

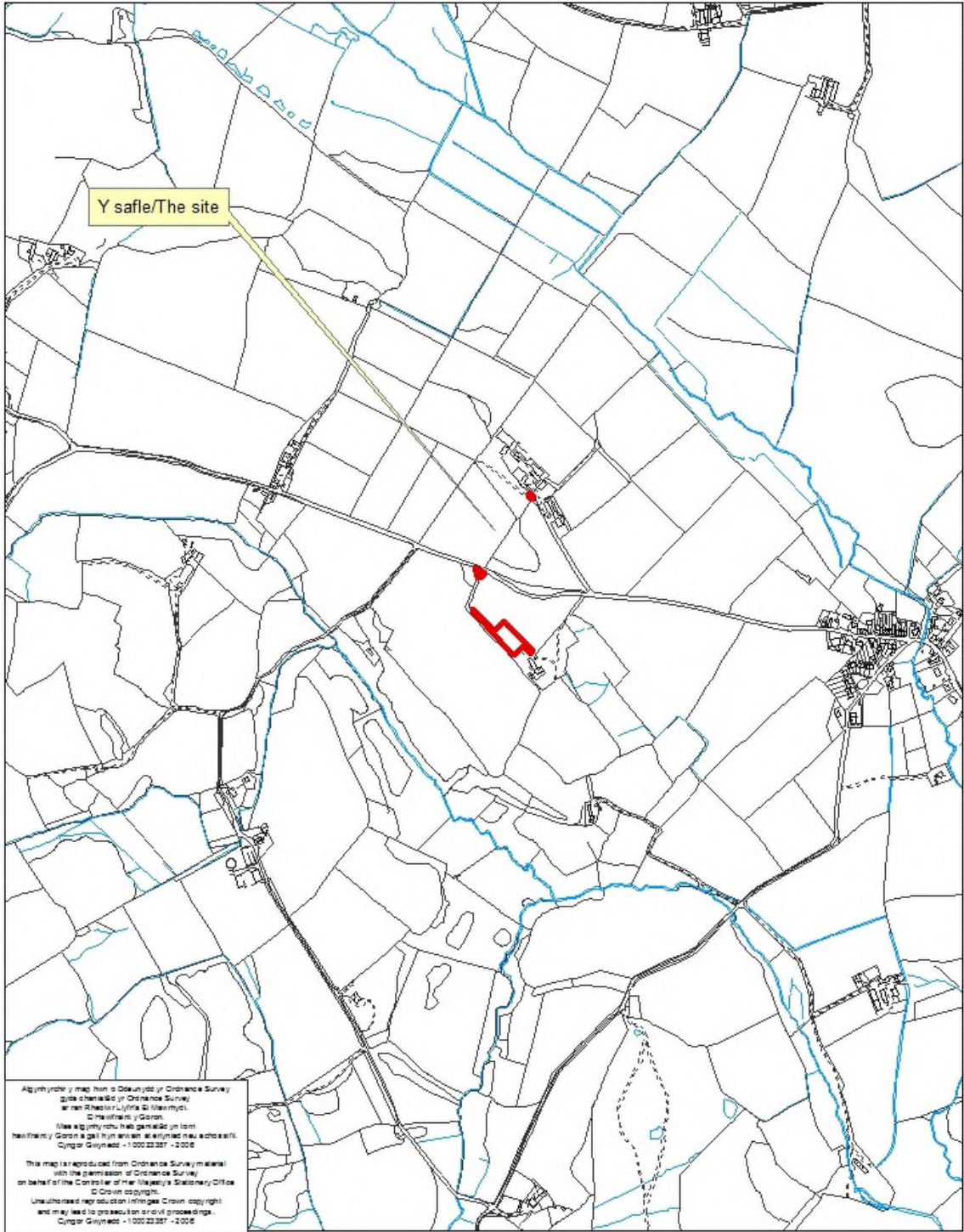
Rhif: 7

Atodiad 2



Rhif y Cais / Application Number : C15/0162/33/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: 27/04/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	GWYNEDD

Cais Rhif: C15/0162/33/LL
Dyddiad Cofrestru: 02/03/2015
Math y Cais: Llawn - Cynllunio
Cymuned: Buan
Ward: Efailnewydd/Buan

