Rhaglen Gyflawn

Gwasanaeth Democratiaeth
Swyddfa'r Cyngor
CAERNARFON
Gwynedd
LL55 1SH

Cyfarfod

PWYLLGOR CYNLLUNIO

Dyddiad ac Amser

1.00 y.h., DYDD LLUN, 15FED IONAWR, 2024

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 8fed Ionawr 2024)

PWYLLGOR CYNLLUNIO

Aelodaeth (15)

Plaid Cymru (9)

Y Cynghorwyr

Elwyn Edwards	Delyth Lloyd Griffiths
Elin Hywel	Gareth Tudor Jones
Huw Wyn Jones	Olaf Cai Larsen
Edgar Wyn Owen	Gareth A Roberts
Huw Rowlands	

Annibynnol (5)

Y Cynghorwyr

Louise Hughes	Elwyn Jones
Anne Lloyd-Jones	John Pughe Roberts
Gruffydd Williams	

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 - 11

Bydd y Cadeirydd yn cynnig y dylid llofnodi cofnodion cyfarfod o'r pwyllgor hwn a gynhaliwyd 11 Rhagfyr 2023 fel rhai cywir

5. CEISIADAU AM GANIATÂD CYNLLUNIO

Cyflwyno adroddiad Pennaeth Adran Amgylchedd.

5.1 CAIS RHIF C23/0463/18/LL PLAS COCH, PENISARWAUN, CAERNARFON, GWYNEDD, LL55 3PW 12 - 30

Cais ôl weithredol i drosi adeilad allanol i lety gwyliau

AELOD LLEOL: Cynghorydd Elwyn Jones

Dolen i'r dogfennau cefndir perthnasol

5.2 CAIS RHIF C23/0864/04/LL PARC Y DERW GOED, LLANDDERFEL, GWYNEDD, LL23 7HG 31 - 50

Adeiladu annedd amaethyddol newydd (Ail-gyflwyniad).

AELOD LLEOL: Cynghorydd Elwyn Edwards

Dolen i'r dogfennau cefndir perthnasol

5.3 CAIS RHIF C22/0585/22/LL TIR GERBRON OXTON VILLA, FFORDD HAEARN BACH, PENYGROES, LL54 6NY 51 - 66

Cais ar gyfer codi tŷ fforddiadwy gyda mynedfa a parcio a tirweddu cysylltiol

(cynllun diwygiedig).

AELOD LLEOL: Cynghorydd Craig ap Iago

Dolen i'r dogfennau cefndir perthnasol

5.4. CAIS RHIF C21/0564/23/LL TIR GER GLYNTWROG INN, LLANRUG, CAERNARFON, LL55 4AN 67 - 85

Cais ar gyfer codi 3 uned breswyl fforddiadwy (dau dŷ a byngalo)

AELOD LLEOL: Cynghorydd Beca Brown

Dolen i'r dogfennau cefndir perthnasol

PWYLLGOR CYNLLUNIO 11 Rhagfyr 2023

Yn bresennol: Cynghorydd Edgar Owen (Cadeirydd)
Cynghorydd Elwyn Edwards (Is-gadeirydd)

Y Cynghorwyr: Delyth Lloyd Griffiths, Louise Hughes Gareth T Jones, Huw Wyn Jones, Cai Larsen, Anne Lloyd Jones, Gareth Coj Parry, John Pughe Roberts, Huw Rowlands a Gruffydd Williams

Swyddogion: Gareth Jones (Pennaeth Cynorthwyol Cynllunio ac Amgylchedd), Miriam Williams (Gwasanaethau Cyfreithiol), Gwawr Hughes (Arweinydd Tîm Rheoli Datblygu), Elan Mared Lloyd (Swyddog Cynllunio) a Lowri Haf Evans (Swyddog Gwasanaethau Democratiaeth).

1. YMDDIHEURIADAU

Derbyniwyd ymddiheuriadau gan y Cynghorwyr Elin Hywel, Elwyn Jones a Gareth Roberts

2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

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

Y Cynghorydd Cai Larsen (oedd yn Aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.1 (C23/0657/18/LL) ar y rhaglen oherwydd bod ei fod yn Aelod o Fwrdd Rheoli Adra

3. MATERION BRYS

Dim i'w nodi

4. COFNODION

Derbyniodd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod blaenorol y pwyllgor hwn a gynhaliwyd 20 Tachwedd 2023 fel rhai cywir.

5. 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

5.1 Cais Rhif C23/0657/18/LL
Tir Gyferbyn Stad Cremlyn, Bethel, Caernarfon, LL55 1AX

Cais cynllunio llawn i godi 30 o dai fforddiadwy gyda mynedfa newydd, ffordd fynediad mewnol a gwaith cysylltiedig.

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr oedd yn cynnig gwybodaeth ychwanegol ynglŷn â materion Cyfraniad Addysgol, Materion Ieithyddol, Bioamrywiaeth, Materion coed ac Archeoleg

a) Amlygodd Arweinydd Tîm Rheoli Datblygu, mai cais llawn ydoedd i i godi 30 tŷ fforddiadwy gyda gwaith cysylltiedig ar safle sydd wedi ei ddynodi o dan T57 fel safle ar gyfer tai o fewn ffin ddatblygu Pentref Gwasanaeth Bethel fel y'i diffinnir gan y Cynllun Datblygu Lleol (CDLl). Eglurwyd bod y safle wedi ei leoli o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Dinorwig ac yn cyfochri gyda Safle Bywyd Gwyllt dynodedig Pen-yr-Orsedd sy'n nodweddiadol am laswelltir asidig; glaswelltir corsiog a gwlypdir asid/niwtral. Roedd y cynnig yn cynnwys codi'r tai, darparu mynedfa newydd i'r B4366 (sy'n ffordd ddosbarth 2), creu ffordd fynediad mewnol, ardaloedd wedi'u tirlunio a gwaith draenio cysylltiedig; byddai'r cynnig yn cynnwys cymysgedd tai:

- 3 byngalo dwy ystafell wely
- 1 byngalo tair ystafell wely sy'n hygyrch i gadeiriau olwyn
- 8 annedd dwy ystafell wely
- 12 annedd tair ystafell wely
- 2 annedd pedair ystafell wely
- 4 fflat un ystafell wely

Yng nghyd-destun egwyddor y datblygiad, nodwyd, yn unol â Pholisi PCYFF 1 ('Ffiniau Datblygu'), bydd ceisiadau'n cael eu cymeradwyo y tu mewn i ffiniau datblygu yn unol â pholisïau eraill a'r cynigion yn y Cynllun, polisïau cynllunio cenedlaethol, ac ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill. Amlygwyd bod Bethel, y CDLl, wedi ei adnabod fel Pentref Gwasanaeth dan bolisi TAI 4 sy'n cefnogi tai i gwrdd â strategaeth y Cynllun drwy ddyraniadau tai a safleoedd addas heb eu dyrannu o fewn y ffin ddatblygu ar sail y ddarpariaeth ddangosol sydd yn y Polisi.

Adroddwyd, yn unol â Pholisi TAI 8, rhaid rhoi ystyriaeth os yw'r datblygiad arfaethedig yn cwrdd â'r galw am dai sydd wedi ei gofnodi mewn Asesiad Marchnad Tai a thystiolaeth arall lleol. Nodwyd bod Datganiad Cymysgedd Tai wedi ei gyflwyno gyda'r cais yn nodi'r rhesymeg y tu'n ôl i'r gymysgedd tai a gynigiwyd ac fe dderbyniwyd cadarnhad gan yr Uned Strategol Tai bod y datblygiad yn cwrdd ag anghenion cydnabyddedig y gymuned leol. Ategwyd bod Polisi TAI 15 o'r CDLl yn datgan y bydd y cynghorau'n ceisio sicrhau lefel briodol o dai fforddiadwy yn ardal y cynllun. Ym Methel, dau neu fwy o unedau tai yw'r trothwy, ond gan fod y bwriad yn paratoi datblygiad o 100% unedau fforddiadwy a bod yr Uned Strategol Tai wedi cadarnhau fod y bwriad yn cyfarch yr angen yn yr ardal, roedd y cais yn bodloni polisi TAI 15. O ganlyniad, ystyriwyd fod cyfiawnhad ac angen ar gyfer y bwriad a'i fod yn cyfarch anghenion y gymuned leol ac yn cwrdd gydag amcanion polisïau tai'r CDLl.

Yng nghyd-destun lleoliad, dyluniad ac effaith gweledol y bwriad nodwyd y bydd yn ffurfio estyniad rhesymegol i'r pentref, gyda'r gosodiad, dyluniad a deunyddiau'r datblygiad arfaethedig yn gweddu'r lleoliad mewn modd priodol. Ystyriwyd bod y tai wedi eu dylunio i ansawdd safonol fyddai'n gweddu naws y pentref heb achosi niwed arwyddocaol i ansawdd adeiledig y safle na'r gymdogaeth leol. O ganlyniad, y datblygiad yn dderbyniol dan Bolisïau PCYFF 2 a PCYFF 3 y CDLl. Yn ogystal, er bod y safle wed ei leoli o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol, ni ystyriwyd y bydd y datblygiad arfaethedig yn cael unrhyw effaith niweidiol ar y dirwedd hanesyddol eang; y cais felly yn gyson gydag amcanion polisi AT1 y CDLl.

Yng nghyd-destun materion trafnidiaeth a mynediad, yn ddarostyngedig i amodau priodol roedd y trefniadau parcio a mynediad cerbydol yn dderbyniol gan yr Uned Trafnidiaeth ac ni ystyriwyd y byddai'r drafnidiaeth a achosir gan y datblygiad newydd yn cynyddu'r perygl i ddefnyddwyr y ffordd mewn modd arwyddocaol. Yng nghyd-destun materion bioamrywiaeth a choed, cyflwynwyd Asesiad Ecolegol Cychwynnol ac Asesiad Coedyddiaeth o'r safle. Nodwyd bod yr adroddiadau yn dderbyniol gan yr Uned Bioamrywiaeth ac yn ddarostyngedig i amodau priodol y datblygiad yn dderbyniol dan Bolisi PS19 o'r CDLl.

Yng nghyd-destun llecynnau agored, amlygwyd bod yr ymgeisydd wedi nodi bod yr ardal oedd wedi ei dynodi fel llecyn agored, yn bwriadu cael ei ddefnyddio ar gyfer ymdrin â gofynion draenio cynaliadwy ac felly nid yn addas ar gyfer cyfarpar chwarae. Ategwyd bod ardal arall a ystyriwyd hefyd yn anaddas oherwydd llinellau trydan foltedd uchel yn rhedeg uwchlaw'r safle ac agosatrwydd at dŷ cymydog. Amlygwyd bod safle chwarae presennol o fewn 60m i'r safle a'r ymgeisydd yn fodlon cyfrannu swm o £5240.00 ar gyfer gwella'r cyfleusterau a mynediad i'r ardal honno, gyda rhwymedigaeth cynllunio o dan Adran 106 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

Yng nghyd-destun materion ariannol nodwyd nad oedd digon o le yn yr Ysgol Uwchradd leol i ddygymod a'r bwriad ac felly, yn unol â pholisi ISA 1 bydd cyfraniad ariannol o £123,028.50 yn cael ei gynnig, drwy gytundeb 106, at wella darpariaeth addysg uwchradd.

Wrth drafod materion iaith, nodwyd bod Datganiad Ieithyddol wedi ei gyflwyno gyda'r cais sy'n dod i gasgliad y byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith niwtral yn y pen draw ar y Gymraeg a'r gymuned ym Methel, drwy ddarparu 100% o dai fforddiadwy sy'n ateb angen sydd wedi'i ganfod, a phris y rheini'n fforddiadwy i bobl leol.

Ystyriwyd fod y cynnig am ddatblygiad tai fforddiadwy, wedi ei lunio i gwrdd ag anghenion y farchnad dai lleol ac wedi ei leoli ar safle sydd wedi ei ddynodi ar gyfer tai o fewn ffin ddatblygu'r pentref; y cynllun yn dderbyniol ar sail egwyddor ac yn cydymffurfio â gofynion polisïau cynllunio lleol a chenedlaethol perthnasol.

b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd asiant ar ran yr ymgeisydd y sylwadau canlynol;
- Bod y safle wedi ei ddynodi ar gyfer 28 o dai, ond bwriad y datblygwr yw codi 30 sydd yn gwneud gwell defnydd o'r tir
- Bod yr holl dai yn dai fforddiadwy - hyn yn gynnig uwch na gofynion y Polisi
- Angen lleol am dai 2,3 a 4 ystafell wely wedi ei dystiolaethu
- Cymysgedd addas o dai o fewn y cynllun yn ymateb i'r galw
- Datganiad Iaith wedi ei gyflwyno gyda'r cais
- Er bod cais am nythod adar mewnol, nodwyd bod darparu rhai allanol yn ddigonol
- Er cais gan yr Adran Ecoleg i osod byffer ecolegol o 10m, bod 3m yn ddigonol neu byddai rhai plotiau yn colli gerddi
- Bod gwaith archaeoleg ychwanegol wedi ei ddarparu a gwaith 'trial trenching' wedi ei wneud ar y safle
- Bod cyfraniad wedi ei gytuno ar gyfer darpariaeth ysgol uwchradd
- Y bwriad yn dderbyniol ac yn cydymffurfio gyda pholisïau lleol a chenedlaethol

c) Cynigwyd ac eiliwyd caniatáu y cais

ch) Yn ystod y drafodaeth ddilynol, nodwyd y sylwadau canlynol gan yr aelodau:
- Yn cefnogi sylw'r Cyngor Cymuned am sicrwydd mai teuluoedd lleol, Cymreig fydd yn cael byw yn y tai er mwyn amddiffyn yr iaith yn y pentref

- Bod y datblygiad yn un mawr
- Bod diffyg ymateb gan chwe ymgynghorai yn bryder o ystyried maint y bwriad
- Bod angen cadw llygad ar sylw Dŵr Cymru
- Bod y swm ar gyfer cyfarpar llecyn agored i'w weld yn isel
- Croesawu tai fforddiadwy a thai i bobl Gwynedd
- Bod y datblygiad yn un pwysig iawn – yn cyfarch yr angen am dai yn lleol

Mewn ymateb i'r sylwadau, nododd y Pennaeth Cynorthwyol bod y llecyn tir wedi ei ddynodi ar gyfer tai yn y CDLl ac felly'r egwyddor eisoes wedi ei sefydlu. Ategodd bod y polisïau yn ceisio sicrhau bod lefel priodol o dai fforddiadwy yn cael eu hadeiladu yn ardal y cynllun; yma gweler 100% o dai fforddiadwy (nid 30% fel byddai'r disgwyl) yn cael eu hadeiladu sydd hefyd yn cyd-fynd ag un o brif flaenoriaethau'r Cyngor. Nodwyd nad oedd Dŵr Cymru na'r Uned Drafnidiaeth wedi gwrthwynebu'r cais a bod y cyfraniad at ddarparu cyfarpar chwarae wedi ei wneud drwy ddefnyddio safon (fformiwla) meincnod Fields in Trust.

Mewn ymateb i sylw bod gwaith eisoes wedi dechrau ar y safle, nododd y Pennaeth Cynorthwyol bod peiriannau yn y cae oherwydd bod gwaith 'trial trenching' yn cael ei gynnal i adnabod unrhyw ddiddordeb archeolegol ar y safle. O ran dechrau'r gwaith, bydd amod safonol yn nodi'r angen i'r gwaith ddechrau o fewn 5 mlynedd a thybiodd y bydd y datblygiad yn rhwym â gofynion grantiau.

PENDERFYNWYD: Dirprwyo'r hawl i'r Pennaeth Amgylchedd ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i sicrhau datrysiad derbyniol ynghylch materion archeoleg ac i gytundeb 106 ar gyfer cyfraniad llecyn chwarae ac addysgol ynghyd ac amodau'n ymwneud a'r canlynol :

1. **Dechrau o fewn 5 mlynedd**
2. **Datblygiad yn cydymffurfio gyda chynlluniau a gymeradwywyd**
3. **Rhaid cyflwyno a chytuno ar raglen ddarparu tai fforddiadwy**
4. **Rhaid cytuno'r deunyddiau allanol gan gynnwys y llechi to**
5. **Tynnu'r Hawliau Datblygu a Ganiateir**
6. **Amod Dŵr Cymru**
7. **Amodau Priffyrdd**
8. **Amodau Bioamrywiaeth**
9. **Angen cyflwyno Cynllun Rheolaeth Amgylcheddol Adeiladu cyn dechrau'r gwaith datblygu**
10. **Rhaid rhoi enw Cymraeg i'r stad a'r tai unigol.**
11. **Cyfyngu'r defnydd i ddosbarth defnydd C3 yn unig**
12. **Amodau archeoleg**

Nodyn –Dŵr Cymru
Uned Draenio Tir
Uned Trafnidiaeth
Datblygiad Mawr

5.2 Cais Rhif C22/0705/33/LL
Tŷ Cynan, Rhydyclafdy, Pwllheli, Gwynedd, LL53 7YL

Cais ar gyfer creu menter pigo ffrwythau eich hunain i gynnwys newidiadau i'r fynedfa gerbydol bresennol, darparu maes parcio ar gyfer cwsmeriaid, gosod polytunnel a lloches gyda phaneli solar uwchben, darparu cynhwysydd ar gyfer ar gyfer gosod cyfarpar dyfrhau

ac offer cysylltiol gyda'r paneli solar a chynhwysydd ar gyfer pwyso'r ffrwythau a gwerthu lluniaeth, gosod tanciau crynhoi dŵr, a chodi adeilad ar gyfer darparu toiledau

a) Amlygodd Arweinydd Tîm Rheoli Datblygu, mai cais llawn ydoedd i greu menter pigo ffrwythau eich hunain ar safle wedi ei leoli ar gyrion pentref Rhydyclafdy yng nghefn gwlad agored ac Ardal o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llyn ac Enlli.

   Eglurwyd bod egwyddor menter pigo eich ffrwythau eich hunain yn ddefnydd amaethyddol gan ei fod yn golygu defnyddio'r tir ar gyfer tyfu cynnyrch. Cyfeiriwyd at ran 3.8 o Nodyn Cynllunio Technegol 6 sy'n cadarnhau, os yw siop fferm yn cael ei ddefnyddio i werthu nwyddau a gynhyrchir ar y fferm honno yn unig, ac ond ychydig iawn o nwyddau eraill o fannau eraill, mae felly'n ddiben sy'n atodol i'r defnydd fel fferm ac nid oes angen caniatâd cynllunio penodol. (sef defnyddio adeiladau presennol ar y fferm ar gyfer gwerthu'r cynnyrch). Fodd bynnag, yn yr achos yma, mae'r bwriad yn golygu darparu adeiladwaith a datblygiad o'r newydd yn benodol ar gyfer y fenter sydd yn destun caniatâd cynllunio. Eglurwyd bod y ddarpariaeth 'siop' yng nghyd-destun y bwriad yma ar ffurf caban ar gyfer pwyso'r cynnyrch ynghyd a gwerthu lluniaeth i'r cwsmeriaid megis te, coffi a chacennau ayyb. Byddai'r caban yn fychan ac ni ystyriwyd fod ei faint yn ddigon mawr ar gyfer gwerthu nifer fawr o nwyddau o fannau eraill; yr elfen yma o'r bwriad yn dderbyniol ac yn cyd-fynd gydag amcanion NCT ar gyfer cymunedau gwledig cynaliadwy.

   Yng nghyd-destun mwynderau gweledol, cyffredinol a phreswyl nodwyd bod y safle, er ar gyrion y pentref, yn weddol guddiedig oherwydd bod y tir yn gostwng yn raddol i ffwrdd o'r pentref, ac er bod ffordd ddosbarthedig 3 (Lon Pin) yn rhedeg heibio'r safle, dim ond golygfeydd ysbeidiol drwy'r gwrychoedd uchel ar ochr y ffordd sydd o'r safle.

   Tynnwyd sylw hefyd at y ffrâm lloches uwchben y byrddau tyfu cynnyrch sydd yn sylweddol o ran uchder, ac yn cynnwys paneli solar a phaneli lleini clir uwch eu pen. Bydd hyn yn gyfystyr ac adeilad 3.1m o uchder gyda tho ar ffurf frig a dyffrynnoedd bob yn ail. Er yn sylweddol, mae ei uchder a'i leoliad yn golygu na fyddai'n debygol o gael effaith andwyol sylweddol ar y dirwedd, gan gynnwys Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol. Ategwyd bod bwriad darparu'r polytunnel ar safle wrth ochr y fframiau lloches ac felly ni fyddai'n debygol o gael effaith ychwanegol ar y dirwedd o gymharu â'r fframiau lloches gerllaw.

   Yng nghyd-destun materion trafnidiaeth a mynediad, nodwyd bod y bwriad yn cynnwys gwneud newidiadau i'r fynedfa bresennol ynghyd a darparu dau lecyn pasio ar y trac mynediad presennol (y fynedfa a'r trac yn cael ei ddefnyddio ar gyfer y parc carafanau presennol sydd ar y safle), ac yn ddarostyngedig i amodau, nid oedd gan yr Uned Priffyrdd wrthwynebiad i'r bwriad. Yng nghyd-destun materion Bioamrywiaeth nodwyd bod y safle, sydd wedi ei leoli ar lecynnau caled a chaeau amaethyddol presennol ac yn cael ei ddefnyddio ar gyfer pori, heb ei ddynodi ar gyfer unrhyw werth bioamrywiaeth. Ategwyd bod y bwriad, er yn cynnwys adeiladwaith o arwynebedd sylweddol, yn hwyluso defnydd amaethyddol o'r safle ac yn galluogi gwerthu cynnyrch sy'n cael ei dyfu ar y safle.

   Bydd y datblygiad yn cynnig adnodd i bobl leol, i dwristiaid yr ardal, a chyflogaeth i hyd at 3 o weithwyr llawn amser a 9 weithwyr rhan amser. Ystyriwyd fod y bwriad yn dderbyniol gydag amodau ac na fyddai'n cael effaith weledol sylweddol ar y dirwedd, mwynderau trigolion cyfagos, diogelwch ffyrdd, bioamrywiaeth na'r Iaith Gymraeg.

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

- Ei fod yn gofyn i'r Pwyllgor gefnogi argymhelliad y swyddogion i ganiatáu'r prosiect cyffrous yma - yn gynaliadwy ac arloesol
- Defnyddio dulliau tyfu cnydau sy'n uchafu defnydd tir – defnydd hydroponics
- Bydd dŵr glaw yn cael ei gynaeafu
- Bydd gwlân defaid gan ffermwyr lleol yn cael ei ddefnyddio yn y broses
- Bod bwriad sefydlu gardd farchnad gyda bocsys wythnosol ar gyfer trigolion lleol, ymwelwyr a bwytai
- Bydd y caffi yn darparu cynnyrch lleol
- Bydd hyfforddiant / ymweliadau yn cael ei drefnu ar gyfer ysgolion / ymwelwyr - hyn i hyrwyddo ffermio cynaliadwy
- Bydd y fenter yn cefnogi'r gymuned leol

c) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu'r cais

ch) Yn ystod y drafodaeth ddilynol, nodwyd y sylwadau canlynol gan yr aelodau:

- Yn llongyfarch y fenter
- Braf gweld person ifanc yn arwain ar y fenter
- Tyfu yn lleol – gwerthu yn lleol. Be well?

PENDERFYNWYD: Caniatáu – amodau

1. **5 mlynedd**
2. **Unol a'r cynlluniau**
3. **Amodau Priffyrdd**
4. **Amod Dwr Cymru**
5. **Hysbysebion Cymraeg**
6. **Gorchudd di-lachar ar y paneli pv**
7. **Rhaid datgysylltu'r cyfarpar solar pv a'i symud o'r safle ar ôl cyfnod parhaus o beidio cynhyrchu ynni**
8. **Rhaid defnyddio'r adeiladau a ganiateir yma ar gyfer pwrpas amaethyddol neu'n atodol i ddefnydd amaethyddol o'r safle yn unig ac os daw ei ddefnydd i bwrpas amaethyddol o fewn yr uned i ben yn barhaol o fewn 10 mlynedd o ddyddiad cwblhau'r datblygiad yn sylweddol yna, oni bai i'r awdurdod cynllunio lleol ganiatáu defnydd neillog, bydd rhaid dymchwel yr adeilad a'i symud ymaith o'r tir ac adfer y tir i'w gyflwr blaenorol cyn i'r datblygiad gymryd lle.**
9. **Gwelliannau bioamrywiaeth**
10. **Manylion pwyntiau gwefru ceir trydan**

Nodiadau:

SUDS
Datblygiad mawr
Cyfeirio'r datblygwr at wefan Comisiynydd y Gymraeg a'r Cynnig Cymraeg, er mwyn eu cynorthwyo i greu Cynllun Iaith, ac adnabod camau datblygu o ran hybu defnydd o'r Gymraeg

Dechreuodd y cyfarfod am 13.00 a daeth i ben am 13:45

CADEIRYDD

Rhif: 1

Cais Rhif:	**C23/0463/18/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**09/10/2023**
Math y Cais:	**Llawn**
Cymuned:	**Llanddeiniolen**
Ward:	**Penisarwaun**
Bwriad:	**Cais ôl-weithredol i drosi adeilad allanol i lety gwyliau**
Lleoliad:	**Plas Coch, Penisarwaun, Caernarfon, Gwynedd, LL55 3PW**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**CANIATÁU GYDAG AMODAU**

1. Disgrifiad:

1.1 Mae’r cais sydd o dan sylw yn gais llawn ôl weithredol i drosi adeilad allanol i lety gwyliau. Oherwydd bod y bwriad uchod wedi cael ei gwblhau eisoes heb ganiatâd cynllunio cais ôl gweithredol sydd wedi ei gyflwyno. Roedd yr uned mewn golwg yn adeilad allanol a oedd yn cael ei ddefnyddio fel defnydd atodol i eiddo Plas Coch. Bellach mae’r adeilad allanol wedi cael ei adnewyddu a’i drosi i un uned gwyliau modern.

1.2 Mae’r strwythur sydd o dan sylw yn sefyll oddeutu 5m i’r dwyrain o brif dy Plas Coch. Wrth edrych ar y cynlluniau a gyflwynwyd nid yw maint nac siâp y strwythur wedi ei newid yn sgil ei drosi. Mae uchder y to a'i frig un ochrog wedi ei gadw, ond mae newidiadau wedi ei wneud i leoliad ffenestri a drysau a’r gorffeniad. Mae ffenestri gwydr a drysau yn gorchuddio mwyafrif yr edrychiad blaen, mae ffenestr to mawr wedi cael ei osod ar yr edrychiad ochr ac mae dwy ffenestr wedi cael ei osod ar yr edrychiad ochr arall. Mae blaen yr eiddo lle nad oes gwydr wedi cael ei orffen gan glading carreg ac mae gweddill yr uned wedi cael ei orffen gan rendr wedi ei baentio yn wyn. Mae to'r uned hefyd wedi cael ei orffen gan lechi naturiol.

