

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/02/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Rhif: 2

Cais Rhif: C23/0463/18/LL

**Dyddiad
Cofrestru: 09/10/2023**

Math y Cais: Llawn

Cymuned: Llanddeiniolen

Ward: Penisarwaun

Bwriad: Cais ôl-weithredol i drosi adeilad allanol i lety gwyliau

**Lleoliad: Plas Coch, Penisarwaun, Caernarfon, Gwynedd, LL55
3PW**

**Crynodeb o'r
Argymhelliad: CANIATÁU GYDAG AMODAU**

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/02/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae'r cais sydd o dan sylw yn gais llawn ôl weithredol i drosi adeilad allanol i lety gwyliau. Oherwydd bod y bwriad uchod wedi cael ei gwblhau eisoes heb ganiatâd cynllunio cais ôl gweithredol sydd wedi ei gyflwyno. Roedd yr uned mewn golwg yn adeilad allanol a oedd yn cael ei ddefnyddio fel defnydd atodol i eiddo Plas Coch. Bellach mae'r adeilad allanol wedi cael ei adnewyddu a'i drosi i un uned gwyliau modern.
- 1.2 Mae'r strwythur sydd o dan sylw yn sefyll oddeutu 5m i'r dwyrain o brif dy Plas Coch. Wrth edrych ar y cynlluniau a gyflwynwyd nid yw maint nac siâp y strwythur wedi ei newid yn sgil ei drosi. Mae uchder y to a'i frig un ochrog wedi ei gadw, ond mae newidiadau wedi ei wneud i leoliad ffenestri a drysau a'r gorffeniad. Mae ffenestri gwydr a drysau yn gorchuddio mwyafrif yr edrychiad blaen, mae ffenestr to mawr wedi cael ei osod ar yr edrychiad ochr ac mae dwy ffenestr wedi cael ei osod ar yr edrychiad ochr arall. Mae blaen yr eiddo lle nad oes gwydr wedi cael ei orffen gan glading carreg ac mae gweddill yr uned wedi cael ei orffen gan rendr wedi ei baentio yn wyn. Mae to'r uned hefyd wedi cael ei orffen gan lechi naturiol.
- 1.3 Mae'r strwythur yn ei gyfarwydd yn cynnwys cegin, man cysgu, man eistedd ac ystafell ymolchi ar y llawr gwaelod ac yna ystafell wely arall ar y llawr cyntaf neu 'mezzanine' fel y mae'n ymddangos ar y cynlluniau. Yn allanol mae decing wedi cael ei osod o flaen yr edrychiad blaen er mwyn gwneud man allanol i osod twb poeth. Mae gwrych yn cael ei blannu o amgylch y decing ac mae man parcio i ddau gar i'r dwyrain o'r eiddo ar ardal o raean presennol.
- 1.4 Lleolir y safle, mewn lleoliad cefn gwlad gerllaw Clwstwr Waun (Penisarwaun), oddeutu 500m i'r gogledd o ffin datblygu Pentref Lleol Penisarwaun fel y'i diffinnir gan Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, 2017. Fe wasanaethir y safle gan ffordd breifat sydd hefyd yn gwasanaethu eiddo arall ac sy'n cysylltu gyda ffordd ddi-ddosbarth sy'n arwain i'r gorllewin at y rhwydwaith ffyrdd ehangach. Saif y safle o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Dinorwig.
- 1.5 Mae'r dogfennau / asesiadau isod wedi eu cyflwyno fel rhan o'r cais:
-Adroddiad ac arolwg ecolegol

-Cynllun Busnes
- 1.6 Gohirwyd y cais yn y Pwyllgor Cynllunio ar y 15/01/2023 er mwyn ymweld a'r safle.

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: 05/02/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

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

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 14: Yr Economi Ymwelwyr

TWR 2: Llety Gwyliau

PS19: Gwarchod a lle bo'n berthnasol gwella'r amgylchedd naturiol

AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

PS20: Diogelu a lle'n berthnasol wella asedau treftadaeth

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

2.4 **Polisiâu Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11 – Chwefror 2021)

Llythyr Y Gweinidog Newid Hinsawdd, Llywodraeth Cymru ddyddiedig 11 Hydref 2023 yn cyhoeddi diweddariad i bennod 6 Polisi Cynllunio Cymru ac sydd yn weithredol ar unwaith.

- Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio
- Nodyn Cyngor Technegol 13: Twristiaeth
- Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth
- Nodyn Cyngor Technegol 22: Cynllunio ar gyfer adeiladau cynaliadwy

Canllawiau Cynllunio Atodol Lleol (fel ystyriaeth gynllunio faterol)

- Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid (Mawrth 2021)

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/02/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

- Ail-adeiladu Tai a Throsi yng Nghefn Gwlad (Medi 2019)

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 C22/0916/18/LL Newid defnydd tir presennol i greu strwythurau "lodge" dros dro er mwyn gosod ar gyfer gwyliau. Change of Use of existing land to create temporary structure lodges for holiday lets. Gwrthodwyd 19-01-2023

C23/0494/18/LL Newid defnydd o dir presennol i greu strwythurau dros dro ar gyfer gosod gwyliau. Change of use of existing land to create temporary structure lodges for holiday lets. Gwrthodwyd (dyddiad)

Mae'r cais yma sydd o dan sylw wedi cael ei gyflwyno yn dilyn ymchwiliad Gorfodaeth o dan y cyfeirnod G22/0221.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Gwrthwynebu'r cais gan ei fod yn cael 'effaith andwyol ar ardal ddistaw, fychan cefn gwlad Cymru.'

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'

Gwarchod Y Cyhoedd: 'Pe byddai'r Ymgeisydd gyda'r bwriad i gysylltu â'r uned trin carthion presennol, bydd rhaid sicrhau fod y system bresennol mewn cyflwr da. Bydd angen fod yn ddigonol i ymdopi ag unrhyw gynnydd posibl mewn llif a llwythiadau o ganlyniad i'r datblygiad arfaethedig. Gofynnwn i'r Ymgeisydd ddarparu'r manylion hyn i'r Awdurdod i brofi fod yna ddigon o gapasiti yn y tanc presennol. Nodyn: Rhaid i danciau a systemau trin carthion preifat gydymffurfio â Safon Brydeinig 6297:2007 + A1 2008, a Dogfen Gymeradwy H (Draenio a gwaredu gwastraff) o'r Rheoliadau Adeiladu. Ni chaniateir lleoli unrhyw ran o'r system o fewn 10m o ffrwd, traen daearol neu ffos.) Bydd angen i'r ymgeisydd gysylltu â Chyfoeth Naturiol Cymru i gofrestru unrhyw danciau carthion'

Dŵr Cymru: 'Gan fod y datblygiad yn bwriadu defnyddio dull gwahanol i'r brif system ddraenio byddem yn cynghori'r ymgeisydd i ofyn am gyngor gan Gyfoeth Naturiol Cymru a/neu yr Adran Rheolaeth Adeiladu / Arolygydd Adeiladau Cymeradwy gan fod y ddau yn gyfrifol am reoleiddio mathau gwahanol o ddraenio. Fodd bynnag, pe byddai amgylchiadau'n newid a bod cysylltu â'r system garthffos

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/02/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

gyhoeddus/gwaith trin carthffosiaeth gyhoeddus yn cael ei ffafrio, byddai'n rhaid ail-ymgynghori â ni ynghylch y cais hwn.'

Uned Bioamrywiaeth:

Gofynnwyd yr uned am adroddiad ecolegol ar gyfer y safle er mwyn lleddfu pryderon am faterion ecolegol a nodi mesurau lliniaru bioamrywiaeth.

Ar ôl derbyn yr adroddiad cadarnhawyd yr uned Bioamrywiaeth nad oedd gwrthwynebiad cyn belled fod y gwelliannau Bioamrywiaeth a nodir yr yn adroddiad ecolegol yn cael eu cwblhau o fewn 1 mis i ddyddiad y caniatâd cynllunio.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/02/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Ymgynghoriad Cyhoeddus:

Rhodddwyd rhybudd ar y safle a rhodddwyd gwybod i drigolion cyfagos. Daw'r cyfnod hysbysebu i ben a derbyniwyd nifer fawr o lythrau yn gwrthwynebu'r datblygiad ar sail:

- effeithio ar ardal breswyl yn negyddol
- newidiadau i'r uned ddim yn gweddu gyda'r ardal
- mynediad cul a bydd yr uned yn cynyddu nifer traffig ar ffordd gul
- effaith ymwithiol ar gymdogion
- pryderon ynglŷn â Bioamrywiaeth, yn enwedig effaith ar ystumod a thorri coed a gwrychoedd heb ganiatâd
- ddim yn gweddu gyda'r dirwedd
- yr eiddo tu allan i'r clwstwr
- deunyddiau newydd nid y gwreiddiol
- pryderon ynglŷn â sbwriel
- aflonyddwch sŵn yn deillio o'r uned
- llygredd o ddŵr y twb poeth
- effaith weledol negyddol
- yn dinistrio cymeriad
- gordddefnydd o leoliad
- wedi colli llawer o heddwch a phreifatrwydd
- datblygiad mewn cefn gwlad a dim mynediad at drafnidiaeth gyhoeddus agos
- pryderon ynglŷn ar danc septig
- golau cryf tu allan yr eiddo
- y tŷ presennol yn llety gwyliau
- cynlluniau yn anghywir
- absenoldeb adroddiad strwythurol ac ansawdd yr adeiladu
- cyflenwad dwr gwael yn yr ardal eisoes
- mae rhan o'r adeilad gwreiddiol wedi ei ddymchwel
- nad oes caniatâd cynllunio ar gyfer defnydd o'r adeilad
- oes yswiriant priodol yn ei le ar gyfer y defnydd o'r adeilad

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/02/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Dylid asesu egwyddor y bwriad yn erbyn polisi TWR 2 "Llety gwyliau o'r Cynllun Datblygu Lleol. Mae polisi TWR 2 yn caniatáu cynigion sydd yn ymwneud a darparu llety gwyliau hunan wasanaeth cyn belled fod y bwriad yn cydymffurfio a chyfres o feini prawf fel y cynhwysir o fewn y polisi, sef:
- Yn achos llety sy'n adeilad newydd, bod y datblygiad wedi ei leoli tu mewn i ffin datblygu, neu'n gwneud defnydd o safle addas a ddatblygwyd o'r blaen;
 - bod graddfa'r datblygiad arfaethedig yn briodol gan ystyried y safle, y lleoliad a/neu'r anheddiad dan sylw;
 - Na fydd y bwriad yn arwain at golled yn y stoc tai parhaol;
 - Nad yw'r datblygiad yn cael ei leoli mewn ardal sy'n ardal breswyl yn bennaf, neu'n peri niwed sylweddol i gymeriad preswyl ardal;
 - Nad yw'r datblygiad yn arwain at ormodedd o lety o'r fath yn yr ardal."
- 5.2 O ran y meini prawf i-iv uchod, mae'r adeilad yno yn barod ac nid yw'r adeilad yn newydd. Nodir fod y safle hefyd wedi ei leoli o fewn cwrtel yr eiddo presennol a bod yr adeilad yn un traddodiadol wedi ei ddefnyddio yn atodol i'r eiddo preswyl, ac felly byddai hefyd yn gwneud defnydd o safle addas a ddatblygwyd o'r blaen. Fe gredir bod y raddfa yn briodol gan nad yw'n creu llety gwyliau gor-fawr, nid yw'n cynnwys codi estyniad ac oherwydd bod yr uned yn cael ei ddefnyddio fel adeilad allanol eisoes nid yw'n arwain at golled yn y stoc tai parhaol. Mae'r uned wedi ei leoli mewn man gwledig ger tai unigol sydd wedi cael eu gwasgaru, ac yn ei sgil ddim yn peri niwed sylweddol i gymeriad preswyl ardal gan ei fod yn lleoliad tai preswyl gwasgaredig.
- 5.3 Nodir y dylai unrhyw gais i drosi adeilad presennol gynnwys arolwg strwythurol llawn gan berson cymwysedig sydd yn nodi bod yr adeilad yn strwythurol addas i gael ei drosi heb gynnal gwaith ailadeiladu, addasu ac estyniadau sylweddol. Nodir nid oes adroddiad strwythurol wedi ei gynnwys fel rhan o'r pecyn gwybodaeth ynghyd a'r cais gan fod yr eiddo wedi cael ei drosi yn barod felly nid oes gwerth i adroddiad strwythurol gan fod y newidiadau eisoes wedi eu cwblhau ar y safle. Nodir yma eto fod y bwriad yn gwneud defnydd o safle addas a ddatblygwyd o'r blaen, a bod sylwadau wedi eu derbyn yn tynnu sylw tuag at y gwahaniaeth rhwng yr adeilad gwreiddiol a'r strwythur presennol, a bod rhan o'r adeilad a'r to wedi ei dynnu i lawr. Mae'r gwahaniaeth yma yn lleiafrifol ac nid yw'n effeithio graddfa na maint yr adeilad o'i gymharu â'r un gwreiddiol, yn hytrach mae'n effeithio siâp y to fymryn, a nodir fod un talcen o'r adeilad yn wydr i gyd. I'r perwyl hyn, mae'r datblygiad yn dderbyniol ac yn cydymffurfio gydag egwyddorion meini prawf i-iv polisi TWR 2.
- 5.4 Noda baragraff 3.2.1 NCT 23: Datblygiad Economaidd, bod 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, twristiaeth, chwaraeon a hamdden. Pwysleisir ar yr angen i'r adeilad dan sylw fod yn addas ar gyfer y defnydd arfaethedig gyda pharagraff 3.2.1 yn nodi:

