

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 05/09/2022</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

**Rhif: 2**

**Cais Rhif: C22/0242/34/LL**

**Dyddiad 01/04/2022**

**Cofrestru:**

**Math y Cais: Llawn**

**Cymuned: Clynnog**

**Ward: Clynnog**

**Bwriad: Adeiladu tŷ newydd a llecynnau parcio**

**Lleoliad: Tir ger Penlon, Clynnog Fawr, LL54 5PE**

**Crynodeb o'r  
Argymhelliad: GWRTHOD**

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 05/09/2022</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

## **1. Disgrifiad:**

- 1.1 Gohiriwyd y cais hwn ym Mhwyllgor Gorffennaf er mwyn galluogi Aelodau o'r Pwyllgor Cynllunio ymweld y safle.
- 1.2 Er mwyn atgoffa'r aelodau, cais llawn yw hwn i godi tŷ deulawr ar lain o dir ger Pen Lôn, o fewn ffin datblygu Clynnog Fawr. Yn fewnol ar y llawr gwaelod, bydd y tŷ yn darparu dwy lofft (un llofft yn cynnwys en-suite), ystafell ymolchi a ddwy storfa, gyda lolfa, ystafell fwyta, cegin yn cynnwys dwy storfa ynghyd a storfa a glanfa ar y llawr cyntaf. Yn allanol, bydd y to o wneuthuriad to llechi las naturiol, waliau wedi eu rendro ynghyd drysau a ffenestri wedi ei wneud o coedyn. Yn nhu blaen y safle darpari'r ddau lecyn parcio gyda mynediad newydd i'r ffordd wasanaethu cefn sy'n arwain at ffordd Sirol Dosbarth III. Yn bresennol mae'r safle yn cynnwys llystyfiant aeddfed gyda'r ffin Gogledd a Gorllewinol yn cynnwys nifer o goed aeddfed a byddai rhaid torri'r coed hyn er mwyn lleoli'r tŷ newydd o fewn y safle ei hun. Bydd lled y tŷ oddeutu 7.5m, ei hyd yn 10.6m gydag uchder i'r crib oddeutu 7.5m. Er bod y ffurflen gais yn datgan na fydd coed yn cael eu torri fel rhan o'r bwriad tybi'r byddai'n anochel i'r coed a'r llystyfiant sydd o fewn y safle cael eu disodli gan y tŷ newydd. Mae'r bwriad o gadw'r gwrych ar hyd ffin Orllewinol y safle.
- 1.3 Saif y safle ar lain o dir o flaen anheddau a adnabyddir fel Y Ficerdy a Clynnog House a lleolir annedd preswyl Tŷ Isaf a Court Cottages at gefn y safle. Ar ddiwedd y ffordd lle leolir y safle mae hefyd mynediad gefn at Eglwys Beuno Sant. Mae'r safle wedi lleoli o fewn ardal breswyl gyda safle bws yn sefyll uwchben y safle i'r dde o'r mynediad sydd ar hyd y ffordd Sirol dosbarth III. Mae'r lon wasanaethu cefn yn cael i'w ddefnyddio gan y pum tŷ presennol cyfagos a hefyd yn cael i'w ddefnyddio gan Eglwys Beuno Sant. Adnabyddir hefyd fod y safle wedi ei lleoli yn union gerllaw Adeiladau Rhestredig, wedi lleoli o fewn yr AHNE a hefyd o fewn Ardal Gadwraeth.
- 1.4 Cafwyd y cais blaenorol ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio ym Mis Medi 2021, ond penderfynwyd gohirio'r cais er mwyn trafod ffordd ymlaen a cyflwyno cynlluniau diwygiedig. Tynnwyd y cais yna yn ôl a chyflwynwyd y cais yma.
- 1.5 Yr unig newidiadau a welwyd fel rhan o'r cais yma yw'r ddwy ffenestr gromen yn y to ar y drychiad Gorllewinol. Mae'r newid yn cynnwys newid o ffenestr gromen un codiad i ddwy ffenestr gromen yn cynnwys to crib traddodiadol. Yn ychwanegol mae'r asiant yn nodi gofynion dderbyniol y safle ar gyfer throi a pharcio a sylwadau'r Uned Drafnidiaeth yn nodi dim gwrthwynebiad i'r cais.
- 1.6 Cyflwynwyd y cais yma i'r Pwyllgor Cynllunio ar gais gan 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.