1.3 Mae’r strwythur yn ei gyfanrwydd yn cynnwys cegin, man cysgu, man eistedd ac ystafell ymolchi ar y llawr gwaelod ac yna ystafell wely arall ar y llawr cyntaf neu ‘mezzanine’ fel y mae’n ymddangos ar y cynlluniau. Yn allanol mae decing wedi cael ei osod o flaen yr edrychiad blaen er mwyn gwneud man allanol i osod twb poeth. Mae gwrych yn cael ei blannu o amgylch y decing ac mae man parcio i ddau gar i’r dwyrain o’r eiddo ar ardal o raean presennol.

1.4 Lleolir y safle, mewn lleoliad cefn gwlad gerllaw Clwstwr Waun (Penisarwaun), oddeutu 500m i'r gogledd o ffin datblygu Pentref Lleol Penisarwaun fel y'i diffinnir gan Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, 2017. Fe wasanaethir y safle gan ffordd breifat sydd hefyd yn gwasanaethu eiddo arall ac sy'n cysylltu gyda ffordd ddi-ddosbarth sy'n arwain i'r gorllewin at y rhwydwaith ffyrdd ehangach. Saif y safle o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Dinorwig.

1.5 Mae’r dogfennau / asesiadau isod wedi eu cyflwyno fel rhan o’r cais:
-Adroddiad ac arolwg ecolegol

-Cynllun Busnes

2. Polisïau 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: Yr iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig

PS 4: Trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygyrchedd

TRA 2: Safonau parcio

TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant

PS 5: Datblygu Cynaliadwy

PS 6: Lliniaru effeithiau newid hinsawdd ac addasu iddynt

PCYFF 1: Ffiniau Datblygu

PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu

PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle

PS 14: Yr Economi Ymwelwyr

TWR 2: Llety Gwyliau

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

AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

PS20: Diogelu a lle'n berthnasol wella asedau treftadaeth

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

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11 – Chwefror 2021)

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

• Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

• Nodyn Cyngor Technegol 13: Twristiaeth

• Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth

• Nodyn Cyngor Technegol 22: Cynllunio ar gyfer adeiladau cynaliadwy

Canllawiau Cynllunio Atodol Lleol (fel ystyriaeth gynllunio faterol)

• Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid (Mawrth 2021)

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

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

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

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

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

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Gwrthwynebu'r cais gan ei fod yn cael 'effaith andwyol ar ardal ddistaw, fychan cefn gwlad Cymru.'
Uned Drafnidiaeth:	'Cyfeiriaf at y cais uchod a dymunaf ddatgan na fwriadaf roi argymhelliad gan y tybir na fuasai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar unrhyw ffordd, neu ffordd arfaethedig'
Gwarchod Y Cyhoedd:	'Pe byddai'r Ymgeisydd gyda'r bwriad i gysylltu â'r uned trin carthion presennol, bydd rhaid sicrhau fod y system bresennol mewn cyflwr da. Bydd angen fod yn ddigonol i ymdopi ag unrhyw gynnydd posibl mewn llif a llwythiadau o ganlyniad i'r datblygiad arfaethedig. Gofynnwn i'r Ymgeisydd ddarparu'r manylion hyn i'r Awdurdod i brofi fod yna ddigon o gapasiti yn y tanc presennol. Nodyn: Rhaid i danciau a systemau trin carthion preifat gydymffurfio â Safon Brydeinig 6297:2007 + A1 2008, a Dogfen Gymeradwy H (Draenio a gwaredu gwastraff) o'r Rheoliadau Adeiladu. Ni chaniateir lleoli unrhyw ran o'r system o fewn 10m o ffrwd, traen daearol neu ffos.) Bydd angen i'r ymgeisydd gysylltu â Chyfoeth Naturiol Cymru i gofrestru unrhyw danciau carthion'
Dŵr Cymru:	'Gan fod y datblygiad yn bwriadu defnyddio dull gwahanol i'r brif system ddraenio byddem yn cynghori'r ymgeisydd i ofyn am gyngor gan Gyfoeth Naturiol Cymru a/neu yr Adran Rheolaeth Adeiladu / Arolygydd Adeiladau Cymeradwy gan fod y ddau yn gyfrifol am reoleiddio mathau gwahanol o ddraenio. Fodd bynnag, pe byddai amgylchiadau'n newid a bod cysylltu â'r system garthffos

	gyhoeddus/gwaith trin carthffosiaeth gyhoeddus yn cael ei ffafrio, byddai'n rhaid ail-ymgynghori â ni ynghylch y cais hwn.'
Uned Bioamrywiaeth:	Gofynnwyd yr uned am adroddiad ecolegol ar gyfer y safle er mwyn lleddfu pryderon am faterion ecolegol a nodi mesurau lliniaru bioamrywiaeth. Ar ôl derbyn yr adroddiad cadarnhawyd yr uned Bioamrywiaeth nad oedd gwrthwynebiad cyn belled fod y gwelliannau Bioamrywiaeth a nodir yr yn adroddiad ecolegol yn cael eu cwblhau o fewn 1 mis i ddyddiad y caniatâd cynllunio.

Ymgynghoriad Cyhoeddus:

Rhoddwyd rhybudd ar y safle a rhoddwyd gwybod i drigolion cyfagos. Daw’r cyfnod hysbysebu i ben a derbyniwyd nifer fawr o lythyrau yn gwrthwynebu’r datblygiad ar sail:

-effeithio ar ardal breswyl yn negyddol

-newidiadau i’r uned ddim yn gweddu gyda’r ardal

-mynediad cul a bydd yr uned yn cynyddu nifer traffig ar ffordd gul

-effaith ymwthiol ar gymdogion

-pryderon ynglŷn â Bioamrywiaeth, yn enwedig effaith ar ystlumod a thorri coed a gwrychoedd heb ganiatâd

-ddim yn gweddu gyda’r dirwedd

-yr eiddo tu allan i'r clwstwr

-deunyddiau newydd nid y gwreiddiol

-pryderon ynglŷn â sbwriel

-aflonyddwch sŵn yn deillio o’r uned

-llygredd o ddŵr y twb poeth

- effaith weledol negyddol

- yn dinistrio cymeriad

- gorddefnydd o leoliad

- wedi colli llawer o heddwch a phreifatrwydd

-datblygiad mewn cefn gwlad a dim mynediad at drafnidiaeth gyhoeddus agos

-pryderon ynglŷn ar danc septig

- golau cryf tu allan yr eiddo

-y tŷ presennol yn llety gwyliau

-cynlluniau yn anghywir

- absenoldeb adroddiad strwythurol ac ansawdd yr adeiladu

-cyflenwad dwr gwael yn yr ardal eisoes

-mae rhan o’r adeilad gwreiddiol wedi ei ddymchwel

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Dylid asesu egwyddor y bwriad yn erbyn polisi TWR 2 "Llety gwyliau o'r Cynllun Datblygu Lleol. Mae polisi TWR 2 yn caniatáu cynigion sydd yn ymwneud a darparu llety gwyliau hunan wasanaeth cyn belled fod y bwriad yn cydymffurfio a chyfres o feini prawf fel y cynhwysir o fewn y polisi, sef:

i. Yn achos llety sy'n adeilad newydd, bod y datblygiad wedi ei leoli tu mewn i ffin datblygu, neu'n gwneud defnydd o safle addas a ddatblygwyd o'r blaen;

ii. bod graddfa'r datblygiad arfaethedig yn briodol gan ystyried y safle, y lleoliad a/neu'r anheddiad dan sylw;

iii. Na fydd y bwriad yn arwain at golled yn y stoc tai parhaol;

iv. Nad yw'r datblygiad yn cael ei leoli mewn ardal sy'n ardal breswyl yn bennaf, neu'n peri niwed sylweddol i gymeriad preswyl ardal;

v. Nad yw'r datblygiad yn arwain at ormodedd o lety o'r fath yn yr ardal."

5.2 O ran y meini prawf i-iv uchod, mae'r adeilad yno yn barod ac nid yw'r adeilad yn newydd. Nodir fod y safle hefyd wedi ei leoli o fewn cwrtil yr eiddo presennol a bod yr adeilad yn un traddodiadol wedi ei ddefnyddio yn atodol i'r eiddo preswyl, ac felly byddai hefyd yn gwneud defnydd o safle addas a ddatblygwyd o'r blaen. Fe gredir bod y raddfa yn briodol gan nad yw'n creu llety gwyliau gor-fawr, nid yw'n cynnwys codi estyniad ac oherwydd bod yr uned yn cael ei ddefnyddio fel adeilad allanol eisoes nid yw'n arwain at golled yn y stoc tai parhaol. Mae'r uned wedi ei leoli mewn man gwledig ger tai unigol sydd wedi cael eu gwasgaru, ac yn ei sgil ddim yn peri niwed sylweddol i gymeriad preswyl ardal gan ei fod yn lleoliad tai preswyl gwasgaredig.

5.3 Nodir y dylai unrhyw gais i drosi adeilad presennol gynnwys arolwg strwythurol llawn gan berson cymwysedig sydd yn nodi bod yr adeilad yn strwythurol addas i gael ei drosi heb gynnal gwaith ailadeiladu, addasu ac estyniadau sylweddol. Nodir nid oes adroddiad strwythurol wedi ei gynnwys fel rhan o'r pecyn gwybodaeth ynghyd a'r cais gan fod yr eiddo wedi cael ei drosi yn barod felly nid oes gwerth i adroddiad strwythurol gan fod y newidiadau eisoes wedi eu cwblhau ar y safle. Nodir yma eto fod y bwriad yn gwneud defnydd o safle addas a ddatblygwyd o'r blaen, a bod sylwadau wedi eu derbyn yn tynnu sylw tuag at y gwahaniaeth rhwng yr adeilad gwreiddiol a'r strwythur presennol, a bod rhan o'r adeilad a'r to wedi ei dynnu i lawr. Mae'r gwahaniaeth yma yn lleiafrifol ac nid yw'n effeithio graddfa na maint yr adeilad o'i gymharu â'r un gwreiddiol, yn hytrach mae'n effeithio siâp y to fymryn, a nodir fod un talcen o'r adeilad yn wydr i gyd. I'r perwyl hyn, mae'r datblygiad yn dderbyniol ac yn cydymffurfio gydag egwyddorion meini prawf i-iv polisi TWR 2.

5.4 Noda baragraff 3.2.1 NCT 23: Datblygiad Economaidd, bod ailddefnyddio ac addasu adeiladau gwledig sy'n bodoli eisoes rôl bwysig i'w chwarae mewn diwallu anghenion ardaloedd gwledig ar gyfer datblygiadau masnachol a diwydiannol, twristiaeth, chwaraeon a hamdden. Pwysleisir ar yr angen i'r adeilad dan sylw fod yn addas ar gyfer y defnydd arfaethedig gyda pharagraff 3.2.1 yn nodi:

“Mae gan ailddefnyddio ac addasu adeiladau gwledig sy’n bodoli eisoes rôl bwysig i’w chwarae mewn diwallu anghenion ardaloedd gwledig ar gyfer datblygiadau masnachol a diwydiannol, a thwristiaeth, chwaraeon a hamdden. Wrth gydnabod hyn, mae disgwyl i awdurdodau cynllunio lleol fabwysiadu dull cadarnhaol o weithredu wrth drawsnewid adeiladau gwledig at ailddefnydd busnes, yn enwedig yr adeiladau hynny sydd wedi’u lleoli ar gampysau adeiladau fferm neu wrth eu hymyl ar y sail ganlynol:

• maent yn addas ar gyfer y defnydd penodol;

• nid yw’r trawsnewid yn arwain at wasgaru gweithgarwch ar raddfa sy’n amharu ar hyfywedd trefi a phentrefi;

• mae eu ffurf, eu maint a’u cynllun cyffredinol yn unol â’u hamgylchedd;

• mae gorfodi amodau ar ganiatâd cynllunio’n goresgyn unrhyw wrthwynebiad cynllunio, er enghraifft, ar sail amgylcheddol neu draffig, a allai fod yn fwy na’r fantais o ailddefnyddio fel arall;

• os yw’r adeiladau mewn cefn gwlad agored, mae modd eu trawsnewid heb waith ailadeiladu sylweddol neu lwyr;

• nid yw’r trawsnewid yn arwain at effeithiau annerbyniol ar strwythur, ffurf, cymeriad neu leoliad os yw’r adeilad o ddiddordeb hanesyddol a/neu bensaernïol.”

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

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

Gormodedd

5.7 Ar ôl sefydlu p’un ai yw egwyddor y bwriad yn dderbyniol o ran yr adeiladwaith dylid

fod yn ystyriol o gydymffurfiaeth y bwriad hefo faen prawf ‘v’ o Bolisi TWR 2 sydd yn

nodi fel a chanlyn:-

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

5.8 Wrth ystyried maen prawf v fe ddylid sicrhau fod yna Gynllun Busnes yn cael ei gyflwyno fel rhan o’r cais er mwyn cynnwys y wybodaeth angenrheidiol o ran y weledigaeth ar gyfer y bwriad ac er mwyn sicrhau fod yna farchnad ar gyfer y math hwn o ddefnydd (paragraff 6.3.67 o’r CDLl ar y Cyd). Dylid yn ogystal fod yn ystyriol o’r ddarpariaeth bresennol o lety gwyliau o fewn yr ardal leol. Nodir bod Cynllun Busnes wedi’i gyflwyno gyda’r cais cynllunio yn tanlinellu ei fwriad a sut mae’r datblygiad yn ychwanegu at economi lleol drwy dwristiaeth. I’r perwyl hyn felly ystyrir fod y Cynllun Busnes yn cwrdd gydag anghenion maen prawf ‘v’ polisi TWR2.

5.9 Ymhellach, mae'r Canllaw Cynllunio Atodol: Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid (Mawrth 2021) yn nodi bod nifer uchel o lety gwyliau neu grynodiad o lety gwyliau mewn ardal benodol yn gallu cael effaith andwyol ar wead cymdeithasol y cymunedau hynny. Mae rhan 4.6 o'r canllaw yn ceisio diffinio gormodedd gyda pharagraff 4.6.5 yn datgan:

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

- Oes yna wasgariad cyson o lety gwyliau ar draws ardal – Mae darpariaeth o lety gwyliau sydd wedi ei ddosbarthu'n gyson ar draws ardal yn fodd o sicrhau nad yw'n arwain at bocedi o eiddo gwag yn ystod y gaeaf ac yn sicrhau nad oes yna ormod o bwysau ar wasanaethau ac isadeiledd lleol yn ystod y tymor brig;

- Effaith cymdeithasol-diwylliannol – Gall treiddiad o lety gwyliau i ardal sydd yn draddodiadol yn ardal breswyl arwain at newid yn werthoedd ac ymddygiad pobl ac yn sgil hynny colli eu hunaniaeth ddiwylliannol.

- Effaith ar fwynderau trigolion lleol, e.e. cwynion yn ymwneud a sŵn, aflonyddwch, cynnydd mewn traffig ayyb.

- Diffyg cyfleusterau a gwasanaethau cymunedol – Busnesau lleol yn darparu ar gyfer anghenion ymwelwyr yn fwy nag anghenion y trigolion lleol ac yn agor yn dymhorol yn unig.

- Pwysau ar isadeiledd lleol – Gallu a capasiti yr isadeiledd lleol i ymdopi yn ystod y tymor brig.

- Nifer o lety gwyliau – Ni roddir ystyriaeth ffafriol i geisiadau ar gyfer llety gwyliau hunanwasanaeth pan fo cyfuniad o'r nifer presennol o lety gwyliau ac ail gartrefi o fewn ardal y Cyngor Cymuned/Tref/Dinas yn uwch na 15%. Dylid defnyddio gwybodaeth Treth Cyngor fel y ffynhonnell wybodaeth er mwyn canfod y wybodaeth yma. Gall eithriadau godi, ble ystyrir fod yna lefel uchel (mwy na 15%) o lety gwyliau mewn anheddle/ardal benodol o fewn ardal Cyngor Cymuned/Tref/Dinas. Efallai, mewn achosion o'r fath y bydd angen rhoi ystyriaeth i'r ddarpariaeth tu hwnt i lefel y Cyngor Cymuned/Tref/Dinas."

5.10 Yn unol â ffigyrau Treth Cyngor (Chwefror 2022) mae yna ffigwr cyfunol o ail-gartrefi a llety gwyliau ardal Cyngor Cymuned Llanddeiniolen yn **3.63%,** gan hynny ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda'r elfen yma o'r CCA perthnasol ac na fyddai caniatáu'r bwriad yma yn golygu gormodedd o un math o lety gwyliau yn yr ardal.

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

Mwynderau gweledol

5.12 Mae Polisi PCYFF3 yn datgan y caniateir cynigion, gan gynnwys newidiadau i adeiladau a strwythurau presennol os ydynt yn cydymffurfio a nifer o feini prawf sy'n cynnwys bod y cynnig yn ychwanegu neu yn gwella cymeriad y safle, yr adeilad neu'r ardal o ran y gosodiad, yr ymddangosiad, y raddfa, yr uchder, y mas a'r driniaeth i'r drychiadau; ei fod yn parchu 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.

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

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

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

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

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

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

Materion trafnidiaeth a mynediad

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

Materion bioamrywiaeth

5.18 Gofynnwyd yr Uned Bioamrywiaeth am adroddiad ecolegol ar gyfer y safle er mwyn lleddfu pryderon am faterion ecolegol ac i nodi mesurau lliniaru bioamrywiaeth. Mae'r Uned Bioamrywiaeth yn cytuno efo canlyniadau a gofynion yr adroddiad bywyd gwyllt a dderbyniwyd. Mae'r uned yn gofyn i'r datblygiad gael ei wneud yn unol ar adroddiad Etive Ecology Hydref 2023. Mae'r adroddiad ecolegol wedi cael ei gomisiynu ar gyfer dau gais ar yr un safle. Mae C23/0463 sef y cais cynllunio sydd ôl-weithredol sydd o flaen y pwyllgor ar gyfer addasu adeilad adfeiliedig adeilad allanol yn un uned breswyl a hefyd C23/0494 sydd yn ymwneud â chais cynllunio ar gyfer a newid defnydd i ganiatáu adeiladu tri chaban gwyliau ar ardal breswyl gardd gefn. Mae'r cais C23/0494 wedi cael ei wrthod ar lefel dirprwyedig. Oherwydd bod dau gais ynghlwm ar adroddiad ecolegol mae'n anodd deall pa elfennau sydd yn berthnasol i ba gais. Yn yr achos yma ac o dan yr amgylchiadau bydd angen gosod amod i gytuno gwelliannau bioamrywiaeth o fewn 1 mis i ddyddiad y caniatâd ac i'w weithredu yn unol ag amserlen a gytunwyd hefyd. Bydd hyn yn sicrhau bod gwelliannau bioamrywiaeth benodol yn cael ei wneud i'r datblygiad yma yn uniongyrchol.

5.19 Er bod sylwadau wedi cael ei wneud bod y datblygwr wedi torri coed a gwrychoedd ar y safle mae hyn yn cael ei adfer drwy ddilyn camau gwella bioamrywiaeth a mesurau lliniaru sydd yn cael eu cyflwyno yn yr adroddiad ecolegol. Yn ogystal â hyn derbyniwyd pryder llygredd yn sgil y twb poeth a thanc septig. Gan fod y system draenio dŵr aflan a'r tanc septig yn bodoli'n barod, a bod y bwriad eisoes wedi ei gwblhau byddai unrhyw broblem wedi ei amlygu'n barod. Mae unrhyw broblemau allai godi yn y dyfodol yn cael ei reoli gan Reolaeth Adeiladu, neu'n fater sifil. Oherwydd hyn nid oes angen i'r system gynllunio dyblygu ar ddeddfwriaeth eraill sydd yn ei le i warchod yr amgylchedd er hynny gellir gosod amod i gytuno ar fanylion unrhyw welliannau neu system newydd pe byddai angen ar hyn o bryd.

5.20 O ganlyniad i'r uchod, fe gredir bod y datblygiad yn cydymffurfio gyda Pholisïau PS19 ac AMG 5 y CDLl, ynghyd a Llythyr Y Gweinidog Newid Hinsawdd, Llywodraeth Cymru ddyddiedig 11 Hydref 2023 oedd yn cyhoeddi diweddariad i bennod 6 Polisi Cynllunio Cymru yn ymwneud a seilwaith gwyrdd a'r dull fesul cam.

Yr Iaith Gymraeg

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

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

5.22 Mae’r Canllaw Cynllunio Atodol (CCA) ‘Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy’ (mabwysiedig Gorffennaf 2019) yn rhoi arweiniad pellach ar sut y disgwylir i ystyriaethau i'r iaith Gymraeg fod yn cael eu hymgorffori ym mhob datblygiad perthnasol.

5.23 Nodir fod yna rhai mathau penodol o ddatblygiadau ble fydd gofyn i’r bwriad fod yn cyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg neu Adroddiad ar Asesiad Effaith Iaith Gymraeg. Mae’r trothwyon o ran pryd y disgwylir cyflwyno Datganiad/Adroddiad wedi ei hamlygu ym Mholisi PS1 o’r CDLl ar y Cyd ynghyd a Diagram 5 o’r CCA. Nid yw’r bwriad arfaethedig yn cyrraedd y trothwyon hyn.

5.24 Gofynnwyd am ddatganiad Iaith Gymraeg i’r ymgeisydd ar sawl tro ond ni dderbyniwyd unrhyw beth yn ei sgil. Mae’r arweiniad a gynhwysir o fewn Atodiad 5 yn nodi y dylai pob datblygiad manwerthu, masnachol neu ddiwydiannol ble nad oes angen cyflwyno Datganiad/Asesiad iaith Gymraeg ddangos sut fo ystyriaeth wedi ei roi i’r iaith. Yn yr achos yma mae polisïau'r cynllun yn cefnogi datblygiadau twristiaeth yn unol â meini prawf penodol sy'n ymwneud a gormodedd ac felly ystyrir yn yr achos yma a gan fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion y polisïau perthnasol ni fydd y bwriad yn debygol o gael effaith andwyol ar yr Iaith. Yn ogystal mae modd gosod amod i sicrhau fod arwyddion dwyieithog yn cael eu defnyddio ar y safle. Ystyrir felly fod y bwriad yn dderbyniol o ran polisi PS1 a’r CCA perthnasol.

Yr ymateb i’r ymgynghoriad cyhoeddus

5.25 Derbyniwyd nifer o sylwadau yn sgil yr ymgynghoriad cyhoeddus. Dyma’r prif bwyntiau a phryderon sydd wedi cael eu codi:

-effeithio ar ardal breswyl yn negyddol

-newidiadau i’r uned ddim yn gweddu gyda’r ardal

-mynediad cul a bydd yr uned yn cynyddu nifer traffig ar ffordd gul

-effaith ymwthiol ar gymdogion

-pryderon ynglŷn â Bioamrywiaeth, yn enwedig effaith ar ystlumod a thorri coed a gwrychoedd heb ganiatâd

-ddim yn gweddu gyda’r dirwedd

-yr eiddo tu allan i'r clwstwr

-deunyddiau newydd nid y gwreiddiol

-aflonyddwch sŵn yn deillio or uned

-llygredd o ddŵr yr twb poeth

- effaith weledol negyddol

- yn dinistrio cymeriad

- Gorddefnydd o leoliad

- wedi colli llawer o heddwch a phreifatrwydd

-datblygiad mewn cefnwlad a dim mynediad at drafnidiaeth gyhoeddus agos

-pryderon ynglŷn â'r tanc septig

- golau cryf tu allan yr eiddo

- absenoldeb adroddiad strwythurol ac ansawdd yr adeiladu

5.26 Mae’r materion yma wedi cael eu trafod yn gorff yr adroddiad. Roedd rhai pryderon wedi codi gan unigolion a oedd tu hwnt i faterion cynllunio. Nid oes gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol reolaeth ynglŷn â bod yr eiddo gwreiddiol ar y safle hefyd yn llety gwyliau oherwydd bod hawl ar hyn o bryd i newid defnydd o eiddo preswyl i lety gwyliau heb ganiatâd cynllunio. Mae angen pwysleisio yn yr achos yma mai'r cynlluniau sy'n destun y cais fydd yn cael eu cymeradwyo ac mai cyfrifoldeb yr ymgeisydd ydi hi i sicrhau fod y datblygiad yn unol gyda'r hyn fydd wedi ei ganiatáu.

5.27 Yn ogystal â hyn roedd pryderon ynglŷn â chyflenwad dwr yr ardal ond nid yw Dwr Cymru wedi codi pryder ynglŷn â hyn. Yn olaf, roedd rhai sylwadau am sbwriel yr eiddo, a byddai hyn yn cael ei ddelio gydag yn yr un modd a thŷ preswyl gan eu bod eu dwysedd yn debyg ac felly nid oes angen gwybodaeth bellach ynglŷn ag rheolaeth sbwriel a biniau.

