Rhaglen Gyflawn

Gwasanaeth Democratiaeth
Swyddfa'r Cyngor
CAERNARFON
Gwynedd
LL55 1SH

Cyfarfod

PWYLLGOR CYNLLUNIO

Dyddiad ac Amser

1.00 y.h., DYDD LLUN, 30AIN MEDI, 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 Dydd Gwener, 20 Medi 2024)

PWYLLGOR CYNLLUNIO

Aelodaeth (15)

Plaid Cymru (10)

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	John Pughe

Annibynnol (4)

Y Cynghorwyr

Louise Hughes	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 - 18

Bydd y Cadeirydd yn cynnig y dylid llofnodi cofnodion cyfarfod o'r pwyllgor hwn a gynhaliwyd 9fed Medi 2024 fel rhai cywir

5. CEISIADAU AM GANIATÂD CYNLLUNIO

Cyflwyno adroddiad Pennaeth Adran Amgylchedd.

5.1. CAIS RHIF C24/0362/38/AC WOODCROFT, LLANBEDROG, PWLLHELI, GWYNEDD, LL53 7UA 19 - 34

Cais i ddiwygio amod 2 o ganiatâd cynllunio C21/1210/38/LL er mwyn cyfeirio at gynlluniau diwygiedig fel rhan o'r cais s73 yma yn hytrach na'r cynlluniau a gyflwynwyd ar 14/12/21 fel y cyfeiriwyd atynt yn amod 2

Aelod Lleol: Cynghorydd Angela Russell

Dolen i'r dogfennau cefndirol perthnasol

5.2. CAIS RHIF C24/0413/30/LL PARC CARAFANAU TIR GLYN, UWCHMYNYDD, PWLLHELI, GWYNEDD, LL53 8DA 35 - 56

Cais llawn i newid defnydd cae amaethyddol i gynnwys 10 llain carafán teithiol tymhorol yn ychwanegol i'r prif safle ynghyd a chodi adeilad toiledau/cawodydd, gwelliannau tirlunio meddal, creu mynedfa/allanfa bwriedig a gosod offer trin

Aelod Lleol: Cynghorydd Gareth Williams

Dolen i'r dogfennau cefndir perthnasol

5.3. CAIS RHIF C23/0883/43/LL GWYNUS, LLITHFAEN, PWLLHELI, 57 - 76

GWYNEDD, LL53 6LY

Cais llawn i drosi stablau presennol i eiddo preswyl ynghyd a chodi estyniad unllawr

Aelod Lleol: Cynghorydd Jina Gwyrfai

Dolen i'r dogfennau cefndir perthnasol

PWYLLGOR CYNLLUNIO Medi 9fed 2024

Yn bresennol: **Cynghorydd Elwyn Edwards (Cadeirydd)**
Cynghorydd Huw Rowlands (Is-gadeirydd)

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

Eraill a wahoddwyd - Aelodau Lleol: Cynghorydd Arwyn Herald Roberts a'r Cynghorydd Gareth Williams

Swyddogion: Gareth Jones (Pennaeth Cynorthwyol Cynllunio ac Amgylchedd), Keira Sweenie (Rheolwr Cynllunio), Gwawr Hughes (Arweinydd Tîm Rheolaeth Datblygu), Miriam Williams (Gwasanaethau Cyfreithiol) a Lowri Haf Evans (Swyddog Gwasanaethau Democratiaeth).

Siân Dafydd (Adran Cynllunio) - arsylwi

1. YMDDIHEURIADAU

Derbyniwyd ymddiheuriadau gan y Cynghorydd Gareth A Roberts a'r Cynghorydd Menna Baines (Aelod Lleol)

2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

a) Y Cynghorydd Cai Larsen (oedd yn Aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.4 C24/0205/32/LL ar y rhaglen, oherwydd ei fod aelod o Fwrdd Adra

Roedd yr Aelod o'r farn ei fod yn fuddiant a oedd yn rhagfarnu ac ni fu iddo gymryd rhan yn ystod y drafodaeth na phleidleisio ar y cais.

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

- Y Cynghorydd Arwyn Herald Roberts (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.1 C24/0363/17/LL ar y rhaglen
- Y Cynghorydd Gareth Williams (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.4 C24/0205/32/LL ar y rhaglen
- Y Cynghorydd Gareth T Jones (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.5 C24/0478/42/DT ar y rhaglen

3. MATERION BRYS

Fel mater o drefn, adroddwyd, gyda'r Cadeirydd yn ymuno yn rhithiol, mai'r Swyddog Cyfreithiol fyddai'n cyhoeddi canlyniadau'r pleidleisiau ar y ceisiadau.

4. COFNODION

Derbyniodd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod blaenorol y pwyllgor hwn a gynhaliwyd 29ain o Orffennaf 2024 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.

5.1 Cais Rhif C24/0363/17/LL Tir ger Bryn Llifon, Carmel, LL54 7RW

Adeiladu tŷ fforddiadwy ynghyd a chreu mynedfa gerbydol i'r ffordd sirol.

a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio mai cais ydoedd i godi tŷ unllawr fforddiadwy ar safle ar ddarn o gae agored y tu allan i, ond yn cyffwrdd ffin datblygu'r pentref Carmel.

Adroddwyd, o safbwynt egwyddor y datblygiad, bod ffigyrau yn dangos fod cyflenwad digonol yng Ngharmel ar gyfer y datblygiad ar hyn o bryd, ond gyda'r safle yn gorwedd tu allan i'r ffin datblygu roedd angen sicrhau fod y bwriad yn cwrdd gyda pholisi Tai 16 sy'n berthnasol i safleoedd eithrio gwledig. Ategwyd bod digon o wybodaeth wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais i dderbyn fod yr angen lleol am dŷ fforddiadwy wedi'i brofi na ellid ei gyfarch o fewn amserlen resymol ar safle marchnad tu mewn i'r ffin ddatblygu. Derbyniwyd prisiad marchnad agored ar y tŷ oedd yn dangos fod modd gosod disgownt o 40% pe byddai'r cais yn cael ei gymeradwyo.

Yng nghyd-destun maint y tŷ, byddai'n mesur oddeutu 89 medr sgwâr yn cynnwys ystafell fyw / fwyta, 2 ystafell wely a swyddfa ynghyd a modurdy 20 medr sgwâr. Yn seiliedig ar wybodaeth ychwanegol a dderbyniwyd gan yr asiant yn egluro bod yr ymgeiswyr yn gwpl ifanc oedd yn bwriadu magu teulu yn y dyfodol agos, a'r cartref yma yn caniatáu iddynt aros yng Ngharmel, ystyriwyd yn rhesymol cefnogi tŷ o'r maint yma gan y byddai'n sicrhau bod yr annedd yn cwrdd ag anghenion ymgeiswyr presennol ac i'r dyfodol. Nodwyd nad oedd yn sylweddol groes i'r arweiniad o fewn y canllaw cynllunio tai fforddiadwy o safbwynt maint tai fforddiadwy.

Yng nghyd-destun dyluniad y tŷ, ystyriwyd bod y dyluniad a'r deunyddiau yn eithaf safonol ac yn ymddangos yn dderbyniol. Er hynny, amlygwyd bod polisi TAI 16 yn gofyn bod cynigion yn ffurfio estyniad rhesymegol i'r anheddiad. Nodwyd, er bod y safle yn cyffwrdd â'r ffin datblygu, bod y bwriad yn golygu codi tŷ newydd mewn cae agored sydd wedi ei osod i lawr trac mynediad newydd 40m o hyd i ffwrdd o'r briffordd. Ategwyd bod terfyn eiddo Bryn llifon (sydd wrth ochor y fynedfa newydd) yn creu ffin naturiol i'r pentref a'r eiddo hwnnw yn agos i ac yn wynebu'r briffordd. Gan fod bwriad yma i osod y tŷ i ffwrdd o'r briffordd ac yn bell tu ôl i linell datblygu Bryn Llifon, ystyriwyd nad oedd yn dilyn patrwm datblygu naturiol y pentref. Cyfeiriwyd hefyd at lain Teras Mount Pleasant sydd wedi'i leoli i ffwrdd o'r safle ac wedi ei wahanu gan drac mynediad ac ardaloedd gardd gydag amryw o adeiladau gardd fel storfeydd a modurdai. Ystyriwyd bod y llain yn eistedd ar wahân i'r ffurf adeiledig a phan fydd y safle i'w weld o'r fynedfa arfaethedig, ni ystyriwyd y byddai'r tŷ yn cael ei weld yn yr un cyd-destun a'r tai teras.

Yng nghyd-destun mwynderau cyffredinol a phreswyl amlygwyd bod lleoliad y tŷ a lleoliad ffenestri wedi cael ystyriaeth lawn wrth ddylunio'r eiddo ac nad oedd pryder am yr effaith ar gymdogion. Tynnwyd sylw at yr angen i gydnabod bydd rhywfaint o effaith ar Bryn Llifon oherwydd lleoliad y fynedfa a'r trac, ond gan fod y bwriad yma o raddfa fach ac ar gyfer un tŷ preswyl yn unig, ni ystyriwyd bydd y lefel o draffig ac aflonyddwch yn sylweddol ac na fyddai'n cael effaith andwyol sylweddol niweidiol ar fwynderau Bryn

Llifon. Nodwyd fod y fynedfa wedi cael ei dylunio i safon ac nad oedd pryder gan yr Uned Trafnidiaeth.

Adroddwyd bod materion ieithyddol, bioamrywiaeth ac isadeiledd wedi cael sylw llawn ac fe ystyriwyd bod y bwriad yn cwrdd gyda'r polisïau perthnasol. Er hynny roedd y Gwasanaeth Cynllunio yn argymell gwrthod y cais gan na ystyriwyd fod y bwriad yn ffurfio estyniad rhesymegol i'r anheddiad.

b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr ymgeisydd y sylwadau canlynol:
- Ei gŵr fyddai'r 6ed genhedlaeth o'i deulu i fyw yng Ngharmel
- Y tir wedi bod ar werth ac felly wedi cymryd y cyfle i'w brynu. Hyn wedi rhoi gobaith iddynt aros yn lleol
- Eu bod wedi derbyn cymeradwyaeth Tai Teg
- Dim newid wedi bod mewn dwy flynedd – ac er y term 'fforddiadwy,' nid felly yw'r costau o gynnal arolygiadau i gael tŷ fforddiadwy
- Bod y Cynllun Datblygu Lleol (CDLl) yn nodi 12 tŷ i Carmel dros gynfod y Cynllun - 2 dŷ yn unig sydd wedi eu hadeiladu
- Eu bod yn cyfrannu i'r economi leol ac yn gweithio yn yr ardal leol
- Digon yma i gyfiawnhau tŷ i deulu ifanc lleol

c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr Aelod Lleol y sylwadau canlynol;
- Bod angen tai fforddiadwy i bobl leol - cymunedau cefn gwlad yn dioddef
- Bod gwreiddiau'r cwpl ifanc yn yr ardal a'u bod yn dymuno ymgartrefu yn yr ardal
- Eu bod wedi derbyn cymeradwyaeth Tai Teg
- Dyluniad ar gyfer tŷ un llawr sydd yma, fydd wedi ei suddo yn isel i'r dirwedd i leihau'r effaith
- Bod y maint yn dderbyniol ac yn esiampl dda o dŷ fforddiadwy
- Dim gwrthwynebiadau wedi eu derbyn, yn enwedig gan drigolion lleol
- Cyngor Cymuned yn gefnogol
- Yn gefnogol i'r cais ac y byddai'n croesawu ceisiadau tebyg i gadw Carmel yn hyfyw

ch) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu'r cais, yn groes i'r argymhelliad

Rhesymau:
- Bod yr estyniad i'r anheddle yn un rhesymol
- Bod yr angen am dŷ fforddiadwy wedi ei brofi

d) Yn ystod y drafodaeth ddilynol, nodwyd y sylwadau canlynol gan yr aelodau:
- O ystyried y darlun mawr, y cais yn dderbyniol
- Dim llawer o gyfleoedd yn codi i bobl leol
- Nid yw yn ymddangos yn ymwthiol
- Yr angen am dai fforddiadwy wedi ei brofi

PENDERFYNWYD: Caniatáu yn groes i'r argymhelliad

1. **5 mlynedd**
2. **Unol a'r cynlluniau**
3. **Deunyddiau**
4. **Tynnu hawliau a ganiateir a defnydd C3 yn unig**
5. **Amod 106 Tŷ Fforddiadwy**

6. **Tirweddu a draenio tir a manylion ffin,**
7. **Amod bioamrywiaeth/gwelliannau bioamrywiaeth**
8. **Enw Cymraeg i'r eiddo.**

5.2 Cais Rhif C24/0306/14/AC Bron Y Gaer Ffordd Bethel, Caernarfon, Gwynedd, LL55 1DY

Diwygio amod 2 o ganiatâd cynllunio gwreiddiol C23/0122/14/DT er mwyn newid dyluniad y bwriad.

a) Amlygodd yr Arweinydd Tîm Rheolaeth Datblygu bod y bwriad yn un ar gyfer diwygio amod 2 o'r caniatâd Cynllunio gwreiddiol er mwyn newid dyluniad estyniadau o estyniad deulawr i ochr yr eiddo ac estyniad unllawr i gefn yr eiddo, i estyniad unllawr cefn to fflat yn unig. Eglurwyd bod yr eiddo presennol yn dŷ deulawr sy'n un o bâr ac wedi ei leoli o fewn ffin ddatblygu Tref Caernarfon ac ardal breswyl.

Cyflwynwyd y cais i bwyllgor gan fod yr ymgeisydd yn gyflogedig i Adran Cynllunio Cyngor Gwynedd.

Yng nghyd-destun mwynderau gweledol, nodwyd bod estyniad unllawr wedi ei leoli yng nghefn yr eiddo, ond bod posib ei weld o'r blaen oherwydd bod ei led ychydig yn fwy na'r tŷ presennol. Er hynny, ni ystyriwyd fod yr effaith weledol yn annerbyniol o ystyried bod yr estyniad deulawr ochr oedd yn rhan o'r caniatâd gwreiddiol wedi ei ddileu erbyn hyn.

Yng nghyd-destun mwynderau cyffredinol a phreswyl, nodwyd bod gan yr eiddo gwrtil eithaf helaeth gyda gardd fawr yng nghefn yr eiddo gyda llwyni, coed a chloddiau sefydledig yn sgrinio cefn y safle o gefnau anheddau cyfagos ynghyd a thir yr ysgol gynradd sydd union wrth gefn y safle. Ategwyd bod yr estyniad bwriedig yn unllawr ac er yn cynnwys agoriadau, ni ystyriwyd eu bod yn achosi effaith goredrych annerbyniol i unrhyw eiddo cyfagos na chynnydd mewn aflonyddwch gan fod defnydd y safle eisoes yn ddefnydd preswyl. Nid oedd cynnydd yn y nifer o lofftydd ac mae llefydd parcio digonol o flaen yr eiddo yn barod.

Wrth drafod materion bioamrywiaeth, nodwyd bod bwriad gosod blychau adar ar yr eiddo er mwyn gwella bioamrywiaeth y safle ac y bydd unrhyw olau allanol yn cael ei osod ar i lawr er mwyn lleihau llygredd golau.

Ystyriwyd fod y bwriad yn dderbyniol ac argymhellwyd caniatáu'r cais gydag amodau

b) Roedd yr Aelod Lleol wedi datgan buddiant gan ei fod yn adnabod yr ymgeisydd

Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu'r cais

PENDERFYNIAD: Caniatáu

1. **Yn unol gyda'r cynlluniau**
2. **Amser**
3. **Sicrhau gwelliannau bioamrywiaeth**

5.3 Cais Rhif C24/0532/25/LL Ti ger Is-orsaf Pentir, Bangor, LL57 4ED

Cyfleuster Storio Ynni Arfaethedig, mynediad cysylltiedig, tirweddu, seilwaith, offer ategol, gyda chynhwysedd mewnforio ac allforio cysylltiad grid o 57MWac.

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr oedd yn cynnwys sylwadau gan yr Uned Trafnidiaeth

a) Amlygodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu mai cais cynllunio llawn oedd dan sylw ar gyfer gosod a gweithredu System Storio Ynni Batri, oedd yn cynnwys unedau storio ynni, is-orsaf drydan, mynediad i'r safle, tirlunio a seilwaith ategol ar dir i'r gorllewin o is-orsaf drydan presennol Pentir. Tynnwyd sylw at holl elfennau'r cais gan nodi y byddai'r bwriad yn galluogi gwneud defnydd effeithiol o'r ynni cynaliadwy sy'n cael ei gynhyrchu yn barod. Ategwyd y byddai cysylltiad cebl tanddaearol i'r grid trydan yn cael ei sicrhau trwy gais cynllunio ar wahân.

   Adroddwyd bod y safle'n cynnwys 2.57 hectar o dir pori garw mewn safle Cefn Gwlad Agored y tu allan i unrhyw ffin datblygu ac oherwydd maint y safle, eglurwyd bod yr ymgeisydd wedi ymgymryd ag ymgynghoriad cyn cyflwyno cais fel sy'n ofynnol ar gyfer datblygiad a ddiffinnir fel un mawr gan Lywodraeth Cymru. Nodwyd bod y datblygiad wedi'i sgrinio ar gyfer Asesiad Effaith Amgylcheddol ac ystyriwyd byddai'r effaith ar yr amgylchedd yn annigonol i gyfiawnhau cyflwyno datganiad amgylcheddol gyda'r cais.

   Cyfeiriwyd at ymateb a sylwadau'r Uned Priffyrdd yn cadarnhau nad oedd ganddynt wrthwynebiad mewn egwyddor yn ddarostyngedig i sicrhau fod asesiad o gyflwr y ffordd yn cael ei gwblhau cyn ac ar ôl y gwaith adeiladu, a bod Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu a Chynllun Rheoli Traffig Adeiladu yn cael eu cyflwyno a'u cymeradwyo.

   Yng nghyd-destun egwyddor y datblygiad, amlygwyd bod cyfiawnhad wedi ei roi yn y Datganiad Cynllunio, Dylunio a Mynediad dros leoli'r adnodd yn y man a fwriedir yn seiliedig ar agosatrwydd Is-orsaf Pentir a'r cymhlethdod a'r effaith ar y dirwedd o osod ceblau i gysylltu rhwng y storfa batris a'r rhwydwaith Grid Cenedlaethol ac felly'n cwrdd â gofynion Polisi Cyff 1 - bod y lleoliad yn addas. Ategwyd bod Polisi ISA 1 hefyd yn gefnogol o gynigion am wasanaethau dŵr, trydan, nwy ac ati i wella'r ddarpariaeth, yn amodol ar ystyriaethau cynllunio manwl ac yn nodi pwysigrwydd bod y ddarpariaeth isadeiledd ar gyfer safle datblygu yn cael ei leoli a'i ddylunio mewn modd sy'n lleihau'r effaith ar yr amgylchedd naturiol ac adeiledig. Drwy osod y datblygiad ar y safle yma yn agos i'r is-orsaf bresennol, ystyriwyd bod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt amgylcheddol.

   Cydnabuwyd y byddai peth aflonyddwch yn ystod y cyfnod gwaith a fydd yn parhau am oddeutu 12 mis, ond wedi hynny, bydd y safle yn cael ei reoli o bell ac ni fydd presenoldeb ar y safle oni bai yn achlysurol ar gyfer cynnal a chadw.

   Ar sail y wybodaeth oedd wedi ei gyflwyno ystyriwyd fod yr holl effeithiau wedi eu lliniaru'n ddigonol, ac na fyddai'r cynnig yn niweidiol i fwynderau gweledol, i unrhyw effeithiau annerbyniol ar ddefnyddiau sensitif cyfagos, nag ansawdd dwr; y lleoliad wedi ei gyfiawnhau heb effaith cronnus annerbyniol ar y dirwedd gyda'r cyfarpar yn cael ei dynnu o'r safle wedi diwedd oes y cynllun. O ganlyniad, ystyriwyd y bwriad yn dderbyniol ac argymhellwyd caniatáu'r cais gydag amodau.

b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr ymgeisydd y sylwadau canlynol;
   - Bod y bwriad yn un i gyflenwi system storfa ynni sydd yn hanfodol ar gyfer dyfodol ynni adnewyddadwy carbon isel
   - Bod y cynllun yn unol â gofynion Llywodraeth Cymru
   - Bod storio ynni yn dechnoleg allweddol i gyflawni sero-net

- Byddai’r cynllun yn cynnig cyfleoedd gwaith i bobl leol
- Bod cynnydd mewn defnydd storfa ynni i ymateb i alw a chyflenwad
- Bod sgrinio digonol, sefydlog eisoes yn bodoli ger yr is-orsaf
- Na fyddai’r bwriad yn creu effaith ar y dirwedd – tir pori caled sydd yma gyda lefel isel o fioamrywiaeth. Er hynny, bwriad plannu mwy i leihau’r effaith weledol
- Cyfarfodydd ymgynghori wedi eu cynnal gyda thrigolion lleol a Chyngor Cymuned Pentir
- Wedi cydweithio gyda’r swyddogion cynllunio a budd-ddeiliaid
- Bod buddion cymunedol i’r cynllun

c) Er nad yn bresennol, roedd yr Aelod Lleol wedi nodi mewn e-bost i’r Cadeirydd ei bod yn gefnogol i'r bwriad ar sail datblygu gynaliadwy, h.y. fod storio ynni yn ymddangos yn dechnoleg angenrheidiol wrth geisio cyflawni'r nod ynni net sero.

ch) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu y cais

PENDERFYNWYD: Dirprwyo’r hawl i’r Uwch Reolwr Cynllunio ganiatáu’r cais yn ddarostyngedig i dderbyn sylwadau’r Uned Trafnidiaeth a Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd a’r amodau isod:

1. **5 mlynedd.**
2. **Yn unol â’r cynlluniau/manylion a gyflwynwyd gyda’r cais.**
3. **Cydymffurfio â’r cynllun tirweddu ynghyd a gwaith cynnal a chadw i’r dyfodol.**
4. **Cydymffurfiaeth gydag argymhellion y dogfennau Asesiad Ecolegol Cychwynnol, Asesiad Effaith Coedyddiaeth a’r Datganiad Seilwaith Gwyrdd.**
5. **Cyflwyno Datganiad Dull Adeiladu Amgylcheddol i’r ACLl cyn dechrau**
6. **Cyflwyno Cynllun Rheolaeth Trafnidiaeth Adeiladu.**
7. **Cytuno gyda gorffeniadau allanol y strwythurau.**
8. **Sicrhau enw Cymraeg ac arwyddion dwyieithog gyda’r flaenoriaeth i’r Gymraeg.**
9. **Cytuno rhaglen waith Archeolegol**
10. **Cyflwyno Cynllun Rheolaeth Amgylcheddol**
11. **Amodau Trafnidiaeth a Gwarchod y Cyhoedd fel bo angen**
12. **Rhaid adfer y safle i’w gyflwr a gytunir gyda’r Awdurdod Cynllunio wedi i’r cyfnod gweithredol y datblygiad ddod i ben**

Nodiadau:

Uned Dŵr ac Amgylchedd
Cyfoeth Naturiol Cymru
Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd

5.4 Cais Rhif C24/0205/32/LL Tir Ger Cae Capel, Botwnnog, Pwllheli, LL53 8RE

Cais llawn i godi 18 tŷ fforddiadwy gyda datblygiadau cysylltiol

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau ychwanegol oedd yn cyfeirio at ohebiaeth ychwanegol a dderbyniwyd yn codi pryder am faterion a godwyd yn yr adroddiad.

Bu i rai o’r Aelodau ymweld â’r safle 16-07-24

a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio mai cais ydoedd ar gyfer codi 18 tŷ fforddiadwy oedd yn cynnig byngalos, darparu mynedfa newydd oddi ar y prif lon sy'n rhedeg trwy'r pentref, creu ffordd stad a llwybrau cerdded mewnol, creu ardaloedd wedi'u tirlunio a llecynnau chwarae agored, codi waliau a ffensys ffin a gwaith draenio gan gynnwys ardal draenio dŵr wyneb cynaliadwy

Yng nghyd-destun egwyddor y datblygiad, adroddwyd bod y ffigyrau tai diweddaraf yn dangos fod capasiti o fewn y cyflenwad dangosol tai ar gyfer yr anheddiad. Adroddwyd bod y safle wedi ei leoli o fewn y ffin ddatblygu ac wedi ei ddynodi yn benodol ar gyfer adeiladu 21. Eglurwyd, gyda'r bwriad wedi ei glustnodi ar gyfer nifer penodol o dai, roedd angen cyfiawnhad am ddarpariaeth lai. Yn achos y cais yma, roedd y ddarpariaeth yn llai oherwydd yr angen am ddarpariaeth o lecyn chware a man agored a thir i ddarparu sustem draenio tir cynaliadwy ac felly ystyriwyd fod cyfiawnhad am nifer llai o dai.

