

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/12/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Rhif: 2

Cais Rhif: C22/0705/33/LL

**Dyddiad
Cofrestru: 20/10/2022**

Math y Cais: Llawn

Cymuned: Buan

Ward: Efailnewydd / Buan

Bwriad: Cais ar gyfer creu menter pigo ffrwythau eich hunain i gynnwys newidiadau i'r fynedfa gerbydol bresennol, darparu maes parcio ar gyfer cwsmeriaid, gosod *polytunnel* a lloches gyda paneli solar uwchben, darparu cynhwysydd ar gyfer ar gyfer gosod cyfarpar dyfrhau a offer cysylltiol gyda'r paneli solar a chynhwysydd ar gyfer pwyso'r ffrwythau a gwerthu lluniaeth, gosod tanciau crynhoi dŵr, a chodi adeilad ar gyfer darparu toiledau

Lleoliad: Tŷ Cyfan, Rhydyclafdy, Pwllheli, Gwynedd, LL53 7YL

**Crynodeb o'r
Argymhelliad:** CANIATÁU GYDAG AMODAU

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/12/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais ar gyfer creu menter pigo ffrwythau eich hunain i gynnwys newidiadau i'r fynedfa gerbydol bresennol, darparu maes parcio ar gyfer cwsmeriaid, gosod *polytunnel* a lloches gyda phaneli solar uwchben, darparu cynhwysydd ar gyfer gosod cyfarpar dyfrhau ac offer cysylltiol gyda'r paneli solar a chynhwysydd ar gyfer pwyso'r ffrwythau a gwerthu lluniaeth, gosod tanciau crynhoi dŵr, a chodi adeilad ar gyfer darparu toiledau.
- 1.2 Mae'r safle wedi ei leoli ar gyrion pentref Rhydyclafdy yng nghefn gwlad agored ac Ardal o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llyn ac Enlli.
- 1.3 Nodir fod defnyddio tir ar gyfer menter pigo ffrwythau eich hunain a gardd farchnad ddim angen caniatâd cynllunio ffurfiol, ac felly mae defnyddio rhannau o'r tir ar gyfer tyfu llysiau a ffrwythau a defnyddio ardal o lawr caled ar gyfer parcio yn syrthio y tu allan i'r cais yma. Serch hynny mae'r bwriad yn cynnwys y datblygiadau isod sydd angen caniatâd cynllunio:
- Tanciau casglu dŵr (dau danc crwn 3.45m o led a 3.65m o uchder) ar lawr concriid 3.8m wrth 7.75m.
 - Darparu ystafell gyfarpar (cynhwysydd 5.9m wrth 2.9m a 2.5m o uchder) wedi ei orffen gyda bordiau fertigol 'larch'.
 - Darparu cynhwysydd ar gyfer pwyso'r ffrwythau a gwerthu lluniaeth (cynhwysydd 5.9m wrth 2.9m a 2.5m o uchder) wedi ei orffen gyda bordiau fertigol 'larch'.
 - Darparu llawr caled a gosod ffens bren 'larch' 3.3m o uchder o gwmpas yr ardal ble leolir y tanciau casglu dŵr, ystafell gyfarpar a chynhwysydd pwyso'r ffrwythau a gwerthu lluniaeth.
 - Darparu adeilad ar gyfer toiled hygyrch (cynhwysydd 2.3m wrth 2.8m ac 2.5m o uchder) wedi ei orffen gyda bordiau fertigol 'larch' ynghyd a ramp mynediad
 - Darparu *polytunnel* 8.5m wrth 20m a 3.3m o uchder wedi eu gorchuddio gyda pholythen
 - Lloches tyfu gyda phaneli solar a lleini clir uwchben. Byddai'r llochesi yma wedi eu gosod allan ac yn ffurfio toeau 'pig' uwchben y byrddau tyfu. Byddai dwr yn cael eu casglu drwy system o landerau ar waelod y paneli. Byddai'r lloches yn ymestyn i uchder o 3.1m. Byddai'r llochesi yn eu cyfanrwydd yn gorchuddio ardal oddeutu 58m wrth 48m.
 - Newidiadau i'r fynedfa gerbydol bresennol sy'n cynnwys ei led.
 - Darparu llwybr cerdded 3m o led wedi ei wneuthur o rwyllt atgyfnerthu glaswellt
- 1.4 Mae'r dogfennau isod wedi eu cyflwyno fel rhan o'r cais:
- Adroddiad Ymgynghori Cyn Ymgeisio
 - Datganiad Cynllunio
 - Datganiad Trafnidiaeth
 - Asesiad Effaith ar yr Iaith Gymraeg
- 1.5 Yn unol ag anghenion y Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygu) (Cymru) 2012 (fel y'i diwygiwyd) mae'r datblygiad sy'n destun y cais yma yn cael ei diffinio fel "datblygiad mawr" oherwydd nifer yr unedau a gynhigir ynghyd a maint y safle. Yn unol â'r drefn briodol fe dderbyniwyd Adroddiad Ymgynghoriad Cyn Ymgeisio fel rhan o'r cais. Mae'r adroddiad yn dangos fod y datblygwyr wedi hysbysebu'r bwriad i'r cyhoedd ac ymgynghorwr statudol cyn cyflwyno cais cynllunio ffurfiol. Mae'r adroddiad yn cynnwys copïau o'r ymatebion a dderbyniwyd.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/12/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

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.

