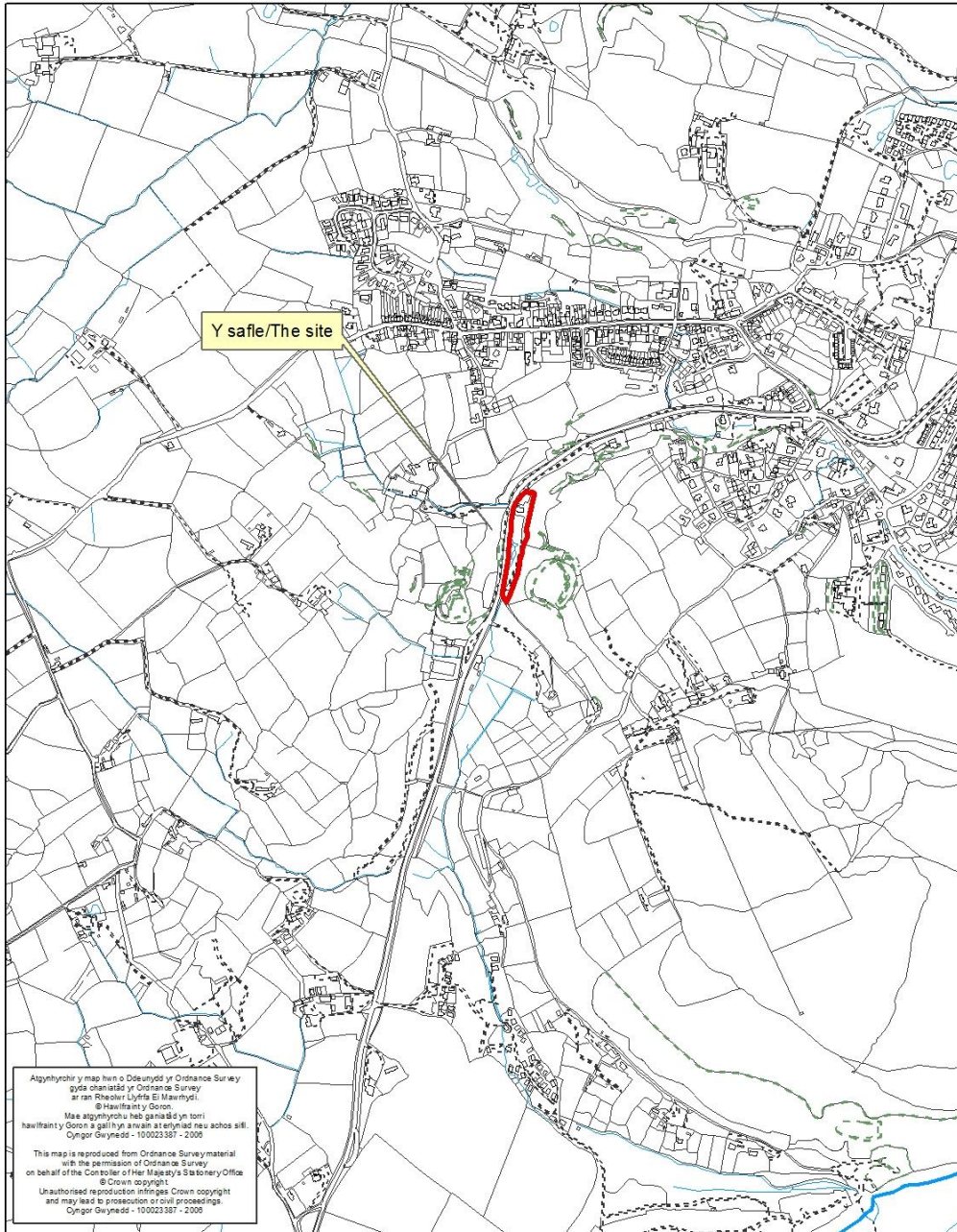


Rhif: 8



Rhif y Cais / Application Number : C16/0770/38/AM

Cynllun lleoliad ar gyfer adnabod y safle yn unig. Dim i raddfa.  
Location Plan for identification purposes only. Not to scale.



<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 05/09/2016</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD</b>	<b>CAERNARFON</b>

Cais Rhif: C16/0770/38/AM  
Dyddiad Cofrestru: 04/07/2016  
Math y Cais: Amlinell  
Cymuned: Llanbedrog  
Ward: Llanbedrog

Bwriad: CREU 16 LLETY GWYLIAU DEULAWR GYDA PARCIO CYSYLLTIEDIG AC ARDAL AMWYNDEROL  
Lleoliad: GLYNLLIFON, LLANBEDROG, PWLLHELI, LL537UB

## **Crynodeb o'r Argymhelliad: GWRTHOD**

### **1. Disgrifiad:**

- 1.1 Cais amlinellol yw hwn gyda'r holl faterion wedi eu cadw yn ôl ar gyfer adeiladu 16 uned wyliau newydd ar dir Glynllifon, Llanbedrog. Dengys y cynlluniau y byddai'r unedau arfaethedig yn ddeulawr ac oddeutu 6.8m mewn uchder, wedi eu rhannu rhwng pedwar teras. Byddai'r unedau wedi eu lleoli ar ochr ddwyreiniol y safle yng nghesail y llethr ble mae'r trac presennol. Bwriedir defnyddio mynedfa bresennol Glynllifon i wasanaethu'r unedau ond byddai ffordd newydd yn cael ei ddarparu trwy'r tir gan arwain i gefn yr eiddo presennol. Unedau deulawr a fwriedir i adlewyrchu graddfa ac uchder domestig yr eiddo presennol gyda 22 o fannau parcio. Yn ôl y datganiad gyda'r cais defnyddiwyd eiddo Glynllifon yn ddiweddar fel tŷ gwyliau a bwriedir cadw'r adeilad ar defnydd hynny. Yn flaenorol, bwyty trwyddedig oedd yr eiddo gyda thŷ'r rheolwyr ar y llawr cyntaf a deallir ei fod wedi ei ddefnyddio fel bwyty ers yr 1980au.
- 1.2 Mae'r safle wedi ei leoli ar gyrion Llanbedrog, gryn bellter tu allan i ffin datblygu'r pentref. Mae'r tir yn ffinio'n agos gyda ffordd sirol dosbarth 1 yr A499. Saif mewn dyffryn coediog o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol, Tirwedd Hanesyddol Gofrestredig Llyn ac mae wedi ei leoli rhwng dwy Heneb Gofrestredig sef Pen y Gaer a Nant y Castell sydd gyferbyn a'r ffordd. Ar hyd ochr gorllewinol y safle sy'n ffinio gyda'r ffordd sirol/ palmant ceir coed aeddfed, gyda rhai ohonynt yn destun Gorchymyn Gwarchod Coed. Mae ochr ddeheuol y safle a'r llethrau dwyreiniol wedi eu hadnabod fel Safle Bywyd Gwyllt Lleol.
- 1.3 Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio gan ei fod yn ymwneud a datblygiad preswyl o 5 annedd neu fwy. Cyflwynwyd Datganiad Dylunio a Mynediad ac Asesiad Cynefinoedd Estynedig Rhan 1 gyda'r cais ac Asesiad Ardrawiad Cymunedol ac Ieithyddol yn ddiweddarach. Gan fod y cais mewn lleoliad sensitif, sef yr AHNE, mae'r cais wedi ei sgrinio.

