

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**

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

## **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 cwrttil ond fe welir y byddai man parcio a throï 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

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

'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 addaswydd 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 niweiddio. 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 furddunnod 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

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

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 gwybyddw'dd 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 adfeiledig 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 amheuol 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.