**Rhif: 2**

| | |
|---|---|
| **Cais Rhif:** | **C24/0734/17/LL** |
| **Dyddiad Cofrestru:** | **18/10/2024** |
| **Math y Cais:** | **Llawn** |
| **Cymuned:** | **Llandwrog** |
| **Ward:** | **Groeslon** |
| **Bwriad:** | **Newid defnydd o siale / ystafelloedd gwely i 10 uned preswyl fforddiadwy (cymysgedd o unedau 1 a 2 ystafell wely hunangynhaliol) bwriededig** |
| **Lleoliad:** | **Gwesty Stables, Bethesda Bach, Caernarfon, Gwynedd, LL54 5SD** |
| **Crynodeb o'r Argymhelliad:** | **GWRTHOD** |

**1. Disgrifiad:**

1.1 Cais llawn ar gyfer newid defnydd o siale / ystafelloedd gwely i 10 uned preswyl fforddiadwy (cymysgedd o unedau 1 a 2 ystafell wely hunangynhaliol) bwriededig. Mae'r adeilad presennol, yn cynnwys 17 ystafell wely gyda baddon, derbynfa, llety staff a ystafell peiriant. Byddai y bwriad yn cynnwys addasu ystafelloedd gwely i'r cymysg unedau canlynol:

1x 1 ystafell wely 1 person.

7x1 ystafell wely 2 person

1x2 ystafell wely 4 person

1x2 ystafell wely 3 person.

1.2 I'r gogledd y mae cyn Stables Country House a thŷ ar wahân o'r enw Tŷ Plas Ffynnon. Bwriedir addasu'r adeilad drwy greu agoriad i ddrws patio a chau ambell i agoriad drws presennol; ni fwriedir codi estyniad newydd. Mae'r adeilad wedi ei godi i siâp llythyren 'L' gydag iard yn y canol ar gyfer defnydd y preswylwyr. Mae'r adeilad wedi ei godi o waith bric coch a llechi i'r to.

1.3 Gwasanaethir y safle gan fynedfa gerbydol bresennol oddi ar ffordd sirol A499. Lleolir y safle y tu allan i unrhyw ffin datblygu fel y diffiniwyd o fewn Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn CDLL. Noder bod gorsaf bws yn y pentrefi agosaf i'r gogledd a de o'r safle a llwybr troed yn rhedeg heibio mynediad i'r safle. Mae llwybr cyhoeddus yn rhedeg ar hyd terfyn de a dwyreiniol safle y cais. Bwriedir cadw'r maes parcio presennol ar gyfer 20 cerbyd mewn cysylltiad â'r bwriad, caiff y safleoedd sy'n weddill eu defnyddio gan y gwesty a bwyty presennol.

1.4 Fel rhan o'r cais derbyniwyd:

- Datganiad seilwaith gwyrdd.
- Datganiad cynllunio a mynediad
- Datganiad Cadwraeth Dwr
- Adroddiad ymgynghoriad cyhoeddus cyn cyflwyno cais
- Datganiad Cynllunio

**2. Polisïau 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**

ISA 1 : Darpariaeth isadeiledd
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 dŵr
PS 5: Datblygu cynaliadwy
PS 6: Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt
AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig
TWR 2: Llety Gwyliau
PS 18: Cymysgedd briodol o dai.
TAI 7 Trosi adeiladau traddodiadol yng nghefn gwlad agored i ddefnydd preswyl.
TAI 8: Cymysgedd briodol o dai
PS 18 Tai Fforddiadwy
PS 4 : Trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad ac hygyrchedd
TRA 2: Safonau parcio
TRA 4 : Rheoli ardrawiadau cludiant
PS 19: Gwarchod a ble'n briodol gwella'r amgylchedd naturiol
PS 20: Diogelu a ble'n briodol gwella asedau treftadaeth

Canllaw Cynllunio Atodol (CCA) 'Ail-adeiladu tai a Throsi Yng Nghefn Gwlad'

**2.4 Polisïau Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11 - Chwefror 2021)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio
Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth
Nodyn Cyngor Technegol 23: Datblygu economaidd

**3. Hanes Cynllunio Perthnasol:**

Cais rhif: C00A/0024/17/LL – ESTYNIAD i Stables Hotel And Restaurant, Bethesda Bach – Caniatawyd ar 24.02.2000

Cais rhif: C09A/0514/17/LL - CAIS LLAWN I DROSI AC YMESTYN CYN ADEILAD ALLANOL YN LETY GWYLIAU –Stables Hotel And Restaurant, Bethesda Bach. Caniatau ar 06.01.2010

Cais rhif: 3/17/32 – Ymestyn bwyty, llety newydd i staff ac ystafell baratoi newydd ym Mwyty Stables - Cymeradwywyd ar 16.01.1975.

Cais rhif: 3/17/32 A – Toiled newydd i ferched ac ymestyn ardal y dderbynfa.

Cais rhif: 3/17/32 B - Datblygiad gwesty gyda 12 ystafell wely, llety i staff ac ardal barcio ym Mhlas Ffynnon - Cymeradwywyd caniatâd cynllunio amlinellol ar 02.02.1978.

