

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Rhif: 2

Cais Rhif: C25/0046/20/LL

**Dyddiad
Cofrestru: 31/01/2025**

Math y Cais: Llawn

Cymuned: Y Felinheli

Ward: Bethel a Y Felinheli

Bwriad: Newid defnydd o Prif Gartref (C3) i Ddefnydd Cymysg- Ail Gartref (5) a Llety Gwyliau tymor byr (C6)

Lleoliad: 79 Ffordd Glyder, Y Felinheli, Gwynedd, LL56 4QX

**Crynodeb o'r
Argymhelliad: GWRTHOD**

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

1. Disgrifiad:

- 1.1. Cais yw hwn i newid defnydd eiddo 79 Ffordd y Glyder, Y Felinheli, o ddefnydd sefydledig presennol o brif gartref (dosbarth defnydd C3) i ddefnydd cymysg ail gartref (dosbarth defnydd C5) a llety gwyliau tymor byr (Dosbarth defnydd C6).
- 1.2. Tŷ deulawr 4 llofft ganol rhes ydyw wedi ei leoli ar ystâd breswyl mewn safle arfordirol ar lan y Fenai ac o fewn ffin datblygu pentref arfordirol/gwledig Y Felinheli fel y dangosir ym Mapiau Mewnosod Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.
- 1.3. Saif yr eiddo yn agos ond tu allan i ddynodiad Ardal Tirwedd Arbennig Ystâd Faenol fel nodir yn y CDLI ac o fewn dynodiad Thirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Dinorwig. Mae'r safle yn agos i Ardal Cadwraeth Arbennig (ACA)(SAC) Y Fenai a Bae Conwy ac yn agos iawn at Safle Bywyd Gwyllt Coetiroedd a Llyn Parc y Faenol.
- 1.4. Gwasanaethir y safle gan ffordd breifat oddi ar ffordd ddi-ddosbarth - Mynediad i'r Marina a Hen Gei Llechi. Mae llwybr cyhoeddus Rhif 25 Y Felinheli wedi ei leoli yn agos at y safle.
- 1.5. Mae'r datblygiad yn agos at Ardal Rheoli Arfordirol ac fe ddangosir yn ffinio ond tu allan i barth Llifogydd C2 ym Mapiau Perygl Llifogydd Nodyn Cyngor Technegol (NCT)(TAN) 15: Datblygu a Pherygl Llifogydd a ger llaw ond tu allan i Barth Llifogydd 2/3 Moroedd ym Mapiau Llywodraeth Cymru, Llifogydd ar gyfer Cynllunio (MLIC) NCT:15.
- 1.6. Cyflwynir gerbron y Pwyllgor Cynllunio ar gais yr Aelod Lleol.

2. Cyfarwyddyd Erthygl 4 – Ardal Cynllunio Cyngor Gwynedd

- 2.1 Yn weithredol ers 1 Medi 2024 ac yn tynnu hawliau datblygu a ganiateir (*permitted development*) penodol, gan gynnwys yr angen i dderbyn hawl cynllunio er newid defnydd eiddo prif fan preswyl (dosbarth defnydd C3) i Ail Gartrefi (dosbarth defnydd C5) neu Lety Gwyliau tymor byr (C6) neu ddefnydd cymysg o'r ddau ddosbarth defnydd.

3. Polisiâu Perthnasol:

- 3.1 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.
- 3.2 Mae'r Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn rhoi dyletswydd ar y Cyngor i ymgymryd â chymau rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r 7 amcan llesiant sydd o fewn y Ddeddf. Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu gynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015. Wrth ffurfio'r argymhelliad mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

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

PS1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig

TRA 2: Safonau Parcio

TRA 4: Rheoli ardrawiad 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 siapiau lle

PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu

ARNA 1: Ardal Rheoli Newid Arfordirol

PS 14: Yr economi ymwelwyr

TWR 2: Llety gwyliau

TAI 8: Cymysgedd briodol o dai

PS19: Gwarchod a lle bo'n berthnasol gwella'r amgylchedd naturiol

AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

Canllaw Cynllunio Atodol: Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid

Canllaw Cynllunio Atodol: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy

3.4 Polisiâu Cenedlaethol:

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 12 - Chwefror 2024)

Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a Pherygl Llifogydd

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

4. Hanes Cynllunio Perthnasol:

- 4.1 Y24/1065 Cyngor Cyn Cais Cynllunio – Cadarnhau bod angen caniatâd cynllunio ar gyfer newid defnydd — 23/01/2025
- 4.2 3/20/29/D Y cais cynllunio amlinellol sy'n ymwneud â chyfleusterau preswyl/masnachol hamdden cymysg arfaethedig a datblygiad morwrol ategol gan gynnwys lefelu'r tir – Caniatáu gydag amodau gan Ysgrifennydd Gwladol 16/01/1987
- Y cais cynllunio amlinellol sy'n ymwneud â chyfleusterau hamdden masnachol/cymysg preswyl arfaethedig a datblygiad morwrol ategol, gan gynnwys lefelu'r tir - Caniatáu gydag amodau gan yr Ysgrifennydd Gwladol 16/01/1987
- 4.3 (Amlinellol) Datblygiad Preswyl yn cynnwys Marina - Caniatáu 20/01/1970
- 4.4 2/4/74A Cais amlinellol ar gyfer datblygu marina gan gynnwys llety preswyl, siopau, tŷ clwb, siopau, storfeydd, bwyty, adeiladau amwynder a modurdai parcio a chyfleusterau ar gyfer angori ac atgyweirio cychod– Caniatáu 11/04/1967

5. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Fe drafodwyd y cais uchod yn nghyfarfod mis Chwefror y Cyngor. Mae'r Cyngor yn gwrthwynebu'r cais gan rhoi'r rhesymau isod: 1. Mae'r cais yn honni bod y stad wedi ei dylunio i fod yn stad gwylliau ond bellach nid yw hyn yn wir gan bod rhan fwyaf yn rentio'r tai fel tai preswyl 2. Credir nad yw'r ffigwr 5.5% o dai yn y Felinheli yn gywir, efallai mai rhif y rhai cofrestredig yw hwn ac nid rhif cyfanswm o dai haf cofrestredig a di-gorestredig. 3. Mae stoc dai yn y Felinheli yn isel ac mae galw mawr gan bobl lleol am gartrefi. Mae 63 Air B & B yn barod yn y Felinheli sydd yn dwyn oddi wrth dai a fyddai yn gallu bod ar rent i bobl lleol. 4. Yn ychwanegol nid yw'r Cyngor yn fodlon bod ceisiadau o'r fath yma yn gallu cael eu penderfynu gan swyddogion. Mae'r pwnc yn bwnc llosg a mae angen i'r ceisiadau gael eu hystyried gan y Pwyllgor Cynllunio.
Uned Drafnidiaeth:	Cyfeirir at y cais uchod a gadarnhaf nad oes gan yr uned drafnidiaeth wrthwynebiad.
Uwch Swyddog Hawliau	Nid yw hi'n ymddangos fod unrhyw Hawliau Tramwy sydd wedi eu

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Tramwy (Gwasanaeth
Trafnidiaeth a Chefn Gwlad):

cofnodi fydd yn cael eu heffeithio gan y bwriad yma.

Dŵr Cymru:

Rydym yn hysbysu bod prif bibell ddŵr gyhoeddus yn croesi'r safle datblygu arfaethedig, gyda'r safle'n fras wedi'i farcio ar y cynllun sydd wedi'i atodi. Yn unol â Deddf Diwydiant Dŵr 1991, mae Dŵr Cymru angen mynediad at ei gyfarpar bob amser i ymgymryd â gwaith cynnal a chadw a gwaith atgyweirio.