Bwriad: CAIS RHANNOL OL-WEITHREDOL AR GYFER CODI ADEILAD A'I DDEFNYDDIO FEL MODURDY MASNACHOL, NEWID ADEILAD A GANIATAWYD AC A DDEFNYDDIYD YN FLAENOROL FEL MODURDY MASNACHOL YN GALLT Y BEREN I DDEFNYDD AMAETHYDDOL, YNGHYD A GWELLIANNAU BWRIEDIG I'R FYNEDFA I'R B4415 O HENDRE WEN
Lleoliad: GALLT Y BEREN, RHYDYCLAFDY, PWLLHELI, LL537YP

Crynodeb o'r Argymhelliad: GWRTHOD

1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais rhannol ôl-weithredol yw'r cais dan sylw, yr elfen ol-weithredol o'r cais yw cadw adeilad a'i ddefnyddio fel modurdy masnachol gyda arwynebedd llawr o 264m² ger a annedd a adnabyddir fel Hendre Wen, newid defnydd adeilad a ganiatawyd ac a ddefnyddiwyd yn flaenorol fel modurdy masnachol arwynebedd llawr 72m² yn Gallt y Beren i ddefnydd amaethyddol, ynghyd a newidiadau i'r fynedfa i'r B4415 o Hendre Wen. 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, nid oes angen caniatâd cynllunio ar gyfer newid defnydd modurdy masnachol i ddefnydd amaethyddol.
- 1.2 Mae safle'r modurdy masnachol wedi ei leoli ar fryn i'r gorllewin o Rydyclafdy 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 y tu allan i ffiniau aneddiadau cydnabyddedig fel y'u diffinnir yng Nghynllun Datblygu Unedol Gwynedd (CDUG) yn ogystal mae'r safle wedi ei leoli o fewn Ardal Gwarchod y Tirwedd.
- 1.3 Rhoddwyd cymeradwyaeth ymlaen llaw ar gyfer sied amaethyddol at ddibenion storio yn Hendre Wen ar 1 Mehefin 2009. Yn mis Medi 2011, cyflwynwyd cais cynllunio ar gyfer newid defnydd yr adeilad amaethyddol i fod yn garej a gorsaf MOT. Cafodd y cais cynllunio ei dynnu'n ôl yn ddiweddarach ar 22 Chwefror 2012 gan ei bod yn amlwg nad newid defnydd oedd y cais gan nad oedd yr adeilad wedi ei godi yn unol a'r cais amgymeradwyaeth ymlaen llaw. Ar 14 Rhagfyr 2012 cyflwynwyd cais cynllunio pellach i newid defnydd sied amaethyddol i fod yn garej a gorsaf MOT. Cafodd y cais hwnnw ei wrthod ar 21 Chwefror 2012 ar y sail fod y datblygiad yn gamddefnydd o hawliau datblygu cyffredinol amaethyddol, amlygrwyd yr adeilad, diffyg gwelededd 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 ddiweddu'r defnydd a dymchwel yr adeilad a ddefnyddir fel modurdy masnachol a symud yr holl ddeunydd cysylltiedig a'r defnydd hwnnw oddi ar y safle.
- 1.4 Gwnaed apêl yn erbyn y rhybudd gorfodaeth a'r gwrthodiad cynllunio i'r Arolygiaeth Gynllunio ar 13 Awst 2013, gwrthodwyd y ddwy apêl drwy benderfyniad dyddiedig 2 Mai 2014. Diwygiwyd y rhybudd gorfodaeth er mwyn ymestyn y cyfnod cydymffurfio a'r rhybudd i 12 mis fyddai yn dod i ben ar 4 Mai

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 27/04/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	GWYNEDD

2015. Mae'n amlwg ar hyn o bryd nad oes unrhyw ymgais wedi ei wneud i gydymffurfio ag anghenion y rhybudd hwn.

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 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd 2009:

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 B20 – RHYWOGAETHAU A’U CYNEFINOEDD SY’N BWYSIG YN RHYNGWLADOL A CHENEDLAETHOL – Gwrthod cynigion sy'n debygol o achosi aflonyddwch neu niwed annerbyniol i rywogaethau a warchodir a'u cynefinoedd oni bai y gellid cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i ddiogelu nodweddion cydnabyddedig y safle.

