

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

Rhif: 3

Cais Rhif: C23/0883/43/LL

**Dyddiad
Cofrestru: 20/06/2024**

Math y Cais: Llawn

Cymuned: Pistyll

Ward: Yr Eifl

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

Lleoliad: Gwynus, Llithfaen, Pwllheli, Gwynedd, LL53 6LY

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

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

1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais llawn ar gyfer trosi adeilad allanol presennol ynghyd a'i ymestyn er mwyn creu tŷ annedd unllawr newydd gyda thair llofft ar gyfer gweithiwr amaethyddol/busnes twristiaeth. Fel rhan o'r cynnig, mi fyddai adeilad ar wahân cyfagos presennol a ddefnyddir fel storfa yn cael ei addasu er mwyn darparu clwydfan ystlumod parhaol. Mae'r adeiladau gerllaw'r iard fferm ac adeiladau presennol ac hefyd yn agos i ran o safle carafanau sefydledig.
- 1.2 Mi fyddai'r tŷ yn cynnwys cyfanswm arwynebedd llawr mewnol o oddeutu 148m² gyda man parcio cysylltiedig ynghyd a storfa biniau/beics ar wahân. Fe fyddai'r gwaith yn golygu codi rhywfaint ar uchder y to sydd yn bresennol yn cynnwys gorffeniad o ddalenni rhychiog. Mi fydd hyn yn cael ei newid yn ôl i do llechi i weddu gyda adeiladau cyfagos a'r waliau allanol ble fo angen yn defnyddio carreg i weddu gyda'r adeilad presennol. Gwelir mai to crib llechen a gorffeniad o garreg i weddu fyddai gorffeniad allanol yr estyniad yn ogystal. Yn fewnol mi fyddai'n cynnwys 3 ystafell wely, ystafell ymolchi, cegin/gofod byw a bwyta agored ac ystafell esgidiau.
- 1.3 Mae'r safle wedi ei leoli mewn ardal ddiarffordd a chymharol fynyddig yng nghefn gwlad agored ac o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Llŷn a Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llŷn ac Enlli. Mae'r adeilad preswyl gerllaw, sef Gwynus yn adeilad rhestredig gradd II. Ceir mynedfa tuag at y safle oddi ar y ffordd gyhoeddus agosaf ar hyd ffordd ddi-ddosbarth sydd yn gwyro i'r gogledd cyn cyrraedd y safle ei hun ac yna ar hyd ffordd fynediad breifat. Mae'r ffordd di-ddosbarth hefyd wedi ei ddynodi fel llwybr cyhoeddus. Fe welir fod y safle yn gweithredu fel parc carafanau sefydlog a teithiol yn ogystal â bod yn ddaliad amaethyddol.
- 1.4 Cyflwynwyd Adroddiad ac Arolwg Ystlumod, Adroddiad/Arolwg Strwythurol, Asesiad i ddarparu Tŷ Menter Gwledig a Chynllun Busnes i gefnogi'r cais.
- 1.5 Cyflwynir y cais i'r pwyllgor cynllunio am benderfyniad oherwydd fod gan yr ymgeisydd berthynas teuluol agos gyda Aelod Etholedig o'r Cyngor.
- 1.6 Mae'r cais wedi ei ddiwygio ers ei gyflwyniad gwreiddiol trwy ychwanegu drws a newid rhan o drefniant mewnol yr adeilad.

2. Polisiâu Perthnasol:

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

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

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

PCYFF 1: Ffiniau Datblygu

PCYFF 2: Meini prawf datblygu

PCYFF 3 : Dylunio a siapio lle

PCYFF 4: Dylunio a thirweddu

PS 5: Datblygu cynaliadwy

PS 6: Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt

AMG 1: Cynlluniau rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol

AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

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

PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig

TRA 2: Safonau parcio

TRA 4 : Rheoli ardrawiadau cludiant

PS 17: Strategaeth aneddeoedd

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

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

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

2.4 **Polisiâu Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 12 - Chwefror 2024)

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

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

Nodyn Cyngor Technegol 5: Cynllunio a chadwraeth natur

Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer cymunedau gwledig cynaliadwy

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

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

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

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

4. Ymgynghoriadau:

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

Uned AHNE:

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

Cyfoeth Naturiol Cymru:

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

Ail ymgynghori

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

Dŵr Cymru:

Ymateb a chyngor safonol

Uned Gwarchod y Cyhoedd:

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

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

eiddo.

