



Cyfarfod

PWYLLGOR CYNLLUNIO

Dyddiad ac Amser

1.00 y.h., DYDD LLUN, 19EG MEHEFIN, 2023

NODER

BYDD Y CYFARFOD YN CAEL EI WEDDARLLEDU

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

Lleoliad

**Hybrid - Siambr Dafydd Orwig, Swyddfeydd y Cyngor, Caernarfon LL55 1SH
ac yn rhithiol drwy Zoom**

Pwynt Cyswllt

Lowri Haf Evans

01286 679 878

lowrihafevans@gwynedd.llyw.cymru

(Dosbarthwyd Dydd Gwener, 9 Mehefin 2023)

PWYLLGOR CYNLLUNIO

Aelodaeth (15)

Plaid Cymru (9)

Y Cynghorwyr

Elwyn Edwards
Elin Hywel
Huw Wyn Jones
Edgar Wyn Owen
Huw Rowlands

Delyth Lloyd Griffiths
Gareth Tudor Jones
Olaf Cai Larsen
Gareth A Roberts

Annibynnol (5)

Y Cynghorwyr

Louise Hughes
Anne Lloyd-Jones
Gruffydd Williams

Elwyn Jones
John Pughe Roberts

Llafur / Rhyddfrydol (1)

Y Cynghorydd Gareth Coj Parry

TREFN SIARAD AR GEISIADAU CYNLLUNIO YN Y PWYLLGOR CYNLLUNIO

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

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

RHAGLEN

1. YMDDIHEURIADAU

I dderbyn unrhyw ymddiheuriadau am absenoldeb

2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

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

3. MATERION BRYS

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

4. COFNODION

6 - 17

Bydd y Cadeirydd yn cynnig y dylid llofnodi cofnodion cyfarfod o'r pwyllgor hwn a gynhaliwyd 22 Mai 2023 fel rhai cywir

5. CEISIADAU AM GANIATÂD CYNLLUNIO

Cyflwyno adroddiad Pennaeth Adran Amgylchedd.

5.1. CAIS RHIF C23/0148/17/LL UWCHLAW'R RHOS, PENYGROES, CAERNARFON, GWYNEDD, LL54 7UE 18 - 43

Adeiladu tŷ menter gwledig a gwaith cysylltiol

AELOD LLEOL: Cynghorydd Arwyn Herald Roberts

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

5.2. CAIS RHIF C17/0846/18/LL TIR YN BRO RHIWEN, RHIWLAS, LL57 4EL 44 - 63

Datblygiad preswyl o 4 tŷ fforddiadwy ynghyd a mynedfeydd cysylltiedig a pharcio (cynllun diwygiedig i'r hyn a gyflwynwyd yn wreiddiol)

AELOD LLEOL: Cynghorydd Elwyn Jones

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

5.3. CAIS RHIF C23/0295/33/DT TY NI, CEIDIO, PWLLHELI, GWYNEDD, LL53 8YL 64 - 73

Estyniad i annedd i ddarparu garej, ystafell therapi ac ystafell therapi ac

ystafell wlyb hygyrch i berson anabl

AELOD LLEOL: Cynghorydd Anwen J Davies

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

Eitem 4.

PWYLLGOR CYNLLUNIO 22 Mai 2023

Yn bresennol:

Y Cynghorwyr: Elwyn Edwards, Elin Hywel, Delyth Lloyd Griffiths, Elwyn Jones, Gareth T Jones, Huw Wyn Jones, Anne Lloyd Jones, Cai Larsen, Edgar Owen, Gareth A Roberts, John Pughe Roberts, Huw Rowlands a Gruffydd Williams

Swyddogion: Gareth Jones (Pennaeth Cynorthwyol Cynllunio ac Amgylchedd), Iwan Evans (Pennaeth Gwasanaeth Cyfreithiol), Gwawr Teleri Hughes (Arweinydd Tîm Rheolaeth Datblygu), Glyn Llewelyn Gruffudd (Uwch Swyddog Cynllunio), Miriam Elen Roberts (Cyfreithiwr), Erin Lloyd (Cynllun Yfory - Cyfreithiol) a Lowri Haf Evans (Swyddog Gwasanaethau Democratiaeth).

Cydymdeimlwyd a Keira Sweeney (Rheolwr Cynllunio) a oedd wedi colli ei mham yn frawychus o sydyn yn ddiweddar.

Dymunwyd gwellhad buan i'r Cyng. John Pughe wedi cyfnod yn yr ysbyty.

1. ETHOL CADEIRYDD AR GYFER 2023 /24

PENDERFYNWYD AIL ETHOL Y CYNGHORYDD EDGAR OWEN YN GADEIRYDD AR GYFER 2023 / 2024

2. ETHOL IS-GADEIRYDD AR GYFER 2023 / 24

Cynigiwyd ac eiliwyd dau enw am yr is-gadeiryddiaeth, sef y Cyngorydd Elwyn Edwards a'r Cyngorydd Gruffydd Williams

Yn unol â'r Rheolau Gweithdrefn, cofnodwyd y bleidlais ganlynol ar y cynigion:-

O blaid y Cyngorydd Elwyn Edwards: (10) Y Cynghorwyr:- Elwyn Edwards, Elin Hywel, Huw Wyn Jones, Edgar Owen, Huw Rowlands, Delyth Lloyd Griffiths, Gareth Tudor Jones, Cai Larsen, Gareth A Roberts, Gareth Coj Parry

O blaid y Cyngorydd Gruffydd Williams: (4) Y Cynghorwyr:- Anne Lloyd-Jones, Gruffydd Williams, Elwyn Jones, John Pughe Roberts

Atal (0)

PENDERFYNWYD ethol y Cyngorydd Elwyn Edwards yn Is-gadeirydd ar gyfer 2023/24

3. YMDDIHEURIADAU

Derbyniwyd ymddiheuriadau gan y Cyngorydd John Pughe (Aelod Lleol)

4. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

- a) Datganodd yr aelod canlynol ei fod gyda buddiant mewn perthynas â'r eitem a nodir:

Y Cynghorydd Huw Wyn Jones (oedd yn Aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 8.4 (C23/0148/17/LL) ar y rhaglen oherwydd ei fod yn adnabod y teulu

Roedd yr Aelod o'r farn ei fod yn fuddiant a oedd yn rhagfarnu a gadawodd y cyfarfod yn ystod y drafodaeth ar y cais.

Y Cynghoyrdd John Pughe Roberts (oedd yn Aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn yn eitem 8.1 (C23/0116/09/LL) oherwydd bod ganddo gyfranddaliadau yng nghwmni Wynnstay.

Nododd y Swyddog Monitro nad oedd cyfeiriad at gwmni Wynnstay yn yr adroddiad ar gyfer cais Cynllunio 8.1 ac felly penderfynodd y Cynghorydd nad oedd y buddiant yn un a oedd yn rhagfarnu ac felly ni fu rhaid iddo adael y cyfarfod.

- b) Datganodd yr aelodau canlynol eu bod yn aelod lleol mewn perthynas â'r eitem a nodir:

- Y Cynghorydd Dewi Jones yn eitem 7 ar y rhaglen
- Y Cynghorydd Anwen Davies (ar ran y Cyng Gareth Williams) ac nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn, yn eitem 8.2 (C23/0212/30/LL) ar y rhaglen
- Y Cynhorydd Arwyn Herald Roberts (nad oedd yn Aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 8.4 (C23/0148/17/LI) ar y rhaglen

5. MATERION BRYD

Dim i'w nodi

6. COFNODION

Derbyniodd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod blaenorol y pwyllgor hwn a gynhaliwyd 17 Ebrill 2023 fel rhai cywir.

7. CAIS AM ORCHYMYN DAN DDEDDF RHEOLI TRAFFIG Y FFYRDD 1984

GORCHYMYN CYNGOR GWYNEDD GWAHARDDIADAU, CYFYNGU AROS A MANNAU PARCIO AR Y STRYD A DIRYMU (ARDAL ARFON RHIF 20) (CAERNARFON) 2023

PENDERFYNWYD: Cymeradwyo cyflwyno gwaharddiadau dim aros ar unrhyw adeg, 'Llinellau Melyn Dwbl' ar Ffordd Dosbarth 1 A4086 - Ffordd Llanberis, Rhosbodruall

- a) Amlygodd y Rheolwr Gwasanaeth Traffig a Phrosiectau bod y Gwasanaeth wedi derbyn cwyn gan berchnogion eiddo cyfagos parthed cerbydau yn parcio ar y palmant ac ar lecyn o wair gyferbyn ag eiddo Tanffordd, Ffordd Llanberis, Caernarfon. Yn dilyn archwiliad ac asesiad o'r sefyllfa, ymgynghorodd y Gwasanaeth ar gyflwyno argymhelliad i ymestyn y llinellau melyn dwbl i atal cerbydau rhag parcio ar y palmant a'r llecyn gwair. Yn ystod y cyfnod ymgynghori (Mawrth 2022) fe dderbyniwyd un gwrthwynebiad i'r cynllun arfaethedig. O ganlyniad, adolygwyd y cynllun yn Awst 2022 a phenderfynwyd peidio addasu'r bwriad gan fod cyfiawnhad derbyniol dros fwrw ymlaen a'r cynllun. Cafodd y cynllun arfaethedig i wahardd parcio ar Ffordd Llanberis ei gyflwyno

fel rhan o'r gorchymyn 'Gwaharddiadau, cyfyngu aros a manau parcio ar y stryd a dirymu (ardal Arfon rhif 20) (Caernarfon) 2023' ac fe dderbyniwyd gwrthwynebiad am yr ail dro. Cyflwynwyd y gorchymyn i'r Pwyllgor am gymeradwyaeth.

Roedd y Swyddog o'r farn y byddai cyflwyno llinellau melyn yn y lleoliad yn atal cerbydau rhag gyrru dros y palmant i barcio ar y gwair ger eiddo Tanffordd. Byddai hynny yn ei dro yn lleihau'r nifer o achosion lle byddai mwd yn cael ei gario ar y palmant a'r ffordd, sy'n arwain at broblem diogelwch defnyddwyr y ffordd. Byddai llinellau melyn hefyd yn cadw'r llain welededd yn glir i drigolion Stad Llain y Felin yn ogystal â eiddo Tanffordd.

b) Amlygodd yr Aelod Lleol, y sylwadau canlynol:

- Ei fod yn cydymdeimlo gyda'r gwrthwynebydd gan fydd hyn yn creu anawsterau iddo, ond yn hyderus bod y buddion yn fwy na'r sgil effeithiau negyddol.
- Yn bwysig nodi bod yr adran wedi gwneud asesiad effaith cydraddoldeb a daeth hwnnw yn ei ôl yn glir.
- Yr hyn sydd dan sylw ydi mater iechyd a diogelwch. Bwriad y llinellau melyn yw atal faniau a cherbydau eraill rhag parcio ar lain o dir, fel sy'n digwydd ar hyn o bryd. Mae hyn yn broblem oherwydd:
 - Mae'n ffordd cymharol gyflym - mae'r cerbydau yn rhwystro traffig rhag gweld y ffordd o'u blaen.
 - Mae cerbydau sy'n parcio yma yn cario mwd i'r ffordd sy'n beryglus ac yn creu risg o lithro.
 - Mae parcio yma yn dinistrio'r llecyn o wair, mwd sydd yma nid gwair erbyn hyn.
- Mae hefyd yn bwysig nodi bod llawer o drigolion lleol wedi cefnogi'r camau hyn yn ystod y broses ymgynghori.

c) Cynigiwyd ac eiliwyd cymeradwyo'r gorchymyn

d) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylw canlynol gan Aelodau:

- Bod angen sicrhau diogelwch ar ddarn cyflym o ffordd
- Bod mwd ar y palmant ac felly gorfod cerdded ar y lôn
- Bod uchder camper van, wrth barcio ar y gwair, yn cuddio arwydd 40mya

e) Mewn ymateb i gwestiwn y byddai cerbydau yn parhau i barcio ar y gwair a'r palmant gan fod llinellau melyn ar y ffordd yn unig, nodwyd bod y llinellau melyn yn gwahardd parcio ar y ffordd, y palmant a'r gwair.

PENDERFYNWYD

Cymeradwyo cyflwyno gwaharddiadau dim aros ar unrhyw adeg, 'Llinellau Melyn Dwbl' ar Ffordd Dosbarth 1 A4086 - Ffordd Llanberis, Rhosbodrual, Caernarfon.

8. CEISIADAU CYNLLUNIO

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

PENDERFYNWYD

**8.1 CAIS RHIF CAIS RHIF C23/0116/09/LL
1 Idris Villas, Tywyn, Gwynedd, LL36 9AW**

Ail- gyflwyniad: Newid defnydd tir i greu iard storio/ gwerthiant yn gysylltiedig â'r eiddo masnachol presennol, ynghyd â chodi ffens ddiogelwch, gosod ardal llawr caled ac addasiadau i'r fynedfa amaethyddol i greu mynedfa gerbydol i'r iard

Roedd rhai o'r Aelodau wedi ymweld ar safle 15-05-23

- a) Amlygodd Arweinydd Tîm Rheolaeth Datblygu mai cais llawn ydoedd ar gyfer newid defnydd tir i greu iard storio / gwerthiant ar dir gyferbyn ac Idris Villas, Tywyn fyddai'n gysylltiedig ag eiddo masnachol presennol sydd wedi ei leoli ar y Stryd Fawr. Byddai'r bwriad yn cynnwys codi ffens diogelwch, gosod ardal llawr caled ac addasiadau i'r fynedfa amaethyddol bresennol i greu mynedfa gerbydol addas. Ategwyd bod Datganiad Cynllunio, Aseiad Canlyniadau Llifogydd ac Adroddiad Ecolegol Cychwynnol wedi eu cyflwyno fel rhan o'r cais ac yn ddiweddarach ar y 29 Mawrth 2023 cyflwynwyd Cynllun Tirlunio o amgylch y ffens derfyn. Yn dilyn y Pwyllgor diwethaf cyflwynwyd manylion llwybrau ymadawiad cerbydau trwm o'r safle ar y 28 Ebrill 2023.

Cyfeiriwyd at effaith gweledol ymysg y rhesymau gwrthod ar y cais blaenorol C22/1050/09/LL gyda'r swyddogion yn amlygu bod yr un pryderon yn parhau'n berthnasol. Er derbyn cynllun tirlunio oedd yn dangos bwriad i dirlunio ochr allanol y ffens ddiogelwch, ystyriwyd y byddai hyn yn lleddfu ychydig ar effaith gweledol y datblygiad, fodd bynnag, nid yw'n llwyr oresgyn y pryderon.

Yng nghyd-destun materion trafndiaeth a mynediad a sylwadau'r Uned Priffyrdd (ers y Pwyllgor diwethaf 17 Ebrill 2023) derbyniwyd cynlluniau o lwybrau ymadawiad cerbydau trwm o'r safle yn ogystal â manylion sut mae'r cerbydau yn troi o fewn y safle. Nodwyd bod y safle yn ganolog yn y dref a byddai'r fynedfa ar ochr allanol ym mwa'r ffordd. O'r archwiliad safle ystyriwyd fod gweledd agored boddhaol i'r ddau gyfeiriad. Byddai parcio o fewn y safle i gwsmeriaid a ystyrir yn dderbyniol i fodloni gofynion TRA 2 y CDLI. Derbyniwyd sylwadau'r Uned Drafndiaeth ar y wybodaeth ychwanegol ddiweddaraf, sy'n datgan eu bodlonrwydd gyda'r cynlluniau sy'n dangos symudiadau ymadawiaid cerbydau o'r safle ac nad oes ganddynt wrthwynebiad. Ar sail y sylwadau diweddaraf ystyriwyd fod y bwriad yn dderbyniol i sicrhau gweithrediad diogel o'r briffordd a chydymffurfio a pholisïau TRA 4, maen prawf 6 polisi MAN 6 y CDLI a NCT 18: Trafndiaeth

Nodwyd bod y swyddogion yn ystyried fod y datblygiad yn parhau'n annerbyniol ar sail pryderon llifogydd, effaith ar fwynderau gweledol yr ardal a mwynderau'r preswylwyr cyfagos. Er bod elfennau yn dderbyniol, nid yw'n gorbwyso'r ffaith fod egwyddor y bwriad yn methu cyfarfod profion cyfiawnhad polisi Cenedlaethol Nodyn Cyngor Technegol 15. Cafodd y pryderon hyn eu codi mewn ymateb i Ymholiad Cyn Cais ble argymhellwyd yn erbyn cyflwyno cais, ar sail na ellid cyfiawnhau lleoli'r bwriad mewn parth llifogydd C1. Mae cynllun tirlunio wedi ei gyflwyno bellach sy'n golygu ychydig o welliant yn nhermau mwynderau gweledol, ond nid yw'n goresgyn ein pryderon yn llwyr. Mae'r wybodaeth ychwanegol ynglŷn â'r llwybrau mynediad ac ymadawiad cerbydau, wedi goresgyn ein pryderon gwreiddiol am ddiogelwch ffyrdd ac felly gellid diddymu rheswm 4 o'r rhesymau gwrthod. Fodd bynnag, ystyriwyd bod y bwriad yn ei hanfod yn parhau yn debyg o ran

manylion i'r cais a wrthodwyd yn gynharach eleni o dan gais C22/1050/09/LL sydd yn ystyriaeth faterol.

- b) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu y cais yn groes i'r argymhelliad, ar sail ardrawiad economaidd – yn cadw busnes yn yr ardal
- c) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylwadau canlynol gan Aelodau:
- Bod y safle presennol yn un peryglus - traffig trwm yng nghanol y dref
 - Bod yr Aelod Lleol, yn y cyfarfod blaenorol, wedi cynnig rhesymau da dros ganiatáu
 - Bod Cyngor Tref yn gefnogol i'r cais
 - Bod y cynlluniau yn welliant o ran gwelededd – posib plannu a gosod ffens fyddai'n cynnig golygfa well
 - Dim hanes llifogydd yn yr ardal yma
 - Dim gwrthwynebiadau i'r cais gan drigolion y dref
 - Bod ffordd i'r safle presennol yn brysur - hyn yn cynnig gwelliant i'r sefyllfa
 - Na fyddai hyn yn creu effaith andwyol ar drigolion Idris Villas
 - Bod yr ymweliad safle wedi bod yn werthfawr iawn

Mewn ymateb i gwestiwn ynglŷn â chyfeiriad at iard 'storio' nwyddau a phetai angen i'r dyfodol am strwythur i storio nwyddau ac angen am ganiatâd cynllunio pellach ar gyfer hyn, nodwyd nad oedd gwybodaeth wedi ei gyflwyno gyda'r cais ynglŷn â gosodiad yr ardal storio ac felly, petai'r cais yn cael ei ganiatáu, byddai rhaid gosod amod i sicrhau rheolaeth o'r trefniant storio a'r uchder. Gyda chyfeiriad bod y fenter yn 'gysylltiedig ag eiddo presennol / masnachol', hanfodol fyddai cynnwys amod i gyfarch hyn.

- ch) Cynigiwyd gwelliant i ganiatáu y cais yn ddarostyngedig i gynnwys amodau fyddai yn cynnwys:
- Caniatâd yn gysylltiedig ag eiddo masnachol yn unig
 - Bod y cais yn cyd-fynd a'r hyn sydd yn cael ei nodi gan yr Uned Trafnidiaeth - mynedfa i ddilyn y cynlluniau a gyflwynwyd - yn saff a llydan
 - Bod plannu a ffensio digonol ar y ffin i leihau effaith weledol - sicrhau bod y plannu yn wyrdd a thal
 - Bod y safle yn is na'r tai ac felly angen ystyried bod uchder y nwyddau sydd yn cael eu storio yn cael ei gapio.

Mewn ymateb i'r gwelliant, nododd y Pennaeth Cynorthwyol bod cynnwys y 4 amod uchod yn dderbyniol ac atgoffwyd yr angen i amodi gweithredu ar faterion yn codi o'r asesiad llifogydd. Gwnaed sylw pellach gan Aelod bod angen cynnwys amod ynglŷn â rheoli amseroedd derbyn/ dosbarthu nwyddau.

PENDERFYNWYD Caniatáu yn groes i'r argymhelliad

1. Rhaid cychwyn ar y datblygiad y cyfeirir ato yn y caniatâd hwn dim hwyrach na PHUM mlynedd o ddyddiad y caniatâd.
2. Cwblheir y datblygiad a ganiateir drwy hyn yn llwyr unol â'r manylion a ddangosir ar gynllun(iau) rhif 80 1 - 22 - 0 5; 801 - 22 - 70; 22/115/P 09; 22/115/P 04 a 22/115/P 03 Amendment A a gyflwynwyd i'r Awdurdod Cynllunio Lleol, ac a gynhwysir yn y ffurflen gais ac mewn unrhyw ddogfennau eraill gyda'r cais, os nad oes amod(au) sy'n ei diwygio wedi ei gynnwys ar y dyfarniad cynllunio hwn.

3. Cyn i'r cyfleuster a ganiateir drwy hyn ddod yn weithredol fel iard storio/gwerthiant, rhaid yn gyntaf cyflwyno manylion i'w gytuno'n ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol o unrhyw adeilad a/neu strwythur bwriedir ei godi fel rhan o'r cyfleuster arfaethedig gan gynnwys dyluniad ac uchder.
4. Rhaid i'r cyfleuster a ganiateir drwy hyn fod yn gysylltiedig â defnydd bwriedir ei wneud gan yr ymgeisydd o'r adeilad masnachol ar y Stryd Fawr fel canolfan busnes cyflenwr nwyddau/deunyddiau amaethyddol ac sydd wedi ei amlinellu mewn glas yng nghynllun rhif 22/115/P 03 Amendment A.
5. Rhaid cyflawni'r cynllun plannu clawdd draenen gymysg a gynhwysir yng nghynllun rhif 22/115/P 03 Amendment A yn ystod y tymor plannu cyntaf ar ôl i'r defnydd ddod yn weithredol. Yn achos unrhyw rhan o'r clawdd a fydd o fewn cyfnod o 5 mlynedd o'r dyddiad plannu farw, a symudir neu a niweidir yn ddifrifol neu a ddaw'n heintus rhaid eu symud a phlannu yn eu lle yn ystod y tymor plannu nesaf eraill cyffelyb o ran maint a rhywogaeth oni bai i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ganiatáu ymrwymiad mewn ysgrifen.
6. Cyn i'r cyfleuster ddod yn weithredol, rhaid yn gyntaf cyflwyno manylion i'w gytuno'n ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol ar gyfer unrhyw arwyddion sydd i'w codi ar y safle a bydd yr arwyddion hyn yn y Gymraeg yn unig, neu'n ddwyieithog gyda blaenoriaeth i'r Gymraeg.
7. Rhaid cydymffurfio gyda Rhan 6.0 (Crynodeb a Chasgliadau) yr Aseiad Canlyniadau Llifogydd (cyf. KRS.0639.001.R001.A) dyddiedig Medi, 2022 gan KRS Environmental.
8. Rhaid i'r gwelliannau i'r fynedfa bresennol cael eu cario allan yn hollol unol a'r manylion a gynhwysir o fewn cynllun rhif 22/115/P 03 Amendment A.
9. Ni chaniateir derbyn nwyddau neu eu dosbarthu o'r safle a ganiateir drwy hyn y tu allan i'r oriau 08:00 i 18:00 Llun i Gwener; 08:00 i 12:00 dydd Sadwrn a dim o gwbl ar ddydd Sul.

Y rhesymau am ddyfarniad y Cyngor i ganiatáu'r datblygiad yn ddarostyngedig i'r amodau a nodwyd eisoes:

1. Cydymffurfio â Deddfau Cynllunio Gwlad a Thref.
2. Cydymffurfio a darpariaethau Deddfau Cynllunio Gwlad a Thref ac i sicrhau datblygiad boddhaol y safle, ac i ddiogelu mwynderau gweledol y cylch
3. I sicrhau datblygiad trefnus y safle ac i ddiogelu mwynderau gweledol.
4. I sicrhau datblygiad trefnus y safle.
5. I ddiogelu mwynderau gweledol ac i sicrhau gwelliannau bioamrywiaeth.
6. I ddiogelu ac i hybu'r iaith Gymraeg.
7. I gydymffurfio a gofynion Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a Pherygl Llifogydd.
8. Er budd diogelwch y ffyrdd.
9. I ddiogelu mwynderau preswyl.

Nodiadau

1. Oherwydd maint a natur y datblygiad bydd angen darparu cais i'r Corff Cymeradwy Systemau Draenio Cynaliadwy i'w gymeradwyo cyn dechrau'r gwaith adeiladu. Rhaid i'r systemau hyn gael eu cymeradwyo gan Gyngor Gwynedd yn ei rôl fel Corff Cymeradwyo Systemau Draenio Cynaliadwy cyn y bydd gwaith adeiladu'n dechrau.

