Rhif: 7

Cais Rhif:	**C23/0981/39/AM**
Dyddiad Cofrestru:	**11/12/2023**
Math y Cais:	**Amlinellol**
Cymuned:	**Llanengan**
Ward:	**Llanbedrog gyda Mynytho**
Bwriad:	**Cais amlinellol gyda rhai materion wedi eu cadw yn ôl i ddymchwel tŷ annedd presennol a modurdy masnachol ynghyd ag adeiladau cysylltiol ac ail ddatblygu'r tir llwyd er mwyn creu gwesty newydd, tafarn gymunedol a safle parcio i'w rannu gyda neuadd y pentref (ail gyflwyniad o gais C23/0089/39/AM a dynnwyd yn ôl)**
Lleoliad:	**Garej Mynytho, Mynytho, Pwllheli, Gwynedd, LL53 7RH**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**GWRTHOD**

1. Disgrifiad:

1.1 Cais amlinellol gyda rhai materion wedi eu cadw yn ôl i ail ddatblygu cyn safle modurdy masnachol a safle preswyl yn ogystal â rhan o dir gwyrdd er mwyn creu datblygiad cymysg i gynnwys tafarn cymunedol, gwesty a safle parcio cymunedol i'w rannu gyda Neuadd Goffa'r pentref.

1.2 Er eglurder, dyma fanylion pellach ynglŷn â'r cais fel y cyflwynwyd:

- Dymchwel adeilad y cyn modurdy a'r strwythurau cysylltiol ynghyd a dymchwel tŷ preswyl un llawr
- Creu mynedfa gerbydol gyda ffordd fynediad trwy'r safle a safleoedd parcio ar gyfer y dafarn a'r gwesty, parcio staff a'r pharcio cymunedol. Gwelir hefyd lecyn ar gyfer cadw beics ar ran o'r safle.
- Creu maes parcio cymunedol i'w rannu gyda'r neuadd goffa
- Codi adeilad a ddisgrifir fel tafarn cymunedol fyddai'n cynnwys arwynebedd llawr mewnol oddeutu 323m²
- Codi adeilad i'w ddefnyddio fel gwesty gydag arwynebedd llawr oddeutu 836m²

1.3 Nodir fod cais blaenorol wedi ei dynnu yn ôl ar y safle yma. Y newidiadau amlycaf rhwng y ddau gynnig yw bod y tai preswyl a'r unedau gwyliau a oedd wedi eu cynnwys yn rhan o'r cais cyntaf bellach wedi eu tynnu o'r cynnig presennol gyda gwesty a maes parcio cymunedol bellach yn ffurfio rhan o'r cynnig presennol yn ogystal â'r dafarn gymunedol. Mae'r cais yma wedi ei gyflwyno ar ffurf cais amlinellol ac felly nid yw holl fanylion y datblygiad o ran cynlluniau manwl, materion dylunio, gorffeniadau, gosodiad ayyb wedi eu cynnwys fel byddai'n arferol gyda chais llawn. Hynny yw, ar wahân i egwyddor y bwriad ei hun, dim ond manylion y fynedfa y gofynnir am ganiatâd iddo fel rhan o'r cais amlinellol yma ac ni ofynnir am ganiatâd ynglŷn ag edrychiad, tirlunio, gosodiad a graddfa'r datblygiad arfaethedig. Pe byddai'r cais presennol yn llwyddo, mi fyddai'r manylion yma yn destun cais pellach. Er hynny, fel sydd yn ofynnol gyda cheisiadau amlinellol bellach, mae isafswm ac uchafswm uchder adeiladau i'w codi ar y safle wedi eu cofnodi ac fe welir fod bras gynllun hefyd wedi ei gyflwyno yn dangos gosodiad tebygol y safle arfaethedig.

1.4 Mae safle'r datblygiad arfaethedig yn bresennol yn cynnwys oddeutu 1,553m² o dir llwyd (tir wedi ei ddatblygu eisoes) sydd yn cynnwys amrywiol adeiladau ynghlwm a'r modurdy, tŷ preswyl, mynedfa bresennol a lleiniau caled. Mae gweddill ardal y datblygiad arfaethedig, sef oddeutu 929m² yn dir gwyrdd ac wedi ei leoli rhwng safle'r modurdy presennol a Neuadd Goffa Mynytho.

1.5 Mae'r safle cyfan y tu allan i ffin ddatblygu gyfredol pentref Mynytho ac felly yng nghefn gwlad agored. Mae ffordd brysur y B4413 wedi ei leoli yn gyfochrog gyda blaen y safle gyda llwybr cyhoeddus hefyd yn arwain oddi ar y ffordd gyhoeddus ar hyd rhan o flaen y safle ac yna ymlaen i gyfeiriad y gorllewin a'r gogledd. Mae'r safle cyfan oddi mewn dynodiadau Ardal Tirwedd Arbennig Gorllewin Llŷn a Thirlun o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llŷn ac Ynys Enlli. Mae ffin agosaf dynodiad Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Llŷn oddeutu 138m i'r gorllewin o'r safle. Mae'r tir gwyrdd sydd yn rhan o'r datblygiad arfaethedig wedi ei leoli o fewn safle bywyd gwyllt Caeau Mynydd Mynytho sydd ar hyn o bryd yn dir pori garw.

1.6 O ran y manylion sydd wedi eu cyflwyno fel rhan o'r cais, nodir y canlynol:

- Adeilad tafarn gymunedol - dangosir adeilad unllawr gydag arwynebedd mewnol o oddeutu 323m². Nodir y byddai uchder yr adeilad ar ei uchaf yn 5.81m ac ar ei isaf yn 2.22m
- Gwesty – dangosir adeilad deulawr gyda 25 ystafell wely unigol ynghyd a derbynfa a storfeydd. Mi fyddai'n cynnwys 836m² o arwynebedd llawr mewnol dros ddau lawr ac yn 8.32m o uchder i'w ran uchaf a 4.42m i'w ran isaf.
- Maes parcio cymunedol - mae'r maes parcio sydd rhwng y Neuadd Goffa a'r dafarn yn cynnwys 27 llecyn parcio unigol ond nid yw'n ymddangos fod trefniant ffurfiol yn gwahanu'r maes parcio oddi wrth barcio'r safle cyfan sydd hefyd yn cynnwys llecynnau parcio i flaen y gwesty a'r dafarn a llecynnau parcio staff tua'r cefn. Gwasanaethir y safle cyfan gan yr un fynedfa fyddai'n gwasanaethu'r gwesty, y dafarn a'r maes parcio.

1.7 Oherwydd gofod llawr arfaethedig dangosol yr adeiladau, diffinnir y cais hwn fel datblygiad mawr. Fel rhan o'r cais, yn unol â gofynion y Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Datblygu Cyffredinol) (Cymru), derbyniwyd adroddiad ymgynghori cyn gwneud cais. Dengys yr adroddiad fod y datblygwr wedi hysbysu'r cyhoedd ac ymgynghorai statudol am y bwriad cyn cyflwyno cais cynllunio ffurfiol. Noder nad oedd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn rhan o'r broses ymgynghori yma.

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**

PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig

ISA 2: Cyfleusterau cymunedol

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 13: Darparu cyfle ar gyfer economi ffyniannus

PS 14: Yr economi ymwelwyr

TWR 2: Llety gwyliau

PS 15: Datblygiadau canol trefi a manwerthu

MAN 6: Manwerthu yng nghefn gwlad

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

AMG 2: Ardaloedd o dirwedd arbennig

AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth leol

AMG 6: Gwarchod safleoedd o arwyddocâd rhanbarthol neu 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

Canllaw Cynllunio Atodol (CCA):

CCA: Cynnal a chreu cymunedau nodedig a chynaliadwy

CCA: Cyfleusterau a llety i dwristiaid

CCA: Cymeriad y dirwedd

CCA: Safleoedd bywyd gwyllt

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 12 - Chwefror 2024).

Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 4: Datblygiad manwerthol a masnachol

NCT 5: Cynllunio a chadwraeth natur

NCT 6: Cynllunio ar gyfer cymunedau gwledig cynaliadwy

NCT 13: Twristiaeth

NCT 18: Trafnidiaeth

NCT 20: Cynllunio a’r Gymraeg

NCT 23: Datblygu economaidd

NCT 24: Yr amgylchedd hanesyddol

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 C23/0089/39/AM - Cais amlinellol gyda rhai materion wedi eu cadw yn ôl i ail ddatblygu cyn safle modurdy masnachol a safle preswyl yn ogystal â thiroedd gwyrdd er mwyn creu datblygiad cymysg i gynnwys tafarn/bwyty, 5 tŷ preswyl deulawr marchnad leol ac 16 uned gwyliau hunan wasanaeth - Tynnwyd yn ôl 17/05/23

C05D/0453/39/LL – Adeiladu tŷ un llawr gyda modurdy integredig – gwrthodwyd 21/10/05. Cyflwynwyd apêl yn erbyn penderfyniad y Cyngor i wrthod, ac fe wrthodwyd yr apêl yn ogystal.

