

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/06/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Rhif: 4

Cais Rhif: C25/0777/39/LL

**Dyddiad
Cofrestru: 18/03/2025**

Math y Cais: Llawn

Cymuned: Abersoch

Ward: Abersoch gyda Llanengan

Bwriad: Cais llawn i ddymchwel eiddo preswyl presennol (dosbarth C3) a chodi eiddo preswyl newydd (dosbarth C3) yn ei le ynghyd a gwelliannau i fynedfa bresennol

Lleoliad: Fferm Sarn Lôn Sarn Bach, Sarn Bach, Pwllheli, Gwynedd, LL53 7BG

**Crynodeb o'r
Argymhelliad: GWRTHOD**

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/06/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

1. Disgrifiad:

- 1.1 Dyma gais cynllunio llawn ar gyfer dymchwel tŷ preswyl defnydd C3 presennol a chodi tŷ preswyl newydd defnydd C3 yn ei le.
- 1.2 Mae'r cynnig yn golygu dymchwel yr adeilad sydd yn bresennol yn wag ond sydd yn amlwg wedi cadw ei statws fel eiddo preswyl.
- 1.3 Yn benodol, mae'r cynnig yn golygu dymchwel yr eiddo presennol ac adeiladau allanol cyfagos a chodi adeilad deulawr yn rhannol dros ôl troed yr eiddo presennol fyddai fymryn yn uwch na'r adeilad presennol. Mae arwynebedd mewnol yr adeilad presennol yn mesur 109m² a'r bwriad fyddai creu adeilad newydd gydag arwynebedd mewnol o 197m². Mi fyddai'r gosodiad mewnol fel a ganlyn:
- Llawr daear - porth, cyntedd, stydi, ystafell fyw, ystafell iwtiliti, ystafell gawod, cegin/ystafell fwyta/lolfa
 - Llawr cyntaf – 4 ystafell wely (1 en-suite), ystafell ymolchi
- 1.4 Mae'r safle wedi ei leoli o fewn ffin datblygu gyfredol pentref Sarn Bach gyda ffordd gyhoeddus dosbarth 3 yn gyfochrog a llwybr cyhoeddus yn arwain oddiar y ffordd trwy'r safle. Mae mynedfa gerbydol bresennol yn arwain heibio talcen yr eiddo sydd yn gwasanaethu'r safle ac yn fynediad i safle gwersylla a charafanau teithiol sefydledig ynghlwm a'r eiddo tu cefn i'r prif adeilad. Gweler nifer o amrywiol adeiladau allanol o fewn iard y safle gyda gardd ynghlwm a'r eiddo i'r ochr.
- 1.5 Mae safle'r cais yn ffurfio rhan o stryd wedd sefydledig wrth ddynesu i mewn i'r pentref o gyfeiriad y gogledd. Mae adeiladau cyfagos i raddau yn gymysgedd o ran dyluniad a gorffeniadau ond oll yn cynnwys nodweddion cyffredin o ran ffurf a gorffeniadau megis toeau llechi a gorffeniad o garreg naturiol a rendr.
- 1.6 Cyflwynwyd y wybodaeth ganlynol i gefnogi'r cais :
- Datganiad Dylunio a Mynediad
 - Adroddiad Dichonoldeb/Prisio (cyfrinachol)
 - Datganiad Cynllunio Cefnogol
 - Datganiad Draenio
 - Arolwg ystlumod
 - Arolwg strwythurol
 - Datganiad Seilwaith Gwyrdd
- 1.7 Cyflwynir y cais i'r pwyllgor cynllunio am benderfyniad ar gais yr aelod lleol.
- 1.8 Mae'r cais wedi ei ddiwygio o'i gyflwyniad gwreiddiol trwy ychwanegu elfennau o gerrig ar yr edrychiad fyddai'n gwynebu'r ffordd a chyfnewid ffenestri'r edrychiad yma i gyfleu yr hyn a honnir i fod yn ffurf ffenestri presennol.