2. Tynnir sylw'r ymgeisydd i lythyr Dwr Cymru ddyddiedig 24.02.23 a'r angen i sicrhau bod y datblygiad yn cydymffurfio â'r cyngor a gynhwysir ynddo. Mae'r llythyr i'w weld o dan gyfeirnod y cais yma ar dudalennau dilyn a darganfod ar safle we'r Cyngor.
3. **NODYN:** Rhaid i ymyl y ffordd o flaen y fynedfa gael ei chryfhau gyda cyrbiau smwt 125 x 150mm wedi eu gosod yn unol â 'Dylunio Ffyrdd'.
4. **NODYN:** Na fydd yr Awdurdod Priffyrdd yn gyfrifol am unrhyw ddŵr wyneb o'r ffordd sy'n mynd i'r safle'n sgil y datblygiad.
5. **NODYN:** Cyfarwyddir yr ymgeisydd i ysgrifennu i'r Awdurdod Priffyrdd i gael hawl o dan Adran 278 o'r Ddeddf Priffyrdd, 1980, i gario allan unrhyw waith sydd yn golygu newidiadau i'r ffordd bresennol er mwyn creu mynedfa i'r safle.
6. **NODYN:** Ni ddylai dwr wyneb o gwrtil y safle arllwys i'r briffordd. Rhaid cwblhau draeniad y briffordd ar y fynedfa ac ar hyd y ffyrntiad i gwrdd â gofynion yr Awdurdod Cynllunio Lleol cyn cychwyn ar unrhyw waith ar weddill y datblygiad.

8.2 CAIS RHIF C23/0212/30/LL

Pant Valley, Rhydlios, Pwllheli, Gwynedd, LL53 8LF

Codi adeilad newydd i'w ddefnyddio fel storfa amaethyddol ynghyd a gwaith tirlunio cysylltiol (ail gyflwyniad)

- a) Amlygodd yr Uwch Swyddog Cynllunio mai cais ydoedd i godi sied fel storfa amaethyddol ar safle gwledig o fewn daliad tir eiddo a elwir yn *Pant Valley*, Rhydlios. Eglurwyd bod y cynlluniau yn dangos adeilad fyddai'n mesur 22.86m x 13.74m gan roi cyfanswm arwynebedd llawr mewnol o 314 m² ac yn 5.8m o uchder i'r crib. Roedd y cais yn ail gyflwyniad o gais llawn a wrthodwyd yn flaenorol. Amlygwyd bod maint, ffurf ac edrychiad y sied arfaethedig yn unol â'r manylion a wrthodwyd yn flaenorol. Lleolir y safle a'r ardal ehangach o fewn Ardal Tirwedd Arbennig Gorllewin Llŷn ynghyd a Thirlun o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llŷn ac Enlli gan CADW. Nid ydyw o fewn yr AHNE.

Gwrthodwyd y cais blaenorol oherwydd diffyg gwybodaeth a chyfiawnhad ar gyfer y datblygiad arfaethedig. Nodwyd ar y pryd nad oedd cynllun busnes wedi ei gyflwyno. Nid yw'n arferol gofyn am gynllun busnes gyda cheisiadau amaethyddol ble mae'r daliad amaethyddol wedi sefydlu, ond yn yr achos yma, nid yw'r ymgeisydd yn gweithredu daliad amaethyddol ac, felly, ystyriwyd ei fod yn gais gwbl rhesymol i ofyn am wybodaeth o'r fath er mwyn canfod sut fyddai'r menter yn debygol o weithredu i'r dyfodol. Fel rhan o'r cais presennol, roedd yr asiant wedi cyflwyno datganiad i gefnogi a chyfiawnhau'r bwriad.

Cyflwynwyd y cais i bwyllgor am benderfyniad ar gais yr Aelod Lleol

Nid bwriad yr Awdurdod Cynllunio Lleol yw atal dyhead unigolion i gynnal gweithgareddau amaethyddol i'r dyfodol, ond nid yw wedi ei argyhoeddi'n ddiamheuol bod angen gwirioneddol am sied amaethyddol newydd ar y safle hwn wedi ei brofi ac felly'r bwriad yn groes i egwyddor datblygu amaethyddol sylfaenol a Pholisi PCYFF 1 a PCYFF 2 y CDLI yn benodol gan nad oes cyfiawnhad ddigonol o fewn lleoliad gwledig ar gyfer y datblygiad arfaethedig. Yn ogystal, oherwydd ei faint, gorffeniad a'i leoliad ynysig, byddai'r adeilad yn

ffurfio nodwedd anghydnaws yn y dirwedd gan niweidio mwynderau gweledol lleol yn groes i feini prawf perthnasol polisiau, PCYFF 2 a PCYFF 3 y CDLI.

Roedd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn argymhell gwrthod y cais

- b) Yn manteisio ar y cyfle i siarad nododd y Cynghorydd Anwen Davies (ar ran yr Aelod Lleol) y sylwadau canlynol.
- Bod gwir angen am sied i sicrhau lle i gadw defaid – ar gyfer porthi ac i wneud ymweliad gan y milfeddyg yn haws
 - Bod cynnig i leihau lefel y tir wedi ei gyflwyno a bod bwriad defnyddio'r pridd i godi cloddiau o amgylch y sied
 - Bod bwriad plannu coed ac ailgylchu dwr glaw
 - Bod yr ymgeisydd yn Gymro gweithgar ifanc gyda dymuniad o sefydlu menter amaethyddol yn Pant Valley
 - Bod y Cyngor Cymuned yn gefnogol i'r cais
 - Na fyddai'r sied ddim mwy gweledol nag eraill yn yr ardal
 - Bod y sied bresennol yn rhy agos i'r tŷ
 - Cynnig bod Aelodau'r Pwyllgor yn ymweld â'r safle

Mewn ymateb i'r sylwadau nododd y Pennaeth Cynorthwyol nad yw'n anarferol derbyn ceisiadau amaethyddol, ond bod gofyn am dystiolaethu'r angen amaethyddol (megis ystyried lefelau stoc a derbyn manylder am y busnes). Yn yr achos yma, cais am sied fawr ar gyfer 10 acer o dir, ystyriwyd hyn yn fuddsoddiad sylweddol lle nad oes busnes amaethyddol presennol yn bodoli. Y bwriad felly yn gwbl groes i bolisiau lleol a chenedlaethol.

- c) Cynigiwyd ac eiliwyd gwrthod y cais
- d) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylwadau canlynol gan Aelod:
- Nad oes unrhyw addasiadau i'r cais blaenorol a wrthodwyd
 - Bod cais am fanylion pellach, megis cynllun busnes yn rhesymol
 - Bod y Cyngor Cymuned yn gefnogol i'r cais ac yn adnabod yr ymgeisydd yn dda i ddeall ei alw am adeiladu sied – rhaid cadw pobl ifanc yn lleol.

PENDERFYNWYD: GWRTHOD YN UNOL Â'R ARGYMHELLIAD

RHESYMAU:

1. **Ar sail yr wybodaeth a gyflwynwyd, nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi ei argyhoeddi yn ddiamheuol fod angen gwirioneddol i godi adeilad amaethyddol o'r maint a'r raddfa a fwriedir yn y lleoliad hwn wedi cael ei brofi'n ddiamheuol. Mae'r cais, felly'n, groes i ofynion Polisi PCYFF 1 a PCYFF 2 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, 2017 sy'n annog gwrthod cynigion y tu allan i ffiniau datblygu oni bai bod cyfiawnhad yn dangos bod lleoliad cefn gwlad yn hanfodol ac sydd ddim yn cydymffurfio gyda pholisiau eraill o fewn y Cynllun ei hun.**

2. Byddai graddfa'r bwriad yn golygu codi adeilad sylweddol ei faint, wedi ei leoli mewn man amlwg, ynysig, gerllaw ffordd a llwybr cyhoeddus ac o fewn Ardal o Dirwedd Arbennig. Ni fyddai'r datblygiad hwn yn parchu cyd-destun y safle a'i le yn y dirwedd leol ac o'r herwydd fe fyddai'r datblygiad yn niweidiol i fwynderau gweledol yr ardal. Mae'r cais felly'n groes i ofynion meini prawf perthnasol polisiau PCYFF 2, PCYFF 3 ac AMG 2 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, 2017 ynghyd a'r cyngor a gynhwysir o fewn y ddogfen Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy a Nodyn Cyngor Technegol 12 : Dylunio sy'n ymwneud ag amddiffyn mwynderau gweledol lleol a'r amgylchedd.

8.3 CAIS RHIF 8.3 C23/0089/39/AM
Garej Mynytho, Mynytho, Pwllheli, Gwynedd, LL53 7RH

Cais amlinellol gyda rhai materion wedi eu cadw yn ôl i ddymchwel tŷ annedd a chyn fodurdy masnachol ynghyd ag adeiladau cysylltiol a chodi 5 tŷ deulawr marchnad leol, gosod 16 uned gwyliau hunan wasanaeth, adeiladu tafarn/tŷ bwyta, tirlunio, creu safleoedd parcio a gwaith i addasu mynedfa gerbydol bresennol.

CAIS WEDI EI DYNU YN OL

8.4 CAIS RHIF 8.4 C23/0148/17/LL
Uwchlaw'r Rhos, Penygroes, Caernarfon, Gwynedd, LL54 7UE

Adeiladu tŷ menter wledig a gwaith cysylltiol

- a) Amlygodd Arweinydd Tim Rheoaleth Datblygu mai cais llawn ydoedd i adeiladu tŷ menter wledig ynghyd a gwaith cysylltiol. Byddai'r tŷ ar ffurf byngalo gromen ac yn mesur 115 medr sgwâr ac yn cynnwys porth, swyddfa, toiled, ystafell amlbwrpas, ystafell eistedd ystafell fwyta a chegin ar lefel daear a 3 ystafell wely a baddon ar y llawr cyntaf.

Disgrifiwyd y fferm fel un sydd yn ymestyn i 84ha; yr ymgeisydd yn berchen ar 59ha ac yn rhentu 24.3 ar denantiaeth hir gyda 84ha yn cael ei ddefnyddio fel porfa, 20ha ar gyfer silwair (un toriad) a 8ha ar gyfer silwair (dau doriad) ac yn cael ei ddefnyddio fel porfa. Mae'r fferm yn cynnwys 118 o wartheg gyda lloeau, 120 o ddefaid, a 4 hwch a 12 bau a 27 o foch bach. Mae'r ymgeisydd hefyd mewn partneriaeth gyda Cyfoeth Naturiol Cymru ar gyfer pori 1,618ha dir comin.

Cyflwynwyd Datganiad Cynllunio, cyfrifon y busnes, fel rhan o'r cais.

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

Amlygwyd y byddai'r safle y tu hwnt i iard y fferm a thu allan i unrhyw ffin datblygu fel y diffinnir gan Cynllun Datblygu Lleol (CDLI) gyda pholisi PCYFF 1 yn datgan, tu allan i ffiniau datblygu bydd cynigion yn cael ei gwrthod oni bai eu bod yn unol â pholisiau eraill o fewn y cynllun datblygu lleol, polisiau cenedlaethol neu fod y cynnig yn dangos bod ei lleoliad yng nghefn gwlad yn hanfodol. Ategwyd, yn sgil yr angen i gynnal a gwarchod cefn gwlad bod angen cyfiawnhad arbennig iawn dros ganiatáu adeiladu tai newydd yno ac felly dim ond mewn amgylchiadau arbennig y caniateir tai newydd yng

nghefn gwlad. Bydd yr amgylchiadau arbennig hynny yn cael eu cynnwys yn Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy - Gorffennaf 2010 (NCT6) a baratowyd gan Lywodraeth Cynulliad Cymru, ynglŷn â'r ddogfen Arweiniad Ymarferol ar ei gyfer.

Cyfeiriwyd at baragraff 4.3.1 o TAN6, sy'n amlygu mai un o'r ychydig sefyllfaoedd lle gellir cyfiawnhau datblygiad preswyl newydd ar ei ben ei hun yng nghefn gwlad agored yw pan fo angen llety i alluogi gweithwyr menter wledig i fyw yn eu man gwaith neu'n agos ato. Bydd p'un a yw hyn yn hanfodol ai peidio mewn unrhyw achos penodol yn dibynnu ar anghenion y fenter wledig dan sylw, ac nid ar ddewis nac amgylchiadau personol unrhyw un o'r unigolion cysylltiedig. Mae TAN 6 hefyd yn nodi y dylai Awdurdodau Cynllunio Lleol asesu ceisiadau am ganiatâd cynllunio ar gyfer anheddau mentrau gwledig newydd yn ofalus i sicrhau y gellir cyfiawnhau gwyro oddi wrth y polisi arferol o gyfyngu ar ddatblygiad nghefn gwlad agored drwy gyfeirio at dystiolaeth ategol gadarn.

Datgan yr ymgeisydd bod y busnes wedi ei bodoli ers dros 3 mlynedd. Cyflwynwyd cyfrifon busnes ar gyfer y 3 blynedd flaenorol i ddangos bod y busnes wedi gwneud elw o fewn 3 allan o'r 4 blynedd ddiwethaf. Serch hynny, ymddengys fod busnes sefydledig ar y tir, ac felly yn unol â gofynion TAN 6, mae angen cyflwyno gwybodaeth sy'n ymwneud a'r profion swyddogaethol, amser, ariannol ac anheddau amgen er mwyn profi angen a chyfiawnhad am godi tŷ yng nghefn gwlad agored

Yng nghyd-destun prawf ariannol, dylid asesu maint a chost yr annedd arfaethedig yn gymesur a gallu'r fenter i'w hariannu a'i chynnal heb niweidio hyfywedd parhaus y fenter, a dangos tebygolrwydd rhesymol y byddant yn cynnal enillion i'r llafur a gyflogir am o leiaf y pum mlynedd ddilynol. Yn ogystal, dylai'r ffigyrau a roddir ar gyfer y Prawf Ariannol ddangos fod y busnes yn gallu ymdopi a thalu cyflog i'r gweithwyr (1.5 yn yr achos yma) a bod enillion ar ôl i gynnal y busnes ac i adeiladu'r tŷ. Er bod cyfrifydd wedi darparu datganiad yn cyfeirio at elw'r busnes dros y 3 blynedd diwethaf, ni ystyriwyd bod yr ymgeisydd wedi darparu gwybodaeth digon grymus a fyddai yn dangos bod sefyllfa ariannol y busnes yn ddigonol ar gyfer codi tŷ ac felly ni ellid cefnogi'r cais o ganlyniad i fethu ar y prawf ariannol.

Yng nghyd-destun materion dylunio, nodwyd bod maint yr annedd arfaethedig yn cael ei ystyried mewn perthynas â gallu'r fenter i ariannu a chynnal yr annedd, ynghyd ac adlewyrchu anghenion y fenter, ond yn ogystal, gan fod meddiannaeth bosibl yr annedd yn cael ei ymestyn i'r rhai sy'n gymwys ar gyfer tai fforddiadwy, dylai maint yr annedd gydymffurfio a gofynion Tai Fforddiadwy. Amlygwyd bod arwynebedd llawr mewnol y bwriad oddeutu 115m sgwâr sydd yn fwy na gofynion Tai Fforddiadwy 93m sgwâr. Ystyriwyd felly, nad oedd maint yr eiddo yn cydymffurfio gyda gofynion Nodyn Cyngor Technegol 6, CDLI na'r Canllaw Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy.

Wedi cynnal asesiad llawn, roedd yr ACLI o'r farn nad oedd y bwriad gerbron yn cydymffurfio a meini prawf penodol ar gyfer codi tŷ yng nghefn gwlad agored o fewn meini prawf a gynigir o fewn Nodyn Cyngor Technegol rhif 6: Cynllunio ar Gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy ar gyfer codi anheddau amaethyddol. Ystyriwyd nad oedd y bwriad yn cydymffurfio ag egwyddorion nac ysbryd y polisïau ac y buasai'r bwriad yn nodwedd ymwithiol o fewn y dirwedd sydd wedi ei leoli yn y cefn gwlad agored.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr ymgeisydd y sylwadau canlynol:

- Bod pedair cenhedlaeth o'r teulu wedi bod yn denantiaid ar y tir o fewn Stad Glynllifon. Yn 2018 daeth cyfle i brynu'r tir ond bod y ddwy annedd yn cael eu gwerthu ar wahân.
 - Bod rhwystredigaeth Gradd 2 ar adeiladau'r fferm a'r ddau dŷ
 - Bod y mab wedi prynu un o'r tai drwy forgais personol
 - Yr ail dŷ wedi cael ei werthu ar wahân
 - Bod ganddo ddau fab a'r ddau yn gweithio (nid ar y fferm)
 - Ni fyddai'r bwriad yn ail dŷ - nid tŷ gan y busnes yw tŷ'r mab. Mae hwn tu allan i berchnogaeth y fferm
 - Ei fod yn byw ym Mhenygroes ac yn teithio bob dydd yn ôl ac ymlaen i'r fferm - bod hyn yn anodd iawn rhwng Mawrth ac Ebrill yn ystod tymor yr wyna
 - Na ellid dadleu mai ef yw'r unig weithiwr sydd yn bresennol ar y fferm
- c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr Aelod Lleol y sylwadau canlynol:
- Cais ydyw i godi tŷ i Gymro Cymraeg ar safle lle mae ei deulu wedi bod yn ffermio'r tir ers cenedlaethau
 - Ei fod wedi llwyddo i brynu'r tir yn 2018 a'r fferm bellach mewn sefyllfa dda
 - Bod y cais yn ail-gyflwyniad - ni chafwyd cyfle i ymateb i'r cais blaenorol
 - Bod yr ACLI yn gwrthod y bwriad gan nodi nad oes gwir angen am ddau dŷ ar gyfer y busnes. Nid cais am ail dŷ sydd yma - hwn fyddai'r unig dŷ amaethyddol.
 - Bod angen swyddogol i'r ymgeisydd fod ar y fferm – nid oes disgwyl iddo orfod trafailio am oriau ddydd a nos – hyn yn anfoesol ac yn bell o ofyn 'staff'
 - Er bod yr ACLI yn nodi nad yw'r safle yn addas, bod adfeilion hen dŷ i'w weld ar y safle. Nid oes modd adeiladu yn agosach oherwydd gofynion cofrestredig gradd 2 ar y ddau dŷ arall. Dylid ymweld a'r safle.
 - Bod y busnes yn hyfyw ac er wedi arafu ychydig yn y 3 mlynedd diwethaf y byddai yn sefydlogi a pharhau yn hyfyw
 - Er derbyn bod y tŷ ychydig yn fwy na maint tŷ fforddiadwy bod hyn yn dderbyniol ar gyfer tai amaethyddol fel eu bod yn cwrdd ag angen y busnes - lle ar gyfer swyddfa, cawod ayyb
 - Ei fod ef, fel y Cyngor Cymuned yn gefnogol i'r cais
- ch) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu y cais yn groes i'r argymhelliad am y rhesymau nad oedd neb oedd yn byw ar y fferm yn gweithio ar y fferm - nad oedd tŷ ar safle'r busnes.

Mewn ymateb i'r cynnig nododd y Pennaeth Cynorthwyol, er yn derbyn dyhead cael tŷ ar y fferm, bod tystiolaeth yn amlgu bod mab yr ymgeisydd yn berchen un o'r tai sydd ar y fferm ac yn bartner yn y busnes. Ategodd bod yr ymgeisydd yn byw oddeutu 1.6m o'r safle ac nad oedd cyfiawnhad bod angen tŷ newydd - yr anghenion amaethyddol wedi eu diwallu yn barod. Ystyriwyd y cais fel tŷ newydd yng nghefn gwald heb gyfiawnhad a petai'r cynnig yn mynd yn groes i'r argymhelliad, byddai rhaid cyfeirio'r cais i gyfnod o gnoi cil.

- d) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylwadau canlynol gan Aelodau:
- Yr ymgeisydd yn byw 1.6m o'r safle, ond gofynion y gwaith yn gwneud hi'n angenrheidiol iddo fyw ar y safle
 - Byddai byw ar y fferm yn lleihau allyriadau carbon
 - Dim ail dŷ sydd yma ond cais am dŷ amaethyddol cyntaf
 - Y busnes yn tyfu
 - Adfeilion hen annedd ar y safle

Mewn ymateb i'r cynnig nododd y Swyddog Monitro, petai'r cais yn cael ei ganiatáu byddai rhad sicrhau amodau safonol fyddai yn clymu'r bwriad i ddefnydd amaethyddol. Amlygodd hefyd nad oedd 'angen am dŷ' yn rheswm digonol i ganiatáu'r cais gan fod tŷ eisoes ar y safle ar gael i ddiwallu'r angen.

PENDERFYNWYD: Caniatáu yn groes i'r argymhelliad. O ganlyniad, bydd y cais yn cael ei gyfeirio at gyfnod o gnoi cil cyn dychwelyd i'r Pwyllgor am benderfyniad terfynol.

Dechreuodd y cyfarfod am 13.10 a daeth i ben am 15:15

CADEIRYDD

Eitem 5.1

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/06/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

PWYLLGOR CYNLLUNIO

DYDDIAD: 19.06.2023

ADRODDIAD CNOI CIL PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL

RHIF CAIS : C23/0148/17/LL

1. PWRPAS

1.1 Gohiriwyd penderfynu'r cais ym Mhwyllgor Cynllunio 22/05/2023 yn unol â chyfarwyddyd Pennaeth Cynorthwyol, Adran Amgylchedd gan bod risg sylweddol i'r Cyngor o ran bwriad y Pwyllgor Cynllunio i ganiatáu'r cais yn groes i argymhelliad swyddogion. Cyfeiriwyd y mater i gyfnod cnoi cil yn unol â rheolau sefydlog y Pwyllgor. Pwrpas adrodd yn ôl i'r Pwyllgor yw er mwyn amlygu'r materion polisi cynllunio, risgiau posib a'r opsiynau posib i'r Pwyllgor cyn iddynt ddod i benderfyniad terfynol ar y cais.

2. DISGRIFIAD A CHEFNDIR

2.1 Cais llawn yw hwn am ganiatâd cynllunio i adeiladu tŷ menter gwledig (3 ystafell wely) ar Fferm Uwchlaw'r Rhos tua 1.5 milltir y tu allan i bentref Penygroes. Lleolir y safle y tu allan i unrhyw ffin pentref fel y dynodir yn Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (Gwynedd a Môn)

2.2 Mae'r cais wedi bod gerbron y Pwyllgor Cynllunio a gynhaliwyd ar 22/05/2023 ac atodir yn adroddiad a gyflwynwyd i'r Pwyllgor ar yr pryd yn **Atodiad 1**.

3. CYD-DESTUN POLISI

Polisiâu Perthnasol:

3.1 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.

3.2 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.

