



Cyfarfod

PWYLLGOR CYNLLUNIO

Dyddiad ac Amser

10.00 y.b., DYDD LLUN, 21AIN MAWRTH, 2022

NODER

BYDD Y CYFARFOD YN CAEL EI WEDDARLLEDU

https://gwynedd.public-i.tv/core//cy_GB/portal/home

Lleoliad

Cyfarfod Rhithiol

Pwynt Cyswllt

Lowri Haf Evans

01286 679 878

lowrihafevans@gwynedd.llyw.cymru

(Dosbarthwyd Dydd Gwener, 11 Mawrth 2022)

PWYLLGOR CYNLLUNIO

Aelodaeth (15)

Plaid Cymru (8)

Y Cynghorwyr

Olaf Cai Larsen
Simon Glyn
Huw Gruffydd Wyn Jones
Gareth A. Roberts

Elwyn Edwards
Berwyn Parry Jones
Edgar Wyn Owen
Gareth Tudor Morris Jones

Annibynnol (4)

Y Cynghorwyr

Eric M. Jones
I. Dilwyn Lloyd

Anne Lloyd Jones
Eirwyn Williams

Llais Gwynedd (1)

Y Cynghorydd
Owain Williams

Annibynnol Unedig Gwynedd (1)

Y Cynghorydd
Louise Hughes

Aelod Unigol (1)

Y Cynghorydd
Stephen W. Churchman

TREFN SIARAD AR GEISIADAU CYNLLUNIO YN Y PWYLLGOR CYNLLUNIO

Mae'r Cyngor wedi penderfynu rhoddi'r hawl i 3ydd parti siarad ar geisiadau cynllunio yn y Pwyllgor Cynllunio. Mae'r daflen hon yn amlinellu'r trefniadau gweithredol arferol ar gyfer siarad yn y pwyllgor.

1.	Adroddiad y Gwasanaeth Cynllunio ar y cais cynllunio yn cynnwys argymhelliad.	
2.	Os oes cais wedi ei dderbyn gan 3ydd parti i siarad, bydd y Cadeirydd yn gwahodd y siaradwr ymlaen	
3.	Gwrthwynebydd, neu gynrychiolydd o'r gwrthwynebwyr yn cael annerch y pwyllgor	3 munud
4.	Ymgeisydd, gynrychiolydd yr ymgeisydd(wyr) neu Asiant yn cael annerch y pwyllgor	3 munud
5.	Aelod(au) Lleol yn cael annerch y pwyllgor	10 munud
6.	Cadeirydd y pwyllgor yn gofyn am gynigydd ac eilydd i'r cais cynllunio	
7.	Y pwyllgor yn trafod y cais cynllunio.	

RHAGLEN

1. YMDDIHEURIADAU

I dderbyn unrhyw ymddiheuriadau am absenoldeb

2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

I dderbyn unrhyw ddatganiad o fuddiant personol ac i nodi materion protocol.

3. MATERION BRYD

Nodi unrhyw eitemau sy'n fater bryd ym marn y cadeirydd fel y gellir eu hystyried.

4. COFNODION

7 - 23

Bydd y Cadeirydd yn cynnig y dylid llofnodi cofnodion cyfarfod o'r pwyllgor hwn a gynhaliwyd 28ain o Chwefror 2022 fel rhai cywir

5. CEISIADAU AM GANIATÂD CYNLLUNIO

Cyflwyno adroddiad Pennaeth Adran Amgylchedd.

5.1 CAIS RHIF C22/0047/15/DT 2 STRYD TOMAS, LLANBERIS, CAERNARFON, GWYNEDD, LL55 4HW 24 - 32

Cais ar gyfer codi to un-codiad canopi yn erbyn blaen yr eiddo

AELOD LLEOL: Cynghorydd Kevin Morris Jones

[Dolen i'r dogfennau cefndir perthnasol](#)

5.2 CAIS RHIF C22/0032/32/DT EFAIL GLANDWR, SARN MELLTEYRN, PWLLHELI, GWYNEDD, LL53 8DY 33 - 43

Creu mynedfa gerbydol i'r ffordd

AELOD LLEOL: Cynghorydd Gareth Williams

[Dolen i'r dogfennau cefndir perthnasol](#)

5.3 CAIS RHIF C21/0835/19/LL LLAIN MEDDYGON, CAEATHRO, CAERNARFON, GWYNEDD, LL55 2TH 44 - 65

Codi adeilad yn lle adeilad presennol (rhannol ôl-weithredol) ar gyfer defnydd fel gweithdy masnachol, storfa, a modurdy, ac hawl ol weithredol ar gyfer ffurfio mynedfa newydd ynghyd a ffordd mynediad ynghyd a dymchwel modurdy a sied

AELOD LLEOL: Cynghorydd Peter Garlick

[Dolen i'r dogfennau cefndir perthnasol](#)

5.4. CAIS RHIF C22/0078/37/LL UWCH HAFOTTY, TREFOR, LL54 5NB 66 - 89

Addasu Adeilad yn Uned Gwyliau

AELOD LLEOL: Cynghorydd Aled Wyn Jones

[Dolen i'r dogfennau cefndir perthnasol](#)

**5.5. CAIS RHIF C21/0573/33/LL NANT, BODUAN, PWLLHELI, 90 - 112
GWYNEDD, LL53 8YE**

Lleoli 5 pod pren ar gyfer gweryslla tymhorol, codi uned gawod / toiledau, gosod gwaith trin carthion domestig a gwaith tirlunio.

AELOD LLEOL: Cynghorydd Anwen Davies

[Dolen i'r dogfennau cefndir perthnasol](#)

**5.6. CAIS RHIF C21/1240/41/AC BRYN HYFRYD, CHWILOG, 113 - 124
PWLLHELI, GWYNEDD, LL53 6SF**

Diwygio amod 2 ar ganiatâd Cynllunio C18/1055/41/LL i ymestyn amser cyflwyno materion a gadwyd yn ôl

AELOD LLEOL: Cynghorydd Aled Evans

[Dolen i'r dogfennau cefndir perthnasol](#)

**5.7. CAIS RHIF C21/0665/40/LL GEFAIL Y BONT LÔN BODUAN, 125 - 151
EFAILNEWYDD, PWLLHELI, GWYNEDD, LL53 6DN**

Cais ar gyfer newid defnydd tir i faes carafanau teithiol 19 uned gan gynnwys darparu adeilad toiledau a chawod, trac a lle chwarae o fewn y safle

AELOD LLEOL: Cynghorydd Anwen Davies

[Dolen i'r dogfennau cefndir perthnasol](#)

**5.8. CAIS RHIF C21/0668/43/LL TIR GER UWCH Y DON, BWLCH 152 - 175
GWYNT, PISTYLL, PWLLHELI, LL53 6LP**

Adeiladu tŷ fforddiadwy

AELOD LLEOL: Cynghorydd Aled Wyn Jones

[Dolen i'r dogfennau cefndir perthnasol](#)

**5.9 CAIS RHIF C21/1010/32/LL CAERAU, LLANGWNNADL, 176 - 203
PWLLHELI, LL53 8NS**

Trosi adeilad allanol i ddarparu annedd fforddiadwy, ynghyd ag addasiadau i'r fynedfa gerbydol presennol, gosod gwaith trin pecyn a gwaith cysylltiedig.

AELOD LLEOL: Cynghorydd Gareth Williams

[Dolen i'r dogfennau cefndir perthnasol](#)

PWYLLGOR CYNLLUNIO 28-02-22

Yn bresennol: Cadeirydd: Cyngorydd Eric M Jones
Is-gadeirydd: Cyngorydd Gareth A Roberts

Y Cyngorwyr: Stephen Churchman, Elwyn Edwards, Simon Glyn, Anne Lloyd Jones, Berwyn Parry Jones, Gareth T Jones, Huw Wyn Jones, Cai Larsen, Edgar Owen, Eirwyn Williams ac Owain Williams

Swyddogion: Gareth Jones (Pennaeth Cynorthwyol Cynllunio ac Amgylchedd), Iwan Evans (Pennaeth Gwasanaeth Cyfreithiol), Keira Sweenie (Rheolwr Cynllunio), Aneurin Rhys (Swyddog Rheolaeth Datblygu), Rhys Cadwaladr (Uwch Swyddog Cynllunio Mwynau a Gwastraff), Iwan Ap Trefor (Uwch Beiriannydd Rheolaeth Datblygu) a Lowri Haf Evans (Swyddog Gwasanaethau Democratiaeth)

Eraill a wahodwyd:

Aelodau Lleol: Cyngorwyr Gareth Griffith, Glyn Daniels a Cemlyn Williams

1. YMDDIHEURIADAU

Derbyniwyd ymddiheuriadau gan y Cyngorydd Louise Hughes a'r Cyngorydd Dilwyn Lloyd

Croesawyd y Cyngorydd Cai Larsen fel aelod newydd i'r Pwyllgor

2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

- Y Cyngorydd Owain Williams yn eitem 5.1 (C21/0645/33/LL) ar y rhaglen, oherwydd ei fod yn berchen maes carafanau, ac yn eitem 5.2 (C21/0411/46/LL) ar y rhaglen oherwydd bod gan ei ferch gysylltiadau gyda Tyddyn Du
- Y Cyngorydd Berwyn Parry Jones yn eitem 5.4 (C21/0446/20/LL) a 5.5 (C21/0445/20/LL) ar y rhaglen, oherwydd ei fod yn ffrind i'r gwrthwynebydd, ac yn eitem 5.9 (C21/0767/14/LL) ar y rhaglen oherwydd ei fod yn aelod o Fwrdd Adra
- Y Cyngorydd Cai Larsen yn eitem 5.9 (C21/0767/14/LL) ar y rhaglen oherwydd ei fod yn aelod o Fwrdd Adra

Roedd yr Aelodau o'r farn ei fod yn fuddiant a oedd yn rhagfarnu a gadawsant y cyfarfod yn ystod y drafodaeth ar y ceisiadau.

- Datganodd yr aelodau canlynol eu bod yn aelod lleol mewn perthynas â'r eitem a nodir:
 - Y Cyngorydd Simon Glyn (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.2 (C21/0411/46/LL) ar y rhaglen
 - Y Cyngorydd Gareth Griffith (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.4 (C21/0446/20/LL) a 5.5 (C21/0445/20/LL) ar y rhaglen
 - Y Cyngorydd Glyn Daniels (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.8 (C21/0922/03/LL) ar y rhaglen
 - Y Cyngorydd Cemlyn Williams (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.9 (C21/0767/14/LL) ar y rhaglen

3. MATERION BRYS

Dim i'w nodi

4. COFNODION

Derbyniodd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod blaenorol y pwyllgor hwn a gynhaliwyd 31ain o Ionawr 2022 fel rhai cywir

5. CEISIADAU CYNLLUNIO

Rhoddodd y Pwyllgor ystyriaeth i'r ceisiadau canlynol i ddatblygu. Ymhelaethwyd ar fanylion y ceisiadau ac ymatebwyd i gwestiynau mewn perthynas â'r cynlluniau ac agweddau o'r polisiau.

PENDERFYNWYD

5.1. CAIS RHIF C21/0645/33/LL BODVEL HALL LÔN BODUAN, EFAILNEWYDD, PWLLHELI, GWYNEDD, LL53 6DW

Newid defnydd tir amaethyddol i barc carafanau teithiol arfaethedig gan gynnwys bloc amwynderau, trac mynediad a mynedfa

- a) Amlygodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu mai cais ydoedd ar gyfer newid defnydd tir amaethyddol, i barc carafanau teithiol. Byddai'r gwaith yn cynnwys :
- Gosod 40 llain gwair anffurfiol yn mesur o leiaf 8m x 8m
 - Creu ffordd fynediad 3.6m o led wedi ei greu o gerrig mâl yn ffurfio rhwydwaith unffordd trwy'r safle
 - Adeiladu bloc amwynderau yn darparu toiledau, cawodydd a chyfleusterau golchi.
 - Creu clawdd newydd ar hyd ffin orllewinol y safle

Adroddwyd bod y cais wedi ei gyflwyno i bwyllgor 22 Tachwedd, 2021 pryd y gohiriwyd gwneud penderfyniad er mwyn caniatáu i swyddogion ystyried gwybodaeth ychwanegol a dderbyniwyd ac i drafod manylion y datblygiad ymhellach gyda'r ymgeisydd.

Eglurwyd bod y safle wedi ei leoli mewn cefn gwlad agored oddeutu 300m ar hyd ffordd, sy'n rhannol breifat a rhannol ddi-ddosbarth, o briffordd yr A497 sy'n arwain o Bwllheli i Nefyn.

Atgoffwyd yr Aelodau am y pryderon a gyfeiriwyd atynt yn y cyfarfod diwethaf, sef diffyg ystyriaeth i faterion bioamrywiaeth a mynedfa i'r parc carafanau. Mewn ymateb, nodwyd bod gwybodaeth ychwanegol wedi ei gyflwyno:

- Aseiad Ecolegol Cychwynnol oedd yn cynnwys mesurau i amddiffyn coed hynafol ynghyd a chynllun gwelliannau ecolegol fyddai'n cynnwys plannu gwrych brodorol, tyfu blodau a gosod blychau adar. Nodwyd bod yr Uned Bioamrywiaeth yn fodlon gyda'r cynigion.
- Cynllun diwygiedig ar gyfer y gyffordd gyda'r A497 a fyddai'n golygu lledaenu'r llain gwair ger y ffordd, torri dwy goeden a rheoli uchder y clawdd er mwyn creu gwelededd hyd at 160m i gyfeiriad y gorllewin. Nodwyd bod yr Uned Trafnidiaeth yn fodlon gyda'r cynigion a'r Swyddogion Cynllunio yn derbyn bod y diwygiadau yn goresgyn problemau diogelwch

Ystyriwyd bod y cynnig gyda'r wybodaeth ychwanegol a gyflwynwyd, yn cwrdd gyda'r anghenion ar gyfer datblygu safle gwersylla tymhorol newydd fel y'i nodir ym Mholisi TWR 5 y CDLI ac o osod amodau priodol er sicrhau'r gwelliannau angenrheidiol i'r fynedfa briffordd a chamau lliniaru ar gyfer amddiffyn bioamrywiaeth, y byddai'r datblygiad yn cwrdd gyda gofynion y polisiâu perthnasol yn y CDLI.

- b) Yn manteisio ar ei hawl i siarad, nododd yr ymgeisydd y sylwadau canlynol:
- Ei fod yn dod o deulu ffermio Cymreig gyda gwerthoedd Cymreig.
 - Wedi byw a ffermio yng ngogledd Cymru ers dros 200 mlynedd a'i hun wedi ffermio yn Bodvel am dros 50 mlynedd
 - Yn ystod y cyfnod hwn ei bolisi erioed fu cefnogi gwerthoedd y gymuned leol, y bobl leol eu hunain, busnesau a gwasanaethau lleol
 - Ei fod bob amser wedi cyflogi pobl leol o deuluoedd lleol gan ddweud gyda balchder bod cenedlaethau o'r un teuluoedd lleol wedi bod yn gweithio ar y fferm ac wedi bod yn uniongyrchol gyfrifol am reoli agweddau amaethyddol a gofal anifeiliaid y fferm
 - Ei fod wedi bod yn ymwneud â nifer o fusnesau yn yr ardal sy'n cynnwys bwytai, gwestai, ysgolion marchogaeth, cwmni adeiladu, garej a chanolfan i ymwelwyr yn Bodvel. Gyda phob un busnes ei fod wedi cadw at yr un egwyddor o gadw popeth yn lleol. Bydd yn parhau gyda'r gwerthoedd hyn os bydd y cais yn llwyddiannus
 - Ei fraint hefyd yw cynnal Eisteddfod Genedlaethol Cymru 2023 ar y fferm yn Bodvel. Bydd hyn yn ei alluogi, i hybu ei ethos o gefnogi'r iaith Gymraeg ynghyd â'i thraddodiadau, gwerthoedd a ffordd o fyw - nid yn unig yn lleol ond i gynulleidfa llawer ehangach gan hyrwyddo'r ffordd Gymreig o fyw i genedlaethau'r dyfodol.
- c) Cynigwyd ac eiliwyd caniatáu y cais
- d) Amlygwyd bod yr Aelod Lleol, y Cynghorydd Anwen Davies y datgan buddiant oherwydd ei bod yn berchennog maes carafanau teithiol
- e) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylwadau canlynol gan aelodau:
- Bod gwelliannau i faterion gwelededd o'r fynedfa i'r A497 yn dderbyniol
 - Bod materion bioamrywiaeth wedi cael eu cyfarch

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r amodau canlynol:

1. **Cychwyn o fewn 5 mlynedd**
 2. **Unol â chynlluniau a gyflwynwyd**
 3. **Nifer o unedau ar y safle ar unrhyw un adeg ar y safle hwn i'w cyfyngu i 40**
 4. **Cyfyngu tymor i rhwng 1 Mawrth a 31 Hydref**
 5. **Defnydd gwyliau yn unig**
 6. **Cadw cofrestr o ddefnyddwyr**
 7. **Dim storio carafanau ar y safle y tu allan i'r tymor**
 8. **Yr holl arwyddion mewnol ac allanol i fod yn Gymraeg yn unig neu yn ddwyieithog gyda'r flaenoriaeth i'r iaith Gymraeg**
 9. **Rhaid dilyn argymhellion yr Aseiad Ecolol Cychwynnol**
 10. **Rhaid cynnal y gwelededd gyda'r A497 i'r safonau a'u dangosir yn y cynlluniau yn barhaus**
 11. **Amod Dŵr Cymru**
 12. **Amodau tirlunio**
- **Nodyn - Dŵr Cymru, Cyfoeth Naturiol Cymru, Uned Trwyddedu**

5.2 CAIS RHIF C21/0411/46/LL Tir Tyddyn Du, Dinas, Pwllheli, LL53 8SU

Codi adeilad i gadw cyfarpar a phorthiant amaethyddol gan gynnwys dwy stabl a storfa tac.

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

- a) Amlygodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu bod y cais yn gais llawn ar gyfer adeiladu sied amlbwrpas (Amaethyddol / Ceffylau) fyddai'n cynnwys dwy stabl a storfa tac ynghyd a man cysgodi defaid, lle cadw peiriannau a phorthiant a storfa llawr cyntaf. Nodwyd bod y safle wedi ei leoli mewn cefn gwlad agored oddeutu 700m i'r de orllewin o bentref Croeslon Dinas; o fewn yr Ardal Tirwedd Arbennig a ddynodir gan Gynllun Datblygu Lleol ar y cyd Gwynedd a Môn ac o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llŷn ac Enlli; 180m i'r gorllewin o ffin Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Llŷn.

Cyflwynwyd y cais i bwyllgor gan fod yr ymgeisydd yn berthynas i aelod etholedig o'r Cyngor.

Gohiriwyd gwneud penderfyniad ar y cais ym mhwyllgor 13 Rhagfyr, 2021 fel bod swyddogion yn cael cyfle i ystyried gwybodaeth hwyr a dderbyniwyd gan yr ymgeisydd yn rhoi eglurhad pellach ynghylch yr angen am y datblygiad. Roedd hyn yn cynnwys :

- Nad oedd adeiladau amaethyddol yn sefyll wrth y tŷ (ar dir Tyddyn Du) - rhai o'r adeiladau gwreiddiol erbyn hyn yn eiddo i fferm Tyddyn Gwyn.
- Bod mynediad i'r cae wrth y tŷ yn anaddas i gerbydau mawr gan iddo groesi ffos a phibellau dŵr; gwifrau cyflenwadau trydan a ffôn yn croesi uwchben yr adwy, sy'n rhwystr i beiriannau gael mynediad i'r cae ger y tŷ
- Nad oedd angen gwneud llawer o waith i'r tir er mwyn creu safle lefel ar gyfer y datblygiad; fe ail-gylchir unrhyw bridd a symudir i greu lle gwastad o amgylch yr adeilad
- Bydd llwyni a choed cynhenid yn cael eu plannu o amgylch yr adeilad.
- Ni fydd yr adeilad yn effeithio ar fwynderau gweledol unrhyw un o'r cymdogion, adeiladau eraill nac unrhyw anheddle cyfagos
- Y safle yn guddiedig ac mewn safle diarffordd ac anial; gwrychoedd yn guddfan naturiol i'r adeilad.

Adroddwyd bod trafodaethau pellach ynghyd a chyfarfod safle wedi eu cynnal gyda'r ymgeisydd. Yn sgil hynny fe newidiwyd lleoliad arfaethedig yr adeilad – ei osod ar lefel is na gynigiwyd yn wreiddiol ac yn agosach at y gwrych aeddfed sy'n amgylchynu'r cae.

Yn sgil y newidiadau i'r cynllun ers y Pwyllgor diwethaf, a'r eglurhad pellach a dderbyniwyd gan yr ymgeisydd ynghylch yr angen am yr adeilad a'r cyfiawnhad am y lleoliad, roedd y swyddogion yn derbyn bod yr angen amaethyddol wedi ei brofi ar gyfer codi adeilad ar y safle ac felly'r bwriad yn dderbyniol dan egwyddor datblygiad gwledig sylfaenol a pholisi PCYFF1 y CDLI yn benodol. Yn ogystal, oherwydd bod y bwriad bellach wedi ei guddio yn rhannol o welfannau cyhoeddus, derbyniwyd na fyddai'r adeilad yn creu nodwedd ymwithiol yn y dirwedd. Ystyriwyd bod y cais yn dderbyniol dan bolisiâu, PCYFF2, PCYFF 3 ac AMG 2 y CDLI

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr Aelod Lleol yn sylwadau canlynol:

- Bod trafodaethau wedi eu cynnal i drafod y pryderon a gyflwynwyd a'u datrys - y trafodaethau hyn wedi bod yn fuddiol a chadarnhaol.
- Bod yr adeilad bellach wedi ei adleoli i leoliad llai amlwg yng nghornel y cae

c) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu y cais

PENDERFYNWYD Caniatáu gydag amodau

1. Rhaid cychwyn ar y datblygiad dim hwyrach na phum mlynedd o ddyddiad y caniatâd
2. Cwblheir y datblygiad yn llwyr unol â'r manylion a gyflwynwyd
3. Rhaid cytuno ar y deunyddiau / lliwiau allanol cyn dechrau'r datblygiad
4. Rhaid defnyddio'r adeilad ar gyfer pwrpas amaethyddol yn unig

5.3 CAIS RHIF C21/0831/23/LL Lleifior, Llanrug, Caernarfon, Gwynedd, LL55 4AN

Datblygiad Preswyl o 8 annedd (yn cynnwys 4 tŷ fforddiadwy)

CAIS WEDI EI DYNNU YN ÔL

5.4 CAIS RHIF C21/0446/20/LL Plot 11 Ffordd Caernarfon, Y Felinheli, Gwynedd, LL56 4RZ

Cais ar gyfer codi tŷ tri llawr tair llofft gydag ardal barcio

- a) Amlygodd y Swyddog Cynllunio bod bwriad codi annedd tri-llawr yn ei gyfanrwydd gyda dim ond deulawr i'w weld o Ffordd Caernarfon. Eglurwyd bod caniatâd cynllunio byw ar y safle er mwyn codi adeilad pedwar llawr sy'n cynnwys 4 uned breswyl hunan cynhaliol (gyfeirnod C09A/0182/20/LL) – y caniatâd hwn yn fyw (wedi ei gychwyn) gan fod yr eiddo preswyl oedd wedi ei leoli ar y llain yn flaenorol wedi ei ddymchwel. Golygai hyn, fod y 4 uned a ganiatawyd yn flaenorol wedi ei gynnwys yn y banc tir yn barod ac felly bydd lleihad yn y niferoedd o unedau preswyl sy'n cael eu darparu. Ni fydd y bwriad felly yn groes i bolisi TAI 4 ac nid yw'n darparu mwy o unedau na'r ddarpariaeth tai dangosol a osodwyd ar gyfer yr anheddle yn y polisi hwnnw. O ganlyniad, nid oes angen cyfiawnhad arbennig am y datblygiad.

Oherwydd natur y llain tir, bydd yr eiddo newydd yn gwbl amlwg o fannau cyhoeddus ac yn ychwanegiad i'r rhes o dai sydd wedi eu codi ar Ffordd Caernarfon. Nodwyd bod y rhan yma o bentref Felinheli yn cynnwys amrywiaeth sylweddol o ran pensaerniaeth, graddfa, dyluniad a gosodiad.

Yng nghyd-destun mwynderau cyffredinol a phreswyl, amlygwyd fod y cynlluniau arfaethedig yn nodi fod wal gefn yr annedd i'w lleoli 2m ymhellach i'r gogledd orllewin na'r adeilad gellid ei godi fel rhan o'r caniatâd byw. Mae'r rhan o'r annedd arfaethedig sy'n ymestyn 2m ymhellach yn cynnwys y balconïau ar y tri llawr ac yn cynnwys to o siâp gwahanol bydd 1m yn uwch na'r adeilad wedi ei ganiatáu.

Oherwydd maint yr edrychiad gwag (blank elevation) sy'n ffinio/wynebu eiddo 14, Ffordd Caernarfon, rhaid derbyn fod y bwriad cyfredol yn debygol o greu strwythur fyddai'n cael rhywfaint o effaith gormesol i rannau o ardd breswyl ac estyniad tŷ gwyrdr yng nghefn yr eiddo yma. Eglurwyd bod yr ardd wedi ei lleoli wrth gefn eiddo 14, Ffordd Caernarfon ac oherwydd topograffi'r safle yn mwynhau lefelau uchel o amwynder preswyl gyda golygfeydd di-baid tuag at y gogledd orllewin. Er gwaethaf

hyn, nid yw'r annedd arfaethedig yn sylweddol wahanol i'r adeilad pedwar llawr sy'n destun y caniatâd byw o ran ei ffurf a gosodiad y wal gefn fel sydd yn cael ei ddangos yn glir ar y cynlluniau arfaethedig. Am y rhesymau yma, ni ystyriwyd fod y datblygiad yn debygol o greu niwed i fwynderau preswyl sy'n sylweddol waeth na'r effaith y byddai'n deillio o godi'r adeilad sy'n rhan o ganiatâd byw.

Yng nghyd -destun materion trafniadaeth a mynediad, nodwyd bod ymateb wedi ei dderbyn gan yr Uned Drafnidiaeth yn nodi y dylid diwygio dyluniad y blaengwrt er mwyn cyd-fynd a llinell blaengwrt cais C21/0445/20/LL. Yn dilyn derbyn cynlluniau diwygiedig yn unol ag awgrymiadau'r Uned Drafnidiaeth nid dderbyniwyd gwrthwynebiad pellach i ddyluniad y droedffordd a chadarnhawyd fod agweddau eraill y bwriad (megis darpariaeth parcio) yn dderbyniol. Tynnwyd sylw at y nifer o amodau a nodiadau ynghylch ag atgoffa'r datblygwr i sicrhau caniatâd/trwyddedau perthnasol ar gyfer gwneud gwaith stryd sydd wedi eu hawgrymu gan yr Uned Drafnidiaeth.

Cyfeiriwyd at amodau yr oedd yr Uned Bioamrywiaeth wedi cadarnhau y dylid eu gosod ar y caniatâd cynllunio.

Yng nghyd-destun Diogelu Llecynnau Agored Presennol a Rheilffyrdd Segur nodwyd bod y safle yn ffinio dynodiad llecyn agored i'w warchod sy'n rhedeg rhwng Crossing Cottage, Glan y Môr a Chwrt Menai. Yn dilyn trafodaethau gyda'r asiant, Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd a Gwasanaeth Eiddo'r Cyngor (sy'n dir feddiannwr ar ran o'r dynodiad) sefydlwyd fod diffyg ffiniau clir a manylder mewn hen fapiau o'r safle yn golygu fod y dynodiad gwreiddiol (wedi ei aildefnyddio o'r cynllun lleol blaenorol) yn ymestyn tu hwnt i'r rheilffordd segur ac ar ran o lain 11A. Deallir mai pwrpas y dynodiad (o dan bolisi ISA 4) penodol yma yw gwarchod llwybr y rheilffordd segur gyda'r potensial o ymestyn Lôn Las Menai o'i fan terfyn presennol ar ffordd Glan y Môr ar hyd y rheilffordd segur i gwrdd â Ffordd Caernarfon.

Darparwyd cynllun safle diwygiedig gan yr asiant er mwyn dangos bod pellter digonol rhwng yr eiddo a'r ardd breswyl ac na fyddai'r datblygiad yn gorgyffwrdd a'r rheilffordd segur. Yn yr un modd, ni fyddai'r bwriad yn amharu ar ddefnydd y llecyn agored sydd wedi ei warchod.

Wedi ystyried yr holl faterion perthnasol gan gynnwys polisiâu a chanllawiau lleol a chenedlaethol yn ogystal â'r cefndir cynllunio, ystyriwyd fod y bwriad yn dderbyniol a'i fod yn bodloni gofynion y polisiâu perthnasol.

b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd gwrthwynebydd i'r cais y sylwadau canlynol:

- Amlygodd lun wedi ei dynnu o'r ardd yn amlinellu braslun o'r bwriad yn ei safle cyfredol
- Bod y strwythur arfaethedig yn ymwithio allan tua 10 metr o flaen ei chartref a thua 5 metr o flaen ei heulfan - hyn ychydig fetrau ymlaen o eiddo cyfagos eraill yn y rhes ac yn annodweddiadol
- Bydd uchder y datblygiad tua 9 metr uwchlaw lefel y ffordd o'i gymharu â'u heiddo sydd tua 6 metr uwchlaw lefel y ffordd - hyn 50% yn uwch na'u heiddo sy'n ychwanegu at eu pryderon o gael cysgod. Cymdogion ar ochr arall y ffordd yn rhannu'r pryderon hyn, er yn derbyn bod caniatâd cynllunio eisoes wedi'i roi i'r uchder yma ar yr eiddo
- Wedi ymdrechu i gysylltu â Cadnant Planning ond nid ydynt yn ymddangos yn fodlon trafod y mater. Anaml bu iddynt dderbyn atebion i negeseuon e-bost neu alwadau. Y tro diwethaf bu iddynt awgrymu iddynt 'fynd ymlaen â'n gwrthwynebiadau' - dim arwydd eu bod yn fodlon trafod cyfaddawd (copïau o e-byst ar gael)

- Bod Cadnant yn credu bod y cynlluniau arfaethedig o fewn ffiniau'r caniatâd cynllunio presennol. Fodd bynnag, mae'n anodd iawn mesur hyn gan nad oes unrhyw fesuriadau yn y cynlluniau gwreiddiol. Wrth gymharu'r cynlluniau safle o'r caniatâd cynllunio presennol (C12/0986/20/LL) a'r cynlluniau presennol, mae'n ymddangos bod y cynlluniau newydd yn ymwthio allan tua un i ddau fedr y tu hwnt i'r cynlluniau a ganiatawyd. Gofynnwn am fesuriadau manwl cywir o'r cynlluniau a gymeradwywyd yn flaenorol cyn gwneud penderfyniad.
 - Ei bod yn rhesymol gofyn i leoliad y datblygiad ddilyn llinell naturiol yr eiddo presennol. Gofynnwn i ystyriaeth gael ei roi i'r effaith y bydd strwythur mor fawr a mawreddog yn ei gael ar eiddo mwy traddodiadol. Mae hefyd wedi cael ei nodi na fydd y perchnogion yn byw yn barhaol yn yr eiddo – hyn yn achosi pryder.
 - Gofyn i'r datblygiad, gan gynnwys y balconi gael ei adeiladu y tu ôl (neu mor agos â phosibl) i'r llinell goch (a nodwyd mewn darlun gan yr ymgeisydd). Byddai hyn yn cyd-fynd ag eiddo cyfagos.
 - Bod adeiladwyr lleol wedi rhoi gwybod iddynt fod pibellau draenio yn rhedeg yn gyfochrog â'r llinell yma (ar ochr y Fenai). Er na ellid lleoli'r rhain ar fapiau draenio, byddai'n ddoeth ymchwilio ymhellach.
 - Cais i symud y ffin gefn fel y byddai yn unol â'u heiddo ac o ganlyniad yn creu annedd sy'n cyd-fynd yn well â'r ardal leol.
- c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd asiant yr ymgeisydd y sylwadau canlynol:
- Bod y safle wedi ei leoli o fewn ffin datblygu pentref Felinheli ac yn ffinio gyda Ffordd Caernarfon sy'n rhedeg ar hyn ffin ddeheuol y safle. Y safle mewn ardal breswyl gyda rhif 14 Ffordd Caernarfon wedi ei leoli i'r de-orllewin.
 - Trafodaethau pre-app wedi eu cynnal gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol cyn bod cais llawn wedi ei gyflwyno - y trafodaethau wedi parhau gyda swyddogion cynllunio, swyddogion priffyrdd a chymdogion ers cyflwyno'r cais.
 - Bod caniatad blaenorol ar y safle ar gyfer datblygiad pedwar llawr ar gyfer darparu 4 fflat. Y caniatad yma wedi ei warchod felly mae hyn yn ystyriaeth gynllunio berthnasol wrth benderfynu cais cynllunio C21/0446/20/LL.
 - Bod caniatad ar y safle hefyd ar gyfer datblygu tŷ preswyl tri-llawr a gall y caniatad yma gael ei weithredu hyd at Ionawr 2023 - rhaid ystyried y sefyllfa wrth gefn a fyddai yn gallu bodoli o dan y datblygiadau sydd wedi eu cymeradwyo yn flaenorol ar y safle.
 - Bod gofynion yr adran briffyrdd wedi dylanwadau ar y lleoliad y gall y tŷ eistedd ar y safle, gan olygu gorfod symud ymhellach i mewn i'r plot (yn wahanol i'r cynllun gafodd ei gyflwyno'n wreiddiol). Mae'r cynllun arfaethedig yn debyg i'r cynllun a gymeradwywyd yn flaenorol o ran ei raddfa, dyluniad a'i osodiad.
 - Er bod gwrthwynebiad wedi ei godi gan gymdogion rhif 14 Ffordd Caernarfon, bod adroddiad y swyddog yn amlygu bod ystyriaeth fanwl o effaith y bwriad ar fwynderau preswyl y tŷ cyfagos - yr asesiad yn cadarnhau na fyddai'r bwriad yn cael effaith wahanol i'r cynllun sydd wedi ei warchod (h.y. yr adeilad 4 llawr ar gyfer y fflatiau). Bod y swyddogion felly yn cadarnhau eu bod yn ystyried y bwriad yn dderbyniol o ran effaith ar fwynderau preswyl.
- ch) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr Aelod Lleol y sylwadau canlynol:
- Bod y bwriad yn ormesol, yn debygol o gael effaith mawr ar 14 Ffordd Caernarfon
 - Caniatâd byw yn bodoli ar y safle ac felly derbyn y byddai rhyw fath o ddatblygiad yn cymryd lle, ond yn rhedeg yn lefel a gweddill y tai ar y ffordd
 - Bod y Cyngor Cymuned yn bryderus am faterion trafndiaeth
 - Siomedig nad oedd llun o'r awyr wedi ei gynnwys yn yr adroddiad - un wedi ei gyflwyno gan yr ymgeisydd
 - Bod y bwriad yn anferth ac allan o gymeriad
 - Talcen y tŷ arfaethedig yn cael effaith ormesol ar y cymdogion
 - Bod diffyg cysylltu â chyfathrebu rhwng partiön

- d) Rhanodd y Rheolwr Cynllunio gynlluniau o'r caniatâd blaenorol mewn cymhariaeth a'r cais dan sylw yn amlinellu ei faint a'i osodiad
- dd) Cynigiwyd ac eiliwyd gohirio y cais am y rhesymau canlynol:
- Cynnal trafodaethau pellach rhwng y partion perthnasol i geisio lleihau pryderon
 - Ymddengys y bwriad yn ormesol ac yn ymwithiol.
 - Angen ail ystyried y dyluniad gan awgrymu gosod y llefydd parcio o dan yr adeilad

Amlygodd y Pennaeth Cyfreithiol, petai'r cais yn cael ei ohirio am resymau ail ddylunio, bod amcan y gohiriad yn awgrymu cais o'r newydd.

Mewn ymateb gan Aelod, nodwyd bod lle i gynnal trafodaethau pellach ynglŷn â dyluniad yr adeilad, ei ddwysedd a'i nodwedd ymwithiol heb orfod ystyried cais o'r newydd.

Amlygodd y Pennaeth Amgylchedd Cynorthwyol bod angen ystyried a oedd effaith ychwanegol i'r caniatâd byw ac mai barn y swyddogion oedd dim effaith ychwanegol. Ateggodd y byddai cais 'amgen' yn gais o'r newydd, ond byddai modd diwygio dwysedd ac effaith.

- e) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylwadau canlynol gan aelodau:
- Bod y cynllun presennol yn well na'r caniatad blaenorol
 - Bod angen ystyried pryderon parcio – hyn yn rhan annatod o'r datblygiad
 - Byddai gohirio y cais ac ail ddylunio yn gostau ychwanegol i'r ymgeisydd
- f) Cynigiwyd ac eiliwyd gwelliant i ganiatáu y cais

PENDERFYNWYD: Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r amodau cynllunio isod:

1. Amser
2. Yn unol â'r cynlluniau
3. Llechi
4. Gorffeniadau allanol.
5. Mynediad a pharcio
6. Mesurau Osgoi Rhesymol ar gyfer ymlusgiaid.
7. Dim clirio llystyfiant yn ystod y cyfnod nythu adar.
8. Enw Cymraeg i'r tŷ.

5.5 CAIS RHIF C21/0445/20/LL Plot 11a, Ffordd Caernarfon, Felinheli, LL56 4RZ

Cais ar gyfer codi tŷ tri llawr tair llofft gydag ardal parcio

- a) Amlygodd y Swyddog Cynllunio bod y cais yn rhannu'r un dyluniad a chais 5.4 - yn gais llawn ar gyfer codi tŷ tri llawr tair llofft gydag ardal parcio. Nodwyd bod y safle wedi ei leoli oddi fewn i ffin datblygu pentref Felinheli (fel y diffinnir yn yr CDLI.) ger ffordd gyhoeddus dosbarth 3 (Ffordd Caernarfon). Ateggwyd bod bwriad gan yr ymgeisydd symud i fyw yn barhaol yn yr uned fydd yn cael ei alw yn Heulyn.

Eglurwyd bod caniatâd cynllunio byw ar gyfer codi eiddo preswyl tri llawr (Caniatawyd cais ar gyfer codi annedd 3 llawr o dan gyfeirnod C12/0986/20/LL yn ogystal ag ymestyn cyfnod cychwyn y datblygiad o 5 mlynedd ychwanegol o dan gyfeirnod C17/1232/20/LL). Golygai hyn, fod yr uned sydd wedi ei ganiatáu yn gynt, wedi ei

gynnwys yn y banc tir yn barod. Wedi ystyried y sefyllfa, nid oes unrhyw newid yn yr unedau preswyl sy'n cael eu darparu ac felly nid yw'r bwriad yn groes i bolisi TAI 4 ac nid yw'n darparu mwy o unedau na'r ddarpariaeth tai dangosol a osodwyd ar gyfer yr anheddle yn y polisi hwnnw. O ganlyniad i hyn, nid oes angen cyfiawnhad arbennig am y datblygiad. I'r perwyl hwn ystyriwyd bod y bwriad diweddaraf hwn yn dderbyniol mewn egwyddor.

Yng nghyd-destun mwynderau gweledol, gyda gosodiad y tŷ arfaethedig mewn perthynas ag anheddau cyfagos, ei ddyluniad a'i raddfa ystyriwyd na fyddai'r bwriad yn amharu'n andwyol ar fwynderau preswyl a chyffredinol trigolion cyfagos ar sail colli preifatrwydd/gor-edrych ac aflonyddwch sŵn - y bwriad felly, yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF2 o'r CDLL.

Yng nghyd-destun diogelu llecynnau agored presennol a rheilffyrdd segur cyflwynodd yr asiant gynllun safle diwygiedig er mwyn dengys bod pellter digonol rhwng yr eiddo a'r ardd breswyl ac na fydd y datblygiad yn gorgyffwrdd a'r rheilffordd segur. Yn yr un modd, ni fydd y bwriad yn amharu ar ddefnydd y llecyn agored sydd wedi ei warchod nid yw'n gorgyffwrdd yn sylweddol i yn y llecyn (bydd gardd yr eiddo o fewn terfyn y dynodiad). I'r perwyl hwn ystyriwyd fod y bwriad yn dderbyniol gan na fydd yn amharu ar y llecyn agored wedi ei warchod a'r rheilffordd segur a drwy hynny'n cydymffurfio a gofynion polisiâu ISA 4 a TRA 3 o'r CDLI.

Wedi ystyried yr holl faterion perthnasol gan gynnwys polisiâu a chanllawiau lleol a chenedlaethol yn ogystal â'r cefndir cynllunio, ystyriwyd fod y bwriad yn dderbyniol a'i fod yn bodloni gofynion y polisiâu perthnasol

- b) Nodwyd bod y gwrthwynebydd yn dymuno datgan yr un sylwadau a chais 5.4
- c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd asiant yr ymgeisydd y sylwadau canlynol:
- Bod y safle wedi ei leoli o fewn ffin datblygu pentref Felinheli ac yn ffinio gyda Ffordd Caernarfon sy'n rhedeg ar hyn ffin ddeheuol y safle. Y safle mewn ardal breswyl a'r plot wedi ei leoli ar dir drws nesaf i gais a drafodwyd yn 5.4
 - Cynhaliwyd trafodaethau pre-app gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol cyn bod cais llawn wedi ei gyflwyno - y trafodaethau wedi parhau gyda swyddogion cynllunio a swyddogion priffyrdd ers cyflwyno'r cais.
 - Bod caniatad blaenorol ar y safle ar gyfer datblygiad pedwar llawr ar gyfer darparu 4 fflat. Nodwyd bod y caniatad yma wedi ei warchod ac felly mae hyn yn ystyriaeth gynllunio berthnasol wrth benderfynu'r cais cynllunio.
 - Bod caniatad ar y safle hefyd ar gyfer datblygu ty preswyl tri-llawr a gall y caniatad yma gael ei weithredu hyd at Ionawr 2023 - rhaid ystyried y sefyllfa wrth gefn a fyddai yn gallu bodoli o dan y datblygiadau sydd wedi eu cymeradwyo yn flaenorol ar y safle.
 - Yn ystod cyfnod ystyried y cais, trafodaethau helaeth wedi eu cynnal gyda'r swyddogion cynllunio a'r swyddog priffyrdd a newidiadau wedi eu cyflwyno i'r cynllun er mwyn ymateb i'r sylwadau a dderbyniwyd.
 - Bod yr adran briffyrdd a swyddogion cynllunio yn fodlon gyda'r bwriad
- d) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr Aelod Lleol y sylwadau canlynol:
- Nad oedd gan yr adeilad yr un effaith a chais 5.4 ond yr un materion yn codi
- e) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu y cais

PENDERFYNWYD Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r amodau canlynol;

1. Amser

2. Yn unol â'r cynlluniau
3. Llechi
4. Gorffeniadau allanol.
5. Mynediad a pharcio
6. Mesurau Osgoi Rhesymol ar gyfer ymlusgiaid.
7. Dim clirio llystyfiant yn ystod y cyfnod nythu adar.
8. Enw Cymraeg i'r tŷ.

5.6 CAIS RHIF C21/0721/17/AC Chwarel Foel Tryfan, Y Fron, Caernarfon, Gwynedd, LL54 7RF

Cais o dan Adran 73 i amrywio amod 10 ar ganiatâd cynllunio C18/1125/17/LL i gynyddu'r nifer o symudiadau lorïau 'HGV' o 5 llwyth y diwrnod i 9 llwyth y diwrnod ar Ddydd Llun i Ddydd Gwener, gyda dim symudiadau HGV ar y Sadwrn.

- a) Amlygodd yr Uwch Swyddog Cynllunio Mwynau a Gwastraff bod y cais hwn yn rhan o gais cynllunio C18/0125/17/MW a gymeradwywyd ar gyfer gwaredu a phrosesu dyddodion gweithio mwynau presennol gydag amodau, ar 6 Medi 2018. Nodwyd bod dau ganiatâd cynllunio eisoes yn bodoli ar gyfer y safle ac maent yn ymwneud ag echdynnu a phrosesu mwynau o wahanol ardaloedd o'r chwarel. Er mwyn cywirdeb ac i osgoi amheuaeth yn ymwneud â chyfraddau allbwn, amlygwyd bod chwaer gais, C21/0491/17/LL, yn destun penderfyniad i gynyddu allbwn a chyfnerthu allbwn o waith y chwarel cyfan i gyfanswm o 9 llwyth HGV ar ddyddiau gwaith.

O dan Adran 73, Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 gall yr Awdurdod Cynllunio Lleol newid neu dynnu amodau ond ni all newid unrhyw ran arall o'r caniatâd. Bydd cais a.73 llwyddiannus yn golygu caniatáu caniatâd cynllunio newydd ac felly'r caniatâd gwreiddiol yn parhau yn gyfan. Wrth benderfynu ar gais a.73, gall yr Awdurdodau Cynllunio Lleol osod amodau y tu hwnt i'r rhai a gynigir yn y cais gwreiddiol (er bod rhaid iddynt fod yn rhai y gellid fod wedi eu gosod ar y caniatâd gwreiddiol). Yn flaenorol, y farn oedd na ddylai'r newidiadau a ganiateir olygu 'newid sylfaenol' o'r bwriad a gynigiwyd yn y cais gwreiddiol.

Adroddwyd bod y cais yn ymwneud â chynyddu allbwn o 5 i 9 llwyth ar ddyddiau gwaith ond yn symud yr un faint o ddeunydd gyda chaniatâd o waith y chwarel, ar raddfa gyflymach ac mai prif ystyriaethau'r cais oedd dwyster y broses gynhyrchu a, thrwy hynny, yr effaith ychwanegol ar y briffordd.

Yng nghyd-destun materion trafndiaeth, ni dderbyniwyd sylwadau anffafriol gan ymgynghorwyr statudol. Nododd yr Adran Briffyrdd y byddai'r cynnydd arfaethedig mewn symudiadau cerbydol yn finial gan nodi ymhellach bod trefniant gwirfoddol parhaus o lwybro cylchol lle mae'r HGVs yn cyrraedd y safle o Groeslon ac yn cael mynediad drwy Rostyfan sydd, mewn gwirionedd, yn haneru symudiadau traffig i'r chwarel ac oddi yno cyn ail-ymuno â'r A487. Ategwyd, er na ellid amodi'r trefniant yma, roedd yr ymgeisydd a'r Awdurdod Cynllunio Mwynau yn awyddus iddo barhau - bydd datblygu trefniadau o'r fath yn cael eu trafod yn y Grŵp Cyswllt Cynllunio parhaus sy'n cyfarfod bob blwyddyn i drafod Gweithrediadau'r safle.

Nodwyd bod cefnogaeth i'r cais gan Gyngor Cymuned Llandwrog yn ddarostyngedig i symudiadau HGV yn osgoi traffig ysgol yn y bore a'r prynhawn – y trefniant yma yn un gwirfoddol a gaiff ei gytuno a'i ddatblygu drwy'r Grŵp Cyswllt Cynllunio ar gyfer y safle.

Wedi ystyried mai un newid bychan fydd i'r cyfyngiadau allbwn presennol, ystyriwyd y cynnig yn dderbyniol mewn egwyddor a'i fod yn cydymffurfio â Pholisi TRA 4 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn. Yng nghyd-destun effeithiau mwynderol, cyfeiriwyd at yr amodau cynllunio sydd wedi'u gosod ar ganiatâd C18/0125/17/MW yn barod sy'n bodloni safonau cyfoes ac yn rhoi digon o reolaeth o ran effeithiau niwsans posib sŵn a llwch ar fwynderau'r ardal. Nid oedd gan Gwarchod y Cyhoedd Gwynedd unrhyw sylwadau ar y cais.

Oherwydd hyblygrwydd amod cynllunio presennol sy'n ymwneud â llwythi dyddiol, mae'r ACM wedi caniatáu trefniant anffurfiol i gynyddu allbwn i 9 llwyth y dydd ar gyfer y 12 mis diwethaf i ddigolledu am fesurau cyfnod clo Covid a gyfyngodd allbwn yn 2020. Er na wnaed unrhyw gŵyn i'r ACM ynghylch gweithrediadau yn y chwarel. Derbyniwyd sylwadau fel rhan o'r broses cais cynllunio hon gan breswlydd cyfagos yn nodi bod llwch wedi dod yn fwy o broblem yn ystod tywydd sych a chafwyd achosion o gerbydau yn cyrraedd y safle mor gynnar â 6:30am. Ar ôl codi'r mater hwn gyda gweithredwr y chwarel, maent wedi cynyddu mesurau atal llwch ac wedi cael ar ddeall y bydd gwaith monitro amlach yn cael ei wneud gan Wasanaeth Cynllunio Mwynau a Gwastraff Gogledd Cymru gyda mesurau cydymffurfio safle. Mewn perthynas â phroblemau cerbydau yn mynd i'r safle am 6:30am, mae'r mater hwn bellach wedi'i ddatrys ac nid oes unrhyw gerbyd HGV yn mynd i'r safle tan 7:30am. Bydd y materion hyn yn cael eu trafod gyda'r gweithredwr a'r gymuned yng nghyfarfod nesaf y Grŵp Cyswllt Cynllunio.

Ystyriwyd bod yr holl ystyriaethau cynllunio materol wedi cael eu hasesu a bod y bwriad yn gyson gyda Chynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn ynghyd â Pholisiau a Chanllawiau Cynllunio Cenedlaethol. Cyflwynwyd y cais yma dan a.73 sy'n caniatáu i amod 10 o'r caniatâd gael ei amrywio, gan hefyd ganiatáu rheolaeth ddigonol ac ail-osod yr holl amodau eraill sy'n ymwneud â'r effaith ar y dirwedd, archaeoleg ddiwydiannol, treftadaeth, diogelwch amgylcheddol a mwynderol, oriau gwaith, cyfnodedd, adfer, bioamrywiaeth, hawliau tramwy cyhoeddus a safleoedd dynodedig.

