

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/05/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Rhif: 2

Cais Rhif: C23/0212/30/LL

**Dyddiad
Cofrestru: 20/03/2023**

Math y Cais: Llawn

Cymuned: Aberdaron

Ward: Aberdaron

**Bwriad: Codi adeilad newydd i'w ddefnyddio fel storfa
amaethyddol ynghyd a gwaith tirlunio cysylltiol (ail
gyflwyniad)**

Lleoliad: Pant Valley, Rhydlios, Pwllheli, Gwynedd, LL53 8LF

**Crynodeb o'r
Argymhelliad: GWRTHOD**

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/05/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae hwn yn gais i godi sied fel storfa amaethyddol ar safle gwledig o fewn daliad tir eiddo a elwir yn *Pant Valley*, Rhydlios. Mae'r cynlluniau yn dangos adeilad fyddai'n mesur 22.86m x 13.74m gan roi cyfanswm arwynebedd llawr mewnol o 314 m² ac yn 5.8m o uchder i'r crib. Fe orchuddir rhannau uchaf y waliau gan gladin dur proffil llwyd tywyll gyda wal concrid ar y gwaelod a tho o ddalenni rhychiog concrid lliw llwyd. Mae'r cais yn ail gyflwyniad o gais llawn a wrthodwyd yn flaenorol ac mae maint, ffurf ac edrychiad y sied arfaethedig yn unol a'r manylion a wrthodwyd yn flaenorol.
- 1.2 Mae'r safle mewn lleoliad gwledig ag ymhell o unrhyw ffin ddatblygu gyfredol. Byddai rhan agosaf y sied wedi ei leoli oddeutu 35m i'r dwyrain o eiddo preswyl *Pant Valley* o fewn rhan o dir gwyrdd presennol. Mae'r eiddo yn dy deulawr ar wahân gyda rhodfa yn arwain ato o'r ffordd gyhoeddus agosaf i gyfeiriad y gogledd. Mae iddo gwrtil eang oddi amgylch gyda'r hyn sydd yn ymddangos fel modurdy ar wahân i'r ochr, carafân statig ar dir cyfagos ynghyd a sied bresennol tu cefn i'r eiddo. Gwelir fod tai preswyl ar wahân eraill yn wasgaredig o fewn yr ardal leol gyda'r eiddo agosaf oddeutu 60m i ffwrdd i gyfeiriad y dwyrain. Mae clawdd/gwrych yn union tu cefn i ble fyddai'r adeilad i'w godi gyda choed unigol yn wasgaredig ar hyd y ffin yma yn ogystal ac ar ffiniau gerllaw. Mi fyddai'r adeilad wedi ei leoli oddeutu 100m i ffwrdd o'r ffordd gyhoeddus i'r gogledd sydd yn ffordd gyhoeddus dosbarth 3 tra fod ffordd di-ddosbarth yn ymylu gyda ffin dwyreiniol y tir. Mae llwybr cyhoeddus Aberdaron rhif 68 yn rhedeg heibio cefn yr eiddo cyfagos a trwy'r cae y tu cefn i safle'r cais. Mae'r safle ar ardal ehangach wedi ei leoli o fewn Ardal Tirwedd Arbennig Gorllewin Llŷn ynghyd a Thirlun o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llŷn ac Enlli gan CADW.
- 1.3 Er gwybodaeth, cyflwynwyd cais blaenorol o dan drefniant ystyriaeth amaethyddol, ac fe nodwyd ar y pryd nad oedd cyfiawnhad i'w ganiatáu bryd hynny oherwydd yr angen am gais cynllunio llawn. Roedd yr adeilad yma yn mesur 18.3m x 13.8m gyda cyfanswm arwynebedd llawr o oddeutu 252m² fyddai wedi bod yn llai o faint na'r cynnig cyfredol a'r cynnig a wrthodwyd yn flaenorol.
- 1.4 Gwrthodwyd y cais blaenorol oherwydd diffyg gwybodaeth a chyfiawnhad ar gyfer y datblygiad arfaethedig. Nodwyd ar y pryd nad oedd cynllun busnes wedi ei gyflwyno. Nid yw'n arferol gofyn am gynllun busnes gyda cheisiadau amaethyddol ble mae'r daliad amaethyddol wedi sefydlu, ond yn yr achos yma, nid yw'r ymgeisydd yn gweithredu daliad amaethyddol ac, felly, credir ei bod yn gais gwbl rhesymol i ofyn am wybodaeth o'r fath er mwyn canfod sut fyddai'r menter yn debygol o weithredu i'r dyfodol. Fel rhan o'r cais presennol, mae'r asiant wedi cyflwyno datganiad i gefnogi a chyfiawnhau'r bwriad. Mae'n nodi'r prif bwyntiau canlynol:
- Mae'r daliad amaethyddol wedi bod yn y teulu ers o leiaf pedair cenhedlaeth, a gall y teulu olrhain ei hanes yn ôl yno i'r 19eg canrif. Mae'r traddodiad ffermio felly yng ngwaed yr ymgeisydd, ac mae'n awyddus i gario mlaen a pharhau i ffermio'r tyddyn teuluol. Mae'r ymgeisydd yn fachgen ifanc lleol sydd yn awyddus i gael dechrau ffarmio. Ystyriwn felly ddylai fod y Cyngor yn gwneud hynny y gallent i gefnogi a hybu menter fel hyn yng nghefn gwlad er mwyn hyrwyddo a ffyniant yr economi leol, a chadw pobol ifanc yn yr ardal.
 - Y bwriad yw i brynu diadell o ddefaid i ddechrau, er mwyn magu a gwerthu wyn i'r farchnad gig yn lleol. Mae'n hanfodol felly cael adeilad i'r pwrpas ar yr eiddo cyn gallu trefnu cael unrhyw ddefaid ar y safle.
 - Mae'r eiddo yn draddodiadol i dyddynnod o'r math ym Mhen Llyn yn mesur tros 6 acer, gyda 4 acer ychwanegol yn eiddo cyfagos. Yn y gorffennol, roedd y tir yn cael ei rentu allan i amaethwr arall lleol, ond bellach mae'r tenantiaeth yma wedi dod i derfyn, ac mae'r ymgeisydd yn awyddus i gymryd ymlaen y gwaith o amaethu y tir.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/05/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