Cais rhif: 3/17/32 C – Coridor linc agored rhwng y gwesty a'r bwyty yn y Stables - Cymeradwywyd ar

21.12.1978

Cais rhif: 3/17/32 D – Pwll nofio arfaethedig ac ardal wedi'i phalmentu yn lawnt y gwesty ym Mwyty'r Stables, Llanwnda - Cymeradwywyd ar 07.06.1979.

Cais rhif: 3/17/32 E - Ystafell frecwast newydd arfaethedig a dwy ystafell wely staff yng nghefn y gwesty ym Mhlas Ffynnon - Cymeradwywyd ar 02.08.1982.

**4. Ymgynghoriadau:**

Cyngor Cymuned/Tref:

Ysgrifennaf atoch ar ran Cyngor Cymuned Llanwnda. Er bod yr eiddo dan sylw yn Ward Y Groeslon, mae'n ffinio'n uniongyrchol efo Ward Llanwnda. Wedi ystyried y mater yn fanwl, a chymryd y farn yn lleol, nid oedd yr aelodau yn teimlo ei bod yn bosib cefnogi'r bwriad yn ei ffurf bresennol.

Rhaid gofyn hefyd, pe byddai'r datblygiad ar gyfer y di gartref, beth fyddai'r cynllun rheoli ar gyfer y safle.

Boed y llety ar gyfer y digartref ai peidio, mae'n glir mai beth sydd gennym dan sylw fan hyn ydy newid defnydd o adeilad llety presennol y Stables i 10 fflat preswyl fforddiadwy.

Y cwestiwn felly yw a ydy'r defnydd yna'n dderbyniol ac yn cydymffurfio efo'r polisïau cynllunio cyfredol.

Un o'r rhain yw fod datblygiadau newydd mewn ardaloedd gwledig yn cael eu lleoli mewn aneddiadau sydd â mynediad cymharol dda heb ddefnyddio car.

Barn yr aelodau yw nad yw’r datblygiad wedi ei leoli mewn lleoliad sydd â mynediad da heb ddefnyddio car.

Does yr un siop, ysgol na chyfleuster cymunedol o fewn pellter cerdded na beicio rhesymol i'r safle.

Er bod yna wasanaeth bws rhwng Pwllheli a Chaernarfon yn mynd heibio'r safle ar hyd yr A499, rhaid cerdded i Fethesda Bach neu Lanwnda i ddal y bws.

Nid yw'r pellteroedd cerdded yn hynod bell, ond nid ydynt yn agos chwaith. Byddai'r rhan fwyaf o bobl o'r farn fod y pellter cerdded i'r naill arosfan fws neu'r llall yn rhy bell i'r rheini sydd wedi bod yn

siopa bwyd neu yn cario bagiau i'w gerdded.

Mae datblygiadau o fflatiau preswyl fel arfer wedi eu lleoli mewn trefi neu safleoedd o naws trefol ble mae'n bosibl cael mynediad rhwydd ar droed i wasanaethau.

Felly, nid yw'r Cyngor yn teimlo bod y datblygiad arfaethedig yn cyd fynd â pholisi cynllunio PS4.

Mae'r fflatiau'n fach iawn o ran maint, ac felly'n annerbyniol ar gyfer preswylio tymor hir, a'r datblygiad felly'n anaddas yn ei ffurf presennol.

Yn yr un modd mae 10 fflat mewn safle gwledig yn ormod, ac mae'r gymysgedd yn anaddas - sef fflat ar gyfer un person neu fflat ar gyfer 2 berson ond dim ond un ystafell wely, neu fflat ar gyfer 4 person efo dim ond dwy stafell wely.

Pe byddai nifer y fflatiau a fwriedir yn sylweddol llai, ond yn fwy o ran maint, a chyda nifer o stafelloedd gwely addas, efallai y byddai'n bosibl dod i farn gwahanol am y datblygiad.

Nid oes tystiolaeth fod galw yn yr ardal leol am y math yma o ddarpariaeth

Boed ar gyfer y di gartref neu fel fflatiau fforddiadwy, mae'n annhebygol fod galw lleol, ac felly gall fod y preswylwyr yn dod o ardal ehangach, efo effaith negyddol ar gymuned sydd yn gynhenid Gymreig.

Oes tystiolaeth ddigonol i ateb polisi TAI 7, sef nad oes defnydd posibl o'r adeiladau presennol ar gyfer cyflogaeth?

Mae gwesty'r Stables y mae'r llety'n gysylltiedig ag ef wedi bod ar werth am 18 mis, ond nid yw hynny yn gyfnod hir iawn ar gyfer gwestai o'r math yna, yn enwedig yn fuan ar ôl y cyfnod Covid.

Hefyd, rhaid cwestiynu pe byddai adeilad llety'r Stables yn cael ei ddatblygu, pa effaith fyddai hynny'n ei gael ar ddarpar brynwyr i ddefnyddio adeilad tŷ bwyta'r Stables yn y dyfodol, fel busnes tŷ bwyta neu ar gyfer preswyliwr preifat.

**Casgliad**

Nid yw aelodau Cyngor Cymuned Llanwnda yn cefnogi'r cais yn ei ffurf bresennol.

