

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 23/07/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

**Rhif: 4**

**Cais Rhif: C18/0332/42/AM**

**Dyddiad  
Cofrestru: 01/06/2018**

**Math y Cais: Amlinell**

**Cymuned: Nefyn**

**Ward: Nefyn**

**Bwriad: Dymchwel stablau a chodi wyneb concriid presennol ac adeiladu 2 uned gwyliau, ynghyd â gwaith tirlunio**

**Lleoliad: Northern Lights, Lon-ty-n-pwll, Nefyn, Pwllheli, LL536EN**

**Crynodeb o'r  
Argymhelliad: GWRTHOD**

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 23/07/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

## 1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae'r cais yn ymwneud â dymchwel stablau presennol ac adeiladu 2 uned gwyliau. Cais amlinellol sydd gerbron gyda'r holl faterion ar wahân i fynediad wedi eu cadw yn ôl. Mae cynllun dangosol wedi ei gyflwyno o osodiad y bwriad wedi ei gyflwyno fel rhan o'r bwriad. Mae hwn yn dangos adeiladau fyddai'n uwch na'r stabl bresennol. Hefyd yn bresennol mae'r stablau yn ffurfio cyfres o adeiladau ar ffurf siâp 'L' gyda'r modurdy sydd i aros ond mae'r datblygiad arfaethedig yn newid ffurf y datblygiad ar y safle. Byddai un o'r unedau arfaethedig yn cael ei lleoli i ffurfio rhes gyda'r modurdy ac yna byddai'r uned arall yn cael ei gosod yn groes iddynt gydag ardal mwynderol ar y cyd i'r ddwy uned yn cael ei chreu ar ochr ddwyreiniol y safle. Nodir yn y ffurflen gais y bwriedir i do'r adeiladau fod o lechi a'r waliau allanol o rendr. Mae'r stablau presennol o wneuthuriad coed a tho ffelt. Er nad yw wedi ei ddangos yn benodol ar y cynlluniau mae'n debygol y byddai'r llefydd parcio wedi ei osod i'r gorllewin sef rhwng uned 1 a thŷ Northern Lights. Pan gyflwynwyd y cais yn wreiddiol roedd bwriad i osod system drin carthion preifat ond mae hyn wedi ei ddiwygio erbyn hyn gyda'r cynlluniau yn dangos bwriad i gysylltu i'r garthffos gyhoeddus.
- 1.2 Mae'r safle yn gorwedd yng nghefn gwlad ac oddi fewn i'r dirwedd o ddiddordeb hanesyddol eithriadol Llyn ac Ynys Enlli. Ceir mynediad i'r safle ar hyd ffordd ddi-ddosbarth sydd gyda mynediad i ffordd ddsbarth 2 oddeutu 180 medr i'r de o'r safle.
- 1.3 Cyflwynir y cais i bwyllgor ar gais yr Aelod Lleol.

## 2. Polisiâu Perthnasol:

- 2.1 Mae Adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a pharagraff 2.1.2 Polisi Cynllunio Cymru yn pwysleisio y dylid penderfynu ceisiadau yn unol â'r Cynllun Datblygu, oni bai bod ystyriaeth faterol cynllunio yn nodi fel arall. Mae ystyriaethau cynllunio yn cynnwys Polisi Cynllunio Cenedlaethol, a'r Cynllun Datblygu Lleol.
- 2.2 Mae'r Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn rhoi dyletswydd ar y Cyngor i ymgymryd â chymau 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  
 PCYFF 1: FFINIAU DATBLYGU  
 PCYFF 2: MEINI PRAWF DATBLYGU  
 PCYFF 3: DYLUNIO A SIAPIO LLE  
 PS 14: YR ECONOMI YMWELWYR  
 TWR 2: LLETY GWYLIAU  
 AMG 5: CADWRAETH BIOAMRYWIAETH LEOL  
 PS 20 – DIOGELU A LLE BO'N BERTHNASOL WELLA ASED AU TREFTADAETH  
 AT 1 – ARDALOEDD CADWRAETH, SAFLEOEDD TREFTADAETH Y BYD A THIRWEDDAU, PARCIAU A GERDDI HANESYDDOL COFRESTRIDIG

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 23/07/2018</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	<b>CAERNARFON</b>