Er bod gwrthwynebiadau wedi eu derbyn ar sail gor-ddatblygiad, o ystyried fod y cais ar gyfer nifer llai na'r hyn sy'n cael ei ddynodi, y bwriad yn 100% tai fforddiadwy, bod arwynebedd llawr y tai yn gyfyngedig i safon tai fforddiadwy, bod darpariaeth o lecynnau agored o fewn y safle, ni ystyriwyd bod tystiolaeth o unrhyw or-ddatblygiad.

Ategwyd, yn unol â Pholisi TAI 8 derbyniwyd datganiadau a thystiolaeth yn nodi'r rhesymeg y tu ôl i'r gymysgedd tai a gynigiwyd ynghyd a chadarnhad gan yr Uned Strategol Tai yn nodi y byddai'r tai yn cyfrannu yn uniongyrchol at nod Cynllun Gweithredu Tai Cyngor Gwynedd i ddarparu mwy o dai i gwrdd â'r galw uchel bresennol yn y Sir, wrth nodi hefyd bod y cynllun yn cynnig cymysgedd da o dai.

Nodwyd bod y CDLl yn cydnabod pentref Botwnnog fel Pentref Gwasanaeth a'r CCA Tai Fforddiadwy yn nodi bod 'lleol' yn cyfeirio at gysylltiad 5 mlynedd gyda'r Awdurdod perthnasol lle mae'r cais wedi'i leoli. Bydd hyn felly'n golygu ardal cynllunio Gwynedd yn ei gyfanrwydd. Mynegwyd bod nifer o sylwadau wedi eu derbyn yn cwestiynu'r angen am y nifer tai, a'r math o dai, ond eglurwyd bod statws Botwnnog yn y CDLl yn golygu mai tai newydd ar gyfer gwasanaethu Gwynedd yn ei gyfarwydd sydd yn ddisgwyliedig ar gyfer y safle yma. Cyfeiriwyd at ffigyrau'r Uned Strategol Tai oedd yn nodi bod 2374 o ymgeiswyr wedi eu cofrestru ar y gofrestr Opsiynau Tai am Eiddo cymdeithasol, gyda 882 o ymgeiswyr wedi cofrestru gyda Tai Teg am eiddo Canolraddol ac er bod rhai ymgeiswyr yn gallu bod ar y ddwy gofrestr, roedd y ffigyrau yn profi'r angen diamheuol am dai fforddiadwy yn ardal cynllunio Gwynedd.

Yng nghyd-destun Polisi TAI 15 gofynnir am leiafswm tai fforddiadwy, ond nid yw'r polisi yn gwahardd darpariaeth uwch. Gan fod tystiolaeth gadarn am yr angen am dai fforddiadwy, nid oedd rheswm polisi i wrthwynebu'r bwriad o ddarparu 100% tai fforddiadwy.

Yn unol ag anghenion PS 1, derbyniwyd adroddiad ar ffurf Datganiad Cymunedol ac Ieithyddol a daethpwyd i'r casgliad y byddai'r datblygiad yn debygol o gael effaith fach ar y Gymraeg a'r gymuned, ond yn annhebygol o arwain at unrhyw niwed oherwydd maint y datblygiad a bod y bwriad i ddarparu tai fforddiadwy ar gyfer yr angen lleol.

Yn dilyn cyhoeddiad o'r ffurflen sylwadau hwyr i bwyllgor, derbyniwyd rhagor o sylwadau yn nodi bod trafodaethau yn parhau gyda'r datblygwr i ddatblygu polisi gosod yn benodol i'r safle yma a hynny hefyd yn cael ei chyfeirio ato mewn gohebiaeth gan yr asiant. Eglurwyd bod Polisi Gosod Tai y Cyngor yn fater tu hwnt i ystyriaethau'r cais

cynllunio, ac na all y Pwyllgor Cynllunio newid y polisi. Nodwyd nad oedd yn rheswm dilys dros wrthod caniatâd nac i ddileu'r penderfyniad, fodd bynnag, ni all atal trafodaethau rhag parhau tu allan i'r broses gynllunio. Bydd Polisi PS 1 ond yn caniatáu i gynigion gael eu gwrthod os byddai'n achosi niwed o sylwedd, ac er bod sylwadau wedi eu derbyn yn amlygu, ni dderbyniwyd unrhyw dystiolaeth gadarn i brofi byddai'r datblygiad yn achosi niwed o sylwedd i'r iaith na'r gymuned.

Yng nghyd-destun mwynderau cyffredinol a phreswyl, ystyriwyd bod dyluniad y tai wedi eu dylunio i ansawdd a fyddai'n gweddu naws y pentref ac na fyddai'n cael effaith niweidiol ar fwynderau preswyl cymdogion. Nodwyd bod elfen o'r bwriad yn ymwneud a'r edrychiadau sy'n wynebu'r ffordd gyhoeddus wedi eu diwygio i sicrhau bod ffurf a gosodiad y tai yn adlewyrchu'n well ac yn cynnig darlun mwy croesawus. Byddai'r bwriad hefyd yn cynnwys darpariaeth o lecynnau agored gyda modd gosod amod i sicrhau darpariaeth o offer chwarae.

Tynnwyd sylw at bryderon a dderbyniwyd ynglŷn â chapasiti ysgolion lleol i ymdopi gyda'r bwriad, ond amlygwyd bod capasiti digonol yn yr ysgolion ac felly nid oedd sail i ofyn am gyfraniad tuag at welliannu na fel rheswm i wrthod y cais. Amlygwyd bod pryderon hefyd wedi eu derbyn am gapasiti y feddygfa leol. Eglurwyd bod llythyr wedi ei gyfeirio at yr Awdurdod Iechyd Lleol ac at y feddygfa ym Motwnnog, ond ni dderbyniwyd unrhyw ymateb. Ategwyd, yn ystod y broses o ddynodi'r safle, fe ymgynghorwyd gyda'r Bwrdd Iechyd ac ni dderbyniwyd gwrthwynebiad i'r bwriad ar yr adeg hynny chwaith. O ystyried nad oedd tystiolaeth gadarn am faterion capasiti ac isadeiledd wedi eu derbyn, nid oedd cyfiawnhad dros wrthod y cais na gofyn am gyfraniad ariannol gan y datblygwr o dan ISA 1.

Nodwyd bod materion trafnidiaeth, archeolegol, bioamrywiaeth, llifogydd ac isadeiledd wedi cael eu hystyried yn llawn. Ystyriwyd bod y bwriad yn cwrdd â'r polisïau perthnasol ac argymhellwyd caniatáu'r cais.

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

- Bod Swyddogion yr Awdurdod Lleol yn cefnogi'r cynllun ac wedi ystyried yr holl faterion yn fanwl.
- Y cais yn cynnig datblygiad 100% fforddiadwy ar ddarn o dir sydd wedi ei neilltuo o fewn y CDLl - hyn yn fwy o lawer na'r 10% gofynnol.
- Bydd y datblygiad yn darparu 18 o gartrefi fforddiadwy gyda chymysgedd o fyngalos a chartrefi 2 a 3 ystafell wely.
- Bydd y datblygiad yn cynnig gwahanol ddeiliadaethau fforddiadwy sy'n ymateb i'r galw lleol, boed yn unigolion neu yn deuluoedd.
- Bod gwrthwynebiad lleol ar y sail nad oes angen am ddatblygiad tai fforddiadwy ar y raddfa yma, gyda'r Cyngor Cymuned yn cyfeirio at Arolwg o Anghenion Tai 2022. Mae'r angen wedi cynyddu ymhellach ers hynny, gyda'r data presennol yn dangos bod yr angen lleol yn sylweddol fwy na maint y cynnig yma.
- Bod y CDLl wedi nodi Botwnnog fel Pentref Gwasanaeth sy'n gwasanaethu'r gymuned ehangach. Yn sgil hyn, dylid ystyried, nid yn unig y galw am dai ym Motwnnog, ond y galw am dai yn y cymunedau a'r wardiau o amgylch y datblygiad.
- Bod yr Uned Strategaeth Tai yn cefnogi'r cynllun.
- Bod y CDLl sydd wedi'i fabwysiadu yn nodi fod angen clir am ddarpariaeth tai fforddiadwy mewn pentrefi gwasanaeth, megis Botwnnog. Yn sgil hyn, nid oes

angen profi'r angen gan ei fod eisoes wedi ei brofi wrth neilltuo tir o fewn y CDLl. Yr angen lleol felly yn glir am y cynllun hwn.

- Wrth ystyried pryderon am yr iaith Gymraeg, mae'n glir bod lefel y galw lleol am dai fforddiadwy yn uchel ac felly bydd y cynllun yn cael ei feddiannu gan bobl leol. Bydd ganddynt yr un nodweddion iaith â'r boblogaeth leol oherwydd byddent eisoes yn byw yn yr ardal. Gyda hynny, bydd yr effaith ar yr iaith yn gymharol fychan, os o gwbl, ac yn bendant ni fydd yn ddigonol i niweidio'r ardal. Swyddogion yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi derbyn hyn ac yn fodlon â'r cynllun.
- Bod darparu datblygiadau fforddiadwy o'r fath yn allweddol i sicrhau bod trigolion lleol yn gallu aros yn eu cymunedau yn hytrach na gorfod gadael yr ardal i ddod o hyd i dai addas.
- Os bydd y Pwyllgor yn penderfynu cymeradwyo'r cais, mae Adra wedi cynnig cynnal trafodaethau gyda'r Awdurdod Lleol a'r Cyngor Cymuned i gytuno ar bolisi gosod lleol ar gyfer y cartrefi. Mae hyn yn mynd tu hwnt i ofynion polisi ac yn adlewyrchu eu hymrwymiad i barchu nodweddion arbennig yr ardal.
- Tra bod gwrthwynebiad bod y cynllun yn or-ddatblygiad, mae'n glir ei fod wedi'i gynllunio'n dda, gan gynnwys man agored helaeth a dwysedd addas. Yn wir, mae'r cynllun yn cynnig tri eiddo yn llai na'r nifer a nodwyd yn y CDLl, yn benodol i sicrhau addasrwydd y safle a'i gyd-destun.
- O ran pryderon capasiti'r system garthffosiaeth, diogelwch priffyrdd a chapasiti ysgolion, mae Dŵr Cymru ac Adran Priffyrdd ac Addysg yr Awdurdod yn fodlon ac o blaid y cynllun. Nid oes sail felly i wrthwynebu'r cynllun ar y pwyntiau hyn.
- O ystyried popeth, mae'r cynnig gerbron yn cydymffurfio yn gyfan gwbl gyda'r CDLl, ac ar ôl ystyriaeth fanwl, mae swyddogion yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn llwyr gefnogi'r cynllun. Nid oes sail gadarn i wyro oddi wrth eu cyngor proffesiynol.
- Bydd y datblygiad sy'n 100% o dai fforddiadwy ar safle sydd wedi ei neilltuo yn gwneud cyfraniad lleol sylweddol i fynd i'r afael â'r argyfwng tai.
- Gofynnir i chwi gefnogi'r cais yn unol â chyngor y swyddogion.

c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr Aelod Lleol y sylwadau canlynol:

- Bod pawb yn y gymuned leol yn amlygu gwrthwynebiadau / pryderon yn erbyn y cynllun
- Cais am 18 tŷ sydd yma mewn cae bychan ynghanol pentref Botwnnog
- Bod stad tai cymdeithasol eisoes yn y pentref a bod estyniad i'r stad honno wedi ei wrthod
- Byddai datblygiad o'r fath yn newid Botwnnog
- Bod diffyg angen yn yr ardal – hwyluswyr Tai Teg yn profi hyn drwy nodi mai pedwar teulu yn unig sydd wedi dewis y pentref fel eu hardal ddewisol, ond nid eu dewis cyntaf
- Bod tŷ wedi dod yn wag yn ddiweddar a rhaid oedd defnyddio'r cyfryngau cymdeithasol i geisio darganfod teulu gan nad oedd neb ei angen - hyn yn profi'r diffyg angen yn yr ardal
- Bod pris tŷ ym Motwnnog o leiaf £300k - dim gobaith i deuluoedd ifanc brynu tŷ yma ac felly yn gadael yr ardal. Dyma'r argyfwng ac nid 18 tŷ rhent yw'r ateb cywir i'r argyfwng yma
- Y safle yn ddelfrydol ar gyfer tai fyddai'n gwella'r gymuned heb effaith andwyol
- Bod Botwnnog yn gymuned Gymraeg felly angen sicrhau bod yr iaith yn cael ei gwarchod

- Cyngor Cymuned Llanllechid wedi cysylltu yn cynghori Cyngor Cymuned Botwnnog i wthio yn erbyn y bwriad oherwydd bod cais tebyg yn Nyffryn Ogwen wedi ei gymeradwyo ac wedi dinistrio'r gymuned .
- Busnes yw Adra. Cais ariannol sydd yma heb ystyriaeth ganddynt am yr effaith ar yr iaith a chymunedau Cymraeg. Derbyn rhent sydd yn bwysig iddynt.
- Cais diweddar yn Aberdaron lle byddai adeiladu pump o dai yn cael 'effaith niweidiol o sylwedd ar y gymuned' ond eironi y byddai'r bwriad yma yn dderbyniol.
- Byddai'r bwriad yn ddelfrydol ar gyfer tai fforddiadwy i bobl leol eu prynu - yn gefnogol i hyn
- Bod 70 o dai yn y pentref. Byddai 18 arall yn gynnydd o 25% - yn orddatblygiad
- Os cymeradwyo, bydd 35% o'r pentref cyfan yn eiddo rhent
- Y cais yn ddiangen ac yn ddigymeriad. Yn erfyn ar y Pwyllgor i wrthod y cais.

ch Cynigiwyd ac eiliwyd gwrthod y cais
Rheswm: Dim angen lleol

Mewn ymateb i'r rheswm gwrthod, nododd y Pennaeth Cynorthwyol bod y rheswm yn rheswm cynllunio dilys dros wrthod, ond bod tystiolaeth gadarn, ddigonol yn adlewyrchu'r angen yn glir.

d) Yn ystod y drafodaeth ddilynol, nodwyd y sylwadau canlynol gan yr Aelodau:

- Yn dilyn ymweliad safle, y cae i weld yn fach ar gyfer 18 tŷ
- Bod y datblygiad i weld yn un mawr i bentref bach – byddai'n effeithio cymeriad y pentref.
- Gosodiad y tai yn rhy agos at ei gilydd - byddai hyn yn sicr o greu straen
- Nad oes galw lleol am y tai
- Bod adeiladu 18 tŷ yma yn ddatblygiad sylweddol. Bod pryderon cryf am y datblygiad yn lleol ac effaith ar yr iaith Gymraeg - byddai'n difrodi cymuned - hyn yn groes i Polisi PS1 'niwed sylweddol i gymunedau'
- Er yn gwerthfawrogi'r angen i ddilyn polisïau, bod cyfrifoldeb gan y pwyllgor i gydnabod bod y sefyllfa tai wedi newid yn ystod cyfnod y CDLl. A fyddai modd adeiladau mewn cyfnodau (phased) neu addasu'r datblygiad i weddu'r pentref yn well?
- A fyddai modd ystyried bod y safle ar gyfer 'cymuned leol Botwnnog' ac nid 'cymuned leol Gwynedd'?
- Bod gwrthwynebiad clir a chryf yn lleol i'r cais – hyn yn anarferol
- Derbyn bod angen am stad o dai cymdeithasol mewn trefi efallai ond nid mewn pentrefi
- Bod angen sicrhau parhad a ffyniant cymunedau Cymraeg. Bod arwyddocâd ieithyddol i'r ardal - angen gwarchod hynny. Cynnig hwn fel sail arall i wrthod y cais

- Bod angen cadw at bolisïau'r Cyngor - y CDLl wedi adnabod y safle fel lleoliad addas ar gyfer 21 o dai
- Bod y cais yn ymateb i'r argyfwng tai. Mae pobl wir angen tai yng Ngwynedd. Os gwrthod, bydd y cais yn mynd i apêl. Bydd yr apêl yn debygol o gymeradwyo'r cais oherwydd cydymffurfiaeth â pholisïau lleol. Rôl y Pwyllgor yw cadw at eu Polisïau

- Ymddengys bod ffigyrau gwahanol yn cael eu rhannu sy'n gamarweiniol. Angen eglurder a sicrwydd ar y nifer sydd angen tŷ - cynnig gohirio er mwyn cael ffigyrau cywir
- Anodd fyddai gwrthod tai fforddiadwy
- Bod angen diffiniad clir i ystyr y gair 'lleol' yn y cyd-destun yma

dd) Mewn ymateb i'r cynnig i ohirio er mwyn derbyn ffigyrau cywir, nododd y Swyddog Cyfreithiol bod y wybodaeth yn yr adroddiad yn ddigonol. Pentref Gwasanaeth Lleol yw Botwnnog ac felly'r ffigyrau yn adlewyrchu angen y Sir. Ategodd Pennaeth Cynorthwyol Amgylchedd bod y wybodaeth yn yr adroddiad yn cadarnhau'r angen ac nad oedd sicrwydd pa wybodaeth ychwanegol oedd ar gael.

Mewn ymateb, nododd yr Aelod ei fod yn gweld dwy ochr i'r ffigyrau ac angen sicrwydd, ond derbyniodd yr eglurhad a thynnodd y cynnig yn ôl.

Mewn ymateb i'r sylwadau yn y drafodaeth, nododd Pennaeth Cynorthwyol Amgylchedd bod adroddiad y swyddogion yn un manwl iawn, yn cynnwys tystiolaeth am yr angen difrifol am dai fforddiadwy. Nododd bod y Pwyllgor wedi caniatáu datblygiadau tebyg a rôl y datblygiadau hyn yw cyfarch yr angen am dai fforddiadwy yn y Sir. Byddai ystyried y safle ar gyfer 'cymuned leol Botwnnog' ac nid 'cymuned leol Gwynedd' yn amddifadu pobl o dai ac yn cyfyngu rhai sy'n gymwys. Ategodd bod y safle wedi ei ddynodi yn y CDLl ac felly'r egwyddor yn dderbyniol. Amlygodd, bod cyfrifoldeb statudol gan Aelodau'r Pwyllgor i gefnogi penderfyniadau'r CDLl.

Gyda'r tir wedi ei ddynodi yn y CDLl, pe byddai'r cais yn mynd i apêl, byddai costau sylweddol i'r Cyngor gan na fyddai'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn gallu cefnogi'r rheswm gwrthod. Petai'r cais yn cael ei wrthod ar sail 'dim angen' a'r adroddiad yn tystiolaethu'n glir 'bod angen', yna byddai'n cyfeirio y cais at gyfnod cnoi cil.

Mewn ymateb i reswm gwrthod ychwanegol gan y cynigydd o wrthod ar sail effaith niweidiol ar yr Iaith Gymraeg, cafwyd cadarnhad gan yr eilydd ei fod yn hapus i eilio'r ail reswm gwrthod.

e) Cynigiwyd ac eiliwyd gwrthod y cais
Rhesymau:
  - Effaith niweidiol i'r Iaith Gymraeg
  - Dim angen lleol

Mewn ymateb i ganlyniad y bleidlais i wrthod y cais, nododd Pennaeth Cynorthwyol Amgylchedd y byddai'n cyfeirio'r cais at gyfnod cnoi cil.

PENDERFYNWYD: Cyfeirio at gyfnod cnoi cil

Rhesymau:

- **Effaith niweidiol i'r Iaith Gymraeg**
- **Diffyg angen o fewn ward Botwnnog am dai fforddiadwy**

5.5 Cais Rhif C24/0478/42/DT Tŷ Pen Lôn Las, Morfa Nefyn, Pwllheli LL53 6BG

Creu balconi allanol cefn gyda sgrin preifatrwydd

a) Amlygodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu bod y cais dan sylw ar gyfer creu ardal balconi allanol llawr cyntaf ar gefn yr eiddo, uwchben estyniad to fflat presennol. Amlygwyd bod y safle wedi ei leoli o fewn ffin ddatblygu pentref Morfa Nefyn ac o fewn ardal breswyl, a'r cais wedi ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio ar gais yr Aelod Lleol.

Adroddwyd bod mwyafrif o ardal y to fflat presennol ar gefn yn eiddo yn cynnwys to 'sedum' sefydledig ac wedi ei orchuddio a phlanhigion, ac nad oedd bwriad defnyddio'r ardal yma i gyd fel ardal balconi allanol. Ategwyd bod wal barhaol bresennol o gwmpas 1.6m o uchder yn ymestyn 1.8m allan o brif wal gefn y tŷ uwchben yr estyniad to gwastad presennol, a'r bwriad fyddai creu'r ardal balconi allanol tu ôl i'r wal yma. Nodwyd bod bwriad darparu sgrin gwydr afloyw parhaol yn ymestyn 1.7m tu hwnt i'r wal at ymyl pellaf yr estyniad to gwastad presennol gyda chanllaw gwydr clir yn cael ei osod o ymyl y wal ar draws y to am oddeutu 4m o hyd gan gysylltu gyda sgrin gwydr afloyw arall 2.9m o hyd byddai'n cysylltu yn ôl at wal gefn yr adeilad fel ei fod y cyfyngu'r ardal allanol tu cefn i'r wal bresennol.

Yng nghyd-destun mwynderau gweledol, ystyriwyd fod y bwriad yn dderbyniol ar sail dyluniad a graddfa a'i leoliad uwchben rhan o do fflat presennol ar gefn yr eiddo. Eglurwyd bod y safle wedi ei leoli rhwng tai preswyl deulawr eraill gyda chaeau amaethyddol agored i'r cefn.

Wrth ystyried mwynderau cyffredinol a phreswyl, nodwyd bod lleoliad y datblygiad arfaethedig yng nghornel y to presennol, gyda wal barhaol bresennol yn ymestyn yn rhannol ar hyd y to. Ni fyddai'r ardal balconi bwriedig yn ymestyn tu hwnt i'r wal yma ac fe gyfyngir ar y gallu i fynd tu hwnt i ben y wal drwy osod canllaw gwydr parhaol ar draws ardal y to. Ategwyd bod bwriad gosod sgrin o wydr afloyw fyddai'n ymestyn allan o'r wal bresennol i ben draw'r do fflat presennol, ynghyd ac ochr arall yr ardal balconi bwriedig. Byddai hyn yn golygu bod unrhyw or-edrych tuag at yr eiddo bob ochr yn gyfyngiedig iawn i fannau pellaf y cwrtilau bob ochr. Ystyriwyd fod y sgriniau o wydr afloyw hefyd yn gwarchod prif rannau gerddi'r eiddo bob ochr; ardal breswyl sefydledig a chymharol ddwys sydd yma ble mae gerddi yn ymylu a'i gilydd, a ffenestri yn gor-edrych a tharfu presennol yn anorfod o ganlyniad. Ni ystyriwyd y byddai'r datblygiad yn amharu ar fwynderau preswyl eiddo cyfagos i raddau sylweddol annerbyniol.

Tynnwyd sylw nad oedd y bwriad am falconi wedi ei wrthod ar yr eiddo yma gydag esboniad mai'r ymgeisydd oedd wedi dileu'r elfen balconi o gais blaenorol yn wirfoddol.

Ystyriwyd fod y bwriad yn dderbyniol ac felly argymhellwyd caniatáu'r cais gydag amodau.

b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr Aelod Lleol y sylwadau canlynol

- Er mai Tŷ Pen yw enw'r tŷ, nid dyma'r eiddo olaf yn y rhes
- Yn gwrthwynebu ar sail goredrych a gorddatblygiad (cyfeiriad: CDLl PCYFF 2 p.7)
- Tocenistiaeth fyddai gosod sgrin preifatrwydd
- Byddai'r balconi yn amharu yn sylweddol ar breifatrwydd a mwyniant tai cyfagos
- Tŷ Hâf sydd yma gyda'r hen dy wedi ei chwalu
- Caniatawyd yr estyniad i'r eiddo yn ddiweddar gydag amod clir na fyddai balconi yn cael ei ganiatáu
- Er nodi bod yr ymgeisydd wedi dileu'r elfen balconi o gais blaenorol yn wirfoddol, ymddengys ei fod yn parhau yn anfodlon ac angen balconi
- Byddai'r balconi yn creu effaith barhaol ar drigolion Morfa
- Bod rhai tai gyda balconi ym Morfa, ond dim ar y stryd yma - buasai hwn yn sefyll allan.

c) Cynigiwyd ac eiliwyd gwrthod y cais yn groes i'r argymhelliad

Rheswm:
Gor-edrych ac effaith ar fwynderau cyffredinol a phreswyl – (cyf polisi PCYFF 2)

PENDERFYNWYD: Gwrthod

Rheswm: Gwrthod ar sail gor-edrych, effaith ar fwynderau cyffredinol a phreswyl – yn groes i bolisi PCYFF 2

Dechreuodd y cyfarfod am 13.00 a daeth i ben am 14:50

CADEIRYDD

Rhif: 1

Cais Rhif:	**C24/0362/38/AC**
Dyddiad Cofrestru:	**09/05/2024**
Math y Cais:	**Diwygio Amod**
Cymuned:	**Llanbedrog**
Ward:	**Llanbedrog gyda Mynytho**
Bwriad:	**Cais i ddiwygio amod 2 o ganiatâd cynllunio C21/1210/38/LL er mwyn cyfeirio at gynlluniau diwygiedig fel rhan o'r cais s73 yma yn hytrach na'r cynlluniau a gyflwynwyd ar 14/12/21 fel y cyfeiriwyd atynt yn amod 2**
Lleoliad:	**Woodcroft, Llanbedrog, Pwllheli, Gwynedd, LL53 7UA**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**CANIATAU GYDAG AMODAU**

1. Disgrifiad:

1.1 Dyma gais ôl-weithredol i ddiwygio amod 2 o ganiatâd cynllunio C21/1210/38/LL sef cais am ganiatâd cynllunio llawn ar gyfer dymchwel byngalo ac adeiladu annedd newydd yn ei le, er mwyn cyfeirio at gynlluniau diwygiedig a gyflwynir fel rhan o'r cais presennol yn hytrach na chynlluniau a ganiatawyd fel rhan o benderfyniad C21/1210/38/LL. Er eglurder, cyfleu cywirdeb uchder y crib fel a adeiladwyd yw'r bwriad yma gan fod honiad fod y perchennog wedi adeiladu tŷ gafodd ei wrthod ar gais blaenorol.