3.3 **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 2 Isadeiledd a chyfraniadau gan ddatblygwyr
ISA 1 Darpariaeth Isadeiledd
PS 4 Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd
TRA 2 Safonau parcio
TRA 4 Rheoli ardrawiadau cludiant
PS 5 Datblygiad cynaliadwy
PS 6 Lliniaru ac addasu i effeithiau newid hinsawdd
PCYFF 1 Ffiniau Datblygu
PCYFF 2 Meini prawf datblygu

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/06/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

PCYFF 3 Dylunio a siapio lle
 PCYFF 4 Dylunio a Thirweddu
 PCYFF 5 Rheoli Carbon
 PCYFF 6 Cadwraeth Dŵr
 PS 17 Strategaeth Aneddleoedd
 PS 18 Tai Fforddiadwy
 TAI 15 Trothwy Tai Fforddiadwy a'u Dosbarthiad
 AMG 3 Gwarchod a gwella nodweddion a rhinweddau sydd yn nodedig i gymeriad y dirwedd leol.
 PS 19: Gwarchod a ble'n briodol gwella'r amgylchedd naturiol
 AMG 5 Cadwraeth bioamrywiaeth leol
 AT 1 Ardaloedd cadwraeth, safleoedd treftadaeth y byd a thirweddau parciau a gerddi hanesyddol cofrestredig

Canllaw Cynllunio Atodol: Adeiladu Tai Gwledig yng Nghefn Gwlad

3.4 **Polisiâu Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11 - Chwefror 2021)

Nodyn Cyngor Technegol 6 – Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy

4. **ASESIAD O'R YSTYRIAETHAU CYNLLUNIO**

- 4.1 Mae'r bwriad yn cynnwys codi tŷ menter wledig ar safle y tu hwnt i iard y fferm a thu allan i unrhyw ffin datblygu fel y diffinnir gan CDLI. Mae polisi PCYFF 1 yn datgan, tu allan i ffiniau datblygu bydd cynigion yn cael ei gwrthod oni bai eu bod yn unol â pholisïau eraill o fewn y cynllun datblygu lleol, polisiâu cenedlaethol neu fod y cynnig yn dangos bod ei lleoliad yng nghefn gwlad yn hanfodol.
- 4.2 Datgan eglurhad i bolisi PCYFF 1 y cafodd ffiniau datblygu eu hadnabod ar gyfer pob math o anheddle yn y Cynllun ar wahân i glystyrau. Noder polisi PCYFF 1 bod ffiniau datblygu ymysg pethau eraill yn gwahardd datblygiad amhriodol rhag cael ei leoli yng nghefn gwlad, rhoi arweiniad pendant ac eglurder o ran lle gallir cefnogi eithriadau, e.e. polisi eithrio gwledig, adnabod llefydd lle gellid cymeradwyo datblygiadau a hyrwyddo defnydd effeithiol a phriodol o dir ac adeiladau. Ystyrir felly bod gweddill ardal y Cynllun yn destun mwy o reolaeth ac yn cael ei gyfyngu gan fwyaf i ddatblygiadau sydd angen lleoliad yng nghefn gwlad neu sy'n cwrdd â galw gwledig lleol, yn cefnogi arallgyfeirio gwledig neu gynaliadwyedd cefn gwlad.
- 4.3 Parthed gwarchod cefn gwlad, gellir cydnabod bod angen rhai mathau o ddatblygiadau os ydi lleoliad y bwriad yn hanfodol e.e. siediau amaethyddol ac yn cyfarch anghenion cymdeithasol, economaidd neu amgylcheddol yr ardal. Ymgeisir yma gais am dy fenter wledig sy'n fath o ddatblygiad y gellir ei gyfiawnhau yng nghefn gwlad o fewn amgylchiadau eithriadol.
- 4.4 **Yn sgil yr angen i gynnal a gwarchod cefn gwlad mae angen cyfiawnhad arbennig iawn dros ganiatáu adeiladu tai newydd yno. Felly dim ond mewn amgylchiadau arbennig y caniateir tai newydd yng nghefn gwlad.** Mae'r amgylchiadau arbennig hynny lle y gellir caniatáu tai newydd yng nghefn gwlad yn cael eu cynnwys yn Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy - Gorffennaf 2010 (NCT6) baratowyd gan Lywodraeth Cynulliad Cymru, ynglŷn â'r ddogfen Arweiniad Ymarferol ar ei gyfer

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/06/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

- 4.5 Nodir ym mharagraff 4.3.1 o TAN6 mai un o'r ychydig sefyllfaoedd lle gellir cyfiawnhau datblygiad preswyl newydd ar ei ben ei hun yng nghefn gwlad agored yw pan fo angen llety i alluogi gweithwyr menter wledig i fyw yn eu man gwaith neu'n agos ato. Bydd p'un a yw hyn yn hanfodol ai peidio mewn unrhyw achos penodol yn dibynnu ar anghenion y fenter wledig dan sylw, ac nid ar ddewis nac amgylchiadau personol unrhyw un o'r unigolion cysylltiedig. Mae TAN 6 hefyd yn nodi y dylai Awdurdodau Cynllunio Lleol asesu ceisiadau am ganiatâd cynllunio ar gyfer anheddau mentrau gwledig newydd yn ofalus i sicrhau y gellir cyfiawnhau gwyro oddi wrth y polisi arferol o gyfyngu ar ddatblygiad nghefn gwlad agored drwy gyfeirio at dystiolaeth ategol gadarn.
- 4.6 Datgan yr ymgeisydd, y bu'r fferm o fewn tenantiaeth y teulu am 3 - 4 cenhedlaeth ond fe brynwyd y tir ganddo yn 2018 a gwerthwyd y tŷ ar wahân. Datganodd hefyd 3 partner yn y busnes, sef yr ymgeisydd a'i ddau fab.
- 4.7 Noder o hanes cynllunio'r safle y cyflwynwyd cais cynllunio gan un o'r meibion ar gyfer codi sied amaethyddol ar dir y daliad amaethyddol 2021 dan gyfeirnod C21/0811/17/LL. Mae'r cynllun lleoliad a safle a gyflwynwyd gyda'r cais hwnnw yn dangos bod llain y tŷ arfaethedig wedi ei ynysu ar wahân i weddill tir y fferm ac mae'r amgylchiadau hynny yn cael ei adlewyrchu a'i gadarnhau ar gynllun lleoliad a gyflwynwyd gyda'r cais cyfredol hwn. Ymhellach, fe gyflwynwyd tystiolaeth ar ffurf tystysgrif perchenogaeth B yn cadarnhau mai un o'r meibion yw perchennog tŷ Uwchlaw'r Rhos, sef y tŷ fferm wreiddiol. **Felly, mae partner yn y cwmni eisoes yn byw yn Uwchlaw'r Rhos ar hyn o bryd. Noder hefyd bod yr ymgeisydd wedi datgan bod Uwchlaw'r Rhos wedi rhannu yn 2 uned byw yn cynnwys 1 uned 4 ystafell wely ac 1 uned 3 ystafell wely. Mae'n ymddangos felly bod 2 dy eisoes ar y fferm gydag un ohonynt yn cael ei feddiannu gan un o bartneriaid y fferm.**
- 4.8 O'r wybodaeth a gyflwynwyd datgenir fod yr ymgeisydd yn ffermio 84ha, ond mai 59.9ha yn unig sydd o fewn ei berchnogaeth a'r gweddill yn cael ei rhentu dan delerau tymor hir. Derbyniwyd map IACS sy'n dangos bod tir y daliad o amgylch safle y cais. Noder y lleolir y tir sy'n cael ei rhentu yn Rhostryfan, Caernarfon. Fodd bynnag nid yw'r wybodaeth yn gadarnhad beth yw telerau a thymor y cytundeb rhent. Datgan yr ymgeisydd y defnyddir 20.2ha ar gyfer silwair (un toriad) a 8ha 2 (doriad)
- 4.9 Datgan yr ymgeisydd bod y busnes wedi ei bodoli ers dros 3 mlynedd. Cyflwynwyd cyfrifon busnes ar gyfer y 3 blynedd flaenorol i ddangos bod y busnes wedi gwneud elw o fewn 3 allan o'r 4 blynedd ddiwethaf. Serch hynny, mae'n ymddangos fod busnes sefydledig ar y tir, ac felly yn unol â gofynion TAN 6, mae angen cyflwyno gwybodaeth sy'n ymwneud a'r profion swyddogaethol, amser, ariannol ac anheddau amgen er mwyn profi angen a chyfiawnhad am godi tŷ yng nghefn gwlad agored.

1. Y Prawf Swyddogaethol (Adran 4.8 o Nodyn Cyngor Technegol 6) - Mae'r prawf swyddogaethol yn ei gwneud yn ofynnol dangos ei bod yn hanfodol i weithiwr fod wrth law y rhan fwyaf o'r amser, ar y safle angen neu'n agos ato, er mwyn i fenter wledig briodol weithredu'n gywir.

2. Y Prawf Amser (Adran 4.9 o Nodyn Cyngor Technegol 6) - Mae'r prawf amser a'r prawf swyddogaethol yn ddau brawf ar wahân ond mae'n rhaid bod gofyniad llawn amser am y gweithiwr y mae angen swyddogaethol amdano.

3. Y Prawf Ariannol (Adran 4.10 o Nodyn Cyngor Technegol 6)- Dim ond pan ellir dangos bod menter wledig yn gynaliadwy y caniateir anheddau, a chymhwysir prawf ariannol i ystyried

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/06/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

cadernid ariannol menter a'i rhagolygon ar gyfer cyfnod rhesymol o amser a gallu'r busnes i ariannu'r cynnig.

4. Y Prawf Anheddau Amgen (Adran 4.11 o Nodyn Cyngor Technegol 6)- Caiff anghenion menter eu hystyried yng nghyd-destun argaeledd opsiynau presennol o ran anheddau amgen i ddiwallu'r angen swyddogaethol a nodwyd, a/neu'r cwmpas i ad-drefnu'r gwaith o reoli menter fel nad oes angen annedd newydd.

- 4.10 Mae'r profion hyn yn gymwys ym mhob amgylchiad, ac mae'n rhaid ymdrin â phob un ohonynt mewn ffordd sy'n briodol i'r math penodol o gais a wneir. Yn sgil y profion uchod yng nghyswllt y cais yma felly, nodir y canlynol:

Y Prawf Swyddogaethol a'r Prawf Amser

- 4.11 Mae angen swyddogaethol hanfodol yn ymwneud a gweithgarwch rheoli penodol neu gyfuniad o weithgareddau sy'n golygu bod angen i weithiwr fod wrth law y rhan fwyaf o'r amser (a'r flwyddyn) er mwyn peidio â gwneud niwed i weithrediad priodol menter bresennol a lle na ellir cyflawni hynny mewn unrhyw ffordd ymarferol arall megis goruchwylio electronig, neu drwy wneud defnydd o hawliau datblygiad a ganiateir (e.e. lleoli carafán dymhorol). Mae prawf amser yn sicrhau fod gofyniad llawn amser am y gweithiwr. Lle bod annedd / anheddau eisoes ar y fenter, rhaid dangos ei bod yn hanfodol cael gweithiwr ychwanegol yn byw ar y safle er mwyn i'r fenter weithredu'n briodol.
- 4.12 Er bod wyna a bwrw llo yn cael ei ystyried fel gweithgaredd fel hyn, mae ei natur dymhorol yn golygu fod posib delio gyda'r sefyllfa drwy'r eithriadau a gynigir yn Rhan V o Atodlen 2 I Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995 (fel y'i diwygiwyd). Cyflwynwyd tystiolaeth gyda'r cais i ddangos paham na fyddai modd goruchwylio'r stoc ar y cyfnodau yma dan hawliau caniataol.
- 4.13 **Noder sylwadau'r ymgeisydd, fodd bynnag mae'n anodd gweld sut gellir cyfiawnhau codi tŷ newydd yng nghefn gwlad ar sail defnydd tymhorol yn enwedig o gofio bod yr ymgeisydd yn byw ym Mhenygroes sydd ond tua 1.6 milltir o'r safle. Dylid hefyd nodi bod mab yr ymgeisydd yn byw ar y fferm yn barhaol, yn gweithio yn achlysurol ar y fferm ac mewn sefyllfa i oruchwylio gweithgareddau'r fferm dros oriau anodd.** Nid yw'r Cyngor wedi ei argyhoeddi bod tystiolaeth rymus wedi ei gyflwyno fel cadarnhad penodol fod angen i'r ymgeisydd fod wrth law yn barhaol ar y fferm o ystyried amgylchiadau'r daliad.
- 4.14 Gan fod goruchwyliaeth naturiol yn bodoli ar y ffarm gan fab yr ymgeisydd, yn ystod oriau tu allan i oriau gwaith arferol, ystyrir felly nad yw angen tymhorol o wyna a bwrw llo ar ei ben ei hun yn ddigonol ar gyfer profi'r angen swyddogaethol yma, a bod y bwriad yn methu o dan y prawf angen swyddogaethol hanfodol.
- 4.15 **Mae'n ymddangos hefyd bod y daliad wedi bod yn weithredol ers 2018 (dyddiad prynu'r busnes) ac mae'r ymgeisydd wedi bod yn byw tua 1.6 milltir o'r safle ym Mhenygroes ers hynny. Ni dderbyniwyd unrhyw wybodaeth yn dangos bwriad i newid y sustem ffarmio a fydd yn newid y sefyllfa a fydd yn golygu bod angen presenoldeb parhaol ar y tir.**
- 4.16 Nid oes gwybodaeth wedi ei gyflwyno ynglŷn â meddiannaeth yr eiddo ym Mhenygroes (morgais/meddiannaeth heb forgais/rhent) nac unrhyw dystiolaeth na ellir yr eiddo yma ddiwallu'r angen am dy gan gofio bod y ffarm wedi bod yn gweithredu fel hyn ers tair blynedd ac roedd partneriaid y busnes yn ymwybodol o hyn wrth brynu'r tir. Yn ychwanegol i hyn, mae yn amlwg roedd y tŷ ffarm ar gael i'r teulu prynu ar adeg gwerthiant y tir ac roedd un o'r meibion yn

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/06/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

llwyddiannus yn ei brynu ond nid oes unrhyw wybodaeth na thystiolaeth ynglŷn â sefyllfa'r ymgeisydd ar y pryd a pham na brynwyd yr annedd fel y prif weithwyr amaethyddol.

- 4.17 Mae'r hanes yma yn codi pryder dros y gwir angen am dŷ newydd ac mae paragraff 4.11.2 o NCT 6 yn datgan: "Mewn achosion ble mae'r awdurdod cynllunio'n arbennig o bryderus ynghylch camddefnydd posibl, gallai fod yn fuddiol ymchwilio i hanes y fenter er mwyn sefydlu'r patrwm diweddar o ddefnydd tir ac adeiladau ac a werthwyd unrhyw anheddau neu adeiladau addas i'w trosi'n anheddau yn ddiweddar, er enghraifft. Gallai gwerthiant felly fod yn dystiolaeth o ddiffyg angen."
- 4.18 Er bod gwybodaeth wedi ei gyflwyno ar gyfer dangos llafur llawn amser ar gyfer 1.5 person, nid yw'r prawf swyddogaethol wedi ei brofi yn eu cyfanrwydd, ac felly mae'r bwriad yn parhau i fethu.

Y Prawf Ariannol

- 4.19 Gan fod y busnes yn un bresennol, mae'n ofynnol i'r ymgeisydd ddarparu prawf ariannol ar gyfer cyfnod o leiaf 3 mlynedd, ac mae hyn yn golygu darparu copi o'r llyfrau/datganiad diwedd blwyddyn am y cyfnod yma. Dylai'r prawf ariannol hefyd asesu maint a chost yr annedd arfaethedig yn gymesur a gallu'r fenter i'w hariannu a'i chynnal heb niweidio hyfywedd parhaus y fenter, a dangos tebygolrwydd rhesymol y byddant yn cynnal enillion i'r llafur a gyflogir am o leiaf y pum mlynedd ddilynol. Yn ogystal, dylai'r ffigyrau a roddir ar gyfer y Prawf Ariannol ddangos fod y busnes yn gallu ymdopi a thalu cyflog i'r gweithwyr (1.5 yn yr achos yma) a bod enillion ar ôl i gynnal y busnes ac i adeiladu'r tŷ (ffigwr 5.18 o'r ddogfen Arweiniad Ymarferol ar gyfer Nodyn Cyngor Technegol 6).
- 4.20 Os na ellir profi fod y fenter bresennol yn gynaliadwy o edrych arni yn y byr dymor uniongyrchol, yna mae'n annhebygol y rhoddir caniatâd cynllunio ar gyfer annedd, hyd yn oed os oes angen swyddogaethol i letya gweithiwr ar hyn o bryd, gan fod yr angen hwnnw yn annhebygol o gael ei gynnal.
- 4.21 Derbyniwyd datganiad gan gyfrifydd yn cyfeirio at elw'r busnes dros y 3 blynedd ddiwethaf; mae'r llythyr hwn yn gwneud datganiad ariannol yn unig ac nid yn cadarnhau sefyllfa parthed ariannu'r tŷ arfaethedig. Mae'n datgan hefyd bod twf sylweddol y cwmni yn debygol o arafu dros y 3 blynedd nesaf ond ni dderbyniwyd esboniad neu resymeg dros hyn. **Er mae'r cyfrifon yn dangos elw a'r partneriaid yn derbyn rhaniad o'r elw, nid yw'n glir os ydi'r ymgeisydd yn derbyn cyflog o'r busnes fel gweithiwr llawn amser. Nid yw'n glir ychwaith os ydi un o'r meibion yn derbyn cyflog o'r busnes fel ymgwymerwyr amaethyddol a'r ail un fel gweithiwr achlysurol ar y ffarm.**
- 4.22 Yn yr amgylchiadau hynny, ni ystyrir bod yr ymgeisydd wedi darparu gwybodaeth digon grymus a fyddai yn dangos bod sefyllfa ariannol y busnes yn ddigonol ar gyfer codi tŷ ac felly ni ellir cefnogi'r cais o ganlyniad i fethu ar y prawf ariannol. Llety Amgen
- 4.23 Bydd angen i'r rhai sy'n gwneud cais am anheddau newydd i wasanaethu mentrau gwledig sydd eisoes yn bodoli dangos:
- pam nad yw unrhyw annedd sydd eisoes yn bodoli ar y tir ar gael nac yn addas i ddiwallu'r angen swyddogaethol i letya gweithiwr;
 - pam nad oes dewisiadau amgen yn lle datblygiad newydd ar y tir; er enghraifft, dim adeiladau sy'n addas i'w trosi neu ddim cyfleoedd i fodloni'r gofynion swyddogaethol drwy ad-drefnu'r gwaith o reoli'r fenter;

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/06/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

- pam nad yw'r tai sydd eisoes yn bodoli yn yr ardal leol yn addas i ddiwallu angen swyddogaethol y fenter neu pam nad ydynt ar gael; er enghraifft, oherwydd natur anghysbell canolfan y fenter, cost uchel dai ar y farchnad agored, neu ddiffyg argaeledd mathau priodol o dai yn gyffredinol.
- 4.24 Mae angen ymdrin â phob un o'r ystyriaethau hyn drwy gyflwyno dadl resymedig neu dystiolaeth gadarn glir. Mae adroddiad yr ymgeisydd yn datgan nad oes adeiladau addas ar gyfer eu trosi ar y daliad, ond nid oes gwybodaeth na phrawf wedi ei gynnig am y datganiad yma. **Mae'r ymgeisydd hefyd yn datgan nad oedd modd prynu'r tŷ presennol, Uwchlaw'r Rhos fel rhan o'r busnes, fodd bynnag mae tystiolaeth yr ymgeisydd yn cadarnhau bod y tŷ presennol, sef Uwchlaw'r Rhos ym meddiant mab yr ymgeisydd sy'n bartner yn y busnes.** Fel sydd wedi cael ei drafod ym mharagraff 5.15 a 5.16 mae'r awdurdod yn bryderus am y sefyllfa.
- 4.25 Noder bod yr ymgeisydd yn pwysleisio nad oes eiddo arall ar gael i'r busnes ar y fferm er bod un mab yn byw yn y tŷ gwreiddiol yn Uwchlaw'r Rhos. Mae NCT 6 yn gofyn os oes tŷ arall neu adeilad addas i'w addasu ar y fferm ac nid tŷ yn rhan o'r busnes. **Yn yr achos yma, mae'r mab (partner yn y busnes) yn berchen ar Uwchlaw'r Rhos ac felly gyda chartref parhaol ar y fferm boed y tŷ yn rhan o'r busnes neu beidio.** Ystyrir felly fod y bwriad yn methu'r prawf llety amgen felly yn ogystal
- 4.26 I grynhoi ni ystyrir bod y wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais yn bodloni meini prawf y polisiau cynllunio perthnasol.
- 4.27 Rhaid i'r aelodau allu cyflwyno rhesymau a thystiolaeth i gyfiawnhau caniatáu'r cais yn groes i argymhelliad swyddogion, gan hefyd ystyried mai cais am dy newydd yng nghefn gwlad agored sydd o dan ystyriaeth yn yr achos yma. Ni chredir fod rhesymau na thystiolaeth ddigonol wedi ei gyflwyno i gyfiawnhau caniatáu'r cais yn groes i bolisiau cynllunio lleol a chenedlaethol ac yn groes i argymhelliad Swyddogion.

5 RISGIAU I'R CYNGOR O GANIATAU'R CAIS

- 5.1 Mae'r safle wedi ei leoli y tu allan i unrhyw ffin datblygu, fel y dynodwyd yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, ble mae rhagdybiaeth gref yn erbyn codi tai yng nghefn gwlad ac nad oes cyfiawnhad gref a dibynadwy ar gyfer y bwriad. Fel mae'r asesiad uchod yn ddangos ynghyd a'r asesiad yn yr adroddiad Pwyllgor 22 Mai 2023 nid yw'r swyddogion yn argyhoeddedig bod cyfiawnhad digonol wedi ei ddangos ar gyfer y bwriad er caniatáu y cais a fyddai , fel arfer, yn groes i bolisiau cynllunio lleol a cenedlaethol. Byddai caniatáu'r cais hwn yn groes i argymhelliad yn tansilio polisiau ar lefel cenedlaethol a lleol.
- 5.2 Byddai caniatáu'r cais yn creu anghysondeb o ran gweithredu polisiau cynllunio mabwysiedig y Cyngor wrth ddod i benderfyniadau ar geisiadau i ddatblygu tai menter gwledig.
- 5.3 Mae gan Lywodraeth Cymru bwerau i alw i mewn ceisiadau cynllunio i'w penderfynu. Hefyd, mae ganddynt bwerau i ymyrryd yn ffurfiol mewn sut mae Cyngor yn darparu'r Gwasanaeth Cynllunio a dyma fyddai'r risg posib fwyaf i'r Cyngor yn y pendraw.

6 OPSIYNAU I'R PWYLLGOR

- 6.1 Mae'r opsiynau sydd yn agored i'r Pwyllgor wrth benderfynu'r cais yn cael eu nodi isod gyda'r opsiynau yn cynyddu o ran eu risg i'r Cyngor wrth fynd lawr y rhestr:

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/06/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

a) Gwrthod y cais yn unol â'r argymhelliad – Mae'r asesiad uchod yn asesu rhinweddau'r cais yn erbyn gofynion y polisïau a canllawiau perthnasol ac yn dod i'r casgliad nad yw'r bwriad yn cydymffurfio gyda polisïau yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn nag ychwaith gyda'r canllawiau a geir yn Nodyn Cyngor Technegol 6 Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy (Gorffennaf 2010). Hwn yw'r unig benderfyniad posibl sydd heb risgiau i'r Cyngor. Os nad yw'r ymgeisydd yn fodlon gyda penderfyniad i wrthod yna mae hawliau i apelio'r gwrthodiad.

b) Caniatáu'r cais gydag amod cynllunio safonol tŷ menter gwledig, ac amodau cynllunio eraill arferol. Fodd bynnag, byddai rhaid derbyn y risg o gais cynllunio yn cael ei gyflwyno yn y dyfodol ar gyfer codi yr amod, a'r posibilrwydd cryf y byddai'n rhaid cytuno i hynny, gan ystyried nad oedd tystiolaeth o angen am dy newydd menter gwledig yn y lle cyntaf.

c) Caniatáu fel tŷ marchnad agored tu allan i'r ffin gydag amodau arferol - Hwn yw'r risg mwyaf i'r Cyngor gan y fyddai'n caniatáu tŷ marchnad agored yng nghefn gwlad heb unrhyw reolaeth o ran meddiannaeth na phris. Byddai hyn yn tanseilio polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol yn llwyr gan danseilio hygyrdd y Cyngor. Nodir eto fod gan Lywodraeth Cymru bwerau i ymyrryd yn ffurfiol mewn sut mae Cyngor yn darparu'r Gwasanaeth Cynllunio. Nodir eto fod posibilrwydd cryf y byddai dewis opsiwn b) uchod yn arwain at yr opsiwn yma yn y pen draw.

6.2 Er mwyn sicrhau fod y Cyngor yn osgoi'r risgiau fel yr amlinellir uchod a gan bod rhinweddau'r cais wedi cael ei asesu yn drylwyr gan swyddogion y Cyngor, credir nad yw'r bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion polisïau mabwysiedig Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, canllawiau lleol a chenedlaethol a pholisïau cynllunio cenedlaethol. Argymhellir felly fod y cais yn cael ei wrthod fel y'i cyflwynwyd (sef opsiwn a) yn unol gyda'r rheswm gwrthod a gyflwynwyd i Bwyllgor 22 Mai 2023 ac sydd wedi ei gynnwys isod er osgoi amheuaeth.

Argymhelliad: Gwrthod – rhesymau

1. Nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi ei hargyhoeddi fod yna gwir angen swyddogaethol am ail dy amaethyddol ar y fferm sy'n destun y cais; fod y safle a grybwyllir yn addas, ac na ellir unrhyw eiddo arall ddiwallu'r angen a grybwyllir, ac ni ystyrir bod tystiolaeth ddigonol i brofi sicrwydd o hyfywdra'r fenter ffermio i'r dyfodol, hefyd ni ystyrir ychwaith fod maint y tŷ amaethyddol yn adlewyrchu maint y fenter (fforddiadwy). Ystyrir felly bod y bwriad yn groes i bolisïau PCYFF1, a PCYFF3 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 Canllaw Cynllunio Atodol: Adeiladu Tai Gwledig yng Nghefn Gwlad a Nodyn Cyngor Technegol rhif 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy.
2. Mae'r safle yn meddiannu lleoliad uwch, agored ac amlwg yn y tirlun uwchben adeiladau y fferm ble byddai adeiladu tŷ ar y safle yn cael effaith negyddol sylweddol ar fwynderau gweledol yr ardal yn groes i amcanion Polisi PCYFF 2, PCYFF3 a PCYFF4 o fewn Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/05/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Atodiad 1

Rhif: 4

Cais Rhif: C23/0148/17/LL

Dyddiad 07/02/2023

Cofrestru:

Math y Cais: Llawn

Cymuned: Llandwrog

Ward: Tryfan

Bwriad: Adeiladu ty menter gwledig a gwaith cysylltiol.