Ail ymgynghori

Ni dderbyniwyd ymateb pellach

Uned Bioamrywiaeth:

Cyflwynwyd adroddiad rhywogaethau gwarchoddedig sydd wedi ei wneud i safon da. Roedd yn argymhell cynnal arolwg pellach i ganfod gweithgaredd ystlumod yn yr adeilad ac ar y safle.

Ail ymgynghori

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

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

Swyddog Cadwraeth:

Heb eu derbyn

Uned Draenio Tir:

Nid oes gan yr uned sylwadau i'w cynnig o ran draenio tir, risg llifogydd lleol nag erydiad arfordirol.

Gwasanaeth Archeoleg:

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

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

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

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

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

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae safle'r cais wedi ei leoli yng nghefn gwlad agored y tu allan i unrhyw ffin ddatblygu gyfredol ac unrhyw bentref cyfagos. Mae polisi PCYFF 1 (Ffiniau Datblygu) y CDLL yn nodi y bydd cynigion tu allan i ffiniau datblygu yn cael eu gwrthod oni bai eu bod yn unol â pholisïau lleol a chenedlaethol neu fod y cynnig yn dangos bod ei leoliad yng nghefn gwlad yn hanfodol. Yn sgil yr angen i gynnal a gwarchod cefn gwlad mae angen cyfiawnhad arbennig iawn felly dros ganiatáu tai newydd yno. Felly dim ond mewn amgylchiadau arbennig y caniateir tai newydd mewn safleoedd o'r fath. I bwrpas y CDLL mae'r amgylchiadau arbennig hynny lle y gellir caniatáu tai newydd yng nghefn gwlad yn cael eu cynnwys ym mholisi PS17 Strategaeth Aneddleoedd, sy'n cadarnhau mai dim ond datblygiadau tai sy'n cydymffurfio a Pholisi Cynllunio Cymru a Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy (ynghyd a'r ddogfen Arweiniad Ymarferol ar ei gyfer) fydd yn cael eu caniatáu yng nghefn gwlad agored.
- 5.2 Nodir ym mharagraff 4.3.1 o NCT 6 mai un o'r ychydig sefyllfaoedd lle gellir cyfiawnhau datblygiad preswyl newydd ar ei ben ei hun yng nghefn gwlad agored yw pan fo angen llety i alluogi gweithwyr menter wledig i fyw yn eu man gwaith neu'n agos ato. Bydd p'un a yw hyn yn hanfodol ai peidio mewn unrhyw achos penodol yn dibynnu ar anghenion y fenter wledig dan sylw, ac nid ar ddewis nac amgylchiadau personol unrhyw un o'r unigolion cysylltiedig. Mae NCT 6 hefyd yn nodi y dylai Awdurdodau Cynllunio Lleol asesu ceisiadau am ganiatâd cynllunio ar gyfer anheddau mentrau gwledig newydd yn ofalus i sicrhau y gellir cyfiawnhau gwyro oddi wrth y polisi arferol o gyfyngu ar ddatblygiad yng nghefn gwlad agored drwy gyfeirio at dystiolaeth ategol gadarn. Yr hyn sydd ychydig yn anarferol yn yr achos yma yw rôl yr ymgeisydd o ran gweithio ar y daliad amaethyddol yn ogystal a'r gwaith ynghlwm a safle carafannau sefydledig. Er hynny, mae'r safle carafannau sefydlog yn ffurfio rhan o'r menter gweledig sydd yn golygu fod angen presenoldeb ar y safle a credir felly fod modd yn yr achos penodol yma, ystyried rôl yr ymgeisydd ynghlwm a'r ddau fenter yma.
- 5.3 O'r wybodaeth a gyflwynwyd datgenir fod yr uned amaethyddol sy'n destun y cais yn cynnwys tir sy'n ymestyn i oddeutu 70 acer o fewn perchnogaeth yr ymgeisydd mewn partneriaeth gyda'i dad (sydd yn bartner segur) tra fod gwraig yr ymgeisydd hefyd yn cyfrannu gwaith yn ddyddiol fel partner ar y fferm. Mae'r tir yn amgylchynu daliad Gwynus fel ag y mae. Mae adeiladau amaethyddol ar iard y fferm sydd wedi ei sefydlu ger safle'r cais presennol. Mae'r fferm yn cynnwys defaid (160), ŵyn (117) a 4 maharen. Mae dwy fuwch yn bresennol ar y fferm gyda bwriad i ail gyflwyno mwy fel a fu yn y gorffennol. Mae gwaith cysylltiol ynghlwm a chynnal y

