

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 06/09/2021</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

**Rhif: 6**

**Cais Rhif: C21/0376/34/LL**

**Dyddiad 13/04/2021**

**Cofrestru:**

**Math y Cais: Llawn**

**Cymuned: Clynnog**

**Ward: Clynnog**

**Bwriad: Cais ar gyfer codi ty deulawr gyda modurdy**

**Lleoliad: Tir ger Plas Beuno, Clynnog Fawr, Clynnog, LL54 5BT**

**Crynodeb o'r  
Argymhelliad: GWRTHOD**

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 06/09/2021</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

## **1. Disgrifiad:**

- 1.1 Cais llawn i godi tŷ preswyl deulawr gyda modurdy integredig ynghyd a darparu mynedfa oddi ar y ffordd stad bresennol.
- 1.2 Mae'r safle o fewn ffin datblygu pentref Clynnog Fawr ar lecyn o dir gwag sydd wedi ei leoli yn gyfochrog a mynedfa gerbydol safonol sydd yn arwain at dai preswyl presennol sydd wedi eu codi i gefn ac ochr lleoliad y datblygiad arfaethedig hwn. Mae mynediad i'r safle oddi ar y ffordd stad sy'n arwain at y tai tu cefn, ac mae'r tir yn codi yn serth o flaen y safle tuag at gefn y safle. Yn y gorffennol, safai gwesty ar y safle hwn cyn ei ddymchwel ac ail-ddatblygu'r safle trwy godi'r tai presennol sydd ar gefn a blaen y safle.
- 1.3 Mae'r bwriad yn golygu codi tŷ deulawr gyda modurdy integredig fyddai'n cynnwys y canlynol:
- Llawr daear – lolfa, ystafell bwyta, cegin, ystafell olchi, toiled a modurdy
  - Llawr cyntaf – 3 ystafell wely, un gyda en-suite ac un ystafell ymolchi.
- 1.4 Fe welir hefyd datblygiadau cysylltiedig ar ffurf mynedfa i'r eiddo gyda gardd ffurfiol wedi hynny. Mae'n fwriad i orffen yr eiddo gyda llechi ar y to a rendr gwyn ar y waliau allanol.
- 1.5 Mae cais blaenorol ar gyfer y bwriad yma wedi ei wrthod o dan C20/1049/34/LL oherwydd maint, graddfa a dyluniad a'i effaith ar yr eiddo gerllaw. Cydnabyddir fod y bwriad oddeutu 0.5m yn is na'r hyn a wrthodwyd o dan y cais blaenorol yma, ac mae asiant y cais wedi darparu cynlluniau ychwanegol sy'n cynnwys strydlyn a cynllun lefelau presennol.
- 1.6 Mae'r cais yma gerbron y Pwyllgor Cynllunio ar ofyn yr Aelod Lleol. Gohiriwyd y cais yn y pwyllgor ar y 12.07.2021 er mwyn gallu cywiro cyfeiriad y safle ac ail-ymgyngori gan gynnwys rhybudd safle er mwyn sicrhau fod ymgyngorwyr a chymdogion yn ymwybodol o safle'r cais.

## **2 Polisiâu Perthnasol:**

- 2.1 Mae Adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a pharagraff 2.1.2 Polisi Cynllunio Cymru yn pwysleisio y dylid penderfynu ceisiadau yn unol â'r Cynllun Datblygu, oni bai bod ystyriaeth faterol cynllunio yn nodi fel arall. Mae ystyriaethau cynllunio yn cynnwys Polisi Cynllunio Cenedlaethol, a'r Cynllun Datblygu Unedol.
- 2.2 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 cynaliadwy', 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.

