

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

Rhif: 3

Cais Rhif: C23/0089/39/AM

**Dyddiad
Cofrestru: 16/02/2023**

Math y Cais: Amlinellol

Cymuned: Llanengan

Ward: Llanbedrog gyda Mynytho

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

Lleoliad: Mynytho Garage, Garej Mynytho, Mynytho, Pwllheli, Gwynedd, LL53 7RH

**Crynodeb o'r
Argymhelliad: GWRTHOD**

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

1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais amlinellol gyda rhai materion wedi eu cadw yn ôl i ail ddatblygu cyn safle modurdy fasnachol a safle preswyl yn ogystal â thiroedd gwyrdd er mwyn creu datblygiad cymysg i gynnwys tafarn/bwyty, 5 tŷ preswyl deulawr marchnad lleol ac 16 uned gwyliau hunan wasanaeth.
- 1.2 Er eglurder, dyma fanylion pellach ynglŷn â'r cais fel a gyflwynwyd:
- Dymchwel adeilad y cyn fodurdy a'r strwythurau cysylltiol ynghyd a dymchwel tŷ preswyl un llawr
 - Creu mynedfa gerbydol gyda ffordd fynediad trwy'r safle a safleoedd parcio ar wahân ar gyfer y bwyty/tafarn a'r unedau gwyliau
 - Adeiladu 5 tŷ deulawr ar ffurf rhes gyda gerddi cefn a llecynnau parcio i'r blaen ar dir gwyrdd presennol rhwng y modurdy a'r Neuadd Goffa gerllaw
 - Codi adeilad tafarn/bwyty ble mae'r annedd a phrif adeilad y modurdy presennol yn rhan blaen y safle
 - Gosod 16 o unedau gwyliau o fewn llecynnau eu hunain yn rhan gogleddol y safle arfaethedig
- 1.3 Mae'r cais yma wedi ei gyflwyno ar ffurf cais amlinellol ac felly nid yw holl fanylion y datblygiad wedi ei gynnwys fel fyddai'n arferol gyda chais llawn. Hynny yw, ar wahân i egwyddor y bwriad ei hun, dim ond manylion y fynedfa y gofynnir am ganiatâd iddo fel rhan o'r cais amlinellol yma ac ni ofynnir am ganiatâd ynglŷn ac edrychiad, tirlunio, gosodiad a graddfa'r datblygiad arfaethedig. Pe byddai'r cais presennol yn llwyddo, mi fyddai'r manylion yma yn destun cais pellach. Er hynny, fel sydd yn ofynnol gyda cheisiadau amlinellol bellach, mae isafswm ac uchafswm uchder adeiladau i'w codi ar y safle wedi eu cofnodi ac fe welir fod bras gynllun hefyd wedi ei gyflwyno yn dangos gosodiad tebygol y safle arfaethedig.
- 1.4 Mae safle'r datblygiad arfaethedig yn bresennol yn cynnwys oddeutu 0.16h o dir llwyd (tir wedi ei ddatblygu eisoes) sydd yn cynnwys adeiladau'r modurdy, tŷ preswyl, mynedfa bresennol a lleiniau caled. Mae gweddill ardal y datblygiad arfaethedig, sef 0.59h yn dir gwyrdd ac wedi ei leoli tu cefn sef i'r gogledd o safle'r modurdy a'r tŷ presennol ac i'r ochr dwyreiniol rhwng y safle presennol a neuadd goffa Mynytho.
- 1.5 Mae'r safle gyfan y tu allan i ffin ddatblygu gyfredol pentref Mynytho ac felly yng nghefn gwlad agored. Mae ffordd brysur y B4413 wedi ei leoli yn gyfochrog a blaen y safle gyda llwybr cyhoeddus hefyd yn arwain oddi ar y ffordd gyhoeddus ar hyd rhan o flaen y safle ac yna ymlaen i gyfeiriad y gorllewin a'r gogledd. Mae'r safle gyfan oddi mewn dynodiadau Ardal Tirwedd Arbennig Gorllewin Llŷn a Thirlun o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llŷn ac Ynys Enlli. Mae ffin agosaf dynodiad Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Llŷn oddeutu 138m i'r gorllewin o'r safle. Mae'r tir gwyrdd sydd yn rhan o'r datblygiad arfaethedig wedi ei leoli o fewn safle bywyd gwyllt Caeau Mynydd Mynytho sydd ar hyn o bryd yn dir pori garw.
- 1.6 O ran y manylion sydd wedi eu cyflwyno fel rhan o'r cais, nodir y canlynol:
- Adeilad tafarn/bwyty - dangosir arwynebedd llawr daear o oddeutu 480m² ac fe dybir y byddai'r ail lawr fel a ddangosir hefyd yn cynnwys arwynebedd llawr o oddeutu 480m². Nodir y byddai uchder yr adeilad i'r crib yn 9.3m ac yn 6m i'r bondo. Er fod y ffurflen gais yn nodi nad oes ail lawr mae'r cynlluniau a gyflwynwyd yn awgrymu fel arall.

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

- 5 tŷ marchnad agored – dangosir mai rhes o 5 tŷ 3 ystafell wely a fwriedir gyda cyfanswm arwynebedd llawr oddeutu 96.2m² yr un ac uchder o 7.5m i'r crib a 5.2m i'r bondo.
- 16 uned gwyliau – dangosir maint yr unedau i fod yn 72m² yr un ac yn 4.2m o uchder i'r crib a 3.3m i'r bondo. Derbyniwyd cadarnhad gan yr asiant mai strwythurau i'w hadeiladu oddi ar y safle y byddant ac a ddanfonir i'r safle mewn un darn ar loriau pwrpasol.

2. **Polisiau 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

ISA 2: Cyfleusterau cymunedol

TRA 2: Safonau parcio

TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant

PS 5: Datblygu cynaliadwy

PS 6: Lliniaru effeithiau newid hinsawdd ac addasu iddynt

PCYFF 1: Ffiniau Datblygu

PCYFF 2: Meini prawf Datblygu

PCYFF 3: Dylunio a siapio lle

PCYFF 4: Dylunio a thirweddu

PS 13: Darparu cyfle ar gyfer economi ffyniannus

PS 14: Yr economi ymwelwyr

TWR 3: Safleoedd carafanau sefydlog a siale a llety gwerysyla amgen parhaol

PS 15: Datblygiadau canol trefi a manwerthu

MAN 6: Manwerthu yng nghefn gwlad

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

PS 17: Strategaeth aneddeoedd

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

AMG 2: Ardaloedd o dirwedd arbennig

AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth leol

AMG 6: Gwarchod safleoedd o arwyddocâd rhanbarthol neu leol

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

AT 1: Ardaloedd cadwraeth, safleoedd treftadaeth y byd a Thirweddau, Parciau a Gerddi Hanesyddol Cofrestredig

Canllaw Cynllunio Atodol (CCA): Tai Marchnad Lleol

CCA: Cynnal a chreu cymunedau nodedig a chynaliadwy

CCA: Cyfleusterau a llety i dwristiaid

CCA: Cymeriad y tirwedd

CCA: Adeiladu tai newydd yng nghefn gwlad

CCA: Safleoedd bywyd gwyllt

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11 - Chwefror 2021)

Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 4: Datblygiad manwerthol a masnachol

NCT 5: Cynllunio a chadwraeth natur

NCT 6: Cynllunio ar gyfer cymunedau gwledig cynaliadwy

NCT 13: Twristiaeth

NCT 18: Trafnidiaeth

NCT 20: Cynllunio a'r Gymraeg

NCT 23: Datblygu economaidd

NCT 24: Yr amgylchedd hanesyddol

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

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 C05D/0453/39/LL – Adeiladu tŷ un llawr gyda modurdy integredig – gwrthodwyd 21/10/05. Cyflwynwyd apêl yn erbyn penderfyniad y Cyngor i wrthod, ac fe wrthodwyd yr apêl yn ogystal.

C09D/0409/39/LL – Adeiladu sied gelfi – gwrthodwyd – 15/12/99

C00D/0115/39/LL – Adeiladu sied ar gyfer storio tractorau a pheiriannau amaethyddol – caniatwyd 21/06/00

3/4/360D – Gosod tanc petrol – caniatwyd 01/11/73

3/4/360C – Blaen modurdy newydd ac ail osod pypiau petrol – caniatwyd 01/06/73

34/64/360B – Manylion llawn tŷ preswyl a modurdy – caniatwyd 07/12/72

34/64/360A – Codi tŷ – caniatwyd 19/07/72

3/4/360 – Cais amlinellol ar gyfer defnydd bwriedig carafán fel swyddfa a llety tymhorol – caniatwyd 30/06/64

4559B – Gwelliannau i'r fynedfa – caniatwyd 11/11/61

4559A – Pypiau petrol ychwanegol – caniatwyd 29/03/61

4559 – Gosod pwmp petrol ychwanegol – caniatwyd 03/05/56

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Gwrthwynebir oherwydd gôr ddatblygiad sylweddol a diangen, yn sicr o dafarn/tŷ bwyta o'r newydd. Pryderir am nifer yr unedau gwyliau o gofio y bodolai cymaint o safleoedd carafanau yn yr ardal eisoes, ynghyd ag agosatrwydd y safle at Lain y Pentref a'r Ddôl Wylt ochr isaf i'r Cae Chwarae.