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 B23 – MWYNDERAU 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.

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 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 C4 - ADDASU ADEILADAU I'W HAIL-DDEFNYDDIO Cymeradwyir cynigion i addasu adeiladau i'w hailddefnyddio yn lle eu dymchwel os gellir cydymffurfio gyda meini prawf penodol sy'n ymwneud ag addasrwydd yr adeilad, ystyriaethau gweledol, dyluniad ac effaith ar fywiogrwydd trefi a phentrefi cyfagos.

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 27/04/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	GWYNEDD

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.

POLISI D8 - EHANGU MENTRAU PRESENNOL Caniatáu cynigion i ehangu/yimestyn/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.

POLISI D10 - ADDASU ADEILADAU AR GYFER DEFNYDD DIWYDIANNOL NEU FUSNES Caniatáu cynigion i newid defnydd adeiladau ar gyfer defnyddiau diwydiannol neu fusnes ar raddfa fach os gellir cyfiawnhau'r lleoliad a ddewiswyd ac os gellir cydymffurfio gyda meini prawf penodol yn ymwneud gyda graddfa a natur y datblygiad; a pherthynas y datblygiad gydag adeiladau/defnyddiau gerllaw.

2.3 **Polisiau Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 7, Gorffennaf 2014
NCT 6 – Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy (2010)
NCT 9 – Gorfodi Rheolaeth Cynllunio (1997)
NCT 12 – Dylunio (2009)
NCT 18 – Trafnidiaeth (2007)
NCT 22 – Adeiladau Cynaliadwy (2010)

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

- 3.1 C05D/0704/33/LL – Newid defnydd adeilad amaethyddol yn fodurdy masnachol ar safle Gallt y Beren – Caniatáu gydag amodau - 30-01-2006
- 3.2 C09D/0124/33/YA - Adeiladu Sied Amaethyddol ar safle Hendre Wen– Derbyniol 1 Mehefin 2009
- 3.3 C11/0927/33/LL - Newid defnydd sied amaethyddol i ganolfan MOT (B2) - Tynnu nôl 22 Chwefror 2012
- 3.4 C12/1628/33/LL – Cadw adeilad fel y'i codwyd a'i ddefnyddio fel modurdy/gorsaf MOT gyda rhan i'w gadw ar gyfer defnydd amaethyddol ar safle Hendre Wen– Gwrthod – 21-02-13
- 3.5 Rhybudd gorfodaeth – Heb ganiatâd cynllunio codi adeilad a newid defnydd i amaethyddiaeth i ddefnydd fel modurdy masnachol a gorsaf MOT ynghyd â safle parcio cysylltiedig, creu ardaloedd lloriau caled a gosod thanciau rhagod olew - Cyflwynwyd 24 Gorffennaf 2013 ac i rym ar y 23 Awst 2013, rhoddwyd cyfnod o dri mis i gydymffurfio gyda anghenion y rhybudd;
- 3.6 Apêl gorfodaeth a cynllunio – Gwnaed apêl i'r Arolygaeth Gynllunio yn erbyn y rhybudd gorfodaeth a gwrthodiad cynllunio ar y 13 Awst 2013, gwrthodwyd y ddwy apêl drwy benderfyniad dyddiedig 2 Mai 2014. Diwygiwyd y rhybudd gorfodaeth er