## **2.3 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd 2009:**

PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymraeg

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 06/09/2021</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

PS 5: Datblygu cynaliadwy  
PCYFF 1: Ffiniau Datblygu  
PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu  
PCYFF 3: Dylunio a siapiau lle  
PCYFF 4: Dylunio a thirweddau  
TRA 2: Safonau parcio  
TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant  
TA1 4: Tai mewn Pentrefi Lleol, Gwledig ac Arfordirol  
PS20: Diogelu a Lle bo'n berthnasol wella asedau treftadaeth  
AT1: Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y Byd a Thirweddau, Parciau a Gerddi Hanesyddol, Cofrestredig  
AMG 1: Cynlluniau Rheoli Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol

Canllawiau Dylunio Gwynedd  
Canllaw Cynllunio Atodol - Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy

## **2.4 Polisiâu Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040  
Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11 - Chwefror 2021)  
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio  
Nodyn Cyngor Technegol 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol

## **3 Hanes Cynllunio Perthnasol:**

C20/1049/34/LL - Adeiladu tŷ dau lawr gyda modurdy - GWRTHOD - 11.05.2021

C16/0654/34/LL - Codi tŷ preswyl (cynllun diwygiedig i'r hyn a ganiatawyd yn flaenorol o dan gyfeirnod C04D/0608/34/LL - GWRTHOD - 17.08.2016

C12/0858/34/HD - hysbysiad o flaen llaw i ddymchwel y tŷ annedd presennol - caniatwyd 06.07.12

C08D/0330/34/LL - cais diwygiedig i adeiladu tŷ annedd deulawr gyda modurdy integredig - caniatwyd 16.09.08

C04D/0608/34/LL - addasu gwesty yn dy annedd ac adeiladu 3 tŷ annedd newydd - caniatwyd 15.12.05

## **4 Ymgynghoriadau:**

Cyngor Cymuned/Tref: Dim gwrthwynebiad

Uned Drafnidiaeth: Cyfeirir at y cais uchod a chadarnhaf nad oes gwrthwynebiad i'r bwriad gan yr Uned Trafnidiaeth.

Mae'r bwriad yn cynnwys dau lecyn parcio ynghyd a modurdy ac

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 06/09/2021</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

felly'n cynnig darpariaeth parcio ar lefel priodol. Fel safle ar stad preifat ac heb ei fabwysiaidau nid oes angen cynnwys nodiadau parthed ceisio am drwydded Adran 184 i ffurfio'r adwy, fodd bynnag argymhell cynnwys yr amod canlynol mewn perthynas â darparu'r parcio yn unol â'r cynlluniau:

**Dŵr Cymru:** Amodau a chadarnhau fod safle'r cais y tu allan i gylchfan diogelwch y pibell sy'n croesi'r safle.

**Uned Draenio Tir:** 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. Ni does manylion draenio wedi eu cyflwyno hyd yma a hyd 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.

**Cyfoeth Naturiol Cymru:** Dim sylwadau i'w cynnig

**Trafnidiaeth Cynulliad:** Dim gwrthwynebiad

**CADW:** Heb eu derbyn

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 06/09/2021</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben a derbyniwyd llythyrau / gohebiaeth yn cynnig y sylwadau isod:

- Perchennog yr eiddo drws nesaf a adnabyddir fel Anwylfa yn cadarnhau nad yw'n gwrthwynebu'r bwriad.
- Sylwadau ynglŷn â chyfeiriad y safle
- Materion iechyd a diogelwch ar adeg adeiladu
- Materion traffig ar adeg adeiladu

Mewn ymateb i'r ail gyfnod ymgynghori derbyniwyd llythyrau / gohebiaeth yn cynnig y sylwadau isod:

- Materion mynediad a mynediad ar gyfer cerbydau argyfwng i'r tai presennol
- Materion parcio
- Nid yw'r datblygiad presennol gerllaw wedi ei gwblhau eto
- Nodi mai gardd y cyn-westy oedd wedi ei leoli ar y safle yma – nid gwesty
- Mae mesurydd dwr wedi ei leoli o fewn safle'r cais ar gyfer y tai gerllaw.

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

### **Egwyddor y datblygiad**

5.1 Mae'r safle wedi ei leoli o fewn ffin datblygu pentref Clynnog Fawr, mae'r egwyddor o godi ty felly yn dderbyniol. Mae'r hanes cynllunio yn dangos fod ceisiadau eisoes wedi cael ei gymeradwyo yma yn y gorffennol ac felly mae'r egwyddor o ddefnydd preswyl eisoes wedi cael ei ystyried a'i sefydlu. Credir felly o safbwynt egwyddor fod y bwriad yn unol â gofynion polisi PCYFF 1 a TAI 4. Ni ystyrir felly fod codi ty ar y safle yma yn ei hanfod yn annerbyniol, cyn belled a bod ystyriaeth llawn yn cael ei roi i'r holl ystyriaethau cynllunio perthnasol ag yn ddarostyngedig i gydymffurfiaeth llawn gyda gofynion polisiâu perthnasol.

