

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 27/11/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

**Rhif: 11**

**Cais Rhif: C17/0725/38/AM**

**Dyddiad 03/08/2017**

**Cofrestru:**

**Math y Cais: Amlinell**

**Cymuned: Llanbedrog**

**Ward: Llanbedrog**

**Bwriad: Creu 13 llety gwyliau deulawr gyda pharcio cysylltiedig ac ardal mwynderol**

**Lleoliad: Glynllifon, Llanbedrog, Pwllheli, Gwynedd, LL537UB**

**Crynodeb o'r Argymhelliad: GWRTHOD**

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 27/11/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

## 1. Disgrifiad:

- 1 Cais amlinellol yw hwn gyda'r holl faterion wedi eu cadw yn ôl ar gyfer adeiladu 13 uned wyliau newydd gyda ffordd fynediad, llefydd parcio cysylltiol, gofod mwynderol a thirlunio ar dir Glynllifon, Llanbedrog. Cyflwynwyd brasluniau o'r unedau ynghyd â mesuriadau o'u amcan faint, bydd yr unedau unigol arfaethedig yn ddeulawr ac oddeutu 9 metr o hyd, 4.5 metr o led a 6.8 metr o uchder. Byddent wedi ei rhannu yn glystyrau o 2 bloc o ddwy uned a 3 bloc o dair uned. Lleolir yr unedau yng nghwrtil yr eiddo gyda 5 uned (1 bloc o 3 uned a 2 uned) o fewn ychydig fedrau ac i'r gogledd o'r adeilad presennol a gweddill yr unedau sef 8 uned (2 bloc tair uned ac 1 bloc dwy uned) tua 90 metr i'r de o'r adeilad presennol. Bydd yr unedau i gyd wedi eu lleoli ar bwys llethr serth ar derfyn dwyreiniol y safle; mae'r llethr wedi ei orchuddio gan lystyfiant naturiol. Bwriedir adeiladu ffordd fynediad o'r fynedfa bresennol ar hyd ochr orllewinol y safle at yr adeilad presennol gyda 16 o lefydd parcio i ddeiliaid yr unedau. Deallir gan yr ymgeisydd y defnyddiwyd eiddo Glynllifon yn ddiweddar fel tŷ gwyliau a bwriedir cadw'r adeilad a'r defnydd hwnnw. Yn flaenorol, bwyty trwyddedig oedd yr eiddo gyda thŷ'r rheolwyr ar y llawr cyntaf a deallir ei fod wedi ei ddefnyddio fel bwyty ers yr 1980au.
- 1.2 Mae'r safle wedi ei leoli gryn bellter tu allan i ffin datblygu'r pentref. Mae'r ffordd sirol dosbarth 1 yr A499 sy'n rhedeg heibio'r safle hefyd yn ffurfio ffin rhwng yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Llŷn ac Ardal Tirwedd Arbennig. Mae'r safle wedi ei lleoli mewn dyffryn coediog mewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol, Tirwedd Hanesyddol Gofrestredig Llŷn a rhwng dwy Heneb Gofrestredig sef Pen y Gaer a Nant y Castell sydd gyferbyn â'r ffordd. Saif nifer o goed aeddfed yn y safle gyda llawer ohonynt wedi eu diogelu gan orchymyn diogelu coed; mae'r coed yma'n amrywio o ran cyflwr, ansawdd a rhywogaeth. Derbyniwyd adroddiad gyda'r cais yn datgan y bydd 8 coeden (5 wedi eu diogelu) yn cael eu torri oherwydd eu cyflwr a'u lleoliad mewn perthynas â'r ffordd sirol gan gadw 2 goeden sylweddol ynghyd â choed mewn 2 grŵp ger y ffordd sirol. Mae ochr ddeheuol y safle a'r llethrau dwyreiniol wedi eu hadnabod fel Safle Bywyd Gwyllt Lleol
- 1.3 Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio gan ei fod yn ymwneud â datblygiad preswyl o 5 annedd neu fwy. Cyflwynwyd Datganiad Cynllunio, Dull Lliniaru Amlinellol, Adroddiad Coed, Asesiad Cynefinoedd Estynedig Rhan 1 ac Asesiad Ardrowiad Cymunedol ac Ieithyddol a Arolwg Cyflymder a Gwerthusiad Mynediad gyda'r cais.

## 2. Polisiâu Perthnasol:

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 27/11/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

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

TRA 2 – Safonau Parcio  
 TRA 4 – Rheoli ardrawiadau cludiant  
 TWR 1 – Atyniadau a chyfleusterau ymwelwyr.  
 TWR 2 – Llety gwyliau  
 TWR 4 – Deiliadaeth gwyliau.  
 PCYFF 1 – Ffiniau Datblygu  
 PCYFF 2 - Meini prawf datblygu.  
 PCYFF 3 – Dylunio a siapio lle  
 PS 1- Iaith Gymraeg.  
 PS 4 - Trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygyrchedd  
 PS 5 – Datblygiad cynaliadwy  
 PS 20– Diogelu a ble'n briodol gwella asedau treftadaeth  
 PS 19 - Gwarchod a neu wella'r amgylchedd naturiol  
 AMG 1 – Cynlluniau rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol  
 AMG 2 – Ardaloedd o Dirwedd Arbennig  
 AMG 5 - Gwarchod bioamrywiaeth leol  
 AMG 6 – Gwarchod Safleoedd o Arwyddocâd Rhanbarthol neu Lleol  
 AT 1 – Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y Byd a Thirweddau, Parciau a Gerddi Hanesyddol Cofrestredig

### 2.4 Polisiâu Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 9 (Ionawr 2016)  
 Nodyn Cyngor Technegol 5, Cynllunio a Chadwraeth Natur (2009)  
 Nodyn Cyngor Technegol 10, Gorchmynion Cadw Coed (1997)  
 Nodyn Cyngor Technegol 12, Dylunio (2016)  
 Nodyn Cyngor Technegol 13, Twristiaeth (1997)  
 Nodyn Cyngor Technegol 18, Trafnidiaeth (2007)  
 Nodyn Cyngor Technegol 20: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg  
 Nodyn Cyngor Technegol 24 Yr Amgylchedd Hanesyddol 2017

