

PLANNING COMMITTEE	DATE: 15/06/2015
REPORT - SENIOR MANAGER PLANNING AND ENVIRONMENT SERVICE	CAERNARFON

Rhif: 6

## ADRODDIAD I'R PWYLLGOR CYNLLUNIO CYFEIRIO I GYFNOD CNOI CIL

**DYDDIAD PWYLLGOR  
CYNLLUNIO:**

15 Mehefin 2015

**DISGRIFIAD A LLEOLIAD Y  
CAIS:**

Cais Rhif C15/0162/33/LL – Cais rhannol ôl-weithredol ar gyfer codi adeilad a'i ddefnyddio fel modurdy masnachol, newid defnydd adeilad a ganiatawyd ac a ddefnyddiwyd yn flaenorol fel modurdy masnachol yn Gallt y Beren i ddefnydd amaethyddol, ynghyd a gwelliannau bwriedig i'r fynedfa gerbydol i'r B4415 o Hendre Wen – Gallt y Beren, Rhydyclafdy, Pwllheli, LL53 7YP

**ADRODDIAD GAN:**

Uwch Reolwr, Gwasanaeth Cynllunio ac Amgylchedd

**ARGYMHELLIAD:**

Derbyn yr argymhelliad sef gwrthod y cais

---

### 1. **PWRPAS**

- 1.1 Adroddwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio ar y 27 Ebrill 2015 a bwriad y Pwyllgor oedd caniatáu'r cais yn groes i argymhelliad swyddogion. Y rhesymau a roddwyd gan y Pwyllgor dros gefnogi'r cais oedd oherwydd eu bod yn ystyried bod y datblygiad yn cydymffurfio a polisi D7 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd (Gweithdai Gwledig neu Unedau Diwydiannol/Busnes ar raddfa fach tu allan i ffiniau datblygu); bod y datblygiad yn darparu cyflogaeth yn lleol; bod angen lleol yn ddaearyddol, ac bod diffyg busnes cyffelyb o fewn cyrraedd y safle.
- 1.2 Ym marn yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio, Amgylchedd a Gwarchod y Cyhoedd (Dros Dro) mae risg sylweddol i'r Cyngor o ran y penderfyniad i ganiatáu'r cais yn groes i argymhelliad swyddogion, felly cyfeiriwyd y mater i gyfnod cnoi cil yn unol â rheolau sefydlog y Pwyllgor. Pwrpas adrodd yn ôl i'r Pwyllgor yw er mwyn amlygu'r materion polisi cynllunio, risgiau posib a'r opsiynau posib i'r Pwyllgor cyn iddynt ddod i benderfyniad terfynol ar y cais.

### 2. **DISGRIFIAD a CHEFNDIR**

- 2.1 Cais rhannol ôl-weithredol yw'r cais dan sylw. Yr elfen ôl-weithredol o'r cais yw cadw adeilad a'i ddefnyddio fel modurdy masnachol gyda arwynebedd llawr o 264m<sup>2</sup> ger annedd a adnabyddir fel Hendre Wen, ynghyd a newidiadau i'r fynedfa i'r B4415 o Hendre Wen. Bwriedir hefyd newid defnydd adeilad a ganiatawyd ac a ddefnyddiwyd yn flaenorol fel modurdy masnachol a ganddo arwynebedd llawr o 72m<sup>2</sup> yn Gallt y Beren i ddefnydd amaethyddol, yn ogystal a gorchuddio'r adeilad yn Hendre Wen gyda gorchudd lliw gwyrdd tywyll (BS 12 C 39). Nid oes manylion wedi ei gyflwyno o'r math o orchudd allanol a fwriedir ei ddefnyddio. Mae'r ymgeisydd yn pwysleisio ei fod yn amnewid un safle modurdy masnachol yn Gallt y Beren am safle newydd ar gyfer ei fusnes yn Hendre Wen.
- 2.2 Mae safle'r modurdy masnachol wedi ei leoli ar fryn i'r gorllewin o Rhydyclafdy ar ochr ddeheuol y B4415 yn Hendre Wen. Mae Fferm Gallt-y-Beren, o le y symudwyd y defnydd, wedi'i leoli ychydig bellter i lawr y ffordd ar ochr ogleddol y B4415. Lleolir safle'r cais yng nghefn gwlad agored y tu allan i ffiniau datblygu cydnabyddedig fel y'u diffinnir yng

PLANNING COMMITTEE	DATE: 15/06/2015
REPORT - SENIOR MANAGER PLANNING AND ENVIRONMENT SERVICE	CAERNARFON

Nghynllun Datblygu Unedol Gwynedd (CDUG) yn ogystal mae'r safle wedi ei leoli o fewn Ardal Gwarchod y Tirwedd.