5.2 Y ddarpariaeth tai ddangosol i Glynnog Fawr dros gyfnod y Cynllun yw 10 uned (sy'n cynnwys 'lwfans llithriad' o 10%, h.y. mae'r dull o gyfrifo'r ffigwr wedi ystyried amgylchiadau posib a allai godi na ragwelwyd ac a allai ddylanwadu ar y ddarpariaeth o dai, e.e. materion perchnogaeth tir, cyfyngiadau seilwaith, ac ati). Yn ystod y cyfnod rhwng 2011 a 2020, cwblhawyd 5 uned yng Nghlynnog Fawr. Roedd y banc tir h.y. safleoedd gyda chaniatâd cynllunio sy'n bodoli'n barod, ym mis Ebrill 2020, yn 1 uned. Wrth ystyried yr holl wybodaeth uchod ar y cyd, golygai fod capasiti digonol o fewn cyflenwad ddangosol Clynnog Fawr ac felly ni fyddai angen datganiad iaith Gymraeg i gefnogi'r cais hwn.

### **Mwynderau cyffredinol, gweledol a phreswyl.**

5.3 Mae'r safle wedi ei leoli mewn man gymharol amlwg, yn gyfochrog gyda'r brif ffordd i mewn ac allan o'r pentref. Mae'r safle yn cael ei amgylchynu gan adeiladau o amrywiol faint, dyluniad ac edrychiadau.

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 06/09/2021</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