### 3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

- 3.1 C16/0770/38/AM Creu 16 llety gwyliau deulawr gyda pharcio cysylltiedig ag ardal amwynderol: Gwrthod ar 05 Medi 2016
- C11/0048/38/LL Adnewyddu caniatâd: Estyniad unllawr i gefn y bwyty: Caniatáu 8 Mawrth 2011
- C06D/0027/38/LL Estyniad unllawr i gefn y bwyty: Caniatáu 28 Chwefror 2006
- 2/18/41G Estyniad i'r tŷ: Caniatáu 30 Mai 1990
- 2/18/41F Estyniad i'r bwyty: Caniatáu 13 Mai 1988

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 27/11/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARDHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

2/18/41E Newid defnydd llawr cyntaf y bwyty i westy: Caniatáu 5 Mehefin 1987

2/18/41D Addasu llawr daear i Fistro / Bwyty: Caniatáu 10 Mawrth 1986

Y16/000223: Ymholiad cyn cais am ddatblygiad 16-22 uned breswyl neu unedau gwyliau, ynghyd â dymchwel eiddo Glynllifon a chreu mynedfa newydd. Rhoddwyd y cyngor bod y safle gyda nifer o gyfyngiadau cynllunio ac felly byddai'r bwriad yn groes i bolisi

#### 4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Gwrthwynebu'r cais yn unfrydol.

Nid yw gostwng nifer unedau o 16 (cais blaenorol) i 13 yn gwneud gwahaniaeth mawr gan y bydd y datblygiad dros y safle. Mae digon o unedau gwyliau yn ardal Abersoch a Llanbedrog - ardal yn frith o feysydd carafanau ac unedau / tai gwyliau.

Honiad bod yr ardal yn gartref i ystumod. Llwybr cyhoeddus yn gyfochrog â'r fynedfa.

Mae cwestiwn ynglŷn â thrafnidiaeth a pharcio. Mynedfa bresennol yn annigonol. Cornel beryglus ger y safle ble y bu nifer o ddamweiniau, trafodaeth ddiweddar rhwng Cyngor Cymuned, heddlu ac Uned Drafnidiaeth i drafod gwella'r gornel yn dilyn apêl gan berchennog Glynllifon i'r heddlu.

Amharu ar y tirwedd.

Mae safle'r datblygiad tu allan i ffin datblygu'r pentref. Er ei fod yn ddatblygiad twristaidd a thymhorol mae ymhell o'r ffin datblygu. Pe buasai yn cael caniatâd sut mae pobl leol sydd angen tŷ, yn cynnwys rhai sydd wedi eu gwrthod yn mynd i deimlo?

Mae'r datblygiad yn hollol annerbyniol i'r safle, mae maint yr adeilad a'r maes parcio yn llenwi arwynebedd y tir. Mae'n anaddas i'r llecyn.

Mae'r tir y bwriedir ei ddatblygu rhwng dwy gaer hynafol o'r Oes Efydd ac mewn hafn a ffurfiwyd yn Oes yr Ia sydd yn unigryw i dde orllewin Llŷn.

Mae mynediad y datblygiad ar ffordd brysur yr A499 ger cornel beryglus lle mae llawer o ddamweiniau wedi digwydd. Os oes 16 uned yn y datblygiad mae'n golygu o bosib 16 o foduron yn mynd i mewn ac allan yn ystod tymor prysuraf y flwyddyn.

Mae uchder yr unedau yn uchel iawn ac yn amlwg iawn gan fychanu'r dirwedd sydd o gwmpas. Ni fuasant yn gweddu gyda'r amgylchedd sydd yn yr ardal.

Mae'r datblygiad tu fewn i ffiniau'r AHNE a dylid diogelu'r ardal rhag datblygiadau.

Mae'r aelodau yn erbyn cloddio i greu sylfeini, sydd

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 27/11/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

bron oll o'r tir, rhag dinistrio bywyd gwyllt. Gall y datblygiad cynhwysfawr o'r fath yma effeithio yn andwyol ar fywyd gwyllt megis planhigion a phryfetach. A yw'r system garthffosiaeth yn ddigonol?

Mae'r Cyngor am warchod cyfoeth yr ardal – natur, daeareg a safleoedd hynafol. Nid oes eisiau difa beth rydym wedi etifeddu.

Mae'r aelodau yn gryf iawn eu gwrthwynebiad ac yn dymuno i'r cais fynd i'r Pwyllgor Cynllunio i'w benderfynu.

Uned Drafnidiaeth:

Cadarnhaf bod yr asesiad traffig sydd wedi ei gyflwyno gyda'r cais yn foddhaol ac yn dangos bod y lleiniau gwelededd y gellir eu darparu yn ddigonol.

Nodir mai dim ond un llecyn parcio sy'n cael ei gynnig i bob uned. Argymhellir un ai darparu dau lecyn fesul pob uned, neu sicrhau darpariaeth lled ddigonol o ffordd stad i ganiatáu i gerbydau ychwanegol barcio heb rwystro mynediad i weddill y safle.

Fel yn flaenorol, argymhellir cynnwys sgrinio digonol ar hyd ymyl y safle er mwyn osgoi i oleuadau cerbydau ar y safle rhag drysu gyrrwyr ar y ffordd cyfagos.

Cyfoeth Naturiol Cymru (CNC):

Dim gwrthwynebiad i'r bwriad. Maent yn fodlon gyda chynnwys Adroddiad "Outline Mitigation Method" gan Green Man Ecology dyddiedig 24/02/2017 a chynghorwyd i ddilyn y mesurau lliniaru sydd yn yr adroddiad. Awgrymu cynnwys amod mewn unrhyw ganiatâd er mwyn gorfodi dilyn y mesurau hyn. Awgrymu cysylltu gyda Uned Draeniad mewnol ar y cais.

