Rhif: 7

Cais Rhif:	**C23/0618/39/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**11/08/2023**
Math y Cais:	**Llawn**
Cymuned:	**Llanengan**
Ward:	**Abersoch gyda Llanengan**
Bwriad:	**Cais llawn i ddymchwel tri tŷ marchnad agored presennol a chodi 3 tŷ yn eu lle (i'w defnyddio fel unedau gwyliau), dymchwel adeiladau storio presennol, codi 4 uned gwyliau newydd, ail leoli ac amnewid carafán statig presennol (defnydd gwyliau) ynghyd a gwaith cysylltiol a thirlunio**
Lleoliad:	**Fferm Cim, Bwlchtocyn, Gwynedd,**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**GWRTHOD**

1. **Disgrifiad:**

1.1 Cais cynllunio llawn i ddymchwel tri tŷ a ddisgrifir fel tai marchnad agored presennol a chodi 3 tŷ yn eu lle (i'w defnyddio fel unedau gwyliau), dymchwel adeiladau storio presennol, codi 4 uned gwyliau newydd, ail leoli ac amnewid carafán statig presennol (defnydd gwyliau) ynghyd a gwaith cysylltiol a thirlunio. Mae'r safle gyfan yn 1.97ha o faint ac wedi ei leoli y tu allan i unrhyw ffin ddatblygu gyfredol o fewn ardal wledig Bwlchtocyn ac o fewn dynodiadau AHNE Llŷn a Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llŷn ac Enlli.

1.2 Yn benodol, mi fyddai prif elfen y cynnig yn darparu:

- 3 tŷ newydd 4 ystafell wely i gymryd lle'r 3 tŷ presennol gan ddarparu cyfanswm o 8 gofod gwely yr un.
- 4 uned gwyliau newydd yn lle'r siediau storio presennol gan ddarparu 3 ystafell wely yr un gan greu 6 gofod gwely yr un.
- Ail leoli carafán gwyliau presennol i leoliad newydd.

1.3 O ran edrychiad y tai a'r unedau gwyliau, mae'r deunyddiau y bwriedir eu defnyddio ar edrychiadau allanol yr adeiladau yn cynnwys:

- Toeau: Llechi naturiol
- Waliau: Rendr /cladin pren/carreg

1.4 Mae safle'r cais yn bresennol yn cynnwys cymysgedd o ran y math o adeiladau a geir yn ogystal â'r defnydd. Fel sydd eisoes wedi ei nodi, mae tri tŷ presennol a adnabyddir fel Cim, Cim Canol a Cim Bach ar rhan o'r safle. Mae'r tri eiddo yma yn nhermau Cynllunio, yn dai preswyl marchnad agored heb unrhyw gyfyngiad o ran defnydd fel a brofwyd trwy ganiatáu cais am dystysgrif cyfreithloni o dan gyfeirnod C21/0631/39/TC. Y defnydd presennol a wneir o'r tri fel sydd yn cael ei gadarnhau yn nogfennau'r cais yw fel unedau gwyliau.

1.5 Mae'r adeiladau/siediau sydd i'w dymchwel er mwyn codi'r 4 uned gwyliau newydd o fewn rhan o safle sydd wedi derbyn caniatâd am dystysgrif cyfreithloni defnydd o dan gyfeirnod C17/0595/39/TC ar gyfer defnyddio tir ar gyfer storio carafanau teithiol.

1.6 Yn olaf, mae carafán bresennol wedi ei lleoli ar safle sy'n agos i'r adeiladau/siediau, mae'r strwythur yma hefyd wedi derbyn tystysgrif cyfreithloni defnydd o dan gyfeirnod C21/0632/39/TC ar gyfer defnyddio tir i leoli carafán sefydlog ar gyfer defnydd gwyliau.

1.7 Cyflwynwyd y wybodaeth ganlynol i gefnogi'r cais :

- Datganiad Cynllunio, Dylunio a Mynediad
- Arolwg Rhywogaethau wedi eu Gwarchod
- Datganiad Draenio
- Adroddiad strwythurol
- Adroddiad Ymgynghoriad Cyn Ymgeisio (Adroddiad PAC)
- Dogfen Dyluniad
- Asesiad Effaith Gweledol a Tirlun (derbyniwyd diweddariad i'r ddogfen yma o ganlyniad i sylwadau a dderbyniwyd)

1.8 Yn unol ag anghenion Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygu) (Cymru) 2012 (fel y'i diwygiwyd) mae'r datblygiad sy'n destun y cais yma yn cael ei diffinio fel "datblygiad mawr" oherwydd maint ardal y datblygiad arfaethedig. Yn unol â'r drefn briodol fe dderbyniwyd Adroddiad Ymgynghoriad Cyn Ymgeisio fel rhan o'r cais. Mae'r adroddiad yn dangos fod y datblygwr wedi hysbysebu'r bwriad i'r cyhoedd ac ymgynghorwr statudol cyn cyflwyno cais cynllunio ffurfiol. Mae'r adroddiad yn cynnwys copïau o'r ymatebion a dderbyniwyd ar y pryd.

1.9 Er eglurder, mae adeiladau allanol ar wahân traddodiadol yr olwg presennol yn ymylu i'r de o'r adeiladau/siediau presennol i'w dymchwel, nid yw'r adeiladau yma yn rhan o'r cais presennol. O ran yr adeiladau yma, gwelir fod caniatâd wedi ei roi yn 21/07/09 o dan gyfeirnod C04D/0621/39/LL i'w addasu yn 3 uned gwyliau. Derbyniwyd tystiolaeth ar ffurf anfoneb Rheolaeth Adeiladu a manylion gwaith gan gontractwr i gadarnhau fod gwaith wedi ei gychwyn ar yr adeiladau yma a thrwy hynny, yn gwarchod y caniatâd ei hun a'i gadw yn ‚fyw'.

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**

PCYFF 1 : Ffiniau datblygu

PCYFF 2: Meini prawf datblygu

PCYFF 3: Dylunio a siapio lle

PCYFF 4 : Dylunio a thirweddu

PS 5: Datblygu cynaliadwy

PS 6: Lliniaru effeithiau hinsawdd ac addasu iddynt

PS 17: Strategaeth Aneddleoedd

PS 14: Yr economi ymwelwyr

TWR 2: Llety gwyliau

PS 14: Trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygyrchedd

TRA 2 : Safonau parcio

TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant

PS 1 : Yr iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig

PS 19 : Gwarchod a lle bo'n berthnasol gwella'r amgylchedd naturiol

AMG 1: Cynlluniau rheolaeth ardaloedd o harddwch naturiol eithriadol

AMG 5: Cadwraeth bioamrywiaeth leol

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

AT 1 : Ardaloedd cadwraeth, safleoedd treftadaeth y byd a thirweddau, parciau a gerddi hanesyddol cofrestredig

AT 4: Diogelu safleoedd archeolegol nad ydynt wedi'u dynodi a'u gosodiadau

Hefyd yn berthnasol yn yr achos yma, mae'r canlynol:

Canllaw Cynllunio Atodol (CCA) : Ail adeiladu tai a throsi yng nghefn gwlad

CCA: Cynnal a chreu cymunedau nodedig a chynaliadwy

CCA: Cyfleusterau a llety i dwristiaid

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11 - Chwefror 2021)

Nodyn Cyngor Technegol 5: Cynllunio a chadwraeth natur

Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer cymunedau gwledig cynaliadwy

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

Nodyn Cyngor Technegol 13: Twristiaeth

Nodyn Cyngor Technegol 20: Cynllunio a'r Gymraeg

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Cais C21/0631/39/TC - Defnyddio Cim, Cim Canol a Cim Bach fel tri tŷ annedd ar wahân – Caniatawyd 04/03/22.

