Rhif: 3

Cas Rhif:	**C24/0684/38/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**23/08/2024**
Math y Cais:	**Llawn**
Cymuned:	**Llanbedrog**
Ward:	**Llanbedrog gyda Mynytho**
Bwriad:	**Cais ôl weithredol i ail adeiladu bwthyn gyda estyniadau deulawr ochr ac estyniad unllawr cefn**
Lleoliad:	**Glan Y Gors, Llanbedrog, Gwynedd, LL53 7UB**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**CANIATÁU GYDAG AMODAU**

1. Disgrifiad:

1.1. Cais ôl-weithredol sy'n ymwneud a dymchwel tŷ presennol a chodi tŷ newydd yn ei le. Yn allanol, mae'r tŷ newydd yn cynnwys to crib ar y prif edrychiad sydd wedi ail ddefnyddio'r llechi gwreiddiol gyda'r waliau allanol yn gyfuniad o rendr llyfn a charreg naturiol. I'r cefn gwelir estyniad to gwastad yn ymestyn allan o'r prif strwythur sydd hefyd yn cynnwys waliau allanol o rendr.

1.2. Lleolir y safle ar gyrion pentref Llanbedrog ac felly y tu allan i unrhyw ffin ddatblygu gyfredol ac o fewn ardal o gefn gwlad agored. Amgylchynir y safle gan goedlan sefydledig eang gyda'r tir yn codi mewn uchder i gefn ag ochr yr eiddo. Mae cwrtil eang oddi amgylch yr eiddo gyda rhodfa breifat yn arwain at y safle oddi ar y ffordd gyhoeddus agosaf sydd wedi ei lleoli i'r gogledd orllewin o'r tŷ sef ffordd brysur A499. Mae'r safle a'r ardal ehangach oddi mewn dynodiadau AHNE Llŷn a Tirlun o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llŷn ac Enlli.

1.3. Cyflwynwyd y wybodaeth ganlynol gyda'r cais:

- Arolwg Ystlumod
- Datganiad Cynllunio
- Datganiad Dylunio a Mynediad
- Adroddiad strwythurol
- Cynllun gwelliannau Bioamrywiaeth a Datganiad Isadeiledd Gwyrdd

1.4 Yn fewnol, gwelir fod gofod y to yn cynnwys ystafell wely en-suite a'r llawr daear yn cynnwys 3 ystafell wely en-suite, cegin/ystafell fwyta a lolfa. Nid oes newid yn nifer yr ystafelloedd gwely o'r hyn sydd yma yn bresennol a'r hyn a fu cyn dymchwel yr adeilad blaenorol. Rhoddir cadarnhad yn y wybodaeth a gyflwynwyd mai bwthyn gwyliau yw defnydd yr adeilad a dyma y bwriedir ei gynnal o ran defnydd yr adeilad i'r dyfodol.

1.5 Cyflwynir y cais yma i'r pwyllgor Cynllunio am benderfyniad ar gais yr aelod lleol oherwydd pryder fod yr hyn sydd wedi ei adeiladu yn fwy na beth a ganiatawyd ac er mwyn craffu yn fwy manwl ar batrwm datblygiadau sydd yn ymddangos yn ward Llanbedrog.

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 2: Meini prawf datblygu

PCYFF 3: Dylunio a siapio lle

PCYFF 4: Dylunio a thirweddu

PS 5: Datblygu cynaliadwy

PS 6: Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt

AMG 1: Cynlluniau Rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol

AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

TAI 2: Safonau parcio

TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant

PS 17: Strategaeth aneddleoedd

TAI 13: Ail Adeiladu tai

AT 1: Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y Byd a Thirweddau, Parciau a Gerddi Hanesyddol Cofrestredig

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

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

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 12 - 2024)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

Nodyn Cyngor Technegol 5: Cynllunio a chadwraeth natur

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Cais C21/0276/38/DT - Estyniad unllawr cefn i ddisodli strwythur presennol – Caniatawyd 20/07/21

3.2 Cais C13/0040/38/LL - Dymchwel anecs presennol a chodi anecs newydd - caniatawyd 06/03/13

3.3 Cais C12/0365/38/LL - Dymchwel anecs presennol a chodi anecs newydd yn ei le - Glan Gors, Llanbedrog - Caniatáu 25 Mai 2012.