1.2 Cynhaliwyd trafodaethau rhwng perchennog y safle a swyddogion y gwasanaeth gorfodaeth yn dilyn ymchwiliad i honiad nad oedd y datblygiad yn cael ei gynnal yn unol â'r hyn a ganiatawyd. Mae wedi dod i'r amlwg fod peth anghysondeb ar gynlluniau cynharach a ganiatawyd yn nhermau uchder y tŷ gwreiddiol a'r bwriedig er fod gweddill y cynlluniau yn gywir. O ganlyniad, penderfynwyd y byddai rhaid cyflwyno cais pellach er mwyn diwygio'r amod yn ymwneud a chynnal y datblygiad yn unol â chynlluniau a ganiatawyd.

1.3 Roedd y tŷ gwreiddiol yn fwthyn unllawr dwy ystafell wely gyda tho brig asbestos. Mae'r safle ar ben llethr uwchlaw ffordd breifat sydd yn hawl tramwy cyhoeddus (Cilffordd - Hawl Tramwy Rhif 21 : Llanbedrog). Roedd y tŷ gwreiddiol yn 4.9m o uchder at frig ucha'r to a thua 75m^2 o arwynebedd llawr (gan gynnwys adeilad allanol). Caniatawyd tŷ newydd a oedd yn 6.1m o uchder gydag adain to un llethr 3.7m o uchder yn ymestyn 11.6m tua'r gogledd ac arwynebedd llawr o 160m^2. Cyflwynwyd ceisiadau diweddarach i gynnal mân newidiadau i rai agweddau o'r cynlluniau yma.

1.4 Daw'r cais gerbron y Pwyllgor 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.

PCYFF 1: Ffiniau Datblygu

PCYFF 2: Meini prawf datblygu

PCYFF 3: Dylunio a siapio lle

AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

TRA 2: Safonau parcio

TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 12 - Chwefror 2024)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 C21/0452/38/LL - Dymchwel byngalo presennol ac adeiladu annedd newydd gan gynnwys anecs. - Gwrthodwyd 18/10/21

C21/1210/38/LL - Dymchwel byngalo presennol ac adeiladu annedd newydd – Caniatawyd 10/02/22

C22/0445/38/DA - Diwygiad di-faterol i ganiatâd cynllunio C21/1210/38/LL i gynyddu uchder waliau 25cm – Caniatawyd 07/07/22

C22/0755/38/DA - Diwygiad di-faterol i ganiatâd cynllunio C21/1210/38/LL i gynyddu uchder wal adain ystafell wely 400mm, lleihau lled talcen dwyreiniol, cynyddu lled adain ystafell wely ac ychwanegu ffenestri to - Caniatawyd 20/09/22

C23/0176/38/RA - Cais i ryddhau amodau 3 a 4 o ganiatâd cynllunio C21/1210/38/LL yn ymwneud a manylion llechen to a gorffeniadau allanol – Caniatawyd 10/03/23

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Heb eu derbyn

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben a derbyniwyd nifer o lythyrau / gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

- Uchder yr adeilad yn fwy na'r hyn a ganiatwyd
- Gwybodaeth/cynlluniau a gyflwynwyd yn anghywir a chamarweiniol
- Diffyg cydymffurfiaeth gyda polisïau mabwysiedig y CDLl
- Mae'n debyg i gais cynharach a wrthodwyd
- Gorddatblygiad
- Effaith niweidiol ar fwynderau preswyl cymdogion/colli preifatrwydd
- Effaith niweidiol ar fwynderau gweledol yr ardal
- Gor-edrych/effaith gormesol
- Gosod cynsail trwy beidio dilyn rheolau cynllunio

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae'n ofynnol gwneud penderfyniadau ar geisiadau cynllunio yn unol â'r cynllun datblygu a fabwysiadwyd, oni bai bod ystyriaethau perthnasol eraill yn nodi fel arall. Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLL) yw'r 'Cynllun Datblygu' mabwysiedig yn yr achos yma. Mae egwyddor y bwriad o godi tŷ o faint a dyluniad tebyg ar y safle hwn eisoes wedi ei dderbyn drwy ganiatâd C21/1210/38/LL. Fe ystyriwyd y cais hwnnw yng nghyd-destun yr holl bolisïau cynllunio a'u rhestrir yn 2.3 uchod ac nid ydyw'r polisïau hynny wedi newid ers hynny. Mae'r caniatâd hwnnw wedi ei weithredu ac yn fyw. Fe ystyrir felly, fod yr egwyddor o godi annedd ar y safle yn parhau i fod yn dderbyniol ac yn unol ag egwyddor y polisïau tai cyfredol.

Mwynderau gweledol

5.2 Yn gyffredinol, mae polisi PCYFF 2 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn caniatáu cynigion ar gyfer datblygiadau newydd sy'n cydymffurfio gyda pholisïau eraill y CDLL cyn belled na fyddent yn cael effaith niweidiol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol neu ar dirwedd yr ardal yn gyffredinol.

5.3 Fe fyddai'r newidiadau a'u cynhigir yn newid rhywfaint ar uchder to gorffenedig yr adeilad. Wrth dderbyn fod hyn ychydig yn uwch na'r hyn a ganiatawyd yn wreiddiol, nid yw uchder o'r fath yn annisgwyl nac yn anghyffredin mewn sefyllfaoedd adeiledig cymharol ddwys fel yma ac nid yw'n ymddangos yn sefyll allan fel yr adeilad uchaf yn y gymdogaeth. Ni chredir felly y byddai'r uchder yn groes i batrwm datblygu cyffredinol Llanbedrog.

5.4 Fe nodir pryderon cymdogion ynghylch y golled o oleuni a'r perygl o gysgodi cefn eu heiddo oherwydd y datblygiad. Wrth dderbyn y bydd yn anorfod y byddai peth gysgodi'n deillio o'r datblygiad am gyfnodau o'r dydd, wrth ystyried y bwriad yn ei gyfanrwydd, ni chredir bydd niwed arwyddocaol yn deillio o'r datblygiad i fwynderau preswyl y cymdogion ac ni fyddai'r adeilad yn gyfystyr ag elfen cwbl ddominyddol dros ei gymdogion agosaf.

5.5 Yn sgil y drafodaeth uchod ac wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol, fe gredir bod y cynllun diwygiedig hwn yn parhau i fod yn dderbyniol dan bolisi PCYFF 2 y CDLl fel y mae'n ymwneud ag amddiffyn mwynderau eiddo preifat gerllaw safleoedd datblygu.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.6 Mae Polisi PCYFF 2 y CDLl yn annog gwrthod cynhigion bydd yn cael effaith niweidiol sylweddol ar fwynderau eiddo lleol. Derbyniwyd y byddai'r eiddo ar ei newydd wedd yn creu elfen newydd anheddol ynghlwm a rhai o elfennau o'r adeilad newydd ond ni ystyriwyd y byddai effeithiau cwbl niweidiol yn deillio ohono. O ganlyniad i'r newid diweddaraf yma i uchder y to, ni chredir y byddai'n achosi gor-edrych newydd niweidiol dros unrhyw eiddo arall i raddau mwy na'r hyn a ganiatawyd. Yn ogystal ni fyddai effeithiau dominyddol neu gysgodi annerbyniol mwy na'r hyn a ganiatawyd yn deillio o'r cynnig diweddaraf. Fe gredir felly bod y datblygiad yn dderbyniol dan ofynion polisi PCYFF 2 y CDLl fel y mae'r ymwneud ag amddiffyn mwynderau preifat cymdogion.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.7 Nid oes newid i osodiad y safle fel fod unrhyw effaith ar drefniadau mynediad a pharcio'r safle felly fe gredir y byddai caniatáu amrywio'r amod hwn yn dderbyniol o dan bolisïau TRA 2 a TRA 4 y CDLl fel y mae'n ymwneud ag amddiffyn diogelwch y briffordd.

Materion bioamrywiaeth

5.8 Ni gyflwynwyd Datganiad Seilwaith Gwyrdd gyda'r cais yn yr achos yma oherwydd mai newid i elfen o ddatblygiad sydd eisoes wedi ei ganiatáu ac a ganiatawyd cyn i ddeddfwriaeth ble gofynnir am Ddatganiad Seilwaith Gwyrdd ddod i rym. Er hynny mae posib gosod amod i sicrhau gwelliannau i fioamrywiaeth ac felly ni ystyrir y bwriad yn gwbl groes i ofynion perthnasol fel y nodir ym mhennod 6 Polisi Cynllunio Cymru sy'n ymwneud a seilwaith gwyrdd a'r dull fesul cam.

Materion ieithyddol

5.9 Mae cais wedi ei ganiatáu i ddymchwel a chodi tŷ ar y safle yma gyda'r datblygiad eisoes wedi ei weithredu. Mae'r cais presennol yn cynnig newid i elfen adeiledig o'r datblygiad yn unig ac nid yw'n ymwneud a newid y math o ddatblygiad fel a ganiatawyd. Yn yr achos yma felly, ni ystyrir fod y bwriad yn groes i ofynion polisi PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig.

Hanes cynllunio perthnasol

5.10 Fe welir o'r hanes Cynllunio fod mân newidiadau wedi eu cynnal i'r datblygiad ers y caniatâd gwreiddiol. Ni ystyriwyd y byddai'r newidiadau yma yn newid ffurf, maint ac effaith y datblygiad fel a ganiatawyd i raddau sylweddol gwahanol ac felly wedi ystyriaeth lawn i'r holl faterion Cynllunio perthnasol ar y pryd gan gynnwys sylwadau a dderbyniwyd, caniatawyd y mân newidiadau fel a gyflwynwyd.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

5.11 Cydnabyddir fod nifer o wrthwynebiadau wedi eu derbyn i'r bwriad yma ac fe ystyrir fod yr holl faterion cynllunio perthnasol wedi derbyn sylw priodol fel rhan o'r asesiad uchod. Gwneir y penderfyniad ar sail ystyriaeth lawn o'r holl faterion cynllunio perthnasol a'r holl sylwadau a dderbyniwyd yn ystod yr ymgynghoriad cyhoeddus ac ni wnaed cam ac unrhyw un wrth ystyried y cais hwn.

6. Casgliadau:

6.1 Ni chredir fod y newidiadau fel a fwriedir yn sylweddol wahanol o ran effaith ac ymddangosiad o'u cymharu a'r caniatâd gwreiddiol ac ni chredir y byddai'r effaith yn creu effaith niweidiol sylweddol fwy na'r hyn a ystyriwyd yn dderbyniol yn y gorffennol. O ystyried yr asesiad uchod, ystyrir fod y cais yma yn dderbyniol ar sail yr effaith ar fwynderau gweledol yr ardal leol a mwynderau preswyl deiliaid cyfagos ac ni ystyrir fod y bwriad yn groes i bolisïau lleol na chenedlaethol ac nad oes unrhyw fater cynllunio perthnasol sy'n gorbwyso'r ystyriaethau polisi hyn. I'r perwyl yma, felly, ystyrir fod y bwriad diweddaraf hwn yn dderbyniol yn ddarostyngedig ar gynnwys yr amodau isod. Ystyriwyd pob mater cynllunio perthnasol wrth benderfynu ar y cais hwn gan gynnwys y rheini a godwyd gan wrthwynebwyr, ond nid yw wedi newid yr argymhelliad.

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatau – amodau

1. Amser
2. Unol a'r cynlluniau
3. Cydymffurfio gyda amodau perthnasol y cais gwreiddiol
4. Sicrhau gwelliannau i bioamrywiaeth.

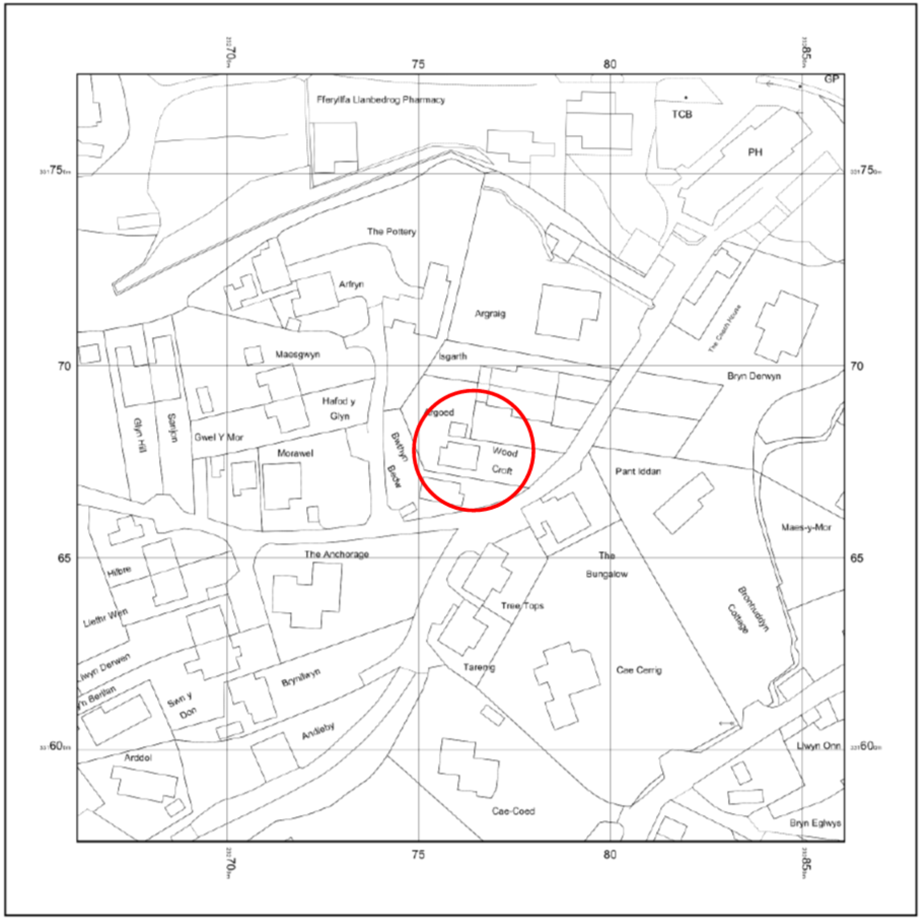
CYNAN CONSULTING

Cynllunio

North

0m 1cm = 12.5m 62.5m

Scale 1:1250



© Crown copyright and database rights 2021 Ordnance Survey 100048957. The representation of road, track or path is no evidence of a boundary or right of way. The representation of features as lines is no evidence of a property boundary.

Supplied by: www.ukmapcentre.com
Serial No: 212787
Centre Coordinates: 232761,331676
Production Date: 07/05/2021 15:33:45

Woodcroft,
Llanbedrog,
Pwllheli,
Gwynedd,
LL53 7UA

Cynllunio

Woodcroft Llanbedrog LL53 7UA *Elevations June 2023*

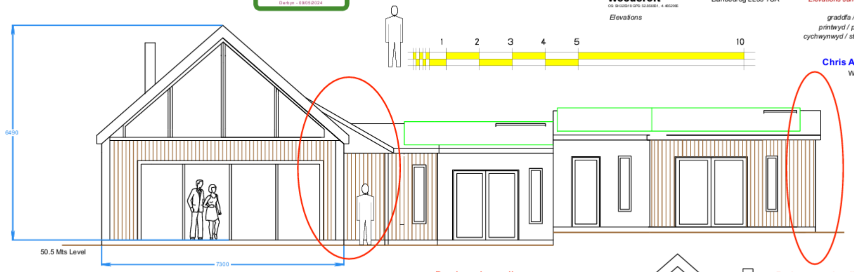
Elevations

graddfa / scale : *1:100@A3*
printwyd / printed : *26–06-2023*
cychwynwyd / started : *01–06-2023*

Chris Astles
Woodcroft
Llanbedrog
LL53 7UA
07801698750
chris@llynhandyman.com

©hawlfraint / copyright 2020

East Elevation (Front View)

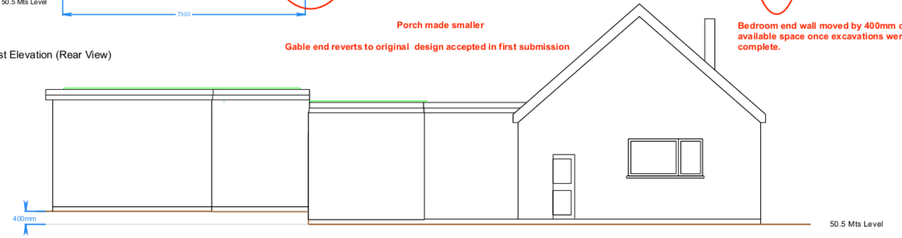


Porch made smaller

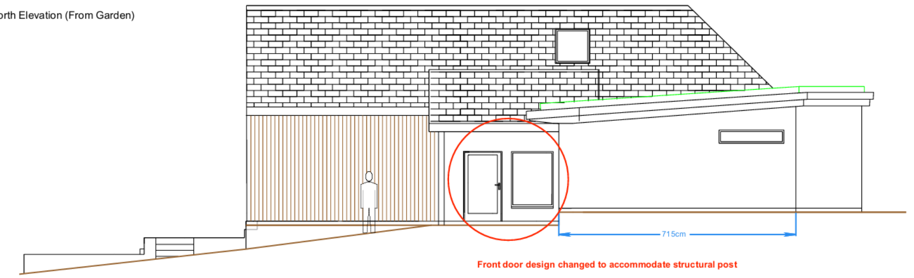
Gable end reverts to original design accepted in first submission

Bedroom end wall moved by 400mm due to available space once excavations were complete.

West Elevation (Rear View)

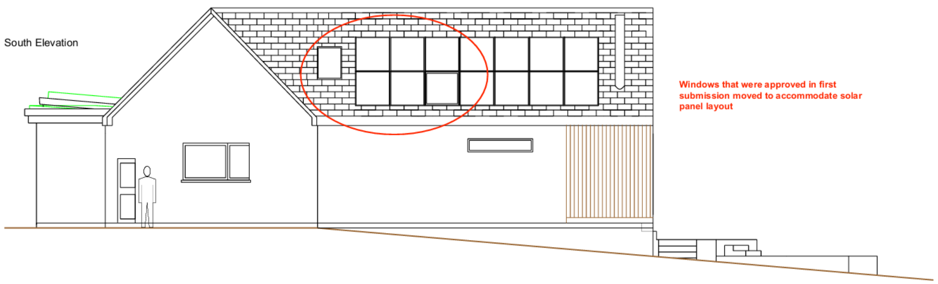


North Elevation (From Garden)



Front door design changed to accommodate structural post

South Elevation



Windows that were approved in first submission moved to accommodate solar panel layout

Cynllunio
Derbyn - 09/05/2024

Woodcroft Llanbedrog LL53 7UA

Front View

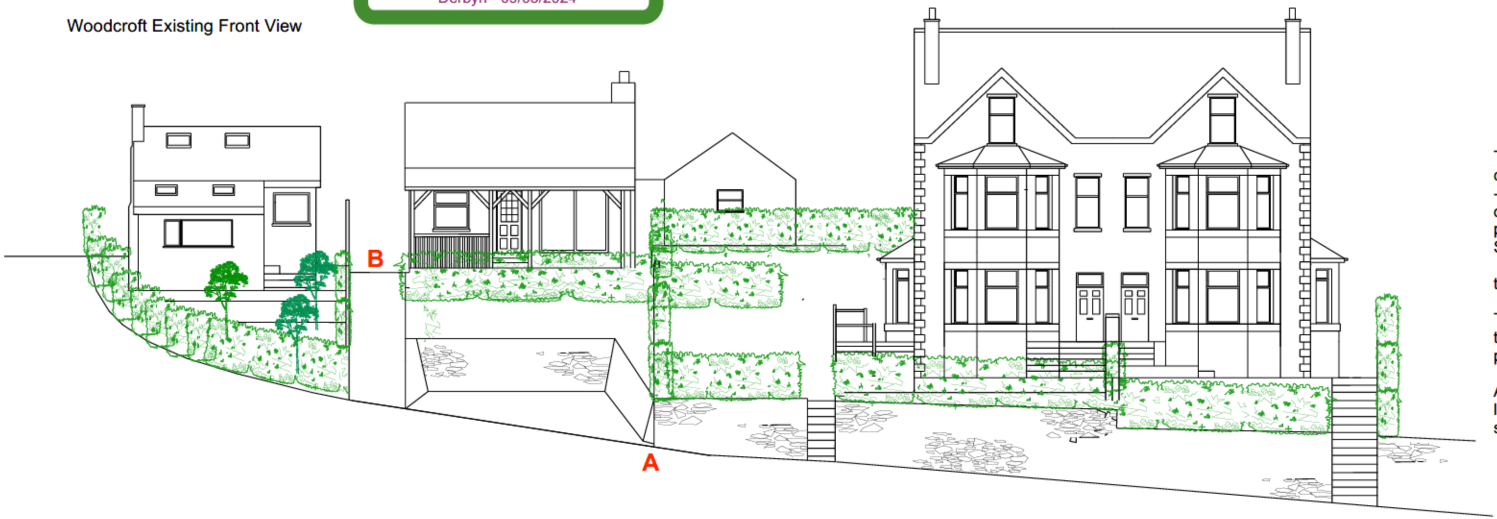
Front Views Corrected

graddfa / scale : *1:150@A3*
printwyd / printed : *24–06-2023*
cychwynwyd / started : *01–06-2023*

Chris Astles
Woodcroft
Llanbedrog
LL53 7UA
07801698750
chris@llynhandyman.com

©hawlfraint / copyright 2020

Woodcroft Existing Front View



The original Woodcroft building height has been corrected by referencing between known point “A” - The lowest point, which is the North East corner of the site by the road and point “B” which was the position of an existing manhole at ground level to South West corner of site.
This illustrates that Point “A” is 6.11mts lower than point “B”.

The heights for point A and point B originate fro the early topographic drawing “Woodcroft Site plan as existing October 2019”

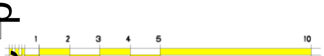
Also by referencing the drawing “Pre Plan layouts.jpg” and “Head on Arial View.jpg” We can see the roof lines are correct.