Pe byddai'r nifer o fflatiau yn cael eu lleihau yn sylweddol, eu bod o faint mwy, ac hefyd efo digon o ystafelloedd gwely, a phrawf am yr angen ar gyfer llety o'r fath yn lleol, yna efallai y byddai'n bosibl ystyried y datblygiad yn fwy ffafriol.

| | |
|---|---|
| | Mae angen tystiolaeth well hefyd o'r galw ar gyfer y cymysgedd bwriedig o unedau, ac eglurder o'r berthynas rhwng y datblygwr a Chyngor Gwynedd ac unrhyw fwriad i'r datblygiad fod yn rhan o gynllun llesu Cymru.<br><br>Bydd yr aelodau yn ddiolchgar pe byddech yn ystyried eu sylwadau. |
| Uned Drafnidiaeth: | Mae'r pwynt mynediad a fyddai'n gwasanaethu'r datblygiad wedi ei hen sefydlu, ac nid oes hanes o ddigwyddiadau traffig yn ymwneud â'r fynedfa. Wrth ystyried defnydd blaenorol y safle fel gwesty, credaf ei bod yn annhebygol y byddai'r datblygiad yn creu mwy o symudiadau traffig nag oedd yn gysylltiedig â'r safle yn hanesyddol.<br><br>Am y rhesymau hyn ni fyddaf yn gwrthwynebu'r datblygiad |

Cyfoeth Naturiol Cymru:

Nid oes gennym unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad arfaethedig fel y'i cyflwynwyd ac rydym yn darparu'r cyngor canlynol.

**Safleoedd Gwarchodedig- draeniad budr**

Nodwn fod safle'r cais o fewn dalgylch Ardal Cadwraeth Arbennig (ACA) Afon Gwyrfai a Llyn Cwellyn. Yn unol â'n Cyngor i awdurdodau cynllunio ar gyfer ceisiadau cynllunio sy'n effeithio ar afonydd mewn Ardaloedd Cadwraeth Arbennig sy’n sensitif i ffosfforws, o dan y Rheoliadau Cynefinoedd, rhaid i Awdurdodau Cynllunio ystyried effaith datblygiadau arfaethedig ar ansawdd dŵr o fewn dalgylchoedd afonydd ACA.

Fodd bynnag, gan gydnabod natur benodol y cais a gyflwynir, h.y. cysylltu dŵr gwastraff â brif carthffos, sy'n bodloni'r meini prawf sgrinio a nodir yn ein Cyngor, rydym yn fodlon nad oes ffynhonnell o faetholion ychwanegol a/neu lwybr ar gyfer effeithiau. Felly, yn ein barn ni, byddai'n rhesymol i'ch Awdurdod sgrinio'r cynnig hwn fel rhywbeth nad yw'n debygol o gael effaith sylweddol ar SAC Afon Gwyrfai a Llyn Cwellyn mewn perthynas â mewnbwn maetholion.

**Rhywogaethau a Warchodir**

Nodwn nad oes unrhyw wybodaeth am rywogaethau a warchodir gyda'r cais ac, felly, rydym yn tybio bod eich Awdurdod wedi sgrinio'r cais ac wedi dod i'r casgliad nad oes tebygolrwydd rhesymol y bydd rhywogaethau gwarchodedig yn bresennol.

Dŵr Cymru:

Nodwn ei bod yn ymddangos bod y cais yn dibynnu ar gysylltiadau carthffos presennol. Lleolir safle'r datblygiad arfaethedig yn nalgylch y system carthffosydd cyhoeddus sydd yn draenio i Waith Trin Dŵr Gwastraff Llanfaglan (WwTW) sydd yn y pendraw yn rhyddhau i Ardal Gadwraeth Arbennig Afon (ACA). Rydym yn cynghori bod gan y WwTW hwn gyfyngiad caniatâd ffosfforws erbyn 31/05/2024 a'i fod yn cydymffurfio ar hyn o bryd â'r 95ed chwartel ar gyfer ei berfformiad 'flow passed forward' (FPF), ar adeg yr ymgynghoriad hwn. Yn unol â hynny, rydym yn cynghori bod capasiti hydrolig addas ar hyn o bryd yn system carthffos gyhoeddus a WwTW i lawr yr afon i gymryd llif dŵr aflan o'r datblygiad sy'n destun y cais hwn.

Er gwaethaf yr uchod, byddem yn gwneud cais os ydych am roi caniatâd cynllunio, bod yr Amod a'r Nodiadau Cynghori a ganlyn yn cael eu cynnwys i sicrhau na fydd unrhyw niwed i drigolion presennol na'r amgylchedd nac i asedau Dŵr Cymru Welsh Water:

Amod: Ni chaniateir i ddŵr wyneb o ganlyniad i unrhyw gynnydd yn arwynebedd to'r adeilad / neu arwynebau anhydraidd ddraenio'n uniongyrchol neu’n anuniongyrchol i'r system garthffosiaeth gyhoeddus.