Uned Drafnidiaeth: Mae'r lefelau parcio sy'n gysylltiedig â'r tai a'r unedau gwyliau yn ddigonol. Tra derbynir y byddai rhai defnyddwyr y dafarn/bwyty yn parcio yn eu llety gwyliau, disgrifir yr unedau hyn fel rhai hunanwasanaeth felly ni ellir cymryd yn ganiataol y byddai holl ddefnyddwyr yr unedau gwyliau yn defnyddio'r cyfleuster. Ymddengys fod y ddarpariaeth parcio sy'n gysylltiedig â'r dafarn/bwyty yn annigonol. Mae canllawiau gofynion parcio ar gyfer datblygiad o'r fath fel a ganlyn:

- Tafarn: 1man masnachol / 1 bwlch fesul 3 aelod o staff dibreswyl ac 1 lle i bob 5m2 o fan cyhoeddus gan gynnwys gwasanaeth gweini.
- Bwyty: 1 lle masnachol / 1 bwlch fesul 3 aelod o staff dibreswyl ac 1 lle i bob 7m2 o'r ardal fwyta.

Gofynnaf i'r ymgeisydd ddiffinio'r ardaloedd o fewn yr adeilad, ystyried y lefelau staffio, a chymhwysu'r canllawiau uchod i frasmcanu'r galw am barcio sy'n gysylltiedig â'r dafarn/bwyty. Nid yw'r cais yn cyfeirio at sut y byddai dŵr wyneb yn cael ei drin. Oherwydd maint y datblygiad byddai'n gofyn i'r ymgeisydd

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

gynhyrchu Datganiad Trafnidiaeth i werthuso effaith posib y datblygiad ar y briffordd

Cyfoeth Naturiol
Cymru:

Mae gennym bryderon am y cais fel y cyflwynwyd oherwydd bod gwybodaeth annigonol wedi ei darparu i gefnogi'r bwriad. I oresgyn y pryderon hyn, dylech geisio rhagor o wybodaeth gan yr ymgeisydd ynglŷn â'r Dirwedd Warchoddedig a Draenio Dŵr Aflan. Os na ddarperir y wybodaeth yma, byddem yn gwrthwynebu'r cais cynllunio yma. Ceir manylion pellach isod.

Rydym hefyd yn cynghori ar sail y wybodaeth a gyflwynwyd hyd yma, dylid cynnwys amodau ynghylch Halogiad Tir at unrhyw ganiatâd cynllunio a roddir. Heb gynnwys yr amodau hyn byddem yn gwrthwynebu'r cais cynllunio yma.

Tirwedd Warchoddedig

Mae ein cyngor yn ymwneud â'r effeithiau posib ar gymeriad y dirwedd a mwynderau gweledol Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE) Llŷn.

Lleolir y safle gyferbyn â neuadd y pentref ar gyrion gogleddol anheddiad gwasgaredig Mynytho. Mae hyn 130m o ffin yr AHNE sy'n dilyn y ffordd fechan sy'n rhedeg tua'r gogledd o Fynytho.

Mae tirwedd y safle a'i amgylchedd ychydig yn donnog, yn codi'n raddol tua'r gorllewin a thua'r gogledd tuag at ffin yr AHNE. Ceir caeau bychan o siâp arferol wedi'u ffinio gyda gwrychoedd anffurfiol isel. Mae rhan agosaf yr AHNE yn debyg gyda'r ychwanegiad o fryniau creigiog bychan bob hyn a hyn, yn codi oddeutu 50m uwchben lefel y llwyfandir. Fel arfer, mae'r adeiladau gwasgaredig ar gyrion gogleddol Mynytho yn eiddo preswyl un-llawr neu ddeulawr. Mae ychydig o lwybrau cyhoeddus yn croesi'r AHNE ond nid ydynt yn rhoi mynediad i bennau bryniau lleol lle mae golygfeydd ehangach ar gael. O ymyl yr AHNE, ceir golygfeydd tuag at y safle, gyda mwy o olygfeydd hardd hirbell o'r arfordir. Nid yw'r adeiladau presennol yn rhwystro'r olygfa hon.

Mae'r safle a rhannau agosaf yr AHNE wedi'u lleoli o fewn Ardal Cymeriad Tirwedd (ACT) Gwynedd 07 - Gorllewin Llŷn. Datblygiadau twristiaeth yw un o'r prif faterion dylunio yn yr ACT hon. Dylai unrhyw ddatblygiad twristiaeth newydd adolygu'r posibilrwydd am ddefnydd tir llai ymwthiol a dwys er mwyn lleihau effaith y datblygiad, a cheisio sicrhau bod yr elfennau adeiledig yn adlewyrchu graddfa, ffurf, patrwm a defnydd o ddeunyddiau lleol. Dylent hefyd sicrhau bod effeithiau gweledol o ardaloedd ehangach yn cael eu hystyried yn llawn.

Felly, mae angen i'r datblygiad arfaethedig sicrhau ei fod yn cyd-fynd â chymeriad presennol y dirwedd, gan gynnwys cadw terfynau caeau, a graddfa datblygiad adeiledig lleol a graen y dirwedd. Bwriad hyn yw sicrhau nad yw'n rhy ymwthiol, yn enwedig gan ei fod o fewn gosodiad yr AHNE.

Ar hyn o bryd, ceir dau adeilad un-llawr (i'w dymchwel) ar ochr ddeheuol y safle gyferbyn â'r ffordd gyhoeddus. Tua'r gogledd o'r rhain, mae'r safle yn ymestyn i amgylchynu cae wedi'i ffinio â gwrychoedd bylchog. Mae'r datblygiad arfaethedig yn meddiannu'r safle cyfan, gyda dau adeilad deulawr mawr yn wynebu'r ffordd, gyda rhes o bum tŷ gyferbyn ac 16 o sialés arferol y tu ôl iddynt, mewn cae sy'n agored ar hyn o bryd. Mae'r datblygiad arfaethedig fel y dengys y tu allan i'r raddfa gyda'r ardal leol. Byddai'n cael ei weld yn llawn yn yr AHNE a byddai llinell do'r

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

dafarn/bwyty yn amharu ar olygfeydd arfordirol. Mae'r gosodiad yn caniatáu gofod annigonol ar gyfer plannu unrhyw sgrin i leihau'r effeithiau hyn.

Mae gennym bryderon am y cynigion amlinellol fel y'u cyflwynwyd. Er mwyn i'r datblygiad ar y safle hwn weddu yn ei leoliad a lleihau'r effaith weledol ar yr AHNE, rydym yn cynghori y byddai angen yr isod:

- Sgrin/llain gysgodol gadarn sy'n cynnwys digon o goed a gwrychoedd cynhenid a lleol (sy'n gallu gwrthsefyll gwyntoedd llawn halen) yn defnyddio'r cloddiau presennol ar hyd ffiniau gorllewinol a gogleddol y safle.
- Efallai y bydd angen lleihau neu ail-ystyried y nifer o unedau llety hunan-wasanaeth er mwyn cyflawni hyn.
- Gostwng uchder a graddfa'r dafarn/bwyty.

Os na ddarperir y wybodaeth yma, byddem yn gwrthwynebu'r cais cynllunio yma.

Halogiad Tir

Y posibilrwydd am halogiad tir

Nodwn fod y safle ar hyn o bryd yn fodurdy sy'n gwasanaethu a thrwsio cerbydau. Fodd bynnag, mae'r manylion a gyflwynwyd i gefnogi'r cais cynllunio yn dangos presenoldeb tanc, fydd yn debygol o gael ei gysylltu â gorsaf betrol. O ystyried yr ansicrwydd o ran defnydd tir blaenorol y safle, gofynnwn i'r gyfres ganlynol o amodau halogiad tir gael eu gosod ar unrhyw ganiatâd cynllunio i gadarnhau statws y safle mewn perthynas â halogiad posib a'r risg i ddyfroedd rheoledig.

Yn ogystal â'r amodau cynllunio, efallai y bydd angen Caniatadau Amgylcheddol gan CNC (yn ystod y cyfnod adeiladu a gweithredu) ac rydym yn argymhell ymgynghoriad cynnar gyda'r timau caniatáu perthnasol i sicrhau bod pob caniatâd yn eu lle cyn dechrau'r datblygiad.

Nodwn o'r ffurflen gais cynllunio y bwriedir gwaredu dŵr ffo wyneb yn defnyddio system ddraenio gynaliadwy (SUDs). Bydd angen mwy o fanylion yn ystod y cais materion a gadwyd yn ôl.

Amod 1: Ni fydd unrhyw ddatblygiad o dir wedi'i halogi / yr amheuir ei fod wedi'i halogi, yn dechrau hyd nes y bydd y cydrannau isod o gynllun i ymdrin â'r risgiau sy'n gysylltiedig â halogiad ar y safle, wedi cael ei gyflwyno a'i gymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

1. Aseiad risg cychwynnol sydd wedi adnabod:
 - a. pob defnydd blaenorol
 - b. difwynwyr posib oedd yn gysylltiedig â'r defnyddiau hynny
 - c. model cysyniadol o'r safle yn dangos ffynonellau, llwybrau a derbynyddion
 - d. risgiau annerbyniol posib a gyfyd o halogiad yn y safle
2. Cynllun ymchwilio safle, yn seiliedig ar (1) i ddarparu gwybodaeth ar gyfer aseiad manwl o'r risg i'r holl dderbynyddion allai gael eu heffeithio, gan gynnwys y rhai oddi ar y safle.
3. Canlyniadau'r ymchwiliad safle a'r aseiad risg manwl y cyfeiriwyd ato yn (2) ac, yn seiliedig ar y rhain, gwerthusiad opsiynau a strategaeth unioni yn darparu manylion llawn o'r mesurau unioni sydd eu hangen a sut fyddant yn cael eu cyflawni.
4. Cynllun gwirio yn darparu manylion y data a gesglir er mwyn dangos fod

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

y gwaith a amlinellir yn y strategaeth unioni yn (3) wedi'i gwblhau ac adnabod unrhyw ofynion i fonitro cysyllteddau halogol, cynnal a chadw a threfniadau gweithredu wrth gefn dros gyfnod hwy.