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 27/04/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	GWYNEDD

mwyn ymestyn y cyfnod cydymffurfio a'r rhybudd i 12 mis fyddai yn dod i ben ar y 4 Mai 2015.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Cefnogi
Uned Drafnidiaeth:	Dim gwrthwynebiad i'r bwriad a cynnig amodau safonol ynglŷn a'r gwaith i'r fynedfa.
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Cynghori fod unrhyw ganiatâd a roddir yn cynnwys amod i sicrhau nad oes llygredd o gyrsiau dwr yn digwydd yn sgil y busnes ar safle. Nodi y dylai gwastraff a gynhyrchir yn sgil y busnes ar safle gael ei waredu yn y modd priodol ac y dylai ymgynghoriad gael ei yrru at ecolegydd y Cyngor i sicrhau nad yw'r datblygiad yn amharu ar unrhyw rywogaethau gwarchoddedig.
Dŵr Cymru:	Heb eu derbyn
Uned Bioamrywiaeth:	Heb eu derbyn
Uned Gwarchod y Cyhoedd:	Heb eu derbyn
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	<p>Rhoddyd rhybudd ar y safle a hysbyswyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben a derbyniwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail cynllunio:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fod yr adeilad wedi ei godi heb ganiatâd cynllunio; • Byddai caniatáu'r adeilad yn gosod cysail peryglus i fusnesau/datblygiadau eraill tebyg sefydlu; • Fod yr adeilad yn ddolur llygaid ac dylid ei dynnu i lawr; • Y gallai'r busnes ail leoli i adeilad/safle pwrpasol arall yn lleol; • Fod y mater wedi bod drwy y drefn apêl a fod y penderfyniad i wrthod caniatâd cynllunio blaenorol a gweinyddu rhybudd gorfodaeth wedi ei gefnogi gan yr Arolygiaeth Gynllunio; • Dim gwrthwynebiad i'r busnes presennol ond pryder y byddai y busnes yn tyfu i fod yn gwerthu ceir a byddai y safle yn myned yn flêr o'r herwydd;

Yn ogystal â'r gwrthwynebiadau uchod derbyniwyd gwrthwynebiadau nad oedd yn wrthwynebiadau cynllunio dilys oedd yn cynnwys:

- Nad yw'r adeilad yn cwrdd a safonau angenrheidiol ar gyfer adeiladau diwydiannol;
- Anfodlonrwydd gyda safon gwasanaeth;

Derbyniwyd nifer uchel o gohebiaeth yn cefnogi / rhoi sylwadau ar y cais ar sail:

- Nad yw'r adeilad yn ddolur llygaid nac yn anharddu'r ardal yn fwy nag unrhyw adeilad amaethyddol;
- Dylai cefnogaeth gael ei roi i fusnesau cefn gwlad sydd yn darparu swyddi llawn a rhan amser i bobl leol;
- Fod y gwasanaeth a gynhigir gan y busnes o safon uchel;
- Y dylai'r Cyngor gefnogi busnesau teuluol llwyddiannus;
- Fod y busnes yn cyfrannu yn bositif i'r economi leol;
- Fod y busnes yn fodd o arallgyfeirio amaethyddol ac yn angenrheidiol er mwyn ffyniant y busnes fferm gwreiddiol;
- Fod safle'r busnes yn gyfleus ac yn gynaliadwy i gwsmeriaid lleol;
- Fod y busnes a wedi cael ei ail leoli o'i safle gwreiddiol yn Gallt y Beren gan nad oedd modd ehangu'r busnes ar y safle hwnnw a fod y safle hwn yn gwella darpariaeth ar gyfer cwsmeriaid;
- Byddai cau'r modurdy yn arwain at golled swyddi;
- Nad yw'r bwriad yn amharu ar fwynderau trigolion gan ei fod wedi ei leoli yn nghefn gwlad ymhell oddi wrth unrhyw anheddau preifat
- Bod y busnes yn daclus a threfnus;
- Byddai tirlunio a gorffeniad neillog i'r adeilad yn help i guddio effaith yr adeilad ar y tirlun;
- Fod y gymuned leol yn cefnogi'r cais;
- Fod y gwelliannau i'r fynedfa yn golygu na fydd ardrawiad ar ddiogelwch ffyrdd;
- Fod adeilad amaethyddol wedi ei ganiatáu ar y safle yn flaenorol, a fod prin dim newid pan y cymharir yr adeilad a ganiatwyd bryd hynny a'r adeilad sydd yn destun y cais hwn;