- 2.3 Er eglurdeb, cadarnheir nad oes angen caniatâd cynllunio ar gyfer newid defnydd y modurdy masnachol presennol yn Gallt y Beren i ddefnydd amaethyddol. O ganlyniad, mae'r cais hwn yn ymwneud yn gyfan gwbl gyda ymgeisio am ganiatâd cynllunio ôl-weithredol ar gyfer cadw y defnydd o adeilad a adeiladwyd yn Hendre Wen ar gyfer defnydd fel modurdy masnachol, ynghyd â'r newidiadau i'r fynedfa gerbydol oddi ar y ffordd sirol B4415.
- 2.4 Rhoddwyd cymeradwyaeth ymlaen llaw ar gyfer adeiladu sied amaethyddol yn Hendre Wen ar 1 Mehefin 2009, ond ni fu i'r adeilad gael ei adeiladu yn unol â'r manylion a gyflwynwyd ac a gymeradwywyd gan y Cyngor bryd hynny. Mae'r adeilad yn lletach ac yn uwch na'r hyn a gymeradwywyd, ac fe osodwyd drysau 'roller shutter' ar yr edrychiad gogledd-ddwyreiniol. Yn mis Medi 2011, cyflwynwyd cais cynllunio ar gyfer newid defnydd yr adeilad amaethyddol honedig i fod yn garej a gorsaf MOT. Cafodd y cais cynllunio ei dynnu'n ôl yn Chwefror 2012 gan ei bod yn amlwg nad oedd yn gais am newid defnydd gan na fu i'r adeilad erioed gael ei ddefnyddio at ddibenion amaethyddol. Yn Rhagfyr 2012 cyflwynwyd cais cynllunio pellach i ddefnyddio'r adeilad di-ganiatâd fel garej a gorsaf MOT. Cafodd y cais hwnnw ei wrthod yn Chwefror 2012 ar y sail fod y datblygiad yn gamddefnydd o hawliau datblygu cyffredinol amaethyddol, amlygrwyd yr adeilad, diffyg gweledd o'r fynedfa i'r ffordd sirol gyfagos a diffyg cyfiawnhad lleoli'r adeilad yn nghefn gwlad agored. O ganlyniad i wrthodiad y cais cynllunio cyflwynwyd rhybudd gorfodaeth i atal y defnydd a dymchwel yr adeilad a ddefnyddir fel modurdy masnachol, a symud yr holl ddeunydd yn gysylltiedig â'r defnydd hwnnw oddi ar y safle.
- 2.5 Gwnaed apêl yn erbyn y rhybudd gorfodaeth â'r gwrthodiad cynllunio i'r Arolygiaeth Gynllunio yn Awst 2013. Wrth ystyried yr apeliadau bu i'r Arolygydd ystyried yr holl ganllawiau cynllunio cenedlaethol a'r polisiau cynllunio lleol perthnasol cyn dod i benderfyniad. Gwrthodwyd y ddwy apêl yn Mai 2014, ac atodir copi o'r penderfyniad apêl yn Atodiad 1 er gwybodaeth. Nodir yn benodol bod yr Arolygydd yn cadarnhau nad oes gan y busnes unrhyw anghenion lleoli arbennig na ellir eu bodloni ar safle cyflogaeth/diwydiannol presennol neu ddynodedig fel sydd wedi'u dangos ar Fapiau Cynigion y Cynllun Datblygu Unedol. Diwygiwyd y rhybudd gorfodaeth er mwyn ymestyn y cyfnod cydymffurfio a gofynion y rhybudd i 12 mis, a daeth y cyfnod yma i ben ar y 4 Mai 2015. Nid yw'r ymgeisydd wedi gwneud unrhyw ymgais i gydymffurfio gyda gofynion y rhybudd hyd yma.
- 2.6 Yn ogystal a Datganiad Cynllunio, mae Datganiad Tirwedd, Arolwg Cyflymdra Trafnidiaeth, a manylion o argaeledd unedau diwydiannol gan y Cyngor ac yn y sector breifat wedi eu cyflwyno gyda'r cais. Mae'r datganiad tirwedd (sydd wedi ei seilio ar wybodaeth LANDMAP) yn cadarnhau pryderon y Gwasanaeth Cynllunio bod y safle wedi ei leoli o fewn tirwedd sydd wedi ei gategoreiddio i fod o sensitifrwydd cyffredinol cymedrol i uchel, ac mae'n cydnabod na all unrhyw waith lliniaru sgrinio'r adeilad yn ei gyfanrwydd. Dengys y cynllun lliniaru sydd wedi ei gyflwyno gyda'r cais fwriad i blannu coed bedw 1 – 1.5 medr o uchel, a choed derw 2.5 medr o uchel, ond nodir mai dim ond 2 goeden yn unig a fwriedir i'w plannu yn union o flaen yr adeilad i gyfeiriad pentref Rhydyclafdy. Yn y penderfyniad apêl bu i'r Arolygydd nodi na fyddai tirlunio'r ffiniau yn goresgyn y gwrthwynebiad i'r datblygiad o ran y niwed i fwynderau gweledol yr ardal.
- 2.7 O safbwynt yr arolwg cyflymdra trafndiaeth, nodir bod yr arolwg yn dangos 85fed canradd cyflymderau tywydd gwlyb, sy'n arwain at ofyniad gweledd o 70 medr y naill ochr a'r llall i'r fynedfa. Mae'r gwaith sydd wedi ei wneud i'r gorllewin o'r fynedfa bresennol yn cynnwys torri coed a tynnu clawdd i lawr, a bwriedir ail-leoli'r fynedfa ei hun ychydig yn agosach at bentref Rhydyclafdy er mwyn gallu sicrhau cael gweledd o 70 medr y naill ochr â'r llall. Cyflwynwyd ebost dyddiedig 17 Rhagfyr 2014 oddi wrth Uwch Swyddog Rheolaeth

PLANNING COMMITTEE	DATE: 15/06/2015
REPORT - SENIOR MANAGER PLANNING AND ENVIRONMENT SERVICE	CAERNARFON

Datblygu y Gwasanaeth Trafnidiaeth a Gofal Stryd yn cadarnhau bod y dyluniad yn foddhaol ar gyfer lleiniau gweleddd a gosodiad y fynedfa, ond bod posibilrwydd bod y gwaith sydd eisoes wedi ei wneud yn gwrthdaro a polisiau cynllunio eraill.