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 05/09/2022</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

### 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

PCYFF 4 : Dylunio a Thirweddu

PS 5: Datblygu cynaliadwy

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

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

AT1: Ardaloedd cadwraeth, safleoedd treftadaeth y byd a thirweddau, parciau a gerddi hanesyddol cofrestredig

TRA 2: Safonau parcio

TRA 4 : Rheoli ardrawiadau cludiant

TAI 4: Tai mewn Pentrefi Lleol, Gwledig ac Arfordirol

AMG 1: Cynlluniau Rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol

### 2.4 **Polisiau Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11 - Chwefror 2021)

NCT 12 Dylunio (2016)

NCT 24 Yr Amgylchedd Hanesyddol

Canllaw Dylunio Gwynedd (2003)

### 3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

3.1 CO3D/0217/34/LL - Adeiladu Tŷ annedd deulawr gyda Modurdy oddi tano - Tynnwyd yn ôl.

C04D/0175/34/LL - Adeiladu tŷ annedd - Gwrthodwyd - 17-08-2004.

C21/0495/34/LL - Adeiladu ty annedd deulawr newydd - Tynnwyd yn ôl.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Ymholiad cyn cyflwyno cais rhif Y21\_0049 - codi un tŷ gyda'r ACLI yn ymateb drwy gyfeirio at y polisiau cynllunio perthnasol. Mae'r safle tu fewn i ffin datblygu ond cyfeiriwyd at destun y cais yn fychan ac ar lethr sy'n achos o bryder i'r ACLI. Nodwyd hefyd yr angen am ymgynghoriadau statudol gan fod y safle wedi ei leoli o fewn yr AHNE, Ardal Gadwraeth Clynnog, agosatrwydd i safle bws ac yn agos i nifer o Adeiladau Rhestredig Gradd II. Cynghori cyflwyno Aseiad Treftadaeth yn cyfeirio at yr AHNE a'r Ardal Gadwraeth a'r adeiladau Rhestredig. Derbyniwyd adroddiad fel rhan o'r cais cyfredol hwn.

#### 4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Dim gwrthwynebiad gan Gyngor Cymuned Clynnog fawr ar yr amod bydd y tŷ yn gartref i deulu lleol.

Uned Drafnidiaeth: Cyfeiriaf at y cais uchod a dymunaf ddatgan na fwriadaf roi argymhelliad gan y tybir na fuasai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar unrhyw ffordd, neu ffordd arfaethedig.

Derbynnir e-bost ar y 1af o Fehefin gan yr Uned Drafnidiaeth yn nodi mae ffordd ddi-ddosbarth yw'r lôn cefn sy'n arwain at Eglwys St Beuno.

Cyfoeth Naturiol Cymru: 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). Felly, nid oes gennym unrhyw sylwadau i'w gwneud ar y datblygiad arfaethedig

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.

Mae'r ffurflen gais a gyflwynwyd yn nodi cynigion i waredu llif dŵr wyneb i'r 'brif garthffos' ac rydym yn hysbysu na fyddwn o dan unrhyw amgylchiadau yn caniatáu dŵr ffo wyneb o'r datblygiad arfaethedig i drosglwyddo i rwydwaith y garthffos gyfun gyhoeddus.

Felly, gofynnwn os ydych yn debygol o roi caniatâd cynllunio i'r datblygiad uchod, bod y Nodiadau Cynghori ac Amodau Dŵr Cymru wedi'u cynnwys yn y caniatâd i sicrhau nad oes unrhyw niwed i drigolion presennol na'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 garthffosiaeth

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

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.

Uned Archaeoleg:

Diolch am ymgynghori gyda ni ar y cais uchod. Ar ôl adolygu ardal y gwaith arfaethedig gan gyfeirio at y Cofnod Amgylchedd Hanesyddol (HER), rwyf wedi dod i'r farn bod potensial i effaith archeolegol a charwn dynnu eich sylw at y sylwadau isod.