### **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 Unedol.
- 2.2 Yn sgil Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 mae'n ofynnol i'r Cyngor ymgymryd â datblygu cynaliadwy yn ogystal â chymryd pob cam rhesymol

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r amcanion datblygu cynaliadwy (neu lesiant). Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu cynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015, ac 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. Ystyrir na fyddai unrhyw effaith sylweddol nac annerbyniol ar gyflawni'r amcanion lesiant o ganlyniad i'r argymhelliad arfaethedig.

### 2.3 **Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd 2009:**

**POLISI A1 ASESIADAU AMGYLCHEDDOL NEU ASESIADAU EFFEITHIAU ARALL** Sicrhau fod gwybodaeth ddigonol yn cael ei darparu gyda'r cais cynllunio ynglŷn ag unrhyw effeithiau amgylcheddol neu eraill sylweddol tebygol ar ffurf asesiad amgylcheddol neu asesiadau o effeithiau eraill.

**POLISI A2 GWARCHOD GWEAD CYMDEITHASOL, IEITHYDDOL A DIWYLLIANNOL CYMUNEDAU** Diogelu cydlynid cymdeithasol, ieithyddol neu ddiwylliannol cymunedau rhag niwed arwyddocaol oherwydd maint, graddfa, neu leoliad cynigion.

**POLISI A3 EGWYDDOR RAGOFALUS** Gwrthod cynigion os oes unrhyw bosibilrwydd o ddifrod difrifol neu anwrthroadwy i'r amgylchedd neu'r gymuned os na ellir dangos heb amheuaeth ar ddiwedd asesiad perthnasol o'r effeithiau y gellir negyddu neu liniaru'r effaith.

**POLISI B7 SAFLEOEDD O BWYSIGRWYDD ARCHEOLEGOL** Gwrthod cynigion fydd yn difrodi neu ddifetha gweddillion archeolegol o bwysigrwydd cenedlaethol (boed yn rhai cofrestredig ai pheidio) neu eu gosodiad. Gwrthodir hefyd datblygiad fydd yn effeithio ar weddillion archeolegol eraill oni bai bod yr angen am y datblygiad yn drech nag arwyddocâd y gweddillion archeolegol.

**POLISI B8 ARDALOEDD O HARDDWCH NATURIOL EITHRIADOL (AHNE) LLŶN A MÔN** Gwarchod, cynnal a gwella cymeriad yr Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol drwy sicrhau bod cynigion yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i warchod nodweddion cydnabyddedig y safle yn unol â gofynion statudol Deddf Cefn Gwlad a Hawliau Tramwy 2000.

**POLISI B12 GWARCHOD TIRWEDDAU, PARCIAU A GERDDI HANESYDDOL** Gwarchod tirweddau, parciau a gerddi ddiddordeb hanesyddol arbennig yng Nghymru rhag datblygiadau a fyddai'n achosi niwed arwyddocaol i'w cymeriad, eu hedrychiad neu eu gosodiad.

**POLISI B17 GWARCHOD SAFLEOEDD O ARWYDDOCAD RHANBARTHOL NEU LEOL** Gwrthod cynigion sy'n debygol o achosi niwed arwyddocaol i safleoedd o arwyddocâd rhanbarthol neu leol oni bai eu bod yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i warchod, hyrwyddo a rheoli nodweddion cydnabyddedig y safleoedd.

**POLISI B19 COED, COEDLANNAU A GWRYCHOEDD A SY'N CAEL EU GWARCHOD** Caniatáu cynigion fydd yn golygu colli neu ddifrod i goeden, coedllan neu wrych sy'n cael eu gwarchod dim ond pan fydd buddion economaidd a/neu gymdeithasol y datblygiad yn gwrthbwysio unrhyw niwed.

**POLISI B20 RHYWOGAETHAU A'U CYNEFINOEDD SY'N BWYSIG YN RHYNGWLADOL A CHENEDLAETHOL** Gwrthod cynigion sy'n debygol o achosi

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 05/09/2016</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD</b>	<b>CAERNARFON</b>

aflonyddwch neu niwed annerbyniol i rywogaethau a warchodir a'u cynefinoedd oni bai y gellid cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i ddiogelu nodweddion cydnabyddedig y safle.

**POLISI B22 DYLUNIAD ADEILADAU** Hyrwyddo dyluniad adeiladau da drwy sicrhau fod cynigion yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i ddiogelu nodweddion a chymeriad cydnabyddedig y dirwedd a'r amgylchedd leol.

**POLISI B23 MWYNDERAU** Diogelu mwynderau'r gymdogaeth leol drwy sicrhau bod rhaid i gynigion gydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i warchod nodweddion cydnabyddedig a mwynderau'r ardal leol.

**POLISI C1 LLEOLI DATBLYGIAD NEWYDD** Tir o fewn ffiniau datblygu trefi a phentrefi a ffurf ddatblygedig pentrefi gwledig fydd y prif ffocws ar gyfer datblygiadau newydd. Gwrthodir adeiladau, adeiladweithiau a chyfleusterau atodol newydd yng nghefn gwlad ar wahân i ddatblygiad sy'n cael ei ganiatáu gan bolisi arall yn y Cynllun.

**POLISI C3 AIL-DDEFNYDDIO SAFLEOEDD A DDEFNYDDIWYD O'R BLAEN** Cymeradwyir cynigion sy'n rhoi blaenoriaeth i aildefnyddio tir neu adeiladau a ddatblygwyd o'r blaen a leolir o fewn neu o gwmpas ffiniau datblygu cyn belled ag y bo'r safle neu'r adeilad a'r defnydd yn addas.

**POLISI CH33 DIOGELWCH AR FFYRDD A STRYDOEDD** Caniateir cynigion datblygu os gellir cydymffurfio gyda meini prawf penodol sydd yn ymwneud a'r fynedfa gerbydau, safon y rhwydwaith ffyrdd presennol a mesurau tawelu traffig.