- b) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu y cais
- c) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylwadau canlynol gan aelodau:
 - Bod y gwaith yn cynnig cyflogaeth yn lleol
 - Bod clirio hen rwbwl o'r chwarel yn gwneud y lle yn fwy deniadol yn y pen draw
 - Er y cynnydd mewn trafndiaeth bod hyn yn gyfystyr efallai ag un llwyth bob awr sydd ddim yn hynod o drwm
 - Derbyn pryderon pobl leol

PENDERFYNWYD Cymeradwyo yn amodol ar yr addasiad a ganlyn i amod 10 o gais cynllunio C18/0125/17/MW:

Ac eithrio gyda chaniatâd ysgrifenedig yr awdurdod cynllunio mwynau ymlaen llaw, ni fydd yr allbwn, yn unigol neu ar y cyd ag unrhyw ganiatâd cynllunio mwynau presennol arall yn y safle, yn fwy na'r gyfradd uchaf o ddim mwy na naw llwyth HGV y dydd, o ddydd Llun i ddydd Gwener, a dim symudiadau HGV ar ddydd Sadwrn. Rhaid gofalu y bydd ffigyrau allbwn o'r safle dros unrhyw gyfnod penodedig ar gael i'r awdurdod cynllunio lleol, ar gais, o fewn 21 diwrnod.

Y datblygiad i fod yn destun yr un atodlen o amodau dan y caniatâd cynllunio blaenorol a roddwyd C18/0125/17/MW i reoli sŵn, llwch, dirgryniad, hydroleg, gwarchod yr amgylchedd dŵr, trefn y gweithrediadau, cydymffurfio â chynlluniau'r cais, archeoleg, lliniaru ecolegol, adolygu gweithrediadau ac adfer dilynialdol

5.7 CAIS RHIF C21/0491/17/AC Chwarel Foel Tryfan, Y Fron, Caernarfon, Gwynedd, LL54 7RF

Cais o dan Adran 73 i amrywio amod 6 ar ganiatâd cynllunio C18/1126/17/LL i gynyddu'r nifer o symudiadau lorïau 'HGV' o 5 llwyth y diwrnod i 9 llwyth y diwrnod ar Ddydd Llun i Ddydd Gwener, gyda dim symudiadau HGV ar y Sadwrn.

- a) Amlygodd yr Uwch Swyddog Cynllunio Mwynau a Gwastraff y cymeradwywyd cais cynllunio C18/0126/17/MW ar yr 18 Chwefror 2019, yn ddarostyngedig i amodau, i amrywio amod 6 o ganiatâd cynllunio C16/0063/17/MW i ganiatáu pum llwyth HGV y dydd, o ddydd Llun i ddydd Gwener, heb unrhyw symudiadau HGV ar ddydd Sadwrn.

Nodwyd bod dau ganiatâd cynllunio eisoes yn bodoli ar gyfer y safle yn ymwneud ag echdynnu a phrosesu mwynau o wahanol ardaloedd yn y chwarel. Er mwyn cywirdeb ac i osgoi amheuaeth yn ymwneud â chyfraddau allbwn, mae chwaer gais, C21/0721/17/AC, yn ddarostyngedig i benderfyniad i gynyddu allbwn a chyfnerthu allbwn o'r holl chwarel i gyfanswm o 9 llwyth HGV ar ddyddiau gwaith.

Yng nghyd-destun materion trafniadaeth, ni dderbyniwyd sylwadau anffafriol gan ymgynghorwyr statudol. Nododd yr Adran Briffyrdd y byddai'r cynnydd arfaethedig mewn symudiadau cerbydol yn ffinnal gan nodi ymhellach bod trefniant gwirfoddol parhaus o lwybro cylchol lle mae'r HGVs yn cyrraedd y safle o Groeslon ac yn cael mynediad drwy Rostyfan sydd, mewn gwirionedd, yn haneru symudiadau traffig i'r chwarel ac oddi yno cyn ail-ymuno â'r A487. Ategwyd, er na ellid amodi'r trefniant yma, roedd yr ymgeisydd a'r Awdurdod Cynllunio Mwynau yn awyddus iddo barhau - bydd datblygu trefniadau o'r fath yn cael eu trafod yn y Grŵp Cyswllt Cynllunio parhaus sy'n cyfarfod bob blwyddyn i drafod Gweithrediadau'r safle.

Ystyriwyd bod yr holl ystyriaethau cynllunio materol wedi cael eu hasesu a bod y bwriad yn gyson gyda Chynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn ynghyd â Pholisïau a Chanllawiau Cynllunio Cenedlaethol. Cyflwynwyd y cais yma dan a.73 sy'n caniatáu i amod 6 o'r caniatâd gael ei amrywio, gan hefyd ganiatáu rheolaeth ddigonol ac ail-osod yr holl amodau eraill sy'n ymwneud â'r effaith ar y dirwedd, archaeoleg ddiwydiannol, treftadaeth, diogelwch amgylcheddol a mwynderol, orïau gwaith, cyfnodedd, adfer, bioamrywiaeth, hawliau tramwy cyhoeddus a safleoedd dynodedig.

- b) **Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu y cais**

PENDERFYNWYD Cymeradwyo yn amodol i'r newid a ganlyn i amod 6 o gais cynllunio C18/1126/17/LL:

Ac eithrio gyda chaniatâd ysgrifenedig yr awdurdod cynllunio mwynau ymlaen llaw, ni fydd yr allbwn, yn unigol neu ar y cyd ag unrhyw ganiatâd cynllunio mwynau presennol arall ar y safle, yn fwy na'r gyfradd uchaf o ddim mwy na naw llwyth HGV y dydd, ddydd Llun i ddydd Gwener, a dim symudiadau cerbydau HGV ar ddydd Sadwrn. Rhaid gofalu y bydd ffigyrau allbwn o'r safle dros unrhyw gyfnod penodedig ar gael i'r awdurdod cynllunio lleol, ar gais, o fewn 21 diwrnod.

Y datblygiad i fod yn amodol i'r un atodlen o amodau dan y caniatâd cynllunio blaenorol a roddwyd C18/1126/17/LL i reoli sŵn, llwch, dirgryniad, hydroleg, gwarchod yr amgylchedd dŵr, trefn y gweithrediadau, cydymffurfio â chynlluniau'r cais, archeoleg, lliniaru ecolegol, adolygu gweithrediadau ac adfer dilyniadol.

5.8 CAIS RHIF C21/0922/03/LL Cyn adeilad Woolworths, 30 Stryd Fawr, Blaenau Ffestiniog, LL41 3AE

Cais i ddymchwel siop bresennol a chodi 1 siop, 3 tŷ marchnad agored ac 1 tŷ fforddiadwy ynghyd â mynediad cerbydol newydd a darpariaeth parcio (Ail-gyflwyniad) yng nghyn safle Woolworths, Stryd Fawr, Blaenau Ffestiniog.

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

- a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio y byddai'r datblygiad wedi ei rannu yn ddau ran, gydag un adeilad yn wynebu'r Stryd Fawr a'r adeilad arall yn wynebu Stryd Glynllifon. Byddai'r adeilad blaen wedi ei rannu yn ardal siop (A1) gyda fflat (2 ystafell wely) uwchben y siop a thŷ (1 ystafell wely) deulawr cyfochrog a chefn y siop a gardd iddo. Byddai'r ail adeilad yn cynnwys dwy uned breswyl (1 ystafell wely) fyddai'n ymestyn dros dri llawr gyda gerddi mwynderol a darpariaeth parcio'r un.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio ar gais yr Aelod Lleol

Eglurwyd bod y safle wedi ei leoli o fewn ffin datblygu Canolfan Wasanaeth Lleol Blaenau Ffestiniog ac o fewn dynodiad Canol Tref. Nodwyd bod yr uned fanwerthu wag (sylweddol ei maint) wedi ei farchnata am gyfnod hir heb lawer o ddiddordeb. Ategwyd bod galw rhesymol am unedau bychain ac ystyriwyd gan na fyddai'r bwriad yn colli uned fanwerthu bod y cynnig yn cwrdd ag egwyddorion polisi MAN 1 a PS 15 y Cynllun Datblygu Lleol.

Adroddwyd hefyd bod Blaenau Ffestiniog wedi ei adnabod fel Canolfan Gwasanaeth Trefol ac mae'r safle o fewn ffin datblygu'r ganolfan. Ategwyd bod angen am ragor o dai newydd a bod y bwriad yn cynnig un uned fforddiadwy sydd yn cwrdd â pholisi TAI 15 a pholisi TAI8 Cymysgedd Priodol o Dai

Yng nghyd-destun materion gweledol ystyriwyd y byddair datblygiad yn debygol o ymdoddi i'w cyd-destun trefol gan gadw ffurfiau a phatrwm datblygu traddodiadol a defnyddio deunyddiau addas i'r lleoliad. Byddai'r bwriad yn gwneud defnydd cadarnhaol o safle adeilad helaeth ddefnyddiwyd o'r blaen sydd wedi sefyll yn segur a dirywio am gyfnod hir. Ystyriwyd felly fod y bwriad yn cwrdd â gofynion polisiau PS 5 a PCYFF 3 y CDLI.

Tynnwyd sylw at y pryderon a dderbyniwyd ynglŷn ag effaith y datblygiad ar gymdogion ac eglurwyd bod y cais yn ail gyflwyniad o gais cynllunio C21/0295/03/LL a dynnwyd yn ôl er mwyn ymateb i bryderon y Swyddogion Cynllunio. Yn dilyn trafodaethau gyda'r ymgeisydd diwygiwyd y cais a'r cynlluniau. Ystyriwyd bo'r effaith wedi ei asesu yn fanwl ac y byddai gosod amodau yn goresgyn y pryderon.

Amlygwyd y byddai'r bwriad yn cynnwys dau lecyn parcio ar gyfer dwy uned ar Ffordd Glynllifon. Er nad yw'n cynnig darpariaeth parcio unigol ar gyfer pob uned, ystyriwyd hyn yn rhesymol ar gyfer lleoliad canol dref, gyda chyfleon parcio ar strydoedd cyfagos ac o fewn meysydd parcio cyhoeddus. Nodwyd bod y lleoliad yn hygyrch i'r Stryd Fawr ble ceir mynediad hwylus i drafnidiaeth gyhoeddus ac y dylid rhoi blaenoriaeth i ddatblygu safleoedd hygyrch a chynaliadwy gan nad yw

pawb yn berchen ar gerbyd. Ynglŷn â phryderon a dderbyniwyd ynglŷn â materion ffyrdd a pharcio'r cyffiniau, ystyriwyd bod dwysedd trafndiaeth y siop flaenorol megis y loriau danfon a pharcio staff wedi cynhyrchu symudiadau traffig trwm. Gellid dadlau y byddai'r symudiadau traffig dau gar yn peri llawer llai o aflonyddwch na loriau danfon a symudiadau cwsmeriaid a staff y defnydd blaenorol.

Adroddwyd y rhoddir blaenoriaeth i ddatblygu safleoedd sydd wedi eu datblygu o'r blaen, ac ystyriwyd felly y byddai'r bwriad yn cyflawni hynny a gwella ansawdd gweledol safle amlwg ar y Stryd Fawr gyda dyluniad a graddfa'r datblygiad yn gydnaws a'r cyffiniau.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr Aelod Lleol yn sylwadau canlynol:
- Bod cymdogion i'r safle yn amlygu pryder bod y bwriad yn orddatblygiad
 - Pryderon am ddiogelwch sylfeini adeiladau cyfagos
 - Allanfa dan adeilad cyfagos ar yr adeilad yma
 - Bod toiledau'r Meirion ar wal yr adeilad sydd yn cael ei ddymchwel
 - Pryderon am lefydd parcio
 - Awgrym yn yr adroddiad mai *lean to* yw sied gyfagos – nid *lean to* ydyw
 - Angen ystyried preifatrwydd cymdogion – y bwriad yn uwch na'r presennol
 - Lluniau yn yr adroddiad yn awgrymu ardal flêr a gwag - hyn yn gamarweiniol
 - Angen mwy o ystyriaeth i faterion iechyd a diogelwch - angen cynnal trafodaethau gyda chymdogion
 - Awgrym cynnal ymweliad safle - gwybodaeth a ffeithiau cywir heb eu cyflwyno yn y cais
- c) Cynigiwyd ac eiliwyd cynnal ymweliad safle
- d) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylwadau canlynol gan aelodau:
- Bod y Cyngor Tref yn gwrthwynebu
 - Bod angen ystyried yr elfen diogelwch ac agosatrwydd y bwriad i adeiladau eraill
 - Y bwriad i'w weld yn orddatblygiad o'r safle
 - Byddai ymweld yn amlygu yn well na cheisio penderfyniad o lun
 - Bod rhaid rhoi ystyriaeth briodol i faterion diogelwch ac i'r cwynion sydd wedi eu nodi

 - Bod yr hyn sydd yn cael ei gynnig yn well na'r hyn sydd yn bodoli yn barod - y safle yn debygol o fynd yn flêr os cadw fel y mae
 - Byddai modd ystyried cynllun diwygiedig gyda llai o dai? Hyn yn goresgyn y problemau

Mewn ymateb i'r sylwadau ynglŷn â materion adeiladu, nododd y Pennaeth Cyfreithiol byddai'r rhain yn cael eu cyfarch gan Uned Rheolaeth Adeiladau a Chyfraith Tir Preifat oherwydd byddai rhai i'r bwriad gydymffurfio gyda rheolau adeiladu. Ategwyd nad oedd 'adeiladu'r adeilad' yn fater cynllunio.

Mewn ymateb i sylw ynglŷn â lluniau addas, nododd y Rheolwr Cynllunio bod y lluniau yn adlewyrchiad da o'r safle a bod nifer o drafodaethau wedi eu cynnal gyda'r ymgeisydd ynglŷn â gorddatblygiad cholli preifatrwydd - cynlluniau diwygiedig wedi eu cyflwyno yn llacio'r effaith mewn rhai llefydd.

PENDERFYNWYD: Cynnal ymweliad safle (yn ddarostyngedig i gynnal asesiad risg fyddai'n ystyried priodoldeb a mesurau diogelwch yng nghyd-destun canllawiau covid 19)

5.9 CAIS RHIF C21/0767/14/LL Cyn rhandiroedd Cae'r Glyn, Ffordd Bethel, Caernarfon, LL55 1HW

Adeiladu 17 o dai fforddiadwy, mynedfa, llefydd parcio, tirlunio a gwaith cysylltiol.

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio bod y cais yn cael ei gyflwyno i bwyllgor oherwydd byddai'r bwriad yn golygu codi mwy na 5 o dai. Atgoffwyd yr Aelodau bod y cais wedi ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio ar 10/01/22 lle penderfynwyd gohirio'r cais er mwyn i'r Pwyllgor dderbyn gwybodaeth ychwanegol am yr isod:

- Ymateb manylach i ymateb y Cyngor Tref a chadarnhad am y cyfnod pan gynhaliwyd yr Aseiad Trafnidiaeth
- Cynllun manylach yn dangos mynedfeydd cerddwyr a cherbydau i'r ysgol
- Ffotograffau / fideo yn dangos y safle mewn perthynas â'r ysgol.
- Mwy o fanylion am y cyfyngiad cyflymder a'r mesurau tawelu traffig posib.

Mewn ymateb i'r gohirio, roedd yr asiant wedi cyflwyno'r wybodaeth ychwanegol isod:

- Copi o'r Archwiliad Diogelwch sydd wedi ei gynnal ac y cyfeirir ato yn yr Aseiad Trafnidiaeth.
- Datganiad gan Cadarn Consulting, Peirianwyr Priffyrdd arbenigol a gynhaliodd yr asesiad trafndiaeth mewn ymateb i Bryderon y Pwyllgor a'r Cyngor Tref.
- Cynllun a manylion am y mynedfeydd i gerbydau a cherddwyr i'r ysgol.
- Datganiad ychwanegol yng nghyswllt pa mor ddibynadwy yw'r ffigyrau cyfrif traffig a chanfyddiadau'r arolwg cerddwyr a wnaed ar 7 Chwefror 2022

Cyfeiriwyd at ymateb i'r pryderon trafndiaeth ac o'r amser y cynhaliwyd yr arolwg. Nodwyd bod yr asesiad wedi ei gynnal drwy ddefnyddio 'Automated Traffic Counter', a osodwyd ger y safle ar ffordd Bethel am gyfnod o saith diwrnod (dros gyfnodau o 24 awr) rhwng 21/06/21 - 28/06/21. Mewn ymateb i bryder bod yr asesiad wedi ei gynnal oddi fewn i gyfyngiadau covid cadarnhaodd y wybodaeth ychwanegol a dderbyniwyd gan arbenigwyr priffordd yr ymgeisydd ar adeg yr arolwg traffig, bod yr ysgolion yn agored ac roedd nifer yr achosion covid yn isel.

Cyfeiriodd y datganiad at ddata traffig hanesyddol ar gyfer y B4366 o'r Adran Drafndiaeth (DfT) ddaeth o'r orsaf cyfrif traffig maniwel a leolwyd tua 250m i'r Gorllewin o'r safle arfaethedig, oedd wedi casglu data traffig 10 mlynedd. Roedd y traffig blynyddol cyfartalog cymedr (AADT) o'r data 10 mlynedd gan y DfT i'r ffordd yma wedi ei gyfrif fel 5,389 (cyfrif AADT o'r data cyfrif traffig awtomatig a gasglwyd yn ystod arolwg Mehefin 2021 wedi ei gynnwys yn yr adroddiad)

Mewn ymateb i bryderon yr aelodau ynghylch amseroedd brig yr ysgol a cherddwyr, fe wnaeth ymgynghorwyr priffyrdd yr ymgeisydd asesiad cerddwyr ar 7 Chwefror 2022. Darganfu'r asesiad fod mwyafrif y disgyblion yn defnyddio'r pafin gorllewinol i gerdded i'r ysgol ond bod 90% yn cael eu gollwng yn yr encilfa ddwyreiniol gan ddefnyddio'r ddarpariaeth croesi ddiogel ar y ffordd. Dylid nodi na fydd y bwriad yn arwain at golli darpariaeth parcio. Darperir parcio o fewn y safle i ddisodli'r ardal a gollir ar yr encilfa.

Adroddwyd bod Cyngor Tref Caernarfon yn parhau i bryderu am y cais gan awgrymu gohirio penderfyniad fel bod modd cael mwy o wybodaeth a chais i gyfarfod gyda Swyddogion yr Adran Priffyrdd ar y safle. Nodwyd mai dyletswydd yr ymgeisydd yw cyflwyno gwybodaeth i alluogi'r Awdurdod Cynllunio Lleol asesu cais cynllunio ac yn yr achos yma ystyriwyd bod yr ymgeisydd wedi mynd tu hwnt i'r anghenion polisi i asesu effaith y bwriad a darparu gwybodaeth ychwanegol, wedi ei gynnal gan beirianwyr priffordd cymwys mewn ymateb i bryderon y pwyllgorau. Ategwyd bod yr ymgeisydd wedi cynnig cyfraniad ariannol i'r Gwasanaeth Trafnidiaeth fel bod modd rhoi mesurau tawelu traffig / gwelliannau priffyrdd yn eu lle i wella diogelwch y briffordd.

Ystyriwyd y byddai'r bwriad i ddatblygu 17 o dai fforddiadwy yn ymateb positif i anghenion tai amrywiol sydd wedi'u hadnabod yn yr ardal. Nid oedd gwrthwynebiad i ddyluniad y tai ac ni ystyriwyd y byddai'r bwriad yn cael effaith sylweddol ar fwynderau preswyl tai cyfagos. Nodwyd bod yr Uned Trafnidiaeth y Cyngor wedi cyflwyno sylwadau yn datgan na fyddai'r bwriad yn amharu yn andwyol ar ddiogelwch ffyrdd er y cydnabuwyd y sylwadau a dderbyniwyd yn gwrthwynebu'r cais ar sail diogelwch ffyrdd. Gydag amodau a nodiadau perthnasol er mwyn sicrhau bydd y gwaith yn cael ei gwblhau i safonau statudol a chyfraniad ariannol trwy gytundeb 106 i sicrhau gwelliannau ffyrdd, ystyriwyd fod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi ISA 1, TRA 2 a TRA 4 o'r CDLL.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr Aelod Lleol yn sylwadau canlynol:
- Ei fod yn diolch am yr adroddiad cynhwysfawr
 - Ei fod yn diolch i'r swyddogion am y wybodaeth ychwanegol ac am y berthynas dda roedd wedi ei feithrin gyda swyddogion Adra
 - Bod diogelwch y plant yn parhau yn bryder iddo

Cyflwynodd fideo o daith mewn car ar hyd y ffordd o flaen yr ysgol yn ystod cyfnodau prysur

- c) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu y cais

- d) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylwadau canlynol gan aelodau:
- Diolchwyd i'r Aelod Lleol am y fideo – cyfraniad defnyddiol iawn
 - Er cydymdeimlad, bod pob cais sy'n cael ei wrthod am resymau trafndiaeth bob amser yn cael eu colli ar apêl
 - Bod trafndiaeth yn achosi problemau o flaen pob ysgol
 - Bod gwir angen am dai fforddiadwy yn yr ardal - hyn yn cyd-fynd gyda Strategaeth Tai Cyngor Gwynedd
 - Angen osgoi apêl a chostau i'r Cyngor
 - Y wybodaeth ychwanegol wedi bod yn fuddiol
 - Bodlon bod y materion trafndiaeth yn dderbyniol a diogel

PENDERFYNWYD: Dirprwyo'r hawl i ganiatáu yn ddarostyngedig i lofnodi Cytundeb 106 er mwyn sicrhau cyfraniad ariannol i wella'r ffyrdd / gosod mesurau tawelu traffig a darparu llecynnau agored.

Amodau:

1. **Pum mlynedd.**
2. **Yn unol â'r cynlluniau a'r dogfennau a gyflwynwyd gyda'r cais.**
3. **Llechi naturiol.**
4. **Amodau priffyrdd.**
5. **Cynllun plannu coed.**

6. Amodau mesurau lliniaru bioamrywiaeth i gynnwys cydymffurfio gyda gofynion yr asesiad Ecolegol Rhagarweiniol; darparu Cynllun Atal Llygredd; sicrhau bod y safle yn hydraidd i ddraenogod a chyflwyno cynllun gwelliannau bioamrywiaeth.
7. Cyfyngu oriau gweithio rhwng 08:00-18:00 Dydd Llun i Ddydd Gwener, 08:00-13:00 Dydd Sadwrn a ddim o gwbl ar Ddydd Sul a Gŵyl y Banc.
8. Cytuno ar fanylion parthed enw Cymraeg i'r datblygiad ynghyd ag arwyddion sy'n hysbysu ac yn hyrwyddo'r datblygiad o fewn ac oddi allan y safle.
9. Tynnu hawliau datblygu o'r tai fforddiadwy.
10. Sicrhau cynllun/trefniadau ar gyfer darparu'r tai fforddiadwy.
11. Cyflwyno Cynllun Rheoli Amgylcheddol i gynnwys sŵn, dirgryniad a llwch.
12. Sicrhau cydymffurfiaeth â Safon Prydeinig rhif BS 5837:2012.
13. Samplau o'r deunyddiau a'r lliwiau ar gyfer y tai a'r tirlunio caled a meddal.
14. Sicrhau cyfraniadau ariannol ar gyfer gwelliannau ffyrdd a llecynnau agored.
15. Gosod ffens ar hyd y terfynau.

Dechreuodd y cyfarfod am 10.00 a daeth i ben am 12:25

CADEIRYDD

Eitem 5.1

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 21/03/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Rhif: 1

Cais Rhif: C22/0047/15/DT

Dyddiad 24/01/2022
Cofrestru:

Math y Cais: Deiliad Ty

Cymuned: Llanberis

Ward: Llanberis

Bwriad: Cais ar gyfer codi to un-codiad canopi yn erbyn blaen yr eiddo

Lleoliad: 2 Stryd Tomas, Llanberis, Caernarfon, Gwynedd, LL55 4HW

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATAU GYDAG AMODAU

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 21/03/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae hwn yn gais deiliad tŷ ar gyfer codi to un-codiad canopi yn erbyn blaen yr eiddo. Mae'r eiddo'n dŷ deulawr yng nghanol teras o dai tebyg ar Stryd Thomas ac wedi ei leoli oddi fewn i ffin datblygu pentref Llanberis (fel y diffinnir yn y CDLI).
- 1.2 Bydd y bwriad yn golygu codi to un-codiad canopi gwydr wedi ei osod ar 6 bostyn (90mm wrth 90mm) pren yn erbyn edrychiad blaen yr eiddo. Mae'r cynlluniau arfaethedig yn nodi bydd y to wedi ei osod ar uchdwr o 2.5m ac yn mesur 4.3m o hyd a 1.4m o led.
- 1.3 Mae'r ymgeisydd wedi datgan ei bod yn warchodwr plant a buasai'r bwriad hwn yn galluogi i rieni sy'n casglu eu plant mewn tywydd garw, sefyll tu allan i'r eiddo a drwy hynny osgoi cyswllt ffisegol ychwanegol yn ystod y pandemig.
- 1.4 Cyflwynir y cais i Bwyllgor gan fod yr ymgeisydd bartner i aelod o staff Adran Amgylchedd, Cyngor Gwynedd.

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 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**
 - PCYFF 2: Meini prawf datblygu
 - PCYFF 3: Dylunio a siapio lle
- 2.4 **Polisiâu Cenedlaethol:**
 - Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040
 - Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11 - Chwefror 2021)
 - Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 21/03/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Dim hanes cynllunio perthnasol i'r safle hwn.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Dim ymateb wedi ei dderbyn.

Dŵr Cymru: Ymateb wedi ei dderbyn ar 26/01/2022: Cyngor ac amodau safonol

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos drwy lythyr. Ni dderbyniwyd unrhyw ohebiaeth gan aelodau'r cyhoedd ynglŷn â'r bwriad.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y Datblygiad

5.1 Mae'n ofynnol gwneud penderfyniadau ar geisiadau cynllunio yn unol â'r cynllun datblygu a fabwysiadwyd, oni bai bod ystyriaethau perthnasol eraill yn nodi fel arall. Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLI) yw'r 'Cynllun Datblygu' mabwysiedig yn yr achos yma. Mae Polisi PCYFF 3 a PCYFF 2 yn caniatáu'r egwyddor o osod strwythurau o fewn cwrtel eiddo sy'n cael i drafod mewn mwy o fanylder isod. Ar y cyfan felly mae'r cais hwn yn gyson gydag egwyddor y Cynllun Datblygu mabwysiedig.

Mwynderau gweledol

5.2 Y prif bolisi sy'n ymwneud a'r agwedd hon yw Polisi PCYFF 3 y CDLL sy'n datgan bod disgwyl i bob cynnig arddangos dyluniad o ansawdd uchel sy'n rhoi llawn ystyriaeth i gyd-destun yr amgylchedd adeiledig o gwmpas.

5.3 Er bod y strwythur dan sylw mewn man sydd yn weledol o fannau cyhoeddus, fe fyddai'r cynnig o osod to canopi o ddyluniad syml a maint bychan sy'n adlewyrchu strwythurau ac addasiadau sydd wedi eu gwneud i eiddo preswyl eraill yn yr ardal gyfagos. Yn ychwanegol, nid yw'r bwriad yn golygu gwneud unrhyw newid i strwythur na osodiad gwreiddiol yr eiddo.

5.4 Ar y cyfan, fe gredir bod y dyluniad yn gweddu'n briodol gyda'i leoliad ac na fydd unrhyw newid niweidiol i ymddangosiad yr eiddo na'r strydlun. I'r perwyl hwn, credir bod y cynnig hwn yn cwrdd gyda gofynion polisi PCYFF 3 y CDLI.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.5 Mae Polisi PCYFF 2 y CDLI yn annog gwrthod cynhigion bydd yn cael effaith andwyol sylweddol ar fwynderau eiddo lleol. Er bod y bwriad yn ffinio a gerddi blaen eiddo eraill, credir bod aflonyddwch a symudiadau yn ymwneud natur defnyddiau preswyl eisoes yn bodoli yma a ni fydd y datblygiad yn arwain at unrhyw waethygiad i'r effeithiau hynny.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 21/03/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

5.6 Ni dderbyniwyd unrhyw wrthwynebiad gan y cymdogion yn dilyn gosod rhybudd safle felly yn sgil yr uchod, ni chredir y byddai niwed arwyddocaol ychwanegol i fwynderau cymdogion, na'r ardal yn gyffredinol, yn deillio o'r datblygiad hwn ac felly mae'r cynnig yn dderbyniol dan bolisi PCYFF 2 y CDLI.

6. Casgliadau:

6.1 O ystyried yr uchod ac wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol yn llawn gan gynnwys polisiau a chanllawiau lleol a chenedlaethol, credir fod y bwriad yma yn dderbyniol a'i fod yn cydymffurfio a gofynion y polisiau perthnasol fel y nodir uchod.

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r amodau isod;

1. Amser
2. Yn unol â'r cynlluniau

Location Plan for 2 Thomas Street Llanberis LL55 4HW



Tud. 28



24/01/22
DEBYN - ADREAU CYLLUNIO

Plan Produced for: Planning Application

Date Produced: 23 Jan 2022

Plan Reference Number: TQRQM22023161214513

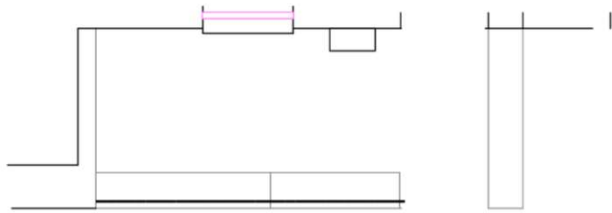
Scale: 1:1250 @ A4

© Crown copyright and database rights 2021 OS 100042766

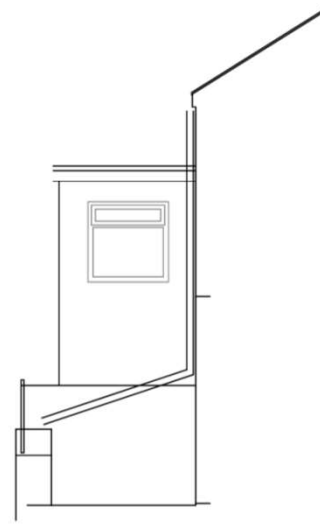




DRYCHIAD



CYNLLUN




17/02/22
DERBYN - ADRAN CYNLLUNIO

Cynllun Diwygiedig
Amended Plan

©HAWLFARIANT GERANT IULW EFANS 2022

NEWIDODAU/AMENIEMNTS RWODDODYD/REILIED

GERAINT EFANS PENSÆR ARCHITECTS

 YR HEN YSGOL • BRYNREFAIL
GWYNEDD • LL55 3NR
TEL 01286 685483

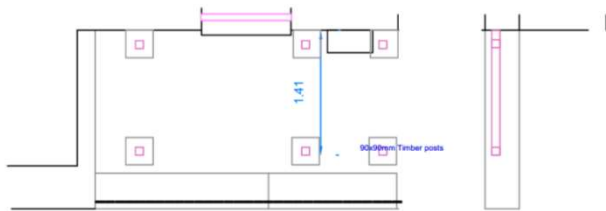
PROJECT
2 STRYD THOMAS
LLANBERIS

FEL Y MAE

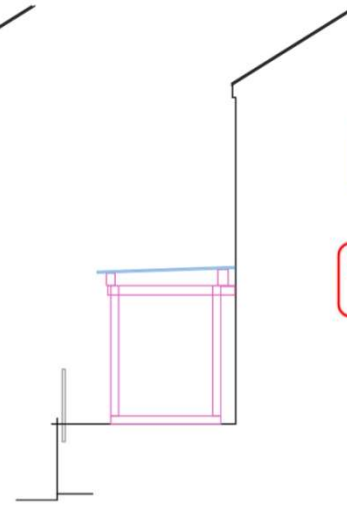
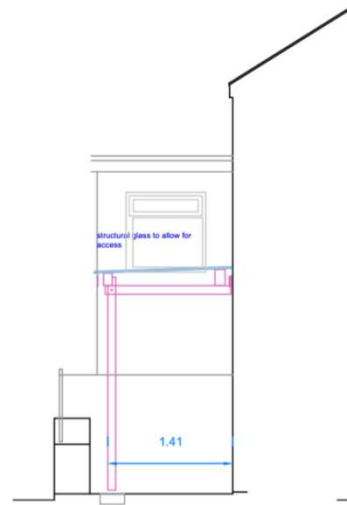
GRŴNODFA 1:50@A3	SWMP CWRG RD.
DYDDIAD 18.01.2022	MM08 STLLB/FM.01
DYLLWNG	



DRYCHIAD



CYNLLUN



17/02/22
DERBYN - ADUAN CYNLLUNIO

Cynllun Diwygiedig
Amended Plan

- 3
- 2
- 1
- 0.5
- 0

©HAWKFRONT GERANT HUB EFANS 2022

GERANT EFANS PENSARER ARCHITECTS

YR HEN YSGOL • BRYNREFAIL, LL55 3NR
GWYNEDD • TEL: 01286 685483

PROJECT: 2, STRYD THOMAS, LLANBERS

FEL BWRIEDIR

GRADDFA: 1:50@A3
DYDDIAD: 18.01.2022
DYLUNWYD: MM08 STTLB/FB.02





Eitem 5.2

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 21/03/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Rhif: 2

Cais Rhif: C22/0032/32/DT

Dyddiad Cofrestru: 12/01/2022

Math y Cais: Deiliad Ty

Cymuned: Botwnnog

Ward: Botwnnog

Bwriad: Creu mynedfa gerbydol i'r ffordd

Lleoliad: Efail Glandwr, Sarn Mellteyrn, Pwllheli, Gwynedd, LL53 8DY

Crynodeb o'r Argymhelliad: GWRTHOD

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 21/03/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae'r cais hwn ar gyfer creu mynedfa gerbydol newydd i safle anheddol presennol oddi ar ffordd ddosbarth 3 sy'n rhedeg i'r de o Sarn Mellteyrn, o Danrallt i Dŷ Fair. Fe fyddai'r fynedfa wedi ei lleoli 7.8m i'r de o adeilad allanol presennol ac fe fyddai giât wedi ei osod 5m yn ôl o'r ffordd gyda chlawdd pridd / carreg 1m o uchder ar y ddwy ochr i "gloch" y fynedfa. Bwriedir creu ffordd i gysylltu o fan parcio presennol yng nghefn eiddo Efail Glandŵr.
- 1.2 Saif y safle o fewn ffin ddatblygu Pentref Gwledig Sarn Mellteyrn fel y'i diffinnir gan Gynllun Datblygu Lleol Gwynedd ac Ynys Môn a hefyd o fewn Ardal Tirwedd Arbennig ddynodedig.
- 1.3 Daw'r cais hwn gerbron y Pwyllgor Cynllunio 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 chymau 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**

PCYFF 2: Meini prawf datblygu
PCYFF 3 : Dylunio a siapio lle
AMG 2: Ardaloedd o Dirwedd Arbennig
TRA 4 : Rheoli ardrawiadau cludiant

2.4 Polisiâu Cenedlaethol:

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040
Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11 - Chwefror 2021)
Nodyn Cyngor Technegol 18 : Trafnidiaeth

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

- C21/0610/32/DT : Creu mynedfa gerbydol i'r ffordd : Tynnwyd y cais yn ei ôl 14/09/21
- C20/0698/32/DT - Agor mynedfa gerbydol newydd, ymestyn gardd ddomestig a gwaith peirianyddol i newid lefelau tir gan gynnwys creu gofod parcio newydd : Gwrthodwyd 06/01/21
(Apeliwyd yn erbyn y penderfyniad (Apêl cyf. APP/Q6810/A/21/3272047) a gwrthodwyd yr apêl honno)
- C20/0446/32/DT - Agor mynedfa gerbydol newydd i'r briffordd : Gwrthodwyd 10/08/20
- C03D/0519/32/LL- Addasu adeilad allanol yn dŷ : Caniatwyd 14/12/03

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 21/03/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

4. Ymgynghoriadau:

- Cyngor Cymuned/Tref: Penderfynwyd cefnogi'r cais a nodir uchod ar sail:
- fod y gymuned gyfan yn gefnogol i'r cyfryw;
 - fod y fynedfa fwriedig yn llawer gwell na'r hyn sydd ar y safle ar hyn o bryd a'r gwelediad llawer yn gliriach.
 - fod y fynedfa fwriedig mewn ei lleoli mewn ardal cyflymdra o 30 mya ac felly ni ddylid gweld goryrru ar y ffordd gul yma.
- Uned Trafnidiaeth : Heb eu derbyn.
- Uned Bioamrywiaeth : Dylai unrhyw ddatblygiad ddigwydd y tu allan i'r cyfnod nythu adar.
- Dŵr Cymru : Canllawiau safonol ar gyfer yr ymgeisydd.
- Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle ac fe ymgynghorwyd gyda chymdogion. Mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben a derbyniwyd gohebiaeth yn cefnogi'r datblygiad arfaethedig ar y sail y byddai'n welliant i ddiogelwch y briffordd a bod yr ymgeisydd wedi addasu'r cynllun i gymryd i ystyriaeth pryderon blaenorol.

5. Ystyriaethau Cynllunio Perthnasol:

Lleoliad, Dyluniad ac Effaith Gweledol

- 5.1 Yn gyffredinol, mae polisiâu PCYFF 2 a PCYFF 3 y CDLI yn caniatáu cynigion ar gyfer man newidiadau i eiddo presennol, cyn belled na fyddent yn cael effaith niweidiol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol neu ar yr ardal yn gyffredinol. Yn ogystal gofynnir bod datblygiadau o'r fath yn:
- Ychwanegu at, a gwella, cymeriad ac ymddangosiad y safle, a
 - Pharchu'r safle a'i gyffiniau o ran ei le yn y dirwedd leol.
- 5.2 Er i'r safle hwn fod o fewn ffin ddatblygu, natur cefn gwlad, amaethyddol sydd i'r safle ac fe fyddai'r datblygiad yn y bôn, yn ymestyn ardal ddatblygedig y pentref i gefn gwlad gan newid natur y dirwedd mewn modd arwyddocaol. Cydnabyddir y bwriedir codi cloddiau newydd yn lle'r clawdd a gollir fodd bynnag ni chredir y byddai hynny'n ddigonol i ddigolledu'r newid gweledol i'r dirwedd a'i hachosir gan y gwaith peirianyddol sylweddol fydd yn hanfodol i greu'r fynedfa newydd, yn enwedig wrth ystyried y newid lefelau tir fyddai ynghlwm wrth y gwaith o gysylltu'r safle gyda gardd gefn Efail Glandŵr.
- 5.3 Mae'r safle hwn eisoes wedi bod yn destun tri cais cynllunio aflwyddiannus ar gyfer datblygiadau cyffelyb gan gynnwys un cais a'i wrthodwyd ar apêl gyda'r Arolygydd yn nodi ;
- "Mae Polisi PCYFF 3 yn disgwyl dyluniad o ansawdd uchel a bod datblygiad yn cyfrannu at greu lleoedd cynaliadwy, deniadol sy'n ychwanegu at ac yn gwella cymeriad a golwg y safle, yr adeilad neu'r ardal, ac yn parhau cyd-destun y safle a'i le yn y dirwedd leol. Mae Polisi AMG 2: Ardaloedd Tirwedd Arbennig (ATA) yn ceisio sicrhau nad oes unrhyw effaith andwyol sylweddol ar y dirwedd ac y dylai datblygiad geisio cynnal, gwella neu adfer cymeriad a rhinweddau cydnabyddedig yr ATA. Rwyf o'r farn y byddai'r cynnig hwn yn gwrthdaro â'r polisiâu dywededig hyn."*

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 21/03/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- 5.4 Er i'r cynnig sydd dan sylw yma olygu cymryd llai o dir nag y bwriadwyd yn flaenorol, nid yw egwyddor y cynllun wedi newid yn arwyddocaol ac fe fyddai'n parhau i fod angen tynnu'r ffin bresennol gyda'r briffordd, clirio llystyfiant a mewn lenwi tir er mwyn sicrhau cyswllt cerbydol rhwng yr ardd a'r fynedfa newydd. Fe fyddai hyn oll yn digwydd mewn safle cefn gwlad y tu hwnt i unrhyw ddatblygiad presennol gan olygu y byddai'r naws drefol yn ymestyn i mewn i'r Ardal Tirwedd Arbennig.
- 5.5 Ni chredir ychwaith y byddai'r datblygiad hwn yn parchu cyd-destun y safle a'i le yn y dirwedd ac fe fyddai'n niweidiol i fwynderau gweledol wrth agosáu at bentref Sarn Mellteyrn o gyfeiriad y de. O herwydd yr uchod fe fyddai'r datblygiad yn groes i ofynion polisiâu PCYFF 2 a PCYFF 3 y CDLL fel y maent yn ymwneud ag amddiffyn mwynderau gweledol.
- 5.6 Yn ogystal, saif y safle o fewn Ardal Tirwedd Arbennig ddynodedig ac mae Polisi AMG 2 felly'n briodol. Mae'r polisi hwnnw'n nodi y dylai datblygiadau, ble'n bosibl, ychwanegu at gynnal, gwella neu adfer cymeriad cydnabyddedig yr ATA. Wrth ystyried yr effaith niweidiol ar fwynderau gweledol, fe gredir y byddai'r datblygiad yn andwyol i ansawdd yr ATA ac felly mae'r cais yn groes i bolisi AMG 2.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.7 Er nad oes ymateb wedi cyrraedd i'r ymgynghoriad ar y cais hwn, datganodd yr Uned Trafnidiaeth eu bodlonrwydd gyda chynllun cyffelyb a fu'n rhan o gais blaenorol ac felly fe gredir fod y cynnig yn cwrdd gydag amcanion Polisi TRA 4 y CDLI.

Materion Bioamrywiaeth

- 5.8 Nid oedd gan yr Uned Bioamrywiaeth wrthwynebiad i'r datblygiad, er eu bod yn nodi y dylid cyfyngu torri llystyfiant i'r tu allan i'r cyfnod nythu adar ac yn gofyn am welliannau bywyd gwyllt megis plannu coed / gwrychoedd i fod yn rhan o unrhyw ganiatâd. O wneud hynny fe fyddai'r datblygiad yn dderbyniol dan bolisi PS19 y CDLI.

6. Casgliadau:

- 6.1 Wedi asesu'r bwriad presennol yn erbyn y polisiâu cynllunio perthnasol fe gredir y byddai'r datblygiad yn achosi newid annerbyniol yn natur y dirwedd a fyddai'n niweidiol i fwynderau gweledol yr ardal wrth ddynesu at bentref Sarn Mellteyrn ac felly nid oes dewis ond gwrthod y cais.

7. Argymhelliad: Gwrthod

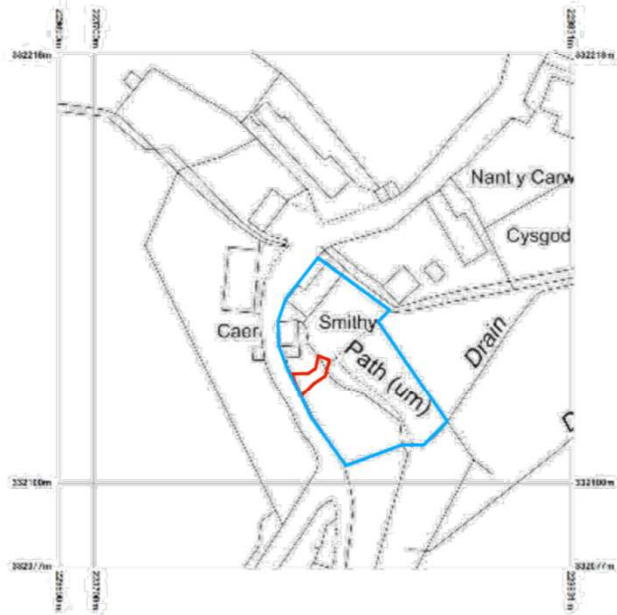
Fe fyddai'r datblygiad bwriedig yn achosi newid annerbyniol yn y dirwedd mewn man amlwg, gerllaw ffordd gyhoeddus, a fyddai'n newid cymeriad y safle sydd o fewn Ardal Tirwedd Arbennig. Ni fyddai'r datblygiad arfaethedig yn parchu cyd-destun y safle a'i le yn y dirwedd leol ac o'r herwydd fe fyddai'r datblygiad yn niweidiol i fwynderau gweledol yr ardal. Mae'r cais felly'n groes i ofynion polisiâu PCYFF 2, PCYFF 3 ac AMG 2 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn fel y maent yn ymwneud ag amddiffyn mwynderau gweledol lleol.



Cynllunio

Derbyn - 17/01/2022

Tud. 37

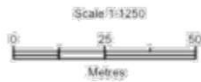


Reproduction in whole or in part is prohibited without the prior permission of Ordnance Survey.

Ordnance Survey and the OS Symbols registered trademarks and OS MasterMap is a trademark of Ordnance Survey, the national mapping agency of Great Britain.

The representation of actual track graphs is no evidence of a right of way.

The representation of features as lines is no evidence of a property boundary.



Supplied by Getmapping
Centre coordinates: 223790, 332148
OS Licence Number: 1010 1044

Retail Glandwr, Sarn

Cynllun lleoliad

Ty-Newydd cyf.

Dylunio a rheolaeth project
Design & project management

Cefn Bryn, Criccieth, LL52 0BT

Tel: 0770 925 8926
ebost: gwyn@ty-newydd.com

www.ty-newydd.com

1681/ 01

1:1250

12-02-2022

Cynllunio

Derbyn - 17/01/2022

Tud. 38



Refail Glandwr, Sarn



Safle (bwriedig)

Ty-Newydd cyf.

Dylunio a rheolaeth project
Design & project management

Cefn Bryn, Criccieth, LL52 0BT

Tel: 0770 925 8926
ebost: gwyn@ty-newydd.com

www.ty-newydd.com

1681/ 02

1:250

diwyg. 12/01/21

Tud. 39



Tud. 40



Tud. 41



Tud. 42



Tud. 43



Eitem 5.3

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 21/03/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Rhif: 3

Cais Rhif: C21/0835/19/LL

Dyddiad 25/08/2021
Cofrestru:

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 21/03/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

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 metr o hyd, 12 metr o led a 5.2 metr 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 metr o hyd, 6.8 metr o led a 4 metr 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 metr i'r de.
- 1.6 Lleolir tai preswyl agosaf tua 200 metr 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. 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 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.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 21/03/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

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 Polisiau 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.

Argymhell amod Adeiladu mynedfa yn unol â cynlluniau a nodyn

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 21/03/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

parthed Adran 171/184 o'r Ddeddf Priffyrdd 1980.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Diolch am eich e-bost dyddiedig 30/9/2021, lle darparwyd 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 Gwyrfaï 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 ydych chi'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 Gwyrfaï. 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."

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 21/03/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

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 (powdr 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:

Rhodddwyd 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. Aseiad 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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 21/03/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

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 chynladwyedd 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 Pholisiau 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 cynladwyedd 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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 21/03/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

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 CDLI.

- 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 CDLI, 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 CDLI.
- 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 blynnyddoedd, 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 CDLI.

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 cyddestun 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.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 21/03/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- 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. Ffodd bynnag mae'r rhaid sylweddoli bod yr adeilad blaenorol wedi ei ddimchwel 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 CDLI.

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 trafndiaeth 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 ddsbarth 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 gweledd 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 CDLI.
- 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 CDLI.