- 2.8 Mewn ymgais i gyfiawnhau lleoli yn y man yma bu i asiant yr ymgeisydd gyflwyno manylion argaeledd unedau diwydiannol yn y sector breifat yn ardal Dwyfor a hynny oherwydd y bu iddynt dderbyn ehost oddi wrth Gwasanaeth Cefnogi Busnes y Cyngor yn datgan bod unedau diwydiannol y Cyngor yn llawn ar hyn o bryd. Wrth gyflwyno'r ymholiad yma am argaeledd adeilad gan y Cyngor rhaid nodi bod yr ymgeisydd wedi bod yn sbesiffig iawn ynglŷn â'r math o uned fyddai'n angenrheidiol ar gyfer ei bwrpas, sef un sydd o leiaf 240 medr sgwâr mewn arwynebedd llawr, gyda uchder o 7.5 medr a lle parcio ar gyfer o leiaf 15 o geir. Fodd bynnag bu i'r swyddog achos nodi fod hyn yn llawer uwch na'r adeilad presennol yn Hendre Wen (sy'n 5.8m) a gofynnwyd i'r ymgeisydd gadarnhau'r sefyllfa. Erbyn hyn deallir fod yr ymgeisydd yn holi am adeilad fyddai'n debycach o ran maint i'r un yn Hendre Wen, sef un 5.5 medr o uchel.
- 2.9 Mae'r asiant wedi gwneud ymholiadau pellach gyda'r Gwasanaeth Cefnogi Busnes o argaeledd unedau diwydiannol yn seiliedig ar yr uchder diwygiedig yma. Derbyniodd gadarnhad gan y Gwasanaeth Cefnogi Busnes ar yr 11 Mai 2015 nad oes gan y Cyngor unedau sydd yn cyfarfod anghenion ei gleient, ond bu iddo dderbyn rhestr cyffredinol o argaeledd unedau yn y sector breifat yn Ardal Dwyfor am y cyfnod Ebrill - Mai 2015. Mae'r rhestr yma yn dangos bod unedau ar gael yn ardal Nefyn ac Y Ffor ac a fyddai o bosib yn cydymffurfio gyda anghenion yr ymgeisydd, ac ystyrir y dylid archwilio'r posibilrwydd o addasu a defnyddio un o'r unedau yma yn hytrach na caniatáu cadw uned o'r newydd ar leoliad cwbl annerbyniol. Hyd yn oed pe byddai'r ymgeisydd yn ystyried nad yw'r unedau yma yn addas, am pa bynnag reswm, mae tiroedd wedi eu clustnodi yn ardal Nefyn, Pwllheli ac Y Ffor ar gyfer defnydd fel safleoedd cyflogaeth, ble y gellir adeiladu uned bwrpasol ar gyfer y defnydd di-ganiatad sydd yn cael ei gario allan yn Hendre Wen ar hyn o bryd.
- 2.10 Yn wreiddiol fe gyflwynwyd y cais i Bwyllgor Cynllunio 27 Ebrill 2015 a pleidleisiodd aelodau o'r Pwyllgor hwnnw i ganiatáu'r cais yn groes i argymhelliad swyddogion. Mae'r rhesymau dros gefnogi'r cais yn groes i argymhelliad clir swyddogion wedi eu nodi yn paragraff 1.1 o'r adroddiad hwn. Er gwybodaeth, amgaeir copi o'r adroddiad a'r cynlluniau a gyflwynwyd i'r Pwyllgor Cynllunio ar y 27 Ebrill 2015 yn Atodiad 2, ac mae'r adroddiad, ynghyd â'r penderfyniad apêl yn Atodiad 1, yn egluro cefndir y cais yn glir.
- 2.11 Argymhellwyd i wrthod y cais oherwydd bod y datblygiad yn gyfystyr â chodi adeilad diwydiannol newydd yng nghefn gwlad agored ac nad oedd yn bosib ystyried y cais fel un i newid defnydd adeilad presennol. Nodir yn benodol na fu i'r adeilad erioed gael ei adeiladu yn unol â'r cynlluniau a gyflwynwyd i'r Cyngor yn 2009 gyda'r ymgynghoriad ymlaen llaw am adeilad amaethyddol. Ni ystyrir fod cyfiawnhad gwirioneddol wedi ei gyflwyno gan yr ymgeisydd dros leoli'r modurdy yng nghefn gwlad agored ac nad oes anghenion lleoli arbennig yn bodoli ar gyfer y datblygiad hwn na ellir ei ddiwallu mewn lleoliad neu ar safle addas presennol neu sydd wedi ei ddynodi ar gyfer defnydd cyflogaeth/diwydiannol. Ystyrir felly fod y bwriad yn groes i bolisiau D5, D7, D8 a C1 o'r Cynllun Datblygu Unedol (Gorffennaf 2009).
- 2.12 Oherwydd ei liw, agoriadau a gorffeniadau mae'r adeilad, fel ei adeiladwyd, yn sefyll allan fel nodwedd amlwg a diwydiannol nad yw'n parchu na'n gweddu i'w leoliad yng nghefn gwlad agored ac sydd wedi ei ddynodi'n Ardal Gwarchod y Tirlun. Yn ogystal a hyn, ystyrir fod y gwaith sydd wedi ei wneud i'r fynedfa yn cael effaith niweidiol ar gymeriad a golwg yr ardal. Ystyrir felly nad yw'r bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisiau B10, B22, B25 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd (2009), Nodir bod yr ymgeisydd wedi gwneud cyfeiriad at adeilad amaethyddol presennol ar eiddo gerllaw Hendre Wen, a honnir sydd yn llawer mwy amlwg na'r adeilad sydd yn destun y cais presennol. Hysbysir y Pwyllgor bod amod ar yr

PLANNING COMMITTEE	DATE: 15/06/2015
REPORT - SENIOR MANAGER PLANNING AND ENVIRONMENT SERVICE	CAERNARFON

adeilad hwnnw i'w baentio yn wyrdd tywyll, ac mae'r Uned Gorfodaeth Cynllunio yn dilyn y mater i fyny gan nad yw'r perchennog wedi cydymffurfio gyda'r amod hyd yn hyn.