Lleoliad: Uwchlaw'r Rhos, Penygroes, Caernarfon, LL54 7UE

**Crynodeb o'r
Argymhelliad: GWRTHOD**

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/05/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais llawn ar gyfer adeiladu tŷ menter gwledig ynghyd a gwaith cysylltiol. Byddai'r tŷ ar ffurf byngalo gromen ac yn mesur 115 medr sgwâr ac yn cynnwys porth, swyddfa, toiled, ystafell amlbwrpas, ystafell eistedd ystafell fwyta a chegin ar lefel daear a 3 ystafell wely a baddon ar y llawr cyntaf. Bwriedir gorchuddio muriau allanol gyda rendr gwyn a byrddau coed a gosod llechi i'r to.
- 1.2 Lleolir y safle ymhell o'r ffin datblygu yng nghefn gwlad agored yng nghornel cae i'r gogledd ddwyrain o adeiladau'r fferm. Datgan yr ymgeisydd y bwriedir dymchwel adfail er creu safle clir ar gyfer codi'r tŷ newydd. Hefyd, bwriedir ail wynebu'r trac sy'n arwain at y llain pe caniateir y cais. Mae'r safle mewn lleoliad agored ac amlwg uwchben adeiladau a thŷ gwreiddiol y fferm ac fe'i gwasanaethir gan drac cyhoeddus (Restricted byway) sy'n arwain at ffordd sirol dosbarth 3 i'r gorllewin.
- 1.3 Deallir o'r cais y byddai'r tŷ yn cael ei feddiannu gan yr ymgeisydd sy'n byw ym Mhenygroes ar hyn o bryd. Mae 3 partner i'r busnes yn Uwchlaw'r Rhos, sef yr ymgeisydd a'i 2 fab. Yr ymgeisydd yw'r prif weithiwr ar y fferm ac mae un mab yn darparu cefnogaeth llafur achlysurol i'r gweithgareddau amaethyddol. Mae'r mab arall yn gweithio fel ymgymerwr amaethyddol.
- 1.4 Datgan yr ymgeisydd y bu'r fferm o fewn tenantiaeth y teulu am 3 - 4 cenedlaeth ond fe brynwyd y tir ganddo yn 2018 a gwerthwyd y tŷ ar wahân. Nid oedd y busnes mewn sefyllfa i brynu'r tŷ ar yr un pryd. Mae tystiolaeth a gyflwynwyd gan yr ymgeisydd yn cadarnhau mai mab yr ymgeisydd yw perchennog y tŷ Uwchlaw'r Rhos sydd yn bartner yn y cwmni ac sydd hefyd yn darparu cefnogaeth llafur achlysurol i'r ffarm.
- 1.5 Mae'r fferm yn ymestyn i 84ha; mae'r ymgeisydd yn berchen ar 59ha ac yn rhentu 24.3 ar denantiaeth hir. Mae 84ha yn cael ei ddefnyddio fel porfa, 20ha ar gyfer silwair (un toriad) a 8ha ar gyfer silwair (dau doriad) ac yn cael ei ddefnyddio fel porfa. Mae'r fferm yn cynnwys 118 o wartheg gyda lloeau, 120 o ddefaid, a 4 hwch a 12 bau a 27 o foch bach. Mae'r ymgeisydd hefyd mewn partneriaeth gyda Cyfoeth Naturiol Cymru ar gyfer pori 1,618ha dir comin. Mae'r busnes gyda hawl pori ar gyfer 10 buwch.
- 1.6 Cyflwynwyd Datganiad Cynllunio, cyfrifon y busnes, fel rhan o'r cais.
- 1.7 Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio ar gais yr aelod Lleol

2. Polisiâu Perthnasol:

- 2.1 Mae Adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a pharagraff 2.1.2 Polisi Cynllunio Cymru yn pwysleisio y dylid penderfynu ceisiadau yn unol â'r Cynllun Datblygu, oni bai bod ystyriaeth faterol cynllunio yn nodi fel arall. Mae ystyriaethau cynllunio yn cynnwys Polisi Cynllunio Cenedlaethol, a'r Cynllun Datblygu Lleol.
- 2.2 Mae'r Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn rhoi dyletswydd ar y Cyngor i ymgymryd â chamau rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r 7 amcan llesiant sydd o fewn y Ddeddf. Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu gynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015. Wrth ffurfio'r argymhelliad mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/05/2023
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 2 Isadeiledd a chyfraniadau gan ddatblygwyr
 ISA 1 Darpariaeth Isadeiledd
 PS 4 Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd
 TRA 2 Safonau parcio
 TRA 4 Rheoli ardrawiadau cludiant
 PS 5 Datblygiad cynaliadwy
 PS 6 Lliniaru ac addasu i effeithiau newid hinsawdd
 PCYFF 1 Ffiniau Datblygu
 PCYFF 2 Meini prawf datblygu
 PCYFF 3 Dylunio a siapio lle
 PCYFF 4 Dylunio a Thirweddu
 PCYFF 5 Rheoli Carbon
 PCYFF 6 Cadwraeth Dŵr
 PS 17 Strategaeth Aneddleoedd
 PS 18 Tai Fforddiadwy
 TAI 15 Trothwy Tai Fforddiadwy a'u Dosbarthiad
 AMG 3 Gwarchod a gwella nodweddion a rhinweddau sydd yn nodedig i gymeriad y dirwedd leol.
 PS 19: Gwarchod a ble'n briodol gwella'r amgylchedd naturiol
 AMG 5 Cadwraeth bioamrywiaeth leol
 AT 1 Ardaloedd cadwraeth, safleoedd treftadaeth y byd a thirweddau parciau a gerddi hanesyddol cofrestredig

Canllaw Cynllunio Atodol: Adeiladu Tai Gwledig yng Nghefn Gwlad

2.4 Polisiau Cenedlaethol:

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11 - Chwefror 2021)

Nodyn Cyngor Technegol 6 – Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Cais rhif C18/0800/17/LL - Codi estyniad cefn deulawr - Caniatáu yn amodol ar 28/11/201

Cais rhif - C18/0801/17/CR - Caniatâd Adeilad Rhestredig i godi estyniad cefn deulawr a newidiadau mewnol -17/12/2018

Cais rhif - C21/0811/17/LL - Gwaith peirianyddol ar gyfer adeiladu dau adeilad amaethyddol gyda morlyn slyri ar lawr un adeilad – Gwrthodwyd ar 27.07.2022

C21/0518/17/LL - Cais ar gyfer codi tŷ menter gwledig ynghyd a gwaith cysylltiol - Gwrthodwyd ar 07.02.2022

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/05/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Penderfyniad y Cyngor – cefnogi'r cais

Uned Drafnidiaeth: Cyfeiriau 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

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.

Dŵr Cymru: Dim ymateb

Uned Bioamrywiaeth: Wedi cael golwg dros y cais ac wedi adolygu sylwadau Bioamrywiaeth ar y cais bresennol ac edrych ar y cais flaenorol. Nid oes angen comisiynu adroddiadau amgylcheddol fel a ofynnir amdanynt yn sylwadau C23/0148/17/LL, ond mae angen amod i wella bioamrywiaeth fel a nodir yn cais 2021 – awgrymir gosod blwch ystumod a blwch adar y to ar yr adeilad newydd. Nodir, Os oes unrhyw anifail neu rywogaeth gwarchoddedig yn cael ei ddarganfod ar y safle, mae'r cyfrifoldeb i atal gwaith a cael arweiniad arbenigol, ag os oes angen trwydded bellach i weithio gan Cyfoeth Naturiol Cymru yn gyfrifoldeb i'r perchennog tir. Mae hefyd angen i'r ymgeisydd ddilyn canllawiau i Atal Llygredd 5 "Gweithiau a gwaith cynnal a chadw mewn dŵr neu'n agos iddo":

Risg Llifogydd a Draenio Tîr 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 bydd angen darparu cais i'r Corff Cymeradwy SDS i'w gymeradwyo cyn dechrau'r gwaith adeiladu. Does dim manylion draenio wedi eu cyflwyno a nes y gwneir cais i'r CCS nid oes sicrwydd y byddai'r cynllun y safle yn galluogi cydymffurfiaeth â'r gyfres lawn o safonau SDC

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/05/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

cededlaethol. Argymhellir ymgynghoriad cynnar gyda'r CCS.

Uned Llwybrau	Bydd angen gwarchod llwybr cyhoeddus Llandwrog (rb) Rhif 51 yn ystod ag ar ôl y datblygiad yma.
Cadw	Heb ei dderbyn.
Gwasanaeth Archaeolegol Cynllunio Gwynedd	Heb ei dderbyn.
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhodddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos ac ni dderbyniwyd ymateb.

Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'r bwriad yn cynnwys codi tŷ menter wledig ar safle y tu hwnt i iard y fferm a thu allan i unrhyw ffin datblygu fel y diffinnir gan CDLI. Mae polisi PCYFF 1 yn datgan, tu allan i ffiniau datblygu bydd cynigion yn cael ei gwrthod oni bai eu bod yn unol â pholisïau eraill o fewn y cynllun datblygu lleol, polisïau cenedlaethol neu fod y cynnig yn dangos bod ei lleoliad yng nghefn gwlad yn hanfodol.
- 5.2 Datgan eglurhad i bolisi PCYFF 1 y cafodd ffiniau datblygu eu hadnabod ar gyfer pob math o anheddle yn y Cynllun ar wahân i glystyrau. Noder polisi PCYFF 1 bod ffiniau datblygu ymysg pethau eraill yn gwahardd datblygiad amhriodol rhag cael ei leoli yng nghefn gwlad, rhoi arweiniad pendant ac eglurder o ran lle gallir cefnogi eithriadau, e.e. polisi eithrio gwledig, adnabod llefydd lle gellid cymeradwyo datblygiadau a hyrwyddo defnydd effeithiol a phriodol o dir ac adeiladau. Ystyrir felly bod gweddill ardal y Cynllun yn destun mwy o reolaeth ac yn cael ei gyfyngu gan fwyaf i ddatblygiadau sydd angen lleoliad yng nghefn gwlad neu sy'n cwrdd â galw gwledig lleol, yn cefnogi arallgyfeirio gwledig neu gynaliadwyedd cefn gwlad.
- 5.3 Parthed gwarchod cefn gwlad, gellir cydnabod bod angen rhai mathau o ddatblygiadau os ydi lleoliad y bwriad yn hanfodol e.e. siediau amaethyddol ac yn cyfarch anghenion cymdeithasol, economaidd neu amgylcheddol yr ardal. Ymgeisir yma gais am dy fenter wledig sy'n fath o ddatblygiad y gellir ei gyfiawnhau yng nghefn gwlad o fewn amgylchiadau eithriadol.
- 5.4 Yn sgil yr angen i gynnal a gwarchod cefn gwlad mae angen cyfiawnhad arbennig iawn dros ganiatáu adeiladu tai newydd yno. Felly dim ond mewn amgylchiadau arbennig y caniateir tai newydd yng nghefn gwlad. Mae'r amgylchiadau arbennig hynny lle y gellir caniatáu tai newydd yng nghefn gwlad yn cael eu cynnwys yn Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy - Gorffennaf 2010 (NCT6) baratowyd gan Lywodraeth Cynulliad Cymru, ynglŷn â'r ddogfen Arweiniad Ymarferol ar ei gyfer.
- 5.5 Nodir ym mharagraff 4.3.1 o TAN6 mai un o'r ychydig sefyllfaoedd lle gellir cyfiawnhau datblygiad preswyl newydd ar ei ben ei hun yng nghefn gwlad agored yw pan fo angen llety i alluogi gweithwyr menter wledig i fyw yn eu man gwaith neu'n agos ato. Bydd p'un a yw hyn yn

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/05/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

hanfodol ai peidio mewn unrhyw achos penodol yn dibynnu ar anghenion y fenter wledig dan sylw, ac nid ar ddewis nac amgylchiadau personol unrhyw un o'r unigolion cysylltiedig. Mae TAN 6 hefyd yn nodi y dylai Awdurdodau Cynllunio Lleol asesu ceisiadau am ganiatâd cynllunio ar gyfer anheddau mentrau gwledig newydd yn ofalus i sicrhau y gellir cyfiawnhau gwyro oddi wrth y polisi arferol o gyfyngu ar ddatblygiad nghefn gwlad agored drwy gyfeirio at dystiolaeth ategol gadarn.

- 5.6 Datgan yr ymgeisydd, y bu'r fferm o fewn tenantiaeth y teulu am 3 - 4 cenhedlaeth ond fe brynwyd y tir ganddo yn 2018 a gwerthwyd y tŷ ar wahân. Datganodd hefyd 3 partner yn y busnes, sef yr ymgeisydd a'i ddau fab.
- 5.7 Noder o hanes cynllunio'r safle y cyflwynwyd cais cynllunio gan un o'r meibion ar gyfer codi sied amaethyddol ar dir y daliad amaethyddol 2021 dan gyfeirnod C21/0811/17/LL. Mae'r cynllun lleoliad a safle a gyflwynwyd gyda'r cais hwnnw yn dangos bod llain y tŷ arfaethedig wedi ei ynysu ar wahân i weddill tir y fferm ac mae'r amgylchiadau hynny yn cael ei adlewyrchu a'i gadarnhau ar gynllun lleoliad a gyflwynwyd gyda'r cais cyfredol hwn. Ymhellach, yn dilyn, fe gyflwynwyd tystiolaeth ar ffurf tystysgrif perchennogaeth B yn cadarnhau mai un o'r meibion yw perchennog tŷ Uwchlaw'r Rhos, sef y tŷ fferm wreiddiol. Felly, mae partner yn y cwmni eisoes yn byw yn Uwchlaw'r Rhos ar hyn o bryd. Noder hefyd bod yr ymgeisydd wedi datgan bod Uwchlaw'r Rhos wedi rhannu yn 2 uned byw yn cynnwys 1 uned 4 ystafell wely ac 1 uned 3 ystafell wely. Mae'n ymddangos felly bod 2 dy eisoes ar y fferm gydag un ohonynt yn cael ei feddiannu gan un o bartneriaid y fferm.
- 5.8 O'r wybodaeth a gyflwynwyd datgenir fod yr ymgeisydd yn ffermio 84ha, ond mai 59.9ha yn unig sydd o fewn ei berchnogaeth a'r gweddill yn cael ei rhentu dan delerau tymor hir. Derbyniwyd map IACS sy'n dangos bod tir y daliad o amgylch safle y cais. Noder y lleolir y tir sy'n cael ei rhentu yn Rhostryfan, Caernarfon. Fodd bynnag nid yw'r wybodaeth yn gadarnhad beth yw telerau a thymor y cytundeb rhent. Datgan yr ymgeisydd y defnyddir 20.2ha ar gyfer silwair (un toriad) a 8ha 2 (doriad)
- 5.9 Datgan yr ymgeisydd bod y busnes wedi ei bodoli ers dros 3 mlynedd. Cyflwynwyd cyfrifon busnes ar gyfer y 3 blynedd flaenorol i ddangos bod y busnes wedi gwneud elw o fewn 3 allan o'r 4 blynedd ddiwethaf. Serch hynny, mae'n ymddangos fod busnes sefydledig ar y tir, ac felly yn unol â gofynion TAN 6, mae angen cyflwyno gwybodaeth sy'n ymwneud a'r profion swyddogaethol, amser, ariannol ac anheddau amgen er mwyn profi angen a chyfiawnhad am godi tŷ yng nghefn gwlad agored.

- Y Prawf Swyddogaethol** (Adran 4.8 o Nodyn Cyngor Technegol 6) - Mae'r prawf swyddogaethol yn ei gwneud yn ofynnol dangos ei bod yn hanfodol i weithiwr fod wrth law y rhan fwyaf o'r amser, ar y safle angen neu'n agos ato, er mwyn i fenter wledig briodol weithredu'n gywir.
- Y Prawf Amser** (Adran 4.9 o Nodyn Cyngor Technegol 6) - Mae'r prawf amser a'r prawf swyddogaethol yn ddau brawf ar wahân ond mae'n rhaid bod gofyniad llawn amser am y gweithiwr y mae angen swyddogaethol amdano.
- Y Prawf Ariannol** (Adran 4.10 o Nodyn Cyngor Technegol 6) - Dim ond pan ellir dangos bod menter wledig yn gynaliadwy y caniateir anheddau, a chymhwysir prawf ariannol i ystyried cadernid ariannol menter a'i rhagolygon ar gyfer cyfnod rhesymol o amser a gallu'r busnes i ariannu'r cynnig.
- Y Prawf Anheddau Amgen** (Adran 4.11 o Nodyn Cyngor Technegol 6) - Caiff anghenion menter eu hystyried yng nghyd-destun argaeledd opsiynau presennol o ran anheddau amgen i ddiwallu'r angen swyddogaethol a nodwyd, a/neu'r cwmpas i ad-drefnu'r gwaith o reoli menter fel nad oes angen annedd newydd.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/05/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

- 5.10 Mae'r profion hyn yn gymwys ym mhob amgylchiad, ac mae'n rhaid ymdrin â phob un ohonynt mewn ffordd sy'n briodol i'r math penodol o gais a wneir. Yn sgil y profion uchod yng nghyswllt y cais yma felly, nodaf y canlynol:

Y Prawf Swyddogaethol a'r Prawf Amser

- 5.11 Mae angen swyddogaethol hanfodol yn ymwneud a gweithgarwch rheoli penodol neu gyfuniad o weithgareddau sy'n golygu bod angen i weithiwr fod wrth law y rhan fwyaf o'r amser (a'r flwyddyn) er mwyn peidio â gwneud niwed i weithrediad priodol menter bresennol a lle na ellir cyflawni hynny mewn unrhyw ffordd ymarferol arall megis goruchwyllo electronig, neu drwy wneud defnydd o hawliau datblygiad a ganiateir (e.e. lleoli carafán dymhorol). Mae prawf amser yn sicrhau fod gofyniad llawn amser am y gweithiwr. Lle bod annedd / anheddau eisoes ar y fenter, rhaid dangos ei bod yn *hanfodol* cael gweithiwr ychwanegol yn byw ar y safle er mwyn i'r fenter weithredu'n briodol.
- 5.12 Er bod wyna a bwrw llo yn cael ei ystyried fel gweithgaredd fel hyn, mae ei natur dymhorol yn golygu fod posib delio gyda'r sefyllfa drwy'r eithriadau a gynigir yn Rhan V o Atodlen 2 I Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995 (fel y'i diwygiwyd). Cyflwynwyd tystiolaeth gyda'r cais i ddangos paham na fyddai modd goruchwyllo'r stoc ar y cyfnodau yma dan hawliau caniaatol.
- 5.13 Noder sylwadau'r ymgeisydd, fodd bynnag mae'n anodd gweld sut gellir cyfiawnhau codi tŷ newydd yng nghefn gwlad ar sail defnydd tymhorol yn enwedig o gofio bod yr ymgeisydd yn byw ym Mhenygroes sydd ond tua 1.6 milltir o'r safle. Dylid hefyd nodi bod mab yr ymgeisydd yn byw ar y fferm yn barhaol, yn gweithio yn achlysurol ar y fferm ac mewn sefyllfa i oruchwyllo gweithgareddau'r fferm dros oriau anodd. Nid yw'r Cyngor wedi ei argyhoeddi bod tystiolaeth rymus wedi ei gyflwyno fel cadarnhad penodol fod angen i'r ymgeisydd fod wrth law yn barhaol ar y fferm o ystyried amgylchiadau'r daliad.
- 5.14 Gan fod goruchwyliaeth naturiol yn bodoli ar y ffarm gan fab yr ymgeisydd, yn ystod oriau tu allan i oriau gwaith arferol, ystyrir felly nad yw angen tymhorol o wyna a bwrw llo ar ei ben ei hun yn ddigonol ar gyfer profi'r angen swyddogaethol yma, a bod y bwriad yn methu o dan y prawf angen swyddogaethol hanfodol.
- 5.15 Mae'n ymddangos hefyd bod y daliad wedi bod yn weithredol ers 2018 (dyddiad prynu'r busnes) ac mae'r ymgeisydd wedi bod yn byw tua 1.6 milltir o'r safle ym Mhenygroes ers hynny. Ni dderbyniwyd unrhyw wybodaeth yn dangos bwriad i newid y system ffarmio a fydd yn newid y sefyllfa a fydd yn golygu bod angen presenoldeb parhaol ar y tir.
- 5.16 Nid oes gwybodaeth wedi ei gyflwyno ynglŷn â meddiannaeth yr eiddo ym Mhenygroes (morgais/meddiannaeth heb forgais/rhent) nac unrhyw dystiolaeth na ellir yr eiddo yma ddiwallu'r angen am dy gan gofio bod y ffarm wedi bod yn gweithredu fel hyn ers tair blynedd ac roedd partneriaid y busnes yn ymwybodol o hyn wrth brynu'r tir. Yn ychwanegol i hyn, mae yn amlwg roedd y tŷ ffarm ar gael i'r teulu prynu ar adeg gwerthiant y tir ac roedd un o'r meibion yn llwyddiannus yn ei brynu ond nid oes unrhyw wybodaeth na thystiolaeth ynglŷn â sefyllfa'r ymgeisydd ar y pryd a pham na brynwyd yr annedd fel y prif weithwyr amaethyddol.
- 5.17 Mae'r hanes yma yn codi pryder dros y gwir angen am dŷ newydd ac mae paragraff 4.11.2 o NCT 6 yn datgan:

“Mewn achosion ble mae'r awdurdod cynllunio'n arbennig o bryderus ynghylch camddefnydd posibl, gallai fod yn fuddiol ymchwilio i hanes y fenter er mwyn sefydlu'r patrwm diweddar o ddefnydd tir ac adeiladau ac a werthwyd unrhyw anheddau neu adeiladau addas

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/05/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

i'w trosi'n anheddau yn ddiweddar, er enghraifft. Gallai gwerthiant felly fod yn dystiolaeth o ddiffyg angen.”

- 5.18 Er bod gwybodaeth wedi ei gyflwyno ar gyfer dangos llafur llawn amser ar gyfer 1.5 person, nid yw'r prawf swyddogaethol wedi ei brofi yn eu cyfanrwydd, ac felly mae'r bwriad yn parhau i fethu.

Y Prawf Ariannol

- 5.19 Gan fod y busnes yn un bresennol, mae'n ofynnol i'r ymgeisydd ddarparu prawf ariannol ar gyfer cyfnod o leiaf 3 mlynedd, ac mae hyn yn golygu darparu copi o'r llyfrau/datganiad diwedd blwyddyn am y cyfnod yma. Dylai'r prawf ariannol hefyd asesu maint a chost yr annedd arfaethedig yn gymesur a gallu'r fenter i'w hariannu a'i chynnal heb niweidio hyfywedd parhaus y fenter, a dangos tebygolrwydd rhesymol y byddant yn cynnal enillion i'r llafur a gyflogir am o leiaf y pum mlynedd ddilynol. Yn ogystal, dylai'r ffigyrau a roddir ar gyfer y Prawf Ariannol ddangos fod y busnes yn gallu ymdopi a thalu cyflog i'r gweithwyr (1.5 yn yr achos yma) a bod enillion ar ôl i gynnal y busnes ac i adeiladu'r tŷ (ffigwr 5.18 o'r ddogfen Arweiniad Ymarferol ar gyfer Nodyn Cyngor Technegol 6).
- 5.20 Os na ellir profi fod y fenter bresennol yn gynaliadwy o edrych arni yn y byr dymor uniongyrchol, yna mae'n annhebygol y rhoddir caniatâd cynllunio ar gyfer annedd, hyd yn oed os oes angen swyddogaethol i letya gweithiwr ar hyn o bryd, gan fod yr angen hwnnw yn annhebygol o gael ei gynnal.
- 5.21 Derbyniwyd datganiad gan gyfrifydd yn cyfeirio at elw'r busnes dros y 3 blynedd ddiwethaf; mae'r llythyr hwn yn gwneud datganiad ariannol yn unig ac nid yn cadarnhau sefyllfa parthed ariannu'r tŷ arfaethedig. Mae'n datgan hefyd bod twf sylweddol y cwmni yn debygol o arafu dros y 3 blynedd nesaf ond ni dderbyniwyd esboniad neu resymeg dros hyn. Er mae'r cyfrifon yn dangos elw a'r partneriaid yn derbyn rhaniad o'r elw, nid yw'n glir os ydi'r ymgeisydd yn derbyn cyflog o'r busnes fel gweithiwr llawn amser. Nid yw'n glir ychwaith os ydi un o'r meibion yn derbyn cyflog o'r busnes fel ymgymerywr amaethyddol a'r ail un fel gweithiwr achlysurol ar y ffarm.
- 5.22 Yn yr amgylchiadau hynny, ni ystyrir bod yr ymgeisydd wedi darparu gwybodaeth digon grymus a fyddai yn dangos bod sefyllfa ariannol y busnes yn ddigonol ar gyfer codi tŷ ac felly ni ellir cefnogi'r cais o ganlyniad i fethu ar y prawf ariannol.

Llety Amgen

- 5.23 Bydd angen i'r rhai sy'n gwneud cais am anheddau newydd i wasanaethu mentrau gwledig sydd eisoes yn bodoli dangos:
- pam nad yw unrhyw annedd sydd eisoes yn bodoli ar y tir ar gael nac yn addas i ddiwallu'r angen swyddogaethol i letya gweithiwr;
 - pam nad oes dewisiadau amgen yn lle datblygiad newydd ar y tir; er enghraifft, dim adeiladau sy'n addas i'w trosi neu ddim cyfleoedd i fodloni'r gofynion swyddogaethol drwy ad-drefnu'r gwaith o reoli'r fenter;
 - pam nad yw'r tai sydd eisoes yn bodoli yn yr ardal leol yn addas i ddiwallu angen swyddogaethol y fenter neu pam nad ydynt ar gael; er enghraifft, oherwydd natur anghysbell canolfan y fenter, cost uchel dai ar y farchnad agored, neu ddiffyg argaeledd mathau priodol o dai yn gyffredinol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/05/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

- 5.24 Mae angen ymdrin â phob un o'r ystyriaethau hyn drwy gyflwyno dadl resymedig neu dystiolaeth gadarn glir. Mae adroddiad yr ymgeisydd yn datgan nad oes adeiladau addas ar gyfer eu trosi ar y daliad, ond nid oes gwybodaeth na phrawf wedi ei gynnig am y datganiad yma. Mae'r ymgeisydd hefyd yn datgan nad oedd modd prynu'r tŷ presennol, Uwchlaw'r Rhos fel rhan o'r busnes, fodd bynnag mae tystiolaeth yr ymgeisydd yn cadarnhau bod y tŷ presennol, sef Uwchlaw'r Rhos ym meddiant mab yr ymgeisydd sy'n bartner yn y busnes. Fel sydd wedi cael ei drafod ym mharagraff 5.15 a 5.16 mae'r awdurdod yn bryderus am y sefyllfa.
- 5.25 Noder bod yr ymgeisydd yn pwysleisio nad oes eiddo arall ar gael i'r busnes ar y fferm er bod un mab yn byw yn y tŷ gwreiddiol yn Uwchlaw'r Rhos. Mae NCT 6 yn gofyn *os oes tŷ arall neu adeilad addas i'w addasu ar y fferm* ac nid tŷ yn rhan o'r busnes. Yn yr achos yma, mae'r mab (partner yn y busnes) yn berchen ar Uwchlaw'r Rhos ac felly gyda chartref parhaol ar y fferm boed y tŷ yn rhan o'r busnes neu beidio. Ystyrir felly fod y bwriad yn methu'r prawf llety amgen felly yn ogystal.