- Mae ffermio tyddyn o'r math yma yn hen draddodiad yn yr ardal, lle mae ffermio'r tir yn rhan o waith dydd i ddydd y trigolyn, ynghyd a swydd arall i ategu'r cyflog. I'r perwyl yma, fel a gyflwynwyd mewn ymateb i gwestiynau a ofynnwyd i'r cais blaenorol, mae adeilad o'r fath yn hanfodol i alluogi y gweithgaredd gario ymlaen yn hwylus.
- Mae'r ymgeisydd wedi penderfynu ffermio'r tir ei hun bellach a chyn prynu anifeiliaid, mae'n rhaid iddo sicrhau fod adnoddau priodol yn bodoli i gadw'r anifeiliaid, porthiant ayyb o'r tywydd garw a sicrhau storfa ddiogel i gadw offer megis tractor, trelar ayyb.
- Nid yw'r ymgeisydd yn byw ar y safle ond yn bwriadu symud yno pan fo gwaith trwsio wedi ei gwblhau ar eiddo Pant Valley mae felly yn hanfodol codi'r adeilad er lles a diogelwch.
- Mae'n fwriadu creu ffordd fynediad a llain galed trwy ymestyn ffordd fynediad bresennol i gefn yr eiddo ar hyd llinell y gwrych tuag at y sied.
- Mae graddfa a maint yr adeilad wedi ei gynllunio yn unol â chanllawiau presennol ac yn adeilad o'r math economaidd gorau i faint offer amaethyddol a chadw anifeiliaid a phorthiant.
- Mi fydd y pridd a godir ar y safle yn cael ei ddefnyddio i greu clawdd a thirlunio. Mae'r safle o fewn ardal tirwedd arbennig gyda edrychiadau agored tuag at y gogledd a'r ffordd gyhoeddus - dyma un o'r rhesymau pam y bwriedir gosod y sied yn y lleoliad yma gan ei fod yn is na'r tŷ a dim mor weladwy o'r ffordd.
- Mae adeiladau cyfagos gerllaw yn sylweddol ac ar dir uwch heb fawr ddim o dirlunio sydd yn ei wneud yn weladwy, dim dyna yw'r bwriad yn yr achos yma.
- Mae cyfiawnhad am angen adeilad amaethyddol ar y safle yn hollol amlwg gan ei fod wedi ei leoli ar dir amaethyddol sefydledig, a'r defnydd yma o dir yn mynd yn ôl degawdau os nad canrifoedd. Mae'n ffaith fod angen adeilad newydd nawr i gyd fynd a dulliau modern o ffermio, ac mae maint yr adeilad a fydd ei angen yn debygol o fod yr un fath, hyd yn oed os yw yn adeilad ar gyfer 5 acer neu 100 acer o dir.
- Mae graddfa a chynllun wedi ei reoli gan faint a strwythur peiriannau amaethyddol modern, deddfau lles anifeiliaid a hwylustod gweithio o ddydd i ddydd. Golygai hyn fod maint unrhyw adeilad ar gyfer amaethu yn mynd i fod fwy na heb yr un maint cychwynnol. Y bwriad yw i gadw y defaid pan yn yr adeilad ar wely gwellt sych. Ni fydd slyri yn cael ei greu, a bydd y tail sych yn cael ei ddefnyddio fel gwrtaith i'r tir, yn dilyn cyfarwyddyd a gofynion diweddaraf deddfwriaeth gwlad. Ni fydd unrhyw berygl o ddraeniad budur i gwrs dwr gyda'r bwriad fel a gyflwynir, ac yn wir nid oedd unrhyw wrthwynebiad i'r cais blaenorol gan Gyfoeth Naturiol Cymru, nac unrhyw asiantaeth arall.
- Mae cynsail blaenorol o amryw o adeiladau o'r math wedi eu codi yn lleol heb orfod cyfiawnhau y bwriad i'r fath raddau. Ystyrir na fydd y bwriad yn achosi unrhyw niwed ychwanegol i fwynderau gweledol yr ardal.