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/02/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

“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 aildefnydd busnes, yn enwedig yr adeiladau hynny sydd wedi’u lleoli ar gampysau adeiladau fferm neu wrth eu hymyl ar y sail ganlynol:

- maent yn addas ar gyfer y defnydd penodol;
- nid yw’r trawsnewid yn arwain at wasgaru gweithgarwch ar raddfa sy’n amharu ar hyfywedd trefi a phentrefi;
- mae eu ffurf, eu maint a’u cynllun cyffredinol yn unol â’u hamgylchedd;
- 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;
- os yw’r adeiladau mewn cefn gwlad agored, mae modd eu trawsnewid heb waith ailadeiladu sylweddol neu lwyr;
- 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.”

5.5 Mae arweiniad pellach o ran addasrwydd adeiladau sydd yn destun eu trosi yn cael ei roddi yn y Canllaw Cynllunio Atodol mabwysiedig, ‘Ail-adeiladu Tai a Throsi yng Nghefn Gwlad’. Mae adran 10 y CCA yn rhoi arweiniad ar faterion dyluniad.

5.6 Wrth asesu’r cais yn erbyn y polisïau egwyddor berthnasol a nodir uchod fe greidir bod y cais yn ei gyfanrwydd yn dderbyniol o ran egwyddor ac yn cydymffurfio gyda’r meini prawf perthnasol sydd wedi cael ei danlinellu uchod.

Gormodedd

5.7 Ar ôl sefydlu p’un ai yw egwyddor y bwriad yn dderbyniol o ran yr adeiladwaith dylid fod yn ystyriol o gydymffurfiaeth y bwriad hefo faen prawf ‘v’ o Bolisi TWR 2 sydd yn nodi fel a chanlyn:-

“v. Nad yw’r datblygiad yn arwain at ormodedd o lety o’r fath yn yr ardal.”

5.8 Wrth ystyried maen prawf v fe ddylid sicrhau fod yna Gynllun 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. Nodir bod Cynllun Busnes wedi’i gyflwyno gyda’r cais cynllunio yn tanlinellu ei fwriad a sut mae’r datblygiad yn ychwanegu at economi lleol drwy dwristiaeth. I’r perwyl hyn felly ystyrir fod y Cynllun Busnes yn cwrdd gydag anghenion maen prawf ‘v’ polisi TWR2.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/02/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

5.9 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 rhan 4.6 o'r canllaw yn ceisio diffinio gormodedd gyda pharagraff 4.6.5 yn datgan:

“Wrth asesu os oes yna orddarpariaeth o lety gwyliau, fe ddylid ystyried y canlynol:-