#### 2.4 **Polisiâu Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 9, Tachwedd 2016)  
NCT 6 – Cynllunio ar gyfer cymunedau gwledig cynaliadwy  
NCT 12 – Dylunio  
NCT 13 – Twristiaeth  
NCT 18 – Trafnidiaeth  
NCT 23 – Datblygu Economaidd

#### 3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

- 3.1 2/22/448 – Modurdy a stablau – Gwrthod 22 Awst 1990.
- 3.2 2/22/448A - Cadw modurdy, lle storio offer/porthiant, ystafelloedd ceffyl a bocsys ceffyl - Gwrthod 20 Tachwedd 1990.
- 3.3 2/22/448B - Cadw modurdy, stablau a storffeydd - Caniatáu 25 Mawrth 1993. Fel rhan o'r caniatâd cynllunio yma arwyddwyd cytundeb 106. Mae'r cytundeb 106 yma ymysg materion eraill yn datgan na ddefnyddir yr adeilad na'r tir glas i ddibenion busnes na masnachol nac i unrhyw ddibenion eraill oddigerth i ddibenion amaethyddiaeth heb yn gyntaf geisio caniatâd cynllunio gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.
- 3.4 2/22/448C - Cadw dysgl lloeren - Caniatáu 26 Hydref 1992.
- 3.5 C15/0689/42/LL - Cyfnwid carafân bresennol hefo carafân ddwbl mwy - Tynnu yn ôl gan yr ymgeisydd 15 Ionawr 2016.

#### 4. **Ymgynghoriadau:**

Cyngor  
Cymuned/Tref:

Gwrthwynebu ar sail:-

1. Gor ddatblygiad o'r safle
2. Dymchwel adeilad presennol
3. Mynediad

Uned Drafnidiaeth:

Dim gwrthwynebiad i'r bwriad i gysylltu â'r rhwydwaith garthffos gyhoeddus ond argymhell nodyn o safbwynt trwydded i wneud y gwaith.

Cyfoeth Naturiol  
Cymru:

Nid oes gennym wrthwynebiad bellach i'r cais. Mae'r cais wedi ei ddiwygio fel bod y datblygiad arfaethedig yn awr i gysylltu i'r brif garthffos. Mae'n pryderon blaenorol gyda'r datblygiad wedi cael eu datrys ac felly gallwn gadarnhau nad oes gennym wrthwynebiad i'r cais.

Cynnig cyngor i'r datblygwr o safbwynt materion yn ymwneud gyda'r gwaith adeiladu fel rheoli gwastraff,

Dŵr Cymru:

Dim gwrthwynebiad i'r bwriad a chynnig amod o ran dim cysylltu dŵr wyneb / draeniad tir i'r system garthffos gyhoeddus.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 23/07/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Uned Bioamrywiaeth: Nid oes gennyf wrthwynebiad i'r cynnig hwn.

Mae'n annhebygol y bydd ystlumod yn defnyddio'r stablau yn gynefin clwydo, fodd bynnag mae'n bosib y bydd y gwenoliaid yn nythu yn y stablau. Felly, er mwyn diogelu adar sy'n nythu, rwy'n argymhell amod i beidio gwneud gwaith dymchwel yn ystod y tymor nythu adar.

Mae Adran 6 o Ddeddf yr Amgylchedd (Cymru) 2016 yn gosod dyletswydd ar bob awdurdod cyhoeddus i ddiogelu a gwella bioamrywiaeth. Rhaid i awdurdod cyhoeddus geisio cynnal a gwella bioamrywiaeth wrth arfer swyddogaethau mewn perthynas â Chymru, a thrwy hynny hyrwyddo gwytnwch ecosystemau, cyn belled ag y mae'n gyson ag arfer y swyddogaethau hynny.

Argymhellaf fod yr ymgeisydd yn darparu cynllun gwella bioamrywiaeth, er enghraifft, gallai'r datblygiad gynnwys nodweddion ar gyfer adar nythu ac ystlumod yn yr adeiladau newydd a phlannu gwrych o goed brodorol neu reoli cae fel dolydd gwair.

Uned Gwarchod y Cyhoedd: Heb eu derbyn.

Uned Economi: Heb eu derbyn.

Uned Twristiaeth: Heb eu derbyn.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a ni dderbyniwyd unrhyw ymateb yn ystod y cyfnod hysbysebu.