O ystyried cynlluniau a gyflwynwyd fel rhan o'r cais cynllunio hwn, mae'n ymddangos nad oes unrhyw ddatblygiad gweithredol newydd wedi'i gynnig o fewn parth gwarchod y brif bibell gyhoeddus sy'n mesur 3 metr i bob ochr o'r llinell ganol. Er hyn, byddem yn cynghori am yr angen i leoli'r asedau yn gywir ar y safle gan fod y cynlluniau sydd gennym ar gofnod yn ganllaw cyffredinol yn unig ac ni ddylid dibynnu ar hynny ar gyfer gwaith cloddio nac unrhyw waith arall i'w wneud yng nghyffiniau'r asedau. Byddai angen i ni ymgymryd â gwaith archwilio ac awgrymwn fod y datblygwr yn cysylltu â'n cydweithwyr yn PlanandProtect@dwrcymru.com am ddyfynbris.

Amgaewn ein Hamodau ar gyfer Datblygu ger Prif Gyflenwadau Dŵr gan gynghori fod yn rhaid i'r datblygwr gysylltu â Dŵr Cymru cyn bod unrhyw ddatblygiad yn dechrau ar y safle.

O ran materion draenio, mae'n ymddangos bod y cais yn dibynnu ar gysylltiadau carthffos presennol ac ni fydd unrhyw gysylltiadau newydd yn cael eu gwneud gyda'r system garthffos gyhoeddus. Fodd bynnag, er mwyn osgoi amheuaeth, byddem yn gofyn os ydych yn bwriadu rhoi caniatâd cynllunio, bod yr Amodau a'r Nodiadau Cynghori canlynol yn cael eu cynnwys i sicrhau nad oes unrhyw anfantais i breswylwyr presennol na'r amgylchedd nac i asedau Dŵr Cymru:

Amod

Ni chaniateir i ddŵr wyneb o ganlyniad i unrhyw gynnydd yn arwynebedd to'r adeilad / neu arwynebau anhydraidd yn ei gwrtil ddraenio'n uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r system garthffosiaeth gyhoeddus.

Rheswm: Er atal y system garthffosiaeth gyhoeddus rhag gorlwytho'n hydrolig, er mwyn amddiffyn iechyd a diogelwch trigolion presennol ac i sicrhau nad oes unrhyw lygredd i na niwed i'r amgylchedd.

Nodiadau Cynghori

Ers 7 Ionawr 2019, gallai'r datblygiad arfaethedig hwn fod yn destun Atodlen 3 Deddf Rheoli Llifogydd a Dŵr 2010. Felly, mae'r

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

datblygiad angen cymeradwyaeth ar gyfer nodweddion Systemau Draenio Cynaliadwy (SuDS), gan y Corff Cymeradwyo SuDS (SAB) sy'n penderfynu, yn unol â'r 'Safonau statudol ar gyfer systemau draenio cynaliadwy - dylunio, adeiladu, gweithredu a chynnal systemau draenio dŵr wyneb'.

Hysbysir yr ymgeisydd hefyd y gallai bod rhai carthffosydd cyhoeddus a draeniau ochrol heb gael eu cofnodi ar ein mapiau carthffosydd cyhoeddus gan eu bod yn wreiddiol mewn perchnogaeth breifat ac fe'u trosglwyddwyd i berchnogaeth gyhoeddus yn sgil Rheoliadau y Diwydiant Dŵr (Cynlluniau i Fabwysiadu Carthffosydd Preifat) 2011. Gall presenoldeb asedau o'r fath effeithio ar y bwriad. Er mwyn ein cynorthwyo i ddelio gyda'r bwriad gofynnwn i'r ymgeisydd gysylltu â Dŵr Cymru i sefydlu lleoliad a statws y cyfarpar. Dan Ddeddf y Diwydiant Dŵr 1991 mae gan Ddŵr Cymru hawliau i gael mynediad i'w gyfarpar bob amser.