**POLISI CH36 CYFLEUSTERAU PARCIO CEIR PREIFAT** Gwrthodir cynigion am ddatblygiadau newydd, ehangu datblygiadau presennol neu newid defnydd os na ddarperir lle i barcio cerbydau oddi ar y stryd yn unol â chanllawiau parcio cyfredol y Cyngor, gan roi ystyriaeth i hygyrchedd gwasanaeth cludiant cyhoeddus, y gallu i gerdded a beicio o safle a phellter y safle at faes parcio cyhoeddus.

**POLISI D15 LLETY GWYLIAU HUNAN-WASANAETH** Caniataw cynigion i ddatblygu llety gwyliau hunanwasanaeth parhaol newydd, addasu adeiladau presennol neu i estyn sefydliadau presennol os yw dyluniad, gosodiad a gwedd y datblygiad o safon uchel ac os gellir cydymffurfio gyda meini prawf yn ymwneud gyda lleoliad a graddfa'r datblygiad, effaith ar y stoc tai parhaol; ardaloedd preswyl ac argaeledd y math yma o lety gwyliau.

Canllaw Cynllunio Atodol: Llety Gwyliau, Cyngor Gwynedd (Gorffennaf, 2011).

Canllaw Cynllunio Atodol: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg, Cyngor Gwynedd (Tachwedd, 2009).

Canllaw Cynllunio Atodol: Safleoedd Bywyd Gwylt, Cyngor Gwynedd (Ebrill 2010).

## 2.4

### **Polisiâu Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 8 (Ionawr 2016)

Nodyn Cyngor Technegol 5, Cynllunio a Chadwraeth Natur (2009)

Nodyn Cyngor Technegol 10, Gorchmynion Cadw Coed (1997)

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 05/09/2016</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD</b>	<b>CAERNARFON</b>

Nodyn Cyngor Technegol 12, Dylunio (2016)

Nodyn Cyngor Technegol 13, Twristiaeth (1997)

Nodyn Cyngor Technegol 18, Trafnidiaeth (2007)

Nodyn Cyngor Technegol 20: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg

Cylchlythyr Y Swyddfa Gymreig 60/96 Cynllunio a'r Amgylchedd Hanesyddol: Archeoleg.

### 3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

C11/0048/38/LL Adnewyddu caniatâd: Estyniad unllawr i gefn y bwyty: Caniatau 8 Mawrth 2011

C06D/0027/38/LL Estyniad unllawr i gefn y bwyty: Caniatau 28 Chwefror 2006

2/18/41G Estyniad i'r tŷ: Caniatau 30 Mai 1990

2/18/41F Estyniad i'r bwyty: Caniatau 13 Mai 1988

2/18/41E Newid defnydd llawr cyntaf y bwyty i westy: Caniatau 5 Mehefin 1987

2/18/41D Addasu llawr daear i Fistro/ Bwyty: Caniatau 10 Mawrth 1986

Y16/000223: Ymholiad cyn cais am ddatblygiad 16-22 uned breswyl neu unedau gwyliau, ynghyd a dymchwel eiddo Glynllifon a chreu mynedfa newydd. Rhoddwyd y cyngor bod y safle gyda nifer o gyfyngiadau cynllunio ac felly byddai'r bwriad yn groes i bolisi.

### 4. **Ymgynghoriadau:**

Cyngor Cymuned/Tref:

Trafodwyd y cais gan y Cyngor pryd penderfynwyd yn unfrydol i wrthwynebu'r cais. Roedd pob aelod o'r farn fod y cais yn hollol anaddas i'r ardal ac yn gwrthgyferbynnu gyda'r dirwedd a'r amgylchedd. Cyflwynwyd y rhesymau canlynol dros wrthod y cais:

- Mae safle'r datblygiad tu allan i ffin datblygu'r pentref. Er ei fod yn ddatblygiad twristaidd a thymhorol mae ymhell o'r ffin datblygu. Pe buasai yn cael caniatâd sut mae pobl leol sydd angen tŷ, yn cynnwys rhai sydd wedi eu gwrthod yn mynd i deimlo?
- Mae'r datblygiad yn hollol annerbyniol i'r safle, mae maint yr adeilad a'r maes parcio yn llenwi arwynebedd y tir. Mae'n anaddas i'r llecyn.
- Mae'r tir y bwriedir ei ddatblygu rhwng dwy gaer hynafol o'r Oes Efydd ac mewn hafn a ffurfiwyd yn Oes yr Ia ac sydd yn unigryw i dde orllewin Llyn.
- Mae mynediad y datblygiad ar ffordd brysur yr A499 ger cornel berygl lle mae llawer o ddamweiniau wedi digwydd. Os oes 16 uned yn y datblygiad mae'n golygu o bosib 16 o foduron yn mynd i mewn ac allan yn ystod tymor prysuraf y flwyddyn.

- Mae uchder yr unedau yn uchel iawn ac yn amlwg iawn gan fychanu'r dirwedd sydd o gwmpas. Ni fuasent yn gweddu gyda'r amgylchedd sydd yn yr ardal.
- Mae'r datblygiad tu fewn i ffiniau'r AHNE a dylid diogelu'r ardal rhag datblygiadau.
- Mae'r aelodau yn erbyn cloddio i greu sylfeini, sydd bron oll o'r tir, rhag dinistrio bywyd gwyllt. Gall y datblygiad cynhwysfawr o'r fath yma effeithio yn andwyol ar fywyd gwyllt megis planhigion a phryfetach.
- A yw'r system carthffosiaeth yn ddigonol?
- Mae'r Cyngor am warchod cyfoeth yr ardal – natur, daeareg a safleoedd hynafol. Nid oes eisiau difa beth rydym wedi etifeddu.
- Mae'r aelodau yn gryf iawn eu gwrthwynebiad ac yn dymuno'r cais fynd i'r Pwyllgor Cynllunio i'w benderfynu.

## Uned Drafnidiaeth:

Cyfeiriad at y cais uchod a chynhigiau y sylwadau canlynol ar y bwriad.

Lleoliad - Mae'r cynlluniau yn dangos bwriad i ddefnyddio'r fynedfa bresennol. Argymhellir darparu mynedfa ffurfiol sy'n addas i ddau gerbyd basio'i gilydd, gyda radiws safonol bob ochr. Argymhellir darparu'r fynedfa mewn ffurf gyffordd arferol hefyd yn hytrach nag mynedfa gerbydol dros balmant. Mae'r fynedfa wedi ei leoli gydag oddeutu 180 medr o welededd yn y ddau gyfeiriad. Y cyfyngiad cyflymder cenedlaethol sy'n ddilys ar hyd y rhan yma o'r briffordd ac felly dylid darparu lleiniau priodol sef 215medr pob ochr ar gyfer ffodd 60mya, neu ymgymryd â phrawf cyflymder i arddangos cyflymdra is os am ddarparu lleiniau llai.