Cais C21/0632/39/TC - Defnyddio tir i leoli carafán sefydlog ar gyfer defnydd gwyliau – Caniatawyd 03/03/22.

Cais C17/0595/39/TC - Cais am dystysgrif defnydd sefydlog presennol o dir fel safle storio carafanau – Caniatawyd 31/08/17.

Cais C04D/0621/39/LL – addasu adeiladau yn 3 uned gwyliau – Caniatawyd 21/07/09

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Mynegwyd y teimlir bod angen trin y cais yma fel dau ar wahân oherwydd y Dystysgrif Cyfreithloni a ddyfarnwyd yn 2021 y defnyddid Cim, Cim Canol a Cim Bach fel tri thŷ annedd ar wahân a’r beudai a addaswyd yn dair uned gwyliau yn 2004. O ganlyniad, cefnogir y bwriad o ddymchwel y tri thŷ a chodi tair uned wyliau newydd yn eu lle. Ond, gwrthwynebir y bwriad o greu pum uned wyliau newydd yng nghefn gwlad oherwydd gor-ddatblygiad sylweddol. Lleolir Cim mewn man diarffordd ym mhen draw Bwlchtocyn ar ddiwedd ffordd wledig a chul yn AHNE Llŷn. Gwelir cynnydd aruthrol mewn trafnidiaeth â thagfeydd parhaus ar y ffordd yn ystod y tymor gwyliau a buasai caniatáu’r cynllun yma yn ychwanegu at hynny yn ddirfawr, ynghyd â llygru mwy o’r amgylchedd. Mae canran uchel o dai haf yn yr ardal fel mae, heb ychwanegu ati drwy or-ddatblygu Cim. Mae mwy o angen blaenoriaethu tai i bobl leol.

Uned Drafnidiaeth: Mae'r ffordd ar hyn o bryd yn gwasanaethu parc gwyliau a nifer o dai. Ni chredaf fod traffig a gynhyrchir gan gynnydd net o bedwar uned yn debygol o gael effaith nodedig ar y rhwydwaith priffyrdd lleol, ar y sail hon gadarnhaf nad oes gan yr uned drafnidiaeth wrthwynebiad i'r bwriad.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Mae gennym bryderon ynghylch y cais fel y’i cyflwynwyd oherwydd bod gwybodaeth annigonol wedi cael ei darparu er mwyn cefnogi’r cynnig. Er mwyn goresgyn y pryderon hyn, dylech geisio rhagor o wybodaeth gan yr ymgeisydd ynghylch tirwedd ddynodedig. Os nad yw’r wybodaeth hon yn cael ei darparu, byddwn yn gwrthwynebu’r cais cynllunio hwn.

Ail-ymgynghori

Mae gennym bryderon o hyd am y cais fel y cyflwynwyd oherwydd bod gwybodaeth annigonol wedi ei darparu i gefnogi'r bwriad. I oresgyn y pryderon hyn, dylech geisio rhagor o wybodaeth gan yr ymgeisydd ynglŷn â thirwedd ddynodedig. Os na ddarperir y wybodaeth hon, byddem yn gwrthwynebu'r cais cynllunio yma.

Dŵr Cymru: Yn ein ymateb i’r ymholiad cyn cyflwyno cais, fe nodwyd y

	byddai'n annhebygol fod capasiti digonol o fewn y system garthffosiaeth gyhoeddus er mwyn derbyn allyriadau ychwanegol o'r datblygiad arfaethedig. Oherwydd hynny, awgrymwyd y byddai angen unai asesiad gorsaf bwmpio carthffosiaeth neu gallai'r datblygwr ystyried opsiynau eraill. Ers hyn, mae trafodaethau wedi eu cynnal gyda'r datblygwr ac er nad oes strategaeth draenio benodol wedi ei gyflwyno credir y byddai'n rhesymol cynnwys amod safonol i gytuno cynllun draenio priodol ar gyfer y safle.
Uned Gwarchod y Cyhoedd:	Nodaf fod y safle am gysylltu efo'r system carthffosiaeth Dwr Cymru, fydd rhaid i'r ymgeisydd sicrhau fod caniatâd yn cael ei dderbyn cyn i'r datblygiad cychwyn. Gall gwaith dymchwel achosi problem sŵn a llwch i breswylwyr cyfagos. Fydd rhaid sicrhau fod llwch yn cael ei rheoli yn ystod y gwaith ddymchwel a bod yr ymgeisydd efo mesuriadau mewn lle i reoli llwch os mae'n codi, fel bowser dwr. Dyle'r ymgeisydd gwneud asesiad ar yr adeiladau sydd am gael ei ddymchwel i sicrhau fod Asbestos ddim yn bresennol. Os mae Asbestos yn bresennol, cyn y gwaith ddymchwel fydd rhaid gwneud asesiad asbestos. Er mwyn diogelu trigolion yr ardal, unrhyw waith dymchwel ac adeiladu digwydd rhwng yr oriau 09:00-18:00 Dydd Llun - Dydd Gwener, 09:00-13:00 Dydd Sadwrn, a dim o gwbl ar Ddydd Sul a Gŵyl Banc. Oherwydd agosrwydd safle cynhyrchu a storio arfau hanesyddol, efallai y bydd halogiad yn effeithio ar y tir. Awgrymir cynnwys amod safonol er mwyn cynnal archwiliad desg i asesu'r risg llygredd dichonol ar y safle ar gyfer y datblygiad arfaethedig.
Uned Hawliau Tramwy:	Nid yw hi'n ymddangos fod unrhyw Hawliau Tramwy sydd wedi eu cofnodi fydd yn cael eu heffeithio gan y bwriad yma.
Uned AHNE:	Mae Fferm Cim wedi ei lleoli yn ardal wledig, arfordirol Bwlchtocyn ac yn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE). Hefyd mae'r ardal yn rhan o Dirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llŷn ac Ynys Enlli. Mae'r tai, yr adeiladau storio a'r garafán sy'n destun y cais yn weddol amlwg ar y tirlun. Mae hawl tramwy rhif 23 Llanengan gerllaw ac mae'r safle yn weladwy o rannau o'r Llwybr Arfordir Cenedlaethol.