| | |
|---|---|
| | Rheswm: Er atal y system garthffosiaeth gyhoeddus rhag gorlwytho’n hydrolig, er mwyn amddiffyn iechyd a diogelwch trigolion ac i sicrhau nad oes unrhyw lygredd i na niwed i’r amgylchedd. |
| Uned Bioamrywiaeth. | Mae'r cynlluniau'n dangos na fydd unrhyw newid i strwythur allanol yr adeilad, heblaw am ychwanegu rhai drysau. Ni fydd y gwaith arfaethedig yn newid y to nac unrhyw ofod yn y atig. Felly, nid oes gennyf unrhyw bryderon am ystlumod. Ac nid oes unrhyw gofnodion o ystlumod yn y lleoliad hwn. Mae'r trosi arfaethedig i ddefnydd preswyl o fewn dalgylch carthion WWTW Llanfaglan sy'n arllwyso i ACA Gwyrfai. Mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau y bydd y datblygiad yn cysylltu â'r brif garthffos. Mae Dŵr Cymru yn nodi yn eu sylwadau, eu bod yn cadarnhau eu capasiti i ymdopi â'r carthion fydd yn dod o'r cynnig, a'u trin, "Rydym yn cynghori bod gan y WwTW hwn gyfyngiad caniatâd ffosfforws erbyn 31/05/2024 a'i fod yn cydymffurfio ar hyn o bryd â'r 95ed chwartel ar gyfer ei berfformiad 'flow passed forward' (FPF), ar adeg yr ymgynghoriad hwn. Yn unol â hynny, rydym yn cynghori bod capasiti hydrolig addas ar hyn o bryd yn system carthffos gyhoeddus a WwTW i lawr yr afon i gymryd llif dŵr aflan o'r datblygiad sy'n destun y cais hwn." Mae CNC yn nodi eu bod "o'r farn y byddai'n rhesymol i'ch Awdurdod sgrinio'r cynnig hwn gan nad yw'n debygol o gael effaith arwyddocaol ar ACA Afon Gwyrfai a Llyn Cwellyn mewn perthynas â mewnbwn maetholion." Rwyf yn cytuno â barn CNC ac rwyf yn ystyried bod y cynnig hwn yn annhebygol o gael effaith arwyddocaol ar ACA Gwyrfai, felly mae Cyngor Gwynedd, fel yr awdurdod cymwys, wedi cwblhau'r ddyletswydd sydd ei hangen dan y Rheoliadau Cynefinoedd. Nid oes gennyf wrthwynebiad i'r cynnig. |

Ymgynghoriad Cyhoeddus:

Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos a derbyniwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

- Dim ystyriaeth i drigolion y safle oherwydd diffyg adnoddau o fewn cyrraedd cerdded i'r safle.
- Dim cyfeiriad at y drefn o ddiogelu y safle.
- Pryder ynglŷn â 7 uned 1 ystafell wely gan y byddent yn debygol o godi trafferthion diogelwch.
- Bwriad yn agos i ysgol feithrin.
- Dim tystiolaeth gan yr ymgeisydd bod mwy o angen am unedau nac unedau teuluol.
- Dim gwrthwynebiad i unedau teulu lleol neu deulu sydd wedi dioddef o camdriniaeth cartref.
- Dim tystiolaeth i ddangos angen am yr unedau.
- Mynedfa i ffordd brysur
- Dim palmant na golau stryd ar y ffordd.
- Ysgol Llanwnda wedi cau, dim ysgol lleol.
- Dim gwasanaethau lleol fel siop, meddygfa, swyddfa bost etc.
- Dim tystiolaeth o angen lleol.
- Nifer o unedau.
- Cynnydd mewn Trafnidiaeth
- Safle y tu allan i ffin datblygu
- O fewn ardal wledig ble mae rhagdybiaeth yn erbyn datblygiad.
- Dim canolfan gwaith ar gyfer y preswylwyr.
- Dim ar llwybr bws.
- Nid yw'r adeilad o wneuthuriad traddodiadol.
- Pryder ynglyn a meddianwyr yr unedau.
- Gor ddatblygiad.
- Safle ddim yn addas i ddatblygiad o'r dwysedd yma ac yn debygol o gael effaith ar drigolion lleol. Nid oes tystiolaeth digonol wedi ddangos nad yw'r gwesty yn hyfyw.
- Defnydd bwriedig ddim yn addas gyda defnydd presennol y safle.
- Nid oes adnoddau addas yn y pentref.
- Codi pryderon ynglyn a trefn ymgynghoriad cyn cais.
- Dim ymgynghoriad gyda pobl leol.

Yn ogystal â'r gwrthwynebiadau uchod derbyniwyd gwrthwynebiadau nad oedd yn wrthwynebiadau cynllunio o bwys:

- Datblygwr yn anystyriol o'r gymdeithas.
- Gostyngiad mewn gwerth eiddo traddodiadol ar safle yr ymgeisydd
- Gostyngiad mewn gwerth eiddo lleol.
- Dim yn teimlo yn ddiogel yn y cartref.

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

### Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae'r bwriad i addasu adeilad yn 10 uned byw yn berthnasol i bolisi PCYFF 1 o'r Cynllun sy'n adnabod Ffiniau Datblygu ar gyfer y Ganolfan ranbarthol, Canolfannau Gwasanaeth Trefol, Canolfannau Gwasanaeth Lleol, Pentrefi Gwasanaeth a Phentrefi Lleol Gwledig Arfordirol. Caniateir cynigion du mewn ffiniau datblygu yn unol â pholisïau a chynigion eraill y Cynllun yma, polisïau cynllunio cenedlaethol ac ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill.

5.2 Tu allan i ffiniau datblygu bydd cynigion yn cael eu gwrthod oni bai eu bod yn unol â pholisïau nodol yn y Cynllun hwn neu bolisïau cynllunio cenedlaethol neu fod y cynnig yn dangos bod ei leoliad yng nghefn gwlad yn hanfodol.