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.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/06/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

2.2 Mae'r Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn rhoi dyletswydd ar y Cyngor i ymgymryd â chymau rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r 7 amcan llesiant sydd o fewn y Ddeddf. Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu gynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015. Wrth ffurfio'r argymhelliad mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau.

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

PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig

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 17: Strategaeth aneddeoedd

TAI 5: Tai marchnad lleol

TAI 13: Ail adeiladu tai

AMG 1: Cynlluniau rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol eithriadol

AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth 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

2.4 **Polisiâu Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 12 - Chwefror 2024)

Nodyn Cyngor Technegol (NCT)12: Dylunio

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/06/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

NCT 24: Yr amgylchedd hanesyddol

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

- 3.1 Cais C21/0914/39/DT - Cais i ail wampio bwthyn presennol, dymchwel adeiladau allanol a chodi estyniad newydd i'r ochr – Gwrthodwyd 27/10/21
- 3.2 Cyflwynwyd ymholiad cyn cyflwyno cais o dan gyfeirnod Y23/0161 ar gyfer dymchwel yr eiddo presennol a chodi tŷ newydd. Nodwyd fod pryder am y datblygiad fel a gyflwynwyd ar sail maint bwriedig o 238m² a'i bod yn hanfodol i sicrhau fod cynigion yn unol â gofynion polisïau cyfredol. Cadarnhawyd os fyddai bwriad i barhau a chyflwyno cais cynllunio ffurfiol yna byddai disgwyl diwygiadau sylweddol i'r cynnig o ran nid yn unig y maint ond hefyd ei ddyluniad ac edrychiadau allanol. Er gwybodaeth, mae dyluniad, ffurf a gorffeniad yr hyn a fwriedir ar y cais cynllunio presennol yn cyfateb fwy neu lai yr un peth a'r hyn a gyflwynwyd fel ymholiad cyn cyflwyno ond cydnabyddir fod lleihad wedi ei wneud o ran arwynebedd mewnol.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Cefnogir

Uned Drafnidiaeth: Heb eu derbyn

Cyfoeth Naturiol Cymru: Nid ydym yn gwrthwynebu'r datblygiad arfaethedig fel y'i cyflwynwyd ac rydym yn darparu cyngor safonol yn ymwneud a Rhywogaethau a Warchodir a Thirwedd.

Dŵr Cymru: Ymateb a chyngor safonol

Uned Hawliau Tramwy: Heb eu derbyn

Uned Bioamrywiaeth: Mae'r ymgeisydd wedi darparu adroddiad gan Moseley (Mawrth 2025). Yn ôl yr adroddiad nid oedd yna dystiolaeth o ystumod nag adar yn nythu. Felly nid oes pryderon ecolegol.

Uned AHNE: Mae Fferm Sarn Bach wedi ei leoli yng nghanol y pentref ac yn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE). Mae'r tŷ mewn lleoliad amlwg ar ochor y lôn gyhoeddus sy'n mynd trwy Sarn Bach. Tŷ fferm hanesyddol ydyw gyda to llechi a thri corn. Mae hen adeiladau amaethyddol gerllaw. Er fod rhai newidiadau wedi eu gwneud fel rendro a newid y ffenestri gwreiddiol mae'r adeilad yn

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/06/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

cynnal edrychiad tŷ fferm sydd yn nodweddiadol o benrhyn Llŷn. Mae tai deulawr hanesyddol tebyg gerllaw. Cyflwynwyd cynlluniau ar gyfer tŷ newydd ar y safle. Byddai'r adeilad hwn gryn dipyn yn fwy na'r tŷ gwreiddiol, wedi ei osod yn wahanol ac o gymeriad mwy trefol a modern oherwydd y dyluniad a'r defnyddiau. Mae pryder na fyddai yn gweddu yn dda i'r safle hon ym mhentref Sarn Bach. Yn ei gyfanrwydd mae'n ymddangos y byddai'r datblygiad arfaethedig yn groes i bolisiâu yng Nghynllun Rheoli'r AHNE sy'n ymwneud â gwarchod asedau hanesyddol a sicrhau fod datblygiadau newydd yn gweddu i'r ardal o amgylch.