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

PS1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig

PS4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, datblygiad a hygrychedd

TRA 2: Safonau Parcio

TRA 4: Rheoli Ardrawiad Cludiant

PS 5: Datblygu Cynaliadwy

PS6: Lliniaru effeithiau newid hinsawdd ac addasu iddynt

PCYFF 1: Ffiniau Datblygu

PCYFF 2: Meini prawf datblygu

PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle

PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu

PCYFF 5: Rheoli Carbon

PCYFF 6: Cadwraeth Dwr

PS7: Technoleg Adnewyddadwy

AND 2: Ynni PV Solar

PS13: Darparu cyfle ar gyfer economi ffyniannus

CYF 6: Ailddefnyddio ac addasu adeiladau gwledig neu uned breswyl ar gyfer defnydd busnes neu Adeiladu unedau newydd ar gyfer busnes/diwydiant.

PS14: Yr Economi Ymwelwyr

TWR 1: Atyniadau a Chyfleuster ymwelwyr

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/12/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

PS20: Diogelu a lle bo'n berthnasol wella asedau treftadaeth

Canllaw cynllunio atodol: Cynnal a chreu cymunedau nodedig a chynaliadwy

2.4 **Polisiâu Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11 - Chwefror 2021)

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

Nodyn Cyngor Technegol 5: Cynllunio a chadwraeth natur

Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer cymunedau gwledig cynaliadwy

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

3.1 C21/1075/33/LL - Adeilad amaethyddol arfaethedig - Caniatáu - 14.01.2022

C20/0894/33/LL - Gosod 2 babell fel llety glampio (tymhorol) ar ddecin pren ynghyd a defnyddio maes parcio presennol fel safle storio 10 carafán deithiol dros y gaeaf - Caniatáu - 01.03.2021

C17/0016/33/LL - Creu safle carafanau teithiol ar gyfer 10 carafán yn cynnwys bloc toiledau - Caniatáu - 01.08.2017

C15/0988/33/DA - Cais diwygiad di-faterol i gais a ganiatwyd o dan C14/0509/33/LL o ran math a maint ffenestri / drysau a gorffeniad allanol yr eiddo - Caniatáu - 07.10.2015

C14/0509/33/LL - Codi tŷ un-llawr fforddiadwy, modurdy ar wahân a chreu mynedfa gerbydol - Caniatáu - 15.05.2015

4. **Ymgynghoriadau:**

Cyngor Cymuned/Tref: Mewn cyfarfod o Gyngor Cymuned Buan a gynhaliwyd heno penderfynwyd CEFNOGI'R cais.

Uned Drafnidiaeth: Nid oes gennyf wrthwynebiad mewn egwyddor, ond nodaf fod potensial i ddau bwynt mynediad wasanaethu'r safle, a byddwn yn gofyn cadarnhad ar y pwynt hwn, ac os oes unrhyw asesiadau arfaethedig i'r pwynt mynediad yn y gymuned. Byddwn hefyd yn

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/12/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

gofyn am atodi'r amodau a ganlyn i'r cais:

P05A - Rhaid adeiladu'r fynedfa gyda lleiniau gwelededd 2.4 metr wrth 40 metr ar y naill ochr. O fewn llinellau'r lleiniau

gwelededd ni chaniateir unrhyw beth yn fwy na 1 metr o uchder uwchlaw lefel y gerbydlon cyfagos.

Bydd y fynedfa yn cael ei hadeiladu gyda lleiniau gwelededd o 2.4 metr wrth 40 metr ar y naill ochr. O fewn llinell y lleiniau gwelededd:

ni fydd unrhyw beth sy'n fwy na 1 metr uwchben lefel y briffordd gyfagos yn cael eu caniatáu.

P26A - Rhaid i'r ymgeisydd gymryd pob gofal i atal dŵr wyneb o gwrtil y safle arllwys i'r briffordd.

Bydd yr ymgeisydd yn cymryd pob mesur priodol i atal dŵr wyneb yng nghwrtil y safleoedd rhag arllwysu i'r:

briffordd sirol.

Bod y 10m cyntaf o'r ffordd fynediad yn cael ei hwynebu â deunydd rhwymedig.