5.3 Noder fod Bethesda Bach wedi ei adnabod fel Clwstwr yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd ac Ynys Môn. Fodd bynnag mae'r adeilad yma yn disgyn oddeutu 300 metr i ffwrdd o adeiladau sydd wedi ei lliwio ac yn ffurfio rhan o glwstwr Bethesda Bach a felly saif yr adeilad yng nghefn gwlad agored.

5.4 Nodai Polisi PCYFF 1 ('Ffiniau datblygu') y "tu allan i ffiniau datblygu bydd cynigion yn cael eu gwrthod oni bai eu bod yn unol â pholisïau penodol yn y Cynllun hwn neu bolisïau cynllunio cenedlaethol neu fod y cynnig yn dangos bod ei leoliad yng nghefn gwlad yn hanfodol".

5.5 Er na ystyrir bod lleoliad y bwriad yng nghefn gwlad yn hanfodol, sylweddolir bod y cais yn ymwneud ac addasu adeilad modern yn unedau byw ac o'r herwydd mae Polisi TAI 7 yn gallu bod yn ystyriaeth faterol o bwys. Mae'r polisi yn caniatáu trosi adeiladau traddodiadol yn cefn gwlad i ddefnydd preswyl os ydi'r cynllun yn cydymffurfio gyda meini prawf y polisi.

5.6 Mae Adran 7 o'r Canllaw Cynllunio Atodol (CCA) 'Ail-adeiladu tai a Throsi Yng Nghefn Gwlad' yn diffinio adeiladau traddodiadol fel rhai sydd wedi eu hadeiladu cyn 1919 ac o 'adeiladwaith anadladwy', hynny yw mae'r dull adeiladu yn golygu fod y deunydd a ddefnyddiwyd i'w hadeiladu yn gallu amsugno a rhyddhau lleithder. Noder o hanes cynllunio'r safle y rhoddwyd hawl ar gyfer codi'r adeilad dan gais rhif 3/17/32B yn 1978 ar gyfer datblygu gwesty efo 12 ystafell wely. Noder y codwyd adeilad newydd yn dilyn y caniatâd yn 1978 ac felly ni fydd modd ystyried y bwriad yn erbyn Polisi TAI 7 o'r Cynllun gan na fuasai'n drosiad o adeilad traddodiadol.

5.7 Mae'r canllaw hefyd yn nodi fod gan adeilad traddodiadol werth esthetig sydd yn deillio o'r ffordd y mae pobl yn cael mwynhad synhwyrol a deallusol o'r adeilad ac mae cymeriad yr adeilad yn aml yn cwmpasu nodweddion unigryw lleol ac yn cyfrannu i'r naws am le. Mae'r adeiladwaith yn bennaf o wneuthuriad brics coch a ffenestri modern sydd ddim o werth mwynderol uchel a ddim yn adlewyrchu cymeriad a natur adeiladau traddodiadol yr ardal.

5.8 Gan ystyried hyn, nid yw'r cais yn cyfarfod gofynion polisi TAI 7 oherwydd nad yw'r bwriad yn golygu trosiad o adeilad traddodiadol. Nid oes polisi arall o fewn y CDLL yn caniatáu darpariaeth o dai fforddiadwy yng nghefn gwlad agored ac felly mae'r bwriad yn groes i bolisi PCYFF 1. Nodaf fod y datganiad cynllunio yn cydnabod fod y safle yn 'tir a ddatblygwyd o'r blaen' ond nid yw'n cyfiawnhad all oresgyn y gwrthdaro polisi a nodwyd.

5.9 Mae'r bwriad hefyd yn methu cwrdd a maen prawf 3 gan na dderbyniwyd tystiolaeth i profi fod yr adeilad yn strwythurol gadarn. Nodaf y CCA 'Bydd rhaid i unrhyw gais i drosi cynnwys 'Adroddiad Strwythurol' i brofi fod posib trosi'r adeilad heb orfod cynnal gwaith adeiladu

sylweddol neu ei ailadeiladu’n llwyr’. Er hynny, ni ofynnwyd am rhagor o wybodaeth gan fod y cais yn methu cwrdd gyda egwyddor polisi TAI 7.

5.10 Yn yr un modd, ac yn groes i maen prawf 2, ni dderbyniwyd unrhyw gwybodaeth fel rhan o’r cais i brofi’r angen am yr unedau fforddiadwy a sut mae’r datblygiad wedi cael ei dylunio i sicrhau cymysgedd priodol o dai yn unol gyda polisi TAI 8.

5.11 Mae polisi Tai 8 ymysg ystyriaethau eraill yn gofyn am safon dylunio o ansawdd uchel sy’n creu cymunedau cynaliadwy a chynhwysol yn unol â polisi PCYFF 3. Yn ychwanegol, nodai paragraff 4.2.30 o rifyn 12 o Bolisi Cynllunio Cymru (PCC) fod “Rhaid i’r holl dai fforddiadwy, yn cynnwys y rheini a gyflenwir drwy rwymedigaethau cynllunio ac amodau cynllunio, gyrraedd safonau ansawdd datblygu Llywodraeth Cymru...”. Yn hyn o beth dylid cyd-fynd â’r gofynion a nodir yn nogfen Gofynion Ansawdd Datblygu Cymru 2021: Mannau a Chartrefi Prydferth (Gorffennaf 2021) gan Lywodraeth Cymru.