Er mai cais amlinellol yw hwn, byddwn yn disgwyl i unrhyw gais 'materion wedi eu cadw yn ôl', i gadarnhau bydd traeniad aflan y bwriad i'w gysylltu i'r brif garthffos. Pwysleisio yr angen i asesu effaith y bwriad ar yr AHNE.

Mae CNC yn bryderus y gallai gweithgaredd ar y safle achosi solidau crog lifo i gyrsiau dŵr cyfagos. Rhaid gwneud gwaith adeiladu yn unol ag amodau safonol CNC ar gyfer gwaith ger cyrsiau dŵr. Ni chaniateir i ddŵr smentaidd ollwng i unrhyw gwrs dŵr. Rhaid i unrhyw ddŵr sy'n dod i gyffyrddiad â choncrid gwlyb gael ei drin fel dŵr halogedig a rhaid peidio a gadael iddo ddraenio i unrhyw gwrs dŵr. Rhaid ymgymryd â gwaith mewn modd a fyddai yn sicrhau cyn lleied o lygredd â phosibl. Cynghori yr ymgeisydd i ddilyn y cyfarwyddyd yn Canllawiau Atal Llygredd 5 "Gwaith cynnal a chadw mewn dŵr neu'n agos at ddŵr", sydd ar gael o wefan NetRegs.

Dŵr Cymru:

Sylwadau safonol. Awgrymu os oes bwriad i ganiatáu'r cais bod amod yn cael ei gynnwys na cheir dechrau unrhyw waith hyd nes bydd cynllun draenio wedi ei gytuno. Dim gwrthwynebiad.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 27/11/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

Uned Bioamrywiaeth: Archwiliwyd y safle ym mis Awst.

#### Coed

Caiff mwyafrif y coed ar y safle eu gwarchod gan Orchymyn Diogelu Coed (Ardal) - A12 gyda dau orchymyn unigol, T154 a T155.

Cyflwynodd yr ymgeisydd adroddiad coed gan Luke O'Connor, dyddiedig Ebrill 2017. Dilynodd yr adroddiad hwn Safon Prydeinig 5837:2012 a gallaf gadarnhau fod yr arolwg a'r adroddiad wedi eu gwneud i safon dda.

Bydd y bwriad yn golygu colli naw o goed, ond cedwir y ddwy Gypreswydden Monterrey fawr bwysig, er hynny mae'n hanfodol fod y gwreiddiau yn cael eu gwarchod yn ystod ac ar ôl y datblygiad fel a nodir yn yr adroddiad coed. Nid oes gennyf unrhyw wrthwynebiad i'r bwriad cyn belled â bo'r gwaith yn cael ei ymgymryd yn unol â'r adroddiad coed.

Argymhellaf yr amodau isod i sicrhau bod y coed yn cael eu gwarchod:

- Cyn i'r datblygiad ddechrau rhaid cyflwyno a chymeradwyo cynllun coed newydd gan y ACLL.
- Rhaid codi'r holl ffensys sy'n diogelu'r coed a'r gwreiddiau er bodlondeb yr ACLL cyn i unrhyw waith adeiladu ddechrau. Rhaid ymgymryd â mesurau lliniaru coed gan ddilyn yr holl argymhellion sydd yn yr adroddiad coed dyddiedig Ebrill 2017, a rhaid darparu tystiolaeth o hyn i'r ACLL.

#### Ecoleg

Datblygiad arfaethedig yng Nglynllifon, Llanbedrog, Dull Mesurau Lliniaru, Greenman Ecology 24 Chwefror 2017

Cadarnhaodd ymweliad safle gan Green Man Ecology Cyf ar 17 Chwefror 2017 fod tystiolaeth o ystumod yng ngwagle'r to uwchben yr annedd presennol.

Mae dod o hyd i glwydfan ystumod yn y tŷ yn golygu fod angen mesurau lliniaru priodol i sicrhau nad oes gan unrhyw newidiadau i'w cynefin, oherwydd y datblygiad, unrhyw effaith negyddol ar yr ystumod.

Mae'r llethrau creigiog uwchben yr eiddo yn gyforiog o Rhododendron ponticum, bellach rhestrwyd y planhigyn yma dan atodlen 9 o Deddf Bywyd Gwyllt a Chefn Gwlad fel planhigyn ymledol estron. Argymhellaf ei fod yn cael ei reoli gyda'r bwriad o gael gwared ohono o'r safle.

Amod cynllunio:

- Rhaid ymgymryd â'r holl argymhellion yn Null Mesurau Lliniaru Amlinellol gan Greenman

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 27/11/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

Ecology dyddiedig 24 Chwefror 2017 a rhoi tystiolaeth o hyn i'r ACLI.

- Cyn fod unrhyw waith yn digwydd rhaid cyflwyno cynllun i drin chwyn ymledol estron i'r ACLI a'i weithredu.

#### Cwrs Dŵr

Mae'r bwriad yn cynnwys newidiadau i'r cwrs dŵr presennol a'r pyllau dŵr cysylltiedig. Felly, dylid ymgynghori gydag adran llifogydd y Cyngor. Efallai y bydd angen caniatâd cwrs dŵr arferol i'r gwaith arfaethedig.

#### Uned AHNE:

Mae tŷ Glynllifon a'r tir o'i amgylch ar ochr ddeheuol Llanbedrog gryn bellter oddi wrth adeiladau eraill y pentref ac oddi allan i'r ffin ddatblygu. Mae'r safle oddi mewn i Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE) Llŷn. Mae'r AHNE yn ddynodiad statudol o'r un statws â Pharc Cenedlaethol a wnaed fel cydnabyddiaeth o dirlun ac arfordir arbennig yr ardal. Dim ond 5 AHNE sydd yng Nghymru ac mae'r ardaloedd hyn yn cael sylw ym Mholisi Cynllunio Cymru, y Cynllun Datblygu Lleol a Chynllun Rheoli'r AHNE. Nid yw'r wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais yn rhoi sylw cytbwys i'r dogfennau hyn.