Cyfoeth Naturiol Cymru:

Diolch am ymgynghori gyda Chyfoeth Naturiol Cymru ynglŷn â'r cais uchod. Rydym wedi adolygu'r cais cynllunio gyflwynwyd i ni, ac o'r wybodaeth a ddarparwyd nid ydym o'r farn bod y datblygiad arfaethedig yn effeithio ar fater a restrwyd ar ein Pynciau Ymgynghori, Gwasanaeth Cynghori ar Gynlluniau Datblygu: Pynciau Ymgynghori (Medi 2018): <https://naturalresources.wales/guidance-and-advice/business-sectors/planning-and-development/our-role-in-planning-and-development/our-role-in-planning-and-development/?lang=cy>. Felly, nid oes gennym unrhyw sylwadau i'w gwneud ar y datblygiad arfaethedig. Sylwer nad yw ein penderfyniad i beidio â rhoi sylwadau yn golygu na allai bod yna bosibilrwydd i'r datblygiad arfaethedig effeithio ar fuddiannau eraill, gan gynnwys buddiannau amgylcheddol o bwysigrwydd lleol. Dylai'r ymgeisydd gael ei hysbysu mai hwy, yn ogystal â chaniatâd cynllunio, sydd yn gyfrifol am sicrhâi bod ganddynt yr holl drwyddedau/caniatadau sy'n berthnasol i'w datblygiad.

Dŵr Cymru:

O ran y cais cynllunio a grybwyllwyd eisoes, gallwn gadarnhau bod Dŵr Cymru Welsh Water wedi cael eu hysbysu'n flaenorol ynghylch y datblygiad arfaethedig ac fe ymgynghorwyd â hwy fel 'Ymgynghorai Arbenigol', yn unol ag Atodlen 1C Erthygl 2D Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygiad) (Cymru) (Diwygiad) 2016. Nodwn fod ein hymateb i'r

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/12/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

ymgyngoriad (Cyf: PPA0007138) wedi'i gydnabod ac wedi'i gynnwys yn Atodiad A yr Adroddiad Ymgynghori Cyn Gwneud Cais (PAC) atodol, sy'n tynnu sylw at y ffaith bod modd darparu cyflenwad dŵr yfadwy i'r safle ac fe ellir cynnwys y llif dŵr aflan yn y system garthffosiaeth gyhoeddus aflan yn unig, ond y bydd angen gwaredu dŵr wyneb drwy ddulliau amgen. O ran dŵr wyneb, mae'r cais sydd wedi'i gyflwyno yn dangos cynigion i waredu llif dŵr wyneb yn y brif garthffos, fyddai'n cynghori nad oes caniatâd i hyn ddigwydd, ac mae'r datblygiad yn destun Atodlen 3 Deddf Rheoli Llifogydd a Dŵr 2010. Noder, byddem yn edrych i wrthod unrhyw gais SAB sydd i ddod sy'n cynnig cysylltu'r llif dŵr wyneb i garthffos dŵr aflan.

Yn unol â hynny, os ydych yn bwriadu rhoi caniatâd cynllunio ar gyfer y datblygiad uchod, byddem yn gofyn bod yr Amodau a'r Nodiadau Cynghori 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:

Amod Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau hyd nes y 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'n cael ei weithredu yn unol â'r manylion cymeradwy cyn meddiannu'r datblygiad. Rheswm: Er atal y system garthffosiaeth gyhoeddus rhag gorlwytho'n hydrolig, er mwyn amddiffyn iechyd a diogelwch trigolion presennol ac i sicrhau na wneir niwed i'r amgylchedd.

Nodau Cynghori O 7 Ionawr 2019, mae'r datblygiad arfaethedig hwn yn destun Atodlen 3, Deddf Rheoli Llifogydd a Dŵr 2010. Felly, mae'r datblygiad angen cymeradwyaeth ar gyfer nodweddion Systemau Draenio Cynaliadwy (SuDS), yn unol â'r 'Safonau statudol ar gyfer systemau draenio cynaliadwy - dylunio, adeiladu, gweithredu a chynnal systemau draenio dŵr wyneb'. Argymhellir felly bod y datblygwr yn ymgynghori â Chyngor Sir Gwynedd, fel y Corff Cymeradwyo Draenio Cynaliadwy (SAB), mewn perthynas â'u cynigion ar gyfer nodweddion Systemau Draenio Cynaliadwy (SuDS). Noder: Mae Dŵr Cymru Welsh Water yn ymgynghorai statudol ar gyfer y broses cais SAB a bydd yn darparu sylwadau i unrhyw gynigion SuDS drwy ymateb i ymgynghoriad SAB. Efallai y bydd angen i'r ymgeisydd wneud cais i Ddŵr Cymru / Welsh Water ar gyfer unrhyw gyswllt i'r garthffos gyhoeddus dan A106 Deddf Diwydiant Dŵr 1991. Os bydd y cysylltiad i'r rhwydwaith carthffosydd cyhoeddus naill ai drwy ddraen ochrol (h.y. draen sy'n ymestyn y tu hwnt i ffin yr eiddo cysylltiol) neu drwy garthffos newydd (h.y. yn gwasanaethu mwy nag un eiddo), mae bellach yn ofyniad mandadol i ymrwmo yn y lle cyntaf i Gytundeb Mabwysiadu Adran 104 (Deddf Diwydiant Dŵr 1991). Hefyd, mae'n rhaid i ddyluniad y carthffosydd a'r draeniau ochrol gydymffurfio â Safonau Gweinidogion Cymru ar gyfer Carthffosydd Aflan a

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/12/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Draeniau Ochrol, a chydymffurfio â'r cyhoeddiad "Sewers for Adoption" - 7fed argraffiad. Gweler gwybodaeth bellach ar dudalennau'r Gwasanaethau i Ddatblygwr www.dwrcymru.com.