Woodcroft Proposed Front View

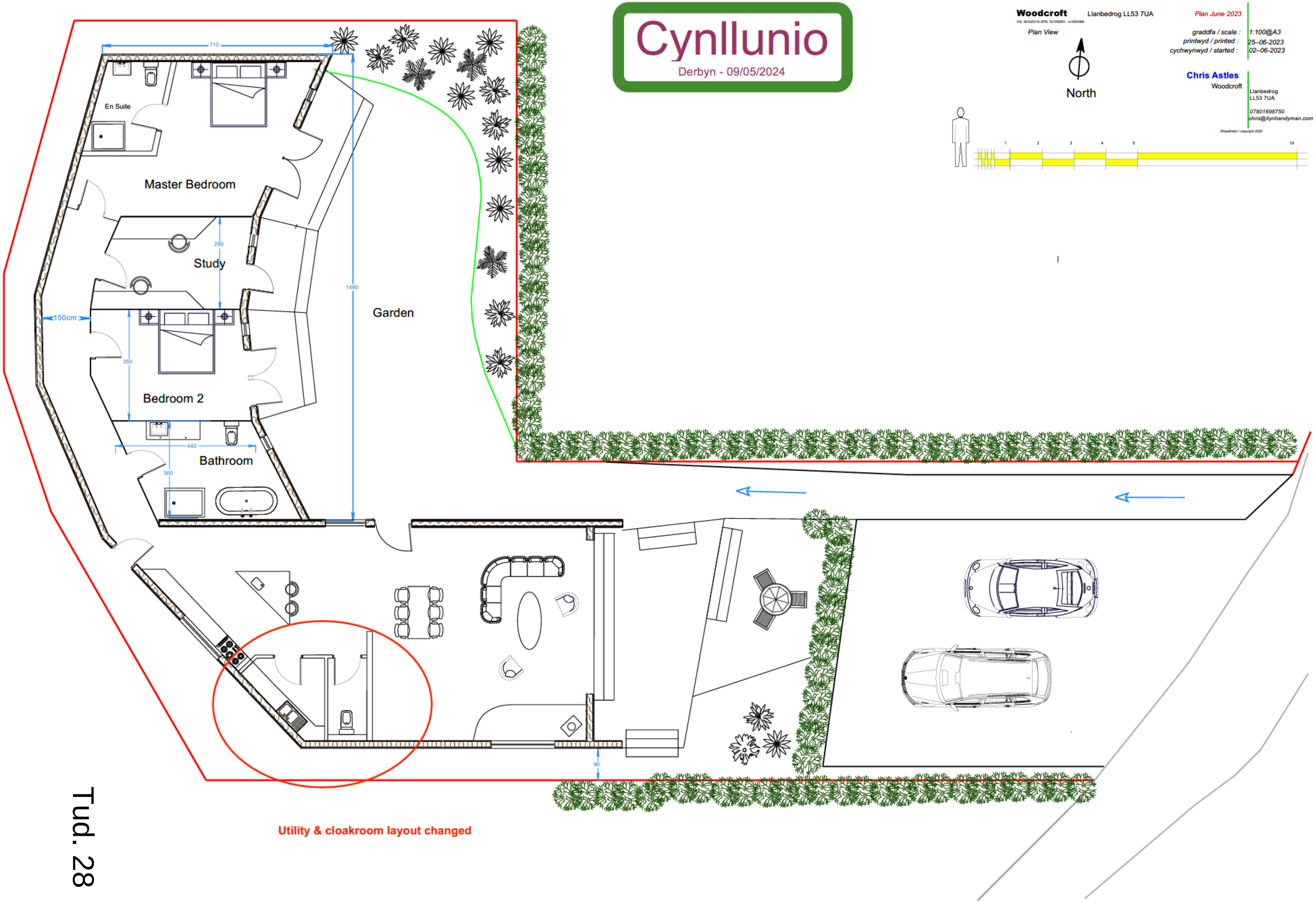
New building height has been corrected using the same references as above.

The finished floor height has been governed by the depth of the main sewer connection. As can be seen in the photographs “Drain Levels 1,2 and 3”.

Despite digging down as low as possible, even below the level of the drsins, Finished floor level has ended up slightly higher than the original floor level by approx 300mm, taking the floor to closer to 51mts than 50.5



Cynllunio
Derbyn - 09/05/2024



Cynllunio
Derbyn - 09/05/2024

Cynllunio
Derbyn - 09/05/2024

This drawing illustrates that the rear wing will not be visible form outside the garden, even with the 400mm rise in overall height.

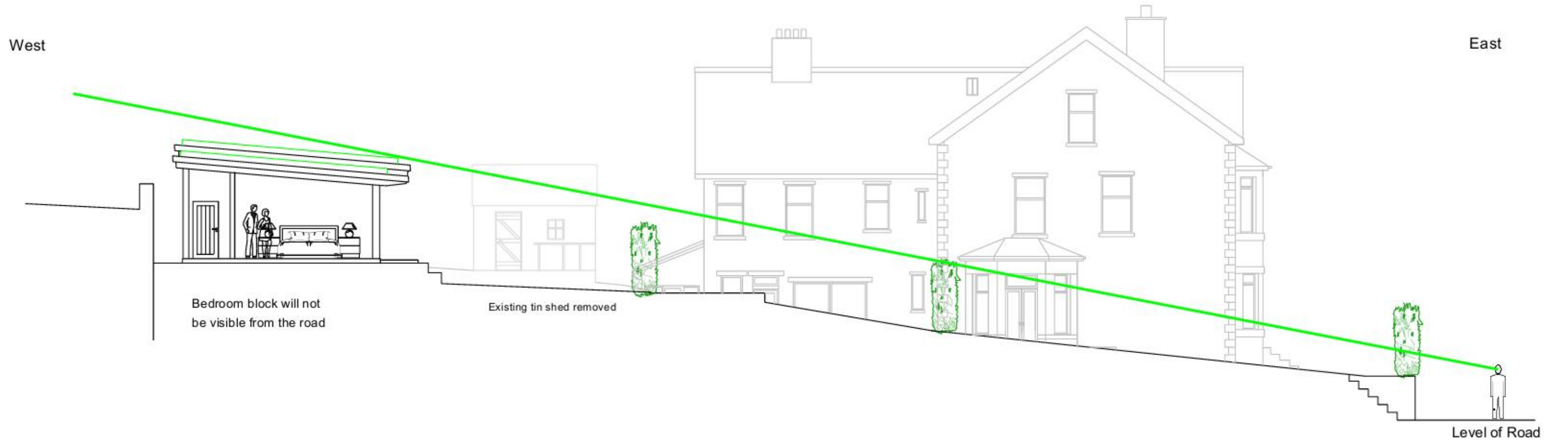
Woodcroft Llanbedrog LL53 7UA

Section

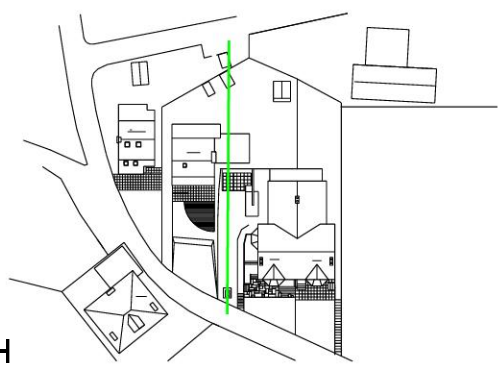
Road View August 1a

graddfa / scale :	*Not To Scale*
printwyd / printed :	*22–08-2022*
cychwynwyd / started :	*09–08-2022*

Chris Astles
Woodcroft
Llanbedrog
LL53 7UA
07801698750
chris@llynhandyman.com



Sight Line From Road



Cynllunio
Derbyn - 09/05/2024

AIR TO WATER HEAT PUMP

Rhif: 2

Cais Rhif:	**C24/0413/30/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**28/05/2024**
Math y Cais:	**Llawn**
Cymuned:	**Aberdaron**
Ward:	**Pendraw Llyn**
Bwriad:	**Cais llawn i newid defnydd cae amaethyddol i gynnwys 10 llain carafán teithiol tymhorol yn ychwanegol i'r prif safle ynghyd a chodi adeilad toiledau/cawodydd, gwelliannau tirlunio meddal, creu mynedfa/allanfa bwriedig a gosod offer trin**
Lleoliad:	**Maes Carafanau Tir Glyn, Uwchmynydd, Pwllheli, Gwynedd, LL53 8DA**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**GWRTHOD**

1. Disgrifiad:

1.1 Dyma gais llawn yn ymwneud ag ymestyn safle carafanau presennol i dir amaethyddol gerllaw. Bwriedir creu lleiniau ffurfiol ychwanegol i safle presennol ar gyfer 10 carafán deithiol tymhorol ynghyd a chodi adeilad toiledau/cawodydd, gwelliannau tirlunio meddal, creu mynedfa/allanfa bwriedig a gosod offer trin. Byddai tirlunio ar ffurf plannu coedlan fychan wrth ochr isaf yr ail fynedfa i'r cae yn rhan deheuol y safle tra fyddai gwrych newydd i'w blannu tu cefn i'r adeilad toiled arfaethedig. Mae gwrych bresennol ar hyd ffin y cae gyda'r ffordd gyhoeddus gyfochrog a'r bwriad fyddai rheoli'r gwrych yma a chreu ardal o wair hir rhwng y gwrych a lleoliad y 10 llain newydd o fewn y cae. Mi fyddai'r lleiniau unigol yn mesur 3.5m x 7m ac wedi eu creu trwy dyrchu a gosod is haen gyda wyneb o lechi mân o fewn ffrâm bren.

1.2 Mae caniatâd cynllunio ar gyfer safle ar wahân i 39 carafanau teithiol ar gaeau i'r gogledd a'r gogledd ddwyrain o safle'r cais. Gwelir hefyd fod llecyn i'r gogledd o safle cais presennol wedi ei ganiatáu o dan gyfeirnod C16/0878/30/LL i storio hyd at 15 o garafanau teithiol trwy gydol y flwyddyn. Mae gweddill y safle yn cynnwys adeiladau amaethyddol, adeiladau allanol a dau dŷ preswyl.

1.3 Mae'r safle gyfan wedi ei leoli yng nghefn gwlad agored ac o fewn AHNE Llŷn. Mae hefyd wedi ei leoli oddi fewn i Dirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llŷn ac Enlli. Gwasanaethir y safle gan ffordd di ddosbarth sy'n rhedeg yn gyfochrog a'r fferm a'r safle carafanau presennol. Mi fyddai safle'r datblygiad yn rhannol oddi mewn i safle bywyd gwyllt Porth Meudwy. Gwelir fod gwrychoedd sefydledig ar rai o ymylon y safle yn arbennig felly y ffin gorllewinol gyda'r ffordd gyhoeddus. Mae'r tir ble lleolir y datblygiad yn dir amaethyddol presennol sydd wedi ei gynnwys o fewn dosbarth 3a yn ôl mapiau Llywodraeth Cymru. Mae tiroedd 3a ynghyd a thiroedd dosbarth 1 a 3 yn cael eu nodi fel y tiroedd amaethyddol gorau a mwyaf amlbwrpas ac yn yr achos yma fe'i nodir fel "tir amaethyddol o ansawdd da i gymedrol".

1.4 Cyflwynir y cais i Bwyllgor gan fod y safle yn fwy o ran maint na'r hyn a ellir ei benderfynu trwy'r drefn dirprwyedig.

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**

TRA 2: Safonau parcio

TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant

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

PS 14: Yr economi ymwelwyr

TWR 5: Safleoedd carafanau teithiol, gwersylla a llety gwersylla amgen dros dro

PS 19: Gwarchod a lle bo'n berthnasol gwella'r amgylchedd naturiol

AMG 1: Cynlluniau rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol

AMG 5: Cadwraeth bioamrywiaeth leol

AT 1: Ardaloedd cadwraeth, safleoedd treftadaeth y byd a thirweddau, parciau a gerddi hanesyddol cofrestredig

Hefyd yn berthnasol yn yr achos yma mae'r canlynol:

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

Canllawiau Cynllunio Atodol: Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 12 - Chwefror 2024)

Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 13: Twristiaeth

Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Cais C16/0879/30/LL: Cynyddu nifer unedau teithiol o 30 i 39 heb gydymffurfio ag amod 2 ar ganiatâd rhif 2/10/134A ynghyd ag ymestyn y bloc toiledau - Caniatawyd 17/11/16

3.2 Cais C16/0878/30/LL: Cais i barhau defnyddio tir ar gyfer storio carafanau teithiol heb gydymffurfio ac amod rhif 2 ar ganiatâd rhif 9900073FUL10 (cyfyngu cyfnod storio carafanau rhwng 1af Ebrill a 30 o Fedi mewn unrhyw flwyddyn - Caniatawyd 18/10/16

3.3 Cais 9900073FUL10 – Storio carafanau teithiol – Caniatawyd 17/01/00

3.4 Cais 2/10/134A: Safle i 30 o unedau teithiol – Caniatawyd 28/03/96

3.5 Cais 2/10/134C: Adeiladu adeilad cyfleusterau toiledau ac ymolchi ar gyfer carafanau teithiol – Caniatawyd 09/08/94

3.6 Ymholiad cyn cyflwyno cais Y21/0745 - Cynyddu nifer y carafanau teithiol o 39 i 49 ar gae gerllaw, gyda bloc toiledau ychwanegol, er mwyn cwrdd a'r cynnydd mewn gofyn am leiniau carafanau ychwanegol, ac ansicrwydd ynglŷn â'r incwm a geir o'r da byw oherwydd costau rheoleiddio ychwanegol i'w ddisgwyl. Ymatebwyd i'r ymholiad yma gan gyfeirio at bolisïau perthnasol a materion perthnasol fyddai angen eu ystyried. Dyma'r casgliad wrth grynhoi'r ymateb:

"Yn gyffredinol, ystyrir bod y cynnig hwn yn cyd-fynd yn eithaf da â strategaeth gyffredinol y Cyngor ar gyfer hyrwyddo twf cynaliadwy'r economi wledig fodd bynnag mae pryder ynghylch cynaliadwyedd ehangu datblygiad twristiaeth mewn lleoliad cefn gwlad ynysig fel hwn ac fe ddylai unrhyw gais cynllunio egluro'r pa ystyriaeth a roddwyd i gynaliadwyedd amgylcheddol ac economaidd wrth lunio'r cynnig.

Yn ogystal, wrth ystyried sensitifrwydd yr amgylchedd lleol, fe fydd llwyddiant unrhyw gais gynllunio'n ddibynnol ar sicrhau bod effaith ffisegol y datblygiad yn dderbyniol. Y prif fater i'w ystyried fel rhan o unrhyw gais cynllunio fyddai'r effaith ar y dirwedd. Fe fydd yn gwbl hanfodol darbwyllo'r Awdurdod Cynllunio y gellir cymhathu'r carafanau'n hawdd i'r dirwedd mewn ffordd nad yw'n niweidio ansawdd gweledol y dirwedd ddynodedig".

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Heb eu derbyn
Uned Drafnidiaeth:	Gofynnir i'r ymgeisydd ddarparu cynllun manwl ar gyfer y pwynt mynediad arfaethedig. Dylai'r cynllun gynnwys wybodaeth ynglŷn â: Y lleiniau welededd o'r fynedfa. Graddiant y fynedfa. Deunydd arwyneb y fynedfa. Dimensiynau'r mynediad. Manylion llinell cyrb. A fydd giât yn y fynedfa ai peidio? Ail ymgynghori: Cadarnheir fod y gwasanaeth yn fodlon gyda'r manylion sydd wedi eu cynnwys ar y cynlluniau newydd heblaw am y nodyn bydd arwyneb y trac yn un gro. Gofynnir am amodau a nodiadau safonol i'w cynnwys gyda unrhyw ganiatâd a roddir
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Mae gennym bryderon ynghylch y cais fel y'i cyflwynwyd oherwydd bod gwybodaeth annigonol wedi'i darparu i gefnogi'r cynnig. Er mwyn goresgyn y pryderon hyn, dylech ofyn am ragor o wybodaeth gan yr ymgeisydd ynghylch dŵr budr. Os na ddarperir yr wybodaeth hon, byddem yn gwrthwynebu'r cais cynllunio hwn. Ail ymgynghori: Mae gennym bryderon o hyd ynghylch y cais fel y'i cyflwynwyd oherwydd bod gwybodaeth annigonol wedi'i darparu i gefnogi'r cynnig. Er mwyn goresgyn y pryderon hyn, dylech ofyn am ragor o

wybodaeth gan yr ymgeisydd ynghylch dŵr budr. Os na ddarperir yr wybodaeth hon, byddem yn gwrthwynebu'r cais cynllunio hwn.

Dŵr Cymru:

Gan fod y cynnig yn darparu dewis arall i system ddraenio gyhoeddus, rhaid derbyn cyngor gan Cyfoeth Naturiol Cymru a/neu Rheolaeth Adeiladu ar gyfer y mathau gwahanol o ddraenio.

Mae’r datblygiad arfaethedig o fewn ardal ble mae problemau cyflenwi dŵr ble nad oes bwriad i’w wella ar hyn o bryd. Mi fydd rhaid i’r datblygwr ariannu asesiad o’r rhwydwaith cyflenwi dŵr er mwyn sefydlu’r math o gyflenwad fyddai’n addas ar gyfer y safle. Awgrymir cynnwys amod er mwyn cytuno’r manylion hyn.

Uned Gwarchod y Cyhoedd:

Ymateb a chyngor safonol parthed materion yn ymwneud a chyflenwad dŵr a system garthffosiaeth gan nodi na chaniateir lleoli unrhyw ran o’r system o fewn 10m o ffrwd, traen daearol neu ffos. Os fydd yr all-lli yn mynd i’r ffos, fydd rhaid cael caniatâd gan Cyfoeth Naturiol Cymru. Awgrymir fod yr ymgeisydd yn cysylltu gyda CNC i trafod ac i gofrestru’r tanc carthion neu uned trin carthion.

Uned Draenio Tir:

Ymateb a chyngor safonol parthed materion yn ymwneud a systemau draenio cynaliadwy

Uned AHNE:

Mae fferm Tir Glyn wedi ei lleoli yn ardal wledig Uwchmynydd ac yn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE). Hefyd mae’r ardal yn rhan o Dirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol. Rhoddir safbwynt ar garafanau teithiol ym mholisi TP9 o Gynllun Rheoli’r AHNE: Gwrthsefyll datblygiadau carafanau newydd ac estyniadau i safleoedd presennol mewn lleoliadau amlwg ar dirlun neu arfordir yr AHNE a hyrwyddo tirlunio safleoedd presennol.

Mae hawl cynllunio ar gyfer 39 o unedau ar y maes presennol yn Tir Glyn, hefyd mae hawl i storio carafanau. Mae’r carafanau yma yn weddol guddiedig gan eu bod ar dir is ac ochor bellaf i’r tŷ a’r adeiladau fferm ond maent yn weladwy o rai hawliau tramwy cyfagos. Y bwriad yw creu safle newydd ar gyfer 10 carafán ar ran o gae amaethyddol ger y fferm ond sydd ddim yn cysylltu gyda’r safle bresennol. Byddai’r carafanau mewn rhes ar hyd terfyn cae amaethyddol a’r lôn gyhoeddus. Nodir fod ymdrech wedi ei wneud i warchod nodweddion naturiol, cyflwyno tirlunio newydd, mabwysiadu defnyddiau addas i’r toiledau, cyfyngu ar oleuadau ayb.

Mae Gwerthusiad Gweledol a Thirlun wedi ei gyflwyno gyda'r cais. Mae'r ddogfen yn cyfeirio at yr AHNE a chydnabod fod y tirlun dan sylw wedi ei farnu i fod o safon gweledol "eithriadol", fod llygredd goleuadau yn isel a lefelau tawelwch yn uchel. Mae Adran 5 yn asesu yr effaith tebygol ar y tirlun ac yn dod i'r casgliad na fyddai unrhyw newid o bwysigrwydd ("negligible"). Wrth ddod i'r casgliad yma mae peth dibyniaeth ar greu coedlan fechan i sgrinio'r datblygiad. Byddai coedlan o'r fath ym cymryd nifer o flynyddoedd i sefydlu a bod yn effeithiol. O ran yr asesiad gweledol yn Adran 6 y casgliad yw y byddai effaith y datblygiad yn gyfyngedig. Cytunir na fyddai'r datblygiad yn weledol o rai mannau fel y Llwybr Arfordir a Fferm Cwrt ac mai bychan fyddai'r effaith mewn golygfeydd o bell. Fodd bynnag, byddai'r carafanau i'w gweld o rai lleoliadau agos ac nid yw'r Gwerthusiad yn cynnwys rhai o'r golygfeydd hynny - fel y lôn o Bodermid Isaf i Bodermid Uchaf a Hawl Tramwy 89.

Yn gyffredinol mae nifer sylweddol o garafanau teithiol yng nghymuned Aberdaron bellach sydd yn rhoi pwysau ar yr amgylchedd a gwasanaethau lleol. Byddai yn ddefnyddiol i gynnal arolwg i gael gwybodaeth fanwl am y nifer o garafanau ac ystyried gallu'r ardal i ymdopi â mwy o unedau.

Swyddog Trwyddedu: Bydd y datblygiad yn amodol ar y Ddeddfwriaeth ganlynol o agwedd Iechyd a Diogelwch, Diogelwch Tân a darpariaeth Iechyd Cyhoeddus ac fe roddir arweiniad am faterion yn ymwneud a thrwyddedu. Nid oes darpariaeth wedi arddangos o fewn y cynllun yn dangos darpariaeth anabl (toiled, baswn ymolchi, cawod) o fewn y cais Cynllunio.

Gwasanaeth Tân: Nid oes gan yr Awdurdod Tân unrhyw sylwadau i'w roi ynglŷn â mynedfa i gerbydau Tân a chyflenwad dŵr.

Uned Bioamrywiaeth: Heb eu derbyn

Uned Coed: Heb eu derbyn

Gwasanaeth Archeoleg: Heb eu derbyn

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben, ni dderbyniwyd llythyr / gohebiaeth yn gwrthwynebu.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad a Mwynderau gweledol

5.1 Gan mai safle yn ymwneud a charafanau teithiol sydd yma rhaid ystyried y cais yn bennaf o dan gofynion polisi TWR 5 y CDLl sy'n gosod cyfres o feini prawf ar gyfer caniatáu datblygiadau o'r fath.

5.2 Mae maen prawf 1 polisi TWR 5 yn datgan y dylai unrhyw ddatblygiad carafanau teithiol newydd fod o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad a hefyd dylai fod wedi'i guddio'n dda gan nodweddion presennol y dirwedd a / neu mewn lle gellir cydweddu'r unedau teithiol yn hawdd i'r dirwedd mewn modd nad yw'n peri niwed sylweddol i'w hansawdd weledol. Nid oes unrhyw amheuaeth fod safle carafanau teithiol wedi sefydlu ers blynyddoedd yn Nhir Glyn. Ond fel y gwelir o'r cynlluniau a gyflwynwyd, tiroedd ar wahân i'r gogledd a'r gogledd ddwyrain o safle'r cais yw'r lleoliadau sefydledig heb unrhyw gyswllt amlwg gyda safle'r datblygiad arfaethedig. Mae safle'r cais ei hun yn dir heb ei ddatblygu i'r de o'r safleoedd yma gyda bwlch amlwg rhwng y safleoedd. Credir felly, yn hytrach nac ymestyn neu addasu tiroedd sydd wedi ei sefydlu eisoes, mi fyddai'r bwriad yn ymestyn y safle ac yn ymledu i mewn i diroedd amaethyddol agored presennol, ymhell tu hwnt i'r safle sefydledig. Mi fyddai lleoliad y safle newydd / estyniad yn ychwanegu at effaith cronnus ar draws ardal ehangach o'i gymharu gyda'r sefyllfa presennol ac ni chredir fod y bwriad wedi llwyddo i fodloni gofynion perthnasol polisi TWR 5 yn llwyr gan nad yw'n gwahaniaethu rhwng yr effaith lleol yn ac ehangach. Nodir yn ogystal er mai carafanau teithiol a fwriedir eu caniatáu i ddefnyddio'r safle, mae cyfeiriad at ddefnydd tymhorol ac felly nid unedau teithiol pur fyddai'n symud yn rheolaidd sydd yn debygol o ddefnyddio'r safle ond unedau fyddai'n cael eu cadw yn barhaol dros gyfnod y tymor, ac felly mi fyddai'r edrychiad yn debygol o fod yn barhaol a di-newid yn ystod y cyfnod o ddefnydd tymhorol yma.

5.3 Mae'r tir dan sylw yn cynnwys gwrych sefydledig ar hyd ei ffin gorllewinol fyddai'n gwarchod rhai edrychiadau i mewn ac allan o safbwynt y ffordd gyhoeddus. Mae'n bur debyg, fel a ddangosir yn y wybodaeth a gyflwynwyd, mai cyfyngedig fyddai edrychiadau o ymhellach draw i gyfeiriad y gorllewin, gogledd a dwyrain hefyd o ganlyniad i'r gwrych yma ynghyd a gwrychoedd a choed cyfagos eraill. Fodd bynnag, mae'n debyg y byddai'r safle yn weladwy o rai mannau lleol ac o'r lon yn ogystal â mannau i'r de yn enwedig felly o diroedd uwch i'r cyfeiriad yma a chyfres helaeth o lwybrau cyhoeddus gan gynnwys llwybrau 81, 89, 77, 78, 87 a 75. Nodir yn ogystal fod sylwadau'r uned AHNE yn datgan *"byddai'r carafanau i'w gweld o rai lleoliadau agos ac nid yw'r gwerthusiad yn cynnwys rhai o'r golygfeydd hynny - fel y lôn o Bodermid Isaf i Bodermid Uchaf a Hawl Tramwy 89".* Ni chredir y gellid dweud y byddai'r datblygiad yn cydweddu'n llwyr gyda'r dirwedd (hyd yn oed os y derbynnir fod y tirlunio a gynhigir gan gynnwys y goedlan arfaethedig a'r tirlun presennol yn ddigonol i'w warchod). Er y gosodir y carafanau tu ôl i'r gwrych, oherwydd bwriad i cadw dau fynedfa ar wahân i'r cae yn agored, mi fyddai hyn yn ei hun yn amlygu'r defnydd yn fwy gan ei wneud yn fwy weladwy o'r lon. Yn ogystal, rhaid ystyried bydd defnyddiau a gweithgareddau atodol o fewn y cae e.e. cerbydau'n parcio, plant yn chwarae, byrddau a cadeiriau, ayyb i ffwrdd o cysgod y gwrych ac yn amlygu presenoldeb y safle ac yn lleihau harddwch yr ardal leol.