1.5 Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio am benderfyniad ar gais yr Aelod Lleol.

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 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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/05/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

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 31 Gorffennaf 2017: -**

TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant

PCYFF 1: Ffiniau Datblygu

PCYFF 2: Meini prawf Datblygu

PCYFF 3: Dylunio a siapio lle

PCYFF 4: Dylunio a thirweddu

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

AMG 2: Ardaloedd o dirwedd arbennig

AT 1: Ardaloedd cadwraeth, safleoedd treftadaeth y byd a Thirweddau, Parciau a Gerddi Hanesyddol Cofrestredig

2.4 **Polisiau Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11 - Chwefror 2021)

Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 6: Cynllunio ar Gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy

NCT 12: Dylunio

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

3.1 Cais C22/0999/30/LL – Storfa amaethyddol – gwrthodwyd 21/12/22 ar sail effaith andwyol ar fwynderau gweledol a diffyg cyfiawnhad am y storfa.

Cais C22/0133/30/YA - Rhybudd ymlaen llaw o ddatblygiad amaethyddol ar gyfer codi storfa porthiant a pheiriannau amaethyddol - penderfynwyd bod angen cyflwyno cais cynllunio llawn ar gyfer y datblygiad arfaethedig gan nad oes hawl codi adeiladau amaethyddol newydd o dan Dosbarth B o Rhan 6, Atodlen 2 Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad Cyffredinol a Ganiateir), 1995 (fel y'i diwygiwyd) - cyhoeddwyd 14/03/22.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/05/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Dim gwrthwynebiad

Dŵr Cymru: Ymateb a chyngor safonol

Uned Hawliau Tramwy: Nid yw hi'n ymddangos fod unrhyw Hawliau Tramwy sydd wedi eu cofnodi yn cael eu heffeithio gan y bwriad yma