Argymhellir hefyd darparu ffordd stad o led addas i ddau gerbyd basio eu gilydd, a dau lecyn parcio i bob uned er mwyn osgoi'r posibilrwydd o barcio'n gorlifo i'r briffordd gyhoeddus gyfagos.

Mae'r ffordd arfaethedig yn rhedeg ym mharalel gyda'r briffordd felly argymhellir sgrinio'r ffordd er mwyn osgoi goleuadau cerbydau rhag drysu gyrwyr ar y ffordd fawr.

Argymhellir hefyd diddymu unrhyw hawliau 'licensed premises' hanesyddol ar dŷ gwyliau Glynllifon gan tybir y byddai defnydd tŷ tafarn neu fwyty, yn ogystal â'r 16 uned newydd yn arwain at ormod o symudiadau troi ar y fynedfa.

## Uned Bioamrywiaeth:

Diolch am ymgynghori â'r Uned Bioamrywiaeth ynglŷn â'r cais uchod.

**Coed :** Mae'r coed ar y safle wedi eu gwarchod gyda Gorchymyn Gwarchod Coed. Mae'r adroddiad ecolegol yn awgrymu y bydd angen torri rhai o'r coed ar y safle. Nid yw yn glir o'r manylion wedi eu cyflwyno pa goed fydd y rhain. Dylid derbyn adroddiad coed yn unol â *BS 5837:2012 Trees*

*in relation to design, demolition and Construction – Recommendations* cyn penderfynu ar y cais yma

**Ecoleg:** Mae adroddiad ecolegol wedi ei gyflwyno gyda'r cais. Mae yn un trylwyr ac yn gwneud nifer o awgrymiadau am sut i liniaru effaith y datblygiad ar fioamrywiaeth. Yn anffodus awgrymiadau ydynt yn unig ac felly ni ellir eu hamodi. Hefyd mae awdur yr adroddiad yn datgan nid ydynt wedi gweld cynlluniau manwl.

Petai'r cais yn cael ei ganiatáu hoffwn gynnwys amod fod Datganiad Dull Lliniaru Ecolegol yn cael ei gyflwyno gyda'r Materion wedi ei dal yn ôl. Dylai'r adroddiad gael ei ysgrifennu gan ecolegydd cymwysedig a chyfeirio at gynlluniau penodol. Dylid ymgorffori unrhyw fesurau i mewn i gynlluniau manwl.

Uned AHNE:

Mae tŷ Glynllifon a'r tir o'i amgylch ar ochr ddeheuol Llanbedrog gryn bellter oddi wrth adeiladau eraill y pentref ac oddi allan i ffin ddatblygu'r pentref. Mae'r safle oddi mewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE) Llŷn. Mae'r AHNE yn ddynodiad statudol o'r un statws â Pharc Cenedlaethol a wnaed fel cydnabyddiaeth o dirlun ac arfordir arbennig yr ardal. Dim ond 5 AHNE sydd yng Nghymru ac mae'r ardaloedd hyn yn cael eu gwarchod gan bolisiau cenedlaethol a lleol.

Ar hyn o bryd gwelltglas, coed a llwyni yw'r llystyfiant ar y safle. Mae Heneb Pen y Gaer gerllaw'r safle sydd yn hen Gaer Oes yr Haearn ydyw ac mae safle gaerog debyg ar draws y dyffryn yn Nant y Castell. Mae Pan y Gaer yn bwysig oherwydd ei fod mewn cyflwr naturiol a'r berthynas hefo'r safle arall gerllaw. Hefyd mae'r safle dan sylw yn rhan o ardal sydd wedi ei chynnwys ar y Gofrestr o Dirluniau o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol yng Nghymru. Yn LANDMAP mae'n ymddangos fod y safle o fewn ardal weledol Mynydd Tir y Cwmwd a nodir sydd o safon weledol "Uchel".

Y bwriad arfaethedig yw codi 16 uned wyliau deulawr, lle parcio ac ardal mwynderol dros arwynebedd o 0.50ha o dir. Cais amlinellol ydyw ac nid oes llawer o fanylion yn gynnwysedig. Mae gan y Gwasanaeth AHNE bryderon sylweddol ynglŷn â'r cais dan sylw oherwydd:

- Y lleoliad ar safle naturiol o werth gweledol uchel yng nghefn gwlad yr AHNE
- Safle gerllaw i Heneb Restredig ac ardal sydd ar y Gofrestr o Dirluniau o Bwysigrwydd Hanesyddol Eithriadol sy'n cyfrannu at gymeriad yr AHNE
- Maint a graddfa'r datblygiad arfaethedig

Uned Rheoli Risg Llifogydd ac Erydiad Arfordirol, Cyngor Gwynedd:

Mae cwrs dwr yn llifo trwy neu gerllaw'r safle. Er mwyn diogelu mwynderau'r datblygiad a'r eiddo cyfagos, cynghoraf y dylai unrhyw ganiatâd gynnwys amodau i

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

ddiogelu'r cwrs dwr.

Gwasanaeth Tân ac Achub: Mynediad i offer tân – dim sylwadau  
Cyflenwad dwr – Yr uchafswm pellter dylai bob uned wyliau  
fod oddi wrth yr hydrant tân yw 150 medr.

Cadw: Lleolir ardal y cais tua 30m i'r gorllewin o derfynau heneb  
gofrestredig CN036 Gwersyll Nant y Castell a tua 50m i'r  
dwyrain o derfynau heneb gofrestredig CN221 Pen-y-Gaer.  
Bryn geiri o Oes Haearn yw'r ddwy heneb wedi eu lleoli yma  
i reoli mynediad ar hyd y llwybr drwy'r dyffryn – ble ceir  
ffordd yr A499 heddiw. Bydd ardal y cais yn weladwy o'r  
ddwy heneb gan eu bod wedi eu lleoli ar lefel uwch ac o'r  
herwydd bydd gan y datblygiad arfaethedig effaith ar osodiad  
y ddwy heneb.  
Bydd effaith y datblygiad arfaethedig ar osodiad y ddwy  
heneb gofrestredig yn ystyriaeth berthnasol wrth benderfynu  
ar y cais cynllunio cyfredol.

Mae'r datganiad dylunio a mynediad sydd gyda'r cais yn nodi  
fod ardal y cais yn agos at heneb gofrestredig CN221 Pen-y-  
Gaer, ond mae'n honni na fydd ganddo effaith andwyol ar ei  
gosodiad. Er hynny, nid yw'r datganiad yma wedi ei lunio  
gan arbenigwr amgylcheddol hanesyddol ac ni ddefnyddiwyd  
y fethodoleg briodol wrth asesu. Nid yw'r effaith ar heneb  
gofrestredig CN036 Gwersyll Nant Castell wedi ei ystyried.