Materion bioamrywiaeth

- 5.25 Noder y derbyniwyd sylwadau gan yr Uned Bioamrywiaeth yn argymhell 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

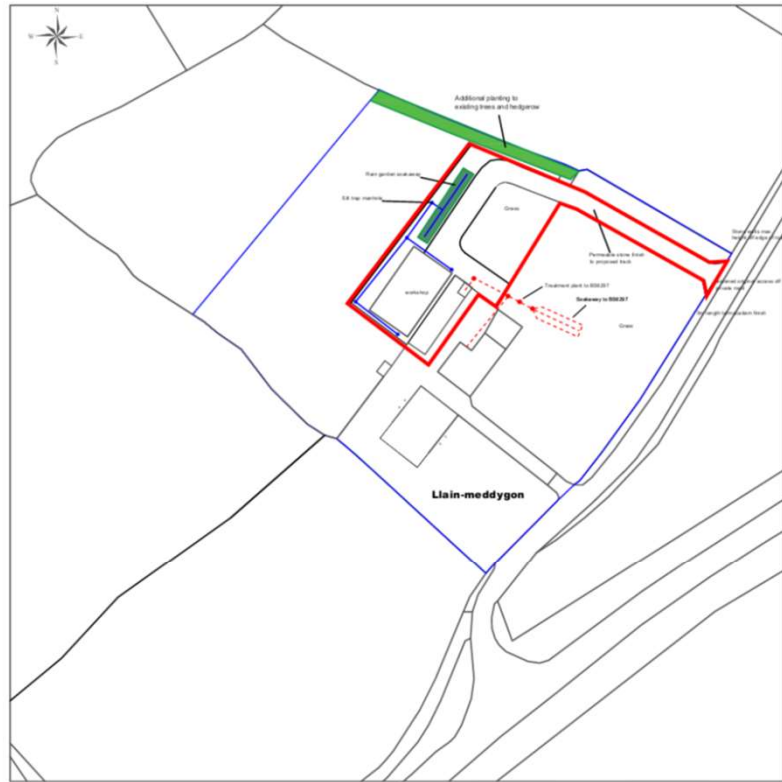
PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 21/03/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

ddangos yn hanfodol i'r busnes ac y gellir ei leoli mewn mannau eraill a fyddai yn cydymffurfio gyda polisiau 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

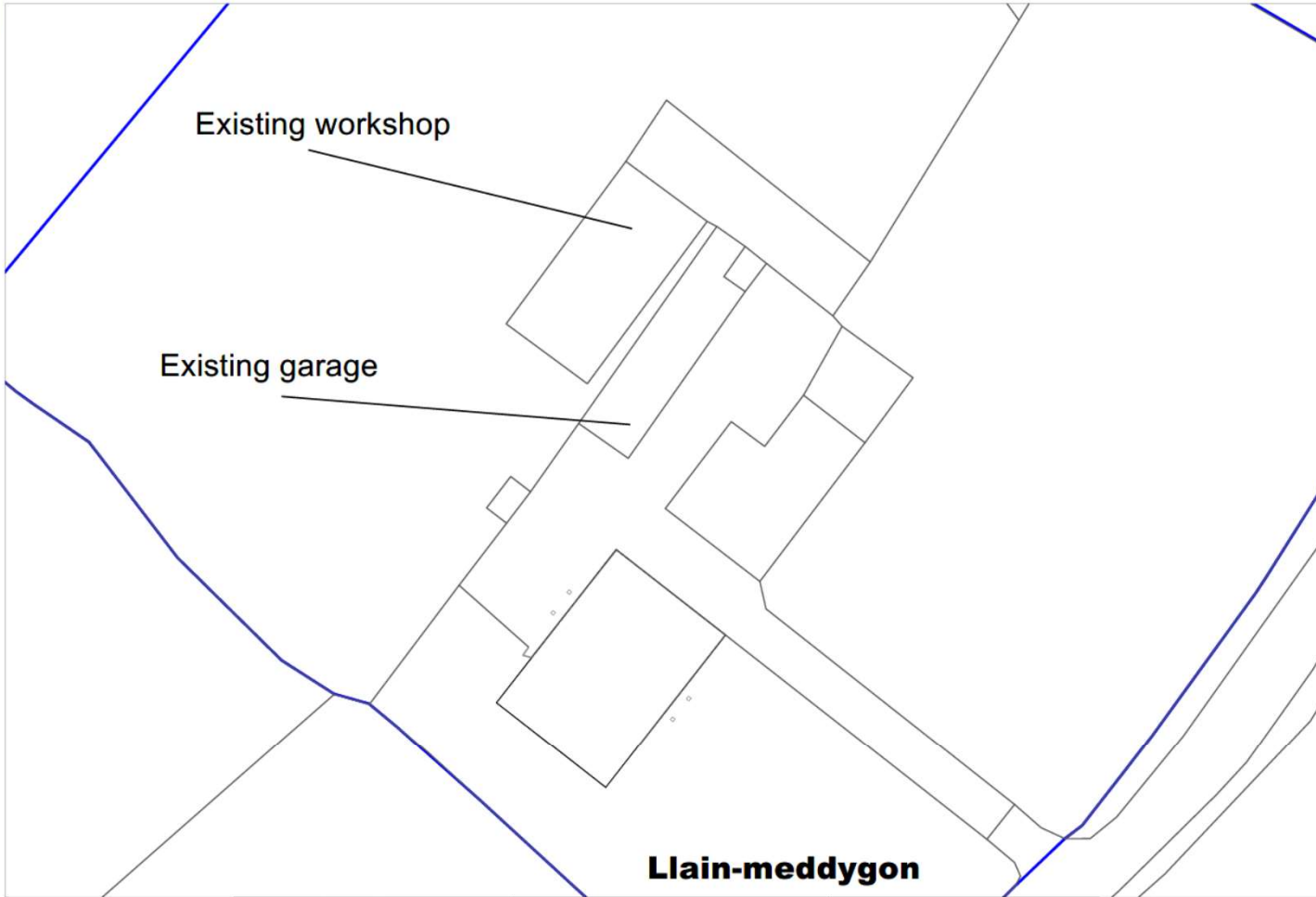
1. Ni ystyrir bod y bwriad i adeiladu adeilad mawr diwydiannol ar gyfer dosbarth defnydd B2 o fewn Gorchymyn Dosbarth Defnydd 1987 yng nghefn gwlad agored yn cydymffurfio ac amcanion polisiau y Cyngor parthed unedau diwydiannol / busnes. Mae'r bwriad yn groes i Bolisi PCYFF1 a PCYFF2 (nad oes cyfiawnhad 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 ymwithiol 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.



This Plan includes the following Licensed Data: OS MasterMap Black and White PDF Location Plan by the Ordnance Survey National Geographic Database and incorporating surveyed revision available at the date of production. Reproduction in whole or in part is prohibited without the prior permission of Ordnance Survey. The representation of a road, track or path is no evidence of a property boundary. The representation of features, as lines is no evidence of a property boundary. © Crown copyright and database rights, 2020. Ordnance Survey 0100031673

Scale: 1:1250, paper size: A4

Llain Meddygon Caethro Caernarfon Gwynedd LL55 2TH		scale 1:1250 @ A4		This drawing must be read with and checked against all relevant Engineers and Architects drawings and all other specialist information provided. Do not scale. Only figured dimensions to be worked to. Any discrepancies are to be reported as proposals may be based on enlargements of plans and estimations of existing site features and may need to be verified by survey
Drawing No: DT/AO69/LP2 Prepared by: Margaret Owen	Revision: C	Date Issue: 12/04/2021		
LOCATION PLAN				



Llain Meddygon Caeathro Caernarfon Gwynedd LL55 2TH		scale 1:500 @ A4		This drawing must be read with and checked against all relevant Engineers and Architects drawings and all other specialist information provided. Do not scale. Only figured dimensions to be worked to. Any discrepancies are to be reported as proposals may be based on enlargements of plans and estimations of existing site features and may need to be verified by survey
Drawing No: DT/AO69/SP1		Revision:	Date Issue:	
Prepared by: Margaret Owen		A	05/08/2020	
SITE PLAN				

Press  to exit full screen

Demolished existing garage



Tud. 55



Existing workshop demolished

Existing garage demolished

Tud. 56





FRONT ELEVATION

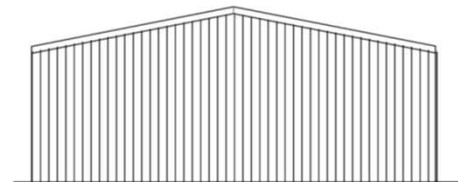
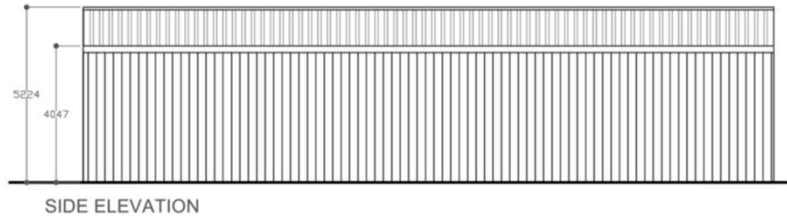
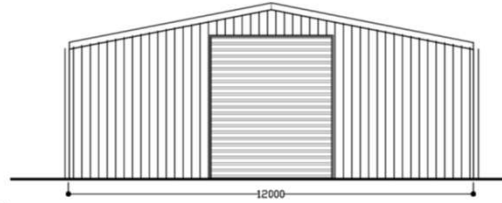
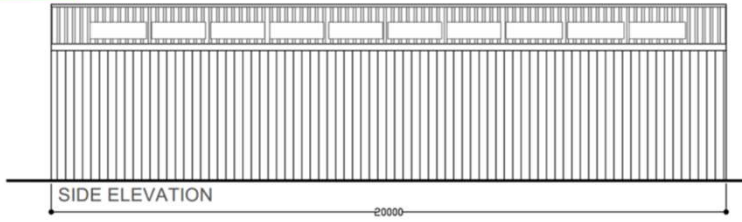


SIDE ELEVATION



REAR ELEVATION

Llain Meddygon Caerthro Caernarfon Gwynedd LL55 2TH	scale 1:100 @ A3	This drawing must be read with and checked against all relevant Engineers and Architects drawings and all other specialist information provided. Do not scale. Only figured dimensions to be worked to. Any discrepancies are to be reported as proposals may be based on enlargements of plans and estimations of existing site features and may need to be verified by survey.
Drawing No: DT/A069/003 Prepared by: Margaret Owen PROPOSED Elevations	Revision: B	Date Issued: 05/05/2021



Uain Meddygon Caerthro Caernarfon Gwynedd LL55 2TH		scale 1:100 @ A3	This drawing must be read with and checked against all relevant Engineers and Architects drawings and all other specialist information provided. Do not scale. Only figure dimensions to be worked to. Any discrepancies are to be reported as proposed may be based on enlargements of plans and estimations of existing site features and may need to be verified by survey.
Drawing No: DT/A069/003 Prepared by: Margaret Owen	Revision: C	Date Issue: 12/04/2021	
PROPOSED Elevations			

Tud. 59



Tud. 60



Tud. 61



Tud. 62



Tud. 63



Tud. 64



Tud. 65



Eitem 5.4

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 21/03/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Rhif: 4

Cais Rhif: C22/0078/37/LL

Dyddiad 01/02/2022

Cofrestru:

Math y Cais: Llawn

Cymuned: Llanaelhaearn

Ward: Llanaelhaearn

Bwriad: Addasu Adeilad yn Uned Gwyliau

Lleoliad: Uwch Hafotty, Trefor, LL54 5NB

**Crynodeb o'r
Argymhelliad: GWRTHOD**

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 21/03/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

1. Disgrifiad:

- 1.1 Dyma ail gyflwyniad o gais llawn ar gyfer addasu ag ymestyn cyn adeilad preswyl i uned gwyliau hunan gynhaliol gyda llecyn parcio cysylltiol ynghyd a gosod gwaith trin. Mae hynny sydd yn weddill o'r strwythur yn ei gyflwr adfeiliedig a segur presennol yn adeilad hirsgwar gyda rhannau helaeth o'r waliau cerrig allanol gwreiddiol wedi dirywio o ran eu cyflwr a ffurf. Nid oes unrhyw fath o do yn bodoli. Nid yw'r agoriadau presennol wedi eu diogelu ag felly mae mynediad i mewn yn ddi rwystr ble gwelir peth llystyfiant o fewn lloriau mewnol y strwythur. Mae'n ymddangos fod peth gwaith ail bwyntio gweddol ddiweddar wedi ei gynnal ar rai o'r waliau allanol ond fe welir fod y strwythur ei hun o edrych yn fewnol ag o weld craciau ar dalcenni'r strwythur, wedi dirywio'n sylweddol.
- 1.2 Mae'r safle wedi ei leoli ar lethrau gogleddol serth Yr Eifl oddeutu 0.8km i'r de orllewin o bentref Trefor. Mae ffordd gyhoeddus gul a throellog yn arwain i fyny llethr sylweddol o'r pentref tuag at lwybr/trac sydd yn arwain at y safle ei hun, gyda'r ffordd gyhoeddus yna yn gwyro ac yn cario ymlaen tuag at bentref Llanaelhaearn ymhellach draw i gyfeiriad y de ddwyrain. Mae'r trac sydd yn nesáu a phasio'r safle yn ffurfio rhan o Lwybr Arfordir Cymru tra fod llwybrau cyhoeddus eraill yn croesi i flaen yr adfail presennol ac ar ran arall o'r safle. Mae'r safle mewn lleoliad amlwg a dyrchafedig o fewn cefn gwlad agored, y tu allan i unrhyw ffin ddatblygu gyfredol. Mae'r safle a'r ardal oddi amgylch o fewn AHNE Llŷn a Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llŷn ac Ynys Enlli. Mae ffiniau agosaf Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig Yr Eifl yn ogystal a ffin parth gwarchod heneb Yr Eifl oddeutu 135m i'r de o'r safle.
- 1.3 Mae'r adfail unllawr presennol yn syml ei ffurf gyda waliau carreg traddodiadol. Gwelir fod gwaith clirio tir wedi ei wneud ger y safle gan gynnwys gwaith peirianyddol yn uniongyrchol i gefn y strwythur ac mewn lleoliadau i'r ochr ac yn is i lawr o flaen y safle. Mae'r fynedfa bresennol sydd yn gweithredu fel mynediad tuag at y safle yn gul, serth ac wedi gôr dyfu gyda cloddiau pridd sylweddol o boptu'r llwybr.
- 1.4 Mae bwriad trosi ac estynnu'r strwythur presennol trwy godi tô newydd sydd yn golygu byddai uchder y crib a'r simneiau bwriedig yn debygol o fod yn uwch na'r hyn a fu yma yn wreiddiol. Yn fewnol, mi fyddai'n cynnwys ystafell fyw/cegin/ystafell fwyta gyda ystafell wely ac ystafell ymolchi ar wahân. Mae bwriad cadw'r agoriadau presennol ar yr adeilad ynghyd a chynnwys agoriadau safonol newydd o fewn gofod y to ar y cefn.
- 1.5 Nid yw'r cynllun safle yn diffinio'r cwrtel ond fe welir y byddai man parcio a throi yn cael ei ddarparu yn is i lawr o'r strwythur tra fyddai'r offer trin yn cael ei osod ar dir i'r gogledd orllewin o'r safle.
- 1.6 Mae adroddiad strwythurol wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais ynghyd a chynllun busnes/datganiad o gyfiawnhad.
- 1.7 Cyflwynir y cais i bwyllgor ar gais yr aelod lleol.

2. Polisiâu Perthnasol:

- 2.1 Mae Adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a 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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 21/03/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

'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

PCYFF 1: Ffiniau Datblygu

PCYFF 2: Meini prawf datblygu

PCYFF 3 : Dylunio a siapio lle

PS 5: Datblygu cynaliadwy

AMG 1: Cynlluniau rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol

AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

PS 19: Gwarchod a ble'n briodol gwella'r amgylchedd naturiol

PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig

PS 4 : Trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad ac hygyrchedd

TRA 2: Safonau parcio

TRA 4 : Rheoli ardrawiadau cludiant

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

PS 14: Yr Economi Ymwelwyr

TWR 2: Llety gwyliau

AT 1: Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y Byd a Thirweddau, Parciau a Gerddi Hanesyddol Cofrestredig

PS 20: Diogelu a ble'n briodol gwella asedau treftadaeth

Hefyd berthnasol yn yr achos yma mae'r canlynol:

Canllaw Cynllunio Atodol (CCA): Ail-adeiladu Tai a Throsi yng Nghefn Gwlad

CCA: Llety gwyliau

2.4 Polisiau Cenedlaethol:

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11 - Chwefror 2021)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

Nodyn Cyngor Technegol 13: Twristiaeth

Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth

Nodyn Cyngor Technegol 23: Datblygu economaidd

Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer cymunedau gwledig cynaliadwy

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

- Cais C21/0828/37/LL - addasu adeilad yn uned gwyliau ynghyd a gosod gwaith trin - gwrthodwyd 12/10/21
- Cais C08D/0270/37/LL - adfer adfail presennol yn dŷ annedd - gwrthodwyd 12/08/08
Apêl rhif APP/Q6810/A/08/2087410 - apêl yn erbyn gwrthodiad cais C08D/0270/37/LL - gwrthodwyd yr apêl 10/03/09
- Cais C05D/0594/37/LL - cais llawn i drosi adfail presennol i dŷ preswyl newydd a chreu mynediad newydd - gwrthodwyd 08/12/05
- Cais 2/17/196 - Cais llawn i drosi adfail i dŷ preswyl - gwrthodwyd 18/09/89

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cefnogi
Cymuned/Tref:

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 21/03/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Uned Drafnidiaeth: Heb eu derbyn

Cyfoeth Naturiol
Cymru: Dim sylw

Dŵr Cymru: Ymateb a chyngor safonol

Uned Gwarchod y
Cyhoedd: Heb eu derbyn

Uned Bioamrywiaeth: Ni gyflwynwyd unrhyw arolwg gyda'r cais ac fe welir o'r lluniau a gyflwynwyd fod nifer o dyllau a holltau yn y waliau a allai ddarparu clwyd fannau i adar ac ystumod. Awgrymir felly fod asesiad clwydan cychwynol yn cael ei gyflwyno i benderfynu os fyddai'r gwaith yn cael effaith ar rywogaethau wedi eu gwarchod.

Uned Hawliau
Tramwy: Bydd angen gwarchod llwybr cyhoeddus Llanaelhaearn rhif 7 i'r dde o'r adeilad yn ystod ag ar ôl y datblygiad. Rhaid hefyd ystyried rhan o'r llwybr sydd yn croesi blaen y datblygiad arfaethedig ond sydd heb ei nodi ar y cynlluniau.

Uned AHNE: Mae Uwch Hafoty mewn lleoliad amlwg ar y tirlun uwchlaw pentref Trefor ac yn yr AHNE. Bwthyn un-llawr traddodiadol ydoedd ond mae bellach yn furddun heb do a'r waliau allanol yn fregus. Byddai angen gwaith ail-adeiladu sylweddol i'w ail sefydlu fel uned anheddol. Byddai'r datblygiad yn adfer cymeriad gwreiddiol y bwthyn ac mae'r defnyddiau yn rhai traddodiadol. Mae'n ymddangos fod y datblygiad yn cyd-fynd gyda polisiau HP2 a HP3 yng Nghynllun Rheoli'r AHNE a gyda threfniadau addas i reoli datblygiadau atodol ni chredir y byddai yn amharu ar yr AHNE.

Ymgynghoriad Cyhoeddus:

Rhoddyd rhybudd ar y safle a gwybydd wŷd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben, ni dderbyniwyd llythyr / gohebiaeth yn gwrthwynebu.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'r safle wedi ei leoli yng nghefn gwlad agored mewn lleoliad diarffordd ar waelodion serth Yr Eifl. Mae Polisi PCYFF1 o'r CDLL yn datgan tu allan i ffiniau datblygu bydd cynigion yn cael eu gwrthod oni bai eu bod yn unol a pholisiau penodol yn y CDLL neu bolisiau cynllunio cenedlaethol neu fod y cynnig yn dangos bod ei leoliad yng nghefn gwlad yn hanfodol tra fod maen prawf 1 o bolisi PCYFF 2 yn nodi fod rhaid i gynnig ddangos ei fod yn cydymffurfio gyda holl bolisiau perthnasol yn y cynllun.
- 5.2 Wrth ystyried addasrwydd adeilad i'w drosi ar gyfer defnydd penodol mae angen ystyried arweiniad cenedlaethol a gynhwysir yn NCT23: Datblygu Economaidd (Chwefror 2014). Y paragraff perthnasol o'r NCT yma yw 3.2.1 sy'n nodi fel y ganlyn: *Mae gan aildefnyddio ac addasu adeiladau gwledig sy'n bodoli eisoes rôl bwysig i'w chwarae mewn diwallu anghenion ardaloedd gwledig ar gyfer datblygiadau masnachol a diwydiannol, a thwristiaeth, chwaraeon a hamdden.* Wrth gydnabod hyn, mae disgwyl i awdurdodau cynllunio lleol fabwysiadu dull cadarnhaol o weithredu wrth drawsnewid adeiladau gwledig at ail-ddefnydd busnes, yn enwedig yr adeiladau hynny sydd wedi'u lleoli ar gampysau adeiladau fferm neu wrth eu hymyl ar y sail y gofynion canlynol:-

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 21/03/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- i. maent yn addas ar gyfer y defnydd penodol;
- ii. nid yw'r trawsnewid yn arwain at wasgaru gweithgarwch ar raddfa sy'n amharu ar hyfywedd trefi a phentrefi;
- iii. mae eu ffurf, eu maint a'u cynllun cyffredinol yn unol â'u hamgylchedd;
- iv. mae gorfodi amodau ar ganiatâd cynllunio'n goresgyn unrhyw wrthwynebiad cynllunio, er enghraifft, ar sail amgylcheddol neu draffig, a allai fod yn fwy na'r fantais o aildefnyddio fel arall;
- v. os yw'r adeiladau mewn cefn gwlad agored, mae modd eu trawsnewid heb waith ailadeiladu sylweddol neu llwyr;
- vi. nid yw'r trawsnewid yn arwain at effeithiau annerbyniol ar strwythur, ffurf, cymeriad neu leoliad os yw'r adeilad o ddiddordeb hanesyddol a/neu bensaernïol.

5.3 Mewn perthynas â phwynt bwled (v) uchod, disgwylir i'r ymgeisydd fodloni'r agwedd yma trwy gyflwyno 'adroddiad strwythurol' fel rhan o gais cynllunio.

5.4 Mae CCA: Ailadeiladu Tai a Throsi Adeiladau yng Nghefn Gwlad yn rhoi arweiniad ynglŷn a'r hyn a ddisgwylir gan adroddiadau strwythurol, sef:-

- Bydd angen sicrhau fod yr adroddiad yn cael ei lunio gan berson cymwys, megis, Peiriannydd Strwythurol (para 2.5).
- Dylai'r wybodaeth a gyflwynir fod ar ffurf Adroddiad. Ble'n briodol, anogir y defnydd o ddarluniau a lluniau er mwyn dangos cyflwr yr adeilad (para 2.5).
- Dylai unrhyw Adroddiad Strwythurol fod yn un cynhwysfawr a thrylwyr gan gynnwys gwybodaeth ynglŷn â chyflwr yr adeilad a'i addasrwydd ar gyfer y defnydd arfaethedig. Ni fydd Adroddiad sydd yn seiliedig ar archwiliad gweledol o'r adeilad yn unig yn dderbyniol (para. 2.7).

5.5 Yn yr achos yma, cyflwynwyd Adroddiad Strwythurol gan berson cymwys sy'n ymwneud ac arolwg o'r safle gan hefyd nodi fod twll prawf wedi ei dyllu rywdro yn y gorffennol (does dim dyddiad pendant) sydd yn cadarnhau fod sylfeini'r adeilad wedi eu gosod ar siâl. Daw'r Arolwg i'r canlyniad oherwydd trwch y waliau presennol a'r ffaith fod y sylfeini ar graig, fod strwythur y tŷ yn solet ac y byddai ail doi ag ail bwyntio waliau, ynghyd a lleihau tir i gefn yr adeilad yn ei wneud yn drigiadwy. Dywed ymhellach y dylid lleihau lefel y tir i fod yn is na'r lefel mewnol presennol; os nad yw'r sylfeini yn gyfan gwbl ar graig, rhaid tanategu'r sylfeini; ail bwyntio waliau mewnol ag allanol gyda ail adeiladu lleol a mesurau atal dŵr mewnol; gosod lintel ithfaen newydd dros y lle tan ac ail adeiladu uwchben; codi to newydd; insiwleiddio a leinio waliau mewnol; darparu toiled allanol; cynnal gwaith i'r ffordd fynediad.

5.6 O ystyried yr asesiad uchod, er bod yr Adroddiad Strwythurol o'r farn byddai modd addasu'r adeilad presennol i uned wyliau, byddai'r fath fwriad yn amlwg yn golygu ymgymryd a gwaith strwythurol helaeth i'r strwythur presennol, sydd ym marn yr ACLL yn strwythur adfeiliedig a segur. Nid yw canlyniadau'r Adroddiad Strwythurol wedi argyhoeddir ACLL yn ddi-amheul y gellir addasu'r strwythur presennol yn uned fyw heb yn gyntaf ymgymryd a gwaith strwythurol helaeth iddo. Rhaid ystyried fod penderfyniadau blaenorol ynglŷn a'r safle yma gan gynnwys yr apêl, hefyd wedi nodi pryder am y gwaith ac y byddai o ganlyniad i'r gwaith, yn gyfystyr a chodi adeilad cwbl newydd.

5.7 Mewn perthynas â'r cyflwr, tynnir sylw at baragraff 9.1 o'r CCA: Ail adeiladu tai a throsi adeiladau yng nghefn gwlad. Yma fe nodir;

“Bydd rhaid i unrhyw adeilad a fwriedir ei drosi yng nghefn gwlad fod yn adeilad parhaol gydag adeiladwaith cadarn. Ni chaniateir datblygiadau sydd yn cynnwys gwaith ail-adeiladu sylweddol, gan y byddai hynny gyfwerth ag adeiladu adeilad o'r newydd. Dylai'r muriau fod yn gadarn hyd at lefel y bargod. Ni fydd adeilad yng nghefn gwlad sydd mewn cyflwr mor adfeiliedig bod angen ail-adeiladu rhannu sylweddol ohono neu ei ailadeiladu'n llwyr yn addas. Mae hyn yn sicrhau na fydd cymeriad arbennig ac ymddangosiad yr adeilad yn cael ei niweidio. Fel canllaw, ni ddylid

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 21/03/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

ystyried cais i drosi adeilad os oes angen ailadeiladu mwy na 10% o gyfanswm y waliau pan fo angen cynnal gwaith adfer i'r to neu 20% o gyfanswm y waliau os nad oes angen adfer y to".

- 5.8 O ystyried cyflwr bregus ac adfeiliog y strwythur presennol (ac sydd mewn gwirionedd wedi bod mewn cyflwr felly ers dros 30 o flynyddoedd) credir ni all y bwriad gydymffurfio a holl ofynion Polisi CYF 6 (sy'n gofyn i adeilad fod yn strwythurol gadarn) na'r cyngor perthnasol a gynhwysir yn NCT 23 ac i'r perwyl hyn, felly, ni ystyrir bod y bwriad yn dderbyniol ac bod y strwythur presennol yn anaddas i'w addasu i uned fyw ar ffurf uned wyliau.
- 5.9 Mae Polisi TWR 2 yn hyrwyddo ail-ddefnyddio safleoedd presennol ar gyfer defnydd amgen cyn belled eu bod nhw o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad ac os gellir cwrdd â'r meini prawf fel y rhestrir o fewn y Polisi ei hun. Y meini prawf mwyaf perthnasol mewn perthynas â'r cais hyn yw meini prawf (i) a (ii). Maent yn nodi "*yn achos llety sy'n adeilad newydd, bod y datblygiad wedi ei leoli tu mewn i ffin ddatblygu, neu'n gwneud defnydd o safle addas a ddatblygwyd o'r blaen*" a "*bod angen i graddfa'r datblygiad arfaethedig fod yn briodol gan ystyried y safle, y lleoliad a/neu'r anheddiad dan sylw*". Mae'r diffiniad o dir a ddatblygwyd o'r blaen yn gwbl glir gan y dywedir mai tir ble mae arno neu yr oedd arno adeiladwaith parhaol ydyw. Mae hefyd yn nodi nad ydyw tir ble mae olion unrhyw adeiladwaith sydd wedi ymdoddi i'r dirwedd gyda amser yn rhan o'r diffiniad. Felly yn yr achos yma ac fel sydd wedi ei nodi eisoes, ni chredir fod y safle na'r anheddiad dan sylw yn addas i'w drosi oherwydd ei gyflwr adfeiledig sydd bellach wedi ymdoddi'n rhan o'r tirlun lleol ac y byddai graddfa'r datblygiad o ganlyniad yn gyfystyr a chodi tŷ newydd y tu allan i unrhyw ffin ddatblygu gyfredol.
- 5.10 Mae maen prawf 'v' o Bolisi TWR 2 yn nodi: "*Nad yw'r datblygiad yn arwain at ormodedd o lety o'r fath yn yr ardal.*" Wrth ystyried y maen prawf yma fe ddylid sicrhau fod Cynllun Busnes yn cael ei gyflwyno fel rhan o'r cais er mwyn cynnwys y wybodaeth angenrheidiol o ran y weledigaeth ar gyfer y bwriad ac er mwyn sicrhau fod yna farchnad ar gyfer y math hwn o ddefnydd (paragraff 6.3.67 o'r CDLI ar y Cyd). Dylid yn ogystal fod yn ystyriol o'r ddarpariaeth bresennol o lety gwyliau o fewn yr ardal leol. Yn yr achos yma, mae yna Gynllun Busnes wedi ei gyflwyno gyda'r cais.
- 5.11 Ymhellach, mae'r Canllaw Cynllunio Atodol: Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid (Mawrth 2021) yn nodi bod nifer uchel o lety gwyliau neu grynodiad o lety gwyliau mewn ardal benodol yn gallu cael effaith andwyol ar wead cymdeithasol y cymunedau hynny. Mae'r CCA yn ymhelaethu ar y mater yma trwy nodi na ddylid rhoddi ystyriaeth ffafriol i geisiadau ar gyfer llety gwyliau pan fo 15% neu fwy o'r stoc dai yn ail gartrefi, neu ble mae canran uchel o'r holl lety gwyliau yn unedau human wasanaethol. Yn unol â'r arweiniad sydd wedi ei gynnwys yn y CCA, gan mai 10.37% o ail gartrefi sydd yn ardal Cyngor Cymuned Llanaelhaearn yn ôl ffigyrau cyfunol diweddaraf (Hydref 2021), nid yw'r rhiniog felly o ran niferoedd o ail-gartrefi wedi ei gyrraedd. Gan hynny ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda'r elfen yma o'r CCA perthnasol.

Mwynderau gweledol

- 5.12 Mae'r safle wedi ei leoli mewn lleoliad amlwg yng nghefn gwlad. Byddai'r bwriad yn golygu trosi ac ymestyn yr adfail sydd ar y safle gan gynnig dyluniad a gorffeniad fyddai'n cyfleu edrychiadau tebygol yr adeilad gwreiddiol. Mae hynny sydd ar ôl o'r strwythur gwreiddiol yn draddodiadol yr olwg, gyda waliau carreg a'r bwriad fyddai i osod to newydd o ffurf a gorffeniad i weddu. Mae'n nodweddiadol o nifer fawr o furddunod gwag ac adfeiledig trwy'r sir. Er y pryderon sylfaenol am y bwriad gan gynnwys yr hyn fyddai'n golygu yn weledol trwy'r gwaith ail adeiladu fyddai'n anorfod ei angen, nid yw cynllun ei hun o ran dyluniad a'r hyn a ddangosir yn gwbl annerbyniol gan y byddai'n parchu yr hyn a fyddai o ran edrychiad traddodiadol y bwthyn a fu yma mewn defnydd ar un adeg, felly o ran yr ystyriaeth benodol yma ni chredir y byddai yn annerbyniol o ran gofynion perthnasol polisi PCYFF 3. Pe byddai'r strwythur mewn cyflwr gwell neu wedi ei warchod a'i ddiogelu ar gyfer ei ddefnyddio i'r dyfodol, mae'n debygol y byddai mwy o gyfiawnhad

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 21/03/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

i'w ail ddatblygu, ond mae cyflwr yr hyn sydd yma, ac wedi bod ers nifer o flynyddoedd, yn wael iawn ac wedi dirywio dros amser i'w gyflwr dymchweledig presennol. Mae hyn wedi ei gadarnhau dro ar ôl tro o weld yr hanes cynllunio gan gynnwys apêl sydd wedi ymgeisio ail sefydlu'r safle i ddefnydd preswyl.

- 5.13 Ni chredir y byddai'r bwriad yn cael effaith ar ddynodiadau eang tirlun gan gynnwys yr AHNE sydd yn berthnasol i'r ardal yma ar sail ei faint a ffurf, ni chredir felly y byddai yn annerbyniol ar sail gofynion perthnasol AMG 1, PS 19, AT 1 a PS 20.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.14 Hysbysebwyd y cais ar y safle a gwybyddwŷd cymdogion cyfagos trwy lythyr. Mae'r safle yng nghefn gwlad agored ar dir sydd yn annhebygol o effeithio ar fwynderau preswyl eraill o fewn yr ardal leol. Ni ystyrir y byddai'n debygol o gael effaith niweidiol gormodol yn yr achos yma ar drigolion cyfagos o ran y pellteroedd rhwng y safle a'r tai agosaf a natur y tir ac felly ystyrir bod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt gofynion perthnasol maen prawf 7 o bolisi PCYFF 2.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.15 Ni dderbyniwyd ymateb gan Uned Trafnidiaeth y Cyngor ar adeg ysgrifennu'r adroddiad yma. Er hynny, wedi asesu'r bwriad o ran ei faint a darpariaeth parcio a mynediad, ni chredir y byddai'r bwriad yn annerbyniol ar sail gofynion penodol yn ymwneud a'r ystyriaethau yma ac felly y byddai'n cydymffurfio gyda gofynion perthnasol polisiau TRA 2 a TRA 4 o'r CDLl sydd yn ymwneud a'r materion penodol yma.

Materion bioamrywiaeth

- 5.16 Pe byddai'r cais yn dderbyniol ar sail yr holl faterion eraill, mi fyddai'n arferol gofyn i'r ymgeisydd gyflwyno arolwg cychwynnol fel y gofynnir amdano gan yr Uned Bioamrywiaeth er mwyn asesu'r adeiladwaith am bresenoldeb rhywogaethau wedi eu gwarchod. Ond oherwydd gwrthwynebiad sylfaenol i'r bwriad, ni fyddai'n rhesymol nac yn deg i'r ymgeisydd baratoi a thalu am adroddiad o'r fath gan na fyddai hynny yn ddigon i wrthdroi pryderon sylfaenol am y bwriad.

Materion cynaliadwyedd

- 5.17 Ceir mynediad i'r safle oddi ar ffordd gyhoeddus di ddsbarth sydd yn cysylltu pentref Trefor a Llanaelhaearn. Er mai ffordd gyhoeddus ydyw, mae ei ffurf yn gul a throellog gan greu rhwystrau amlwg i'w defnyddwyr felly nid yw yn addas ar gyfer cerbydau mawr na defnydd cyson ar wahân i ddefnydd gan drigolion tai presennol sydd yn wasgaredig ar ei hyd. Mae trac yn gwyro i ffordd o'r ffordd gyhoeddus sydd yn arwain i fyny yn serth tuag at y safle. Mae'n amlwg nad yw'r pellter o oddeutu 0.8km o bentref Trefor ac oddeutu 3km at bentref Llanaelhaearn yn ymddangos yn ormodol, ond beth sydd angen ei ystyried yw natur a ffurf y ffordd o'r safle tuag at y pentrefi agosaf. Er enghraifft, nid oes palmant i gerddwyr ac mae graddfa serth y ffordd o Trefor yn arbennig o anodd. Yr hyn sydd yn destun pryder o ran materion cynaliadwyedd yw yr angen i ddefnyddio cerbydau i fynd a dod o'r safle oherwydd y pellteroedd a diffyg cyfleusterau megis siopau o fewn pellter cerdded rhesymol. Ni chredir y byddai'n ymarferol o gwbl i ddefnyddio beic i fynd a dod er gwaethaf yr hyn sydd yn cael ei nodi fel arall yn y datganiad o gyfiawnhad a gyflwynwyd gyda'r cais. Nid yw mewn lleoliad hwylus fel yr honnir ac oherwydd hynny, ni chredir y byddai'n atyniadol i nifer o ymwelwyr oherwydd yr anhwylystod amlwg o ran mynediad tuag at oddi ar y safle.

- 5.18 Mae pwynt 12 o Bolisi PS 5 yn ymwneud gyda teithio cynaliadwy. Fodd bynnag, fel y nodwyd eisoes ni ystyrir fod y safle dan sylw yn un cynaliadwy nac yn un y gellir ei gyrraedd yn hawdd drwy amrywiol ffyrdd gan gynnwys cerdded, beicio a chludiant cyhoeddus gan leihau'r angen i deithio gyda thrafnidiaeth breifat. Mae safle'r cais felly mewn lleoliad gwledig a chryn bellter o'r

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 21/03/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

pentref agosaf sydd â darpariaeth siopau a gwasanaethau. O ganlyniad i leoliad gwledig y datblygiad arfaethedig ynghyd a natur cyfyng a serth y rhwydwaith ffyrdd lleol, byddai ymwelwyr gwyliau'n debygol o ddefnyddio eu trafndiaeth eu hunain i deithio i'r safle. Byddai angen i unrhyw ddefnyddwyr sy'n dymuno defnyddio'r aros fan bws agosaf yn Nhrefor gerdded yno i lawr allt serth yn gyntaf ac yna aros am fws, cyn teithio i'w cyrchfan ac yna gorfod wynebu'r allt serth i fyny wrth ddod yn ôl. Felly, mae'n debygol iawn y byddai defnyddwyr yr unedau yn defnyddio trafndiaeth breifat i deithio o ddydd i ddydd. O ganlyniad i'r pellteroedd a'r ffyrdd gwledig sydd ar gael, dim ond rhai teithiau yn unig fyddai'n debygol o gael eu gwneud ar droed neu ar feic. Trwy fethu felly i leihau'r angen i deithio gyda thrafnidiaeth breifat mae'r bwriad yn methu a cwrdd gyda gofynion Polisi PS 5 a gofynion Polisi Cynllunio Cymru sydd yn hybu datblygiadau cynaliadwy. Ystyrir felly fod y bwriad yn groes i faen prawf 12 o Bolisi PS 5 gan na fyddai'r bwriad yn lleihau'r angen i deithio gyda thrafnidiaeth breifat.

Mae paragraff 6.3.1 o'r CCA: Cynnal a chreu cymunedau nodedig a chynaliadwy, yn cyfeirio at ystyriaethau priffyrdd yn benodol ac yn nodi:

"Mae'n bwysig bod safleoedd newydd wedi'u lleoli mor agos â phosib at y prif rwydwaith ffyrdd (h.y. ffyrdd dosbarth 'A' a 'B'). Yn gyffredinol, mae ffyrdd gwledig di-ddosbarth yn lonydd trac sengl ac maent yn cael eu hystyried yn anaddas ar gyfer llif traffig trwm. Ni chefnogir unrhyw gynnig pan fo'r Awdurdod o'r farn nad ydyw wedi'i leoli yn agos at y prif rwydwaith ffyrdd. Yn ogystal, mae'r ffyrdd hyn yn gyffredinol wedi'u ffinio â nodweddion naturiol/gwneud (e.e. waliau cerrig, cloddiau, gwrychoedd), sy'n bwysig i gymeriad gweledol ardaloedd gwledig. Er mwyn darparu mynediad addas o safleoedd newydd i'r ffyrdd hyn, efallai y bydd angen gwaredu nodweddion tirwedd bwysig".

Tra fo arweiniad pellach o fewn y CCA yn nodi:

"Wrth gael eu lleoli yn agos at gyfleusterau a gwasanaethau hanfodol mae datblygiadau cynaliadwy yn lleihau'r angen i deithio. Mae lleoli datblygiadau mewn mannau sydd o fewn cyrraedd hwylus at lwybrau troed, llywbrau beicio a chludeant cyhoeddus yn lleihau'r angen i deithio mewn car preifat".

- 5.19 Er nad yw cynigion sy'n gofyn am ddefnyddio cerbydau preifat yn cael eu gwahardd yn llwyr trwy'r CDLI, mae Polisi PS 5 yn hyrwyddo cymhwysio egwyddorion datblygu cynaliadwy ym mhob datblygiad newydd, gan gynnwys cyfeirio datblygiad at y lleoliadau mwyaf priodol a lleihau'r angen i deithio gan ddefnyddio trafndiaeth breifat.
- 5.20 Rhaid cofio mai ymwelwyr i'r ardal fyddai'n ymweld a'r safle heb brofiad o ddefnyddio'r ffordd benodol yma ac o bosib, rhwydwaith ffyrdd gwledig fel a geir yma. Pe byddai'r lleoliad yn cael ei wasanaethu gan ffordd o safon uwch, mae'n debyg na fyddai hyn yn gymaint o bryder ond oherwydd natur ag ymddangosiad rhannau o'r ffordd bresennol, ni chredir fod y safle yn addas.
- 5.21 Oherwydd bod safle'r cais yng nghefn gwlad agored, i ffwrdd oddi wrth seilwaith lleol â mynediad i gyfleusterau/gwasanaethau, a'r ddibyniaeth ar dtrafnidiaeth breifat, ni chredir ei fod yn safle mewn lleoliad cynaliadwy fel y cyfeirir ato yn maen prawf 4 o bolisi PS 14 a phwynt 12 o bolisi PS 5 ac felly ni fyddai'n cydymffurfio o ganlyniad.

Hanes cynllunio perthnasol

- 5.22 Yn yr achos yma ac fel sydd wedi ei nodi eisoes, gwelir o'r hanes cynllunio dros gyfnod o dros 30 mlynedd fod ceisiadau cynllunio blaenorol i drosi neu ail ddefnyddio'r adfail yma yn gyson wedi eu gwrthod. Yn wir, mae'r enghraifft cyntaf yn dyddio yn ol dros 32 mlynedd. Gweler hefyd fod apêl wedi ei gyflwyno i'r penderfyniad i wrthod cais nol yn 2008. Mae'r wybodaeth o fewn yr apêl yma yn nodi fod y defnydd preswyl wedi darfod yn yr 1960'au tra fod y to wedi dymchwel yn 1977.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 21/03/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Fe nododd yr arolygydd cynllunio ar y pryd o fewn yr adroddiad mai dim cynnig ar gyfer adfer hen annedd a wnaed ond cynnig i ail adeiladu ar olion adeilad adfeileidig i ffurfio annedd newydd. Yn fras, mae hefyd yn nodi:

- fod y strwythur wedi bod yn agored i'r elfennau am gyfnod hir
- cyflwr gwael ac felly gwaith ail adeiladu sylweddol
- mae'n adfail o ffordd o fyw sydd wedi hen fynd ar lethr bellennig
- byddai'r cynnig mewn gwirionedd yn debyg i adeiladu annedd newydd yng nghefn gwlad

5.23 Gorrffennir yr adroddiad trwy ddweud "*o ystyried cyflwr yr adeilad, ei leoliad ar lethr serth i ffwrdd oddi wrth pentref Trefor a'r ffordd fynediad wael, ystyriaeth na fyddai'r safle yn addas ar gyfer unrhyw fath o ddatblygiad tai*".

5.24 Ni chredir fod y sefyllfa heb newid o gwbl ers y penderfyniad yma, ac mae'r hyn a nodir yn y pedwar pwynt bwled uchod yn parhau yn gwbl berthnasol i'r sefyllfa fel ag y mae heddiw.

5.25 Felly o ystyried fod yr hanes cynllunio gan gynnwys y penderfyniad apêl, wedi datgan yn gyson dros gyfnod helaeth na fyddai ail ddefnyddio'r adfail yma yn dderbyniol, mae'n amlwg felly nad yw'r safle yn addas i'w ddatblygu. Os roedd pryderon wedi eu amlygu mewn apêl a wnaed bron i 13 mlynedd yn ôl am gyflwr hynny o adeiladwaith sydd ar ôl, mae'n sefyll i reswm nad yw'r cyflwr wedi newid nac yn sicr nid yw wedi gwella dros y blynyddoedd olaf ac mai dirywio hyd yn oed yn fwy yw'r tebygolrwydd. Mae'r ceisiadau blaenorol a'r penderfyniad apêl yma wedi datgan yn gwbl amlwg nad yw'r safle yma yn addas ar gyfer defnydd preswyl ac felly ni chredir fod unrhyw gyfiawnhad i ystyried y byddai'r bwriad presennol ychwaith yn dderbyniol.

Materion ieithyddol

5.26 Yn yr achos yma, ni chredir fod y bwriad yn cyrraedd trothwy gofynion PS 1 o ran yr angen i gyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg, yn benodol o ystyried graddfa a'r math o ddatblygiad a fwriedir, ni fuasai'r bwriad yn berthnasol i'r categorïau fel a ddiffinnir o fewn meini prawf 1a, 1b a 1c ac felly ni fydd angen datganiad ar sail y gofynion yma o fewn Polisi PS 1. Oherwydd math a maint y bwriad ni fydd angen Asesiad ieithyddol o dan maen prawf (2) o Polisi PS 1.

5.27 Er hynny, fe ddylid rhoi ystyriaeth i'r iaith Gymraeg yn unol a threfn sgrinio ceisiadau o fewn Atodiad 5 o'r 'CCA Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy'. O ddilyn y canllawiau fel a amlinellir yn y CCA ag ar sail asesiad llawn o'r gofynion perthnasol, ni chredir fod graddfa'r hyn a fwriedir yn gwbl groes i'r categorïau penodol fel yr amlinellir o fewn trefn sgrinio'r CCA. Er hynny, fe gyflwynwyd gwybodaeth yn y datganiad cyfiawnhad sydd yn nodi sut y bu ystyriaeth i faterion ieithyddol a thrwy hynny, credir fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt gofynion PS 1.

6. Casgliadau:

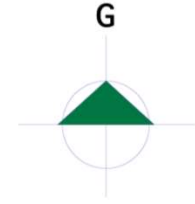
6.1 Mae'n ofynnol i'r ACLI asesu'r cais gerbron yn erbyn y polisiau cyfredol, ac ar sail yr asesiad uchod, nid yw'n cydymffurfio yn ei gyfanrwydd. Hefyd yn yr achos yma, fe welir fod hanes cynllunio ers nifer o flynyddoedd, yn gyson, wedi gwrthod ail datblygiad y safle yma. Mae'r penderfyniad apêl yn gosod sylfaen a barn ddi amheul am addasrwydd y safle a chyflwr y strwythur i'w ail ddefnyddio ac y byddai ail sefydlu'r strwythur yn gyfystyr a chodi tŷ newydd yng nghefn gwlad. O ystyried yr uchod felly ac wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol gan gynnwys polisiau a chanllawiau lleol a chenedlaethol yn ogystal a sylwadau a dderbyniwyd yn ogystal a'r hanes cynllunio perthnasol gan gynnwys penderfyniad apel i wrthod cais blaenorol, credir fod y bwriad yma yn annerbyniol gan ei fod yn methu bodloni gofynion y polisiau perthnasol fel a nodir uchod.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 21/03/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

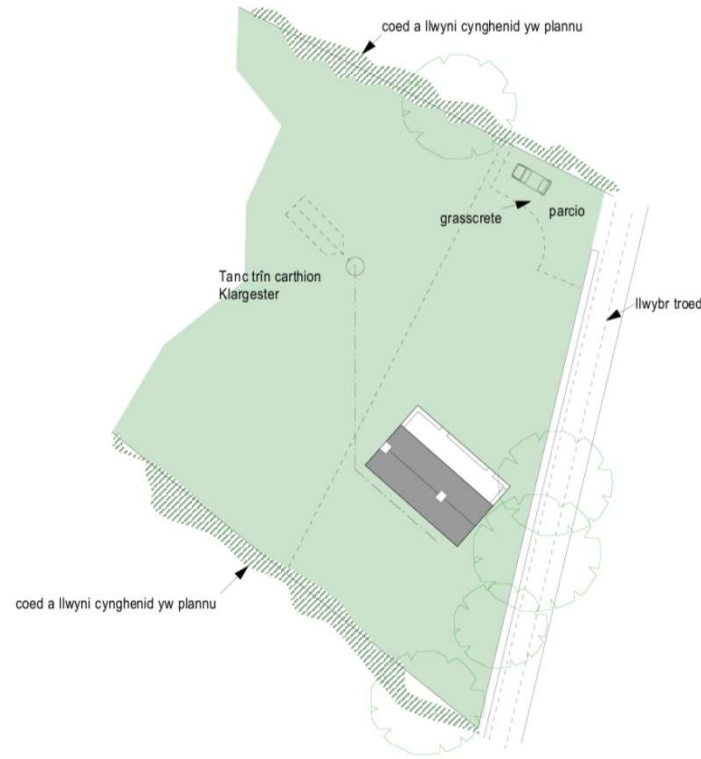
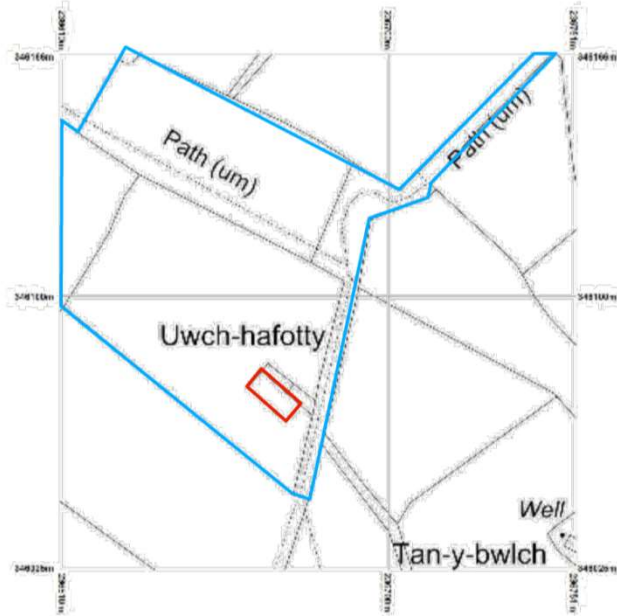
7. **Argymhelliad:** Gwrthod

7.1 Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i wrthod:

1. Ystyrir bod y bwriad yn groes i ofynion meini prawf 2 (i) a (ii) o Bolisi TWR 2 yn ogystal a maen prawf 3(i) o Bolisi CYF 6 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Mon, 2017 ac i'r cyngor a gynhwysir yn y dogfennau Canllaw Cynllunio Atodol: Ail-adeiladu Tai a Throsi yng Nghefn Gwlad a Nodyn Cyngor Technegol 23: Datblygu Economaidd oherwydd cyflwr bregus ac adfeiliog y strwythur presennol.
2. Mae'r bwriad yn golygu creu uned gwyliau newydd yng nghefn gwlad agored i ffwrdd o'r prif rwydwaith ffyrdd. Ni ystyrir fod y bwriad yn gwneud defnydd o safle addas yng nghefn gwlad gan ei fod yn leoliad anghynladwy ble byddai'r mwyafrif o'r ymwelwyr yn ddibynnol ar ddefnyddio eu cerbydau preifat. Nid yw'r bwriad felly, yn cydymffurfio gyda gofynion perthnasol polisiau PS 14 a PS 5 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, 2017 ynghyd a'r cyngor a gynhwysir yng Nghanllawiau Cynllunio Atodol: Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid a Cynnal a chreu cymunedau nodedig a chynaliadwy, Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth a Pholisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 11, 2021.



Tud. 76

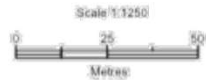


Reproduction in whole or in part is prohibited without the prior permission of Ordnance Survey.

Ordnance Survey, and the OS Symbols are registered trade marks and OS MasterMap is a trademark of Ordnance Survey, the national mapping agency of Great Britain.

The representation of a road 'back or part only' evidence of a right of way.

The representation of features as lines is evidence of a property boundary.