Gwasanaeth Archeolegol:

Rwyf wedi adolygu'r manylion a ddarperir yn erbyn y Cofnod Amgylchedd Hanesyddol (HER) rhanbarthol ac ysgrifennaf i'ch cynghori fod yr adeilad y bwriedir ei ddymchwel o ddiddordeb hanesyddol lleol. Mae Fferm Sarn wedi'i chofnodi ar y Cofnod Amgylcheddol Hanesyddol fel rhan o gofrestr thematig lefel uchel o ffermydd hanesyddol, gyda'r bwriad o lywio rheoli tir gwledig yn y dyfodol (PRN 102046). Fe'i cofnodir ar fap Argraffiad Cyntaf yr Arolwg Ordnans dyddiedig 1889, sy'n dangos yr adeilad sy'n destun y cais hwn yn ei drefniant presennol. Mae'r adeilad y bwriedir ei ddymchwel yn nodweddiadol o fferm ar ddiwedd y 19eg ganrif / dechrau'r 20fed ganrif ar gyfer y rhanbarth hwn. Mae'n ymddangos bod yr adeilad ar y cyfan heb ei addasu, gan gadw ei ffabrig a'i gymeriad gwreiddiol fel ffermdy. Bydd y gwaith dymchwel arfaethedig yn golled i'r amgylchedd hanesyddol. Yn unol â hynny, ystyrir ei bod yn briodol, lle mae'r adeilad gwreiddiol yn cadw ei gyflawnrwydd hanesyddol yn sylweddol, i greu cofnod archif cyn ei ddymchwel, i ddogfennu'r newid a lliniaru'r effaith ar dreftadaeth adeiledig leol. Er mwyn sicrhau cofnod o'r fath, argymhellir y dylid cynnwys amod addas, pe bai'r cynllun yn cael ei ganiatáu.

Uned Draenio Tir:

Nid oes strategaeth draenio ar gyfer y cais yma, felly rydym yn cynnig gwrthwynebiad dros dro tan mae un yn cael ei ddarparu.

Ail ymgynghori

Nid oes gennym unrhyw wrthwynebiadau i'r cais cynllunio. Noder y bydd cymeradwyaeth y CCS yn amodol ar asesiad llawn yn ystod y broses ymgeisio ffurfiol am y CCS.

Ymgynghoriad Cyhoeddus:

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/06/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'n ofynnol gwneud penderfyniadau ar geisiadau cynllunio yn unol â'r cynllun datblygu a fabwysiadwyd, oni bai bod ystyriaethau perthnasol eraill yn nodi fel arall. Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLL) yw'r 'Cynllun Datblygu' mabwysiedig yn yr achos yma.
- 5.2 Mae lleoliad y safle o fewn ffin ddatblygu pentref Sarn Bach ac mae'n gwneud defnydd o safle a ddatblygwyd o'r blaen. Yn hyn o beth, ystyrir fod egwyddor y bwriad yn dderbyniol yn nhermau gofynion cyffredinol polisiâu PS 5 a PCYFF 1 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLI). Nid oes ychwaith amheuaeth fod defnydd preswyl wedi ei sefydlu ar y safle yma a'r bwriad yw i barhau gyda defnydd preswyl cyffelyb, felly rhaid rhoddi ystyriaeth i'r polisiâu tai cyfredol a gynhwysir yn y CDLL. Mae cadarnhad wedi ei dderbyn fod yr annedd wedi yn cael ei ddefnyddio fel prif gartref preswyl (C3) ar hyn o bryd, ac fod bwriad cadw'r defnydd C3 yma ar gyfer y tŷ newydd. I'r perwyl hyn polisi TAI 13 sy'n ymwneud ac ail adeiladu tai yw'r prif ystyriaeth oherwydd ei lleoliad a bod y defnydd preswyl sefydledig presennol ar y safle sy'n berthnasol.
- 5.3 Mae polisi TAI 13 yn cynnwys cyfres o feini prawf sydd yn berthnasol i gynigion tu mewn a thu allan i'r ffiniau datblygu. Yn yr achos yma, mae lleoliad y safle o fewn y ffin gyfredol ac nid o fewn ardal sydd mewn perygl o lifogydd ac felly nid yw meini prawf 1, 4, 5,7 na 8 yn berthnasol. O ran gweddill meini prawf y polisi hwn, nid yw'r adeilad presennol wedi ei restru ac nid yw o werth pensaernïol a/neu hanesyddol a/neu weledol arbennig fyddai'n golygu y dylid ei gadw ac felly nid yw'r cynnig yn annerbyniol ar sail meini prawf 2 a 3. Mae maen prawf 6 yn nodi y tu allan i'r ardal reoli newid arfordirol, y dylid lleoli'r ty sydd i'w adeiladau yn rhannol oddimewn i'r un ôl troed a'r ty presennol. Gweler y byddai'r ty newydd i'w godi dros ôl troed yr adeilad presennol ac felly credir fod y maen prawf yma yn cael ei fodloni. Nid yw maen prawf 9 yn berthnasol gan nad yw'r ty presennol yn cymryd lle ty a ddinistriwyd trwy ddamwain. Mi fyddai maen prawf 10 yn gofyn am ddymchwel yr adeilad gwreiddiol pan gai'r ty newydd ei gwblhau ond gan mai codi dros ol troed yr adeilad presennol fyddai'r bwriad, ni fyddai hyn yn berthnasol. Yn olaf mae maen prawf 11 yn nodi y byddai modd cynnwys amod ar unrhyw ganiatâd i dynnu'n ol hawliau datblygiad a ganiateir ac ystyrir fod hyn yn briodol. Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion polisi TAI 13.
- 5.4 Nodir fod polisi TAI 5 yn berthnasol ar gyfer codi tai preswyl newydd yn Sarn Bach, ac ei fod yn cyfyngu'r unedau hynny i unedau a fyddai o fewn gafael y farchnad lleol. Mae polisi TAI 5 yn gallu bod yn berthnasol mewn achosion ble mae cynigion ar gyfer dymchwel a chodi tai preswyl parhaol yn golygu fod eiddo sy'n disgyn o fewn gofynion maint a defnydd y polisi yn y pen draw yn mynd y tu hwnt i afael y farchnad lleol, mae angen ystyried pob achos yn unigol. Nodir fod apeliadau diweddar yn yr ardal yma wedi cadarnhau fod polisi TAI 5 yn berthnasol ar gyfer dymchwel tai presennol ac ail godi tai newydd (CAS-02877-J4D1Y6 C23/0004/39/LL Dymchwel ac ail godi annedd Tawelfa, Ystad Llwyn Onn, Abersoch) ac yn ddiweddarach fod angen rhoi sylw i unrhyw ystyriaethau perthnasol eraill gan gynnwys unrhyw ganiatad cynllunio ar gyfer codi estyniadau ynghyd a hawliau dirprwyedig a ganiateir ar gyfer codi estyniadau heb yr angen ar gyfer caniatâd cynllunio (CAS-02998-HOP7P8 C23/0016/39/LL Dymchwel annedd a modurdy presennol a chodi annedd a modurdy newydd yn eu lle The Ferns, Lon Traeth, Abersoch).
- 5.5 Mae'r cynlluniau a gyflwynwyd yn dangos ty annedd newydd dros 2 lawr fyddai'n cynnwys 4 ystafell wely. Mae maint presennol yr eiddo oddeutu 109m² ac yn darparu 4 ystafell wely. Mae