Ar ôl ystyried yr wybodaeth a ddarparwyd gyda'r cais  
cynllunio yn ofalus, ystyriwn nad yw'r dogfennau yn  
dadansoddi effaith y bwriad yn ddigonol ar yr asedau  
hanesyddol y soniwyd amdanynt eisoes. Rydym felly yn  
ystyried fod yr wybodaeth a ganlyn yn bwysig i benderfynu ar  
y cais fel y gellid asesu addasrwydd y datblygiad arfaethedig  
yn briodol yn erbyn polisi cynllunio cenedlaethol a bod y  
penderfyniad terfynol yn unol â'r gyfraith weinyddol:

- Bod yr ymgeisydd yn comisiynu asesiad priodol i asesu'r  
effaith ar osodiad y ddwy heneb gofrestredig. Bydd angen i  
arbenigwr amgylchedd hanesyddol cymwys (os yn bosib  
aelod wedi ei achredu o un ai y Sefydliad Siartredig i  
Archeolegwyr, neu y Sefydliad i Gadwraeth Adeiladau  
Hanesyddol neu Bensaer Cadwraethol o Sefydliad Brenhinol  
Penseiri Prydain) i lunio'r asesiad yma. Mae sawl  
methodoleg i asesu effaith datblygiad ar osodiad heneb  
gofrestredig ac rydym yn disgwyl y bydd yr arbenigwr  
amgylcheddol hanesyddol yn nodi cynnwys Anecs 6 o  
Ymgynghoriad cyfredol Llywodraeth Cymru ar gynigion ar  
gyfer is-ddeddfwriaeth i ategu Deddf yr Amgylchedd  
Hanesyddol (Cymru) 2016 ac amrywiol ddogfennau canllaw  
arferion gorau, wrth benderfynu ar y fethodoleg. Argymhellir  
yn gryf fod yr arbenigwr amgylchedd hanesyddol penodedig,  
cyn dechrau ar waith yr asesiad, yn cytuno gyda ein Uwch  
Swyddog Cynllunio Amgylchedd Hanesyddol ar y fethodoleg  
a ddefnyddir i'r asesiad a hefyd y golygfannau o ble y bydd yr



<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 05/09/2016</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD</b>	<b>CAERNARFON</b>

asesiad yn digwydd.

Rydym felly yn cynghori y dylai eich awdurdod ofyn i'r ymgeisydd gael yr wybodaeth angenrheidiol gan ail-ymgynghori gyda ni wedyn. Mynegwyd y farn hon yn heb ragarn i ystyriaeth Gweinidogion Cymru o'r cais cynllunio pe bai yn dod ger eu bron yn ffurfiol ar gyfer penderfyniad. .

Cyfoeth Naturiol Cymru:	Heb eu derbyn
Dŵr Cymru:	Sylwadau safonol. Awgrymu os oes bwriad i ganiatáu'r cais bod amod yn cael ei gynnwys na cheir dechrau unrhyw waith hyd nes bydd cynllun draenio wedi cael ei gytuno. Dim gwrthwynebiad.
Ymddiriedolaeth Archeolegol:	Heb eu derbyn
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhodddwyd rhybudd ar y safle, gwybyddwyd trigolion cyfagos a hysbysebwyd y cais yn y wasg. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben. Derbyniwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Safle tu allan i ffin datblygu - ymestyn ardal adeiledig ar ffurf rubanog annerbyniol</li> <li>• Rhwng dwy gaer sydd yn henebion</li> <li>• Effaith andwyol ar gymeriad yr AHNE</li> </ul>

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

### Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Safle cefn gwlad yw'r safle dan sylw wedi ei leoli oddeutu 500m i ffwrdd o derfyn ffin datblygu pentref Llanbedrog fel y dangosir ym mapiau cynigion Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd. Ymddengys bod yr eiddo yn dŷ ac wedi ei ddefnyddio fel bwyty/gwesty yn y gorffennol, ond nodir mai fel tŷ gwyliau y caiff ei ddefnyddio ar hyn o bryd.
- 5.2 O ran lleoli datblygiadau newydd, datgan Polisi C1 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd mai tir o fewn ffiniau datblygu trefi a phentrefi a ffurf datblygedig pentrefi gwledig fydd y prif ffocws ar gyfer datblygiadau newydd. Gwrthodir adeiladau, adeiladwaith a chyfleusterau atodol newydd yng nghefn gwlad ar wahân i ddatblygiadau sy'n cael ei ganiatáu gan bolisi arall megis, tai amaethyddol, tai fforddiadwy, ailadeiladu anheddau, metrau cyflogaeth a gweithgareddau hamdden a thwristiaeth briodol ymysg rhai. Mae'r polisi hwn yn anelu i ddatgan yn glir fwriad yr Awdurdod Cynllunio Lleol i beidio a chefnogi datblygiadau diangen yng nghefn gwlad.
- 5.3 Y brif ystyriaeth yw polisi D15 CDUG sy'n cefnogi llety gwyliau hunanwasanaeth parhaol newydd, addasu adeiladau presennol neu estyn sefydliadau llety presennol os yw'r dyluniad, gosodiad a gwedd y datblygiad o safon uchel ac os ydynt yn cydymffurfio gyda'r meini prawf. Ceir eglurhad pellach am y polisi yng Nghannllaw Cynllunio Atodol: Llety Gwyliau, Cyngor Gwynedd. Yn achos adeiladau o'r newydd, byddai rhaid lleoli pob cynnig datblygu un ai o fewn ffin datblygu neu ar dir

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

addas a ddatblygwyd o'r blaen. Diffinnir tir a ddatblygwyd o'r blaen yn Ffigwr 4.4 o Bolisi Cynllunio Cymru fel:

“tir y mae arno neu yr oedd arno adeiladwaith parhaol (ac eithrio adeiladau amaethyddol neu goedwigaeth) a seilwaith wyneb sefydlog cysylltiedig. Cynhwysir cwrtil y datblygiad... hefyd.”

Mae nodiadau'r PPW yn mynd ymlaen i egluro'r “Diffinnir yr holl dir oddi fewn i gwrtil y safle hefyd fel tir a ddatblygwyd o'r blaen. Fodd bynnag, nid yw hyn yn golygu y dylai holl arwynebedd y cwrtil gael ei ailddatblygu. Er enghraifft, pan nad yw troed adeilad ond yn cymryd cyfran o safle, ac mae gweddill ohono 'n dir agored, fel rheol ni ddylid datblygu'r safle cyfan hyd at derfyn y cwrtil.”