Supplied by: Getmapping
Centre coordinates: 23690, 33096
OS Licence number: 100030848

Uwch Hafotty, Trefor

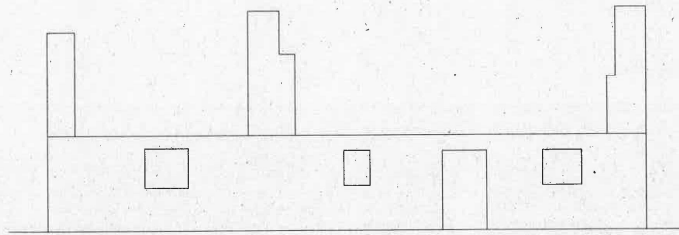
Cynllun lleoliad / safle

Ty - Newydd cyf.
Cefn Bryn, 24 Stryd Fawr,
Criccieth, LL52 0BT
Tel: 0770 925 8926
e-bost: gwyn@ty-newydd.com
www.ty-newydd.com

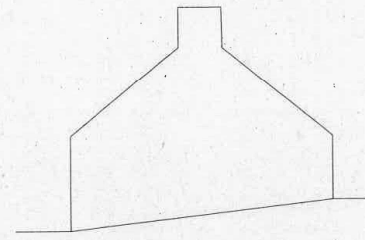
**Dylunio a rheolaeth project
Design & project management**

1754/ 05

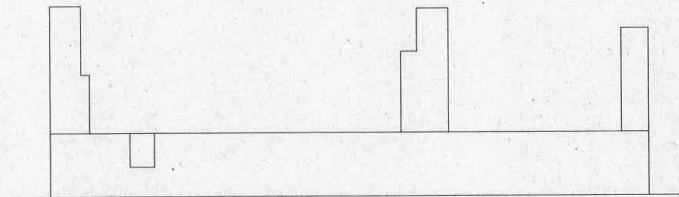
1:1250/ 1:500
31-01-2022



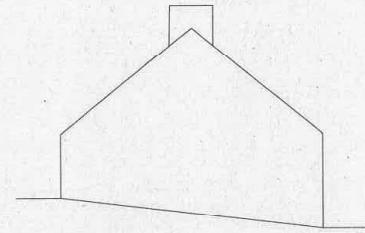
Gogledd Ddwyrain



Gogledd Orllewin



Dê Orllewin



Dê Ddwyrain



Uwch Hafotty, Trefor

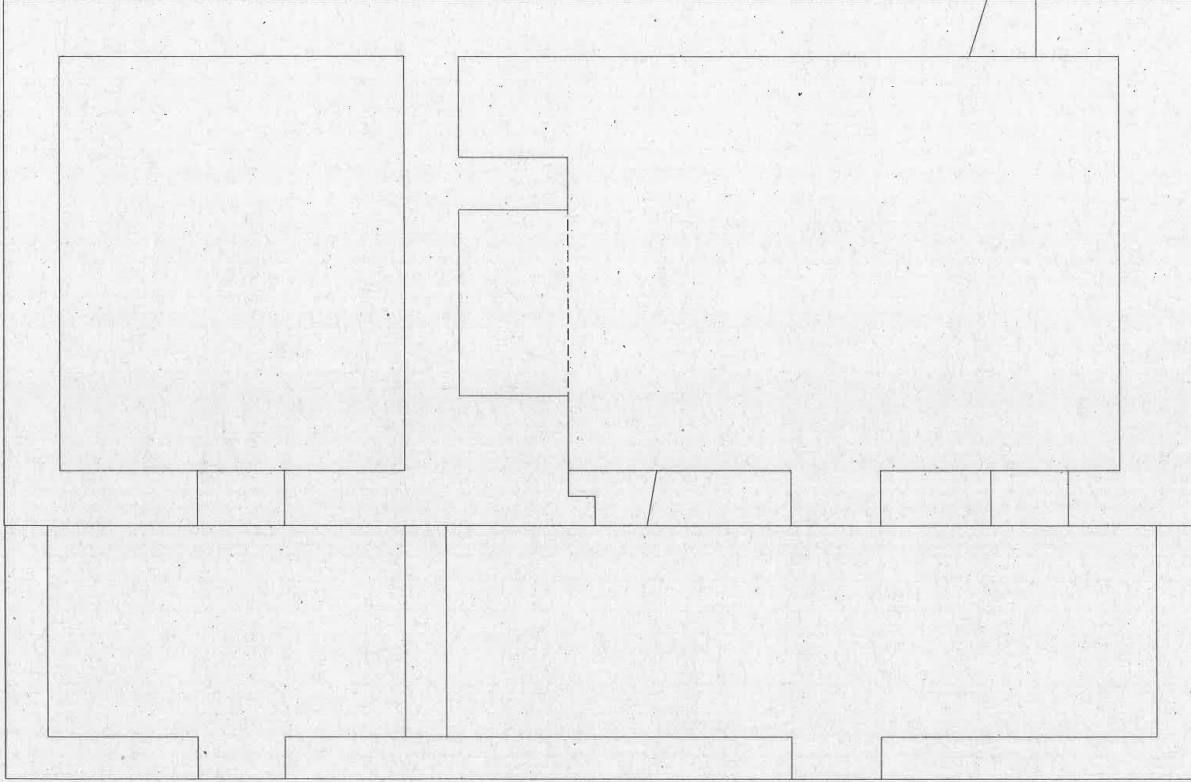
Edrychiadau (fel y mae)

Ty - Newydd cyf.
Ceifn Bryn, 24 Stryd Fawr,
Criccieth, LL52 0BT
Tel: 0770 925 8926
ebost: gwyn@ty-newydd.com
www.ty-newydd.com

Dylunio a rheolaeth project
Design & project management

1754/ 02

1:100 @ A3
31-01-2022



Uwch Hafotty, Trefor

Cynllun llawr (fel y mae)

1754/ 01

1:50 @ A3

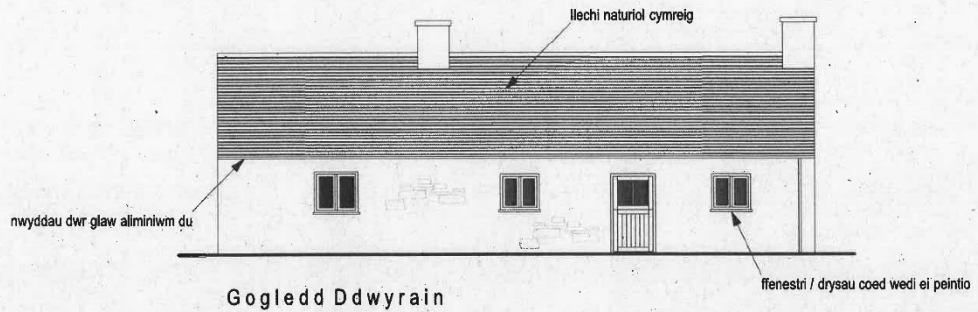
31-01-2022

Ty - Newydd cyf.

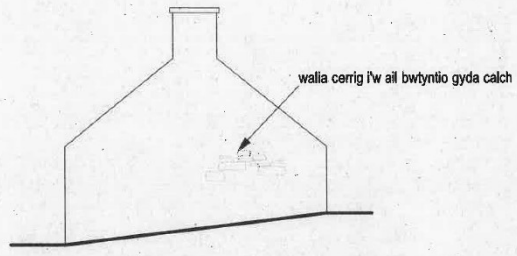
Cefn Bryn, 24 Stryd Fawr,
Criccieth, LL52 0BT

Tel: 0770 925 8926
ebost: gwyn@ty-newydd.com
www.ty-newydd.com

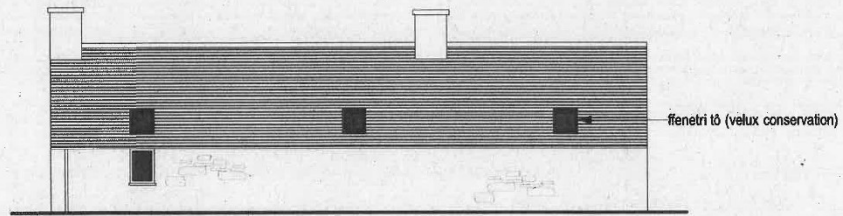
Dylunio a rheolaeth project
Design & project management



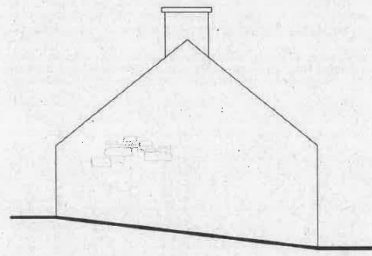
Gogledd Ddwyrain



Gogledd Orllewin



Dê Orllewin



Dê Ddwyrain

Ty - Newydd cyf.
 Cefn Bryn, 24 Stryd Fawr,
 Criccieth, LL52 0BT
 Tel: 0770 925 8926
 e-bost: gwyn@ty-newydd.com
 www.ty-newydd.com

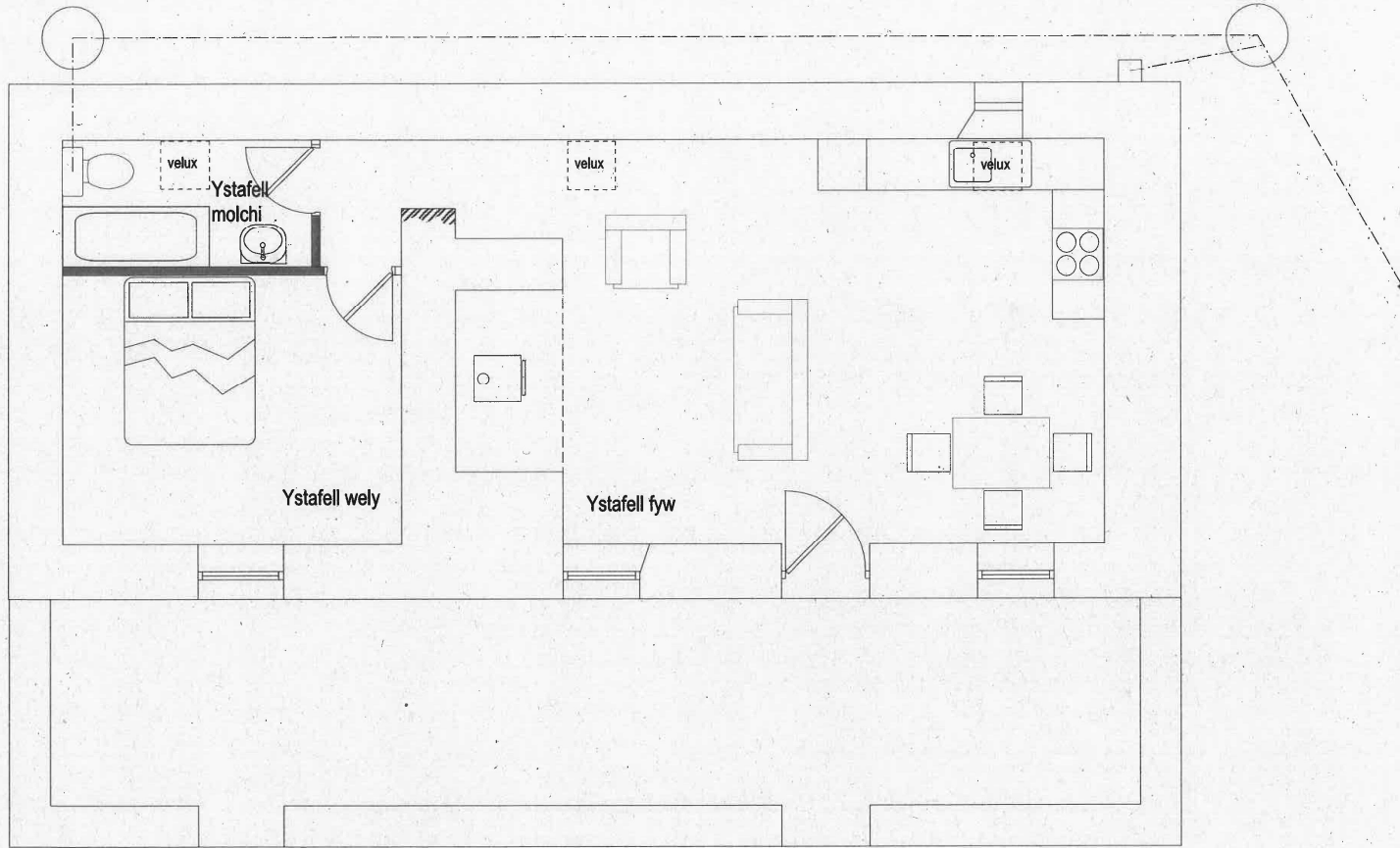
Dylunio a rheolaeth project
 Design & project management

Uwch Hafotty, Trefor

Edrychiadau (bwriedig)

1754/ 04

1:100 @ A3
31-01-2022



Ty - Newydd cy f.
Dylunio a rheolaeth project
Design & project management

Cefn Bryn, 24 Stryd Fawr,
Criccieth, LL52 0BT
Tel: 0770 925 8926
ebost: gwyn@ty-newydd.com
www.ty-newydd.com

1754/ 03
1:50 @ A3
31-01-2022



Uwch Hafotty, Trefor
Cynllun llawr (bwriedig)



Tud. 82



Tud. 83



Tud. 84











Tud. 89



Eitem 5.5

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 21/03/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Rhif: 5

Cais Rhif: C21/0573/33/LL

Dyddiad 12/07/2021

Cofrestru:

Math y Cais: Llawn

Cymuned: Buan

Ward: Efailnewydd/Buan

Bwriad: Lleoli 5 pod pren ar gyfer gweryslla tymhorol, codi uned gawod / toiledau, gosod gwaith trin carthion domestig a gwaith tirlunio.

Lleoliad: Nant, Boduan, Pwllheli, Gwynedd, LL53 8YE

Crynodeb o'r Argymhelliad: GWRTHOD

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 21/03/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae'r cais hwn ar gyfer lleoli 5 pod pren ar gyfer gwersylla tymhorol ar lain o dir coediog ger Boduan. Fe fyddai'r gwaith yn cynnwys :
- Codi adeilad ar gyfer cawodydd / toiledau.
 - Gosod gwaith trin carthion
 - Gwaith tirlunio
- 1.2 Fe fyddai gan yr holl strwythurau fframiau pren ac fe fyddent wedi eu gorffen gyda chladin llarwydd. Mae bwriad symud y podiau o'r safle tra bydd y safle wedi cau yn ystod y gaeaf a'u storio mewn adeilad amaethyddol segur gerllaw.
- 1.3 Saif y safle mewn cefn gwlad agored oddeutu 1.7 km i'r de o ffin ddatblygu Nefyn fel y'i diffinnir gan Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd ac Ynys Môn. Fe'i lleolir gerllaw priffordd yr A497 sy'n arwain o Bwllheli i Nefyn. Mae'r safle mewn coedwig ifanc gerllaw adeilad Fferm Nant sy'n Adeilad Rhestredig Gradd II a saif hefyd o fewn yr Ardal Tirwedd Arbennig a ddynodir gan yr CDLl a Thirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llŷn ac Enlli.
- 1.4 Cyflwynwyd yr wybodaeth ychwanegol isod er cefnogi'r cais :
- Datganiad Dyluniad a Mynediad
 - Ystyriaeth o Ardaloedd Cadwraeth
 - Ymateb i bryderon ynghylch atal llygredd
- 1.5 Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio gan i'r safle fod yn fwy na 0.5 ha o faint.
- 1.6 Adroddwyd y cais hwn i Bwyllgor ar 22 Tachwedd, 2021 pryd y gohiriwyd gwneud penderfyniad yn dilyn cais gan yr ymgeiswyr er mwyn caniatáu swyddogion i ystyried gwybodaeth ychwanegol a dderbyniwyd ac i drafod manylion y datblygiad ymhellach. Erbyn hyn mae'r wybodaeth isod wedi ei ychwanegu at y cais :
- Cynlluniau'n dangos opsiwn i ddefnyddio mynedfa amgen tua'r dwyrain o'r safle a fyddai'n arwain o'r ffordd ddosbarth 3 sy'n mynd tua'r de o'r gyffordd gyda'r A497 gan ddefnyddio trac amaethyddol presennol i fynd ag ymwelwyr yn uniongyrchol at y safle.
 - Gwybodaeth bellach ynghylch y gweledd o'r fynedfa gyda'r A497
 - Gwybodaeth bellach ynghylch y system garthffosiaeth breifat bwriedig
 - Aseiad effeithiau coedyddiaeth

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 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.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 21/03/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

2.3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn. (Gorffennaf 2017)

TRA 2 - Safonau parcio

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

TWR 5 – Safleoedd carafanau teithiol, gwerysyla a llety gwerysyla amgen dros dro

PS 19 – Gwarchod a lle bo'n berthnasol gwella'r amgylchedd naturiol

AT 1 - Ardaloedd cadwraeth, safleoedd treftadaeth y byd a thirweddau, parciau a gerddi hanesyddol cofrestredig

Canllaw Cynllunio Atodol - Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid

Canllaw Cynllunio Atodol - Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy

2.4 Polisiâu Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru (Chwefror 2021)

Nodyn Cyngor Technegol 13 – Twristiaeth

Nodyn Cyngor Technegol 18 – Trafnidiaeth

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

Dim

4. Ymgynghoriadau

Cyngor Cymuned/Tref: Dim gwrthwynebiad

Dŵr Cymru Dim sylwadau i'w cynnig

Uned Bioamrywiaeth Mae angen Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd (ARhC) ar ddatblygiadau sy'n agos at safle a warchodir a'r effeithiau posibl arnynt fodd bynnag nid oes wybodaeth ddigonol wedi ei chyflwyno i alluogi asesiad o'r fath

Swyddog Coed Mae'r safle wedi ei amgylchynu a choetir hynafol ac mae coed wedi eu lleoli ar y safle lle bwriedir gosod y podiau ac ymgymryd â gwaith datblygu, felly mae angen cael Asesiad Effeithiau Coedyddiaeth wedi ei wneud i safon BS5837/2012 gan arbenigwr cymwys a chynllun yn dangos lleoliad y gwaith datblygu yng nghyd-destun y coed a'i

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 21/03/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

gwreiddiau. Fe gyflwynwyd Asesiad Effeithiau Coedyddiaeth ond nid yw'r adroddiad coed yma wedi ei wneud i safon dderbyniol.

Swyddog Trwyddedu :	Heb eu derbyn
Gwasanaeth Tân	Canllawiau ar gyfer yr ymgeisydd
CADW	Dim gwrthwynebiad
Uned Draenio Tir	Mae cwrs dŵr yn rhedeg ar hyd ffin y safle – cyngor safonol ar gyfer yr ymgeisydd
Uned Priffyrdd	Pryderon sylweddol ynghylch diffyg gwelededd yn y fynedfa gerbydol i'r A497
Uned AHNE	Mae'r safle ychydig oddi allan i ffin yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE) ac o ystyried y tirlun ehangach nid yw'r safle yn amlwg ac felly nid yw'n ymddangos fod y cynnig yn gwrthdaro gyda pholisiau yng Nghynllun Rheoli'r AHNE. Awgrymu amod tirweddu
Cyfoeth Naturiol Cymru	Yn sgil derbyn yr wybodaeth bellach ynghylch y system garthffosiaeth nid oes gan CNC wrthwynebiad i'r cynllun mwyach. Cynnig canllawiau ar gyfer yr ymgeiswyr.
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddyd rhybudd ar y safle mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben. Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau gan y cyhoedd yn ystod y cyfnod ymgynghori.

5. Ystyriaethau Cynllunio Perthnasol:

- 5.1 Gan mai safle ar gyfer llety gwersylla amgen dros dro sydd yma, rhaid yw ystyried y cais dan Bolisi TWR 5 y CDLI sy'n gosod cyfres o feini prawf ar gyfer caniatáu datblygiadau o'r fath.
- 5.2 Mae maen prawf 1 polisi TWR 5 yn datgan y dylai unrhyw ddatblygiad arfaethedig fod o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad a hefyd dylai fod wedi'i guddio'n dda gan nodweddion presennol y dirwedd a / neu mewn lle gellir cydweddu'r unedau teithiol yn hawdd i'r dirwedd mewn modd nad yw'n peri niwed sylweddol i'w hansawdd weledol.
- 5.3 Mae'r bwriad arfaethedig wedi ei leoli mewn safle sy'n guddiedig o'r rhan fwyaf o welfannau cyhoeddus. Mae'r safle eisoes wedi ei blannu gydag oddeutu 1000 o goed a'r bwriad yw rheoli'r coed trwy frysgoedio (coppicing). Nid yw'r safle o fewn yr AHNE ond fe saif o fewn yr Ardal Tirwedd Arbennig. Oherwydd ffurfiant y tir a natur goediog y safle, ni chredir y byddai'r datblygiad yn achosi niwed arwyddocaol i ansawdd y tirweddau dynodedig. Hefyd, lleolir y safle o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llyn ac Enlli. Eto, oherwydd ei leoliad a'i faint, ystyrir mai yn lleol yn unig y byddai effaith y bwriad ac na fyddai'n cael effaith ehangach ar y dirwedd hanesyddol. Fe ystyrir felly fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisi AT 1 CDLI.
- 5.4 Mae polisi PCYFF 4 y CDLI, hefyd yn gofyn i bob cynnig integreiddio gyda'r hyn sydd o'i gwmpas ac yn annog gwrthod cynigion na fyddant yn dangos sut roddwyd ystyriaeth i faterion tirweddu o'r cychwyn fel rhan o'r cynnig dylunio. Wrth ystyried y coed sydd eisoes wedi eu plannu ar y safle a'r posibilrwydd o ychwanegu at y tirlunio hwnnw drwy amod cynllunio, fe gredir bod y cynnig yn cwrdd gydag amcanion y polisi hwn yn ogystal.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 21/03/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- 5.5 Mae ail faen prawf Polisi TWR 5 yn gofyn osgoi gormodedd o leiniau caled. Yn yr achos hwn bwriedir gosod y podiau ar wair a bwriedir eu symud o amgylch y goedlan i gyd-fynd a rheolaeth y coed. Ni fyddai unrhyw lain galed ychwanegol yn cael ei greu.
- 5.6 Mae'r trydydd maen prawf yn gofyn sicrhau mai unedau symudol yn unig fyddai'n defnyddio'r safle – fe ellir rheoli hynny drwy amod cynllunio priodol.
- 5.7 Mae'r pedwerydd mae prawf yn gofyn sicrhau bod unrhyw gyfleusterau atodol mewn adeilad presennol os yn bosib, neu os ddim, eu bod yn gymesur â graddfa'r datblygiad. Nid oes adeilad addas i'w drosi ar gyfer y defnydd hwn fodd bynnag y bwriad yw codi adeilad bychan, 9.75m x 3.05m, mewn man anymwithiol ac fe gredir y byddai hyn yn gymesur i raddfa'r datblygiad..
- 5.8 Yn bumed, mae'r polisi'n gofyn bod y safle'n agos at y prif rwydwaith ffyrdd ac y gellir darparu mynediad digonol heb amharu'n ormodol ar nodweddion y dirwedd - fe drafodir materion priffyrdd isod.
- 5.9 Mae'r chweched maen prawf yn gofyn sicrhau bod meddiannaeth wedi ei gyfyngu i ddefnydd gwyliau yn unig - fe ellid sicrhau hynny drwy amod cynllunio priodol.
- 5.10 Mae'r seithfed, a'r olaf o'r meini prawf, yn gofyn sicrhau bod y safle'n cael ei ddefnyddio at ddibenion teithiol yn unig a bod yr unedau'n cael eu tynnu o'r safle pan nad ydynt yn cael eu defnyddio – mae hyn eto yn fater o osod amod cynllunio priodol
- 5.11 Ar y cyfan felly fe gredir bod y cynnig hwn yn cwrdd yn dda gyda'r meini prawf a osodir gan Bolisi TWR 5, fodd bynnag, fe gredir mai'r brif ystyriaeth o safbwynt derbynioldeb y cais yw'r effaith bydd y datblygiad yn ei gael ar y rhwydwaith ffyrdd lleol ac ar ddiogelwch defnyddwyr y briffordd.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.12 Mewn ymateb i sylwadau gwreiddiol yr Uned Trafndiaeth fe gyflwynwyd cynllun yn dangos y gwelededd bwriedig o fynedfa'r eiddo. Er mwyn gwerthuso pellter stopio safle mae'r Uned yn cyfeirio at y canllawiau a nodir yn Nodyn Cyngor Technegol 18 ac mae hwnnw'n nodi y dylai'r pellter stopio gyfeirio at derfyn cyflymder y ffordd, sydd yn yr achos hwn yn 50mya. Wrth arsylwi cerbydau yn teithio o Nefyn, yn ôl y cynllun a gyflwynwyd, byddai'n bosibl cyflawni AGC o 120m, sydd ychydig yn is na'r AGC argymhellir o 160m. Wrth ystyried cerbydau sy'n teithio o gyfeiriad Pwllheli bydd y pellter yn llawer is na 160m, hyd yn oed gyda'r gwelliannau arfaethedig. Yn ogystal nid yw'r cynllun yn ystyried ongl troi'r ffordd fynediad nac aliniad fertigol y ffordd a allai rwystro gwelededd ymhellach. Yn dilyn yr asesiad, cadarnhaodd yr Uned Trafndiaeth bod ganddynt bryderon diogelwch ffyrdd difrifol mewn perthynas â chynyddu'r defnydd o'r fynedfa gerbydol hwn. Fe dderbyniwyd cynhigion ychwanegol gan yr ymgeiswyr yn awgrymu codi arwyddion diogelwch a thorri rhai coed er gwella gwelededd, fodd bynnag wrth ystyried y perygl gwirioneddol o annog rhagor o ddefnydd o'r fynedfa hon, ni chredir y byddai'n dderbyniol caniatáu'r elfen hon o'r cynllun.
- 5.13 Wrth gadw'r fynedfa tua'r gogledd gyda'r A497 yn rhan o'r cais mae'r ymgeiswyr hefyd wedi cynnig defnyddio mynedfa amgen ar hyd trac amaethyddol sy'n arwain i'r dwyrain o'r safle ac yn cysylltu'n uniongyrchol gyda ffordd ddosbarth 3 ger adeiladau amaethyddol presennol. Mae'r fynedfa honno yn arwain o ffordd llawer mwy tawel na'r brif fynedfa ac mae gwelededd da i'r ddau gyfeiriad ohoni. Wedi dweud hynny, nid oes wybodaeth ddigonol wedi ei chyflwyno ynghylch natur y llwybr hwn o safbwynt natur ei adeiladwaith, nac ychwaith ynghylch unrhyw effaith posib ar goed a chynefinoedd gerllaw. Nid oes posib felly asesu beth fyddai effeithiau'r fynedfa amgen arfaethedig ar y dirwedd ac ar fioamrywiaeth ac felly mae'r agwedd hon o'r cais, fel mae'n sefyll, yn groes i bolisiau PCYFF 4 a PS 19 y CDLI. Nid yw'r cais felly'n cwrdd gyda Maen Prawf 5 o bolisi TWR 5 ychwaith gan nad ydyw'n amlwg y byddai'n ymarferol darparu mynediad digonol i'r safle ac fe fyddai hefyd yn groes i bolisi TRA 4 gan y byddai-cynyddu'r defnydd o'r fynedfa i'r gogledd gyda'r A497 yn creu niwed annerbyniol i weithrediad diogel ac effeithlon y rhwydwaith briffyrdd lleol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 21/03/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.14 Nid oes tai preswyl yn agos at safle'r cais ac er bod peth potensial i weithgarwch aflonyddu ar fwynderau cyffredinol yr ardal yn achlysurol, mae amheuan os byddai i'r fath raddau a chael effaith andwyol sylweddol felly ni ystyrir y bwriad yn groes i bolisi PCYFF 2 o ran diogelu mwynderau cymdogion a'r ardal yn gyffredinol.

Materion bioamrywiaeth

- 5.15 Fe 'roedd gan yr Uned Bioamrywiaeth a Chyfoeth Naturiol Cymru bryderon ynghylch effaith posibl y datblygiad ar Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig / Ardal Cadwraeth Arbennig Corsydd Llŷn / Cors Geirch sydd 80m i'r gorllewin o'r safle. Mae potensial i'r datblygiad greu llygredd ac mae polisiâu PCYFF 2 a PS 5 yn annog gwrthod cynhigion sy'n achosi effaith andwyol sylweddol oherwydd llygredd. Yn sgil derbyn gwybodaeth bellach ynghylch y camau a gymerir i atal llygredd, 'roedd y cynnig yn dderbyniol gan Gyfoeth Naturiol Cymru. Fodd bynnag, yn unol â Rheoliad 63 y Rheoliadau Cadwraeth Cynefinoedd a Rhywogaethau 2017 (fel y'u diwygiwyd) oherwydd agosatrwydd y SddGA / ACA rhaid i Gyngor Gwynedd, fel Awdurdod Cymwys gynnal Prawf Effaith Arwyddocaol Tebygol ar y cynefinoedd gwarchodedig cyn gallu penderfynu ar y cais. Nid yw'r Uned Bioamrywiaeth yn derbyn bod yr wybodaeth a gyflwynwyd hyd yn hyn yn dderbyniol er galluogi asesiad o'r fath. Yn benodol mae angen derbyn yr wybodaeth isod er cwblhau'r gwaith hwn :

- Gwerthusiad Ecolegol Rhagarweiniol (neu arolwg tebyg fel y bo'n briodol) gan ecolegydd cymwys addas;
- Unrhyw arolygon pellach mewn perthynas â rhywogaethau gwarchodedig sy'n debygol o fod yn bresennol (yn debygol o gynnwys, ond heb fod yn gyfyngedig i, arolygon ystumod o'r coed i'w torri).
- Asesiad Effaith Ecolegol
- Map Cynefin Cam 1;
- Gwybodaeth Bioamrywiaeth i'w darparu gan y Ganolfan Cofnodion Amgylcheddol Lleol (Cofnod)

- 5.16 Yn ogystal, fe dderbyniwyd Asesiad Effeithiau Coedyddiaeth fodd bynnag fe gadarnhaodd yr Uned Coed nad ydyw'r adroddiad hwnnw wedi ei gwblhau i'r safonau angenrheidiol.

- 5.17 Wrth ystyried y diffygion amlwg yn yr wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais a'r cyfleoedd sydd wedi bod i'r ymgeiswyr gyflwyno gwybodaeth i'r safonau angenrheidiol, ni chredir bod y cynllun hwn yn bodloni gofynion polisi PS 19 fel y mae'n anelu at warchod yr amgylchedd naturiol na pholisiâu PCYFF 2 a PS 5 y CDLI fel y maent yn ymwneud yn benodol â rheoli llygredd.

Yr Iaith Gymraeg

- 5.18 Mae'r Canllaw Cynllunio Atodol (CCA) 'Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy' (mabwysiedig Gorffennaf 2019) yn rhoi arweiniad pellach ar sut y disgwylir i ystyriaethau i'r iaith Gymraeg fod yn cael eu hymgorffori ym mhob datblygiad perthnasol. Nid yw'r bwriad arfaethedig yn cyrraedd y trothwyon ar gyfer cyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg neu Adroddiad ar Asesiad Effaith Iaith Gymraeg fodd bynnag mae'r arweiniad a gynhwysir o fewn Atodiad 5 yn nodi y dylai pob datblygiad manwerthu, masnachol neu ddiwydiannol ble nad oes angen cyflwyno Datganiad/Asesiad iaith Gymraeg ddangos sut fo ystyriaeth wedi ei roi i'r iaith.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 21/03/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

5.19 Ni dderbyniwyd unrhyw wybodaeth yn dangos pa ystyriaeth a roddwyd i'r iaith Gymraeg wrth lunio'r cynllun hwn er i'r Datganiad Dyluniad a Mynediad nodi mai'r bwriad yw creu busnes cynaliadwy fydd yn galluogi pobl leol i barhau i fyw yn eu cymuned trwy gefnogi'r economi wledig. Wrth ystyried y gwrthwynebiad sylfaenol i'r cynllun o safbwynt diogelwch y fynedfa, ni cheisiwyd rhagor o wybodaeth ynghylch y mater hwn ond, wrth ystyried natur fechan y datblygiad, mae'n annhebygol y byddai effaith arwyddocaol ychwanegol yn deillio ohono ar gymeriad ieithyddol y gymuned.

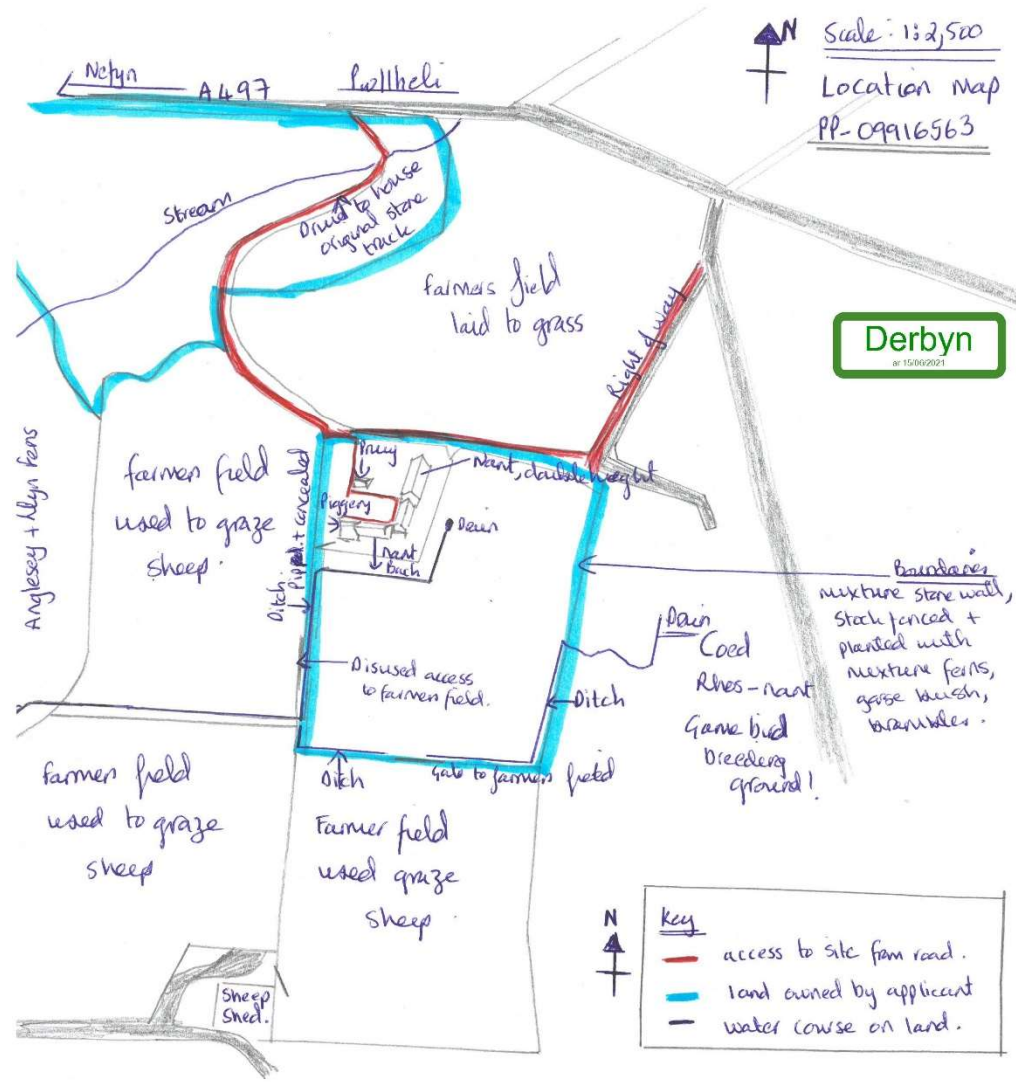
6. Casgliadau:

6.1 Er gwaetha'r ffaith bod y cynnig hwn yn cwrdd gyda'r rhan fwyaf o'r anghenion ar gyfer datblygu safle gwersylla amgen dros dro newydd fel y'i nodir ym Mholisi TWR 5 y CDLI, mae'n debygol y byddai'r datblygiad yn peri niwed annerbyniol i weithrediad diogel y briffordd oherwydd nad ydyw'r gyffordd rhwng y ffordd fynediad a'r A497 yn addas ar gyfer cynnydd mewn defnydd gan drafnidiaeth gerbydol. Yn ogystal, er i'r defnydd o fynedfa amgen tua'r dwyrain gael ei gynnig, nid oes wybodaeth angenrheidiol ar gael er galluogi asesu'r elfen honno. Nid oes dewis felly ond argymhell gwrthod y cais gan nad ydyw'n cwrdd gyda Maen Prawf 5 polisi TWR 5 ac fe fyddai hefyd yn groes i amcanion polisi TRA 4 fel y mae'n ymwneud ag amddiffyn diogelwch ar y briffordd. Yn ogystal nid oes gwybodaeth ddigonol wedi ei chyflwyno i alluogi Asesiad dan y Rheoliadau Cynefinoedd er sicrhau na fydd niwed i'r SDdGA (SSSI) / ACA (SAC) nac er mwyn asesu'r effaith posibl ar rywogaethau gwarchoddedig a choed.

7. Argymhelliad:

7.1 Gwrthod – rhesymau

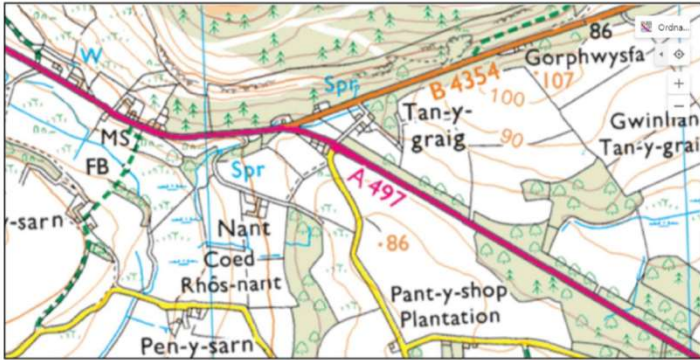
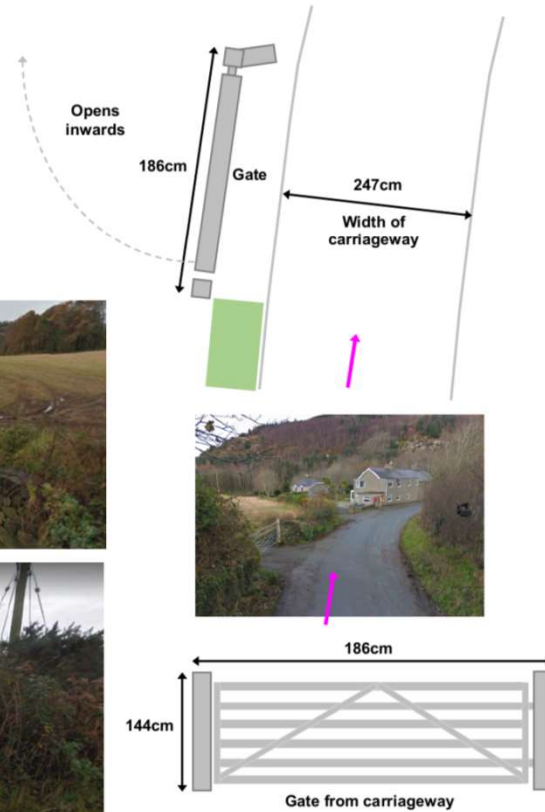
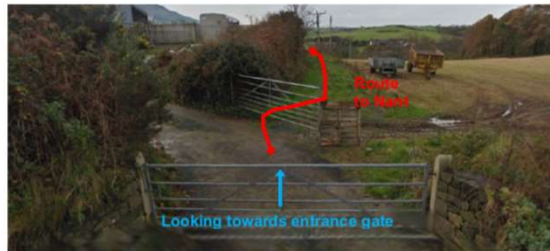
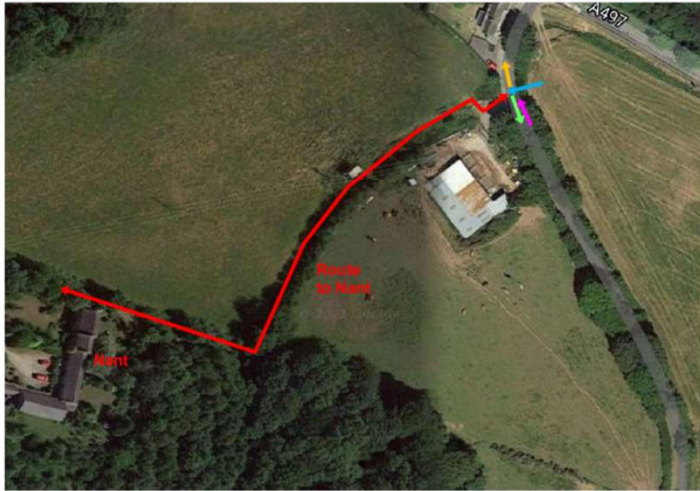
1. Fe fyddai'r cynnydd mewn trafnidiaeth a fyddai'n defnyddio'r fynedfa gerbydol is-safonol i'r gogledd o'r safle gyda'r A497 yn achosi niwed annerbyniol i weithrediad diogel ac effeithlon y briffordd. Mae'r cais felly'n groes i Faen Prawf 5 Polisi TWR 5 a Pholisi TRA 4 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.
2. Nid oes gwybodaeth ddigonol wedi ei chyflwyno ynghylch y fynedfa amgen a'i gynhigir gyda'r ffordd ddosbarth 3 tua'r dwyrain er galluogi asesiad cyflawn o effeithiau yr elfen honno o safbwynt ei effaith ar y dirwedd ac ar fioamrywiaeth ac felly mae'r cais yn groes i bolsiau PCYFF 4 a PS 19 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.
3. Mae posibilrwydd i'r datblygiad effeithio ar goed hynafol, rhywogaethau gwarchoddedig ac Ardal Cadwraeth Arbennig / Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig cyfagos a ni chyflwynwyd tystiolaeth ddigonol i ddangos na fyddai'r datblygiad yn niweidiol i'r nodweddion a'u gwarchodir. Mae'r cais felly'n groes i ofynion polisiau PS 19, PCYFF 2 a PS 5 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn a Nodyn Cyngor Technegol 5 - Cadwraeth Natur a Chynllunio.



Drive → access from A497 via hard core track to parking at front of Nant + Nant Bach.

Drains → surface water drains from field at rear and side of Nant + Nant Bach via ditch to 3 sides. 2 open streams, 1 is concealed via drainage soak away pipe + drainage stone + landscaped over.

Proposed Eco Campsite, Nant, Boduan, Pwllheli LL53, Site Plan & Landscaping
Planning Application Reference: PP-09916563
Alternative Entrance/Exit through adjoining farmland



Alternative route to Nant utilising Right of Way exiting on side road off A497. Vehicle track to be constructed from Nant over field to exit gate. Currently 14ft wide grass track raised above the level of the surrounding field. Improvements to gate and exit to be undertaken by Civils Contractor including new hard standing. This route offers access to a much less well used country road with users able to turn left and join the A497 at the nearby junction. Sighting is excellent in both directions from the exit.

Tud. 98

Key

NOT TO SCALE

Drawing No.

PP-09916563-JC-002

File Directory/Name

PP-09916563-JC-002 Version A02.doc

Title Nant, Boduan Alternative Entrance

Produced JLM 10/01/22

Checked JC 10/01/22

Current Version

A02

**GWYBODAETH YCHWANEGOL
ADDITIONAL INFORMATION**



**Proposed Eco Campsite, Nant, Boduan, Pwllheli LL53, Site Plan & Landscaping
Planning Application Reference: PP-09916563**

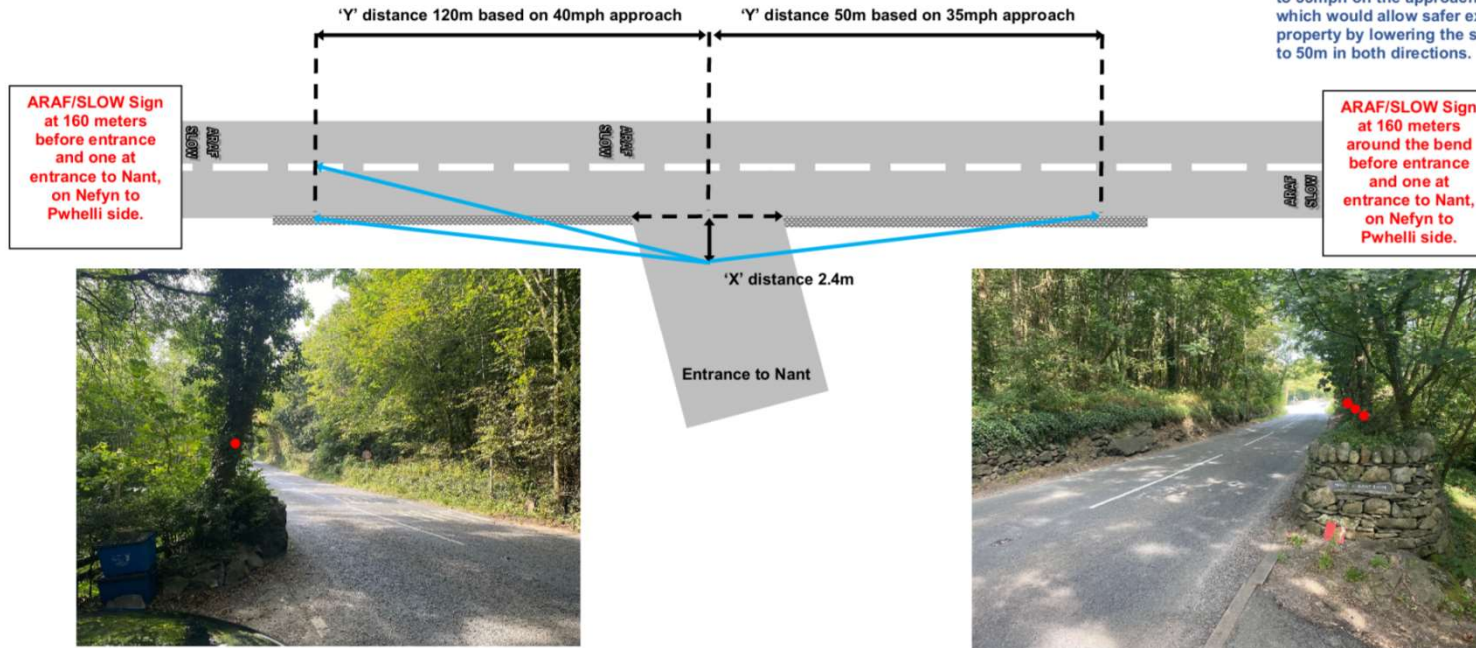
Alternative Measures/Mitigations

Due to topography of the road and surrounding land without changes to the carriageway improvement to the proposed SSD cannot be made due to the maximum available sighting of 130m toward Nefyn and 100m towards Pwllheli. Alternative mitigation measures could be implemented including additional warning signage such as 'Warning Concealed Entrance' on both approaches on the A497 or the speed of the carriageway could be lowered for a short distance to 35mph on the approach from both directions which would allow safer exit/entrance to the property by lowering the stopping sighting distance to 50m in both directions.

Available sighting from Nant entrance in the direction of Nefyn is 130m

Carriageway Speed limit is 50mph, based on approaches around the bends from both directions and drivers slowing to negotiate the bends 40mph has been used to calculate the Stopping Sighting Distance (SSD) of 120m for the approach from Nefyn and 35mph has been used to calculate the Stopping Sighting Distance (SSD) of 50m for the approach from Pwllheli. On observation drivers approach slower than these speeds.

Available sighting from Nant entrance in the direction of Pwllheli is 100m due to tight left hand bend



ARAF/SLOW Sign at 160 meters before entrance and one at entrance to Nant, on Nefyn to Pwllheli side.

ARAF/SLOW Sign at 160 meters around the bend before entrance and one at entrance to Nant, on Nefyn to Pwllheli side.



Looking towards Nefyn
Left-hand visibility splay



Looking towards Pwllheli
Right-hand visibility splay

1 x tree to be cut down by professional business as on main road connecting Nefyn to Pwllheli. Vegetation will be removed up to 1m back from the carriageway for a distance of 3m with measures implemented to prevent grow back. The wall will also be lowered to 0.6m to improve visibility. These measures will remove any obstruction to vision for oncoming traffic on the A497 and guests leaving Nant.

3 x trees to be cut down by professional business as on main road connecting Nefyn to Pwllheli. Vegetation will be removed up to 1m back from the carriageway for a distance of 3m with measures implemented to prevent grow back. The wall will also be lowered to 0.6m to improve visibility. These measures will remove any obstruction to vision for oncoming traffic on the A497 and guests leaving Nant.

Key

- Removal of tree
- ▨ Wall

NOT TO SCALE

Drawing No.

PP-09916563-JC-001

File Directory/Name

PP-09916563-JC-001 Visibility Splays A3 Version A02.doc

Title Nant, Boduan Visibility Splays

Produced JLM 17/11/21

Checked JC 17/11/21

Current Version

A02

Proposed Eco Campsite, Nant, Boduan, Pwllheli LL53, Site Plan & Landscaping

Planning Application Reference: PP-09916563

Plan 1 Nant & Nant Bach and buildings, situation in mature gardens to all sides. Forest lies at the back of both houses and is planted in a mixture of hazel, birch, willow and conifer to name but a few and is the location of our proposed camping pods and tent plots.

← View over farm land and Special Protection Area

View over established forest →



Tud. 100

Plan 2 Proposed camping field and drainage system surrounding field. Field has been planted with c. 1000 trees at varying stages of maturity.

Access gate from drive to camping field, gravel standing area.

Soak away system buried in drainage stone and landscaped over with grass. It exits at the point onto neighbouring farmers field.

Stream exists land into neighbouring farmers field here.



Neighbouring forest and farmland water drains from their elevated land into our stream.

Wooden camping pods x 5 sourced by supplier in Boduan and using local timber.

Stock fence surrounds camping field, with stone wall in front supporting drainage system. Stock fence overgrown with brambles, gorse etc great for birds and aesthetics re natural boundary hiding hard fencing.