C09D/0409/39/LL – Adeiladu sied gelfi – gwrthodwyd – 15/12/99

C00D/0115/39/LL – Adeiladu sied ar gyfer storio tractorau a pheiriannau amaethyddol – caniatawyd 21/06/00

3/4/360D – Gosod tanc petrol – caniatawyd 01/11/73

3/4/360C – Blaen modurdy newydd ac ail osod pympiau petrol – caniatawyd 01/06/73

34/64/360B – Manylion llawn tŷ preswyl a modurdy – caniatawyd 07/12/72

34/64/360A – Codi tŷ – caniatawyd 19/07/72

3/4/360 – Cais amlinellol ar gyfer defnydd bwriedig carafán fel swyddfa a llety tymhorol – caniatawyd 30/06/64

4559B – Gwelliannau i'r fynedfa – caniatawyd 11/11/61

4559A – Pympiau petrol ychwanegol – caniatawyd 29/03/61

4559 – Gosod pwmp petrol ychwanegol – caniatawyd 03/05/56

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Gwrthwynebir oherwydd gorddatblygiad sylweddol a diangen, yn sicr o westy a thafarn gymunedol o'r newydd, tu allan i'r ffin ddatblygu a fuasai'n weladwy ac amlwg iawn yn AHNE Llŷn o bob cyfeiriad. Pryderir am eu hagosatrwydd at Lain y Pentref a'r Ddôl Wyllt ochr isaf i'r Cae Chwarae.
Uned Drafnidiaeth:	Cyfeiriaf at y cais uchod a dymunaf ddatgan fy mod yn gwrthwynebu'r bwriad ar y sail nad yw'r lle parcio bwriedir yn ddigonol ar gyfer maint y datblygiad a allai arwain at gynnydd mewn problemau parcio o fewn y briffordd. Mae'r niferoedd parcio bwriedir oddeutu hanner y gofyn fel yr amlinellir yn Safonau Parcio CSS Cymru 2014. Nid yw'r cais wedi darparu unrhyw fanylion ynglŷn â'r math o gerbydau masnachol sy'n debygol o fynychu'r safle ac felly ni fu modd canfod os byddai'r gofod masnachol a ddarperir yn ddigonol. Rwy'n pryderu y gallai'r diffyg lleoedd parcio arwain at gynnydd mewn parcio ar y stryd yng nghyffiniau'r safle, sydd ar gornel. Gallai'r cyfuniad o fwy o gerbydau wedi'u parcio ac aliniad y briffordd arwain at sefyllfaoedd peryglus yn datblygu.
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Mae gennym bryderon ynghylch y cais fel y'i cyflwynwyd oherwydd nad oes digon o wybodaeth wedi'i darparu i gefnogi'r cynnig. I oresgyn y pryderon hyn, dylech ofyn am ragor o wybodaeth gan yr ymgeisydd ynghylch y dirwedd ddynodedig. Os na ddarperir y wybodaeth hon, byddem yn gwrthwynebu'r cais cynllunio hwn. Ceir rhagor o fanylion isod. Rydym hefyd yn cynghori, ar sail y wybodaeth a gyflwynwyd hyd yma, y dylid rhoi amodau ynghylch halogiad tir ynghlwm wrth unrhyw ganiatâd cynllunio a roddir. Heb gynnwys yr amodau hyn, byddem yn gwrthwynebu'r cais cynllunio hwn. Tirwedd Ddynodedig Mae ein cyngor cynllunio tirwedd yn ymwneud â thirwedd bosibl y datblygiad a'i effaith weledol ar Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Llŷn (AHNE). Mae'r safle tua 130m i'r dwyrain o'r AHNE ar ei bwynt agosaf. Rydym eisoes wedi rhoi cyngor i'r ymgeisydd mewn perthynas ag AHNE Llŷn yn ein hymateb cyn ymgeisio statudol (dyddiedig 19/10/2023, ein cyfeirnod CAS-237560-D2N1), ond rydym yn nodi nad oes unrhyw wybodaeth wedi cael ei darparu fel rhan o'r cais hwn i fynd i'r afael â'n pryderon. Felly, rydym yn ailadrodd ein cyngor isod. Mae'r safle o fewn Ardal Cymeriad Tirwedd Gwynedd LCA 7 'Gorllewin Llŷn' a haen Weledol a Synhwyraidd LANDMAP 'Llwyfandir Llŷn Boduan-ganolog' GWNDDVS044 'mosäig iseldir tonnog'. Yn lleol, eithin yw terfynau'r caeau neu ffens syml lle mae'r gwrych gwreiddiol mewn cyflwr gwael, nid oes fawr ddim gorchudd coed ac, o ganlyniad, mae gan unrhyw leoliadau uwch olygfa i lawr at y môr ar hyn o bryd. Gallai effeithiau ar briodweddau arbennig yr AHNE godi o ganlyniad i swmp yr adeiladau a chyflwyno adeilad deulawr mawr a allai effeithio ar olygfeydd o'r

arfordir yn enwedig o dir uwch. Bydd y cynigion hefyd yn effeithio ar olygfeydd o'r AHNE ar linell doeau yr anheddiad ehangach sy'n adeiladau unllawr yn bennaf (ond nid yn gyfan gwbl). Nodwn fod y neuadd bentref gyfagos yn adeilad carreg deulawr sylweddol.

Rydym yn cynghori y dylai'r effeithiau ar bob un o briodweddau arbennig perthnasol yr AHNE gael eu hadolygu gan weithiwr tirweddu proffesiynol sydd â chymwysterau addas, a nodi hynny mewn Asesiad o Effaith Gweledol a Thirwedd (LVA) cymesur. Dylai'r LVA adolygu'r effeithiau ar werthusiadau o gymeriad tirwedd y safle a'r hyn sydd wedi'i gyhoeddi, ac adolygu'r effeithiau ar fwynderau gweledol i gynnwys y golygfannau canlynol yn yr AHNE: yr ardal amwynder cyhoeddus ger y B4413 (sy'n darparu byrddau picnic, parcio, toiledau a mynediad i rwydwaith llwybrau troed yr AHNE); tir mynediad agored uwch gyda llwybrau troed yn Foel Fawr (Ymddiriedolaeth Genedlaethol) i'r gogledd a Foel Gron i'r gorllewin; golygfeydd o wahanol leoliadau ar hyd ffin y ffordd tua'r gogledd am 1km a ddylai gynnwys y mannau lle mae llwybrau troed yn croesi.

Mae'r ffin llinell goch wedi'i dynnu'n dynn gan arwain at ardaloedd bach iawn o dirwedd feddal a fydd yn annigonol i liniaru effaith yr adeiladau o'r AHNE. Efallai fod yr opsiynau lliniaru yn gyfyngedig ond gellid eu cyflawni o bosibl drwy: addasu'r cynllun i ryddhau mwy o gyfleoedd tirweddu meddal lle bo angen; plannu o fewn y llinell perchnogaeth tir ehangach sy'n ymestyn i gynnwys y padog i'r gogledd; edrych yn ofalus ar yr adeilad a manylion y to; ffurf y ffiniau er enghraifft defnyddio waliau cerrig.

I grynhoi, rydym yn cynghori y dylid cynnal Asesiad o Effaith Gweledol a Thirwedd (LVA) cymesur i ddangos yn glir effeithiau'r cynnig ar yr AHNE. Dylai'r LVA hefyd gynnwys cynllun strategaeth lliniaru a gwella'r dirwedd. Dylid defnyddio'r LVA fel sail i'r cynigion cyffredinol, gan gynnwys swmp yr adeiladau, manylion, cynllun ehangach y safle, cynigion tirweddu meddal a chaled a ddylai adlewyrchu agosrwydd at ffin yr AHNE a chymeriad tirwedd cryf yr ardal.

Halogiad Tir

Potensial ar gyfer halogiad tir

O'r cais amlinellol blaenorol, nodwyd mai garej trwsio a gwasanaethu cerbydau oedd y safle. Fodd bynnag, roedd y manylion a gyflwynwyd bryd hynny i gefnogi'r cais cynllunio blaenorol yn dangos presenoldeb tanc, sydd yn debygol o fod yn gysylltiedig â gorsaf betrol. O ystyried yr ansicrwydd sy'n parhau am y safle a'r defnydd blaenorol o'r tir, rydym yn cynghori bod yr amodau halogiad tir canlynol yn cael eu gosod ar unrhyw ganiatâd cynllunio i gadarnhau statws y safle mewn perthynas â halogiad posibl a'r risg i ddyfroedd a reolir. Byddai'r amodau hyn yn mynd i'r afael â'r pryderon rydym wedi'u nodi. Sylwch y byddem, heb gynnwys yr amodau hyn, yn gwrthwynebu unrhyw gais cynllunio yn y dyfodol.

Yn ogystal â'r amodau cynllunio, efallai y bydd angen Trwyddedau Amgylcheddol gan Cyfoeth Naturiol Cymru (yn ystod y camau adeiladu a gweithredu) ac rydym yn argymell ymgynghori'n gynnar â'r timau trwyddedu perthnasol i sicrhau bod yr holl drwyddedau ar waith cyn dechrau datblygu.

Amod 1: Ni fydd unrhyw ddatblygu, ar dir y gwyddys ei fod / yr amheuir ei fod wedi'i halogi, yn dechrau hyd nes y bydd elfennau canlynol cynllun i ddelio â'r risgiau sy'n gysylltiedig â halogi ar y safle wedi cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo.

1. Asesiad risg rhagarweiniol sydd wedi nodi:

i. pob defnydd blaenorol

ii. halogyddion posibl sy'n gysylltiedig â'r defnyddiau hynny

iii. model cysyniadol o'r safle yn nodi ffynonellau, llwybrau a derbynyddion

iv. risgiau a allai fod yn annerbyniol yn sgil halogiad ar y safle

2. Cynllun ymchwilio i'r safle, sy'n seiliedig ar (1), i ddarparu gwybodaeth ar gyfer asesiad manwl o'r risg i'r holl dderbynyddion y gallai hyn effeithio arnynt, gan gynnwys y rheini oddi ar y safle.