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/06/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

cynllun wedi ei ddarparu fel rhan o'r cais sy'n dangos beth fyddai ehangder ymestyn yr eiddo o dan hawliau dirprwyedig a ganiateir ar y llawr gwaelod yn unig, ac byddai ymestyn yr eiddo yn y ffordd yma yn darparu 118m sgwâr ychwanegol heb yr angen am ganiatad cynllunio, ac sy'n rhoi cyfanswm o arwynebedd llawr o 227m sgwâr, sy'n fwy na'r 197m sgwâr a gynigir fel rhan o'r cais yma. Nodir nad yw'r wybodaeth yma yn gwbl gywir, oherwydd fod yr eiddo wedi ei leoli yn yr AHNE, yna ni fydd posib ymestyn allan i'r ochr fwy na 3m heb yr angen ar gyfer caniatad cynllunio. Golygai hyd fod y ffigwr 118m sgwar yn disgyn i 76m sgwar a'r cyfanswm arwynebedd llawr 227m sgwar yn disgyn i 185m sgwar. Er hyn, mae'n gymharol debyg i'r hyn a gynigir fel rhan o'r cais yma ac ystyrir ei fod yn berthnasol. Nodir hefyd fod prisiad annibynnol wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais sy'n nodi fod gwerth yr eiddo presennol yn ei gyflwr presennol yn uchel. Mae penderfyniad apêl CAS-02998-HOP7P8 ar gais C23/0016/39/LL a nodir uchod yn cadarnhau fod angen rhoi ystyriaeth i faterion ychwanegol sy'n cynnwys hawliau dirprwyedig a ganiateir a gwerth yr eiddo. Mae uchafswm maint tŷ deulawr neu ragor gyda 4 ystafell wely fel a nodir yn Polisi TAI 5 yn cael ei ddatgan fel 130m³ ac felly mae'r eiddo presennol yma, o ystyried materion ychwanegol, y tu hwnt i'r hyn mae polisi TAI 5 yn geisio ei ddarparu a'i reoli ar gyfer y farchnad dai lleol yn barod. Gan fod ei arwynebedd llawr o ganlyniad i hawliau dirprwyedig a ganiateir a'i werth bresennol y tu hwnt i'r hyn sy'n cael ei reoli o dan polisi TAI 5, ystyrir felly na fyddai dymchwel yr eiddo presennol yn golygu colled o uned bresennol a fyddai o fewn cyrraedd y farchnad leol ac felly ni ellir ystyried y bwriad yn groes i ofynion polisi TAI 5 o'r CDLI.

Mwynderau gweledol

- 5.6 Yn gyffredinol, mae polisiau PCYFF 2 a PCYFF 3 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn gefnogol i gynigion ar gyfer datblygiadau newydd cyn belled na fyddent yn cael effaith niweidiol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol neu ar yr ardal yn gyffredinol. Yn ogystal gofynnir bod datblygiadau'n:
- Ychwanegu at, a gwella, cymeriad ac ymddangosiad y safle
 - Parchu'r safle a'i gyffiniau o ran ei le yn y dirwedd leol.
 - Defnyddio deunyddiau priodol
- 5.7 Mae'r eiddo presennol yn rhan sefydledig o ffurf adeiledig pentref Sarn Bach. Credir y byddai'r eiddo arfaethedig, oherwydd ei ddyluniad, gorffeniadau a graddfa yn newid cymeriad y safle yn llwyr ac yn denu'r lygaid i raddau annerbyniol. Ni fyddai'r cynnig yn parchu ei gyd-destun safle a'i le o fewn y pentref. Cydnabyddir fod enghreifftiau o ddatblygiadau wedi eu caniatáu o fewn yr ardal sydd yn amrywio ac yn cynnwys gorffeniadau neu ffurf cymharol fodern. Er hynny, rhaid ystyried bob cais ar ei haeddiant ei hun ac yn yr achos yma, ni chredir fod y bwriad wedi llwyddo yn gyfangwbl i wella cymeriad ac ymddangosiad y safle gan y byddai'r dyluniad yn creu nodwedd llawer fwy amlwg na fyddai'n integreiddio na chyfrannu'n gadarnhaol i'r strydlun lleol a phatrwm datblygu'r ardal gyfagos.
- 5.8 Fel y gwelir o ymateb y Gwasanaeth Archeolegol a'r Uned AHNE, mae cyfraniad yr eiddo presennol i edrychiadau a chymeriad yr ardal leol yn gadarnhaol ac yn bwysig. Mi fyddai dymchwel yr eiddo yn golled i'r amgylchedd hanesyddol leol. Er hynny, nid yw egwyddor y bwriad o'i ddymchwel yn gwbl annerbyniol cyn belled ac y byddai adeilad i gymeryd lle yn gweddu o ran maint, dyluniad a gorffeniad. Fe ystyrir y byddai'r bwriad fel a gyflwynwyd yn sefyll allan fel nodwedd anghydnaws a gormesol yn y lleoliad yma ac yn sylweddol groes i gymeriad presennol y safle ac i fwyafrif y patrwm datblygu a welir gerllaw. Ni ystyrir y byddai'n ychwanegu nac yn gwella cymeriad ac ymddangosiad y safle na'r ardal o gwmpas o ran ei ymddangosiad a graddfa gan greu datblygiad