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

### Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae Polisi TWR 2 CDLL yn gefnogol i ddatblygiadau i ddatblygu llety gwyliau parhaol newydd â gwasanaeth neu rai hunanwasanaeth, i drosi adeiladau presennol i lety o'r fath neu i ymestyn sefydliadau llety gwyliau sy'n bodoli cyn belled â'u bod o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad ac os gellir cwrdd gyda'r meini prawf o fewn y polisi i gyd.
- 5.2 Mae maen prawf i o Bolisi TWR 2 yn datgan yn achos llety sy'n adeilad newydd fod y datblygiad wedi ei leoli tu mewn i ffin ddatblygu, neu'n gwneud defnydd o safle addas a ddatblygwyd o'r blaen. Gorwedd y safle yng nghefn gwlad ac felly nid yw o fewn ffin ddatblygu. Rhaid felly yw ystyried os yw'r safle dan sylw yn dir a ddatblygwyd o'r blaen. Mae'n amlwg o'r wybodaeth a gyflwynwyd fel rhan o'r cais fod yr ymgeisydd yn ystyried hwn yn dir a ddatblygwyd o'r blaen gan fod y safle yn cynnwys stablau a ddefnyddiwyd i gadw ceffylau oedd yn cael eu defnyddio ar gyfer marchogaeth. Fodd bynnag, gwelir o'r hanes cynllunio ar gyfer cadw'r stablau sef cais 2/22/448B fod cytundeb 106 wedi ei arwyddo. Roedd y cytundeb 106 yma ymysg materion eraill yn cyfyngu defnydd y stablau a'r tir oedd wedi ei amgylchynu yn las (sef gweddill tir yr ymgeisydd). Mae'r cytundeb yn datgan nad oedd y rhain i'w defnyddio ar gyfer dibenion busnes na masnachol nac i unrhyw ddibenion eraill

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 23/07/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

oddigerth i ddibenion amaethyddiaeth heb yn gyntaf geisio caniatâd cynllunio gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Mae'r cytundeb 106 yma felly yn cyfyngu defnydd y stablau a'r tir cysylltiedig i ddefnydd amaethyddol. Diffinnir tir a ddatblygwyd o'r blaen yn ffigur 4.4 o Bolisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 9). Nid yw'r diffiniad yn cyfeirio at dir ac adeiladau a ddefnyddir i bwrpas amaethyddol fel rhai a ddatblygwyd o'r blaen. Sylweddolir fod darn o safle'r cais yn disgyn o fewn cwrtil gwreiddiol yr eiddo preswyl ond mae'r darn hynny yn bennaf yn cynnwys rhan o dir sydd wedi ei orchuddio gyda choncrid a'r modurdy cysylltiedig i'r tŷ. Fodd bynnag erys y ffaith fod y cytundeb 106 yn clymu defnydd y stablau sydd i'w dymchwel a'r tir oddi amgylch i ddefnydd amaethyddol ac nid oes cais wedi ei dderbyn yn dilyn rhoddi'r caniatad yn 1993 i ddefnyddio'r stablau hynny i unrhyw bwrpas arall. Gan mae defnydd amaethyddol sydd felly i'r stablau a'r tir oddi amgylch ni ystyrir fod y datblygiad yma yn cael ei leoli ar dir a ddatblygwyd o'r blaen ac felly oherwydd ei leoliad cefn gwlad nid yw'r bwriad yn cydymffurfio gyda maen prawf i. o Bolisi TWR 2 CDLL.