Bydd y strategaeth unioni a'i chydrannau perthnasol yn cael eu gwneud yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: I sicrhau bod y risgiau sy'n gysylltiedig â llygredd yn y safle wedi'u hystyried yn llawn cyn dechrau'r datblygiad gan fod y dyfroedd rheoledig o sensitifrwydd amgylcheddol uchel; a lle bo angen, gweithredu mesurau unioni a monitro hirdymor i osgoi risgiau annerbyniol o halogiad.

Amod 2: Cyn meddiannu'r datblygiad, bydd angen cyflwyno adroddiad gwirio yn dangos fod y gwaith wedi'i gwblhau fel y'i hamlinellwyd yn y strategaeth unioni gymeradwy ac effaith yr unioni, a bydd angen iddo gael ei gymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Bydd yr adroddiad yn cynnwys canlyniadau'r gwaith samplo a monitro a wnaed yn unol â'r cynllun gwirio cymeradwy i ddangos fod meini prawf unioni'r safle wedi'u diwallu. Bydd hefyd yn cynnwys cynllun monitro a chynnal a chadw hirdymor ar gyfer monitro cysyllteddau halogol, cynnal a chadw a threfniadau gweithredu wrth gefn dros gyfnod hwy, fel y nodwyd yn y cynllun gwirio. Bydd y cynllun monitro a chynnal a chadw hirdymor yn cael ei gynnal yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: I sicrhau bod y dulliau a nodwyd yn y cynllun gwirio wedi'u gweithredu a'u cwblhau a bod y risgiau sy'n gysylltiedig â halogiad yn y safle wedi'u hunioni cyn meddiannu neu weithredu, i sicrhau bod risgiau i ddefnyddwyr y tir a thir gerllaw yn y dyfodol yn cael eu hisafu, ynghyd â'r rhai i ddyfroedd rheoledig, eiddo a systemau ecolegol, ac i sicrhau y gellir ymgymryd â'r datblygiad yn ddiogel heb risgiau annerbyniol i weithwyr, cymdogion a derbynyddion eraill oddi ar y safle.

Amod 3: Cyn meddiannu'r datblygiad, bydd cynllun monitro hirdymor ar gyfer halogiad tir yn cael ei gyflwyno a'i gymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Dylai'r cynllun monitro hirdymor gynnwys:

- Manylion y dulliau a'r sbardunau i ymgymryd â chamau gweithredu
- Amserlenni ar gyfer monitro hirdymor a mecanweithiau cwtogi e.e. cynllun monitro ar gyfer tair blynedd oni bai bod yr adroddiadau monitro yn dangos fod angen neu ddim angen monitro dilynol (am x blwyddyn)
- Amserlenni i gyflwyno adroddiadau monitro i'r ACLI e.e. yn flynyddol
- Manylion unrhyw gamau gweithredu wrth gefn a chamau adferol sydd eu hangen, ac amserlenni ar gyfer y camau
- Manylion yn cadarnhau bod y camau wrth gefn a'r camau adferol wedi'u gweithredu.

Bydd y cynllun monitro yn cael ei gynnal yn unol â'r manylion a gymeradwywyd, o fewn yr amserlenni a gytunwyd.

Rheswm: Dylid cyflwyno cynllun monitro hirdymor cyn meddiannu neu weithredu, i sicrhau bod y mesurau monitro wedi eu cymeradwyo i reoli unrhyw effeithiau andwyol posib o ganlyniad i ddatblygiad ar ddyfroedd rheoledig.

Amod 4: Os, yn ystod y gwaith datblygu, y canfyddir bod llygredd na chafodd ei adnabod yn flaenorol, yn y safle, yna ni wneir unrhyw waith datblygu pellach (oni bai y cytunir ar hynny yn ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol), hyd nes i strategaeth unioni, sy'n manylu sut yr ymdrinnir â'r llygredd heb ei amau, gael ei chyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i chymeradwyo yn ysgrifenedig. Bydd y strategaeth unioni'n cael ei gweithredu yn unol â'r hyn a gymeradwywyd.

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

Rheswm: I sicrhau yr ymdrinnir â risgiau cysylltiedig â llygredd nad oedd yn cael ei amau yn flaenorol yn y safle drwy strategaeth unioni, i leihau'r risg i ddefnyddwyr y tir a thir gerllaw yn y dyfodol, ac i sicrhau y gellir cwblhau'r datblygiad yn ddiogel heb risgiau annerbyniol.

Gwybodaeth / cyngor i'r ACLI

Mae'r amodau hyn wedi cael eu hargymell gan fod Cyfoeth Naturiol Cymru yn fodlon fod opsiynau unioni generig ar gael i ymdrin â'r risgiau i ddyfroedd rheoledig a achosir gan halogiad yn y safle hwn. Fodd bynnag, bydd angen manylion pellach er mwyn sicrhau yr ymdrinnir â risgiau yn briodol cyn i'r datblygiad ddechrau.

Yn unol â'r cyngor a ddarperir ym Mholisi Cynllunio Cymru, deallwn fod rhaid i'r Awdurdod benderfynu p'un ai i sicrhau gwybodaeth o'r fath cyn penderfynu ar y cais neu fel amod ar y caniatâd. Petai'r ACLI yn penderfynu cael y wybodaeth angenrheidiol dan amod, byddwn yn gofyn i'r amod hwn gael ei gynnwys.

Gwybodaeth / cyngor i'r ymgeisydd:

Mae Cyfoeth Naturiol Cymru yn argymell y dylai datblygwyr:

1. Ddilyn y fframwaith rheoli risg a ddarperir yn y Rheoli Risg Halogiad Tir (LCRM)
2. Cyfeirio at 'Land Contamination: a guide for developers (WLGA, 2017)' ar gyfer y math o wybodaeth yr ydym ei hangen er mwyn asesu risgiau i ddyfroedd rheoledig o'r safle. Gall yr Awdurdod Lleol gynghori ar risg i dderbynyddion eraill, megis iechyd pobl.
3. Cyfeirio at ein cyngor diogelu dŵr daear yn www.gov.uk

Mae'r gwaith o drin a gwaredu priddoedd sydd wedi'u llygru a dŵr daear wedi'i reoleiddio gan ddeddfwriaeth gwastraff ac mae gofyn am hawlen amgylcheddol.

Gellir aildefnyddio'r deunyddiau sydd wedi'u cloddio sy'n cael eu hadennill drwy weithrediad trin dan y *CL:AIRE Definition of Waste: Development Industry Code of Practice*. Mae'r Cod Ymarfer gwirfoddol hwn yn darparu fframwaith ar gyfer pennu p'un a fydd deunydd a gloddir sy'n codi o'r safle yn ystod y gwaith adfer ac/neu waith datblygu tir yn wastraff.

Dylai datblygwyr sicrhau bod yr holl ddeunyddiau llygredig yn cael eu nodweddu'n ddigonol yn gemegol ac yn ffisegol, a bod statws rhoi caniatâd unrhyw weithrediadau arfaethedig ar y safle yn glir. Os oes unrhyw amheuaeth, dylid cysylltu â Chyfoeth Naturiol Cymru am gyngor yn gynnar er mwyn osgoi unrhyw oedi.

Draenio Dŵr Aflan

Dylid cyflwyno gwybodaeth bellach i ddangos y bydd draenio dŵr aflan naill ai'n cael ei arllwys i'r brif system garthffosiaeth neu nad yw'n rhesymol cysylltu i'r prif gyflenwad.

Nodwn fod y ffurflen gais wedi nodi fod y dull gwaredu dŵr aflan yn 'anhysbys'. Cyfeiriwn chi at Gylchlythyr LIC 008/2018 ar y defnydd o garthffosiaeth breifat mewn datblygiad newydd, yn benodol paragraffau 2.3-2.5, sy'n pwysleisio mai'r rhagdybiaeth gyntaf yw darparu system sy'n draenio dŵr aflan i garthffos gyhoeddus. Dim ond ar ôl ystyried y gost ac/neu ymarferoldeb y gellir dangos er cymeradwyaeth yr awdurdod cynllunio lleol nad yw cysylltiad i garthffos

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

gyhoeddus yn ddichonadwy, y dylid ystyried datrysiadau gwaredu carthffosiaeth aflan nad yw'n brif gyflenwad. Nodwn fod y datblygiad arfaethedig mewn ardal garthffos gyhoeddus ac felly, byddwn yn disgwyl i'r safle gysylltu i'r brif system garthffos.

Felly, os nad ydynt eisoes wedi gwneud hynny, cynghorwn y dylai'r Ymgeisydd ymchwilio'n drylwyr y posibilrwydd o gysylltu i'r garthffos dŵr aflan drwy ddilyn y camau isod:

- Cysylltu â'r ymgwymerwr carthffos i ddod i gytundeb am gysylltiad i'r garthffos dŵr aflan.
- Os yw'r ymgwymerwr carthffos yn gwrthod cysylltu i'r garthffos gyhoeddus, gofyn iddynt fabwysiadu'r system driniaeth arfaethedig.
- Os yw'r ymgwymerwr carthffos yn gwrthod y ddau uchod, rhaid i chi apelio'r gwrthodiad gydag Ofwat.

Am ragor o fanylion, gweler Cyfoeth Naturiol Cymru / Triniaeth carthffos breifat mewn ardal gyda charthffos gyhoeddus

Os na fydd cysylltiad i'r brif garthffos yn ddichonadwy, dylai'r Ymgeisydd fod yn ymwybodol y bydd angen iddo hefyd ddangos na fyddai'r cynnig yn achosi risg annerbyniol i'r amgylchedd dŵr. Mae Cylchlythyr Llywodraeth Cymru 008/2018 yn cynghori bod angen rhoi ystyriaeth lawn a manwl i'r meini prawf amgylcheddol a restrir dan baragraff 2.6 y Cylchlythyr, er mwyn cyfiawnhau defnydd o'r garthffos breifat.