3.4 Cais C96D/0112/18/CL - Cadw gwaith dymchwel ac ail-adeiladu anecs tŷ - Glangors, Llanbedrog - Caniatáu 22 Gorffennaf 1996. Roedd cytundeb 106 yn mynd gyda'r caniatâd yma yn clymu'r anecs i'r prif breswylfa ac nad oedd i gael ei werthu, prydlesu na chael gwared ohono ar wahân i weddill tir Glangors.

3.5 Cais 96/00018/FUL18 – Cadw gwaith dymchwel ac ail-adeiladu anecs tŷ – Glangors, Llanbedrog – Gwrthod 4 Mawrth 1996.

3.6 Cais 2/18/126 - Cadw ystafell ymolchi a chegin yn y cyn feudy i ddefnydd domestig - Glan y Gors, Llanbedrog - Gwrthod 22 Ionawr 1981.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Dim gwrthwynebiad i'r cais gwreiddiol ond mae mwy o waith wedi ei wneud nag oedd ar y cynllun gwreiddiol. Mae'r gwaith sydd wedi ei wneud yn ehangach nag beth gytunwyd. Mae'r adeilad newydd yn sylweddol mwy na'r un gwreiddiol. Mae cryn dipyn o waith clirio coed wedi digwydd mewn ardal AHNE- ni chytunwyd ar hyn. Mae disgwyliadau ar gynghorau lleol a genedlaethol i hybu a chynyddu bioamrywiaeth. Mae'r gwaith sydd wedi ei wneud yma yn mynd yn groes i hyn.
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Nid ydym yn gwrthwynebu'r datblygiad arfaethedig fel y'i cyflwynwyd ac rydym yn darparu cyngor ynglŷn â'r canlynol: Rhywogaethau a warchodir; Safleoedd gwarchodedig; Tirwedd a warchodir.
Dŵr Cymru:	Ymateb a chyngor safonol parthed trefniadau draenio gan nodi'r angen am amod i gytuno cynllun draenio'r safle, materion SUDS a lleoliad cyfarpar y cwmni ar rhan arall o'r safle.
Uned Gwarchod y Cyhoedd:	Heb eu derbyn
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 Bioamrywiaeth:	Mae'r datblygiad hwn wedi digwydd o fewn Safle Bywyd Gwyllt ymgeisiol: Dewiswyd mosäig 279 Glan-y-gors am ei gynefin coetir llydanddail. Cyflwynodd yr ymgeisydd y ddogfen ecolegol a ganlyn: Cynllun Gwella Bioamrywiaeth a Datganiad Isadeiledd Gwyrdd 21 Mehefin 2024 a baratowyd gan Mark Percival. Methodd y gwaith ymchwil pen desg a gweld fod y safle yn Safle Bywyd Gwyllt Ymgeisiol ac ni wnaethant ymgynghori gyda Cofnod ar gyfer cofnodion bywyd gwyllt lleol. Mae gennyf ddata ymchwilio ar y safle

a gwelwyd fod cofnod diweddar o ddyfrgi o fewn 100 metr i'r eiddo a hefyd telor yr hesg. Mae'r adroddiad ecolegol yn argymell gwelliannau bioamrywiaeth i'r safle: blychau aderyn y to (Passer domesticus), brics y wennol ddu (Apus apus) a gwestai gwenyn, blychau ystlum a blychau draenog. Mae'n bosib bod y gwaith i ymestyn y tŷ wedi niweidio clwydfan i ystlumod a chynefinoedd ymlusgiaid. Rwyf yn argymell bod yr ymgeisydd yn creu safleoedd gaeaf-gysgu i ymlusgiaid gan blannu coed llydanddail cynhenid. Argymhellaf yr amod a ganlyn: Cyn pen un flwyddyn o'r caniatâd hwn rhaid darparu'r canlynol: blychau i ystlumod, blychau adar y to, cynefin gaeaf-gysgu i ymlusgiaid, tai i wenwyn a phlannu coed llydanddail cynhenid a rhaid darparu adroddiad i'r ACLl i ddangos bod y gwaith yma wedi ei gwblhau.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben, ni dderbyniwyd unrhyw sylw neu wrthwynebiad i'r cais.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae'r bwriad yn golygu dymchwel tŷ presennol a chodi tŷ newydd yn ei le. Mae'r safle dan sylw wedi ei leoli y tu allan i ffin ddatblygu Llanbedrog. Mae gofynion polisi PS 5 yn nodi y dylid rhoi blaenoriaeth i ddefnyddio tir ac isadeiledd yn effeithiol, gan flaenoriaethu ailddefnyddio tir ac adeiladau a ddefnyddiwyd o'r blaen, lle bynnag bo hynny'n bosib. Yn yr achos yma, mae defnydd preswyl wedi ei sefydlu a'r safle eisoes wedi ei ddatblygu ac felly mae'r bwriad yn bodloni gofynion cyffredinol polisi PS 5 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLI).

