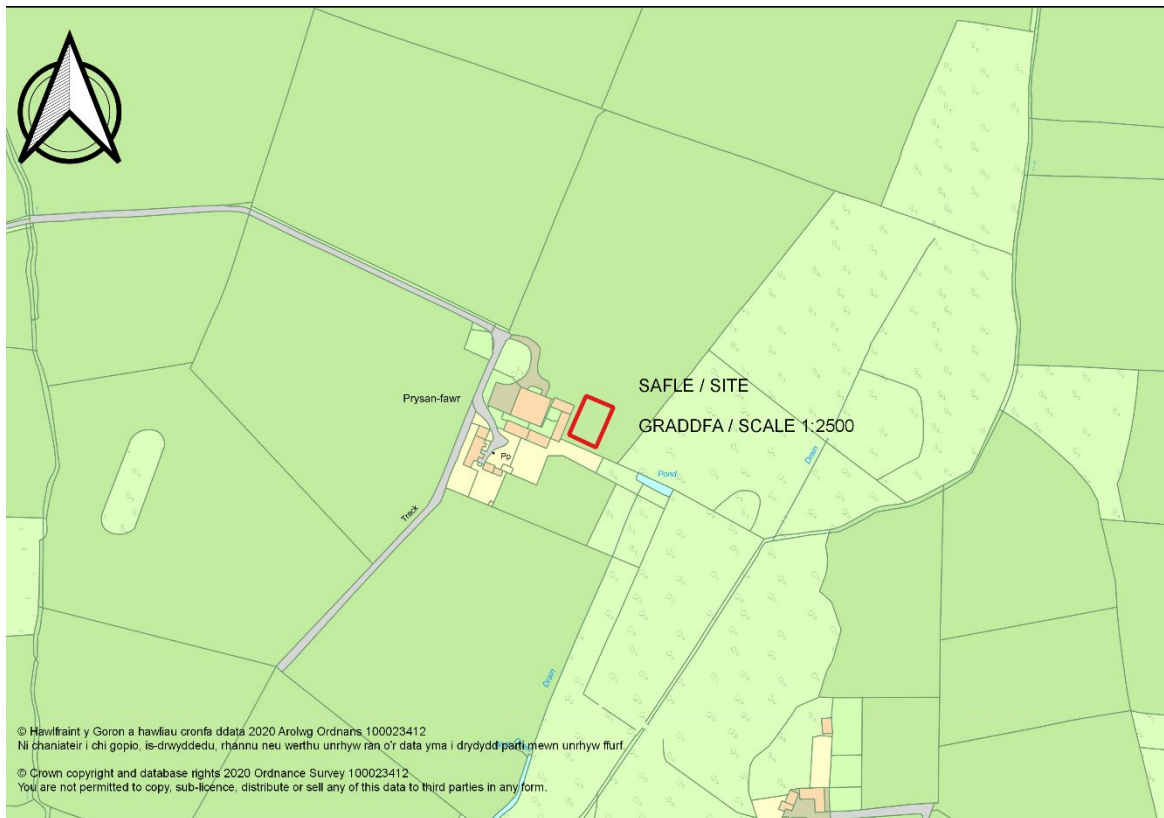


Rhif y Cais: FPL/2021/7

Ymgeisydd: C & A Roberts

Bwriad: Cais llawn ar gyfer cadw a chwblhau'r sied amaethyddol ynghyd â gosod ffos gerrig ar dir yn

Lleoliad: Prysan Fawr, Bodedern



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Colette Redfern)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r ymgeisydd yn perthyn i swyddog perthnasol fel y'i diffinnir ym mharagraff 4.6.10.2 o'r Cyfansoddiad.

Mae'r Swyddog Monitro wedi craffu ar y cais fel sy'n ofynnol o dan baragraff 4.6.10.4 o'r Cyfansoddiad

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r cais yn gais ôl-weithredol i gadw a chwblhau'r sied amaethyddol sydd wedi'i chodi'n rhannol ar y tir ynghyd â gosod ffos gerrig.

Mae'r safle mewn lleoliad cefn gwlad agored tua 950 metr (wrth i'r frân hedfan) o ffin ddatblygu Bodedern, sef yr anheddiad agosaf at safle'r cais. Gellir cael mynediad i'r safle trwy drac preifat sy'n arwain oddi ar briffordd Dosbarth III sy'n rhedeg o'r B5109 tuag at yr A5.

Mae'r safle'n cynnwys y tŷ fferm Rhestredig ac adeiladau cerrig traddodiadol a oedd yn hanesyddol yn cwrdd ag anghenion y daliad. Mae'r datblygiad arfaethedig y tu ôl i'r Adeiladau Rhestredig hyn.

Mater(ion) Allweddol

Prif faterion y cais yw ;

- A yw'n cael effaith niweidiol ar osodiad yr adeilad rhestredig,
- A all yr adeilad ymdoddi yn y dirwedd heb effeithio'n andwyol ar gymeriad yr ardal.