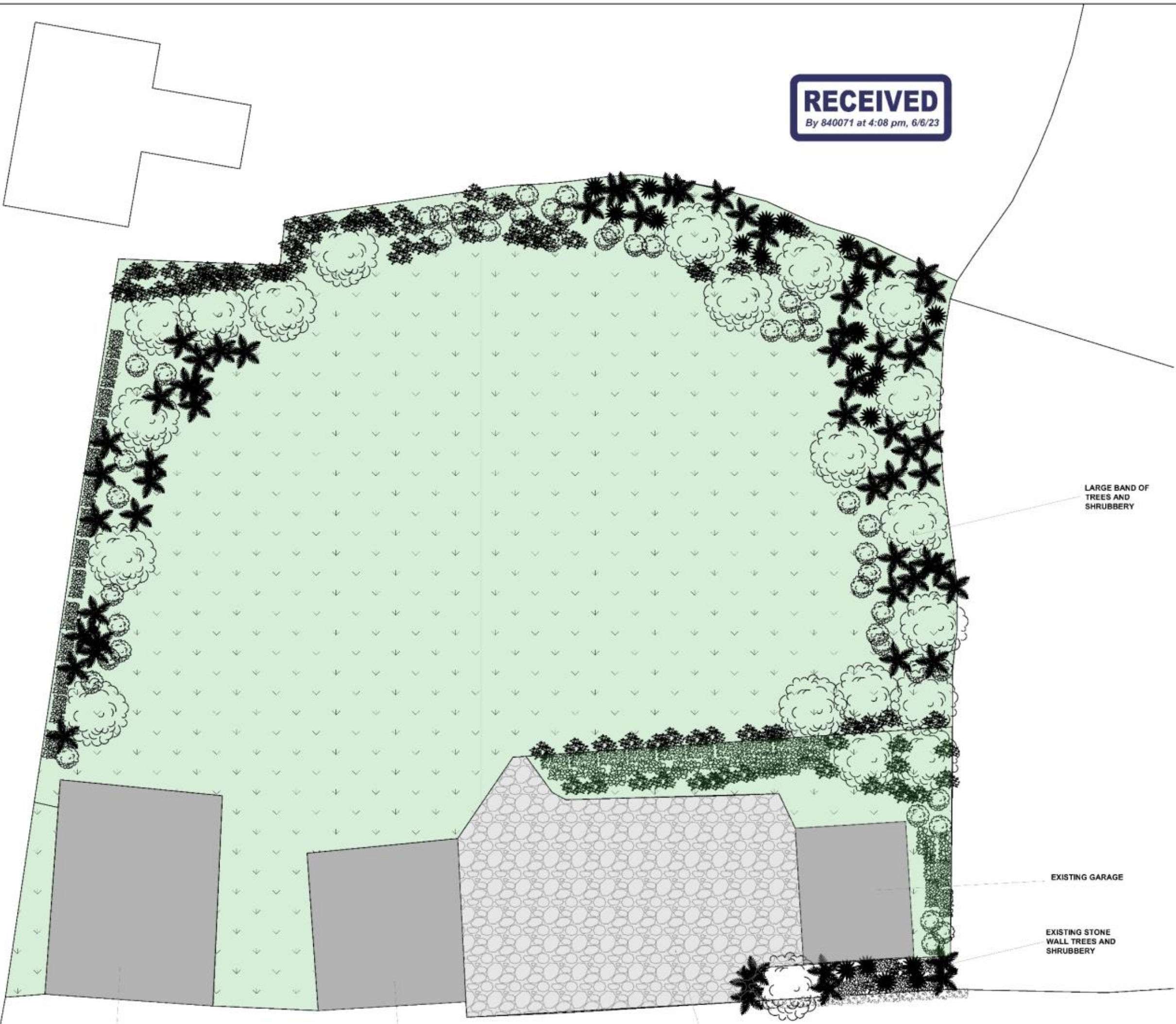
6. Casgliadau:

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

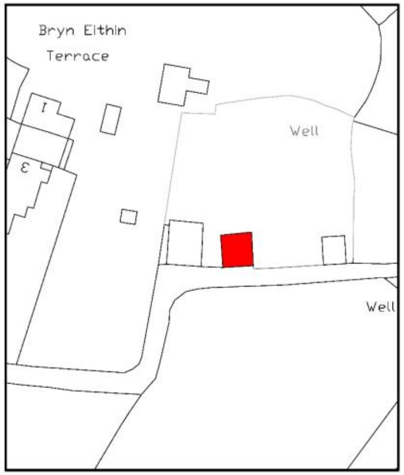
7. Argymhelliad:

7.1 Caniatáu – amodau

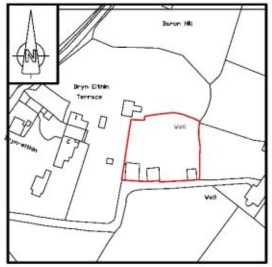
1. Unol a'r cynlluniau
2. Defnydd fel llety gwyliau yn unig
3. Cytuno unrhyw newidiadau neu gwaith uwchraddio i’r system draenio dwr aflan o fewn cyfnod penodol i’r caniatâd.
4. Cytuno gwelliannau bioamrywiaeth
5. Arwyddion dwyieithog.



EXISTING SITE PLAN 1 : 100



BLOCK PLAN 1 : 500



SITE LOCATION PLAN 1 : 1250

R+R DESIGN

- STRUCTURAL ENGINEERS
- SURVEYORS
- PROJECT MANAGERS
- ARCHITECTURAL DESIGNERS

CHURCH LODGE, WINDY ARBOR RD, MERSEYSIDE, L35 3SE
TEL : 0151 493 2729 EMAIL : info@randrdesign.co.uk

Title
PLAS COCH
PENISARWAUN
CAERNARFON
GWYNEDD
LL55 3PW

Title
EXISTING SITE PLAN

Scale AS SHOWN A1 SHEET

Drawing No. E2593/101

PROPOSED SITE PLAN 1 : 100

RECEIVED
By 840071 at 4:08 pm, 6/6/23

R+R DESIGN
- STRUCTURAL ENGINEERS
- SURVEYORS
- PROJECT MANAGERS
- ARCHITECTURAL DESIGNERS

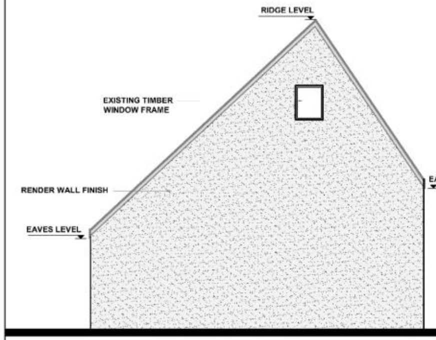
CHURCH LODGE, WINDY ARBOR RD, MERSEYSIDE, L35 3SE
TEL : 0151 493 2729 EMAIL : info@randrdesign.co.uk

Title
PLAS COCH
PENISARWAUN
CAERNARFON
GWYNEDD
LL55 3PW

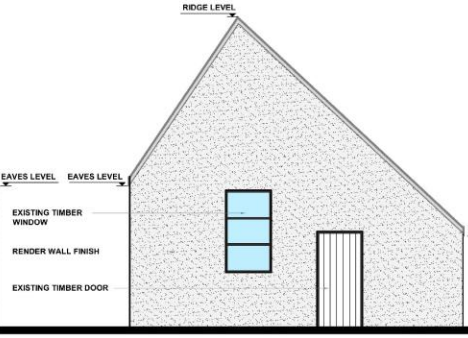
Title
PROPOSED SITE PLAN

Scale AS SHOWN A1 SHEET

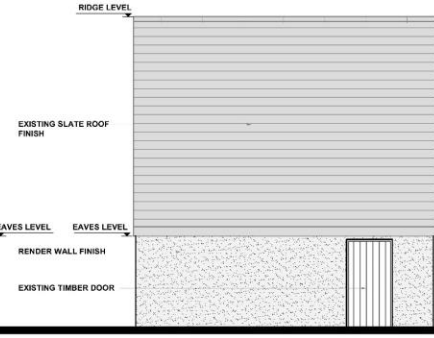
Drawing No.
E2593/102



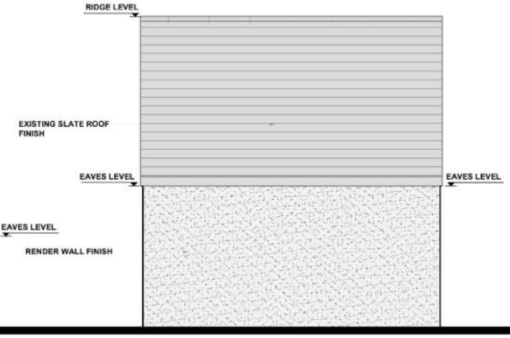
EXISTING FRONT ELEVATION 1 : 50



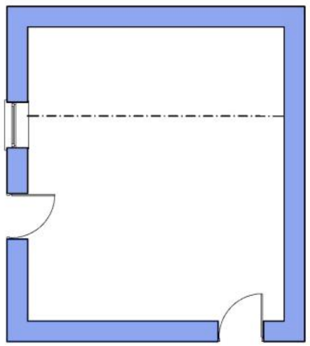
EXISTING REAR ELEVATION 1 : 50



EXISTING SIDE ELEVATION 1 : 50



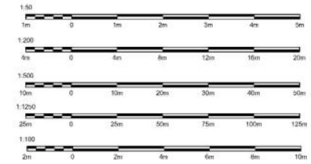
EXISTING SIDE ELEVATION 1 : 50



EXISTING PLAN 1 : 50

DDIM I RADDFA / NOT TO SCALE

RECEIVED
By 840071 at 4:08 pm, 6/6/23



R+R DESIGN
- STRUCTURAL ENGINEERS
- SURVEYORS
- PROJECT MANAGERS
- ARCHITECTURAL DESIGNERS

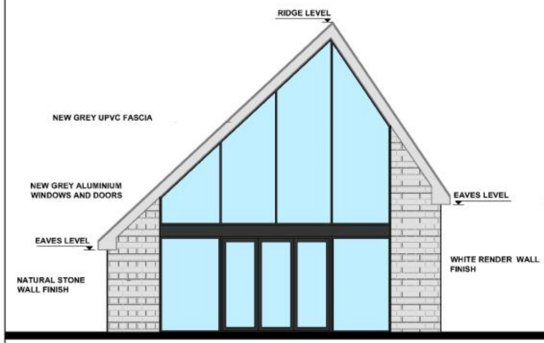
CHURCH LODGE, WINDY ARBOR RD, MERSEYSIDE, L35 3SE
TEL : 0151 493 2720 EMAIL : info@randrdesign.co.uk

Title
PLAS COCH
PENISARWAUN
CAERNARFON
GWYNEDD
LL55 3PW

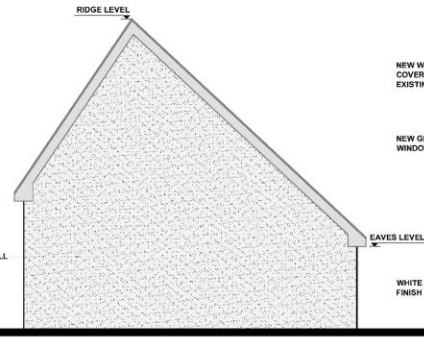
Title
EXISTING PLANS AND ELEVATIONS

Scale AS SHOWN A1 SHEET

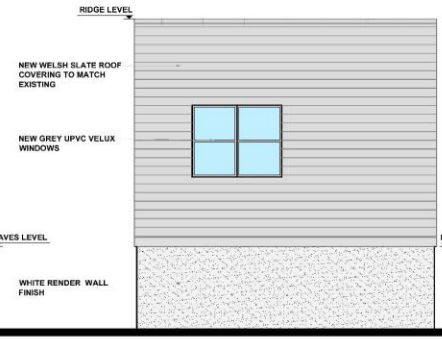
Drawing No.
E2593/103



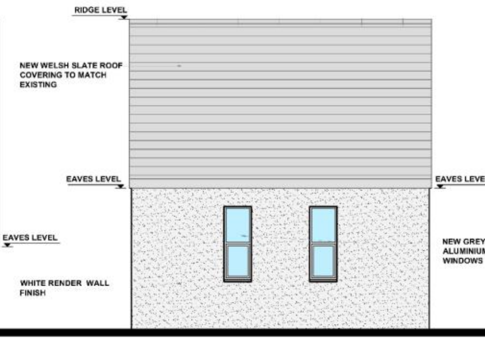
PROPOSDED FRONT ELEVATION 1 : 50



PROPOSED REAR ELEVATION 1 : 50

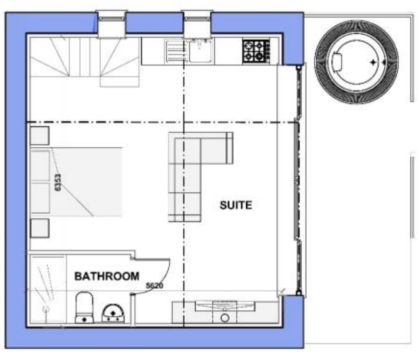


PROPOSED SIDE ELEVATION 1 : 50

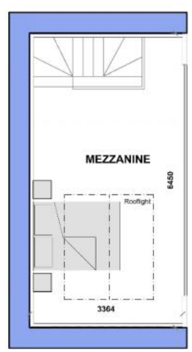


PROPOSED SIDE ELEVATION 1 : 50

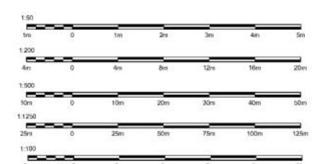
RECEIVED
By 840071 at 4:08 pm, 6/6/23



PROPOSED PLAN 1 : 50



MEZZANINE PLAN 1 : 50



R+R DESIGN

- STRUCTURAL ENGINEERS
- SURVEYORS
- PROJECT MANAGERS
- ARCHITECTURAL DESIGNERS

CHURCH LODGE, WINDY ARBOR RD, MERSEYSIDE, L35 3SE
TEL : 0151 493 2729 EMAIL : info@randrdesign.co.uk

Title
PLAS COCH
PENISARWAUN
CAERNARFON
GWYNEDD
LL55 3PW

Title
PROPOSED PLANS AND ELEVATIONS

Scale AS SHOWN A1 SHEET

Drawing No.
E2593/104

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/01/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Rhif: 2

Cais Rhif:	**C23/0864/04/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**29/10/2023**
Math y Cais:	**Llawn**
Cymuned:	**Llandderfel**
Ward:	**Llandderfel**
Bwriad:	**Adeiladu annedd amaethyddol newydd (Ail-gyflwyniad).**
Lleoliad:	**Parc Y Derw Goed, Llandderfel, Gwynedd, LL23 7HG**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**GWRTHOD**

1. Disgrifiad:

1.1 Mae’r cais hwn ar gyfer codi tŷ amaethyddol newydd a modurdy ar wahân ar lecyn o dir ym Mharc y Derw Goed, Llandderfel. Tŷ unllawr to brig fyddai o orffeniad paneli rhychiog du gyda modurdy dwbl o’r un gorffeniad. Byddai’r tŷ yn cynnwys cegin/ystafell fyw agored, 3 ystafell wely, ystafell ymolchi, ystafell aml bwrpas a swyddfa ac yn mesur yn fras oddeutu 97m² yn fewnol gyda modurdy oddeutu 37m² yn fewnol. Byddai’r gwaith yn golygu creu adwy i’r llain a gosod system drin carthion preifat.

1.2 Gorwedd y safle mewn lleoliad uchel ymhell tu allan i unrhyw ffin datblygu gydnabyddedig felly yn safle cefn gwlad agored, ger Llyn Maes y Clawdd. Fe wasanaethir y safle gan drac cilffordd ‘byway’ a rhed llwybr cyhoeddus rhif 42 Llandderfel i’r gogledd o’r safle. Ceir un tŷ arall yng nghyffiniau safle’r cais sef Tyn y Bwlch. Mae’r safle o fewn dynodiad Ardal Tirwedd Arbennig ac wedi ei adnabod fel Ardal Cadwraeth Arbennig (SAC) Ffosffad. Mae’r caeau i’r de o’r safle wedi eu hadnabod fel Safleoedd Bywyd Gwyllt Lleol.

1.3 Mae’r cais yn ail gyflwyniad o gais C23/0409/04/LL am union yr un bwriad. Fe wrthodwyd y cais ar yr 17 Gorffennaf 2023 am nad oedd yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi eu hargyhoeddi fod y bwriad yn cwrdd ag anghenion lleoli annedd amaethyddol oherwydd ei bellter o’r fferm.

1.4 Cyflwynwyd Datganiad Dylunio a Mynediad, llythyrau o gefnogaeth gan NFU Cymru a Chyngor Amaeth Gwas ynghyd â Chynllun Busnes gan Gyswllt Ffermio (cyfrinachol) fel rhan o’r cais.

1.5 Cyflwynir y cais i Bwyllgor Cynllunio ar gais yr Aelod Lleol.

2. Polisïau 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: Yr Iaith Gymraeg a’r diwylliant Cymreig

PS 2: Isadeiledd a chyfraniad gan ddatblygwyr

TRA 2: Safonau parcio

TRA 4: Rheoli Ardrawiad Cludiant

PS 5: Datblygu Cynaliadwy

PS 6: Lliniaru effeithiau newid hinsawdd ac addasu iddynt

PCYFF 1: Ffiniau Datblygu

PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu

PCYFF 3: Dylunio a siapio lle

PCYFF 4: Dylunio a thirweddu

PCYFF 6: Cadwraeth Dŵr

PS 16: Darpariaeth tai

PS 17: Strategaeth aneddleoedd

PS 19: Gwarchod a ble'n briodol gwella'r amgylchedd naturiol

AMG 2: Ardaloedd o Dirwedd Arbennig

AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

AMG 6: Gwarchod safleoedd o Arwyddocâd Rhanbarthol neu leol

Canllaw Cynllunio Atodol – Tai Fforddiadwy (Ebrill 2019)

Canllaw Cynllunio Atodol – Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy (Gorffennaf 2019)

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 11, (2021)

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Nodyn Cyngor Technegol (NCT)(TAN) 6: Cynllunio ar gyfer cymunedau gwledig cynaliadwy

Nodyn Cyngor Technegol (NCT)(TAN) 12: Dylunio

Nodyn Cyngor Technegol (NCT)(TAN) 18: Trafnidiaeth

Nodyn Cyngor Technegol (NCT)(TAN) 20: Cynllunio a'r Gymraeg

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

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

C23/0409/04/LL Adeiladu annedd amaethyddol newydd: Gwrthod 17 Gorffennaf 2023

Y23/0057 Ymholiad cyn cais am godi tŷ amaethyddol. Yr ymgeisydd i weld yn bodloni'r gofynion ond datgan pryder am leoliad yr uned i ffwrdd o'r fferm bresennol.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Trafodwyd y cais yn ein cyfarfod yn ddiweddar a chafwyd cefnogaeth unfrydol iddo. Teimlwyd ei bod hi'n bwysig i sicrhau fod cyfleoedd i deuluoedd lleol barhau yn ein cymunedau gwledig

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

Uned Bioamrywiaeth: <u>Adroddiad Ecolegol</u>

Nid yw'r ymgeisydd wedi darparu Adroddiad Ecolegol. Or lluniau a'r delweddau o'r awyr, mae'n ymddangos bod y safle yn laswelltir wedi'i wella gan amaeth, felly mae'n bosib na fydd angen cael adroddiad ecolegol.

<u>Y Safle a Chynefinoedd</u>

- Wal gerrig sych gyda bryoffytau a chen
- Coeden aeddfed o fewn 10 metr
- 1.4km o ACA Afon Dyfrdwy
- Safle Bywyd Gwyllt 80 metr i'r de: Ty'n y Bwlch 1323, mae hwn yn gynefin tir corsiog, mawnog.

<u>Effeithiau Ecolegol</u>

Mae'r cynlluniau arfaethedig yn dangos y bydd y rhan fwyaf o'r wal gerrig sych yn cael ei chadw, heblaw am dynnu rhan ohoni i greu mynedfa.

Er nad yw ôl troed y datblygiad o fewn cynefin corsiog y Safle Bywyd Gwyllt, mae'n sensitif i faetholion a llygredd.

Mae Afon Dyfrdwy yn sensitif i faetholion a llygredd, yn enwedig ffosffad.

<u>Safle Bywyd Gwyllt</u>

Y Safle Bywyd Gwyllt i'r de o'r tŷ arfaethedig a'r tanc septig. Mewn e-bost (27 Gorffennaf 2023) at bensaer/asiant cynllunio yr ymgeisydd, rwy'n argymell y dylid plannu gwrych rhwng ffos gerrig y tanc septig a'r Safle Bywyd Gwyllt i leihau'r maetholion, llygredd ac yn arbennig ffosffad sy'n mynd i mewn i'r Safle Bywyd Gwyllt a'r

	llednant sy'n llifo i Afon Dyfrdwy. Gwella Bioamrywiaeth Dan ran 6 o Ddeddf yr Amgylchedd (2016) mae gan bob corff cyhoeddus fel Cyngor Gwynedd ddyletswydd i gynnal a gwella bioamrywiaeth yn ogystal â sicrhau gwytnwch yr ecosystem. Rwy'n argymell bod yr ymgeisydd yn darparu nodweddion gwella bioamrywiaeth fel rhan o'r cynllun datblygu, megis gwrych cynhenid o amgylch y safle, a bocsys ystlumod ac adar ar yr adeiladau. ACA Afon Dyfrdwy a'r Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd Dan y Rheoliadau Gwarchod Cynefinoedd a Rhywogaethau 2017 (fel y'u diwygiwyd), Cyngor Gwynedd yw'r awdurdod cymwys a chyn iddo benderfynu ar geisiadau cynllunio, mae'n rhaid iddo ystyried yr effeithiau sylweddol tebygol y gallai datblygiad eu cael ar Ardal Cadwraeth Arbennig. Mae'r cynnig datblygu hwn 1.4km o Afon Dyfrdwy (fel yr hed y frân), ac mae llednant (sy'n llifo i Afon Dyfrdwy) o fewn 170 metr i'r datblygiad. Pe bai gwrych yn cael ei blannu byddai hyn yn sicrhau bod llai o siawns o lygredd yn llifo i'r ACA. Gofynion • Cynllun diwygiedig yn dangos plannu gwrych. • Rheolaeth o'r Safle Bywyd Gwyllt.
Uned Hawliau Tramwy:	Mae hawl tramwy cyhoeddus Llandderfel (rb) Rhif 41 (Cilffordd Gyfyngedig) yn croesi ar flaen y safle'r datblygiad, rhaid sicrhau fod yr hawl tramwy hwn yn ddirwystr ac ar gael i ddefnyddwyr ystod ac yn dilyn cwblhad y datblygiad hwn.
Uned Dwr ac Amgylchedd YGC:	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 dŵr wyneb wedi eu darparu 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

	cenedlaethol. Argymhellir ymgynghoriad cynnar gyda'r CCS. https://www.gwynedd.llyw.cymru/cy/Trigolion/Cynllunio-a-rheolaeth-adeiladu/Cynllunio/System-Draenio-Cynaliadwy.aspx
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Mae gennym bryderon ynghylch y cais fel y'i cyflwynwyd oherwydd bod gwybodaeth annigonol wedi'i ddarparu i gefnogi'r cynnig. Er mwyn goresgyn y pryderon hyn, dylech ofyn am ragor o wybodaeth gan yr ymgeisydd ynghylch safleoedd gwarchodedig. Os na ddarperir yr wybodaeth hon, byddem yn gwrthwynebu'r cais cynllunio hwn. Mae manylion pellach ar gael isod. Safleoedd Gwarchodedig Nodwn fod safle ymgeisio yn nalgylch Ardal Cadwraeth Arbennig (ACA) Afon Dyfrdwy a Llyn Tegid. Fel y gwyddoch, ar 21 Ionawr 2021, cyhoeddom becyn tystiolaeth yn amlinellu lefelau ffosfforws ar gyfer pob ACA afonol ar draws Wales. Yn unol â'n Cyngor Cynllunio (Awst 2023), o dan y Rheoliadau Cynefinoedd, rhaid i Awdurdodau Cynllunio ystyried effaith ffosfforws datblygiadau arfaethedig ar ansawdd dŵr o fewn dalgylchoedd afonydd ACA. Felly, rydym yn eich cynghori i ystyried a fyddai'r cynigion, fel y'u cyflwynwyd, yn cynyddu faint o ddraeniad aflan sy'n cael eu rhyddhau o'r safle yn nhermau cynllunio. Nodwn o'r wybodaeth a gyflwynwyd y bydd tanc septig newydd yn cael ei osod i ddarparu draeniad aflan ar gyfer y datblygiad ac felly mae ganddo'r potensial i gynyddu faint o ffosfforws sy'n cael ei ryddhau o'r safle. Felly, rydym yn eich cyfeirio at ein Cyngor Cynllunio ac yn eich cynghori i ofyn am ragor o wybodaeth gan yr ymgeisydd. Rydym yn eich cynghori i ofyn am ragor o wybodaeth fel y nodwyd yn yr adran o'r enw 'Beth mae hyn yn ei olygu i gynigion datblygu sy'n cynnwys systemau trin carthion preifat' o'r cyngor hwnnw. Cyn belled â bod y cyngor hwn yn cael ei ddilyn ac y gallwch ddod i'r casgliad nad yw'r datblygiad yn debygol o gael effaith sylweddol ar y ACA, ni fyddai gennym wrthwynebiad i'r cynnig. Fodd bynnag, os ydych yn dod i'r casgliad bod y datblygiad arfaethedig yn debygol o gael effaith sylweddol ar y ACA, ymgynghorwch â ni ar eich Asesiad Priodol o dan Reoliad 63 o Reoliadau Gwarchod Cynefinoedd a Rhywogaethau 2017 (fel y'u diwygiwyd). **Rhywogaethau a Warchodir** Nodwn nid oes gwybodaeth am rywogaethau a warchodir yn y cais, ac felly rydym yn cymryd bod eich Awdurdod wedi sgrinio'r cais ac wedi barnu nid oes tebygolrwydd rhesymol bod rhywogaethau a warchodir yn bresennol ar y safle.

Dŵr Cymru: Cyfeiriwn at eich ymgynghoriad cynllunio ynghylch y safle uchod, ac fe allwn ddarparu'r sylwadau a ganlyn mewn perthynas â'r datblygiad arfaethedig.

CARTHFFOSIAETH Gan fod yr ymgeisydd yn bwriadu defnyddio system drin breifat, byddem yn cynghori y dylai gysylltu â Chyfoeth Naturiol Cymru oherwydd efallai y bydd ganddynt fewnbwn o ran rheoli'r dull hwn o gael gwared ar garthffosiaeth. Fodd bynnag, pe byddai amgylchiadau'n newid a bod cysylltu â'r system gyhoeddus/gwaith trin carthffosiaeth gyhoeddus yn cael ei ffafrio, byddai'n rhaid ail-ymgynghori â ni ynghylch y cais hwn.

Mae ein hymateb yn seiliedig ar y wybodaeth a ddarparwyd gan eich cais. Gofynnwn yn garedig, pe bai'r bwriad yn newid yn ystod proses y cais, i chi ail-ymgynghori gyda ni a chadwn yr hawl i gyflwyno sylwadau o'r newydd. Os oes gennych unrhyw ymholiadau, cysylltwch â'r is-lofnodedig ar 0800 917 2652 neu dros e-bost ar developer.services@dwrcymru.com

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd y trigolion cyfagos. Mae’r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben a derbyniwyd un llythyr o gefnogaeth ar y cais gan y cymdogion agosaf:

- Angen cefnogi ffermwyr ifanc gael tai, yn alwedigaeth bwysig sy’n helpu’r economi leol
- Lleoliad y safle o fewn cyrraedd i’r fferm

5. Asesiad o’r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

5.1 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 (NCT6): Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy – Gorffennaf 2010 a baratowyd gan Lywodraeth Cynulliad Cymru.

5.2 Nodir ym mharagraff 4.3.1 o NCT6 mai un o’r ychydig sefyllfaoedd ble 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 NCT6 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 yng nghefn gwlad agored drwy gyfeirio at dystiolaeth ategol gadarn.

5.3 Cyflwynwyd Cynllun Busnes fel rhan o'r cais sydd wedi ei baratoi gan Farming Connect sy'n cadarnhau fod yr ymgeisydd yn ffermio mewn partneriaeth gyda'i dad ers 2012. Mae'r Cynllun Busnes yn rhoi cefndir o'r fenter ynghyd â manylion am faint y daliad, niferoedd stoc, gofynion llafur a manylion ariannol am hyfywdra'r fenter. Byddai hwn felly yn ail annedd ar fferm sefydledig, gyda'r ymgeisydd yn rhedeg y fferm gyda'i dad.