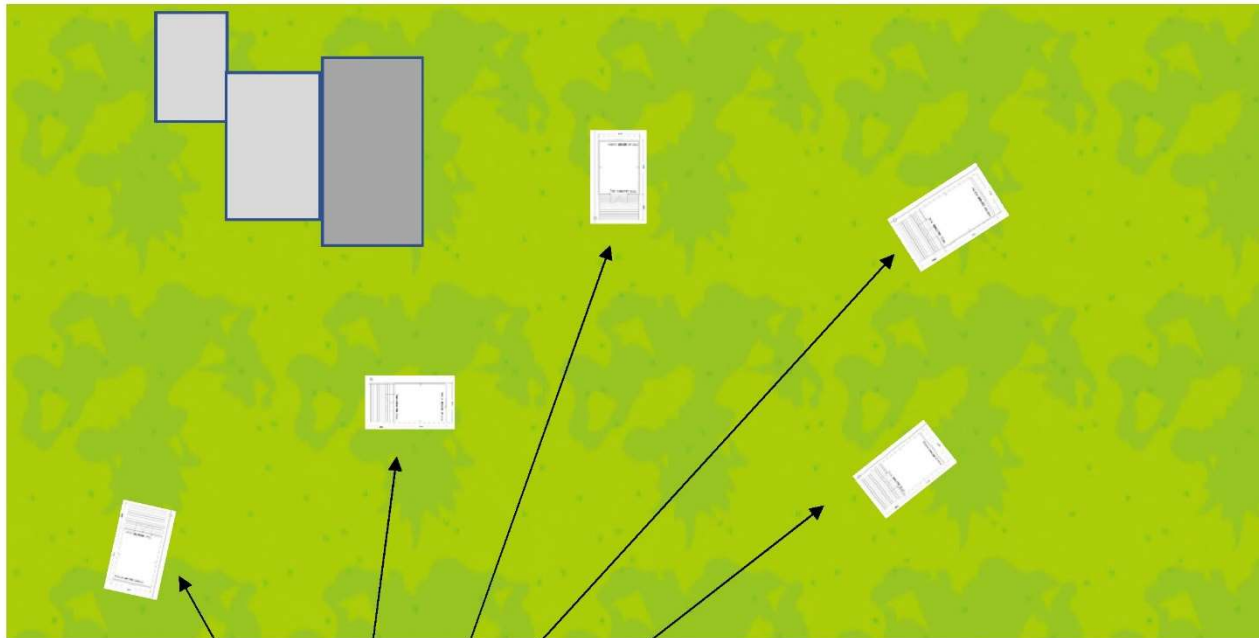
Stream running open taking water from camping field and adjacent forest and farm land.

Tud. 101

Proposed Eco Campsite, Nant, Boduan, Pwllheli LL53, Camping Pods

Planning Application Reference: PP-09916563

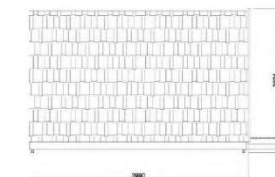
Plan 1 Layout of Camping pods – on movable platform and will rotate location to enable forest floor to renew within the same field.



Location of camping pods, surrounded by trees and obscured from public view from roads/footpaths

Adequate spacing between each pod to comply with Health & Safety and Fire safety of site.

BBQ and Firepit guest only permitted to use sites own equipment. This is to ensure minimal fire risk, being raised off the floor and located in an area supported by fire fighting equipment at each pod location.



Tud. 102

Plan 3 Specification of camping pod

- Fully insulated & Double glazed windows
- Fully lockable french doors
- Storage under all seats
- Picnic table and seating for each pod
- Lighting and standard household 240v sockets
- BBQ Area
- Decking Light
- Outside Boot Store
- 800mm Canopy with 1500mm Decked Area
- Each pod comes with a washing up bowl and dust pan and brush





Building Skeleton (Structure)

Made from high-grade structural plywood, which helps to maintain a very tidy finish, and more importantly reinforcing a strong, structurally sound framework, built to last. Structurally superior tongue and groove panels are used throughout the whole structure.



Doors & Windows

Double glazed windows and Glazed wooden French doors painted in heritage colour in keeping with surrounding landscape and to blend in.



External Decking

Hardwood decking to extend from the front of the pod to provide seating and cooking area outside the pod.

Plan 2 Construction of Camping Pods



Exterior Cladding

Our camping pods are clad in high quality Western Red Cedar. This natural clad finish gives the pod a beautiful and aesthetically neutral appearance, to compliment the space into which it is placed. It also has great natural preservatives, making it resistant to rot and decay, without the need for additional treatment, chemicals or preservatives.



Electrics & Lighting

The pod is fitted with attractive modern LED downlighters throughout. There are two double sockets conveniently placed in the pod, and these can be customised or more added to match your requirements. All electrical points within the pod structure are fitted by professionals, and checked for safety and to conform to UK legislation.



General Insulating Properties

The pods are insulated for all year round use, and materials are chosen on this basis to ensure maximum thermal efficiency, as well as including sufficient airflow properties. For increased levels of thermal and acoustic insulation, our camping pods are constructed with 100mm of Rockwool, which has superior insulating properties, and is made from natural sources.

Tud. 106



Tud. 107



Tud. 108



Tud. 109



Tud. 110



Tud. 111



Eitem 5.6

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 21/03/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Rhif: 6

Cais Rhif: C21/1240/41/AC

Dyddiad 23/12/2021
Cofrestru:

Math y Cais: Diwygio Amod

Cymuned: Llanystumdwy

Ward: Llanystumdwy

Bwriad: Diwygio amod 2 ar ganiatad Cynllunio C18/1055/41/LL i ymestyn amser cyflwyno materion a gadwyd yn ol

Lleoliad: Bryn Hyfryd, Chwilog, Pwllheli, Gwynedd, LL53 6SF

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATÁU GYDAG AMODAU A CHYTUNDEB 106 SYDD YNGHLWM I'R CANIATÂD GWREIDDIOL RHIF C14/0113/41/AM

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 21/03/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais i newid amod er mwyn ymestyn y cyfnod amser i gyflwyno manylion a gadwyd yn ôl ar gais amlinellol cynharach a ganiatawyd i godi 21 o dai (gan gynnwys 7 tŷ fforddiadwy) ar safle ar gyrion pentref Chwilog. Mae mwyafrif y safle wedi ei leoli y tu mewn i ffin ddatblygu'r pentref fel y'i diffinnir gan y Cynllun Datblygu Lleol, ac wedi ei ddynodi yn benodol ar gyfer codi tai.
- 1.2 Mae'r safle presennol yn ardal o dir gwyrdd cymharol wastad ar gyrion gorllewinol y pentref gyda rhan ohono yn ffurfio rhan o iard fferm ger fynedfa bresennol. Mae tai deulawr o amrywiol edrychiad a maint wedi eu lleoli gyferbyn a'r safle ac yn gyffredinol o fewn yr ardal gyfagos.
- 1.3 Roedd y cynlluniau dangosol a gyflwynwyd gyda'r cais gwreiddiol yn dangos gosodiad y 21 eiddo (8 tŷ pâr ac 13 tŷ sengl) gyda mynedfa a ffordd stad. 'Roedd bwriad darparu'r unedau fforddiadwy yn agos at y fynedfa ar y rhan o'r safle sydd y tu allan i'r ffin ddatblygu.

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 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**

PS1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Gymreig

ISA1: Darpariaeth Isadeiledd

ISA 5: Darparu Llecynnau Agored mewn Datblygiadau Tai Newydd

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

PCYFF 4 – Dylunio a Thirweddu

TAI 3: Tai mewn Pentrefi Gwasanaeth

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 21/03/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

TAI 15: Trothwy Tai Fforddiadwy a'u Dosbarthiad

TAI 16: Safleoedd Eithrio

PS 19: Gwarchod a Lle Bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol

Yn ogystal â'r uchod, credir fod y canlynol hefyd yn berthnasol:

Canllawiau Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy

Canllawiau Cynllunio Atodol: Ymrwymadau Cynllunio

Canllawiau Cynllunio Atodol: Datblygiadau Tai a Llecynnau Agored o Werth Adloniadol

Canllawiau Cynllunio Atodol: Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol

2.4 **Polisiâu Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Nodyn Cyngor Technegol 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy

Nodyn Cyngor Technegol 16: Chwaraeon, Hamdden a Mannau Agored

Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

3.1 C14/0113/41/AM - Cais amlinellol ar gyfer codi 21 o dai (gan gynnwys 7 tŷ fforddiadwy) gyda'r holl faterion eraill wedi eu cadw yn ôl (cynllun diwygiedig) - caniatwyd 08/02/17

3.2 C18/1055/41/LL – Newid amod 2 o C14/0113/41/AM i ymestyn amser cyflwyno materion a gadwyd yn ôl – caniatwyd 12/02/19

4. **Ymgynghoriadau:**

Cyngor Cymuned/Tref: Heb eu derbyn

Uned Drafnidiaeth: Heb eu derbyn – er gwybodaeth, nodwyd dim gwrthwynebiad i'r bwriad ar y cais blaenorol

Dŵr Cymru: Dim sylw ar sail fod angen i'r amodau perthnasol gwreiddiol gael eu trosglwyddo i'r caniatâd newydd

Cyfoeth Naturiol Cymru: Dim sylw

Uned Strategol Tai: Heb eu derbyn

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybydd wŷd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben, ni dderbyniwyd llythyr / gohebiaeth yn gwrthwynebu ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

5. **Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:**

Egwyddor y datblygiad

5.1 Dyma gais i newid amod 2 o ganiatâd C18/1055/41/LL er mwyn ymestyn yr amser a roddwyd i gyflwyno'r materion a gadwyd yn ôl, ac felly nid oes unrhyw newid i'r cynllun fel a gymeradwywyd yn flaenorol gan y pwyllgor cynllunio. Mae egwyddor y bwriad yma eisoes wedi

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 21/03/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

ei dderbyn a'i sefydlu trwy ganiatáu'r cais gwreiddiol yn 2017 ac yna trwy'r caniatâd cynllunio pellach er mwyn ymestyn amser. Mae hyn yn ystyriaeth faterol cynllunio. Mae'n bwysig ystyried felly os yw'r amgylchiadau neu'r sefyllfa bolisi cynllunio wedi newid ers caniatáu'r cais hwn yn wreiddiol.

- 5.2 Er mai amod 2 sy'n ymwneud yn benodol gyda'r cyfnod cyflwyno materion a gadwyd yn ôl, yw unig destun y cais yma, er mwyn gallu ystyried ymestyn y cyfnod, mae'n bwysig asesu a chadarnhau os yw'r sefyllfa yn nhermau cydymffurfio â'r Polisiâu Cynllunio yn parhau i fod yr un fath. Dim ond os oes tystiolaeth o newid sylweddol mewn sefyllfa y gellir cysidro'r bwriad yn wahanol yng nghyd destun y polisiâu yma.
- 5.3 Er gwybodaeth, penderfynodd yr Awdurdod Cynllunio Lleol y cais amlinellol gwreiddiol ar sail polisiâu Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd. Erbyn hyn, mae Cynllun Datblygu Lleol Gwynedd a Môn wedi ei fabwysiadu, ac felly mae newid materol wedi bod yn y polisiâu ers penderfynu'r cais cyntaf. Gwelir fod y cais dilynol i ymestyn amser wedi ei benderfynu yng nghyd destun y Cynllun Datblygu Lleol ac fe ystyriwyd ar y pryd, er y newid mewn polisi, roedd y bwriad yn parhau i fod yn dderbyniol ac fe gytunwyd i ymestyn y cyfnod fel y ceisir amdano yma.
- 5.4 Mae polisiâu PCYFF 1, TAI 3, TAI 15 a TAI 16 yn berthnasol i'r cais hwn. Mae polisi PCYFF 1 yn adnabod ffiniau datblygu ar gyfer canolfannau a phentrefi o fewn y Sir ac yn cadarnhau y caniateir cynigion du mewn i ffiniau datblygu yn unol â pholisiâu a chynigion eraill y cynllun yma, polisiâu cynllunio cenedlaethol ac ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill. Mae polisi TAI 3 yn adnabod safle'r cais fel safle sydd wedi ei ddynodi ar gyfer 20 o dai (cyfeirnod T64). Mae polisi TAI 15 yn adnabod trothwy cynnig fforddiadwy o 2 neu fwy o unedau o dai ar gyfer datblygiadau o fewn Pentrefi Gwasanaeth, ac y dylai 10% o'r cynnig fod ar gyfer angen fforddiadwy. Mae polisi TAI 16 yn cadarnhau y dylai pob tŷ ar safle eithrio fod ar gyfer angen fforddiadwy. Mae'r datblygiad yma yn cynnig 7 uned fforddiadwy allan o gyfanswm o 21 uned, sydd oddeutu 30% o'r unedau. Mae'r unedau sydd wedi eu lleoli ar y rhan sydd tu allan i'r ffin ddatblygu i gyd yn fforddiadwy ac yn ffurfio estyniad rhesymegol i'r pentref. Mae'r nifer o unedau a gynhigir yn gyfan gwbl yn dderbyniol o ystyried fod polisi TAI 3 yn disgwyl 20 o unedau o'r safle. Ystyrir felly fod y datblygiad yma yn parhau i gydymffurfio a pholisiâu tai cyfredol.
- 5.5 Ar sail fod y ddarpariaeth fforddiadwy yn dderbyniol, ystyrir nad oes angen Datganiad Iaith Gymraeg yn yr achos yma ac fod y bwriad o ganlyniad, yn cydymffurfio a gofynion polisi PS 1.

Mwynderau gweledol, mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.6 Gan mai cais amlinellol a gyflwynwyd yn wreiddiol, ni dderbyniwyd unrhyw fanylion ynghylch dyluniad arfaethedig y tai ar wahân i'w maint a'u huchder dangosol. Derbyniwyd cynllun yn dangos trefniant dangosol ar gyfer y safle gan gynnwys lleoliad y tai a'r trefniant yn ymwneud a mynediad a thrafnidiaeth. Er i'r safle fod ar dir glas, mae ei ddefnydd ar gyfer tai wedi'i dderbyn mewn egwyddor wrth fabwysiadu'r Cynllun Datblygu ac felly ni ystyrir y golled o dir glas yn yr yma i fod yn gwbl annerbyniol. Fe ystyrir y datblygiad arfaethedig ar ei rinweddau ei hun ac fe welir bod dwysedd y datblygiad yn dderbyniol, bod maint y tai yn addas o safbwynt uchafswm graddfa, a'i fod yn bosib, trwy amodau a thrwy ystyried cais/ceisiadau am fanylion a gadwir yn ôl, reoli gweddill manylion y datblygiad bryd hynny. Byddai materion effaith uniongyrchol ar gymdogion yn fater ar gyfer cais am fanylion a gadwir yn ôl.
- 5.7 Ar sail y wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais, yn ogystal â'r hanes Cynllunio perthnasol, fe ystyrir fod y bwriad yn parhau i gwrdd gyda gofynion perthnasol polisiâu PCYFF 2, PCYFF 3 a PCYFF 4 o'r CDLl ac y gellir sicrhau y byddai manylion pellach yn dderbyniol wrth asesu cais materion a gadwyd yn ôl.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 21/03/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.8 Er na dderbyniwyd sylw i'r cais presennol ar adeg ysgrifennu'r adroddiad yma, mae'r Uned Drafndiaeth wedi cadarnhau yn flaenorol nad oedd gwrthwynebiad i'r bwriad fel a gyflwynwyd yn wreiddiol nac i'r cais dilynol i ymestyn yr amser. Nid yw'r sefyllfa wedi newid o ran y safle a'r ardal o'i gwmpas, fe ystyrir felly fod y bwriad yn parhau i gydymffurfio a polisiâu TRA 2 a TRA 4 yn ymwneud gyda safonau parcio a rheoli ardrawiadau cludiant, ar sail fod yr amodau perthnasol ar y caniatâd gwreiddiol yn parhau ar gyfer y caniatâd newydd.

Materion bioamrywiaeth/Coed

- 5.9 Ni fyddai unrhyw safleoedd na rhywogaethau a amddiffynnir yn cael eu effeithio'n uniongyrchol gan y datblygiad fel mae'r Uned Bioamrywiaeth wedi cadarnhau yn flaenorol. Nid yw'n wybyddus fod unrhyw newid i'r safle yng nghyd destun y materion hyn ac felly trwy osod yr un amodau a'r caniatâd gwreiddiol, ni ystyrir y byddai'r bwriad yn groes i ofynion polisi PS19 o'r CDLI.

Materion Llifogydd

- 5.10 Yn dilyn cyfnod o ymgynghori ar y cais gwreiddiol, derbyniwyd ymateb gan Cyfoeth Naturiol Cymru y dylai gosod amod i sicrhau na ellir dechrau ar y datblygiad hyd nes y cyflwynir cynllun draeniad dwr ar gyfer y safle sydd yn dderbyniol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol. Credir ar y pryd y byddai gosod amod o'r fath yn sicrhau na fydda'r datblygiad yn ychwanegu at lif dwr wyneb mewn modd annerbyniol o fewn yr ardal leol. Ar sail maint a graddfa'r datblygiad, ystyrir y byddai'r amod yma yn parhau yn berthnasol ac yn sicrhau y byddai'r bwriad yn dderbyniol yn nhermau polisiâu PS5 a PS6 o'r CDLI.
- 5.11 Mae Dŵr Cymru wedi cadarnhau eu bod yn fodlon gyda'r estyniad amser sy'n cael ei gynnig ar y sail fod yr holl amodau draenio a gynhwyswyd ar y caniatâd gwreiddiol yn parhau. Ar sail hyn felly ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol yn nhermau draenio.
- 5.12 Ers Ionawr 2019, mae'n ofynnol i bob datblygiad newydd o fwy nag 1 tŷ gynllunio system ddraenio cynaliadwy. I'r perwyl hyn, ategir nodyn safonol (sydd yn ychwanegol i'r hyn a roddwyd gyda'r caniatâd blaenorol) er mwyn sicrhau fod dulliau draenio cynaliadwy yn cael eu cynnwys fel rhan o'r datblygiad.

Llecynnau agored o werth adloniadol

- 5.13 Mae polisi ISA 5 yn disgwyl i gynigion tai newydd ar gyfer 10 neu fwy o unedau, mewn ardaloedd ble na all llecynnau agored presennol fodloni anghenion y datblygiad tai arfaethedig, roi darpariaeth addas o fannau agored.
- 5.14 Cyflwynwyd Asesiad Llecynnau Agored o Werth Adloniadol yn flaenorol, oedd yn dod i'r casgliad, o ystyried y ddarpariaeth bresennol sydd yn y pentref, nad oes angen darpariaeth newydd ar y safle hwn. Ar y pryd, fe aseswyd y wybodaeth yma gan yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd, a ddaeth i'r farn nad oedd adnoddau chwarae digonol i blant o fewn pellter hwylus i safle'r cais cynllunio a bod yna ddiffyg darpariaeth gyffredinol ym mhentref Chwilog. Nodwyd y byddai'r diffyg darpariaeth yn gwaethygu wrth i safleoedd eraill sydd wedi eu dynodi ar gyfer tai gael eu datblygu o fewn ffiniau'r pentref. Gan fod diffygion wedi ei amlygu o ran darpariaeth bresennol y pentref, sicrhawyd darpariaeth briodol ar gyfer diwallu anghenion trwy amod cynllunio. Felly, o gysidro trefniant mewnol dangosol y safle, bod gofyn digonol ar y safle ar gyfer sicrhau darpariaeth briodol.
- 5.15 Ystyrir fod yr amod cynllunio yma yn parhau yn briodol a gellir asesu'r angen pendant ar adeg cyflwyno cais materion a gadwyd yn ôl er mwyn rhyddhau'r amod yma yn briodol. Ar sail hyn, ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisi ISA 5.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 21/03/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Cyfleusterau Addysgol

- 5.16 Mae polisi ISA 1 yn ceisio sicrhau y gall ysgolion presennol ymdopi gydag unrhyw gynnydd yn nifer y disgyblion a ddaw o ganlyniad i ddatblygiad preswyl newydd. Mae tri safle a ddynodwyd ar gyfer codi tai newydd wedi eu lleoli yn Chwilog, ac ar adeg delio gyda cheisiadau yn ymwneud a'r safleoedd yma (gan gynnwys y cais gwreiddiol sy'n rhagflaenu'r cais yma) roedd gwybodaeth wedi ei baratoi gan yr Uned Bolisi Cynllunio ar y Cyd yn asesu effaith datblygu'r safle hwn, ynghyd a'r safleoedd eraill, ar Ysgol Gynradd Chwilog. Yn hyn o beth, mae wedi bod yn hollbwysig ystyried yr hyn a wnaethpwyd wrth ymdrin â'r holl geisiadau cynllunio a ddaeth ymlaen ar y safleoedd yma a ddynodwyd yn benodol ar gyfer codi tai newydd.
- 5.17 O ganlyniad i ymgynghoriad a wnaed gyda'r Adran Addysg ar adeg asesu cais tu ôl i Dafarn y Madryn (sef y cais cyntaf ddaeth ymlaen allan o'r tri safle oedd wedi ei ddynodi yn Chwilog), penderfynwyd ystyried y tri safle a ddynodwyd gan y Cynllun Datblygu yn Chwilog ar sail cyfanswm y nifer o unedau preswyl a nodwyd ar eu cyfer. Golygai hyn fod cyfanswm o 55 uned preswyl yn berthnasol i'w hystyried ar gyfer y tri safle a hynny ar sail y niferoedd o dai sydd yn cael eu cyfeirio tuag atynt yn y Briffiau perthnasol. Byddai unrhyw gyfraniad addysgol felly yn seiliedig ar y gyfran o dai a ddynodwyd ar gyfer y safleoedd unigol fel rhan o'r ffigwr ar gyfer Chwilog yn ei gyfanrwydd h.y. 55 uned. Wrth ddefnyddio'r wybodaeth o'r CCA, nodir y bydd 22 disgybl ysgol gynradd yn deillio o'r tri safle a ddynodwyd. Roedd yn ofynnol i seilio'r cyfraniad yn y modd yma oherwydd nad oedd unrhyw ffordd o wybod ar yr adeg hynny, pryd roedd bwriad cyflwyno ceisiadau ar gyfer gweddill y safleoedd oedd wedi eu dynodi, nac ar gyfer yr union faint o unedau. Yn ogystal roedd y ceisiadau oedd wedi eu cyflwyno ar gyfer y tri safle oedd wedi eu dynodi ar y pryd yn geisiadau amlinellol ac felly nid oedd sicrwydd am yr union nifer na'r math o unedau.
- 5.18 Defnyddiwyd y flwyddyn addysgol 2013-2014 fel y sail ar gyfer asesu'r angen am gyfraniad addysgol gan mai dyma'r cyfnod asesu cais safle ger y Madryn; a bydd rhaid cadw at y ffigyrau yma er mwyn sicrhau cysondeb. Nodwyd bod 20 lle gwag yn yr ysgol yn y flwyddyn honno gan olygu byddai angen cyfraniad ar gyfer creu capasiti ychwanegol ar gyfer 2 ddisgybl ychwanegol. (Gwnaethpwyd asesiad ychwanegol ar gyfer flwyddyn addysgol 2014-2015 a nodwyd y byddai'r ysgol yn parhau i weithredu dros ei gapasiti ar sail datblygu'r tri safle).
- 5.19 Yn unol â chynnwys y CCA, nodir fod angen cyfraniad addysgol o £24,514 rhwng y tri safle (£12,257 x 2 disgybl). Ar sail sylwadau blaenorol yr Adran Addysg, mae'r cyfraniad disgwyliedig o bob safle yn seiliedig ar gyfrannedd y nifer o dai a nodir ar eu cyfer yn y CDU fel rhan o'r cyfanswm ar gyfer y tri safle gyda'i gilydd. Mae hyn wedi golygu bod cyfraniad addysgol o £6,240 wedi ei sicrhau mewn perthynas â'r caniatâd ar gyfer y safle ger y Madryn (h.y. 14/55 x 24,514). Wrth wneud y cyfrifiad ar gyfer y safle yma, roedd disgwyl cyfraniad addysgol o £8,914 (20/55 x 24,514) mewn perthynas â'r datblygiad hwn.
- 5.20 Er eglurdeb felly, mae'r cyfraniad wedi ei selio ar sail effaith y tri safle. Nid oedd modd gwybod pa ddatblygiad fyddai'n cychwyn gyntaf ag felly ni fyddai'n rhesymol i fynnu fod un datblygwr yn fwy na'r llall yn rhoddi cyfraniad uwch ar sail mai nhw fyddai'r cyntaf i gychwyn. Er tegwch felly, penderfynwyd rhannu'r cyfraniad yn gyfartal fel bod y tri dynodiad yn wynebu'r un gost. Roedd y canllaw perthnasol yn ei le ar adeg ystyried y ceisiadau blaenorol ag nid oes newid yn nifer na'r math o dai ar y tri safle ers hynny, credir felly fod y cyfraniadau fel a gytunwyd yn parhau yn berthnasol.
- 5.21 Nodir fod y tai a ganiatawyd ar y safle tu cefn i safle'r Madryn bellach wedi eu codi a bod cais ar gyfer materion a gadwyd yn ôl wedi eu cyflwyno a'u caniatáu ar gyfer safle Cae Bodlondeb. Ystyrir fod y modd uchod o gyfrifo'r cyfraniad yn parhau i fod yn dderbyniol, a chan fod y swm uchod wedi ei sicrhau drwy gytundeb 106 ynghlwm a'r caniatâd gwreiddiol, mae'r bwriad yn parhau i gydymffurfio gyda gofynion polisi ISA 1 o ran cyfraniad addysgol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 21/03/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

6. Casgliadau:

- 6.1 O ystyried yr uchod ag wedi ystyried yr holl faterion Cynllunio perthnasol gan gynnwys polisiau a chanllawiau perthnasol ynghyd a'r holl sylwadau ag ymatebion a dderbyniwyd, credir fod y bwriad i ymestyn cyfnod penderfynu cais sydd eisoes wedi derbyn cymeradwyaeth yn parhau yn dderbyniol a'i fod yn cydymffurfio gyda gofynion y polisiau fel a nodir uchod.

7. Argymhelliad:

- 7.1 Caniatáu – amodau a'r cytundeb 106 oedd ynghlwm a chaniatâd blaenorol C14/0113/41/AM

1. Amser
2. Cyflwyno materion a gadwyd yn ôl o fewn tair mlynedd.
3. Ail-restru holl amodau'r caniatâd blaenorol
4. Unol a'r cytundeb 106 ynghlwm a'r cais blaenorol
5. Nodyn draenio SUDS

Tud. 120



**CYNLLUN DIWYGIEDIG
REVISED PLAN**
 Derbyniwyd/Received *24/6/15*
 Llofnod/signature *Awb*

CYNGOR GWYNEDD
 GYMRADAETH DDIWYLOCHEDD
25 MEH 2015
 D



1 Cynllun Lleoliad / Location Plan
 1 : 1250

Do not scale this drawing. Contractors must check all dimensions from site. This drawing is copyright

No.	Description	Date
A	Revision 1	11/06/2015

Haydn E. Williams Cyf.
 Gellidara, Penrhos, Pwllheli, Gwynedd, L153 7HF
 Syrfewyr Adeiladu Siartedig
 Chartered Building Surveyors
 (01758) 614444
 info@haydnwilliams.com
 www.haydnwilliams.com

TEITL PROSIECT - PROJECT TITLE
 Datblygiad Preswyl Newydd, Tir ger Brynhyfryd, Chwilog.
 New Residential Development, Land Adj. Brynhyfryd, Chwilog
 TEITL - TITLE
 Cynllun Lleoliad/Location Plan

CLEIENT - CLIENT	
Mr. & Mrs. R.W. Roberts	
DYDDIAD - DATE 11/06/2015	RHIF PROSIECT - PROJECT NUMBER (GRADFA - SCALE @ A3) 0090 1 : 1250
DARLWYD GAN DRAWN BY GEW	RHIF CYNLLUN - DRAWING NUMBER L101
GWIRYD GAN CHECKED BY HEW	REV A

11/06/2015 16:24:22

Tud. 121



Haydn E. Williams Cyl.
 Syrfewyr Adeiladu Siartedig
 Chartered Building Surveyors
 Gelliben, Pen-y-bont, Clydach, Llanelli, SA2 7JF
 01792 87444
 hhd@apweflame.com
 www.apweflame.com

NOTAWEU - NOTES

Maximum Ridge Height - 11m

Plot No. 15, 16, 17, 18, 19, 20 & 21 to be Affordable Homes

CYNLLUN DIWYGIEDIG
REVISED PLAN
 Derbymwyd/Received: 28/7/15
 Llofnod/signature: [Signature]



North

Do not scale this drawing. Contractors must check all dimensions from site. This drawing is copyright.

Rev	Description	Date
A	Revision 1	11/06/2015
B	Revised Layout	22/07/2015
C	Service Strip plot 14-15	28/7/2015

TEITL - PROJECT / PROJECT TITLE

Datblygiad Preswyl Newydd, Tir ger Brynhyfdd, Chwilog.

New Residential Development, Land Adj. Brynhyfdd, Chwilog.

TEITL - TITLE

Cynllun Safle/Site Plan

CLIENT - CLIENT

Mr. & Mrs. R.W. Roberts

SCALE/GRADYD: 1:200	DRAWN BY: GEW	CHECKED BY: HEW	DYDIEDAD DATE: 11/06/2015
PROJECT NUMBER: 0090	DRAWING NUMBER: S101	REVISION: C	DATE: 28/07/2015 10:55:18



CYMRU GWYBODAETH
 11/06/2015
 - 5 AWST 2015
 CYNHANGYDDIAD CYSWILLIAD
 AUNGTUDYCHIEDIG
 (MINTFAC)

1 Cynllun Safle / Site Plan
 1:200

Tud. 122



Tud. 123



Tud. 124



Eitem 5.7

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 21/03/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Rhif: 7

Cais Rhif: C21/0665/40/LL

Dyddiad 14/07/2021
Cofrestru:

Math y Cais: Llawn

Cymuned: Llannor

Ward: Efailnewydd/Buan

Bwriad: Cais ar gyfer newid defnydd tir i faes carafannau teithiol 18 uned gan gynnwys darparu adeilad toiledau a chawod, trac a lle chwarae o fewn y safle

Lleoliad: Gefail Y Bont Lôn Boduan, Efailnewydd, Pwllheli, Gwynedd, LL53 6DN

Crynodeb o'r Argymheliad: GWRTHOD

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 21/03/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

1. Disgrifiad:

- 1.1 Adroddwyd y cais yn wreiddiol i bwyllgor 22/11/2021 gydag argymhelliad i wrthod. Bu i'r pwyllgor ohirio ystyriaeth er trafod y mater gyda'r ymgeisydd. Yn dilyn y penderfyniad derbyniwyd manylion pellach ar ffurf cynllun safle diwygiedig ac adroddiad diogelu coed.
- 1.2 Cais llawn ar gyfer datblygu maes carafanau teithiol newydd. Byddai'r bwriad yn cynnwys defnyddio cae amaethyddol ar gyfer gosod 19 carafán deithiol, adeilad toiledau, gwella mynedfa bresennol a gwaith tirlunio ar hyd clawdd / gwrych presennol. Mae'r cae ble bwriedir lleolir y carafanau teithiol yn weddol wastad ac fe lleolir yr unedau ar hyd y terfyn gogledd dwyreiniol a de ddwyreiniol y safle.
- 1.3 Datgan yr ymgeisydd y bwriedir plannu planhigion ar hyd y terfyn de dwyreiniol. Byddai'r adeilad toiled yn mesur 11 metr o hyd a 3.75 metr o led a gyda gorffeniad byrddau llwyd i'r waliau a tho sitiau llwyd a byddai yn cael ei osod ger y fynedfa. Deallir gan yr ymgeisydd na fwriedir adeiladu trac fel ffordd mynediad mewnol na llecynnau caled ar gyfer y carafanau teithiol a derbyniwyd cynllun diwygiedig ynghyd a datganiad yn cadarnhau hynny. Bwriedir hefyd gosod sustem trin carthion.
- 1.4 Lleolir y safle rhwng ffordd sirol dosbarth 3 ac afon Rhyd Hir sydd ar lefel is. Mae'r safle bwriededig yn mesur 0.75 hectar.
- 1.5 Mae safle y cais wedi ei ddynodi fel Ardal Safle Bywyd Gwylt ac mae'r tiroedd i'r de gorllewin wedi eu dynodi yn Ardal Tirwedd Arbennig. Bwriedir cynnal gwelliannau i'r fynedfa bresennol i'r ffordd sirol dosbarth 3 cyfochrog.
- 1.6 Cyflwynwyd Datganiad Dylunio a Mynediad gyda'r cais.
- 1.7 Cyflwynir y cais i bwyllgor gan ei fod yn ymwneud â lleoli unedau teithiol ar dir sy'n mesur mwy na 0.5 hectar.
- 1.8 Derbyniwyd cynllun safle diwygiedig dyddiedig 21/01/2022 yn dangos manylion tirlunio, 18 garafanau ynghyd a ail leoli rhes carafanau ar hyd terfyn gogledd ddwyreiniol. Derbyniwyd hefyd adroddiad diogelu coed ar 21/01/2022.

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 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.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 21/03/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

2.3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 mabwysiadwyd 31 Gorffennaf 2017 (CDL):-

PS 1: Yr Iaith Cymraeg a'r diwylliant Cymreig
 ISA1: Darpariaeth Isadeiledd
 TRA 4: Rheoli ardrowiadau cludiant
 PS5: Datblygu cynaliadwy
 PS6: Lliniaru effeithiau newid hinsawdd ac addasu iddynt
 PCYFF2: Meini Prawf Datblygu
 PCYFF4: Dylunio a Thirweddu
 PS14: Yr Economi Ymwelwyr
 TWR 5: Safleoedd carafanau teithiol, gwersylla a llety gwersylla amgen dros dro
 PS 19: Gwarchod a lle'n bo'n berthnasol gwella'r amgylchedd naturiol
 AMG3: Gwarchod a gwella nodweddion a rhinweddau sydd yn nodedig i gymeriad y dirwedd leol.
 AMG 5: Cadwraeth bioamrywiaeth leol
 AMG 6: Gwarchod safleoedd o arwyddocâd rhanbarthol neu leol

2.4 Polisiâu Cenedlaethol:

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040
 Polisi Cynllunio Cymru – Argraffiad 11 (2021).
 Nodyn Cyngor Technegol – 13 Twristiaeth.
 Nodyn Cyngor Technegol - 18 Trafnidiaeth.

3. Hanes Cynllunio Perthnasol

Cais rhif C20/0915/40/LL - Codi adeilad amaethyddol - Caniatáu ar 11/12/2020

Cais rhif C21/0113/40/DA - Gais am ddiwygiad ansylweddol i'r datblygiad a gymeradwywyd gan ganiatâd cynllunio C20/0915/40/LL er mwyn symud lleoliad yr adeilad amaethyddol arfaethedig, newid y deunyddiau allanol a symud lleoliad drws – Gwrthod ar 25/02/2021

Cais rhif - C21/0114/40/DT - Estyniad ac addasiadau gan gynnwys codi'r to ac ymestyn yr ardd Caniatáu ar 24/05/2021

Cais rhif - C21/0234/40/LL Codi adeilad amaethyddol - Caniatáu ar 24/05/2021

Cais rhif - C21/0664/40/AC - Cais i ddileu amod 6 o ganiatâd cynllunio C21/0114/40/DT sy'n ymwneud a chaniatáu carafan barhaol yn ardd gefn y tŷ annedd - Gwrthod ar 28.09.2021

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Gwrthod. Lleolir yr eiddo ar gyffordd gul, nodwyd pryderon mynediad a phriffyrdd. Pryderon am fwynderau gweledol.

Uned Drafnidiaeth: Cyfeiriaf at y cais uchod a chadarnhaf nad oes gwrthwynebiad i'r bwriad gan yr uned trafndiaeth. Mae'r adwy i'r cau o fewn hanner can medr o'r gyffordd gyda'r A497 ac felly hwylus i drafnidiaeth.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 21/03/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Tydi dyluniad y gyffordd bresennol ddim o'r safon orau, gyda'r gwelededd i'r gorllewin (cyfeiriad Nefyn) wedi'i gyfyngu'n rhannol gan yr eiddo Gefail y Bont ac yn rhannol gan wrych trwchus, fodd bynnag mae gwriad y ffordd dros dro yn golygu fod mesurau rheoli trafniadaeth mewn lle, sy'n gwella'r symudiadau trwy'r gyffordd yma. Yn ogystal i'r uchod bwriedir codi pont newydd gerllaw Pont Bodfal, gan wro'r A497 ymhellach o Gefail y Bont gan safoni dyluniad y gyffordd a gwella'r lleiniau gwelededd naill ochr. Yn sgil y bwriad yma, a'r angen i gadw'r mesurau rheoli traffig dros dro mewn lle nes cwblhau'r cynllun pont newydd, nid oes gwrthwynebiad i'r bwriad. Mae'n amlwg y mae'r ymgeisydd wedi ymgymryd â gwaith diweddar i ledw adwy safle, gan osod gwastraff lechi fel gwyneb iddo. Os caniateir y cais yna argymhellaf ffurfioli'r adwy drwy ddarparu cwrbiau smwt ar ymyl y ffordd ac i wynebu hyd yr adwy hyd at y giât mynediad mewn deunydd fel tarmac neu concrid yn hytrach na ddeunydd rhydd sy'n debygol o suddo a golchi allan.

Cyfoeth Naturiol Cymru
(CNC)

Rydym wedi adolygu'r cais cynllunio gyflwynwyd i ni, ac o'r wybodaeth a ddarparwyd nid ydym o'r farn bod y datblygiad arfaethedig yn effeithio ar fater a restrwyd ar ein Pynciau Ymgynghori, *Gwasanaeth Cynghori ar Gynlluniau Datblygu: Pynciau Ymgynghori* (Medi 2018).

Nodwn nid oes gwybodaeth am rywogaethau a warchodir (ystlumod, dyfrgwn) yn y cais, ac felly rydym yn cymryd bod eich Awdurdod wedi sgrinio'r cais ac wedi barnu nid oes tebygolrwydd rhesymol bod rhyw ogaethau a warchodir yn bresennol ar y safle.

Tan Reoliadau Trwyddedu Amgylcheddol 2016, bydd ar y sistem draenio breifat aflan cysylltiedig â'r datblygiad hwn angen Trwydded Amgylcheddol oddi wrth Cyfoeth Naturiol Cymru, onid oes mod eithrio.

Rhaid i'r gwaith o fewnforio gwastraff anadweithiol i'r safle i'w storio neu ei ddefnyddio wrth adeiladu, cynnal a chadw neu wella, er enghraifft, priddoedd craidd, fod wedi'i gofrestru gyda Cyfoeth Naturiol Cymru o dan Reoliadau Trwyddedu Amgylcheddol (Cymru a Lloegr) 2016 a chydymffurfio ag amodau'r drwydded berthnasol.

Rhaid i'r ymgeisydd leihau aflwiad i'r cwrs dwr o'r gwaith adeiladu. Dylid trin dwr siltiog, naill ai trwy ddefnyddio lagwnau gwaddodi neu danciau, neu drwy ei ollwng dros ardal laswelltog.

Sylwadau pellach parthed lleihau llygru'r amgylchedd.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 21/03/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Dŵr Cymru: Sylwadau arferol parthed defnyddio sustem draenio neillog, a byddai angen i'r datblygwr gysylltu â Dŵr Cymru ynglŷn â chyflenwad dwr. Tynnu sylw at leoliad prif beipen ddŵr yn croesi'r safle.

Uned Bioamrywiaeth: Mae safle'r datblygiad arfaethedig yn gorwedd oddi fewn Safle Bywyd Gwyllt Gefail y Bont. Fel canlyniad, mi fydd angen i'r ymgeisydd darparu Preliminary Ecological Assessment.

Sylwadau pellach.

Mae'r ymgeisydd wedi darparu adroddiad ecolegol gan Cambrian Ecology. Gallaf gadarnhau fod yr arolwg a'r adroddiad wedi'i wneud i safon dda.

Rwyf yn cytuno gyda'r mesurau lliniaru a'r mesurau i wella bioamrywiaeth a nodwyd yn yr adroddiad. Bydd angen i'r mesurau rhain cael eu cynnwys fel amodau cynllunio.

Rhaid nodi fod yna bryderon am effaith cronus datblygiad y safle i fioamrywiaeth ehangach y safle a'r ardal. Mi fydd yn rhaid i'r ymgeisydd gadw at yr amodau cynllunio yn drylwyr. Os bydd unrhyw waith pellach yn cael ei wneud ar y safle, mi fydd yn rhaid ymgynghori a'r Uned Bioamrywiaeth unwaith eto ar gyfer sylwadau

Uned Coed Mae'r safle wedi ei amgylchynu a choed ac mae'r cynllun yn dangos bod y llecynnau carafân wedi ei lleoli oddi fewn be fyddai'n cyfri fel parth diogelu gwreiddiau (root protection zone) (RPZ). Hefyd, nid yw'n glir os oes bwriad rhoi ryw fath o lecynnau caled 'hard standings' lle mae'r llecynnau carafân i fynd, felly gofynnaf am eglurhad o hyn a chynllun yn dangos RPZ y coed ag asesiad o'u cyflwr yn unol â safon BS5837/2012. Hefyd gan fod y tir yn rhan o safle bywyd gwyllt gyda choed aeddfed iawn arno, mae angen asesiad ecolegol wedi ei wneud

Sylwadau pellach ar y cynllun diwygiedig ac adroddiad coed:

Mae'r adroddiad coed wedi ei wneud i safon da ac yn adnabod gwerth y coed a'r gwrych i'r safle, ac yn cynnig mesuriadau lliniaru i leihau yr effaith ar y coed.

Mae'r adroddiad yn adnabod yr angen i osod mesuriadau amddiffyn coed mewn lle ac yn dilyn mae'r cynllun safle wedi ei addasu i liniaru effaith y cynllun ar y coed a'i ardal wreiddio. Mae'r datrusiad o roi defnydd cell-web i lawr wrth yr ardal wreiddio am liniaru peth o effaith y datblygiad ar wreiddiau y coed.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 21/03/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Os am ganiatáu y datblygiad mae angen amodi yr hyn sydd wedi ei amlinellu yn yr adroddiad coed a'r cynllun safle Newydd parthed yr ardal wreiddio a mesuruadau amddiffyn coed, a bod arbenigwr coed yn presennol i oruwchwilio y gwaith yma.

Er bod y wybodaeth Newydd a gyflwynwyd yn gwneud ymdrech i leihau yr effaith ar y safle, mae angen edrych ar effaith y datblygiad yn weledol mewn tirlun coediog. Mae'r safle yn rhan o dir sydd yn cysylltu ardal o goetir hynafol a chynefin bellach coediog, a bysai'n golled fawr i'r cysylltedd yma ddirywio yn sgil effaith y datblygiad.

Mae gennyf hefyd bryderon am effaith crynnus datblygiad y safle ar y cysylltedd yma.

Gwasanaeth Cynllunio
Archeolegol Gwynedd

Mae potensial ar gyfer olion archeolegol anhysbys yn yr ardal hon, yn enwedig mewn perthynas â gwrthgloddiau a nodweddion a nodwyd drwy LiDAR a ffotograffiaeth o'r awyr. Oherwydd graddfa cyfyngedig y gwaith a'r sylfeini cyfyngedig sy'n cael eu cynnig, nid oes argymhelliad ar gyfer lliniaru yn yr achos hwn – ond mae'n bwysig i'r datblygwr fod yn ymwybodol o'r potensial petai angen gwneud rhagor o waith cynhwysfawr yn y dyfodol

Sylwadau pellach ar y cynllun diwygiedig ac adroddiad coed:

Yn unol ag ymatebion blaenorol, nid oes unrhyw argymhelliad i liniaru yn yr achos hwn. Fodd bynnag, mae'n bwysig nodi'r potensial archeolegol yn y dirwedd leol sy'n ymwneud â'r cloddwaith a nodwyd drwy'r LiDAR, yn ogystal â chanlyniadau Geoffisegol gerllaw sy'n awgrymu potensial wrth ymyl y ffordd.

O ganlyniad i sgôp cyfyngedig y sylfeini sydd eu hangen ar y cynllun, mae'n annhebygol y bydd effaith archeolegol; fodd bynnag, byddwn yn annog i'r datblygwr isafu'r sylfeini gymaint â phosib - ac os oes angen ehangu'r parc ymhellach yn y dyfodol, dylid ymgynghori â GCAG cyn gynted ag y bo modd er mwyn sicrhau bod modd asesu'r cynigion yn ddigonol.

Swyddog Carafanau:

Sylwadau trwyddedu arferol

Uned Iaith a Chraffu

Nid oes gan yr Uned Iaith sylwadau ar y cais hwn fyddai yn effeithio ar y penderfyniad, gan fod yr ymgeisydd wedi ateb y gofyn Polisi o ran dangos ystyriaeth o'r Gymraeg.

Serch hynny, credwn fod cyfleoedd ychwanegol i ddangos ystyriaeth o'r iaith ac i ddefnyddio'r Gymraeg wrth ddatblygu'r safle a sefydlu'r busnes a hoffem i'r ymgeisydd ystyried y canlynol:

Mae unrhyw fusnes gwyliau yn cynnig cyfleoedd i hybu'r Gymraeg ac i godi ei phroffil fel iaith fyw yn y gymuned. Rhaid cofio hefyd bod cynnydd mewn gwyliau gartref ar hyn o bryd sydd yn golygu bod posib i nifer o ymwelwyr i'r safle fod yn lleol neu yn dod o rannau eraill o Gymru. Credwn felly y dylai'r ymgeisydd ystyried sut y gall

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 21/03/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

ddefnyddio'r Gymraeg yn ehangach, ac yn benodol wrth hysbysebu'r busnes (ar ardal), ar y cyfryngau cymdeithasol ac wrth gynnig gwasanaethau. Dylent hefyd ystyried oes cyfleoedd eraill i ddefnyddio'r Gymraeg a rhoi gwybodaeth yn ddwyieithog ar y safle ei hun - e.e. a fydd yna fyrddau gwybodaeth neu arwyddion o gwmpas y safle?

Uned Draenio

Nid oes gan yr uned sylwadau i'w cynnig o ran draenio tir na risg llifogydd lleol

Ymgynghoriad Cyhoeddus:

Rhodddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos a derbyniwyd gohebiaeth yn mynegi pryder ynglŷn â sefydlu maes carafanau ar y safle ynghyd a'r angen i symud yr unedau oddi ar y safle pan fyddent y wag.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae'r egwyddor i greu safle carafanau teithiol wedi ei selio ym Mholisi TWR5 o'r CDLI. Caniateir y fath ddatblygiadau os gellir cydymffurfio gyda nifer o feini prawf:-

- Bod y datblygiad arfaethedig o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad a'i fod wedi ei leoli mewn lleoliad anymwrthiol sydd wedi ei guddio'n dda gan nodweddion presennol y dirwedd fel nad yw'n peri niwed sylweddol i ansawdd gweledol y dirwedd. Mae'r bwriad yn golygu greu maes carafanau teithiol mewn cae amaethyddol i'r gogledd ddwyrain o'r eiddo preswyl. Mae'r cynllun yn dangos y lleoli'r unedau teithiol ar hyd terfyn gogledd dwyreiniol a de ddwyreiniol cae ble mae coed a gwrychoedd yn bodoli ar hyn o bryd; sylweddolir y byddai'r llys dyfiant hwnnw yn creu sgrin er lleihau effaith y bwriad ar y tirlun, fodd bynnag, nid yw llystyfiant o'r fath yn nodwedd parhaol a byddai eu trin, torri neu lladd yn creu safle amlwg iawn o'r ffordd sirol gyfochrog ac yn amharu yn sylweddol ar y tirlun. Sylweddolir bod yr ymgeisydd wedi datgan bodlonrwydd i dewychu a chryfhau'r gwrychoedd presennol drwy blannu ychwanegol. Er hynny, ni ystyrir y byddai hynny yn creu mesurau digonol na parhaol i gyfarfod amcanion y polisi. Gan ystyried yr uchod credir y byddai'r bwriad hwn yn ddatblygiad ymwrthiol yn y tirlun.
- Bod y bwriad yn osgoi gormodedd o ardaloedd o leiniau caled. Mae'r bwriad yn golygu gosod 19 uned ar gae sy'n mesur 0.75 hectar. Noder felly y bwriedir dwysedd isel ar gyfer y safle a deallir nad oes bwriad creu llecynnau caled na thrac fel ffordd mynediad mewnol a dylid rhoddi amod ar unrhyw ganiatâd i orfodi'r sefyllfa honno. Fodd bynnag, mae'r cynllun yn dangos lle chwarae plant ac ni dderbyniwyd manylion ynglŷn â hynny.
- Bod y cysylltiad ffisegol a'r ddaear yn gyfyngedig ac yn gallu cael ei symud oddi ar y safle yn y tymor caeedig. Ni dderbyniwyd manylion yr unedau fel rhan o'r cais fodd bynnag deallir y byddai'r unedau yn cynnwys carafanau teithiol yn unig ac nid oes manylion ar y cynllun i ddangos y byddent wedi eu cysylltu i'r ddaear.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 21/03/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- Dylid lleoli unrhyw gyfleusterau atodol mewn adeilad presennol, neu, os nad yw hyn yn bosib, bod unrhyw gyfleuster newydd yn gymesur a graddfa'r datblygiad. Bwriedir adeiladu adeilad toiledau ger y fynedfa ar gyfer y bwriad. Byddai adeilad bwriededig yn creu strwythur ychwanegol yn y tirlun yn groes i amcanion y polisi.
- Bod y safle'n agos at y brif rwydwaith ffyrdd ac y gellir darparu mynediad digonol. Gwasanaethir y safle gan fynedfa bresennol i ffordd sirol dosbarth 3 cyfochrog, sydd o fewn tua 50 medr i gyffordd sirol dosbarth 1 gerllaw i'r de orllewin. Mae gwelededd i'r de orllewin yn weddol glir hyd at y gyffordd sirol, fodd bynnag mae'n debygol y byddai angen torri rhan o'r gwrych presennol ar hyd terfyn de dwyreiniol ar gyfer gwella gwelededd ar hyd y ffordd sirol. Byddai hynny yn debygol o greu safle mwy amlwg yn y tirlun ac yn groes i amcanion y polisi.
- Bod meddiannaeth y datblygiad wedi ei gyfyngu i ddefnydd gwyliau yn unig. Mae'r cais ar gyfer sefydlu maes carafanau teithiol ac mae posib rheoli hyn trwy gosod amod tymor gwyliau i gyfyngu meddiannaeth ar unrhyw ganiatâd cynllunio.
- Bod y safle'n cael ei ddefnyddio at ddibenion teithio'n unig a bod unrhyw unedau'n cael eu symud o'r safle yn y cyfnodau pan nad ydynt yn cael eu defnyddio - mae'r cais ar gyfer sefydlu maes carafanau teithiol a gosodir amod tymor gwyliau ar unrhyw ganiatâd cynllunio. Deallir oddi ar y manylion y cais na fwriedir cadw carafanau ar y safle a byddai amod priodol yn cael ei osod ar unrhyw ganiatâd er gorfodi y sefyllfa hynny.