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Wrth ystyried y cais hwn mae'n angenrheidiol i ni ddwyn i ystyriaeth penderfyniad i wrthod apêl a wnaed gan yr Arolygiaeth Gynllunio ar gais a rhybudd gorfodaeth blaenorol. Er gwybodaeth, fe atodir copi o'r apêl i'r adroddiad hwn.
- 5.2 Mae polisi C4 a D10 o'r CDUG yn cymeradwyo cynigion i addasu adeiladau i'w hail ddefnyddio yn lle eu dymchwel yn ddibynnol ar gydymffurfio a meini prawf. Gan ei bod yn amlwg nad yw'r adeilad wedi ei adeiladu yn unol a'r cynlluniau'r dyfarniad amaethyddol, nac erioed wedi ei ddefnyddio fel sied amaethyddol, nid yw polisi C4 nac D10 o'r CDUG felly yn berthnasol i'r cais gerbron ac mae cynnwys y penderfyniad apêl yn cadarnhau y safbwynt hwn.
- 5.3 Yn ei ddatganiad i gefnogi'r cais mae'r ymgeisydd yn datgan ei bod yn angenrheidiol i'r busnes ail-leoli'r busnes fel modurdy masnachol o adeilad presennol gerllaw'r adeiladau fferm yn Ngallt y Beren. Ymhellach, mae yn nodi ei fod wedi symud i

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 27/04/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	GWYNEDD

adeilad oedd yn destun y cais a dyfarniad amaethyddol yn 2009 yn dilyn newidiadau a lleihad yn maint y daliad a'r busnes fferm oedd yn golygu nad oedd angen am yr adeilad hwnnw ar gyfer y busnes amaethyddol mwyach. Mae paragraffau 12 a 13 o'r penderfyniad apêl sydd wedi ei gyfeirio ato eisoes yn nodi y cafodd yr adeilad ei godi fel modurdy masnachol o wahanol ddyluniad i'r adeilad amaethyddol ar y dyfarniad, a cafodd ei ddefnyddio o'r cychwyn fel modurdy masnachol. Yn ogystal bu i'r Arolygydd ddatgan nad yw dibyniaeth yr ymgeisydd ar ddyfarniad blaenorol ar gyfer adeilad amaethyddol yn berthnasol, ymhellach mae yn ystyried y byddai dibyniaeth ar y dyfarniad dan sylw yn gamddefnydd o hawliau datblygu caniatool dan Ran 6 o Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995. O ganlyniad ystyrir fod y busnes hwn yn fusnes diwydiannol mewn adeilad o'r newydd yn nghefn gwlad agored.