Fel y nodir uchod, rydym yn disgwyl i ddatblygwyr sy'n arllwys carthffosiaeth ddomestig gysylltu i'r garthffos dŵr aflan cyhoeddus lle mae'n rhesymol gwneud hynny. Fel arfer, ni fyddwn yn rhoi caniatâd arllwys ar gyfer system drin carthffosiaeth breifat lle mae'n rhesymol cysylltu â'r garthffos dŵr aflan cyhoeddus. Rydym hefyd yn disgwyl i arllwysiaid carthffrwd fasnachol gysylltu i'r garthffos dŵr aflan cyhoeddus lle mae'n rhesymol gwneud hynny, ac yn amodol ar ymgwymerwr y garthffos yn rhoi caniatâd carthffrwd fasnachol neu'n llofnodi cytundeb carthffrwd fasnachol.

Bydd ymgeiswyr sy'n dymuno gweithredu system garthffos breifat angen *naill ai* gwneud cais i ni am ganiatâd amgylcheddol *neu* gofrestru gyda ni am eithriad o'r gofyn am ganiatâd. Efallai y bydd tanciau carthion a gwaith trin carthffosiaeth bychan sy'n diwallu meini prawf penodol yn cael eu cofrestru fel eithriad.

Gellir dod o hyd i ganllaw cam wrth gam ar gyfer cofrestru am eithriad ar ein gwefan.

Os nad yw'r tanc carthion neu'r system trin carthffosiaeth breifat yn gymwys am eithriad, bydd angen i'r Ymgeisydd wneud cais am ganiatâd amgylcheddol, gellir dod o hyd i ragor o fanylion yma. Os bydd angen caniatâd, efallai y bydd angen gwybodaeth bellach fel rhan o'r broses ymgeisio honno. Felly, cynghorir yr Ymgeisydd i gysylltu â ni am gyngor cyn gwneud cais mor fuan â phosib i geisio sicrhau nad oes unrhyw anghydfod rhwng unrhyw ganiatâd cynllunio a roddwyd a'r gofynion caniatâd. Gweler manylion pellach ar sut i gael mynediad i'n gwasanaeth cyngor cyn gwneud cais yma.

Mae'n bwysig nodi nad yw derbyn caniatâd cynllunio yn gwarantu y rhoddir caniatâd. Efallai y pennir bod cynnig yn annerbyniol naill ai oherwydd risg amgylcheddol neu y canfyddir bod cysylltiad i brif garthffos yn ddichonadwy ar ôl ymchwiliad pellach. Anogir ymgeiswyr i sicrhau bod ganddynt yr holl ganiatadau,

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

hawleni, trwyddedau gofynnol ac unrhyw gymeradwyaeth arall yn ei le cyn i'r gwaith ddechrau ar y safle.

Noder nad yw diffyg capasiti neu gynlluniau i wella capasiti yn y garthffos yn rheswm dilys i ymgwymerwr carthffosiaeth wrthod cysylltiad dan Adran 106 Deddf Diwydiant Dŵr 1991 ac efallai y byddwn yn gwrthod rhoi caniatâd amgylcheddol i gyfleusterau triniaeth preifat mewn amgylchiadau o'r fath.

Pan ddefnyddir cyfleusterau trin/gwaredu carthffosiaeth breifat, rhaid iddynt gael eu gosod a'u cynnal a'u cadw yn unol â Safon Brydeinig 6297 a Dogfen Gymeradwy H y Rheoliadau Adeiladu. Rydym hefyd yn cyfeirio'r Ymgeisydd i'r Canllaw ar Atal Llygredd 4 ar wefan NetRegs, sy'n darparu gwybodaeth bellach.

Safleoedd Gwarchodedig

Lleolir safle'r datblygiad o fewn 195m o Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig (SoDdGA) Foel Gron a Thir Comin Mynytho. Ar yr amod y cyfeirir yn ddigonol at y wybodaeth y gofynnir amdani uchod am Halogiad Tir, a bod y datblygwr yn cydfynd â'r canllawiau atal llygredd cyffredinol, mae CNC yn ystyried y bydd nodweddiad y SoDdGA yn cael eu diogelu'n ddigonol.

Rhywogaethau wedi eu Gwarchod

Rydym yn nodi nad oes unrhyw wybodaeth ynghylch rhywogaethau gwarchodedig gyda'r cais, ac felly, rydym yn tybio bod eich Awdurdod wedi sgrinio'r cais ac wedi casglu nad oes tebygolrwydd rhesymol bod rhywogaethau gwarchodedig yn bresennol.

Materion Eraill

Mae ein sylwadau uchod ond yn ymwneud yn benodol â materion sydd wedi'u cynnwys ar ein rhestr wirio, *Gwasanaeth Ymgynghorol Cynllunio Datblygu: Pynciau Ymgynghori* (Medi 2018), sydd wedi'u cyhoeddi ar ein gwefan. Nid ydym wedi ystyried effeithiau posib ar faterion eraill ac nid ydym yn diystyru'r posibilrwydd i'r datblygiad arfaethedig effeithio ar faterion eraill.

Cynghorwn yr ymgeisydd ei fod yn gyfrifol, yn ogystal â chael chaniatâd cynllunio, am sicrhau ei fod yn cael pob hawlen/caniatâd/trwydded sy'n berthnasol i'r datblygiad. Cyfeiriwch at ein gwefan i gael rhagor o fanylion.

Dŵr Cymru:

O ran y cais cynllunio a grybwyllwyd eisoes, rydym yn cydnabod bod y cais yn ymwneud â datblygiad mawr ac, felly, yn unol ag Atodlen 1C Erthygl 2D Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygiad) (Cymru) (Diwygiad) 2016, ceir gofyn statudol i ymgymryd ag ymgynghoriad cyn gwneud cais gydag unrhyw 'Ymgynghorai Arbenigol', gan gynnwys yr ymgwymerwr dŵr a charthffosiaeth perthnasol.

Yn yr achos hwn, nid yw Dŵr Cymru wedi cael eu hysbysu am y datblygiad arfaethedig ac, felly, yn dechnegol dylid pennu'r cais yn annilys oherwydd ei fod yn methu â chydymffurfio â gofynion statudol. Er gwaethaf y cyfle i wneud sylwadau yn ystod y cyfnod ymgynghori cyn gwneud cais, ar ôl adolygu'r cais cynllunio hwn, rydym wedi casglu ei fod yn annhebygol fod digon o gapasiti ar gael i wasanaethu eich datblygiad o fewn yr orsaf bwmpio carthffosiaeth leol i lawr yr afon heb achosi niwed i'r gwasanaethau presennol yr ydym yn eu darparu i'n cwsmeriaid, neu mewn

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

cysylltiad â gwarchod yr amgylchedd.

Yn unol â hynny, os ydych yn bwriadu rhoi caniatâd cynllunio ar gyfer y datblygiad uchod, byddem yn gwneud cais bod yr **Amodau a'r Nodiadau Ymgynghorol** a ganlyn wedi'u cynnwys yn y caniatâd i sicrhau nad oes dirywiad i drigolion presennol na'r amgylchedd nac i asedau Dŵr Cymru Welsh Water:

Amodau

Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau hyd nes bydd cynllun draenio wedi ei gyflwyno ar gyfer y safle ac wedi'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol. Bydd y cynllun yn darparu ar gyfer gwaredu dŵr aflan ac yna'i weithredu yn unol â'r manylion cymeradwy cyn meddiannu'r datblygiad.

Rheswm: Er atal y system garthffosiaeth gyhoeddus rhag gorlwytho'n hydrologig, er mwyn amddiffyn iechyd a diogelwch trigolion ac i sicrhau na wneir niwed i'r amgylchedd.

Ni fydd unrhyw ddatblygiad, ac eithrio gwaith dymchwel ac unioni, yn dechrau hyd nes y bydd asesiad hydrologig o'r orsaf bwmpio carthffosiaeth i lawr yr afon wedi'i wneud i gadarnhau ei bod yn gallu gwasanaethu'r safle yn foddhaol ac wedi'i gyflwyno a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol. Os oes angen, bydd cynllun atgyfnerthu ar gyfer yr orsaf bwmpio carthffosiaeth bresennol er mwyn gwasanaethu'r safle yn cael ei ddarparu cyn meddiannu unrhyw adeilad. Wedi hynny, bydd y cynllun cytunedig yn cael ei adeiladu'n llawn ac yn parhau am byth.

Rheswm: Er atal y system garthffosiaeth gyhoeddus rhag gorlwytho'n hydrologig, er mwyn amddiffyn iechyd a diogelwch trigolion ac i sicrhau na wneir niwed i'r amgylchedd.

Uned Gwarchod y Cyhoedd: Oherwydd defnydd hanesyddol y safle fe all fod y tir wedi ei halogi. ac felly fyddai angen ymgymryd ag archwiliad desg i asesu'r risg llygredd dichonol ar y safle ar gyfer y datblygiad arfaethedig.

Uned Hawliau Tramwy: Nid yw hi'n ymddangos fod unrhyw Hawliau Tramwy sydd wedi eu cofnodi yn cael eu heffeithio gan y bwriad yma

Gwasanaeth AHNE: Mae'r cyn fodurdy wedi ei leoli ym mhentref Mynytho ac ychydig bellter o ffin yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE). Mae'r modurdy, yr adeiladau eraill a'r cae gerllaw yn amlwg o'r lonydd sy'n mynd trwy'r pentref a manau eraill cyhoeddus fel Y Foel Gron, sydd yn safle boblogaidd yn yr AHNE. Lleolir Neuadd Goffa Mynytho gerllaw sydd yn adeilad hanesyddol pwysig. Ar hyn o bryd mae tŷ unllawr, cyn-fodurdy a dau adeilad allanol ar y safle. Nid yw'r adeiladau hyn rhai hanesyddol ac nid ydynt yn gwneud cyfraniad pwysig i amgylchedd yr ardal. Mae cae amaethyddol a leolir rhwng yr adeiladau presennol a'r neuadd hefyd yn rhan o'r

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

datblygiad arfaethedig, tir pori garw ydyw ar hyn o bryd.