### 3 **CYD-DESTUN POLISI**

#### Canllawiau Cynllunio Cenedlaethol

- 3.1 Mae paragraff 3.1.1 Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 7, Gorffennaf 2014) (PCC) yn datgan yn glir mai diben y system gynllunio yw helpu i ddiogelu amwynder ac amgylchedd trefi, dinasoedd a chefn gwlad er budd y cyhoedd wrth barhau i annog a hyrwyddo datblygu cynaliadwy o safon uchel. Yn unol â'r rhagdybiaeth o blaid datblygu cynaliadwy, dylid penderfynu ar geisiadau am ganiatâd cynllunio, neu i adnewyddu caniatâd cynllunio, yn unol â'r cynllun datblygu cymeradwy neu'r cynllun datblygu a fabwysiadwyd, oni bai bod ystyriaethau perthnasol sy'n nodi fel arall.
- 3.2 Ymysg pethau eraill, datgan paragraff 4.6.3 PCC mai'r blaenoriaeth ar gyfer ardaloedd gwledig yw sicrhau economi wledig ffyniannus ac amrywiol lle yr ategir gweithgareddau sy'n ymwneud ag amaethyddiaeth gan dwristiaeth gynaliadwy a mathau eraill o gyflogaeth mewn cefn gwlad sy'n gweithio. Datgan paragraff 4.6.4 bod cefn gwlad yn adnodd deinamig ac amlbwrpas. Yn unol ag egwyddorion cynaliadwyedd, rhaid gwarchod cefn gwlad, a'i wella lle y bo modd, er mwyn ei werth ecolegol, daearegol, ffisiograffig, hanesyddol, archeolegol ac amaethyddol ac am ei dirwedd a'i adnoddau naturiol. Dylid gwneud hyn gan bwysu a mesur yn ofalus yr angen i warchod y nodweddion hyn ac anghenion economaidd, cymdeithasol a hamdden y gymuned.
- 3.3 Datgan paragraff 7.3.1 y gellir cynnal llawer o weithgareddau gweithgynhyrchu ysgafn a masnachol mewn ardaloedd gwledig heb beri aflonyddwch annerbyniol nac effeithiau andwyol eraill. Mae gan fentrau bach ran bwysig iawn o ran hyrwyddo gweithgarwch economaidd iach mewn ardaloedd gwledig, gan gyfrannu o bosibl at allu'r ardal a'r wlad i gystadlu. Mae busnesau newydd mewn ardaloedd gwledig yn hanfodol i gynnal a gwella cymunedau gwledig, ond efallai na fydd datblygiadau fydd ond yn cynnig manteision economaidd tymor byr yn briodol.
- 3.4 Ym mharagraff 7.3.2 datgenir er y gellir creu peth gwaith mewn ardaloedd gwledig trwy aildefnyddio adeiladau, fe fydd angen datblygiad newydd mewn sawl ardal. Bydd safleoedd datblygu newydd yn debygol o fod yn fach ac fe ddylid ar y cyfan eu cynnal o fewn ffiniau neu wrth aneddiadau penodol. Mae meini prawf ar gyfer datblygiadau a chynlluniau arallgyfeirio ar ffermydd yn wahanol. Fodd bynnag, efallai y bydd gan rai diwydiannau ofynion penodol o ran tir na fydd aneddiadau sy'n bod yn gallu eu darparu. Ni ddylai'r ffaith nad yw awdurdodau wedi neilltuo safleoedd cyflogaeth eu rhwystro rhag lleoli mentrau gwledig bychain priodol mewn neu wrth aneddiadau gwledig bychain addas.
- 3.5 Un o brif ganllawiau polisi a ystyrir yma yw Nodyn Cyngor Technegol 6 - Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy (Gorffennaf 2010). Datgan paragraff 3.1.3 y dylai cynlluniau datblygu glustnodi amrediad amrywiol o safleoedd addas i'w defnyddio ar gyfer gwaith yn y dyfodol. Pan fo'n bosibl, dylid lleoli safleoedd o fewn aneddiadau neu'n gyfagos â hwy. Dylai awdurdodau cynllunio ystyried yr angen am bolisi safleoedd eithriadig cyflogaeth wledig. Gall hwn osod meini prawf ar gyfer asesu ceisiadau cynllunio at ddefnydd cyflogaeth ar ymyl anheddau, ar safleoedd nad ydynt wedi'u dyrannu'n benodol yn y cynllun datblygu. Dylent hefyd hybu busnesau sefydledig i ehangu drwy nodi'r meini prawf a ddefnyddir i asesu ceisiadau cynllunio er dibenion gwaith yn y cynllun datblygu. Dylai hyn gynnwys cefnogi ehangiad busnesau sydd eisoes wedi'u lleoli yng nghefn gwlad agored, ar yr amod nad oes unrhyw effeithiau annerbyniol ar amwynder lleol.

PLANNING COMMITTEE	DATE: 15/06/2015
REPORT - SENIOR MANAGER PLANNING AND ENVIRONMENT SERVICE	CAERNARFON

- 3.6 Ymhellach, datgan paragraff 3.7.1 wrth ystyried ceisiadau cynllunio ar gyfer prosiectau arallgyfeirio ar y fferm, dylai awdurdodau cynllunio ystyried natur a graddfa'r gweithgarwch, a chymryd camau cymesur mewn perthynas ag argaeledd trafndiaeth gyhoeddus a'r angen i wella'r rhwydwaith briffyrdd lleol. Yn yr achos hwn, ystyrir bod y busnes presennol yn mynd tu hwnt i gynllun o arallgyfeirio ar y fferm, ac mae'r ymgeisydd yn gyflogedig yn llawn amser yn y busnes.