5.4 Fe nodir yn para 4.4 NTC 6 na ddylid caniatáu anheddau parhaol newydd i gefnogi mentrau gwledig sefydledig oni bai fod y pwyntiau canlynol wedi eu diwallu, sef:

a) *bod angen swyddogaethol presennol clir wedi'i sefydlu; (Gweler paragraff 4.8.1).*
b) *bod yr angen yn ymwneud â gweithiwr llawn amser, nid â gofyniad rhan-amser; (Gweler paragraff 4.7.1) (Gweler paragraffau 4.5.1 - 4.5.3 am eithriadau i'r polisi).*
c) *bod y fenter dan sylw wedi'i sefydlu ers o leiaf tair blynedd, wedi gwneud elw yn ystod un ohonynt o leiaf, a bod y fenter a'r busnes sydd â'r angen am y swydd yn ariannol gadarn ar hyn o bryd a bod yna ragolwg clir y byddant yn parhau felly; (Gweler paragraffau 4.10.1 - 4.10.3).*
d) *na ellir diwallu'r angen swyddogaethol gan annedd arall na thrwy drosi adeilad addas sydd eisoes ar y daliad tir lle mae'r fenter, neu unrhyw lety arall sydd eisoes yn bodoli yn yr ardal leol sy'n addas ac ar gael i'w feddiannu gan y gweithiwr dan sylw; (Gweler paragraffau 4.11.1 - 4.11.2), a*
e) *bod gofynion cynllunio arferol eraill, er enghraifft, lleoliad a mynediad, wedi'u bodloni. (Gweler paragraffau 4.12.1 - 4.12.2).*

5.5 Ymddengys o'r wybodaeth a gyflwynwyd fod yr ymgeisydd yn cyfarfod â gofynion profion a), b) a c) a nodir uchod. Fe nodir hefyd nad oes adeiladau traddodiadol addas a ellir eu haddasu i dŷ ar y daliad i gyfarfod prawf d).

5.6 Yn nhermau cyfarfod gofynion prawf e) rhaid cwestiynu'r dewis o leoliad ar gyfer y tŷ amaethyddol arfaethedig. Cynghorwyd yr ymgeisydd mewn cyngor cyn cais cynllunio iddynt ystyried safleoedd eraill i leoli'r tŷ fyddai'n agosach i adeiladau'r fferm. Serch hynny, cyflwynwyd cais Cynllunio C23/0409/04/LL yn ddiweddarach ar gyfer tŷ amaethyddol ar yr union safle, ac fe'i gwrthodwyd oherwydd ei bellter o'r fferm a'i ddiffyg cysylltiad ffisegol i weithgareddau'r fferm. Mae'r cais gerbron yn ail gyflwyniad o'r union yr un bwriad, gydag ychydig mwy o wybodaeth.

5.7 Cynhwyswyd eglurhad yn y Datganiad Dylunio a Mynediad gyda'r cais hwn, eu rhesymeg dros ddewis y safle, gan nodi saith safle arall a ddiystyrwyd am amrywiol resymau, megis tiroedd serth, diffyg mynediad hwylus, safle rhy agos i bwll slyri, tiroedd gwlyb ger afon fechan, caeau gwair a phori sy'n angenrheidiol i gynhyrchu silwair, safleoedd gwyntog a safleoedd gweladwy yn y tirlun. Dadleuir na fyddai'r un o'r saith opsiwn yn galluogi'r ymgeiswyr i warchod a chadw llygaid ar eu stoc yng nghaeau Llyn Maes y Clawdd. Datganir bod angen lleoli'r tŷ arfaethedig ar y safle dan sylw i warchod a monitro stoc yn y caeau ger y llyn ac i oruchwylio gan fod troseddau o gŵn yn ymosod ar stoc wedi eu profi yn ddiweddar a phobl yn gyrru dros y caeau a chreu llanast. Fe nodir bod y safle dan sylw yn dir amaethyddol o ansawdd gwael, ble ceir trac presennol a chyflenwad dŵr a thrydan agos. Fe ddadleuir ei fod yn safle sy'n swatio naturiol tu ôl i fryncyn, wedi ei sgrinio'n dda a ble gellir gwella bioamrywiaeth. Maent eisiau osgoi lleoli'r tŷ mewn safle amlwg yn y dirwedd, gan ystyried hwn yn le cysgodol wedi ei sgrinio'n dda. Mae'r safle oddeutu 650 medr fel hed y fran i ffwrdd o dŷ fferm Derw Goed a'r adeiladau fferm gysylltiedig. Datgan paragraff 4.12 y NCT" *Dylai annedd arfaethedig fod wedi ei leoli'n agos at y gweithgareddau y mae galw amdanynt. Yn y rhan fwyaf o achosion bydd hyn yn golygu y bydd yr annedd newydd wedi ei leoli'n agos at adeiladau sy'n bodoli eisoes ac yn achos anheddau ar*

gyfer mentrau amaethyddol, ni ddylai fod ar wahân i'r fferm neu mewn lleoliadau allai annog darnio'r fferm."

5.8 Tra gwerthfawrogir eu heglurhad, nid yw'r Awdurdod Cynllunio wedi eu llwyr argyhoeddi na fyddai posib datblygu ar rai o'r lleoliadau a ddiystyriwyd, megis ar dir ger y tŷ fferm neu ar leoliadau eraill na ddangoswyd yn y dyffryn yn agosach i'r fferm. Ystyrir bod opsiynau eraill ar gael i fonitro tir, megis camerâu cylch cyfyng. Credir mai dymuniad yr ymgeiswyr yw lleoli'r tŷ yn y lleoliad arfaethedig, gan ei fod yn lleoliad dymunol yn y dirwedd. Credir bod lleoliad y tŷ arfaethedig yn llechfeddiannu yn afresymol i gefn gwlad ac yn ormodol ar wahân o'r daliad fferm ble y byddai'n annog darnio'r fferm, ac felly yn groes i ofynion rhannau 4.7.1 a 4.12 o NCT 6.

5.9 Dylai unrhyw dŷ newydd adlewyrchu angen y gweithiwr hanfodol, felly dylid ystyried ei faint, ei ddyluniad a'i fforddiadwyedd i'r dyfodol. Dylai maint yr annedd arfaethedig adlewyrchu anghenion y fenter, yn hytrach na dyheadau'r unigolyn dan sylw. Yn nhermau maint, mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol o'r farn y dylid cadw ail annedd ar fferm sefydledig, yn agos i'r hyn a ddisgwylir i fod yn annedd fforddiadwy, gyda rhywfaint o hyblygrwydd o ran gallu darparu ardal aml bwrpas i'r ffermwr a chyfleusterau swyddfa a fyddai'n angenrheidiol i weithiwr fferm. Mae'r angen i fod yn debyg i faint tŷ fforddiadwy hefyd yn ymwneud a gofyniad yr amod mentrau gwledig safonol a osodir ar dai amaethyddol bellach, ble mae'r ail gymal yn gofyn eu bod yn gymwys yw ystyried ar gyfer tai fforddiadwy os yw'r angen amaethyddol yn darfod.

5.10 Mae'r cynlluniau arfaethedig yn dangos tŷ o ddyluniad unllawr gyda thair ystafell wely a modurdy dwbl ar wahân. Fe nodir o'r wybodaeth gyda'r cais fod gan yr ymgeisydd bartner a'u bod yn dymuno cyd fyw, ond nid yw'n ymddangos eu bod ganddynt deulu ar hyn o bryd. Mae Canllaw Cynllunio Atodol, Tai Fforddiadwy yn rhoddi arweiniad am faint tybiedig tai fforddiadwy yn Atodiad 5. Fe awgrymir arwynebedd llawr o 58m² i fyngalo 2 ystafell wely a 88m² i dŷ 3 ystafell wely gyda modurdai oddeutu 20m².

5.11 Fe nodir fod y tŷ unllawr arfaethedig yn mesur yn fewnol (yn fras) oddeutu 97.9m² gyda modurdy dwbl oddeutu 37.44m² (mewnol) sydd yn uwch na'r maint mewnol a awgrymir i dai fforddiadwy. Yn yr achos hwn, credir fod modd derbyn tŷ o faint tair llofft i gwpl ifanc, gydag ychydig o hyblygrwydd yn y maint er mwyn darparu ystafell aml bwrpas i'r ffermwr newid o'i ddillad gwaith a swyddfa i ymgymryd â gwaith gweinyddol y fferm. Mae'r modurdy yn fwy ond ymddengys fod hwn yn rhannol ar gyfer darparu gofod i ddarparu system wresogi gynaliadwy, sydd yn cael ei annog ym mholisi PS 5 y CDLl.

5.12 Oherwydd pellter y safle a'i ddiffyg cysylltiad ffisegol i'r fferm a'r gweithgareddau presennol, ynghyd â'r ffaith y byddai'r tŷ yn sefyll mewn lleoliad dymunol gyda golygfeydd braf dros fryniau a dyffryn Llandderfel, cwestiynir os byddai'r lleoliad dan sylw yn gallu sicrhau fod yr eiddo yn fforddiadwy i'r dyfodol. Yn sicr, byddai modd ei wahanu a'i ddarnio o'r fferm heb unrhyw drafferth. Ni dderbyniwyd unrhyw brisiad marchnad agored (llyfr coch) fel rhan o'r cais. Mae polisi NCT 6 yn datgan dim ond mewn amgylchiadau arbennig y caniateir tai newydd yng nghefn gwlad. Nid yw'r Awdurdod Cynllunio wedi ein gwir argyhoeddi mai hwn yw'r lleoliad mwyaf addas i dŷ amaethyddol heb sicrwydd fod yr eiddo yn mynd i fod yn fforddiadwy i'r hir dymor. Mae'r bwriad felly yn groes i bolisïau PCYFF 1 a PS17 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn a rhannau 4.7.1 , 4.12 a 4.13 o Nodyn Cyngor Technegol 6 Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy (2010) sy'n sicrhau mai dim ond mewn amgylchiadau penodol ac eithriadol y gellir caniatáu tai newydd yng nghefn gwlad agored.

Dyluniad a mwynderau gweledol

5.13 Polisïau PCYFF 3 Dylunio a Siapio Lle a PCYFF 4 Dylunio a Thirlunio sy'n ymwneud â dyluniad adeiladau a thirlunio, sydd ymysg prif ystyriaethau'r cais. Mae polisi PCYFF 3 yn gofyn bod cynigion yn arddangos dyluniad o ansawdd uchel sy'n rhoi ystyriaeth i'w gyd-destun yn yr amgylchedd naturiol, hanesyddol ac adeiledig. Mae'n dŷ syml o ran dyluniad ac o orffeniad dur rhychiog lliw du, sy'n gyfoes ei wedd. Yn yr achos yma, credir y gallai'r dyluniad arfaethedig fod yn dderbyniol, gan iddo ymdebygu nodweddion a ffurf adeilad amaethyddol. Yn ddelfrydol, byddwn wedi dymuno gweld to llechi ar yr eiddo ond credir y gellir derbyn to rhychiog i gyd fynd a'r gweddill y muriau mewn lleoliad cefn gwlad o'r fath, fyddai'n debygol o ymdoddi i'r dirwedd. Fe nodir bwriad i gadw'r wal garreg derfyn presennol a thirlunio dwy ochr o'r cwrtil gyda gwrych cynhenid. Mae ardal Llandderfel wedi ei adnabod fel Ardal o Dirwedd Arbennig a dylai unrhyw ddatblygiadau fod yn barchus i'r tirlun, yn briodol o ran graddfa a sicrhau na fyddai'n cael effaith niweidiol ar y tirlun. Ar y cyfan ystyrir fod dyluniad, graddfa a gorffeniad y cynnig yn gallu bod yn dderbyniol i gydymffurfio â gofynion polisi PCYFF3 ac AMG 2 y CDLl.

Materion Mwynderau preswyl

5.14 Gan mai tŷ yng nghefn gwlad fyddai hwn, byddai effaith ar fwynderau meddianwyr lleol eraill yn debygol o fod yn gyfyngedig. O safbwynt y tŷ agosaf i safle'r cais, sef Tyn y Bwlch, ystyrir fod pellter digonol yn eu gwahanu fel na fyddai effaith arwyddocaol ar eu mwynderau. Mae trigolion yr eiddo hwn wedi datgan eu cefnogaeth i'r cais. Ystyrir felly fod y bwriad yn bodloni gofynion polisi PCYFF 2 y CDLl.

Materion Ffyrdd

5.15 Fe wasanaethir y safle gan ffordd sirol dosbarth 3 a thrac cilffordd 'byway' yn arwain i safle'r cais. Gan fod ffyrdd presennol yn gwasanaethu'r safle, nid oes unrhyw bryder sylweddol am ddiogelwch ffyrdd yn codi yn yr achos hwn. Byddai'r fynedfa wedi ei leoli ar lecyn syth ble y byddai gweledеdd i'r ddau gyfeiriad. Mae darpariaeth parcio wedi ei ddangos o fewn y cwrtil. Ar sail y safle arfaethedig, ystyrir y byddai modd bodloni gofynion polisïau TRA 2 a TRA 4 y CDLl.

Materion Bioamrywiaeth

5.16 Mae'r safle o fewn dalgylch Ardal Cadwraeth Arbennig yr Afon Dyfrdwy ac o fewn 80 medr i safle sydd wedi ei adnabod fel Safle Bywyd Gwyllt, Tyn y Bwlch sydd wedi ei ddewis am ein nodweddion corslyd. Mae'r gors i'r de o safle'r cais sydd â chwrs dŵr llednant yn arwain i'r Afon Dyfrdwy. Byddai'r tanc trin carthion preifat yn gymharol agos i'r Safle Bywyd Gwyllt a'r llednant. Fe nodir yn sylwadau'r Swyddog Bioamrywiaeth, pe byddai gwrych yn cael ei blannu rhwng y tanc trin a'r llednant y byddai hyn yn sicrhau fod tebygolrwydd llygredd yn cael mynediad i'r ACA yn cael ei leihau. Mae'r cynllun safle yn dangos bwriad i blannu terfyn cefn yr eiddo yn ogystal â gwrych 'byffer' ymhellach i'r cefn tu ôl i'r system drin carthffosiaeth a byddai modd gosod amod i sicrhau plannu. Mae'r Swyddog Bioamrywiaeth hefyd yn gofyn bod rheolaeth o'r safle Bywyd Gwyllt yn cael ei weithredu hefyd a bod gwelliannau bioamrywiaeth yn cael eu cynnig. Mae'r cynllun safle yn dangos bwriad i blannu coed yn yr ardd a gosod blwch nythu ar y goeden aeddfed gyfagos. Byddai modd rheoli'r materion Bioamrywiaeth trwy amodau Cynllunio a chredir bod gwybodaeth ddigonol ar y cais i fodloni gofynion polisi PS 19 y CDLl sy'n ymwneud â gwarchod a gwella'r amgylchedd naturiol, ynghyd a Llythyr Y Gweinidog Newid Hinsawdd, Llywodraeth Cymru ddyddiedig 11 Hydref 2023 oedd yn cyhoeddi

diweddariad i bennod 6 Polisi Cynllunio Cymru yn ymwneud a seilwaith gwyrdd a'r dull fesul cam.

Materion Draenio

5.17 Nodir fod Cyfoeth Naturiol Cymru wedi mynegi pryder ynglŷn â mesurau trin carthffosiaeth y bwriad gan ddatgan nad oes gwybodaeth ddigonol wedi ei gyflwyno. Mae'r safle o fewn dalgylch Ardal Cadwraeth Arbennig (ACA) Afon Dyfrdwy a Llyn Tegid, ble mae pryderon am effaith lefelau ffosfforws ar ansawdd dŵr o fewn dalgylch yr afon. Mae CNC felly yn gofyn am ragor o wybodaeth parthed y mater gan nodir fod gan y system drin carthion y potensial i gynyddu faint o ffosffad sy'n cael ei ryddhau o'r safle. Maent felly yn cyfeirio'r datblygwr at eu Cyngor safonol ynghyn a systemau carthion preifat. Fe nodir cyn belled a bod y cyngor safonol yn cael eu dilyn ac y gallwn ni ddod i'r casgliad nad yw'r datblygiad yn debygol o gael effaith sylweddol ar yr ACA, nid oes ganddynt wrthwynebiad i'r cynnig. Mae Uned Bioamrywiaeth y cyngor eisoes wedi gwneud Asesiad Priodol o dan Reoliad 63 o Reoliad Gwarchod Cynefinoedd a Rhywogaethau 2017 (fel y'u diwygiwyd) ac wedi dod i'r casgliad pe byddai plannu'n cael ei gynnal rhwng y tanc carthffosiaeth a'r llednant y byddai llai o siawns i lygredd dreiddio i'r ACA. Yn sgil y sylwadau ystyrir y gellir goresgyn y pryderon draenio yn yr achos yma.

Iaith Gymraeg

5.18 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 ac ategir hyn ymhellach ym Mholisi Cynllunio Cymru ynghyd â Nodyn Cyngor Technegol 20.

5.19 Mae gofyn cyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg neu Adroddiad ar Asesiad Effaith Iaith Gymraeg ar rai mathau penodol o ddatblygiadau, ac mae trothwyon wedi eu gosod ym Mholisi PS1 o'r CDLl a diagram 5 o Ganllaw Cynllunio Atodol (CCA) 'Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy'. Nid yw'r datblygiad o un tŷ yn cwrdd â'r trothwyon ble mae angen cyflwyno Asesiad Effaith Iaith Gymraeg. O ystyried natur y cais am dŷ menter wledig, neu dŷ fforddiadwy ni ystyrir y byddai'r bwriad yn debygol o gael effaith andwyol ar yr Iaith nac yn groes i bolisi PS 1 y CDLl.

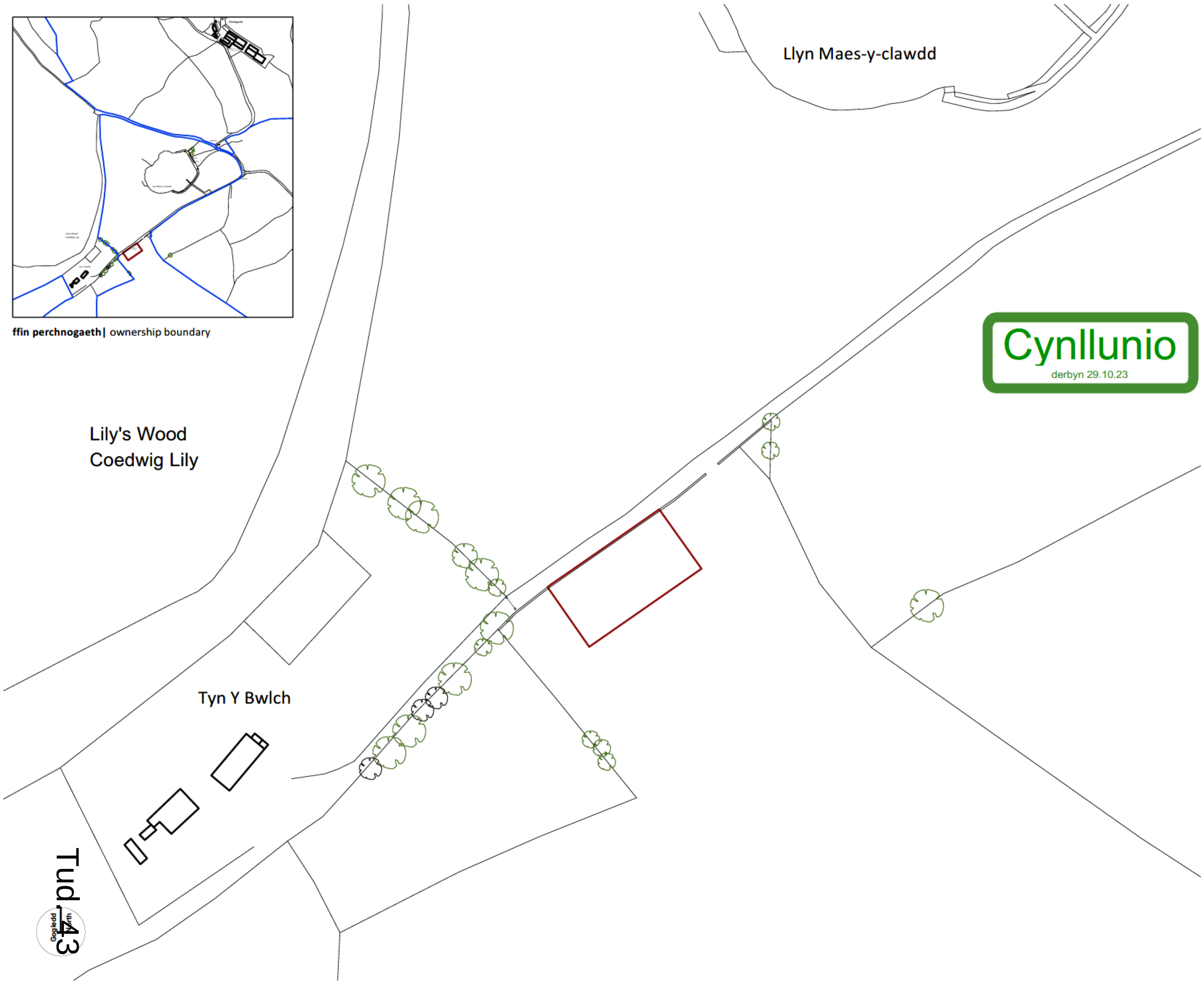
6. Casgliadau:

6.1 Wedi pwyso a mesur y bwriad yn erbyn y polisïau perthnasol a rhoddi ystyriaeth lawn i'r ymatebion ymgynghoriadau, down i'r casgliad fod y bwriad yn parhau yn groes i ofynion lleoli a osodir allan yn NCT 6 gan y byddai'r tŷ amaethyddol yn ormodol ar wahân o'r fferm bresennol. Cwestiynir hefyd os yw'r lleoliad hwn yn gallu sicrhau fod yr eiddo yn gallu bod yn fforddiadwy yn hir dymor, petai'r defnydd amaethyddol yn dod i ben. Gwrthodwyd y cais blaenorol am union yr un bwriad, ac er bod ychydig mwy o gyfiawnhad wedi ei gyflwyno ar y cais gerbron, nid ydym wedi ein gwir argyhoeddi mai'r lleoliad hwn yw'r mwyaf addas i dŷ amaethyddol. Er bod rhai materion yn ymwneud â mwynderau a ffyrdd yn dderbyniol, nid yw'r bwriad yn cwrdd â'r holl ystyriaethau polisi perthnasol. Fe ddatganwyd y pryderon hyn yn ein hymateb i ymholiad cyn cais ac yn ein gwrthodiad blaenorol ond fe ddewisodd yr ymgeisydd i fwrw ymlaen gydag ail gyflwyno'r cais. Ar sail yr asesiad uchod, nid oes dewis ond gwrthod y cais.

7. Argymhelliad:

7.1 Gwrthod – rheswm

1. Nid yw’r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi ei argyhoeddi fod y bwriad yn cwrdd ag anghenion lleoli annedd amaethyddol, oherwydd ei bellter ar wahân o’r fferm bresennol a’i ddiffyg cysylltiad ffisegol i ffwrdd o weithgareddau’r fferm. Byddai’r lleoliad yn annog darnio fferm heb unrhyw sicrwydd y byddai’r annedd, yn y lleoliad unig hwn, yn bodloni’r angen i sicrhau ei fforddiadwyedd i’r dyfodol. Mae’r bwriad felly yn groes i bolisïau PCYFF 1 a PS17 o’r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn a rhannau 4.7.1 , 4.12 a 4.13 o Nodyn Cyngor Technegol 6 Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy (2010) sy’n sicrhau mai dim ond mewn amgylchiadau penodol ac eithriadol y gellir caniatáu tai newydd yng nghefn gwlad agored.



Cynllunio
derbyn 29.10.23

Tud 43

cynllun lleoliad|
location plan

Notes | Nodiadau

Revisions | Diwygiadau

LOWRI ROBERTS
ARCHITECT | PENSAER

GWASANAETH PENSAERNÏOL ARCHITECTURAL SERVICES

LOWRIROBERTSARCHITECT@GMAIL.COM

© LOWRI ROBERTS 2022

Copyright: All rights reserved. This drawing must not be reproduced without permission. Contractors, subcontractors and suppliers must verify all dimensions on site before commencing any work or making any shop drawings. Do not scale from this drawing. Dimensions are in millimetres unless otherwise stated.

Hawlfraint: Cedwir pob hawl. Ni ddylid atgynhyrchu'r cynllun hwn heb ganiatâd. Rhaid i gontractwyr, isgontractwyr a chyflenwyr wirio pob dimensiwn ar y safle cyn dechrau unrhyw waith neu wneud unrhyw luniau siop. Peidiwch â graddio o'r llun hwn. Mae dimensiynau mewn milimetrau oni nodir yn wahanol.

Project|Prosiect

Derwgoed, Llandderfel

Drawing reference|Cyfeirnod darlun

L380[3] S01

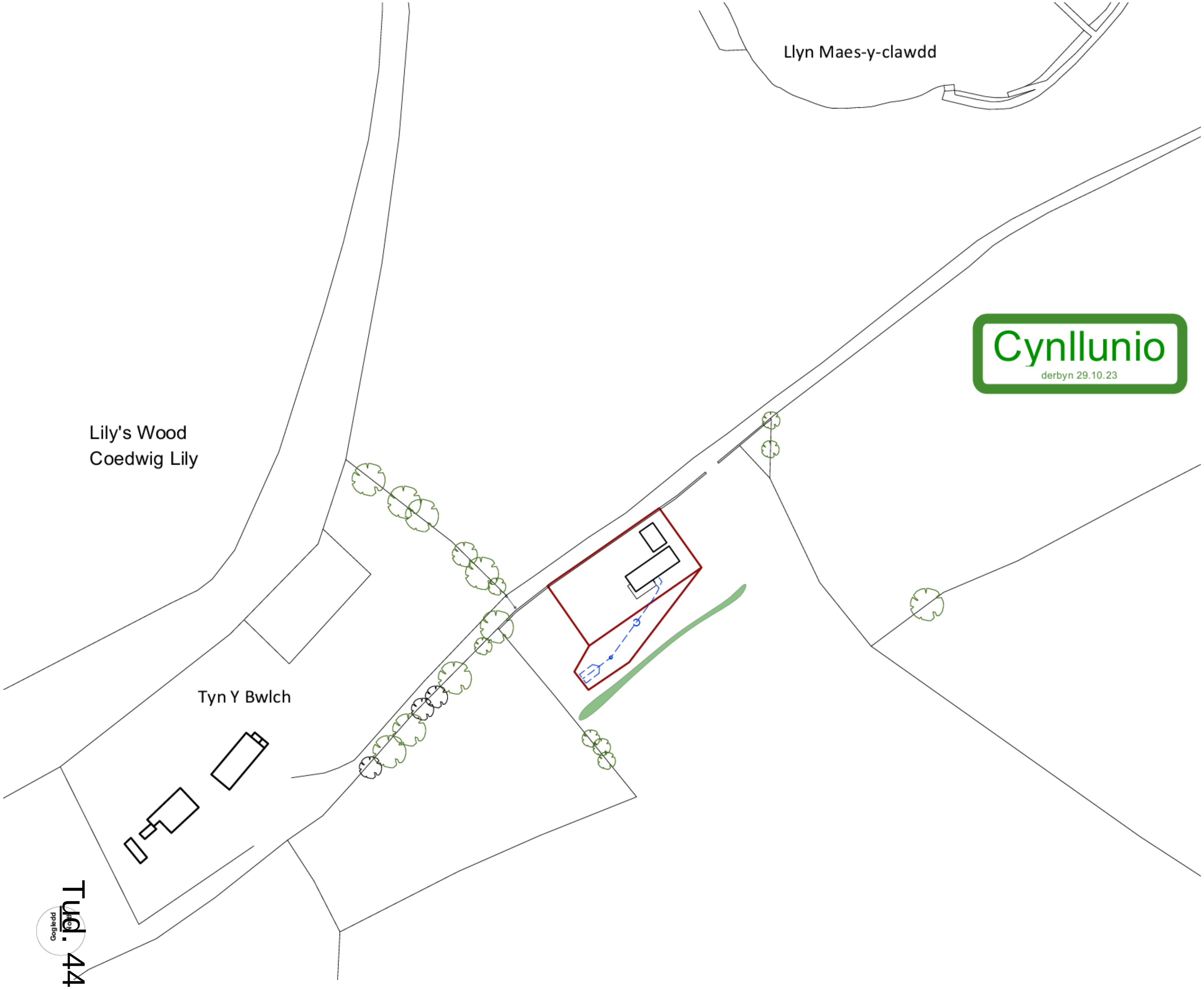
Scale|Graddfa

1:1250@A3

Date|Dyddiad

08/05/23

0 12.5m 25m 50m



cynllun safle |
site plan

Notes | Nodiadau

System garffosiaeth:
Klargester BioDisc Domestic Sewage Treatment Plant.