Mae’r tri tŷ dan sylw – sef Cim, Cim Canol a Cim Bach ynghlwm â’i gilydd. Mae’n debyg mai un tŷ fferm oedd yma yn wreiddiol ond ei fod wedi ei ymestyn, ei addasu a’i rannu yn dair uned byw. Mae’r tŷ/ tai bellach yn adeilad mawr eithaf digymeriad ac nid yw yn cyfrannu llawer i’r amgylchedd leol. Nodir hefyd fod cyflwr strwythurol yr adeilad yn bur wael. Ni fyddai dymchwel yr adeilad presennol yn amharu ar yr AHNE ond byddai angen i unrhyw adeilad (adeiladau) newydd fod o faint, gynllun, dyluniad a defnyddiau sydd yn gweddu i’r ardal a’r leoliad. Mae’r cynlluniau sydd wedi eu cyflwyno ar gyfer 3 adeilad o edrychiad cyfoes gyda llawer o wydr yn yr edrychiad blaen a chefn. Er fod y defnyddiau yn rhai allai fod yn addas nid yw’n ymddangos y byddai’r adeiladau yn gweddu yn dda i’r lleoliad dan sylw oherwydd y dyluniad (gweler Polisi TP6 Cynllun Rheoli’r AHNE).

Hen adeiladau amaethyddol ydyw’r rhai y cyfeirir atynt fel “adeiladau storio”. Mae llawer o’r adeiladau yn flêr a byddai eu dymchwel yn welliant gweledol i’r ardal. Eto byddai angen i unrhyw adeiladau fyddai yn cael eu codi yn lle’r adeiladau yma weddu i’r ardal a’r leoliad.

Mae rhai agweddau o’r datblygiad fyddai o fudd i’r amgylchedd megis y cloddiau, gwrychoedd a choed a fwriedir eu plannu. Dylid fodd bynnag rhoi blaenoriaeth i goed, llwyni a phlanhigion cynhenid.

Uned Bioamrywiaeth:

Canfyddiadau’r arolwg: Ni welwyd olion o ystlumod yn clwydo yn unrhyw un o’r adeiladau ag ni welwyd ystlumod yn gadael yn ystod yr arolwg. Ni gofnodwyd rhywogaethau gwarchodedig neu gynefinoedd i’w gwarchod neu nodedig arall ar y safle. Er nad welwyd tystiolaeth o ystlumod yn clwydo, mae potensial i adeiladau gynnwys nodweddion clwydo ar y tu allan yn ychwanegol i’r to ac fe allai ystlumod eu defnyddio yn achlysurol.

Fe gynghorir felly, fel a nodir yn yr adroddiad, fod mesurau lliniaru yn cael eu cymryd yn ystod gwaith dymchwel.

Nid oes potensial i ystlumod glwydo yn yr adeiladau storio ac nid oes tystiolaeth o bresenoldeb yn unrhyw un o’r adeiladau hyn tra’n ymchwilio. Maent yn cynnal adar yn nythu.

Roedd yr arolwg yn ymwneud a rhywogaethau gwarchodedig yn unig ac ni amlygwyd unrhyw nodweddion ecolegol eraill megis cynefinoedd, ymlusgiaid ayyb. Ni ddangoswyd unrhyw ymchwil data na gwelliannau Bioamrywiaeth cyffredinol. Mae’r datblygiad yn sylweddol ac yn ymwneud ac ardal sy’n mesur 1.7ha.

Gwrthwynebir y bwriad hyd nes y cyflwynir cynllun Bioamrywiaeth gyda nodweddion priodol i’w cynnwys megis darparu cynefinoedd

	nythu adar.
Uned Draenio Tir:	Ymateb a chyngor safonol parthed materion yn ymwneud a systemau draenio cynaliadwy
Uned Trwyddedu:	Ymateb a chyngor safonol yn ymwneud a'r angen am drwydded ar wahân ac i sicrhau fod y datblygiad yn unol â gofynion deddfwriaethau yn ymwneud a charafanau.
Gwasanaeth Archeolegol:	Mae posibilrwydd o effaith ar olion archeolegol a dylid cytuno trwy amod ar raglen lliniaru priodol er mwyn sicrhau na fyddai olion archeolegol yn cael eu colli neu ddinistrio.
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd rhybuddion yn wasgaredig ar y safle ac ar safleoedd cyfagos, rhoddwyd hysbyseb yn y wasg a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben a derbyniwyd llythyrau / gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

- Rhwydwaith ffyrdd lleol yn annigonol
- Gormodedd o lety gwyliau
- Graddfa'r datblygiad/gor-ddatblygiad
- Gosod cynsail
- Dyluniad ddim yn gweddu gyda cymeriad lleol/dyluniad trefol/rhy fodern
- Asesiad tirlun yn cydnabod y byddai effaith gweledol sylweddol o'r gogledd
- A fydd ardaloedd storio carafanau presennol yn cael ei effeithio
- Defnydd presennol y safle gan gynnwys carafán/niferoedd storio ayyb ddim yn unol â'r caniatadau/ Tor Rheolaeth Cynllunio
- Caniatâd i drosi adeiladau traddodiadol wedi darfod
- Diffyg isadeiledd lleol
- Diffyg cyfiawnhad i ddymchwel
- Lleoliad amlwg a sensitif/effaith weledol niweidiol
- Lleoliad agored ac uchel o fewn yr AHNE ag yn gwbl weladwy o'r llwybr cyhoeddus cyfagos

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Yn yr achos yma, oherwydd fod tri elfen i'r cais, credir y byddai'n rhesymol ystyried y tri ar wahân er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth o ran yr ystyriaethau perthnasol.

5.2 **Cim, Cim Canol, Cim Bach** – mae'r tri eiddo yma yn adeiladau deulawr wedi eu lleoli yn rhan gorllewinol y safle. Fel sydd wedi ei brofi trwy ganiatáu cais am dystysgrif cyfreithloni defnydd,

maent yn dri tŷ preswyl ar wahân heb unrhyw gyfyngiad o ran eu defnydd. Mae'r ffurflen gais yn eu nodi fel tai marchnad agored ac fel mae hawliau defnydd adeiladau o'r fath ar hyn o bryd, nid oes cyfyngiad ar yr hawl i'w defnyddio fel tai preswyl parhaol, ail gartref neu tai gwyliau i'w gosod o fewn y dosbarth defnydd perthnasol. Fe nodir fod bwriad i'w defnyddio fel unedau gwyliau ac mae gwybodaeth wedi ei gyflwyno a thystiolaeth ar gael, mai dyma yw'r defnydd presennol. Yn ogystal, fe welir o'r hanes cynllunio, ac yn benodol cais C21/0631/39/TC, fod tystiolaeth cynhwysfawr wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais hwnnw gan gynnwys llythyrau gan ymwelwyr yn datgan eu bod wedi defnyddio'r unedau ers 1991, cofnodion helaeth yn dangos fod yr unedau wedi eu gosod fel unedau gwyliau ar wahân ynghyd ac ymateb y Cyngor Cymuned ar y pryd fod y tai yn cael eu gosod i ymwelwyr am fwy na 4 mlynedd. Cadarnhaodd yr Uned Gyfreithiol fod y wybodaeth a gyflwynwyd yn cadarnhau bod tystiolaeth digonol fod yr adeiladau yma wedi eu gosod i ymwelwyr am fwy na 4 mlynedd ac ar sail hyn, fe ganiatawyd y cais.