5.4 Mae'r Asesiad Tirwedd a gyflwynwyd yn nodi mai dim ond o nifer cyfyngedig o fannau lleol y gellir gweld y safle presennol ac oherwydd y topograffi tonnog a'r gwrychoedd aeddfed yng nghyffiniau'r safle, mae golygfeydd i mewn i'r safle yn gyfyngedig ac mae unrhyw olygfeydd o'r fath yn aml yn cael eu hidlo gan nodweddion megis coed neu dopograffeg. Credir fod yr asesiad yn chware lawr effeithiau trwy gyfeirio yn bennaf at y mannau ble fyddai edrychiadau ddim yn cael eu effeithio. Mae’n gwbl amlwg y byddai’r safle presennol i’w weld yn glir o safle’r cais, er y byddai ar wahân, ond ni chredir fod cydnabyddiaeth ddigonol wedi ei wneud o’r cyd berthynas yma o ran effaith gweledol cyfunol. Hyd yn oed pe byddai diffyg gweledol amlwg rhwng y ddau safle, nid yw hyn yn golygu na fyddai effaith cronnus ar draws ardal ehangach nac wrth deithio o fewn yr ardal leol unai mewn cerbyd neu ar droed. Wedi asesu’r bwriad yn llawn, mae’r effaith a’r niwed yn amlwg. Mae paragraff 6.3.81 o’r CDLL yn cyfeirio at gynigion am fwy o ddatblygiadau o’r math yma yng nghyd destun safleoedd sefydledig lleol gan nodi: “*Er eu bod yn aml ond yn cael eu defnyddio am ran o’r flwyddyn, mae safleoedd carafanau teithiol a gwersylla yn aml wedi’u lleoli mewn lleoliadau amlwg ac agored a gall fod yn ymwthiol iawn yng nghefn gwlad agored, yn enwedig ar hyd yr arfordir. Ceir ardaloedd sydd dan bwysau aruthrol mewn nifer o gymunedau sydd wedi’u lleoli ger yr arfordir, gan gynnwys rhannau helaeth o’r Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol. Bydd y Cyngor angen tystiolaeth gref na fydd cynigion am fwy o unedau llety mewn ardaloedd o’r fath yn ychwanegu at broblemau gwasanaethu, nac yn niweidio cymeriad neu adnoddau naturiol yr ardaloedd hyn.”*

5.5 Fe allai effaith synhwyraidd gweledol cymedrol, nodi bod yr ardal yn gallu derbyn mân newid heb niwed arwyddocaol i'w nodweddion nodedig ac y byddai unrhyw effaith yn fach yng nghyd-destun y dirwedd ehangach. Er enghraifft, dywed yr asesiad y bydd plannu coed a gwrychoedd newydd a gwella gwrychoedd presennol yn cryfhau nodweddion presennol ac yn lliniaru unrhyw effaith weledol. Er hynny, ni fyddai’r gwaith tirlunio a’r plannu yn debygol o fod yn ddigonol i guddio’r carafanau yn llwyr am rai blynyddoedd, os o gwbl o rai edrychiadau. Cyfyngedig fyddai’r plannu o ran nifer a lleoliad ac nid oes sicrwydd y byddai’n creu sgrin ddigonol i warchod edrychiadau i mewn ac allan o’r safle yn llwyr. Mae dibyniaeth ar dirlunio i greu sgrin ddigonol yn cynnwys elfen o risg o ran llwyddiant i unrhyw gynllun a’r cyfnod y cymerith i sefydlu. Mae’n wybyddus er enghraifft, y byddai coed Malus Sylvestis (afal sur bach) yn gallu cymryd dros 20 mlynedd i dyfu i’w maint llawn ac felly rhaid amau y byddai modd sicrhau sgrinio digonol yn y tymor byr.

5.6 Mae Polisi PCYFF 4 y CDLl yn nodi y dylai pob cynnig integreiddio gyda’r hyn sydd o’i gwmpas ac y gwrthodir cynigion na fyddant yn dangos sut roddwyd ystyriaeth i faterion tirweddu o’r cychwyn fel rhan o’r cynnig dylunio. Yn ychwanegol, mae polisi TP9 o Gynllun Rheoli’r AHNE yn nodi fod angen *“Asesu ceisiadau datblygu yn ofalus yn unol â Pholisi Cynllunio Cymru, y Cynllun Datblygu Lleol a’r Cynllun Rheoli hwn a gwrthod ceisiadau fyddai yn amharu ar yr AHNE”*. Mae polisi AMG 1 yn nodi fod angen i ddatblygiad *“ble’n briodol, i gynigion sydd o fewn neu sy’n effeithio ar osodiad a/neu olygfeydd arwyddocaol i mewn neu allan o’r Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol, roi ystyriaeth i’r Cynllun Rheolaeth Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol perthnasol*” Ni ystyrir y byddai caniatáu ymestyn y safle carafanau presennol i diroedd ar wahân ac agored i’r safle sefydledig a’r holl waith tir a fyddai ynghlwm a hynny ar y safle yma yn gymorth i gynnal, gwella nag adfer cymeriad yr AHNE. Yn wir oherwydd ei leoliad ar dir ar wahân sydd heb ei ddatblygu, ystyrir y byddai’r bwriad yn anorfod yn creu niwed ychwanegol i dirwedd yr AHNE ac a fyddai’n rhannol weladwy o’r ardal oddi amgylch. Sylweddolir y byddai i’w weld o gyfeiriad y de gyda cefnlen adeiladau amaethyddol tu cefn a’r safle carafanau ymhellach wedyn, fodd bynnag fe fyddai caniatáu’r cais hwn yn lledaenu effaith niweidiol y safle presennol ar y dirwedd. Byddai datblygiad o’r natur a’r raddfa hwn felly yn debygol o sefyll allan yn ymwthiol yn y tirlun gan achosi niwed arwyddocaol i ansawdd gweledol y dirwedd ac ystyrir fod y bwriad felly yn groes i Bolisi TWR 5, PCYFF 4 a Pholisi AMG 1 y CDLL.

5.7 Credir ei bod yn briodol nodi yma fod y cais blaenorol a gyflwynwyd ac a ganiatawyd yn cael ei hyrwyddo fel cais a oedd oherwydd cyfyngu lleiniau ychwanegol o fewn ffiniau caeau'r safle sefydledig, yn ymatal a chyfyngu unrhyw effaith weledol i'r ardal sefydledig yma yn unig. O ganlyniad, roedd yr angen i ymestyn ffin y safle carafanau gyda'r potensial o gael effaith gweledol ychwanegol ar yr AHNE yn cael ei ddileu. Bellach, credir gyda'r cais presennol y byddai'r safle yn ymestyn tu hwnt i ffiniau a thiroedd sefydledig y safle carafanau a'i fod o ganlyniad yn groes i'r honiad blaenorol.

5.8 Lleolir y safle o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llyn ac Enlli. Mae'r bwriad yn ymwneud ag ymestyn safle carafanau presennol. Fodd bynnag o ran ei leoliad a'i faint ystyrir mai yn lleol y byddai effaith y bwriad ac na fyddai'n cael effaith ehangach ar y dirwedd hanesyddol. Felly, ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisi AT 1 CDLl.

5.9 Yn y wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais, fe honnir mai tir pori cymharol wael gyda defnydd isel yw safle'r datblygiad arfaethedig. Er hynny, yn ôl mapiau cyfredol Llywodraeth Cymru, mae'n cael ei adnabod fel tir cofrestredig 3a. Mae paragraff 3.58 o Bolisi Cynllunio Cymru (PCC) yn nodi mai *"tir amaethyddol gradd 3a yn ogystal â dosbarthiadau 1 a 2 yn y Dosbarthiad Tir Amaethyddol (ALC)16 sydd yn cael ei ystyried fel y tir amaethyddol gorau a mwyaf amlbwrpas, a dylid ei warchod fel adnodd y mae terfyn iddo ar gyfer y dyfodol"*

tra fod paragraff 3.59 yn nodi

"Wrth ystyried y drefn chwilio ac ym mholisïau'r cynllun datblygu a'r penderfyniadau rheoli datblygu, dylid rhoi cryn bwys ar ddiogelu tir o'r fath rhag ei ddatblygu, oherwydd ei bwysigrwydd arbennig. Ni ddylid datblygu tir o raddau 1, 2 a 3a, onid oes angen sy'n drech na dim arall am y datblygiad, ac os nad oes tir a ddefnyddiwyd o'r blaen neu dir o raddau amaethyddol is ar gael, neu os oes gan y tir o radd amaethyddol is werth amgylcheddol a gydnabyddir drwy ddynodiad tirwedd, bywyd gwyllt, hanesyddol neu archeolegol, a bod hynny'n drech na'r ystyriaethau amaethyddol. Os oes angen datblygu tir o raddau 1, 2 neu 3a, a bod dewis rhwng safleoedd o wahanol raddau, dylid cyfeirio'r datblygiad at y tir o'r radd isaf".

5.10 Yn yr ymateb i'r ymholiad cyn cyflwyno cais, codwyd y mater hyn ac fe nodwyd y byddai angen cyfiawnhad dros ddatblygu tir amaethyddol o'r ansawdd hwn a pha gamau fyddai'n cael ei gymryd i amddiffyn ansawdd y tir ar gyfer y dyfodol. Mae polisi Strategol PS 6: Lliniaru effeithiau newid hinsawdd ac addasu iddynt, yn nodi:

"Er mwyn addasu i effeithiau newid hinsawdd, caniateir cynigion dim ond pan ellir dangos gyda thystiolaeth briodol eu bod wedi rhoi ystyriaeth lawn i'r hyn a ganlyn ac wedi ymateb yn briodol iddynt"

gyda maen prawf 6 yn cadarnhau fod rhaid:

"Diogelu tir amaethyddol gorau a mwyaf amlbwrpas, hyrwyddo rhandiroedd, cefnogi cyfleoedd i gynhyrchu bwyd yn lleol ac amaethu lleol er mwyn lleihau cyfraniad yr ardal i filltiroedd bwyd".

5.11 Er fod yr asiant yn nodi mai tir gwael yw'r tir dan sylw, nid oes tystiolaeth wedi ei gyflwyno dros y golled o dir o ansawdd 3a. Mae cyfeiriad at y ffaith y byddai'r gwaith i ddatblygu'r safle yn hawdd i'w newid yn ôl pe byddai'r sefyllfa yn newid, ag mae'n bur debyg y byddai gwaith o waredu lleiniau parhaol yn gallu cael ei wneud yn weddol rhwydd. Ond o ystyried fod y gost o

wneud y newidiadau sef creu 10 llain parhaol, gwaith tirlunio, codi adeilad parhaol fel adnodd ymolchi gyda draenio bwriedig a'r gwaith i'r fynedfa, ni chredir y byddai hyn yn ddatblygiadau fyddai'n debygol o gael ei gwrthwneud heb fynd i gostau diangen ychwanegol. Nid yw'r awdurdod cynllunio wedi ei argyhoeddi yn llwyr yn yr achos yma, ac felly ni chredir fod y bwriad fel a gyflwynwyd yn dderbyniol a thrwy hynny yn groes i ofynion maen prawf 6 polisi PS 6 ynghyd a chyngor a roddir ym Mholisi Cynllunio Cymru yn benodol felly, paragraffau 3.58 a 3.59.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.12 Ar wahân i'r ddau dŷ presennol ar safle Tir Glyn, ceir tai annedd yng nghyffiniau'r cais yn bennaf i gyfeiriad y dwyrain, de-ddwyrain a'r de. Er yn ymledu tu hwnt i safle sefydledig presennol y maes carafanau, ni ystyrir y byddai safle o 10 carafán ychwanegol yn golygu creu effaith sylweddol fwy ar y tai agosaf na'r hyn a phrofir yn bresennol. Ni ystyrir felly y byddai'r bwriad yn achosi niwed arwyddocaol amlwg i fwynderau'r gymdogaeth leol ac ystyrir y bwriad yn dderbyniol o agwedd Polisi PCYFF 2 CDLL.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.13 Bwriedir defnyddio'r fynedfa bresennol i'r cae ar gyfer y datblygiad. Gwelir hefyd fod mynedfa arall yn rhan deheuol y safle sydd wedi ei nodi fel 'mynedfa neu allanfa bwriedig'. Gofynnodd yr Uned Drafnidiaeth am wybodaeth pellach ynglŷn â'r hyn y tybir fyddai'r prif fynedfa ac o dderbyn gwybodaeth ychwanegol, cadarnhaodd y gwasanaeth eu bod yn fodlon gyda'r manylion ar y cynlluniau newydd ac yn awgrymu cynnwys amodau safonol parthed gorffeniad y fynedfa ac ati.

5.14 Mae lleoliad y safle yn ddiarffordd a chryn bellter o'r pentref agosaf gyda gwasanaethau, sef Aberdaron. Yn amlwg mi fydd angen cerbyd i ymweld â'r safle tra'n tynnu carafán, ond yn bur debygol y byddai defnydd o gerbyd wedyn yn angenrheidiol er mwyn ymweld a mannau eraill, bwyta, siopa ayyb. Er hynny, mae cyfleoedd hefyd i ddefnyddio llwybrau cyhoeddus ac er fod y rhwydwaith ffyrdd gyhoeddus yn hynod gyfyng a throellog, mae'n debyg y byddai rhai yn eu defnyddio er mwyn cerdded, beicio ac ati. Felly er y lleoliad, ystyrir fod y bwriad ar y cyfan yn dderbyniol o ran cynaliadwyedd a diogelwch ffyrdd ac yn cydymffurfio gyda Pholisi TRA 2 a TRA 4 CDLL.

Materion bioamrywiaeth

5.15 Mae mwyafrif safle'r datblygiad arfaethedig yn rhan o safle bywyd gwyllt Porth Meudwy gyda rhan dwyreiniol y safle yn cynnwys llethr cymharol serth i ddyffryn bychan islaw sydd yn cynnwys cwrs dŵr bychan. Mae Cyfoeth Naturiol Cymru (CNC) yn eu ymateb i'r cais yn nodi *"Mae'r ffrwd y bwriedir i'r orsaf driniaeth gael ei ollwng iddi yn fach, ac mae gennym bryderon na fyddai gan unrhyw ollyngiad ddigon o liwur (dilution) cyn ei ryddhau i ACA Morol Gorllewin Cymru, ACA Pen Llŷn a'r Sarnau, AGA Aberdaron Coast and Bardsey Island, a SoDdGA Glannau Aberdaron".*

5.16 Ni dderbyniwyd ymateb pellach i'r mater yma gan yr asiant ar adeg ysgrifennu'r adroddiad yma ac felly fel ag y mae, oherwydd y pryderon hyn, mae CNC yn gwrthwynebu'r cais fel a gyflwynwyd oherwydd bod gwybodaeth annigonol wedi'i darparu i gefnogi'r cynnig.

5.17 Mae'r diffyg gwybodaeth yma yn golygu na ellir asesu'r bwriad yn llawn o ran ei effaith ar yr Ardal Gadwraeth Arbennig sydd yn ei hun yn reswm dros wrthod cynnig o'r fath. Mae'r oblygiadau, boed hynny yn real neu beidio, yn faterion na ellir ei ystyried yn llawn fel ag y mae ac oherwydd hynny mae'n methu bodloni gofynion sylfaenol polisi PS 19 a AMG 5.

5.18 Yn unol â newidiadau deddfwriaethol diweddar i Polisi Cynllunio Cymru (PCC) a'r angen i gyflwyno Datganiad Isadeiledd Gwyrdd, cyflwynwyd datganiad ac i bwrpas bodloni'r PCC o safbwynt yr agwedd penodol yma, credir fod hyn wedi ei wneud yn yr achos yma.

Materion ieithyddol

5.19 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 Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy (CCA). Nid yw'r datblygiad dan sylw yn un sydd yn cwrdd gydag un o'r trothwyon yn Polisi PS 1 CDLL.

5.20 Gan eithrio'r datblygiadau sy'n cyrraedd y trothwyon ar gyfer cyflwyno Datganiad/Asesiad ar Effaith Iaith Gymraeg a nodir ym Mholisi PS1, fe roddir arweiniad o ran y mathau o geisiadau perthnasol ble fo angen rhoi ystyriaeth i'r iaith Gymraeg yn Atodiad 5 (Y Drefn Sgrinio) o'r CCA (rhan Ch i Dd). 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. Fe noda'r ymgeisydd y byddai'r datblygiad yn fodd o sicrhau fod y fferm a'r safle carafanau yn parhau yn economaidd hyfyw a chynaliadwy er mwyn sicrhau fod y busnes yn parhau yn nwylo siaradwyr Cymraeg Iaith gyntaf sydd wedi bod yma ers cenedlaethau. Er na chyflwynwyd datganiad ieithyddol ffurfiol, wrth ystyried natur cymharol fechan y datblygiad, cytunir ei fod yn annhebygol y byddai effaith arwyddocaol ychwanegol yn deillio o'r datblygiad hwn ar gymeriad ieithyddol y gymuned.

Materion Hygyrchedd

5.21 Fe welir o ymateb y Swyddog Trwyddedu nad oes darpariaeth i'r anabl yn cael ei gynnig o fewn yr adeilad toiledau/cawodydd newydd a bod rhaid arddangos darpariaeth ar gyfer yr anabl o fewn y cynllun arfaethedig. Mae'r wybodaeth a gyflwynwyd fel rhan o'r cais yn cydnabod hyn ac fe honnir mai ymgais yw hyn er mwyn cadw maint a swmp yr adeilad arfaethedig yn llai tra fod toiled hygyrch yn cael ei ddarparu yn mhrif adeilad toiledau'r safle sydd eisoes yn darparu ar gyfer ymwelwyr anabl i'r safle. Mewn ymateb i hyn, er yn cydnabod ymgais i leihau maint yr adeilad arfaethedig a thrwy hynny ei effaith weledol, ni chredir y byddai'r cynnig yn dderbyniol nac yn ymarferol i ddefnyddwyr anabl i'r safle arfaethedig trwy ofyn iddynt ddefnyddio adnoddau sydd cryn bellter i ffwrdd heb lwybr tramwy amlwg a hygyrch i gyrraedd ato.

5.22 Mae cynnwys darpariaeth ac adnoddau er mwyn sicrhau datblygiad cynhwysol yn ystyriaeth cynllunio faterol gyda maen prawf 7 o bolisi PCYFF 3 yn nodi *"Bod gosodiad a dyluniad y datblygiad yn cyflawni dyluniad cynhwysol drwy sicrhau amgylchiadau lle nad oes rhwystrau; sy'n galluogi mynediad i bawb ac sy'n cynnig darpariaeth lawn i bobl ag anableddau".* Credir felly fod y datblygiad fel a gyflwynwyd yn annerbyniol ar sail y diffyg yma a'i fod oherwydd hynny yn groes i ofynion maen prawf 7 polisi PCYFF 3.

6. Casgliadau:

6.1 Mae Polisi TWR 5 y CDLl yn gofyn i unrhyw ddatblygiad carafanau teithiol gydweddu'n briodol gyda'r dirwedd mewn modd nad ydyw'n peri niwed i'w hansawdd gweledol. Fe fyddai'r datblygiad hwn yn anorfod yn niweidiol i'r dirlun hwn o fewn yr AHNE. Fe ystyrir felly bod y bwriad yn groes i faen prawf 1 Polisi TWR 5 y CDLL.

6.2 Wrth gydnabod y pwyntiau a wnaethpwyd gan yr ymgeisydd yn yr wybodaeth ychwanegol gan gynnwys gwerthusiad tirlun a gyflwynwyd, nid yw'r rheini'n newid y ffaith bod y safle yn weledol yn y dirwedd a byddai'r estyniad sydd dan sylw mewn lleoliad cwbl ar wahân i'r safle carafanau teithiol presennol ger y fferm. Ni chredir y byddai'r estyniad i'r safle wedi'i guddio'n llwyr gan nodweddion presennol y dirwedd ac ni ystyrir y byddai'r bwriad yn integreiddio yn dda gyda'r hyn sydd o'i amgylch. Yn sgil hyn ni ystyrir y byddai'r bwriad yn gwneud dim i gynnal, gwella neu adfer cymeriad cydnabyddedig yr AHNE a bod y bwriad felly yn groes i ofynion Polisi TWR 5, PCYFF 4 ac AMG 1 CDLL.

6.3 Mae'r sefyllfa economaidd yng nghefn gwlad ac ynghlwm ac amaethyddiaeth yn gwbl wybyddus o ran difrifoldeb sicrhau hyfywdra economaidd. Mae'r egwyddor o ddatblygiad newydd fyddai'n cyfrannu tuag at wella'r economi yn lleol felly yn cael ei gefnogi yn llwyr. Er hynny, nid yw hyn yn golygu y gellir caniatáu unrhyw gynnig a gyflwynir a rhaid i gynigion gydymffurfio yn llwyr gyda gofynion perthnasol polisïau sydd yn gwarchod ardal hynod sensitif fel yma rhag datblygiadau newydd annerbyniol.

7. Argymhelliad:

7.1 Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i wrthod – rhesymau:

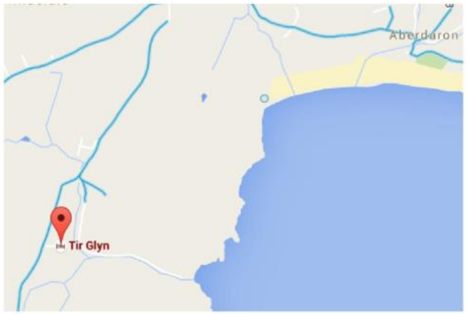
1. Ni fyddai'r datblygiad hwn wedi ei leoli o fewn lleoliad anymwthiol fyddai wedi'i guddio'n llwyr gan nodweddion presennol y dirwedd a'r cynnig tirlunio, fe fyddai'n niweidiol i ansawdd y dirwedd ac ni fyddai'n integreiddio'n briodol gyda'i leoliad mewn cefn gwlad agored. Ni fyddai'r bwriad ychwaith yn ychwanegu at gynnal, gwella neu adfer cymeriad cydnabyddedig Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Llŷn. Fe ystyrir felly fod y bwriad yn groes i ofynion perthnasol Polisïau TWR 5, PCYFF 4 ac AMG 1 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.

2. Nid oes gwybodaeth ddigonol wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais cynllunio i alluogi'r Awdurdod Cynllunio Lleol fel yr awdurdod cymwys o dan Reoliadau Gwarchod Cynefinoedd a Rhywogaethau 2017 (fel y'u diwygiwyd), i wneud asesiad priodol o oblygiadau'r prosiect ar gyfer Ardal Cadwraeth Arbennig Pen Llŷn a'r Sarnau. Nid yw'r cynnig felly'n dangos y byddai'r bwriad yn gwarchod na gwella'r amgylchedd naturiol ac felly mae'r cais yn groes i ofynion Polisi PS 19 a AMG 5 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026.

3. Ni gyflwynwyd tystiolaeth ddigonol fel rhan o'r cais cynllunio i ddangos fod ystyriaeth lawn wedi ei roi i'r effaith o golli tir amaethyddol gorau a mwyaf aml bwrpas. Ystyrir felly fod y cais yn groes i ofynion maen prawf 6 Polisi PS 6 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 ynghyd a'r cyngor a roddir ym mharagraffau 3.58 a 3.59 Polisi Cynllunio Cymru.

4. Ni chredir fod y datblygiad fel a gyflwynwyd yn cyflawni dyluniad cynhwysol ar sail diffyg adnoddau a chyfleusterau penodol ar gyfer defnyddwyr anabl, credir felly fod y bwriad yn groes i ofynion maen prawf 7 polisi PCYFF 3.