- Oes yna wasgariad cyson o lety gwyliau ar draws ardal – Mae darpariaeth o lety gwyliau sydd wedi ei ddosbarthu'n gyson ar draws ardal yn fodd o sicrhau nad yw'n arwain at bocedi o eiddo gwag yn ystod y gaeaf ac yn sicrhau nad oes yna ormod o bwysau ar wasanaethau ac isadeiledd lleol yn ystod y tymor brig;
 - Effaith cymdeithasol-diwyllynnol – Gall treiddiad o lety gwyliau i ardal sydd yn draddodiadol yn ardal breswyl arwain at newid yn werthoedd ac ymddygiad pobl ac yn sgil hynny colli eu hunaniaeth ddiwylliannol.
 - Effaith ar fwynderau trigolion lleol, e.e. cwynion yn ymwneud a sŵn, aflonyddwch, cynnydd mewn traffig ayyb.
 - Diffyg cyfleusterau a gwasanaethau cymunedol – Busnesau lleol yn darparu ar gyfer anghenion ymwelwyr yn fwy nag anghenion y trigolion lleol ac yn agor yn dymhorol yn unig.
 - Pwysau ar isadeiledd lleol – Gallu a capasiti yr isadeiledd lleol i ymdopi yn ystod y tymor brig.
 - Nifer o lety gwyliau – Ni roddir ystyriaeth ffafriol i geisiadau ar gyfer llety gwyliau hunanwasanaeth pan fo cyfuniad o'r nifer presennol o lety gwyliau ac ail gartrefi o fewn ardal y Cyngor Cymuned/Tref/Dinas yn uwch na 15%. Dylid defnyddio gwybodaeth Treth Cyngor fel y ffynhonnell wybodaeth er mwyn canfod y wybodaeth yma. Gall eithriadau godi, ble ystyrir fod yna lefel uchel (mwy na 15%) o lety gwyliau mewn anheddle/ardal benodol o fewn ardal Cyngor Cymuned/Tref/Dinas. Efallai, mewn achosion o'r fath y bydd angen rhoi ystyriaeth i'r ddarpariaeth tu hwnt i lefel y Cyngor Cymuned/Tref/Dinas.”
- 5.10 Yn unol â ffigyrau Treth Cyngor (Chwefror 2022) mae yna ffigwr cyfunol o ail-gartrefi a llety gwyliau ardal Cyngor Cymuned Llanddeiniolen yn **3.63%**, gan hynny ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda'r elfen yma o'r CCA perthnasol ac na fyddai caniatáu'r bwriad yma yn golygu gormodedd o un math o lety gwyliau yn yr ardal.

5.11 Ystyrir yn yr achos yma fod y bwriad yn dderbyniol i'w ganiatáu mewn egwyddor.

Mwynderau gweledol

5.12 Mae Polisi PCYFF3 yn datgan y caniateir cynigion, gan gynnwys 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: 05/02/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

5.13 Mae'r bwriad yn ymwneud a throsi'r adeilad allanol presennol yn uned gwyliau, sydd wedi ei leoli yng nghefn gwlad gyda nifer o dai unigol o amgylch yr eiddo ac ar y ffordd i'r eiddo sydd o dan sylw. Nid yw'r bwriad yn golygu unrhyw addasiad i faint yr adeilad allanol ond yn hytrach mae newidiadau i'r edrychiad blaen gyda gwydr yn cael i osod ar ran fwyaf yr edrychiad. Yn ogystal â hyn mae ffenest to, ffenestri eraill a drysau yn cael eu hail drefnu, ac mae gorffeniad yr adeilad yn gwbl wahanol i'r adeilad blaenorol. Mae angen nodi nad yw maint, siâp na graddfa'r eiddo wedi newid yn sgil y datblygiad o'i drosi yn uned gwyliau. Ni chredir y byddai'r bwriad yn amharu ar fwynderau gweledol yr ardal yn ei gyfanrwydd nac yn effeithio Tirwedd o ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol yn ormodol nac mewn ffordd sylweddol negyddol. Mae sylwadau wedi cael eu derbyn yn nodi pryderon bod yr uned ddim yn gweddu gyda'r dirwedd a bod deunyddiau gwreiddiol wedi cael eu gwaredu a'u disodli gan ddeunyddiau eraill. Mae hefyd pryderon ynglŷn bod y newid yn yr adeilad yn creu effaith weledol negyddol, er hyn nid yw'r cynlluniau yn dangos newid mewn siâp nac maint i'r adeilad gwreiddiol. Mae angen pwysleisio bod newid sylweddol i'r edrychiad blaen gyda'r datblygwr wedi gosod gwydr ar hyd yr edrychiad ond nid yw'r edrychiad yn wynebu yn uniongyrchol at dai cyfagos ac nid yw'r edrychiad yn sylweddol nodweddiadol o'r ffordd gan mai'r edrychiad ochr sydd yn wynebu'r ffordd mynediad. Er nad yw'r deunyddiau gwreiddiol wedi cael eu cadw ni ystyrir fod y defnyddiau a ddefnyddiwyd yn cael ei ystyried yn annerbyniol ac nid ydynt yn effeithio ar gymeriad yr ardal yn ddigon sylweddol i greu effaith negyddol. Golygai hyn, bod y datblygiad yn dderbyniol ac yn cwrdd â gofynion polisi PCYFF 3, PS 20 ac AT 1 o'r CDLI.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.14 Mae polisiâu PCYFF 2 ac PCYFF 3 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn ymwneud ag asesu dyluniad y bwriad, mwynderau a thirlunio. Mae'r safle wedi ei leoli y tu allan i unrhyw ffin ddatblygu a nodir yn y CDLI. Gan mai trosi ac addasu adeilad presennol sydd ar y safle yn uned gwyliau yw'r bwriad, nid oes strwythur newydd yn cael ei osod ar y safle. Er bod edrychiad yr adeilad wedi newid rhywfaint ni chredir bod y newidiadau yn ormodol ac o ganlyniad nid yw'n effeithio gosodiad yr uned ar y safle. Er bod y gellir ystyried fod y newidiadau sydd wedi cael ei wneud i'r uned yn rhai modern sydd ddim yn dilyn cymeriad naws wledig yr ardal, ni chredir bod yr effaith yma yn ddigon sylweddol i'w ystyried yn annerbyniol yn nhermau'r polisi gan fod siâp a graddfa'r uned heb newid.