Cynhaliwyd prawf mandylledd yn unol â BS 6297 ym mis Mai 2023 gyda gwerth o 25 eiliad. Ardal draenio i'w osod mewn patrwm saethben gydag arwynebedd cyffredinol o 32ms. Y gwaith i gydymffurfio a gofynion statudol. Ardal draenio i gael eu leoli o leiaf 15 metr oddi wrth unrhyw adeiladau, 10 metr o gwrs dŵr / draen athraidd a 50 metr o ffynhonnell echdynnu dŵr daear. Tanc carffosiaeth i'w leoli o leiaf 7 metr o unrhyw ran gyfanheddol o adeilad. Ffynonellau presennol ac allfeydd anaddas i'w nodi a'i gwerthuso cyn bwrw ymlaen â'r gwaith.

Revisions | Diwygiadau

C 28.07.23 Addasiadau plannu

LOWRI ROBERTS
ARCHITECT | PENSAER
GWASANAETH PENSAERNÏOL ARCHITECTURAL SERVICES
LOWRIROBERTSARCHITECT@GMAIL.COM

© LOWRI ROBERTS 2022

Copyright: All rights reserved. This drawing must not be reproduced without permission. Contractors, subcontractors and suppliers must verify all dimensions on site before commencing any work or making any shop drawings. Do not scale from this drawing. Dimensions are in millimetres unless otherwise stated.

Hawlfraint: Cedwir pob hawl. Ni ddylid atgynhyrchu'r cynllun hwn heb ganiatâd. Rhaid i gontractwyr, isgontractwyr a chyflenwyr wirio pob dimensiwn ar y safle cyn dechrau unrhyw waith neu wneud unrhyw luniau siop. Peidiwch â graddio o'r llun hwn. Mae dimensiynau mewn milimetrau oni nodir yn wahanol.

Project | Prosiect

Derwgoed, Llandderfel

Drawing reference | Cyfeirnod darlun

L380[3] S02 _C

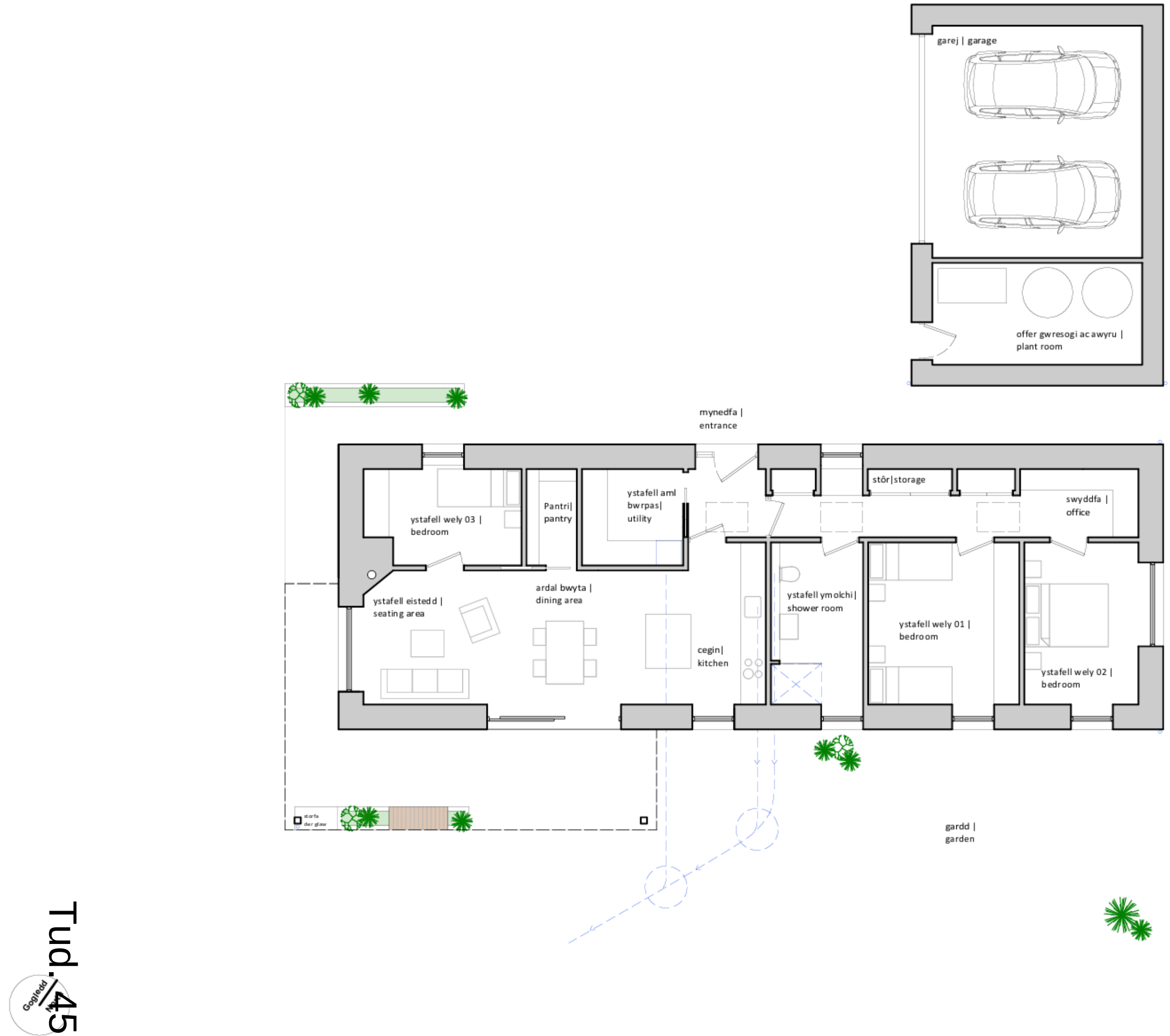
Scale | Graddfa

1:1250@A3

Date | Dyddiad

08/05/23

0 12.5m 25m 50m



Cynllunio
derbyn 29.10.23

cynllun llawr arfaethedig |
proposed ground plan

Notes | Nodiadau

Revisions | Diwygiadau

LOWRI ROBERTS
ARCHITECT | PENSAER

GWASANAETH PENSAERNÏOL ARCHITECTURAL SERVICES

LOWRIROBERTSARCHITECT@GMAIL.COM

© LOWRI ROBERTS 2022

Copyright: All rights reserved. This drawing must not be reproduced without permission. Contractors, subcontractors and suppliers must verify all dimensions on site before commencing any work or making any shop drawings. Do not scale from this drawing. Dimensions are in millimetres unless otherwise stated.

Hawlfraint: Cedwir pob hawl. Ni ddylid atgynhyrchu'r cynllun hwn heb ganiatâd. Rhaid ïigontractwyr, isgontractwyr a chyflenwyr wirio pob dimensiwn ar y safle cyn dechrau unrhyw waith neu wneud unrhyw luniau siop. Peidiwch â graddio o'r llun hwn. Mae dimensiynau mewn milimetrau oni nodir yn wahanol.

Project|Prosiect
Derwgoed, Llandderfel

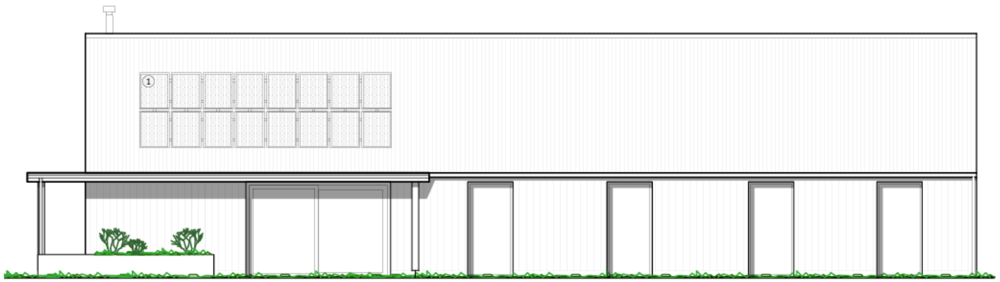
Drawing reference|Cyfeirnod darlun
L380[3] P01

Scale|Graddfa
1:100@A3

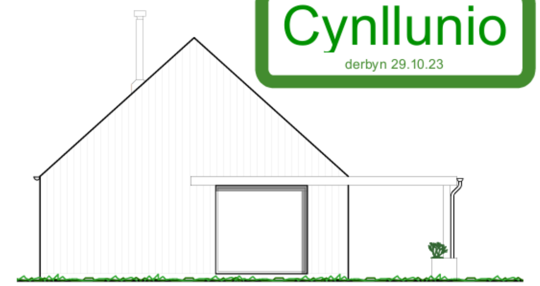
Date| Dyddiad
08/05/23

0 1m 2m 4m

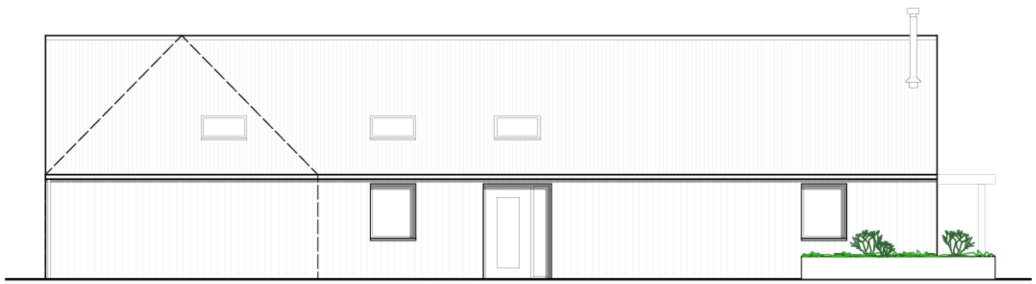
Cynllunio
derbyn 29.10.23



edrychiad de ddwyrain | south east elevation

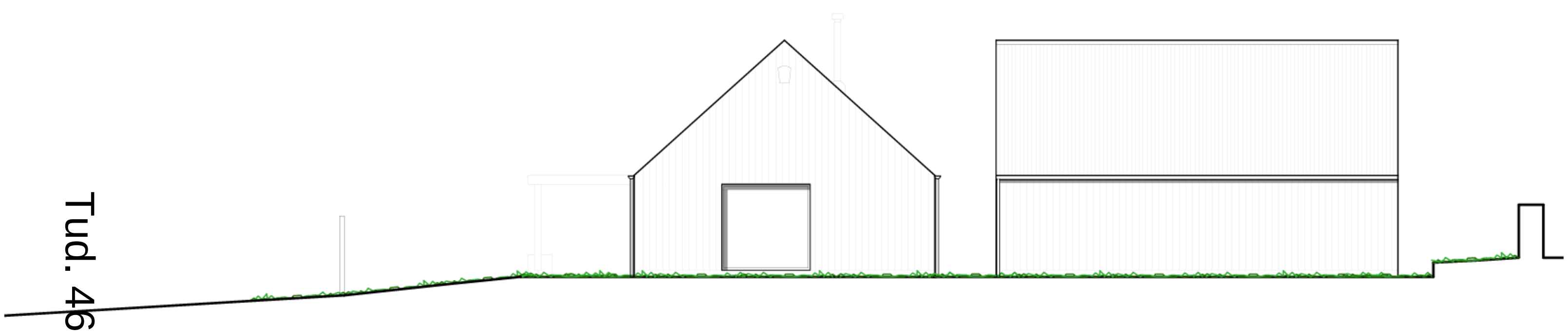


edrychiad de orllewin | south west elevation



edrychiad gogledd ddwyrain | north east elevation

edrychiad gogledd ddwyrain | north east elevation



toriad | section

edrychiad arfaethedig |
proposed elevations

Notes | Nodiadau

Deunyddiau | Materials
To: Paneli rhychiog du.
Waliau: cladin llarwydd fertigol du.
Nwyddau dwr glaw: nwyddau dwr glaw galfanedig.
Drysau: drysau cyfansawdd pren/alwminiwm gwydr triphlyg.
Ffenestri: ffenestri cyfansawdd pren/alwminiwm gwydr triphlyg.

1. paneli ffotofoltäig
2. Blwch Ystlumod prenfaen Biwmares

Revisions | Diwygiadau

LOWRI ROBERTS
ARCHITECT | PENSAER

GWASANAETH PENSAERNÏOL ARCHITECTURAL SERVICES

LOWRIROBERTSARCHITECT@GMAIL.COM

© LOWRI ROBERTS 2022

Copyright: All rights reserved. This drawing must not be reproduced without permission. Contractors, subcontractors and suppliers must verify all dimensions on site before commencing any work or making any shop drawings. Do not scale from this drawing. Dimensions are in millimetres unless otherwise stated.

Hawlfraint: Cedwir pob hawl. Ni ddylid atgynhyrchu'r cynllun hwn heb ganiatâd. Rhaid i gontractwyr, isgontractwyr a chyflenwyr wirio pob dimensiwn ar y safle cyn dechrau unrhyw waith neu wneud unrhyw luniau siop. Peidiwch â graddio o'r llun hwn. Mae dimensiynau mewn milimetrau oni nodir yn wahanol.

Project|Prosiect

Derwgoed, Llandderfel

Drawing reference|Cyfeirnod darlun

L380[3] P02

Scale|Graddfa

1:100@A3

Date|Dyddiad

02/04/23

0 1m 2m 4m

Allwedd:

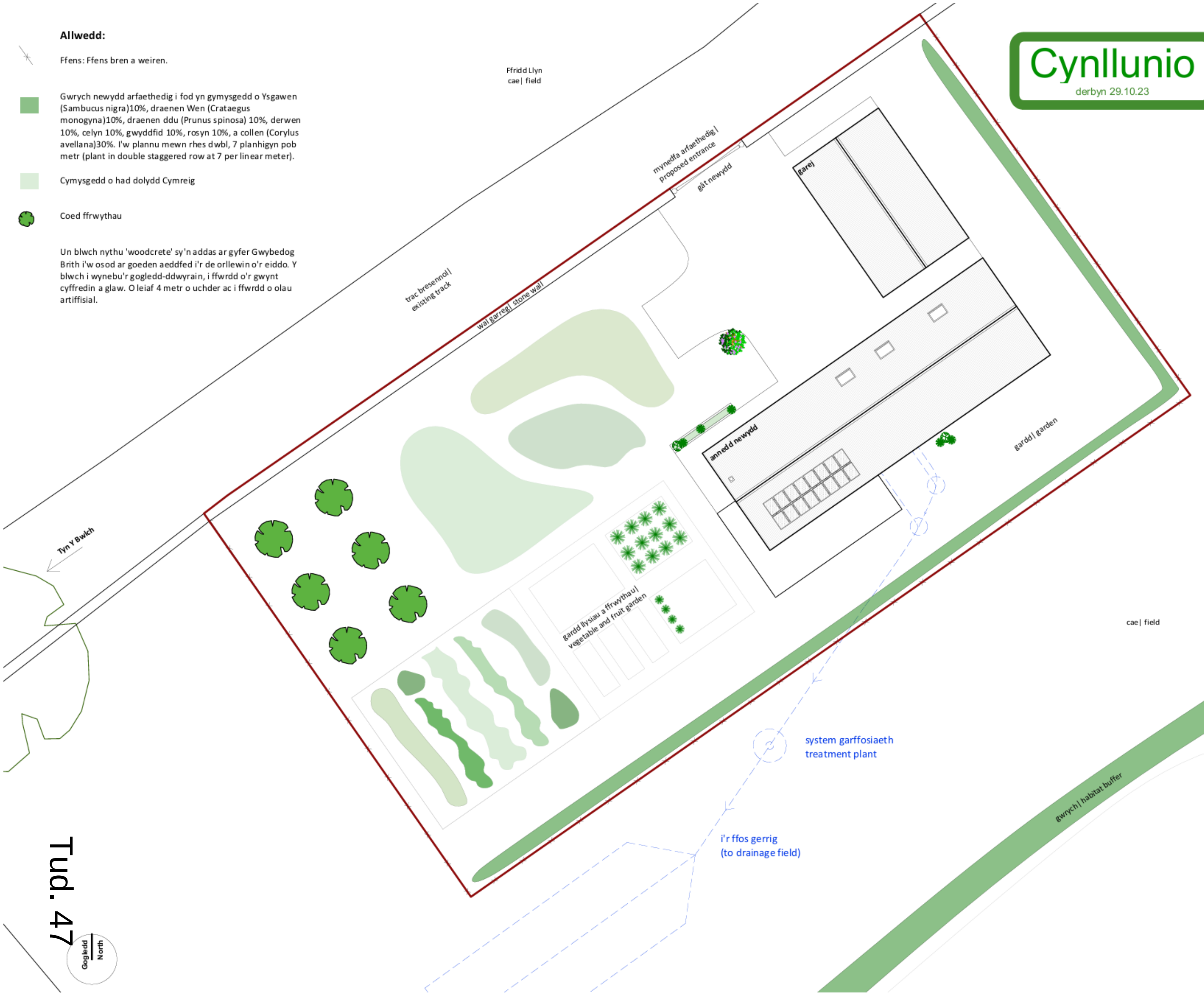
Ffens: Ffens bren a weiren.

Gwrych newydd arfaethedig i fod yn gymysgedd o Ysgawen (Sambucus nigra)10%, draenen Wen (Crataegus monogyna)10%, draenen ddu (Prunus spinosa) 10%, derwen 10%, celyn 10%, gwyddfid 10%, rosyn 10%, a collen (Corylus avellana)30%. I'w plannu mewn rhes dwbl, 7 planhigyn pob metr (plant in double staggered row at 7 per linear meter).

Cymysgedd o had dolydd Cymreig

Coed ffrwythau

Un blwch nythu 'woodcrete' sy'n addas ar gyfer Gwybedog Brith i'w osod ar goeden aeddfed i'r de orllewin o'r eiddo. Y blwch i wynebu'r gogledd-ddwyrain, i ffwrdd o'r gwynt cyffredin a glaw. O leiaf 4 metr o uchder ac i ffwrdd o olau artiffisial.



Cynllunio
derbyn 29.10.23

gosodiad arfaethedig |
proposed site layout

Notes | Nodiadau

Revisions | Diwygiadau

C 28.07.23 Addasiadau plannu

LOWRI ROBERTS
ARCHITECT | PENSAER

GWASANAETH PENSAERNÏOL ARCHITECTURAL SERVICES

LOWRIROBERTSARCHITECT@GMAIL.COM

© LOWRI ROBERTS 2022

Copyright: All rights reserved. This drawing must not be reproduced without permission. Contractors, subcontractors and suppliers must verify all dimensions on site before commencing any work or making any shop drawings. Do not scale from this drawing. Dimensions are in millimetres unless otherwise stated.

Hawlfraint: Cedwir pob hawl. Ni ddylid atgynhyrchu'r cynllun hwn heb ganiatâd. Rhaid i gontractwyr, isgontractwyr a chyflenwyr wirio pob dimensiwn ar y safle cyn dechrau unrhyw waith neu wneud unrhyw luniau siop. Peidiwch â graddio o'r llun hwn. Mae dimensiynau mewn milimetrau oni nodir yn wahanol.

Project|Prosiect

Derwgoed, Llandderfel

Drawing reference|Cyfeirnod darlun

L380[3] P03_ C

Scale|Graddfa

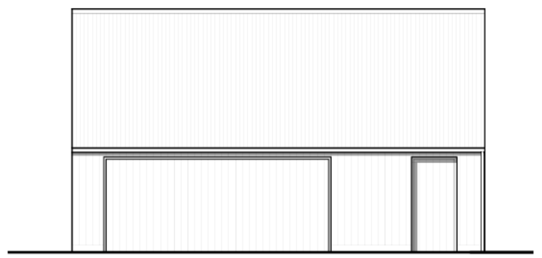
1:100@A3

Date|Dyddiad

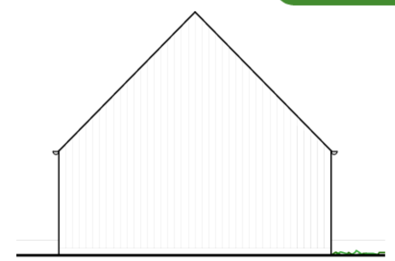
08/05/23

0 1m 2m 4m

Cynllunio
derbyn 29.10.23

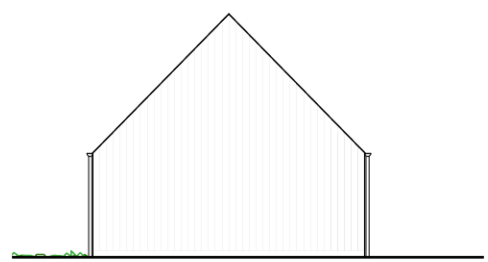


edrychiad de orllewin | south west elevation



edrychiad gogledd ddwyrain | north east elevation

edrychiad gogledd ddwyrain | north east elevation



edrychiad de ddwyrain | south east elevation

cynlluniau arfaethedig garej |
proposed garage plans

Notes | Nodiadau

Deunyddiau | Materials
To: Paneli rhychiog du.
Waliau: cladin llarwydd fertigol du.
Nwyddau dwr glaw: nwyddau dwr glaw galfanedig.
Drysau: drws pren caled wedi'i baentio.

Revisions | Diwygiadau

LOWRI ROBERTS
ARCHITECT | PENSAER
GWASANAETH PENSAERNÏOL ARCHITECTURAL SERVICES
LOWRIROBERTSARCHITECT@GMAIL.COM

© LOWRI ROBERTS 2022

Copyright: All rights reserved. This drawing must not be reproduced without permission. Contractors, subcontractors and suppliers must verify all dimensions on site before commencing any work or making any shop drawings. Do not scale from this drawing. Dimensions are in millimetres unless otherwise stated.

Hawlfraint: Cedwir pob hawl. Ni ddylid atgynhyrchu'r cynllun hwn heb ganiatâd. Rhaid i gontractwyr, isgontractwyr a chyflenwyr wirio pob dimensiwn ar y safle cyn dechrau unrhyw waith neu wneud unrhyw luniau siop. Peidiwch â graddio o'r llun hwn. Mae dimensiynau mewn milimetrau oni nodir yn wahanol.

Project | Prosiect

Derwgoed, Llandderfel

Drawing reference | Cyfeirnod darlun

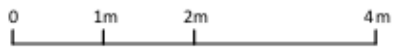
L380[3] P04

Scale | Graddfa

1:100@A3

Date | Dyddiad

02/04/23



Rhif: 3

Cais Rhif:	**C22/0585/22/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**13/02/23**
Math y Cais:	**Llawn**
Cymuned:	**Llanllyfni**
Ward:	**Llanllyfni**
Bwriad:	**Cais ar gyfer codi tŷ fforddiadwy gyda mynedfa a parcio a tirweddu cysylltiol (cynllun diwygiedig).**
Lleoliad:	**Tir ger Oxton Villa Ffordd Haearn Bach, Penygroes, LL54 6NY**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**GWRTHOD**

1. Disgrifiad:

1.1 Cais llawn ar gyfer codi un tŷ fforddiadwy gyda mynedfa a llecyn parcio ynghyd a thirweddu cysylltiol.

1.2 Mae'r safle wedi ei leoli o fewn cae amaethyddol ar gyrion pentref Penygroes ar hyd ffordd gul sy'n troi i lwybr cyhoeddus yn y pen draw. Mae llwybr cyhoeddus yn rhedeg rhwng y cae sy'n destun y cais a'r tŷ diwethaf yn y pentref (Glaslyn).

1.3 Mae'r bwriad ar gyfer codi tŷ unllawr ynghyd a darparu mynedfa newydd oddi ar y ffordd a darparu llecynnau parcio oddi fewn y safle. Mae'r eiddo bwriedig yn mesur oddeutu 13m wrth 11.5m ac oddeutu 6m o uchder i'r crib ac 2.5m i'r bondo ac yn darparu 2 ystafell wely. Datgan yr ymgeisydd byddai'r tŷ yn mesur 104 medr sgwâr yn fewnol. Mae'r cwrtil bwriedig yn mesur oddeutu 35m wrth 35m ac yn cynnwys lle i barcio a throi. Mae bwriad i orffen y tŷ newydd gyda rendr a llechi ar y to.

1.4 Mae'r cais yn ail-gyflwyniad o'r hyn a wrthodwyd o dan gyfeirnod C21/0430/22/LL, ac yn gynharach C20/0853/22/LL. Nodir fod y cais gerbron yn cynnwys e-bost gan yr asiant dyddiedig 15.07.2022 yn amgáu llythyr Tai Teg dyddiedig 28 Tachwedd 2019 yn datgan fel a ganlyn: "Mae eich cais wedi ei gymeradwyo. Gallwch nawr fynd ati i chwilio am eiddo ar wefan Tai Teg ac i wneud cais os gwelwch eiddo sydd yn addas. Plîs noder:- pwysig eich bod yn darllen yr isod er mwyn deall yr hyn sydd angen eu cwblhau os am ymgeisio am yr eiddo". Nid yw'n ymddangos fod yr ymgeisydd wedi cael ei asesu'n fanwl ar gyfer codi eiddo fforddiadwy ei hun.