Polisiâu

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle

Polisi Strategol PS 20: Diogelu a Lle bo'n Berthnasol Wella Asedau Treftadaeth

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)

Nodyn Cyngor Technegol 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol (2017)

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 10, Rhagfyr 2018)

Adran 16(2) o Ddeddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990.

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.
Ymgynghoriadau Cynllunio YGC	Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.
Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor	Dim effaith ar leoliad yr Adeiladau Rhestredig.
Cyngor Cymuned Bodedern Community Council	Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.
Cynghorydd Llinos Medi Huws	Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.
Cynghorydd John Griffith	Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.
Ymgynghorydd Ecolol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Argymhell plannu gwrych brodorol newydd.
Cynghorydd Kenneth P. Hughes	Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Mae'r cynnig wedi'i hysbysebu trwy ysgrifennu at ddeiliaid eiddo cyfagos a thrwy gyhoeddi rhybudd yn y wasg leol. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau oedd 3 Mawrth 2021. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, ni dderbyniwyd unrhyw lythyrau gyda sylwadau yn yr adran.

Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim hanes cynllunio

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyflwynwyd y cais yn dilyn ymchwiliad gorfodaeth. Daeth yr holl waith mewn perthynas â chodi'r adeilad i ben yn dilyn ymyrraeth yr awdurdod cynllunio lleol.

Mae paragraff 14.2.2 o Lawlyfr Rheoli Datblygu Llywodraeth Cymru yn nodi, *'Er nad yw'n drosedd cyflawni datblygiad heb gael unrhyw ganiatâd cynllunio angenrheidiol yn gyntaf, nid yw gweithredu o'r fath yn cael ei annog. Ni ddylid dehongli'r ffaith bod camau gorfodi yn ddewisol ac y dylid eu cymryd fel dewis olaf yn unig a dim ond pan fydd yn briodol, fel mater sy'n esgusodi torri rheolau cynllunio'n fwriadol. Mae pwerau ar gael i awdurdodau cynllunio lleol i reoli datblygiad anawdurdodedig a'u cyfrifoldeb nhw yw penderfynu pa bŵer neu gyfuniad o bwerau, i'w ddefnyddio.*

Mae paragraff 14.2.3 yn nodi: *'Wrth ystyried camau gorfodi, dylai'r ACLI ystyried yn fwy na dim a fyddai'r datblygiad anawdurdodedig yn effeithio'n annerbyniol ar amwynder y cyhoedd neu'r defnydd presennol o dir ac adeiladau sy'n werth eu diogelu er budd y cyhoedd. Dylai camau gorfodi fod yn gymesur â'r effeithiau cynllunio a achosir gan y datblygiad anawdurdodedig; fel arfer nid yw'n briodol cymryd camau gorfodi ffurfiol mewn achos o dorri mân reolau neu fater technegol nad yw'n amharu ar amwynder y cyhoedd. Dylid sicrhau mai'r bwriad yw cywiro effeithiau'r datblygiad anawdurdodedig, nid cosbi'r person (au) sy'n cyflawni'r gweithrediad neu'r defnydd. Ni ddylid cymryd camau gorfodi ychwaith i reoleiddio datblygiad na ofynnwyd am ganiatâd ar ei gyfer, ond sydd fel arall yn dderbyniol.*

Effaith ar leoliad Adeilad Rhestredig - Mae'r adeilad wedi'i godi'n rhannol y tu ôl i'r Adeiladau Rhestredig Gradd II sy'n rhan o grŵp o adeiladau fferm cyflawn gyda'r eiddo.

Dywed Polisi PS 20 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd, wrth geisio cefnogi anghenion economaidd a chymdeithasol ehangach ardal y Cynllun, y bydd yr Awdurdodau Cynllunio Lleol yn diogelu, a lle bo hynny'n briodol, yn gwella eu hasedau treftadaeth unigryw.

Gofynion Deddfwriaethol a Pholisi: Mae adran 16(2) o Ddeddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990 yn nodi:

(2) Wrth ystyried a ddylid rhoi caniatâd adeilad rhestredig ar gyfer unrhyw, waith bydd yr awdurdod cynllunio lleol neu'r Ysgrifennydd Gwladol yn rhoi sylw arbennig i ddymunoldeb diogelu'r adeilad neu ei leoliad neu unrhyw nodweddion o ddiddordeb pensaernïol neu hanesyddol arbennig sydd ganddo '.

Caniateir cynigion a fydd yn gwarchod a lle bo'n briodol yn gwella'r asedau treftadaeth canlynol, eu lleoliad a golygfeydd sylweddol i mewn ac allan o'r adeilad / ardal.