Mae'r datblygiad arfaethedig ar gyfer codi un annedd a'r mwynderau cysylltiedig ar dir ger Penlon, annedd presennol yng nghanol Clynnog Fawr. Mae safle'r datblygiad ar hyn o bryd yn laswelltir heb ei ddatblygu, ac mae'n ymddangos bod yno gymysgfa o lystyfiant a choed bychain. Yn hanesyddol, mae'r llain i'w weld yn glir mor gynnar â map OS rhifyn 1af (diwedd y 19g), er hynny, mae Map y Degwm cynharach yn awgrymu bod adeiladau yn y lleoliad hwn - er fe all y Mapiau Degwm fod braidd yn annelwig o ran union leoliad strwythurau hanesyddol.

Mae Clynnog Fawr ei hun yn ganolfan hysbys o weithgareddau canoloesol, fel a dystiolaethir gan Eglwys Beuno Sant (cyf. LB 3758) a leolir llai na 500m i'r de o safle'r datblygiad. Mae'r ffordd sy'n rhedeg drwy ganol y pentref yn ganoloesol o leiaf o ran ei tharddiad, caiff hefyd ei chynnig fel Ffordd Rufeinig (PRN:17823) ar y llwybr rhwng Segontium a Nefyn. Mae ymchwil archeolegol yn union yng nghyffiniau'r safle (yn bennaf oherwydd gwelliannau ar yr A449 i'r gorllewin) wedi dangos presenoldeb dyddodion archeolegol o amrywiol gyfnodau yn yr ardal, gyda thwmpathau llosg o'r Oes Efydd i'r de-orllewin (Roberts: GAT, 2009).

Er bod y datblygiad ar raddfa fach, mae mewn ardal sy'n wybyddus o ran sensitifrwydd archeolegol, ac mewn lleoliad ble fo'r gwaith mapio hanesyddol yn awgrymu y gallai fod olion o strwythurau o dan yr wyneb. O'r herwydd mae yn bwysig lliniaru unrhyw botensial yma ble y gallai unrhyw olion archeolegol newydd a ganfyddir wella'r ddealltwriaeth ehangach o'r ardal. Mae sicrhau bod unrhyw ddeunydd archeolegol sydd heb ei ddarganfod eto ddim yn cael ei ddinistrio neu ei golli'n ddiisiau yn cyfrannu at gadwraeth treftadaeth, ac mae ganddo botensial hefyd i wella ein dealltwriaeth ehangach. O'r herwydd, ystyrir ei bod yn briodol bod rhaglen liniaru yn cael ei gweithredu yn ystod y datblygiad, pe bai caniatâd cynllunio yn cael ei gymeradwyo. Bydd y gwaith lliniaru hwn yn caniatáu i unrhyw ddeunydd archeolegol gael ei asesu a'i gofnodi yn gywir a phriodol, ac os oes angen, ei symud.

Yn sgil y sylwadau hyn ac yn unol â Pholisi Cynllunio Cymru (2018)

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

a TAN 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol, argymhellir y dylai'r awdurdod cynllunio ofyn i'r camau lliniaru archeolegol priodol gael eu cymryd, pe byddai caniatâd cynllunio'n cael ei roi. Awgrymir y geiriad isod fel amod i sicrhau mesurau lliniaru o'r fath:

Ni ddylai unrhyw ddatblygiad (gan gynnwys sribed uwchbridd neu waith arall ar y tir) ddigwydd hyd nes y bydd manylion rhaglen waith archeolegol wedi cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol, a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Cynhelir y datblygiad a chwblheir yr holl waith archeolegol yn gwbl unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Bydd adroddiad manwl ar y gwaith archeolegol, sy'n ofynnol gan amod (a), yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ac yn cael ei gymeradwyo yn ysgrifenedig ganddo ymhen chwe mis o gwblhau'r gwaith maes archeolegol.

Rhesymau:

1) I sicrhau bod y rhaglen briodol o waith lliniaru archeolegol yn cael ei gweithredu yn unol â gofynion Polisi Cynllunio Cymru 2021 a TAN 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol.