- 5.3 Mae'r bwriad yn golygu dymchwel stablau o wneuthuriad pren a tho ffelt ac adeiladu dwy uned wyliau ar y tir. Mae'r stablau ar hyn o bryd yn ffurfio strwythur sydd ar ffurf siâp 'L' ac yn cynnwys modurdy sydd i'w gadw. Mae'r stablau yn strwythurau syml eu dyluniad ac yn eithaf di-nod ac yn strwythurau y byddai'n ddisgwyliedig eu gweld yng nghefn gwlad. Cais amlinellol sydd gerbron gyda'r materion ymddangosiad, gwaith tirlunio, llunwedd a graddfa oll wedi eu cadw'n ôl am ystyriaeth. Er hynny mae cynlluniau dangosol wedi eu cyflwyno yn dangos gosodiad bwriedig ar gyfer y safle a hefyd yn nodi maint yr adeiladau. Mae'r bwriad arfaethedig yn dangos gosodiad gwahanol i'r adeiladau o gymharu gyda'r sefyllfa bresennol. Ble yn bresennol mae'r adeiladau ar ffurf 'L' o amgylch darn o dir sydd wedi ei orchuddio a choncrid byddai'r bwriad yn lleoli uned 2 mewn rhes gyda'r modurdy sydd i aros tra byddai uned 1 wedi ei gosod yn groes i'r gogledd o'r rhes yma ac yn creu mwy o ddatblygiad siâp 'T'. Bwriedir wedyn greu safle amwynder i'r dwyrain o uned 1 ac mae'r gosodiad yma o ran y tir mwynderol yn awgrymu y byddai nifer o agoriadau drysau a ffenestri i'w cael ar ochr ddwyreiniol uned 1. Byddai'r gosodiad yma hefyd yn gwneud unrhyw agoriadau i edrychiad gogleddol uned 2 yn fwy gweledol o gefn gwlad agored tra mae'r gosodiad presennol wedi cyfyngu'r agoriadau i wynebu'r cwrt yn hytrach na wynebu cefn gwlad agored. Byddai'r gosodiad arfaethedig yma hefyd yn awgrymu y byddai offer fel byrddau, cadeiriau, barbeciw ac ati yn cael eu gosod ar yr ardal mwynderol arfaethedig. Dengys y cynlluniau hefyd y byddai uchder to'r unedau yn uwch o ryw ychydig na'r stablau presennol. Er nad yw llefydd parcio wedi eu dangos ar y cynlluniau mae'n rhesymol disgwyl y byddent wedi eu lleoli ar y llecyn concrid byddai'n parhau rhwng uned 1 a thŷ Northern Lights.
- 5.4 Ystyrir fod ffurf y stablau presennol ar siâp 'L' yn ddyluniad naturiol ar gyfer y math yma o ddatblygiad mewn ardal wledig gydag adeiladau wedi eu lleoli oddi amgylch cwrt. Mae teimlad estron i'r gosodiad arfaethedig ble bwriedir lleoli uned 1 yn groes i'r rhes ble lleolir uned 2 a'r modurdy. Byddai'r gosodiad arfaethedig yma hefyd yn mynd a lleoliad uned 1 rhyw 8 metr yn agosach i dŷ Northern Lights na'r stablau presennol. Mae Northern Lights ar stablau presennol i'w gweld o rhai mannau wrth gerdded ar lwybr yr arfordir sydd wedi ei leoli ger ffin ogleddol yr eiddo. Yn bresennol mae'n ymddangos fel datblygiad eithaf naturiol yr olwg i'r ardal wledig oddi amgylch ac oherwydd eu lliw nid yw'r stablau yn sefyll allan yn amlwg gyda thŷ Northern Lights sydd o orffeniad lliw hufen yn llawer mwy amlwg o'r llwybr na'r stablau presennol. Ni ystyrir felly fod y bwriad yn y ffurf a ddangosir ar y cynlluniau yn ymateb i'r cyddestun lleol o ran gosodiad y safle. Ystyrir y byddai'r bwriad arfaethedig yn fwy gweledol o fannau cyhoeddus ac oherwydd gosodiad y bwriad y byddai'n cyfleu datblygiad mwy trefol ei naws. Ystyrir hefyd yn sgil creu dwy uned a symud y datblygiad yn agosach tuag at dŷ Northern Lights y byddai'r bwriad yn amharu mwy

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 23/07/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

ar ddeiliaid y tŷ na'r sefyllfa bresennol. Ni ystyrir felly fod graddfa'r datblygiad arfaethedig ar sail y gosodiad sydd wedi ei gyflwyno yn briodol o ystyried y safle a'r lleoliad. Ystyrir fod y bwriad felly yn groes i bolisi TWR 2 CDLL.