Hysbysir yr ymgeisydd hefyd y gallai bod rhai carthffosydd cyhoeddus a draeniau ochrol heb gael eu cofnodi ar ein mapiau carthffosydd cyhoeddus gan eu bod yn wreiddiol mewn perchnogaeth breifat ac wedi eu trosglwyddo i berchnogaeth gyhoeddus drwy natur Rheoliadau y Diwydiant Dŵr (Cynlluniau i Fabwysiadu Carthffosydd Preifat) 2011. Gall presenoldeb asedau o'r fath effeithio ar y bwriad. Er mwyn ein cynorthwyo i ddelio gyda'r bwriad gofynnwn i'r ymgeisydd gysylltu â Dŵr Cymru i sefydlu lleoliad a statws y cyfarpar. Dan Ddeddf y Diwydiant Dŵr 1991 mae gan Ddŵr Cymru hawliau i gael mynediad i'w offer bob amser. Yn unol â Pholisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11) a Nodyn Cyngor Technegol 12 (Dylunio), fe gynghorir yr ymgeisydd i arfer dull cynaliadwy o ystyried y cyflenwad dŵr mewn cynigion datblygu newydd, gan gynnwys defnyddio dulliau sy'n gwella effeithiolrwydd dŵr a gostwng y defnydd a wneir o ddŵr. Rydym yn argymhell bod yr ymgeisydd yn cysylltu ag adran Rheolaeth Adeiladu'r Awdurdod Lleol perthnasol i drafod eu gofynion effeithiolrwydd dŵr.

Uned Draenio Tir:

Ers y 7fed Ionawr 2019, mae angen systemau draenio cynaliadwy (SDC) i reoli dŵr wyneb ar gyfer pob datblygiad newydd o fwy nac 1 tŷ neu lle mae'r arwynebedd adeiladu gydag oblygiadau draenio yn 100m² neu fwy. Rhaid i systemau draenio fod wedi eu dylunio a'u hadeiladu yn unol â safonau gofynnol ar gyfer draenio cynaliadwy a gyhoeddwyd gan Weinidogion Cymru.

Rhaid i'r systemau hyn gael eu cymeradwyo gan Gyngor Gwynedd yn ei rôl fel Corff Cymeradwyo SDC (CCS) cyn y bydd gwaith adeiladu'n dechrau.

Oherwydd maint a natur y datblygiad mae'n debyg bydd angen darparu cais i'r Corff Cymeradwy SDS i'w gymeradwyo cyn dechrau'r gwaith adeiladu. Does dim manylion draenio wedi eu cyflwyno hyd yma, a hyd nes y gwneir cais i'r CCS nid oes sicrwydd y byddai'r cynllun y safle yn galluogi cydymffurfiaeth â'r gyfres lawn o safonau SDC cenedlaethol. Argymhellir ymgynghoriad cynnar gyda'r CCS.

Uned Iaith:

Nid ydym yn cynnig asesiad o effaith tebygol y datblygiad ein hunain, nac yn mynegi barn sydd yn cymeradwyo neu wrthwynebu'r cais dan sylw. Yn hytrach, byddwn yn edrych ar y farn a gynigir yn y dogfennau ac ar y dystiolaeth a gyflwynir i gefnogi'r farn honno.

Rydym yn annog yr ymgeisydd i ddefnyddio'r data diweddaraf sydd

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/12/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

bellach ar gael o gyfrifiad 2021.

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

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a hysbyswyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben ac ni dderbyniwyd unrhyw sylw ynglŷn â'r bwriad.