Byddai'r bwriad yn golygu dymchwel yr holl adeiladau presennol ar y safle a chreu datblygiad newydd o raddfa sylweddol. Byddai hyn yn cynnwys unedau byw parhaol a 16 o unedau wyliau hunan-ddarpar sefydlog. Mae'r brasluniau o'r dafarn/bwyty a gyflwynwyd yn dangos adeilad deulawr eithaf sylweddol gyda arwynebedd eang o wydr. Nodir fod bwriad i gyflwyno 5 o dai marchnad leol ac fe allai hynny ateb galw lleol am dai fforddiadwy. Hefyd fod bwriad i gyflwyno elfen o dirlunio – ond cyfyngedig fyddai hynny yn ôl y cynlluniau.

Yn ei gyfanrwydd, o ystyried y safle a'r wybodaeth sydd wedi ei gyflwyno, mae yn ymddangos y byddai'r datblygiad yn debygol o amharu ar yr AHNE trwy: Gyflwyno datblygiad newydd sylweddol fyddai yn amlwg ar y tirlun ac fyddai i'w weld o fannau cyhoeddus yn yr AHNE, cynyddu symudedd a thraffig mewn ardal wledig ger yr AHNE, cyflwyno nifer o oleuadau ychwanegol allai amharu ar dywyllwch y nos yn ardal Mynytho a chael ardrawiad ar adeilad hanesyddol Neuadd Goffa Mynytho gerllaw.

Uned Draenio Tir: Mae mapiau yn dangos fod cwrs dŵr yn rhedeg gyferbyn a ffin dwyreiniol safle'r datblygiad ond nid yw'n ymddangos y byddai'r cynllun yn amharu ar lif y ffos mewn unrhyw ffordd. Serch hynny cynghorir y datblygwr i osgoi gosod / codi unrhyw strwythurau o fewn 3m i'r cwrs dŵr oherwydd gallai hyn rwystro gwaith cynnal a chadw yn y dyfodol. Yn ogystal, byddai angen Caniatâd Cwrs Dŵr Arferol ar gyfer unrhyw waith a allai effeithio ar lif y ffos yn ogystal â chynnwys system trin dŵr wyneb neu SUDS

Uned Iaith: Nid yw yn bosib i'r Uned Iaith a Chraffu gynnig sylwadau llawn ar y cais hwn ar hyn o bryd gan nad oes dogfennau perthnasol wedi eu cyflwyno gyda'r cais. Heb ddogfen Asesiad neu Ddatganiad Iaith (neu wybodaeth berthnasol o fewn cynlluniau mynediad), sydd yn cynnwys gwybodaeth am natur y datblygiad, a gwybodaeth am gymysgedd tai, fforddiadwyedd, a sut mae hynny yn ychwanegu at y farchnad leol ac yn effeithio ar y gymuned a'i phobl, nid yw yn bosib i ni roi sylwadau o safbwynt effaith posib y datblygiad ar yr iaith Gymraeg. Byddem yn disgwyl gweld gwybodaeth fanylach wrth i'r cais llawn gael ei gyflwyno.

Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd: Mae potensial y gallai'r bwriad gael effaith archeolegol ac felly awgrymir cynnwys amodau i gytuno ar raglen o archwilio addas cyn cychwyn unrhyw elfen o ddatblygiad ar y safle.

Gwasanaeth Tân: Nid yw'r wybodaeth yn ddigonol mewn perthynas â mynediad a chyflenwad dŵr ar gyfer y datblygiad. Mae angen rhoi sylw i adrannau 16 a 17 o'r ddogfen Canllawiau ar reoliadau adeiladau: rhan B. Dylai'r datblygwr ystyried yr angen i ddarparu chyflenwadau dŵr digonol a mynediad i gerbydau ar y safle at ddibenion diffodd tân.

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

Uned Gwrthwynebir y cynnig oherwydd y golled o safle bywyd gwyllt a chynefinoedd.
Bioamrywiaeth:

Mae rhan o'r cynnig o fewn safle bywyd gwyllt 318: Caeau Mynydd Mynytho sydd wedi ei ddynodi oherwydd ei gynefinoedd: glaswelltir, cloddiau/gwrychoedd. Mae'n debygol o allu cynnal rhywogaethau megis gwiber, madfall, neidr ddefaid, tylluanod. Mae safle fel yma yn debygol o gefnogi'r Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig gerllaw.

Gwarchodir safleoedd bywyd gwyllt gan bolisi AMG 6 o'r CDLI sydd yn datgan:

“Gwrthodir cynigion fyddai'n debygol o achosi niwed arwyddocaol uniongyrchol neu anuniongyrchol i Warchodfeydd Natur Leol (GNLI), Safleoedd Bywyd Gwyllt (SBG) 1 neu safleoedd daearegol/geomorfffaidd pwysig rhanbarthol (RIGS), oni bai fod modd profi fod yna angen gorbwysol cymdeithasol, amgylcheddol a/neu economaidd ar gyfer y datblygiad, ac nad oes yna safle arall addas a fyddai'n osgoi cael effaith andwyol ar safleoedd o werth cadwraeth natur leol a neu bwysigrwydd daearegol lleol”.

Mi fyddai'r datblygiad arfaethedig yma yn golygu colli 4550m² o'r safle bywyd gwyllt a'i gynefinoedd; ni gyflwynir unrhyw gynnydd lliniaru'r effaith fel rhan o'r cynnig.

Mae cofnod o bresenoldeb Llysiau'r Dial yn agos i'r safle.

Mi fyddai angen asesiad effaith amgylcheddol gyda'r cais i gynnwys:

Arolwg botanegol a map cynefinoedd

Arolwg ymlusgiaid

Arolwg clawdd/gwrychoedd

Asesiad o effaith

Arolwg rhywogaethau o ddiddordeb

Cynllun lliniaru ar gyfer safle bywyd gwyllt

Cynllun gwella bioamrywiaeth

Mi fyddai hefyd angen arolwg ystumod ac adar.

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

Ymgynghoriad Rhoddwyd rhybuddion ar y safle ac o fewn yr ardal gyfagos a gwybyddwyd
Cyhoeddus: trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben a derbyniwyd nifer sylweddol o lythyrau / gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

- Gor-ddatblygiad o'r safle a graddfa'r bwriad yn rhy fawr i bentref o faint Mynytho
- Lleoliad tu allan i'r ffin/diffyg cyfiawnhad/colled o dir gwyrdd
- Effaith niweidiol ar yr AHNE a chymeriad gweledol yr ardal a'r tirlun lleol oherwydd ei leoliad amlwg
- Adnoddau tebyg ar gael eisoes yn lleol/effaith andwyol ar fusnesau sefydledig/diffyg asesiad o effaith
- Effaith niweidiol ar symudiadau traffig/cynnydd yn lefel symudiadau/diffyg asesiad o'r effaith/pryder am ddiogelwch plant yn cerdded i'r ysgol
- Effaith niweidiol ar yr Iaith Gymraeg a'r diwylliant lleol/dim asesiad ieithyddol
- Adeiladau a graddfa'r bwriad allan o gymeriad
- Effaith niweidiol ar fwynderau preswyl trigolion lleol
- Tir llygredig
- Pwysau ychwanegol ar wasanaethau lleol
- Diffyg cydymffurfiaeth gyda polisiau lleol a chenedlaethol
- Dim asesiad ecolegol
- Gormodedd o unedau gwyliau eisoes
- Effaith niweidiol ar y Neuadd Goffa

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae polisi PCYFF 1 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLI) yn nodi fod y cynllun ei hun yn adnabod ffiniau datblygu ar gyfer yr ystod o aneddeleoedd o fewn y sir ac y caniateir cynigion oddi mewn i'r ffiniau datblygu yn unol â gofynion polisiau perthnasol eraill y Cynllun. Mae hefyd yn nodi *“tu allan i'r ffiniau Datblygu bydd cynigion yn cael eu gwrthod oni bai eu bod yn unol â pholisiau penodol yn y Cynllun hwn neu bolisiau Cynllunio cenedlaethol neu fod y cynnig yn dangos bod ei leoliad yng nghefn gwlad yn hanfodol”*.
- 5.2 Yn yr achos yma, nid oes gwybodaeth fanwl neu gyfiawnhad wedi ei gyflwyno dros ddatblygu'r safle yma tu allan i'r ffin datblygu ac felly mae'r bwriad yn methu a bodloni gofynion sylfaenol polisi PCYFF 1.

Unedau Preswyl

- 5.3 Gan fod elfen o'r bwriad yn golygu darparu tai o'r newydd mewn lleoliad a'i ddiffinnir fel cefn gwlad agored, nodai Polisi Strategol PS 17 ynghyd a pharagraff 6.4.36 o'r CDLI fod yn *“rhaid i ddatblygiadau yng nghefn gwlad agored fodloni polisi cenedlaethol a NCT 6 yng nghyd destun tai mentrau gwledig newydd neu ddatblygiad un planed”*.

Ni dderbyniwyd unrhyw dystiolaeth na chyfiawnhad yn dangos bod modd cwrdd gydag anghenion PS17 na NCT 6. Mae'r CCA Cymysgedd Tai hefyd yn gofyn am ddatganiad tai i gefnogi'r cais ond nid oes unrhyw dystiolaeth neu gyfiawnhad o'r fath wedi ei gyflwyno.