Ar hyn o bryd mae gwelltglas, coed a llwyni ar y safle. Mae Heneb Pen y Gaer gerllaw y safle ac mae safle gaerog debyg ar draws y dyffryn yn Nant y Castell. Hefyd, mae'r safle yn rhan o ardal sydd wedi ei chynnwys ar y Gofrestr o Dirluniau o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol yng Nghymru. Yn LANDMAP mae'n ymddangos fod y safle o fewn ardal weledol Mynydd Tir y Cwmwd a nodir sydd o safon weledol "Uchel".

Y bwriad gyda'r cais amlinellol presennol yw datblygu 13 o unedau gwyliau deulawr a chreu lle parcio ac ardal fwynderol dros arwynebedd o 0.50ha o dir.

Fel gyda'r cais blaenorol yn 2016, mae gan y Gwasanaeth AHNE bryderon sylweddol ynglŷn â'r cais oherwydd:

- Y lleoliad ar safle naturiol o werth gweledol uchel yng nghefn gwlad yr AHNE
- Safle gerllaw Heneb Restredig ac mewn ardal sydd ar y Gofrestr o Dirluniau o Bwysigrwydd Hanesyddol Eithriadol
- Maint a graddfa y datblygiad arfaethedig

#### Gwasanaeth Tân ac Achub

Mynediad i offer tân – dim sylwadau  
Cyflenwad dŵr – Yr uchafswm pellter dylai bob uned wyliau fod oddi wrth yr hydrant tân yw 150 metr.

#### Uned Rheoli Risg Llifogydd ac Erydiad Arfordirol, Cyngor

Ynglŷn â'r cais yma mi fyddwn yn disgwyl i'r datblygwr edrych ar y dalgylch sydd tu ôl i'r datblygiad (Y Mynyddoedd) a dangos sut maen nhw am ddraenio'r tir i

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 27/11/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

Gwynedd

fynny at storm 100 mlynedd, wrth hefyd edrych ar effaith newid hinsawdd.

Felly, bydd angen dangos cynllun a sut mae'r dŵr o'r dalgylch yn draenio ac yn pasio'r datblygiad i'r ffos.

CADW

Rhoddir yr asesiad yma mewn ymateb i gais cynllunio amlinellol i godi 13 adeilad gwyliau deulawr yn Nglynllifon, Llanbedrog, Pwllheli.

Lleolir ardal y cais tua 30m i'r gorllewin o derfyn yr heneb gofrestredig o'r enw CN036 Gwersyll Nant y Castell a tua 50m i'r dwyrain o derfyn yr heneb gofrestredig a adwaenir fel CN221 Pen y gaer. Bryngeiri Oes Haearn yw ddau safle a leolwyd yma i reoli mynediad ar hyd y llwybr trwy'r dyffryn gaiff ei ddilyn bellach gan yr A499. Bydd y datblygiad arfaethedig yn weladwy o'r ddwy heneb gofrestredig gan fod safle'r cais ar lefel uwch. O'r herwydd, rydym yn ystyried y bydd y datblygiad arfaethedig yn effeithio ar osodiad y ddwy heneb.

Ynghyd â'r cais mae Asesiad Effaith Treftadaeth Ddiwylliannol a luniwyd gan Archaeoleg Cymru. Mae'r ddogfen hon yn cynnwys asesiad o effaith y datblygiad arfaethedig ar osodiad y ddwy heneb gofrestredig gan nodi fod yr asesiad wedi ei wneud yn unol â'r fethodoleg a amlinellir yn "The Setting of Heritage Assets - Historic Environment Good Practice Advice in Planning: 3' (Historic England 2015)". Cytunwyd y byddai defnyddio'r fethodoleg yma yn briodol cyn cyhoeddiad dogfen ymarfer da Llywodraeth Cymru 'Lleoliad Asedau Hanesyddol yng Nghymru' ar 31ain Mai 2017.

Er hynny, rydym yn ystyried nad yw'r asesiad a gyflwynwyd yn dilyn methodoleg Historic England, yn bennaf yng ngham 2 sy'n gofyn fod yr asesydd yn "assess whether, how and to what degree these settings make a contribution to the significance of the heritage asset(s)". Nid yw'r asesiad a gyflwynwyd yn gwneud hyn gan ei fod ond yn nodi "fod rhyng-weledd y 'ceiri' a'u golygfeydd o'r cwm islaw yn ystyriaeth lleoliad sylweddol". Yn ein barn ni, methoddd yr asesiad i asesu'r cyfraniad sydd gan y lleoliadau ar bwysigrwydd yr henebion cofrestredig, ac o ganlyniad ni all yr asesiad pellach a'r casgliad ddangos pa effaith fydd gan y datblygiad ar yr heneb gofrestredig a'u lleoliad. Felly, rydym yn ystyried nad yw'r Asesiad Effaith Treftadaeth Ddiwylliannol yn cydymffurfio gyda'r fethodoleg a gytunwyd ac nid yw yn 'addas i'r pwrpas'.

Argymhellwn yn gryf y dylid gofyn i'r ymgeisydd ail-gyflwyno y rhan o'r Asesiad Effaith Treftadaeth Ddiwylliannol sy'n asesu effaith y datblygiad arfaethedig ar leoliad yr henebion cofrestredig ac y dylai'r gwaith yma gael ei wneud yn unol â'r fethodoleg a amlinellwyd yn nogfen ymarfer da Llywodraeth Cymru 'Lleoliad Asedau Hanesyddol Cymru'. Unwaith fo'r asesiad wedi ei gwblhau a'i gyflwyno i'r ACLI dylid ail-ymgyngori gyda Cadw i roi cyngor addas ar yr ystyriaeth berthnasol yma wrth



PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 27/11/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

benderfynu'r cais cynllunio.

Mae Asesiad Effaith Treftadaeth diwygiedig i gefnogi'r cais yma wedi ei gyflwyno. Mae'r gwaith yma yn dilyn canllaw priodol ac yn dod i'r casgliad y bydd y datblygiad arfaethedig yn achosi mân/ychydig o niwed i henebion cofrestredig CN036 Gwersyll Nant Castell a CN221 Pen y gaer. Rydym yn cytuno gyda'r adroddiad hwn.