Nodir fod yr ymgeisydd wedi darparu rhestr o enwau a sylwadau sy'n cefnogi eu bwriad o ganlyniad i gynnig cyfle i'r gymuned gefnogi ei gais ar ei safle we.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'r bwriad yn golygu amrywiaeth o ddatblygiad o ganlyniad i ddarparu menter pigo eich ffrwythau eich hunain ar y safle sy'n destun y cais yma. Mae'r safle wedi ei leoli ar gyrion Rhydyclafdy ac yng nghefn gwlad agored. Mae egwyddor menter pigo eich ffrwythau eich hunain yn ddefnydd amaethyddol gan ei fod yn golygu defnyddio'r tir ar gyfer tyfu cynnyrch. Mae rhan 3.8 o Nodyn Cynllunio Technegol 6 yn cadarnhau os yw siop fferm yn cael ei ddefnyddio i werthu nwyddau a gynhyrchir ar y fferm honno yn unig, ac ond ychydig iawn o nwyddau eraill o fannau eraill, mae felly'n ddiben sy'n atodol i'r defnydd fel fferm ac nid oes angen caniatâd cynllunio penodol. Nodir fod hyn yn golygu defnyddio adeiladau presennol ar y fferm ar gyfer gwerthu'r cynnyrch. Yn yr achos yma, mae'r bwriad yn golygu darparu adeiladwaith a datblygiad o'r newydd yn benodol ar gyfer y fenter o bigo eich ffrwythau eich hunain sydd yn destun caniatâd cynllunio.
- 5.2 Mae'r ddarpariaeth 'siop' yng nghyd-destun y bwriad yma ar ffurf caban ar gyfer pwysu'r cynnyrch ynghyd a gwerthu lluniaeth i'r cwsmeriaid megis te, coffi a chacennau ayyb. Mae'r caban yn fychan ac ni ystyrir fod ei faint yn ddigon mawr ar gyfer gwerthu nifer fawr o nwyddau o fannau eraill. Ystyrir felly fod yr elfen yma o'r bwriad yn dderbyniol ac yn cyd-fynd gydag amcanion NCT ar gyfer cymunedau gwledig cynaliadwy.
- 5.3 Mae'r datganiad cynllunio a gyflwynwyd fel rhan o'r cais yn nodi y byddai'r bwriad yn darparu cyfleuster lleol o lysiau a ffrwythau i'r gymuned a busnesau lleol yn ogystal ag atyniad i dwristiaeth. Mae'r ffurflen gais yn nodi y bydd y busnes yn cyflogi 3 aelod o staff llawn amser a 9 aelod o staff rhan amser. Mae'r ymgeisydd yn rhedeg safle carafanau teithiol ar y safle yn barod. Mae rhan 4 o bolisi PS13 yn cefnogi ffyniant economaidd a chynladwyedd cymunedau gwledig trwy hwyluso twf ar raddfa briodol mewn mentrau gwledig, ac mae rhan 4 o bolisi PS14 yr economi ymwelwyr yn cefnogi darpariaethau a menter twristiaeth newydd ar raddfa briodol mewn lleoliadau cynaliadwy yng nghefn gwlad fel rhan o arallgyfeirio ar ffermydd, yn enwedig os yw'r rhain hefyd o fudd i'r cymunedau lleol ac yn cefnogi'r economi leol.
- 5.4 Mae polisi TWR 1 hefyd yn cefnogi cynigion i ddatblygu atyniadau neu gyfleusterau ymwelwyr newydd neu i wella ac ehangu safon y cyfleusterau presennol, ac mae cyfres o feini prawf ar

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/12/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

gyfer datblygiadau sydd wedi eu lleoli y tu allan i'r ffin ddatblygu. Gellir ystyried y bwriad yn dderbyniol oherwydd ei fod yn datblygu gweithgaredd sy'n gyfyngedig i leoliad penodol oherwydd ei ddefnydd priodol o adnodd naturiol (sef y tir sy'n cael ei ddefnyddio ar gyfer tyfu'r cynnyrch). Mae'r meini prawf pellach yn nodi:

- i. Mae graddfa, math a chymeriad y datblygiad arfaethedig yn addas i'w osodiad trefol/gwledig – mae'r datblygiad o math a raddfa tebyg y disgwylir o ganlyniad i weithred amaethyddol.
- ii. Mae'r datblygiad arfaethedig o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad – mae holl elfennau'r bwriad wedi derbyn sylw penodol gan yr ymgeisydd er mwyn sicrhau eu bod o safon uchel.
- iii. Bydd y datblygiad arfaethedig yn cefnogi ac yn ehangu'r ystod o gyfleusterau yn ardal y cynllun - mae'r datblygiad yn un unigryw ac nid oes dim byd tebyg yn lleol. Bydd yn atyniad i'r rhai sy'n ymweld â'r ardal.
- iv. Mae'r bwriad yn cael ei gefnogi gan dystiolaeth i ddangos y byddai yna gyfleoedd gyflogaeth leol - mae'r ffurflen gais yn cadarnhau bwriad ar gyfer cyflogi gweithwyr llawn a rhan amser.

5.5 Ystyrir fod y bwriad yn cynnig cyfleuster i'r gymdogaeth a busnesau lleol yn ogystal ag atyniad addas i dwristiaeth a bod y bwriad felly yn cydymffurfio a gofynion polisiâu PS13, PS14, TWR 1 a PCYFF 1 o'r Cynllun Datblygu Lleol.