#### Polisiau Cynllunio Lleol

- 3.7 Y Cynllun Datblygu mabwysiedig yw Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd (Gorffennaf 2009) a'r polisiau perthnasol yw polisi B10 (Diogelu a chyfoethogi ardaloedd Gwarchod y Dirwedd), B22 (Dyluniad adeiladau), B23 (Mwynderau), B25 (Deunyddiau adeiladu), C1 (Lleoli datblygiad newydd), C4 (Addasu adeiladau i'w hail-ddefnyddio), CH33 (Diogelwch ar ffyrdd a strydoedd), D5 (Anghenion lleoli arbennig), D7 (Gweithdai gwledig neu unedau diwydiannol/busnes graddfa bach y tu allan i ffiniau datblygu), D8 (Ehangu mentrau presennol), a D10 (Addasu adeiladau ar gyfer defnydd diwydiannol neu fusnes).

#### **Mwynderau gweledol**

- 3.8 Mae Polisi B10 yn diogelu a chyfoethogi Ardaloedd Gwarchod y Tirlun drwy sicrhau bod yn rhaid i gynigion gydymffurfio â chyfres o feini prawf sydd yn anelu i osgoi niwed arwyddocaol i nodweddion cydnabyddedig. Yn eu mysg y mae effaith y datblygiad arfaethedig ar nodweddion cadarnhaol y dirwedd a'r elfennau hynny ohoni sy'n cyfrannu at gymeriad unigryw tirwedd leol, a lleoliad, dyluniad a deunyddiau'r datblygiad arfaethedig a'r modd y gall integreiddio â'r dirwedd. Bydd unrhyw fudd economaidd a chymdeithasol y deillio o'r datblygiad arfaethedig yn cael eu fesur yn erbyn y meini prawf yma. Bydd yn rhaid i bob datblygiad gael ei ddylunio a'i dirlunio i safon dda gan sicrhau y cynhwysir elfennau tirwedd priodol sy'n gweithredu fel mesurau lliniaru neu a fyddai'n bwysig i sicrhau integreiddiad. Rhoddir ystyriaeth i'r wybodaeth a ddarparwyd gan system wybodaeth LANDMAP ynglŷn â chymeriad ac ansawdd y dirwedd ym mhob ardal. Fell y nodwyd eisioes mae LANDMAP wedi categorio'r tirwedd i fod o sensitifrwydd cyffredinol cymhedrol i uchel.

#### **Dyluniad a deunyddiau adeiladu**

- 3.9 Mae Polisi B22 a B25 yn delio gyda dyluniad adeiladau a deunyddiau adeiladu. Mae Polisi B22 yn 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, ac mae Polisi B25 yn 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. Ni fu i ddyluniad yr adeilad presennol erioed adlewyrchu dyluniad yr adeilad amaethyddol a ganiatawyd dan y drefn cymeradwyaeth ymlaen llaw, ac ni ystyrir bod y dyluniad yn addas nac yn dderbyniol ar gyfer lleoliad mor amlwg o fewn cefn gwlad agored. Dyluniad diwydiannol ydyw sydd yn fwy addas ar gyfer ystâd diwydiannol neu safle cyflogaeth. Serch hynny, deallir bod bwriad i orchuddio'r muriau allanol gyda sitiau dur proffil o liw gwyrdd tywyll BS 12 C 39 mewn ymgais i leihau yr ardrowiad annerbyniol ar y tirwedd a mwynderau gweledol yr ardal yn groes i bolisiau B22 a B25.
- 3.10 Mae Polisi B23 yn diogelu mwynderau'r gymdogaeth leol drwy sicrhau bod rhaid i gynigion gydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i warchod nodweddion cydnabyddedig a mwynderau'r ardal leol. Nid oes trigolion yn byw cyfagos i'r busnes ac felly nid yw'r bwriad yn debygol o fod yn groes i Bolisi B23.

PLANNING COMMITTEE	DATE: 15/06/2015
REPORT - SENIOR MANAGER PLANNING AND ENVIRONMENT SERVICE	CAERNARFON

### **Defnydd Tir ac Adeiladu'n Effeithiol**

- 3.11 Mae Polisi C1 yn datgan mai tir o fewn ffiniau datblygu trefi a phentrefi a ffurf ddatblygedig pentrefi gwledig fydd y prif ffocws ar gyfer datblygiadau newydd ac y 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. Adeilad amaethyddol a ganiatawyd i'w adeiladu yn 2009, ond nid adeilad o ddyluniad amaethyddol a adeiladwyd ar y safle.
- 3.12 Datgan Polisi C4 y cymeradwyir cynigion i addasu adeiladau i'w hailddefnyddio yn lle eu dymchwel os cydymffurfir gyda meini prawf penodol sy'n ymwneud ag addasrwydd yr adeilad, ystyriaethau gweledol, dyluniad ac effaith ar fywiogrwydd trefi a phentrefi cyfagos. Fodd bynnag, nodir y codwyd yr adeilad fel modurdy masnachol o'r cychwyn, ac nid yw wedi ei addasu o ddefnydd amaethyddol o gwbl. Dyma yw'r safbwynt a gymerwyd gan yr Arolygydd pan yn delio gyda'r apeliadau yn erbyn y gwrthodiad cynllunio a'r rhybudd gorfodaeth, ac ystyrir bod y farn yma yn gywir o safbwynt cyfraith cynllunio.