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/06/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

- ymwthiol, dominyddol ac estron yn y tirlun a'r strydwedd. Mae eglurhad o Bolisi PCYFF 3 yn datgan: *'rhaid i osodiad a dyluniad datblygiadau newydd fod wedi'u selio ar ddealltwriaeth drylwyr o'r safle ei hunan a'i gefndir ehangach, a cheisio cael gymaint ag y bo modd o fudd allan o nodweddion y safle. Bydd hyn yn golygu bod angen ystyried gosodiad y safle yn ofalus. Does dim dau safle gyda'r un tirweddau, cyfuchliniau, perthynas gydag adeiladau o gwmpas, patrwm stryd a nodweddion. Nid yw'r ffaith fod datblygiad o ansawdd gwael neu aneglur yn bodoli gerllaw yn gyfiawnhad dros ddefnyddio atebion dylunio safonol neu wael. Dylai datblygiad newydd integreiddio i mewn i'r hyn sydd o'i gwmpas a cheisio gwella cymeriad cyffredinol yr ardal leol'.*
- 5.9 Mae paragraff 4.3 o Nodyn Cynllunio Technegol (NCT) 12: Dylunio, yn datgan, *"Mae'r cyd-destun lleol yn cynnwys nodweddion yr ardal lle mae'r datblygiad a hefyd leoliad yr ardal honno. Mae hyn yn cynnwys hanes naturiol a dynol yr ardal, y mathau o aneddiadau, adeiladau..... Mae darparu ymateb dylunio ystyrion a chynaliadwy yn dibynnu ar ddeall y safle a'i gyd-destun agos ac ehangach.."* Yna, mae paragraff 4.5 yn nodi *"Mewn nifer o achosion, bydd arfarniad o'r cyd-destun lleol yn amlygu patrymau datblygu neu dirwedd arbennig, a'r bwriad fydd cynnal y cymeriad hwnnw"*.
- 5.10 Mae trafodaethau wedi eu cynnal rhwng swyddogion a'r asiant yn cynrychioli'r ymgeisydd, pryd yr amlygwyd pryder am ddyluniad a maint y cynnig fel a gyflwynwyd. Nodwyd yn benodol na fyddai'r adeilad arfaethedig yn gweddu'n dda gyda'r ardal gyfagos gan y byddai'n adeilad fyddai'n dominyddu ac yn ormodol o fewn y tirlun lleol. O'r herwydd, cadarnhawyd nad oedd dyluniad a maint y cynnig fel a gyflwynwyd yn dderbyniol.
- 5.11 Mewn ymateb i hyn, diwygiwyd elfennau o'r cais o ran edrychiad yn wynebu'r ffordd ond cadarnhawyd nad oedd bwriad i leihau arwynebedd yr adeilad.
- 5.12 Fe gredir y byddai'r adeilad arfaethedig yn ymddangos yn anghydnaws o fewn y lleoliad, ni chredir fod y bwriad fel ag y mae yn dderbyniol oherwydd y byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith niweidiol ar gymeriad a golwg yr ardal a'i fod yn gwrthdaro â gofynion perthnasol polisïau PCYFF 2 a PCYFF 3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDL) Ynys Môn a Gwynedd ynghyd a'r cyngor a roddir o fewn NCT 12 fel a nodir uchod ynghyd a pharagraff 2.6 sy'n nodi *"Ni ddylai dylunio sy'n amhriodol yn ei gyd-destun, neu nad yw'n manteisio ar gyfleoedd i wella cymeriad, ansawdd a swyddogaeth ardal, gael ei dderbyn oherwydd bydd yn cael effaith niweidiol ar gymunedau sy'n bodoli'n barod"*.
- 5.13 Mae'r safle a'r ardal ehangach wedi ei leoli o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol ac AHNE Llŷn. Ni chredir byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith niweidiol ar y dynodiad hanesyddol eang ac felly credir fod y bwriad yn unol â gofynion perthnasol AT1 y CDL.
- 5.14 Er hynny, fe welir o sylwadau'r Uned AHNE fod pryderon am y cynnig fel a gyflwynwyd. Nodir fod y tŷ mewn lleoliad amlwg ar ochor y lôn gyhoeddus sy'n mynd trwy Sarn Bach a'i fod yn dŷ fferm hanesyddol sydd yn cynnal edrychiad tŷ fferm ac sydd yn nodweddiadol o benrhyn Llŷn. Dywedir y byddai'r adeilad arfaethedig *"gryn dipyn yn fwy na'r tŷ gwreiddiol ac wedi ei osod yn wahanol ac o gymeriad mwy trefol a modern oherwydd y dyluniad a'r defnyddiau"*. O ganlyniad, mae pryder na fyddai'n gweddu'n dda i'r safle ac y *"byddai'n groes i bolisïau yng Nghynllun Rheoli'r AHNE sy'n ymwneud â gwarchod asedau hanesyddol a sicrhau fod datblygiadau newydd yn gweddu i'r ardal o amgylch"*.
- 5.15 Oherwydd y pryderon yma fel a amlygir gan yr Uned AHNE, ni chredir y byddai'r bwriad yn ychwanegu at gynnal, gwella neu adfer cymeriad cydnabyddedig Ardal o Harddwch Naturiol