2) I sicrhau y bydd y gwaith yn cydymffurfio â Rheolaeth Prosiectau Archeolegol (MAP2) a Safonau a Chanllaw Sefydliad Siartredig yr Archeolegwyr (CIFA).

Dylai'r gwaith lliniaru archeolegol olygu rhaglen ffurfiol o waith archeolegol gaiff ei adnabod fel Briff Gwylio, i'w gynnal ar sail dwys yn ystod yr holl waith fydd yn amharu ar y tir (yn cynnwys ond heb ei gyfyngu i sylfeini, draenio a mynediad). Dylid cefnogi'r gwaith gyda gwaith ymchwil desg i gynorthwyo gyda dehongli unrhyw dystiolaeth archeolegol a welir.

Dylid penodi contractwr archeolegol cymwys i ymgymryd â'r gwaith, a gellir gweld cronfa ddata ohonynt un ai yn <http://www.bajr.org/RACSmapp/default.asp> (British Archaeological Jobs & Resources) neu yn <https://www.archaeologists.net/civircm-contact-distancesearch> (Chartered Institute for Archaeologists). Rhaid i'r contractwr archeolegol a benodir gytuno ar fanyleb i'r gwaith gyda GAPS cyn dechrau ar y prosiect.

Uned AHNE

Mae'r safle dan sylw ym mhentref Clynnog Fawr ac yn yr AHNE. Gan fod y safle ger y lôn ynghanol y pentref mae yn amlwg iawn. Yn ogystal â bod yn yr AHNE mae'r safle oddi mewn Ardal Gadwraeth ac mae nifer o adeiladau hanesyddol yn y cyffiniau, rhai wedi eu rhestru. Tŷ deulawr a fwriedir ei godi sy'n ymddangos o faint rhesymol i'r safle hefo rhai nodweddion traddodiadol ac eraill yn fwy modern. Mae'r deunyddiau yn cyfateb i dai eraill yn y cyffiniau.

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 05/09/2022</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

Nodir y ffenestri dormer to brig yn yr edrychiad gorllewinol yn wahanol i'r cais blaenorol. Nid yw'n ymddangos y byddai'r datblygiad yn amharu ar yr AHNE.

Uned Coed

Dim sylwadau

CADW

Heb eu derbyn

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 100m<sup>2</sup> 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. Nid oes manylion draenio wedi eu cyflwyno hyd yma a hyd nes y gwneir cais i'r CCS, nid oes sicrwydd y byddai cynllun y safle yn galluogi cydymffurfiaeth â'r gyfres lawn o safonau SDC cenedlaethol. Cynigir felly fod trafodaeth yn cael ei gynnal gyda'r SAB cyn i gais gael ei gyflwyno.

Uned Hawliau Tramwy

Cyfeiriaf at y cais uchod. Nid yw hi'n ymddangos fod unrhyw Hawliau Tramwy sydd wedi eu cofnodi fydd yn cael eu heffeithio gan y bwriad yma

Uned Bioamrywiaeth

Mae yn anodd dweud gan nad oes unrhyw luniau wedi eu darparu ond mae yn edrych fel ardal laswelltog fach (cyn ardd), sy'n edrych fel pe bai wedi gordyfu ychydig gyda phrysg a choed ar ochrau'r terfyn. Gan nad yw'n eglur iawn beth sydd yno ar hyn o bryd, byddai angen asesiad ecolegol (mae'n debyg nad oes angen AER llawn) sy'n cynnwys gwelliannau bioamrywiaeth (gyda mesurau gwella bioamrywiaeth).

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos ac fe rhoddwyd rhybudd yn y wasg. Daw'r cyfnod hysbysebu i ben ar 5/5/2022 a derbyniwyd llythyron / gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

- Bydd y bwriad yn ormesol ar safle bychain
- Bwriad fel tŷ haf.
- Bydd y bwriad yn amharu ar aelodau eraill y gymuned.
- Gor-edrych dros anheddau cyfagos.
- Nid oes digon o le i barcio
- Dim digon o le i droi
- Pryderon ynglŷn ag effaith y bwriad ar ddiogelwch ffyrdd.
- Y posibilrwydd o'r safle yn hafan i fywyd gwyllt
- Diogelu coeden sycamorwydden.
- Colli ar llecynnau agored
- Effaith ar wal derfyn a gardd cymydog ac isadeiledd lleol
- Pryderon am perchnogaeth tir
- Effeithiau negyddol andwyol ar Ardal Cadwraeth
- Maint y llecyn yn fach ac yn anaddas i osod tŷ arno