Ymgynghoriad  
Cyhoeddus:

Rhoddwyd rhybudd ar y safle a hysbyswyd y trigolion cyfagos. Derbyniwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

- Tir dan sylw mewn ardal naturiol.
- Safle wrth ochr ffordd brysur.
- Safle ar gongl beryglus.
- Mae tri chwarter adeiladau Llanbedrog yn dai haf.
- Mae oddeutu 70 o dai ar werth ym mhlwyf Llanbedrog
- Nid oes angen mwy o dai haf.
- Creu datblygiad ruban.
- Yn weladwy o ffordd sirol gyfochrog.
- Bwriad yn creu datblygiad newydd y tu allan i ffin y pentref.
- Amharu ar yr AHNE.

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

- Credu y bydd pobl Llanbedrog ynghyd â phlwyfi eraill Llŷn wedi diflannu dan bwysau tai haf ynghyd â'r Gymraeg mewn degawd.

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

- Hybu cyflogaeth.
- Defnydd masnachol presennol ar y safle.
- Datblygu tir llwyd.
- Yn welliant i'r eiddo presennol.
- Yn well na charafan. Digon o lefydd parcio
- Ymgeisydd wedi datblygu bwyty llwyddiannus.
- Ymgeisydd wedi buddsoddi yn yr ardal yn sylweddol

## 5. Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Safle cefn gwlad yw'r safle dan sylw wedi ei leoli oddeutu 500m i ffwrdd o derfyn ffin datblygu pentref Llanbedrog fel y dangosir ym mapiau cynigion Cynllun Datblygu Lleol. Ymddengys bod yr eiddo yn dŷ ac wedi ei ddefnyddio fel bwyty/gwesty yn y gorffennol, a nodir mai fel tŷ gwyliau y caiff ei ddefnyddio ar hyn o bryd.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 27/11/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

- 5.2 O ran lleoli datblygiadau newydd, datgan Polisi PCYFF 1 CDLl mai tir o fewn ffiniau datblygu trefi a phentrefi fydd y prif ffocws ar gyfer datblygiadau newydd. Gwrthodir cynigion y tu allan i ffiniau datblygu oni bai y byddent yn unol â pholisiau penodol yn y cynllun hwn neu bolisi cynllunio cenedlaethol neu fod y cynnig yn dangos bod ei leoliad yng nghefn gwlad yn hanfodol. Mae'r polisi hwn yn anelu i ddatgan yn glir fwriad yr Awdurdod Cynllunio Lleol i beidio â chefnogi datblygiadau diangen yng nghefn gwlad.
- 5.3 Y brif ystyriaeth yw polisi TWR 2 CDLl sy'n cefnogi llety gwyliau hunanwasanaeth parhaol newydd, addasu adeiladau presennol neu ymestyn sefydliadau llety presennol os yw'r dyluniad, gosodiad a gwedd y datblygiad o safon uchel ac os ydynt yn cydymffurfio gyda'r meini prawf. Ceir eglurhad pellach am y polisi yng Nghannllaw Cynllunio Atodol: Llety Gwyliau, Cyngor Gwynedd. Yn achos adeiladau o'r newydd, byddai rhaid lleoli pob cynnig datblygu un ai o fewn ffin datblygu neu ar dir addas a ddatblygwyd o'r blaen. Diffinnir Tir a Ddatblygwyd o'r Blaen yn Ffigwr 4.4 o Bolisi Cynllunio Cymru fel: "tir y mae arno neu yr oedd arno adeiladwaith parhaol (ac eithrio adeiladau amaethyddol neu goedwigaeth) a seilwaith wyneb sefydlog cysylltiedig. Cynhwysir cwrtil y datblygiad... hefyd."
- 5.4 Mae nodiadau'r Polisi Cynllunio Cymru yn mynd ymlaen i egluro'r "Diffinnir yr holl dir oddi fewn i gwrtil y safle hefyd fel tir a ddatblygwyd o'r blaen. Fodd bynnag, nid yw hyn yn golygu y dylai holl arwynebedd y cwrtil gael ei ailddatblygu. Er enghraifft, pan nad yw troed adeilad ond yn cymryd cyfran o safle, ac mae gweddill ohono'n dir agored, fel rheol ni ddylid datblygu'r safle cyfan hyd at derfyn y cwrtil."
- 5.5 Sylweddolir bod yr eiddo wedi ei osod mewn ardal eang o dir, fodd bynnag mae amheuan os yw hanner deheuol y tir hwn o fewn cwrtil gwreiddiol yr eiddo oherwydd ei leoliad oddi wrth yr eiddo presennol ynghyd â bod cynllun lleoliad a gyflwynwyd gyda chais rhif C06D/0027/38/LL a ganiatawyd ar 28 Chwefror 2006 yn dangos y tir hwn tu allan i safle y cais a pherchnogaeth yr ymgeisydd y pryd hynny ac yn sicr ni ystyrir bod yr holl dir yn addas i'w ddatblygu. O ystyried bod yr eiddo wedi ei leoli tua 500 medr y tu allan i ffin datblygu'r pentref ac ystyrir nad yw hanner deheuol y safle yn addas i'w ystyried o fewn diffiniad Tir a Ddatblygwyd o'r Blaen nid yw'r bwriad yn cydymffurfio gyda maen prawf 1 ym mholisi TWR 2 CDLl. Trafodir maen prawf 2 dan bennawd Mwynderau Gweledol. Parthed maen prawf 3, 4 a 5 ni fydd y bwriad yn amharu ar y stoc dai, nid yw'r bwriad o fewn ardal breswyl neu yn peri niwed sylweddol i gymeriad preswyl ardal. Parthed maen prawf 5, derbyniwyd Cynllun Busnes gan yr ymgeisydd yn cyfeirio at niferoedd a gwerth llety gwyliau o fewn yr ardal sy'n lleol i'r cais ac yn egluro y byddai'r bwriad yn osgoi tueddiadau marchnad drwy gynnig gwerth ariannol arbennig sydd ddim yn debygol o ddisodli busnes na thai. Mae'r llety bwriededig gyda nodweddion gwerthu unigryw ble mae'r gystadleuaeth agosaf o fewn unedau marchnad hunan wasanaeth yn cynnwys bythynnod, carafanau sefydlog. Datgan y Cynllun y bydd y prosiect yn gyfrannwr sylweddol i'r economi leol ac yn cynnig adnodd unigryw i gyfarfod tuedd allweddol yn y farchnad sy'n symud yn gynyddol oddi wrth ddarpariaeth wasanaethol i arhosiad byr a hyblyg o safbwynt natur y defnydd. Nodai'r adroddiad y teimlir y byddai lefel ychwanegiad economaidd yn uchel gydag effaith disodli bach ar y farchnad gyfredol yn nhermau busnes neu wasanaeth.
- 5.6 Mae'r egwyddor o adeiladu 13 uned wyliau newydd ar y safle dan sylw, felly yn groes i bolisi PCYFF 1 a maen prawf 2 o Bolisi TWR 2 a Chanllaw Cynllunio Atodol: Llety Gwyliau, Cyngor Gwynedd (2011).