- 5.4 Mae'n anorfod fod datblygu'r safle yma yn mynd i gael peth effaith ar fwynderau gweledol yr ardal, ac mae'n deg i ddweud y byddai unrhyw ddatblygiad ar y safle yma yn debygol o gael effaith ar y mwynderau hyn. Mae hyn yn seiliedig ar gymhariaeth o ran graddfa ffisegol, lefelau tir ac yn y blaen gyda'r hyn sydd yn bodoli eisoes ar y safle a gerllaw.
- 5.5 Rhaid derbyn fod gosodiad yr adeilad arfaethedig yn gweddu gyda'r hyn sydd wedi ei ganiatáu yn y gorffennol. Er hynny, mae'n wir i ddweud y byddai'r dyluniad presennol yn ymddangos yn fwy gormesol na'r hyn a ganiatawyd yn flaenorol ac fe gredir y byddai yn dominyddu edrychiadau lleol. Cydnabyddir fod peth ymgais wedi ei wneud i gyfleu edrychiadau presennol o fewn yr ardal leol sef cynnwys to crib a gorffeniad allanol megis rendr a charreg tra hefyd yn cynnwys elfennau fwy modern i'r hyn sydd yn bodoli, sef yr agoriadau mawr ar y llawr gwaelod. Er fod dyluniad a deunyddiau'r bwriad yn cyd-fynd gyda'r tai newydd sydd wedi cael eu adeiladu gerllaw, mae lleoliad, lefelau tir, maint ac uchder y bwriad gerbron yn parhau i olygu y byddai'r adeilad yn ymddangos yn anghydawns o fewn y strydlun presennol.
- 5.6 Fel sydd wedi ei nodi, mi fyddai gorffeniadau'r adeilad yn llechi ar y to ynghyd a rendr ar y waliau. Mae'r edrychiadau hyn yn adlewyrchu gorffeniadau cyffredinol yr ardal gyfagos ac yn dderbyniol petai gweddill y bwriad yn dderbyniol.
- 5.7 Mae llwyddiant datblygu'r safle yn ddibynnol ar ystyriaeth lawn o effaith unrhyw adeilad newydd ar olygfeydd ac edrychiadau presennol, gan gynnwys yr ardal gadwraeth gerllaw, ac ystyrir fod modd creu adeilad addas a thrawiadol ar y safle ond ni chredir fod hynny wedi ei gyflawni yn yr achos yma.
- 5.8 Nid yw swyddogion wedi eu argyhoeddi yn yr achos yma mai dyma maint a dyluniad adeilad addas ar gyfer y safle. Ystyrir fod angen i'r adeilad ystyried ei leoliad a'r lefelau tir yn well er mwyn galluogi'r datblygiad i gyfrannu tuag at gymeriad yr ardal yn ogystal â'i alluogi i integreiddio i batrwm a chymeriad yr ardal leol mewn modd derbyniol. Ni ystyrir fod y dyluniad yn cyfleu hyn ac felly ni ellir cefnogi'r datblygiad yn y ffurf y'i cyflwynwyd. Ystyrir felly fod y bwriad yn groes i ofynion polisiau PCYFF 2, 3 a 4 a PS5 o'r CDLI.
- 5.9 Rhaid cymharu'r hyn a fwriedir yma gyda'r hyn sydd eisoes yn bodoli gerllaw a'r hyn sydd eisoes wedi ei ganiatáu ac ystyried os yw'r cynnig yma yn dderbyniol o ran ei effaith ar fwynderau cyffredinol a phreswyl yr ardal. Cydnabyddir fod y bwriad wedi ei ollwng 0.5m o ran uchder ac fod yr asiant wedi darparu cynlluniau ychwanegol o'r strydlun sy'n dangos y byddai lefel crib y to yn camu i lawr o'r datblygiad newydd gerllaw, ond yn anffodus mae lefelau llawr a chrib yn parhau i fod yn sylweddol fwy/uwch na'r eiddo llawr a hanner union drws nesaf.
- 5.10 Mae'r bwriad yn osgoi cynnwys ffenestri o ffurf a nifer (ar yr edrychiad gogleddol) a fyddai'n debygol o amharu ar drigolion yr eiddo cyfochrog. Er hyn mae'r cynllun yn darparu tri ffenestr llawr cyntaf a llawr gwaelod ar yr edrychiad yma (ystafelloedd ymolchi, en-suite, toiled, golchi a chyntedd/glanfa) ac er y byddai o leiaf 4 allan o'r 6 yma yn ffenestri wedi eu cymylu, ystyrir y byddai yn cael effaith gwaeth na'r hyn a gymeradwyir yn y gorffennol ac yn darparu'r teimlad o oredrych (oherwydd nifer a'u uchder) o safbwynt yr eiddo drws nesaf.
- 5.11 Yn ogystal, mae'r safle yn sylweddol uwch na'r eiddo drws nesaf ac byddai'r bwriad o godi eiddo deulawr llawn ar y lefel tir yma yn achosi nodwedd anghydawns yn yr ardal ynghyd ac

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 06/09/2021</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

achosi effaith ormesol sylweddol ar yr eiddo drws nesaf. Mae'r lefel tir hefyd yn cynyddu'r elfen o oredrych i mewn i ardd gefn yr eiddo drws nesaf – er fod yr ardd yn weladwy yn bresennol o'r safle, nid oes defnydd o'r safle ac felly mae unrhyw oredrych presennol yn achlysurol.

- 5.12 Nodir fod perchennog Anwylyfa wedi cadarnhau yn ysgrifenedig i'r Gwasanaeth Cynllunio nad yw'n gwrthwynebu'r bwriad. Mae ei lythyr yn nodi fod y datblygwr yn bwriadu lleihau'r wal gynnal uchel rhwng y ddau safle a fyddai, yn ei farn ef, yn lleihau unrhyw effaith ormesol. Nodir fod y ty deulawr bwriedig yn sylweddol uwch na'r wal bresennol ac felly mae swyddogion yn parhau o'r farn mai gwirionedd y sefyllfa fyddai fod yr eiddo yn debygol o gael effaith ormesol a chreu goredrych (teimlad o oredrych ac hefyd goredrych uniongyrchol o ardd i ardd) sylweddol fwy na'r sefyllfa bresennol. Tra yn cydnabod nad oes gwrthwynebiad gan y cymydog, nid yw hyn ynddo'i hun yn goresgyn pryderon am effaith hirdymor y bwriad ar breswylwyr i'r dyfodol.
- 5.13 Ystyrir felly fod y bwriad yn creu effaith annerbyniol ar fwynderau'r ardal a'r trigolion gerllaw ac felly fod y bwriad yn groes i ofynion maen prawf 13 PS 5, maen prawf 1 PCYFF 2, meini prawf 1 a 10 PCYFF3 ar sail effaith ar fwynderau eiddo gerllaw, ac nad yw'n hyrwyddo safonau dyluniad uchel sy'n gwneud cyfraniad cadarnhaol i'r ardal leol nac yn ychwanegu at na gwella cymeriad ac ymddangosiad y safle.