- 5.5 Fel rhan o'r cais cyflwynwyd cynllun busnes. Deallir o'r cynllun busnes fod yr ymgeisydd yn gobeithio denu ymwelwyr sydd am ddod i'r ardal i olffio a hefyd rhai sydd am ddod i'r ardal i gerdded gyda mynediad uniongyrchol i lwybr yr arfordir. Gobeithir hefyd ddenu teuluoedd gyda'r safle ond nepell o draeth Nefyn. Mae'r ymgeisydd hefyd yn gweld hwn fel cyfle i hybu busnesau lleol eraill i'r ymwelwyr fel siopau, manau bwyta ac atyniadau a fyddai'n cyfrannu at yr economi yn lleol. Mewn cynllun busnes ychwanegol gyflwynwyd wrth ymdrin gyda'r cais mae'r ymgeisydd wedi edrych ar unedau gwyliau eraill yn y cyffiniau o ran cymhariaeth ac er bod unedau eraill i'w cael yn yr ardal mae'r cynllun busnes yn rhagweld y byddai'r bwriad yn creu elw yn ystod y flwyddyn gyntaf ac y byddai hyn yn cynyddu dros y blynyddoedd o weithredu. Ymddengys fod yr ymgeisydd yn bwriadu defnyddio asiant i logi'r unedau gan yr ystyrir y byddai hynny yn fuddsoddiad gwerth chweil gan eu bod yn arbenigo mewn llogi'r math yma o unedau. Ymddengys o'r wybodaeth a gyflwynwyd yn y cynllun busnes fod yr ymgeisydd wedi rhoddi ystyriaeth i unedau cyffelyb yn yr ardal a'i fod yn parhau i ystyried y byddai'r unedau dan sylw yn economaidd hyfyw ac o'r safbwynt hynny ni ystyrir fod gormodedd o lety o'r fath yn yr ardal o safbwynt maen prawf v. o Bolisi TWR 2

### **Mwynderau gweledol**

- 5.6 Fel yr eglurwyd eisoes ni ystyrir fod graddfa'r datblygiad arfaethedig ar sail y gosodiad sydd wedi ei gyflwyno yn briodol o ystyried y safle a'r lleoliad. Ni ystyrir ei fod yn ymateb i'r cyd-destun lleol o ran gosodiad yr unedau ac ni ystyrir yn sgil hyn y byddai'n gwella cymeriad ac ymddangosiad y safle, yr adeilad na'r ardal. Nid yw'r bwriad yn parchu cyd-destun y safle a byddai'n creu nodwedd estronol i'r dirwedd leol. Byddai'r safle yn weladwy i ddefnyddwyr llwybr yr arfordir sydd ger ffin ogleddol yr eiddo. Ystyrir fod y bwriad yn groes i ofynion Polisi PCYFF 3 CDLL.
- 5.7 Lleolir y safle o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llyn ac Enlli. 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 CDLI.

### **Mwynderau cyffredinol a phreswyl**

- 5.8 Mae tŷ'r ymgeisydd wedi ei leoli gerllaw'r safle. Mae'r gosodiad arfaethedig yn dangos bwriad i ddod ar adeiladau arfaethedig yn agosach o ryw 8 metr tuag at yr eiddo hwnnw na'r stablau presennol. Byddai oddeutu 13 metr rhwng uned 1 a'r tŷ presennol. Mae ffenestri yn y tŷ presennol yn wynebu dros y safle ac mae'n rhesymol disgwyl y byddai ffenestri ar ochr gorllewinol yr uned wyliau. Ystyrir y byddai'r bwriad felly yn creu gor-edrych rhwng eiddo Northern Lights a'r unedau gwyliau arfaethedig. Yn ychwanegol byddai mwy o aflonyddwch i ddeiliaid y tŷ presennol oherwydd natur y datblygiad na'r defnydd o stablau i ddefnydd personol deiliaid yr eiddo. Mae'r bwriad yn golygu i raddau creu dwy uned byw newydd ar y safle a fyddai petai'n cael ei ganiatáu yn cael ei reoli i fod yn unedau gwyliau trwy amod. Gyda hyn byddai gweithgareddau tebyg i dŷ cyffredin yn cymryd lle. Yn sgil y gosodiad a ddangosir ar y cynlluniau ystyrir fod gan y bwriad y potensial i gael effaith ar fwynderau'r eiddo presennol ar y safle. Sylweddolir fod yr eiddo yma ym mherchnogaeth yr ymgeisydd ar hyn o bryd ond petai'r cais yn cael ei ganiatáu nid oes dim yn nadu'r ymgeisydd rhag gwerthu'r unedau gwyliau ar wahân i'r tŷ. Golyga osodiad y safle y byddai ffenestri

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 23/07/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

yn wynebu ei gilydd o fewn rhyw 13 medr i'w gilydd a hefyd byddai'r bwriad o ran cael mynediad i'r unedau gwyliau yn golygu y byddai trafndiaeth sy'n mynd a dod i'r unedau gwyliau angen teithio i'r blaen o eiddo Northern Lights. Ystyrir fod y bwriad yn ei ffurf bresennol yn groes i ofynion polisi PCYFF 2 gan nad yw'n diogelu mwynderau deiliaid yr eiddo cyfagos.