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

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

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

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

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

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

- Bod y fenter dan sylw wedi'i sefydlu ers o leiaf tair blynedd, wedi gwneud elw yn ystod un ohonynt o leiaf, a bod y fenter a'r busnes sydd â'r angen am y swydd yn ariannol gadarn ar hyn o bryd a bod yna ragolwg clir y byddant yn parhau felly.
- Na ellir diwallu'r angen swyddogaethol gan annedd arall na thrwy drosi adeilad addas sydd eisoes ar y daliad tir lle mae'r fenter, neu unrhyw lety arall sydd eisoes yn bodoli yn yr ardal sy'n addas ac ar gael i'w feddiannu gan y gweithiwr dan sylw.
- Bod gofynion cynllunio arferol, er enghraifft, lleoliad a mynediad wedi'u bodloni.

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

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

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

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

Mwynderau gweledol, mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.10 Mae polisïau PCYFF 2, PCYFF 3 a PCYFF 4 o'r CDLI yn berthnasol i'r cais hwn ac yn ymwneud gyda: dyluniad, gorffeniadau, edrychiadau, tirlunio a mwynderau gweledol a chyffredinol.
- 5.11 Mae materion maint a lleoliad o safbwynt y fenter eisoes wedi eu hasesu uchod. Mae'r safle wedi ei leoli o fewn yr iard fferm amaethyddol bresennol ac yn agos i ran o'r safle carafanau presennol. Mae'r dirwedd ac adeiladau cyfagos yn amrywio o ran uchder, ac felly credir fod ei lleoliad mewn safle gweddol guddiedig. Yn ychwanegol, gwelir bwriad i amnewid y to presennol sydd wedi ei orchuddio gyda dalenni rhychiog, gyda tho o lechen naturiol fyddai'n gweddu yn well gyda adeiladau cyfagos ac yn dychwelyd yr hyn fyddai wedi bod yn orffeniad gwreiddiol i'w le.
- 5.12 Ystyrir fod lleoliad, maint, dyluniad a gorffeniad yr eiddo bwriedig yn dderbyniol o ystyried ei lleoliad cefn gwlad, ac na fydd yn cael effaith andwyol ar y dirwedd. Mae lleoliad cefn gwlad yr eiddo yn hanfodol. Nid oes eiddo arall (nad yw yn rhan o'r daliad) yn union gyfochrog ac felly nid ystyrir y byddai'r bwriad yn debygol o gael effaith andwyol ar fwynderau unrhyw drigolyn lleol. Mae amod safonol i'w gynnwys i gytuno ar fesurau tirlunio ar ymylon y safle er mwyn sicrhau gorchudd ychwanegol o dyfiant naturiol i'r hyn sydd eisoes yn bodoli.
- 5.13 Ar sail yr asesiad uchod, ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisïau PS5, PCYFF 2, PCYFF 3, a PCYFF 4.
- 5.14 Mae safle'r cais wedi ei leoli o fewn ardal AHNE Llŷn. Ni amlygwyd unrhyw bryderon gan yr Uned AHNE am ei ddyluniad a'r effaith o drosi'r adeilad traddodiadol yma i ddefnydd preswyl. Ni chredir yn yr achos yma felly y byddai niwed amlwg i'r dynodiad yma ar sail lleoliad, math a maint y datblygiad ac felly ni chredir fod y bwriad yn annerbyniol ar sail gofynion polisi AMG 1 nac ychwaith y tirlun hanesyddol a pholisi AT 1.
- 5.15 Mae ffermdy hynafol Gwynus yn adeilad rhestredig gradd II ac wedi ei leoli oddeutu 30m i'r gogledd orllewin o safle'r cais. Er na dderbyniwyd sylwadau'r swyddog cadwraeth ar adeg ysgrifennu'r adroddiad yma, ni chredir fod yr adeilad i'w drosi yn ffurfio rhan hynafol o'r safle nac wedi ei leoli o fewn cwrtill diffiniedig yr adeilad rhestredig. Ni chredir fod effaith ar ddynodiad rhestredig Gwynus a'i fod o ganlyniad yn dderbyniol ar sail gofynion polisi PS 20.