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

- 5.4 Er cydnabyddir bwriad yr ymgeisydd i ddarparu tai marchnad leol, oherwydd leoliad y safle, tu allan i'r ffin, nid yw'n berthnasol ystyried polisi TAI 5 gan mai ystyriaeth i safleoedd o fewn y ffin datblygu yw prif fyrdwn y polisi hwn ac nid safleoedd tu allan i'r ffin.
- 5.5 Mae'r bwriad yn golygu dymchwel tŷ presennol. Tra fod Polisi TAI 13 yn cyfeirio at ddymchwel ac ail-adeiladu tai, gan gynnwys mewn lleoliadau yng nghefn gwlad, nid yw'r polisi yn caniatáu cynnydd yn y nifer o unedau byw ar y safle ac felly nid yw'n hollol berthnasol rhoi ystyriaeth i'r polisi hwn yn yr achos yma ychwaith. Mae'r polisi hefyd yn gofyn am gyfiawnhad am yr angen i ddymchwel tŷ presennol a chodi un newydd ond ni dderbyniwyd unrhyw asesiad neu dystiolaeth o'r angen.
- 5.6 Mae'r bwriad felly o safbwynt yr elfen breswyl yn groes i ofynion polisiau PCYFF 1, PS17, TAI 5 a TAI 13 o'r CDLI a Nodyn Cyngor Technegol 6.

Bwyty / Tafarn

- 5.7 Bwriedir datblygu bwyty/tafarn fel rhan o'r datblygiad arfaethedig ac felly wrth ystyried priodoldeb yr egwyddor o ddatblygiad o'r fath rhoddir sylw i ofynion polisi ISA 2 a MAN 6. Mae polisi ISA 2 yn berthnasol i'r ddarpariaeth o gyfleusterau cymunedol newydd ac mae paragraff 6.1.19 o'r polisi yn diffinio tafarndai fel cyfleuster cymunedol. Mae'r bwriad yn methu cwrdd gyda meini prawf y polisi gan nad yw'r safle wedi'u lleoli oddi mewn neu'n gyfagos â ffin datblygu ac nid yw'n ffurfio rhan o glwstwr. Ni dderbyniwyd unrhyw wybodaeth yn dangos na ellir bodloni anghenion y gymuned leol trwy wneud defnydd deul o gyfleusterau presennol neu drosi adeiladau presennol.
- 5.8 Er mae polisi MAN 6 yn cyfeirio yn bennaf at siopau mae'r egwyddor a gynhwysir ynddo yn berthnasol yn yr achos yma hefyd. Er hynny, ni ellir cefnogi'r bwriad o dan bolisi MAN 6 gan nad oes unrhyw asesiad o effaith neu ardrawiad posib ar fusnesau lleol eraill wedi ei gyflwyno. Ni dderbyniwyd unrhyw dystiolaeth yn dangos bod blaenoriaeth wedi'i roi i ddefnyddio adeilad priodol sy'n bodoli eisoes ac nid oes yna fusnes sefydledig sy'n bodoli eisoes ar y safle.

Unedau Gwyliau

- 5.9 Mae polisi TWR 3 yn ymwneud gyda datblygiadau am safleoedd carafanau sefydlog a sialé a llety gwerysyla amgen parhaol.
- 5.10 Derbyniwyd cadarnhad gan yr asiant mai unedau i'w adeiladau oddi ar y safle a'u danfon i'w gosod byddai'r unedau gwyliau arfaethedig ac i gadw ar y safle yn parhaol. Nid oes unrhyw adnodd ymolchi ar wahân yn cael ei ddarparu ar y safle ac felly credir y byddai adnoddau ymolchi o fewn yr unedau unigol sydd yn golygu y bydd gwasanaethau parhaol yn cael eu gosod i wasanaethu'r 16 uned. Gwelir hefyd y byddai ffordd fynediad parhaol a llecynnau parcio yn cael eu darparu i wasanaethu'r unedau gwyliau ac felly ar sail fod yr elfennau yma i gyd yn parhaol, mi fyddai'r unedau eu hunain hefyd yn gyfystyr ac unedau parhaol.
- 5.11 Ystyrir gan hynny ei fod yn briodol ystyried egwyddor yr elfen unedau gwyliau o'r bwriad yn erbyn gofynion polisi TWR 3. Mae maen prawf 1 o Bolisi TWR 3 yn nodi'n glir y gwrthodir cynigion i ddatblygu safleoedd gwyliau sefydlog newydd o fewn Ardal o Dirwedd Arbennig. Mae'r safle yn ei gyfanrwydd wedi ei leoli o fewn Ardal o Dirwedd Arbennig Gorllewin Llŷn ac felly mae'n groes i ofynion sylfaenol polisi TWR 3.

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

Materion Ieithyddol

- 5.12 O safbwynt y system gynllunio mewn perthynas â defnydd tir, mae Adran 31 Deddf Cynllunio (Cymru) 2015 yn nodi ei bod yn ddyletswydd wrth wneud penderfyniad ar gais cynllunio i gynnwys ystyriaethau mewn perthynas â'r iaith Gymraeg, lle mae'n berthnasol i'r cais hwnnw.
- 5.13 Mae polisi PS1 a'r Canllaw Cynllunio Atodol cysylltiedig (Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy), yn cadarnhau, os yw bwriad yn safle ar hap annisgwyl ar gyfer 5 neu fwy o dai mewn pentref arfordirol fe ddylid cyflwyno Asesiad Effaith Iaith Gymraeg ynghyd a'r cais er mwyn cefnogi'r bwriad. Yn achos y cais penodol yma hefyd, fe ellir dadlau oherwydd graddfa'r elfen gwyliau a'r dafarn/ bwyty mae hefyd yn angenrheidiol cyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg ynghyd a'r elfen yma o'r bwriad.
- 5.14 Yn sgil y diffyg darpariaeth o unrhyw fath o asesiadau ieithyddol, ni ellir asesu'r bwriad o ran ei effaith ar yr Iaith Gymraeg ac ni ellir dod i unrhyw gasgliad ynglŷn â chydymffurfiaeth y bwriad gyda Pholisïau PS 5 a PS1 o'r CDLI ar y Cyd. O ganlyniad, nid yw'r bwriad fel a gyflwynwyd yn cydymffurfio gyda Polisi PS1 a Polisi PS 5 nac ychwaith y Cyngor perthnasol a roddir yn y CCA: Cynnal a chreu cymunedau nodedig a chynaliadwy, paragraffau 3.25 – 3.29 o Bolisi Cynllunio Cymru (argraffiad 11 2021) a'r Cyngor perthnasol a nodir ym mharagraff 3 (Rheoli Datblygiad) o NCT 20: Cynllunio a'r Gymraeg.

Mwynderau gweledol

- 5.15 Yn yr achos yma, gan mai cais ar ffurf amlinellol gyda materion yn ymwneud ac edrychiad, tirlunio, gosodiad a graddfa wedi eu cadw yn ôl, nid yw'r holl wybodaeth ar gael. Serch hynny, mae'r isafswm maint a ddarperir yn awgrymu y byddai graddfa'r bwriad yn gyfunol yn sylweddol o fewn ardal agored o'r math yma yng nghefn gwlad. Cydnabyddir fod uchder presennol crib y Neuadd Goffa gerllaw yn ymddangos fel petasai'n cyfateb i uchder bwriedig crib y dafarn/bwyty. Rhaid hefyd cydnabod fod adeiladau presennol o fewn rhan o'r safle. Er hynny, cymharol fychan yw maint yr adeiladau yma ac mi fyddai'r dafarn/bwyty ei hun yn sylweddol fwy o ran swmp a graddfa gan newid edrychiad gweledol y safle yn sylweddol. Mae maen prawf 1(ii) polisi TWR 3 yn nodi y caniateir cynigion dim ond os yw "*o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad, a'i fod wedi'i leoli mewn lleoliad anymwithiol sydd wedi'i guddio'n dda gan nodweddion presennol y dirwedd, a/neu lle gellir cydweddu'r unedau yn hawdd yn y dirwedd mewn modd nad yw'n peri niwed sylweddol i ansawdd gweledol y dirwedd*". Mi fyddai mwyafrif ardal y datblygiad i'w leoli ar diroedd gwyrdd presennol sydd heb eu datblygu ac felly trwy gyflwyno nodweddion parhaol fel a fwriedir mi fyddai'r effaith yma yn sylweddol.
- 5.16 Er nad o fewn yr AHNE ei hun, mae'r safle yn gwbl weladwy o rannau agosaf yr AHNE oherwydd natur y tir yn dyrchafu o safle'r cais tuag at lecynnau megis Foel Gron, Foel Fawr a thu hwnt. Nid yw hyn o reidrwydd yn golygu y byddai'r bwriad yn cael effaith cwbl niweidiol ar yr AHNE nac ychwaith yr Ardal o Dirwedd Arbennig, ond oherwydd diffyg tystiolaeth neu ystyriaeth i'r effaith trwy asesiad o ardrawiad tirwedd a gweledol ni ellir ystyried yn llawn beth fyddai ardrawiad datblygiad o'r maint yma ar yr ardaloedd dynodedig yma. Fe welir o sylwadau CNC uchod, y dylai datblygiad twristaidd newydd adolygu'r potensial ar gyfer defnydd tir llai dwys ac ymwithiol er mwyn lleihau effaith y datblygiad ac y dylid sicrhau fod yr elfennau adeiledig yn cyfleu graddfa, ffurf, patrwm a defnydd o ddeunyddiau lleol. Nodir yn ogystal y dylid ystyried yr effaith weledol o ardaloedd ehangach sydd yn amgylchynu'r safle. Mae awgrymiad y gellir cynnig gwelliannau i leihau'r effaith megis cynllun tirlunio/sgrinio sylweddol, lleihau nifer yr unedau gwyliau a lleihau uchder a graddfa'r dafarn/bwyty, ond ar sail y cynnig fel a gyflwynwyd, mae pryderon amlwg na fyddai'r datblygiad yn gweddu i'w lleoliad ag y byddai effaith weledol ar yr AHNE