5.2 Mae Polisi TAI 13 y CDLI yn ymwneud yn benodol ag ail-adeiladu tai ac yn gosod cyfres o feini prawf mae'n rhaid cydymffurfio â nhw (lle bo'n briodol) er mwyn caniatáu cynlluniau o'r fath. Isod, fe drafodir y cais hwn yng nghyd-destun y meini prawf perthnasol:

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

Mae'r safle yma wedi ei leoli y tu allan i'r ffin ddatblygu ac mae defnydd anheddol cyfreithiol o'r tŷ presennol yn parhau yn ddilys. Credir felly fod y bwriad yn cydymffurfio a'r maen prawf yma.

2. Nid yw 'r adeilad yn rhestredig;

Nid yw'r adeilad presennol wedi ei restru nac ychwaith yr adeilad blaenorol.

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

Roedd yr eiddo blaenorol o ddyluniad cymharol syml ac yn cyfleu adeilad sydd wedi ei ddyddio o'r ganrif olaf. Roedd estyniadau helaeth wedi eu ychwanegu i gragen wreiddiol yr adeilad ar y cefn, ochrau a'r blaen. Nid oedd unrhyw nodweddion amlwg o werth eu cadw yn yr adeilad. Rhaid cydnabod hefyd fod y caniatâd a roddwyd i gynnal newidiadau a chynnwys estyniadau

helaeth ar gefn yr eiddo fyddai wedi cyflwyno ychwanegiadau cymharol fodern i edrychiad cefn yr eiddo.

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 Adroddiad Strwythurol gan beiriannydd cymwysedig yn nodi fod diffygion sylweddol i'r adeilad fyddai angen ei ystyried cyn gwneud gwaith pellach i'r adeilad. Mi fyddai'r costau o wella, trwsio ac addasu er mwyn cyrraedd gofynion y perchennog a safonau cyfredol yn debygol o fod yn sylweddol a gwaharddol. Mi fyddai hyfywdra cadw'r adeilad presennol a'i wella yn hytrach nag ail adeiladu i'w gwestiynu ac yn hynny o beth, rhaid ystyried dymchwel a chodi adeilad newydd fyddai'n creu risg strwythurol llai. Nid yw cynnal gwaith heb ganiatâd ffurfiol yn bell o fod yn ddelfrydol ond fe welir fod yr archwiliadau a wnaed i'r adeilad a'r penderfyniad i gynnal y gwaith dymchwel wedi ei wneud am resymau synhwyrol. Credir felly fod cyfiawnhad trwy'r archwiliad strwythurol i ddymchwel yr adeilad fel ag yr oedd a chodi adeilad newydd yn ei le.

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 maen prawf yma yn berthnasol i'r cais hwn.

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;

Mae'r tŷ newydd wedi ei leoli ar ôl troed yr adeilad blaenorol gyda rhan tua'r cefn yn ymestyn allan fymryn yn fwy na'r hyn a oedd yn bodoli yn flaenorol gyda ardal o derasau allanol i gefn yr adeilad. Er yn fwy, nid yw graddfa'r gwahaniaeth yn fawr, o ystyried fod caniatâd wedi ei roi i ymestyn yr adeilad gwreiddiol, mi fyddai'r hyn a ddangosir yn bresennol yn gweddu gyda'r caniatâd hwnnw o ran edrychiad, gwedd a maint a'i fod yn cael ei ystyried yn dderbyniol fel ag y mae.

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;

Mae'r safle i bob pwrpas yn anweladwy o fannau cyhoeddus oherwydd ei leoliad, natur y tir oddi amgylch a phresenoldeb coedlan a choed aeddfed yn amgylchynu'r safle. Mae'r dyluniad yn gweddu gyda'r hyn a fu yma yn flaenorol ac yn hynny o beth nid oes newid sylweddol amlwg. Nid yw'r maint yn sylweddol fwy nac amlwg o gymharu gyda'r adeilad gwreiddiol gyda gwahaniaeth bychan yn unig rhwng yr hyn fyddai wedi bod yn bosib ei godi pe byddai caniatâd i'w ymestyn wedi cael ei weithredu.