Sylweddolir bod yr eiddo wedi ei osod mewn ardal eang o dir, fodd bynnag mae amheuan os yw'r holl dir hwn yn rhan o gwrtil gwreiddiol yr eiddo ac yn sicr ni ystyrir bod yr holl dir yn addas i'w ddatblygu.

- 5.4 Asesir pa un ai yw tir a ddatblygwyd o'r blaen yn 'addas' ar gyfer y cynllun arfaethedig yn erbyn gofynion polisi C3 CDUG a pholisïau perthnasol eraill. Rhoddir blaenoriaeth i aildefnyddio tir a ddatblygwyd o'r blaen o fewn neu o gwmpas ffiniau datblygu cyn belled ag y bo'r safle a'r defnydd arfaethedig yn addas ac yn cyd-fynd ag amcanion a strategaeth ddatblygu'r cynllun. Yn yr achos yma, mae'r safle oddeutu 500m tu allan i'r ffin datblygu ac mewn safle datgymalog i ffwrdd o bentref Llanbedrog ac fe'i hystyrir yn anaddas i'w ddatblygu oherwydd ei leoliad gwledig. O ganlyniad nid yw'r bwriad yn cyd-fynd ag amcanion a strategaeth ddatblygu'r cynllun ac ystyrir fod y cais yn groes i bolisi C3 CDUG.
- 5.5 Gan nad yw'r safle o fewn ffin datblygu nac yn cael ei ystyried fel safle a ddatblygwyd o'r blaen addas, mae'r bwriad hefyd yn disgyn ar faen prawf cyntaf polisi D15 llety gwyliau hunan wasanaeth. Nid yw ychwaith yn cwrdd â maen prawf 2 y polisi gan nad yw graddfa'r datblygiad, sef 16 o unedau newydd, yn addas o ystyried y safle a'i leoliad gwledig. Gan fod Glynllifon yn sefyll yn unig mewn dyffryn coediog, yn sicr nid yw graddfa'r cynnig yn gydnaws a'r ardal gyfagos nac yn ffitio'n gyffyrddus i'r safle. Ni chredir bod hwn yn safle datblygu cynaliadwy ychwaith.
- 5.6 Mae'r egwyddor o adeiladu 16 uned wyliau newydd ar y safle dan sylw, felly yn groes i amcanion polisïau lleoli datblygiadau C1, C3 a D15 CDUG a Chanllaw Cynllunio Atodol: Llety Gwyliau, Cyngor Gwynedd (2011).

### **Mwynderau gweledol**

- 5.7 Saif yr eiddo mewn dyffryn coediog rhwng Heneb Pen y Gaer a heneb Nant y Castell, a rhed ffordd sirol yr A499 yn droellog trwy ei ganol. Mae'r safle o fewn dynodiad yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ac wedi ei gynnwys ar y Gofrestr o Dirluniau o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol yng Nghymru. Ymddengys o LANDMAP fod cyffiniau'r cais wedi ei adnabod fel ardal weledol Mynydd Tir y Cwmwd sydd o safon weledol “Uchel”. Mae'r safle dan sylw felly yn cael ei ystyried yn dirlun sensitif iawn. Nod polisi B8 yw i warchod, cynnal a gwella cymeriad yr AHNE a nodir y dylid gwrthod ceisiadau fyddai'n achosi niwed arwyddocaol i'r dirwedd, bywyd gwyllt a natur dawel a di-lygredd yr ardal. Nodir fod gan y Gwasanaeth AHNE bryderon sylweddol ynglŷn â'r cais. Sylweddolir mai cais amlinellol yw hwn felly nid yw manylion llawn o ddyluniad yr unedau wedi eu cynnwys, fodd bynnag, credir y byddai datblygiad o faint a'r raddfa fawr fel hyn yn sicr o gael ardrawiad gweledol mewn dyffryn tawel o'r fath ble mai Glynllifon yw'r unig adeilad yn y cyd-destyn gweledol yn bresennol. Credir y byddai datblygiad yn

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

ymddangos yn drefol ac allan o le mewn safle gweladwy, tawel, di-lygredd o'r fath ac yn gwbl ddatgymalog o'r pentref agosaf. Er gwaetha'r buddion economaidd posib, ni fyddai hyn yn gorbwyso'r ffaith y byddai'r datblygiad hwn yn ddatblygiad gwbl anaddas yng nghefn gwlad o fewn safle sensitif ble y byddai'n achosi niwed arwyddocaol i dirwedd yr AHNE a mwynderau gweledol yr ardal. Ystyrir y bwriad felly yn groes i Bolisi B8 CDUG.

### **Materion trafnidiaeth a mynediad**

- 5.8 Gwasanaethir y safle gan fynedfa gerbydol bresennol sy'n arwain oddi ar ffordd brysur dosbarth 1 yr A499. Mae'r fynedfa wedi ei lleoli oddeutu 135m i ffwrdd o eiddo Glynllifon a cheir trac sengl yn rhedeg o'r fynedfa ar ochr ddwyreiniol y llain tuag at yr eiddo. Mae'r datblygiad gerbron yn dangos bwriad i ddefnyddio'r fynedfa bresennol i wasanaethu'r 16 uned wyliau ynghyd a'r eiddo presennol, ond fod bwriad i ail leoli'r trac i ochr gorllewinol y safle (blaen). Cyflymder y ffordd sirol ger y fynedfa hon yw 60 milltir yr awr, ble mae gofynion ffyrdd yn gofyn bod lleiniau gweledd o 215m yn cael eu darparu i bob ochr neu eu bod yn ymgymryd â phrawf cyflymder i arddangos cyflymdra is os am ddarparu lleiniau llai. Dim ond oddeutu 180m o weledd a geir i'r ddau gyfeiriad ar hyn o bryd. Oherwydd bod cornel beryglus yn y ffordd yn union gyferbyn ac eiddo Glynllifon a thro mwy graddol i gyfeiriad Abersoch, nid oes unrhyw fodd i gwrdd â gofynion gweledd ffyrdd o 215m i'r naill gyfeiriad. Mae'r Cyngor Cymuned wedi datgan pryder am sefyllfa'r fynedfa gan nodi bod nifer o ddamweiniau wedi bod ar y gornel hon yn y gorffennol a tybir y gallai dwysau'r defnydd achosi mwy o broblemau. Ar sail y diffyg gweledd i'r ddau gyfeiriad, nid yw'r bwriad yn cwrdd â gofynion polisi CH33 CDUG gan na ellir darparu mynedfa gerbydol ddiogel i wasanaethu datblygiad sylweddol o 16 uned wyliau. Mae'r Swyddog Priffyrdd hefyd yn nodi y dylid darparu mynedfa ffurfiol sy'n addas i ddau gerbyd basio, creu cyffordd yn hytrach na mynedfa dros balmant, darparu sgrin i osgoi goleuadau ddrysu gyrwyr y ffordd a darparu mwy o lecynnau parcio. Sylweddolir mai cais amlinellol yw hwn ac y gallai manylion o'r fath gael eu datrys mewn cais manylion pellach, fodd bynnag ni ystyrir y gellir goresgyn y mater am ddiffyg gweledd o'r fynedfa a byddai gofyn am y newidiadau eraill sy'n cael eu crybwyll ond yn ychwanegu at y ffaith y byddai'r bwriad yn creu edrychiad trefol annerbyniol o'r safle cefn gwlad hwn.