EXISTING / PRESENNOL



Location / Lleoliad

View A / Golygfa A

View B / Golygfa B

dobson:owen
PENSEIRI • ARCHITECTS
3 Thomas Buildings, Pwllheli LL53 5HH
T : (0) 1758 614181 • F : (0) 1758 614388
e : post@dobsonowen.com

DERBYN
Adran Cynllunio 24-05-2024

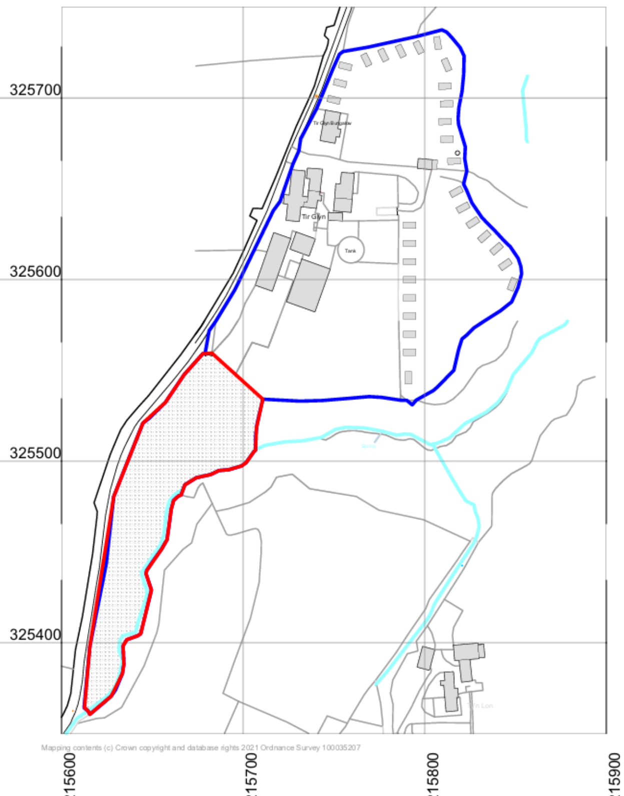
KEY / ALLWEDD

1. Tir Glyn Farm / Fferm Tir Glyn
2. Existing caravan site / Maes carafannau presennol
3. Caravan storage area / Man sdorio carafannau
4. Multi-purpose agricultural land / Tir amaethyddol aml-bwrpas

TEITL PROSIECT • PROJECT TITLE	
TIR GLYN, UWCHMYNYDD	
Dyddiad	MAI 2024
Adolygiad Revision	
ID prosiect Project ID	2024-02
Graddfa Scale	1:1250@ A3
Darluniwyd gan Drawn by	
Gwiriwyd gan Checked by	
TEITL • TITLE	EXISTING SITE PLAN / CYNLLYN SAFLE PRESENNOL
RHIF CYNLLUN • DRAWING NO.	P.01

PROPOSED / BWRIEDIG

LOCATION PLAN / CYNLLYN LLEOLIAD 1:2500



Mapping contents (c) Crown copyright and database rights 2021 Ordnance Survey 100035207

SITE PLAN / CYNLLYN SAFLE 1:500

dobson:owen
PENSEIRI • ARCHITECTS
3 Thomas Buildings, Pwllheli LL53 5HH
T: (0) 1758 614181 • F: (0) 1758 614388
e: post@dobsonowen.com

North / Gogledd

KEY/ALLWEDD

1. 10 additional tourer pitches (refer to P.04) / 10 llecyn unedau teithiol ychwanegol (gweler P.04)

2. Proposed new toilet block (see P.03) / Bloc toiledau bwriedig (gweler P.03)

3. Biodigester Unit (package sewage treatment plant) / Uned Biodreuliwr

4. Soakaway or outfall to watercourse / Draen 'soakaway' neu i fewn i ffwrdd gerllaw

5. New hedge on existing 'clawdd' / Gwrych newydd ar clawdd presennol

6. Small native copse / Coedlan bach

7. Management to existing 'clawdd' parallel to roadside / Gwaith rheoli ar clawdd presennol sydd yn gyfochrog i'r lon

8. Proposed entrance or exit / Mynedfa neu allanfa bwriedig

9. Proposed long grass summer margin / Gwellt hir ymyl haf bwriedig

TEITL PROSIECT • PROJECT TITLE

TIR GLYN, UWCHMYNYDD

Dyddiad	MAI 2024
Adolygiad Revision	
ID prosiect Project ID	**2024-02**
Graddfa Scale	**1:2500 / 1:500 @ A3**
Darluniwyd gan Drawn by	
Gwiriwyd gan Checked by	

TEITL • TITLE
PROPOSED LOCATION AND SITE PLAN/
CYNLLYN LLEOLIAD A SAFLE BWRIEDIG

RHIF CYNLLUN • DRAWING NO.

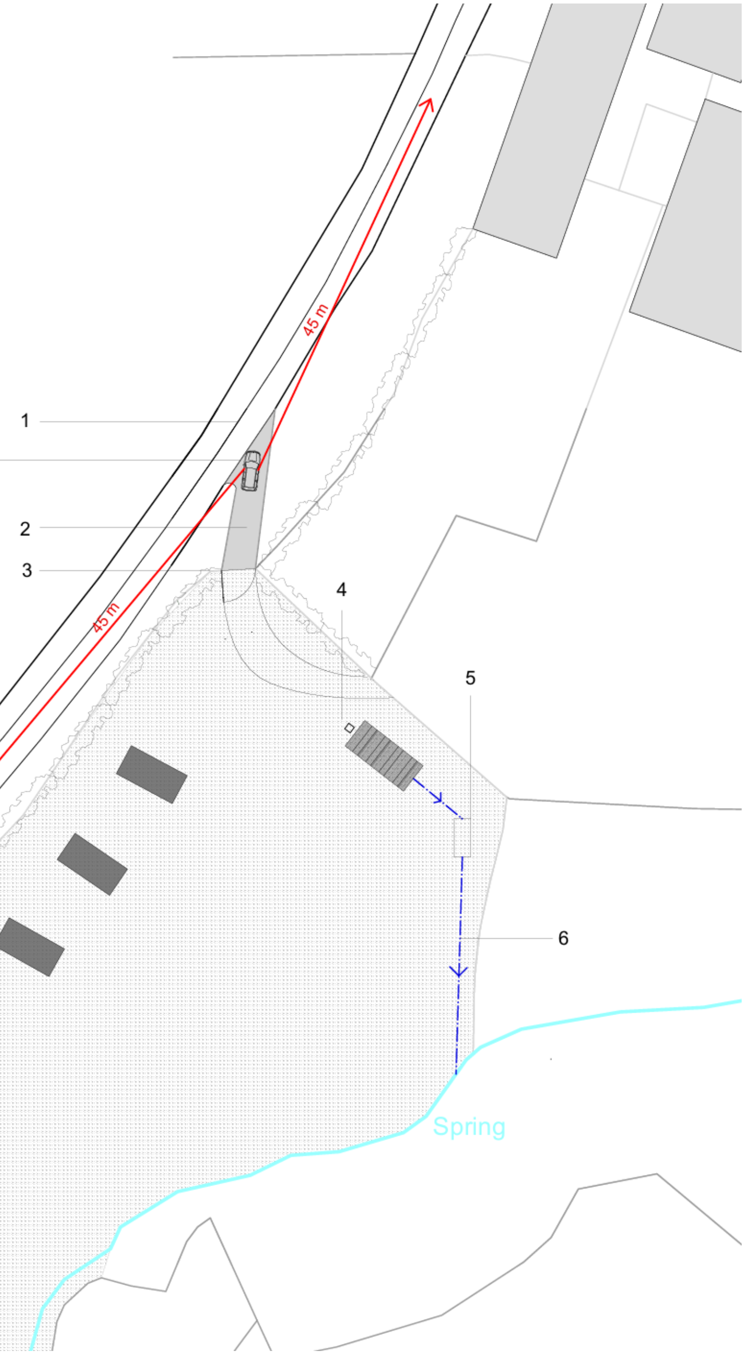
P.02

DERBYN
Cynllunio 24-05-2024

PROPOSED / BWRIEDIG

SITE PLAN / CYNLLYN SAFLE 1:500

View of existing gateway to field /
Golygfa o'r mynediad pesennol i'r cae



North / Gogledd

dobson:owen
PENSEIRI • ARCHITECTS
3 Thomas Buildings, Pwllheli LL53 5HH
T: (0) 1758 614181 • F: (0) 1758 614388
e: post@dobsonowen.com

KEY/ALLWEDD

1.Visibility splays from access / Lleiniau gweledd o fynediad

2. New gravel permeable surface of access track with a flat gradient / Trac mynediad newydd gyda gwyneb gro gwastad

3. Proposed 3.7m wide entrance or exit with inward opening gate / Mynedfa neu allanfa bwriedig 3.7m lled gyda giat sydd yn agor i mewn

4. Chemical Disposal Unit / Uned Gwaredu Cemegol

5. 30 person package sewage treatment plant / Pecyn offer trin carthion 30 o bobl

6. 63m alkathene pipe discharging straight to nearby watercourse / Pibell alkathen 63m yn gollwng yn syth i gwrs dwr cyfagos

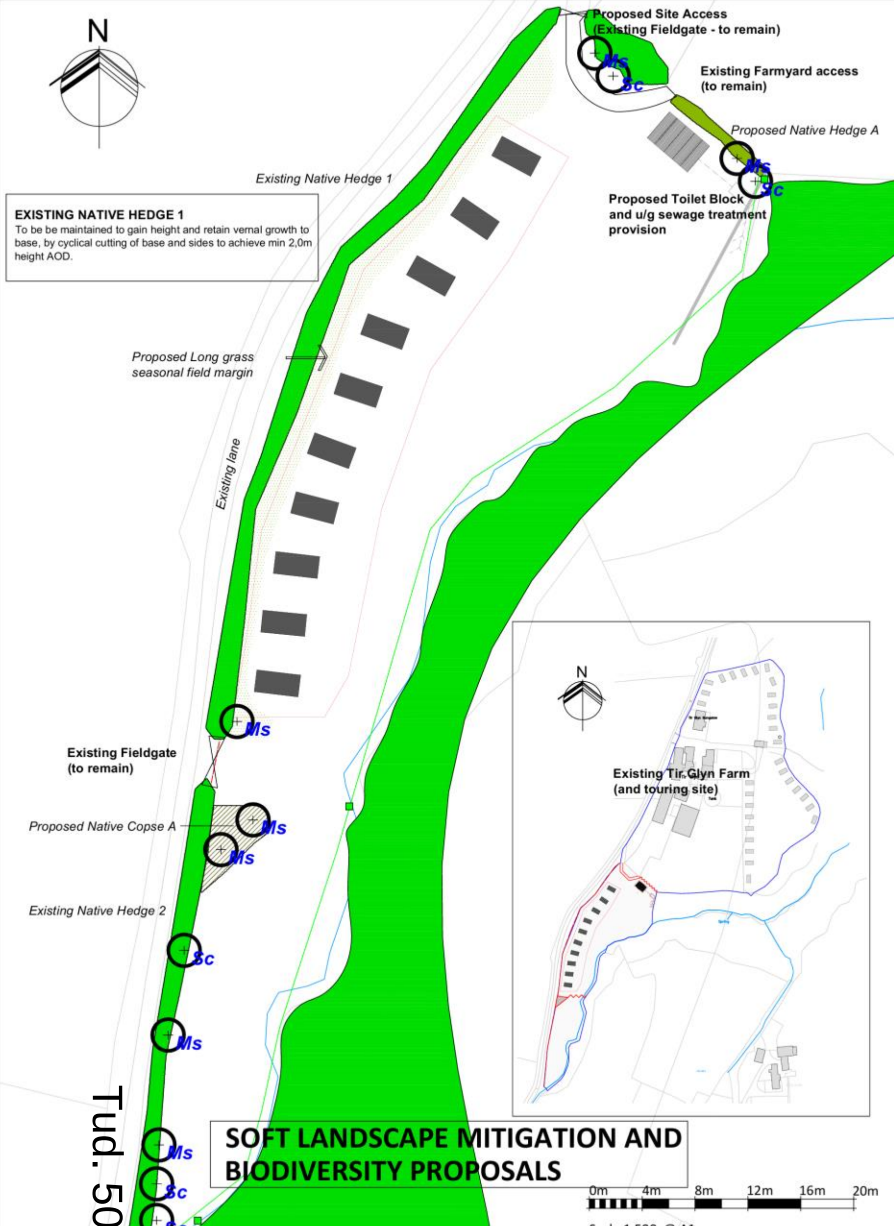
TEITL PROSIECT • PROJECT TITLE
TIR GLYN, UWCHMYNYDD

Dyddiad	JUNE 2024
Adolygiad Revision	
ID prosiect Project ID	2024-02
Graddfa Scale	1:500 @ A3
Darluniwyd gan Drawn by	
Gwiriwyd gan Checked by	

TEITL • TITLE
ADDITIONAL INFORMATION / GWYBODAETH YCHWANEGOL

RHIF CYNLLUN • DRAWING NO.
L.03

SOFT LANDSCAPE MITIGATION AND BIODIVERSITY PROPOSALS



Proposed touring pitches at Tir Glyn Farm, Uwchmynydd, Gwynedd

Soft landscape proposals:
The Planting proposals indicated have been developed to reflect the rural landscape context of the area, for landscape and visual integration and for enhanced Biodiversity benefit. The design seeks to integrate the proposed seasonally present pitches and to provide sensitive screening and soft landscape addition which is already present in the area and to strengthen the existing landscape fabric when the site is unoccupied.
It is considered the proposals meet the aims of PPW11 Chapter 6 by taking a proactive approach to the site and connective wider green infrastructure.

The proposed Hedgerow length A and Native Copse A seek to replicate the native clawdd species which already exist immediately surrounding the site and in the wider area. All Plant stock will be of local provenance from Forestry Area 303 where available.
The inclusion of indigenous species and detailed preparation of the varied ground conditions that exist will help the establishment of planting, together with a regime of maintenance and establishment operations post planting. **Any plants which fail within 5 years of planting completion will be replaced with new plants in accordance with the original planting specification and maintenance measures indicated.**
Proposed Tree species include Fruit trees, (Native Crab Apple, Willow) and native mixed Shrub planting for avian cover and a food source – and pollinator benefit. All existing hedges are to be retained and managed to create connectivity and repair the integrity of the existing roadside boundary from over mowing. (and a new length of hedge is proposed to provide a backdrop to the proposed toilet block) No seeding is required but an area of seasonally long grass will be left as a field margin being cut no lower than 300mm in summer months for pollinator benefit. The site will be grazed in out of season periods

Plant spacing's and sizes are the minimum to effectively achieve a good take rate and amenity value as soon as possible whilst not compromising long term establishment.

Key to plant form specification

Ctr = container grown
Rb = rootballed
Br = bare rooted
Rtr = root trainer

PROGRAMME OF IMPLEMENTATION
ALL PLANTING WILL BE CARRIED OUT THE FIRST PLANTING SEASON FOLLOWING COMPLETION OF ANY CONSENTED PROPOSALS (Likely to be November - January 2024/5)

Topsoil and soil preparation

Topsoiling in Clawdd A will ensure a minimum depth of 300mm ex site Topsoil for individual Pit Planting* overlying existing ground/subsoil, with Growing Medium of 100mm thickness and Mycorrhizal granules (at manufacturers recommended rates) added to pits to provide a minimum overall 0.6m rooting depth of un compacted material. Notch planting will be carried out if the integrity of the clawdd may be compromised by pit preparation.
Growing media, (Peat free) mycorrhizal granules and slow-release fertilizers to be incorporated within pits and well incorporated before notch planting of stock

Looking north - Existing field gate site entrance and location of proposed Toilet block and Clawdd proposed replanting

Specimen Native trees

Code	Species	Height	Pot Size	Form	Spacing	Notes
Ms	Malus sylvestris	Half standard	min 75Ltr	Ctr/rb	n/a	Staked with tie and spacer
Sc	Salix caprea	600-900mm	n/a	BR	as indicated	Cut back to 600mm after 2+ years
	Planted into prepared pits min 600x600x500cm with a third depth added peat free rooting medium, slow release fertilser and michorrhizal additive at manufacturers recommended rates. Malus to be Staked using tie spacer and min 50mm dia stake added to upward/windward side and with Rabbit protection tree guard fitted immediately after planting. 1m dia area to base of tree to be kept weed free and prevented from damage from winter stock grazing.					

Native Copse planting - Mix NHM1	Height	Form	Size	%mix	Spacing	Notes
Species						
Crataegus monogyna	450-600mm	BR	2+0	25	$1/m^2$	Min 3 breaks
Prunus spinosa	300-450mm	Ctr	2ltr min	35	$1/m^2$	Min 3 breaks
Salix caprea	450-600mm	BR	1+1	20	$1/m^2$	Min 3 breaks
Salix viminalis	450-600mm	BR	1+1	20	$1/m^2$	Min 3 breaks
Planting to be at 1m centres max . grouping of 7 plants of the same species. Pits to be 300x300x300mm backfilled with ex site topsoil, Michorrhizal granular additive and 100mm peat free organic matter + Slow release fertiliser at manufacturers recommended rate. All planting to be fitted with tree shelters to be removed once established and protected from stock grazing where appropriate.						

Native Clawdd planting - Mix NH1	Height	Form	Size	%mix	Spacing	Notes
Species						
Prunus spinosa	300-450mm	rtr/Ctr	1ltr min	80	3/lin m	Min 3 breaks
Ulex gallii	300-450mm	rtr/Ctr	1ltr min	20	3/lin m	Min 3 breaks
Stock to be used for replanting of former Clawdd as new hedge planting Planting to be at 450m centres or in a double staggered row on bank top 300mm apart max . grouping of 3+ plants of the same species. PLanting to be notch planted or pit planted 200x200x300mm backfilled with topsoil, Michorrhizal granular additive and 100mm peat free organic matter + Slow release fertiliser at manufacturers recommended rate . All planting to be fitted with tree shelters to be removed once established and protected from stock grazing where appropriate. Any stock which falls within the first 5 years after planting to be replaced.						

DERBYN
Adran Cynllunio 24-05-2024

Key

- Site Extent
- Existing Vegetation (to remain)
- Existing Grassland (to remain)
- Proposed Specimen Native Trees (species as indicated)
- Proposed Native Copse Planting (species as indicated)
- Proposed Clawdd/Linear Shrub Planting (Planted onto existing Cloddiau species as indicated)
- Proposed Long grass summer margin (seasonal long grass sward)
- Proposed Stockproof fence to follow edge of Nant (Exact line to be as agreed on site)
- Proposed Hedgehog hole and signage

NOTES:
1.Proposals based upon proposed site layout provided within Dobson Owen Architects Drawing reference Drawing Ref PO2 dated March 2024.
2. Proposed fencing to provide bilingual signed Hedgehog routes for the passage of hedgehogs between the field and surrounding land.
3.N.B. Drawing produced for Planning Purposes only. **Not to be used for tendering or construction.**
4. Existing hedges to be protected with Heras fencing before and during construction.

©Tirlunbarr Associates

Issue	Drawn	Checked	Approved	Date
Issued v2	PW	JB	JB	13/05/24
Draft v1	PW	JB	JB	10/05/24

Tirlun Barr
Chartered Landscape Architecture
OFFICE:Tan y Berllan, Llanbedr y Cennin, CONWY LL32 8UY
Tel:01492650333 www.tirlunbarr.com

Client
Mr. R. Roberts & Sons

Project Title
Proposed touring Pitches
TIR GLYN FARM
Uwchmynydd,

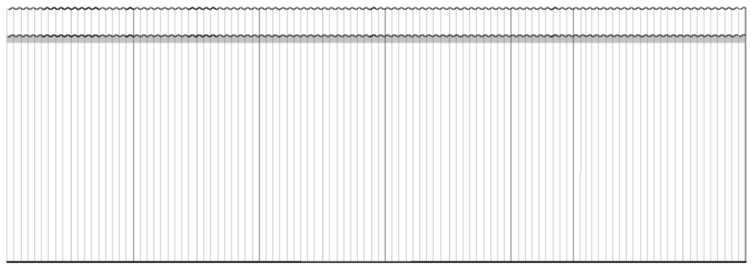
Drawing Title
Soft Landscape Proposals including Biodiversity measures

Drawing Number: 23/33/BLP/01

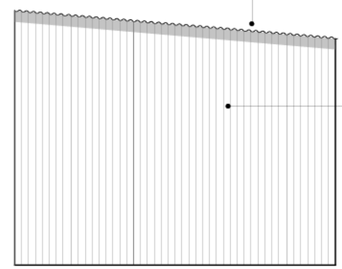
Size	Scale	Issue
A1	1:500	Issued v2

PROPOSED / BWRIEDIG

dobson:owen
PENSEIRI • ARCHITECTS
3 Thomas Buildings, Pwllheli LL53 5HH
T: (0) 1758 614181 • F: (0) 1758 614388
e: post@dobsonowen.com



NORTH / GOGLEDD (BACK / CEFN)

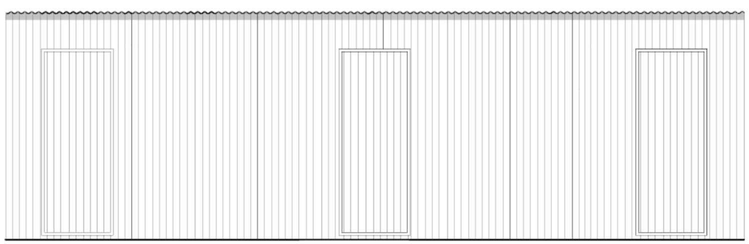


EAST / DWYRAIN

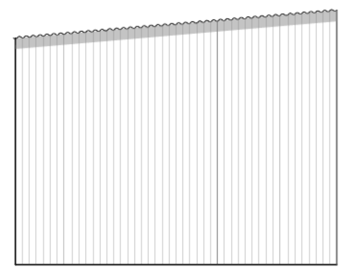
Roof to be clad in 13/3 type corrugated metal sheeting with colour colour coated finish, colour TBC

Walls to be clad in 13/3 type corrugated metal sheeting with colour colour coated finish, colour TBC

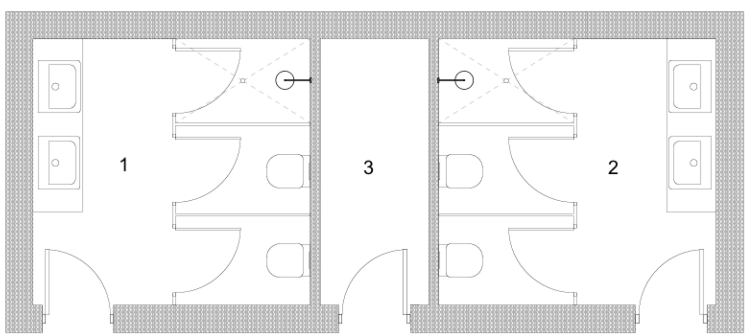
DERBYN
Adran Cynllunio 24-05-2024



SOUTH / DE (FRONT / BLAEN)



WEST / GORLLEWIN



Key:

1. Female WC's and shower / WC's a cawod merched.
2. Male WC's and shower / WC's a cawod dynion.
3. Plant room

TEITL PROSIECT • PROJECT TITLE
TIR GLYN, UWCHMYNYDD

Dyddiad	MAI 2024
Adolygiad Revision	
ID prosiect Project ID	2024-02
Graddfa Scale	1:50 @ A3
Darluniwyd gan Drawn by	
Gwiriwyd gan Checked by	

TEITL • TITLE
PROPOSED TOILET BLOCK / BLOC TOILEDAU BWRIEDIG

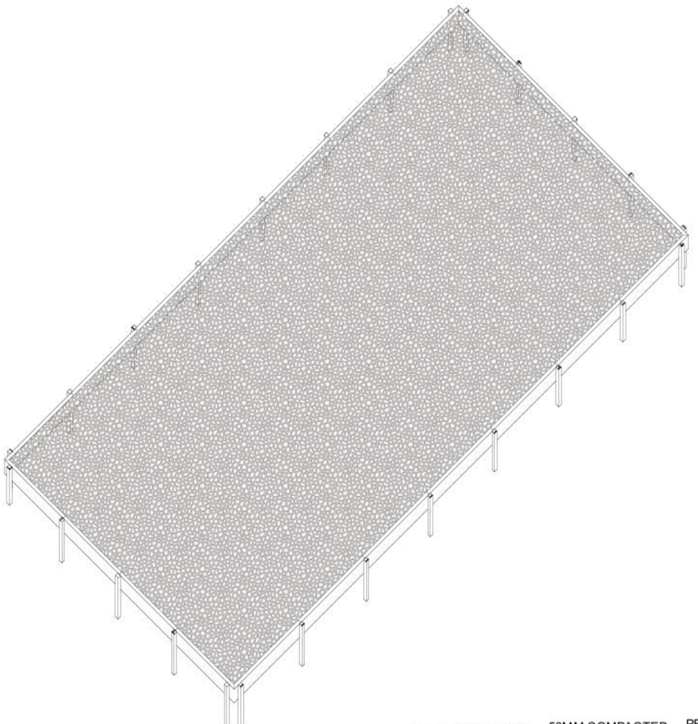
RHIF CYNLLUN • DRAWING NO.
P.03

PROPOSED / BWRIEDIG

dobson:owen
PENSEIRI • ARCHITECTS
3 Thomas Buildings, Pwllheli LL53 5HH
T : (0) 1758 614181 • F : (0) 1758 614388
e : post@dobsonowen.com

DERBYN
Adran Cynllunio 24-05-2024

TYPICAL PITCH FOR TOURER / LLAIN UNED TEITHIOL 3.5 x 7m



TEITL PROSIECT • PROJECT TITLE
TIR GLYN, UWCHMYNYDD

Dyddiad	CHWEFROR 2024
Adolygiad Revision	
ID prosiect Project ID	2024-02
Graddfa Scale	NOT TO SCALE
Darluniwyd gan Drawn by	
Gwiriwyd gan Checked by	

TEITL • TITLE

RHIF CYNLLUN • DRAWING NO.