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/06/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Eithriadol Llŷn ac fe ystyrir felly fod y bwriad yn groes i ofynion perthnasol Polisi AMG 1 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.16 Oherwydd lleoliad yr eiddo arfaethedig, ni ystyrir y byddai effaith niweidiol arwyddocaol ar fwynderau preifat yn deillio o'r datblygiad hwn. Credir y byddai pellter digonol rhwng y ty newydd a thai presennol gerllaw ac ni chredir bydd unrhyw or-edrych niweidiol ar unrhyw eiddo presennol yn deillio o'r datblygiad. Ni fyddai ychwaith unrhyw niwed o safbwynt effeithiau megis cysgodi neu ddominyddu unrhyw eiddo arall.
- 5.17 Wrth ystyried y drafodaeth uchod, fe gredir fod y datblygiad yn dderbyniol dan Bolisiau PCYFF 2 a PCYFF 3 y CDLL o safbwynt ei effeithiau ar fwynderau preifat.

Yr Iaith Gymraeg

- 5.18 Yn unol â maen prawf 1b Polisi PS1 ('Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig') nid oes angen cyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg o safbwynt gofynion y maen prawf hwn oherwydd mai cyfnewid un eiddo preswyl am eiddo preswyl yw bwrddwn y cynnig.
- 5.19 Ac felly ar sail gofynion perthnasol, mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn fodlon na fyddai'r datblygiad yn achosi niwed o sylwedd i gymeriad a chydbwysedd yr iaith Gymraeg yn y gymuned ac felly mae'r cais yn unol â gofynion polisi PS1 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.20 Er na dderbyniwyd sylw am y bwriad gan yr Uned Drafndiaeth ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, yn arferol credir fyddai modd cynnwys amodau priodol er mwyn cytuno ar drefniadau parcio a mynediad safonol ar gyfer y datblygiad. O ystyried defnydd sefydledig y safle, y ddarpariaeth parcio fel a ddangosir a lleoliad hygyrch y safle yn gyfochrog a'r rhwydwaith ffyrdd cyhoeddus, ni chredir y byddai niwed yn deillio o'r datblygiad newydd fel y byddai'n amharu ar symudiadau'r rhwydwaith ffyrdd lleol.
- 5.21 Ni chredir felly bod y cynnig yn annerbyniol ar sail ystyriaethau trafndiaeth a mynediad a'i fod o ganlyniad yn cydymffurfio gyda gofynion a meini prawf perthnasol polisiau TRA 2 a TRA 4 sydd yn nodi'r angen i sicrhau fod datblygiadau newydd yn unol â safonau parcio a gweithrediad diogel ac effeithlon y briffordd.