8. Ardaloedd sydd mewn perygl rhag llifogydd a thu allan i Ardal Reoli Newid Arfordirol;

Nid yw'r maen prawf yma yn berthnasol gan nad yw'r safle o dan unrhyw fygythiad o ran llifogydd.

9. Yn eithriadol pan fo tŷ sy'n addas i fyw ynddo neu dy oedd a phobl yn byw ynddo'n ddiweddar yn cael ei ddinistrio trwy ddamwain, gellir rhoi caniatâd cynllunio am dy newydd yn ei le.

Nid yw’r maen prawf yma yn berthnasol yn yr achos yma.

10. Bod yr adeilad gwreiddiol yn cael ei ddymchwel, a lle byddo'n briodol, bod adeiladau allanol yn cael eu dymchwel pan gaiff y tŷ newydd ei gwblhau:

Gwelir fod yr adeilad gwreiddiol wedi ei ddymchwel bron iawn yn llwyr gyda rhan o’r waliau garreg gwreiddiol yn unig wedi eu cadw.

11. Bod hawliau datblygu a ganiateir yn cael eu tynnu 'n ôl.

Credir fod cyfiawnhad dros gynnwys amodau o'r math yma er mwyn sicrhau datblygiad trefnus y safle a gwarchod mwynderau trigolion cyfagos.

5.3 Wrth ystyried yr uchod, ystyrir fod yr egwyddor o ddymchwel tŷ a chodi tŷ newydd ar y safle yn dderbyniol o ran gofynion perthnasol Polisi TAI 13. Er nad yn sefyllfa ddelfrydol fod y cais hwn yn ôl-weithredol rhaid ystyried yr hyn yr ymgeisir amdano ac ystyrir fod y cais fel y mae yn dderbyniol o safbwynt egwyddor.

Mwynderau gweledol

5.4 Mae polisi PCYFF 3 o’r Cynllun Datblygu Lleol yn hyrwyddo dyluniad adeiladu da drwy sicrhau fod cynigion yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy’n anelu i ddiogelu nodweddion a chymeriad cydnabyddedig y dirwedd a’r amgylchedd lleol a gwarchod cymeriad gweledol trwy sicrhau fod yn rhaid i ddeunyddiau adeiladu fod o safon uchel sy’n gweddu i gymeriad ac edrychiad yr ardal leol.

5.5 Mae Polisi PCYFF 3 CDLL yn datgan bod disgwyl i bob cynnig arddangos dyluniad o ansawdd uchel sy'n rhoi llawn ystyriaeth i gyd-destun yr amgylchedd naturiol, hanesyddol ac adeiledig o gwmpas. Mae hefyd yn pwysleisio y caniateir cynigion dim ond os gellir cydymffurfio gyda chyfres o feini prawf.

5.6 O ran maint yr adeilad sy’n destun y cais presennol, yn yr achos yma rhaid ystyried y cais a ganiatawyd am estyniadau i’r eiddo. Mae’n gwbl amlwg fod newidiadau helaeth wedi eu cynnal i’r adeilad dros y blynyddoedd gyda estyniadau ac addasiadau wedi eu cynnal ar y blaen, cefn a’r ochr. Rhoddwyd caniatâd i ymestyn yr eiddo trwy gais cynllunio C21/0276/38/DT fyddai wedi golygu cynnydd yn arwynebedd llawr yr adeilad o ganlyniad. Tra’n cychwyn ar y gwaith o’i ymestyn, fe ddaeth i’r amlwg fod diffygion sylweddol yn yr adeiladwaith. Fe benderfynwyd ar sail y diffygion hyn fod angen cynnal gwaith sylweddol i’r eiddo er mwyn cyrraedd safonau adeiladu cyfredol. Gwelir felly, er fod yr adeilad a godwyd yn fwy na’r adeilad gwreiddiol nid yw ond yn fymryn yn fwy na’r hyn fyddai wedi ei godi pe byddai’r cais am estyniadau wedi ei weithredu yn llawn. Mae’r gwahaniaeth yma yn cael ei ystyried yn newid isel ac ni chredir ei fod yn ormodol o ystyried cyd destun y safle, yr hyn fyddai’n bosib ei ddatblygu trwy’r caniatâd a roddwyd ag hyd yn oed ychwanegiadau posib heb ganiatâd ffurfiol trwy drefniadau datblygiadau a ganiateir. O ystyried y gwaith a wnaed o ran graddfa ac edrychiad, mae cymeriad cynhenid yr adeilad yn cael ei adlewyrchu yn edrychiadau’r brif elfen o’r tŷ, mae’n cyfleu edrychiad ‘bwthyn traddodiadol’ ac yn cael ei ystyried yn dderbyniol ar sail mwynderau gweledol y safle a’r ardal gyfagos.