- 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, nid oes unrhyw angen eithriadol yma i leoli busnes ar y safle penodol hwn yn arbennig o gofio bod gan yr ymgeisydd fusnes sefydledig mewn sied ar y fferm deuluol gyferbyn a'r safle yn bresennol, oddeutu 280m o'r safle. Nodir yn natganiad yr ymgeisydd ei fod yn dymuno ehangu ei fusnes i adeilad mwy, ac yn datgan nad yw ail leoli i safle diwydiannol pwrpasol ar ystadau lleol yn opsiwn. Mae yn cyfeirio yn ogystal ar safleoedd eraill o fewn ardal Dwyfor sydd ar gael am wahanol resymau ond yn nodi nad yw'r safleoedd hyn yn ddelfrydol oherwydd amryw resymau megis lleoliad a costau rhentu neu brynu unedau o'r fath. Yn ogystal cyfeirir at fusnesau modurdy masnachol eraill sydd yn bodoli o fewn yr ardal, mae nifer o'r rhain yn fusnesau sydd unai wedi ei lleoli o fewn ffiniau datblygu yn Nghynllun Datblygu Unedol Gwynedd neu rhai hir sefydledig. Mae'r ymgeisydd yn honni fod y safle hwn yn leoliad mwy cynaliadwy na safleoedd eraill yn lleol oherwydd lleoliad ei gleientiaid, ac yn darparu cyflogaeth ar gyfer tri gweithiwr llawn amser a tri rhan amser. Serch hynny nid oes cyfiawnhad pam na ellir lleoli datblygiad o'r fath o fewn ffiniau datblygu mewn trefi neu bentrefi lleol yn nes at cleientiaid hynny. Yn ogystal mae'r ymgeisydd yn datgan fod y datblygiad yn ffurfio modd o arallgyfeirio amaethyddol, serch hynny fel y datganwyd eisoes ni gyflwynwyd tystiolaeth o hyn ar geisiadau ac apêl blaenorol ac nid oes unrhyw dystiolaeth o pam fod angen lleoli'r busnes ar y safle hwn ac nid ar safle neillog mwy addas.
- 5.5 Nid oes unrhyw dystiolaeth wedi ei gyflwyno na chyfiawnhad i argyhoeddi'r Cyngor yn ychwanegol i'r hyn a gyflwynwyd i'r Arolygydd yn ystod yr apêl bod y safle hwn yn addas ar gyfer datblygiad diwydiannol o'r fath ac nid yw dymuniad yr ymgeisydd i ehangu'r fenter yn rheswm digonol i gyfiawnhau uned ddiwydiannol newydd yng nghefn gwlad agored. Tra sylweddolir nad yw'r adeilad yn Gallt y Beren yn briodol ar gyfer busnes o'r math hwn, nid oes gan y garej fasnachol hon unrhyw 'anghenion lleoliad arbennig' penodol na fyddai yn gallu cael ei diwallu ar safleoedd pwrpasol cyflogaeth/diwydiannol eraill yn y rhanbarth. Mae'r bwriad felly yn groes i bolisi C1, D5 a D8 o'r CDUG.
- 5.6 Datgan polisi a D7 o'r CDUG y caniateir cynigion ar gyfer gweithdai / unedau diwydiannol ar raddfa fach os gellir dangos mai safle'r datblygiad yw'r lleoliad mwyaf addas i gyflenwi'r angen ac os ydynt yn gweddu i'r ardal. Mae'r polisi yn annog defnyddio safleoedd gerllaw grŵp o adeiladau neu safleoedd wedi eu datblygu o'r blaen. Yn ogystal dylent fod yn gweddu i'r cefndir gwledig. Yn yr achos yma nid oes cysylltiad agos i adeiladau tebyg, gan y saif yn unig ac eithrio'r ty fferm, mewn safle amlwg ar ben bryn gyda'r gorffeniad diwydiannol o fath yn sefyll allan fel nodwedd anghydweddol yng nghefn gwlad. Mae'r ymgeisydd wedi darparu datganiad tirlun gan 'AAH Planning Consultants' yn nodi y gellid lliniaru effaith

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 27/04/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	GWYNEDD

weledol y datblygiad drwy waith plannu a thirlunio a newid dyluniad a gorffeniad yr adeilad. Mae'r datganiad tirlun yn dangos y byddai y bwriadau a gynhigir yn y datganiad yn mynd beth ffordd i negyddu effaith y datblygiad, serch hynny nid yw'r safle wedi ei leoli ger grŵp o adeiladau ac nid yw yn dir a ddefnyddiwyd o'r blaen fel y'i diffinnir ym Mholisi Cynllunio Cymru. Er fod yr ymgeisydd yn nodi y bydd yr adeilad a ddefnyddiwyd yn flaenrol yn Gallt y Beren yn cael ei ddychwelyd i ddefnydd amaethyddol ni ystyrir y byddai hyn ynddo 'i hun yn gorbwyso effeithiau negyddol y datblygiad, ac fel a nodwyd eisoes nid oes angen caniad cynllunio ar gyfer y newid defnydd penodol hwn. Yn ogystal mae paragraff 6.2.22 o bolisi D7 hefyd yn datgan yn benodol y byddai'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried ceisiadau i addasu adeiladau a ganiateir o dan hawliau defnydd amaethyddol yn ofalus a dwys er mwyn atal camddefnyddio hawliau cynllunio a ganiateir. Ystyrir felly fod y datblygiad yn groes i bolisi D7 o'r CDUG.