P.04

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 30/09/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Rhif: 3

Cais Rhif:	**C23/0883/43/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**20/06/2024**
Math y Cais:	**Llawn**
Cymuned:	**Pistyll**
Ward:	**Yr Eifl**
Bwriad:	**Cais llawn i drosi stablau presennol i eiddo preswyl ynghyd a chodi estyniad unllawr**
Lleoliad:	**Gwynus, Llithfaen, Pwllheli, Gwynedd, LL53 6LY**
Crynodeb o’r Argymhelliad:	**CANIATAU GYDAG AMODAU**

1. Disgrifiad:

1.1 Cais llawn ar gyfer trosi adeilad allanol presennol ynghyd a'i ymestyn er mwyn creu tŷ annedd unllawr newydd gyda thair llofft ar gyfer gweithiwr amaethyddol/busnes twristiaeth. Fel rhan o'r cynnig, mi fyddai adeilad ar wahân cyfagos presennol a ddefnyddir fel storfa yn cael ei addasu er mwyn darparu clwydfan ystlumod parhaol. Mae'r adeiladau gerllaw'r iard fferm ac adeiladau presennol ac hefyd yn agos i ran o safle carafanau sefydledig.

1.2 Mi fyddai'r tŷ yn cynnwys cyfanswm arwynebedd llawr mewnol o oddeutu 148m^2 gyda man parcio cysylltiedig ynghyd a storfa biniau/beics ar wahân. Fe fyddai'r gwaith yn golygu codi rhywfaint ar uchder y to sydd yn bresennol yn cynnwys gorffeniad o ddalenni rhychiog. Mi fydd hyn yn cael ei newid yn ôl i do llechi i weddu gyda adeiladau cyfagos a'r waliau allanol ble fo angen yn defnyddio carreg i weddu gyda'r adeilad presennol. Gwelir mai to crib llechen a gorffeniad o garreg i weddu fyddai gorffeniad allanol yr estyniad yn ogystal. Yn fewnol mi fyddai'n cynnwys 3 ystafell wely, ystafell ymolchi, cegin/gofod byw a bwyta agored ac ystafell esgidiau.

1.3 Mae'r safle wedi ei leoli mewn ardal ddiarffordd a chymharol fynyddig yng nghefn gwlad agored ac o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Llŷn a Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llŷn ac Enlli. Mae'r adeilad preswyl gerllaw, sef Gwynus yn adeilad rhestredig gradd II. Ceir mynedfa tuag at y safle oddi ar y ffordd gyhoeddus agosaf ar hyd ffordd ddi-ddosbarth sydd yn gwyro i'r gogledd cyn cyrraedd y safle ei hun ac yna ar hyd ffordd fynediad breifat. Mae'r ffordd di-ddosbarth hefyd wedi ei ddynodi fel llwybr cyhoeddus. Fe welir fod y safle yn gweithredu fel parc carafanau sefydlog a teithiol yn ogystal â bod yn ddaliad amaethyddol.

1.4 Cyflwynwyd Adroddiad ac Arolwg Ystlumod, Adroddiad/Arolwg Strwythurol, Asesiad i ddarparu Tŷ Menter Gwledig a Chynllun Busnes i gefnogi'r cais.

1.5 Cyflwynir y cais i'r pwyllgor cynllunio am benderfyniad oherwydd fod gan yr ymgeisydd berthynas teuluol agos gyda Aelod Etholedig o'r Cyngor.

1.6 Mae'r cais wedi ei ddiwygio ers ei gyflwyniad gwreiddiol trwy ychwanegu drws a newid rhan o drefniant mewnol yr adeilad.

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**

PCYFF 1: Ffiniau Datblygu

PCYFF 2: Meini prawf datblygu

PCYFF 3 : Dylunio a siapio lle

PCYFF 4: Dylunio a thirweddu

PS 5: Datblygu cynaliadwy

PS 6: Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt

AMG 1: Cynlluniau rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol

AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

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

PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig

TRA 2: Safonau parcio

TRA 4 : Rheoli ardrawiadau cludiant

PS 17: Strategaeth aneddleoedd

TAI 7: Trosi adeiladau traddodiadol yng nghefn gwlad agored i ddefnydd preswyl

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

PS 20: Diogelu a ble'n briodol gwella asedau treftadaeth

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 12 - Chwefror 2024)

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

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

Nodyn Cyngor Technegol 5: Cynllunio a chadwraeth natur

Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer cymunedau gwledig cynaliadwy

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Nid oes hanes cynllunio penodol yn ymwneud a'r adeilad i'w drosi ond mae hanes cynllunio amrywiol a helaeth yn ymwneud a'r safle carafanau gerllaw. Cyflwynwyd ymholiad cyn cyflwyno cais ynglŷn â'r bwriad gyda'r manylion fel a ganlyn:

Y23/0481 - Trosi adeilad allanol yn gartref parhaol - Crynodeb o'r ymateb - Mae'n bosib y gallai trosi'r adeilad yma i dy megis tŷ rheolwr y safle fod yn dderbyniol yn ddibynnol ar gyfiawnhad busnes clir ar gyfer gweithiwr parhaol ychwanegol ar y safle.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Mynegodd aelodau Cyngor Cymuned Pistyll gefnogaeth i'r cais.

Uned AHNE: Mae Gwynus wedi ei leoli mewn ardal wledig yn yr AHNE. Lleolir y adeilad sy'n destun y cais ger adeiladau eraill ac ychydig bellter o'r tŷ fferm sydd yn adeilad rhestredig. Adeilad fferm traddodiadol o garreg sydd dan sylw, mae gorchudd sinc wedi ei osod yn lle'r llechi gwreiddiol. Bwriedir creu estyniad bychan gyda cerrig fydd yn debyg i rai'r adeilad gwreiddiol. Byddai llechi ar y to, ffenestri to o fath cadwraeth a drysau a ffenestri coed. Mae'r cynllun a'r defnyddiau i weld yn cynnal cymeriad yr adeilad gwreiddiol ac nid yw'n ymddangos y byddai'r datblygiad yn amharu ar yr AHNE.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Mae gennym bryderon ynghylch y cais fel y'i cyflwynwyd oherwydd bod gwybodaeth annigonol wedi'i darparu i gefnogi'r cynnig. Er mwyn goresgyn y pryderon hyn, dylech ofyn am ragor o wybodaeth gan yr ymgeisydd ynghylch Rhywogaethau â Warchodir. Os na ddarperir yr wybodaeth hyn, byddem yn gwrthwynebu'r cais cynllunio hwn.

<u>Ail ymgynghori</u>

Rydym yn parhau i fod â phryderon ynghylch y cais fel y'i cyflwynwyd. Fodd bynnag, rydym yn fodlon y gellir goresgyn y pryderon hyn os yw'r ddogfen a nodwyd yn cael ei chynnwys yn yr amod cynlluniau a dogfennau cymeradwy ar yr hysbysiad penderfynu.

Dŵr Cymru: Ymateb a chyngor safonol

Uned Gwarchod y Cyhoedd: Nid yw'n glir o'r cais pa ddarpariaeth fydd ar y safle ar gyfer draenio carthffosiaeth yn ddigonol. Nid wyf yn ymwybodol ychwaith a yw'r eiddo'n elwa o cyflenwad dŵr o'r sustem cyhoeddus ac os nad oes, a fydd darpariaeth ddigonol ar gyfer cyflenwad digonol a diogel i'r

eiddo.

Ail ymgynghori

Ni dderbyniwyd ymateb pellach

Uned Bioamrywiaeth: Cyflwynwyd adroddiad rhywogaethau gwarchodedig sydd wedi ei wneud i safon da. Roedd yn argymell cynnal arolwg pellach i ganfod gweithgaredd ystlumod yn yr adeilad ac ar y safle.

Ail ymgynghori

Cyflwynwyd arolwg ystlumod pellach yn dilyn yr argymhelliad gwreiddiol. Mae wedi ei wneud i safon da ac wedi canfod olion o ddefnydd ystlumod ac adar y to yn yr adeilad. Rhaid cynnwys amodau priodol er mwyn sicrhau fod y mesurau lliniaru fel a nodir yn cael eu dilyn gan gynnwys trosi adeilad cyfagos i ddefnydd fel clwydfan yn unig i ddigolledu’r golled o glwydfan presennol o fewn yr adeilad.

Ni wrthwynebir y cynnig cyn belled a bod argymhellion yr adroddiad yn cael eu dilyn, plannu gwrych/coed brodorol, rhaid defnyddio’r sied storio bresennol dim ond fel clwydfan ystlumod.

Swyddog Cadwraeth: Heb eu derbyn

Uned Draenio Tir: Nid oes gan yr uned sylwadau i’w cynnig o ran draenio tir, risg llifogydd lleol nag erydiad arfordirol.

Gwasanaeth Archeoleg: Er fod yr adeilad yn hanesyddol ac yn ymddangos fel ei fod wedi cadw llawer o ffabrig yr edrychiadau gwreiddiol, mae ei ffurf cymharol syml ac addasiadau modern yn golygu nad oes sylwadau pellach i’w gwneud.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben, ni dderbyniwyd llythyr / gohebiaeth yn gwrthwynebu.

Derbyniwyd llythyrau / gohebiaeth yn cefnogi / rhoi sylwadau ar y cais ar sail:

- Mi fyddai'r cais yn creu cartref i deulu ifanc lleol
- Mi fyddai'n gartref ynghlwm a busnes sefydledig
- Mae angen byw ar y safle yn barhaol er mwyn hwyluso a chynnal busnes fferm a'r safle carafanau

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae safle'r cais wedi ei leoli yng nghefn gwlad agored y tu allan i unrhyw ffin ddatblygu gyfredol ac unrhyw bentref cyfagos. Mae polisi PCYFF 1 (Ffiniau Datblygu) y CDLL yn nodi y bydd cynigion tu allan i ffiniau datblygu yn cael eu gwrthod oni bai eu bod yn unol â pholisïau lleol a chenedlaethol neu fod y cynnig yn dangos bod ei leoliad yng nghefn gwlad yn hanfodol. Yn sgil yr angen i gynnal a gwarchod cefn gwlad mae angen cyfiawnhad arbennig iawn felly dros ganiatáu tai newydd yno. Felly dim ond mewn amgylchiadau arbennig y caniateir tai newydd mewn safleoedd o'r fath. I bwrpas y CDLl mae'r amgylchiadau arbennig hynny lle y gellir caniatáu tai newydd yng nghefn gwlad yn cael eu cynnwys ym mholisi PS17 Strategaeth Aneddleoedd, sy'n cadarnhau mai dim ond datblygiadau tai sy'n cydymffurfio a Pholisi Cynllunio Cymru a Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy (ynghyd a'r ddogfen Arweiniad Ymarferol ar ei gyfer) fydd yn cael eu caniatáu yng nghefn gwlad agored.

5.2 Nodir ym mharagraff 4.3.1 o NCT 6 mai un o'r ychydig sefyllfaoedd lle gellir cyfiawnhau datblygiad preswyl newydd ar ei ben ei hun yng nghefn gwlad agored yw pan fo angen llety i alluogi gweithwyr menter wledig i fyw yn eu man gwaith neu'n agos ato. Bydd p'un a yw hyn yn hanfodol ai peidio mewn unrhyw achos penodol yn dibynnu ar anghenion y fenter wledig dan sylw, ac nid ar ddewis nac amgylchiadau personol unrhyw un o'r unigolion cysylltiedig. Mae NCT 6 hefyd yn nodi y dylai Awdurdodau Cynllunio Lleol asesu ceisiadau am ganiatâd cynllunio ar gyfer anheddau mentrau gwledig newydd yn ofalus i sicrhau y gellir cyfiawnhau gwyro oddi wrth y polisi arferol o gyfyngu ar ddatblygiad yng nghefn gwlad agored drwy gyfeirio at dystiolaeth ategol gadarn. Yr hyn sydd ychydig yn anarferol yn yr achos yma yw rôl yr ymgeisydd o ran gweithio ar y daliad amaethyddol yn ogystal a'r gwaith ynghlwm a safle carafannau sefydledig. Er hynny, mae'r safle carafannau sefydlog yn ffurfio rhan o'r menter gweledig sydd yn golygu fod angen presenoldeb ar y safle a credir felly fod modd yn yr achos penodol yma, ystyried rôl yr ymgeisydd ynghlwm a'r ddau fenter yma.

5.3 O'r wybodaeth a gyflwynwyd datgenir fod yr uned amaethyddol sy'n destun y cais yn cynnwys tir sy'n ymestyn i oddeutu 70 acer o fewn perchnogaeth yr ymgeisydd mewn partneriaeth gyda'i dad (sydd yn bartner segur) tra fod gwraig yr ymgeisydd hefyd yn cyfrannu gwaith yn ddyddiol fel partner ar y fferm. Mae'r tir yn amgylchynu daliad Gwynus fel ag y mae. Mae adeiladau amaethyddol ar iard y fferm sydd wedi ei sefydlu ger safle'r cais presennol. Mae'r fferm yn cynnwys defaid (160), ŵyn (117) a 4 maharen. Mae dwy fuwch yn bresennol ar y fferm gyda bwriad i ail gyflwyno mwy fel a fu yn y gorffennol. Mae gwaith cysylltiol ynghlwm a chynnal y

fenter amaethyddol yn cynnwys tyfu porthiant ar gyfer y stoc. Mae'r ymgeisydd yn byw gyda'i wraig a dau o blant mewn tŷ teras o'u heiddo ym mhentref Llithfaen oddeutu milltir a hanner o safle'r cais.

5.4 Mae rhan 4.5 o NCT 6 yn ymwneud gydag ail anheddau ar ffermydd sefydledig. Nodir fod Llywodraeth y Cynulliad am annog pobl iau i reoli busnesau fferm a hybu arallgyfeirio ar ffermydd sefydledig ac i gefnogi’r amcan polisi hwn gall fod yn briodol caniatáu ail annedd ar ffermydd sefydledig sy’n ariannol gynaliadwy lle na ellir bodloni’n llawn y meini prawf a nodir ym mharagraff 4.4.1. Y ddau eithriad i’r polisi yw:-

- Lle bo trefniadau diogel a chyfreithiol rwym ar waith i ddangos bod busnes y fferm wedi’i drosglwyddo i rywun ifancach na’r sawl sy’n gyfrifol amdano ar hyn o bryd, neu fod ei drosglwyddo’n amodol ar roi caniatâd cynllunio ar gyfer yr annedd yn unig. Dylai’r person ifanc fod yn gyfrifol am y mwyafrif o fusnes y fferm ac am wneud penderfyniadau mewn perthynas â busnes y fferm; **neu**
- Lle bo angen swyddogaethol presennol am 0.5 gweithiwr amser llawn ychwanegol neu fwy a bod y person hwnnw’n cael o leiaf 50% o gyflog Gweithiwr Safonol Gradd 2 (fel y’i diffinnir gan fersiwn diweddaraf y Gorchymyn Cyflogau Amaethyddol) o fusnes y fferm.

5.5 Yng nghyd-destun y cais cyfredol hwn mae’r tystiolaeth yn dangos fod y bwriad yn gallu cwrdd gyda rhannau o’r ddau eithriad a nodir uchod ond hefyd paragraffau 4.4.1. Derbyniwyd tystiolaeth yn dangos fod angen 1.95 o weithwyr amaethyddol ar y daliad a deallir fod y mab eisoes gyda’r prif gyfrifoldebau o ran rhedeg y ffarm. Ystyrir y byddai’r bwriad yn dderbyniol o ran yr hyn a nodir uchod ac fod trefniadau eisoes mewn lle i’r person ifancach fod yn rhedeg y busnes.

5.6 Yn ychwanegol i’r uchod rhaid i’r bwriad fodloni'r meini prawf a nodir ym mharagraff 4.4.1 c-e sy’n datgan:-

- 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.
- 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 sy’n addas ac ar gael i’w feddiannu gan y gweithiwr dan sylw.
- Bod gofynion cynllunio arferol, er enghraifft, lleoliad a mynediad wedi’u bodloni.

5.7 Mae’r asesiad a’r manylion a gyflwynwyd gyda’r cais yn datgan bod y busnes fferm bresennol yn hyfyw. Mae’r busnes wedi ei sefydlu’n gadarn ac ystyrir ei fod yn ariannol gadarn a bod tebygolrwydd o aros felly. Deallir nad oes gan y busnes dai neillog ar gael ac nad oes llety addas yn yr ardal leol ar gyfer yr ymgeisydd gan ystyried ei rôl fel y prif weithwyr amaethyddol ar y daliad. Yng nghyd-destun y trydydd pwynt, bydd yr ystyriaethau cynllunio arferol yn cael eu trafod yng ngweddill yr adroddiad.

5.8 Mae’r annedd bwriedig yn cynnig 3 ystafell wely sydd yn cyfateb i sefyllfa deuluol yr ymgeisydd. Cydnabyddir fod yr annedd bwriedig fymryn yn fwy na’r hyn a nodir fel maint safonol eiddo fforddiadwy. Er hynny, cais trosi adeilad presennol a geir yma gyda estyniad cymharol fychan yn unig gyda angen gwahanol i dai preswyl arferol dros gynnwys gofod ymolchi a chadw dillad ac esgidiau budr ac fe ystyrir ei fod yn rhesymol ar gyfer tŷ amaethyddol. Ystyrir felly fod maint y tŷ yn adlewyrchu’r angen ar gyfer y daliad amaethyddol.

5.9 Ar sail hyn felly, ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o ran egwyddor ac yn cydymffurfio a gofynion perthnasol Nodyn Cyngor Technegol 6, polisïau PCYFF 1 a PS17 o’r CDLl a Chanllaw Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy.

Mwynderau gweledol, mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.10 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.

5.11 Mae materion maint a lleoliad o safbwynt y fenter eisoes wedi eu hasesu uchod. Mae'r safle wedi ei leoli o fewn yr iard fferm amaethyddol bresennol ac yn agos i ran o'r safle carafanau presennol. Mae'r dirwedd ac adeiladau cyfagos yn amrywio o ran uchder, ac felly credir fod ei leoliad mewn safle gweddol guddiedig. Yn ychwanegol, gwelir bwriad i amnewid y to presennol sydd wedi ei orchuddio gyda dalenni rhychiog, gyda tho o lechen naturiol fyddai'n gweddu yn well gyda adeiladau cyfagos ac yn dychwelyd yr hyn fyddai wedi bod yn orffeniad gwreiddiol i'w le.

5.12 Ystyrir fod lleoliad, maint, dyluniad a gorffeniad yr eiddo bwriedig yn dderbyniol o ystyried ei leoliad cefn gwlad, ac na fydd yn cael effaith andwyol ar y dirwedd. Mae lleoliad cefn gwlad yr eiddo yn hanfodol. Nid oes eiddo arall (nad yw yn rhan o'r daliad) yn union gyfochrog ac felly nid ystyrir y byddai'r bwriad yn debygol o gael effaith andwyol ar fwynderau unrhyw drigolyn lleol. Mae amod safonol i'w gynnwys i gytuno ar fesurau tirlunio ar ymylon y safle er mwyn sicrhau gorchudd ychwanegol o dyfiant naturiol i'r hyn sydd eisoes yn bodoli.

5.13 Ar sail yr asesiad uchod, ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisïau PS5, PCYFF 2, PCYFF 3, a PCYFF 4.

5.14 Mae safle'r cais wedi ei leoli o fewn ardal AHNE Llŷn. Ni amlygwyd unrhyw bryderon gan yr Uned AHNE am ei ddyluniad a'r effaith o drosi'r adeilad traddodiadol yma i ddefnydd preswyl. Ni chredir yn yr achos yma felly y byddai niwed amlwg i'r dynodiad yma ar sail lleoliad, math a maint y datblygiad ac felly ni chredir fod y bwriad yn annerbyniol ar sail gofynion polisi AMG 1 nac ychwaith y tirlun hanesyddol a pholisi AT 1.

5.15 Mae ffermdy hynafol Gwynus yn adeilad rhestredig gradd II ac wedi ei leoli oddeutu 30m i'r gogledd orllewin o safle'r cais. Er na dderbyniwyd sylwadau'r swyddog cadwraeth ar adeg ysgrifennu'r adroddiad yma, ni chredir fod yr adeilad i'w drosi yn ffurfio rhan hynafol o'r safle nac wedi ei leoli o fewn cwrtil diffiniedig yr adeilad rhestredig. Ni chredir fod effaith ar ddynodiad rhestredig Gwynus a'i fod o ganlyniad yn dderbyniol ar sail gofynion polisi PS 20.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.16 Ni ymgynghorwyd gyda'r Uned Drafnidiaeth yn yr achos yma oherwydd lleoliad ynysig y safle ymhell o rwydwaith ffyrdd cyhoeddus yr ardal leol. Ni chredir fod y bwriad yn effeithio ar faterion yn ymwneud a mynediad a thrafnidiaeth yn gyffredinol ac felly ar sail hyn, ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisi TRA 2, sy'n sicrhau safonau parcio digonol; a pholisi TRA 4 sy'n sicrhau diogelwch ffyrdd.

Materion Bioamrywiaeth

5.17 Fel rhan o'r cynnig fe welir fod mesurau ecolegol penodol wedi eu cynnwys fel rhan o waith trosi'r adeilad ar ffurf blychau ystlumod. Er hynny, fe nododd yr uned bioamrywiaeth fod angen cynnal arolwg pellach i ganfod gweithgaredd ystlumod yn yr adeilad ac ar y safle.

5.18 Tra'n cynnal asesiad o safle'r cais, canfuwyd olion o ddefnydd ystlumod ac adar y to yn yr adeilad ac argymhellir trosi a defnyddio adeilad allanol cyfochrog fel clwydfan i ddigolledu'r golled o glwydfan presennol o fewn yr adeilad. Cadarnhaodd yr Uned Bioamrywiaeth a Cyfoeth Naturiol Cymru (CNC) y byddai'r datblygiad yn dderbyniol cyn belled a bod holl fesurau lliniaru a'r gwelliannau fel a amlygir yn yr asesiad ecolegol yn cael eu amodi er mwyn buddiant

bioamrywiaeth y safle. Oherwydd bod y datblygiad arfaethedig yn debygol o niweidio neu darfu ar yr ystlumod neu eu safleoedd bridio a'u mannau gorffwys ar y safle hwn, mae CNC yn cynghori y byddai angen trwydded ar gyfer gwaith allai effeithio ar rywogaethau a warchodir ar unrhyw safle.

5.19 Credir felly fod y bwriad yn dderbyniol fel a gyflwynwyd a'i fod o ganlyniad yn dderbyniol ar sail gofynion perthnasol polisi AMG 5 ynghyd a diweddariad i bennod 6 Polisi Cynllunio Cymru yn ymwneud a seilwaith gwyrdd a'r dull fesul cam.

Materion Archeolegol

5.20 Fel sydd eisoes wedi ei nodi, mae'r safle ehangach yn cynnwys ffermdy hynafol Gwynus. Derbyniwyd ymateb y Gwasanaeth Archeolegol i'r cais a gadarnhaodd er fod yr adeilad yn hanesyddol ac yn ymddangos fel ei fod wedi cadw llawer o ffabrig yr edrychiadau gwreiddiol, mae ei ffurf cymharol syml ac addasiadau modern yn golygu nad oedd sylwadau pellach i'w gwneud o ran ystyriaethau archeoleg. O ganlyniad, credir fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt gofynion perthnasol polisi PS 20.

Materion Ieithyddol

5.21 Yn yr achos yma, ni chredir fod y bwriad yn cyrraedd trothwy gofynion PS 1 o ran yr angen i gyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg. Yn benodol, o ystyried graddfa a'r math o ddatblygiad a fwriedir, ni fuasai'r bwriad yn berthnasol i'r categorïau fel a ddiffinnir o fewn meini prawf 1a, 1b a 1c ac felly ni fydd angen datganiad ar sail y gofynion yma o fewn Polisi PS 1.

5.22 Oherwydd math a maint y bwriad ni fydd angen Asesiad ieithyddol o dan maen prawf (2) o Bolisi PS 1.

5.23 Os nad oes angen Datganiad Ieithyddol fe ddylid rhoi ystyriaeth i'r iaith Gymraeg yn unol â threfn sgrinio ceisiadau o fewn Atodiad 5 o'r 'CCA Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy'. Mae'n gwbl wybyddus mai teulu ifanc lleol sydd yn bwriadu trigo yn yr uned newydd, mae eu ymrwymiad i fyw ar y safle wedi ei amlinellu ac nid oes amheuaeth mai bwriad hir dymor o greu cartref parhaol sydd tu cefn i'r cynnig. O ddilyn y canllawiau fel a amlinellir yn y CCA ag ar sail asesiad llawn o'r gofynion perthnasol, ni chredir fod graddfa'r hyn a fwriedir yn gwbl groes i'r categorïau penodol fel yr amlinellir o fewn trefn sgrinio'r CCA. Ystyrir y byddai'n briodol cynnwys amod safonol i sicrhau mai enw Cymraeg a roddir ar yr adeilad.