Mae'r sied yn mesur 24.2m x 15.2 m x 6.5 m o uchder ac mae wedi'i lleoli 4 metr i ffwrdd o gefn y strwythurau rhestredig. Roedd Swyddog Treftadaeth yr awdurdod cynllunio lleol wedi codi pryderon i ddechrau ynghylch defnyddio cladin profil blwch o liw 'Merywen Werdd' ac mae wedi argymhell y dylid gorffen yr adeilad â dalennau llwyd di-sglein er mwyn lleihau'r cyferbyniad â'r adeilad rhestredig. Mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau ei fod yn hapus i newid y deunydd gorffen yn unol ag argymhellion Ymgynghorydd Treftadaeth yr awdurdod cynllunio lleol.

Er y cydnabyddir bod yr adeilad yn agos at yr adeiladau rhestredig, nid ystyrir bod ei effaith mor andwyol fel ei fod yn cyfiawnhau gwrthod y cais. Mae ei leoliad yn cael ei liniaru gan faint ei ôl troed a'r defnydd o ddeunyddiau gorffen addas yn unol ag argymhellion Swyddog Treftadaeth yr Awdurdod. Ar ôl pwyso a mesur, ystyrir y bydd y cynnig yn arwain at fath o ddatblygiad sy'n diogelu'r asedau treftadaeth ar y safle yn unol â'r polisi cyfredol ac a fydd hefyd yn cynorthwyo i integreiddio'r datblygiad i ffurfio rhan o'r dirwedd ehangach.

Effaith ar yr ardal gyfagos – Mae Polisi PCYFF3: Dylunio a Chynllunio Lle yn nodi bod disgwyl i gynigion ddangos dyluniad o ansawdd uchel sy'n ystyried y cyd-destun amgylcheddol naturiol, hanesyddol ac adeileddig yn llawn. Mae'r polisi'n mynd ymlaen i nodi bod yn rhaid i gynigion ategu a gwella cymeriad a golwg y safle o ran lleoliad, golwg, graddfa, uchder, mas a thriniaeth drychiadau. Dylai deunyddiau fod yn briodol i'w hamgylchoedd.

Mae'r polisi hwn yn chwarae rhan bwysig wrth roi sylw i ddyluniad datblygiadau newydd er mwyn cynnal datblygiadau o ansawdd uchel. Mae dyluniad da yn helpu i ddarparu ymdeimlad o le, yn creu neu'n atgyfnerthu hynodrwydd lleol, yn hyrwyddo cydlyniant cymunedol a lles cymdeithasol. Dylai datblygiadau newydd integreiddio i'w hamgylchedd, gan geisio gwella cymeriad cyffredinol yr ardal. Bydd angen dyluniad o ansawdd uchel ar gyfer pob datblygiad. Mae Polisi PCYFF3 yn nodi ystod o faterion y mae'n rhaid eu cymryd i ystyriaeth.

Mae'r adeilad wedi'i leoli o fewn cyfadadeiladau'r fferm ac nid oes unrhyw eiddo'n gyfagos. Mae'r safle mewn lleoliad cefn gwlad agored lle gwelir adeiladau amaethyddol tebyg.

Bydd y lleoliad, y raddfa a'r deunyddiau y bwriedir eu defnyddio wrth godi'r adeilad yn sicrhau math o ddatblygiad a fydd yn ymdoddi'n dda yn y dirwedd ac a fydd yn gydnaws â statws rhestredig yr adeiladau sydd gyferbyn â safle'r cais .

Casgliad

Yn amodol ar y diwygiadau i'r deunyddiau gorffen arfaethedig yn unol ag argymhellion y Swyddog Treftadaeth, nid ystyrir y bydd y datblygiad yn cael effaith niweidiol ar yr adeiladau rhestredig Gradd II nac ar y dirwedd o'u hamgylch. Yn ogystal, gellir cadarnhau hefyd y bydd gwrych newydd o rywogaethau brodorol yn cael ei blannu er budd bioamrywiaeth ar hyd y drychiad dwyreiniol yn unol ag argymhelliad y Cynghorydd Ecolegol.

Argymhelliad

Caniatáu

(01) Rhaid i'r adeilad a gymeradwyir drwy hyn gael ei ddefnyddio at ddibenion Amaethyddiaeth yn unig, fel y'i diffinnir gan Adran 336 (1) o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y'i diwygiwyd) ac nid ar gyfer unrhyw ddefnydd masnachol na busnes arall o gwbl.

Rheswm: Sicrhau y bydd y datblygiad bob amser er budd gorau'r diwydiant amaethyddol.

(02) Rhaid i'r gwaith datblygu a ganiateir drwy hyn gael ei wneud yn gwbl unol â'r manylion a ddangosir ar y cynlluniau isod, a gynhwysir ar y ffurflen gais ac mewn unrhyw ddogfennau eraill a gyflwynwyd gyda'r cais hwnnw oni bai eu bod wedi'u cynnwys mewn unrhyw ddarpariaeth yn amodau'r caniatâd cynllunio hwn.

**PRYSAN/01 – Cynllun Lleoliad (1:5000)
Cynllun Lleoliad (1:2500)**

Rheswm: Sicrhau bod y datblygiad yn cael ei weithredu yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.