5.2 Yn sgil yr asesiad uchod ni chredir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail ei leoliad, gosodiad, graddfa a'i effaith ar fwynderau gweledol yr ardal leol ac i'r perwyl hyn, ni chredir ei fod yn dderbyniol, nac yn cydymffurfio gyda holl ofynion Polisi TWR5 o'r CDLL.

Mwynderau gweledol

5.3 Lleolir y safle mewn cae gweddol wastad cyfochrog a ffordd sirol dosbarth 3. Bwriedir gosod y carfanau teithiol ar hyd y terfynau de dwyreiniol a gogledd dwyreiniol gydag adeilad toiledau ger y fynedfa; byddai'r adeilad yn mesur 11 medr o hyd a 3.75 medr o led ac wedi gorffen mewn lliw llwyd. Mae gorwedd y dirwedd yn debygol o greu safle a fyddai yn amlwg yn y tirlun er gwaethaf bodolaeth y llystyfiant presennol ar hyd y terfynau. Sylweddolir nad yw'r safle wedi eu cydnabod na'u ddynodi fel tirlun o unrhyw ddiddordeb arbennig, fodd bynnag, teimlir y byddai creu maes carafanau yma yn debygol o gael effaith negyddol sylweddol ar edrychiad a chymeriad yr ardal wledig hon.

5.4 Sylweddolir y bwriedir plannu planhigion ychwanegol ar y cloddiau er mwyn tewychu a chryfhau'r terfynau presennol ond ni fyddai hynny yn creu sefyllfa barhaol a teimlir na fyddai yn ddigonol ar gyfer bodloni amcanion polisi'r Cyngor ar reoli effaith bwriad ar gefn gwlad. Nid yw gwrych yn nodwedd parhaol nac sylweddol o ran ei wneuthuriad a gallai gael ei dorri neu niweidio yn ddamweiniol. Ystyrir y byddai'r bwriad yn amharu'n andwyol ar gymeriad a naws cefn gwlad y tirlun lleol. Nid yw'r bwriad, felly, yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF3, TWR 5 a PS19 parthed ei effaith ar yr amgylchedd naturiol lleol. Noder y derbyniwyd cynllun safle diwygiedig yn dangos manylion plannu, fodd bynnag ni ystyrir y byddai yn datrys pryderon parthed effaith y bwriad ar y tirlun, mae'r farn hon yn cael ei hategu o fewn sylwadau y Swyddog Coed. Bydd unrhyw plannu ychwanegol yn cymryd amser health i sefydlu ac nid oes sicrwydd bydd yn cydio

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 21/03/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

na pa mor llwyddiannus bydd y plannu yn sgrinio'r safle. Ni ystyrir bod y wybodaeth ychwanegol wedi ein hargyhoeddi bod y bwriad i sefydlu maes carafanau teithiol ar gyfer 18 uned yn dderbyniol. Ystyrir fod y bwriad yn parhau i fod groes i bolisi PCYFF3, TWR 5 a PS19 o fewn CDLI.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.5 Hysbysebwyd y cais ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos ac ni dderbyniwyd ymateb. Lleolir y safle yng nghefn gwlad a tua 400 medr oddi wrth dŷ cymydog agosaf i'r dwyrain ac mae'n annhebygol y byddai'r safle yn weladwy o'r tŷ hwnnw a theimlir na fyddai gweithgareddau'r safle yn cael effaith niweidiol sylweddol ychwanegol ar fwynderau'r tai yn y cyffiniau. Teimlir felly na fydd y defnydd bwriadedig yn creu mwy o sŵn yn sylweddol fwy na'r gweithgareddau a'r defnydd presennol yn yr ardal. Ni ystyrir y bydd y bwriad yn cael effaith niweidiol sylweddol ar drigolion cyfagos ac felly ni ystyrir bod y bwriad yn groes i Bolisi PCYFF 2 CDLI.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.6 Mae'r bwriad yn golygu sefydlu maes carafanau teithiol yng nghefn gwlad. Gwasanaethir y safle gan fynedfa bresennol a noder bod yr ymgeisydd wedi cynnal gwelliannau i'r fynedfa eisoes. Derbyniwyd sylwadau gan yr Uned Drafnidiaeth yn datgan bod adwy i'r cau o fewn hanner can medr o'r gyffordd gyda'r A497 ac felly hwylus i drafnidiaeth. Tydi dyluniad y gyffordd bresennol ddim o'r safon orau, gyda'r gweledd i'r gorllewin (cyfeiriad Nefyn) wedi'i gyfyngu'n rhannol gan yr eiddo Gefail y Bont ac yn rhannol gan wrych trwchus, fodd bynnag mae gwyrriad y ffordd dros dro yn golygu fod mesurau rheoli trafndiaeth mewn lle, sy'n gwella'r symudiadau trwy'r gyffordd yma. Yn ogystal i'r uchod 'rhoddwyd hawl cynllunio yn ddiweddar ar gyfer codi pont newydd gerllaw Pont Bodfal, a fyddai yn wyro'r ffordd sirol A497 ymhellach o Gefail y Bont gan safoni dyluniad y gyffordd a gwella'r lleiniau gweledd naill ochr. Yn sgil y gwaith hynny, a'r angen i gadw'r mesurau rheoli traffig dros dro mewn lle nes cwblhau'r cynllun pont newydd, nid oes gwrthwynebiad i'r maes carafanau bwriadedig ac fe ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda pholisi TRA 4.
- 5.7 Gan nodi sylwadau'r Uned Drafnidiaeth, noder hefyd bod gweledd presennol o'r fynedfa i'r dwyrain yn is safonol ac er byddai modd ei gwella drwy dorri'r gwrych, mae'n debygol y byddai hynny yn agor y safle allan er niwed i gymeriad yr ardal. Teimlir felly nad oes modd cyfarfod gofynion Trafndiaeth heb greu datblygiad mwy amlwg yn y tirlun yn groes i bolisi TWR5 a PCYFF3.

Bioamrywiaeth:

- 5.8 Derbyniwyd sylwadau gan Uned Bioamrywiaeth yn datgan bod y safle arfaethedig yn gorwedd oddi fewn Safle Bywyd Gwyllt Gefail y Bont, ac o'r herwydd y byddai angen i'r ymgeisydd darparu 'Preliminary Ecological Assessment' er mwyn rhoddi ystyriaeth lawn i effaith y bwriad ar bioamrywiaeth y safle. Cyflwynwyd y cais i'r Cyngor heb asesiad ecolegol ac ni ofynnwyd i'r ymgeisydd baratoi a chyflwyno datganiad o'r fath oherwydd na fyddai yn newid barn y Gwasanaeth Cynllunio bod y bwriad yn annerbyniol yn nhermau cynllunio. Noder hefyd, yn ystod archwilio'r safle bod gwaith lefelu tir yn cymryd lle ar yr eiddo o fewn y safle bywyd gwyllt ac er ei bod yn

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 21/03/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

ymddangos ar y pryd nad oedd yn amharu ar ardal y bwriad, 'roedd yn ymddangos bod sgil effaith y gwaith yn effeithio ar safle y cais. Derbyniwyd sylwadau Uned Bioamrywiaeth ar adroddiad ecolegol a dderbyniwyd gan yr ymgeisydd ac oedd yn datgan eu bod yn fodlon gyda'r adroddiad ac ddim yn argymhell archwiliad pellach.

- 5.9 Mae Polisi AMG6 yn gwrthod cynigion a fyddai yn cael effaith niweidiol ar safleoedd bywyd gwyllt oni bai fod modd profi fod yna angen gorbwysol cymdeithasol, amgylcheddol a/neu economaidd ar gyfer y datblygiad, ac nad oes yna safle neillog addas a fyddai yn osgoi cael effaith negyddol ar safleoedd o werth cadwraethol. Yn seiliedig ar ganlyniadau'r adroddiad Ecolegol a sylwadau cadarnhaol yr Uned bioamrywiaeth ni ystyrir bod y bwriad bellach yn groes i bolisi PS19 a AMG6 CDLI.
- 5.10 Derbyniwyd sylwadau cychwynnol gan yr Uned Coed yn datgan bod y safle wedi ei amgylchynu a choed a bod y cynllun yn dangos y bwriedir gosod lleiniau'r carafanau oddi fewn be fyddai'n cael eu hystyried fel Ardal Diogelu Gwreiddiau (Root Protection Zone). Hefyd, nid yw'n glir os oes bwriad rhoi ryw fath o lecynnau caled ble lleolir y carafanau felly gofynnir am eglurhad o hyn a chynllun yn dangos RPZ y coed ag asesiad o'i gyflwr yn unol â safon BS5837/2012. Derbyniwyd cynllun safle diwygiedig yn dangos gosod y carafanau ymhellach oddi wrth y coed ac adroddiad coed manwl. 'Roedd Swyddog Coed yn hapus gyda'r manylion ychwanegol ac yn cydnabod bod y wybodaeth newydd a gyflwynwyd yn gwneud ymdrech i leihau yr effaith ar y safle. Ni ystyrir felly fod y bwriad yn gores i AMG 5 na PCYFF 4.

Tir amaethyddol

- 5.11 Datgan yr Uned Polisi bod rhan helaeth o'r tir wedi ei gydnabod fel tir gradd 2 yn y Dosbarthiad Tir Amaethyddol (ALC). Mae paragraff 3.58 Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, Chwefror 2021) yn datgan:

“Tir amaethyddol o radd 1, 2 a 3a yn y Dosbarthiad Tir Amaethyddol (ALC)16 yw'r tir amaethyddol gorau a mwyaf amlbwrpas, a dylid ei warchod fel adnodd y mae terfyn iddo ar gyfer y dyfodol.”

- 5.12 Mae paragraff 3.59 PCC yn ategu:

“Wrth ystyried y drefn chwilio ac ym mholisiâu'r cynllun datblygu a'r penderfyniadau rheoli datblygu, dylid rhoi cryn bwys ar ddiogelu tir o'r fath rhag ei ddatblygu, oherwydd ei bwysigrwydd arbennig. Ni ddylid datblygu tir o raddau 1, 2 a 3a, onid oes angen sy'n drech na dim arall am y datblygiad, ac os nad oes tir a ddefnyddiwyd o'r blaen neu dir o raddau amaethyddol is ar gael, neu os oes gan y tir o radd amaethyddol is werth amgylcheddol a gydnabyddir drwy ddynodiad tirwedd, bywyd gwyllt, hanesyddol neu archeolegol, a bod hynny'n drech na'r ystyriaethau amaethyddol. Os oes angen datblygu tir o raddau 1, 2 neu 3a, a bod dewis rhwng safleoedd o wahanol raddau, dylid cyfeirio'r datblygiad at y tir o'r radd isaf.”

- 5.13 Mae'r angen i amddiffyn y tir amaethyddol gorau yn cael ei amlygu ym mholisi strategol PS 6: Lliniaru effeithiau newid hinsawdd, sy'n datgan y caniateir cynigion dim ond pan ellir dangos gyda thystiolaeth briodol eu bod wedi rhoi ystyriaeth lawn ac wedi ymateb yn briodol i gyfres o bwyntiau gan gynnwys:

“Diogelu tir amaethyddol gorau a mwyaf amlbwrpas, hyrwyddo rhandiroedd, cefnogi

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 21/03/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

cyfleoedd i gynhyrchu bwyd yn lleol ac amaethu lleol er mwyn lleihau cyfraniad yr ardal i filltiroedd bwyd (pwynt 6)”

- 5.14 Noder bod y bwriad yn golygu datblygu'r safle fel maes carafanau teithiol. Sylweddolir bod yr ymgeisydd wedi datgan nad oes bwriad adeiladu ffordd mynediad (trac) ar gyfer yr unedau, fodd bynnag ni fyddai yn afresymol ystyried y byddai datblygiad o'r fath yn cymryd lle yn y dyfodol. Mae defnydd o'r safle fel maes carafanau, pe'i caniateir, yn debygol o fod yn barhaol ac o'r herwydd byddai yn arwain at golli rhywfaint o dir amaethyddol i ddefnydd neillog. Fodd bynnag, er nad yw'r bwriad yn cyfarfod gofynion y Polisiau uchod, teimlir na fyddai colli 0.75 ha o dir amaethyddol fel yn yr achos yma yn ddigon sylweddol i wrthod y cais.

6. Casgliadau:

- 6.1 O ystyried yr uchod ac wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol gan gynnwys polisiau a chanllawiau lleol a chenedlaethol yn ogystal â sylwadau a dderbyniwyd, credir na fyddai'r bwriad yn dderbyniol ar sail y materion fel y nodir yn yr adroddiad.

7. Argymhelliad: Gwrthod.

1. Byddai'r bwriad, oherwydd ei leoliad, gosodiad a gwedd yn y dirwedd yn sefyll fel nodwedd amlwg ac ymwithiol o fewn cefn gwlad gan gael effaith niweidiol ar y dirwedd a mwynderau gweledol yr ardal wledig. Mae'r bwriad felly yn groes i Bolisi PS19, PCYFF1, PCYFF2, PCYFF3 a TWR5 o fewn Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, Chanllaw Cynllunio Atodol: Llety Gwyliau, Cyngor Gwynedd.

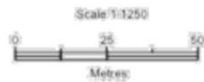


Reproduction in whole or in parts prohibited without the prior permission of Ordnance Survey.

Ordnance Survey and the OS Symbols are registered trademarks and OS MasterMap is a trademark of Ordnance Survey, the national mapping agency of Great Britain.

The representation of a road track or path is no evidence of a right of way.

The representation of features as lines is no evidence of a property boundary.



Supplied by Getmapping
Centre coordinates: 234473, 336407
OS License Number: 10003848

Tud. 136

Cefn Bryn, 24 Stryd Fawr, Criccieth LL52 0BT

Tel: 0770 925 8926
ebost: gwym@ty-newydd.com

www.ty-newydd.com

Ty - Newydd

Dylunio a rheolaeth project
Design & project management

1786/ 01

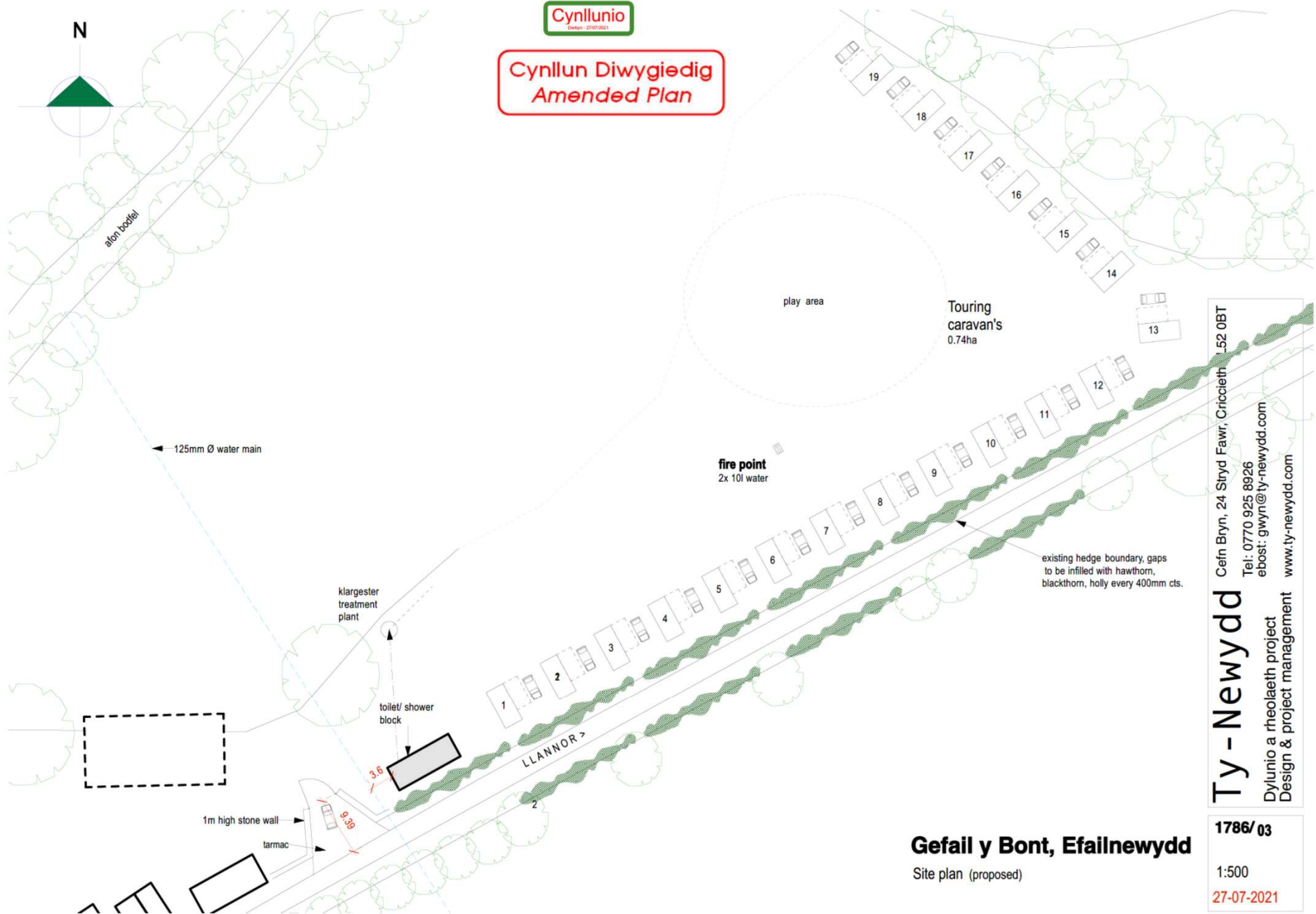
1:1250

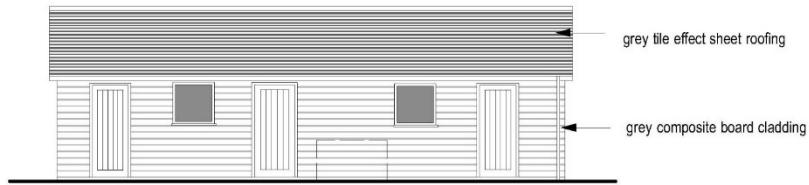
25-06-2021

Gefail y Bont, Efailnewydd

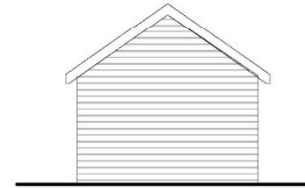
Location plan

Tud. 137

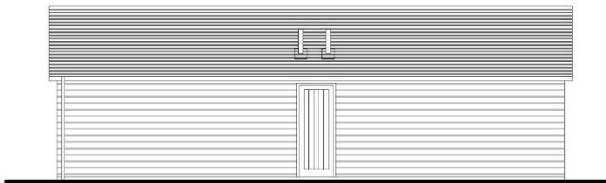




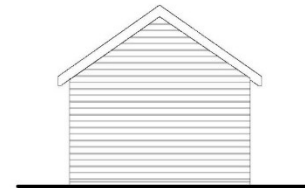
North West



South West



South East



North East

Gefail y Bont, Efailnewydd

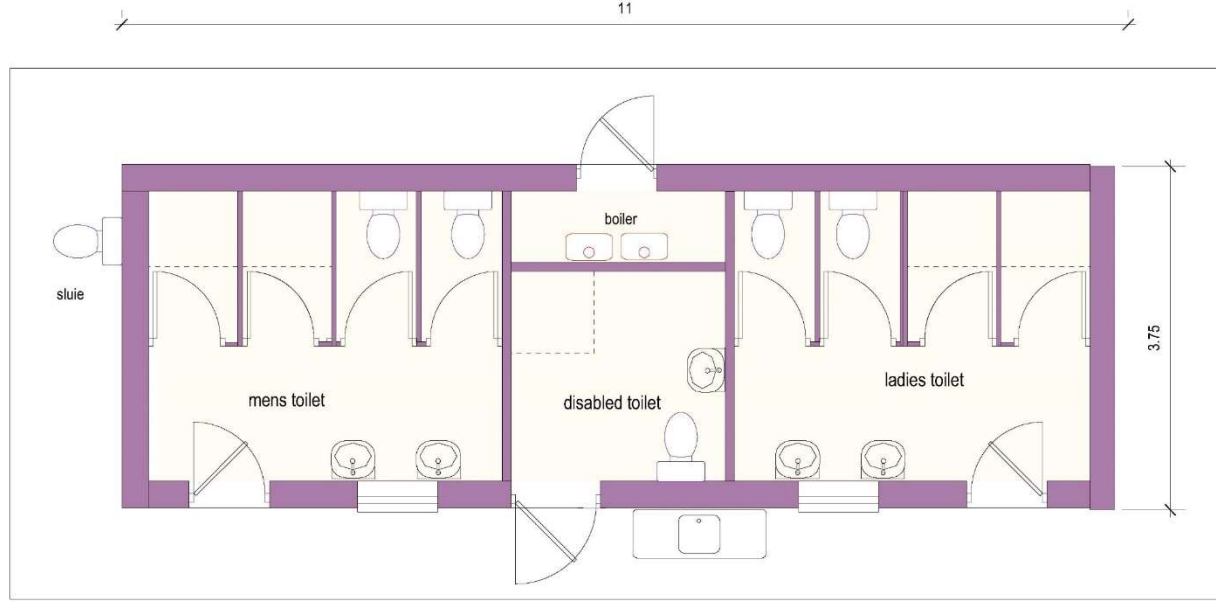
Toilet block elevations

Ty - Newydd
Dylunio a rheolaeth project
Design & project management
Cefn Bryn, 24 Stryd Fawr, Criccieth LL52 0BT
Tel: 0770 925 8926
ebost: gwyn@ty-newydd.com
www.ty-newydd.com

1786/05

1:100

25-06-2021



Gefail y Bont, Efailnewydd

toilet block plan

Cefn Bryn, 24 Stryd Fawr, Criccieth LL52 0BT

Tel: 0770 925 8926

ebost: gwyn@ty-newydd.com

www.ty-newydd.com

Ty - Newydd

Dylunio a rheolaeth project
Design & project management

1786/ 04

1:50

25-06-2021

Tud. 140



Tud. 141





Tud. 143





Tud. 144





Tud. 146



Tud. 147

Tud. 148



Tud. 149





Tud. 151



Eitem 5.8

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 21/03/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Rhif: 8

Cais Rhif: C21/0668/43/LL

Dyddiad 09/07/2021

Cofrestru:

Math y Cais: Llawn

Cymuned: Pistyll

Ward: Llanaelhaearn

Bwriad: Adeiladu tŷ fforddiadwy

**Lleoliad: Tir Ger Uwch Y Don, Bwlch Gwynt, Pistyll, Pwllheli, LL53
6LP**

**Crynodeb o'r
Argymhelliad: GWRTHOD**

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 21/03/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

1. Disgrifiad:

- 1.1 Gohiriwyd y cais gan y Pwyllgor Cynllunio a gynhaliwyd ar y 13 Rhagfyr 2021 er mwyn derbyn rhagor o wybodaeth gan yr ymgeiswyr. Gofynnwyd i'r ymgeiswyr brofi eu hangen am dŷ fforddiadwy a derbyniwyd gwybodaeth ariannol, Gwerthusiad Llyfr Coch a Phrisiad ar gyfer eu tŷ presennol. Derbyniwyd Cynllun Diwygiedig hefyd yn newid gosodiad y tŷ, cwtogi maint y llain a newid triniaeth y ffiniau yn ogystal â Adroddiad Ecolegol gan fod y tir wedi ei adnabod fel Safle Bywyd Gwyllt.
- 1.2 Cais llawn yw hwn ar gyfer adeiladu tŷ fforddiadwy (4 ystafell wely) ar dir ger Uwch y Dôn, Pistyll. Tŷ o ddyluniad deulawr gromen ydyw yn cynnwys cegin/ystafell fwyta, ystafell fyw, ystafell aml bwrpas/toiled ac un ystafell wely llawr daear a thair ystafell wely, swyddfa ac ystafell ymolchi llawr cyntaf. Byddai'r tŷ wedi ei orffen gyda tho llechi, paneli solar a muriau rendr. Bwriedir addasu giât mynediad amaethyddol bresennol i gael mynediad i'r llain, gyda lle parcio a throi o fewn y safle. Yn fewnol, mae'r tŷ yn mesur oddeutu 9 metr o hyd wrth 7.8 metr o led. Cae amaethyddol ydyw'n bresennol ar lethr graddol gyda chlawdd eithin ar y terfyn blaen.
- 1.3 Pentref Clwstwr yw Pistyll ym Mapiau Gosodiad Cynllun Datblygu Lleol ac mae'r safle wedi ei leoli gyfochrog ac eiddo gromen Uwch y Don sydd wedi ei farcio'n goch ar y mapiau. Fe wasanaethir y safle gan ffordd sirol ddi-ddosbarth serth sy'n arwain o ganol y pentref. Mae safle o fewn dynodiad Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Llyn a Thirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llyn ac Ynys Enlli. Mae'r tir wedi cael ei adnabod fel Safle Bywyd Gwyllt Lleol Dolydd Pistyll.
- 1.4 Cyflwynir y cais i Pwyllgor Cynllunio 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 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

TRA 2 – Safonau parcio

TRA 4 – Rheoli ardrawiadau cludiant

PCYFF 1 – Ffiniau datblygu

PCYFF 2 – Meini prawf datblygu

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 21/03/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

PCYFF 3 – Dylunio a siapio lle

PCYFF 4 – Dylunio a thirweddu

PCYFF 6 – Cadwraeth dŵr

PS 17 – Strategaeth aneddeoedd

TAI 6 – Tai mewn clystyrau

PS 18 – Tai fforddiadwy

TAI 15 – Trothwy tai fforddiadwy a'u dosbarthiad

PS 19 – Gwarchod a lle bo'n berthnasol gwella'r amgylchedd naturiol

AMG 1 – Cynlluniau rheolaeth ardaloedd o harddwch naturiol eithriadol

AMG 5 – Cadwraeth Bioamrywiaeth leol

AMG 6: Gwarchod safleoedd o arwyddocâd rhanbarthol neu leol

PS 20 – Diogelu a lle bo'n berthnasol wella asedau treftadaeth

AT 1 – Ardaloedd cadwraeth, safleoedd treftadaeth y byd a thirweddau, parciau a gerddi hanesyddol cofrestredig

Canllaw Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy (Ebrill 2019)

Canllaw Cynllunio Atodol Tai Newydd mewn Pentrefi Gwledig

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11, Chwefror 2021)

Cymru'r Dyfodol: y Cynllun Cenedlaethol 2040

Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy (2006)

Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 6: Cynllunio ar gyfer cymunedau gwledig cynaliadwy (2010)

Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 18: Trafnidiaeth (2007)

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

3.1 Dim hanes Cynllunio blaenorol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 21/03/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:

Ymateb i'r ail – ymgynghoriad

Cytunodd aelodau Cyngor Cymuned Pistyll ddatgan cefnogaeth i'r cais atodol.

Ymateb gwreiddiol

Dymuna aelodau Cyngor Cymuned Pistyll ymestyn eu cefnogaeth parthed y cais Cynllunio uchod fydd ger bron Bwyllgor Cynllunio ar Dachwedd 22in, 2021.

Yn ystod eu cyfarfod ar y 12ed o Hydref croesawodd yr aelodau'r wybodaeth bod teulu lleol gyda bwriad adeiladu tŷ fforddiadwy ar dir eu teulu ym Mhistyll.

Mae'r ymgeiswyr yn awyddus iawn i symud yn ôl i gynefin eu teulu, ond deallwn nad ydynt yn gymwys am dŷ fforddiadwy drwy gynllun Tai Teg oherwydd bod ganddynt dŷ eisoes.

Erfyniwn arnoch i ystyried bydd derbyn y cais hwn yn **cynyddu** stoc tai fforddiadwy o fewn ardal Pistyll a Nefyn gan y bydd eu tŷ presennol yn Nant y Felin yn mynd ar y farchnad gyda "Section" 157 arno, sef mond ar gael i drigolion Gwynedd, ac hefyd gyda elfen fforddiadwy arno i bobol leol allu prynu tŷ 4 ystafell wely am bris fforddiadwy a galluogi teuluoedd ifanc eraill aros yn ei bro. Deallwn hefyd fod y Cyngor yn ystyried prynu'r tŷ presennol yn ôl i stoc y Cyngor.

Uned Drafnidiaeth:

Heb eu derbyn.

Uned Bioamrywiaeth:

Sylwadau i'r ail ymgynghoriad

Mae adroddiad PEA wedi'i ddiweddarau wedi'i ddarparu i gefnogi'r cais.

Dylid amodi'r mesurau lliniaru a gwelliannau bioamrywiaeth a ganlyn sydd wedi'u nodi yn yr adroddiad PEA:

- Rhaid dilyn y cynllu rheoli Llysiau'r Dial (tudalen 35 - 37)
- Gan y bydd y gwaith ar safle Bywyd Gwyllt, rhaid rhoi cynllun rheoli ar waith ar gyfer rheoli'r safle yn y dyfodol ar dir yr eiddo (yn seiliedig ar adran 5.2.2 a 5.2.4 o'r adroddiad) – dylai hyn gynnwys gwella ac iawndal (adran 6) sy'n manylu ar rywogaethau coed sydd i'w plannu, lleoliad, cynnal a chadw'r plannu a manylion blychau ystlumod a'u lleoliad.
 - Bydd angen cadw at y wybodaeth a ddarperir yn atodiad "Ôl-ofal Plannu" a'i chynnwys yng nghynllun rheoli'r safle.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 21/03/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- Bydd angen cadw at y wybodaeth a ddarperir yn yr atodiad o dan "Gweithdrefn ar gyfer clirio llystyfiant/trawsleoli gwrychoedd/clawdd" a "Gweithdrefnau ar gyfer trawsleoli gwrychoedd" a bydd angen eu cyflawni ym mhresenoldeb ecolegydd sydd â chymwysterau addas.
- Gan y bydd angen sianelu ffos, bydd angen caniatâd dŵr cyffredin a bydd rhaid dilyn "gwaith GPP 5 a chynnal a chadw mewn dŵr neu'n agos ato" (adran 5.2.1 o'r adroddiad)
- Bydd angen cydymffurfio â'r dulliau y cyfeirir atynt o dan adran 5.2.6. (gan nodi pryd y gellir gwneud y gwaith, unrhyw ddulliau penodol a phresenoldeb ecolegydd) ar gyfer ymlusgiaid ac amffibiaid.
- Rhaid llunio cynllun goleuo yn dilyn y cyngor o dan 5.2.7
- Dylid dilyn pob pwynt yn adran 7 o'r PEA (er nodwch, os gwelwch yn dda, ers i'r adroddiad gael ei ddiweddarau, nad oes yr un o rifau'r adran yn cyfateb).

Sylwadau gwreiddiol

Mae safle'r datblygiad arfaethedig yn gorwedd oddi fewn Safle Bywyd Gwyllt Dolydd Pistyll Meadows. Fel canlyniad, mi fydd angen i'r ymgeisydd ddarparu Preliminary Ecological Assessment.

Uned AHNE:

Ymateb ail ymgynghoriad

Mae'r addasiadau sydd wedi eu gwneud i'r terfynau, yr adwy a'r tirlunio ychwanegol yn ateb y pryderon o ran yr effaith ar yr AHNE.

Ymateb gwreiddiol

Lleolir y safle dan sylw ar gyrion pentref gwledig Pistyll ac yn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE). Tir amaethyddol yw'r safle ar hyn o bryd ac mae'r safle yn eithaf amlwg ar ymyl lôn wledig sy'n arwain o Bistyll i gyfeiriad Pentreuchaf. Mae tŷ arall gerllaw sef Uwch y Don.

Mae Polisi CP6 yng Nghynllun Rheoli'r AHNE yn gefnogol i'r ddarpariaeth o dai fforddiadwy i gwrdd â gwir angen lleol lle bo cynlluniau, dyluniadau a defnyddiau yn gweddu i amgylchedd yr AHNE.

Tŷ dormer o ddyluniad eithaf syml sydd dan ystyriaeth, yn debyg i dai eraill diweddar yn ardal Pistyll. Byddai rhai newidiadau bychan yn gymorth i'r datblygiad weddu i'r lleoliad yn yr AHNE a chyfrannu at gynnal bywyd gwyllt lleol. Y newidiadau a awgrymir yw cadw y clawdd pridd presennol fel terfyn rhwng y safle a'r lôn, creu mynedfa addas i leoliad gwledig (wal garreg neu glawdd) a chodi clawdd bychan a chyflwyno tirlunio ar hyd y terfynau.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 21/03/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Uned Draenio Tir
(Ymgynghoriaeth Gwynedd):

GWYBODAETH: Mae'n ymddangos fod cwrs dŵr yn rhedeg ar hyd ffin y safle arfaethedig a fod bwriad gan y datblygwr i osod y ffos yma mewn cylfat fel rhan o'r datblygiad. Bydd angen Caniatâd Cwrs Dŵr Cyffredin gan yr uned hon cyn gwneud hyn - dylid cysylltu â FCRMU@gwynedd.llyw.cymru i gael cyngor pellach. Mae ein polisi yn caniatáu cylfatio cwrs dŵr ar gyfer creu mynediad newydd yn unig a bydd disgwyl i'r datblygwr gadw y ffos yn agored drwy weddill y safle.

Ers y 7fed Ionawr 2019, mae angen systemau draenio cynaliadwy (SDC) i reoli dŵr wyneb ar gyfer pob datblygiad newydd o fwy nac 1 tŷ neu lle mae'r arwynebedd adeiladu gydag oblygiadau draenio yn 100m2 neu fwy. Rhaid i systemau draenio fod wedi eu dylunio a'u hadeiladu yn unol â safonau gofynnol ar gyfer draenio cynaliadwy a gyhoeddwyd gan Weinidogion Cymru.

Rhaid i'r systemau hyn gael eu cymeradwyo gan Gyngor Gwynedd yn ei rôl fel Corff Cymeradwyo SDC (CCS) cyn y bydd gwaith adeiladu'n dechrau.

Oherwydd maint a natur y datblygiad mae posib bydd angen darparu cais i'r Corff Cymeradwy SDS i'w gymeradwyo cyn dechrau'r gwaith adeiladu. Does dim manylion draenio wedi eu cyflwyno hyd yma a nes y gwneir cais i'r CCS nid oes sicrwydd y byddai'r cynllun y safle yn galluogi cydymffurfiaeth â'r gyfres lawn o safonau SDC cenedlaethol. Argymhellir ymgynghoriad cynnar gyda'r CCS.

<https://www.gwynedd.llyw.cymru/cy/Trigolion/Cynllunio-a-rheolaeth-adeiladu/Cynllunio/System-Draenio-Cynaliadwy.aspx>

Uned Strategol Tai:

Heb eu derbyn.

Dŵr Cymru:

Cyfeiriwn at eich ymgynghoriad cynllunio ynghylch y safle uchod, ac fe allwn ddarparu'r sylwadau a ganlyn mewn perthynas â'r datblygiad arfaethedig.

Nid oes unrhyw system garthffosiaeth breifat yng nghyffiniau safle'r cais ac felly bydd angen i'r datblygiad arfaethedig ddarparu cyfleusterau amgen derbyniol ar gyfer gwaredu carthion. Serch hynny, cydnabyddir fod y 'Cynllun Safle Arfaethedig' (Darlun 2105-gj002) yn cyfeirio at lwybr draen 100mm newydd i gysylltu i brif garthffos oddi ar y safle a gallwn gadarnhau bod system garthffosiaeth gyhoeddus wedi'i lleoli ymhellach i'r gogledd o'r safle.

Felly, os byddwch yn rhoi caniatâd cynllunio i'r datblygiad uchod, gofynnwn bod yr Amoda a'r Nodiadau Cynghori a ganlyn yn cael eu cynnwys gyda'r caniatâd i sicrhau na wneir unrhyw niwed i drigolion

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 21/03/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

presennol neu'r amgylchedd nac i asedau Dŵr Cymru:

Amod Ni chaniateir cysylltu unrhyw ddŵr wyneb a/neu ddraenio o'r tir yn uniongyrchol nac yn anuniongyrchol i'r rhwydwaith carthffosiaeth cyhoeddus. **Rheswm:** Er atal y system garthffosiaeth gyhoeddus rhag gorlwytho'n hydrolig, er mwyn amddiffyn iechyd a diogelwch trigolion ac i sicrhau na wneir niwed i'r amgylchedd.

Cyfoeth Naturiol Cymru:

Nid oes gennym gwrthwynebiad i'r cais, a gennym y sylwadau â ganlyn:

Rhywogaethau a Warchodir: Nodwn fod yr adroddiad ecolegol a gyflwynwyd i gefnogi'r cais uchod (B Moseley BSc Hons (PIEMA) Ecology Report 14/01/2022) wedi nodi nad oedd rhywogaethau a warchodir gan Ewrop yn defnyddio safle'r cais. Felly, nid oes gennym unrhyw sylwadau rhywogaethau pellach i'w gwneud ar y cais fel y'i cyflwynwyd.

Tirwedd Warchodedig: Mae'r safle datblygu o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE) Llŷn lle mai'r prif amcan yw gwarchod a gwella harddwch naturiol. Mae CNC o'r farn na fydd y cynnig yn effeithio ar ddiben yr AHNE, ond gallai fod ystyriaethau lleol. Felly, rydym yn cynghori y cynhelir trafodaethau gydag arbenigwr tirwedd yr awdurdod lleol.

Safleoedd Gwarchodedig O'r wybodaeth a ddarparwyd, mae CNC o'r farn y gallai'r cynigion effeithio ar Ardal Cadwraeth Arbennig (ACA) Pen Llyn / Seacliffs Llyn, a Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig (SoDdGA) Phorth Dinllaen i Porth Pistyll. Mae'r cais wedi'i leoli o fewn 270 metr i'r ACA a SoDdGA.

Mae CNC wedi nodi llwybrau effaith llygredd posibl i nodweddion y safle hwn. Efallai na fydd y llwybr hwn yn arwain at effaith andwyol os yw'r datblygwr yn cadw at ganllawiau atal llygredd.

Nid oes unrhyw asesiad o effaith sylweddol debygol o dan Reoliad 63 o Reoliadau Gwarchod Cynefinoedd a Rhywogaethau 2017 wedi'i gynnal gan eich awdurdod neu nid yw wedi'i anfon at CNC i'w ystyried. Os byddwch yn dod i'r casgliad bod y datblygiad arfaethedig yn debygol o gael effaith sylweddol ar y safle Ewropeaidd, edrychwn ymlaen at gael ein hailymgyngori. Yn absenoldeb yr asesiad hwn, ni all CNC gynnig sicrwydd na fyddai'r cynigion yn arwain at effaith andwyol ar SAC.

Gan ddarparu'r llwybrau effaith y cyfeirir atynt uchod ar gyfer yr ACA, mae CNC o'r farn y bydd nodweddion y SoDdGA hefyd yn cael eu diogelu'n ddigonol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 21/03/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Ymgynghoriad Cyhoeddus:

Rhodddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben. Ni dderbyniwyd gwrthwynebiad i'r bwriad ond derbyniwyd nifer o ohebiaeth yn cefnogi'r cais ar sail:

- Cefnogi teulu ifanc lleol sy'n dymuno adeiladu cartref newydd-ymgeisydd yn enedigol o Pistyll.
- Safle yn leoliad addas i bwrpas polisi.
- Dim un corff cyhoeddus yn gwrthwynebu'r cais
- Adeiladu ar dir Fferm y teulu – Dymuno bod yn agosach i helpu ar y Fferm, Tad yr ymgeisydd yn agos i oed ymddeol, safle o fewn cerdded i'r fferm, ymgeisydd a'i feibion yn gallu parhau a'r traddodiad teuluol o ffermio.
- Tai Teg: Aseiad wedi methu, nid oherwydd cyflog ond gan bod ganddo dŷ addas ac angen gwerthu ei dŷ gyntaf. Nid yw Tai Teg yn ystyried faint mae gwerth eiddo wedi codi yn y ddwy flynedd diwethaf o gymharu â chyflogau'r ardal.
- Tŷ presennol yr ymgeisydd yn hen dŷ Cyngor gyda Amod 157 sy'n cyfyngu gwerthiant i berson o Wynedd. Cyngor Tref Nefyn a sawl un yn cefnogi y byddai'r bwriad yn rhyddhau tŷ lleol yn yr ardal Nefyn ble mae wir ei angen.
- Prisiau Tai 4 llofft yn Nefyn dros £400,000 ar hyn o bryd – angen sicrhau tai i bobl ifanc lleol yn hanfodol i Gymunedau mewn lle ble mai Tai Haf yn tyfu.
- Tŷ presennol yr ymgeisydd bellach yn anaddas i'w anghenion teuluol, cegin ac ystafelloedd bychan, problemau sŵn, traffig a pharcio.
- Angen gofod pwrpasol/ swyddfa i'w waith yr ymgeisydd sy'n Rhaglennwr/Dadansoddwr Technoleg Gwybodaeth-cyrraedd anghenion Iechyd a diogelwch, cyfrinachedd a diogelu data. Nid oes gofod o'r fath yn y tŷ presennol.
- Amcanion Tai Teg yn cael effaith i'r gwrthwyneb i'r bwriad gwreiddiol o gartrefu cymunedau eu hunain
- Pwysig fod y plant yn gallu aros yn yr un ysgol o ran sefydlogrwydd.
- Iechyd meddwl y teulu yn dioddef oherwydd problemau gwrthgymdeithasol.
- Pistyll yn troi yn bentref gwyliau gyda datblygiadau diweddar fel Natural Retreats, Fferm Pistyll a Phlas Pistyll a Chapel Bethania, felly pwysig cartrefu teuluoedd ifanc i barhad y gymuned.
- Er gwaethaf y polisiâu- mae hon yn sefyllfa unigryw.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 21/03/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae Pistyll wedi ei ddynodi yn bentref Clwstwr yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, felly'r polisi tai perthnasol yn yr achos yma yw Polisi TAI 6 *Tai mewn Clystyrau*. Dim ond tai fforddiadwy a ganiateir mewn pentrefi clwstwr a hynny ar safleoedd addas gyfochrog ac adeiladau sydd wedi eu lliwio yn goch ar y Mapiau Mewnosod ac yn ddibynnol ar gydymffurfio gyda'r holl feini prawf y polisi.

5.2 Gohiriwyd y cais gan y Pwyllgor Cynllunio blaenorol 13 Rhagfyr 2021, er rhoddi cyfle i'r ymgeisydd gyflwyno rhagor o wybodaeth, gan bod amheuaeth os yw'r ymgeisydd mewn gwir angen fforddiadwy. Gofynnwyd iddynt gadarnhau pam na ellir ymestyn yr eiddo presennol i gwrdd a'u anghenion, i egluro faint o ecwiti fyddai'n debygol o gael ei ryddhau o werthu'r tŷ a gofyn iddynt gwtogi maint y llain. Derbyniwyd gwybodaeth ychwanegol yn cynnwys mwy o eglurhad o ran eu hangen, prisiad ar gyfer y tŷ presennol ac ecwiti tebygol, Gwerthusiad Llyfr Coch ar gyfer y tŷ arfaethedig, Cynllun diwygiedig yn diwygio gosodiad, maint a thriniaeth ffiniau y llain ac Adroddiad Ecolegol hefyd. Cymerwyd y camau perthnasol i ymgynghori a'r cyrff perthnasol ar y wybodaeth newydd ddaeth i law. Fe werthfawrogwch fod cynnwys y manylion ariannol yn sensitif a chyfrinachol na ellir eu cynnwys yn yr adroddiad.

5.3 Rhaid felly ail asesu'r cynnig o ran cydymffurfiaeth a pholisi TAI 6 ar sail y wybodaeth newydd sydd i law.

5.4 **Maen prawf 1 – Mae'r angen am dŷ fforddiadwy ar gyfer angen lleol (yn unol â'r Rhestr Termau) wedi'i brofi.**

Diffinnir angen lleol ar gyfer clystyrau fel pobl mewn angen tŷ fforddiadwy sydd wedi byw o fewn y clwstwr neu'r ardal wledig o gwmpas am 5 mlynedd neu fwy yn olynol, un ai yn union cyn cyflwyno cais neu yn y gorffennol.

Mae'r Datganiad Personol ar y cais yn manylu ar sefyllfa deuluol yr ymgeiswyr, gan nodi eu bod yn gwpl ifanc lleol gyda thri o blant 9, 5 a 3 oed felly yn gofyn am gartref 4 ystafell wely. Mae'r cwpl eisoes yn berchen ar gyn dŷ Cyngor yn Nefyn sy'n destun amod 157, ac yn ôl y datganiad wedi mynd rhy fychan i'w anghenion. Maent felly yn gofyn am gael adeiladu tŷ yn ardal enedigol yr ymgeisydd ym Mhistyll ar dir fferm deuluol. Mae hefyd yn dymuno bod yn agosach i'r fferm deuluol i allu helpu ei dad sy'n nesáu at oed ymddeol efo'r gwaith fferm. Rhaid bod yn glir nad cais am dŷ amaethyddol yw hwn, nac angen amaethyddol wedi ei brofi.

5.5 Tra nad oes amheuaeth bod yr ymgeisydd yn cydymffurfio yn rhannol a maen prawf 1 yn yr ystyr ei fod yn berson lleol, nid yw hynny yn ei hun yn ddigonol i brofi angen. Gan fod yr ymgeisydd eisoes yn berchen ar dŷ yn Nefyn, mae angen i'r Gwasanaeth Cynllunio fod yn gwbl foddol bod yr aelwyd hon mewn gwirioneddol angen am dŷ arall ar y sail nad yw'r tŷ presennol yn dderbyniol ac yn addas i gwrdd â'u hanghenion yn rhesymol. Ochr-yn-ochr â hyn, os yn foddol bod angen o'r fath yn bodoli bydd yn rhaid sicrhau nad oes modd iddynt sicrhau unrhyw eiddo addas ar y farchnad agored yn lleol. Derbyniwyd gwybodaeth ychwanegol gynhwysfawr gan yr ymgeisydd yn dilyn y Pwyllgor diwethaf yn cadarnhau mai 103m² yw maint eu tŷ presennol ac ei fod wedi ei ymestyn yn ddiweddar. Er hynny, mae'n pwysleisio fod eu cegin a'u gardd yn rhy fach, nad oes swyddfa addas i'w waith fel rhaglennwr dadansoddwr, fod problemau parcio a materion gwrthgymdeithasol oll yn ffactorau pam bod eu tŷ presennol yn anaddas ac eu bod angen y tŷ arfaethedig. Cyflwynwyd manylion hefyd o esiamplau o dai 4 llofft presennol sydd ar y farchnad yng nghyffiniau Nefyn a Pistyll, sy'n amrywio o £350,000 - £475,000 gan bwysleisio na fyddai'n gallu fforddio'r tai hyn.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 21/03/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Ymgynghorwyd gyda Tai Teg ar y wybodaeth newydd, yn cynnwys y wybodaeth ariannol am brisiad y tŷ presennol ac ecwiti a bu rhaid i'r ymgeisydd ail gyflwyno cais iddynt. Derbyniwyd copi o ymateb Tai Teg gan yr ymgeisydd yn cadarnhau eu bod wedi asesu'r cais yn erbyn eu meini prawf, ond gan eu bod mewn eiddo addas ar gyfer maint y teulu, yn fforddiadwy a nad oes unrhyw anghenion penodol ganddynt eu bod yn gwrthod y cais. Tra'n gwerthfawrogi sefyllfa'r ymgeisydd, ar sail y wybodaeth newydd sydd i law a chanlyniadau asesiad diweddaraf Tai Teg, nid yw'r ymgeisydd wedi profi mewn angen am dŷ fforddiadwy. Rhaid cofio fel eithriad i bolisi y caniateir tai newydd yng nghefn gwlad yn unig, sydd ddim ond i fod i gael eu caniatáu fel yr opsiwn olaf. Gan nad yw'r ymgeisydd wedi ei profi mewn angen am dŷ fforddiadwy, nid yw'r cais yn gyrraedd gofynion maen prawf 1 y polisi.

5.6 Maen prawf 2 – Mae'r safle yn safle mewn-lenwi rhwng adeiladau sydd wedi'u lliwio ar y Map Mewnosod perthnasol, neu mae'n safle sydd union gyferbyn â chwrtil adeilad lliw

Mae'r llain dan sylw wedi ei leoli gyfochrog ac adeilad sydd wedi ei farcio'n goch ar y Mapiau Mewnosod ac yn agos i ganol cnewyllyn pentref clwstwr Pistyll. Pe byddai angen wedi ei brofi, credir fod y safle yn addas ar gyfer y datblygiad ac yn cydymffurfio a maen prawf 2.

5.7 Maen prawf 3 – Mae'r datblygiad ar raddfa sy'n gyson â chymeriad yr anheddle

Y cyflenwad tai dangosol ar gyfer bob clwstwr o fewn Gwynedd-Dwyfor yn ystod cyfnod y Cynllun (2011-26) yw 40 uned. Yn y cyfnod rhwng 2011-20, cwblhawyd cyfanswm o 8 uned ym mhob clwstwr a adnabuwyd o fewn Gwynedd-Dwyfor. Roedd safleoedd y banc tir ar hap ar gyfer yr aneddiadau hyn i gyd, h.y. safleoedd gyda chaniatâd cynllunio sy'n bodoli'n barod, ym mis Ebrill 2020, yn 4 uned. Golyga hyn bod lle o fewn y ddarpariaeth ddangosol ar gyfer y Clystyrau yng Ngwynedd-Dwyfor ar hyn o bryd. O ystyried y ffigyrau hyn byddai'n rhesymol derbyn y byddai datblygiad o un tŷ o raddfa sy'n gyson â chymeriad yr anheddle ac felly yn dderbyniol o safbwynt maen prawf 3. Yn ychwanegol tŷ gromen yw'r dyluniad, syn gyson a dyluniad y tŷ gyfochrog a thai yn y cyffiniau.