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

- 5.17 O ystyried y diffyg tystiolaeth i asesu ardrawiad y datblygiad yn llawn (er mai cais ar ffurf amlinellol a geir), ni chredir fod y bwriad yn dderbyniol ar sail diffyg cydymffurfiaeth gyda gofynion perthnasol polisi PCYFF 3, PCYFF 4, TWR 3 a AMG 2. Ni chredir ychwaith ei fod yn gwbl dderbyniol ar sail gofynion polisi AMG 1 sydd yn nodi bydd angen i gynigion sydd o fewn neu'n sy'n effeithio ar osodiad a/neu olygfeydd arwyddocaol i mewn ac allan o'r AHNE roi ystyriaeth i'r cynllun rheolaeth ardal perthnasol. Fe welir o gynllun rheoli AHNE Llŷn fod polisi TP 2 yn *"Gwrthsefyll datblygiadau fyddai yn amlwg ar y tirlun ac yn amharu ar olygfeydd gan gynnwys datblygiadau ger y ffin a fyddai yn amharu ar olygfeydd i mewn ac allan o'r AHNE"*. Ni chredir felly fod y cais fel a gyflwynwyd yn cynnwys gwybodaeth ddigonol i'w asesu yn llawn ac felly ei fod yn methu bodloni gofynion y polisi yma o ganlyniad.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.18 Mae'n anorfod y byddai effaith cynyddol ar fwynderau cyffredinol yr ardal leol a thrigolion cyfagos o'r hyn a geir yn bresennol gan fod y safle yn ymddangos yn segur o ran unrhyw ddefnydd dwys ar hyn o bryd. Er hynny, fe welir fod elfen o ymyrraeth yn lleol wedi bodoli yn y gorffennol o ganlyniad i ddefnydd hanesyddol rhan o'r safle fel modurdy. Yn amlwg mi fyddai graddfa a natur yr hyn a fwriedir yn fwy na'r defnydd hanesyddol wrth gwrs. Er hynny, rhaid cydnabod nad tir cwbl wag a di ddefnydd oedd rhan o'r safle a bod natur y defnydd a'r gwaith wedi gweld symudiadau mwy na'r hyn fyddai'n arferol o safle preswyl yn unig. Mae'n bur debyg hefyd y byddai ail sefydlu modurdy yn bosib heb ganiatâd Cynllunio o ganlyniad i'w ddefnydd hanesyddol. Er hynny, fe welir fod eiddo preswyl ar wahân o'r enw 'Foelas' wedi ei leoli yn gyfochrog a rhan gorllewinol y safle. Yn bresennol, tir gwyrdd sydd yn ochri gyda'r eiddo yma ond fe welir y byddai dau o'r unedau gwyliau arfaethedig i'w lleoli yn gymharol agos i Foelas ac er y dangosir rhywfaint o dirlunio i'w gynnal rhwng yr unedau a'r ffin gyda Foelas, mi fyddai yn anorfod peth effaith o ganlyniad i weithgareddau a symudiadau yn ogystal ag effaith weledol o ganlyniad i raddfa a lleoliad y dafarn/bwyty yn is i'r de.
- 5.19 Ond rhaid ystyried mai cais amlinellol a geir yma ble mae holl fanylion terfynol y bwriad yn anhysbys ar hyn o bryd. Er enghraifft, mi fyddai cytuno manylion triniaethau ffin a thirlunio addas ar gyfer y safle yn gallu gwarchod rhywfaint ar fwynderau cyffredinol yr ardal leol. Er fod cynllun safle wedi ei gyflwyno, mae graddfa a gosodiad hefyd yn faterion wedi eu cadw yn ôl ac felly mi fyddai cyfle i ystyried gwir effaith unrhyw bwriad wrth drafod manylion pellach. Felly er yn cydnabod y byddai effaith y bwriad yn debygol o amharu i raddau ychwanegol na'r sefyllfa bresennol, ni ellir bod yn sicr o graddau'r effaith hyn ac felly ni chredir fod y bwriad yn gwbl annerbyniol ar sail holl ofynion perthnasol polisi PCYFF 2.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.20 Mewn ymateb i ymgynghoriad y cais, mae'r Uned Drafndiaeth yn cadarnhau fod y lefelau parcio sy'n gysylltiedig â'r tai a'r unedau gwyliau yn ddigonol. Er hynny, amlygir pryderon am elfen y dafarn/bwyty a'r effaith y byddai maint datblygiad o'r fath yn ei gael ar y briffordd bresennol.
- 5.21 Er gwaethaf hynny, rhaid cydnabod y gallai cais o'r fath newid y sefyllfa yn lleol o ran dwysedd symudiadau a natur y defnydd o'r hyn a geir yn bresennol ynghyd a defnydd hanesyddol y safle fel modurdy ac felly y dylid cyflwyno gwybodaeth ddigonol i'w asesu'n llawn. Manylion y fynedfa yw'r unig elfen sydd ddim wedi ei gadw'n ôl fel rhan o'r cais amlinellol ac felly fe ddylid gallu asesu'r bwriad yn llawn. Ac nid yn unig asesu'r bwriad o ran symudiadau i mewn ac allan, darpariaeth parcio ayyb ond hefyd yr effaith ar ddefnyddwyr y ffordd gan gynnwys y palmentydd lleol sydd yn arferol yn cael eu defnyddio gan nifer o drigolion lleol gan gynnwys disgyblion yr ysgol gynradd gerllaw.
- 5.22 Rhaid eto felly datgan pryder am y diffyg gwybodaeth i gynnal asesiad llawn o'r bwriad o safbwynt yr ystyriaeth yma hefyd. Er fod cynllun safle yn dangos darpariaeth parcio, mae'r Uned

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

Drafnidiaeth wedi datgan pryder am yr elfen ynghlwm a'r dafarn/bwyty. Er hynny, mae gosodiad yn fater sydd wedi ei gadw yn ôl ac felly mi fyddai cyfle i ystyried gwir effaith unrhyw fwriad wrth drafod manylion pellach o ran trefniadau parcio mewnol. Ond o ganlyniad i ddiffyg tystiolaeth i asesu ardrawiad y datblygiad arfaethedig ar y briffordd, ni chredir fod y bwriad yn gwbl dderbyniol ar sail gofynion perthnasol polisi TRA 4 sydd yn nodi y gwrthodir cynigion fyddai'n peri niwed annerbyniol i weithrediad diogel ac effeithlon y briffordd a rhwydweithiau cludiant eraill gan gynnwys llwybrau i gerddwyr.

Materion Bioamrywiaeth

- 5.23 Mae mwyafrif y safle sydd yn rhan o'r bwriad yn dir gwyrdd sydd wedi ei leoli o fewn dynodiad safle bywyd gwyllt Caeau Mynydd Mynytho. O fewn y tir gwyrdd presennol, y bwriad fyddai creu'r ffordd fynediad a llecynnau parcio, codi'r 5 tŷ preswyl a gosod 16 uned gwyliau. Ni gyflwynwyd unrhyw asesiad ecolegol o werth y tir presennol. Nid yw'n wybyddus os oes rhywogaethau prin o ran planhigion neu greaduriaid wedi sefydlu ar y tir neu yn ei ddefnyddio ond heb unrhyw asesiad fel man cychwyn i gwaelodlin o werth y tir, ni ellir ystyried gwir werth y tir dan sylw.
- 5.24 Er hynny, mae polisi AMG 6 ond yn caniatáu colled o safleoedd bywyd gwyllt pan fod yna angen gorbwysol cymdeithasol, amgylcheddol a/neu economaidd ar gyfer y datblygiad, ac nad oes yna safle arall addas a fyddai'n osgoi cael effaith andwyol ar safleoedd o werth cadwraeth natur leol a neu bwysigrwydd daearegol lleol. Gan fod yr egwyddor o'r bwriad yn groes i bolisiau sylfaenol y CDLI, fel y trafodir uchod, nid oes unrhyw gyfiawnhad am golled o safle bywyd gwyllt.
- 5.25 Nid oes unrhyw wybodaeth wedi ei ddarparu ynglŷn â'r adeiladau i'w dymchwel gan gynnwys y tŷ preswyl sydd yn cynnwys to llechi. I allu asesu'r bwriad mae angen darparu asesiad cychwynnol o leiaf i bresenoldeb rhywogaethau gwarchoddedig o fewn adeiladau i'w dymchwel ac felly heb y wybodaeth yma i law, ni ellir sicrhau na fydd y bwriad yn cael effaith andwyol ar rywogaethau gwarchoddedig. Gan na ellir asesu'r effaith yn llawn o ran datblygu'r tir gwyrdd sydd yn rhan o safle bywyd gwyllt na dymchwel adeiladau presennol, ar sail hynny felly ni chredir fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt gofynion perthnasol polisiau AMG 5, AMG 6 ac PS 19 yn ogystal â chynghor perthnasol a roddir o fewn NCT 5.

Materion Archeolegol

- 5.26 Cadarnhaodd y Gwasanaeth Archeolegol fod potensial y gallai'r bwriad gael effaith archeolegol o ystyried ei leoliad o fewn ardal o dirlun hanesyddol ar gyrion pentref Mynytho. Fel sydd yn arferol mewn achosion o'r fath credir y byddai'n rhesymol cynnwys amodau safonol i gytuno ar raglen o archwilio addas cyn cychwyn unrhyw elfen o ddatblygiad ar y safle pe byddai'r cais yn cael ei ganiatáu. O wneud hynny, credir fod y bwriad yn gallu bod yn dderbyniol ar sail gofynion perthnasol polisiau AT 1 a PS 20.