5.12 Mae Atodiad B o’r ddogfen yma yn cyfeirio tuag at Arwynebedd lloriau (mewnol) datblygiadau. Ar gyfer fflat 1 ystafell wely (mynediad cyffredin) disgwylir arwynebedd o 50m2 (er cyn belled nad yw dyluniadau'n peryglu ansawdd y cartrefi y bwriedir eu darparu gan y safon hon, gellir defnyddio gostyngiad o hyd at 5% o'r Arwynebedd (llawr) Mewnol) sef isafswm maint o 47.5m2 ar gyfer y math yma o uned. Ar gyfer fflat 2 ystafell wely (mynediad cyffredin) disgwylir arwynebedd o 58m2 sef isafswm o 55.1m2.

5.13 Mae’r cynlluniau yn nodi maint yr unedau arfaethedig, gan gynnwys 7 uned 1 ystafell wely ac 1 o’r unedau 2 ystafell wely yn is na’r isafswm maint o 47.5m2 a 55.1m2 y cyfeirir tuag atynt uchod. Dylid nodi felly nad yw’r unedau a ddangosir ar y cynlluniau yn cyfarfod canllawiau Gofynion Ansawdd Datblygu Cymru 2021: Mannau a Chartrefi Prydferth (Gorffennaf 2021) gan Lywodraeth Cymru.

5.14 Gan nad yw’r unedau yn cwrdd gyda anghenion canllawiau ansawdd datblygu Cymru, ystyrir fod y bwriad yn groes i PCC. Ystyrir hefyd, oherwydd maint cyfyngedig yr unedau, fod y bwriad yn groes i polisi Tai 8 gan nad yw’r bwriad yn adlewyrchu safon dylunio o ansawdd uchel sy’n creu cymunedau cynaliadwy a chynhwysol ac na fydd yr unedau yn helpu creu amgylcheddau iach a bywiog, ac nid ydynt yn ystyried iechyd a lles defnyddwyr y dyfodol yn unol â polisi PCYFF 3.

5.15 Mae maen prawf 1 o polisi TAI 7 yn gofyn bod tystiolaeth nad yw defnydd cyflogaeth o’r adeilad yn hyfyw. Hefyd gan ystyried defnydd cyfreithlon yr adeilad fel ystafelloedd gwely i gwesty, mae polisi PS14 (Yr Economi Ymwelwyr) yn berthnasol ac mae yn cefnogi gwarchodaeth o cyfleusterau a llety gwyliau. Credir felly bod angen asesu ystyriaethau o ran colli’r defnydd hwn.

5.16 Yr unig wybodaeth a dderbyniwyd gan yr ymgeisydd oedd bod yr adeilad wedi ei farchnata dros gyfnod o 18 mis ers 2022 cyn i’r ymgeisydd wneud cais i brynu'r adeilad. Ni ystyrir bod ymdrech o’r fath yn ddigonol ar gyfer cyfarfod gofynion polisi. Nodai’r CCA ‘Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid’ (Mawrth 2021) os yw’r gwesty yn wag a ddim bellach yn gweithredu fel busnes fe ddylai’r ymgeisydd brofi fod yna ymdrech gwirioneddol wedi bod i farchnata’r uned am gyfnod o leiaf 12 mis ar gyfer defnydd gwesty. Dylai’r dystiolaeth gynnwys copïau o’r hysbysiad marchnata/gwerthu o’r gwesty ynghyd a chadarnhad ysgrifenedig gan yr arwerthwr gwerthu mewn perthynas â’r diddordeb/cynigion sydd wedi bod. Dylid hefyd sicrhau fod y strategaeth marchnata i werthu’r busnes wedi targedu’r farchnad fwyaf addas h.y. y defnydd o asiantau arbenigol sydd hefo profiad o farchnata a gwerthu gwestai. Wrth ystyried cynigion a fyddai’n arwain at newid defnydd gwestai, nodai’r CCA hefyd y byddai’n angenrheidiol derbyn tystiolaeth ariannol fod y busnes presennol ddim yn hyfyw. Noder y dylid cyflwyno Adroddiad Ariannol

sydd yn profi fod y busnes ddim yn ariannol hyfyw mwyach a ni ddisgwylir y gallai fod yn economaidd hyfyw yn y dyfodol.

5.17 Cydnabyddir fod y datganiad cynllunio yn cynnig rhagor o dystiolaeth gan y cwmni roedd yn gyfrifol am farchnata'r adeilad ond ni ofynnwyd am hynny gan fod y cais yn methu cwrdd gyda egwyddor polisi TAI 7 ac na fyddai derbyn y wybodaeth yn dod dros y gwrthdaro polisi. Ystyrir felly bod y bwriad yn groes i bolisi PS 14 ac maen prawf 1 o bolisi TAI 7.