5.8 Maen prawf 4 – Ni fydd y cynnig yn creu nodwedd ymwthiol yng nghefn gwlad, ac ni fydd yn cyflwyno patrwm datblygu tameidiog, nac yn creu datblygiad rhuban sy'n groes i batrwm datblygu cyffredinol yr anheddle

Ni ystyrir y byddai'r bwriad yn groes i faen prawf 4 o bolisi TAI 6 gan na ystyrir y byddai datblygu'r safle yn creu nodwedd ymwthiol yng nghefn gwlad a byddai datblygu'r safle yma yn ymddangos fel dilyniant i'r patrwm cyffredinol o ddatblygiad a geir ym Mhystyll. Mae'r safle yn agos i gnewyllyn ganol pentref Pistyll a cheir un eiddo arall yn gymharol agos yn uwch i fyny a dros ffordd i'r lon, felly ni fyddai'r datblygiad yn ymddangos allan o le ar y safle dan sylw.

5.9 Maen prawf 5 - Mae maint yr eiddo yn adlewyrchu angen penodol am dŷ fforddiadwy yn nhermau maint y tŷ yn gyffredinol a nifer yr ystafelloedd gwely

Fel nodwyd eisoes, teulu o 5 sydd yma sef cwpl ifanc gyda bachgen 9 oed, merch 5 oed a mab 3 oed. Gofynnir felly am dŷ annedd 4 ystafell wely gyda llofftidd yr un i'r plant a swyddfa i'r ymgeisydd hefyd. Nid yw tabl Gofod Llwr Tybiedig Canllaw Cynllunio Atodol - Tai Fforddiadwy (Ebrill 2019) yn nodi maint penodol i uned 5 person 4 ystafell wely, ond fe ddisgwyliar i dŷ 6 person 4 ystafell wely fod oddeutu 110m mewn arwynebedd llawr mewnol. Atgoffir y Pwyllgor fod anghysondeb yng ngraddfa'r Cynlluniau argraffwyd yn wreiddiol, oedd yn golygu fod maint y tŷ a nodwyd yn yr adroddiad Pwyllgor 13 Rhagfyr 2021 yn anghywir ond fe gwiriwyd y camgymeriad yn y ffurflen ychwanegol a'u nodi ar y cynlluniau. Gellir cadarnhau

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 21/03/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

fod arwynebedd mewnol y llawr daear oddeutu 71m², gyda'r arwynebedd defnyddiol llawr cyntaf (sef y gofod sydd yn uwch na 1.5m) oddeutu 44m² yn gwneud cyfanswm mewnol o 115m², sydd ddim yn sylweddol fwy na'r maint argymhellir. Codwyd pryder am faint y llain yn flaenorol a cyflwynwyd cynlluniau diwygiedig 27 Ionawr 2022 yn newid gosodiad y tŷ yn agosach i'r ffordd a chulhau'r llain. Ystyrir fod cwtogi'r maint yn welliant i'r cynnig blaenorol.

- 5.10 Ers y Pwyllgor diwethaf, cyflwynwyd prisiad ar ffurf llyfr coch ar gyfer yr eiddo arfaethedig, sy'n datgan pris marchnad agored tebygol o £315,000. Gan fod y prisiad wedi ei wneud gan Syrffewr Siartredig gan ddefnyddio methodoleg Llyfr Coch RICS, rhaid derbyn felly fod sail y prisiad yn dderbyniol. Mae ystyriaeth wedi ei roi yn y prisiad i werthiannau cymharol yn yr ardal yn amrywio o £285,000 - £327,500 dros y 3 mlynedd diwethaf.
- 5.11 Mae rhan 3.3.5 o'r Canllaw Cynllunio Atodol 'Tai Fforddiadwy' yn nodi pris tybiedig uned fforddiadwy (ar sail y math o uned a gynigir ynghyd a'i leoliad). Mae'r Canllaw yn nodi fod hyn yn dangos pris disgwylidig unedau fforddiadwy canolraddol yn yr LSOAs unigol lle gwneir y cais, a bydd, yn fan cychwyn i'r ymgeisydd ac unrhyw drafodaethau gyda'r awdurdod cynllunio lleol. Yn seiliedig felly ar wybodaeth o'r Canllaw Cynllunio Atodol 'Tai Fforddiadwy' (rhan 3.3.5), nodir y pris dangosol canlynol ar gyfer tŷ unigol fforddiadwy (h.y. y math o uned a'i gynigir) ym Mhystyll (pris dangosol sydd yn sail i drafodaethau pellach o ran fforddiadwyedd unedau):

LSOA	Incwm Canolrif yr Aelwyd (2020)	3.5 Gwaith incwm aelwyd	10% lefel y blaendal i dŷ sengl*
Llanaelhaearn	£25,971	£90,899	£30,000

*Gwefan Zoopla: Cyfnod 5 mlynedd Chwefror 2017 – Chwefror 2022 (6 gwerthiant)

Felly: Pris tybiaethol tŷ sengl fforddiadwy ym Mhystyll: £90,899 + £30,000 = **£120,899**

- 5.12 Nid yw'r Uned Strategol Tai wedi ymateb i gadarnhau o ran fforddiadwyedd, beth fyddai'r canran disgownt tebygol fyddai'n rhesymol ar gyfer eiddo newydd sengl canolradd. Awgrymir y byddai angen disgownt o oddeutu 50% i ddod a'r pris yn fforddiadwy i £157,000 fyddai'n fforddiadwy ar gyfer eiddo canolradd. Mae pryder ynglŷn â prisiau tai yn cynyddu, a gall pris yr eiddo / tir gynyddu yn sylweddol yn y dyfodol i lefel lle gellir dadlau na fyddai'r eiddo yn fforddiadwy ta waeth y lefel disgownt, ac bydd posib derbyn cais i godi'r cytundeb 106. Nodir fod y Cynllun Datblygu Lleol ond yn cefnogi cynigion am unedau fforddiadwy ble gellir sicrhau eu bod yn aros yn fforddiadwy am byth. Mewn lleoliad uchel o'r fath gyda golygfeydd arfordirol all ddylanwadu ar bris y tŷ i'r dyfodol, ni ellir bod yn sicr y byddai'r tŷ yn parhau'n fforddiadwy i'r dyfodol. -

- 5.13 **Maen prawf 6 - Oherwydd y lleoliad gwledig mwy sensitif, rhaid i'r datblygiad ddefnyddio nodweddion naturiol y safle yn y ffordd orau bosib a chadw unrhyw nodweddion naturiol sy'n bresennol ar ymylon y safle neu ar ei ffin sy'n werth eu cadw**

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 21/03/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Clawdd pridd gydag eithin ar ei ben yw terfyn blaen presennol sy'n rhedeg gyda'r ffordd. Nid yw'r terfyn deheuol wedi ei ddiffinio i'r un graddau gyda llwyn eithin yma ac acw. Datganwyd pryder fod y cynlluniau gwreiddiol yn dangos bwriad i ddymchwel y clawdd blaen a chodi wal derfyn fel eiddo Uwch y Dôn yn ei le a gosod ffens ar weddill y ffiniau. Fe nodir bod Swyddog yr AHNE wedi awgrymu newidiadau cyn belled â'r terfynau, gan awgrymu cadw'r clawdd pridd presennol fel terfyn rhwng y safle a'r lôn, creu mynedfa addas i leoliad gwledig (wal garreg neu glawdd) a chodi clawdd bychan a chyflwyno tirlunio ar hyd y terfynau. Wedi tynnu sylw'r ymgeisydd at y pryderon, cyflwynwyd cynllun safle diwygiedig yn dilyn y Pwyllgor diwethaf yn cadw'r clawdd terfyn a chyflwyno tirlunio i weddill y terfynau. Mae'r newidiadau yn fwy ystyriol gan gadw a defnyddio nodweddion naturiol presennol a pharchu cymeriad gwledig y safle sensitif o fewn yr AHNE. Mae'r diwygiadau bellach yn bodloni gofynion maen prawf 6 y polisi.

5.14 Maen prawf 7 – Mae mecanwaith i gyfyngu meddiannaeth y tŷ yn y lle cyntaf ac am byth wedi hynny i'r rheini a chanddynt angen am dŷ fforddiadwy

Petai'r holl faterion yn dderbyniol byddai'n bosibl clymu'r annedd arfaethedig fel tŷ fforddiadwy drwy gytundeb 106. Fodd bynnag, mae polisi TAI 6 ynghyd a Pholisiau PS 17 a TAI 15 yn hyrwyddo tai fforddiadwy yn unig ar o fewn clystyrau fel Pistyll. Nid yn unig y dylai'r tai fod yn fforddiadwy i'r ymgeiswyr (perchennog cyntaf) ond dylai'r tai barhau'n fforddiadwy i unrhyw ddarpar brynwyr yn y dyfodol hefyd. Gan nad yw'r ymgeisydd wedi profi'n gymwys eu bod mewn angen am dŷ fforddiadwy, nid yw'r bwriad yn cydymffurfio a gofynion maen prawf 7 ychwaith.

5.15 Yn sgil yr uchod felly gwelir nad yw'r bwriad yma yn cwrdd gyda maen prawf 1 a 7 o Bolisi TAI 6 a'i fod hefyd yn groes i ofynion Polisi PS 17 a TAI 15.

Mwynderau gweledol

5.16 Tŷ o ddyluniad deulawr gromen sydd yma gyda tho llechi a phaneli solar a waliau rendr. Mae'n ddyluniad cymharol syml ac yn debyg o ran dyluniad i dai gromen eraill yng nghyffiniau'r safle. Ers y Pwyllgor diwethaf mae gosodiad y tŷ a maint y llain wedi newid. Mae'r tŷ wedi ei symud yn agosach at y ffordd, gan gynnig gwell dilyniant i'r linell datblygu Uwch y Don. Byddai prif wyneb y tŷ, gyda'r drws blaen wedi ei gyfeirio at y de gyda thalcen ochr y tŷ a ffenestr llawr cyntaf fawr yn wynebu'r ffordd, fel gosodiad eiddo Uwch y Dôn. Mae'r cae ar lethr felly byddai'r eiddo ar lefel uwch na'r cymydog. Fel sydd eisoes wedi ei nodi ystyrir fod maint y tŷ yn cael ei ystyried yn dderbyniol. Mae'r diwygiadau sydd wedi eu gwneud i gwtogi a chulhau'r llain ers y Pwyllgor diwethaf hefyd yn cael eu hystyried yn welliant ac yn fwy rhesymol i dŷ fforddiadwy. Fel y soniwyd eisoes, mae cadw'r clawdd terfyn a chyflwyno'r tirlunio i'r terfynau yn welliant gan fod yn fwy ystyriol o nodweddion cymeriad y cyffiniau a'i leoliad gwledig. Derbyniwyd ymateb gan y Swyddog AHNE i'r ail ymgynghoriad sy'n datgan fod yr addasiadau sydd wedi eu gwneud i'r terfynau, yr adwy a'r tirlunio ychwanegol yn ateb y pryderon o ran yr effaith ar yr AHNE. Cesglir felly y gallai tŷ fod yn dderbyniol ar y safle, heb achosi niwed arwyddocaol o ran mwynderau gweledol yr ardal nac effaith ar gymeriad yr AHNE a Thirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol ehangach. Mae'r bwriad felly yn cydymffurfio a gofynion polisiâu PCYFF 3, AMG 1 ac AT1 yn yr achos yma.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 21/03/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.17 Ceir tŷ annedd islaw i'r gogledd o'r safle, sef Uwch y Dôn ac un tŷ arall yn uwch i fyny a dros y ffordd i gyfeiriad y de orllewin, sef Yr Hen Ysgol. Mae gosodiad Yr Hen Ysgol oddeutu 30 metr i ffwrdd felly yn ddigon pell ac ar draws y ffordd i olygu na fyddai effaith sylweddol ar eu mwynderau. Byddai'r tŷ arfaethedig wedi ei osod ar lefel uwch nac Uwch y Dôn gyda'r cwrttil yn cyffwrdd ei derfyn. Ceir nifer o ffenestri ar gefn eiddo Uwch y Don a defnyddir y rhan cwrttil sy'n cyffwrdd y llain fel eu llecyn parcio. Dangosir dwy ffenestr llawr daear ac un ffenestr do (swyddfa) ar ochr gogleddol y tŷ fyddai'n wynebu'r eiddo yma, gyda phellter o oddeutu 18m yn cael ei ddangos yn y Cynllun Safle o wal ochr y bwriad i wal gefn Uwch y Dôn. Nid yw'r cynllun croestoriad a gyflwynwyd yn dangos perthynas lefelau'r tŷ arfaethedig gyda Uwch y Dôn. Derbyniwyd Cynllun Diwygiedig yn symud gosodiad y tŷ yn agosach i'r ffordd a chyflwyno thirlunio ar y terfyn gyda Uwch y Don. O ystyried y pellter rhwng y ffenestri a'r bwriad i dirlunio'r terfyn cysylltiol, ni ystyrir y byddai'r bwriad yn ymwthiol nac yn amharu'n sylweddol ar breifatrwydd y cymdogion. a gyda'r tirlunio arfaethedig ar y terfyn, byddai preifatrwydd yn cael ei warchod ymhellach. Ystyrir felly fod y bwriad yn dderbyniol o agwedd polisi PCYFF 2 y CDLL. Er hynny, nid yw'n gwneud i ffwrdd a'r ffaith nad yw'r bwriad yn cwrdd â gofynion y polisïau tai sy'n gofyn bod angen am dŷ fforddiadwy wedi ei brofi.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.18 Fe wasanaethir y safle gan ffordd sirol ddi-ddosbarth lethrog sy'n arwain i fyny o ganol y pentref i gyfeiriad y llain. Mae'r bwriad yn dangos y bwriedir addasu mynediad amaethyddol bresennol i wasanaethu'r tŷ annedd sydd yng nghornel uchaf y cae. Mae'r ffordd yn y rhan yma yn syth a serth ac ystyrir y byddai modd darparu mynedfa addas gyda lleiniau gweledd boddhaol i'r ddau gyfeiriad. Fel y nodwyd eisoes mae maint y llain wedi ei gulhau a thriniaeth ffiniau wedi eu addasu fel bod y clawdd terfyn yn cael ei gadw, ond nid oes newid i leoliad y fynedfa. Mae lle parcio wedi ei ddangos o fewn y llain a lle troi cerbyd i allu mynd allan mewn gêr blaen. Ni dderbyniwyd ymateb gan yr Uned Drafnidiaeth i'r ymgynghoriad. Er y byddai ymateb yr uned Drafnidiaeth yn fuddiol, credir fod gosodiad a gweledd y fynedfa ar ffordd syth yn foddhaol ac yn bodloni gofynion polisïau TRA 2 a TRA 4 y CDLL.

Materion bioamrywiaeth

- 5.19 Mae safle'r datblygiad arfaethedig yn gorwedd oddi fewn Safle Bywyd Gwyllt Dolydd Pistyll. Fel canlyniad, gofynnodd yr Uned Bioamrywiaeth fod Asesiad Ecolegol Cychwynnol yn cael ei gyflwyno. Cyflwynwyd yr Asesiad Ecolegol yn dilyn gohiriad gan Bwyllgor Cynllunio 13 Rhagfyr 2021 ac fe ymgynghorwyd arno. Ymddengys fod yr adroddiad yn foddhaol ac yn cynnig nifer o fesurau lliniaru a gwelliannau bioamrywiaeth a ellir gosod fel amod, pe ganiateir y cais. Mae rhain yn cynnwys mesurau rheoli Llysiâu'r Dial, creu cynllun rheoli bywyd gwyllt, gweithrediad clirio llystyfiant, cael caniatâd i greu cylfat, cael Ecolegydd yn bresennol yn ystod gwaith tyllu, dilyn canllawiau goleuo allanol a dilyn holl argymhellion yr Ecolegydd. Gyda'r amod a argymhellir gan yr Uned Bioamrywiaeth ystyrir fod y bwriad yn bodloni gofynion polisi AMG 6 y CDLL. Mae hyn yn goresgyn rheswm gwrthod rhif 3 a osodwyd yn yr adroddiad Pwyllgor blaenorol.
- 5.20 Nid oedd unrhyw ymateb wedi ei dderbyn gan Cyfoeth Naturiol Cymru i'r ymgynghoriad cyntaf, ond fe dderbyniwyd ymateb i'r ail ymgynghoriad (gweler uchod). Fe nodwyd y gallai'r cynnig effeithio ar Ardal Cadwraeth Arbennig (ACA) Pen Llŷn a Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig (SoDdGA) Porth Dinllaen sydd wedi ei ddynodi ar glogwyni arfordirol Pistyll oddeutu 270m o bellter i ffwrdd o'r safle i lawr y llethr. Awgrymwyd felly bod Asesiad o Effaith Sylweddol Tebygol o dan Reoliad 63 Gwarchod Cynfinoedd a Rhywogaethau 2017 yn cael ei baratoi. Mae'r

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 21/03/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Uned Bioamrywiaeth wedi cynnal prawf Rheoliad 63 yn unol ac argymhellion CNC ac yn dod i'r casgliad oherwydd maint y datblygiad y gallai Cyngor Gwynedd fod yn hyderus na fydd y datblygiad yn arwain at Effaith Arwyddocaol Sylweddol Negyddol ar nodweddion na phrosesau ACA Pen Llyn a'r Sarnau, nac SoDdGA Porth Dinllaen i Porth Pistyll. Ar sail asesiad Bioamrywiaeth, ystyrir fod y bwriad yn annhebygol o gael effaith arwyddocaol ar y dynodiadau tir felly yn bodloni gofynion polisiau PS 19 ac AMG 5 CDLI.

6. Casgliadau:

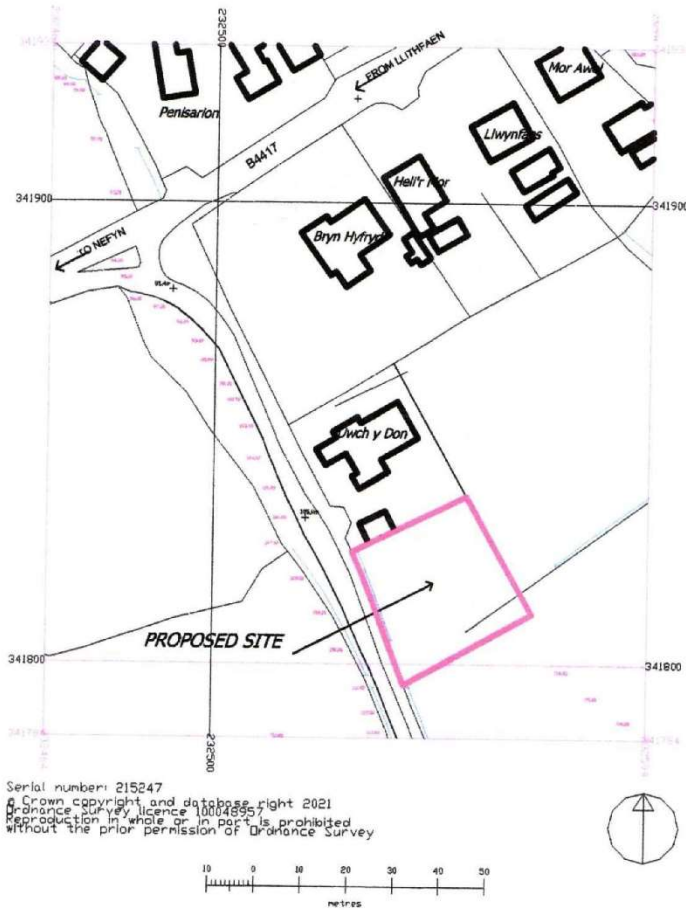
- 6.1 Wedi pwyso a mesur y bwriad yn erbyn y polisiau perthnasol a rhoddi ystyriaeth lawn i'r wybodaeth newydd ddaeth i law, â'r ymatebion ymgynghoriadau a'r llythyrau cefnogi, cesglir fod y bwriad yn ei hanfod yn groes i ofynion polisi TAI 6 y CDLI. Nid yw'r ymgeiswyr wedi profi i fod mewn gwir angen am dŷ oherwydd eu sefyllfa o fod yn berchen ar dŷ addas presennol. Tra'n cydnabod bod y safle yn addas mewn pentref Clwstwr wedi ei leoli gerllaw tŷ wedi ei farcio'n goch, nid yw'r bwriad yn cwrdd â holl feini prawf polisi TAI 6. Gwerthfawrogir hefyd y byddai gwerthu'r eiddo presennol sy'n destun amod 157 yn rhyddhau tŷ i drigolion lleol, fodd bynnag nid yw hyn yn cyfiawnhau caniatáu adeiladu mewn lleoliad eithriad cefn gwlad. Sylweddolir sefyllfa rhwystredig yr ymgeiswyr a'u dymuniad i symud, er hynny ni ellir gwyro oddi wrth y polisiau sy'n gofyn bod angen wedi ei brofi am dŷ fforddiadwy. Ar sail yr asesiad uchod ac ymateb diweddaraf Tai Teg, nid oes dewis ond gwrthod y cais.

7. Argymhelliad:

Gwrthod – rhesymau

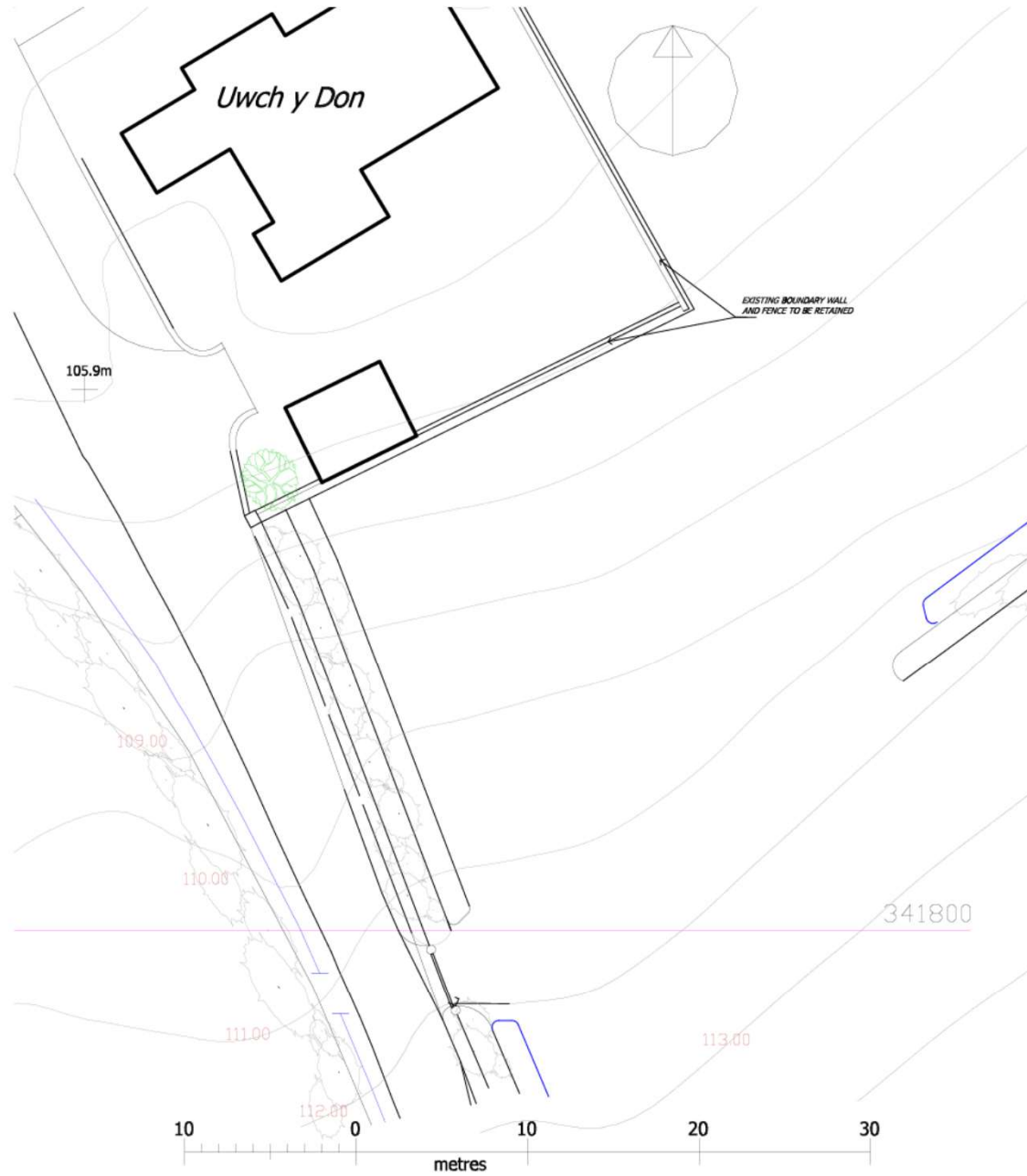
1. Nid yw'r ymgeiswyr wedi profi gwir angen am dŷ fforddiadwy angen lleol yn llawn, felly mae'r bwriad yn groes i faen prawf 1 a 7 o Bolisi TAI 6, Tai 15 a PS 17 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn ac i ofynion y Canllaw Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy (2019).

Ordnance Survey
Uknapcentre.com



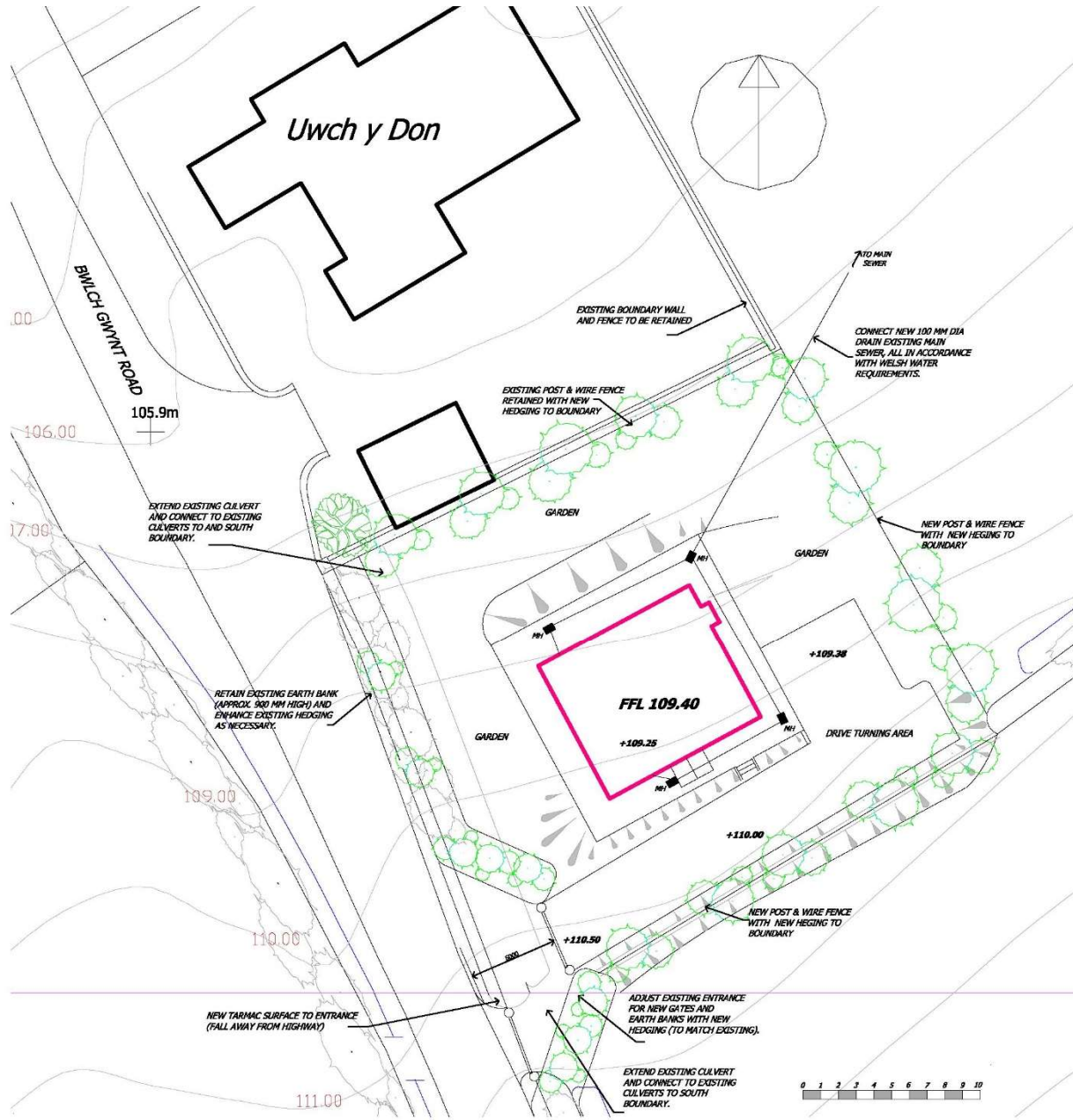
**PROPOSED AFFORDABLE DWELLING ON LAND ADJOINING
UWCH Y DON, BWLCH GWYNT ROAD PISTYLL,
GWYNEDD LL53 6LP
for GETHIN JONES AND RHIANNON EVANS
LOCATION PLAN**

SCALE 1 : 1250 @ A4. JUNE 2021. DRAWING NO 2105/ai/ 004

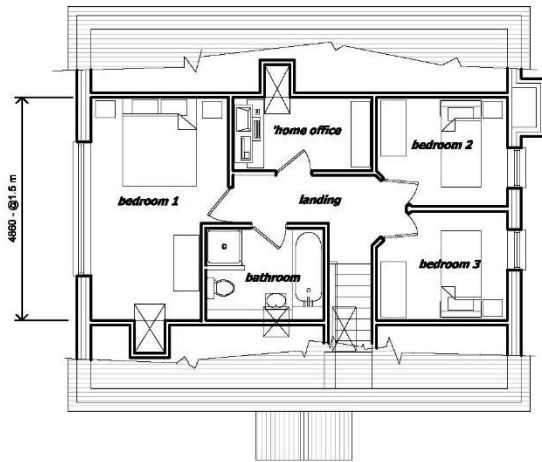


**PROPOSED AFFORDABLE DWELLING ON LAND ADJOINING UWCH Y DON,
BWLCH GWYNT ROAD, PISTYLL, GWYNEDD LL53 6LP
for GETHIN JONES AND RHIANNON EVANS**

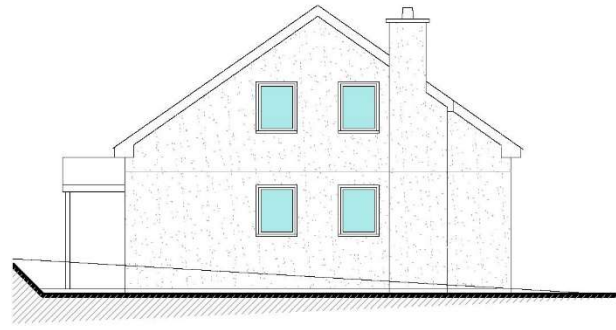
Tud. 168



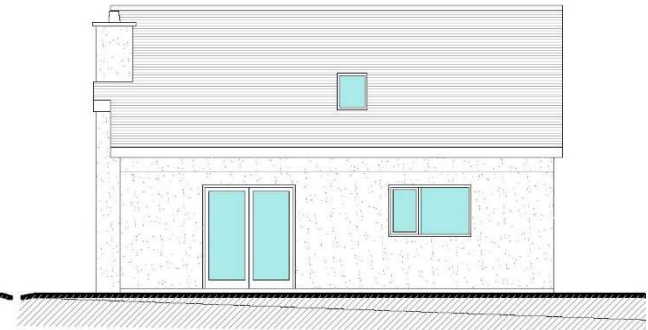
PROPOSED AFFORDABLE DWELLING ON LAND ADJOINING UWCH Y DON, BWLCH GWYNT ROAD
PISTYLL, GWYNEDD LL53 6LP
for GETHIN JONES AND RHIANNON EVANS



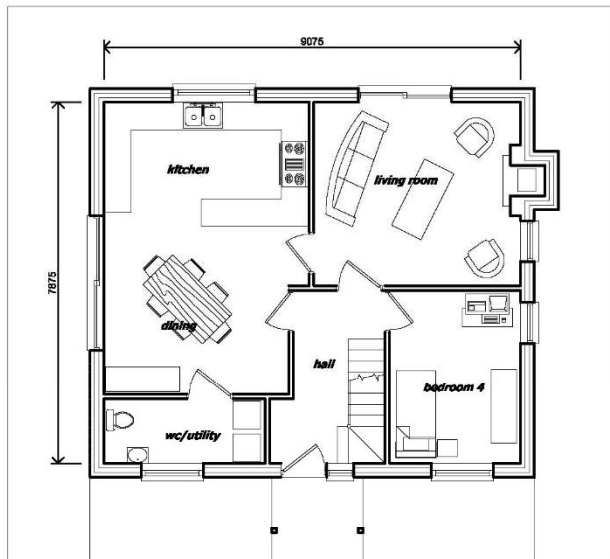
FIRST FLOOR PLAN (44 m²)



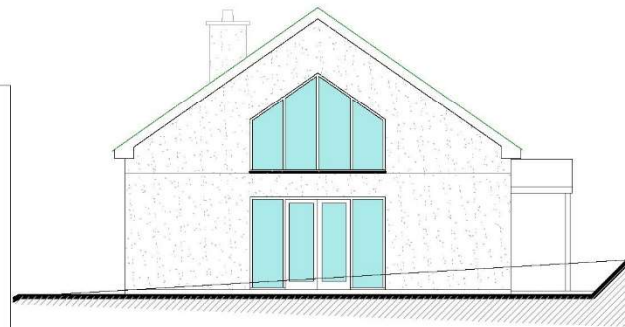
EAST ELEVATION



NORTH ELEVATION



GROUND FLOOR PLAN (71 m²)



WEST ELEVATION



SOUTH ELEVATION

**PROPOSED AFFORDABLE DWELLING
ON LAND ADJOINING UWCH Y DON,
BWLCH GWYNT ROAD, PISTYLL,
GWYNEDD LL53 6LP
for GETHIN JONES & RHIANNON EVANS**

PROPOSED PLANS AND ELEVATIONS

SCALE 1 : 100 @ A2 JUNE 2021. DRG NO. 2105/gj/003 A

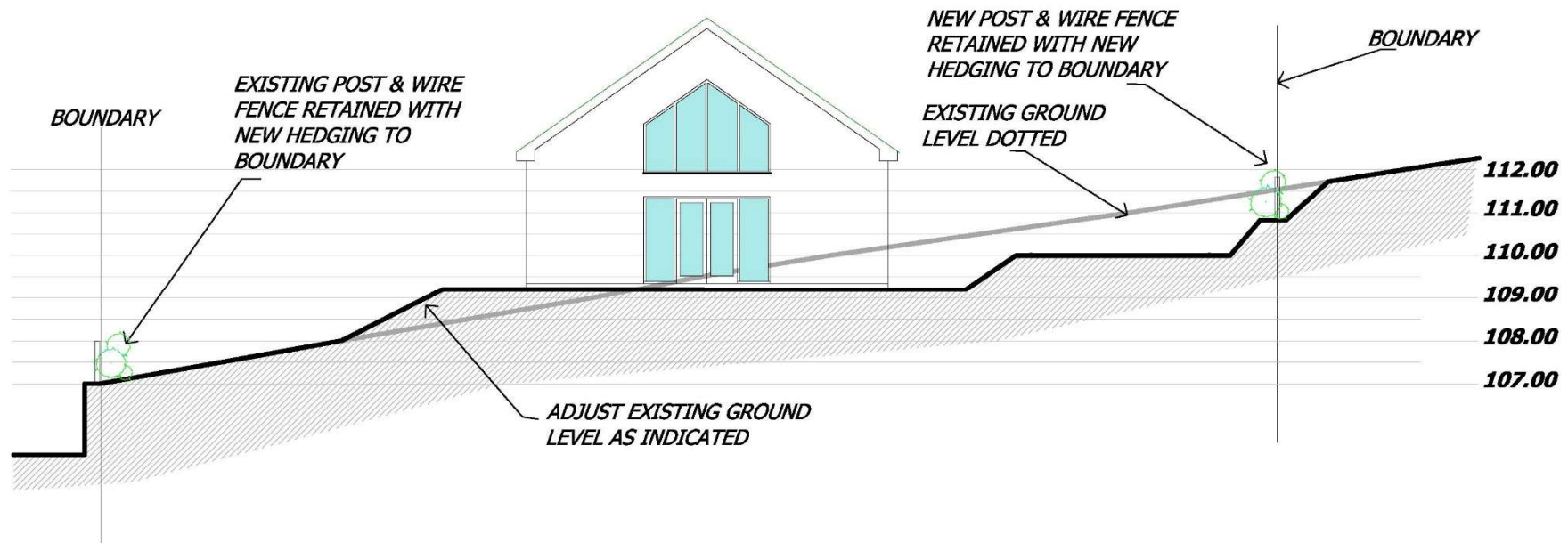
FINISHES.

ROOF.
WELSH SLATES + SOLAR PANELS

WALLS
SELF COLOURED RENDERING - COLOUR ASH WHITE

DOORS AND WINDOWS
PVC - COLOUR CHARCOAL GRAY.

Tud. 170



*PROPOSED AFFORDABLE DWELLING ON LAND ADJOINING UWCH Y DON, BWLCH GWYNT ROAD, PISTYLL, GWYNEDD LL53 6LP
for GETHIN JONES AND RHIANNON EVANS.*

SITE SECTION

SCALE 1 : 100 @ A3 JUNE 2021. DRAWING NO 2105/gj/005 rev. A

Tud. 171



Tud. 172



Tud. 173



Tud. 174



Tud. 175



Eitem 5.9

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 21/03/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

ADRODDIAD I'R PWYLLGOR CYNLLUNIO CYFEIRIO I GYFNOD CNOI CIL

**DYDDIAD PWYLLGOR
CYNLLUNIO:** 21.03.22

**DISGRIFIAD A LLEOLIAD Y
CAIS:** C21/1010/32/LL- Trosi adeilad allanol i ddarparu annedd fforddiadwy, ynghyd ag addasiadau i'r fynedfa gerbydol bresennol, gosod gwaith trin pecyn a gwaith cysylltiedig.

ADRODDIAD GAN: Pennaeth Cynorthwyol, Adran Amgylchedd

ARGYMHELLIAD: Gwrthod y cais ar sail y rhesymau isod :

"Nid yw'r cais yn cwrdd gyda holl feini prawf polisi TAI 7 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn oherwydd nid oes unrhyw dystiolaeth bod y strwythur presennol wedi ei farchnata ar gyfer defnydd busnes, nid oes sicrwydd bod y strwythur presennol yn ddigon cadarn i ymdopi a'r gwaith adnewyddu heb yr angen am waith ail-adeiladu helaeth, y byddai angen estyniadau helaeth er galluogi'r bwriad ac fe gollir cymeriad hanesyddol cynhenid y strwythur drwy ymgymryd â'r gwaith atgyweirio. Fe fyddai'r tŷ hefyd yn sylweddol fwy na'r maint tybiannol ar gyfer tŷ fforddiadwy unllawr gyda dau lofft a nodir yng Nghantllaw Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy."

"Fe fyddai'r datblygiad hwn yn cyflwyno datblygiad o naws drefol i gefn gwlad agored a fyddai'n cael effaith arwyddocaol ar gymeriad safle sydd wedi ei leoli mewn Ardal Tirwedd Arbennig. Ni fyddai'r datblygiad yn parchu cydestyn cefn gwlad agored y safle nac yn integreiddio gyda'r hyn sydd o'i gwmpas ac felly mae'r cynnig yn groes i bolsiau PCYFF 3, PCYFF 4 ac AMG 2 Cynllun Datblygu Lleol ar y cyd Gwynedd a Môn fel y maent yn ceisio amddiffyn ansawdd tirwedd y sir."

Mae'r rhesymau hyn wedi eu diwygio ers Pwyllgor Cynllunio 10/01/2022 i adlewyrchu'r wybodaeth bellach a dderbyniwyd a'i thrafodir isod a'r ystyriaeth bellach a roddwyd i'r polisiau dan sylw wrth baratoi'r adroddiad hwn.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 21/03/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

1. PWRPAS

- 1.1 Gohiriwyd penderfynu'r cais ym Mhwyllgor Cynllunio 10/01/2022 er galluogi'r ymgeisydd baratoi gwerthusiad marchnad agored o'r eiddo arfaethedig er mwyn asesu os byddai modd pennu disgownt i'w neud yr eiddo yn fforddiadwy. Mae canlyniadau'r gwerthusiad wedi eu derbyn ac fe drafodir goblygiadau hwnnw isod.
- 1.2 Er gwaetha derbyn y Gwerthusiad Marchnad Agored, ym marn y Pennaeth Cynorthwyol, Adran Amgylchedd, mae risg sylweddol i'r Cyngor o ran bwriad y Pwyllgor Cynllunio 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 llawn yw hwn am ganiatâd cynllunio i drosi adeilad allanol yn dŷ annedd fforddiadwy. Mae'r safle yng nghefn gwlad agored, ymhell o unrhyw ffin ddatblygu a'i hadnabyddir gan Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd-gwyned a Môn.
- 2.2 Fel y cyfeiriwyd ato uchod, cyflwynwyd y cais blaenorol i bwyllgor ar 10/01/2022 gydag argymhelliad y swyddogion i wrthod y cais. Ystyriwyd, ar sail yr wybodaeth a'r dystiolaeth a gyflwynwyd a'r ymatebion a dderbyniwyd nad oedd y cais yn dderbyniol ac nad oedd yn cydymffurfio gyda gofynion polisiau a chanllawiau lleol a chenedlaethol perthnasol. Amgaeir copi o'r adroddiad, y cynlluniau a'r cofnodion ar gyfer y cais fel y cyflwynwyd i Bwyllgor Cynllunio 10/01/2022 yn Atodiad 1 ble eglurir cefndir y cais ymhellach.
- 2.3 Yn dilyn cyfeirio'r cais i gyfnod cnoi cil ym mhwyllgor cynllunio ar 10/01/2022 ysgrifennwyd at asiant yr ymgeisydd ar 12/01/22 yn gofyn am brisiad marchnad llawn o'r eiddo er galluogi'r Cyngor asesu os byddai'n bosib sicrhau i'r eiddo aros yn fforddiadwy yn barhaol drwy sicrhau disgownt priodol ar y pris farchnad.
- 2.4 Derbyniwyd ymateb gan yr asiant dyddiedig 11/02/22 yn cynnwys Gwerthusiad Marchnad Agored wedi ei baratoi gan brisiwr cofrestredig i safonau'r RICS (Royal Institute of Chartered Surveyors) gan ddilyn yr arddull rhyngwladol cydnabyddedig "Red Book". Fe ddaeth hwnnw i'r casgliad mai pris marchnad teg ar gyfer yr eiddo wedi ei gwblhau yn unol â'r cynlluniau a gyflwynwyd byddai £275,000.
- 2.5 Fe ymgynghorwyd gyda'r Uned Strategol Tai ynghylch y ffigwr hwn ac fe nodwyd ganddynt :
- Mae'r eiddo (LL53 8NS) yn disgyn o dan ward Botwnnog. Mae gan yr ardal hon incwm canolrif aelwyd o £25,828 (Caci Paycheck 2020).
 - Yn unol â'r Canllaw Tai Fforddiadwy, caiff pris eiddo fforddiadwy ardal ei ganfod drwy nodi 3.5 gwaith yr incwm canolrif ac ychwanegu blaendal o 10%.
 - Yn yr achos yma, nodir pris marchnad agored yr eiddo fel £275,000. Felly, dylid bod pris yr eiddo yn fforddiadwy yn: $25,828 * 3.5 + 27,500 = £117,898$
 - Er mwyn sicrhau fod yr eiddo yn fforddiadwy, hyd yn oed i lefel canolraddol, byddai angen rhoi 50% o ddisgownt ar y pris marchnad agored, sydd yn dod i'r swm £137,500.
- 2.6 Wrth ystyried y diffiniad o dŷ fforddiadwy canolradd yn y CDLI fel tŷ lle mae'r prisiau neu renti'n uwch na rhenti tai cymdeithasol ond yn is na phrisiau neu renti ar y farchnad agored, a bod yr ymgeisydd yn yr achos hwn wedi ei asesu gan Tai Teg i fod yn gymwys am eiddo fforddiadwy, ni chredir y byddai pris, gyda disgownt o 50%, yn afresymol o safbwynt sicrhau y byddai'r eiddo ar gael i berson lleol ar incwm na fyddai'n caniatáu mynediad i'r farchnad dai agored.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 21/03/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- 2.7 O gymryd gwerth farchnad y tŷ hwn, gyda blaendal o 10% fe fydda'n ofynnol cael incwm o thua £71,000 er mwyn sicrhau morgais i archebu'r eiddo ar ei bris llawn. Gyda disgownt o 50% fe ellid cael morgais gydag incwm teuluol o thua £35,000. Mae lefel incwm o'r fath, er yn uwch nag incwm canolrif ward Botwnnog, yn parhau i gwrdd â gofynion Tai Teg o fod mewn angen am eiddo fforddiadwy. Fe gredir felly y byddai cynnwys disgownt o 50% mewn Cytundeb 106 a fyddai'n cyd-fynd a chaniatâd yn cadw'r eiddo'n fforddiadwy ac o fewn pris rhesymol i rai o'r gymuned sydd wedi eu hadnabod i fod yn gymwys am eiddo o'r fath.
- 2.8 Gwelir o adroddiad pwyllgor 10/01/2022 fod sawl agwedd i'r rheswm gwrthod yn seiliedig ar ofynion polisi TAI 7 y Cynllun Datblygu Lleol ac, er i'r wybodaeth a gyflwynwyd ynghylch pris farchnad yr eiddo fodloni un agwedd o'r rheswm gwrthod, mae sawl gwrthwynebiad sylfaenol arall i'r datblygiad arfaethedig o safbwynt egwyddorion y polisi hwnnw megis:
- nid oes unrhyw dystiolaeth bod y strwythur presennol wedi ei farchnata ar gyfer defnydd busnes,
 - fe fyddai'r tŷ newydd yn sylweddol fwy na'r maint tybiannol a nodir yn y CCA Tai Fforddiadwy,
 - nid oes sicrwydd bod y strwythur presennol yn ddigon cadarn i ymdopi a'r gwaith adnewyddu heb yr angen am waith ail-adeiladu helaeth,
 - fe fyddai angen estyniadau helaeth er galluogi'r bwriad sydd yn fwy na beth mae'r CCA yn ei caniatáu ar gyfer tŷ fforddiadwy, ac
 - fe gollir cymeriad hanesyddol cynhenid y strwythur drwy ymgymryd â'r gwaith atgyweirio.
- 2.9 Yn y bôn, nid yw swyddogion yn derbyn bod yr adeilad presennol yn strwythur sy'n addas i'w drosi'n uned breswyl yn unol â pholisïau lleol a chenedlaethol. Mae'r safle mewn cefn gwlad agored ac mae'r adeilad mewn cyflwr adfeiliedig sydd wedi ymdoddi i'r dirwedd. Mae polisi lleol a chenedlaethol yn gwbl eglur mai dim ond tai ar gyfer gwasanaethu mentrau gwledig neu ddatblygiad un-blaned y dylid eu hystyried yng nghefn gwlad agored ac nid oes cyfiawnhad o'r fath wedi ei gynnig yn yr achos hwn.

3 CYD-DESTUN POLISI

3.1 Canllawiau Cynllunio Cenedlaethol

Mae paragraff 1.22 o Bolisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11, Chwefror 2021) yn datgan yn glir mai "Cynlluniau datblygu cyfredol yw sylfaen y system gynllunio a nhw sy'n gosod y cyd-destun ar gyfer penderfyniadau rhesymol a chyson. Rhaid i'r holl gynlluniau ar bob lefel o fewn yr hierarchaeth a baratoir cydymffurfio â pholisïau cynllunio cenedlaethol. Rhaid i geisiadau cynllunio gael eu pennu yn unol â'r cynllun a fabwysiadwyd, oni bai bod ystyriaethau perthnasol yn nodi fel arall."

Nodir hefyd fod y canlynol yn berthnasol:

- Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 2 Cynllunio a Thai Fforddiadwy (2006)
- Nodyn Cyngor Technegol 6 Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy (Gorffennaf 2010)
- Nodyn Cyngor Technegol 12 Dylunio (2016)

3.2 Polisiau Cynllunio Lleol

Y Cynllun Datblygu mabwysiedig yw Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn a'r prif bolisiau perthnasol yn yr achos yma yw:

PCYFF 1 : Ffiniau Datblygu,

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 21/03/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

TAI 7 : Trosi adeiladau traddodiadol yng nghefn gwlad agored i ddefnydd preswyl a TAI 15 : Trothwy Tai Fforddiadwy a'u Dosbarthiad.

Nodir hefyd fod y Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA) canlynol yn berthnasol:
 Canllaw Cynllunio Atodol 'Ail-adeiladu Tai a Throsi Adeiladau yng Nghefn Gwlad' (Medi 2019).
 Canllaw Cynllunio Atodol 'Tai Fforddiadwy' (Medi 2019).

3.3 Diffyg cyfiawnhad dros ddatblygu yng nghefn gwlad agored

Mae Polisi Cynllunio Cymru'n datgan:

"mae'n rhaid parhau i reoli gwaith adeiladu newydd yn gaeth mewn cefn gwlad agored nad yw ger aneddiadau cyfredol neu ardaloedd a ddyrannwyd ar gyfer datblygu mewn cynlluniau datblygu"

ac

"Yn y cefn gwlad agored, yn bell o aneddiadau sefydledig a nodir mewn cynlluniau datblygu, neu'n bell o ardaloedd eraill sydd wedi'u neilltuo ar gyfer datblygiad, nid yw'r ffaith y gallai tŷ ar safle penodol fod yng nghudd yn ddadl dda ynddi'i hun dros roi caniatâd; gellid ailadrodd hynny'n rhy aml,"

Tra bod Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn yn nodi ym Mholisi PCYFF 1:

"Tu allan i ffiniau datblygu bydd cynigion yn cael eu gwrthod oni bai eu bod yn unol â pholisiau penodol yn y Cynllun hwn neu bolisiau cynllunio cenedlaethol neu bod y cynnig yn dangos bod ei leoliad yng nghefn gwlad yn hanfodol."

ac mae Paragraff 6.4.36 yn nodi:

"Rhaid i ddatblygiadau yng nghefn gwlad agored fodloni polisi cenedlaethol a NCT6 yng nghyd destun tai mentrau gwledig newydd neu ddatblygiad un blaned."