Uned Draenio Tir: Ymateb a chyngor safonol parthed materion yn ymwneud a gofynion draenio cynaliadwy

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

- Maint y sied yn annerbyniol/ddim yn cyfateb i faint y bwriad
- Diffyg cyfiawnhad
- Pryder am wir ddefnydd y sied/sŵn/amharu
- Dim newid o'r hyn a wrthodwyd yn flaenorol
- Mae sied bresennol ar y safle a dylid ei addasu fyddai'n fwy cynaliadwy
- Effaith weledol annerbyniol
- Effaith niweidiol ar fwynderau preswyl trigolion lleol
- Defaid yn pori'r tir ar hyn o bryd heb yr angen am sied
- Diffyg gwybodaeth/cynlluniau camarweiniol – mae cyfeiriad at ffordd fynediad a llain galed ond nid ydynt wedi eu dangos ar gynllun

Yn ogystal â'r gwrthwynebiadau uchod, derbyniwyd gwrthwynebiad nad oedd yn fater cynllunio perthnasol:

- Colled/effaith ar olygfa
-

Derbyniwyd gohebiaeth yn cefnogi'r bwriad ar sail:

- Mae'r ymgeisydd yn awyddus i gael ffermio'r daliad ond ni fyddai hyn yn bosibl heb godi lloches anifeiliaid yn gyntaf ynghyd a storfa ar gyfer porthiant a nwyddau.
- Nid yw'r ardal o fewn yr AHNE ac ystyrir na fydd yr adeilad yn creu strwythur anghydnaws yn y tirwedd.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/05/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'r Cynllun Datblygu mabwysiedig yn cynnwys Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, 2017 (CDLI) tra fod polisi cynllunio cenedlaethol yn cael ei gynnwys ym Mholisi Cynllunio Cymru a dogfennau cysylltiedig, sef Nodiadau Cyngor Technegol.
- 5.2 Mae Polisi PCYFF 1 y CDLI yn annog gwrthod ceisiadau y tu allan i ffiniau datblygu oni bai bod lleoliad cefn gwlad yn hanfodol. Mae gofynion Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad Cyffredinol a Ganiateir), 1995 (fel y'i diwygiwyd), Atodlen 2, Rhan 6, Dosbarth B yn nodi y gellir codi adeilad amaethyddol ble mae'r datblygiad yn rhesymol angenrheidiol i bwrpas amaethyddol o fewn yr uned, ac mae'r un egwyddorion yn berthnasol ar gyfer cyfiawnhau datblygiadau amaethyddol sydd angen caniatâd cynllunio fel yn yr achos yma (ategir y gofynion hyn o fewn y ddogfen NCT 6: Cynllunio ar Gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy). Mae amheuaeth os yw'r daliad amaethyddol yn ddigonol i gyfiawnhau adeilad o'r maint hwn gan na dderbyniwyd gwybodaeth ddigonol gan gynnwys unrhyw fath o gynllun busnes ynghylch y tir sydd ym mherchnogaeth yr ymgeisydd nac unrhyw fanylion ynghylch y lefelau stoc a natur y system rheolaeth a fyddai'n cyfiawnhau'r angen am adeilad o'r maint fel a fwriedir. Mae hynny o wybodaeth sydd wedi ei dderbyn yn arwynebol a chyffredinol heb fynd i fanylder am weithdrefnau'r safle a'r busnes amaethyddol arfaethedig.