### **Mwynderau gweledol**

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 27/11/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

- 5.7 Saif yr eiddo mewn dyffryn coediog rhwng Heneb Pen y Gaer a heneb Nant y Castell, a rhed ffordd sirol yr A499 yn droellog trwy ei ganol. Mae'r safle o fewn dynodiad yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ac wedi ei gynnwys ar y Gofrestr o Dirluniau o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol yng Nghymru. Ymddengys o LANDMAP fod cyffiniau'r cais wedi ei adnabod fel ardal weledol Mynydd Tir y Cwmwd sydd o safon weledol "Uchel". Mae'r safle dan sylw felly yn cael ei ystyried yn dirlun sensitif iawn. Nod polisi cynllunio lleol a cenedlaethol sy'n asesu effaith datblygiad ar amgylchedd yw gwarchod, cynnal a gwella cymeriad yr AHNE a nodir y dylid gwrthod ceisiadau fyddai'n achosi niwed arwyddocaol i'r dirwedd, bywyd gwyllt a natur dawel a di-lygredd yr ardal. Noder hefyd mai priodol y byddai ystyried lles economaidd a chymdeithasol y bwriad ar yr ardal a derbyniwyd Cynllun Busnes gan yr ymgeisydd yn lleisio bendithion y bwriad i'r gymuned, mae'r Awdurdodau Cynllunio gyda dyletswydd statudol i barchu a gwarchod dibenion yr AHNE ynglŷn â hyn,
- 5.8 Yr un statws sydd i Barciau Cenedlaethol ac AHNE yn nhermau harddwch eu tirwedd a'u golygfeydd a rhaid diogelu'r ddau yn llwyr rhag datblygiadau anaddas. Mae'r statws cyfwerth hwn yn golygu bod rhaid trin Parciau Cenedlaethol ac AHNE yn yr un modd mewn polisiau cynlluniau datblygu a phenderfyniadau rheoli datblygu. Mewn Parciau Cenedlaethol ac AHNE, dylai polisiau cynlluniau datblygu a phenderfyniadau rheoli datblygu rhoi pwys mawr ar warchod a gwella harddwch naturiol, bywyd gwyllt a threftadaeth ddiwylliannol yr ardaloedd hyn.
- 5.9 Nodir fod gan yr Uned AHNE bryderon sylweddol ynglŷn â'r cais. Sylweddolir mai cais amlinellol yw hwn felly nid yw manylion llawn o ddyluniad yr unedau wedi eu cynnwys, fodd bynnag, credir y byddai datblygiad o faint a'r raddfa fawr fel hyn yn sicr o gael ardrawiad gweledol mewn dyffryn tawel o'r fath ble mai Glynllifon yw'r unig adeilad yn y cyd-destun gweledol yn bresennol. Credir y byddai datblygiad yn ymddangos yn drefol ac allan o le mewn safle gweladwy, tawel, di-lygredd o'r fath ac yn gwbl ddatgymalog o'r pentref agosaf. Er gwaetha'r buddion economaidd posib, ni fyddai hyn yn gorbwyso'r ffaith y byddai'r datblygiad hwn yn ddatblygiad gwbl anaddas yng nghefn gwlad o fewn safle sensitif ble y byddai'n achosi niwed arwyddocaol i dirwedd yr AHNE a mwynderau gweledol yr ardal. Ystyrir y bwriad felly yn groes amcanion AMG 1 CDLI a phennod 5 PPW.
- 5.10 Parthed materion dylunio, er sylweddolir mai cais amlinellol sydd gerbron y Cyngor am ystyriaeth, fe gyflwynwyd braslun yn dangos unedau o ddyluniad modern gyda tho fflat a gorffeniad pren fel syniad o'r math o adeilad i'w godi ar y safle. Mae pryder ynglŷn â'r dyluniad y bwriad a'i addasrwydd i'r safle ac ni fyddai to fflat yn dderbyniol o dan unrhyw amgylchiadau. Fodd bynnag, ni fyddai'r Cyngor yn wedi ei rhwymo i'r dyluniad yma petai y cais yn cael ei ganiatáu ac o'r herwydd ystyrir ni ddylid rhoi pwysau mawr ar bolisiau dylunio'r Cyngor ac nid yw'n sail gwrthod y cais. Byddai unrhyw ganiatâd yn ddarostyngedig i gyflwyno cais manylion i'w ystyried a'i benderfynu gan y Cyngor yn y drefn arferol.

### **Mwynderau cyffredinol a phreswyl**

- 5.11 Hysbysebwyd y cais ar y safle ac yn y wasg a derbyniwyd llythyrau yn gwrthwynebu a chefnogi'r bwriad. Mae'r ohebiaeth a dderbyniwyd yn mynegi barn ar effaith y bwriad yn gyffredinol a ddim yn datgan pryder ynglŷn ac effaith y bwriad ar eiddo. Mae'r safle wedi ei lleoli tua 180 metr oddi wrth eiddo preswyl agosaf, ac ni fyddai'r bwriad yn cael effaith ar yr eiddo hynny oherwydd y pellter oddi wrth eiddo a

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 27/11/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

gorweddiad y ddaear. Ni ystyrir felly y byddai'r bwriad yn cael effaith niweidiol sylweddol ar drigolion cyfagos ac nid yw'r bwriad yn groes i bolisi PCYFF 2.

