ar unrhyw ganiatâd er gorfodi hynny.

5.24 Noder bod yr ymgeisydd yn berchen a ddigon o dir ar gyfer creu darpariaeth digonol ar gyfer parcio ac felly ystyrir bod y bwriad yn unol â Polisi TRA2 CDLl.

Materion bioamrywiaeth

5.25 Noder y derbyniwyd sylwadau gan yr Uned Bioamrywiaeth yn argymell gosod amodau ar unrhyw ganiatâd yn rheoli golau, gweithredu tirlunio ychwanegol a gosod blwch nythu ar yr adeilad.

6. Casgliadau:

6.1 Mae'r bwriad yn golygu codi adeilad mawr at bwrpas diwydiant cyffredinol (dosbarth defnydd B2) yng nghefn gwlad agored ynghyd a chreu mynedfa newydd. Nid yw lleoliad cefn gwlad wedi ei

ddangos yn hanfodol i'r busnes ac y gellir ei leoli mewn mannau eraill a fyddai yn cydymffurfio gyda polisïau cynllunio sefydledig. Derbyniwyd sylwadau yr Uned Drafnidiaeth a Bioamrywiaeth yn cadarnhau nad oedd gwrthwynebiad i'r cais. Ni ystyrir bod maint, graddfa na natur y bwriad yn cydymffurfio gyda amcanion polisi PCYFF1, PCYFF2, PCYFF3 na CYF6 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn. Ni ystyrir bod y wybodaeth bellach a dderbyniwyd gan yr ymgeisydd yn datrys pryderon cynllunio sylweddol ynglŷn â'r bwriad.

7. Argymhelliad:

Gwrthod – rhesymau

1. Ni ystyrir bod y bwriad i adeiladu adeilad mawr diwydiannol ar gyfer dosbarth defnydd B2 o fewn Gorchymyn Dosbarth Defnydd 1987 yng nghefn gwlad agored yn cydymffurfio ac amcanion polisïau y Cyngor parthed unedau diwydiannol / busnes. Mae'r bwriad yn groes i Bolisi PCYFF1 a PCYFF2 (nad oes cyfiawnhad dros ei leoliad yn cefn gwlad) a Polisi PCYFF 2 a CYF6 (nad yw'r adeilad o raddfa fechan) o fewn Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.

2. Byddai'r bwriad, oherwydd ei leoliad, gosodiad a gwedd yn y dirwedd yn sefyll fel nodwedd amlwg ac ymwthiol o fewn cefn gwlad gan gael effaith niweidiol ar y dirwedd a mwynderau gweledol yr ardal wledig heb gyfiawnhad cynllunio wedi brofi. Mae'r bwriad felly yn groes i Bolisi PS19, PCYFF1, PCYFF2 a PCYFF3 o fewn Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.