Trafnidiaeth

5.7 Ffordd breifat sy'n gwasanaethu'r safle gyda'r fynedfa yn ymuno i ffordd sirol dosbarth 2 sef y B4415 Rhydyclafdy. Mae'r ymgeisydd wedi darparu cynllun i ddangos altrad i'r fynedfa i'r safle drwy ei lleoli i'r dwyrain o'i lleoliad presennol. Yn ogystal mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno asesiad traffig (cyflwynwyd hwn ar yr apêl yn ogystal) sydd yn cadarnhau fod angen gweledd o 70m i'r ddau gyfeiriad, yn ei benderfyniad apêl datganodd yr Arolygydd y byddai angen tynnu gwrych a choeden er mwyn sicrhau y weledd angenrheidiol a roedd yr Arolygydd o'r farn y byddai hyn yn cael effaith niweidiol ar gymeriad a golwg yr ardal. Mae y gwrych a'r goeden dan sylw eisoes wedi ei tynnu oddi ar y safle. Mewn ymateb i ymgynghoriad datgan Uned Drafnidiaeth y Cyngor nad oes ganddynt bryder ynglŷn a'r bwriad o safbwynt diogelwch ffyrdd ac maent yn cynnig amodau safonol nglyn a safon y fynedfa pe caniateir y cais. Er y sylweddolir y byddai'r gwaith hyn yn rhoi gweledd digonol ystyrir y byddai'r gwaith hwn yn cael effaith niweidiol ar gymeriad a gwedd yr ardal yn groes i bolisiau B10 a CH33 o'r CDUG.

Mwynderau Gweledol

5.8 Saif yr adeilad diwydiannol ei wedd, ar ben ei hun, ac eithrio dau dy fferm, mewn safle uchel, agored ar fryn amlwg o fewn Ardal Gwarchod y Tirlun. Mae'r safle a'r ardal leol yn nodweddiadol o gymeriad a thirlun tonnog ardal Llŷn sydd o safon canolig yn ôl dull asesu tirlun LANDMAP. Fel a nodwyd eisoes ystyrir y byddai y gwaith o dirlunio a phlannu a newid gorffeniad i wyrdd tywyll o bosib yn negyddu ychydig ar effaith y datblygiad ystyrir y byddai yn parhau i sefyll allan yn amlwg fel nodwedd ddiwydiannol sydd yn anghydnaws a'r math o adeiladau sy'n ddisgwyliedig ar fferm mewn safle cefn gwlad ac Ardal Gwarchod y Tirlun. Mae'r datganiad a gyflwynwyd gyda'r cais yn cyfeirio at adeilad ar safle gerllaw yn Bodsela sydd wedi ei orffen a dalenni rhychiog lliw llwyd golau, cadarnheir fod amod ar y caniatâd cynllunio a roddwyd ar gyfer yr adeilad hwnnw ar gyfer lliw neillog, ac mae hyn yn destun gweithrediad gan yr Uned Gorfodaeth y Gwasanaeth Cynllunio. Yn ogystal mae penderfyniad apêl yn datgan na fyddai cynnig i dirlunio ffin yn goresgyn unrhyw wrthwynebiadau i effaith weledol y datblygiad. Fel a nodwyd eisoes nid yw'r safle wedi ei leoli yn dda mewn perthynas a adeiladau eraill a'r ffin datblygu presennol. Ystyrir felly bod y bwriad yn groes i bolisi B10, B22, B25 a D7 o'r CDUG.

Mwynderau preswyl

5.9 Amcan polisi B23 o'r CDUG yw sicrhau fod mwynderau'r gymdogaeth leol yn cael eu hamddiffyn drwy nodi fod rhaid i gynigion gydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i warchod nodweddion cydnabyddedig a mwynderau'r ardal leol. Deallir fod yr ymgeisydd yn byw annedd a adnabyddir fel Hendre Wen gerllaw safle'r cais, nid oes unrhyw dai preswyl eraill wedi ei lleoli yn yr ardal. Ni ystyrir felly y byddai

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 27/04/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	GWYNEDD

unrhyw effaith annerbyniol ar fwynderau trigolion cyfagos, yn ogystal ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau gan Wasanaeth Gwarchod y Cyhoedd y Cyngor. O ystyried hyn ni ystyrir y byddai unrhyw effaith annerbyniol ar fwynderau trigolion cyfagos ac fod y bwriad yn cydymffurfio a polisi B23 o'r CDUG.