5.3 Mae'n rhesymol ystyried y cais presennol yma felly ar y sail fod y bwriad ar gyfer datblygiad 'tebyg am debyg' sef dymchwel 3 tŷ presennol a chodi 3 tŷ newydd yn eu lle heb unrhyw newid felly o ran dosbarth defnydd yr adeiladau dan sylw yn unol â'r sefyllfa bresennol o safbwynt hawliau newid o fewn yr un dosbarth defnydd. Oherwydd lleoliad y tai yma yng nghefn gwlad agored, y polisi perthnasol i'w ystyried felly fyddai polisi TAI 13.

5.4 Mae Polisi TAI 13 y CDLl yn ymwneud yn benodol ac ail-adeiladu tai ac yn gosod cyfres o feini prawf mae'n rhaid eu cydymffurfio â nhw (lle bo'n briodol) er mwyn caniatáu cynlluniau o'r fath. Fe drafodir y bwriad presennol yng nghyd-destun meini prawf ynghlwm a'r polisi:

1. Tu allan i ffiniau datblygu …, mae gan y tŷ presennol ddefnydd preswyl cyfreithiol;

Nid oes unrhyw amheuaeth bod defnydd anheddol cyfreithiol o'r tai yn parhau yn ddilys ac felly nid oes pryder o safbwynt y maen prawf yma.

2. Nid yw'r adeilad yn rhestredig;

Nid yw'r adeiladau presennol yma yn adeiladau rhestredig.

3. Nid yw 'r adeilad presennol o unrhyw werth pensaernïol a/neu hanesyddol a/neu weledol arbennig fyddai'n golygu y dylid ei gadw;

Nid oes unrhyw nodweddion gwirioneddol arbennig neu unigryw i'r adeiladau, adeiladau o'r ganrif olaf ydynt sydd wedi eu addasu dros amser ac sy'n syml o ran dyluniad a graddfa ac yn cyfleu y math yma o adeiladau o'r cyfnod.

4. Tu allan i ffiniau datblygu nid oes posib cadw'r adeilad presennol trwy ei adnewyddu neu ei ymestyn a/neu gellir dangos nad yw atgyweirio'r adeilad presennol yn ymarferol yn economaidd;

Cyflwynwyd arolwg strwythurol gan gwmni cymwysedig fel rhan o'r cais sydd yn cadarnhau fod cyflwr yr adeiladau yn wael. Ymddengys o bell fod yr adeiladau yn ymddangos yn strwythurol gadarn heb ddiffygion amlwg a sylweddol i gyflwr y strwythur ac wrth gwrs o ystyried fod defnydd gosod y tai fel unedau gwyliau ar hyn o bryd, nid yw'r cyflwr presennol mor ddiffygiol fel na ellir cynnal unrhyw ddefnydd ohonynt. Er hynny, mae'n eithaf amlwg o edrych yn fanylach fod diffygion sylweddol. Rhaid cydnabod fod yr adeiladau presennol yn wallus o ran insiwleiddio i safonau cyfredol ac y byddai ail-godi i safonau ynni effeithlon uwch, yn well yn y pendraw. Ni chredir felly fod gwerth cadw'r adeilad presennol a bod tystiolaeth ddigonol wedi ei gyflwyno i gadarnhau na fyddai'n ymarferol yn economaidd i'w adnewyddu neu ymestyn. Mae'r bwriad felly yn cwrdd â gofynion maen prawf 4.

5. Tu allan i ffiniau datblygu, nid yw 'r tŷ arfaethedig yn disodli carafán neu sialé gwyliau sydd â defnydd preswyl cyfreithiol;

Nid yw’r rhan yma o’r bwriad yn golygu disodli carafán am dŷ parhaol.

6. Tu allan i Ardal Reoli Newid Arfordirol, dylid lleoli tŷ sydd i'w ail-adeiladu oddi mewn i'r un ôl troed â 'r adeilad presennol oni bai y gellir dangos bod ail leoli o fewn y cwrtil yn lleihau ei effaith gweledol a'i effaith ar fwynderau lleol;

Mi fyddai'r tai newydd wedi eu lleoli dros ôl troed yr adeiladau presennol.

7. Tu allan i ffiniau datblygu, dylai gosodiad a dyluniad y datblygiad newydd cyfan fod o faint a graddfa debyg a ni ddylai greu effaith weledol sy'n sylweddol fwy na 'r adeilad presennol, fel y gall ymdoddi neu integreiddio'n ddigonol i mewn i'r dirwedd. Mewn amgylchiadau eithriadol gellid cefnogi annedd mwy o ddyluniad da nad yw 'n arwain at effaith weledol sylweddol fwy na 'r adeilad presennol;

Mi fyddai cynnydd ym maint arwynebedd y tai newydd o gymharu gyda'r adeiladau presennol ond oherwydd ffurf a gosodiad y tri tŷ bwriadedig o’u cymharu a’r gosodiad presennol, mi fyddant o ran ffurf ac edrychiad yn creu ymddangosiad fyddai’n sylweddol fwy na’r ymddangosiad presennol. Mi fyddai’r cynnig arfaethedig, sy’n sefyll mewn lleoliad uchel ac amlwg o fewn yr AHNE, yn effeithio ar y dirwedd leol oherwydd ei leoliad ar ben ei hun. Mewn rhai amgylchiadau gellid cefnogi anheddau mwy o faint o ddyluniad da nad yw'n arwain at effaith weledol sylweddol fwy na 'r adeilad presennol. Mae'n amlwg y byddai newid sylweddol o'r sefyllfa bresennol ac ni ellir derbyn fod y dyluniad a'r raddfa bwriadedig yn ddigon ystyriol o’i leoliad a chyd-destun y safle. O ganlyniad, credir fod y cynnig fel a’i cyflwynwyd yn methu bodloni gofynion maen prawf 7 y polisi (ymhelaethir ar yr effaith weledol ymhellach yn yr adroddiad).

8. Ardaloedd mewn perygl o lifogydd - Dim yn berthnasol

9. Adeilad a ddinistriwyd trwy ddamwain - Dim yn berthnasol

10. Mi fyddai'r adeiladau newydd i'w godi dros ôl troed yr adeiladau presennol ac felly mae'n anorfod y byddai angen dymchwel yr adeiladau presennol er mwyn gwireddu’r bwriad.

11. Oherwydd lleoliad amlwg y safle a'i osodiad o fewn yr AHNE, credir pe byddai’r cais yn dderbyniol y byddai cyfiawnhad i gyfyngu ar hawliau datblygiadau a ganiateir ac felly bodloni y maen brawf yma.

5.5 O ystyried yr uchod felly, mae’r Awdurdod Cynllunio Lleol yn fodlon fod egwyddor y bwriad yn dderbyniol o ran dymchwel y tai presennol a chodi tai newydd yn eu lle. Ond oherwydd ffurf a dyluniad yr adeiladau arfaethedig, nid yw’n llwyddo i fodloni holl feini prawf polisi TAI 13, yn benodol felly maen prawf 7, mae’r bwriad felly yn annerbyniol ar sail polisi TAI 13 CDLl.