5.15 Mae peth sgrinio yn cael ei gynnig gan goed a gwrychoedd presennol, a ni chredir bod angen sgrinio ychwanegol gan fod yr uned yn bodoli ar y safle eisoes, a newid yn ei edrychiad o ganlyniad i ffenestri a drysau a gorffeniad sydd yma yn y bôn.

5.16 Yn ychwanegol at hyn, yn bresennol mae'r tai cyfagos yn ffinio naill ai tai preswyl eraill a'u gerddi neu gaeau agored. Fe fyddai'r bwriad hwn yn golygu newid defnydd o uned sydd yn atodol i dy breswyl i uned gwyliau hunangynhaliol. Er ei agosrwydd i dai preswyl yn y cyffiniau ac y gallai natur defnydd gwyliau fod yn wahanol i ddefnydd preswyl llawn amser; oherwydd maint bychan yr uned gyda dau wely dwbl yn unig ni chredir bydd effaith yr uned arfaethedig yn ddigon sylweddol i greu effaith andwyol ar gymeriad y safle a'r gymdogaeth leol yn ogystal â mwynderau cymdogion cyfagos. Er bod yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn derbyn bydd peth aflonyddwch sŵn a chynnydd mewn symudiadau o ganlyniad i'r defnydd, oherwydd lleoliad yr uned unigol, a bod yr uned yn dderbyniol mewn egwyddor drwy drosi adeiladau allanol i lety gwyliau o safon uchel, ni chredir byddai'n debygol o arwain at effaith andwyol ar fwynderau preswylwyr cyfagos drwy aflonyddwch, trafndiaeth, amserau symudiadau, sŵn a.y.b. Er bod y safle bwriedid wedi lleoli'n agos i'r tŷ annedd presennol, ni ystyrir yr effaith yn sylweddol ar

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/02/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

fwynderau'r eiddo preswyl cyfagos sydd o fewn yr un berchnogaeth. O ganlyniad i'r uchod, fe gredir bod y bwriad yn cydymffurfio gyda pholisi PCYFF 2 ac PCYFF 3o'r CDLI.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.17 Nodwyd bod pryderon ynglŷn â lleoliad yr uned gwyliau ar ffordd gul sydd yn cael ei ddefnyddio gan bobl leol. Roedd pryderon ynglŷn â bod y defnydd uned gwyliau yn codi prysurdeb y ffordd gul ac yn amharu ar fwynderau trigolion cyfagos. Ymgynghorwyd gyda'r uned drafnidiaeth ynglŷn a'r mater yma ac nid oedd gan yr uned wrthwynebiad ynglŷn â'r elfen yma or datblygiad. Mae yna lecynnau parcio yn cael eu clustnodi ar gyfer yr uned wyliau ac mae gan yr eiddo preswyl fodurdy ar y safle. Tybir gan yr uned drafnidiaeth na fuasai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar unrhyw ffordd, neu ffordd arfaethedig. Ar sail hyn felly, ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion polisiau TRA 2 a TRA 4 o'r CDLI.