Bioamrywiaeth

- 5.10 Mae polisi B20 o'r CDUG yn datgan y gwrthodir cynigion sy'n debygol o achosi aflonyddwch neu niwed annerbyniol i rywogaethau a warchodir a'u cynefinoedd, ac nid yw'r safle dan sylw wedi ei leoli o fewn neu yn agos i unrhyw ddynodiadau cadwraeth cydnabyddedig. Nid oedd ymateb Uned Bioamrywiaeth y Cyngor i law pan yn paratoi yr adroddiad hwn, derbyniwyd ymateb gan Cyfoeth Naturiol Cymru yn cynnig amodau safonol petai unrhyw ganiatâd petai'r Cyngor yn dymuno caniatáu'r cais. Ni godwyd unrhyw bryderon gan yr Arolygydd ynglŷn a materion bioamrywiaeth ar yr apêl diweddar. O ystyried hyn nid oes unrhyw bryderon ynglŷn a effaith y datblygiad ar fioamrywiaeth ac ystyrir fod y datblygiad yn cydymffurfio a polisi B20 o'r CDUG.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

- 5.11 Mae'n amlwg o'r ymateb i ymgynghoriad cyhoeddus, ymateb y Cynghorydd Lleol a'r Cyngor Cymuned fod cefnogaeth gref i'r busnes yn lleol gan ei fod yn darparu gwasanaeth yn lleol ac yn darparu cyflogaeth. Tra fod y Cyngor yn cefnogi datblygu busnesau a chyflogaeth yn lleol mae'n rhaid sicrhau fod datblygiadau o'r fath yn cael eu lleoli yn sensitif ac mewn cydymffurfiaeth gyda'r polisiau a restrir uchod. Nid yw rhai o'r llythyrau a dderbyniwyd yn codi materion sydd yn faterol i gynllunio megis amgylchiadau teuluol, safon gwasanaeth ac os yw'r adeilad dan sylw yn cydymffurfio a safonau adeiladwaith a diogelwch ar gyfer adeiladau o'r fath. Ystyrir fod y sylwadau yn ymwneud gyda materion cynllunio wedi derbyn ystyriaeth deilwng fel rhan o'r asesiad hwn.

6. Casgliadau:

- 6.1 Yn dilyn ystyriaeth o'r polisiau cynllunio perthnasol ystyrir fod y bwriad yn cael effaith annerbyniol ar gymeriad yr ardal, ac nid oes cyfiawnhad dros leoli'r datblygiad ar y safle hwn. Mae ystyriaeth wedi ei roi i'r ffaith fod polisiau cynllunio lleol a chenedlaethol yn gyffredinol yn cefnogi twf economaidd a chyflogaeth yn nghefn gwlad, serch hynny yn yr achos hwn nid yw manteision y datblygiad yn gorbwyso niwed a wneir i dirwedd a'i leoliad mewn safle sydd yn anghynnaladwy. Ystyrir nad yw'r datblygiad yn cydymffurfio a'r polisiau perthnasol yn y CDUG na'r canllawiau a roddir ym Mholisi Cynllunio Cymru. Mae'n hanfodol pwysleisio yn ogystal fod penderfyniad yr Arolygiaeth Cynllunio ar ran Gweinidogion Cymru i wrthod y cais yn cefnogi safbwynt y Cyngor yn yr achos hwn i wrthod apêl yn erbyn gwrthodiad cais cynllunio blaenorol a rhybudd gorfodaeth, nid oes unrhyw dystiolaeth ychwanegol wedi gyflwyno ar y cais hwn fyddai yn golygu gwrthdroi penderfyniad y Arolygydd.

7. Argymhelliad:

- 7.1 Gwrthod – rhesymau

1. Ystyrir bod y bwriad cyfystyr a chodi adeilad diwydiannol newydd yng nghefn gwlad a 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'r Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd (Gorffennaf 2009)

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 27/04/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	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 gymeriad cefn gwlad agored o'r fath sydd wedi ei ddynodi'n Ardal Gwarchod y Tirlun. Yn ogystal byddai'r gwaith i'r fynedfa yn cael effaith niweidiol ar gymeriad a golwg yr ardal. Ystyrir felly nad yw'r bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisiâu B10, B22, B25 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd (2009)