5.6 Mae'r bwriad hefyd yn cynnwys darparu lloches ar gyfer tyfu a *polytunnel*. Byddai'r llochesi yma ar ffurf fframiau dur gyda phaneli solar a lleini clir yn ffurfio'r toeau. Byddai'r llochesi yma yn gorchuddio ardal oddeutu 58m wrth 48m sy'n 2784m sgwâr. Byddai'r *polytunnel* yn mesur 8m wrth 20m ac 3.3m o uchder. Mae'r strwythurau yma yn gyfystyr ac adeiladwaith ar gyfer defnydd amaethyddol o dyfu cynnyrch ar y tir ac ystyrir eu bod yn rhesymol ar gyfer eu defnydd bwriedig. Mae polisi CYF 6 o'r CDLI yn caniatáu cynigion ar gyfer darparu unedau newydd ar gyfer diwydiant neu fusnes yng nghefn gwlad agored yn ddarostyngedig i feini prawf yn ymwneud a sicrhau fod graddfa a natur y datblygiad yn dderbyniol o ystyried ei leoliad a maint yr adeilad dan sylw ac na fyddai'r datblygiad yn arwain at ddefnydd a fyddai'n gwrthdaro a defnyddiau gerllaw neu yn arwain at gael effaith ar hyfywedd defnyddiau cyffelyb gerllaw. Ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio a'r gofynion yma a bod y bwriad yn dderbyniol o ran y polisi yma o'r CDLI ynghyd a NCT 6.

Mwynderau gweledol, cyffredinol a phreswyl

5.7 Mae'r bwriad yn golygu datblygiad amrywiol sy'n cynnwys darparu fframwaith ar gyfer lloches i dyfu cynnyrch, codi *polytunnel*, darparu ystafell gyfarpar a chynhwysydd ar gyfer pwysu'r cynnyrch a gwerthu lluniaeth a toiled hygyrch i gyd wedi eu gorffen gyda bordiau fertigol 'larch' ynghyd a darparu tanciau dwr, llawr caled ac ardal wedi ei ffensio gyda phaneli 'larch'.

5.8 Mae'r safle, er ar gyrion y pentref, yn weddol guddiedig oherwydd bod y tir yn gostwng yn raddol i ffwrdd o'r pentref, ac er bod ffordd ddosbarthedig 3 (Lon Pin) yn rhedeg heibio'r safle, dim ond golygfeydd ysbeidiol drwy'r gwrychoedd uchel ar ochr y ffordd sydd o'r safle.

5.9 Mae'r ffrâm lloches uwchben y byrddau tyfu cynnyrch yn sylweddol, ac yn cynnwys paneli solar a phaneli lleini clir uwch eu pen a bydd yn gyfystyr ac adeilad 3.1m o uchder gyda tho ar ffurf frig a dyffrynnoedd bob yn ail. Er ei fod yn sylweddol, mae ei uchder a'i leoliad yn golygu na

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/12/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

fyddai'n debygol o gael effaith andwyol sylweddol ar y dirwedd, gan gynnwys Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol.