### **Materion Coed**

- 5.9 Ceir nifer o goed aeddfed wedi eu lleoli o fewn safle'r cais sydd yn destun Gorchymyn Gwarchod Coed. Mae dwy goeden gonwydd yn agos i eiddo Glynllifon wedi eu gwarchod yn unigol, yn ogystal â rhan ddeheuol y safle wedi ei ddynodi fel ardal Gwarchod Coed ehangach ble ceir sawl coeden aeddfed o rywogaethau gwahanol yn ffurfio rhan o'r dynodiad. Derbyniwyd sylwadau'r Swyddog Bioamrywiaeth i'r bwriad, sydd wedi nodi bod yr adroddiad ecolegol gyflwynwyd yn awgrymu y bydd angen torri rhai o'r coed ar y safle ond heb fanylu pa goed fydd y rhain. Noda'r Swyddog y dylid derbyn adroddiad coed cyn penderfynu ar y cais. Yn absenoldeb adroddiad coed ni ellir asesu'n llawn os fyddai'r datblygiad yn difrodi neu'n cael effaith andwyol ar y coed sy'n destun GGC, felly mae'r wybodaeth a gyflwynwyd yn annigonol i bwrpas polisi B19 CDUG i benderfynu'r cais. Mae Polisi A1 CDUG yn datgan hefyd y dylid gwrthod cynigion ble na fydd gwybodaeth ddigonol wedi ei ddarparu gyda'r cais ynglŷn ag unrhyw effeithiau amgylcheddol tebygol a all godi. Ni aethpwyd ati i ofyn i'r asiant gyflwyno'r adroddiad coed, gan fod egwyddor sylfaenol y bwriad yn groes i bolisiau lleol a chenedlaethol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

### **Materion bioamrywiaeth**

- 5.10 Adnabuwyd y safle a'i gyffiniau fel cynefin da i fywyd gwyllt gan yr Uned Bioamrywiaeth yn yr ymgynghoriad cyn cais gan ei fod wedi ei leoli ymysg llawer o goed, llystyfiant, llethrau gwyllt, ger coedlan a gydag afon fechan yn rhedeg trwy'r safle. Ar sail hynny, cyflwynwyd adroddiad ecolegol trylwyr fel rhan o'r cais sydd yn gwneud nifer o awgrymiadau ar sut i liniaru effaith y datblygiad ar fioamrywiaeth. Yn ôl y Swyddog Bioamrywiaeth, awgrymiadau yn unig sydd wedi eu cynnig felly ni ellir eu hamodi. Gan nad yw'r adroddiad yn cynnig mesurau lliniaru penodol, ystyrir y wybodaeth yn annigonol gan na ellir asesu'n drylwyr os bydd effaith ar fioamrywiaeth na sicrwydd y bydd unrhyw effaith yn cael ei lliniaru a'u gweithredu'n ofalus. Nid yw'r bwriad felly yn cwrdd â gofynion polisi B20 ac A1 CDUG. Mae'r Swyddog yn awgrymu, petai'r cais yn cael ei ganiatáu, bod amod yn cael ei gynnwys bod Datganiad Dull Lliniaru Ecolegol yn cael ei gyflwyno gyda chais Materion wedi ei dal yn ôl. Ni ellir rhoddi hyn fel amod gan ei fod yn wybodaeth sydd yn ofynnol i'w gael wrth asesu egwyddor y bwriad h.y. os yw'n bosib mynd ymlaen gyda'r bwriad heb effaith amgylcheddol annerbyniol ac/neu fod mesurau lliniaru yn gallu cael eu cynnig sydd yn dderbyniol ac yn galluogi i'r bwriad gwrdd gyda'r polisiau perthnasol.

### **Materion Cadw ac Archeolegol**

- 5.11 Byddai'r datblygiad oddeutu 50m oddi wrth heneb restredig Pen y Gaer i'r dwyrain o'r safle a heneb Nant y Castell sydd 30m i'r gorllewin gyferbyn a'r ffordd sirol. Derbyniwyd ymateb gan Cadw i'r ymgynghoriad sy'n nodi bod yr henebion yn dyddio nôl i Oes yr Haearn ac y byddai safle'r cais yn weladwy o'r ddwy heneb gan eu bod ar diroedd uchel. Mae ardrawiad y bwriad ar osodiad yr henebion rhestredig felly yn ystyriaeth cynllunio materol. Honnir yn yr Adroddiad Dylunio a Mynediad gyda'r cais na fyddai'r datblygiad, gan ei fod ar raddfa ddomestig, yn cael effaith niweidiol ar osodiad heneb Pen y Gaer. Fodd bynnag, noda Cadw nad yw'r datganiad wedi ei gynhyrchu gan arbenigwr amgylchedd hanesyddol nac wedi ei asesu trwy ddefnyddio'r fethodoleg briodol. Ni roddwyd unrhyw ystyriaeth i heneb Nant y Castell yn y datganiad. Ar sail hynny, datgan Cadw nad yw'r dogfennau gyda'r cais yn ddigonol i asesu effaith y datblygiad ar yr asedau hanesyddol ac na ellir asesu'r bwriad yn ddigonol yn erbyn y polisiau cenedlaethol perthnasol. Awgrymant felly bod yr ymgeisydd yn comisiynu asesiad i asesu effaith y datblygiad ar osodiad yr henebion wedi ei baratoi gan arbenigwr amgylchedd hanesyddol gan ddefnyddio methodoleg briodol a thrwy gytundeb swyddog Cadw. Ar sail y sylwadau uchod, ni ellir llwyr asesu effaith datblygiad mawr o'r fath ar osodiad yr henebion ac mae'r wybodaeth yn annigonol. Credir, felly, bod y bwriad yn groes i ofynion Polisi A1 a B7 CDUG a Chylchlythyr y Swyddfa Gymreig 60/96 gan nad oes gwybodaeth ddigonol i asesu effaith y datblygiad ar osodiad yr heneb gofrestrdig gyfagos ac effaith y datblygiad ar unrhyw olion archeolegol ar y safle. Fodd bynnag, ni ofynnwyd i'r asiant gyflwyno'r wybodaeth ychwanegol a ofynnir gan Cadw gan nad yw'r bwriad yn cydymffurfio gyda phrif egwyddorion sylfaenol cynllunio.
- 5.12 Ymgynghorwyd gyda Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd ar y cais ond nid oedd eu hymateb i law pan yn paratoi'r adroddiad. Disgwylir eu hymateb cyn dyddiad y Pwyllgor fel y gellir adrodd y casgliad fel sylwadau hwyr.
- 5.13 Lleolir y safle o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llyn ac Enlli. Mae Polisi B12 yn datgan y rhoddir ystyriaeth i'r wybodaeth am y tirweddau hanesyddol pan asesir effaith cynigion sydd ar y fath raddfa ac mor fawr fel y byddent yn cael effaith fwy nag effaith leol arnynt. Golygfeydd cyfyngedig a fyddai o'r