Materion bioamrywiaeth

- 5.22 Ni amlygwyd pryder am y bwriad gan yr Uned Bioamrywiaeth o ran effaith niweidiol ar fioamrywiaeth lleol a'r mesurau a gynigir i wella bioamrywiaeth ac ecoleg yr ardal leol.
- 5.23 Cyflwynwyd gwybodaeth ar ffurf asesiad ystlumod a datganiad seilwaith gwyrdd gyda manylion o welliannau a mesurau addas i wella bioamrywiaeth y safle wedi eu cynnwys. Credir felly fod y bwriad yn dderbyniol ar sail cydymffurfiaeth gyda gofynion perthnasol polisiau PS 19 a AMG 5 o'r CDLL o ran effaith ar fioamrywiaeth ynghyd a Phennod 6 o Bolisi Cynllunio Cymru sy'n ymwneud a'r dull gam wrth gam a seilwaith gwyrdd.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/06/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

6. Casgliadau:

- 6.1 Dyma gynnig i ddymchwel adeilad presennol a chodi adeilad newydd yn ei le. Er fod elfennau o'r bwriad yn dderbyniol, megis darparu adeilad fyddai fwy ynni effeithiol, ni chredir fod y cynnig wedi llwyddo yn yr achos yma i sicrhau adeilad o ddyluniad, graddfa ac ymddangosiad derbyniol gan y byddai'n niweidiol i fwynderau gweledol yr ardal leol a chyd destun y safle a'i leoliad o fewn yr AHNE.
- 6.2 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.

7. Argymhelliad:

7.1 Gwrthod – rhesymau

1. Ni ystyrir fod dyluniad y bwriad, yn nhermau gosodiad, graddfa a'r mas yn ychwanegu at wella cymeriad ac ymddangosiad ei gyd-destun safle nac yn integreiddio'n llawn oddi mewn i gyd destun y stryd wedd gyfagos na'i leoliad amlwg yn y rhan yma o bentref Sarn Bach. Mae'r bwriad felly yn groes i ofynion perthnasol polisiau PCYFF 2 a PCYFF 3 o Gynllun Datblygu Lleol ar y cyd Gwynedd a Môn, 2017 ynghyd a rhan 2.6 o Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio sydd yn nodi na ddylai dylunio sy'n amhriodol yn ei gyd-destun, neu nad yw'n manteisio ar gyfleoedd i wella cymeriad, ansawdd a swyddogaeth ardal, gael ei dderbyn oherwydd bydd yn cael effaith niweidiol ar gymunedau sy'n bodoli'n barod.
2. Ni fyddai'r bwriad yn ychwanegu at gynnal, gwella neu adfer cymeriad cydnabyddedig Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Llŷn. Fe ystyrir felly fod y bwriad yn groes i ofynion perthnasol Polisi AMG 1 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.