Materion bioamrywiaeth

- 5.18 Gofynnwyd yr Uned Bioamrywiaeth am adroddiad ecolegol ar gyfer y safle er mwyn lleddfu pryderon am faterion ecolegol ac i nodi mesurau lliniaru bioamrywiaeth. Mae'r Uned Bioamrywiaeth yn cytuno efo canlyniadau a gofynion yr adroddiad bywyd gwyllt a dderbyniwyd. Mae'r uned yn gofyn i'r datblygiad gael ei wneud yn unol ar adroddiad Eitive Ecology Hydref 2023. Mae'r adroddiad ecolegol wedi cael ei gomisiynu ar gyfer dau gais ar yr un safle. Mae C23/0463 sef y cais cynllunio sydd ôl-weithredol sydd o flaen y pwyllgor ar gyfer addasu adeilad adfeiliedig adeilad allanol yn un uned breswyl a hefyd C23/0494 sydd yn ymwneud â chais cynllunio ar gyfer a newid defnydd i ganiatáu adeiladu tri chaban gwyliau ar ardal breswyl gardd gefn. Mae'r cais C23/0494 wedi cael ei wrthod ar lefel dirprwyedig. Oherwydd bod dau gais ynghlwm ar adroddiad ecolegol mae'n anodd deall pa elfennau sydd yn berthnasol i ba gais. Yn yr achos yma ac o dan yr amgylchiadau bydd angen gosod amod i gytuno gwelliannau bioamrywiaeth o fewn 1 mis i ddyddiad y caniatâd ac i'w weithredu yn unol ag amserlen a gytunwyd hefyd. Bydd hyn yn sicrhau bod gwelliannau bioamrywiaeth benodol yn cael ei wneud i'r datblygiad yma yn uniongyrchol.
- 5.19 Er bod sylwadau wedi cael ei wneud bod y datblygwr wedi torri coed a gwrychoedd ar y safle mae hyn yn cael ei adfer drwy ddilyn camau gwella bioamrywiaeth a mesurau lliniaru sydd yn cael eu cyflwyno yn yr adroddiad ecolegol. Yn ogystal â hyn derbyniwyd pryder llygredd yn sgil y twb poeth a thanc septig. Gan fod y system draenio dŵr aflan a'r tanc septig yn bodoli'n barod, a bod y bwriad eisoes wedi ei gwblhau byddai unrhyw broblem wedi ei amlygu'n barod. Mae unrhyw broblemau allai godi yn y dyfodol yn cael ei reoli gan Reolaeth Adeiladu, neu'n fater sifil. Oherwydd hyn nid oes angen i'r system gynllunio dyblygu ar ddeddfwriaeth eraill sydd yn ei le i warchod yr amgylchedd er hynny gellir gosod amod i gytuno ar fanylion unrhyw welliannau neu system newydd pe byddai angen ar hyn o bryd.
- 5.20 O ganlyniad i'r uchod, fe gredir bod y datblygiad yn cydymffurfio gyda Pholisiau PS19 ac AMG 5 y CDLI, ynghyd a Llythyr Y Gweinidog Newid Hinsawdd, Llywodraeth Cymru ddyddiedig 11 Hydref 2023 oedd yn cyhoeddi diweddariad i bennod 6 Polisi Cynllunio Cymru yn ymwneud a seilwaith gwyrdd a'r dull fesul cam.

Yr Iaith Gymraeg

- 5.21 Yn unol â Deddf Cynllunio (Cymru) 2015 mae'n ddyletswydd wrth wneud penderfyniad ar gais cynllunio i roi ystyriaeth i'r iaith Gymraeg, lle mae'n berthnasol i'r cais hwnnw. Ategir hyn

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/02/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

ymhellach gan bara 3.28 o Bolisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11) ynghyd a Nodyn Cyngor Technegol 20.