5.6 **Dymchwel siediau storio presennol a chodi 4 uned gwyliau newydd** – yr ail elfen i’r cais yw’r bwriad i ddymchwel siediau storio presennol a chodi 4 uned gwyliau ar wahân deulawr newydd yn eu lle. Fe welir fod 4 sied bresennol ar y safle sydd oddeutu 45m i ffwrdd o dai Cim, Cim Canol a Cim Bach i gyfeiriad y gogledd ddwyrain. Maent yn adeiladau safonol i’r math o ddefnydd gwreiddiol a wnaed iddynt sef defnydd ynghlwm ac amaeth ac yna ar gyfer storio. Er yn gyfunol, yn gymharol fawr o ran arwynebedd, maent oherwydd eu ffurf a maint yn eistedd yn gymharol ddi-nod ac y math o adeiladau y byddai’n ddisgwyliedig i’w gweld mewn lleoliad gwledig fel yma.

5.7 Mae’r asiant yn dadlau oherwydd maint a nifer presennol o wlâu (bedspace) sydd ar gael yn Cim, Cim Canol a Cim Bach, ni fyddai newid yn y ddarpariaeth gwlâu a gynigir ar y

safle trwy gyfuno niferoedd gwlâu y tri adeilad newydd i gymryd lle'r tri tŷ presennol yn ogystal â'r 4 uned gwyliau newydd sef 48. Ni chytunir gyda'r ddadl yma gan fyddai 4 uned gwyliau cwbl newydd yn newid sefyllfa'r safle a gan nad yw niferoedd o wlâu yn fater y gellir rhoddi pwyslais sylweddol arno. Trefniadau presennol y tri tŷ sydd yn golygu fod lle i 48 ar hyn o bryd, fe allai'r nifer yma ostwng neu gynyddu os yn cynnal gwaith ail trefnu mewnol i'r adeiladau ac nid oes sicrwydd fod y 48 yn cael eu llenwi gyda phob un archeb. Rhaid felly ystyried yr elfen i godi 4 uned wyliau newydd fel ag y mae ac felly rhoddir ystyriaeth i ofynion y polisi perthnasol sef polisi TWR 2.

5.8 Mae polisi TWR 2 yn caniatáu datblygu llety gwyliau parhaol newydd â gwasanaeth neu rai hunanwasanaeth neu drosi adeiladau presennol i lety o'r fath ar sail fod y datblygiad yn cydymffurfio a chyfres o feini prawf penodol.

3i. 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; - mae'r safle oddi allan i unrhyw ffin ddatblygu gyfredol ond yn safle sydd wedi ei ddatblygu eisoes. Mae defnydd y rhan yma o'r safle wedi ei gadarnhau trwy ganiatáu cais am dystysgrif cyfreithloni (C17/0595/39/TC) i'w ddefnyddio fel rhan o safle storio carafanau. Roedd yr adeiladau yn wreiddiol ar gyfer defnydd amaethyddol a thros amser wedi newid i ddefnydd storio ynghlwm a'r elfen storio carafanau. Er nad yw yn ymddangos fod cyfeiriad penodol at yr adeiladau yng nghais y dystysgrif, maent wedi eu cynnwys o fewn llinell goch yr ardal a ganiatawyd ar gyfer *"defnydd o dir ar gyfer storio carafanau teithiol, cychod a thractorau"* ac felly gellir ystyried yn dir a ddatblygwyd o'r blaen.

3ii. Bod graddfa'r datblygiad arfaethedig yn briodol gan ystyried y safle, y lleoliad, a/neu anheddiad dan sylw; - Ni chredir y byddai'r gwahaniaeth rhwng graddfa'r safle, hynny yw'r adeiladau presennol a'r bwriadedig yn ddi-nod o ystyried ffurf ac edrychiad yr hyn sydd yma yn bresennol a'r hyn a fwriedir. Mi fyddai gwahaniaeth amlwg rhwng graddfa a ffurf yr hyn a geir yn bresennol a'r hyn a fwriedir. Mae'r bwriad felly yn methu bodloni gofynion y maen brawf yma. (ymhelaethir ar yr effaith weledol ymhellach yn yr adroddiad)

3.iii. Na fydd y bwriad yn arwain at golled yn y stoc tai parhaol; - Ni fydd y bwriad yn arwain at golled stoc tai parhaol.

3. iv. Ni chredir y byddai'r bwriad yn peri niwed arwyddocaol i gymeriad preswyl yr ardal gan nad oes tai preswyl yn union gyfochrog a'r safle, mae tai presennol yn wasgaredig a chryn bellter o leoliad y datblygiad arfaethedig, ac felly ni ystyrir fod y bwriad yn groes i ofynion maen prawf iv.

3.v. Nad yw'r datblygiad yn arwain at ormodedd o lety o'r fath yn yr ardal; - Mae paragraff 6.3.67 o'r CDLl yn ymhelaethu ar faen prawf 'v' o'r polisi ac yn cadarnhau fod pryderon am orddarpariaeth o lety hunanwasanaeth yn rhannau o ardal y Cynllun, a gall hynny olygu efallai na fydd darparwyr a gweithredwyr yn derbyn yr incwm a ragwelwyd o beth dybir gallai fod yn fuddsoddiad arwyddocaol. Yn amlwg nid bwriad y polisi cenedlaethol na'r polisi hwn arwain at grynodiad gormodol o'r math yma o lety gwyliau mewn lleoliad penodol a allai olygu fod busnesau yn methu.

I'r perwyl hyn, mae paragraff 6.3.67 yn cadarnhau bydd angen i ymgeiswyr gyflwyno cynllun busnes manwl a fydd yn dangos cadernid y cynllun arfaethedig, ac y byddai hyn yn fodd i'r Cyngor asesu os oes gan y cynnig obaith realistig o fod yn hyfyw. Ni gyflwynwyd Cynllun Busnes yn yr achos yma oherwydd na thybir fod gwahaniaeth yn nifer y gwlâu a ddarperir . Fel sydd eisoes wedi ei nodi, ni chytunir gyda'r ddadl yma a hefyd rhaid cydnabod bod y nifer o unedau yn newid a'r math o darpariaeth yn newid ac felly mi fyddai angen y math yma o wybodaeth sydd yn angenrheidiol er mwyn egluro cefndir y

bwriad a'r weledigaeth ar gyfer y bwriad ac er mwyn sicrhau fod marchnad ar gyfer y math hwn o ddefnydd (paragraff 6.3.67 o’r CDLl ar y Cyd). Nid oes cyfeiriad at ffigyrau neu dystiolaeth penodol ynglŷn â’r busnes sefydledig a’r hyn a ragwelir ac nid oes unrhyw gymhariaeth gyda busnesau sefydledig eraill o fewn yr ardal. O’r herwydd ni ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn cwrdd gydag anghenion maen prawf ‘v’ polisi TWR2 gan nad oes unrhyw fanylion parthed y ddarpariaeth gyfredol o fewn yr ardal leol, dadansoddiad ac enghreifftiau o'r cystadleuwyr, ac egluro sut byddai'r busnes yn cystadlu â hwy ac yn gallu ymateb i alw na ellir ei ddiwallu yn bresennol. Ni chredir felly fod tystiolaeth ddigonol ac ar sail hyn, ni ystyrir fod y datblygiad arfaethedig yn cwrdd gyda anghenion maen prawf ‘v’ polisi TWR 2.