Materion Dylunio

- 5.26 Fel y soniwyd uchod, mae maint yr annedd arfaethedig yn cael ei ystyried mewn perthynas â gallu'r fenter i ariannu a chynnal yr annedd, ynghyd ac adlewyrchu anghenion y fenter, ond yn ogystal, gan fod meddiannaeth bosibl yr annedd yn cael ei ymestyn i'r rhai sy'n gymwys ar gyfer tai fforddiadwy, dylai maint yr annedd gydymffurfio a gofynion Tai Fforddiadwy.
- 5.27 I'r perwyl hyn mae'r annedd bwriededig yn cynnig 3 ystafell wely ar arwynebedd llawr mewnol o oddeutu 115m sgwâr mae canllawiau maint Tai Fforddiadwy o fewn Canllaw Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy yn cyfyngu arwynebedd llawr Tai Fforddiadwy 3 ystafell wely i 93m sgwâr. Mae'r annedd arfaethedig yn fwy na hynny, ac felly nid yw'n cydymffurfio gyda'r gofynion gan na fyddai posib i'r eiddo ddiwallu anghenion tai fforddiadwy pe bai ei ddefnydd fel tŷ amaethyddol yn gorffen. Nid oes gwybodaeth wedi ei gynnig ynglŷn ag anghenion yr ymgeisydd am eiddo o faint mwy gan mae'n ymddangos bod plant yr ymgeisydd eisoes wedi gadael cartref.
- 5.28 Ystyrir felly, nad yw maint yr eiddo yn cydymffurfio gyda gofynion Nodyn Cyngor Technegol 6, CDLI na'r Canllaw Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy.

Mwynderau gweledol

- 5.29 Mae Polisi PCYFF3 yn datgan caniateir cynigion, gan gynnwys estyniadau a newidiadau i adeiladau a strwythurau presennol os ydynt yn cydymffurfio a nifer o feini prawf sy'n cynnwys bod y cynnig yn ychwanegu neu yn gwella cymeriad y safle, yr adeilad neu'r ardal o ran y gosodiad, yr ymddangosiad, y raddfa, yr uchder, y mas a'r driniaeth i'r drychiadau; ei fod yn parchu cyd-destun 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.
- 5.30 Lleolir y safle mewn llecyn uwch, agored ac amlwg i'r gogledd ddwyrain o adeiladau a tŷ y fferm ble saif murddun ar hyn o bryd. Mae'r murddun eisoes wedi ei dirywio fel ei bod yn ffurfio rhan o'r dirwedd yn naturiol. Byddai'r bwriad yn creu datblygiad newydd mewn cae y tu hwnt i adeiladau ac ardal datblygiad sefydledig y fferm. Er nad oes gwrthwynebiad i ddyluniad y tŷ, mae'n rhaid mynegi pryder dros y lleoliad uchel ac amlwg o fewn y tirlun. Ystyrir byddai'r effaith yn un negyddol ar y dirwedd gan na fyddai'r adeiladau ffarm bresennol yn lliniaru'r

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/05/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

effaith Yn yr amgylchiadau hynny, ni ystyrir y byddai'r bwriad yn cyfarfod amcanion Polisi PCYFF 2, PCYFF3 a PCYFF4 o fewn CDLI

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.31 Hysbysebwyd y cais ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos ac ni dderbyniwyd ymateb. Datgan yr ymgeisydd fod perchenogion a meddianwyr yr eiddo cyfagos a adwaenir fel Uwchlaw'r Rhos yn ymwybodol o'r cais. Lleolir y safle bwriededig tua 90 medr i'r gogledd ddwyrain o'r eiddo hwnnw ac mae'n annhebygol y byddai'r bwriad yn cael effaith negyddol arno. Noder hefyd y lleolir y tŷ Uwchlaw'r Rhos ymysg iard ac adeiladau'r fferm. Ni ystyrir y byddai'r bwriad yn cael effaith negyddol sylweddol ar ddeiliaid yr eiddo hwnnw. Ni ystyrir bod y bwriad yn groes i amcanion polisi PCYFF 2 o fewn CDLI.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.32 Mae safle'r cais wedi'i leoli ar hyd ffordd breifat sydd hefyd a statws hawl tramwy cyhoeddus drosti (Restricted byway), gyda'r mynediad oddi ar yr hen ffordd rhwng Inigo Jones a Groeslon. Lleolir y tŷ i'r gogledd ddwyrain o'r adeilad fferm a byddai'r bwriad yn defnyddio'r trac presennol. Ymgynghorwyd gydag Uned Drafnidiaeth a derbyniwyd sylwadau yn datgan nad oedd gwrthwynebiad i'r bwriad. Yn yr amgylchiadau hynny, teimlir nad yw'r bwriad yn groes i bolisi TRA 2 a TRA 4 o fewn CDLL.

Materion bioamrywiaeth

- 5.33 Mae'r bwriad yn golygu codi tŷ ar safle ble saif murddun ar hyn o bryd. Ymgynghorwyd gydag Uned Bioamrywiaeth a derbyniwyd sylwadau yn argymhell gosod amod i wella Bioamrywiaeth ar unrhyw ganiatâd - awgrymu gosod blwch ystlumod a blwch adar y to ar yr adeilad newydd. Byddai angen hefyd i'r ymgeisydd glynu at a dilyn canllawiau i Atal Llygredd 5 "Gweithiau a gwaith cynnal a chadw mewn dŵr neu'n agos iddo. Ar sail hynny felly chredir fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt gofynion perthnasol polisiau AMG 5 a PS 19

Materion Archeolegol

- 5.34 Er ni dderbyniwyd ymateb i'r cais cyfredol, cadarnhaodd y Gwasanaeth Archeolegol ar y cais blaenorol fod gwerth hanesyddol i'r murddun sydd i'w ddymchwel ac argymhellwyd gosod amod ar unrhyw ganiatâd yn gorfodi tynnu lluniau fel cofnod o'r murddun. O wneud hynny, credir fod y bwriad yn gallu bod yn dderbyniol ar sail gofynion perthnasol polisiau AT 1 a PS 20.

6. Casgliadau:

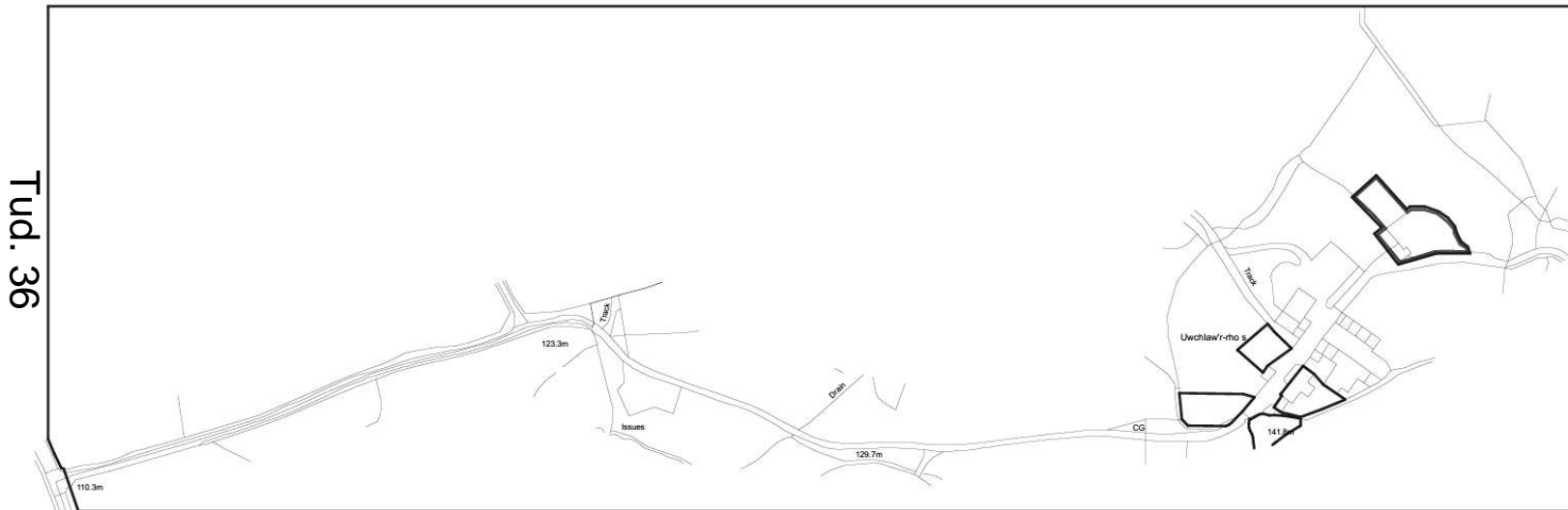
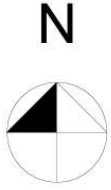
Ar sail yr asesiad uchod, ystyrir nad yw'r bwriad gerbron yn cydymffurfio a meini prawf penodol ar gyfer codi tŷ yng nghefn gwlad agored o fewn meini prawf a gynigir o fewn Nodyn Cyngor Technegol rhif 6: Cynllunio ar Gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy ar gyfer codi anheddau amaethyddol. Ystyrir nad yw'r bwriad yn cydymffurfio ac egwyddorion nac ysbryd y polisiau uchod; ac y buasai'r bwriad yn nodwedd ymwithiol o fewn y dirwedd sydd wedi ei leoli yn y cefn gwlad agored

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/05/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

7. Argymhelliad:

7.1 Gwrthod am y rhesymau canlynol:

1. Nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi ei hargyhoeddi fod yna gwir angen swyddogaethol am ail dy amaethyddol ar y fferm sy'n destun y cais; fod y safle a grybwyllir yn addas, ac na ellir unrhyw eiddo arall ddiwallu'r angen a grybwyllir, ac ni ystyrir bod tystiolaeth ddigonol i brofi sicrwydd o hyfywdra'r fenter ffermio i'r dyfodol, hefyd ni ystyrir ychwaith fod maint y tŷ amaethyddol yn adlewyrchu maint y fenter (fforddiadwy). Ystyrir felly bod y bwriad yn groes i bolisiâu PCYFF1, a PCYFF3 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 Canllaw Cynllunio Atodol: Adeiladu Tai Gwledig yng Nghefn Gwlad a Nodyn Cyngor Technegol rhif 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy.
2. Mae'r safle yn meddiannu lleoliad uwch, agored ac amlwg yn y tirlun uwchben adeiladau y fferm ble byddai adeiladu tŷ ar y safle yn cael effaith negyddol sylweddol ar fwynderau gweledol yr ardal yn groes i amcanion Polisi PCYFF 2, PCYFF3 a PCYFF4 o fewn Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026



www.brio.co.uk © Brio Design 2021. All rights reserved. License number 10002428

BDA

BRIO design + architecture

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

Proposed New Agricultural Dwelling
Uwchlaw Rhos Farm
Goeslon, Gwynedd

Site Location

Mr + Mrs Jones

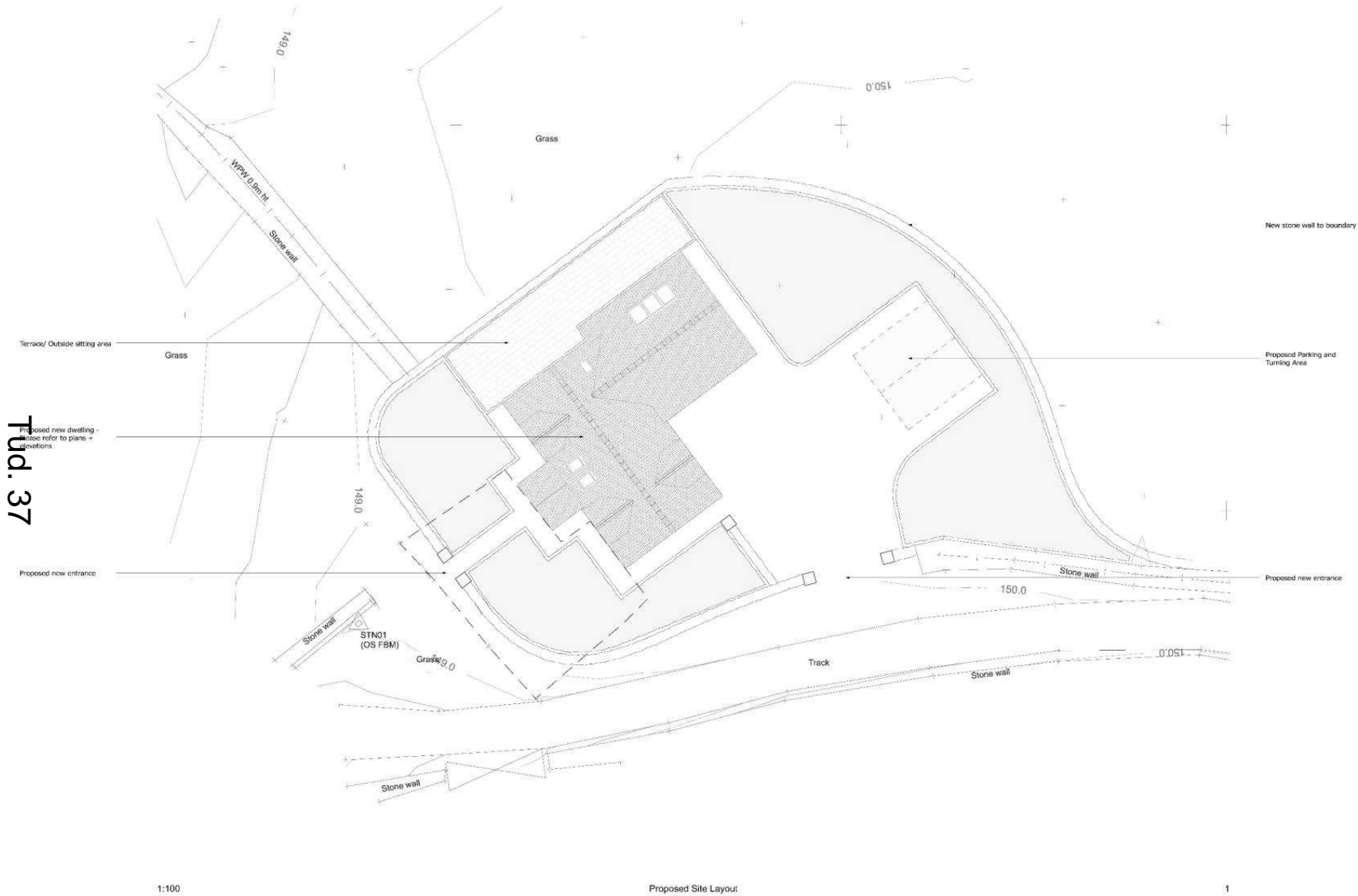
project	drawing status	date	
PN238	Preliminary	21/05/2021	
originator	scale @ A3	number	rev
PJ	1:2500	A.SITE	

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

1:2500

Site Location

1



Tud. 37

Proposed New Dwelling, Uwchlaur-Rhos Farm, Penygroes, Gwynedd- Proposed Site Layout

BDA

BRIO design + architecture
10a Ffynon - 14 Llanrhondda - Aberystwyth - Ceredigion
T 0143729466 - P 0143729466 - W www.briondesign.co.uk

Proposed New Agricultural Dwelling
Uwchlaur Rhos Farm
Groeslon, Gwynedd

Proposed Site Layout

Mr + Mrs Jones	drawing status	scale
project	Preliminary	20/12/2020
PN228	scale @ A1	number
originator	1:100	rev
PJ		A.02.03

This document and its contents are the property of BRIO design + architecture. It is not to be used for any other purpose without the written consent of BRIO design + architecture. All rights reserved. © BRIO design + architecture 2020.

Tud. 38

Cynllunio
Derbyn 20.02.23



1:50

Building Section BB

1



1:50

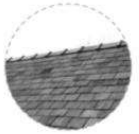
Building Section AA

2



Materials + Finishes

Roof:
Slate to match existing



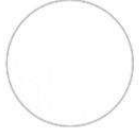
Roof lights:
White roof lights



Rainwater Goods:
Lindal Galvanneal Steel



Walls:
Self coloured smooth render



Walls:
Western Red Cedar (Natural)
(allowed to weather grey)



Windows + Doors:
Axi Clad timber



B D A

BRIO design + architecture

10a Ffordd y Llan, Llangadwaladr, Anglesey
+ 0747292469 # ph0509 519240000 www.briodesign.co.uk

Proposed New Agricultural Dwelling
Uwchlaw Rhos Farm
Groeslon, Gwynedd

Sections + Sketches

Mr + Mrs Jones	drawing status	date
PN238	Preliminary	17/09/2021
originator:	17.02.21, 17.04.21, 17.05.21	number
PJ	19.07.21, 11.07.21, 19.05.21	rev
		A.02.02

This document and its contents are copyright © and shall not be used, reproduced or otherwise disseminated without the prior written consent of the author. All rights reserved. No part of this document may be reproduced, stored in a retrieval system or transmitted in any form or by any means, electronic, mechanical, photocopying, recording, or by any information storage and retrieval system, without the prior written permission of the author.

Proposed New Dwelling, Uwchlaw-Rhos Farm, Penygroes, Gwynedd- Proposed Sections + Sketches

Cynllunio

Derbyn 20.02.23



1:100 Front Elevation



E-01 1:100 Side Elevation



E-02 1:100 Rear Elevation



E-03 1:100 Side Elevation



1FR Schwegler Bat Tube



Vivara Pro Woodstone House Sparrow Nest Bo

Room Schedule

Ground Floor

- 0- Corridor
- 1- Porch
- 2- Farm Office
- 3- WC
- 4- Utility
- 5- Sitting Room
- 6- Dining Area
- 7- Kitchen

First Floor

- 8- Bedroom
- 9- Bedroom
- 10- Bedroom
- 11- Bathroom

A: Bat - Bat Box advice in all woodpile report. 20.7.21

BDA

BRIO design + architecture

10a Ffordes, Llanelli, Carmarthenshire, SA31 3JH
 t: 01462725669 e: info@brio-design.co.uk w: www.brrio-design.co.uk

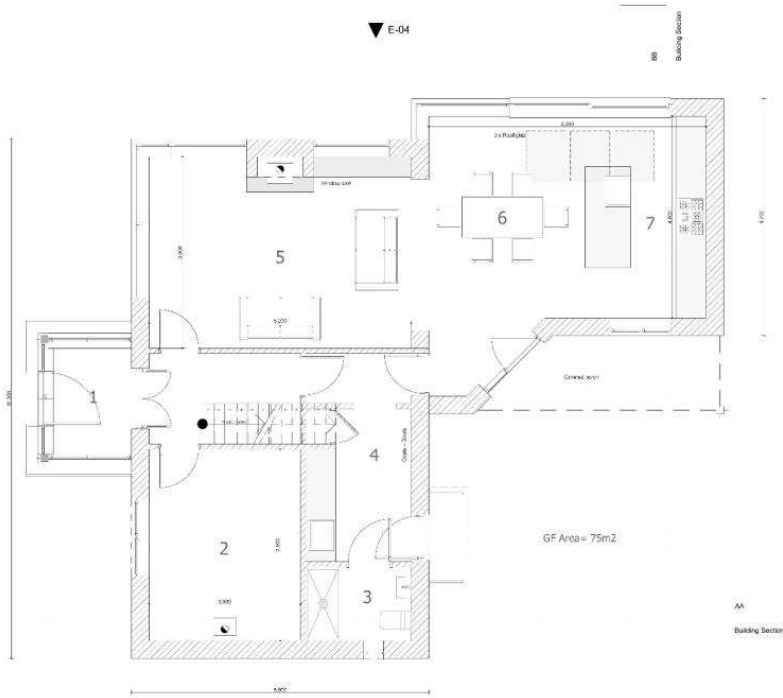
Proposed New Agricultural Dwelling
Uwchlwr Rhos Farm
Groeslon, Gwynedd

Proposed Plans + Elevations

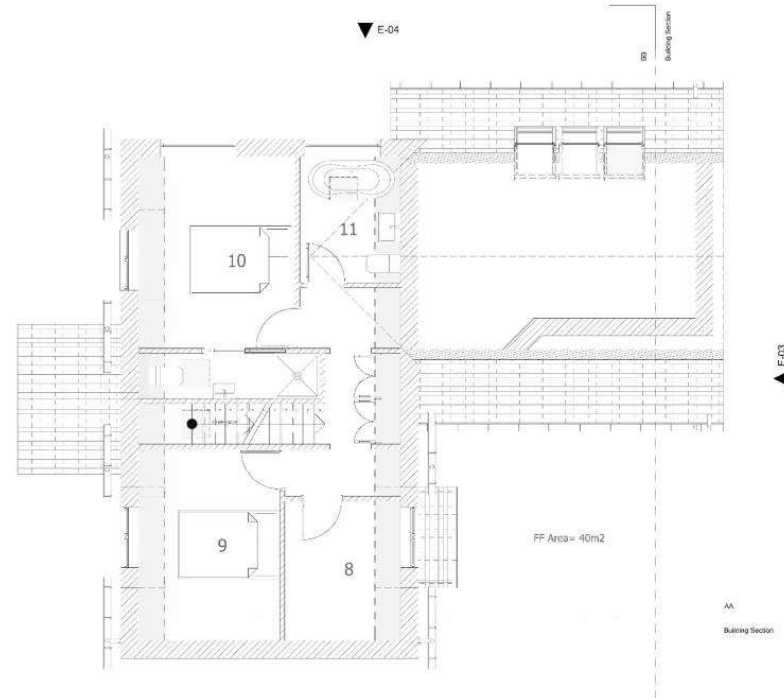
client	drawing status	scale
PN238	Preliminary	28/07/2021
originator	1:50, 1:20, 1:10	number rev
PJ	1:5.24	A.01.01 A

This document is the property of BRIO design + architecture. It is not to be used, copied, or otherwise reproduced without the written consent of BRIO design + architecture. All rights reserved. No part of this document may be reproduced without the prior written permission of BRIO design + architecture.

Tud. 39



1:50 GF-Ground Floor



1 1:50 01-First Floor

Proposed New Dwelling, Uwchlwr-Rhos Farm, Penygroes, Gwynedd- Proposed Plans + Elevations



Tud. 41



Tud. 42



Tud. 43

Eitem 5.2

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/06/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Rhif: 2

Cais Rhif: C17/0846/18/LL

**Dyddiad
Cofrestru:** 18/07/2019

Math y Cais: Llawn

Cymuned: Llanddeiniolen

Ward: Penisarwaun

Bwriad: Datblygiad preswyl o 4 ty fforddiadwy ynghyd a mynedfeydd cysylltiedig a pharcio (cynllun diwygiedig i'r hyn a gyflwynwyd yn wreiddiol)

Lleoliad: Land At Bro Rhiwen, Rhiwlas, LL57 4EL

**Crynodeb o'r
Argymhelliad:** Gwrthod

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/06/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais diwygiedig yw hwn i godi 4 tŷ fforddiadwy ar gyfer angen lleol ar safle sydd ar gyrion gogleddol pentref Rhiwlas. Nodir fod y cais hwn yn gais diwygiedig i'r cais a gyflwynwyd i'r Pwyllgor Cynllunio nôl yn Chwefror, 2018 ar gyfer 5 tŷ fforddiadwy pryd y'i gohiriwyd ar sail: (i) gofyn i'r datblygwr am dystiolaeth o wir angen am dai cymdeithasol 3 llofft ym mhentref Rhiwlas; (ii) derbyn cadarnhad os oes gan gymdeithas dai cymdeithasol cofrestredig ddi-ddordeb yn yr unedau neu beidio ynghyd a (iii) gwybodaeth am restrau aros i dai cymdeithasol yn yr ardal. Trafodir y gofynion hyn isod yn yr asesiad.
- 1.2 Gellir rhannu'r cais diwygiedig hwn i fyny i elfennau gwahanol gan gynnwys-
- Codi 2 dy ddeulawr 2 llofft (85m²) a chodi 2 dy ddeulawr 3 llofft (100m²) ar ffurf teras.
 - Darparu mynedfeydd ar wahân i bob tŷ a rhodfeydd preifat ar gyfer defnydd parcio oddi ar y ffordd.
 - Darparu siediau/storfeydd domestig ynghyd ac ardal sychu dillad yng nghefnau'r tai.
 - Cwlfertio o amgylch 26m o'r ffoes sy'n rhedeg drwy gornel dwyreiniol y safle.
- 1.3 Bydd y 4 tŷ yn ddeulawr o ran uchder ac o wneuthuriad toeau llechi naturiol, waliau o rendr lliw gwyn gyda bandiau lliw llwyd golau o amgylch y ffenestri; agoriadau o *UPV-c* lliw llwyd gyda nwyddau glaw o wneuthuriad *UPV-c* lliw llwyd. Mae'r cymysgedd o ddeunyddiau hyn yn adlewyrchiad o wneuthuriad adeiladwaith sydd o amgylch safle'r cais.
- 1.4 Bydd y tai yn darparu ystafell fyw, ystafell ymolchi a chegin/ystafell fwyta ar y llawr gwaelod gyda 2/3 llofft ac ystafell ymolchi ar y llawr cyntaf. Byddent yn cydymffurfio a gofynion Llywodraeth Cymru parthed darparu tai cynaliadwy gyda'r tai 3 llofft yn mesur 6m o led, 10.6m o ddyfnder gydag uchder o 8m a bydd y tai 2 llofft yn mesur 5.5m o led, 8.5 m o ddyfnder gydag uchder o 7.5m. Byddent hefyd o ddyluniad a darpariaeth cyfleusterau sy'n cyfarfod a *Gofynion Ansawdd Datblygu Cymru* ar gyfer tai fforddiadwy.
- 1.5 Mae'r safle wedi ei leoli mewn pant gwastad yn y dirwedd gyferbyn a chyfochrog ac anheddau preswyl sefydledig i'r de, dwyrain a'r gorllewin gyda thir amaethyddol/porfa gorsiog a ffoes agored ynghyd a Safle Bywyd Gwyllt Carreg y Gath wedi eu lleoli i'r gogledd a'r tu cefn i'r safle ei hun. Lleolir y safle oddi allan i'r ffin datblygu fel y'i cynhwysir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, 2017 (CDLL) ond mae'n cyffwrdd yn union a'r ffin a gellir ei ystyried, felly, fel *safle eithrio*. Mae'r cynllun diweddaraf hwn yn cynnwys llecyn gwyrdd agored ar y rhan dwyreiniol y safle (a ble rhed y cwlfert) gan nad yw mwyach yn cynnwys y pumed tŷ 2-lofft.
- 1.6 Gwasanaethir y safle oddi ar ffordd sirol ddi-ddosbarth gyda'r ffordd sirol dosbarth III yn ymlwybro i'r de cyn cyrraedd safle'r cais hwn. Lleolir llwybr troed gyfochrog a safle'r cais gyda wal ffin y safle yn rhedeg union gyferbyn a gerbydlon y ffordd sirol ddi-ddosbarth.
- 1.7 Fel rhan o'r cais diwygiedig cyflwynwyd y wybodaeth ganlynol: -
- Asesiad Ieithyddol a Chymunedol wedi ei ddiweddarau.
 - Datganiad Dylunio a Mynediad diwygiedig.
 - Arolwg Cynefin Rhan 2 Estynedig wedi ei ddiweddarau.
 - Datganiad Tai Fforddiadwy diwygiedig.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/06/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

2. Polisiâu Perthnasol:

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

2.2 Mae'r Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn rhoi dyletswydd ar y Cyngor i ymgymryd â chamau rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r 7 amcan llesiant sydd o fewn y Ddeddf. Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu gynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015. Wrth ffurfio'r argymhelliad mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau.