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

### Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'r egwyddor o leoli datblygiadau newydd wedi ei selio ym Mholisi PCYFF1 o'r CDLI sy'n datgan caniateir cynigion y tu fewn i ffiniau datblygu yn unol â pholisïau a chynigion eraill y Cynllun Datblygu, polisïau cenedlaethol ac ystyriaethau Cynllunio perthnasol eraill. Mae Polisi TAI 4 yn datgan ym Mhentrefi lleol (fel Clynnog Fawr) bydd dai marchnad agored yn cael eu caniatáu o fewn ffiniau datblygu ar yr amod fod y cynnig yn cydymffurfio gyda'r meini prawf bod maint, graddfa, math a dyluniad y datblygiad yn gytbwys â chymeriad yr anheddle.
- 5.2 Y lefel cyflenwad dangosol o dai i Glynnog Fawr dros gyfnod y Cynllun, fel nodir yn Atodiad 5 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, yw 10 uned (sydd yn cynnwys 'lwfans llithro' o 10%, sydd yn golygu bod y modd o gyfrifo'r ffigwr wedi cymryd i ystyriaeth amgylchiadau posib na'u rhagwelwyd a allai ddylanwadu ar ddarparu tai e.e. materion perchnogaeth tir, cyfyngiadau seilwaith a.y.b.). 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 ddigonol o fewn cyflenwad dangosol Clynnog Fawr ac nid oes angen datganiad iaith Gymraeg i gefnogir cais hwn.
- 5.3 Gan ystyried hyn, fe all yr egwyddor o godi tŷ newydd ar y safle fod yn dderbyniol mewn egwyddor ond mae gofyn i'r bwriad cydymffurfio gyda meini prawf polisi TAI 4 a'r polisïau perthnasol eraill ac fe drafodir y rhain isod.

### Dyluniad a mwynderau gweledol.

- 5.4 Mae gofynion Polisi PCYFF3 (sy'n cael eu adlewyrchu'n gyffredinol yn y ddogfen NCT12) yn datgan bydd disgwyl i bob cynnig arddangos dyluniad o ansawdd uchel sy'n rhoi ystyriaeth lawn i gyd-destun yr amgylchedd naturiol, hanesyddol ac adeileddig ac sy'n cyfrannu i greu llefydd



PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

deniadol a chynaliadwy. Mae'r polisi ond yn caniatáu cynigion sy'n cydymffurfio gyda nifer o feini prawf sy'n cynnwys:-

- Eu bod yn ychwanegu at ac yn gwella cymeriad ac ymddangosiad y safle o ran gosodiad, ymddangosiad, graddfa, uchder, mas a'r driniaeth i'r drychiadau.
- Eu bod yn parchu cyd-destun y safle a'i le yn y dirwedd leol, ei effaith ar y strydwedd a'r dreftadaeth hanesyddol a diwylliannol leol