- 5.10 Mae bwriad darparu'r polytunnel ar safle wrth ochr y fframiau lloches ac felly ni ystyrir y byddai'n cael effaith ychwanegol ar y dirwedd o gymharu â'r fframiau lloches gerllaw.
- 5.11 Mae bwriad darparu'r tanciau casglu dŵr, ystafell gyfarpar, cynhwysydd ar gyfer pwyso'r cynnyrch a gwerthu lluniaeth ar ardal o lain caled pwrpasol wedi ei amgylchynu gyda ffens o baneli 'larch'. Byddai'r ardal yma yn mesur oddeutu 20m wrth 10m ac wedi ei orchuddio gyda llawr o garreg man (heblaw am y llain concriid o ran y tanciau casglu dŵr). Byddai'r ffens yn 3.3m o uchder ac yn uwch na'r adeiladau/cynhwysyddion o fewn, ond byddai modd gweld y tanciau casglu dŵr uwchben gan eu bod 3.6m o uchder. Mae'r rhan yma o'r datblygiad hefyd i'w leoli ger y fframiau lloches ac ni ystyrir y byddai'r rhan yma o'r datblygiad yn achosi effaith andwyol sylweddol ar y dirwedd.
- 5.12 Mae bwriad darparu toiled hygyrch gyda ramp mynediad ar gyrion yr ardal maes parcio, Byddai hwn yn gynhwysydd 2.3m wrth 2.8m ac 2.5m o uchder ac wedi ei orffen gyda bordiau fertigol 'larch' fel y gweddill. Er bod hwn ar wahân i weddill adeiladwaith y datblygiad, mae'n gymharol fychan ac wedi ei leoli ar ardal o lain caled presennol ac felly ni ystyrir y byddai'n debygol o gael effaith andwyol sylweddol ar y dirwedd yn yr achos yma.
- 5.13 Mae gwrychoedd yn rhedeg drwy rannau o'r safle ac ar hyd y ffordd sy'n rhedeg heibio'r safle. Nid yw'r bwriad yn golygu effeithio'r gwrychoedd presennol yma, oni bai am y newid i'r fynedfa bresennol. Nid oes bwriad ar gyfer tirlunio gerbron chwaith, ond o ystyried natur y safle a'r datblygiad a'i leoliad cuddiedig, ni ystyrir y byddai cynllun tirweddu yn briodol.
- 5.14 Mae'r bwriad sy'n destun y cais yma wedi ei leoli oddeutu 80m i ffwrdd o'r eiddo preswyl agosaf sydd wedi ei leoli ar gyrion y pentref. Mae bwriad defnyddio mynedfa bresennol i'r safle sy'n cael ei ddefnyddio ar gyfer y parc carafannau ar hyn o bryd. Mae bwriad gwneud gwelliannau i'r fynedfa yma a darparu llecynnau pasio ar hyd y trac mynediad. Mae gweddill y datblygiad wedi ei leoli oddeutu 150m i ffwrdd o'r eiddo agosaf/y pentref a'r tu ôl i wrychoedd presennol. Mae bwriad gan yr ymgeisydd ddefnyddio system llogi ar gyfer trefnu pa bryd y bydd ymwelwyr yn cyrraedd a gadael y safle. Fel sydd wedi nodi yn barod, nid yw defnyddio'r tir ar gyfer tyfu cynnyrch ac wedyn ei werthu o'r safle yn destun caniatâd cynllunio ar ben ei hun, ac ni ystyrir fod y datblygiad sy'n destun y cais yma sy'n hwyluso'r defnydd yma yn debygol o achosi aflonyddwch sylweddol i fwynderau'r gymuned leol na'r trigolion agosaf i'r safle.
- 5.15 Ar sail yr uchod felly, ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisïau PCYFF 2, 3 a 4 o ran effaith weledol, effaith ar fwynderau a thirwedd; yn ogystal â pholisi PS20 o ran effaith ar y dynodiad tir.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.16 Mae'r bwriad yn cynnwys gwneud newidiadau i'r fynedfa bresennol ynghyd a darparu dau lecyn pasio ar y trac mynediad presennol. Mae'r fynedfa a'r trac yn cael ei ddefnyddio ar gyfer y parc carafannau presennol sydd ar y safle. Mae sylwadau'r Uned Priffyrdd yn cadarnhau nad oes gwrthwynebiad i'r bwriad yn ddarostyngedig i amodau sy'n sicrhau fod y fynedfa yn cael ei gwblhau yn unol â'r cynlluniau, sicrhau fod yr ymgeisydd yn cymryd pob gofal i atal dŵr wyneb o gwrtil y safle arllwys i'r briffordd, a bod y 10m cyntaf o'r lôn mynediad yn cael ei wynebu gyda defnydd rhwymedig. Mae eu sylwadau hefyd yn nodi fod yna ddau fynediad i'r safle, mae un mynediad yn arwain at y tŷ preswyl sydd ar y safle o ganol y pentref. I'r perwyl hyn, mae'r

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/12/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

ymgeisydd wedi cadarnhau yn ei ddatganiad trafndiaeth mai mynedfa breifat i dŷ'r ymgeisydd yw'r fynedfa yng nghanol y pentref, a bod y fynedfa sy'n destun y cais yn cael ei ddefnyddio ar gyfer y parc carafannau yn barod ac mai hwn fydd yn cael ei ddefnyddio gan ymwelwyr i'r ddarpariaeth pigo eich ffrwythau eich hun.

- 5.17 Mae'r bwriad hefyd yn cynnwys llwybr troed rhwyllt atgyfnerthu glaswellt 3m o lydan o'r ardal maes parcio tua'r ardal pigo cynnyrch. O ganlyniad i'r newidiadau a gynigir i'r fynedfa, y llecynnau pasio a'r llwybr troed, ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o ran parcio, diogelwch ffyrdd a hygrychedd ac felly yn cydymffurfio a gofynion polisïau PS4, TRA 2 a 4 o'r CDLI.

Materion bioamrywiaeth

- 5.18 Mae'r safle wedi ei leoli ar lecynnau caled a chaeau amaethyddol presennol yng nghefn gwlad agored ar gyrion y pentref. Nid yw'r safle wedi ei ddynodi ar gyfer unrhyw werth bioamrywiaeth, ac yn cael ei ddefnyddio ar gyfer pori ar hyn o bryd. Mae'r bwriad, er yn cynnwys adeiladwaith o arwynebedd sylweddol, yn hwyluso defnydd amaethyddol o'r safle ac yn galluogi gwerthu cynnyrch sy'n cael ei dyfu ar y safle. Nid yw'r bwriad yn golygu newid y gwrychoedd presennol sydd ar y safle, ac mae'r ymgeisydd yn dangos bwriad o blannu coed ychwanegol ar hyd y trac mynediad ynghyd a dol blodau gwyllt a pherllan. Ystyrir y gallai'r strwythur fframwaith a'r coed gynnig cyfle ar gyfer gwelliannau bioamrywiaeth (blychau adar/ystumod), ond gan gofio'r posibilrwydd y gallai hyn hefyd gael effaith ar y cynnyrch ac felly ystyrir yn briodol i osod amod ar y caniatâd cynllunio i gytuno'r mesurau gwelliannau o flaen llaw fel y gellir dod i gytundeb ar sut y gallai'r gwelliannau weithredu ochr yn ochr gyda'r busnes.