- 5.3 Mae swyddogion, yn gyson, wedi awgrymu y dylid cyflwyno cynllun busnes ar gyfer y bwriad o ystyried y costau sylweddol ynghlwm a'r bwriad sydd yn ôl y wybodaeth a gyflwynwyd, ddim yn gweithredu ar hyn o bryd. Fel ym mhob achos wrth sefydlu busnes newydd, disgwylir fod ystyriaeth ac asesiad fanwl wedi ei gynnal i ystyried hyfywedd unrhyw gynllun o'r newydd er mwyn sicrhau fod yr ymgeiswyr yn derbyn yr incwm a ragwelwyd o beth dybir gallai fod yn fuddsoddiad arwyddocaol. Ac felly yn yr achos yma, gofynnwyd am gynllun busnes manwl a fyddai yn dangos cadernid y cynllun arfaethedig. Bydd hyn wedi bod yn fodd i'r Cyngor asesu os oes gan y cynnig obaith realistig o fod yn hyfyw, nad yw'r cynnig yn un hapfasnachol, a byddai wedi cynorthwyo i wneud yn siŵr nad oes bwlch i ganiatáu adeiladau newydd yng nghefn gwlad fyddai yn newid wedyn i ddefnydd arall os dangosir nad ydynt yn hyfyw fel defnydd amaethyddol.
- 5.4 Er gwaethaf defnydd hanesyddol y tir, a does dim amheuaeth o hynny (credir fod tenant yn pori defaid ar y tir ar hyn o bryd), nid yw'r wybodaeth a gyflwynwyd yn awgrymu fod yr ymgeisydd ei hun gyda phrofiad uniongyrchol o weithredu busnes amaethyddol ac felly er nad yn trio atal unrhyw sy'n dyheu am ddechrau yn y maes, mae'n gwbl rhesymol gofyn am wybodaeth i brofi'r angen yn enwedig o ystyried y buddsoddiad sylweddol fyddai ei angen. Fe nodir yn y wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais "*nad yw'r ymgeisydd yn byw ar y safle ond yn bwriadu symud yno pan fo gwaith trwsio wedi ei gwblhau ar eiddo Pant Valley*". O edrych ar y We ac ar dudalennau cwmni gosod tai ar gyfer defnydd gwyliau, fe welir fod yr eiddo yn cael ei farchnata fel uned wyliau 3 ystafell wely 6-person a'i fod ar gael am weddill y flwyddyn. Ystyrir bod rhyw faint o amheuaeth i'r datganiad yma ac, felly, i gwir drefniadau gweithredu'r safle i'r dyfodol.
- 5.5 Nid bwriad yr Awdurdod Cynllunio Lleol yw i lesteirio neu atal dyhead unigolion i gynnal gweithgareddau amaethyddol i'r dyfodol, ond, ni ellir ychwaith gyfiawnhau codi adeilad sylweddol ei faint fel a fwriedir yma ar sail dyhead i weithredu defnydd amaethyddol rywdro yn y dyfodol. Fe ddylid cyfiawnhau bwriad fel a geir yma ar sail gofyn penodol presennol neu yn sicr ar sail tystiolaeth bendant i gyfiawnhau bwriad o'r fath. Ar sail yr wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais, ac wrth ystyried maint yr adeilad arfaethedig a maint y daliad a ddangosir, nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi ei argyhoeddi fod y sied arfaethedig yn y lleoliad hwn yn gwbl

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/05/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

hanfodol nac yn ddatblygiad rhesymol angenrheidiol ar gyfer dibenion amaethyddol. Nodir hefyd bod y pryder hwn wedi cael ei fynegi gan drydydd partion yn dilyn y broses ymgynghori statudol. I'r perwyl hyn, felly, mae'r bwriad diweddaraf hwn yn parhau i fod yn annerbyniol o ran egwyddor Polisi PCYFF 1 a PCYFF 2 y CDLI gan nad yw'r bwriad yn cydymffurfio gyda holl bolisiau'r Cynllun ei hun.