- 5.5 Mae'r bwriad o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol gyda ystyriaethau tuag at Polisi AMG 1 o'r CDLI. Ynghyd â bod wedi lleoli o fewn yr AHNE, mae'r safle hefyd o fewn Ardal Gadwraeth Clynog Fawr ac mae'r ddogfen Rheoli Ardaloedd Cadwraeth yng Nghymru, 2017 (sy'n ategu'r cyngor a gynhwysir ym Mholisi Cynllunio Cymru a NCT 24) yn nodi fod rhagdybiaeth gref o blaid diogelu neu wella cymeriad neu olwg ardaloedd cadwraeth neu eu lleoliad ac, yn wir, mae'n ofynnol i Awdurdodau Cynllunio Lleol ceisio'r amcanion hyn fel un o'u cyfrifoldebau statudol.
- 5.6 Mae NCT24 Yr Amgylched Hanesyddol yn datgan y ddylai awdurdodau cynllunio lleol ystyried yn ofalus a thrylwyr effaith datblygiadau arfaethedig o fewn lleoliadau asedau hanesyddol (e.e. ardaloedd cadwraeth) - *Mae lleoliad ased hanesyddol yn cynnwys yr ardal o'i amgylch lle mae'n cael ei ddeall, ei brofi a'i werthfawrogi ac sy'n ymgorffori cydberthnasau blaenorol a phresennol a'r dirwedd gyfagos. Gall elfennau lleoliad wneud cyfraniad cadarnhaol neu negyddol i arwyddocâd ased a gallent effeithio ar y gallu i werthfawrogi'r arwyddocâd hwnnw neu gallant fod yn niwtral.* Mae Polisi PS20 o'r CDLL hefyd ond yn caniatáu cynigion fydd yn diogelu a lle bo'n berthnasol wella'r asedau treftadaeth, eu gosodiad a golygfeydd pwysig i mewn ac allan o'r adeilad/ardal.
- 5.7 Mae'r bwriad arfaethedig yn golygu codi tŷ deulawr eithaf traddodiadol ei edrychiad o fewn llecyn gwag rhwng adeiladau. Mae'r safle yn gallu cael i'w ddisgrifio fel safle mewn lenwi. Mae'r safle wedi leoli ar lain o dir rhwng ffordd ddi-ddosbarth sy'n gwasanaethu pum tŷ annedd presennol a'r eglwys Beuno Sant a'r Ffordd Sirol dosbarth III sydd wedi leoli i'r de o'r safle. Mae'r safle ar ddarn o dir cyfyng agored gyda'r ffin orllewinol yn mesur oddeutu 16.5m ar ffin ddeheuol ar hyd yr A499 yn mesur oddeutu 14.5m, tra bod ffin ddwyreiniol y safle bwriedig yn siâp ar ffurf bwa. Mae'r tŷ arfaethedig oherwydd ei ddyluniad a maint yn llenwi rhan helaeth o'r safle sydd yn golygu nad oes llawer o le agored / mwynderol o gwmpas y tŷ a hefyd mae diffyg darpariaeth parcio a throi cerbydau o fewn y safle.
- 5.8 Noder bod gan Glynnog Fawr amrywiaeth o ran perthynas adeiladau â gerddi a lle, ac mae'r pentref wedi'i ddiffinio'n bennaf gan y cydbwysedd rhwng y ffurf adeiledig a manau agored gwyrddlas. Mae'r ffurf adeiledig o gwmpas y safle yn amrywio o dai teras bychan, tai mwy ar wahân a par gyda gerddi eang ac adeiladau mwy ei faint gan gynnwys Eglwys St Beuno a'r cyn tafarndy y Beuno sydd hefyd yn adeiladau rhestredig. Mae sawl adeilad rhestredig yn agos i'r safle sy'n cyfrannu at gymeriad a sensitifrwydd yr ardal.
- 5.9 Nid oedd gan CADW sylwadau i'w gynnig ar y cais. Er hyn, teimlir bod gofod o amgylch yr adeiladau yn ffurfio rhan bwysig o gymeriad a gosodiad yr ardal cadwraeth a'r adeiladau rhestredig. Byddai annedd ychwanegol ar y safle hwn yn newid y cydbwysedd pwysig hwn ac yn arwain at golled o naws agored a chreu datblygiad a fyddai'n edrych fel petai wedi'i wasgu mewn i'r lle sydd ar gael ac ni fyddai'n adlewyrchu'r patrwm datblygu amgylchynol.
- 5.10 O ystyried yr uchod credir fod y bwriad fel y'i cyflwynwyd yn creu strwythur anghydnaws a gormesol yn y strydlun gan danseilio mwynderau gweledol yn ogystal â chymeriad y rhan yma o

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 05/09/2022</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

ardal cadwraeth Clynnog Fawr. Nid yw'r bwriad, felly, yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi PCYFF3, TAI 4, PS 19, PS 20, AMG 1 a AT 1 o'r CDLL nac ychwaith gyda'r cyngor a gynhwysir yn, Polisi Cynllunio Cymru, NCT12 a NCT 24.