3. Canlyniadau'r ymchwiliad safle a'r asesiad risg manwl y cyfeirir atynt yn (2) ac, ar sail y rhain, gwerthusiad opsiynau a strategaeth adfer sy'n rhoi manylion llawn y mesurau adfer sy'n ofynnol a sut y byddant yn cael eu cyflawni.

4. Cynllun dilysu sy'n rhoi manylion y data a fydd yn cael ei gasglu er mwyn dangos bod y gwaith a nodir yn y strategaeth adfer yn (3) wedi'i gwblhau ac yn nodi unrhyw ofynion o ran monitro cysylltiadau llygryddion, cynnal a chadw a threfniadau gweithredu wrth gefn yn y tymor hwy.

Rhaid i'r strategaeth adfer a'i helfennau perthnasol gael eu cyflawni yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Sicrhau bod y risgiau sy'n gysylltiedig â halogi ar y safle wedi cael eu hystyried yn llawn cyn dechrau datblygu gan fod dyfroedd a reolir yn sensitif iawn yn yr amgylchedd; a, lle bo angen, bod mesurau adfer a monitro tymor hir yn cael eu rhoi ar waith i atal risgiau annerbyniol rhag halogi.

Amod 2: Cyn i'r datblygiad gael ei feddiannu, bydd adroddiad dilysu, sy'n dangos bod y gwaith a nodir yn y strategaeth adfer gymeradwy wedi'i gwblhau ac effeithiolrwydd y gwaith adfer, yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd yr adroddiad yn cynnwys canlyniadau samplu a monitro a wnaed yn unol â'r cynllun dilysu a gymeradwywyd i ddangos bod meini prawf adfer y safle wedi'u bodloni. Bydd hefyd yn cynnwys cynllun monitro a chynnal hirdymor ar gyfer monitro cysylltiadau llygryddion yn y tymor hwy, cynnal a chadw a threfniadau ar gyfer gweithredu wrth gefn, fel y nodir yn y cynllun dilysu. Rhaid i'r cynllun adfer a chynnal a'i elfennau perthnasol gael ei gyflawni yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Sicrhau bod y dulliau a nodir yn y cynllun dilysu wedi cael eu gweithredu a'u cwblhau a bod gwaith adfer wedi'i wneud o ran y risg sy'n gysylltiedig â'r halogiad ar y safle, cyn ei feddiannu neu ei weithredu, er mwyn lleihau'r risg i defnyddwyr y tir a thir cyfagos yn y dyfodol, ynghyd â'r risgiau i ddŵr, eiddo a systemau ecolegol a reolir, a sicrhau y gellir cyflawni'r datblygiad yn ddiogel heb risgiau annerbyniol i weithwyr, cymdogion a derbynyddion eraill oddi ar y safle.

Amod 3: Cyn meddiannu neu weithredu'r datblygiad, rhaid i gynllun monitro tymor hir ar gyfer halogiad tir gael ei gyflwyno a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Dylai'r cynllun monitro tymor hir gynnwys:

Manylion y dulliau a'r sbardunau ar gyfer y gweithredu sydd i'w gyflawni

• Amserlenni ar gyfer y mecanweithiau monitro a chyfyngu hirdymor e.e. cynllun monitro am 3 blynedd oni bai bod yr adroddiadau monitro'n dangos bod angen

monitro dilynol neu nad oes ei angen (am x mlynedd)

• Amserlenni ar gyfer cyflwyno adroddiadau monitro i'r Awdurdod Cynllunio Lleol e.e. yn flynyddol

• Manylion unrhyw gamau wrth gefn a chamau adfer angenrheidiol ac amserlenni ar gyfer camau gweithredu

• Manylion yn cadarnhau bod y camau wrth gefn a'r camau adfer wedi'u cymryd.

Rhaid cyflawni'r cynllun monitro yn unol â'r manylion a gymeradwywyd, o fewn yr amserlenni y cytunwyd arnynt.

Rheswm: Dylid cyflwyno cynllun monitro tymor hir cyn meddiannu neu weithredu, i sicrhau bod mesurau monitro angenrheidiol yn cael eu cymeradwyo i reoli unrhyw effeithiau niweidiol posibl i ddyfroedd a reolir o ganlyniad i ddatblygu.

Amod 4: Os canfyddir bod halogiad nad oedd wedi'i nodi'n flaenorol ar y safle yn ystod y datblygu, yna ni fydd unrhyw ddatblygu pellach (oni chytunir fel arall yn ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol) yn cael ei gyflawni nes bydd strategaeth adfer yn nodi sut yr ymdrinnir â'r halogiad annisgwyl hwn wedi cael ei chyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i chymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Rhaid i'r strategaeth adfer gael ei chyflawni fel y'i cymeradwywyd.

Rheswm: Sicrhau yr ymdrinnir â'r risgiau sy'n gysylltiedig â halogiad annisgwyl ar y safle drwy strategaeth adfer, er mwyn lleihau'r risg i ddefnyddwyr y tir a thir cyfagos yn y dyfodol, a sicrhau y gellir cyflawni'r datblygiad yn ddiogel heb risgiau annerbyniol.

Gwybodaeth/cyngor i'r Awdurdod Cynllunio Lleol

Mae'r amodau hyn wedi cael eu hargymell gan fod Cyfoeth Naturiol Cymru yn fodlon bod opsiynau adfer generig ar gael i ddelio â'r risgiau i ddyfroedd a reolir sy'n cael eu hachosi gan halogiad ar y safle hwn. Fodd bynnag, bydd angen rhagor o fanylion er mwyn sicrhau bod risgiau'n cael sylw priodol cyn dechrau datblygu.

Yn unol â'r cyngor a roddir ym Mholisi Cynllunio Cymru, rydym yn deall bod yn rhaid i'r Awdurdod benderfynu a ddylid cael gwybodaeth o'r fath cyn penderfynu ar y cais neu fel amod o'r caniatâd. Os bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn penderfynu cael yr wybodaeth angenrheidiol o dan amod, byddem yn gofyn i'r amodau uchod gael eu rhoi ar waith.

Gwybodaeth/cyngor i'r ymgeisydd

Mae Cyfoeth Naturiol Cymru yn argymell y dylai datblygwyr:

1. Dilyn y fframwaith rheoli risg a ddarperir o dan Rheoli risg halogiad tir (LCRM)
2. Cyfeirio at 'Land Contamination: a guide for developers (CLlLC, 2017) ar gyfer y math o wybodaeth sydd ei angen arnom er mwyn asesu'r risgiau i ddyfroedd a reolir o'r safle. Gall yr Awdurdod Lleol roi cyngor ar risg i dderbynyddion eraill, fel iechyd pobl.
3. Cyfeirio at ein cyngor ar warchod dŵr daear yn www.gov.uk

Mae trin a gwaredu priddoedd a dŵr daear halogedig yn cael ei reoleiddio gan ddeddfwriaeth gwastraff ac mae angen trwydded amgylcheddol.

Gellir ailddefnyddio defnyddiau wedi'u cloddio sy'n cael eu hadfer drwy eu trin ar y safle o dan CL:AIRE Definition of Waste: Development Industry Code of

	Practice. Mae'r Cod Ymarfer gwirfoddol hwn yn darparu fframwaith ar gyfer penderfynu a yw defnydd a gloddiwyd o'r safle yn ystod gwaith adfer a/neu waith datblygu tir yn wastraff ai peidio. Dylai datblygwyr sicrhau bod pob defnydd halogedig yn cael ei ddisgrifio'n ddigonol yn gemegol ac yn ffisegol, a bod statws caniatáu unrhyw weithrediadau arfaethedig ar y safle yn glir. Os oes ansicrwydd, dylid cysylltu â Cyfoeth Naturiol Cymru i gael cyngor yn gynnar er mwyn osgoi unrhyw oedi. Draeniau Dŵr Budr Nid oes unrhyw wybodaeth wedi'i darparu ynghylch gwaredu dŵr budr o'r datblygiad arfaethedig. Rydym yn eich cyfeirio at Gylchlythyr 008/2018 Llywodraeth Cymru ar ddefnyddio carthffosiaeth breifat mewn datblygiadau newydd, ac yn benodol at baragraffau 2.3-2.5, sy'n pwysleisio mai'r rhagdybiaeth gyntaf yw darparu system draenio budr sy'n arllwys i garthffos gyhoeddus. Rydym yn eich cynghori bod y datblygiad arfaethedig mewn ardal â charthffosiaeth gyhoeddus. Cysylltwch â ni eto os bydd carthion budr o'r datblygiad arfaethedig yn cael eu gwaredu drwy system garthffosiaeth breifat. Safleoedd Gwarchodedig Mae'r safle datblygu o fewn 194m i Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig (SoDdGA) Foel Gron a Thir Comin Mynytho. Ar yr amod bod y wybodaeth y gofynnir amdani uchod o ran Halogiad Tir yn cael sylw digonol, a bod y datblygwr yn glynu wrth ganllawiau atal llygredd cyffredinol, mae Cyfoeth Naturiol Cymru o'r farn y bydd nodweddion y SoDdGA yn cael eu diogelu'n ddigonol. 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 a warchodir yn bresennol.
Heddlu Gogledd Cymru:	Heb eu derbyn
Dŵr Cymru:	Mae prif bibell ddŵr a phibell garthffosiaeth gyhoeddus yn croesi'r safle ac mae'n ymddangos y byddai'r datblygiad arfaethedig wedi ei leoli o fewn parth hawddfraint y pibellau cyhoeddus yma. Fe roddwyd cyngor yn ystod yr ymgynghoriad cyn cyflwyno cais y dylid lleoli'r prif bibell ddŵr a'r parth hawddfraint o fewn ardal gyhoeddus a hygyrch. Fe gynghorir yn gryf y dylid diwygio gosodiad y safle o ystyried lleoliad yr asedau sy'n croesi'r safle. Fel arall, dylid ystyried gwyro'r asedau trwy gais ffurfiol o dan ddeddfwriaeth berthnasol ac y dylid trafod yr opsiynau gyda Dŵr Cymru. O ystyried yr uchod felly, awgrymir cynnwys amodau a nodiadau cynghori os penderfynir caniatáu'r cais er mwyn sicrhau na fyddai niwed i drigolion presennol,

yr Amgylchedd ac asedau Dŵr Cymru.