1.5 Mae'r cais gerbron y pwyllgor cynllunio ar ofyn yr Aelod Lleol.

1.6 Mae'r wybodaeth isod wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais yma:

- Prisiad o'r eiddo
- Asesiad Ecolegol rhagarweiniol

1.7 Bu i'r Cyngor ofyn am dystiolaeth bellach o angen yr ymgeisydd am dŷ fforddiadwy hunan-adeiladu gyda'r cais. Ni dderbyniwyd ymateb yn oes y cais, a nodir fod y trafodaethau yma yn deillio yn ôl i fis Mawrth 2023.

2. Polisïau Perthnasol:

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

2.2 Yn sgil Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 mae'n ofynnol i'r Cyngor ymgymryd â datblygu cynaliadwy yn ogystal â chymryd pob cam rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r amcanion datblygu cynaliadwy (neu lesiant). Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu gynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015, ac wrth ffurfio'r argymhelliad mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau. Ystyrir na fyddai unrhyw effaith sylweddol nac annerbyniol ar gyflawni'r amcanion llesiant o ganlyniad i'r argymhelliad arfaethedig.

2.3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2017:

PS1: Yr Iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig

TRA 2: Safonau Parcio

TRA 4: Rheoli Ardrawiadau cludiant

PS 5: Datblygu Cynaliadwy

PCYFF 1: Ffiniau Datblygu

PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu

PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle

PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu

PS18: Tai Fforddiadwy

TAI 15: Trothwy Tai Fforddiadwy a'u dosbarthiad

TAI 16: Safleoedd Eithrio

PS19: Gwarchod Lle bo'n berthnasol gwella'r amgylchedd.

Canllaw Cynllunio Atodol: Ymrwymiadau Cynllunio 2009

Canllaw Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy 2019

Canllaw Cynllunio Atodol: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy 2019

2.4 Polisïau Cenedlaethol:

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11 - Chwefror 2021)

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

Nodyn Cyngor Technegol (TAN 2) Cynllunio a Thai Fforddiadwy (2006)

Nodyn Cyngor Technegol (TAN 6) Cynllunio ar gyfer cymunedau gwledig cynaliadwy (2010)

Nodyn Cyngor Technegol (TAN 12) "Dylunio" (2016)

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

C20/0853/22/LL - Cais ar gyfer codi tŷ fforddiadwy gyda mynedfa gysylltiol, parcio a thirweddu - GWRTHOD - 18-12-2020

C21/0430/22/LL - Cais ar gyfer codi tŷ fforddiadwy gyda mynedfa a pharcio a thirweddu cysylltiol - GWRTHOD - Pwyllgor 13-12-2021

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Yn dilyn o gyfarfod Cyngor Cymuned ar 8fed Tachwedd 2022 ble trafodwyd y cais cynllunio hwn, nid oedd gan y cynghorwyr unrhyw wrthwynebiad.
Uned Drafnidiaeth:	Nid oes gennyf wrthwynebiad mewn egwyddor, fodd bynnag gofynnaf i’r ymgeisydd gadarnhau'r canlynol: Oes bwriad i newid y wal terfyn? Be fydd uchder y wal hon? Beth ydy’r manylder ar gyfer arwyneb yr ardal “new access and turning area” sydd ar ochr y ffordd o’r giât?
Dŵr Cymru:	Amodau Dwr Cymru
Uned Llwybrau:	Nid yw hi’n ymddangos fod unrhyw Hawliau Tramwy sydd wedi eu cofnodi bydd yn cael eu heffeithio gan y bwriad yma.
Uned Strategol Tai:	Dim ymateb
Uned Bioamrywiaeth	Data'r safle • Mae SoDdGA ac ACA Glynllifon 800 metr i'r gogledd o'r safle, ac mae wedi'i ddynodi am ei boblogaeth o'r ystlum pedol lleiaf. Y cofnod agosaf o ystlum oedd 171 metr i'r gogledd ddwyrain. Ymysg y rhywogaethau a gofnodwyd o fewn 1km mae'r ystlum cyffredin lleiaf, yr ystlum lleiaf uchelsain, yr ystlum hirglust, ac ystlum natterer. • Mae'r ffurflen gais yn nodi nad oes unrhyw goed neu wrychoedd ar y safle datblygu nac yn gyfochrog iddo. •Cofnodion o foch daear 320m i'r de-orllewin •Cofnodion o ddraenogod 170m i'r gorllewin •Ffwlbart wedi'i gofnodi 769m i'r de-orllewin •Dyfrgwn wedi'u cofnodi 995m i'r de-ddwyrain •Llygod dŵr wedi'u cofnodi 880m i'r gogledd-ddwyrain •Ffromlys chwarennog wedi'i gofnodi 175m i'r de-ddwyrain o'r safle. Cofnodwyd Llysiau'r Dial 180m i'r de-ddwyrain. Adroddiadau Ecolegol Preliminary Ecological Assessment Report, Land Adjacent to Oxton Villa, Penygroes, Proposed New Dwelling, 26 Ionawr 2023, cynhyrchwyd gan Cambrian Ecology Negeseuon Allweddol:

1. Mae'r unig gynefin a gaiff ei effeithio yn cael ei bori'n helaeth, glaswelltir wedi'i wella o werth ecolegol neu Fioamrywiaeth dibwys, ynghyd â rhan fechan o wal. Felly, ni fydd unrhyw effaith negyddol o ganlyniad i golli cynefin.
2. Mae mesurau rhagofalus wedi cael eu hargymell ar gyfer y cam gwaith tir cynnar o'r datblygiad arfaethedig er mwyn osgoi unrhyw effeithiau ar foch daear a draenogod, gweler Rhan 9.2.1.
3. Gwneir argymhellion ar gyfer unrhyw oleuadau allanol er mwyn atal effaith negyddol ar rywogaethau ystlumod drwy ddarnio cynefinoedd, gweler Rhan 9.2.2.
4. Darperir rhai mesurau osgoi rhesymol (RAMS) i osgoi unrhyw effaith negyddol ar adar sy'n nythu a herpetofauna, gweler Rhan 9.2.4. & 9.2.5.
5. Cyflawnir gwelliannau bioamrywiaeth drwy blannu gwrychoedd rhywogaethau brodorol newydd yn y cynllun tirlunio arfaethedig, a chynnwys dau diwb ystlumod yng ngwead yr adeilad newydd, gweler Rhan 10.

Sylw

Mae'r adroddiad ecoleg wedi cael ei gynnal i ansawdd dda, a'r arolygon. Canfu'r arolwg mai cae sy'n cael ei bori gyda waliau cerrig a gwrychoedd yw'r cynefin.

Effeithiau ac Ystyriaethau Bioamrywiaeth
Bydd colli glaswelltir amaethyddol yn arwain at effaith isel ar fioamrywiaeth.

Gwella Bioamrywiaeth
I wella bioamrywiaeth, mae'r adroddiad ecoleg yn argymell:
1. Plannu gwrychoedd
2. Tiwbiau Ystlumod. Bydd tiwbiau ystlumod yn cael eu hymgorffori yng ngwead adeiladu'r annedd newydd.
Fodd bynnag, argymhellaf welliannau megis plannu gwrychoedd.

Crynodeb ac Argymhellion
 Cynlluniau diwygiedig yn dangos dau wrych o rywogaethau brodorol yn cael eu plannu: draenen wen, collen, draenen ddu, derwen, helygen, ysgawen, gwyddfid, criafolen. Hefyd, dylai'r cynlluniau ddangos manylebau ar gyfer y gwrychoedd gyda ffensys, lled o 1.7m gyda 6 choeden yn cael eu plannu fesul metr sgwâr.
 Mae'n hanfodol cael goleuadau allanol lefel isel i osgoi effaith ar ystlumod pedol lleiaf; dylid manylu ar hyn yn y cynlluniau.
 Dylid dangos blychau ystlumod ac adar ar y cynlluniau.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle ac mae’r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben ac ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae'r safle hwn wedi ei leoli y tu allan i ffin ddatblygu Penygroes fel y'i nodir yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd ac Ynys Môn.

5.2 Nodai Polisi PCYFF 1 ('Ffiniau Datblygu') yn datgan y tu allan i ffiniau datblygu bydd cynigion yn cael eu gwrthod oni bai eu bod yn unol â pholisïau penodol yn y Cynllun neu bolisïau cynllunio cenedlaethol neu fod y cynnig yn dangos bod ei leoliad yng nghefn gwlad yn hanfodol.

5.3 Mae Polisi TAI 16 'Safleoedd Eithrio' yn datgan os gellir dangos bod angen lleol wedi'i brofi am dai fforddiadwy na ellir ei gyfarch o fewn amserlen rhesymol ar safle marchnad tu mewn i'r ffin datblygu, fel eithriad caniateir cynigion am gynlluniau 100% tai fforddiadwy ar safleoedd sy'n union gerllaw'r ffiniau datblygu sy'n ffurfio estyniad rhesymegol i'r anheddle.

5.4 Ni ymddengys o'r wybodaeth sydd wedi ei gyflwyno gyda'r cais fod safle'r cais (fel nodir gan y llinellau coch a glas) yn cyffwrdd â'r ffin ddatblygu. Mae bwlch rhwng y safle a'r ffin ddatblygu (sydd yn ymddangos yn llwybr cyhoeddus). Yn nhermau polisi cynllunio mae'r safle wedi ei ddiffinio felly fel lleoliad yng nghefn gwlad agored a ddim yn berthnasol i'w ystyried yn nhermau Polisi TAI 16, 'Safleoedd Eithrio' ac sy'n cael ei ategu yn y Canllaw Cynllunio Atodol 'Tai Fforddiadwy'.

5.5 Yn hyn o beth, mae paragraff 6.4.36 o'r CDLl ar y Cyd yn nodi fod yn rhaid i ddatblygiadau yng nghefn gwlad agored fodloni polisi cenedlaethol a Nodyn Cyngor Technegol 6 o ran cwrdd â gofynion i fod yn dŷ menter wledig. Ni ymddengys fod cyfiawnhad o'r math hwn wedi ei gyflwyno gyda'r cais hwn.

5.6 Mae materion cynllunio perthnasol eraill yn cael eu hasesu isod. Ar sail yr uchod felly, ystyrir fod y bwriad yn groes i ofynion polisi TAI 16, PCYFF 1 a pharagraff 6.4.36 o'r CDLl ynghyd a Nodyn Cyngor Technegol 6.

5.7 Nodir fod y tŷ bwriedig yn cael ei gynnig fel tŷ fforddiadwy. Mae'r cais gerbron yn cynnwys copi o e-bost gan asiant yr ymgeisydd yn amgáu llythyr gan Dai Teg ble mae rhan gyntaf yn datgan fel a ganlyn "Mae eich cais wedi ei gymeradwyo. Gallwch nawr fynd ati i chwilio am eiddo ar wefan Tai Teg ac i wneud cais os gwelwch eiddo sydd yn addas. Plîs noder:- pwysig eich bod yn darllen yr isod er mwyn dealt yr hyn sydd angen eu cwblhau os am ymgeisio am yr eiddo". Nid yw'n ymddangos fod yr ymgeisydd wedi cael ei asesu yn fanwl ar gyfer codi eiddo ei hun. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi bod yn gofyn am wybodaeth a chadarnhad pellach ynglŷn ag angen yr ymgeisydd ar gyfer tŷ fforddiadwy hunan-adeiladau ynghyd a chadarnhad ei fod yn gymwys ar gyfer mynd ati i adeiladu eiddo er mis Mawrth 2023 ac nid oes unrhyw beth pellach wedi ei dderbyn. Dylid nodi nad yw llythyr Tai Teg yn datgan cytundeb i'r ymgeisydd godi tŷ newydd, gan fod angen cwblhau ffurflen briodol sy'n gofyn am fanylion ariannol personol yr ymgeisydd cyn ei fod yn mynd ati i adeilad tŷ fforddiadwy ei hun. Mae'n ymddangos nad yw'r manylion hyn wedi eu cyflwyno na'u derbyn. Mae arwynebedd llawr mewnol y tŷ unllawr dwy lofft oddeutu 104m sgwâr sydd yn 46m sgwâr yn fwy na'r uchafswm a nodir yn y Canllaw Cynllunio Atodol ar gyfer tŷ unllawr 2 ystafell wely fforddiadwy, ac mae uchder y brif do yn golygu bod potensial i ddarparu llawr ychwanegol uwchben rhan o'r tŷ yn y dyfodol.

5.8 Mae prisiad ar gyfer llyfr coch wedi ei gyflwyno ar gyfer yr eiddo sy'n datgan pris farchnad agored o £225,000. Mae'r prisiad yma £25,000 yn llai na prisiad ar gyfer bwriad y cais blaenorol, a chan fod yr eiddo sy'n destun y cais yma wedi ei leihau fymryn o ran maint, ystyrir mai dyma yw'r cyfiawnhad am y prisiad llai. Gan fod y prisiad wedi ei wneud gan Syrfëwr Siartredig gan ddefnyddio methodoleg Llyfr Coch RICS, rhaid derbyn felly fod sail y prisiad yn dderbyniol. Mae ystyriaeth wedi ei roi yn y prisiad i werthiannau cymharol yn yr ardal. Noder fod 1 uned yn ychwanegol i'r prisiad blaenorol wedi ei nodi o ran cymhariaeth sy'n rhoi cyfanswm o 3 uned: 2 fyngalo sydd â phris tipyn is - er nodir bod gwaith atgyweirio i'w wneud gyda hwy, ynghyd ac un byngalo 4 llofft am bris sylweddol ar adeg ble 'roedd prisiau tai yn uchel. Dim ond un o'r unedau yma sydd gyda 2 lofft.

5.9 Mae prisiau tai wedi codi yn sylweddol ers y cais blaenorol ac ar adeg hynny cadarnhawyd yr Uned Strategol Tai y byddai angen disgownt o 45% er mwyn gwneud yr eiddo yn fforddiadwy. Nodir byddai disgownt o 45% ar y prisiad £225,000 yn dod a phris i lawr i £123,750, a gellir ystyried hyn yn rhesymol ar gyfer eiddo newydd sengl ganolradd. Serch hynny mae pryder ynglŷn â phrisiau tai yn cynyddu, a gall pris yr eiddo / tir gynyddu yn sylweddol yn y dyfodol i lefel lle gellir dadlau na fyddai'r eiddo yn fforddiadwy ta waeth y lefel disgownt, a bydd posib derbyn cais i godi'r cytundeb 106. Nodir fod y Cynllun Datblygu Lleol ond yn cefnogi cynigion am unedau fforddiadwy ble gellir sicrhau eu bod yn aros yn fforddiadwy am byth.

5.10 Nodir hefyd fod safle'r cais (sydd yn cynnwys y tŷ bwriedig a'i gwrtil) yn fawr iawn, ac mae pryder y byddai darparu cwrtil o'r maint yma yn debygol o godi gwerth yr eiddo yn y pen draw a allai olygu na fydd y tŷ yn fforddiadwy o ran ei bris. Ar sail hynny, ystyrir fod y bwriad yn groes i ofynion polisi TAI 15 o'r CDLl a CCA Tai Fforddiadwy o ran sicrhau uned fforddiadwy am byth a'r arwynebedd llawr sydd wedi ei ddangos.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.11 Mae'r bwriad yn golygu creu mynediad i'r safle oddi ar ffordd ddi-ddosbarth sy'n rhedeg heibio'r safle gan greu mynedfa o'r newydd. Nid oes gan yr Uned Drafnidiaeth wrthwynebiad i'r bwriad mewn egwyddor yn ddarostyngedig i drafod manylion fel uchder wal a llefydd parcio / man troi. Byddai modd delio gyda materion o'r fath drwy osod amod priodol ar unrhyw ganiatâd. Ni ofynnwyd am fanylion ychwanegol gan na fyddai hynny yn altro barn yr Adran body datblygiad yn annerbyniol ar sail egwyddorion polisi cynllunio.

5.12 Mae'r Uned Llwybrau wedi cadarnhau na fyddai'r bwriad yn amharu ar lwybr cyhoeddus gerllaw, ond gellir cynnwys nodyn ar unrhyw ganiatâd i ddiogelu'r sefyllfa yma.

5.13 Ar sail hyn felly, ystyrir fod y bwriad yn gallu cydymffurfio a gofynion polisi TRA 2, sy'n sicrhau safonau parcio digonol a pholisi TRA 4 sy'n sicrhau diogelwch ffyrdd.

Mwynderau gweledol, preswyl a chyffredinol.

5.14 Mae polisïau PCYFF 2, PCYFF 3 a PCYFF 4 o'r CDLl yn berthnasol i'r cais hwn ac yn ymwneud gyda: dyluniad, gorffeniadau, edrychiadau, tirlunio a mwynderau gweledol a chyffredinol.

5.15 Mae'r safle presennol yn ffurfio rhan o gae amaethyddol presennol sy'n ffinio gyda thref Penygroes. Fel sydd wedi ei nodi uchod, mae llwybr cyhoeddus (sydd wedi ei leoli tu allan i safle'r cais) yn gwahanu'r safle oddi wrth ffin ddatblygu'r dref. Mae polisi PCYFF 2 yn darparu meini prawf datblygu, ac yn datgan fod yn rhaid i gynigion ddangos ei fod yn cydymffurfio gyda holl bolisïau perthnasol yn y Cynllun a pholisïau a chanllawiau Cenedlaethol yn y lle cyntaf. Mae'r

polisi yn rhestru cyfres o feini prawf sy'n ymwneud a gwneud y defnydd gorau o dir, ymgorffori gofod mwynderol, cynnwys darpariaeth ar gyfer storio, ailgylchu a rheoli gwastraff, a chynnwys darpariaeth ar gyfer trin a chael gwared a rhywogaethau ymwthiol yn effeithiol.

5.16 O ran y maen brawf gwneud y defnydd gorau o dir, mae'n datgan:

- Gwneud y defnydd gorau o dir, gan gynnwys dwysedd o 30 uned byw o leiaf yr hectar o ran datblygiadau preswyl (oni bai bod yna amgylchiadau lleol neu gyfyngiadau ar y safle sy'n pennu dwysedd is).

5.17 Wrth fesur y cynllun safle, mae'n ymddangos fod safle'r cais sy'n cynnwys y tŷ bwriedig, ei gwrtil preswyl sy'n cynnwys gardd, lle parcio a throi a lle ar gyfer y llwybr cyhoeddus yn mesur oddeutu 900m sgwâr sydd gyfystyr ac oddeutu 0.09 ha. Yn arferol byddai disgwyl i safle o'r maint yma ddarparu oddeutu 3 uned byw gan ei fod yn ddisgwyliedig i ddarparu tai newydd ar raddfa o 30 uned byw'r hectar. Nodir mai tŷ fforddiadwy a gynigir yma, ac mae'r eiddo cyfagos y cyfeirir ato yn un traddodiadol gydag adeiladau allanol ar ffurf fferm draddodiadol. Mae maint y safle yma yn sylweddol ei faint o ystyried y safon arferol yma ac nid oes amgylchiadau lleol na chyfyngiadau ar y safle sy'n cyfiawnhau dwysedd mor isel ar y safle, ac felly mae'r bwriad yn groes i'r maen prawf yma.

5.18 Mae maen prawf rhif 7 o bolisi PCYFF2 yn nodi y gwrthodir cynigion os fyddant yn cael effaith andwyol sylweddol ar:

- Iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol, defnyddiau tir neu eiddo arall neu nodweddion yr ardal leol oherwydd mwy o weithgareddau, aflonyddwch, dirgryniad, sŵn, llwch, mygdarth, sbwriel, dreiniau, llygredd golau, neu ffurfiau eraill o lygredd neu aflonyddwch.

Ni ystyrir y byddai'n debygol i'r bwriad gael effaith andwyol ar fwynderau'r eiddo sydd wedi eu lleoli un bob ochr i'r safle yn yr achos yma. Mae'r eiddo yn dy unllawr sylweddol o ddyluniad cyfoes sydd wedi ei leoli o fewn cae amaethyddol ar gyrion y dref. Mae rhes o dai deulawr wedi ei leoli un ochr iddo ac o ran dyluniad, ystyrir y byddai'n gweddu i'w ardal a'r safle. Nodir nad yw hyn yn gorbwyso'r gwrthwynebiad i egwyddor y bwriad fel sydd eisoes wedi ei nodi.

5.19 Nid yw'r bwriad yn cynnwys cynllun tirlunio, ond ystyrir petai fodd i dirlunio lleddfu unrhyw effaith weledol posib y byddai modd gosod amod cynllunio ar gyfer cytuno cynllun tirlunio yn ddiweddarach. Ni ystyrir fod y bwriad yn groes i ofynion polisi PCYFF 4 o'r CDLl..

Materion Bioamrywiaeth

5.20 Mae'r datblygiad ar borfa wedi ei wella ac nid oes dynodiad Bioamrywiaeth ar y safle. Mae'r Uned Bioamrywiaeth yn cytuno gyda chynnwys adroddiad ecolegol a dderbyniwyd fel rhan o'r cais ac yn cadarnhau nad oes gwrthwynebiad i'r bwriad ond fod angen darparu blychau nythu ac ystlumod ar yr adeilad newydd petai yn cael ei ganiatáu ynghyd a phlannu gwrych ar hyd terfyn gorllewinol y safle.

5.21 Byddai'n bosib gosod amod cynllunio i sicrhau gosod blychau nythu, ystlumod a chynllun tirlunio ac felly ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisi PS19 o'r CDLl sy'n diogelu rhywogaethau sydd wedi eu gwarchod yn rhyngwladol, cenedlaethol ac yn lleol, ynghyd a Llythyr Y Gweinidog Newid Hinsawdd, Llywodraeth Cymru ddyddiedig 11 Hydref 2023 oedd yn cyhoeddi

diweddariad i bennod 6 Polisi Cynllunio Cymru yn ymwneud a seilwaith gwyrdd a'r dull fesul cam.

Materion Ieithyddol

5.22 Nid yw'r bwriad yn cyrraedd trothwyon sydd wedi eu gosod o fewn polisi PS1: Yr Iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig ar gyfer darparu tai newydd.

5.23 Gan fod y cais yma yn gais Pwyllgor, mae'r CCA Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy yn gofyn rhoi ystyriaeth i'r iaith. Mae'r bwriad gerbron ar gyfer codi tŷ annedd ar leoliad sydd y tu allan i'r ffin ddatblygu'r dref sy'n groes i egwyddor y cynllun sydd wedi ei nodi eisoes. Nid oes unrhyw ddatganiad ynglŷn â'r iaith wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais ac oherwydd ei fod yn groes i'r polisïau a nodir uchod, nid yw swyddogion wedi gofyn am unrhyw wybodaeth ychwanegol mewn cyswllt a'r iaith.

5.24 Er hyn nodir fod y bwriad yn dy fforddiadwy ar gyfer unigolyn lleol, ac er gwaethaf y gwrthwynebiad i'r bwriad o ran ei leoliad a'i faint, ni ystyrir y byddai'n cael effaith andwyol ar yr iaith yn yr achos yma.

5.25 Er hyn, ac ar sail yr uchod, ni ystyrir y byddai'r bwriad yn groes i ofynion penodol polisi PS1 o'r CDLl na gofynion y CCA.

6. Casgliadau:

6.1 Ar sail yr asesiad uchod felly, ystyrir fod y bwriad arfaethedig ar gyfer codi un annedd fforddiadwy ar gyrion tref Penygroes yn annerbyniol, a'i fod yn groes i ofynion polisïau PCYFF 1, TAI 15, TAI 16, CCA Tai Fforddiadwy a NCT 6 o ran priodoldeb y safle fel safle eithrio a'r angen am dy newydd yng nghefn gwlad agored, maint y cwrtil ynghyd a diffyg cadarnhad am nifer y llofftydd fyddai'n diwallu'r angen/maint yr eiddo; a meini prawf 1,2 a 3 o bolisi PCYFF 2 o ran cydymffurfio a pholisïau lleoli a chenedlaethol a dwysedd datblygu.

7. Argymhelliad:

Gwrthod

Rhesymau:

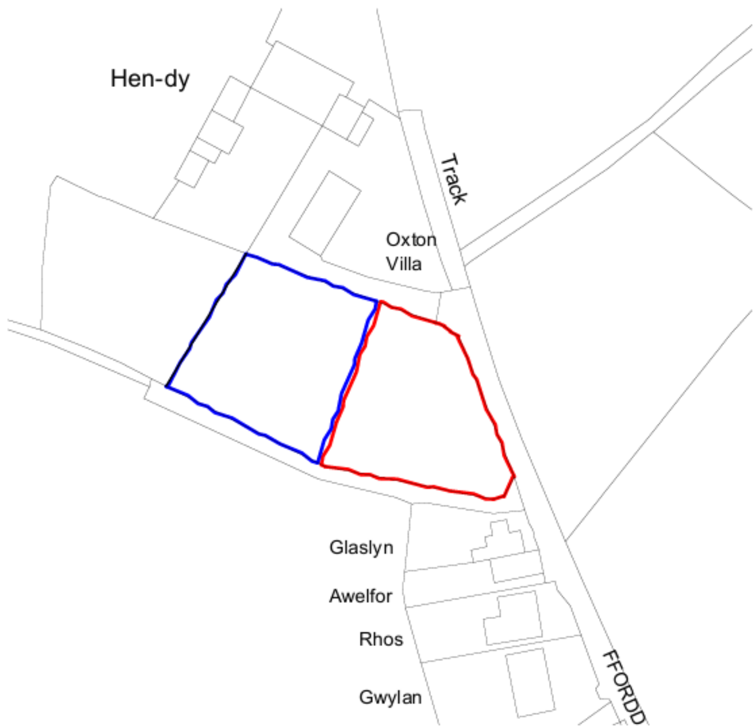
1. Nid yw'r bwriad yn briodol fel estyniad rhesymegol i'r anheddle oherwydd ei leoliad a'r ffiniau presennol sy'n gwahanu'r anheddle oddi ar gefn gwlad yn y lleoliad yma. Mae'r datblygiad felly yn groes i ofynion polisïau PCYFF 1, TAI 15 ac 16 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 a'r Canllaw Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy sy'n sicrhau datblygiadau tai fforddiadwy addas fel eithriad ar gyrion ffiniau datblygu.

2. Mae maint yr eiddo a'r cwrtil bwriedig yn rhy fawr i alluogi'r eiddo fod yn fforddiadwy yn y dyfodol a chydymffurfio a graddfa dwysedd datblygu. Yn ogystal, mae angen yr ymgeisydd ar gyfer eiddo dau lofft, ac mae'r arwynebedd llawr a gynigir yn ormodol ar gyfer yr angen yma. Mae'r datblygiad felly yn groes i ofynion polisïau TAI 15 a PCYFF 2 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 a'r Canllaw Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy sy'n sicrhau datblygiad o raddfa dderbyniol ac a fyddai'n fforddiadwy i'r dyfodol.