### **Ystyriaethau Ffyrdd**

- 3.13 Mae Polisi CH33 yn datgan y caniateir cynigion datblygu os cydymffurfir gyda meini prawf penodol sydd yn ymwneud a'r fynedfa gerbydau, safon y rhwydwaith ffyrdd presennol a mesurau tawelu traffig. Yn eu mesur y gellir darparu mynedfa gerbydau i'r safle fydd yn ddiogel ac yn gweddu i'r ardal leol. Nodwyd eisoes yn yr adroddiad hwn bod Gwasanaeth Trafnidiaeth a Gofal Stryd y Cyngor yn ystyried bod y newidiadau i'r fynedfa i'r ffordd sirol ail ddsbarth (B4415) yn dderbyniol o safbwynt diogelwch ffyrdd. Fodd bynnag, nid yw'r gwaith yn fach o ran ei effaith, ac mae'r hyn sydd angen ei wneud i gyflawni'r gwelededd yn cael effaith niweidiol ar gymeriad a golwg yr ardal yn groes i bolisi B10 sy'n ymwneud gyda diogelu a chyfoethogi ardaloedd gwarchod y dirwedd.

### **Ystyriaethau Economi Gynaliadwy**

- 3.14 Datgan Polisi D5 mewn achosion eithriadol caniateir 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. Yn y cyfryw amgylchiadau rhaid wrth gyfiawnhad gwirioneddol dros safle newydd ar gyfer y diwydiant neu'r busnes dan sylw. Felly, rhaid dangos fod y safleoedd presennol sydd ar gael wedi'u hystyried yn llawn a'r rhesymau pam nad ydynt yn addas ar gyfer y cais yn sgîl natur anghenion lleoli arbennig y datblygiad. Diffinir anghenion lleoli arbennig fel busnesau a diwydiannau y mae'n rhaid eu lleoli ger ffynhonnell deunydd crai (e.e. melin goed) neu sydd angen cyflenwad cyson o adnoddau naturiol er mwyn cynnal eu gweithgarwch (e.e. dŵr afon neu ddŵr môr). Yn y cyd destun yma mae'n gwbl amlwg nad oes anghenion lleoli arbennig yn bodoli yn yr achos hwn, a bu i hyn gael ei gadarnhau gan yr Arolygydd a benderfynodd yr apeliadau yn erbyn y gwrthodiad cynllunio blaenorol, â'r rhybudd gorfodaeth. O ganlyniad i hyn, ac yn benodol yr arweiniad clir a roddir gan yr Arolygydd ar y mater, fe ystyrir fod y cais yn groes i bolisi D5 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd gan nad oes angen i'r busnes fod ger ffynhonnell o ddeunydd crai, ac nid oes angen cyflenwad cyson o adnodd crai.
- 3.15 Datgan Polisi D7 y caniateir cynigion ar gyfer gweithdai neu unedau diwydiannol/ busnes ar raddfa fach y tu allan i ffiniau datblygu os gellir dangos mai safle'r datblygiad yw'r lleoliad mwyaf addas i gyflenwi'r angen, ac y defnyddir adeilad presennol, neu, mewn eithriadau lle nad oes adeilad presennol addas ar gael, defnyddir safle sy'n ffisegol gysylltiedig â ffin ddatblygu, yn agos at grŵp o adeiladau presennol neu safle a ddefnyddiwyd o'r blaen; bod graddfa, math a dyluniad y datblygiad yn addas ar gyfer yr adeilad neu'r safle a'r ardal yn union gerllaw a'i fod yn gydnaws â defnyddiau presennol cyfagos; i leihau effaith weledol ar yr ardal o'i amgylch, bod y cynnig yn cynnwys mesurau tirlunio sensitif a mesurau addas i

ymdrin â therfynau newydd y datblygiad; ac nad oes angen annedd newydd i wasanaethu'r datblygiad. Bwriad y polisi yw caniatáu datblygiadau ar raddfa fach sy'n gweddu i ardaloedd gwledig ond mae'r eglurhad i'r polisi yn nodi yn glir y bydd gofyn i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ystyried ceisiadau i addasu adeiladau a ganiateir o dan hawliau defnydd amaethyddol yn ofalus er mwyn atal camddefnyddio hawliau cynllunio datblygu a ganiateir.