Uned Gwarchod y Cyhoedd:

Amodau Tir Llygredig

1. Oherwydd defnydd hanesyddol y safle fe all fod y tir wedi ei halogi. Fe ymgymerir ag archwiliad desg felly i asesu'r risg llygredd dichonol ar y safle ar gyfer y datblygiad arfaethedig.

2. Petai argymhellion yr archwiliad desg yn dangos fod angen gweithrediad pellach, bydd angen ymchwiliad ymwthiol digonol i asesu'r risg o lygredd dichonol ar y safle. Os yn angenrheidiol, bydd Strategaeth Adfer yn cael ei hymgorffori.

3. Bydd rhaid i Wasanaeth Gwarchod y Cyhoedd gymeradwyo'r archwiliad desg, ymchwiliad safle, asesiad risg ac unrhyw fesurau rhagofalus ac/neu adferol yn ysgrifenedig cyn dechreuad y datblygiad.

4. Unwaith bydd y datblygiad wedi ei gwblhau, dylid darparu Adroddiad Cwblhad ar y safle a bydd angen ei adolygu â'i gymeradwyo gan Wasanaeth Gwarchod y Cyhoedd.

• Mae Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd wedi gwneud pob ymgais rhesymol i argymell y mesurau mwyaf addas ynglŷn â risgiau llygredd dichonol. Fodd bynnag, ni ddylid cymryd yr argymhelliad yma i arwyddo fod y tir yn saff neu fel arall yn addas ar gyfer y datblygiad yma neu unrhyw un arall.

• Mae'r cyfrifoldeb am asesu os yw tir yn addas ar gyfer defnydd penodol yn gorffwys yn sylfaenol ar y datblygwr.

• Petai unrhyw broblemau tir llygredig yn dod i'r amlwg yn ystod y datblygiad a allai darfu ar y datblygiad arfaethedig, e.e. os daw cyflwr daear anarferol ar ei draws, yna dylid mynd mewn i ohebiaeth yn syth gyda Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd.

• Dylai pob gweithred gael ei gofnodi, a'r wybodaeth ei daenu i Wasanaeth Gwarchod y Cyhoedd ar ymchwiliadau safle, asesiadau a gwaith adferol a gyflawnwyd, ble yn berthnasol, a'i gynnwys mewn/yn Adroddiad Cwblhad y safle.

• Dylai unrhyw archwiliad ddilyn trefn y dogfennau isod: - BS 10175:2011 Investigation of potentially contaminated sites – Code of Practice (British Standards Institution 2011.) - Planning Policy Statement (PPS) 23: Planning and Pollution Control, Annex 2: Development on Land Affected by Contamination (Office of the Deputy Prime Minister 2004, Published by The Stationary Office). - Contaminated Land Report (CLR) 11 Model Procedures for the Management of Land Contamination (Environment Agency 2004). Halogiad Tir: Canllaw i Ddatblygwyr (Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru, Llywodraeth Cynulliad Cymru ac Asiantaeth yr Amgylchedd Cymru 2006)

Rhesymau dros yr amodau

Ystyrir fod y mesurau yn angenrheidiol i warchod deiliaid y safle ar gwmpasoedd.

Uned Hawliau Tramwy:

Mae hawl tramwy cyhoeddus Llanengan Rhif 62 (Llwybr Troed) yn croesi yn agos o flaen y safle datblygiad, rhaid sicrhau fod yr hawl tramwy hwn yn ddirwystr ac ar gael i ddefnyddwyr ystod ac yn dilyn cwblhad y datblygiad hwn.

Gwasanaeth AHNE:

Mae'r cyn modurdy wedi ei leoli ym mhentref Mynytho ac ychydig bellter o ffin yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE). Mae'r modurdy, yr adeiladau eraill a'r cae gerllaw yn amlwg o'r lôn sy'n mynd trwy'r pentref a mannau eraill cyhoeddus fel Y Foel Gron, sydd yn safle poblogaidd yn yr AHNE. Lleolir Neuadd Goffa Mynytho gerllaw sydd yn adeilad hanesyddol bwysig.

Ar hyn o bryd mae tŷ un-llawr, cyn-fodurdy a dau adeilad allanol ar y safle. Nid yw'r adeiladau hyn rhai hanesyddol ac nid ydynt yn gwneud cyfraniad pwysig i amgylchedd yr ardal. Tir pori garw yw'r cae rhwng y tŷ/ modurdy a'r neuadd.

Byddai'r bwriad yn golygu dymchwel yr holl adeiladau presennol ar y safle a chreu datblygiad newydd o raddfa eithaf sylweddol i gynnwys codi tafarn un-llawr a gwesty deulawr gyda 25 ystafell wely. Byddai maes parcio ar gyfer y datblygiad a'r neuadd yn cael ei leoli ar y cae ger y neuadd. Mae'r brasluniau o'r dafarn yn dangos adeilad un-llawr hir gyda llawer o wydr yn yr wyneb blaen. Byddai'r gwesty yn adeilad deulawr sylweddol a'i dalcen at y lôn, eto gyda llawer o wydr yn yr edrychiad blaen. Hefyd fel rhan o'r datblygiad byddai angen creu mynedfa, ffordd newydd a wyneb caled ar gyfer parcio oddeutu 40 o gerbydau.

Gallai Asesiad o Effaith Gweledol a Thirlun (Landsacape and Visual Impact Assessment) fod yn ddefnyddiol i wneud asesiad manwl o'r datblygiad ond gyda'r wybodaeth i law mae yn ymddangos y byddai'r datblygiad yn amharu ar yr AHNE trwy:

- Gyflwyno datblygiad newydd sylweddol o ddyluniad dieithr fyddai yn amlwg o fannau cyhoeddus yn yr AHNE (gweler polisi TP2 Cynllun Rheoli'r AHNE)
- Gynyddu symudedd a thraffig mewn ardal wledig ger yr AHNE
- Cyflwyno goleuadau ychwanegol allai amharu ar dywyllwch y nos (gweler Polisi PP3 Cynllun Rheoli'r AHNE).
- Colli safle o dir glas naturiol rhwng adeiladau presennol a allai fod o werth i gadwraeth natur.

Uned Draenio Tir:

Ymateb safonol ynglŷn a'r angen i gynnwys system trin dŵr wyneb neu SUDS

Uned Iaith:

Nid yw yn bosib i'r Uned Iaith a Chraffu cynnig sylwadau llawn ar y cais hwn ar hyn o bryd gan nad oes dogfennau perthnasol wedi eu cyflwyno gyda'r cais. Heb ddogfen Datganiad Iaith (neu wybodaeth berthnasol o fewn cynlluniau mynediad), sydd yn cynnwys gwybodaeth am natur y datblygiad o ran y gwesty a'r dafarn

gymunedol a sut maent yn effeithio ar y gymuned a’r iaith, nid yw yn bosib i ni roi sylwadau o safbwynt effaith posib y datblygiad ar yr iaith Gymraeg. Byddem yn disgwyl gweld gwybodaeth fanylach wrth i’r cais llawn gael ei gyflwyno.

Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd: Mae potensial y gallai’r bwriad gael effaith archeolegol ac felly awgrymir cynnwys amodau i gytuno ar raglen o archwilio addas cyn cychwyn unrhyw elfen o ddatblygiad ar y safle.

Gwasanaeth Tân: Heb eu derbyn

Uned Bioamrywiaeth: Ni gyflwynwyd adroddiadau Ecolegol. Mae rhan o’r datblygiad yn disgyn o fewn safle bywyd gwyllt ac yn gyfochrog a Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig. Mae gwerth ecolegol y safle i’w ddatblygu yn cael ei ystyried yn uchel.

Mae rhan o’r datblygiad yn disgyn o fewn safle bywyd gwyllt sydd yn debygol o fod a gwerth uchel i fioamrywiaeth. Dylid cynnal arolygon ecolegol gan gynnwys ond nid yn benodol, arolwg glaswelltir. Rhaid iddynt gael eu cynnal gan ecolegydd wedi cymhwyso sydd yn adnabod yr ardal leol a’u bod yn cydymffurfio gyda polisi Cynllunio Cymru.

Rhaid cyfyngu effaith y datblygiad yn unol â’r canllawiau perthnasol o fewn Polisi Cynllunio Cymru (PCC) - rhaid i’r datblygwr gyflwyno tystiolaeth sut mae’r camau priodol wedi eu dilyn o fewn datganiad isadeiledd gwyrdd ynghyd a thystiolaethu sut gellir sicrhau gwelliant Bioamrywiaeth.