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 05/09/2016</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD</b>	<b>CAERNARFON</b>

bwriad a ni ystyrir y byddai'n cael effaith ehangach ar y dirwedd hanesyddol. Felly, ni ystyrir fod y bwriad yn groes i Bolisi B12 CDUG.

### **Materion Ieithyddol**

- 5.14 Mae polisi A2 CDUG yn nodi y dylid gwrthod cynigion a fyddai oherwydd eu maint, eu graddfa neu eu lleoliad yn achosi niwed arwyddocaol i gydlynid cymdeithasol, ieithyddol neu ddiwylliannol cymunedau. Gan fod y bwriad yn ymwneud gyda datblygiad twristiaeth sy'n creu deg neu fwy o unedau gwyliau, sydd ddim ar dir/safle sydd wedi ei ddynodi neu yn groes i bolisiau'r Cynllun Datblygu a ddim yn debygol o gyfrannu at gymunedau mewn modd cynaliadwy, ystyriwyd bod angen cyflwyno Asesiad Ardrawiad Cymunedol ac Ieithyddol gyda'r cais er cydymffurfio a gofynion Canllaw Cynllunio Atodol: Cynllunio a'r iaith Gymraeg. Derbyniwyd Asesiad Ardrawiad Cymunedol ac Ieithyddol yn ddiweddarach fel rhan o'r cais ac ymgynghorwyd gyda'r Uned Polisi ar y Cyd. Nid oedd ymateb yr Uned Polisi ar y Cyd i'r Asesiad i law pan yn paratoi'r adroddiad. Disgwylir eu hymateb cyn dyddiad y Pwyllgor fel y gellir adrodd y casgliad fel sylwadau hwyr. Fodd bynnag, ni fyddai canlyniad cadarnhaol posib ar yr Asesiad yn gorbwyso'r ffaith bod y bwriad yn groes i bolisiau eraill y CDUG.

### **6. Casgliadau:**

- 6.1 Wedi pwyso a mesur y bwriad yn erbyn gofynion y polisiau lleol a chenedlaethol perthnasol ystyrir nad yw'r bwriad sydd ar safle mewn cefn gwlad agored yn dderbyniol mewn egwyddor a'i fod yn groes i bolisiau lleoli sy'n ymwneud gyda lleoli datblygiadau a chreu unedau hunanwasanaethol newydd. Byddai'r datblygiad tu allan i ffiniau datblygu, yn drefol ei naws ac yn gwbl anaddas i'w osodiad o fewn tirlun sensitif yr AHNE. Rhaid nodi bod y farn hon wedi ei rannu mewn ymholiad cyn cais ar gyfer datblygiad tebyg o ran lleoliad a graddfa, fodd bynnag mae'r ymgeisydd/asiant wedi dewis bwrw ymlaen i gyflwyno cais er gwaetha derbyn cyngor anffafriol. Sylweddolir yn absenoldeb nifer o asesiadau na ellir llwyr asesu effaith y bwriad, fodd bynnag o gofio nad yw egwyddor elfennol y bwriad yn cydymffurfio a pholisiau ni ystyriwyd yn deg nac yn briodol disgwyl i'r asiant gyflwyno'r asesiadau ychwanegol a ofynnir gan yr Uned Bioamrywiaeth a Cadw gan na fyddai eu canlyniadau yn debygol o newid yr argymhelliad. Ar sail yr asesiad uchod nid oes dewis ond argymell gwrthod y cais.

### **7. Argymhelliad:**

#### **7.1 Gwrthod – rhesymau**

1. Mae'r bwriad yn groes i ofynion Canllaw Cynllunio Atodol: Llety Gwyliau, Cyngor Gwynedd (2011) a Pholisiau C1, C3 a D15 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd parthed lleoli datblygiadau a chreu llety gwyliau hunan wasanaethol newydd, gan nad yw'r bwriad wedi ei leoli oddi fewn i ffin datblygu nac yn cael ei ystyried yn safle a ddatblygwyd o'r blaen addas.
2. Byddai'r datblygiad hwn, oherwydd ei osodiad trefol, ei faint a'i raddfa fawr yn ddatblygiad gwbl anaddas yng nghefn gwlad o fewn safle sensitif gan achosi niwed arwyddocaol i dirwedd yr AHNE a mwynderau gweledol yr ardal, felly yn groes i Bolisi B8 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd.
3. Mae'r bwriad yn groes i ofynion polisi CH33 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd gan na ellir darparu mynedfa gerbydol ddiogel i'r bwriad oherwydd bod gweledd

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 05/09/2016</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD</b>	<b>CAERNARFON</b>

o'r fynedfa bresennol yn is-safonol ac anaddas i wasanaethu datblygiad sylweddol o 16 uned wyliau.

4. Ni chyflwynwyd adroddiad coed gyda'r cais i'r Awdurdod Cynllunio Lleol allu asesu'n fanwl effaith y datblygiad ar goed sydd wedi eu gwarchod gyda Gorchymyn Gwarchod Coed. O ganlyniad credir fod y bwriad yn groes i ofynion polisi B19 ac A1 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd a Nodyn Cyngor Technegol 10: Gorchymynion Cadw Coed.
5. Nid yw'r Adroddiad Ecolegol gyflwynwyd yn cynnig mesurau lliniaru penodol na gwybodaeth ddigonol i allu asesu effaith tebygol y bwriad ar fioamrywiaeth a rhywogaethau gwarchodedig felly nid yw'n cwrdd â gofynion polisi B20 ac A1 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd.
6. Mae'r wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais yn annigonol i asesu effaith y datblygiad ar osodiad henebion rhestredig, felly yn groes i bolisi B7 ac A1 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd a Chylchlythyr y Swyddfa Gymreig 60/96.