Ymhellach, mae’r Canllaw Cynllunio Atodol: Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid (Mawrth 2021) yn nodi na ddylid rhoddi ystyriaeth ffafriol i geisiadau ar gyfer llety gwyliau pan fo 15% neu fwy o’r stoc tai mewn defnydd gwyliau (sydd yn cynnwys ail-gartrefi ynghyd a llety gwyliau pwrpasol). Yn unol â ffigyrau cyfredol (01/07/24), mae ffigwr o ail-gartrefi a llety gwyliau ardal Cyngor Cymuned Llanengan yn 48.1%, gan hynny mae’r niferoedd o fewn ardal y Cyngor Cymuned yn sylweddol uwch na rhiniog o 15% a gynhwysir yn y CCA.

5.9 Yn unol â’r arweiniad sydd wedi ei gynnwys yn y CCA, gan fod yna 48.1% o ail-gartrefi/llety gwyliau yn ardal Cyngor Cymuned Llanengan mae’r rhiniog o ran niferoedd o ail-gartrefi wedi ei basio yn sylweddol. Gan hynny ystyrir nad yw’r bwriad yn cydymffurfio gyda’r elfen yma o’r CCA perthnasol yn ogystal â maen prawf v. o bolisi TWR 2.

5.10 **Ail-leoli carafán gwyliau -** Mae polisi TWR 3 yn caniatáu cynigion i wella safleoedd sefydlog a chalet sy’n bodoli eisoes o fewn yr AHNE trwy ail-leoli unedau o leoliadau amlwg i leoliadau llai amlwg. Lleolir y garafán bresennol rhwng adeiladau presennol ac er ei fod yn weladwy o rhai cyfeiriadau, mae’r adeiladau sydd o’i amgylch yn lleihau ei effaith gweledol. Mae’r bwriad yn golygu ail leoli’r garafán i ochor ddwyreiniol y safle ar ben y rhes o unedau gwyliau newydd arfaethedig. Er bod y garfan o raddfa lai na’r unedau gwyliau a bydd yn cael ei sgrinio o’r gorllewin, ystyrir fod safle llawer mwy agored na’r sefyllfa bresennol ac na fydd mewn lleoliad llai amlwg. Ystyrir felly fod y bwriad yn groes i faen prawf 3 o bolisi TWR 3. Mae polisi TWR 3 hefyd yn gofyn fod y bwriad yn addas yng nghyd-destun polisïau eraill yn y cynllun. Gan ystyrir nad yw ail ddatblygiad y safle cyfan yn cael ei gefnogi nid yw’r elfen yma yn cael ei ganiatáu o dan bolisi TWR 3 ychwaith.

Mwynderau gweledol

5.11 Mae lleoliad y safle yn amlwg o fewn ardal cymharol agored ac yn gwbl weladwy o’r llwybr cyhoeddus sydd hefyd yn rhan o lwybr arfordirol Cymru gerllaw. Mae adeiladau presennol Cim, Cim Canol a Cim Bach yn dai sydd, er bellach yn 3 uned ar wahân o ran defnydd ac er y newidiadau a wnaed dros y blynyddoedd yn ymddangos fel un tŷ ffarm yn enwedig o bellter, sydd yw disgwyl gweld yng nghefn gwald. Mae’n debyg mai dyma oedd y defnydd gwreiddiol sef fel un tŷ fferm. Mae bellach yn rhoi’r ymddangosiad o adeilad mawr eithaf digymeriad heb gyfrannu i unrhyw raddau arbennig i’r amgylchedd lleol. Ni fyddai dymchwel yr adeilad presennol yn golled o ran edrychiad ond bydd rhaid i unrhyw adeilad neu adeiladau newydd fod o faint, cynllun, dyluniad a defnyddiau sydd yn gweddu i’r ardal a’r lleoliad.

5.12 Mae’r cynlluniau a gyflwynwyd yn dangos 3 adeilad o edrychiad cyfoes a threfol gyda elfennau amlwg o wydr yn bennaf ar yr edrychiad blaen a chefn. Er fod y defnyddiau yn rhai allai fod yn addas nid yw’n ymddangos y byddai’r adeiladau yn gweddu yn dda i’r lleoliad oherwydd y gosodiad, ffurf a dyluniad sydd yn ymddangos fel tri tŷ newydd ar wahân. Fe ystyrir fod yr

effaith gweledol yma yn sylweddol gwahanol i'r sefyllfa presennol a fyddai'n peri effaith gweledol niweidiol ar y tirwedd lleol.

5.13 Yn yr un modd, mae'r adeiladau storio sydd i'w dymchwel yn adeiladau o fath ymarferol a safonol ar gyfer yr hyn a dybir oedd y defnydd gwreiddiol sef defnydd amaethyddol. Er hynny, nid ydynt ychwaith yn gwneud cyfraniad o werth sylweddol i edrychiadau'r ardal leol ac felly ni fyddai pryder o'u colli. Er hynny, mi fyddai'r hyn y bwriedir i'w codi yn eu lle yn newid yr edrychiad yn sylweddol gan gyflwyno edrychiad trefol a diarth i'r safle. Mi fyddai'r 4 uned gwyliau yn adeiladau deulawr ar wahân sydd ddim yn gweddu na chyfleu edrychiadau fyddai'n fwy addas ar safle fel yma yng nghefn gwlad sef dyluniad i weddu gyda'r hyn sydd yn cael ei ystyried yn adeilad allanol 'traddodiadol' yr olwg. Gwelir fod enghraifft o hyn gerllaw gyda'r gyfres o adeiladau carreg sydd wedi derbyn caniatâd i'w trosi i unedau gwyliau.

5.14 O'r sylwadau a dderbyniwyd, fe welir er bod rhywfaint o bryder am agweddau o'r cynnig, gan yr Uned AHNE. Er hynny derbyniwyd sylwadau mwy cynhwysfawr gan CNC yn ei rôl fel ymgynghorwyr statudol sydd yn darparu cyngor ar geisiadau sydd yn debygol o effeithio ar ddibenion Parciau Cenedlaethol neu Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol.

5.15 Er y wybodaeth a gyflwynwyd ar ffurf asesiad effaith gweledol tirlun, mae'n amlwg y byddai'r sefyllfa yn newid o gymharu'r hyn sydd yma yn bresennol gyda'r hyn a fwriedir. Mewn ymateb i bryderon a amlygwyd gan CNC, mae diweddariad a/neu ychwanegiadau wedi eu cynnwys i'r asesiad tirlun ac fe ddadleuir fod yr effaith yn enwedig o fannau ehangach yn debygol o fod yn welliant o ystyried edrychiadau presennol y safle ac y byddai tirlunio bwriadedig yn welliant i'r ardal gyfagos yn ogystal. Beth sydd yn drawiadol o'r asesiad hefyd yw ei fod yn cydnabod y bydd y datblygiad yn amlwg o'r llwybr cyhoeddus a thrwy weithredu'r datblygiad y byddai newid gweledol sylweddol yn y tirlun yn enwedig o edrych o'r gogledd.