Materion trafndiaeth a mynediad

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

Materion Bioamrywiaeth

- 5.17 Fel rhan o'r cynnig fe welir fod mesurau ecolegol penodol wedi eu cynnwys fel rhan o waith trosi'r adeilad ar ffurf blychau ystlumod. Er hynny, fe nododd yr uned bioamrywiaeth fod angen cynnal arolwg pellach i ganfod gweithgaredd ystlumod yn yr adeilad ac ar y safle.
- 5.18 Tra'n cynnal asesiad o safle'r cais, canfuwyd olion o ddefnydd ystlumod ac adar y to yn yr adeilad ac argymhellir trosi a defnyddio adeilad allanol cyfochrog fel clwydfan i ddigolledu'r golled o glwydfan presennol o fewn yr adeilad. Cadarnhaodd yr Uned Bioamrywiaeth a Cyfoeth Naturiol Cymru (CNC) y byddai'r datblygiad yn dderbyniol cyn belled a bod holl fesurau lliniaru a'r gwelliannau fel a amlygir yn yr asesiad ecolegol yn cael eu amodi er mwyn buddiant

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

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

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

Materion Archeolegol

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

Materion Ieithyddol

- 5.21 Yn yr achos yma, ni chredir fod y bwriad yn cyrraedd trothwy gofynion PS 1 o ran yr angen i gyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg. Yn benodol, o ystyried graddfa a'r math o ddatblygiad a fwriedir, ni fuasai'r bwriad yn berthnasol i'r categorïau fel a ddiffinnir o fewn meini prawf 1a, 1b a 1c ac felly ni fydd angen datganiad ar sail y gofynion yma o fewn Polisi PS 1.
- 5.22 Oherwydd math a maint y bwriad ni fydd angen Asesiad Ieithyddol o dan maen prawf (2) o Bolisi PS 1.
- 5.23 Os nad oes angen Datganiad Ieithyddol fe ddylid rhoi ystyriaeth i'r iaith Gymraeg yn unol â threfn sgrinio ceisiadau o fewn Atodiad 5 o'r 'CCA Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy'. Mae'n gwbl wybyddus mai teulu ifanc lleol sydd yn bwriadu trigo yn yr uned newydd, mae eu ymrwymiad i fyw ar y safle wedi ei amlinellu ac nid oes amheuaeth mai bwriad hir dymor o greu cartref parhaol sydd tu cefn i'r cynnig. O ddilyn y canllawiau fel a amlinellir yn y CCA ag ar sail asesiad llawn o'r gofynion perthnasol, ni chredir fod graddfa'r hyn a fwriedir yn gwbl groes i'r categorïau penodol fel yr amlinellir o fewn trefn sgrinio'r CCA. Ystyrir y byddai'n briodol cynnwys amod safonol i sicrhau mai enw Cymraeg a roddir ar yr adeilad.

6. Casgliadau:

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

7. Argymhelliad:

- 7.1 I ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i:

Amodau

1. Amser
2. Cydymffurfio gyda cynlluniau

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

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

Nodiadau:

Materion draenio Dŵr Cymru/CNC.

Trwydded rhywogaethau gwarchoddedig