- 3.16 O ystyried cefndir cynllunio yr adeilad ac o asesu'r cais yn erbyn meini prawf Polisi D7 ni ystyrir bod y datblygiad yn cydymffurfio gyda'r meini prawf perthnasol ac felly fod y bwriad yn groes i bolisi D7 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd.
- 3.17 Yn olaf, mae Polisi D8 yn datgan y caniateir cynigion i ehangu/yimestyn/dwysau mentrau diwydiannol a busnesau presennol neu fentrau eraill yn amodol 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; bod y cynnig wedi ei leoli o fewn y datblygiad presennol neu'n ffinio ag ef; bod y cynnig yn ategol i'r gwaith sydd yno ar y pryd; na fydd graddfa'r datblygiad presennol ynghyd â'r cynnig yn achosi difrod arwyddocaol i fwynderau, yr amgylchedd a'r rhwydwaith ffyrdd lleol; a bod y cynnig yn cynnwys mesurau tirlunio sensitif a mesurau addas i ymdrin â therfynau newydd y datblygiad er mwyn lleihau effaith weledol ar yr ardal o amgylch. Mae mentrau presennol yn rhan bwysig o'r economi leol a gallant ychwanegu at hyfywedd canolfannau a phentrefi presennol. Nod y polisi hwn yw hwyluso eu datblygiad yn y dyfodol. Mae'r Cyngor eisioes wedi rhoddi caniatad am fusnes cyffelyb yn Gallt y Beren, sydd mewn lleoliad llai amlwg na safle'r cais presennol. Nid yw'r cais presennol yn cydymffurfio a polisi D8 gan ei fod yn ymgais i sefydlu busnes o'r newydd ar safle neillog, ac felly nid yw'n cydymffurfio â'r meini prawf perthnasol.
- 3.18 Nodir bod y Pwyllgor Cynllunio wedi rhoddi 4 rheswm ymlaen dros ystyried caniatáu'r cais yn groes i argymhelliad swyddogion. Mae ystyriaeth eisoes wedi ei roi i Bolisi D7 ym mharagraff 3.15 a 3.16 uchod. Dylid nodi yn ogystal y bu i'r ymgeisydd gyflwyno gwybodaeth yn yr apêl oedd yn rhoddi lleoliad daearyddol ei gwsmeriaid ym Mhen Llyn, nododd yr ymgeisydd bod nifer o'r cwsmeriaid yn byw mewn lleoliadau sydd yn ymddangos yn agosach at fusnesau cyffelyb, yn enwedig y cwsmeriaid hynny sydd yn byw yn ardaloedd Pwllheli, Llanbedrog, Y Ffor, Edern, Nefyn, Abersoch ac Aberdaron. Dengys archwiliad syml o'r wefan bod o leiaf 9 gorsaf MOT ym Mhen Llyn o fewn dalgylch cwsmeriaid y busnes, ac felly anodd yw cyfiawnhau bod angen lleol daearyddol yn bodoli, neu nad oes busnes cyffelyb o fewn cyrraedd hwylus i'r safle. Yn ychwanegol i hyn, mae'r ffurflen gais yn nodi mai dim ond 1 swydd llawn amser ac 1 swydd rhan amser sydd wedi ei greu yn gysylltiedig â'r busnes pan yn cyflwyno'r cais i'r Cyngor, ond bod bwriad i greu 3 swydd llawn amser a 3 swydd rhan amser os bydd y cais yn llwyddiannus. Er gwaethaf y datganaid yma, nid oes sicrwydd fod hyn yn mynd i ddigwydd ac ni fyddai gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol unrhyw reolaeth dros hyn. Mae'n debyg nad yw'r 1 swydd llawn amser a'r 1 swydd rhan amser sydd yn gysylltiedig gyda'r busnes ar hyn o bryd yn lawer gwahanol i'r nifer o swyddi oedd yn gysylltiedig gyda'r gwaith yn Gallt y Beren, a chyn i'r busnes gael ei symud i'r adeilad yma yn Hendre Wen, felly ni ystyrir y gellir rhoi llawer o bwysau ar unrhyw fudd economiadd ychwanegol sy'n bodoli neu all fodoli drwy sefydlu'r busnes yn Hendre Wen. Ni fyddai'r fath ystyriaethau ychwaith yn goresgyn pryderon sylweddol a sylfaenol sydd gan swyddogion, ac sydd wedi'u cadarnhau ar apel, am yr egwyddor o sefydlu busnes newydd o'r fath ar safle yng nghefn gwlad agored yn groes i bolisiau lleol a chenedlaethol perthnasol.
- 3.19 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. I'r gwrthwyneb i hynny, ni ddylid caniatáu ceisiadau nad ydynt yn gyson â pholisiau perthnasol yn y cynllun oni bai bod ystyriaethau perthnasol yn cyfiawnhau rhoi caniatâd cynllunio. Mae'r bwriad yn groes i'r cyfarwyddyd a geir yn y polisiau cenedlaethol a lleol fel yr amlinellir uchod, ac mae'n amlwg o ystyried y polisiau cynllunio lleol nad yw'r datblygiad yn cydymffurfio gyda'r mwyafrif

helaeth o'r polisïau sydd yn berthnasol iddo. Ni ystyrir bod gwir gyfiawnhad wedi ei brofi yn yr achos yma i gyfiawnhau eithriad i'r polisïau perthnasol sy'n ymwneud gyda sefydlu busnesau mewn lleoliadau amlwg yng nghefn gwlad agored.

- 3.20 Yn ogystal a hyn, mae'r penderfyniadau apêl diweddar yn ymwneud gyda'r un datblygiad yn ystyriaeth materol perthnasol o bwys ac yn rhoddi penderfyniad clir yn ogystal a'r rhesymeg cynllunio dros wrthod yr achos. Gan fod y penderfyniad apêl yma yn berthnasol iawn i'r achos hwn ac hefyd yn benderfyniad diweddar iawn mae gofyn rhoi pwysau sylweddol i'r penderfyniad a wnaethpwyd gan yr Arolygydd. I'r perwyl hyn, byddai'n anodd iawn i'r Pwyllgor allu cyfiawnhau mynd yn groes i'r penderfyniad apêl heb greu risgiau sylweddol i'r Cyngor.