5.7 Yn bresennol, adeilad gyda 4 ystafell wely a geir, fel a welwyd gyda’r adeilad blaenorol. Felly er fod cynnydd ym maint rhannau o’r adeilad, nid yw’n gynnydd sy’n gweld newid sylweddol o ran darpariaeth a threfniadau mewnol yr eiddo.

5.8 Mae’r deunyddiau allanol a ddewiswyd yn gymysgedd o rendr a charreg naturiol sydd yn gweddu i’r lleoliad ac yn cyfleu edrychiadau cyffredin adeiladau cyfagos yn ogystal â’r

ardal ehangach. Ni ystyrir y byddai'r tŷ newydd yn effeithio cymeriad ac ymddangosiad y safle na'r ardal o gwmpas o ran ei ymddangosiad, graddfa, uchder na mas.

5.9 Er bod llwybr cyhoeddus yn rhedeg gyda ffin ogleddol/gogledd orllewin y safle, cyfyngedig yw edrychiadau o'r llwybr yma oherwydd cynifer o goed rhyngddo a'r safle. Mae'n debygol y byddai yn rhannol weladwy ar adegau pan na fyddai'r coed yn eu dail ond ni chredir y byddai'n ormodol o fewn golygfeydd cyhoeddus yr ardal gyfagos.

5.10 Wedi pwyso a mesur yr holl ystyriaethau perthnasol, credir fod y cynnig yn dderbyniol ac yn cydymffurfio gyda gofynion maen prawf 1 a 2 o bolisi PCYFF 3.

5.11 Mae'r safle a'r ardal ehangach yn gorwedd tu mewn i AHNE Llŷn. Er hynny, ni ofynnwyd am sylwadau gan yr Uned AHNE yn yr achos yma oherwydd natur gaeedig y safle a phresenoldeb niferoedd o goed gan achosi effaith lleol yn unig heb effaith amlwg ar y tirlun ehangach. Nid oes pryder o ganlyniad o safbwynt gofynion polisi AMG 1 o ran ei effaith ar y tirlun ehangach. O ran y datblygiad ei hun o safbwynt ffurf, gorffeniadau a'r math o ddatblygiad fel a wnaed o fewn yr AHNE, credir fel sydd wedi ei amlinellu ym mharagraff 5.6 uchod, fod y datblygiad yn dderbyniol ar sail ffurf a'r math o ddatblygiad fel a wnaed o fewn ardal yr AHNE. Mae'r deunyddiau, dyluniad, graddfa a ffurf yn briodol i adeilad o'r fath ac mewn lleoliad o'r fath ac na fyddai'n gyfraniad negyddol o fewn yr AHNE. Fe ystyrir felly fod yr adeilad yn gweddu i'w ardal o ran dyluniad a deunyddiau a bod yr addasiadau a wnaed i'r adeilad yn gweddu gyda'r gwreiddiol. .

5.12 Lleolir y safle yn ogystal o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llyn ac Enlli. Ystyrir mai yn lleol y byddai effaith y bwriad ac na fyddai'n cael effaith ehangach ar y dirwedd hanesyddol. Felly, ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisi AT 1 CDLl.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.13 Mae'r eiddo preswyl agosaf i'r safle oddeutu 70m i ffwrdd i gyfeiriad y dwyrain ar dir uwch gyda'r ddau safle i bob pwrpas yn anweladwy o'i gilydd oherwydd presenoldeb coedlan a choed aeddfed. Ni chredir fod effaith uniongyrchol ar fwynderau preswyl o ganlyniad i'r gwaith a wnaed nac yn debygol o fod yn effaith cynyddol o'r hyn a fu yn y gorffennol. Ni chredir y byddai effaith hir dymor annerbyniol ac felly credir fod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion perthnasol polisi PCYFF 2.