6. Casgliadau:

6.1 O ystyried yr uchod ac wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol yn llawn gan gynnwys polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol, credir fod y bwriad yma yn dderbyniol a'i fod yn cydymffurfio a gofynion y polisïau perthnasol fel a nodir uchod.

7. Argymhelliad:

7.1 I ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i:

Amodau

1. Amser

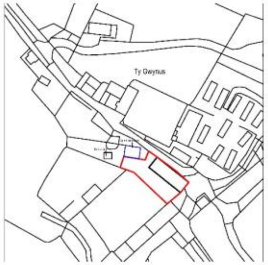
2. Cydymffurfio gyda cynlluniau

3. Deunyddiau/gorffeniadau allanol
4. Cyfyngu meddiannaeth i menter gwledig
5. Tynnu hawliau datblygiadau a ganiateir
6. Cynllun draenio tir
7. Tirlunio
8. Materion Bioamrywiaeth
9. Enw Cymraeg i’r eiddo

Nodiadau:

Materion draenio Dŵr Cymru/CNC.

Trwydded rhywogaethau gwarchodedig

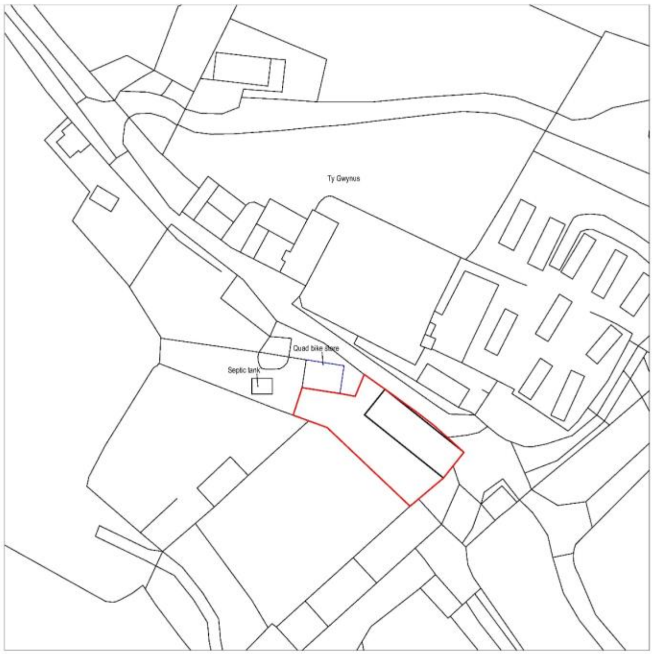


Location Plan
Scale 1:1250
© Crown Copyright and database rights 2022
OS 100047474

N
0 125 metres

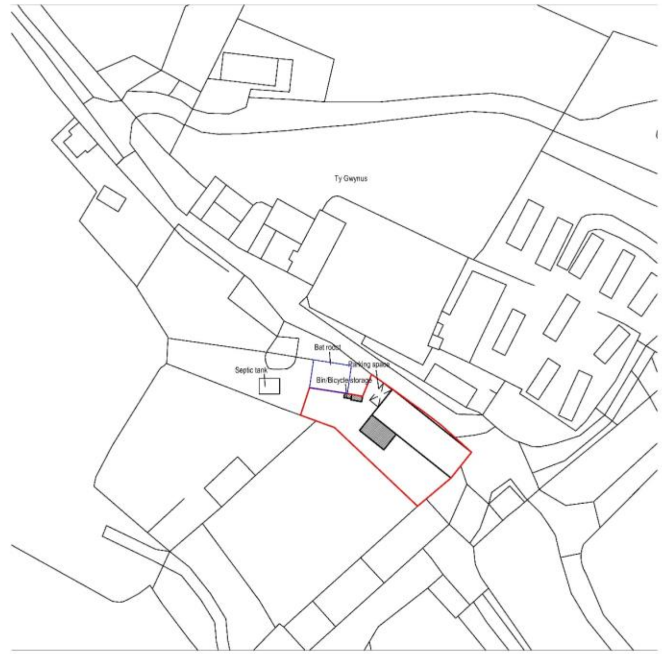
Cynllun Diwygiedig
Amended Plan

04/09/24
ADRAN CYNLLUNIO - CYNGOR GWYNEDD



Existing Block Plan
Scale 1:500
© Crown Copyright and database rights 2022
OS 100047474

N
0 50 metres

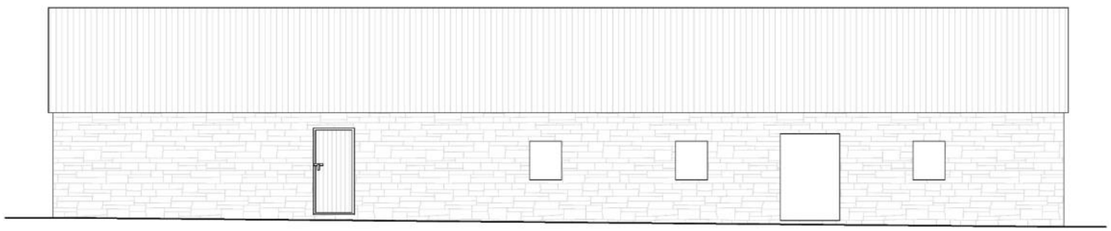


Proposed Block Plan
Scale 1:500
© Crown Copyright and database rights 2022
OS 100047474

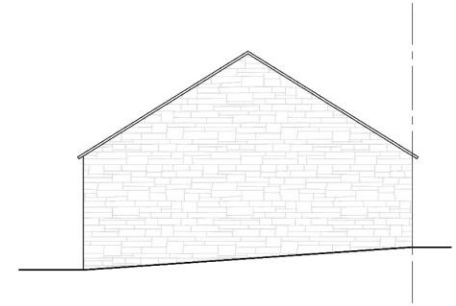
N
0 50 metres

Arkiplan
74 Cardiff Road, CF15 7QE • Enquiries@ArkiPlan.co.uk

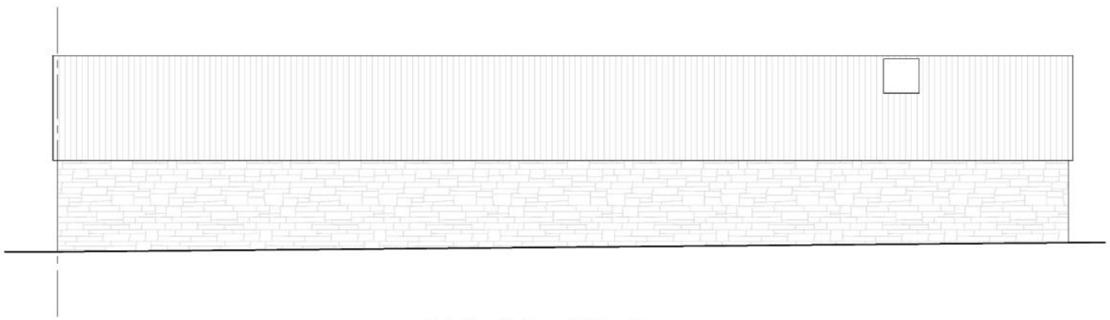
Site	Gwynus, Pistyll, Pwllheli Ll53 6ly	**Date**	04.09.2024
		Sheet	23-1137 D01 REV 2
		Job	New Extension & Barn Conversion
		Scale	As Shown@A1
Title Number	CYM817791	**Title**	As Shown



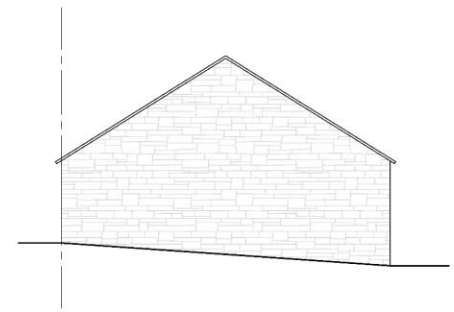
Existing Southwest Elevation
Scale 1:50



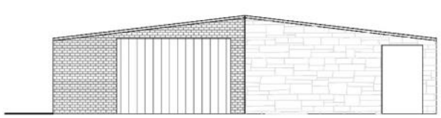
Existing Southeast Elevation
Scale 1:50



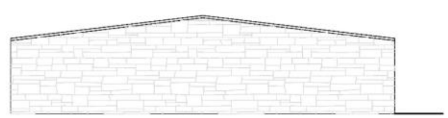
Existing Northeast Elevation
Scale 1:50



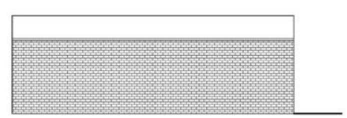
Existing Northwest Elevation
Scale 1:50



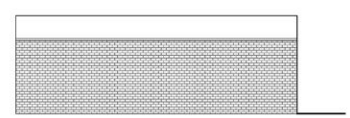
Existing Northeast Elevation
Scale 1:50



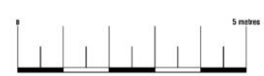
Existing Southwest Elevation
Scale 1:50



Existing Northwest Elevation
Scale 1:50

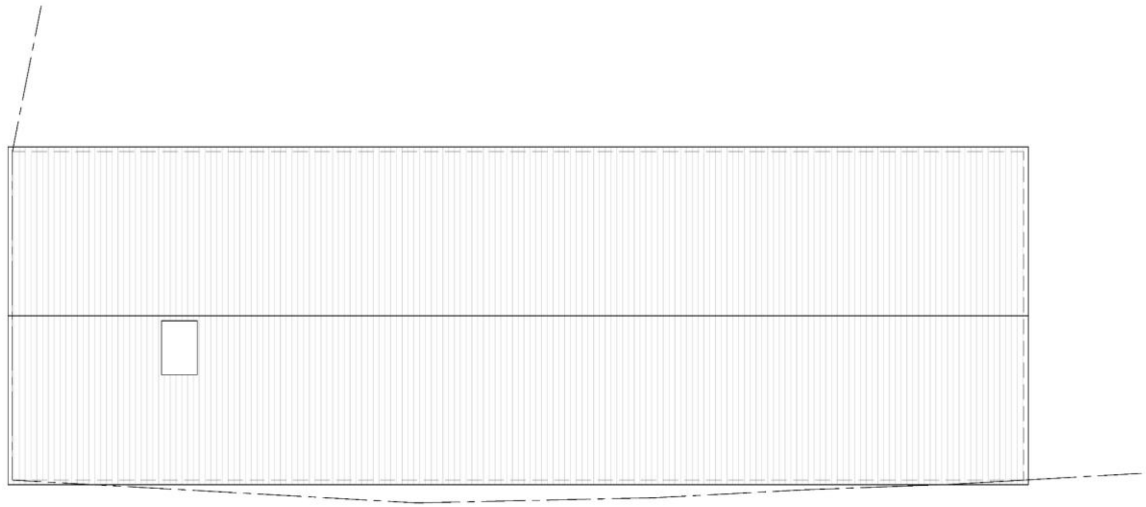


Existing Southeast Elevation
Scale 1:50

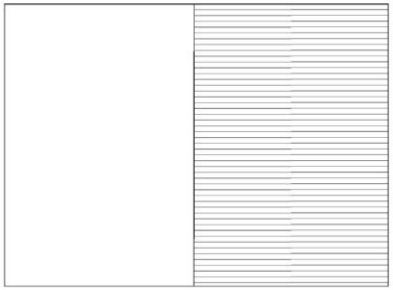


Arkiplan
74 Cardiff Road, CF15 7QE • Enquiries@ArkiPlan.co.uk

Site	Gwynus, Pistyll, Pwllheli Ll53 6ly	**Date**	04.09.2024
		Sheet	23-1137 D06 REV 2
		Job	New Extension & Barn Conversion
		Scale	As Shown@A1
Title Number	CYM817791	**Title**	As Shown



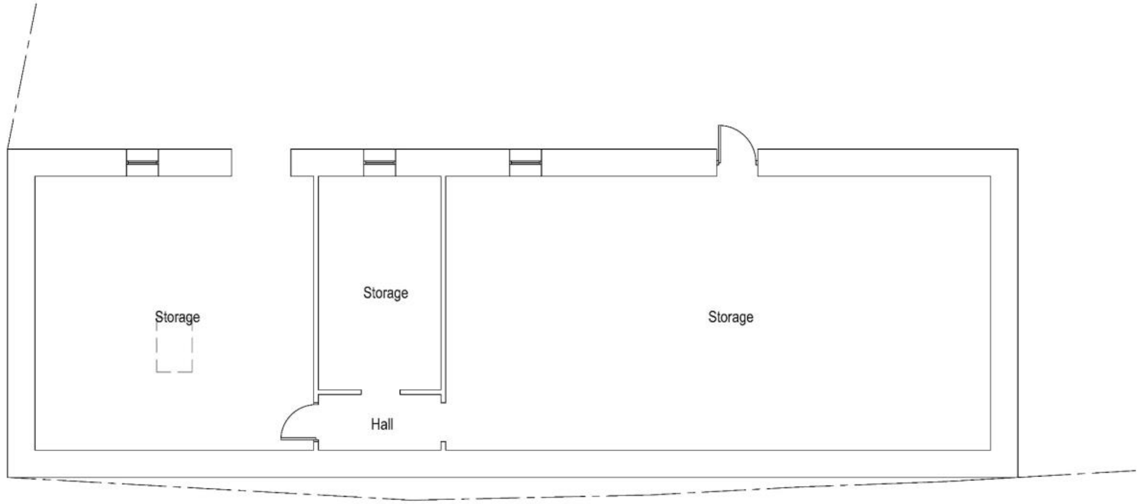
Existing Roof Plan
Scale 1:50



Existing Quad Bike Store Roof Plan
Scale 1:50

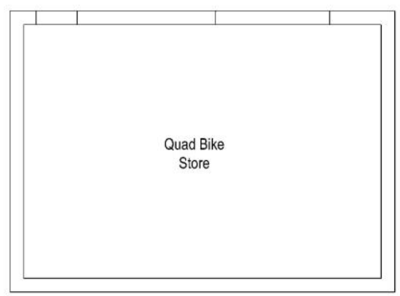
Arkiplan
74 Cardiff Road, CF15 7QE • Enquiries@ArkiPlan.co.uk

Site	Gwynus, Pistyll, Pwllheli Ll53 6ly	**Date**	04.09.2024
		Sheet	23-1137 D04 REV 2
		Job	New Extension & Barn Conversion
		Scale	As Shown@A1
Title Number	CYM817791	**Title**	As Shown



Existing Ground Floor Plan
Scale 1:50

Area ca. 125.64 m²



Existing Quad Bike Floor Plan
Scale 1:50

Arkiplan

74 Cardiff Road, CF15 7QE • Enquiries@ArkiPlan.co.uk

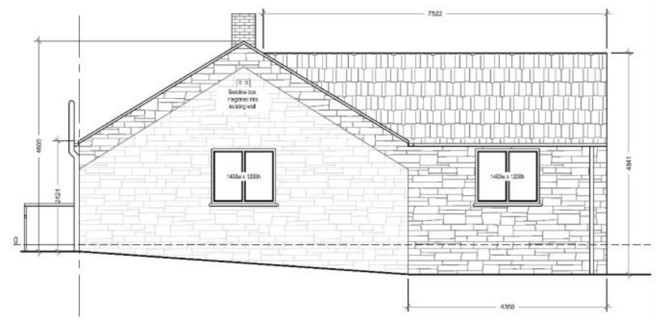
Site	Gwynus, Pistyll, Pwllheli Ll53 6ly	**Date**	04.09.2024
		Sheet	23-1137 D02 REV 2
		Job	New Extension & Barn Conversion
		Scale	As Shown@A1
Title Number	CYM817791	**Title**	As Shown

Proposed Materials:
Walls: Stone (to match existing)
Pitched roof: Slate (to match existing)
Windows: Double glazed timber (to match existing)
Skylights: Size as indicated (not protruding more than 150mm above the existing roof plane)

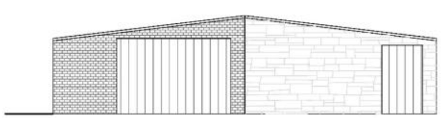
Proposed Southwest Elevation
Scale 1:50

Proposed Southeast Elevation
Scale 1:50

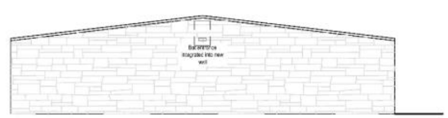
Proposed Northeast Elevation
Scale 1:50



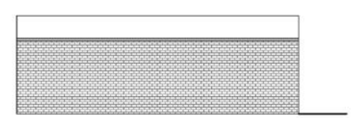
Proposed Northwest Elevation
Scale 1:50



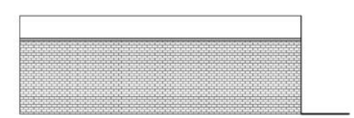
Proposed Northeast Elevation
Scale 1:50



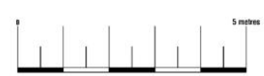
Proposed Southeast Elevation
Scale 1:50



Proposed Northwest Elevation
Scale 1:50



Proposed Southeast Elevation
Scale 1:50



Arkiplan
74 Cardiff Road, CF15 7QE • Enquiries@ArkiPlan.co.uk

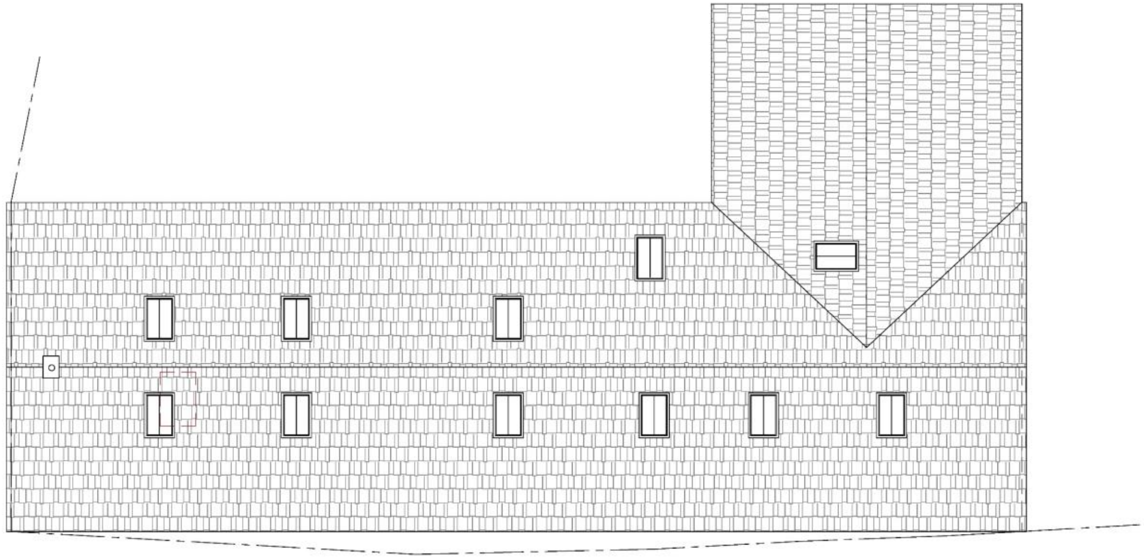
Site	Gwynus, Pistyll, Pwllheli Ll53 6ly	**Date**	04.09.2024
		Sheet	23-1137 D07 REV 2
		Job	New Extension & Barn Conversion
		Scale	As Shown@A1
Title Number	CYM817791	**Title**	As Shown

Symbol Key:

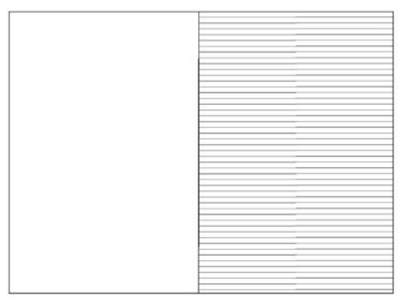
Boundary line

Demolished

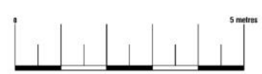
Details above



Proposed Roof Plan
Scale 1:50



Proposed Roof Plan
Scale 1:50



Arkiplan

74 Cardiff Road, CF15 7QE • Enquiries@ArkiPlan.co.uk

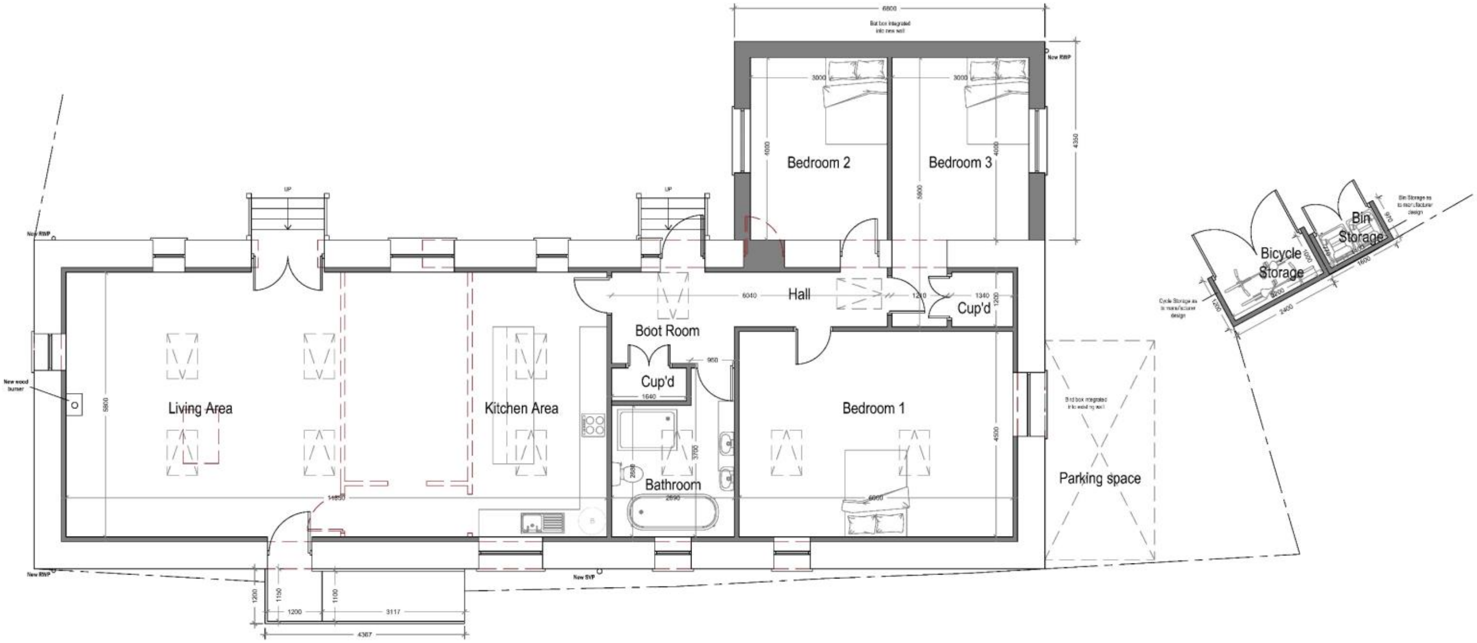
Site	Gwynus, Pistyll, Pwllheli Ll53 6ly	**Date**	04.09.2024
		Sheet	23-1137 D05 REV 2
		Job	New Extension & Barn Conversion
		Scale	As Shown@A1
Title Number	CYM817791	**Title**	As Shown

Symbol Key:

Boundary line

Demolished

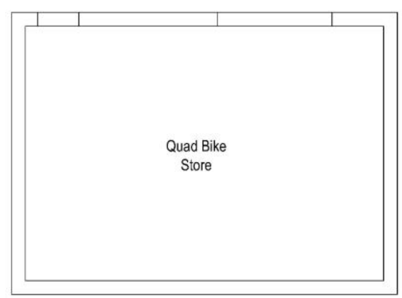
Details above



Proposed Ground Floor Plan
Scale 1:50

Area ca. 148.80 m²

Additional Area: 23.16m²



Existing Quad Bike Floor Plan
Scale 1:50

Arkiplan

74 Cardiff Road, CF15 7QE • Enquiries@ArkiPlan.co.uk

Site	Gwynus, Pistyll, Pwllheli Ll53 6ly	Date	04.09.2024
		Sheet	23-1137 D03 REV 2
		Job	New Extension & Barn Conversion
		Scale	As Shown@A1
Title Number	CYM817791	Title	As Shown

0 5 metres