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

ISA 1 – darpariaeth isadeiledd.

PS 1 – yr Iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig.

TRA 2 – safonau parcio.

TRA 4 – rheoli ardrawiadau cludiant.

PS 5 – datblygu cynaliadwy.

PS 19 – diogelu a lle bo'n berthnasol wella asedau treftadaeth.

PCYFF 1 – ffiniau datblygu.

PCYFF 2 – meini prawf datblygu.

PCYFF 3 – dylunio a siapio lle.

PCYFF 4 – dylunio a thirweddu.

AMG 5 – cadwraeth bioamrywiaeth leol.

TAI 8 – cymysgedd briodol o dai.

TAI 15 – trothwy tai fforddiadwy a'u dosbarthiad.

TAI 16 - safleoedd eithrio.

Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA): Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy.

CCA: Ymrwymadau Cynllunio.

CCA: Tai Fforddiadwy.

CCA: Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol.

CCA: Cymysgedd Tai.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/06/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

2.4 **Polisiau Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040.

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11 - Chwefror 2021).

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

NCT 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur.

NCT 12: Dylunio.

NCT 20: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg.

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

- 3.1 Cais C17/0098/18/LL - cais ar gyfer codi 9 tŷ fforddiadwy, creu mynedfa gerbydol, lon stad, llecynnau parcio, a darparu llecyn chwarae wedi ei dynnu'n ôl yn 2017 ar sail pryderon yn ymwneud a pholisi tai, niferoedd, bioamrywiaeth a thrafnidiaeth.

4. **Ymgynghoriadau:**

Cyngor Cymuned/Tref: Parhau i wrthwynebu ar sail gor-ddatblygiad, cynnydd mewn traffig, problemau carthffosiaeth ynghyd a phlanhigion ac anifeiliaid gwarchoddedig.

Uned Drafnidiaeth: Dim gwrthwynebiad yn ddarostyngedig ar gynnwys amodau priodol.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Dim gwrthwynebiad.

Dŵr Cymru: Amod parthed gwaredu dŵr hwyneb o'r safle.

Uned Gwarchod y Cyhoedd: Dim ymateb.

Uned Dwr ac Amgylchedd: Bydd angen caniatâd Cwrs Dwr Cyffredin ar gyfer unrhyw waith a allai effeithio ar lif cwrs dwr. Gan ystyried maint y safle a'r niferoedd o dai bydd angen cydymffurfio a gofynion Systemau Draenio Cynaliadwy (*SuDS*) a gellir gwneud hyn drwy gyflwyno cais i'r Uned Dwr ac Amgylchedd yn uniongyrchol fel y Corff Cymeradwy SDS.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/06/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Gwasanaeth Cynllunio
Archeolegol Gwynedd:

Cadarnhau fe all y safle gynnwys olion archeolegol ac i'r perwyl hyn bydd angen cynnwys amod cynllunio mewn unrhyw ganiatâd sy'n datgan bydd angen cyflwyno rhaglen gwaith archeolegol cyni unrhyw waith adeiladau ddechrau ar y safle.

Uned Tai ac Eiddo:

Sylwadau perthnasol diweddaraf Rheolwr Prosiect Tai ac Eiddo: -

- Ffigyrau cyfredol Tai Teg am unedau canolradd yn Rhiwlas yn dangos bod 2 berson mewn angen tŷ 3 llofft i'w brynu tra bod 1-person angen tŷ 4 llofft i'w rhentu ac 1-person angen tŷ 4 llofft i'w brynu. Nid oes angen am dy 2-lofft yn Rhiwlas.
- Mae'n ymddangos bod yr angen am dai canolradd yn Rhiwlas wedi gostwng ond mae'r angen am dai cymdeithasol wedi cynyddu'n sylweddol ers 2019 gyda 38% angen tŷ 2 lofft a 24% angen tŷ 3 llofft. Fodd bynnag, rhaid nodi mai ffigyrau ar gyfer Ward Penisarwaun yn gyffredinol yw'r rhain ac nid ar gyfer pentref Rhiwlas yn uniongyrchol ac mae'n anodd, felly, cadarnhau pwy fyddai wedi nodi parodrwydd i symud / byw i Rhiwlas pe byddai'r cyfle yn codi.
- Nodir o'r ffurflen gais mai tai cymdeithasol yw'r bwriad, a bod yr angen yn cael ei gefnogi gan adroddiad Hwyluswyr Tai Gwledig (HTG). Nid oes cyfeiriad at Gymdeithas Dai, nag ychwaith adroddiad yr HTG. Pwysleisir byddai rhaid sicrhau bod unrhyw uned gymdeithasol yn cyfarch canllawiau datblygu perthnasol Llywodraeth Cymru ac os nad oes cymdeithas dai ynghlwm â'r datblygiad, mae cwestiwn yn codi o ran sut caiff eu gosod.
- Nid yw'n glir iawn os yw'r datblygwr yn bwriadu datblygu unedau canolraddol ynteu unedau cymdeithasol.
- O ran unedau canolraddol, cytunir nad yw'r angen yn bodoli o fewn y pentref, ond efallai byddai adroddiad HTG yn wrth ddweud hyn os ydynt wedi canfasio ardal ehangach.
- O ran data cymdeithasol, data ward Penisarwaun sydd uchod,
- O ran pris fforddiadwy ar gyfer tŷ canolradd yn ardal Penisarwaun (sy'n cynnwys Rhiwlas), mae'r Uned Strategol Tai ynghyd a'r Uned Polisi Cynllunio yn nodi dylai'r pris fod rhwng £122,795 a £127,000. Mae'r ymgeisydd yn ei Ddatganiad Tai Fforddiadwy yn dyfynnu pris fforddiadwy o £185,000.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/06/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Tai Teg: Dim ymateb.

Uned Bioamrywiaeth: Mae'r safle yn gors sydd yn llawn o fawn ac mae mawn yn bwysig i storio carbon ac mae'n gysylltiedig gyda Safle Bywyd Gwylt Carreg y Gath.

Byddai'r bwriad, felly, yn golygu colli cynefin sy'n groes i bolisiau carbon a newid hinsawdd y Cyngor - gwrthwynebu'r datblygiad.

- Uned Iaith:
- Yn dilyn sylwadau gwreiddiol ar y cais, mae'r Datganiad Iaith wedi ei ddiweddarau gan y datblygwr ac mae wedi cynnwys gwybodaeth sydd yn ateb pryderon parthed anghysondebau o fewn y Datganiad gwreiddiol.
 - Mae'r datblygwr hefyd wedi cynnig camau cadarnhaol i geisio cael budd ychwanegol i'r iaith, gan gynnwys ymrwymiad i farchnata yn lleol drwy gyfrwng y Gymraeg.
 - Mae'r datganiad diwygiedig yn dangos ystyriaeth dda o'r posibilïadau am newid o ganlyniad i fewnfudo ac o ran cadw pobl yn eu cymunedau. Mae'r dadansoddiad ystadegol hefyd yn un manwl iawn. Gwelwyd gostyngiad yn nifer y siaradwyr Cymraeg yn y ward o -29 unigolyn rhwng cyfrifiad 2001 a 2011, a arweiniodd at gwmp o -4% yng nghanran y siaradwyr Cymraeg. Roedd hyn yn erbyn cynnydd o 47 yn nifer y boblogaeth yn gyffredinol. O ystyried bod amcangyfrif poblogaeth ar gyfer 2018 (Swyddfa Ystadegau Gwladol) yn dangos gostyngiad bychan yn ward Penisarwaun, gallai darparu nifer yr unedau a gynigir yn y cais hwn arwain at sefydlogi nifer y boblogaeth a nifer y siaradwyr Cymraeg yn yr ardal.
 - Os yw'r galw wedi ei brofi yn lleol am y math yma o anheddau felly, rydym yn cytuno ar y dadansoddiad o effaith gadarnhaol ar yr iaith wrth gynnig unedau fyddai yn apelio at deuluoedd ac yn galluogi cynnal nifer y boblogaeth a siaradwyr Cymraeg o fewn y ward.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/06/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu eisoes wedi dod i ben a derbyniwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

- Mae'r safle wedi ei leoli y tu allan i'r ffin datblygu – angen cadw datblygiadau newydd oddi fewn i'r ffiniau er mwyn diogelu lles a chymeriad pentrefi lleol.
- Byddai'r bwriad, o'i ganiatáu, yn gosod cynsail beryglus ar gyfer ceisiadau eraill yn y dyfodol a fyddai'n gyfystyr a gor-ddatblygu safleoedd cyffelyb.
- Byddai'r bwriad yn golygu colli llecyn gwyrdd.
- Aflonyddwch yn ystod oriau gweithio ar y safle.
- Diffyg tystiolaeth ddilys o angen lleol.
- Effaith ar yr iaith Gymraeg.
- Gwendid unrhyw amodau parthed tai fforddiadwy – nid oes diffiniad cydnabyddedig o beth sy'n fforddiadwy.
- Byddai'r bwriad yn effeithio'n andwyol ar isadeiledd y pentref fel draeniad y tir a'r system garthffosiaeth.
- Mae mwy o angen am dai un llawr/byngalos yn y gymuned yn hytrach na thai 3–llofft gan fod 50% o'r stoc dai cymdeithasol 3–llofft yn Rhiwlas yn rhai sy'n cael eu tan-feddiannu/*under occupied* ond nid yw'r preswylwyr yn barod i ail-gartrefu gan nad oes tai un llawr/byngalos llai ar gael o fewn y pentref.

Yn ogystal â'r gwrthwynebiadau uchod, derbyniwyd gwrthwynebiadau nad oedd yn wrthwynebiadau cynllunio dilys oedd yn cynnwys:

- Colli golygfeydd tuag Ynys Môn.
- Bwriad yn fodd o wneud arian.
- Nid yw tai fforddiadwy yn gwerthu yn y pentref.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae Polisi PCYFF 1 yn datgan y tu allan i ffiniau datblygu bydd cynigion yn cael eu gwrthod oni bai eu bod yn unol â pholisïau penodol y CDLL neu bolisïau cynllunio cenedlaethol neu fod y cynnig yn dangos bod ei leoliad yng nghefn gwlad yn hanfodol. Mae'r eglurhad sy'n dilyn y polisi hwn yn datgan bod y ffiniau datblygu yn gwahardd datblygiad amhriodol rhag cael ei leoli yng nghefn gwlad a hyrwyddo defnydd effeithiol a phriodol o dir ac adeiladau. Yn yr achos

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/06/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

arbennig hwn, fodd bynnag, credir bod y bwriad arfaethedig yn cael ei gefnogi gan bolisiau eraill o fewn y CDLL ynghyd â pholisiau a chyngor cenedlaethol parthed darparu tai fforddiadwy ar safleoedd eithriad sydd union gerllaw ffiniau datblygu ac sy'n ffurfio estyniad rhesymegol i'r anheddle.

- 5.2 Mae'r egwyddor o godi tai fforddiadwy ar y safle arbennig hwn wedi ei selio ym Mholisi TAI 16 o'r CDLL (safleoedd eithriad). Mae'r Polisi yn nodi fod yn rhaid i ddatblygiad ar ymyl ffin datblygu fod ar gyfer 100% tai fforddiadwy os gellir dangos bod angen lleol wedi ei brofi am dai fforddiadwy na ellir ei gyfarch o fewn amserlen resymol ar safle marchnad tu mewn i'r ffin datblygu sy'n cynnwys gofyniad am dai fforddiadwy. Fel eithriad, caniateir cynigion am gynlluniau 100% tai fforddiadwy ar safleoedd sy'n union gerllaw ffiniau datblygu ac sy'n ffurfio estyniad rhesymegol i'r anheddle. Mae'n rhaid i gynigion fod ar gyfer datblygiadau bach sy'n gymesur a maint yr anheddle, oni bai y gellir dangos yn glir bod angen amlwg am safle mwy.
- 5.3 Mae'r CDLL yn egluro sut all pentref fel Rhiwlas gyfrannu tuag at y 25% o lefel twf y Cynllun a ddisgwyllir o fewn Haen Pentrefi a Chlystyrau o'i gymharu â'r cyflenwad dangosol sy'n cynnwys 10% lwfans llithriad. Y lefel cyflenwad dangosol i Rhiwlas dros gyfnod y Cynllun yw 9 uned ac yn y cyfnod 2011-2020 mae cyfanswm o 2 uned wedi eu cwblhau o fewn y pentref ac yn Ebrill, 2020 roedd y ffigwr ar gyfer banc tir o fewn y pentref yn 1 uned. Gan ystyried y wybodaeth uchod, credir yn y cyswllt hwn, byddai caniatáu'r cais ar y safle yma yn cael ei gefnogi yn erbyn y lefel cyflenwad dangosol.
- 5.4 Mae Polisi TAI 8 (cymysgedd briodol o dai) yn datgan dylai pob datblygiad preswyl newydd gyfrannu at wella cydbwysedd tai a diwallu'r anghenion ar gyfer y gymuned gyfan. Mae Polisi TAI 16 (safleoedd eithrio) yn datgan bydd rhaid i'r holl unedau fod yn rhai fforddiadwy sydd yn diwallu angen lleol cyn belled na ellir cyfarch yr angen hwn o fewn amserlen resymol ar safle marchnad y tu mewn i'r ffin datblygu sy'n cynnwys gofyniad am dai fforddiadwy ynghyd ag ystyried tai sydd ar gael/ar werth ar hyn o bryd o fewn y ffin datblygu sydd o fath a phris a all gwrrdd â'r angen cydnabyddedig o safbwynt y ddarpariaeth o fewn y ffin. Ni chyflwynwyd y fath wybodaeth gyda'r cais hwn.
- 5.5 Yng nghyd-destun amcanion y polisiau uchod, gohiriwyd y cais cynllunio am 5 tŷ gan y Pwyllgor Cynllunio nôl yn 2018 ar sail:
- (i) Gofyn i'r datblygwr am dystiolaeth o wir angen am dai cymdeithasol 3 llofft ym mhentref Rhiwlas;
 - (ii) Derbyn cadarnhad os oes gan gymdeithas dai cymdeithasol cofrestredig ddiddordeb yn yr unedau neu beidio ynghyd a
 - (iii) Gwybodaeth am restrau aros i dai cymdeithasol yn yr ardal.
- Nodir, yn y cyfamser, bod yr ymgeisydd wedi lleihau'r niferoedd o 5 tŷ i 4 tŷ.
- 5.6 Parthed y gofyniad cyntaf, ystyrir nad yw'r ymgeisydd wedi cyflwyno tystiolaeth rymus na chadarn sy'n cadarnhau bod yr angen yn bodoli am dai 3-llofft cymdeithasol yn Rhiwlas er gwaethaf bod Datganiad Cynllunio a Datganiad Tai Fforddiadwy wedi eu cyflwyno i gefnogi'r cais. Mae'r Datganiad Tai Fforddiadwy yn cyfeirio at yr angen am dai cymdeithasol yn y pentref yn seiliedig ar ffigyrau cofrestr Opsiynau Tai'r Cyngor sy'n dangos bod 38% angen tŷ 2-llofft a 24% angen tŷ 3-llofft o gyfanswm o 98 person.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/06/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

- 5.7 Fodd bynnag, rhaid ystyried y materion canlynol parthed cyflwyno tystiolaeth am yr angen am dai fforddiadwy cymdeithasol yn benodol yn Rhiwlas: -
- (i) Mai angen am Ward Penisarwaun yn gyffredinol yw'r ffigyrau hyn ac nid yn benodol ar gyfer Rhiwlas gan nodi byddai'n anodd adnabod pwy fyddai wedi dangos parodrwydd i symud/byw yn Rhiwlas pe byddai'r cyfle yn codi, a
 - (ii) Mae'r Aelod Lleol eisoes wedi nodi bod mwy o angen am dai un llawr/byngalos cymdeithasol ar gyfer yr henoed yn y gymuned yn hytrach na thai 3-llofft gan fod 50% o'r stoc dai cymdeithasol 3-llofft yn Rhiwlas yn rhai sy'n cael eu tan-feddiannu/*under occupied* ond nid yw'r preswylwyr yn barod i ail-gartrefu gan nad oes tai un llawr/byngalos llai ar gael o fewn y pentref. I'r perwyl hyn, felly, ystyrir nad yw'r angen am dai fforddiadwy cymdeithasol yn Rhiwlas wedi ei brofi'n ddiamheuol.
- 5.8 Parthed yr ail ofyniad, nodir bod tai cymdeithasol yn cael eu gweinyddu a'u gweithredu gan landlordiaid cymdeithasol cofrestredig fel Adra, Tai Gogledd Cymru a Grŵp Cynefin ond, yn yr achos arbennig hwn, nid oes diddordeb wedi ei ddangos gan unrhyw landlord cymdeithasol cofrestredig lleol (er gwaethaf ymdrechion yr ymgeisydd i gysylltu â hwy) ac mae'r sefyllfa yma wedi cael ei gadarnhau gan Uned Tai ac Eiddo gan iddynt nodi bod cymdeithasau tai sy'n gweithredu'n lleol wedi edrych ar y safle hwn yn y blynyddoedd diwethaf ac nid oes dim wedi codi o'r trafodaethau hynny. I'r perwyl hyn, felly, cadarnheir nad oes gan landlord cymdeithasol cofrestredig lleol unrhyw ddiddordeb yn y datblygiad sy'n destun y cais hwn er gwaethaf bod y tai eu hunain wedi cael eu dylunio i Safonau Dylunio Cymru.
- 5.9 Parthed y trydydd gofyniad, nodwyd eisoes ffigyrau diweddaraf Cofrestr Opsiynau Tai'r Cyngor am dai cymdeithasol sy'n datgan bod 38% angen ty 2-lofft a 24% angen ty 3-llofft ond bod y ffigyrau hyn yn cyfeirio at Ward Penisarwaun yn gyffredinol ac nid yn uniongyrchol i bentref Rhiwlas. Yn ychwanegol i hyn, mewn gohebiaeth flaenorol gydag Uned Tai ac Eiddo, amlygwyd y risg gan Reolwr y Gofrestr Opsiynau Tai o selio unrhyw ddatblygiad 100% ar ffigyrau all newid yn wythnosol a'r cyngor a roddwyd yw dylid selio datblygiad ar gyfer tai fforddiadwy cymdeithasol ar 50% - 70% o'r ffigyrau er mwyn cymryd i ystyriaeth o'r ceisiadau, er wedi dewis Rhiwlas, fyddai o bosib yn gwrthod cynnig i gartrefu/fyw o fewn y pentref.
- 5.10 Yn ychwanegol i'r pryderon uchod, mae Uned Tai ac Eiddo wedi nodi nid yw'n hollol glir o gynnwys y Datganiad Tai Fforddiadwy os mai tai fforddiadwy cymdeithasol ynteu dai fforddiadwy canolradd sy'n cael eu cynnig yma. Nodir o'r Datganiad bod y tai yn "unedau fforddiadwy i'w gwerthu am bris perchnogaeth isel" a'u bod "ar gyfer angen lleol cydnabyddedig". Ystyrir bod y wybodaeth a gynhwysir o fewn y ddogfen hon yn wybodaeth gyffredinol sy'n datgan bod yr angen am dai fforddiadwy yn Rhiwlas yn cael ei gefnogi gan adroddiad Hwyluswyr Tai Gwledig (HTG). Nid oes cyfeiriad at Gymdeithas Dai nag ychwaith adroddiad yr HTG o fewn y Datganiad. Er bod adroddiad wedi ei gyflwyno gyda'r cais ar gyfer 5 ty gan yr HTG, nodwyd pryder gan Uned Tai ac Eiddo am gywirdeb ac ansawdd y wybodaeth a gyflwynwyd y pryd hynny.
- 5.11 O ran fforddiadwyaeth y tai, mae'r Datganiad Tai a gyflwynwyd i gefnogi'r cais yn nodi mai bwriad yr ymgeisydd yw gwerthu'r tai am bris perchnogaeth isel a cheir cadarnhad o fewn y datganiad mai pris fforddiadwy a fyddai'n cael ei osod ar y tai fyddai £185,000. Fodd bynnag, yn dilyn ymgynghoriaeth gyda'r Uned Polisi Cynllunio ynghyd ac Uned Tai ac Eiddo ar yr elfen yma o'r cais, cadarnheir, yn unol â'r cyngor a gynhwysir o fewn y CCA: Tai Fforddiadwy, mai amcangyfrif pris fforddiadwy realistig am y datblygiad fyddai rhwng £122, 795.00 a £127,000.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/06/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Dengys y ffigyrau hyn na fyddai a ddyfynnwyd gan yr ymgeisydd ar gyfer y tai yn fforddiadwy i bobl leol ac i'r perwyl hyn, felly, ystyrir i'r bwriad fod yn groes i ofynion Polisi TAI 15 o'r CDLL ynghyd a'r cyngor a gynhwysir o fewn y CCA perthnasol.

- 5.12 Parthed darparu tai fforddiadwy canolradd yn Rhiwlas, mae ffigyrau Tai Teg yn dangos nad oes angen am dai 2-lofft ac mai dim ond 2 sydd ar y gofrestr ar gyfer tai 3-llofft (i'w prynu) ac mewn ymateb i'r broses ymgynghori statudol cadarnheir gan Uned Tai ac Eiddo nad yw'r angen yn bodoli o fewn y pentref ar gyfer tai fforddiadwy canolradd ar sail diffyg tystiolaeth sydd wedi ei gyflwyno gyda'r cais sy'n cadarnhau'n ddi-amheuol yr angen am y fath yma o dai yn benodol i Rhiwlas.
- 5.13 Gan ystyried yr asesiad uchod, nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi ei argyhoeddi'n ddi-amheuol bod yr ymgeisydd wedi cyfiawnhau darparu 4 uned breswyl fforddiadwy ar safle eithrio yn Rhiwlas ac, felly, ni chredir bod y bwriad arfaethedig yn cyfarch anghenion y gymuned leol sy'n ofynnol o dan Bolisi TAI 8, TAI 15 a TAI 16 o'r CDLL ynghyd a'r cyngor a gynhwysir o fewn y dogfennau CCA: Cymysgedd Tai a Nodyn Cyngor Technegol 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy.
- 5.14 Er credir byddai'r cais yn dderbyniol ar sail capasiti a lleoliad, ni ystyrir bod tystiolaeth rymus wedi ei gyflwyno gan yr ymgeisydd sy'n cadarnhau'n ddi-amheuol bod yr angen am y fath o dai fforddiadwy a gynigir yma wedi ei brofi ar gyfer pentref Rhiwlas ac i'r perwyl hyn, felly, ystyrir nad yw'r bwriad cyfredol yn dderbyniol mewn egwyddor.