3. Mae'r datblygiad yn gyfystyr a chodi tŷ newydd yng nghefn gwlad agored heb unrhyw gyfiawnhad ac yn groes i ofynion polisïau PCYFF 1 a pharagraff 6.4.36 o'r Cynllun Datblygu

Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026, a Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer cymunedau gwledig cynaliadwy.

NG



1:1250 Site Location 1

Cynllunio
Derbyn 20.06.22

B D A

BRIO design + architecture

The Studio - Ty Larch Llangoed Beaumaris Anglesey

t: 07467376056 e: philjones.01@hotmail.co.uk w: www.brio-design.co.uk

Proposed New Dwelling

Land Adj Oxton Villa

Penygroes, Gwynedd

Site Location

Mr Clive Williams

project	drawing status	date	
PN196	**Preliminary**	**28/09/2020**	
originator	scale @ A4	number	rev
PJ	**1:1250**	**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 consultants 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.

1:200 Site Layout 1

1:1250 Site Location -1.

Cynllunio
Derbyn 20.06.22

BDA
BRIO design + architecture

Proposed New Dwelling
Land Adj Oxton Villa
Penygroes, Gwynedd

Proposed Site Layout

Mr Clive Williams

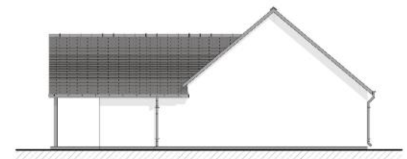
project	drawing status	date	
PN196	**Preliminary**	**05/05/2022**	
originator	scale @ A1	number	rev
PJ	**1:200, 1:1250, 1:1.41**	**A.02.02**	

New Dwelling on Land adj Oxton Villa, Penygroaes, Gwynedd- Proposed Site Layout REV A

1:100 Front Elevation E-01

1:100 Side Elevation E-02

1:100 Rear Elevation E-03

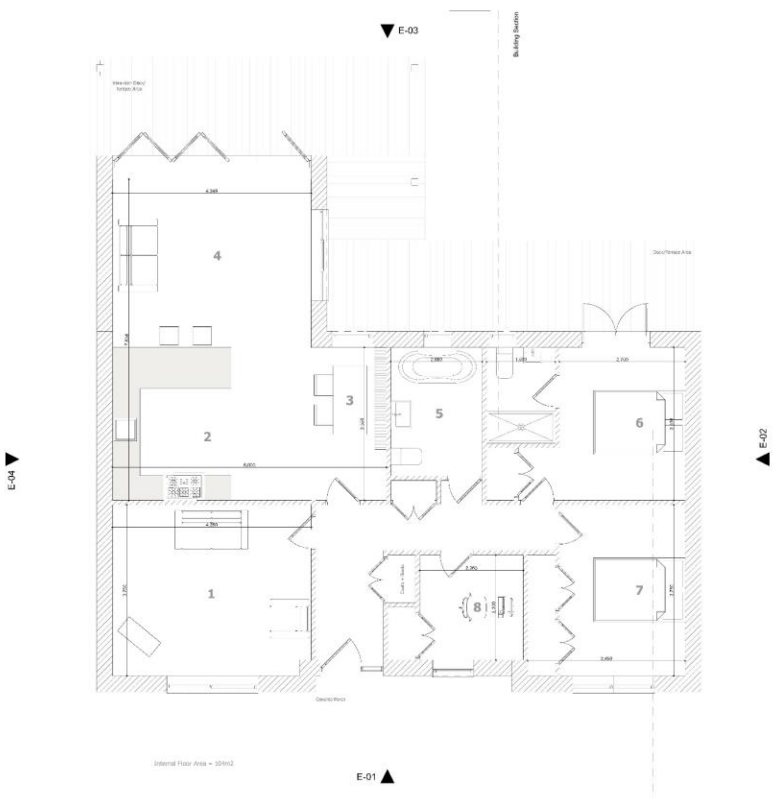


1:100 Side Elevation E-04

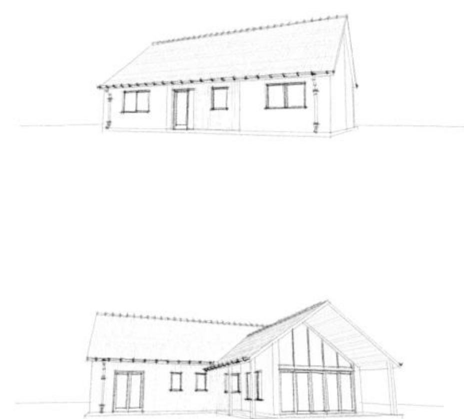
Room Schedule

Ground Floor

0- Corridor
1- Sitting room
2- Kitchen
3- Dining Area
4- Lounge
5- Bathroom
6- Bedroom + En-suite
7- Bedroom
8- Home office



1:50 GF-Ground Floor 0.



1:100 Building Section A4

Finishes & Materials

Roof-

Ridge tiles- dark blue

Covering- Slate of uniform colour and texture

Facia and soffits-

Self coloured uPVC facia and soffit

Rain water goods-

All Downpipes and guttering to be Galvanised steel by Lindab

Walls-

White self coloured render

Horizontal + vertical Cedar Cladding

3 bricks high dark blue brick plinth at ground level

Verandah-

Timber posts

Dark blue brick plinth base

Windows-

Self coloured uPVC or Aluminium

Doors-

Self coloured uPVC or Aluminium

Cynllunio
Derbyn 20.06.22

B D A
BRIO design + architecture
The Studio - Ty Larch Llangoed Beaumaris Anglesey
t: 07467375056 e: philjones.01@hotmail.co.uk w: www.brio-design.co.uk

Proposed New Dwelling
Land Adj Oxton Villa
Penygroes, Gwynedd

Proposed Plans + Elevations

Mr Clive Williams

project	drawing status	date	
PN196	Preliminary	05/05/2022	
originator	scale @ A1	number	rev
PJ	1:50, 1:100, 1:1250, 1:1.41	A.01.01	

New Dwelling on Land adj Oxton Villa, Penygroaes, Gwynedd- Proposed Plans + Elevations REV A

DV61 RFF

DV61 RFF

T31 ORW

T31 ORW

T31 ORW

Rhif: 4

Cais Rhif:	**C21/0564/23/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**09/06/2021**
Math y Cais:	**Llawn**
Cymuned:	**Llanrug**
Ward:	**Llanrug**
Bwriad:	**Cais ar gyfer codi 3 uned breswyl fforddiadwy (dau dy a byngalo)**
Lleoliad:	**Tir Ger Glyntwrog Inn, Llanrug, Caernarfon, LL55 4AN**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**Dirprwyo'r hawl i'r Pennaeth Amgylchedd ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i gytundeb 106 i drosglwyddo'r unedau i gymdeithas tai ynghyd ag amodau**

1. Disgrifiad:

1.1 Mae hwn yn gais cynllunio llawn ar gyfer codi 3 tŷ fforddiadwy cymdeithasol, un pâr o dai deulawr ac un byngalo. Bwriedir adeiladu mynedfa newydd ar gyfer creu ffordd mynediad o fewn y safle ynghyd a darparu wyth llecyn parcio a man casglu biniau.

1.2 Roedd y cais yn wreiddiol am 4 tŷ deulawr ond fe'i diwygiwyd y cynllun i 3 yn dilyn gwrthwynebiadau cyhoeddus a phryderon swyddogion i'r cynllun. Cyflwynir y cais i’r pwyllgor oherwydd y diddordeb a gwrthwynebiad lleol i’r cais.

1.3 Lleolir y tai arfaethedig rhwng safle tŷ tafarn a adnabyddir fel Glyntwrog i’r dwyrain a thŷ unllawr pâr adnabyddir fel Bryn Siriol i’r gorllewin. Mae’r safle ar fymryn o lethr yn rhedeg o’r de i’r gogledd. Nid yw’r safle wedi ei dynodi ar gyfer defnydd penodol ac mae’r safle yn un sydd tu allan i ffin ddatblygu Llanrug ond yn cyffwrdd yn union â’r ffin ddatblygu. Saif o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Dyffryn Ogwen.

1.4 Cyflwynwyd Datganiad Cynllunio, Datganiad ecolegol, Datganiad Cymysgedd Tai ac archwiliad ecolegol gyda’r cais.

2. Polisïau 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: Yr Iaith Gymraeg a’i diwylliant

PS 2: Isadeiledd a chyfraniadau gan ddatblygwr

ISA 1: Darpariaeth Isadeiledd

ISA 4 Diogelu llecynnau agored presennol

ISA 5: Darpariaeth mannau agored mewn datblygiadau tai newydd

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 6: Cadwraeth dŵr

PS 17: Strategaeth Aneddiadau

TAI 8: Cymysgedd briodol o dai

PS 18: Tai fforddiadwy

TAI 15: Trothwy Tai Fforddiadwy a'u dosbarthiad

TAI 16: Safle eithrio

PS 19: Gwarchod ac/neu wella'r amgylchedd naturiol

AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA):

CCA: Tai fforddiadwy

CCA: Cymysgedd o Dai

CCA: Cynnal a Chreu Cymunedau Ffyniannus a Chynaliadwy

CCA: Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol

CCA: Ymrwymiadau Cynllunio.

2.4 Polisïau Cenedlaethol:

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11 - Chwefror 2021)

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

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dyluniad

Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth

Nodyn Cyngor Technegol 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy
Nodyn Cyngor Technegol 20: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg
Nodyn Cyngor Technegol 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 3/23/1 – Datblygiad preswyl – Gwrthodwyd y cais yn ystod y saithdegau.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:

Ymateb i'r ail ymgynghoriad:

Heb eu derbyn

Ymateb Cyntaf:

Cynhaliwyd cyfarfod arbennig o'r cyngor i drafod y cais yma ar 1af o Orffennaf 2021 ble buodd sawl aelod o'r cyhoedd yn bresennol (drwy Zoom). Penderfyniad y cyngor oedd i'w wrthwynebu am y rhesymau canlynol

a) Mae'r cais cynllunio yn cael ei gyflwyno fel cais i adeiladu 4 o dai 'fforddiadwy'. Nid oedd y cyngor yn glir o beth ydi diffiniad 'tai fforddiadwy'. Faint byddai'r tai yn costio i'w prynu a fyddai hyn yn eu gwneud yn fforddiadwy ar gyfer pobl leol.

b) Roedd y Cyngor yn bryderus byddai cymal yn cael ei roi ar unrhyw ganiatâd cynllunio arfaethedig e.e. a106 ond fel sydd yn digwydd ar ôl amser mae perchnogion yn gwneud cais i ddiddymu'r amod hwn o'r cais cynllunio

c) Priffyrdd - Nodwyd fod mynediad i'r tai ar y brif ffordd o Gaernarfon i Lanberis a'r effaith byddai cael mynediad i'r tai yn ei gael ar draffig lleol. Nodwyd Ymhellach fod 2 lecyn parcio ar gyfer pob eiddo fyddai yn golygu o leiaf 8 car.

d) Ysgol - Nodwyd mai'r ysgol gynradd yn barod dan ei sang gyda disgyblion. Byddai cynyddu mwy o blant i'r ysgol yn rhoi mwy o bwysa byth ar yr ysgol

e) Roedd y cyngor yn teimlo nad oedd digon o wybodaeth wedi ei ddarparu ar gyfer y trefniadau carthffosiaeth felly byddai yn angenrheidiol cael mwy o wybodaeth am hyn cyn gallu cefnogi'r cais.

f) Barn pobl leol – Nodwyd mai mater i'r Pwyllgor Cynllunio oedd caniatáu neu wrthod y cais ond un o'r materion dylai ei ystyried ydi barn trigolion lleol.

Mae'r Cyngor wedi gwrando ar farn trigolion lleol a'r fan ydi nad ydi preswylwyr sydd yn byw o gwmpas safle'r datblygiad eisiau gweld y datblygiad yn digwydd.

Uned Drafnidiaeth:	Mae'r ddarpariaeth parcio a'r bwriad i leoli'r adwy'n ganolog gan gynnig y lleiniau gweledeedd orau i'r safle yn dderbyniol, fodd bynnag mae'r Uned Trafnidiaeth yn bryderus am y bwriad o ddarparu ffordd stad o ffurf di-safonol, heb fynedfa gyda radiws naill ochr a diffyg dyfnder i'r safle i dynnu cerbyd i mewn cyn cyrraedd y tai. Y pryder yw tydi'r dyluniad ddim yn cynnig 'tro' naturiol i mewn ac allan i'r stad, gyda'r bwriad yn fwy tebygol i adwy i dy preifat yn hytrach na stad. Byddai'r bwriad hefyd yn golygu'r angen i ail-leoli postyn BT/Manweb a safle bws ac nid oes unrhyw fanylion parthed rhain. **Sylwadau pellach:** Mae'r cynllun diwygiedig yma'n gweithio'n well, ond fysa rhaid ystyried y ffordd stad fewnol fel stad breifat. Mae'r gweledeedd yn cael ei ddangos fel 2.4m x 40m fodd bynnag gan ei fod wedi'i fesur o gefn y palmant yn hytrach nag ymyl y ffordd tybiaf fod fwy o weledeedd ar gael mewn gwirionedd. Dyluniad y ffordd stad yn cynnwys lle troi a pharcio ar lefel boddhaol felly mae'r bwriad yn debygol o fod yn iawn i'r uned trafnidiaeth.
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Rydym wedi adolygu'r cais cynllunio gyflwynwyd i ni, ac o'r wybodaeth a ddarparwyd nid ydym o'r farn bod y datblygiad arfaethedig yn effeithio ar fater a restrwyd ar ein Pynciau Ymgynghori, *Gwasanaeth Cynghori ar Gynlluniau Datblygu: Pynciau Ymgynghori* (Medi 2018): Felly, nid oes gennym unrhyw sylwadau i'w gwneud ar y datblygiad arfaethedig. Sylwer nad yw ein penderfyniad i beidio â rhoi sylwadau yn golygu na allai bod yna bosibilrwydd i'r datblygiad arfaethedig effeithio ar fuddiannau eraill, gan gynnwys buddiannau amgylcheddol o bwysigrwydd lleol. Dylai'r ymgeisydd gael ei hysbysu mai hwy, yn ogystal â chaniatâd cynllunio, sydd yn gyfrifol am sicrhâi bod ganddynt yr holl drwyddedau/caniatadau sy'n berthnasol i'w datblygiad.
Dŵr Cymru:	Sylwadau arferol ac argymell amod dim dechrau datblygu hyd nes cyflwynir manylion system draeniau, system draeniau cynaliadwy a lleoliad draeniau.
Uned Gwarchod y Cyhoedd:	Mae'r Gwasanaeth wedi ystyried y cais cynllunio uchod. Yn y cae yma mae tanc septig sydd yn gwasanaethu'r tŷ Bryn Siriol, Llanrug, LL55 4AN wedi cael ei lleoli. Does yna ddim manylion yn y cais ynglŷn â hyn. Ni fydd yr Adran yn gallu cefnogi cais heb wybod beth sydd am ddigwydd i gyfleusterau ddraenio'r eiddo Bryn Siriol.

Uned Bioamrywiaeth:	Nid ydy’r cais wedi darparu arolwg ecolegol na chynllun i wella bioamrywiaeth. Mae’r cynlluniau yn dangos buasai’r lefelau'r tir yn cael eu gostwng 2-3medr. Mae’r lluniau'r safle yn dangos cae sydd yn laswelltir gyda waliau cerrig. Heb ragor o wybodaeth buaswn i yn asesu gwerth bioamrywiaeth y cae yn gymedrol i isel. Mae yna botensial fod y cae yn gynefin da i ffwng fel capiau cwyr ac fairy clubs, gallaf weld ar luniau street view fod yna madarch parasol yn tyfu yn y cae. Argymhellaf fod yr ymgeisydd yn darparu cynllun i wella bioamrywiaeth a bod y cynlluniau yn dangos y gwelliannau bioamrywiaeth ar y cynlluniau datblygu.
Uned Dwr ac Amgylchedd	Ers y 7fed Ionawr 2019, mae angen systemau draenio cynaliadwy (SDC) i reoli dŵr wyneb ar gyfer pob datblygiad newydd o fwy nac 1 tŷ neu lle mae’r arwynebedd adeiladu gydag oblygiadau draenio yn 100m2 neu fwy. Rhaid i systemau draenio fod wedi eu dylunio a’u hadeiladu yn unol â safonau gofynnol ar gyfer draenio cynaliadwy a gyhoeddwyd gan Weinidogion Cymru. Rhaid i’r systemau hyn gael eu cymeradwyo gan Gyngor Gwynedd yn ei rôl fel Corff Cymeradwyo SDC (CCS) cyn y bydd gwaith adeiladu’n dechrau. Oherwydd maint a natur y datblygiad mae’n bosib bydd angen darparu cais i’r Corff Cymeradwy SDS i’w gymeradwyo cyn dechrau’r gwaith adeiladu. Mae’n ymddangos fod y datblygwr yn bwriadu draenio’r safle mewn modd cynaliadwy addas ond hyd nes y gwneir cais i'r CCS nid oes sicrwydd y byddai’r cynllun y safle yn galluogi cydymffurfiaeth â'r gyfres lawn o safonau SDC cenedlaethol. Argymhellir ymgynghoriad cynnar gyda’r CCS
Uned Iaith	Os ydi’r wybodaeth gan Dai Teg yn gyfredol a bod y gofrestr yn dangos angen am yr unedau 3 stafell wely, alla i ddim gweld lle i ni roi sylwadau. Yr unig bryder sydd gen i ydi bod y datganiad ond yn son am fod wedi trafod efo Adra am brynu'r unedau, yn hytrach na bod 'na gytundeb yn ei le. A) Oes 'na gadarnhad wedi ei roi o’r trefniant?

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos a derbyniwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu y cais ar sail:

Amharu a charthbwll preifat presennol yn y cae.
Tŷ a lle parcio ar leoliad y carthbwll.
Colli preifatrwydd.
Colli golau haul.
Creu aflonyddwch.
Effaith gormesol.
Amharu ar fwynderau cymydog.
Safle y tu allan i ffin datblygu.
Diogelwch ffyrdd.
Damwain angheuol y tu allan i'r safle.
Ceir wedi parcio ar y ffordd sirol.
Diffyg gwelededd.
Pwysau ychwanegol ar yr ysgol gynradd.
Colli tir gwyrdd.
Rhoi pwysau ar garthffos gyhoeddus.
Gor-edrych a chysgodi rhannau o'r tŷ tafarn cyfagos.
Effaith ar y safle bws.
Trafnidiaeth ychwanegol
Allan o gymeriad efo'r patrwm datblygu
Mas a graddfa allan o gymeriad
Gor-ddatblygiad
Bydd y tŷ tafarn yn cael effaith andwyol ar y cymdogion newydd.
Mae'r ysgol rhy fach.
Gormod o ddatblygiadau newydd yn Llanrug
Cynlluniau diwygiedig ddim yn welliant
Angen cadw'r safle fel tir pori
Diffyg asesiad o ddiogelwch trafnidiaeth ac isadeiledd.

Yn ychwanegol, derbyniwyd sylwadau nad oedd yn ystyriaethau cynllunio materol:

Analllu i weithredu unrhyw ganiatâd oherwydd presenoldeb tanc carthion cymydog sydd ar y safle.
Creu cynsail am ddatblygiadau eraill tu allan i'r ffin.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Lleolir y safle wrth ochr i ffin datblygu Llanrug fel y'i diffinnir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Nid yw'r safle wedi ei ddynodi neu ei warchod ar gyfer unrhyw ddefnydd penodol yn y Cynllun Datblygu Lleol. Mae'r bwriad yn golygu darparu 3 uned fforddiadwy gymdeithasol ar safle sydd y tu allan i'r ffin ddatblygu (ond yn cyffwrdd yn union â'r ffin ddatblygu).

5.2 Nodai Polisi PCYFF 1 ('Ffiniau Datblygu') y bydd ceisiadau'n cael eu cymeradwyo y tu mewn i ffiniau datblygu yn unol â pholisïau eraill yn y Cynllun, polisïau cynllunio cenedlaethol, ac ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill. Fe nodai'r polisi yn ogystal y tu allan i ffiniau datblygu bydd cynigion yn cael eu gwrthod oni bai eu bod yn unol â pholisïau penodol yn y Cynllun neu bolisïau cynllunio cenedlaethol neu fod y cynnig yn dangos bod ei leoliad yng nghefn gwlad yn hanfodol.

5.3 Mae Llanrug wedi ei adnabod fel Canolfan Gwasanaeth Lleol yn y CDLL ond gan fod y safle tu allan i'r ffin datblygu, polisi TAI 16 ('Safleoedd Eithrio') sy'n berthnasol i'r bwriad. Mae Polisi TAI 16 yn galluogi datblygu tai ar safleoedd sydd y tu allan ond yn ffinio â ffiniau datblygu ond mae'n rhaid sicrhau fod y bwriad yn cydymffurfio yn effeithiol â gofyniad y Polisi.

5.4 Y lefel cyflenwad dangosol o dai i Lanrug dros gyfnod y Cynllun, fel nodir yn Atodiad 5 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, yw 61 uned (sydd yn cynnwys 'lwfans llithro' o 10%, sydd yn golygu bod y modd o gyfrifo'r ffigwr wedi cymryd i ystyriaeth amgylchiadau posib na'u rhagwelwyd a allai ddylanwadu ar ddarparu tai e.e. materion perchnogaeth tir, cyfyngiadau seilwaith a.y.b.). Yn y cyfnod 2011 i 2023, mae cyfanswm o 51 uned wedi eu cwblhau yn Llanrug (37 ar safleoedd ar hap a 14 ar ddynodiadau tai T44 a T45). Roedd y banc tir ar hap h.y. safleoedd gyda chaniatâd cynllunio presennol ar safleoedd nad sydd wedi eu dynodi ar gyfer tai, yn Ebrill 2023 yn 5 o unedau. Mae un uned ar ddynodiad T44 (Cae'r Ysgol) yn parhau yn y banc tir (wedi cychwyn Ebrill 2023). Mae hyn yn golygu felly diffyg o 4 uned.

5.5 Ar sail y wybodaeth hon, a gan na fyddai'r datblygiad hwn yn golygu y byddai Llanrug yn mynd dros ei lefel cyflenwad dangosol nad oes angen cyfiawnhad ar sail y nifer o dai yn Llanrug. Serch hynny, gan fod y safle tu allan i'r ffin datblygu ac yn gallu cael ei ystyried fel safle eithrio gweledig, mae polisi PCYFF 1 a THAI 16 hefyd yn gofyn am gyfiawnhad.

5.6 Yn unol â gofynion Polisi TAI 16, bydd angen sefydlu yn y lle cyntaf os yw'r safle'n un addas ar gyfer datblygiad preswyl o'r math a'r raddfa hon. Rhaid i'r safle ffurfio estyniad rhesymegol i'r anheddle, ac ystyrir ei fod yn yr achos yma oherwydd ei leoliad rhwng tai a thafarn presennol. Nodir hefyd bod yn rhaid i gynigion ar safle o'r fath fod ar gyfer datblygiad ar raddfa fach sy'n gymesur â maint yr anheddle oni bai y gellir dangos yn glir bod angen amlwg am safle mwy. Wrth edrych ar raddfa Llanrug a'i poblogaidd, mae yn rhesymol i ystyried y datblygiad yma ar gyfer 3 tŷ yn un sydd o raddfa fach.

5.7 O safbwynt cwrdd ag 'angen lleol' ar gyfer tai fforddiadwy, mae Rhestr Termau'r CDLl ar y Cyd ynghyd a'r Canllaw Cynllunio Atodol 'Tai Fforddiadwy' (Ebrill 2019) yn nodi fod rhaid i hyn fod mewn perthynas â phobl sydd mewn angen am dai fforddiadwy ac sydd â chysylltiad 5 mlynedd gyda'r Ganolfan Wasanaeth Lleol (h.y. Llanrug) neu ei gefn gwlad wledig. Golygai hyn fod yn rhaid bod wedi byw yn yr ardal berthnasol am gyfnod o 5 mlynedd, unai yn union cyn cyflwyno'r cais cynllunio neu yn y gorffennol. Mae'r diffiniad o bwy fydd yn gallu meddiannu'r eiddo ar y rhan hwn o'r safle felly yn benodol iawn.

5.8 Mae'n hollbwysig sefydlu bod yna angen perthnasol ar gyfer yr unedau hyn na ellir ei gwrdd ag ef o fewn ffin ddatblygu Llanrug fel nodir ym Mholisi TAI 16 (gan gynnwys unrhyw ddarpariaeth posib ar y rhan o'r safle hwn sydd o fewn y ffin ddatblygu). Os nad yw'r angen ar gyfer yr unedau hyn wedi ei gyfiawnhau yn ddigonol, yna byddai'r bwriad, o safbwynt darparu tai tu allan i'r ffin heb gyfiawnhad ar eu cyfer, yn groes i ofynion y Cynllun gan y byddai'n darparu tai o'r newydd yng nghefn gwlad heb gyfiawnhad addas ar gyfer hynny.

5.9 Ers i'r cais gael ei gyflwyno yn wreiddiol, mae wedi cael ei addasu i gynllun a fyddai'n darparu 3 uned fforddiadwy gymdeithasol. Derbyniwyd tystiolaeth a ffigyrau o'r angen gan yr ymgeisydd a nodir fod y byngalo wedi cael ei ddylunio i gyfarch anghenion arbennig. Mae swyddogion yn ymwybodol am hyn ac wedi bod yn trafod gydag Adra i drio darganfod safle addas ers dros flwyddyn. Mae'r angen am y math yma o uned yn cael ei drafod yn rheolaidd yn y Grŵp Tai Arbenigol sydd yn cynnwys Tîm Opsiynau Tai'r Cyngor, yr adran Eiddo a hefyd cymdeithasau tai.

5.10 Mae polisi TAI 15 a’r CCA TAI Fforddiadwy yn gofyn bod tai newydd o faint, graddfa a dyluniad sy’n gydnaws a thŷ fforddiadwy. Yn unol ag anghenion PCC, derbyniwyd cadarnhad gan yr asiant bydd yr unedau yn cwrdd gyda Safonau Ansawdd Dylunio Cymru a hefyd yn cwrdd gyda’r safonau tai am byth. Er bydd y byngalo o arwynebedd llawr mwy na’r hyn sy’n cael ei ganiatáu yn y CCA am uned fforddiadwy, oherwydd ei fod yn uned ar gyfer anghenion arbennig ystyrir fod cyfiawnhad rhesymol ar gyfer yr arwynebedd llawr ychwanegol. Gan fydd y tai yn cael ei ddarparu gan landlord cymdeithasol , mi fydd yr unedau yn cael ei warchod fel unedau fforddiadwy am byth ac mae modd sicrhau hynny trwy gytundeb 106.