### **Mwynderau cyffredinol a phreswyl**

- 5.11 Mae anheddau preswyl wedi lleoli i'r Gogledd ac i'r De Orllewin o safle'r cais. Derbyniwyd gohebiaeth gan gymdogaion yn gwrthwynebu'r cais ac yn tynnu sylw at faterion gor-edrych os ganiateir y datblygiad. Mae tŷ annedd (Tŷ Isaf) wedi lleoli oddeutu 20m tu cefn i'r safle gyda llain wyrdd sy'n cael ei ddefnyddio'n bresennol fel gwinllan. Er bod y tŷ yn dy ddeulawr go sylweddol gyda lolfa a drysau yn agor allan a'r balconi 'juliet' ar yr edrychiad gogleddol a ffenestri ar yr edrychiad gorllewinol yn gwasanaethu'r bwyty a chegin ar y llawr cyntaf, ni chredir byddai'r bwriad yn amharu'n andwyol ar fwynderau preswyl na chyffredinol deiliaid cyfagos ar sail gor-edrych a cholli preifatrwydd ac felly yn cydymffurfio gyda Pholisi PCYFF 2 o'r CDLL.

### **Materion trafndiaeth a mynediad**

- 5.12 Mae Polisi TRA 4 o'r CDLL yn datgan gwrthodir cynigion a fydd yn peri newid annerbyniol i weithred ddiogel ac effeithlon y briffordd. Mae'r bwriad yn golygu creu llecynnau parcio a mynedfa gerbydol newydd yn nhu blaen y safle er mwyn galluogi cael mynediad i'r ffordd wasanaethu cefn cyfagos.
- 5.13 Yn dilyn cyfnod o ymgynghori, noder yr Uned Drafndiaeth nid oedd ganddynt pryder am y bwriad ac ni welir unrhyw effeithiau negyddol ar rhan parcio ceir ar y safle na chwaith symudiadau cerbydol mewn ac allan o'r safle i'r lôn ddi-dosbarth cyfagos.
- 5.14 Mae amheuaeth wedi codi ynglŷn a pherchnogaeth y lôn syn cysylltu'r safle i'r ffordd sirol y pentref a bod yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn chwilio am eglurhad a chadarnhad ar y sefyllfa yma cyn dyddiad y pwyllgor. Os daw i'r amlwg fod y lôn yn breifat yna ni fyddai gan yr ymgeisydd hawl mynediad i'r eiddo bwriediedg ond mae hynny yn fater sy'n ymwneud a'r gallu i weithredu unrhyw ganiatâd (pe byddai caniatâd yn cael ei rhoi) ac nid yw'n faterol i'r cais. Mae yn fater tir preifat rhwng perchnogion tir. Fodd bynnag, gelir dal gosod amodau ar unrhyw ganiatâd er mwyn sicrhau mynediad ddiogel i'r eiddo. I'r perwyl hyn, ni chredir y byddai'r bwriad yn effeithio'n andwyol ar ddefnyddwyr y ffordd wasanaethu cefn ac felly, ystyrir fod y bwriad fel y cyflwynwyd yn cydymffurfio i bolisi TRA 4 o'r CDLL.

### **Materion Bioamrywiaeth**

- 5.15 Derbyniwyd sylwadau gan yr uned Bioamrywiaeth yn datgan yr angen am adroddiad Ecolegol ynghyd â mesuriadau gwella Bioamrywiaeth ar y safle. Mae'r sylwadau yn dangos nad oes ymweliad safle wedi cael ei gwblhau gan swyddog Bioamrywiaeth. Yn ychwanegol i hynny nid oedd gan yr uned gwrthwynebiad i'r cais blaenorol a ni ofynnwyd am asesiad. Gan nad oes amser sylweddol wedi mynd heibio ers y cais blaenorol a dim newid amlwg i'r safle, ni ystyrir ei fod yn rhesymol i ofyn am asesiad a ni dderbyniwyd tystiolaeth ddigonol gan yr uned yn cyfiawnhau'r angen am asesiad. Ystyrir felly fod y cais yn unol â pholisi PS 19.