Rhaid i’r buddion gael eu llunio yn unol ag arweiniad PCC gan gynnwys DECCA a safonau perthnasol. Rhaid cynnwys mesurau gwella a lliniaru o fewn dyluniad isadeiledd gwyrdd/tirlunio.

Scottish Power: Heb eu derbyn

Ymgynghoriad Cyhoeddus:

Rhoddwyd rhybuddion ar y safle ac yn wasgaredig mewn mannau amlwg o fewn yr ardal gyfagos a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben a derbyniwyd nifer sylweddol o lythyrau / gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

- Lleoliad amlwg tu allan i'r ffin datblygu yn agos i'r AHNE ag o fewn Ardal Tirlun Arbennig Gorllewin Llŷn.
- Graddfa'r adeiladau a'r safle yn cael effaith niweidiol sylweddol ar fwynderau gweledol yr ardal leol a natur agored y tir, rhaid cynnal asesiad effaith gweledol.
- Nid oes unrhyw dystiolaeth o angen am y dafarn, efallai fod angen am westy ond nid oes asesiad o hyfywedd masnachol adnodd o'r fath wedi ei gyflwyno/pryder am ei ddefnydd hir dymor.
- Fe ddisgrifir y dafarn fel adnodd cymunedol ond nid yw'n glir os yw hyn yn golygu perchnogaeth gymunedol gwirioneddol/dim buddiant i'r gymuned leol.
- Allan o gymeriad a di-angen/ymddangosiad trefol/diffyg cynlluniau tirlunio/gor-ddatblygiad/lleoliad dyrchafedig amlwg
- Darpariaeth parcio annigonol fyddai'n creu tyndra rhwng defnyddwyr y safle a'r neuadd
- Diffyg galw/ardrawiad sylweddol yn lleol
- Effaith niweidiol ar yr iaith Gymraeg/ diffyg swyddi o safon i drigolion lleol
- Diffyg cydymffurfiaeth gyda pholisïau mabwysiedig
- Mwy o angen am dai i bobl leol
- Tafarndai yn arwain at ymddygiad gwrth gymdeithasol/sŵn
- Cynyddu llif traffig/ niweidiol i ddiogelwch defnyddwyr palmentydd cyfagos gan gynnwys plant yn cerdded i'r ysgol/lleoliad perygl ar y gornel/niweidiol i symudiadau a threfniadau'r rhwydwaith ffyrdd cyhoeddus lleol
- Diffyg gwybodaeth/gwybodaeth gamarweiniol
- Pryder am drefniant cofrestru'r cais/disgrifiad/talu ffioedd
- Effaith niweidiol ar fwynderau preswyl trigolion lleol/amharu sylweddol ar fywyd cefn gwlad a difetha cymeriad yr ardal
- Niweidio busnesau sefydledig eraill mewn pentrefi cyfagos/pwysau ar y gymdogaeth leol
- Niwed amgylcheddol/ecolegol/bioamrywiaeth leol
- Tir gwlyb/datblygu'r safle yn creu problemau dŵr wyneb i eraill
- Gor-edrych/niweidio preifatrwydd tai cyfagos
- Dyluniad a gorffeniadau anaddas/graddfa adeiladau yn annerbyniol a niweidiol
- Colled o dŷ preswyl
- Gwaith dymchwel yn creu gwastraff
- Diffyg gwybodaeth am drefniadau gwaredu carthion
- Nifer o'r gwrthwynebiadau fel y cyflwynwyd gyda'r cais blaenorol yn parhau yn berthnasol i'r cais hwn
- Pryder am yr effaith ar y cae chware cyfagos
- Diffyg ymgynghoriad ystyrlon
- Niwed i natur awyr dywyll yr ardal leol
- Pryder am hyfywedd datblygiad o'r fath o ystyried yr hinsawdd economaidd bresennol

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae polisi PCYFF 1 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLl) yn nodi fod y cynllun ei hun yn adnabod ffiniau datblygu ar gyfer yr ystod o aneddleoedd o fewn y sir ac y caniateir cynigion oddi mewn i'r ffiniau datblygu yn unol â gofynion polisïau perthnasol eraill y Cynllun. Mae hefyd yn nodi *"tu allan i'r 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".*

5.2 Yn yr achos yma, nid oes gwybodaeth fanwl neu gyfiawnhad digonol wedi ei gyflwyno dros ddatblygu'r safle yma tu allan i'r ffin datblygu ac felly mae'r bwriad yn methu a bodloni gofynion sylfaenol polisi PCYFF 1.

Tafarn

5.3 Bwriedir datblygu tafarn fel rhan o'r datblygiad arfaethedig ac felly wrth ystyried priodoldeb yr egwyddor o ddatblygiad o'r fath rhoddir sylw i ofynion polisi ISA 2 a MAN 6. Mae polisi ISA 2 yn berthnasol i'r ddarpariaeth o gyfleusterau cymunedol newydd ac mae paragraff 6.1.19 o'r polisi yn diffinio tafarndai fel cyfleuster cymunedol. Mae'r bwriad yn methu cwrdd gyda meini prawf y polisi gan nad yw'r safle wedi'u lleoli oddi mewn neu'n gyfagos â ffin datblygu ac nid yw'n ffurfio rhan o glwstwr. Ni dderbyniwyd unrhyw wybodaeth yn dangos na ellir bodloni anghenion y gymuned leol trwy wneud defnydd deuol o gyfleusterau presennol neu drosi adeiladau presennol.

5.4 Er bod polisi MAN 6 yn cyfeirio yn bennaf at siopau mae'r egwyddor a gynhwysir ynddo yn berthnasol yn yr achos yma hefyd. Er hynny, ni ellir cefnogi'r bwriad o dan bolisi MAN 6 gan nad oes unrhyw asesiad o effaith neu ardrawiad posib ar fusnesau lleol eraill wedi ei gyflwyno. Ni dderbyniwyd unrhyw dystiolaeth yn dangos bod blaenoriaeth wedi'i roi i ddefnyddio adeilad priodol sy'n bodoli eisoes ac nid oes yna fusnes sefydledig sy'n bodoli eisoes ar y safle.

Gwesty

5.5 Y polisi sydd yn berthnasol yn yr achos yma wrth ystyried yr egwyddor o ddatblygu gwesty ar y safle fyddai polisi TWR 2: Llety Gwyliau. Mae'r polisi yma yn nodi bydd cynigion ar gyfer datblygu llety gwyliau parhaol newydd â gwasanaeth yn cael eu caniatáu cyn belled â'u bod o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad, ac os gellir cwrdd gyda'r meini prawf canlynol i gyd:

- i. Yn achos llety sy'n adeilad newydd, bod y datblygiad wedi ei leoli tu mewn i ffin ddatblygu, neu'n gwneud defnydd o safle addas a ddatblygwyd o'r blaen;
- ii. Bod graddfa'r datblygiad arfaethedig yn briodol gan ystyried y safle, y lleoliad a/neu'r anheddiad dan sylw;
- iii. Na fydd y bwriad yn arwain at golled yn y stoc tai parhaol;
- iv. Nad yw'r datblygiad yn cael ei leoli mewn ardal sy'n ardal breswyl yn bennaf, neu'n peri niwed sylweddol i gymeriad preswyl ardal;
- v. Nad yw'r datblygiad yn arwain at ormodedd o lety o'r fath yn yr ardal.

5.6 O ran maen prawf (i) nid yw'r datblygiad wedi ei leoli tu mewn i ffin ddatblygu Mynytho felly bydd angen ystyried os yw'r datblygiad wedi ei leoli ar dir addas a ddatblygwyd o'r blaen. Ceir arweiniad am addasrwydd tir a ddatblygwyd o'r blaen ym mharagraff 4.42 o'r Canllaw Cynllunio Atodol: Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid (Mawrth 2021): 4.4.2 Yn unol â'r diffiniad yma, rhaid

sefydlu os yw’r datblygiad wedi'i leoli ar dir a ddatblygwyd o'r blaen a rhaid cynnal asesiad o'i addasrwydd. Mae'r ffactorau sy'n diffinio addasrwydd y tir a ddatblygwyd o'r blaen yn cynnwys:

- Lleoliad - gan fod y cynllun yn hyrwyddo datblygiad cynaliadwy, ni ystyrir bod cynigion sy'n cynnwys datblygu ar ddatblygiad sydd wedi'i leoli'n wael yn cydymffurfio hefo egwyddor y polisi. Yn unol â pholisi cynllunio cenedlaethol, disgwylir y bydd datblygiadau newydd wedi'u lleoli o fewn neu yn agos at aneddiadau presennol, sydd â seilwaith i wasanaethu'r datblygiad yn barod ac sy'n hygyrch drwy ddulliau cludiant cynaliadwy.
- Natur y tir a ddatblygwyd o'r blaen - yn aml, gellir ystyried datblygiad trefol (ei natur a'i ymddangosiad) mewn cefn gwlad agored yn rhywbeth estron yn ei amgylchfyd naturiol ac felly dylid rhoi ystyriaeth ofalus i effaith gweledol/tirwedd datblygiad o'r fath, h.y. bydd adeiladau newydd sydd wedi'u lleoli uwchben llinell y crib neu sydd ar ben clogwyn/ lleoliad y crib neu a fyddai fel arall yn nodwedd amlwg annerbyniol yn y dirwedd. Dylid sicrhau na fydd unrhyw ddatblygiad arfaethedig yn cael effaith sylweddol fwy ar gymeriad ac ar ba mor agored yw'r ardal o gwmpas o gymharu â'r tir a ddatblygwyd o'r blaen.