5.16 Oherwydd pryderon a amlygwyd yn sylwadau gwreiddiol CNC, ychwanegwyd at yr asesiad gweledol. Yn eu hymateb i'r newidiadau diweddaraf, mae CNC yn parhau a'u pryderon oherwydd gwybodaeth annigonol i gefnogi'r cynnig a'u bod o ganlyniad yn nodi oni dderbynnir gwybodaeth bellach yna mi fyddant yn gwrthwynebu'r cais Cynllunio. Ymhelaethir ar y diffygion yn yr asesiad diweddar ac fe awgrymir ble mae modd gwella'r wybodaeth neu o leiaf ychwanegu ato yn enwedig y rhannau sydd ym marn CNC, yn wallus.

5.17 Er hynny, mae'n amlwg fod pryderon sylfaenol am y bwriad yn y ffurf fel a gyflwynwyd gan nad yw yn cyfleu cymeriad amaethyddol cyffredinol y safle a'i gyd-destun. Mae CNC yn mynd ymlaen i nodi y byddai'r adeiladau newydd o ffurf a chymeriad trefol na fyddai'n gweddu gyda'r cymeriad gwledig ac y byddai'n weladwy yn erbyn y nenlen o edrych at y safle o'r llwybr cyhoeddus/llwybr arfordirol gerllaw. Ni fyddai opsiwn realistig o leihau neu liniaru'r effaith trwy gynnwys mesurau tirlunio ac mae hyn yn cael ei gadarnhau o fewn y 'photomontage' a gyflwynwyd.

5. 18 Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ategu at y farn yma ac yn nodi nad yw'r bwriad fel a gyflwynwyd yn ddigon ystyrlon o'r safle a chyd-destun ei leoliad. Mae cyngor a roddir o fewn NCT 12 yn cyfeirio at faterion megis ymddangosiad a dyluniad allanol gan nodi *"mae hyn yn golygu'r agweddau ar adeilad neu le o fewn y datblygiad sy'n pennu pa argraff weledol a grëir gan yr adeilad neu'r lle, gan gynnwys ffurf adeiledig allanol y datblygiad, ei bensaernïaeth, defnyddiau, addurno, goleuadau, lliw a gwead".* Rhaid hefyd cofio prif amcan dynodi AHNE yw gwarchod a gwella harddwch naturiol y dirwedd. Mae'n hanfodol fod unrhyw gynlluniau i ddatblygu a fyddai'n effeithio ar yr AHNE ai osodiad yn ffafrio diogelu harddwch naturiol yr ardal.

5.19 Ni chredir fod modd gwella'r cynnig heb ail ystyriaeth lwyr i osodiad, ffurf a dyluniad yr adeiladau ac felly ni chredir fod y cynnig fel a gyflwynwyd yn dderbyniol a thrwy hynny yn groes i ofynion perthnasol maen prawf 7 polisi TAI 13, maen prawf 3ii. Polisi TWR 2, meini prawf 1, 2 a 3 o bolisi PCYFF 3 ynghyd a rhan 2.6 o Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio sydd yn nodi na ddylai dylunio sy'n amhriodol yn ei gyd-destun, neu nad yw'n manteisio ar gyfleoedd i wella cymeriad, ansawdd a swyddogaeth ardal, gael ei dderbyn oherwydd bydd yn cael effaith niweidiol ar gymunedau sy'n bodoli'n barod. Ni ystyrir ychwaith bydd y cynllun yn gwarchod nac yn gwella'r AHNE a ni ystyrir bydd unrhyw bydd economaidd a all deillio o'r cynllun (sydd heb ei sefydlu yn absenoldeb cynllun busnes) yn gorbwyso'r niwed i'r dirwedd ac felly yn groes i bolisi PS19.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.20 Fel sydd eisoes wedi ei nodi, nid yw'r safle o fewn ardal breswyl sefydledig ac felly ni chredir y byddai effaith niweidiol amlwg ar fwynderau preswyl lleol. Cydnabyddir fod defnydd presennol o'r prif adeiladau fel unedau gwyliau a bod defnydd rhan helaeth o'r safle ynghlwm a storio carafanau ac felly credir fod elfen o darfu eisoes yn bodoli ynghlwm a'r defnyddiau yma. Ni fyddai'r hyn a fwriedir yn y cais yn newid y sefyllfa i raddau andwyol sylweddol ac felly ni chredir y byddai'n groes i ofynion perthnasol PCYFF 2 yn ymwneud a'r ystyriaeth benodol yma.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.21 Yn eu hymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus, mae'r Uned Drafnidiaeth yn cadarnhau nad ydynt o'r farn y byddai'r traffig a gynhyrchir gan gynnydd net o bedwar uned yn debygol o gael effaith nodedig ar y rhwydwaith priffyrdd lleol. Hynny yw, mae defnydd presennol wedi ei sefydlu ar y safle a chynnydd cymharol fychan o ganlyniad fyddai i'r bwriad o ystyried y defnydd bwriadedig a'r presennol.

5.22 Cydnabyddir fod ffyrdd cyhoeddus yr ardal yn gyfyng a bod pwysau o ran defnydd yn ystod cyfnodau prysur. Ond o ystyried y newid bwriadedig o ran niferoedd yn ogystal â sylwadau ac arweiniad yr Uned Drafnidiaeth, ni chredir fod y bwriad yn gwbl annerbyniol ar sail yr elfen yma a'i fod o ganlyniad yn unol â gofynion perthnasol polisïau PS 14, TRA 2 a TRA 4.

Materion Ieithyddol

5.23 Yn unol â Deddf Cynllunio (Cymru) 2015 mae'n ddyletswydd wrth wneud penderfyniad ar gais cynllunio i roi ystyriaeth i'r iaith Gymraeg, lle mae'n berthnasol i'r cais hwnnw. Ategir hyn ymhellach gan bara 3.28 o Bolisi Cynllunio Cymru ynghyd a Nodyn Cyngor Technegol 20. Mae'r Canllaw Cynllunio Atodol (CCA) 'Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy' (mabwysiedig Gorffennaf 2019) yn rhoi arweiniad pellach ar sut y disgwylir i ystyriaethau i'r iaith Gymraeg fod yn cael eu hymgorffori ym mhob datblygiad perthnasol. Nodir fod yna rhai mathau penodol o ddatblygiadau ble fydd gofyn i'r bwriad fod yn cyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg neu Adroddiad ar Asesiad Effaith Iaith Gymraeg. Mae'r trothwyon o ran pryd y disgwylir cyflwyno Datganiad/Adroddiad wedi ei hamlygu ym Mholisi PS1 o'r CDLl 6 ar y Cyd ynghyd a Diagram 5 o'r CCA.

5.24 Nid yw'n ymddengys fod y bwriad yn cyrraedd y trothwy ble fo'n ofynnol cyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg, serch hynny mae ystyriaeth wedi ei roddi i'r Gymraeg wrth lunio'r bwriad fel a welir yn y Datganiad Cynllunio a gyflwynwyd gyda'r cais. Mae'n nodi y byddai'r datblygiad yn cael ei redeg gan fusnes teulu lleol sydd eisoes yn gweithredu nifer o safleoedd ar draws yr ardal ac yn cyflogi siaradwyr Cymraeg lleol. Defnyddir contractwyr lleol ac mae'n fwriad cynnal hyn er mwyn gwarchod swyddi lleol a chadw'r gweithwyr hyn yn eu hardaloedd cynhenid.