- 5.19 Ar sail yr uchod, ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol ac yn cydymffurfio a gofynion polisi PS19 o'r Cynllun Datblygu Lleol ynghyd a NCT 5 a Pholisi Cynllunio Cymru a'r dull cam dilynol a nodir ym mhennod 6 fel y diwygiwyd yn Hydref 2023

Materion cynaliadwyedd

- 5.20 Mae'r bwriad yn cynnwys datblygiadau ac adeiladwaith a fyddai'n hwyluso defnydd o'r safle ar gyfer tyfu a gwerthu eu cynnyrch eu hunain. Byddai'r busnes yn darparu cynnyrch ar gyfer y gymdogaeth a busnesau lleol yn ogystal ag yn atyniad twristiaeth. Mae safle carafannau teithiol yn bodoli ar y safle yn barod.
- 5.21 Mae'r adeiladwaith yn cynnwys gosod paneli solar pv ar fframiau dur ar gyfer creu lloches i dyfu cynnyrch. Byddai'r trydan a fydd yn cael ei gynhyrchu yn cael ei ddefnyddio ar y safle ynghyd a'r dŵr a fydd yn rhedeg o'r toeau pv/paneli plastig clir yn cael eu casglu a'i ddefnyddio ar y safle. Mae bwriad darparu pwyntiau gwefru ceir trydan yn y maes parcio.
- 5.22 O ganlyniad i'r uchod, ystyrir fod y bwriad yn gwneud y gorau o'r sefyllfa a'u defnydd o ynni ac felly yn cydymffurfio a gofynion polisïau PS5 o ran datblygu gynaliadwy, PS6 a PCYFF 5 o ran lleihau'r galw am ynni, PCYFF 6 o ran cadwraeth dwr a PS7 ac AND 2 o ran technoleg adnewyddadwy ac ynni pv solar.

Materion Iaith

- 5.23 Yn unol â maen prawf (1a) Polisi PS 1 'Yr Iaith Gymraeg a Diwylliant', gan fydd y datblygiad hwn, yn golygu darparu adeiladwaith gydag arwynebedd llawr o 1000m sgwâr neu fwy, roedd yn ofynnol cyflwyno datganiad Iaith Gymraeg gyda'r cais. Derbyniwyd adroddiad o'r fath a daeth hwnnw i'r casgliad na fyddai'r datblygiad yn cael effaith negyddol ar y Gymraeg.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/12/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

- 5.24 Nid yw sylwadau'r Uned Iaith yn asesiad o effaith tebygol y datblygiad, nac yn mynegi barn sydd yn cymeradwyo neu wrthwynebu'r cais dan sylw. Yn hytrach, mae eu sylwadau yn annog yr ymgeisydd i ddefnyddio'r data diweddaraf sydd bellach ar gael o gyfrifiad 2021 yn lle data 2011, ac yn cyfeirio'r datblygwr at wefan Comisiynydd y Gymraeg a'r Cynnig Cymraeg, er mwyn eu cynorthwyo i greu Cynllun Iaith, ac adnabod camau datblygu o ran hybu defnydd o'r Gymraeg.
- 5.25 O edrych ar y data diweddaraf 2021, mae'n ymddangos fod y canran o bobl sy'n meddiannu sgiliau Cymraeg yn genedlaethol (Cymru gyfan) ar draws Sir Wynedd ac yn lleol o fewn Ward Efailnewydd a Buan yn uwch na'r canrannau ar gyfer 2011. Nodir y gellir gosod amod er mwyn sicrhau fod arwyddion dwyieithog gyda'r Gymraeg yn gyntaf yn cael ei ddefnyddio ar y safle ynghyd a gosod nodyn yn cyfeirio'r ymgeisydd at wybodaeth ynglŷn â sut i greu Cynllun Iaith ac adnabod camau datblygu o ran hybu'r defnydd o'r Gymraeg ymhellach.
- 5.26 Bydd y datblygiad yma yn cynnig adnodd i bobl leol ynghyd a thwristiaid i'r ardal, a bydd yn cynnig cyflogaeth i hyd at 3 o weithwyr llawn amser a 9 weithwyr rhan amser. Ar gydbwysedd felly, nid oes tystiolaeth i ddangos y byddai'r bwriad yn cael effaith andwyol ar yr Iaith ac felly ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o ran polisi PS1 o'r CDLI a'r canllaw cynllunio atodol perthnasol.

6. Casgliadau:

- 6.1 Wedi pwysu a mesur y bwriad yng nghyd-destun y polisiau perthnasol ystyrir bod y bwriad yn dderbyniol gydag amodau ac na fyddai yn cael effaith weledol sylweddol ar y dirwedd, mwynderau trigolion cyfagos, diogelwch ffyrdd, bioamrywiaeth na'r Iaith Gymraeg

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatáu – amodau

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

Nodiadau

SUDS

Datblygiad mawr

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/12/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

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