5.7 Mae’r bwriad yn cynnwys dymchwel adeiladau’r modurdy a’r tŷ preswyl sydd ar y safle a chodi’r gwesty a’r dafarn yn eu lle. Nid yw’n wybyddus beth yw cyflwr strwythurol yr adeiladau presennol er fe gredir fod yr uned breswyl mewn defnydd ac felly fod ei gyflwr o leiaf yn golygu ei fod yn bosib trigo ynddo. Gwelir fod y safle yn gymysg o ran defnydd tir gyda rhan y modurdy a’r tŷ preswyl yn dir a ddatblygwyd o’r blaen (tir llwyd) a rhan yn dir gwyrdd y credir iddo fod yn dir pori. Yn yr achos yma, mae rhan o safle’r datblygiad arfaethedig yn dir gwyrdd presennol ac yma fyddai elfen hanfodol o’r datblygiad yn cael ei leoli sef y fynedfa a’r ffordd arfaethedig ynghyd a’r prif faes parcio. Nid yw tir pori amaethyddol fel yma yn dir a ddatblygwyd o’r blaen ac felly gan ei fod yn elfen angenrheidiol i’r datblygiad ac na fyddai modd cwblhau’r bwriad heb yr elfen yma, ni ellir ei ystyried fod y bwriad y cwbl cydymffurfio gyda gofynion maen prawf (i). O ran maen prawf (ii), mae graddfa’r datblygiad newydd yn llawer mwy na'r uned breswyl ac adeiladau ynghlwm a’r modurdy presennol ar y safle o ran ôl troed ac uchder. Cydnabyddir y byddai crib y gwesty yn ymddangos fymryn yn is na’r Neuadd Goffa a phe byddai yn gyfochrog a’r adeilad yma mi allai hynny o leiaf dangos na fyddai’r strwythur uchaf o gymharu. Ond oherwydd cryn bellter rhwng yr adeiladau mi fyddai lleoliad y gwesty ar ben ei hun heb unrhyw strwythur cyffelyb yn union gyfochrog ac felly yn sefyll allan yn amlwg yn y dirwedd ac o ganlyniad yn annerbyniol. O ran maen prawf (iii) wrth ddymchwel y tŷ sydd ar y safle mae’r bwriad yn arwain tuag at golli stoc tai parhaol. Mae maen prawf (iv) yn cyfeirio at sicrhau nad yw datblygiad yn cael ei leoli o fewn ardal breswyl yn bennaf. Er bod tai preswyl yn amlwg gerllaw, mae’r lleoliad ar ben ei hun ac felly ni chredir ei fod yn safle sydd yn gwbl breswyl ei naws. Ni chyflwynwyd unrhyw wybodaeth i gefnogi’r cais o ran materion gormodedd fel y nodir ym maen prawf (v) ac felly nid oes gwybodaeth ddigonol ar gyfer sicrhau na fyddai’n achosi gormodedd. Oherwydd y materion a godwyd uchod ystyrir fod y bwriad yn groes i ofynion perthnasol polisi TWR 2.

Materion Ieithyddol

5.8 O safbwynt y system gynllunio mewn perthynas a defnydd tir, mae Adran 31 Deddf Cynllunio (Cymru) 2015 yn nodi ei bod yn ddyletswydd wrth wneud penderfyniad ar gais cynllunio i gynnwys ystyriaethau mewn perthynas â’r iaith Gymraeg, lle mae’n berthnasol i’r cais hwnnw.

5.9 Mae polisi PS1 a'r Canllaw Cynllunio Atodol cysylltiedig (Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy), yn cadarnhau, os yw unrhyw fwriad manwerthu, diwydiannol neu fasnachol gydag arwynebedd llawr o 1,000² yna mae'n angenrheidiol cyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg.

5.10 Yn sgil y diffyg darpariaeth o unrhyw fath o asesiadau ieithyddol, ni ellir asesu'r bwriad o ran ei effaith ar yr Iaith Gymraeg ac ni ellir dod i unrhyw gasgliad ynglŷn â chydymffurfiaeth y bwriad gyda Pholisïau PS 5 a PS1 o'r CDLl ar y Cyd. O ganlyniad, nid yw'r bwriad fel y cyflwynwyd yn cydymffurfio gyda Pholisi PS1 a Pholisi PS 5 nac ychwaith y Cyngor perthnasol a roddir yn y CCA: Cynnal a chreu cymunedau nodedig a chynaliadwy, paragraffau 3.25 - 3.29 o Bolisi Cynllunio Cymru (argraffiad 11 2021) a'r Cyngor perthnasol a nodir ym mharagraff 3 (Rheoli Datblygiad) o NCT 20: Cynllunio a'r Gymraeg.

Mwynderau gweledol

5.11 Yn yr achos yma, gan mai cais ar ffurf amlinellol gyda materion yn ymwneud ac edrychiad, tirlunio, gosodiad a graddfa wedi eu cadw yn ôl, nid yw'r holl wybodaeth ar gael. Serch hynny, mae'r isafswm maint a ddarperir yn awgrymu y byddai graddfa'r bwriad yn gyfunol yn sylweddol o fewn ardal agored o'r math yma yng nghefn gwlad. Cydnabyddir fod uchder presennol crib y Neuadd Goffa gerllaw yn ymddangos fel petasai'n uwch na'r gwesty a'r dafarn. Rhaid hefyd cydnabod fod adeiladau presennol o fewn rhan o'r safle. Er hynny, cymharol fychan yw maint yr adeiladau yma ac mi fyddai'r gwesty a'r dafarn yn sylweddol fwy o ran swmp a graddfa gan newid edrychiad gweledol y safle yn sylweddol. Mae maen prawf 3(ii) polisi TWR 2 yn nodi y caniateir cynigion dim ond os yw *"….graddfa'r datblygiad arfaethedig yn briodol gan ystyried y safle, y lleoliad a/neu'r anheddiad dan sylw"*.

5.12 Er nad o fewn yr AHNE ei hun, mae'r safle yn gwbl weladwy o rannau agosaf yr AHNE oherwydd natur y tir yn dyrchafu o safle'r cais tuag at lecynnau megis Moel Gron, Foel Fawr a thu hwnt. Nid yw hyn o reidrwydd yn golygu y byddai'r bwriad yn cael effaith cwbl niweidiol ar yr AHNE nac ychwaith yr Ardal o Dirwedd Arbennig, ond oherwydd diffyg tystiolaeth neu ystyriaeth i'r effaith trwy asesiad o ardrawiad tirwedd a gweledol ni ellir ystyried yn llawn beth fyddai ardrawiad datblygiad o'r maint yma ar yr ardaloedd dynodedig yma. Fe welir o sylwadau Cyfoeth Naturiol Cymru sydd wedi eu nodi uchod *"Rydym eisoes wedi rhoi cyngor i'r ymgeisydd mewn perthynas ag AHNE Llŷn yn ein hymateb cyn ymgeisio statudol ond rydym yn nodi nad oes unrhyw wybodaeth wedi'i darparu fel rhan o'r cais hwn i fynd i'r afael â'n pryder.......rydym yn cynghori y dylid cynnal Asesiad o Effaith Gweledol a Thirwedd (LVA) cymesur i ddangos yn glir effeithiau'r cynnig ar yr AHNE. Dylai'r LVA hefyd gynnwys cynllun strategaeth lliniaru a gwella'r dirwedd. Dylid defnyddio'r LVA fel sail i'r cynigion cyffredinol, gan gynnwys swmp yr adeiladau, manylion, cynllun ehangach y safle, cynigion tirweddu meddal a chaled a ddylai adlewyrchu agosrwydd at ffin yr AHNE a chymeriad tirwedd cryf yr ardal.* Mae pryderon amlwg felly na fyddai'r datblygiad yn gweddu i'w leoliad ag y byddai effaith weledol niweidiol ar yr AHNE

5.13 O ystyried y diffyg tystiolaeth i asesu ardrawiad y datblygiad yn llawn (er mai cais ar ffurf amlinellol a geir), ni chredir fod y bwriad yn dderbyniol ar sail diffyg cydymffurfiaeth gyda gofynion perthnasol polisi PCYFF 3, PCYFF 4, TWR 2 ac AMG 2. Ni chredir ychwaith ei fod yn gwbl dderbyniol ar sail gofynion polisi AMG 1 sydd yn nodi bydd angen i gynigion sydd o fewn neu'n sy'n effeithio ar osodiad a/neu olygfeydd arwyddocaol i mewn ac allan o'r AHNE roi ystyriaeth i'r cynllun rheolaeth ardal berthnasol. Fe welir o gynllun rheoli AHNE Llŷn fod polisi TP 2 yn *"Gwrthsefyll datblygiadau fyddai yn amlwg ar y tirlun ac yn amharu ar olygfeydd gan gynnwys datblygiadau ger y ffin a fyddai yn amharu ar olygfeydd i mewn ac allan o'r AHNE"*. Ni chredir felly fod y cais fel y cyflwynwyd yn cynnwys gwybodaeth ddigonol i'w asesu yn llawn ac felly ei fod yn methu bodloni gofynion y polisi yma o ganlyniad.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.14 Mae’n anorfod y byddai effaith cynyddol ar fwynderau cyffredinol yr ardal leol a thrigolion cyfagos o’r hyn a geir yn bresennol gan fod y safle yn ymddangos yn segur o ran unrhyw ddefnydd dwys ar hyn o bryd. Er hynny, fe welir fod elfen o ymyrraeth yn lleol wedi bodoli yn y gorffennol o ganlyniad i ddefnydd hanesyddol rhan o’r safle fel modurdy. Yn amlwg mi fyddai graddfa a natur yr hyn a fwriedir yn fwy na’r defnydd hanesyddol wrth gwrs. Er hynny, rhaid cydnabod nad tir cwbl wag a di ddefnydd oedd rhan o’r safle a bod natur y defnydd a’r gwaith wedi gweld symudiadau mwy na’r hyn fyddai’n arferol o safle preswyl yn unig. Mae’n bur debyg hefyd y byddai ail sefydlu modurdy yn bosib heb ganiatâd cynllunio o ganlyniad i’w ddefnydd hanesyddol.