Materion bioamrywiaeth

5.25 Ni ganfuwyd tystiolaeth o ystlumod yn clwydo yn unrhyw un o'r adeiladau ac ni welwyd ystlumod yn gadael yr adeiladu yn ystod cynnal arolwg cyfnos. Ni welwyd rhywogaethau wedi eu gwarchod na chynefinoedd o nod ar y safle. Er hynny, mae potensial i ddefnydd o adeiladau fel yma ac felly pe byddai'r cais yn dderbyniol ym mhob agwedd, mi fyddai'n rhesymol cynnwys amod i sicrhau fod argymhellion yr adroddiad ecolegol yn cael eu ddilyn a bod gwelliannau addas yn cael eu cyflwyno a chytuno.

5.26 Mae Cyngor Gwynedd fel yr awdurdod cymwys o dan Reoliadau Gwarchod Cynefinoedd a Rhywogaethau 2017 (fel y'u diwygiwyd), cyn penderfynu rhoi caniatâd ar gyfer prosiect sy'n debygol o gael effaith sylweddol ar yr Ardal Cadwraeth Arbennig (ACA), naill ai ar ei ben ei hun neu ar y cyd â chynlluniau neu brosiectau eraill, angen gwneud asesiad priodol o oblygiadau'r prosiect ar gyfer y safle hwnnw o ystyried ei amcanion cadwraeth ac na fyddai'r cynigion yn arwain at effaith andwyol ar yr ACA .

5.27 Mae'r Uned Bioamrywiaeth yn cadarnhau na fyddai'r datblygiad yn golygu colled o gynefinoedd ynghlwm a'r Ardal Cadwraeth Arbennig (ACA) neu ardaloedd gwarchodedig eraill nac yn effeithio ar rywogaethau sy'n gysylltiedig a'r safleoedd hyn. Derbynnir felly fod y bwriad yn dderbyniol ac yn unol â gofynion perthnasol polisïau PS 19 a AMG 5.

Materion Archeolegol

5.28 Fe welir o ymateb y Gwasanaeth Archeoleg fod potensial y byddai nodweddion archeolegol ar y tir. Mae'r Gwasanaeth Archeolegol yn awgrymu cynnwys amodau safonol i gynnal archwiliad pellach o'r safle. Credir fod cynnwys amodau safonol i sicrhau y cynhelir yr archwiliad priodol yn gwbl resymol yn yr achos yma a thrwy hynny, credir fod gofynion perthnasol polisïau PS 20 a AT 4 yn cael ei fodloni.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

5.29 Cydnabyddir fod gwrthwynebiadau 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 asesiad llawn o'r holl ystyriaethau cynllunio perthnasol gan gynnwys yr holl sylwadau a dderbyniwyd yn ystod yr ymgynghoriad cyhoeddus ac ni wnaed cam ac unrhyw un wrth ystyried y cais hwn.

Unrhyw ystyriaethau eraill

5.30 Credir fod rhaid ystyried ffurf a gosodiad penodol y safle yng nghyd-destun datblygu a chanfod cynnig sydd yn unigryw i'r safle yn hytrach na chynnig safonol. Nid oes rhesymeg ddigonol wedi ei gyflwyno yn trafod pam mai'r cynnig yma yw'r gorau ar gyfer y safle, nid yw'n wybyddus os oedd opsiynau eraill wedi cael eu hystyried er enghraifft cyn dod at y cynllun terfynol yma.

5.31 Yn ychwanegol, er yn cydnabod nad yn ofyn statudol, ni gyflwynwyd ymholiad cyn cyflwyno cais er mwyn canfod barn yr Awdurdod Cynllunio am y bwriad, mi fyddai cyfle wedi bod i drafod pryderon cyn gyflwyno 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....."

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 dderbyniwyd ynghyd a'r wybodaeth ychwanegol a dderbyniwyd gan yr asiant, credir fod y bwriad yma yn annerbyniol yn y ffurf fel a gyflwynwyd gan ei fod yn methu bodloni gofynion y polisïau perthnasol fel a nodir uchod.

7. Argymhelliad:

7.1 I wrthod y cais am y rhesymau canlynol:

1. Ni ystyrir bod dyluniad y bwriad, o ran gosodiad, graddfa a'r edrychiad yn ychwanegu at wella cymeriad ac ymddangosiad ei gyd-destun safle nac yn integreiddio'n llawn oddi mewn i gyd-destun yr ardal wledig gyfagos na'i leoliad amlwg ar y tirlun cyfagos. Mae hefyd yn methu gwarchod a gwella harddwch naturiol y dirwedd o harddwch naturiol eithriadol. Mae'r bwriad felly yn groes i ofynion perthnasol maen prawf 7 polisi TAI 13, maen prawf 3ii. Polisi TWR 2, meini prawf 1, 2 a 3 o bolisi PCYFF 2 a PS 19 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, 2017 a rhan 2.6 o Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio sydd yn nodi na ddylai dylunio sy'n amhriodol yn ei gyd-destun, neu nad yw'n manteisio ar gyfleoedd i wella cymeriad, ansawdd a swyddogaeth ardal, gael ei dderbyn oherwydd bydd yn cael effaith niweidiol ar gymunedau sy'n bodoli'n barod.

2. Mae elfen y bwriad i godi 4 uned gwyliau hunangynhaliol newydd ar y safle hwn yn annerbyniol gan fod gormodedd o'r math yma o lety eisoes yn yr ardal a gan na gyflwynwyd Cynllun Busnes. Yn benodol, ni chyflwynwyd manylion/tystiolaeth parthed y ddarpariaeth gyfredol o lety o'r math yma o fewn yr ardal leol, ni chyflwynwyd dadansoddiad manwl o'r farchnad leol nac eglurhad ar sut byddai'r busnes yn cystadlu gyda mentrau sefydledig. Mae nifer uchel o lety gwyliau neu grynodiad o lety gwyliau mewn ardal benodol yn gallu cael effaith andwyol ar wead cymdeithasol y cymunedau hynny ac mae'r Canllaw Cynllunio Atodol: Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid yn nodi'n glir na ddylid rhoddi ystyriaeth ffafriol i geisiadau ar gyfer llety gwyliau pan fo 15% neu fwy o'r stoc tai mewn defnydd gwyliau. Gan fod ffigyrau cyfredol yn nodi fod 48.1% o ail gartrefi ag unedau gwyliau yn ardal Cyngor Cymuned Llanengan (01/07/24) fe ystyrir fod y bwriad yn groes i ofynion maen prawf 3v o Bolisi TWR 2 'Llety Gwyliau' o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 a hefyd gofynion y Canllaw Cynllunio Atodol: Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid (2021).

3. Ystyrir bod y bwriad i ail-leoli carafán gwyliau sefydlog yn groes i bolisi TWR 3 gan na fydd yr uned yn cael ei lleoli mewn lleoliad llai amlwg.