**Mwynderau gweledol**

5.18 Mae Polisi PCYFF3 yn datgan caniateir cynigion, gan gynnwys estyniadau a newidiadau i adeiladau a strwythurau presennol os ydynt yn cydymffurfio a nifer o feini prawf sy'n cynnwys bod y cynnig yn ychwanegu neu yn gwella cymeriad y safle, yr adeilad neu'r ardal o ran y gosodiad, yr ymddangosiad, y raddfa, yr uchder, y mas a'r driniaeth i'r drychiadau; ei fod yn parchu cyd-destun y safle a'i le yn y dirwedd leol; ei fod yn defnyddio deunyddiau sy'n briodol i'r hyn sydd o'u hamgylch ac yn ymgorffori tirlunio meddal; ei fod yn gwella rhwydwaith cludiant a chyfathrebu diogel ac integredig; eu bod yn cyfyngu rhediad dwr a pherygl risg llifogydd ac atal llygredd; ei fod yn cyflawni dyluniad cynhwysol ac sy'n galluogi mynediad i bawb a'i fod yn helpu creu amgylcheddau iach a bywiog gan ystyried iechyd a lles defnyddwyr y dyfodol.

5.19 Lleolir safle y cais y tu cefn i adeilad gwesty ac mewn ardal ble mae coed a gwrychoedd yn rhwystro golygfa glir o'r adeilad o'r ffordd sirol. Noder hefyd, y bwriedir cynnwys y gwaith addasu o fewn cragen bresennol yr adeilad fel ac y mae, gyda newidiadau allanol wedi eu cyfyngu i gau agoriadau drysau ac agor agoriad drws patio. Ni fyddai cynnydd mewn maint yr adeilad.

5.20 Sylweddolir nad yw'r adeilad o wneuthuriad na dyluniad traddodiadol fel y diffinnir o fewn Adran 7 o'r Canllaw Cynllunio Atodol (CCA) 'Ail-adeiladu tai a Throsi Yng Nghefn Gwlad' ac o'r herwydd ni ystyrir ei fod o werth pensaernïol nac hanesyddol digonol i'w gadw. Er gwaethaf hynny, ni fyddai'r newidiadau bwriededig yn altro llawer ar ddyluniad yr adeilad ac yn hyn o beth, ystyrir byddai newid i ddyluniad yr adeilad yn creu effaith niwtral ar yr adeilad a thirlun. Ni ystyrir byddai'r bwriad yn groes i Bolisi PCYFF 3 o fewn CDLL.

**Mwynderau cyffredinol a phreswyl**

5.21 Hysbysebwyd y cais ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos a derbyniwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu y cais am y rhesymau a nodir dan baragraff Ymgynghoriadau uchod. Lleolir yr adeilad tua 150 metr oddi wrth dai cymdogion ac eithrio tŷ Plas Ffynnon a leolir tu hwnt i'r gwesty ac o'r herwydd ni ystyrir byddai'r bwriad yn cael effaith negyddol sylweddol ar fwynderau na phreifatrwydd trigolion lleol. Sylweddolir bod pryderon wedi codi ynglŷn â 'pwy' fyddai yn meddiannu'r unedau ond nid oes modd rheoli meddianwyr yr unedau ac eithrio eu bod yn cyfarfod telerau unedau fforddiadwy. Noder bod nifer o wrthwynebiadau wedi eu cyflwyno a thrafodir y gwrthwynebiadau hynny dan y penawdau perthnasol. Er yn cydnabod y pryderon a chodwyd, ni ystyrir fod y bwriad yn groes i bolisi PCYFF 2 o safbwynt effaith mwynderol.

**Materion trafnidiaeth a mynediad**

5.22 Gwasanaethir y safle gan fynedfa bresennol oddi ar y ffordd sirol A499, gyda thrac sengl preifat tua 150 medr o hyd yn arwain o'r fynedfa i'r maes parcio sylweddol yng nghefn y safle. Mae'r fynedfa yn agor i ffordd sirol brysur ble cyfyngir cyflymder trafnidiaeth i 40 m.y.a.. Dylid nodi

byddai trefniant mynediad yn cael ei rhannu gan y gwesty a'r bwyty presennol a ni fwriedir newid i'r fynedfa na lle parcio presennol.

5.23 Sylweddolir bod y fynedfa wedi gwasanaethu gwesty ynghyd a'r ystafelloedd cysgu yn y gorffennol. Datgan gan Uned Trafnidiaeth y Cyngor nid oes hanes o ddigwyddiadau traffig yn ymwneud â'r fynedfa ac o ystyried defnydd blaenorol y safle fel gwesty, teimlir ei bod yn annhebygol y byddai'r datblygiad yn creu mwy o symudiadau traffig nag oedd yn gysylltiedig â'r safle yn hanesyddol. Nid oes gwrthwynebiad i'r bwriad ar sail ffyrdd. Ni ystyrir byddai'r bwriad yn sylweddol groes i bolisi TRA 2 na TRA 4 o fewn CDLl.

**Materion bioamrywiaeth**

5.24 Mae'r bwriad yn golygu addasu adeilad yn unedau byw a gyfyngir y gwaith addasu i gragen wreiddiol yr adeilad gyda dim newid i'r to. Derbyniwyd sylwadau gan Uned Bioamrywiaeth y Cyngor yn datgan dim gwrthwynebiad.

5.25 Derbyniwyd sylwadau gan Cyfoeth Naturiol Cymru (CNC) yn datgan bod safle'r cais o fewn dalgylch Ardal Cadwraeth Arbennig (ACA) Afon Gwyrfai a Llyn Cwellyn. Fodd bynnag, gan gydnabod natur benodol y cais a gyflwynir, h.y. cysylltu dŵr gwastraff i'r brif garthffos, mae CNC yn fodlon nad oes ffynhonnell o faetholion ychwanegol a/neu lwybr ar gyfer ardrawiadau. Felly, yn farn CNC byddai'n rhesymol i'r Awdurdod sgrinio'r cynnig hwn fel rhywbeth nad yw'n debygol o gael effaith sylweddol ar SAC Afon Gwyrfai a Llyn Cwellyn mewn perthynas â mewnbwn maetholion. Yn ychwanegol, datgan Dŵr Cymru bod trwydded ar gyfer derbyn dŵr aflan i waith dwr Llanfaglan.