### **Materion trafnidiaeth a mynediad**

- 5.12 Gwasanaethir y safle gan fynedfa gerbydol bresennol sy'n arwain oddi ar ffordd brysur dosbarth 1 yr A499. Mae'r fynedfa wedi ei lleoli oddeutu 135m i ffwrdd o eiddo Glynllifon a cheir trac sengl yn rhedeg o'r fynedfa ar ochr ddwyreiniol y llain tuag at yr eiddo i'r gogledd. Mae'r datblygiad gerbron yn dangos bwriad i ddefnyddio'r fynedfa bresennol i wasanaethu'r 13 uned wyliau ynghyd â'r eiddo presennol, ond fod bwriad i ail leoli'r trac i ochr gorllewinol y safle ger terfyn yr eiddo gyda'r ffordd sirol. Cyflymder y ffordd sirol ger y fynedfa hon yw 60 milltir yr awr, ble mae gofynion ffyrdd yn gofyn bod lleiniau gweledd o 215m yn cael eu darparu i bob ochr neu eu bod yn ymgymryd â phrawf cyflymder i arddangos cyflymdra is os am ddarparu lleiniau llai. Oddeutu 180m o weledd a geir i'r ddau gyfeiriad ar hyn o bryd. Nid oes unrhyw fodd i gwrdd â gofynion gweledd ffyrdd o 215m i'r naill gyfeiriad oherwydd bod cornel beryglus yn y ffordd yn union gyferbyn ac eiddo Glynllifon a thro mwy graddol i gyfeiriad Abersoch. Mae'r Cyngor Cymuned wedi datgan pryder am sefyllfa'r fynedfa gan nodi bod nifer o ddamweiniau wedi bod ar y gornel hon yn y gorffennol a thybir y gallai dwysau'r defnydd achosi mwy o broblemau. Fodd bynnag, derbyniwyd Arolwg Cyflymder a Gwerthusiad Mynediad yn cyfeirio at amgylchiadau'r fynedfa a chyflymder trafnidiaeth ar hyd y ffordd. Datgan yr adroddiad bod cyfartaledd cyflymder y ffordd ger y safle yn amrywio rhwng 43 milltir yr awr a 54 milltir yr awr ac o'r herwydd bod pellter gweledd ar gyfer y cyflymder yma yn llai na'r ffigwr a nodir yn y canllawiau cenedlaethol ystyrir bod amgylchiadau y fynedfa yn dderbyniol. Derbyniwyd sylwadau Uned Trafnidiaeth yn cadarnhau nad oes gwrthwynebiad i'r fynedfa dan yr amgylchiadau yma. Ni ystyrir bod y bwriad yn groes i bolisi TRA 4.
- 5.13 Parthed llefydd parcio bwriededig, noder bod y cynllun safle a gyflwynwyd gyda'r cais yn dangos y bwriedir darparu 16 o lefydd parcio ar gyfer y datblygiad. Sylweddolir bod Uned Trafnidiaeth wedi datgan nad yw'r ddarpariaeth parcio fel y dangosir yn ddigonol ac wedi argymhell 2 lecyn parcio ar gyfer pob uned. Sylweddolir mai cais amlinellol sydd gerbron y Cyngor ac o'r herwydd gellir datrys gofynion parcio'r Uned Trafnidiaeth drwy osod amod ar unrhyw ganiatâd yn cyfeirio a nifer llefydd parcion angenrheidiol. Yn yr amgylchiadau yma ni ystyrir bod y bwriad yn groes i bolisi TRA 2.

### **Materion bioamrywiaeth**

- 5.14 Ceir nifer o goed aeddfed wedi eu lleoli o fewn safle'r cais sydd yn destun Gorchymyn Gwarchod Coed. Mae dwy goeden gonwydd yn agos i eiddo Glynllifon wedi eu gwarchod yn unigol, a choed eraill o fewn rhan ddeheuol y safle wedi ei diogelu fel ardal ble ceir sawl coeden aeddfed o rywogaethau gwahanol yn ffurfio rhan o'r Gorchymyn. Derbyniwyd adroddiad coed gyda'r cais yn asesu'r coed yn unigol ac yn cyfeirio at bob coeden ar y safle boed y goeden wedi ei diogelu a'r peidio. Mae'r adroddiad yn datgan y dylid torri 8 coeden oherwydd eu cyflwr neu leoliad mewn perthynas â'r ffordd sirol neu adeilad; datgan yr adroddiad nad yw'r coed hynny o werth mwynderol uchel. Noder hefyd yn yr adroddiad bod angen cadw 2 goeden fythwyrdd sylweddol ynghyd â choed mewn dau glwstwr ger terfyn y safle. Byddai angen gosod amod ar unrhyw ganiatâd yn gorfodi codi ffens i amddiffyn y coed i'w cadw rhag effaith adeiladu arnynt os caniateir y cais. Derbyniwyd sylwadau'r Swyddog Bioamrywiaeth yn datgan nad oedd gwrthwynebiad i'r bwriad cyn belled a bod y gwaith yn cael ei weithredu yn unol â'r adroddiad coed ac yn

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 27/11/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

awgrymu gosod amod ar unrhyw ganiatâd yn gorfodi plannu coeden a chodi ffens o amgylch y coed i'w cadw.

- 5.15 Mae'r adroddiad ecolegol manwl a dderbyniwyd gyda'r cais yn dderbyniol i'r Uned Bioamrywiaeth y Cyngor ac argymhellir gweithredu unrhyw ganiatâd yn gaeth unol a gofynion yr adroddiad.