#### **4 RISGIAU I'R CYNGOR O GANIATAU**

- 4.1 Fel sydd wedi ei amlinellu uchod byddai caniatáu'r cais yn tanseilio polisïau ar lefel cenedlaethol a lleol o safbwynt sefydlu busnesau newydd mewn lleoliadau amlwg yng nghefn gwlad agored.
- 4.2 Byddai caniatáu'r cais yn creu anghysondeb o ran gweithredu polisïau cynllunio y Cyngor wrth ddod i benderfyniadau ar geisiadau o ran y math yma o ddatblygiadau newydd yng nghefn gwlad, ac yn tanseilio polisïau lleol a chenedlaethol perthnasol. Mae'n gwbl glir mai mewn mannau priodol o fewn neu ar gyrion trefi a pentrefi y dylid lleoli busnesau o'r fath, ac nid oes unrhyw anghenion lleoli arbennig yn bodoli yn yr achos hwn i ganiatáu cadw'r adeilad a'r busnes ar safle sydd yng nghefn gwlad agored ac mor amlwg yn y tirwedd.
- 4.3 Mae'r cyfan o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol, gan gynnwys y canllawiau cynllunio cenedlaethol a polisi cynllunio lleol yn ogystal a'r penderfyniad ar yr apêl diweddar, eisioes wedi cael ystyriaeth llawn pan yn penderfynu'r cais cynllunio blaenorol. Ail-ystyriwyd y materion yma yn ystod yr apêl yn erbyn y gwrthodiad cynllunio, ac ymhellach eto pan yn ystyried yr apêl yn erbyn y rhybudd gorfodaeth gweithredol. Mae'r materion cynllunio perthnasol wedi eu ystyried dair gwaith yn barod cyn cyflwyno'r cais presennol i'r Pwyllgor. O ganlyniad, mae risg o'r cais gael ei alw i mewn gan Lywodraeth Cymru i'w benderfynu. Yn ogystal â risg o alw ceisiadau unigol i mewn, mae gan Lywodraeth Cymru bwerau i ymyrryd yn ffurfiol mewn sut mae Cyngor yn darparu'r Gwasanaeth Cynllunio. Dyma fyddai'r risg posib mwyaf i'r Cyngor yn y pen draw, a byddai hynny yn tynnu'r hawl i benderfynu ar geisiadau cynllunio yn gyfan gwbl, neu yn rhannol, oddi wrth y Cyngor.
- 4.4 Mae risg hefyd y byddai caniatáu'r cais presennol yn creu cysail peryglus ar gyfer datblygiadau cyffelyb eraill ar lecynnau agored a sensitif yng nghefn gwlad yn groes i bolisïau cynllunio'r Cyngor, yn ogystal ac annog cam-ddefnydd o'r gyfundrefn gynllunio ar gyfer sicrhau caniatâd ar gyfer lleoli datblygiadau cyffelyb ar safleoedd cwbl annerbyniol. Ni ystyrir ychwaith fod unrhyw gyfiawnhad o anghenion lleoli arbennig yn yr achos hwn.
- 4.5 Risg o gwyn camweinyddu i'r Ombwdsmon.

#### **5 OPSIYNAU I'R PWYLLGOR**

- 5.1 Mae'r opsiynau sy'n agored i'r Pwyllgor wrth benderfynu'r cais yn cynnwys yr isod. Mae'r risgiau i'r Cyngor a nodir yn rhan 4 o'r adroddiad yma yn berthnasol i'r opsiwn sydd ar gyfer caniatáu'r cais:
- i. Gwrthod y cais yn unol â'r argymhelliad. (Bydd cyfle i'r ymgeisydd gyflwyno apêl i'r Arolygiaeth Gynllunio yn unol â'r drefn safonol, ond nodir bod yr Arolygiaeth Gynllunio eisoes wedi trafod materion cynllunio y bwriad ar ddau achlysur);



PLANNING COMMITTEE	DATE: 15/06/2015
REPORT - SENIOR MANAGER PLANNING AND ENVIRONMENT SERVICE	CAERNARFON

- ii. Gwrthod y cais yn unol â'r argymhelliad gan awgrymu i'r ymgeisydd drafod posibiliadau gyda'r Gwasanaeth Cynllunio mewn perthynas â'r safle yn Gallt y Beren, a lleoliadau neillog addas eraill;
- iii. Caniatáu'r cais fel y'i cyflwynwyd gydag amod perthnasol yn ymwneud a tirlunio, ffyrdd, a gorchuddio'r adeilad gyda sitiau proffil dur lliw gwyrdd tywyll.

## 6. ARGYMHELLIAD

6.1 Gwrthod fel yr argymhelliad yn yr adroddiad (Atodiad 2) am y rhesymau gwrthod canlynol, sydd hefyd yn adlewyrchu'r penderfyniad apêl:

- 1. Ystyrir bod y bwriad gyfystyr a chodi adeilad diwydiannol newydd yng nghefn gwlad ac nid yw'n bosib ystyried y bwriad hwn fel newid defnydd adeilad presennol. Nid oes cyfiawnhad dros ei leoli yng nghefn gwlad agored ac nid oes anghenion lleoli arbennig yn bodoli ar gyfer y datblygiad hwn. Mae'r bwriad felly yn groes i bolisiau D5, D7, D8 a C1 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd.
- 2. Mae'r adeilad, fel a'i codwyd oherwydd ei liw, agoriadau a gorffeniadau, yn sefyll allan fel nodwedd amlwg diwydiannol nad yw'n parchu na gweddu i'w leoliad yng nghefn gwlad agored ac sydd wedi ei ddynodi'n Ardal Gwarchod y Tirlun. Yn ogystal ystyrir fod y gwaith i'r fynedfa yn cael effaith niweidiol ar gymeriad a golwg yr ardal. Ystyrir felly nad yw'r bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisiau B10, B22, B25 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd.

## 7. ATODIADAU

- 7.1 Atodiad 1 - Copi o lythyr penderfyniad apeliadau rhifau APP/Q6810/C/13/2203352 a APP/Q6810/A/13/2202625 dyddiedig 2 Mai 2014.
- 7.2 Atodiad 2 – Copi o'r adroddiad a'r cynlluniau a gyflwynwyd i Bwyllgor Cynllunio 27 Ebrill 2015.