Mwynderau gweledol

- 5.6 Polisiau PCYFF 1, PCYFF 2 a PCYFF 3 y CDLI sydd yn ystyriaethau ar gyfer yr agwedd hon o'r cais. Gwelir byddai hwn yn adeilad sylweddol a swmpus ei faint a'i raddfa ac yn ddiwydiannol ei naws, o orffeniad llwyd tywyll wedi ei leoli mewn man amlwg, ynysig, gerllaw ffordd a llwybr cyhoeddus o fewn tirwedd cefn gwlad deniadol (er gwaethaf y cynllun sgrinio a gyflwynwyd fel rhan o'r cais). Rhesymeg amlycaf Polisi PCYFF 1 yw gwahardd datblygiadau amhriodol rhag cael eu lleoli yng nghefn gwlad agored. Holl bwrpas y rhesymeg yma yw i warchod cefn gwlad rhag datblygiadau diangen fyddai'n bygwth neu ddifrodi rhinweddau arbennig ardaloedd gwledig. Ni chredir byddai caniatáu datblygiad ynysig yn y lleoliad hwn yn parchu cyd-destun y safle a'i le yn y dirwedd leol ac, o'r herwydd, credir byddai'r datblygiad yn niweidiol i fwynderau gweledol yr ardal ac, felly, yn groes i Bolisi PCYFF 1 a thrwy hynny, Polisiau PCYFF 2 a PCYFF 3 y CDLI ynghyd a'r cyngor a gynhwysir o fewn y ddogfen NCT 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy a NCT 12: Dylunio.
- 5.7 Fel sydd eisoes wedi ei nodi yn yr asesiad uchod, mae'r safle a'r ardal ehangach wedi ei leoli o fewn Ardal Tirwedd Arbennig Gorllewin Llŷn ac, i'r perwyl hyn, y polisi cynllunio lleol perthnasol yw Polisi AMG 2 o'r CDLI. Dywed y polisi hwn wrth ystyried cynigion o fewn y fath ardaloedd, bydd angen rhoi ystyriaeth briodol i raddfa a natur y datblygiad gan sicrhau na fyddai'n cael effaith andwyol sylweddol ar y dirwedd. I'r perwyl hyn, ystyrir byddai lleoliad, gosodiad, graddfa a maint yr adeilad yn cael effaith sylweddol ar y tirlun ar draul mwynderau gweledol yn enwedig pan fod adeiladau amaethyddol sylweddol eisoes wedi eu lleoli yn nalgylch safle'r cais. Nodir hefyd bod y pryder o effaith weledol y datblygiad arfaethedig wedi cael ei fynegi gan drydydd partion yn dilyn y broses ymgynghori statudol. Ystyrir, felly, i'r bwriad diweddaraf hwn barhau i fod yn groes i ofynion Polisi AMG 2 o'r CDLI.
- 5.8 Er bod y safle wedi ei leoli oddi fewn i Tirlun o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llŷn ac Enlli, ni ystyrir byddai'r bwriad, ar ben ei hun, yn cael ad-drawiad sylweddol ar gymeriad cyffredinol nag integredd y dynodiant hyn ac, felly, ystyrir ei fod yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi AT 1 o'r CDLI.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.9 Lleolir anheddau preswyl o fewn dalgylch safle'r cais gan gynnwys Glanrafon a Caerhos (oddeutu 190 i 200m i'r de); Parc Carafannau Bryn Ffynnon a Bryn Ffynnon (oddeutu 120m i'r gogledd) a Rhyd Merin (oddeutu 250m i'r gorllewin). Er bod pryderon wedi eu lleisio gan drigolion lleol parthed ad-drawiad y bwriad ar fwynderau preswyl, nodir bod daliadau a gweithgareddau amaethyddol eisoes yn bodoli ar wasgar yng nghyffiniau'r safle a chan ystyried mai sied amaethyddol yw'r bwriad yma, ni chredir byddai'n amharu'n andwyol sylweddol ar fwynderau preswyl na chyffredinol deiliaid na meddianwyr eiddo cyfagos ar sail aflonyddwch sŵn a chreu strwythur gormesol. I'r perwyl hyn, felly, ystyrir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF 2 o'r CDLI parthed diogelu mwynderau preswyl.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/05/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.10 Ni ymgynghorwyd gyda'r Uned Drafnidiaeth yn yr achos yma oherwydd pellter y safle o'r ffordd gyhoeddus. Fe ystyrir felly gall y cynnig fod yn dderbyniol o dan gofynion perthnasol Polisi TRA 4 y CDLI o safbwynt yr effaith ar y rhwydwaith ffyrdd.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