Materion Ieithyddol

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

5.15 Nodir fod yna rhai mathau penodol o ddatblygiadau ble fydd gofyn i'r bwriad fod yn cyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg neu Adroddiad ar Asesiad Effaith Iaith Gymraeg. Mae'r trothwyon o ran pryd y disgwylir cyflwyno Datganiad/Adroddiad wedi ei hamlygu ym Mholisi PS1 o'r CDLl ar y Cyd ynghyd a Diagram 5 o'r CCA. O safbwynt y mathau o ddatblygiadau dan sylw, nodir y canlynol: Nid yw'r bwriad arfaethedig yn cyrraedd y trothwyon ar gyfer cyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg neu Adroddiad ar Asesiad Effaith Iaith Gymraeg. Serch hynny mae Atodiad 5 y

CCA yn nodi y dylai pob datblygiad tai, manwerthu, masnachol neu ddiwydiannol ble nad oes angen cyflwyno Datganiad/Asesiad iaith Gymraeg ddangos sut fo ystyriaeth wedi ei roi i'r iaith.

5.16 Mae'r bwriad gerbron ar gyfer cynnal gwaith o fewn safle preswyl sefydledig. Mae caniatâd cynllunio eisoes wedi ei roi yn y gorffennol am waith ynghlwm a'r defnydd preswyl, ac mae'r bwriad gerbron yn golygu cynnal gwaith pellach. Ni ystyrir y byddai'r datblygiadau bwriedig yn debygol o gael effaith andwyol ar yr Iaith yn sgil y bwriad ac felly ystyrir ei fod yn cydymffurfio gyda gofynion polisi PS1 o ran hynny.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.17 Nid yw materion yn ymwneud a mynediad cerbydol a darpariaeth parcio yn gwbl berthnasol yn yr achos yma oherwydd lleoliad y safle. Ni chredir fod newid sylfaenol yn y bwriad o'r hyn sydd wedi ei sefydlu gyda threfniant presennol yn parhau o ran defnydd cerbyd sydd hefyd yn golygu fod gofod troi a pharcio sylweddol yn parhau ar gael o fewn y safle a bod cryn bellter rhwng y ddarpariaeth yma a'r ffordd gyhoeddus agosaf. Credir felly fod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion polisïau TRA 2 a TRA 4.

Materion bioamrywiaeth

5.18 Nid oes unrhyw amheuaeth fod yr hyn a wnaed ar y safle heb reolaeth ffurfiol wedi gallu effeithio ar ecoleg leol a chredir ei bod yn rhesymol godi pryderon o safbwynt y materion hyn. Er hynny, mae'r sefyllfa fel ag y mae ac mae'r asesiadau a wnaed i effaith y bwriad yn nodi yn glir yr hyn sydd yn ddisgwyliedig ac fel sydd yn arferol, gosodir amodau i sicrhau fod y datblygiad yn cael ei gynnal yn llwyr unol a chanfyddiadau ac argymhellion yr asesiadau ecolegol ynghyd a'r Datganiad Seilwaith Gwyrdd. Gwelir fod gwelliannau priodol ac ychwanegol i'r hyn fyddai wedi bodoli yn cael eu darparu sydd o ganlyniad yn golygu y bydd gwelliant i fuddiannau bioamrywiaeth leol. Mae'r gwelliannau a gynhigir yn golygu fod mesurau priodol yn cael eu cynnig i liniaru effaith yr hyn a wnaed tra hefyd yn cynnig mesurau priodol i wella bioamrywiaeth y safle.

5.19 Mae'r mesurau yma wedi eu asesu gan yr Uned Bioamrywiaeth a CNC sydd yn derbyn y gellir cynnwys amodau perthnasol er mwyn rheoleiddio'r sefyllfa. O ganlyniad, credir fod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion perthnasol polisi AMG 5 a'r Cyngor perthnasol a roddir o fewn NCT 5 ynghyd a diweddariad i bennod 6 Polisi Cynllunio Cymru yn ymwneud a seilwaith gwyrdd a'r dull fesul cam.

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, credir fod y bwriad yn dderbyniol a'i fod trwy hynny yn unol â gofynion y polisïau perthnasol fel a nodir uchod.

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatáu – amodau

1.Yn unol â'r cynlluniau

2. Materion Bioamrywiaeth

3. Manylion tirlunio

4. Tynnu hawliau datblygiadau a ganiateir o ran cynnal estyniadau pellach heb ganiatâd ffurfiol