5.15 Ond rhaid ystyried mai cais amlinellol a geir yma ble mae holl fanylion terfynol y bwriad yn anhysbys ar hyn o bryd. Er enghraifft, mi fyddai cytuno manylion triniaethau ffin a thirlunio addas ar gyfer y safle yn gallu gwarchod rhywfaint ar fwynderau cyffredinol yr ardal leol tra byddai’n arferol cynnwys amodau i gytuno ar fesurau addas i reoli unrhyw systemau echdynnu neu offer cyffelyb eraill fyddai’n gallu effeithio ar fwynderau ardal. Er bod cynllun safle wedi ei gyflwyno, mae graddfa a gosodiad hefyd yn faterion wedi eu cadw yn ôl ac felly mi fyddai cyfle i ystyried gwir effaith unrhyw fwriad wrth drafod manylion pellach. Felly er yn cydnabod y byddai effaith y bwriad yn debygol o amharu i raddau ychwanegol na’r sefyllfa bresennol, ni ellir bod yn sicr o raddau’r effaith hyn ac felly ni chredir fod y bwriad yn gwbl annerbyniol ar sail holl ofynion perthnasol polisi PCYFF 2.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.16 Mae sylwadau’r Uned Drafnidiaeth i’r bwriad yma yn cadarnhau eu gwrthwynebiad ar sail nad yw'r lle parcio bwriedig yn ddigonol ar gyfer maint y datblygiad a allai arwain at gynnydd mewn problemau parcio o fewn y briffordd. Mae’r Uned Drafnidiaeth yn nodi fod y nifer o lecynnau parcio bwriedig oddeutu hanner y gofyn fel yr amlinellir yn Safonau Parcio CSS Cymru 2014. Nid yw'r cais wedi darparu unrhyw fanylion ynglŷn â'r math o gerbydau masnachol sy'n debygol o fynychu'r safle ac felly ni fu modd canfod os byddai'r gofod masnachol a ddarperir yn ddigonol ychwaith. Cydnabyddir fod gosodiad yn fater sydd wedi ei gadw yn ôl ac felly mae’n bosib y byddai gosodiad terfynol y safle yn gallu newid a thrwy hynny y gofyniad darpariaeth parcio yn ogystal. Er hynny, mae manylion maint tebygol yr adeiladau wedi eu cyflwyno ac ar sail yr hyn a ddangosir, mae’n bur annhebyg y byddai modd unai cynyddu’r ddarpariaeth parcio i ddiwallu’r gofynion ar sail maint dangosol y tafarn a gwesty, neu lleihau’r bwriad o safbwynt nifer o lofftydd ac arwynebedd llawr i’r fath raddfa a fyddai’n golygu darparu llai o lecynnau parcio heb olygu cais o’r newydd gan na fyddai’r newidiadau yma yn cyd-fynd gyda’r terfynau a ddangosir ar y cais.

5.17 Rhaid cydnabod y gallai cais o’r fath newid y sefyllfa yn lleol o ran dwysedd symudiadau a natur y defnydd o’r hyn a geir yn bresennol ynghyd a defnydd hanesyddol y safle fel modurdy ac felly y dylid cyflwyno gwybodaeth ddigonol i’w asesu’n llawn. Manylion y fynedfa yw’r unig elfen sydd ddim wedi ei gadw’n ôl fel rhan o’r cais amlinellol ac felly fe ddylid gallu asesu’r bwriad yn llawn. Ac nid yn unig asesu’r bwriad o ran symudiadau i mewn ac allan, darpariaeth parcio ayyb ond hefyd yr effaith ar ddefnyddwyr eraill y ffordd gan gynnwys y palmentydd lleol sydd yn arferol yn cael eu defnyddio gan nifer o drigolion lleol gan gynnwys disgyblion yr ysgol gynradd gerllaw.

5.18 Rhaid eto felly datgan pryder am y diffyg gwybodaeth i gynnal asesiad llawn o’r bwriad o safbwynt yr ystyriaeth yma hefyd. Noder fod y cynllun safle yn dangos darpariaeth parcio a bod yr Uned Drafnidiaeth wedi gwrthwynebu ar sail y nifer o lecynnau parcio a gynigir, er hynny, mae gosodiad yn fater sydd wedi ei gadw’n ôl ac felly mae posib i’r gosodiad darpariaeth parcio newid. Ond o ganlyniad i wrthwynebiad yr Uned Drafnidiaeth i’r cynllun dangosol a’r diffyg

tystiolaeth i asesu ardrawiad y datblygiad arfaethedig ar y briffordd, ni chredir fod y bwriad yn gwbl dderbyniol ar sail gofynion perthnasol polisi TRA 2 a 4 sydd yn sicrhau safonau parcio digonol a nodi y gwrthodir cynigion fyddai'n peri niwed annerbyniol i weithrediad diogel ac effeithlon y briffordd a rhwydweithiau cludiant eraill gan gynnwys llwybrau i gerddwyr.

Materion Bioamrywiaeth

5.19 Mi fyddai rhan o'r bwriad yn golygu datblygu ar dir gwyrdd sydd wedi ei leoli o fewn dynodiad safle bywyd gwyllt Caeau Mynydd Mynytho. O fewn y tir gwyrdd presennol, y bwriad fyddai creu'r maes parcio cymunedol. Ni chyflwynwyd unrhyw asesiad ecolegol o werth y tir presennol. Nid yw'n wybyddus os oes rhywogaethau prin o ran planhigion neu greaduriaid wedi sefydlu ar y tir neu yn ei ddefnyddio ond heb unrhyw asesiad fel man cychwyn i waelodlin o werth y tir, ni ellir ystyried gwir werth y tir dan sylw.

5.20 Er hynny, mae polisi AMG 6 ond yn caniatáu colled o safleoedd bywyd gwyllt pan fod yna angen gorbwysol cymdeithasol, amgylcheddol a/neu economaidd ar gyfer y datblygiad, ac nad oes yna safle arall addas a fyddai'n osgoi cael effaith andwyol ar safleoedd o werth cadwraeth natur leol a neu bwysigrwydd daearegol lleol. Gan fod yr egwyddor o'r bwriad yn groes i bolisïau sylfaenol y CDLl, fel y trafodir uchod, nid oes unrhyw gyfiawnhad am golled o safle bywyd gwyllt.

5.21 Nid oes unrhyw wybodaeth wedi ei ddarparu ynglŷn â'r adeiladau i'w dymchwel gan gynnwys y tŷ preswyl sydd gyda gorffeniad to llechi. I allu asesu'r bwriad mae angen darparu asesiad cychwynnol o leiaf i bresenoldeb rhywogaethau gwarchodedig o fewn adeiladau i'w dymchwel ac felly heb y wybodaeth yma i law, ni ellir sicrhau na fydd y bwriad yn cael effaith andwyol ar rywogaethau gwarchodedig. Gan na ellir asesu'r effaith yn llawn o ran datblygu'r tir gwyrdd sydd yn rhan o safle bywyd gwyllt na dymchwel adeiladau presennol, ar sail hynny felly ni chredir fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt gofynion perthnasol polisïau AMG 5, AMG 6 ac PS 19 yn ogystal â chyngor perthnasol a roddir o fewn NCT 5 ynghyd a Phennod 6 Polisi Cynllunio Cymru diwygiedig a gyhoeddwyd ar y 7fed o Chwefror 2024 sy'n ymwneud a seilwaith gwyrdd a'r dull fesul cam.

Materion Archeolegol

5.22 Cadarnhaodd y Gwasanaeth Archeolegol fod potensial y gallai'r bwriad gael effaith archeolegol o ystyried ei leoliad o fewn ardal o dirlun hanesyddol ar gyrion pentref Mynytho. Fel sydd yn arferol mewn achosion o'r fath credir y byddai'n rhesymol cynnwys amodau safonol i gytuno ar raglen o archwilio addas cyn cychwyn unrhyw elfen o ddatblygiad ar y safle pe byddai'r cais yn cael ei ganiatáu. O wneud hynny, credir fod y bwriad yn gallu bod yn dderbyniol ar sail gofynion perthnasol polisïau AT 1 a PS 20.

Unrhyw ystyriaethau eraill

5.23 Ni gyflwynwyd unrhyw resymeg neu eglurhad pam mai'r cynnig yma a ddewiswyd ar gyfer y safle yn arbennig felly oherwydd y newid amlwg rhwng y cais blaenorol a'r presennol. Nid yw'n wybyddus os oedd opsiynau eraill wedi cael eu ystyried cyn dod at y cynllun terfynol yma ac nid oes unrhyw dystiolaeth wedi ei gyflwyno er mwyn profi'r angen am y gwesty a'r dafarn nac effaith y gwesty a'r dafarn ar fusnesau sefydledig lleol.