5.26 O ganlyniad i'r uchod, derbyniwyd sylwadau gan Uned Bioamrywiaeth yn datgan y byddai yn annhebygol i'r bwriad gael effaith negyddol sylweddol ar ACA Gwyrfai ac nid oes gwrthwynebiad i'r cais. Ystyrir felly fod y cais yn unol gyda polisi PS 19 a AMG 5.

**Materion Ieithyddol**

5.27 Yn unol â Deddf Cynllunio (Cymru) 2015 mae'n ddyletswydd wrth wneud penderfyniad ar gais cynllunio i roi ystyriaeth i'r iaith Gymraeg, lle mae'n berthnasol i'r cais hwnnw. Ategir hyn ymhellach gan bara 3.28 o Bolisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, 2021) ynghyd a Nodyn Cyngor Technegol 20. Mae'r Canllaw Cynllunio Atodol (CCA) 'Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy' (mabwysiedig Gorffennaf 2019) yn rhoi arweiniad pellach ar sut y disgwylir i ystyriaethau i'r iaith Gymraeg fod yn cael eu hymgorffori ym mhob datblygiad perthnasol.

5.28 Nodir fod yna rhai mathau penodol o ddatblygiadau ble fydd gofyn i'r bwriad fod yn cyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg neu Adroddiad ar Asesiad Effaith Iaith Gymraeg. Mae'r trothwyon o ran pryd y disgwylir cyflwyno Datganiad/Adroddiad wedi ei hamlygu ym Mholisi Ps1 o'r CDLl ar y Cyd ynghyd a Diagram 5 o'r CCA. O safbwynt y mathau o ddatblygiadau dan sylw, nid yw'r bwriad arfaethedig hwn yn cyrraedd y trothwyon ar gyfer cyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg neu Adroddiad ar Asesiad Effaith Iaith Gymraeg. Serch hynny, mae Atodiad 5 y CCA yn nodi y dylai pob datblygiad tai, manwerthu, masnachol neu ddiwydiannol ble nad oes angen cyflwyno Datganiad/Asesiad iaith Gymraeg ddangos sut fo ystyriaeth wedi ei roi'r iaith.

5.29 Mae'r bwriad gerbron ar gyfer darpariaeth o tai fforddiadwy ac mae defnydd y safle presennol ar gyfer ystafelloedd gwely sydd yn atodol i'r gwesty. Gan ystyried hynny, ni ystyrir y byddai'r datblygiad yn debygol o gael effaith andwyol ar yr Iaith ac felly ystyrir ei fod yn cydymffurfio gyda gofynion polisi PS1 o ran hyn.

## 6. Casgliadau:

6.1 Wedi ystyried materion cynllunio sy’n berthnasol i’r bwriad hwn, nid yw’r Adran mewn sefyllfa i gefnogi y cais lleoliad y bwriad yng nghefn gwlad agored, dim angen lleol fforddiadwy wedi ei gyflwyno a’i gadarnhau ac ni ystyrir yr adeilad fel adeilad traddodiadol o fewn polisi TAI 7 o fewn CDLl.

## 7. Argymhelliad:

1. Ystyrir fod y cais yn groes i bolisi TAI 7 a’r Canllaw Cynllunio Atodol ‘Ail-adeiladu tai a Throsi Yng Nghefn Gwlad’ gan nad yw’r adeilad yn un traddodiadol. Gan nad oes polisi eraill o fewn y CDLL yn caniatáu anheddau preswyl newydd yng nghefn gwald agored, ystyrir fod y bwriad hefyd yn groes i bolisi PCYFF 1.

2. Ni dderbyniwyd tystiolaeth o angen lleol fforddiadwy na gwybodaeth yn dangos fod cymysgedd priodol o dai ar gyfer y nifer a math o unedau a gynigir. O ganlyniad, ystyrir fod y bwriad yn groes i bolisi TAI 7 a TAI 8.

3. Ni dderbyniwyd tystiolaeth ddigonol i ddangos nad yw defnydd masnachol o’r adeilad yn hyfyw na thystiolaeth i gyfiawnhau colled o lety gwyliau gwasanaethol sydd yn groes i PS 14, ac maen prawf 1 o bolisi TAI 7

4. Mae’r unedau, oherwydd ei faint cyfyngedig yn groes i baragraff 4.2.30 o rifyn 12 o Bolisi Cynllunio Cymru gan nad yw’r unedau yn cyrraedd safonau ansawdd datblygu Llywodraeth Cymru. Mae hefyd yn groes i bolisi Tai 8 gan nad yw’r bwriad yn adlewyrchu safon dylunio o ansawdd uchel sy’n creu cymunedau cynaliadwy a chynhwysol ac na fydd yr unedau yn helpu creu amgylcheddau iach a bywiog, ac nid ydynt yn ystyried iechyd a lles defnyddwyr y dyfodol yn unol â pholisi PCYFF 3.