- 5.22 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.
- 5.23 Nodir fod yna rhai mathau penodol o ddatblygiadau ble fydd gofyn i'r bwriad fod yn cyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg neu Adroddiad ar Asesiad Effaith Iaith Gymraeg. Mae'r trothwyon o ran pryd y disgwylir cyflwyno Datganiad/Adroddiad wedi ei hamlygu ym Mholisi PS1 o'r CDLI ar y Cyd ynghyd a Diagram 5 o'r CCA. Nid yw'r bwriad arfaethedig yn cyrraedd y trothwyon hyn.
- 5.24 Gofynnwyd am ddatganiad Iaith Gymraeg i'r ymgeisydd ar sawl tro ond ni dderbyniwyd unrhyw beth yn ei sgil. 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. Yn yr achos yma mae polisiâu'r cynllun yn cefnogi datblygiadau twristiaeth yn unol â meini prawf penodol sy'n ymwneud a gormodedd ac felly ystyrir yn yr achos yma a gan fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion y polisiâu perthnasol ni fydd y bwriad yn debygol o gael effaith andwyol ar yr Iaith. Yn ogystal mae modd gosod amod i sicrhau fod arwyddion dwyieithog yn cael eu defnyddio ar y safle. Ystyrir felly fod y bwriad yn dderbyniol o ran polisi PS1 a'r CCA perthnasol.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

- 5.25 Derbyniwyd nifer o sylwadau yn sgil yr ymgynghoriad cyhoeddus ac maent wedi eu nodi o dan ymgynghoriad cyhoeddus uchod.
- 5.26 Mae'r materion yma wedi cael eu trafod yn gorff yr adroddiad. Roedd rhai pryderon wedi codi gan unigolion a oedd tu hwnt i faterion cynllunio. Nid oes gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol reolaeth ynglŷn â bod yr eiddo gwreiddiol ar y safle hefyd yn llety gwyliau oherwydd bod hawl ar hyn o bryd i newid defnydd o eiddo preswyl i lety gwyliau heb ganiatâd cynllunio. Mae angen pwysleisio yn yr achos yma mai'r cynlluniau sy'n destun y cais fydd yn cael eu cymeradwyo ac mai cyfrifoldeb yr ymgeisydd ydi hi i sicrhau fod y datblygiad yn unol gyda'r hyn fydd wedi ei ganiatáu.
- 5.27 Yn ogystal â hyn roedd pryderon ynglŷn â chyflenwad dwr yr ardal ond nid yw Dwr Cymru wedi codi pryder ynglŷn â hyn. Roedd rhai sylwadau am sbwriel yr eiddo, a byddai hyn yn cael ei ddelio gydag yn yr un modd a thŷ preswyl gan eu bod eu dwysedd yn debyg ac felly nid oes angen gwybodaeth bellach ynglŷn ag rheolaeth sbwriel a biniau.
- 5.28 Mae materion sy'n ymwneud a diogelwch ac ansawdd gwaith yn faterion sydd tu hwnt i gynllunio ac yn cael ei rheoli trwy ddeddfwriaeth wahanol ac mae'r mater wedi ei basio i'r Gwasanaeth Rheolaeth Adeiladu.
- 5.29 Mae'r datblygiad wedi'i gwblhau heb y caniatâd Cynllunio angenrheidiol ac o ganlyniad mae'n 'ddatblygiad anawdurdodedig'. Nid yw cyflawni datblygiad heb yn gyntaf gael unrhyw ganiatâd cynllunio angenrheidiol yn drosedd, ond nid yw gweithredu o'r fath yn cael ei annog. Er hynny ac yn unol â chanllawiau cenedlaethol fel y'u cynhwysir yn y Llawlyfr Rheoli Datblygu dylid ceisio cywiro effeithiau'r datblygiad anawdurdodedig ac i beidio â chosbi'r person(au) sy'n cyflawni'r datblygiad anawdurdodedig. Felly dylid ystyried y cais yn ôl ei rinweddau ei hun fel y trafodwyd yn yr adroddiad i'r pwyllgor.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/02/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

5.30 Noder mai nid yw materion yswiriant yn ystyriaeth cynllunio faterol wrth ystyried y cais.

6. Casgliadau:

6.1 Yn unol â'r asesiad uchod, ni chredir bod unrhyw fater sydd yn codi gyda'r bwriad yn groes i ofynion y polisiau perthnasol ac ystyrir bod y bwriad yn cwrdd â gofynion y polisiau a nodir uchod ac yn dderbyniol i'w ganiatáu.

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatáu – amodau

1. Unol a'r cynlluniau
2. Defnydd fel llety gwyliau yn unig
3. Cytuno unrhyw newidiadau neu gwaith uwchraddio i'r system draenio dwr aflan o fewn cyfnod penodol i'r caniatâd.
4. Cytuno gwelliannau bioamrywiaeth
5. Arwyddion dwyieithog.