### **Materion trafndiaeth a mynediad**

- 5.9 Ceir mynediad i'r safle oddi ar ffordd ddi-ddosbarth. Byddai digon o lefydd parcio i'w cael o fewn y safle er na ddangoswyd union leoliad y llefydd parcio ar y cynlluniau. Ymgynghorwyd gyda'r Uned Drafnidiaeth ar y cais ac nid oedd ganddynt wrthwynebiad i'r bwriad. Ni ystyrir y byddai'r bwriad yn amharu ar ddiogelwch ffyrdd ac ystyrir yn dderbyniol o safbwynt Polisi TRA 2 a TRA 4 CDLL.

### **Materion bioamrywiaeth**

- 5.10 Ymgynghorwyd ar y bwriad gyda'r Uned Bioamrywiaeth ac nid oedd ganddynt wrthwynebiad i'r bwriad. Awgrymwyd amod i wneud y gwaith dymchwel tu allan i'r tymor nythu adar. Byddai'n bosibl gosod amod o'r fath petai'r cais yn cael ei ganiatáu ac ni ystyrir felly fod y bwriad gydag oblygiadau o ran bioamrywiaeth ac mae'n dderbyniol o safbwynt Polisi AMG 5 CDLL.

## **6. Casgliadau:**

- 6.1 Mae cytundeb 106 ar y stablau yn cyfyngu eu defnydd i ddefnydd amaethyddol. Gan nad yw tir ac adeiladau amaethyddol yn dir a ddatblygwyd o'r blaen nid yw adeiladu unedau gwyliau o'r newydd yng nghefn gwlad agored yn cael ei gefnogi gan faen prawf i. o bolisi TWR 2. Yn ychwanegol ni ystyrir fod graddfa'r datblygiad arfaethedig ar sail y gosodiad sydd wedi ei gyflwyno yn briodol o ystyried y safle a'r lleoliad ac nid yw'n ymateb i'r cyd-destun lleol o ran gosodiad yr unedau. Ni ystyrir y byddai'r gosodiad a gyflwynwyd yn gwneud dim ychwaith i wella cymeriad ac ymddangosiad y safle ac felly ei fod yn groes i bolisi TWR 2 a hefyd i Bolisi PCYFF 3 CDLL. Ystyrir hefyd fod gosodiad y safle fel dangoswyd ar y cynlluniau a gyflwynwyd ar gyfer y defnydd fel unedau gwyliau am gael effaith andwyol ar fwynderau deiliaid y tŷ cyfagos a hynny yn groes i ofynion Polisi PCYFF 2 CDLL. Ni ystyrir fod oblygiadau o ran trafndiaeth na bioamrywiaeth yn deillio o'r bwriad.

## **7. Argymhelliad:**

Gwrthod:-

1. Mae cytundeb 106 yn cyfyngu defnydd y stablau a'r tir cyffiniol i amaethyddiaeth. Ni ellir ystyried felly fod y safle yn dir a ddatblygwyd o'r blaen ac mae adeiladu adeilad newydd i weithredu fel uned wyliau yng nghefn gwlad agored nad yw wedi ei leoli ar safle addas a ddatblygwyd o'r blaen yn groes i ofynion maen prawf i. Polisi TWR 2 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.
2. Ystyrir fod graddfa'r bwriad o ran ei osodiad a'i ddyluniad yn anghydnaws i'r lleoliad gwledig yma ac y byddai'r bwriad felly yn creu datblygiad estronol nad yw'n ymateb i'r cyd-destun lleol a'i leoliad cefn gwlad. Mae'r bwriad felly yn groes i Bolisi TWR 2 a PCYFF 3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 23/07/2018</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	<b>CAERNARFON</b>

3. Ystyrir y byddai gosodiad y bwriad fel dangosir ar y cynlluniau yn arwain at amharu ar fwynderau eiddo cyfagos ar sail colled o breifatrwydd ac aflonyddwch cyffredinol a hynny yn groes i ofynion maenprawf 7 o Bolisi PCYFF 2 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.