### **Materion Archeolegol**

- 5.16 Saif yr eiddo mewn dyffryn coediog rhwng Heneb Pen y Gaer a heneb Nant y Castell, a rhed ffordd sirol yr A499 yn droellog trwy ei ganol. Mae'r safle o fewn dynodiad yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ac wedi ei gynnwys ar y Gofrestr o Dirluniau o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol yng Nghymru. Mae'r datblygiad oddeutu 50m oddi wrth heneb restredig Pen y Gaer i'r dwyrain o'r safle a heneb Nant y Castell sydd 30m i'r gorllewin gyferbyn â'r ffordd sirol rhaid hefyd sylweddol bod yr henebion hynny ar lefel llawer uwch na safle y cais. Derbyniwyd ymateb gan CADW i'r ymgynghoriad sy'n nodi bod yr henebion yn dyddio nôl i Oes yr Haearn ac y byddai safle'r cais yn weladwy o'r ddwy heneb gan eu bod ar diroedd uchel. Mae ardrawiad y bwriad ar osodiad yr henebion rhestredig felly yn ystyriaeth cynllunio materol. Cyflwynwyd adroddiad manwl gan arbenigwyr yn pwysu a mesur effaith y bwriad ar yr henebion gerllaw. Datgan yr asesiad, yn nhermau cyffredinol, bydd effaith gweledol y bwriad ar yr ardal ehangach yn gyfyngedig iawn oherwydd topograffeg y dyffryn ac ni fydd yn effeithio ar unrhyw weddillion archeolegol hysbys. Datgan hefyd na fyddai'r bwriad yn cael effaith ar gysylltiad yr asedau ar y cefnwlad, na rhyng-gweledd yr asedau, na chysylltiad yr asedau gyda llwybr cludiant, ni fydd yn effeithio ar unrhyw weddillion mewn perthynas i'r asedau, na golygfeydd i'r de neu olygfeydd o'r asedau. Bydd y bwriad yn cael effaith lleiaf posibl ar dominiaeth gweledol gosodiad topograffeg yr asedau. Datgan yr asesiad y byddai'r bwriad yn cael effaith bach ar osodiad yr asedau oherwydd byddai golygfeydd cyfyngedig o'r asedau o safle'r cais. Datgan yr asesiad bod mesurau lliniaru o fewn y bwriad yn cynnwys gosod yr adeiladu ar bwys y llethr i ffwrdd o ymyl y ffordd sirol a gweithredu cynllun plannu coed. Derbyniwyd ymateb CADW i'r asesiad yn datgan bod yr adroddiad yn dilyn canllawiau priodol ac yn dod i'r casgliad bydd y bwriad yn achosi niwed bach i'r henebion ac maent yn cytuno gyda'r farn honno. Ystyrir felly nad yw'r bwriad yn groes i bolisi PS 20 CDLI.

### **Materion Ieithyddol**

- 5.17 Mae Datganiad Ieithyddol a Chymunedol ar gyfer y bwriad wedi ei gyflwyno. Mae datganiad o'r fath wedi ei gynnwys gyda'r cais, serch hynny nid oedd sylwadau'r Uned Gwasanaethau Iaith Gymraeg y Cyngor i law pan yn paratoli'r adroddiad hwn. Mae'r asesiad yn pwysu a mesur effaith y bwriad ar yr iaith Gymraeg a'r gymuned. Datgan yr asesiad bod y bwriad am ddefnydd twristiaeth yn cael ei gefnogi mewn egwyddor ym mhobolrwydd y CDLI a bod y bwriad ar safle sydd eisoes gyda defnydd twristiaeth bresennol, ei fod mewn lleoliad sy'n hygyrch a chynaliadwy a byddai creu swyddi yn gyfraniad positif yn y gymuned. Nodai hefyd na fyddai'r datblygiad bwriededig yn cael effaith parhaol ar fewnfudo na strwythur oedran y gymuned er y byddai yn creu cyfleon gyflogaeth a bendithion economaidd a chynigir nifer o fesurau a fyddai yn cynyddu effaith positif y bwriad fel:

- Ymroddiad, ble yn bosibl, i gyflogi gweithlu lleol ar gyfer adeiladu ac i hybu menter hyrwyddo sgiliau er hyrwyddo bendithion adeiladu'r bwriad i'r gymuned.
- Marchnata'r bwriad yn y Gymraeg.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 27/11/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

- Pecyn croeso i ddeiliad sy'n aros yn y llety.

5.18 Nid yw'r ymgeisydd yn ystyried y byddai'r bwriad yn cael unrhyw effaith negyddol ar rinweddau'r gymuned neu gyfansoddiad yr iaith Gymraeg yn Llanbedrog.

## 6. Casgliadau:

6.1 Wedi pwyso a mesur y bwriad yn erbyn gofynion y polisïau lleol a chenedlaethol perthnasol ystyrir nad yw'r bwriad sydd ar safle yng nghefn gwlad yn dderbyniol mewn egwyddor a'i fod yn groes i bolisiau lleoli sy'n ymwneud gyda lleoli datblygiadau a chreu unedau hunan gwasanaethol newydd. Byddai'r datblygiad tu allan i ffiniau datblygu, yn drefol ei naws ac yn gwbl anaddas i'w osodiad o fewn tirlun sensitif yr AHNE ac ar sail yr asesiad uchod nid oes dewis ond argymhell gwrthod y cais.

## 7. Argymhelliad:

7.1 Gwrthod – rhesymau

1. Mae'r bwriad yn groes i ofynion Canllaw Cynllunio Atodol: Llety Gwyliau, Cyngor Gwynedd (2011) a Pholisïau PCYFF 1 a TWR 2 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn parthed lleoli datblygiadau a chreu llety gwyliau hunan gwasanaethol newydd, gan nad yw'r bwriad wedi ei leoli oddi fewn i ffin datblygu nac yn cael ei ystyried yn safle a ddatblygwyd o'r blaen addas.
2. Byddai'r datblygiad hwn, oherwydd ei osodiad trefol, ei faint a'i raddfa fawr yn ddatblygiad gwbl anaddas yng nghefn gwlad o fewn safle sensitif gan achosi niwed arwyddocaol i dirwedd yr AHNE a mwynderau gweledol yr ardal, felly yn groes i Bolisi AMG 1 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn a Phennod 5 Polisi Cynllunio Cymru 2016