- 5.11 Amlygwyd pryder gan rai trigolion lleol am y bwriad tra hefyd y gwelwyd cefnogaeth i'r cynnig yn ogystal. Er fod honiad cyson yn cael ei wneud am weithgaredd posib i'r dyfodol a natur gwaith presennol yr ymgeisydd, rhoddwyd yr ystyriaeth i'r cais fel a gyflwynwyd. Ar sail y wybodaeth fel a gyflwynwyd, ac yn fwy arwyddocaol, y diffyg gwybodaeth angenrheidiol, ni ystyriwyd y cais yn dderbyniol ar sail ei ddiffyg cydymffurfiaeth gyda gofynion polisiau perthnasol gan gynnwys Polisi PCYFF 2 o'r CDLI sy'n datgan rhaid i gynigion dangos eu bod yn cydymffurfio gyda holl bolisiau perthnasol y Cynllun ei hun. Rhoddwyd ystyriaeth lawn i'r holl sylwadau materol a dderbyniwyd o blaid ac yn erbyn y bwriad diweddaraf hwn.

6. Casgliadau:

- 6.1 Nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi ei argyhoeddi'n ddiamheuol fod angen gwirioneddol am sied amaethyddol newydd ar y safle hwn wedi cael ei brofi ac felly mae'r bwriad yn groes i egwyddor datblygu amaethyddol sylfaenol a Pholisi PCYFF 1 a PCYFF 2 y CDLI yn benodol gan nad oes cyfiawnhad ddigonol o fewn lleoliad gwledig ar gyfer y datblygiad arfaethedig. Yn ogystal, oherwydd ei faint, gorffeniad a'i lleoliad ynysig, fe fyddai'r adeilad yn ffurfio nodwedd anghydnaws yn y dirwedd gan niweidio mwynderau gweledol lleol yn groes i feini prawf perthnasol polisiau, PCYFF 2 a PCYFF 3 y CDLI. O ystyried yr uchod ac wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol gan gynnwys polisiau a chanllawiau lleol a chenedlaethol yn ogystal â'r holl sylwadau a dderbyniwyd, credir fod y bwriad diweddaraf hwn yn parhau yn annerbyniol yn y ffurf fel a gyflwynwyd gan ei fod yn methu bodloni gofynion y polisiau a'r canllawiau lleol a chenedlaethol perthnasol fel a nodir uchod.

7. Argymhelliad:

7.1 Gwrthod – rhesymau

1. Ar sail yr wybodaeth gyflwynwyd, nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi ei argyhoeddi yn ddi-amheuol fod angen gwirioneddol i godi adeilad amaethyddol o'r maint a'r graddfa a fwriedir yn y lleoliad hwn wedi cael ei brofi'n ddiamheuol. Mae'r cais, felly'n, groes i ofynion Polisi PCYFF 1 a PCYFF 2 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, 2017 sy'n annog gwrthod cynigion y tu allan i ffiniau datblygu oni bai bod cyfiawnhad yn dangos bod lleoliad cefn gwlad yn hanfodol ac sydd ddim yn cydymffurfio gyda polisiau eraill o fewn y Cynllun ei hun.
2. Byddai graddfa'r bwriad yn golygu codi adeilad sylweddol ei faint, wedi ei leoli mewn man amlwg, ynysig, gerllaw ffordd a llwybr cyhoeddus ac o fewn Ardal o Dirwedd Arbennig. Ni fyddai'r datblygiad hwn yn parchu cyd-destun y safle a'i le yn y dirwedd leol ac o'r herwydd fe fyddai'r datblygiad yn niweidiol i fwynderau gweledol yr ardal. Mae'r cais felly'n groes i ofynion meini prawf perthnasol polisiau PCYFF 2, PCYFF 3 ac AMG 2 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, 2017 ynghyd a'r cyngor a gynhwysir o fewn y ddogfen Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy a Nodyn Cyngor Technegol 12 : Dylunio sy'n ymwneud ag amddiffyn mwynderau gweledol lleol a'r amgylchedd.