Mwynderau gweledol

- 5.15 Saif y safle ar gyrion gogleddol pentref Rhiwlas ar lecyn o dir gwastad mewn pant yn y dirwedd leol. Ceir tir amaethyddol i'r gogledd ynghyd ac anheddau preswyl i'r dwyrain, de ac i'r gorllewin. Mae'r tai cyfagos o amrywiol ddyluniad, cynllun a maint gyda deunyddiau allanol amrywiol iddynt. Mae cynllun y datblygiad arfaethedig yn fwriadol dilyn patrwm rhubanog y rhan yma o'r pentref ac er bod edrychiadau cyfoes i'r tai mae'r deunyddiau allanol yn adlewyrchu deunyddiau allanol tai cyffelyb gerllaw. Mae maint, ffurf a dwysedd y tai arfaethedig yn adlewyrchu natur a ffurf yr ardal breswyl adeiledig yn nalgylch y cais. Gan ystyried yr uchod, credir na fydd y bwriad yn creu datblygiad ad-drawiadol yn y treflun lleol ac i'r perwyl hyn, felly, credir ei fod yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF 2, PCYFF 3, PCYFF 4 a TAI 16 o'r CDLL.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.16 Mae tai sefydledig wedi eu lleoli cyfochrog a chyferbyn safle'r cais. Bydd y tai arfaethedig yn wynebu'r tai hynny sydd yn gyfochrog a'r ffordd sirol (Caeau Gleision) gyda gwagle sy'n amrywio o 19m i 20m rhyngddynt. Bydd talcen y tŷ agosaf sydd wedi ei leoli i'r gorllewin o'r safle (rhif 35 Bro Rhiwen) wedi ei leoli 27m i ffwrdd o dalcen y tŷ cyntaf gyda gardd a llystyfiant wedi eu lleoli rhyngddynt. Gan ystyried y pellter a'r gwagle sydd rhwng edrychiadau blaen y tai arfaethedig a thu blaen y tai presennol, ni ystyrir bydd unrhyw or-edrych sylweddol nac arwyddocaol yn cael ei greu o ganlyniad i ganiatáu'r cais hwn. Derbyniwyd gwrthwynebiad ar sail y byddai aflonyddwch yn deillio o'r gwaith adeiladau a fyddai'n effeithio ar fwynderau trigolion lleol. Fodd bynnag, er cydnabyddir bydd rhywfaint o aflonyddwch yn deillio o'r datblygiad yn ystod y gwaith adeiladu rhaid ystyried mai am gyfnod dros dro yn unig fydd yr anhwylostod hwn. I'r perwyl uchod, felly, credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF 2 o'r CDLL.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/06/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.17 Golygai'r bwriad creu mynedfeydd oddi ar y ffordd sirol ddi-ddosbarth cyfagos er mwyn gwasanaethu'r 4 tŷ ynghyd â chreu rhodfeydd preifat ar gyfer llecynnau parcio. Mae'r trefniant hyn yn dderbyniol i'r Uned Drafndiaeth yn ddarostyngedig ar gynnwys amodau perthnasol. Ystyrir hefyd bod y datblygiad yn hygyrch i ddulliau amgen o deithio sydd ar wahân i ddefnyddio'r car preifat ar sail ei leoliad cyfochrog a'r ffin datblygu. Credir, felly, fod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi TRA 2, TRA 4 a PS 5 o'r CDLL.

Materion bioamrywiaeth

- 5.18 Mae'r dirwedd sydd y tu cefn ac i'r gogledd o'r safle wedi cael ei adnabod fel Porfa Rhos ac wedi ei gynnwys yn Rhestr 7 o Ddeddf yr Amgylchedd (Cymru), 2016. Cyflwynwyd Arolwg Cynefin Estynedig Rhan 2 gyda'r cais sy'n cynnwys safle'r cais ei hun ynghyd a'r tir sydd yn union i'r gogledd iddo gan gynnwys y ffoes agored, y borfa wlyb ynghyd a Safle Bywyd Gwyllt Garreg y Gath. Mae'r Arolwg yn cyfeirio at nifer o nodweddion ecolegol y safle a'r tir o'i amgylch yn enwedig y tir gwlyb a'r goedlan fechan i'r gogledd sydd y tu hwnt i ffiniau safle'r cais. Dywed bod lleoliad y tai arfaethedig wedi eu gosod yn agos i'r ffordd sirol ble maent yn osgoi'r tir corslyd rhywogaeth ffrwythlon. Er hyn, mae ymateb diweddaraf yr Uned Bioamrywiaeth yn un o wrthwynebiad ar sail colli cynefin o fawn sy'n bwysig ar gyfer storio carbon. Fodd bynnag, gan ystyried cynnwys yr Arolwg Cynefin diweddaraf a'r ffaith mai porfa geffylau yw'r rhan helaeth o safle'r cais a bod yr ardal ecolegol sensitif wedi ei leoli y tu hwnt i ymylon gogleddol safle'r cais, ystyrir byddai'r bwriad yn dderbyniol yn ddarostyngedig ar gynnwys amodau priodol parthed diogelu bioamrywiaeth leol. Rhaid cyfeirio hefyd at y ffaith nad oedd gan yr Uned unrhyw wrthwynebiad i'r cais yn wreiddiol yn ddarostyngedig ar gynnwys amod perthnasol oedd yn sicrhau bod y datblygwyr yn digolledu rhan o'r cynefin gwlyb drwy ymgymryd â chynllun tirlunio. Credir, felly, i'r bwriad fod yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi AMG 5 a PS 19 o'r CDLL.

Materion Archeolegol

- 5.19 Derbyniwyd sylwadau gan Wasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd yn datgan fe all y safle gynnwys olion archeolegol ac i'r perwyl hyn bydd angen cynnwys amod cynllunio mewn unrhyw ganiatâd sy'n datgan bydd angen cyflwyno rhaglen waith archeolegol cyn i unrhyw waith adeiladau ddechrau ar y safle. Bwriad, felly, yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PS 20 o'r CDLL.

Materion addysgol

- 5.20 Mae Swyddog Gwybodaeth Gwasanaeth Addysg wedi cadarnhau bod digon o gapasiti yn yr ysgol gynradd leol i allu ymdopi gyda'r 2 ddisgybl all deillio o'r datblygiad hwn ac i'r perwyl hyn, felly, ni fydd angen cyfraniad addysgol yn yr achos hwn. Credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi ISA1 o'r CDLL.

Materion ieithyddol

- 5.21 Gan fod y cais yma yn awr ar gyfer 4 uned nid yw maen prawf (1c) o Bolisi PS1 yn berthnasol o safbwynt cyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg. Mae'r maen prawf hwn ond yn berthnasol ar gyfer 5 neu fwy o unedau. Yn unol gyda Diagram 10 yn y CCA 'Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy' pan nad oes angen datganiad anogir ymgeisydd i gyflwyno cofnod o sut roddwyd ystyriaeth i'r Iaith Gymraeg wrth lunio'r cais cynllunio. Mae angen i'r dull o gofnodi'r wybodaeth gael ei deilwra i natur y datblygiad arfaethedig a'r materion fydd angen mynd i'r afael â hwy. Gall dulliau gynnwys llythyr gyda'r cais cynllunio, Datganiad Cynllunio, Datganiad

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/06/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Dylunio a Mynediad neu Ddatganiad Iaith Gymraeg neu Adroddiad am yr Asesiad Effaith Iaith Gymraeg.

5.22 Yn yr achos yma, mae'r ymgeisydd wedi diweddarau'r Asesiad Ieithyddol a Chymunedol a gyflwynwyd i gefnogi'r cais yn wreiddiol ac mae'r Uned Iaith wedi ymateb drwy ddatgan os yw'r galw wedi ei brofi yn lleol am y math yma o anheddau cytunir ar y dadansoddiad o effaith gadarnhaol ar yr iaith wrth gynnig unedau fyddai yn apelio at deuluoedd ac yn galluogi cynnal nifer y boblogaeth a siaradwyr Cymraeg o fewn y ward.

5.23 Gan ystyried ymateb yr Uned Iaith i'r bwriad h.y. bod yr angen am dai fforddiadwy yn Rhiwlas wedi ei brofi ynghyd a phryderon yr Awdurdod Cynllunio Lleol parthed gallu'r ymgeisydd i brofi'r angen hwn, ni ellir, felly, cadarnhau byddai'r bwriad o'i ganiatáu yn diogelu a/neu yn hybu'r iaith o fewn y pentref. Credir, felly, o safbwynt effaith y bwriad ar yr iaith Gymraeg, ni ellir cadarnhau bod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion Polisi PS 1 o'r CDLL a CCA: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy.

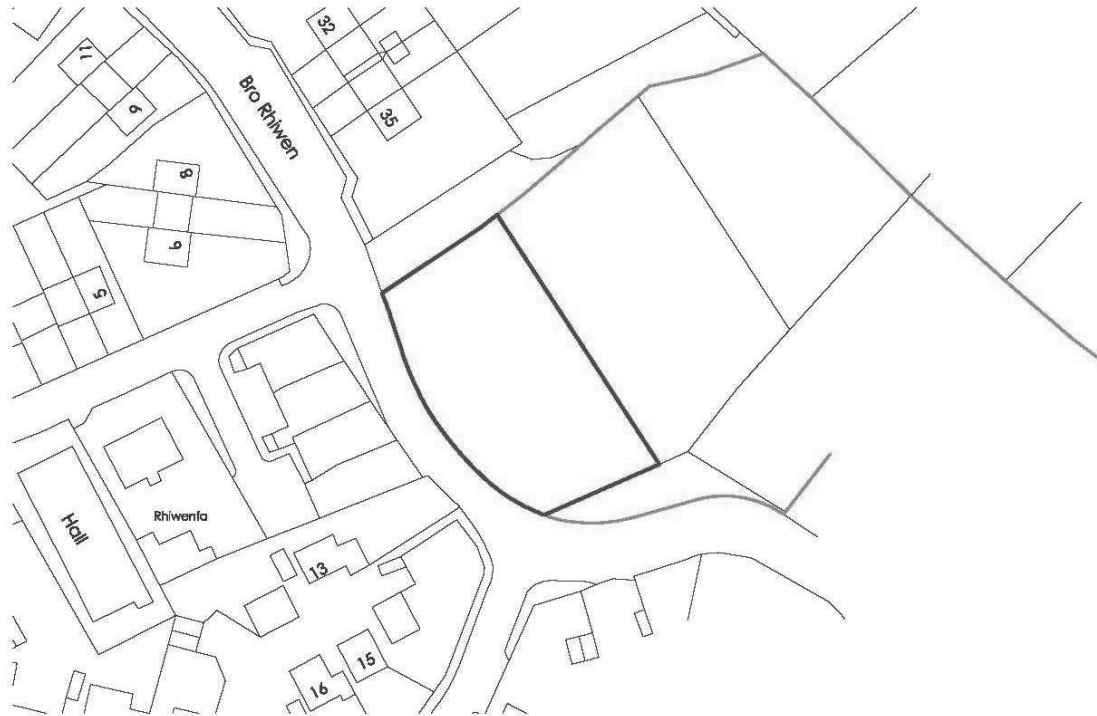
6. **Casgliadau:**

6.1 O ystyried yr asesiad uchod ac wedi ystyried yr holl faterion perthnasol, gan gynnwys polisiâu a chanllawiau cynllunio lleol a chenedlaethol, yn ogystal â'r holl sylwadau a gwrthwynebiadau a dderbyniwyd ar y cais, ni ystyrir bod y bwriad cyfredol hwn yn dderbyniol ac nad yw, felly, yn bodloni gofynion y polisiâu perthnasol fel y nodir uchod.

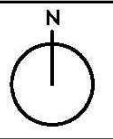
7. **Argymhelliad:** Dirprwyo'r hawl i'r Pennaeth Adran Cynorthwyol i wrthod y cais ar sail y rhesymau isod: -

1. Mae'r bwriad yn groes i ofynion Polisi PCYFF 2 (meini prawf datblygu) o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, Gwynedd a Môn, 2017 gan nad yw'n cydymffurfio a holl bolisiâu perthnasol o fewn y Cynllun sy'n ymwneud a chynigion ar gyfer darparu tai fforddiadwy.
2. Mae'r bwriad yn groes i ofynion Polisi TAI 8 (cymysgedd priodol o dai), Polisi TAI 15 (trothwy tai fforddiadwy a'u dosbarthiad), Polisi TAI 16 (safleoedd eithrio) ynghyd a'r Cyngor a gynhwysir o fewn y ddogfen Canllaw Cynllunio Atodol: Cymysgedd Tai a Nodyn Cyngor Technegol 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy gan nad oes tystiolaeth rymus wedi ei dderbyn gan yr ymgeisydd sy'n cadarnhau'n ddi-amheuol bod yr angen am dai fforddiadwy ar safle eithrio yn Rhiwlas wedi ei brofi a bod prisiau y tai eu hunain yn fforddiadwy i bobl leol.
3. Mae'r bwriad yn groes i ofynion Polisi PS 1 (yr iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig) ynghyd a'r Cyngor a gynhwysir o fewn y ddogfen Canllaw Cynllunio Atodol: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy gan nad oes tystiolaeth rymus wedi ei dderbyn sy'n cadarnhau bod y datblygiad yn cyfarch anghenion y gymuned leol a fyddai'n diogelu a/neu hybu'r iaith Gymraeg o fewn Rhiwlas.

Tud. 56



Matthew Jones Architects take no responsibility for any dimensions obtained by scaling from this drawing. If no dimension is shown the recipient must ascertain the dimension specifically from the Architect or by site measurement. Supplying this drawing in digital form is solely for convenience and no reliance may be placed on digital data. All data must be checked against hard copy. Dimensions must be checked on site. Any discrepancies must be reported to the Architect immediately. This drawing is copyright of Matthew Jones Architects



PROPOSED RESIDENTIAL DEVELOPMENT, BRO RHIWEN, RHIWLAS

P&S HENNESSEY BUILDERS

LOCATION PLAN

DRAWING NUMBER
D-1234-08/16-PL00

SCALE
1:1250 @A4

DRAWN
RP

DATE
14.12.2016



matthewjonesarchitects

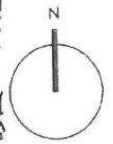
CONWY 01492 583036
DENBIGH 01745 817169
e: admin@matthewjonesarchitects.com
web: www.matthewjonesarchitects.com

Tud. 57

CYNLLUN DIWYGIEDIG
REVISED PLAN
 Rhwfen
 Derbyniwyd/Received 17.12.17
 Llofnod/signature Jd.



(A) = AREA OF WATER COURSE TO BE CULVERTED
 (B) RED LINE ON DRAWING WILL BE THE PERMANENT FENCE AT COMPLETION
 (C) THE RED DOTTED LINE WILL BE THE TEMPORARY FENCE DURING CONSTRUCTION



SITE PLAN KEY

	100M ² DWELLING (3 BED) TOTAL NO: 7
	LOCABLE STORE AND EXTERIOR DRYING AREA
	3M ² PAVED AREA

Rhiwenfa

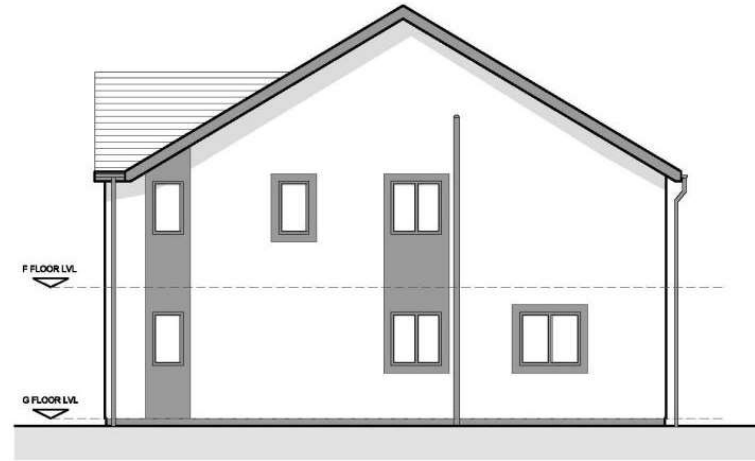
10

1. THE CLIENT ACCEPTS RESPONSIBILITY FOR THE ACCURACY OF THE INFORMATION PROVIDED TO THE DESIGNER AND FOR THE ACCURACY OF THE INFORMATION PROVIDED TO THE LOCAL AUTHORITY.
 2. THE DESIGNER ACCEPTS RESPONSIBILITY FOR THE ACCURACY OF THE INFORMATION PROVIDED TO THE LOCAL AUTHORITY.
 3. THE DESIGNER ACCEPTS RESPONSIBILITY FOR THE ACCURACY OF THE INFORMATION PROVIDED TO THE LOCAL AUTHORITY.
 4. THE DESIGNER ACCEPTS RESPONSIBILITY FOR THE ACCURACY OF THE INFORMATION PROVIDED TO THE LOCAL AUTHORITY.
 5. THE DESIGNER ACCEPTS RESPONSIBILITY FOR THE ACCURACY OF THE INFORMATION PROVIDED TO THE LOCAL AUTHORITY.
 6. THE DESIGNER ACCEPTS RESPONSIBILITY FOR THE ACCURACY OF THE INFORMATION PROVIDED TO THE LOCAL AUTHORITY.
 7. THE DESIGNER ACCEPTS RESPONSIBILITY FOR THE ACCURACY OF THE INFORMATION PROVIDED TO THE LOCAL AUTHORITY.
 8. THE DESIGNER ACCEPTS RESPONSIBILITY FOR THE ACCURACY OF THE INFORMATION PROVIDED TO THE LOCAL AUTHORITY.
 9. THE DESIGNER ACCEPTS RESPONSIBILITY FOR THE ACCURACY OF THE INFORMATION PROVIDED TO THE LOCAL AUTHORITY.
 10. THE DESIGNER ACCEPTS RESPONSIBILITY FOR THE ACCURACY OF THE INFORMATION PROVIDED TO THE LOCAL AUTHORITY.

PROPOSED RESIDENTIAL DEVELOPMENT: BIRD SHIPPER, RHWENFA	PLANNING NUMBER: D-1234 06/15-PL01	SCALE: 1:250	DATE: 22.07.2017
P.J.S HENNESSY BUILDERS	PROPOSED SITE PLAN	DESIGNER: MATTHEW JONES AND DIRECTORS	CONTRACT NO: 123456789



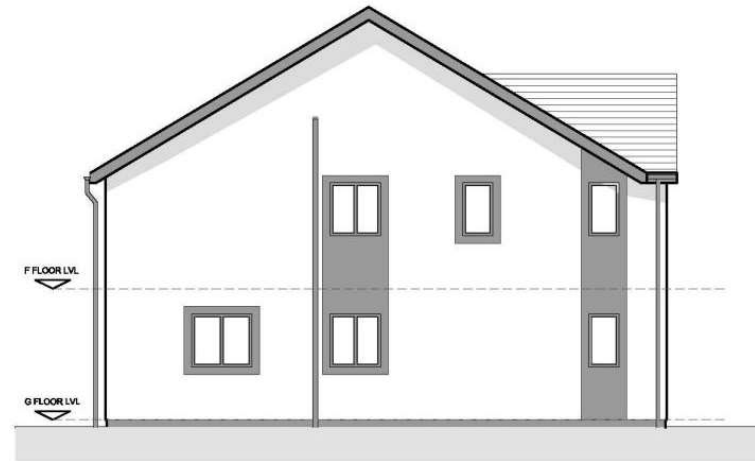
PROPOSED FRONT ELEVATION



PROPOSED SIDE ELEVATION 01



PROPOSED REAR ELEVATION



PROPOSED SIDE ELEVATION 02

MATERIAL FINISHES
WALLS
 WHITE THRU RENDER
 WARM GREY WINDOW FEATURE BANDS
WINDOWS
 GREY POWDERCOATED ALUMINIUM
 WINDOWS
DOORS
 GREY POWDERCOATED ALUMINIUM
 DOORS
ROOF
 SLATE ROOF
RW GOODS
 GREY POWDERCOATED ALUMINIUM

Tud. 58

Matthew Jones Architects take no responsibility for any dimensions obtained by scaling from this drawing. If no dimension is shown the recipient must ascertain the dimension specifically from the architect or by site measurement. Supplying this drawing in digital form is solely for convenience and no reliance may be placed on digital data. All data must be checked against hard copy. Dimensions must be checked on site. Any discrepancies must be reported to the Architect immediately. This drawing is copyright of Matthew Jones Architects

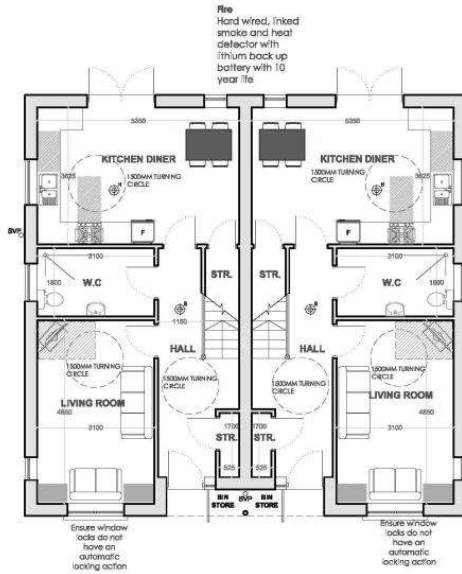
PROPOSED RESIDENTIAL DEVELOPMENT, BRO RHIWEN, RHIWLAS		DRAWING NUMBER	SCALE	DRAWN	DATE
P&S HENNESSEY BUILDERS		D-1234-08/16-PL04	1:100 @A3	RP	27.07.2017
PROPOSED ELEVATIONS PLOTS 1,2,3 & 4		CONWY 01492 583036		DENBIGH 01745 817169	
				e: admin@matthewjonesarchitects.com web: www.matthewjonesarchitects.com	

Dining areas
 • a dining table and chairs to seat the maximum number of occupants.

Kitchen
 The risk of accident can be reduced in a well organised working area with adequate work surfaces for resting pans and food preparation and adequate space for appliances. All kitchens should provide:
 • space of at least 600mm wide for a cooker and a refrigerator, in most cases a 600mm wide space will also be required for a washing machine (see also under washing and drying clothes). The cooker space should be safely positioned in relation to doors, windows, wall units, electric sockets, etc.;
 • enough clear space in front of the cooker and other units and appliances to operate safely (1200mm in front of the cooker, otherwise 1000mm);
 • an adequate work surface for safe and convenient food preparation (500mm deep, 600mm along the front edge if straight, 1000mm if 'L' shaped);
 • adequate and convenient storage cupboards for food, crockery and pots and pans;
 • at least 1 convenient power socket close to the main food preparation worktop in addition to those at fixed appliance positions.

Through floor lift provision
 a suitable route for a wheelchair accessible through the floor lift from the entrance level should be identified. This route should enable potential access to those rooms listed in the preceding sentence that can not on the dwellings entrance level.
 The identified route for the lift may be from a living room space directly into a bedroom above. Alternatively, the route may be from, or arrive in, circulation space.

The potential aperture size for the route through the floor should be a minimum 1000mm x 1500mm - with the potential approach to the lift being to one of its shorter sides. This potential aperture area should be clear of services. This area is shown dashed and hatched on the plan.
 The aperture is to be constructed with a knock out hatch to allow for future lift use.



General

There should be adequate facilities for washing, drying and drying clothes.

Space for appliances
 All dwellings should have space, power and plumbing connections for a washing machine. If an external clothesline cannot be provided there should also be space and power connections for a 600mm wide tumble dryer, positioned so that it can be vented directly to the outside air. These spaces will normally be in the kitchen but may be in a utility area.

Flexible use
 Dwellings must have a room adaptable to act as a bedroom on the entry level if required. Where a wheelchair accessible shower to be provided an entry level.

Storage
 minimum of 3m² storage area is to be provided

Living rooms
 • armchairs and settees to seat the maximum number of occupants;
 • 3 small or 2 large storage units, one of which may be in the dining area (In single person dwellings, requirements reduces to 2 small or 1 large unit);
 • 22
 • a television.

Bathroom & WC Provision
 • All dwellings should have a bathroom with a bath, washhand basin and wc, (the wc, may be separate), in circumstances where it is practically impossible to provide a bath a shower will be acceptable.
 • All dwellings provided with a bath should also have a shower.
 • In dwellings with more than one bedroom it should be possible to reach the bathroom without passing through a bedroom.
 • Bathrooms should not be more than one storey away from the bedrooms

PROPOSED GROUND FLOOR PLAN

Bathroom & WC Provision

• All dwellings should have a bathroom with a bath, washhand basin and wc, (the wc, may be separate), in circumstances where it is practically impossible to provide a bath a shower will be acceptable.
 • All dwellings provided with a bath should also have a shower.
 • In dwellings with more than one bedroom it should be possible to reach the bathroom without passing through a bedroom.
 • Bathrooms should not be more than one storey away from the bedrooms
 loft space to be accessed through hatch above landing, no hatch is to be placed over any stair well.

Two person bedrooms
 • one bedroom should be able to contain a double bed and further large bedrooms 2 single beds or a double bed;
 • a bedside table;
 • a large chest of drawers (this may be in an adjacent box room or on the landing if it does not impede circulation space);
 • a dressing table;
 • one double or two single wardrobes (free standing or built in).

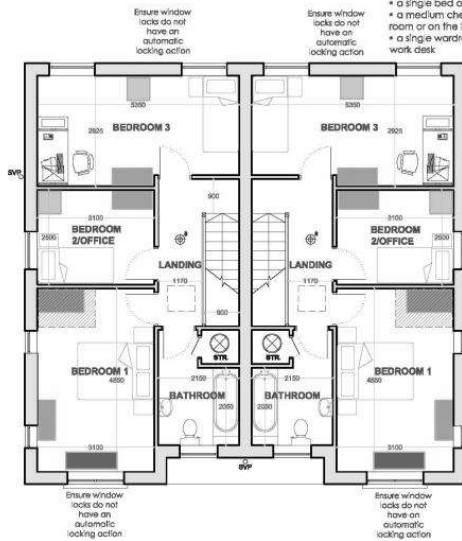
One person bedrooms

• a single bed and bedside table;
 • a medium chest of drawers (this may be in an adjacent box room or on the landing if it does not impede circulation space);
 • a single wardrobe (free standing or built in);
 • a desk

Heated storage
 Cylinder cupboards should be fitted with a reasonable amount of shelving (minimum 1m). Dwellings without hot water storage should have a heated drying cupboard. Access to the drying cupboards should be from a circulation space or bathroom.