Cymysgedd Tai

5.11 Mae polisi TAI 8 yn datgan y disgwylir i bob datblygiad gyflawni cymysgedd briodol o dai gan gynnwys daliadaeth, mathau a maint o dai er mwyn cyfrannu at yr amrywiaeth o dai. Mae’r bwriad yn cynnwys dau dy bâr, tri llofft a byngalo wedi’i addasu gyda 4 llofft. Ystyrir fod y dystiolaeth yn dangos yn glir fod angen tai cymdeithasol yn Llanrug ac felly mae’r ddaliadaeth yn dderbyniol. Derbyniwyd ystadegau gan yr Uned Strategol Tai yn datgan bod 25% o bobol mewn angen tŷ tri llofft ac ond 8% sydd mewn angen tŷ 4 llofft. Er bod angen uwch am dai dwy lofft, mae’r 25% yn golygu fod 61 o bobol mewn angen tŷ tri llofft sydd dal yn nifer uchel o bobol mewn angen ac mi fydd y byngalo yn ymateb i anghenion arbennig. Gan ystyried hyn, ystyrir fod y cymysgedd tai yn dderbyniol ac yn cwrdd gyda pholisi TAI 8

Llecynnau agored mwynderol

5.12 Mae Polisi ISA 5 (‘Darparu llecynnau agored mewn datblygiadau tai newydd’) yn ceisio darpariaeth o lecynnau agored o fewn datblygiadau tai newydd o 10 neu fwy o unedau ble nad ydyw llecynnau agored presennol yn gallu bodloni anghenion y datblygiad tai arfaethedig. Gan fod y bwriad hwn o dan y trothwy a nodir yn y polisi, nid yw’n berthnasol ystyried yr agwedd hon.

Darpariaeth addysgol

5.13 Wrth ddefnyddio’r wybodaeth yn y CCA Ymrwymiadau Cynllunio, mae yn nodi mai 1 disgybl oed cynradd ychwanegol fydd yn deillio o’r cynnig hwn. Mae capasiti Ysgol Llanrug (sydd yn gwasanaethu’r dalgylch ble y lleolir y cais hwn) yn 307 ac yn 2022/23 roedd 220 o ddisgyblion yn mynychu’r ysgol. Mae’r wybodaeth yn dangos fod capasiti digonol o fewn yr ysgol leol ac felly nid oes cyfiawnhad gofyn am gyfraniad addysgol ac mae’r bwriad yn cwrdd gyda pholisi ISA 1. Cydnabyddir sylwadau a dderbyniwyd ond nid oes tystiolaeth i ddangos bydd y bwriad yn cael effaith andwyol ar capasiti yr ysgol leol.

Materion Ieithyddol

5.14 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.

5.15 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.

5.16 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 CDLl ar y Cyd ynghyd a Diagram 5 o'r CCA. Nid yw'r bwriad arfaethedig yn cyrraedd y trothwyon hyn.

5.17 Gan eithrio'r datblygiadau sy'n cyrraedd y trothwyon ar gyfer cyflwyno Datganiad/Asesiad ar Effaith Iaith Gymraeg a nodir ym Mholisi PS1, mae'r arweiniad a gynhwysir o fewn Atodiad 5 yn nodi y dylai pob datblygiad ddangos sut fo ystyriaeth wedi ei roi i'r iaith. Er nad oedd angen o safbwynt polisi, derbyniwyd datganiad fel rhan o'r cais. Yn sgil hyn a'r faith bydd y tai yn rhai cymdeithasol, nid oedd gan Uned Iaith y Cyngor unrhyw bryder ynglŷn â'r cais. Mae posib cyfarch pryder yr uned trwy gytundeb 106 a fyddai'n sicrhau bydd y tai yn cael ei drosglwyddo i gymdeithas tai. Er mwyn cydymffurfio yn llawn gyda pholisi PS1 a pe byddai'r cais yn cael ei ganiatáu, ystyrir yn briodol i osod amodau i sicrhau enw Cymraeg i'r tai a'r lon stad newydd.

Mwynderau gweledol

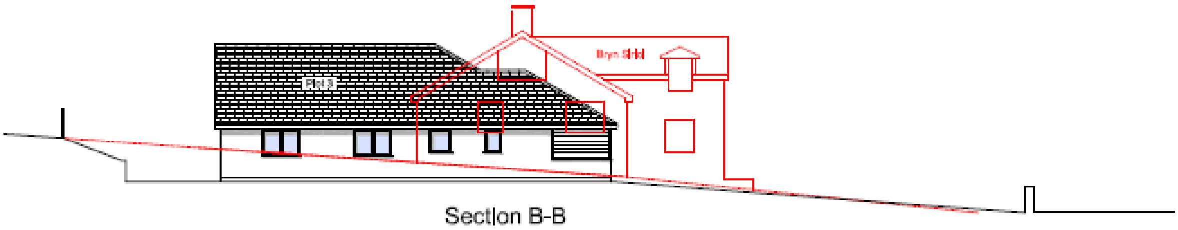
5.18 Mae Polisi PCYFF3 yn datgan caniateir cynigion os ydynt yn cydymffurfio a nifer o feini prawf sy'n cynnwys bod y cynnig yn ychwanegu neu yn gwella cymeriad y safle, yr adeilad neu'r ardal o ran y gosodiad, yr ymddangosiad, y raddfa, yr uchder, y mas a'r driniaeth i'r drychiadau; ei fod yn parchu 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

5.19 Noder bod ffin datblygu pentref Llanrug wedi ei gosod mewn 2 ddarn ac mae'r patrwm datblygu yn eithaf tameidiog o gwmpas y safle. Lleolir y safle bwriedig ger clwstwr bach o dai wedi ei amgylchu gan ffin datblygu a thŷ tafarn y Glyntwrog i'r dwyrain sydd tŷ allan i'r ffin datblygu. Mae'r adeiladau sydd gyferbyn y tŷ tafarn tu mewn i'r ffin. Mae'r bwriad yn golygu codi pâr o dai deulawr ac un byngalo. Mae'r cae ar hyn o bryd yn wag fel arall ac yn cyfrannu at deimlad o ardal agored rhwng y tai presennol ger y safle a'r tŷ tafarn. Er hynny, nid yw'r gwagle yn un sylweddol ac mae natur y datblygiad yn dilyn patrwm datblygu'r ardal ac mae'r tŷ tafarn a'r gyffordd yn ffin / diwedd naturiol i'r pentref. Wrth asesu cymeriad ac edrychiad tai cyfagos, mae amrywiaeth yn faint ac edrychiad y tai. Mae dyluniad y tai arfaethedig yn eithaf safonol ac fe fydd y deunyddiau yn cynnwys llechi ar y to a cymysg o rendr a byrddau cladin ar y waliau. Ystyrir byddai modd i'r datblygiad integreiddio mewn i'r strydlun heb achosi niwed arwyddocaol i gymeriad yr ardal. Er cydnabyddir bydd colled o lecyn gwyrdd, ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda pholisi PCYFF 3 o fewn CDLl.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.20 Roedd y cais gwreiddiol am bedwar tŷ deulawr. Mae safle yn eistedd rhwng tŷ tafarn a thŷ preswyl o'r enw Bryn Siriol. Mae Bryn Siriol yn dŷ deulawr sydd gyda sawl ffenestr ar y llawr gwaelod a'r llawr cyntaf yn edrych dros safle'r cais. Roedd pryder am effaith y cynllun gwreiddiol oherwydd uchder a lleoliad y tai yn amharu ar fwynderau Bryn Siriol. Yn dilyn trafodaethau, derbyniwyd cynlluniau diwygiedig efo'r cynllun wedi lleihau i 3 tŷ gyda byngalo wrth ochor Bryn Siriol. Mae'r tir yn rhedeg i fyny o'r briffordd ar lethr a dangoswyd lefelau ar y cynlluniau diwygiedig fod bwriad i leihau uchder y safle i'r cefn. O ganlyniad i hynny fe fydd crib y byngalo tua'r un uchder a Bryn Siriol. Er mwyn dangos yr effaith ar Fryn Siriol,

derbyniwyd cynlluniau yn dangos lefelau'r tir a sut bydd y datblygiad yn eistedd mewn cymhariaeth a Bryn siriol. (gweler isod)



Section B-B

Section A-A

5.21 Mae'r cynlluniau yn dangos bydd dwy ffenestr ar y llawr gwaeled Bryn Siriol yn cael ei effeithio gan y datblygiad. Wrth ymweld y safle a hefyd wrth edrych ar gynlluniau hanesyddol Bryn Siriol, gellir gweld fod y ffenestr leiaf ar yr ochor chwith yn ffenestr eilradd. Mae drysau patio ar edrychiad cefn yr eiddo yn agor o'r un ystafell ac o'r oherwydd hyn fe fydd yr ystafell dal yn cael y budd o naws agored i'r cefn. O ganlyniad ni ystyrir bydd effaith y datblygiad yn sylweddol niweidiol nac yn ormesol ar yr ystafell hon. Mae yn debygol bydd yr effaith ar y ffenestr arall ychydig mwy ond wrth edrych ar y cynlluniau mae porth y byngalo wedi cael ei gosod yn ôl o'r ffin fel bydd gwagle rhwng y ffenestr a'r byngalo. Rhaid derbyn bydd yr olygfa yn newid o lecyn gwyrdd i ffyrdd adeiledig ond gan ystyried y pellter rhwng y tai a'r gallu i godi ffens terfyn hyd at 2m heb yr angen am ganiatâd cynllunio, ni ystyrir byddai'r effaith digon andwyol byddai'n cyfiawnhau gwrthod y cais.

5.22 Mae ffenestri'r byngalo hefyd wedi cael ei osod i sicrhau na fydd gor-edrych uniongyrchol rhwng ffenestri. Mae'r cynlluniau yn dangos bwriad i godi ffens newydd 2m o hyd ffin yr eiddo. Fe fydd y ffens yn sicrhau na fydd ffenest y gegin ac un o'r llofftydd yn gor-edrych gardd cefn Bryn Siriol.

5.23 Roedd y sylwadau a dderbyniwyd hefyd yn cyfeirio at effaith y tŷ tafarn ar gymdogion y tai newydd a'r risg o'r tŷ tafarn yn derbyn cwynion swyn. Wrth edrych ar leoliad gardd cwrw'r Glyntwrog, mae llecyn i'r cefn sydd gyda lle chware plant a byrddau pren. Nid yw'r llecyn wedi ei goleuo ac felly mae yn debygol y byddai ond cael ei defnyddio yn ystod y dydd a pan mae'r tywydd yn ei ganiatáu. Noder o'r cynlluniau nad oes manylion o ffens terfyn newydd i sicrhau preifatrwydd i ardd cefn y tŷ pâr ond gellir sicrhau hynny trwy amod.

5.24 Mae'r tŷ tafarn efo ail le allanol i'r ochor ynghlwm i'r prif adeilad fel porth gyda byrddau o dan y to. Mae'r ardal yma yn fwy tebygol o gael ei defnyddio hwyrach yn nos ond bydd mwy o sŵn

cefndirol i blaen y safle i ymdoddi rhywfaint o sŵn oherwydd cerbydau yn pasio ar y briffordd. Gyferbyn yr ardal hon mae llecynnau parcio'r tŷ tafarn sydd yn sicrhau rhywfaint o wahaniad a phellter rhwng y wahanol ddefnyddiau tir ond derbynnir bydd rhywfaint o effaith o gerbydau yn parcio a gadael y safle hefyd.

5.25 Mae tŷ preswyl eisoes gyferbyn y Glyntwrog ac nid oes gan Uned Gwarchod y Cyhoedd unrhyw dystiolaeth o gwynion swyn ac aflonyddwch yn deillio o'r tŷ tafarn. Fe fydd rhaid i'r tai cael ei adeiladu ac insiwleiddio i safonau cyfredol rheolau rheolaeth adeiladu a fydd hefyd yn helpu gwarchod mwynderau'r preswylwyr. Mae presenoldeb y tŷ tafarn hefyd yn fater i'r preswylwyr newydd benderfynu ar gyn meddiannu. Er yn cydnabod y sylwadau a dderbyniwyd, ystyrir fod y bwrid yn dderbyniol ac yn cwrdd gyda pholisi PCYFF 2 a 3.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.26 Mae'r bwriad yn golygu datblygu 3 tŷ a chreu mynedfa gerbydol newydd. Mae'r cynlluniau yn dangos 6 llecyn parcio, un llecyn parcio i ymwelwyr ac un llecyn parcio hygyrch ynghyd a man casglu biniau wrth y fynedfa. Yn ystod y cyfnod ymgynghori, derbyniwyd nifer fawr o sylwadau yn codi pryderon am ddiogelwch yn y darn yma o'r pentref a'r faith bod nifer o ddamweiniau wedi bod yn y gorffennol. Mae'n ymddangos bod y pryderon yn deillio yn bennaf o gyflymder trafnidiaeth ar hyd y ffordd sirol gyfochrog ynghyd a cherbydau yn parcio ar y ffordd sirol.

5.27 Roedd gan yr Uned Trafnidiaeth pryder am y cynlluniau gwreiddiol ond wedi derbyn cynlluniau diwygiedig nid oedd ganddynt wrthwynebiad i'r bwriad. Rhaid hefyd cofio fod y bwriad yma ond ar gyfer tri thŷ ychwanegol ac na fydd datblygiad o'r raddfa fach yma yn creu symudiadau sylweddol ychwanegol yn y briffordd. Mae sylwadau trafnidiaeth yn cydnabod fod y lleiniau gwelededd yn cael ei ddangos 2.4m yn ôl o geg y fynedfa ac o ganlyniad yn cael ei effeithio gan bolyn trydan a'r arosfa'n bws. Er hynny mae'r sylwadau yn cydnabod bydd mwy o welededd pan mae car pellach ymlaen yng ngheg y fynedfa ac felly bydd gwelededd digonol. Gan ystyried yr holl sylwadau, ni ystyrir bod y bwriad yn groes i bolisi TRA 2 na TRA 4 CDLl.

Materion Bioamrywiaeth

5.28 Mae'r safle yn golygu datblygu cae gwyrdd sydd heb ei datblygu yn flaenorol ac mae pryder wedi eu codi ynglŷn â hynny yn lleol. Derbyniwyd pryderon gan yr Uned Bioamrywiaeth am ddiffyg gwybodaeth ac asesiad fel rhan o'r cais. Fodd bynnag, cyflwynwyd datganiad ecolegol fel rhan o'r cais, ac mae'n ymddangos nad fydd unrhyw nodweddion o werth yn cael ei golli oherwydd y datblygiad a bod cynnwys ac argymelliadau o fewn y ddogfen honno yn cyfarfod a datrys y pryderon hynny. Trwy osod amodau cynllunio byddai modd lliniaru effaith y datblygiad a sicrhau gwelliannau i fioamrywiaeth. Yn yr amgylchiadau hynny, ystyrir bod y bwriad yn cyfarfod amcanion polisi AMG 5 o fewn CDLL.

5.29 Ar 11 Hydref, cyhoeddodd Llywodraeth Cymru ddiweddariad i Bennod 6 Polisi Cynllunio Cymru (PCC), sy'n ymdrin â seilwaith gwyrdd, budd net i fioamrywiaeth, yr amddiffyniad a roddir i Safleoedd o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig a choed a choetiroedd. Mae'r newidiadau i PCC wedi cael eu hystyried ond, yn yr achos hwn, nid ydynt yn codi unrhyw faterion newydd sy'n cael unrhyw ddylanwad o bwys ar yr argymhelliad.

Materion Isadeiledd

5.30 Mewn ymateb i'r ymgynghoriad ffurfiol, nid oed gan Uned Dwr ac Amgylchedd y Cyngor na Dŵr Cymru gwrthwynebiad i'r bwriad yn ddarostyngedig amod sy'n sicrhau fod y cynllun draenio yn ei gwblhau cyn meddiannu'r tai. Er hynny, derbyniwyd gwrthwynebiad i'r bwriad oherwydd bodolaeth carthbwll Bryn Siriol yn rhan o'r cae. Derbyniwyd cynllun yn dangos lleoliad y carthbwll yn cael ei warchod fel rhan o'r cynllun safle a hefyd cadarnhad fod modd dylunio sylfaeni'r tai mewn modd arbennig er mwyn gwarchod integredd y tanc. Fel sydd yn cael ei nodi uchod, nid yw'r holl sylwadau a dderbyniwyd yn ystyriaethau cynllunio materol. Mae materion ynglŷn â hawliau tir a mynediad yn fater cyfreithiol preifat rhwng y tirfeddiannwr ac mae'r gallu i weithredu unrhyw ganiatâd cynllunio hefyd tu hwnt i ystyriaethau'r cais hon. O safbwynt materion cynllunio, ystyrir fod digon i wybodaeth i fodloni polisi PCYFF 2 a gwarchod yr amgylchedd.

6. Casgliadau:

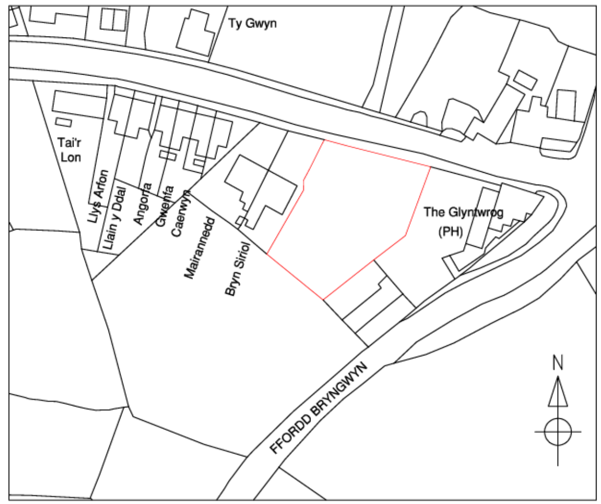
6.1 Mae hwn yn gynnig am ddatblygiad tai fforddiadwy cymdeithasol sydd wedi ei lunio i gwrdd ag anghenion y farchnad dai lleol ac sydd wedi ei leoli ar safle sydd ger ffin ddatblygu'r pentref a gellir ystyried y safle fel un eithrio gweledig addas. Er cydnabyddir y sylwadau a dderbyniwyd, fe gredir bod y cynllun yn dderbyniol ar sail egwyddor a'i fod yn cydymffurfio â gofynion polisïau cynllunio lleol a chenedlaethol perthnasol parthed yr holl faterion cynllunio materol perthnasol.

7. Argymhelliad:

Dirprwyo'r hawl i'r Pennaeth Amgylchedd ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i gytundeb 106 i drosglwyddo'r unedau i gymdeithas tai ynghyd a'r amodau canlynol:

1. Yn unol gyda'r cynlluniau.
2. 5 mlynedd.
3. Draenio tir
4. Deunyddiau
5. Tynnu hawliau datblygu a ganiateir
6. Amod Dwr Cymru
7. Amodau priffyrdd (cwblhau'r fynedfa, parcio, lon stad a'r man casglu biniau)
8. Tirweddu
9. Gwelliannau Bioamrywiaeth.
10. Manylion ffens terfyn
11. Enw Cymraeg i'r datblygiad / lon stad a'r tai unigol.
12. Cyfyngu i ddefnydd C3 yn unig

Derbyn
ar 09/06/2021



Data provider : Ordnance Survey

Data provider copyright : © Crown Copyright 2016. All rights reserved. Licence Number 100047514

Simon Hall Architecture
T: 07786 720562 E: simon@sha.cymru

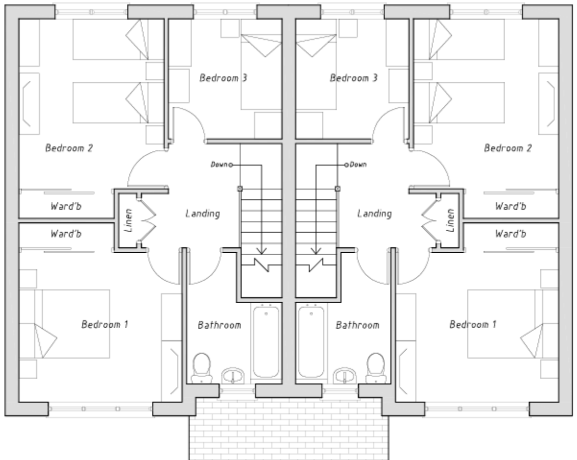
PROJECT TITLE: Site Adj to Glyntwrog Inn, Llanrug, Gwynedd		**Scale:** 1:1250	**Client:** Morris Build For Life
DRAWING TITLE: Site Location Plan	**DRAWING NO:** SHA-343-01	**Paper Size:** A4	**Issue Type:** Planning Drawings
		Drawn: SH	
		Date: Feb 2021	

Cynllun Diwygiedig
Amended Plan

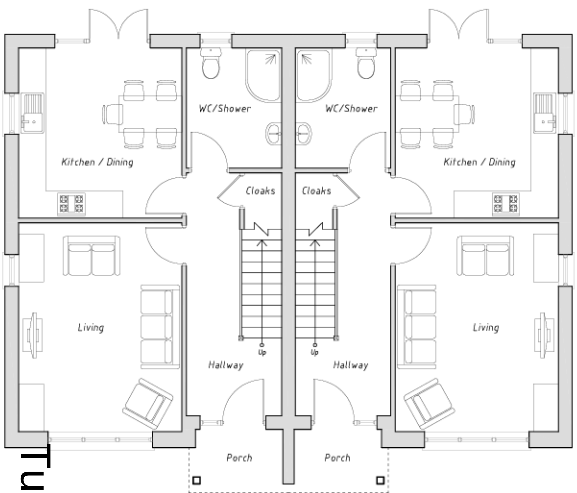
Cynllunio
Derbyn - 10/03/2023

Simon Hall Architecture T: 07786 720562 E: simon@sha.cymru	PROJECT TITLE: Site Adj to Glyntwrog Inn, Llanrug, Gwynedd	Scale: 1:200 Paper Size: A2	Client: Morris Build For Life
	DRAWING TITLE: Site Layout Plan & Site Sections DRAWING NO: SHA-343-03(L)	Drawn: SH Date: March 2023	Issue Type: Planning Drawings

Derbyn
ar 09/06/2021



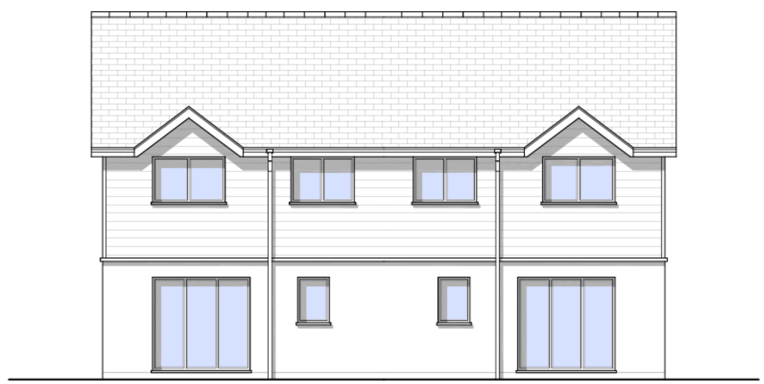
First Floor Plan



Ground Floor Plan

Front Elevation

Side Elevation



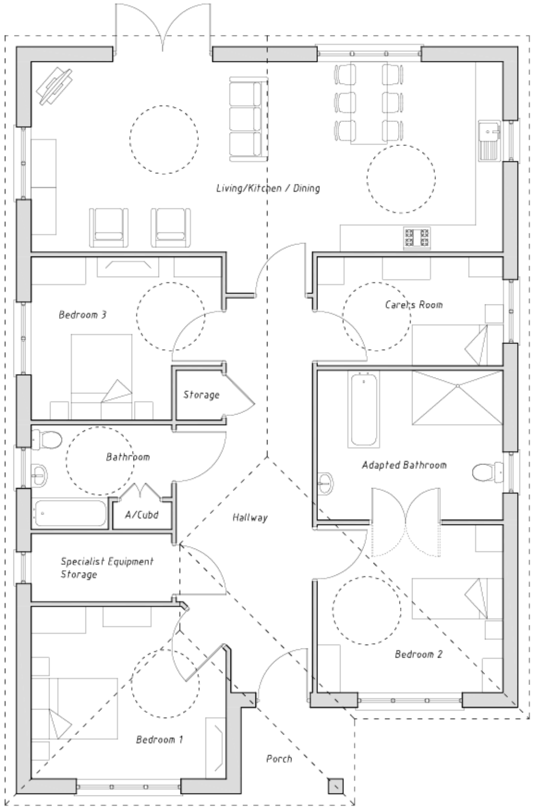
Rear Elevation

Simon Hall Architecture
T: 07786 720562 E: simon@sha.cymru

PROJECT TITLE: Site Adj to Glyntwrog Inn, Llanrug, Gwynedd		Scale: 1:100	Client: Morris Build For Life
		Paper Size: A3	
DRAWING TITLE: Proposed Plans & Elevations	DRAWING NO: SHA-343-02	Drawn: SH	Issue Type: Planning Drawings
		Date: Feb 2021	

Cynllun Diwygiedig
Amended Plan

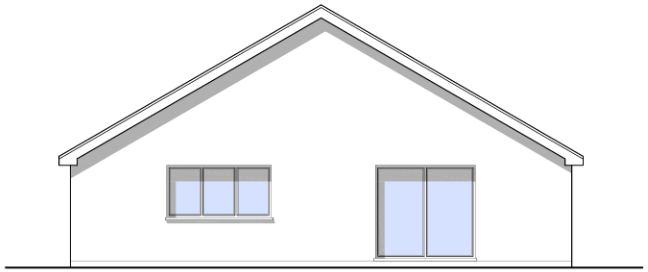
Cynllunio
Derbyn - 25/10/2022



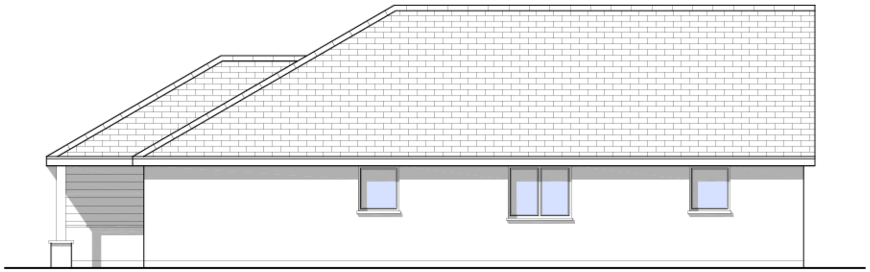
Floor Plan (4-Bed Wheelchair Bungalow)

Front Elevation

Side Elevation



Rear Elevation



Side Elevation

Simon Hall Architecture T: 07786 720562 E: simon@sha.cymru	PROJECT TITLE: Site Adj to Glyntwrog Inn, Llanrug, Gwynedd	Scale: 1:100	Client: Morris Build For Life
	DRAWING TITLE: Proposed Plans & Elevations -Plot 3	Paper Size: A3	Issue Type: Planning Drawings
	DRAWING NO: SHA-343-05(A)	Drawn: SH	
		Date: Oct 2022	