5.24 Er nad yn ofyn statudol, ni chyflwynwyd ymholiad cyn cyflwyno cais er mwyn canfod barn yr Awdurdod Cynllunio am y bwriad, mi fyddai cyfle wedi bod i drafod pryderon cyn cyflwyno cais pe byddai ymholiad wedi ei wneud. Mae NCT 12 yn nodi fod *"dull gweithredu amlddisgyblaethol ac uchelgais cyffredin sy'n anelu at waith o ansawdd da yn bwysig er mwyn sicrhau dylunio da a dylai hynny fod yn amlwg ar hyd pob cam o'r broses. Y ffordd orau o sicrhau hynny yw drwy*

weithwyr proffesiynol sy'n darparu cyngor arbenigol megis: cynllunwyr, penseiri.... ac eraill. Mae ymgysylltu â'r rheini sy'n caffael, yn hyrwyddo ac yn cyllido'r datblygu yn gynnar yn y broses yn hanfodol er mwyn helpu i gael pawb i ymrwymo i ddylunio o ansawdd da......Dylai awdurdodau cynllunio lleol hefyd helpu ymgeiswyr a darpar ymgeiswyr i ymateb yn effeithiol i'r broses gynllunio a dylunio, drwy gynghori yn ogystal â rheoleiddio.....".

5.25 Mi fyddai cynnig o'r maint yma wedi elwa o drafodaeth er mwyn canfod yr hyn fyddai ei angen i hwyluso'r broses benderfynu. Er na fyddai hynny o reidrwydd wedi gwneud y cais yn dderbyniol, mi fyddai o leiaf wedi rhoi cyfle i roi barn a chyngor cyn i'r ymgeisydd benderfynu bwrw ymlaen i gyflwyno cais. Noder fod yr ymgeisydd wedi cyflawni'r broses o gwblhau adroddiad ymgynghori cyn gwneud cais, ond nad oedd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn rhan o'r broses honno.

5.26 Noder fod yr adroddiad yn cyfeirio at ddiffyg gwybodaeth mewn perthynas a sawl ystyriaeth cynllunio berthnasol. Yn arferol, mi fyddai'n bosib gofyn am wybodaeth ychwanegol er mwyn cynnal asesiad llawn. Er hynny, ni fyddai hyn yn ei hun yn gwneud y cais yn dderbyniol oherwydd pryderon sylfaenol polisi am y bwriad ac felly fe ellir dadlau y byddai'n afresymol i'r ymgeisydd fynd i gost ychwanegol o ddarparu'r wybodaeth yma gan na fyddai hyn yn gwneud y cais yn dderbyniol.

5.27 Mae Dŵr Cymru wedi datgan ei bod yn ymddangos fod presenoldeb pibellau cyhoeddus yn croesi'r safle ac y byddai angen unai newid y cynllun i osgoi datblygu drostynt neu i drefnu gwyro'r pibellau ar gost y datblygwr. Pe byddai'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn caniatau'r cais, byddai angen amod i gyflwyno cynllun draenio cyflawn ar gyfer y datblygiad gyda cadarnhad o'r manylion yma i'w gytuno'n ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol. O ystyried felly y gellir cynnwys amodau priodol, credir y gallai'r cais fod yn dderbyniol ar sail gofynion ISA 1 o'r CDLL.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

5.28 Cydnabyddir fod nifer sylweddol o wrthwynebiadau wedi eu derbyn i'r bwriad yma ac fe ystyrir fod yr holl faterion cynllunio perthnasol wedi derbyn sylw priodol fel rhan o'r asesiad uchod. Gwneir y penderfyniad ar sail ystyriaeth lawn o'r holl faterion cynllunio perthnasol a'r holl sylwadau a dderbyniwyd yn ystod yr ymgynghoriad cyhoeddus ac ni wnaed cam ac unrhyw un wrth ystyried y cais hwn.

6. Casgliadau:

6.1 O ystyried yr uchod ac wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol gan gynnwys polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol yn ogystal â'r holl sylwadau a gwrthwynebiadau a dderbyniwyd, credir fod y bwriad yma yn annerbyniol yn y ffurf fel y cyflwynwyd gan ei fod yn methu bodloni gofynion y polisïau a'r canllawiau perthnasol fel y nodir uchod.

7. Argymhelliad:

7.1 Gwrthod – rhesymau

1. O ganlyniad i ddiffyg gwybodaeth perthnasol gyda'r cais cynllunio, nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi'i argyhoeddi na fydd effaith negyddol ar yr iaith Gymraeg yn unol a maen prawf 4 o Bolisi PS5 a gofynion Polisi PS1 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017), Canllaw Cynllunio Atodol: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy (2019) a chyngor cenedlaethol a chynhwysir ym mharagraff 3 Nodyn Cyngor Technegol 20: Cynllunio a'r Gymraeg (2017) ag o fewn paragraffau 3.25 i 3.29 o Bolisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 12 (2024).

2. Ni ystyrir y byddai'r bwriad yn ddatblygiad o ansawdd nag yn integreiddio gyda'r hyn sydd o'i gwmpas o ganlyniad i leoliad amlwg y safle o'r ffordd gyhoeddus a thiroedd cyfagos. Yn sgil hyn ni ystyrir y byddai'r bwriad yn ychwanegu at gynnal gwella neu adfer cymeriad cydnabyddedig Ardal o Dirwedd Arbennig Gorllewin Llŷn nac edrychiadau i mewn ac allan o Ardal Harddwch Naturiol Eithriadol Llŷn a bod y bwriad o ganlyniad yn groes i ofynion polisïau PS 19, PCYFF 3, PCYFF 4, TWR 2, MAN 6, ISA 2, AMG 1 ac AMG 2 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2011-2026) yn ogystal â pholisi TP2 o Gynllun Rheoli AHNE Llŷn.

3. Ni gyflwynwyd Arolwg Rhywogaethau Gwarchodedig ar gyfer yr adeiladau i'w dymchwel ar y safle ac ni wnaed unrhyw asesiad ecolegol o'r tiroedd i'w datblygu sydd yn rhan o safle bywyd gwyllt dynodedig Caeau Mynydd Mynytho. O ganlyniad, ni ellir asesu gwir effaith y datblygiad na sicrhau gwarchodaeth a gwelliannau i fioamrywiaeth lleol. Yn ogystal, nid oes cyfiawnhad dros golli tir o fewn y safle bywyd gwyllt. Felly, ni credir fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt gofynion meini prawf polisïau AMG 5, AMG 6 a PS 19 ynghyd a chyngor a roddir o fewn NCT 5 ynghyd a Pennod 6 Polisi Cynllunio Cymru Fersiwn 12 yn ymwneud a seilwaith wyrdd a'r dull fesul cam.

4. Nid yw'r cynllun safle dangosol yn darparu digon o lecynnau parcio ar gyfer y bwriad ac ni gyflwynwyd unrhyw wybodaeth i asesu effaith y datblygiad arfaethedig yn llawn ar faterion yn ymwneud a symudiadau i mewn ac allan o'r safle, y rhwydwaith ffyrdd lleol, llwybrau cerdded a'r ddarpariaeth parcio o fewn y safle ac ystyrir felly, bod y cais yn groes i ofynion Polisi TRA 2 a 4 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Mon (2017) sy'n sicrhau safonau parcio digonol ac yn datgan gwrthodir cynigion a fyddai'n peri niwed annerbyniol i weithrediad diogel ac effeithlon y briffordd.

5. Ni chyflwynwyd unrhyw dystiolaeth gyda'r cais yn dangos bod angen wedi ei brofi ar gyfer unedau masnachol newydd yn y lleoliad yma ac ni chyflwynwyd tystiolaeth trwy ddefnyddio'r prawf dilyniannol i ddangos nad oes safle amgen o fewn ffiniau datblygu'r pentref neu aneddleoedd cyfagos ar gyfer gwesty neu dafarn. Yn ogystal, er bod tafarn yn cael ei ddiffinio fel cyfleuster cymunedol yn ôl paragraff 6.1.19 o bolisi ISA 2, ni dderbyniwyd unrhyw wybodaeth yn dangos na ellir bodloni anghenion y gymuned leol trwy wneud defnydd deuol o gyfleusterau presennol, trosi adeiladau presennol neu leoli'r datblygiad arfaethedig o fewn neu'n gyfagos a ffin ddatblygu gyfredol. O ganlyniad, ystyrir fod y datblygiad, oherwydd ei leoliad a'i ddefnydd arfaethedig, yn debygol o niweidio bywiogrwydd a hyfywedd aneddleoedd lleol ac felly bod y

cais yn groes i amcanion polisïau MAN 6 a ISA 2 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.

6. Ystyrir bod y bwriad yn groes i ofynion meini prawf 3(i), 3(ii), 3(iii) a 3(v) o Bolisi TWR 2 ac maen prawf 2 o Bolisi PS5 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, 2017 gan fod y safle wedi ei leoli yng nghefn gwlad agored ac nid yw'n gwneud defnydd o safle addas a ddatblygwyd o'r blaen, nad yw graddfa'r datblygiad yn briodol gan ystyried y safle, y byddai'n arwain at golled yn y stoc tai parhaol, ac nid oes tystiolaeth gadarn wedi ei gyflwyno sy'n cadarnhau nai fyddai'n arwain at ormodedd o lety o'r fath yn yr ardal.