Electrical Installations

Under provision of power sockets will lead to overloading of adapters and excessive use of trailing flexes and extension leads.
 The following is the minimum provision of power sockets:
 • living rooms: 4 double;
 • dining rooms: 2 double or 1 double in the dining area of a kitchen/dining room;
 • a double and twin bedroom: 3 double;
 • single bedrooms: 2 double;
 • further single sockets are required in halls and landings.
 As a minimum TV aerial sockets and a telephone should be provided in suitable locations in the living room.

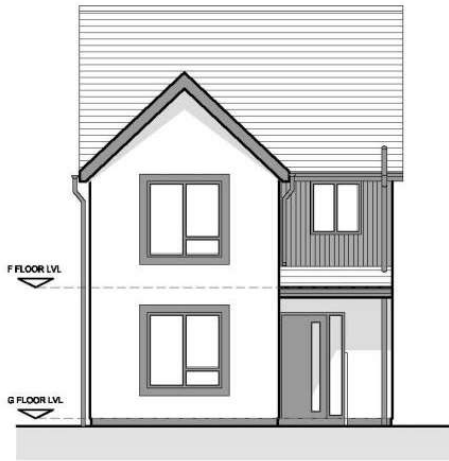


FURNITURE KEY			
	600x600mm single robe		800x1200mm table
	1200x600mm double robe		750x450mm small storage
	1050x450mm chest of drawers		1350x450mm dressing table

PROPOSED FIRST FLOOR PLAN

PLOT 1 TOTAL AREA = 108M ²
PLOT 2 TOTAL AREA = 108M ²
PLOT 3 TOTAL AREA = 108M ²
PLOT 4 TOTAL AREA = 108M ²

Matthew Jones Architects take no responsibility for any dimensions shown by using this drawing. The client must check the dimensions of the building from the Architect to be the measurement and no reliance may be placed on digital data. All dimensions must be checked on site. Any discrepancies must be reported to the Architect immediately. This drawing is copyright of Matthew Jones Architects.				PROPOSED RESIDENTIAL DEVELOPMENT, BRO RHIVEN, RHIVLAS		DRAWING NUMBER	SCALE	DIAMN	DATE
P&S HENNESSY BUILDERS		PROPOSED LAYOUTS FOR PLOTS 1, 2, 3 & 4		D-1234-08/16-PL02	1:100 @A3	RP	27.07.2017		
				CONWY 01492 253005		DENBIGH 01748 817149			
				info@matthewjonesarchitects.com		www.matthewjonesarchitects.com			

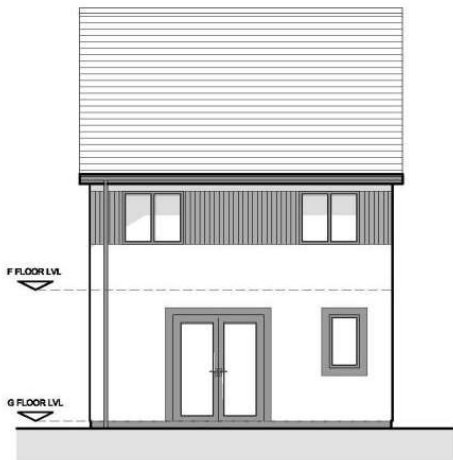


PROPOSED FRONT ELEVATION



PROPOSED SIDE ELEVATION 01

**MATERIAL FINISHES
AS STATED ON PL04**



PROPOSED REAR ELEVATION



PROPOSED SIDE ELEVATION 02

Tud. 60

Matthew Jones Architects take no responsibility for any dimensions obtained by scaling from this drawing. If no dimension is shown the recipient must ascertain the dimension specifically from the architect or by site measurement. Supplying this drawing in digital form is solely for convenience and no reliance may be placed on digital data. All data must be checked against hard copy. Dimensions must be checked on site. Any discrepancies must be reported to the Architect immediately. This drawing is copyright of Matthew Jones Architects

PROPOSED RESIDENTIAL DEVELOPMENT, BRO RHIWEN, RHIWLAS

P&S HENNESSEY BUILDERS

PROPOSED ELEVATIONS PLOT 5

DRAWING NUMBER

D-1234-08/16-PL05

SCALE

1:100 @A3

DRAWN

RP

DATE

27.07.2017



matthewjonesarchitects

CONWY 01492 583036
DENBIGH 01745 817169
e: admin@matthewjonesarchitects.com
web: www.matthewjonesarchitects.com

Dining area

- a dining table and chairs to seat the maximum number of occupants.

Kitchen

- The risk of accident can be reduced in a well organised working area with adequate work surfaces for resting pans and food preparation and adequate space for appliances. All kitchens should provide:
- space at least 600mm wide for a cooker and a refrigerator, in most cases a 600mm wide space will also be required for a washing machine (see also under washing and drying clothes). The cooker space should be safely positioned in relation to doors, windows, wall units, electric sockets, etc.
 - enough clear space in front of the cooker and other units and appliances to operate safely (1200mm in front of the cooker, otherwise 1000mm).
 - an adequate work surface for safe and convenient food preparation (500mm deep, 600mm along the front edge if straight, 1000mm if 'L' shaped).
 - adequate and convenient storage cupboards for food, crockery and pots and pans.
 - at least 1 convenient power socket close to the main food preparation worktop in addition to those at fixed appliance positions.

Through floor lift provision

a suitable route for a wheelchair accessible through the floor lift from the entrance level should be identified. This route should enable potential access to those rooms listed in the preceding sentence that are not on the dwelling's entrance level. The identified route for the lift may be from a living room/space directly into a bedroom above. Alternatively, the route may be from, or arrive in, circulation space.

The potential aperture size for the route through the floor should be a minimum 600mm x 1500mm, with the potential approach to the lift being to one of the shorter sides. This potential aperture area should be clear of services, this area is shown dashed and hatched on the plan.

The aperture is to be constructed with a knock-out hatch to allow for future lift use.

Fire
Hard wired, linked smoke and heat detector with lithium back up battery with 10 year life



- General**
There should be adequate facilities for washing, drying and airing clothes.
- Space for appliances**
All dwellings should have space, power and plumbing connections for a washing machine. If an external clothesline cannot be provided there should also be space and power connections for a 600mm wide tumble dryer, positioned so that it can be vented directly to the outside air. These spaces will normally be in the utility area.

Flexible use
Dwelling must have a room adaptable to act as a bedroom on the entry level if required. Wheel chair accessible shower to be provided on entry level.

Storage
minimum of 3m² storage area is to be provided

- Living rooms**
- armchairs and sofas to seat the maximum number of occupants;
 - 3 small or 2 large storage units, one of which may be in the dining area (In single person dwellings, requirements reduces to 2 small or 1 large unit);
 - 22
 - a television.

- Bathroom & WC Provision**
- All dwellings should have a bathroom with a bath, washhand basin and wc. (the wc. may be separate). In circumstances where it is practically impossible to provide a bath a shower will be acceptable.
 - All dwellings provided with a bath should also have a shower.
 - In dwellings with more than one bedroom it should be possible to reach the bathroom without passing through a bedroom.
 - Bathrooms should not be more than one storey away from the bedrooms.

PROPOSED GROUND FLOOR PLAN

One person bedrooms

- a single bed and bedside table;
- a medium chest of drawers (this may be in an adjacent box room or on the landing if it does not impede circulation space);
- a single wardrobe (free standing or built in) work desk.

Ensure window locks do not have an automatic locking action



Heated storage
Cylinder cupboards should be fitted with a reasonable amount of shelving (minimum 1m). Dwellings without hot water storage should have a heated airing cupboard. Access to the airing cupboards should be from a circulation space or bathroom.

Ensure window locks do not have an automatic locking action

Electrical Installations
Under provision of power sockets will lead to overloading of adapters and excessive use of trailing flexes and extension leads. The following is the minimum provision of power sockets:

- living rooms: 4 double;
- dining rooms: 2 double or 1 double in the dining area of a kitchen/dining room;
- double and twin bedrooms: 3 double;
- single bedrooms: 2 double;
- further single sockets are required in halls and landings.

As a minimum TV aerial sockets and a telephone should be provided in suitable locations in the living room.

- Bathroom & WC Provision**
- All dwellings should have a bathroom with a bath, washhand basin and wc. (the wc. may be separate). In circumstances where it is practically impossible to provide a bath a shower will be acceptable.
 - All dwellings provided with a bath should also have a shower.
 - In dwellings with more than one bedroom it should be possible to reach the bathroom without passing through a bedroom.
 - Bathrooms should not be more than one storey away from the bedrooms

off space to be accessed through hatch above landing, no hatch is to be placed over any stairwell

- Two person bedrooms**
- one bedroom should be able to contain a double bed and further large bedrooms 2 single beds or a double bed;
 - a bedside table;
 - a large chest of drawers (this may be in an adjacent box room or on the landing if it does not impede circulation space);
 - a dressing table;
 - one double or two single wardrobes (free standing or built in).

PROPOSED FIRST FLOOR PLAN

FURNITURE KEY

- 600x600mm single robe
- 1200x600mm double robe
- 1050x450mm chest of drawers
- 800x1200mm table
- 750x450mm small storage
- 1350x450mm dressing table

Matthew Jones Architects take no responsibility for any dimensions obtained by scaling from this drawing. The dimensions shown on the recipient must ascertain the dimension specifically from the Architect or by the measurement. Scaling this drawing is strictly liable solely for convenience and no reliance may be placed on digital data. All dimensions must be checked against hard copy. Dimensions must be checked on site. Any discrepancies must be reported to the Architect immediately. This drawing is copyright of Matthew Jones Architects

PROPOSED RESIDENTIAL DEVELOPMENT, BRO RHIWEN, RHILWAS

P&S HENNESSEY BUILDERS PROPOSED LAYOUTS FOR PLOT 5

DRAWING NUMBER: D-1234-08/16-PL03 SCALE: 1:100 @A3 DRAWN: RP DATE: 27.07.2017

PLOT 1 TOTAL AREA = 108M²



CONWY 01492 283005 DENBIGH 01748 817149



Tud. 62



Tud. 63

Eitem 5.3

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/06/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Rhif: 3

Cais Rhif: C23/0295/33/DT

**Dyddiad
Cofrestru: 04/04/2023**

Math y Cais: Deiliad Ty

Cymuned: Buan

Ward: Efailnewydd / Buan

Bwriad: Estyniad i annedd i ddarparu garej, ystafell therapi ac ystafell therapi ac ystafell wlyb hygrych i berson anabl

Lleoliad: Tŷ Ni, Ceidio, Pwllheli, Gwynedd, LL53 8YL

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/06/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae'r cais hwn ar gyfer codi estyniad unllawr ar ochr y tŷ unllawr presennol ar gyfer defnydd fel modurdy hygyrch ynghyd ac ystafell therapu ac ystafell wlyb ar gyfer person anabl. Mae'r bwriad yn golygu darparu ramp mynedfa i brif fynedfa'r eiddo a'r drysau patio ar yr edrychiad cefn hefyd. Byddai mynedfa i'r estyniad drwy'r modurdy bwriedig ac hefyd drwy'r eiddo presennol.
- 1.2 Mae'r estyniad yn mesur ychydig dros 5.5m wrth oddeutu 11.5m gyda'r bondo yn cydweddu a'r eiddo presennol a'r crib ychydig yn is. Mae'n ymddangos fod bwriad i orffen yr estyniad gyda llechi ar y to ynghyd a rendr wedi ei beintio ar y waliau.
- 1.3 Mae'r eiddo yn un unllawr wedi ei leoli yng nghefn gwlad agored ger safle carafanau presennol. Mae hefyd o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llŷn ac Enlli..
- 1.4 Fe gyflwynir y cais gerbron y Pwyllgor oherwydd fod yr ymgeisydd yn fab i'r Aelod Lleol.

2. Polisiâu Perthnasol:

- 2.1 Mae Adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a pharagraff 2.1.2 Polisi Cynllunio Cymru yn pwysleisio y dylid penderfynu ceisiadau yn unol â'r Cynllun Datblygu, oni bai bod ystyriaeth faterol cynllunio yn nodi fel arall. Mae ystyriaethau cynllunio yn cynnwys Polisi Cynllunio Cenedlaethol, a'r Cynllun Datblygu Lleol.
- 2.2 Mae'r Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn rhoi dyletswydd ar y Cyngor i ymgymryd â chamau rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r 7 amcan llesiant sydd o fewn y Ddeddf. Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu gynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015. Wrth ffurfio'r argymhelliad mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau.

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

PS 1: Y Iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig

TRA 2: Safonau Parcio

TRA 4: Rheoli Ardrawiad Cludiant

PS 5: Datblygu Cynaliadwy

PCYFF 2: Meini prawf datblygu

PCYFF 3: Dylunio a siapiau lle

PCYFF 4 : Dylunio a thirweddu

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/06/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

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

2.4 **Polisiâu Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11 - Chwefror 2021)

Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 12: Dylunio

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

Dim

4. **Ymgynghoriadau:**

Cyngor Cymuned/Tref: Cefnogi

Uned Prifffyrdd: Cyfeiriau 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

Cyfoeth Naturiol Cymru: Dim sylwadau i'w cynnig

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle ac fe ymgynghorwyd gyda chymdogion. Ni dderbyniwyd unrhyw ymateb.

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

5.1 Mae'n ofynnol gwneud penderfyniadau ar geisiadau cynllunio yn seiliedig ar rinweddau'r cynllun penodol sydd dan sylw ac yn unol â'r cynllun datblygu a fabwysiadwyd, oni bai bod ystyriaethau perthnasol eraill yn nodi fel arall. Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLL) yw'r 'Cynllun Datblygu' mabwysiedig ac yn yr achos yma.

Lleoliad, Dyluniad ac Effaith Gweledol

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/06/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

- 5.3 Mae'r safle yma wedi ei leoli yng nghefn gwlad agored ger safle carafannau presennol. Mae tir amaethyddol i gefn ac ochr y safle, ac mae boncen union tu cefn i leoliad yr estyniad a fyddai'n gweithredu fel cefnlen iddo. Mae'r eiddo presennol wedi ei leoli yn ôl oddi ar y ffordd gyda mynedfa gerbydol bresennol, lawnt a llecynnau parcio o'i flaen. Mae'r estyniad wedi ei leoli ar ochr yr eiddo ac byddai yn rhannol yn ymestyn o flaen edrychiad blaen yr eiddo. Er hyn, ystyrir fod ei leoliad, maint, dyluniad a gorffeniad yn golygu ei fod yn addas ac yn cydweddu a'r eiddo presennol. Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisiau PS5, PCYFF 3 a 4 o'r CDLI.
- 5.4 Mae'r safle'n gorwedd o fewn yr Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol a ni chredir y byddai'r bwriad dan sylw yn effeithio ar gymeriad y tirwedd. Ystyrir felly fod y bwriad yn dderbyniol dan ofynion Polisi AT 1 y CDLI.

Mwynderau gweledol, cyffredinol a phreswyl

- 5.5 Mae'r safle wedi ei leoli yng nghefn gwlad agored a ger adeiladau amaethyddol a maes carfannau presennol. Mae'r eiddo agosaf wedi ei leoli dros 80m i ffwrdd ac ni ystyrir y byddai'r bwriad yn cael effaith andwyol ar yr eiddo yma nac unrhyw eiddo cyfagos. Fe gredir felly bod y cynnig yn dderbyniol dan bolisi PCYFF 2 y CDLI fel y mae'n ymwneud ag amddiffyn mwynderau preifat.

Materion Trafnidiaeth

- 5.6 Mae'r bwriad yn golygu darparu modurdy hygyrch. Mae'r Uned Drafnidiaeth wedi cadarnhau na fyddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar unrhyw ffordd, neu ffordd arfaethedig, ac felly ystyrir ei fod yn dderbyniol ac yn cydymffurfio a gofynion polisiau TRA 2 a TRA 4 o'r CDLI.

Yr Iaith Gymraeg

- 5.7 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 ymhellach gan bara 3.28 o Bolisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, 2021) ynghyd a Nodyn Cyngor Technegol 20. 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.
- 5.8 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. O safbwynt y mathau o ddatblygiadau dan sylw, nodir y canlynol: Nid yw'r bwriad arfaethedig yn cyrraedd y trothwyon ar gyfer cyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg neu Adroddiad ar Asesiad Effaith Iaith Gymraeg. Serch hynny mae Atodiad 5 y CCA yn nodi y dylai pob datblygiad tai, manwerthu, masnachol neu ddiwydiannol ble nad oes angen cyflwyno Datganiad/Asesiad iaith Gymraeg ddangos sut fo ystyriaeth wedi ei roi i'r iaith.
- 5.9 Mae'r bwriad gerbron ar gyfer estynnu'r eiddo er mwyn defnydd gan berson anabl sydd eisoes yn byw yn yr eiddo. Ystyrir felly fod y bwriad gwella eiddo ar gyfer defnyddiwr presennol mewn modd nad yw'n amharu ar y dirwedd nac unrhyw eiddo cyfagos ac felly fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion polisi PS1.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/06/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

6. Casgliadau:

- 6.1 Wedi pwyso a mesur y bwriad diwygiedig yn erbyn gofynion y polisiau perthnasol, ac ystyried gofynion yr ymgeiswyr, ystyrir fod y cynnig diwygiedig yn foddhaol ar sail mwynderau gweledol, tirlun, mwynderau preswyl a thrafnidiaeth. Gellir felly caniatáu'r cais gyda'r amodau cynllunio a nodir isod.

Argymhelliad:

- 7.1 Caniatáu gydag amodau:

1. 5 mlynedd
2. Unol a'r cynlluniau
3. Llechi ar y to
4. Gorffeniad i gydweddu

Nodyn Dwr Cymru

Nodyn Bioamrywiaeth

Cynllunio


Derbyn - 04/04/2023



Haydn E. Williams Cyf.
 Syrfewyr Adeiladu Siartredig
 Chartered Building Surveyors
 Gellidars, Penrhos, Pwllheli, Gwynedd, LL53 7HF
 (01758) 614444
 info@haydnwilliams.com
 www.haydnwilliams.com



NOIDIADAU - NOTES



North

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

No.	Description	Date

TEITL PROSIECT - PROJECT TITLE

Ty Ni, Boduan

TEITL - TITLE

Site Location

CLEIENT - CLIENT

Hywel Davies

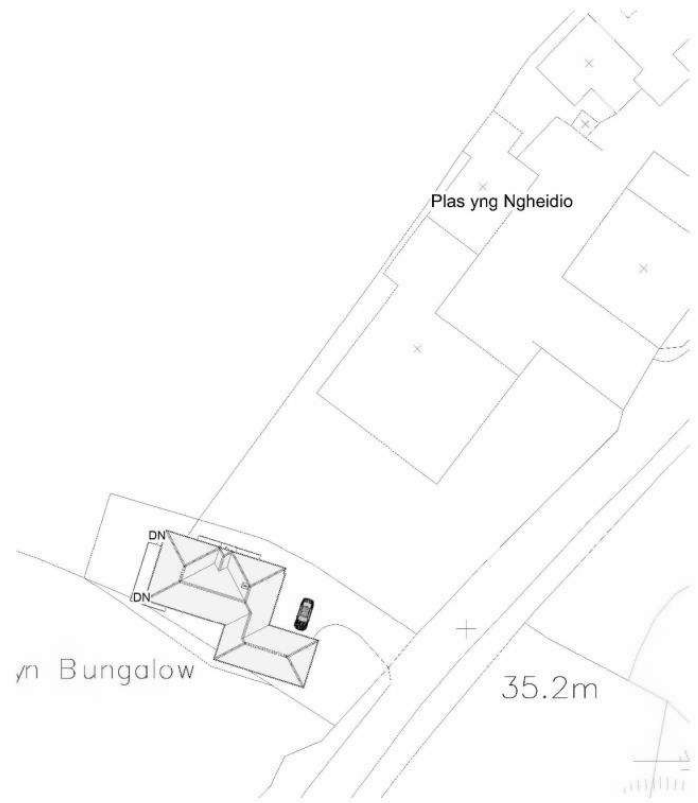
DARLUNWYD IAN DRAWN BY GEW	GWRBYDD IAN CHECKED BY HEW	DYDDIAD DATE 23/02/23
GRADDFA - SCALE (@A2) As indicated		RHIF PROSIECT - PROJECT NUMBER 0822
RHIF CYLLUN - DRAWING NUMBER 0822-S101		REV



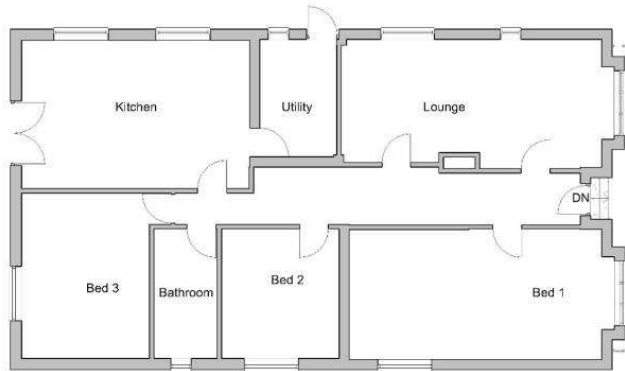
1 Location
1 : 1250



2 Site
1 : 500



3 Site - Proposed
1 : 500



1 Level 0
1 : 100



2 East
1 : 100



3 North
1 : 100



4 South
1 : 100



5 West
1 : 100



Haydn E. Williams Cyf.
 Syrfewyr Adeiladu Siartredig
 Chartered Building Surveyors
 Gellidara, Penrhos, Pwllheli, Gwynedd, LL53 7HF
 (01758) 614444
 info@haydnwilliams.com
 www.haydnwilliams.com

NODIADAU - NOTES

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

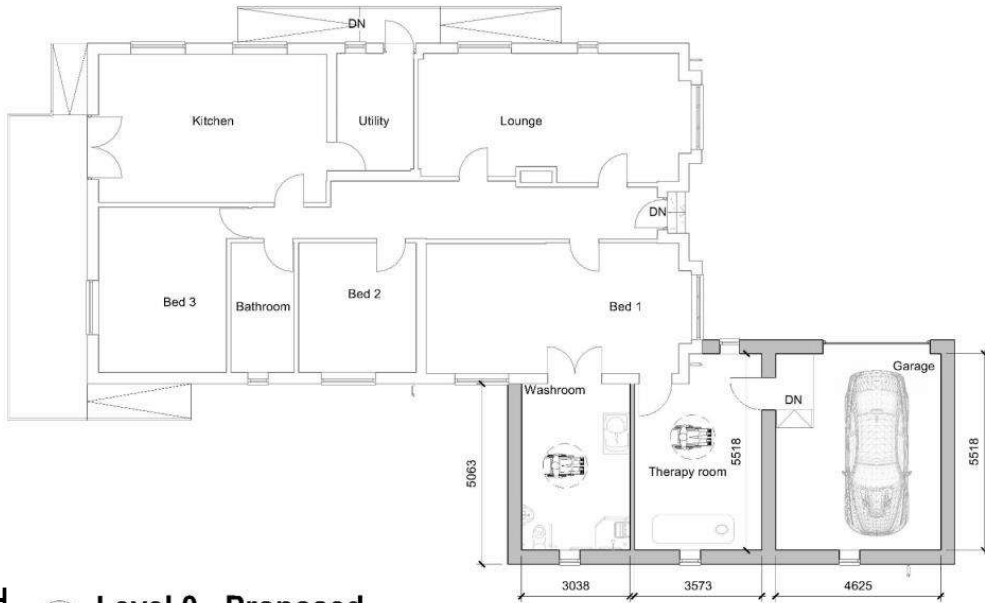
No.	Description	Date

TEITL PROSIECT - PROJECT TITLE
Ty Ni, Boduan

TEITL - TITLE
Existing

CLEIENT - CLIENT
Hywel Davies

DARLUNWYD GAN DRAWN BY GEW	GWARBYDD GAN CHECKED BY HEW	DYDDIAD DATE 23/02/23
GRADDFA - SCALE (@A2) 1 : 100	RHIF PROSIECT - PROJECT NUMBER 0822	
RHIF CYNLLUN - DRAWING NUMBER 0822-A101	REV	



Haydn E. Williams Cyf.
 Syrffwyr Adeiladu Siartredig
 Chartered Building Surveyors
 Gellidara, Penrhos, Pwllheli, Gwynedd, LL53 7HF
 (01758) 614444
 info@haydnwilliams.com
 www.haydnwilliams.com

NOIDIADAU - NOTES



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

No.	Description	Date

TEITL PROSIECT - PROJECT TITLE

Ty Ni, Boduan

TEITL - TITLE

Proposed

CLEIENT - CLIENT

Hywel Davies

DARLUNWYD GAN DRAWN BY: GEW	GWYBRYD GAN CHECKED BY: HEW	DYDDIAD DATE: 23/02/23
GRADDFA - SCALE (@A2) 1 : 100	RHIF PROSIECT - PROJECT NUMBER 0822	RHIF CYNLLUN - DRAWING NUMBER 0822-A102
		REV

Tud. 71

1 Level 0 - Proposed
1 : 100



2 East - Proposed
1 : 100



3 North - Proposed
1 : 100



4 South - Proposed
1 : 100



5 West - Proposed
1 : 100



Tud. 72



Tud. 73