Wrth ystyried bod yr adeilad presennol wedi bod yn wag ers cyfnod maith, mewn cyflwr adfeiliedig ac wedi ymdoddi i'r dirwedd o'i amgylch, fe ystyrir hwn yn gynnig am ddatblygiad newydd mewn cefn-gwlad agored sydd yn gwbl groes i'r egwyddorion polisi uchod. Mae'n bwysig cofio bod llawer o adfeilion mewn cyflwr tebyg, a hyd yn oed gwell, na'r adeilad hwn wedi eu lleoli drwy gefn gwlad y sir ac, er i bob cais gael ei ystyried ar ei haeddiant ei hun, o ganiatáu hwn, fe fyddai'n llawer anoddach i'r Gwasanaeth Cynllunio gyfiawnhau'r gwrthwynebiad sylfaenol a chyson i drosi adfeilion yng nghefn gwlad agored yn dai neu unedau gwyliau.

Rhaid hefyd nodi y byddai effaith weledol yn deillio o'r datblygiad hwn. Mae Polisi PCYFF 3 y CDLI yn pwysleisio y dylai cynigion barchu cyd-destun y safle a'i le yn y dirwedd leol tra bod Polisi PCYFF 4 yn nodi dylai cynigion integreiddio gyda'r hyn sydd o'u cwmpas a pharchu a chadw unrhyw nodweddion naturiol sy'n bodoli. Fe fyddai'r gwaith angenrheidiol ar gyfer cwblhau'r datblygiad hwn, a fyddai'n cynnwys adfer ac ehangu'r adeilad ynghyd a sefydlu gardd a man parcio gerllaw, yn anrffod yn creu naws drefol a preswyl i'r safle sydd mewn cefn gwlad agored gan gael effaith gwledol sylweddol fwy na'r strwythur presennol, sydd erbyn hyn wedi ymdoddi i'r tirlun. Fe fyddai hyn yn niweidiol i gymeriad safle mewn Ardal Tirwedd Arbennig ac mae Polisi AMG 2 yn pwysleisio bod rhaid rhoi ystyriaeth i raddfa a natur datblygiadau er sicrhau na fyddai effaith andwyol sylweddol i'r dirwedd. Fe fyddai natur drefol y datblygiad hwn yn newid cymeriad y safle yn sylweddol gan gael effaith arwyddocaol ar y rhan hon o'r ardal warchoddedig.

3.4 Trosi adeiladau traddodiadol yng nghefn gwlad agored i ddefnydd preswyl

Os yw'r Pwyllgor am dderbyn bod hwn yn gais i drosi adeilad traddodiadol presennol yng nghefn gwlad i ddefnydd preswyl yna mae'n rhaid wedyn ystyried y datblygiad dan bolisi TAI 7 y CDLI. Mae'r cais hwn yn parhau yn ddiffygiol o safbwynt y meini prawf a'u gosodir gan y polisi hwnnw

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 21/03/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

ar gyfer caniatáu cynhigion am gynlluniau i drosi adeiladau yn dai. Mae'r polisi'n datgan bod rhaid cwrdd gyda holl feini prawf y polisi fodd bynnag nid yw'r cynnig yn cwrdd gyda'r meini prawf hynny fel y trafodir isod:

Maen prawf 1: Bod tystiolaeth nad yw defnydd cyflogaeth o'r adeilad yn hyfyw;

Ni chyflwynwyd unrhyw dystiolaeth i ddangos nad yw defnydd cyflogaeth yn hyfyw.

Maen Prawf y2: Bod y datblygiad yn darparu uned fforddiadwy ar gyfer angen gymunedol lleol am dŷ fforddiadwy neu fod y defnydd preswyl yn elfen israddol ynghlwm efo datblygiad ehangach ar gyfer defnydd cyflogaeth

Nid oes unrhyw dystiolaeth fod y bwriad yn ymwneud a defnydd cyflogaeth fodd bynnag, fel y nodir uchod, derbynir y byddai'n bosibl cyfyngu ar bris yr eiddo drwy osod disgownt o 50% drwy gytundeb 106, er sicrhau ei fforddiadwyedd. Fodd bynnag fe ddylid hefyd nodi bod yr eiddo'n sylweddol fwy na'r hyn yr argymhellir yn y CCA Tai Fforddiadwy. Fe ddywed hwnnw, "*Ni all maint a graddfa'r tŷ fforddiadwy fod yn fwy na'r math o eiddo sydd ei angen er mwyn diwallu'r angen.*" Mae hefyd yn pwysleisio y dylai'r arwynebedd llawr cyfan gyd-fynd â'r meintiau tybiannol y cyfeirir atynt yn yr Atodiad i'r CCA ac yn yr achos hwn fe fyddai'r adeilad gan yr adeilad arwynebedd llawr o 98.9m² o'i gymharu â'r 58m² tybiannol a nodir yn y CCA. Nid yw'r eiddo felly'n cwrdd gyda gofynion y Cyngor ynghylch maint uned fforddiadwy.

Maen prawf 3: Bod y strwythur yn un cadarn

Er y derbyniwyd adroddiad strwythurol gyda'r cais, wrth ystyried y diffygion amlwg sydd i'r strwythur presennol nid yw swyddogion yn derbyn y gellid disgrifio'r adeilad fel un strwythurol gadarn sy'n addas i'w drosi dan y polisi hwn. Mae'r diffygion a nodwyd yn cynnwys bod angen ail-adeiladu rhannau o'r waliau ac ail-osod prif elfennau strwythurol megis y to, lloriau a linteri ynghyd a'r ffaith bod seiliau'r waliau presennol yn fas ac y gellid eu tanseilio wrth weithio ar agweddau cyfagos o'r datblygiad.

Maen prawf 4: Nad oes angen estyniadau helaeth i alluogi'r bwriad

Fe fyddai cynnydd yn arwynebedd llawr yr adeilad o thua 50% yn deillio o'r cynllun dan sylw. Mae'r CCA mabwysiedig "Canllaw Cynllunio Atodol 'Ail-adeiladu Tai a Throsi Adeiladau yng Nghefn Gwlad' (Medi 2019)" yn nodi na ddylid fod angen estyniadau helaeth i alluogi'r datblygiad a dylai'r adeilad yn ei ffurf bresennol (o ran maint) fod yn addas. Mae'n amlwg, o'r ffaith bod angen estyniadau helaeth, nad ydyw'r adeilad ar ei ffurf bresennol o faint addas ar gyfer y datblygiad dan sylw.

Maen prawf 5: Bod unrhyw gymeriad pensaernïol o werth a deunydd traddodiadol yn cael ei gadw ac nad yw'r bwriad yn arwain at golli cymeriad y strwythur gwreiddiol.

Er i'r adeilad presennol fod mewn cyflwr adfeiliedig, mae'n parhau i fod yn enghraifft dda o bensaernïaeth o'r 19fed ganrif ac fe fyddai ei adnewyddu'n arwain at golli ffabrig gwreiddiol yr eiddo yn llwyr.

3.8 **I grynhoi**

O ystyried yr asesiad uchod, er erbyn hyn yn derbyn y gellid rheoli fforddiadwyedd yr eiddo mewn modd priodol drwy gytundeb 106, ni chredir fod y bwriad yma yn dderbyniol gan fod caniatáu

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 21/03/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

datblygiadau newydd yng nghefn gwlad agored heb gyfiawnhad polisi cryf yn gwbl groes i egwyddorion cynllunio lleol a chenedlaethol.

Hyd yn oed o geisio cyfiawnhau'r datblygiad dan bolisi TAI 7 y CDLI, nid yw'r cais yn cwrrd gyda'r meini prawf gorfodol ar gyfer derbyn cynlluniau i drosi adeiladau traddodiadol yng nghefn gwlad agored i ddefnydd preswyl.

Os am ganiatáu'r cais hwn rhaid i'r aelodau gyflwyno rhesymau a thystiolaeth gadarn dros ganiatáu'r datblygiad a gwrthdroi argymhelliad y swyddogion ar gais ar gyfer tŷ nad ydyw'n yn cydymffurfio gyda polisiau perthnasol Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd yn ogystal â pholisiau penodedig Llywodraeth Cymru.

2 RISGIAU I'R CYNGOR O GANIATÁU'R CAIS

- 4.1 Fel sydd wedi ei amlinellu uchod, byddai caniatáu'r cais hwn yn tanseilio polisiau ar lefel cenedlaethol a lleol. Mae'r safle wedi ei leoli yng nghefn gwlad agored, fel y'i diffinnir gan Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, ble anogir gwrthod cynigion os nad ydynt yn unol â pholisi penodol o'r Cynllun Datblygu neu bolisi cynllunio cenedlaethol. Fel mae'r asesiad uchod yn ei ddangos ynghyd a'r asesiad yn yr adroddiad Pwyllgor 10/01/2022 nid ydyw'r lleoliad hwn yn addas ar gyfer diwallu'r angen am dŷ fforddiadwy angen lleol gan nad oes cyfiawnhad polisi priodol wedi ei chyflwyno dros gyfiawnhau datblygiad yng nghefn gwlad agored.
- 4.2 Byddai caniatáu'r cais yn creu anghysondeb o ran gweithredu polisiau cynllunio mabwysiedig y Cyngor wrth ddod i benderfyniadau ar geisiadau ar gyfer datblygiadau tai yng nghefn gwlad.
- 4.3 Mae risg i'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 a'i swyddogion bwerau i ymyrryd yn ffurfiol mewn sut mae Cyngor yn darparu'r Gwasanaeth Cynllunio. Dyma fyddai'r risg posib fwyaf i'r Cyngor yn y pendraw.

5 OPSIYNAU I'R PWYLLGOR

- 5.1 Mae'r opsiynau sydd yn agored i'r Pwyllgor wrth benderfynu'r cais yn cael eu nodi isod gyda'r opsiynau yn cynyddu o ran eu risg i'r Cyngor wrth fynd lawr y rhestr:
 - a) Gwrthod y cais yn unol â'r argymhelliad - Mae'r asesiad uchod yn asesu rhinweddau'r cais yn erbyn gofynion y polisiau a chanllawiau perthnasol ac yn dod i'r casgliad nad yw'r bwriad yn cydymffurfio gyda polisiau yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn nag ychwaith gyda'r canllawiau a geir yn y CCA 'Ail-adeiladu Tai a Throsi Adeiladau yng Nghefn Gwlad'. Hwn yw'r unig benderfyniad posibl sydd heb risgiau sylweddol i'r Cyngor.
 - b) Caniatáu'r cais gyda chytundeb 106 - Yr unig ffordd o allu gwneud y tŷ yn fforddiadwy yw os rhoddir disgownt uchel megis 50% arno. Fodd bynnag yn hanesyddol rydym yn ymwybodol fod disgownt uchel yn creu problemau a gall fod benthycwyr yn anfodlon rhoi benthyciad ar y sail yma. Yn ogystal, mae perygl, os bydd prisiau tai yn parhau i godi, y byddai'r eiddo yn peidio â bod yn fforddiadwy, hyd yn oed gyda disgownt o 50% ac, os ddigwydd hynny, ni fydd yn bosib cyfiawnhau cadw'r Cytundeb 106 yn ei le gan olygu gall yr eiddo droi yn eiddo marchnad agored yn y dyfodol.
 - c) Caniatáu trosi yn dŷ marchnad agored tu allan i'r ffin - Hwn yw'r risg mwyaf i'r Cyngor gan y byddai'n caniatáu tŷ marchnad agored yng nghefn gwlad heb unrhyw reolaeth o ran meddiannaeth nac ychwaith pris. Byddai hyn yn tanseilio polisiau a chanllawiau lleol a chenedlaethol yn llwyr

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 21/03/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

gan danseilio hygredded y Cyngor. Nodir eto fod gan Lywodraeth Cymru bwerau i ymyrryd yn ffurfiol mewn sut mae Cyngor yn darparu'r Gwasanaeth Cynllunio.

- 5.2** Er mwyn sicrhau fod y Cyngor yn osgoi'r risgiau fel yr amlinellir uchod a gan fod rhinewddau'r cais wedi cael ei asesu yn drylwyr gan swyddogion y Cyngor credir nad yw'r bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion polisiau mabwysiedig Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, canllawiau lleol a chenedlaethol a pholisiau cynllunio cenedlaethol. Argymhellir felly fod y cais yn cael ei wrthod fel y'i cyflwynwyd yn unol gyda'r rhesymau gwrthod a nodi ar ddechrau'r adroddiad hwn.

6. ATODIADAU

Atodiad 1 – Copi o'r adroddiad blaenorol, y cynlluniau a'r cofnodion a gyflwynwyd i'r pwyllgor cynllunio dyddiedig 10/01/2022.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/01/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Rhif: 6

Cais Rhif: C21/1010/32/LL

Dyddiad 19/10/2021

Cofrestru:

Math y Cais: Llawn

Cymuned: Botwnnog

Ward: Botwnnog

Bwriad: Trosi adeilad allanol i ddarparu annedd fforddiadwy, ynghyd ag addasiadau i'r fynedfa gerbydol presennol, gosod gwaith trin pecyn a gwaith cysylltiedig.

Lleoliad: Caerau, Llangwnnadr, Pwllheli, LL53 8NS

**Crynodeb o'r
Argymhelliad: GWRTHOD**

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/01/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae hwn yn gais ar gyfer trosi adeilad allanol presennol (a fu gynt yn dŷ annedd) yn dŷ fforddiadwy gyda dau lofft, ystafell fyw ac ystafell fwyta / cegin. Mae bwriad hefyd creu gardd gerllaw'r adeilad. Y bwriad yw cadw prif strwythur yr adeilad ond dymchwel waliau adeiladau allanol cysylltiedig â chodi estyniadau unllawr ar ochr a chefn y prif strwythur.
- 1.2 Saif y safle mewn ardal wledig, ymhell o unrhyw ffin ddatblygu a'i diffinnir gan Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn. Mae hefyd o fewn Ardal Tirwedd Arbennig a thirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llŷn ac Enlli. Mae hefyd yn rhannol o fewn Safle Bywyd Gwyllt Rhanbarthol Caerau.
- 1.3 Y bwriad yw adfer waliau'r hen dŷ (sy'n 15.0m x 5.6m o faint) drwy eu hail-bwyntio, codi estyniad ochr 4.2m x 4.1m ac estyniad cefn 5.9m x 5.1m. Fe orffennir waliau'r estyniadau gyda chladin pren (llarwydden) ac fe roddir to llechi newydd dros y strwythur.
- 1.4 Cyflwynwyd yr wybodaeth isod er cefnogi'r cais
- Datganiad Cynllunio (gan gynnwys cadarnhad gan Tai Teg i'r ymgeisydd fod yn gymwys am dŷ fforddiadwy),
 - Adroddiad Ecolegol Cychwynnol ac
 - Adroddiad Strwythurol.
- 1.5 Daw'r cais gerbron y pwyllgor 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 Yn sgil Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 mae'n ofynnol i'r Cyngor ymgymryd â datblygu cynaliadwy yn ogystal â chymryd pob cam rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r amcanion datblygu cynaliadwy (neu lesiant). 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, ac 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. Ystyrir na fyddai unrhyw effaith sylweddol nac annerbyniol ar gyflawni'r amcanion llesiant o ganlyniad i'r argymhelliad arfaethedig.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/01/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

2.3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn. (Gorffennaf 2017)

PCYFF 1 : FFINIAU DATBLYGU

PCYFF 2: MEINI PRAWF DATBLYGU

PCYFF 3: DYLUNIO A SIAPIO LLE

PCYFF 4 : DYLUNIO A THIRWEDDU

TRA 2 : SAFONAU PARCIO

TRA 4 : RHEOLI ARDRAWIADAU CLUDIANT

TAI 7 : TROSI ADEILADAU TRADDODIADOL YNG NGHEFN GWLAD AGORED I DDEFNYDD PRESWYL

AMG 2 : ARDALOEDD O DIRWEDD ARBENNIG

PS 19 : GWARCHOD A LLE BO'N BERTHNASOL GWELLA'R AMGYLCHEDD NATURIOL

Canllaw Cynllunio Atodol 'Ail-adeiladu Tai a Throsi Adeiladau yng Nghefn Gwlad' (Medi 2019).

Canllaw Cynllunio Atodol 'Tai Fforddiadwy" (Medi 2019).

2.4 Polisiâu Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru,

Nodyn Cyngor Technegol 5 – Cadwraeth Natur a Chynllunio

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

Dim

4. Ymgynghoriadau

Cyngor Cymuned/Tref: Cefnogi

Uned Trafnidiaeth : Heb eu derbyn

Dŵr Cymru Dim sylwadau i'w cynnig

Cyfoeth Naturiol Cymru : Dim gwrthwynebiad - sylwadau ar gyfer yr ymgeisydd

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/01/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Gwasanaeth Cynllunio
Archeolegol Gwynedd

Angen amod er sicrhau y cwblheir arolwg ffotograffig manwl o'r strwythur cyn dechrau unrhyw waith

Gwarchod y Cyhoedd :

Nid oes manylion ynglŷn â'r tanc trin carthion na phroffion trylifiad ar gyfer safle'r ffos cerrig.
Dylai'r ymgeisydd ddarparu manylion y profion trylifiad sydd wedi cael eu cynnal ar gyfer y ffos gerrig i sicrhau fod y pridd yn addas.

Uned Bioamrywiaeth :

Cytuno gyda'r mesurau lliniaru a'r mesurau i wella bioamrywiaeth. Angen amodau priodol er sicrhau y gweithredir y camau angenrheidiol

Uned Draenio Tir :

Oherwydd maint a natur y datblygiad mae'n bosib bydd angen darparu cais i'r Corff Cymeradwy SDS i'w gymeradwyo cyn dechrau'r gwaith adeiladu.

Tai Teg :

Heb eu derbyn

Ymgynghoriad Cyhoeddus:

Rhodddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd cymdogion. Mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben ac ni dderbyniwyd unrhyw ohebiaeth ynglŷn â'r cais.

5. Ystyriaethau Cynllunio Perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'r safle hwn y tu allan i unrhyw ffin ddatblygu a'i hadnabyddir dan bolisi PCYFF 1 y CDLI ac mae'r polisi hwnnw'n nodi, y tu allan i ffiniau datblygu bydd cynigion yn cael eu gwrthod oni bai eu bod yn unol â pholisi penodol yn y Cynllun. Yn yr achos hwn, er i'r cais fod am drosi adeilad allanol presennol, mae amheuaeth os gellid ystyried y strwythur hwn fel "adeilad" yn hytrach nag adfail cyn eiddo anheddol. Mae Canllaw Cynllunio Atodol 'Ail-adeiladu Tai a Throsi Adeiladau yng Nghefn Gwlad' yn nodi

"9.1 Bydd rhaid i unrhyw adeilad a fwriedir ei drosi yng nghefn gwlad fod yn adeilad parhaol gydag adeiladwaith cadarn. Ni chaniateir datblygiadau sydd yn cynnwys gwaith ail-adeiladu sylweddol, gan y byddai hynny gyfwerth ag adeiladu adeilad o'r newydd. Dylai'r muriau fod yn gadarn hyd at lefel y bargod. Ni fydd adeilad yng nghefn gwlad sydd mewn cyflwr mor adfeiliedig bod angen ail-adeiladu rhannu sylweddol ohono neu ei ailadeiladu'n llwyr yn addas. Mae hyn yn sicrhau na fydd cymeriad arbennig ac ymddangosiad yr adeilad yn cael ei niweidio. Fel canllaw, ni ddylid ystyried cais i drosi adeilad os oes angen ailadeiladu mwy na 10% o gyfanswm y waliau pan fo angen cynnal gwaith adfer i'r to neu 20% o gyfanswm y waliau os nad oes angen adfer y to."

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/01/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- 5.2 Yn ogystal mae Polisi Cynllunio Cymru'n nodi na ddylid ystyried yr isod fel "Tir a Ddatblygwyd o'r Blaen"

"tir lle mae olion unrhyw strwythur neu weithgarwch wedi dod yn rhan o'r dirwedd dros amser fel y gellir ystyried yn rhesymol ei fod yn rhan o'r amgylchedd naturiol;"

- 5.3 Wrth edrych ar luniau awyr hanesyddol o'r safle hwn ymddengys i'r strwythur fod heb do ac wedi ymdoddi i'r dirwedd ers o leiaf y flwyddyn 2000 er iddo fod yn amlwg i'r safle gael ei glirio o beth lystyfiant rhywbryd yn ystod y cyfnod 2009 - 2014. Ni chredir bod hynny'n newid y ffaith i'r strwythur ddod yn rhan o'r dirwedd naturiol dros gyfnod o amser ac felly ni ddylid ystyried hwn yn safle a ddatblygwyd o blaen.
- 5.4 Fe gyflwynwyd adroddiad strwythurol gyda'r cais sy'n honni i'r waliau presennol fod yn strwythurol gadarn ac yn addas i'w cadw heb yr angen am ail-adeiladu sylweddol, yn ogystal fe nodir na fyddai angen ail-godi mwy na 10% o gyfanswm arwynebedd y waliau gwreiddiol. Wrth dderbyn yr asesiad hwn fe nodir bod peth ansicrwydd yn yr adroddiad gan gynnwys bod angen ail-adeiladu rhannau o'r waliau presennol, bod angen ail-osod prif elfennau strwythurol megis y to, lloriau a linteri a bod seiliau'r waliau presennol yn fas ac y gellid eu tanseilio wrth weithio ar agweddau cyfagos o'r datblygiad.
- 5.5 Wrth ystyried yr uchod mae cryn amheuaeth yn parhau os yw'r strwythur yn adeilad sydd yn addas i'w drosi neu a fyddai'r gwaith fyddai ynghlwm a'r datblygiad cyfystyr a chodi tŷ newydd yng nghefn-gwlad yn groes i ofynion polisi PCYFF 1 y CDLI.

Polisiau Tai

- 5.6 Polisi TAI 7 y CDLI sy'n berthnasol ar gyfer cynlluniau i drosi adeiladau traddodiadol yng nghefn gwlad i ddefnydd preswyl. Mae'r polisi hwnnw'n gofyn bod datblygiadau o'r math hwn yn cydymffurfio gyda phob un o'r meini prawf isod :
1. Bod tystiolaeth nad yw defnydd cyflogaeth o'r adeilad yn hyfyw;
 2. Bod y datblygiad yn darparu uned fforddiadwy ar gyfer angen lleol (yn unol â'r Rhestr Termau) neu fod y defnydd preswyl yn elfen israddol ynghlwm efo datblygiad ehangach ar gyfer defnydd cyflogaeth;
 3. Bod y strwythur yn un cadarn;
 4. Nad oes angen estyniadau helaeth i alluogi'r bwriad;
 5. Bod unrhyw gymeriad pensaernïol o werth a deunydd traddodiadol yn cael ei gadw ac nad yw'r bwriad yn arwain at gollu cymeriad y strwythur gwreiddiol.
- 5.7 Mewn perthynas â maen prawf 1, mae'r Datganiad Cynllunio a gyflwynwyd gyda'r cais yn honni na fyddai unrhyw ddefnydd economaidd o'r adeilad yn ymarferol heblaw am ei drosi i uned wyliau (a fyddai'n dderbyniol o safbwynt y canran o unedau gwyliau sydd yn y gymuned) fodd bynnag maent yn ystyried y dylid rhoi blaenoriaeth i ddefnydd fel tŷ fforddiadwy ar gyfer cwrdd ag angen lleol dros ddefnydd o'r fath.
- 5.8 Er gwaetha'r uchod, mae'r eglurhad dros bolisi TAI 7 yn y CDLI (para. 6.4.38) yn nodi mae'r flaenoriaeth ar gyfer adeiladau traddodiadol yng nghefn gwlad yw ar gyfer defnydd cyflogaeth ac mae'r CCA "Trosi Adeiladau Traddodiadol yng nghefn gwlad i Ddefnydd Preswyl" yn nodi y dylid dilyn y camau canlynol wrth farchnata'r uned ar gyfer defnydd cyflogaeth:

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/01/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- *Marchnata'r eiddo gydag Asiantau Gwerthu Lleol yn ogystal ag Asiantau Gwerthu sydd yn arbenigo mewn eiddo masnachol/busnes.*

- *Tystiolaeth o broses hysbysebu ar y we a/neu bapurau newydd lleol a gyhoeddir yn ddyddiol neu'n wythnosol.*

- *Cysylltu ag asiantaethau/mudiadau sydd yn arbenigo mewn sefydlu busnesau bychain newydd, er enghraifft, Adran Datblygu Economaidd y Cyngor, Mentrau Busnes Lleol, Cyngorau Cymuned/Tref, Ffederasiwn Busnesau Bach, Llywodraeth Cymru a Busnes Cymru.*

- *Gwybodaeth o ran unrhyw ddiddordeb sydd wedi ei ddatgan yn yr adeilad ynghyd ag unrhyw gynigion a'r ymateb iddynt - gan gynnwys cyfiawnhad dros yr ymateb hynny.*

- 5.9 Nid oes unrhyw dystiolaeth wedi ei chyflwyno bod y camau sy'n ofynnol dan faen prawf 1 o bolisi TAI 7 wedi eu dilyn ac felly nid yw'r cais yn cwrdd gyda'r gofyniad polisi hwn.
- 5.10 O safbwynt maen prawf 2, wrth dderbyn bod yr ymgeisydd yn gymwys ar gyfer tŷ fforddiadwy, nid oes unrhyw dystiolaeth wedi ei chyflwyno y byddai'r tŷ yn wirioneddol fforddiadwy yn yr hir dymor. Mae'r arwynebedd llawr tybiannol ar gyfer tŷ unllawr gyda dau lofft a roddir yn CCA Tai Fforddiadwy yn 58m² tra bydd gan yr eiddo hwn arwynebedd llawr mewnol o 98.9m². Yn ogystal, nid oes unrhyw wybodaeth ynghylch gwerth marchnad tebygol yr eiddo wedi ei chyflwyno gan olygu nad ydyw'n bosibl asesu os yw'n ymarferol sicrhau fforddiadwyedd hirdymor yr eiddo drwy sicrhau disgownt pris gyda chytundeb cyfreithlon.
- 5.11 O ran maen prawf 3, mae paragraffau 5.1 - 5.4 uchod yn trafod materion yn ymwneud a chadernid y strwythur.
- 5.12 Mae man prawf 4 yn gofyn osgoi estyniadau helaeth i'r adeilad gwreiddiol. Fe ategir hyn gan y CCA "Trosi Adeiladau Traddodiadol yng nghefn gwlad i Ddefnydd Preswyl" sy'n nodi yng nghyswllt polisi TAI 7 y dylai'r adeilad a fwriedir ei drosi i ddefnydd amgen fod yn addas ar gyfer y defnydd a fwriedir. Ni ddylid fod angen estyniadau helaeth i alluogi'r datblygiad a dylai'r adeilad yn ei ffurf bresennol (o ran maint) fod yn addas. Mae ôl troed presennol y strwythur sydd i'w gadw yn 84m² tra bod y cynnig yn cynnwys estyniadau a fyddai a chyfanswm ôl troed o 47.3m². Wrth ystyried bod bwriad cynyddu arwynebedd llawr y strwythur dros 50% fe gredir bod hyn yn amlygu'r ffaith nad ydyw'r adeilad yn addas o ran maint ar gyfer y datblygiad dan sylw ac y byddai angen estyniadau helaeth er sicrhau'r defnydd a fwriedir.
- 5.13 O safbwynt y maen prawf olaf, fe nododd Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd bod yr adeilad presennol yn dyddio o ganol y 19eg ganrif a mwy na thebyg yn gynharach. Mae'r arddull yn nodweddiadol o adeiladau gwledig ôl-ganoloesol yr ardal, er bod y safle hwn ychydig yn fwy sylweddol na'r fferm arferol. Er gwaethaf ei fod mwy neu lai'n adfail, mae'n parhau i fod yn enghraifft dda o bensaerniaeth o'r cyfnod. Mae'n debyg bydd yr adnewyddiad arfaethedig o'r adeilad yn arwain at gollu ffabrig gwreiddiol yr eiddo yn llwyr. Er gwaetha'r ffaith ei fod yn debygol y byddai'r eiddo newydd o ansawdd pensaernïol safonol ac yn adlewyrchu dyluniad y gwreiddiol mewn rhai agweddau, yn y bôn tŷ newydd bydd yn cael ei godi, gyda chymeriad cwbl wahanol i'r hyn fu yno o'r blaen.
- 5.14 Wrth ystyried yr uchod, ni chredir y gellid ystyried bod y cynnig hwn yn cwrdd gyda holl ofynion polisi TAI 7 y CDLI ac felly nid oes opsiwn ond gwrthod y cais.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/01/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Lleoliad, Dyluniad ac Effaith Gweledol

- 5.15 Yn gyffredinol, mae polisïau PCYFF 2 a PCYFF 3 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn caniatáu cynigion ar gyfer datblygiadau newydd cyn belled na fyddent yn cael effaith niweidiol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol neu ar yr ardal yn gyffredinol. Yn ogystal gofynnir bod datblygiadau'n:
- Ychwanegu at, a gwella, cymeriad ac ymddangosiad y safle
 - Parchu'r safle a'i gyffiniau o ran ei le yn y dirwedd leol.
 - Bod y deunyddiau'n briodol
- 5.16 Mae PCYFF 3 yn ei wneud yn glir y dylid caniatáu datblygiadau newydd dim ond os maent yn rhoi ystyriaeth lawn i gyd-destun amgylchedd naturiol, hanesyddol ac adeiledig y safle. Yn ogystal, fe ddylai datblygiadau ychwanegu at, a gwella, cymeriad ac ymddangosiad y safle o ran y gosodiad, ymddangosiad, graddfa, mas a'r driniaeth o ddrychiadau. Fe ddylid hefyd parchu cyd-destun y safle a'i le yn y dirwedd leol. Mae Polisi PCYFF 4 hefyd yn pwysleisio y dylai pob cynnig integreiddio gyda'r hyn sydd o gwmpas ac y dylid gwrthod cynhigion nad ydynt yn parchu, cadw ac ychwanegu at nodweddion cadarnhaol y safle.
- 5.17 Yn yr achos hwn, wrth dderbyn bod y safle wedi ei guddio'n eithaf da o fannau cyhoeddus cyfagos a bod bwriad plannu coed a llwyni er sgrinio'r safle, oherwydd natur y newidiadau arfaethedig i'r adeilad a'r bwriad i sefydlu gardd a man parcio gerllaw, fe fyddai'r gwaith yn anorfod yn creu naws drefol i'r safle gan gael effaith gweledol fwy na'r strwythur presennol, sydd erbyn hyn wedi ymdoddi i'r tirlun. Fe fyddai hyn yn niweidiol i gymeriad y dirwedd mewn ardal sydd wedi ei warchod oherwydd ansawdd y dirwedd honno. Fe ystyrir felly fod y bwriad yn groes i ofynion Polisïau PCYFF 3 a PCYFF 4 y CDLI fel y maent yn ymwneud ag amddiffyn mwynderau gweledol yr ardal ynghyd a Pholisi AMG 2 sy'n anelu at warchod Ardal Tirwedd Arbennig.
- 5.18 Ceir rhai tai annedd gerllaw'r safle, fodd bynnag oherwydd gogwydd yr eiddo a'r pellter rhwng y safle a'r tai agosaf, ni ystyrir y byddai'r bwriad yn achosi niwed arwyddocaol i fwynderau'r gymdogaeth leol. Ystyrir fod y bwriad felly yn dderbyniol o ran cydymffurfiaeth a pholisi PCYFF 2 y CDLI fel y mae'n ymwneud â mwynderau preifat.

Materion Bioamrywiaeth

- 5.19 Mae'r Uned Bioamrywiaeth yn cadarnhau, bod cynnwys yr Adroddiad Ecolegol Cychwynnol yn dderbyniol ac maent yn cytuno gyda mesurau lliniaru a'u cynhigir. Yn ddarostyngedig i amodau priodol, fe gredir gall y datblygiad felly fod yn dderbyniol dan bolisi PS 19 y CDLI fel y mae'n ymwneud ag amddiffyn nodweddion bioamrywiaeth lleol.

6. Casgliadau:

- 6.1 Ar sail yr asesiad uchod, hyd yn oed os derbynnir bod hwn yn adeilad traddodiadol yng nghefn gwlad sy'n addas i'w drosi yn dŷ annedd, ni chredir fod y bwriad sydd gerbron yn cydymffurfio gydag yr un o'r meini prawf penodol ar gyfer datblygiadau o'r fath a'u rhestrir ym mholisi TAI 7 CDLI ar y Cyd Gwynedd a Môn. Wrth gydnabod bod yr ymgeisydd mewn angen tŷ fforddiadwy a bod dyluniad cyffredinol yr adeilad o ansawdd safonol, oherwydd y lleoliad gweledig, natur anghyfannedd y safle presennol a faint o newidiadau a fwriedir eu gwneud i'r strwythur, nid oes dewis ond argymell gwrthod y cais.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/01/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

7. Argymhelliad:

7.1 Gwrthod

Nid yw'r cais yn cwrdd gyda holl feini prawf polisi TAI 7 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn oherwydd nid oes unrhyw dystiolaeth bod y strwythur presennol wedi ei farchnata ar gyfer defnydd busnes, nid oes dystiolaeth i ddangos y byddai'r eiddo a fwriedir yn wirioneddol fforddiadwy yn yr hirdymor, nid oes sicrwydd bod y strwythur presennol yn ddigon cadarn i ymdopi a'r gwaith adnewyddu heb yr angen am waith ail-adeiladu helaeth, fe fyddai angen estyniadau helaeth er galluogi'r bwriad ac fe gollir cymeriad hanesyddol cynhenid y strwythur drwy ymgymryd â'r gwaith atgyweirio.

Tud. 191



1:2500

Site Location

BDA

BRIO design + architecture

The Studio - Ty Larch Llangoed Beaumaris Anglesey
t: 07467376056 e: philjones.01@hotmail.com w: www.brio-design.co.uk

Proposed Outbuilding Conversion

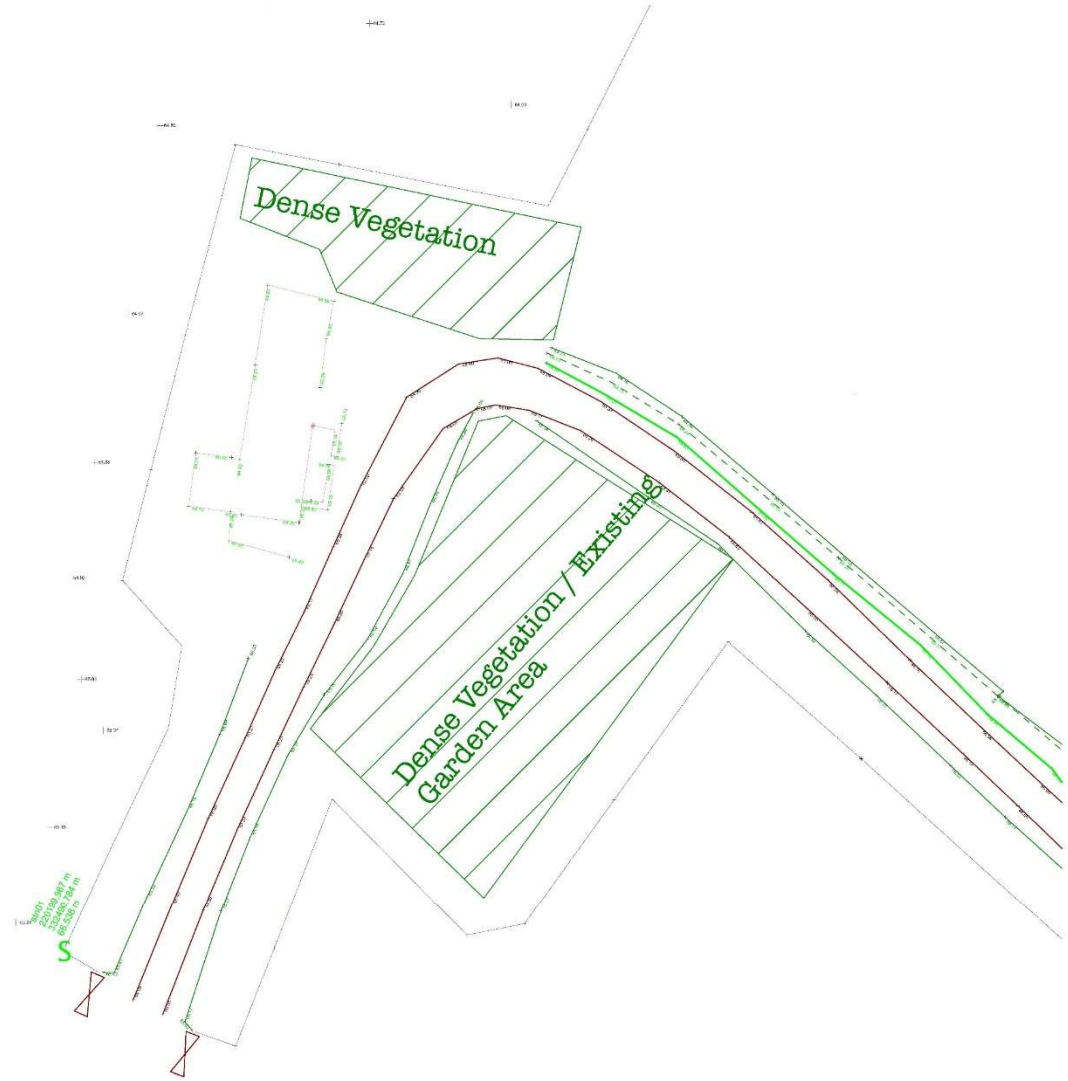
Outbuilding at Caerau

Llangwnnadi, Gwynedd

Site Location

Miss Catrin Williams			
project	drawing status	date	
PN293	Preliminary	15/10/2021	
originator	scale @ A4	number	rev
PJ	1:2500	A.SITE	

This document and its design content is copyright ©. It shall be read in conjunction with all other associated project information including models, specifications, schedules and related consultants documents. Do not scale from documents. All dimensions to be checked on site. Immediately report any discrepancies, errors or omissions on this document to the Originator. If in doubt ASK.



1:200

Existing Site Layout

1

BDA

BRIO design + architecture

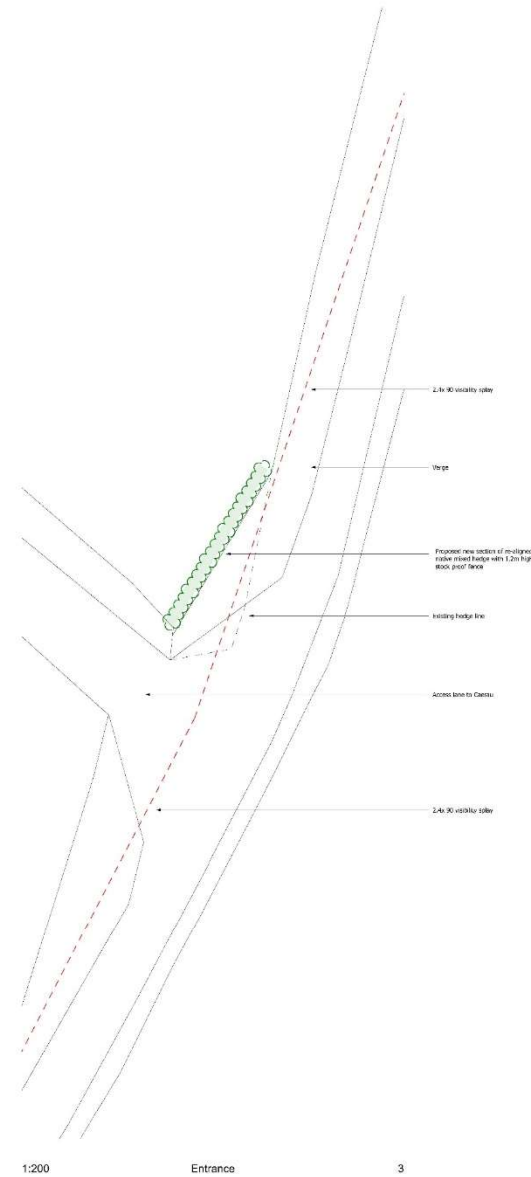
The Studio: 14 Lamb, Liverpool, Merseyside, England
 0151 4787500 | www.brio-design.com

Proposed Outbuilding Conversion
Outbuilding at Caerau
Llangwnnadi, Gwynedd

Existing Site Layout

Max Gwyn Williams			
Project:	Drawing Status:	Date:	
PH203	Preliminary	04/08/2021	
Designer:	Scale @ A1:	Author:	Rev:
PJ	1:200	A.B.	

This document is the property of BRIO design + architecture. It is not to be used, copied, or reproduced in any form without the written consent of BRIO design + architecture. All rights reserved. BRIO design + architecture is not responsible for any errors or omissions in this document. The design is subject to change without notice. It is intended for use only for the project specified in the title block.



NATIVE MIX HEDGEROW:
 Plant 5 per linear metre in double staggered row.

Species	Size (cm)	% mix	Hedgerow
Acer campestre	1.1, calligrow	15%	All shown
Cornus sanguinea	2.1, calligrow	5%	
Cornus avellana	2.1, calligrow	15%	
Crataegus monogyna	2.1, calligrow	60%	
Malva sylvestris	2.1, calligrow	15%	

LANDSCAPING KEY:

- Grass Area**
- Path -**
Slate chips with slate edging
- New paving -**
Marshalls Indian sandstone or similar to clients choice
- Native Mix Hedgerow**
- 1.2m high stock proof fence**
- New section of field well**
- Existing field wall**

BDA

BRIO design + architecture

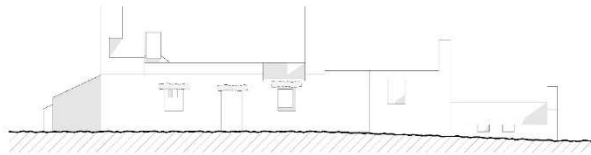
The Studio: 1st Floor, Clarendon, Sixsmiths, Angliya, S12 4PZ
 01454 757000 | info@brio.co.uk | www.brio.co.uk

Proposed Outbuilding Conversion
Outbuilding at Caerau
 Llangwnnadi, Gwynedd

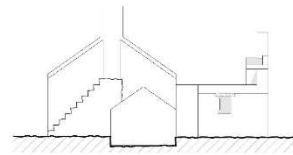
Proposed Site Layout

Max Gwyn Williams			
project:	drawing status:	date:	
PK283	Preliminary	15/10/2021	
originality:	scale:	@ A1	number:
PJ	1:200	A 02	

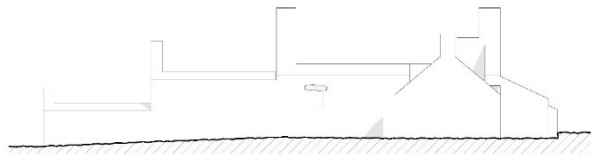
This document is the property of BRIO design + architecture. It is not to be used for any other project without the written consent of BRIO design + architecture. All rights reserved. © BRIO design + architecture 2021.



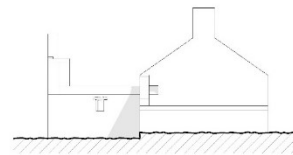
1:100 Front Elevation E-01



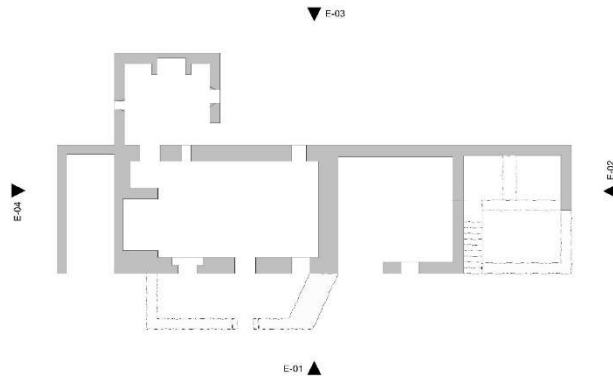
1:100 Side Elevation E-02



1:100 Rear Elevation E-03



1:100 Side Elevation E-04



1:100 GF-Ground Floor

Outbuilding at Caerau, Llangwnnadi, Gwynedd- Existing Plans + Elevations

Tud. 194

BDA

BRIO design + architecture

The Studio: 14 Llan, Llangpwl, Beuymeth, Anglesey
E 2242279038 • p:01306 612474 • www.briodesign.co.uk

Proposed Outbuilding Conversion
Outbuilding at Caerau
Llangwnnadi, Gwynedd

Existing Plans + Elevations

Mr + Mrs Williams			
Project	Planning Status	C036	
Project	Permitting	05/07/2021	
Site/Phase	Section of Plot	Surface	No
PU	1:100	A B 01	

This document is the property of BDA. It is not to be used for any other project without the written consent of BDA. BDA is not responsible for any errors or omissions in this document. The information contained herein is for information only and does not constitute an offer of any services.



1:100 Front Elevation E-01



1:100 Side Elevation E-02



1:100 Rear Elevation E-03

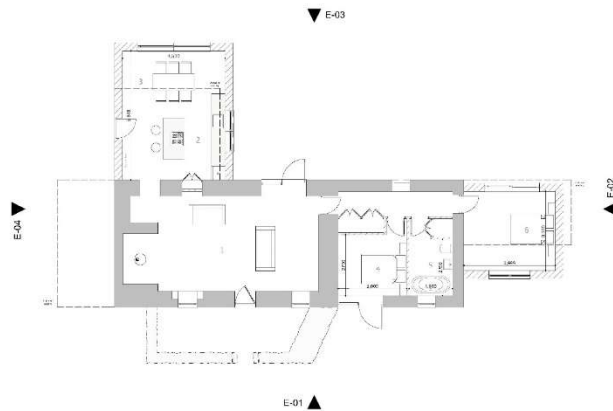


1:100 Side Elevation E-04

Room Schedule

Ground Floor

- 0- Corridor
- 1- Sitting room
- 2- Kitchen
- 3- Dining area
- 4- Bedroom
- 5- Bathroom
- 6- Bedroom



1:100 GF-Ground Floor 0.

Tud. 195

Outbuilding at Caerau, Llangwnnadi, Gwynedd- Proposed Plans + Elevations

BDA

BRIO design + architecture

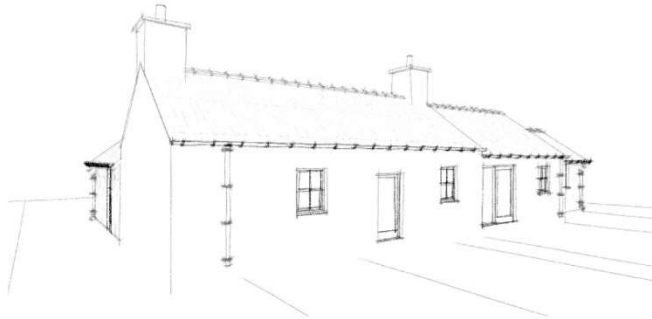
The Studio: 1st Floor, Llangwlad, Gwynedd, Anglesey
 5 2740750033 | www.brrio.com | www.bda.co.uk

Proposed Outbuilding Conversion
Outbuilding at Caerau
Llangwnnadi, Gwynedd

Proposed Plans + Elevations

Max Gwyn Williams			
project:	drawing status:	date:	
PK283	Preliminary	14/10/2021	
originality:	scale @ A1:	number:	no:
PJ	1:100, 1:50	A 01 02	

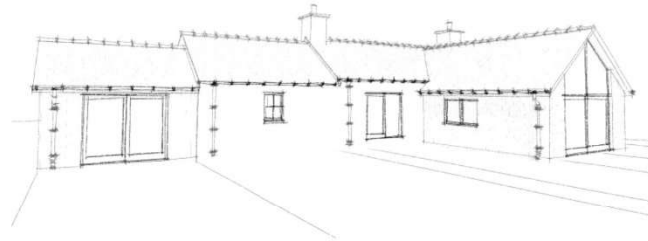
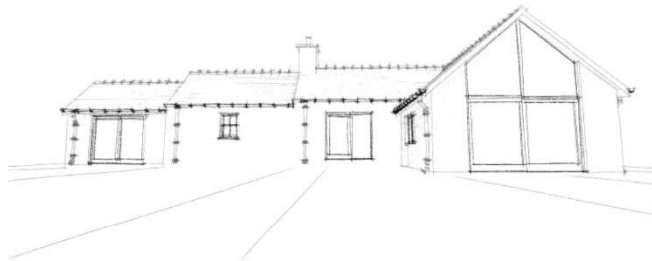
This document is the property of BRIO design + architecture. It is not to be used for any other project without the written consent of BRIO design + architecture. All rights reserved. BRIO design + architecture is not responsible for any errors or omissions in this document. The design is subject to change without notice. It is intended for the use of the client only.



1:100

Front Elevation

4



Materials + Finishes

Roof:
State to match existing



Rainwater Goods:
Linton Coloured Steel



Walls:
Existing:
Stone to be reported
New:
Worked with local stacking



Windows + Doors:
Frame timber



BDA

BRIO design + architecture

The Studio: 1st Floor, Llanspaul, Bala, Gwynedd, Anglesey
LL57 0EJ
01306 522222 | www.brio-arch.co.uk

Proposed Outbuilding Conversion
Outbuilding at Caerau
Llangwnnadi, Gwynedd

Proposed Sketch Images + Finishes

Max Gwyn Williams	Drawing Status	DATE
PROJECT	Preliminary	04/08/2021
DATE	18/10/2021	SCALE
BY	1:0.00, 1:2.25	A3 20

Outbuilding at Caerau, Llangwnnadi, Gwynedd- Proposed Sketch Images + Finishes

This document is the property of BRIO design + architecture. It is not to be used for any other project without the written consent of BRIO design + architecture. All rights reserved. © BRIO design + architecture 2021.

Tud. 197



Tud. 198





Tud. 200





Tud. 201



Tud. 202

Tud. 203