Materion Isadeiledd

- 5.27 Mae Dŵr Cymru wedi datgan ei bod yn annhebygol fod capasiti digonol yn bodoli ar gyfer cynnwys y datblygiad arfaethedig o fewn y system garthffosiaeth gyhoeddus lleol heb effeithio ar wasanaethau presennol a gynigir i gwsmeriaid nac mewn perthynas â gwarchod yr amgylchedd. Pe byddai'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn caniatáu'r cais, byddai angen amod i gyflwyno cynllun draenio cyflawn ar gyfer y datblygiad ynghyd ac amod i gyflwyno asesiad capasiti gyda cadarnhad o'r manylion yma i'w gytuno'n ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol. Y rheswm dros y ddau amod yma byddai er mwyn osgoi unrhyw gorlwytho hydrologig o'r system garthffosiaeth gyhoeddus ac i ddiogelu mwynderau preswylwyr presennol ac i osgoi unrhyw

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

ddifrod i'r amgylchedd. O ystyried felly y gellir cynnwys amodau priodol, credir y gallai'r cais fod yn dderbyniol ar sail gofynion ISA 1 o'r CDLL.

Unrhyw ystyriaethau eraill

- 5.28 Ni gyflwynwyd unrhyw resymeg neu eglurhad pam mai'r cynnig yma a ddewiswyd ar gyfer y safle, nid yw'n wybyddus os oedd opsiynau eraill wedi cael eu ystyried cyn dod at y cynllun terfynol yma ac nid oes unrhyw dystiolaeth wedi ei gyflwyno er mwyn profi'r angen am dai, effaith y dafarn/bwyty ar fusnesau sefydledig na'r galw am yr unedau gwyliau.
- 5.29 Er nad yn ofyn statudol, ni gyflwynwyd ymholiad cyn cyflwyno cais er mwyn canfod barn yr Awdurdod Cynllunio am y bwriad, mi fyddai cyfle wedi bod i drafod pryderon cyn gyflwyno cais pe byddai ymholiad wedi ei wneud. Mae NCT 12 yn nodi fod "*dull gweithredu amlddisgyblaethol ac uchelgais cyffredin sy'n anelu at waith o ansawdd da yn bwysig er mwyn sicrhau dylunio da a dylai hynny fod yn amlwg ar hyd pob cam o'r broses. Y ffordd orau o sicrhau hynny yw drwy weithwyr proffesiynol sy'n darparu cyngor arbenigol megis: cynllunwyr, penseiri.... ac eraill. Mae ymgysylltu â'r rheini sy'n caffael, yn hyrwyddo ac yn cyllido'r datblygu yn gynnar yn y broses yn hanfodol er mwyn helpu i gael pawb i ymrwymo i ddylunio o ansawdd da.....Dylai awdurdodau cynllunio lleol hefyd helpu ymgeiswyr a darpar ymgeiswyr i ymateb yn effeithiol i'r broses gynllunio a dylunio, drwy gynghori yn ogystal â rheoleiddio.....".*
- 5.30 Mi fyddai cynnig o'r maint yma wedi elwa o drafodaeth er mwyn canfod yr hyn fyddai ei angen i hwyluso'r broses benderfynu. Er na fyddai hynny o reidrwydd wedi gwneud y cais yn dderbyniol, mi fyddai o leiaf wedi rhoi cyfle i roi barn a chynghori cyn i'r ymgeisydd benderfynu bwrw ymlaen i gyflwyno cais.
- 5.31 Noder fod yr adroddiad yn cyfeirio at ddiffyg gwybodaeth mewn perthynas â sawl ystyriaeth cynllunio berthnasol. Yn arferol, mi fyddai'n bosib gofyn am wybodaeth ychwanegol er mwyn cynnal asesiad llawn. Er hynny, ni fyddai hyn yn ei hun yn gwneud y cais yn dderbyniol oherwydd pryderon sylfaenol polisi am y bwriad ac felly fe ellir dadlau y byddai'n afresymol i'r ymgeisydd fynd i gost ychwanegol o ddarparu'r wybodaeth yma gan na fyddai hyn yn gwneud y cais yn dderbyniol.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

- 5.32 Cydnabyddir fod nifer sylweddol 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 llawn 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 O ystyried yr uchod ac wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol gan gynnwys polisiau a chanllawiau lleol a chenedlaethol yn ogystal â'r holl sylwadau a dderbyniwyd, credir fod y bwriad yma yn annerbyniol yn y ffurf fel a gyflwynwyd gan ei fod yn methu bodloni gofynion y polisiau a'r canllawiau perthnasol fel a nodir uchod.

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

7. Argymhelliad:

7.1 Gwrthod – rhesymau

1. O ganlyniad i ddiffyg gwybodaeth perthnasol gyda'r cais cynllunio, nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi'i argyhoeddi na fydd effaith negyddol ar yr iaith Gymraeg yn unol â maen prawf 4 o Bolisi PS5 a gofynion Polisi PS1 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017), Canllaw Cynllunio Atodol: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy (2019) a chyngor cenedlaethol a chynhwysir ym mharagraff 3 Nodyn Cyngor Technegol 20: Cynllunio a'r Gymraeg (2017) ag o fewn paragraffau 3.25 i 3.29 o Bolisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 11 (2021).
2. Mae'r bwriad yn cael ei ystyried yn groes i ofynion Polisi PS 17 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017) ynghyd a chyngor perthnasol o roddir o fewn Nodyn Cyngor Technegol 6 gan na ystyrir fod yr ymgeisydd wedi cyflwyno unrhyw dystiolaeth gyda'r cais i ddarbwylllo'r Awdurdod Cynllunio Lleol bod angen wedi ei brofi am 5 tŷ preswyl newydd mewn lleoliad yng nghefn gwlad agored.
3. Ni ystyrir y byddai'r bwriad yn ddatblygiad o ansawdd nag yn integreiddio gyda'r hyn sydd o'i gwmpas o ganlyniad i leoliad amlwg y safle o'r ffordd gyhoeddus a thiroedd cyfagos. Yn sgil hyn ni ystyrir y byddai'r bwriad yn ychwanegu at gynnal gwella neu adfer cymeriad cydnabyddedig Ardal o Tirwedd Arbennig Gorllewin Llŷn nac edrychiadau i mewn ac allan o Ardal Harddwch Naturiol Eithriadol Llŷn a bod y bwriad o ganlyniad yn groes i ofynion polisiau PS 19, PCYFF 3, PCYFF 4, MAN 6, ISA 2, AMG 1 ac AMG 2 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2011-2026) yn ogystal â pholisi TP2 o Gynllun Rheoli AHNE Llŷn.
4. Ni gyflwynwyd Arolwg Rhywogaethau Gwarchoddedig ar gyfer yr adeiladau i'w dymchwel ar y safle ac ni wnaed unrhyw asesiad ecolegol o'r tiroedd i'w datblygu sydd yn rhan o safle bywyd gwyllt dynodedig Caeau Mynydd Mynytho. O ganlyniad, ni ellir asesu gwir effaith y datblygiad na sicrhau gwarchodaeth a gwelliannau i fioamrywiaeth lleol. Yn ogystal, nid oes cyfiawnhad dros gollu tir o fewn y safle bywyd gwyllt. Felly, ni credir fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt gofynion meini prawf polisiau AMG 5, AMG 6 a PS 19 ynghyd a chyngor a roddir o fewn NCT 5.
5. Byddai'r bwriad yn creu safle llety gwyliau parhaol newydd o fewn Ardal Tirwedd Arbennig Gorllewin Llŷn ac felly yn groes i bwynt 1 o bolisi TWR 3 yn ogystal â PCYFF 1 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2011-2026) sy'n diogelu Ardaloedd Tirwedd Arbennig a chefn gwlad agored rhag y math yma o ddatblygiad.
6. Ni gyflwynwyd unrhyw wybodaeth i asesu effaith y datblygiad arfaethedig yn llawn ar faterion yn ymwneud a symudiadau i mewn ac allan o'r safle, y rhwydwaith ffyrdd lleol, llwybrau cerdded a'r ddarpariaeth parcio o fewn y safle ac ystyrir felly, bod y cais yn groes i ofynion Polisi TRA 4 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017) sy'n datgan gwrthodir cynigion a fyddai'n peri niwed annerbyniol i weithrediad diogel ac effeithlon y briffordd.

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

7. Ni gyflwynwyd unrhyw dystiolaeth gyda'r cais yn dangos bod angen wedi ei brofi ar gyfer uned fasnachol newydd yn y lleoliad yma ac ni chyflwynwyd dystiolaeth trwy ddefnyddio'r prawf dilyniannol i ddangos nad oes safle amgen o fewn ffiniau datblygu'r pentref neu aneddleoedd cyfagos. Yn ogystal, er fod tafarn yn cael ei ddiffinio fel cyfleuster cymunedol yn ôl paragraff 6.1.19 o bolisi ISA 2, ni dderbyniwyd unrhyw wybodaeth yn dangos na ellir bodloni anghenion y gymuned leol trwy wneud defnydd deul o gyfleusterau presennol, trosi adeiladau presennol neu leoli'r datblygiad arfaethedig o fewn neu'n gyfagos a ffin ddatblygu gyfredol. O ganlyniad, ystyrir bod y datblygiad, oherwydd ei lleoliad a'i ddefnydd arfaethedig, yn debygol o niweidio bywiogrwydd a hyfywedd aneddleoedd lleol ac felly bod y cais yn groes i amcanion polisiau MAN 6 a ISA 2 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.