#### **Materion cadwraeth ac treftadaeth**

- 5.14 Mae'r safle ar gyrion y pentref i bob pwrpas ac wedi ei leoli o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol a gyferbyn a ffin Ardal Gadwraeth y pentref (pellter o oddeutu 17m), mae'r safle hefyd o fewn 500m i Heneb (deial haul wedi ei leoli ger yr Eglwys). Cydnabyddir fod amrywiaeth yn lleol i adeiladau preswyl o ran dyluniad a gorffeniadau, ac fod y bwriad gerbron ar y lefelau tir bwriadedig yn achosi elfen anghydnaws yn y tirlun. O safbwynt yr effaith ar yr heneb nid oes ymateb wedi ei dderbyn gan CADW ar gyfer y bwriad, ac o gysidro lleoliad yr heneb mae'r bwriad yn annhebygol o gael effaith andwyol uniongyrchol arno. Tra fod pryder ynglŷn ag effaith y bwriad ar yr ardal leol, nid oes tystiolaeth fod y bwriad sydd o fewn ardal breswyl weddol fodern (o'i gymharu â gweddill y pentref) yn debygol o gael effaith andwyol ar ddynodiadau ehangach megis yr AHNE, Ardal Gadwraeth na'r Heneb ac felly ni ystyrir fod y bwriad yn groes i ofynion polisiau PS20, AT1 ac AMG1 ar sail effaith ar y dirwedd a'r dynodiadau hynny.

#### **Materion trafndiaeth a mynediad**

- 5.15 Nid oes gwrthwynebiad wedi ei dderbyn i'r bwriad gan yr Uned Drafndiaeth na Thrafnidiaeth y Cynulliad o safbwynt y fynedfa a darpariaeth parcio/troi, credir felly fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt ei gydymffurfiaeth gyda gofynion polisiau TRA 2 a TRA 4.

#### **Hanes cynllunio perthnasol**

- 5.16 Fe welir o'r hanes cynllunio fod dau dy o ddyluniad gwahanol i'w gilydd wedi eu caniatáu ar y safle yma yn y gorffennol. Mae hyn yn amlwg yn ystyriaeth faterol, er bod y caniatadau yma bellach wedi rhedeg allan, ac fe welir fod y cais presennol yma yn cyfleu ffurf, o ran ol-troed, weddol debyg i'r hyn a ganiatawyd yn flaenorol.

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 06/09/2021</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

Nodir hefyd fod y cais gerbron yn ail-gyflwyniad (gyda cynlluniau strydlyn a lefelau ychwanegol) o gais blaenorol o dan gyfeirnod C20/1049/34/LL a wrthodwyd oherwydd maint, graddfa, dyluniad a'r effaith ar yr eiddo drws nesaf.

### **Unrhyw ystyriaethau eraill ac ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus.**

- 5.17 Mae'r cyfnod ymgynghori cyhoeddus ychwanegol wedi dod i ben a derbyniwyd llythyrau / gohebiaeth yn gwrthwynebu ar faterion iechyd a diogelwch a thraffig yn ystod y cyfnod adeiladu, ynghyd a pharcio a mynediad i fesurydd dwr yn bennaf. Nodir y byddai modd delio gyda materion yma gydag amodau cynllunio petai'r bwriad wedi bod yn dderbyniol ac nad oedd yr Uned Drafnidiaeth na Thrafnidiaeth y Llywodraeth yn gwrthwynebu'r bwriad. O ran mynediad i fesurydd dwr byddai hynny yn fater i'r ymgeisydd a'r sawl sydd angen mynediad i drafod.

Nodir hefyd fod cyfeiriad y safle wedi ei gywiro erbyn hyn ac fod cyfnod o ail ymgynghori llawn wedi cymeryd lle.