### **Hanes cynllunio perthnasol**

- 5.16 Tynnwyd cais yn ôl ar gyfer y safle hwn am adeiladu tŷ annedd deulawr gyda modurdy odditano yn 2003 (C03D/0217/34/LL) ac wedyn mi wrthodwyd cais ar y safle hwn am adeiladu tŷ annedd yn 2004 (C04D/0175/34/LL) ar sail gor-ddatblygiad o'r safle ynghyd a'i diffyg darpariaeth parcio

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 05/09/2022</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

a throi. Cyflwynwyd cais arall ym mis Mai 2021 (C21/0495/34/LL) am dy newydd deulawr ond gohiriwyd y cais yn y Pwyllgor Cynllunio (6ed Medi 2021) er mwyn cynnal trafodaethau pellach gyda'r asiant i drafod ffordd ymlaen a cyflwyno cynlluniau diwygiedig.

- 5.17 Fel y cyfeiriwyd ato uchod, mae'r bwriad yn debyg iawn o ran gosodiad, ffurf/dyluniad a graddfa i'r strwythur a wrthodwyd yn 2004 ac yr unig newidiadau sydd wedi bod ers tynnu'r cais blaenorol yn ôl yw'r newidiadau i'r ffenestri gromen yn y tô crib ar y edrychiad Gorllewinol. Gan ystyried y tebygolrwydd rhwng y cynlluniau a'r materion a wrthodwyd yn 2004 a'r cais hwn, ni chredir bod y bwriad yn cwrdd â'r polisiau cyfredol oherwydd y rhesymau sydd wedi cael ei drafod yn yr asesiad uchod.

### **Materion Archaeoleg**

- 5.18 Derbyniwyd sylwadau gan yr Uned Archaeoleg yn nodi bod y safle wedi ei leoli o fewn ardal o sensitifrwydd olion Archaeoleg a pe bai caniatáu y cais hwn gan y pwyllgor cynllunio, bwriedir gosod amodau ar unrhyw ganiatâd cynllunio yn datgan yr angen am gynlluniau lliniaru cyn cychwyn ar unrhyw waith ar y safle.

### **Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus**

- 5.19 Fel y cyfeiriwyd ato uchod cyflwynwyd nifer o wrthwynebiadau ar sail bwriad gormesol ar safle bychain, effeithiau ar mwynderau cymdogion cyfagos, diogelwch ffyrdd a lle parcio. Mae'r materion yma wedi cael ystyriaeth yn yr asesiad uchod.

## **6. Casgliadau:**

- 6.1 Yn sgil y drafodaeth uchod, ac wedi ystyried yr holl faterion perthnasol gan gynnwys polisiau a chanllawiau lleol a chenedlaethol a'r sylwadau a dderbyniwyd, ni ellid argymhell caniatáu'r cais oherwydd y methiant i fodloni gofynion polisiau TAI y CDLL sy'n ymwneud â addasrwydd y datblygiad er mwyn gydymffurfio â chymeriad yr anheddle ar rhan ei maint a graddfa ynghyd â amddiffyn y llecyn agored rhag gor-ddatblygiad er mwyn diogelu edrychiad a chymeriad yr ardal cadwraeth leol.

## **7. Argymhelliad:**

### **7.1 Gwrthod – rhesymau**

1. Mae'r bwriad, oherwydd ei faint a gosodiad yn groes i ofynion Polisiau PCYFF3, TAI 4, o'r CDLL. Ystyrir byddai'r bwriad yn groes i'r patrwm datblygu oherwydd diffyg cwrtail / man agored o gwmpas y tŷ. Ni ystyrir byddai'r bwriad yn ychwanegu at nac yn gwella cymeriad ac ymddangosiad y safle a byddai colled o wagle agored rhwng anheddau presennol yn niweidio edrychiad a chymeriad y strydlyn a'r ardal cadwraeth.
2. Ystyrir bod y bwriad yn groes i ofynion polisiau PS19, PS20, AT 1 a AMG 1 o'r CDLL gan na fyddai'r bwriad, oherwydd y golled o lecyn agored ynghyd a maint ac edrychiad y tŷ, yn diogelu nac yn gwella'r gosodiad ac edrychiad yr ardal cadwraeth a'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol a golygfeydd pwysig i mewn ac allan o'r ardal.