Cydnabyddir y gohebiaeth o blaid y bwriad, ond yn anffodus (ac fel a eglurir uchod) nid oedd y sylwadau yma yn effeithio'r asesiad uchod.

### **Materion Ieithyddol**

- 5.18 Nid yw'r bwriad yn cyrraedd trothwyon sydd wedi eu gosod o fewn polisi PS1: Yr Iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig ar gyfer darparu tai newydd.
- 5.19 Gan fod y cais yma yn gais Pwyllgor, mae'r CCA Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy yn gofyn rhoi ystyriaeth i'r iaith. Mae'r bwriad gerbron ar gyfer codi tŷ annedd ar leoliad sydd y o fewn i'r ffin ddatblygu'r dref sy'n groes i egwyddor y cynllun sydd wedi ei nodi eisoes. Nid oes unrhyw ddatganiad ynglŷn â'r iaith wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais ac oherwydd ei fod yn groes i'r polisiau a nodir uchod, nid yw'r ACLI wedi gofyn am unrhyw wybodaeth ychwanegol mewn cyswllt a'r iaith.
- 5.20 Er hyn nodir fod y bwriad ar gyfer codi un tŷ gan ymgeisydd lleol, ac er gwaethaf y gwrthwynebiad i'r bwriad o ran ei leoliad a'i faint, ni ystyrir y byddai'n cael effaith andwyol ar yr iaith yn yr achos yma.
- 5.21 Er hyn, ar sail yr uchod, ni ystyrir y byddai'r bwriad yn groes i ofynion penodol polisi PS1 o'r CDLI na gofynion y CCA.

## **6 Casgliadau:**

- 6.1 Mae'r safle yma wedi ei leoli o fewn ffin datblygu pentref Clynnog Fawr ac felly ni chredir fod yr egwyddor yn annerbyniol. Er hynny, ni chredir fod yr hyn a gyflwynwyd o safbwynt graddfa, dyluniad a lefelau tir/llawr yn dderbyniol gan nad yw yn ymgorffori dyluniad ag edrychiadau derbyniol ar gyfer y safle arbennig hwn. Yn ogystal, ystyrir fod y bwriad yn cael effaith andwyol ar breifatrwydd a mwynderau'r eiddo drws nesaf o ran maint, uchder, lleoliad a nifer ffenestri. Mae'r materion hyn yn ystyriaethau perthnasol ac yn ffurfio rhan o'r ystyriaethau tros wrthod y cais.



<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 06/09/2021</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

6.2 Ar sail yr uchod ac wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol, gan gynnwys polisiau a chanllawiau lleol a chenedlaethol, fe ystyrir fod y bwriad yma yn annerbyniol yn nhermau graddfa, dyluniad, lleoliad a lefelau tir/llawr ar gyfer y safle hwn. Er bod y safle wedi ei leoli o fewn y ffin datblygu a bod hanes cynllunio yn dangos fod eiddo preswyl wedi ei gymeradwyo ar y safle yma yn y gorffennol, ni ystyrir fod y bwriad fel a ddangosir yn addas i gyfiawnhau caniatáu'r datblygiad yn y ffurf fel a gyflwynwyd.

## **7 Argymhelliad:**

Gwrthod – rhesymau

1. Mae'r ty bwriedig yn groes i faen prawf 13 o bolisi PS5, maen prawf 1 o bolisi PCYFF2 a meini prawf 1 a 10 o bolisi PCYFF 3 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2017 o ganlyniad i faint a graddfa a dyluniad yr annedd newydd yn benodol ei uchder, swmp, lefelau tir a llawr sy'n golygu nad yw'r bwriad yn cydweddu a phatrwm adeiladu'r ardal.
2. Mae'r ty bwriedig yn groes i faen prawf 13 o bolisi PS5, maen prawf 7 o bolisi PCYFF 2 a maen prawf 10 o bolisi PCYFF 3 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2017 o ganlyniad i faint a graddfa a dyluniad yr annedd newydd yn benodol ei uchder, swmp, lefelau tir a llawr a lleoliad y ffenestri ar yr edrychiad gogleddol sy'n golygu fod y bwriad yn achosi effaith andwyol sylweddol ar fwynderau a phreifatrwydd trigolion eiddo sydd gyfochrog y safle.