Nid yw'r cais cynllunio a ganiateir drwy hyn yn cynnwys unrhyw hawliau i wneud unrhyw waith ar y systemau carthffosiaeth cyhoeddus na chyflenwi dŵr heb yn gyntaf sicrhau'r caniatâd gofynnol yn unol â Deddf Diwydiant Dŵr 1991. Bydd unrhyw addasiadau i eiddo presennol sy'n arwain at greu eiddo ychwanegol neu uno eiddo presennol hefyd yn gorfod cael eu hadeiladu fel bod pob un wedi'i gysylltu ar wahân i brif bibell ddŵr y Cwmni ac y gellir mesur eu defnydd ar wahân. Cysylltwch â'n tîm cysylltiadau newydd ar 0800 917 2652 i gael gwybodaeth bellach am gysylltiadau dŵr a charthffosiaeth.

Yn unol â Pholisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 12) a Nodyn Cyngor Technegol 12 (Dylunio), fe gynghorir yr ymgeisydd i arfer dull cynaliadwy o ystyried y cyflenwad dŵr mewn cynigion datblygu newydd, gan gynnwys defnyddio dulliau sy'n gwella effeithiolrwydd dŵr a gostwng y defnydd a wneir o ddŵr.

Rydym yn argymhell bod yr ymgeisydd yn cysylltu ag adran Rheolaeth Adeiladu'r Awdurdod Lleol perthnasol i drafod eu gofynion effeithiolrwydd dŵr.

Mae ein hymateb yn seiliedig ar y wybodaeth a ddarparwyd gan eich cais. Gofynnwn yn garedig, pe bai'r bwriad yn newid yn ystod proses y cais, i chi ail-ymgyngori gyda ni a chadwn yr hawl i gyflwyno sylwadau o'r newydd.

Ymgynghoriad Cyhoeddus:

Rhodddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben a derbyniwyd 1 llythyr yn cefnogi y cais a 2 ohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

- Effaith negyddol ar y gymuned a diwylliant y pentref, mae Felinheli yn bentref byw nid pentref gwyliau.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

- Colled o gartref parhaol i rywun sy'n siarad Cymraeg.
- Un lle preswyl yn llai i bobl allu byw a siarad neu ddysgu'r iaith Gymraeg.
- Cyfle i bobl ifanc, rhentu a phrynu tŷ yn Felinheli yn anodd oherwydd niferoedd uchel o lety gwyliau.
- Hir oes y gymuned yn cael ei effeithio gan ormodedd o lety gwyliau.
- Bobl leol yn gorfod symud o'r ardal oherwydd ddim digon o dai fforddiadwy yn yr ardal.

6. Cefndir

6.1 Cyflwynwyd diwygiadau i'r ddeddfwriaeth Cynllunio ar yr 20 Hydref 2022 ble diweddarwyd y Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987 mewn perthynas â dosbarth tai annedd C3. Mae'r diwygiad yn cyflwyno dau ddosbarth defnydd newydd i ddosbarth C, er mwyn gwahaniaethu defnyddiau prif gartref, ail gartrefi a llety gwyliau tymor byr. Yn flaenorol byddai rhain i gyd yn disgyn i ddosbarth defnydd C3 tai annedd. Mae'r diwygiad yn cynnwys y diffiniadau isod:

6.2 **Dosbarth C3 Tŷ Annedd: Prif Gartrefi** a gaiff ei ddefnyddio fel prif breswylfa.

Dosbarth C5 Tŷ Annedd: Cartrefi Eilradd (Ail gartref) a gaiff ei ddefnyddio fel tŷ annedd ond nid fel prif breswylfa a'i feddiannu am lai na 183 diwrnod mewn blwyddyn.

Dosbarth C6: Llety gosod tymor byr sy'n defnyddio tŷ fel llety gosod tymor byr masnachol am gyfnodau heb fod yn fwy na 31 o ddiwrnodau ar gyfer pob cyfnod meddiannu.

6.3 I gyd-fynd gyda diwygiadau i'r Gorchymyn uchod, ar yr un dyddiad diwygiwyd y Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir etc.) (Diwygio) (Cymru) 2022 er mwyn caniatáu newid rhwng y dosbarthiadau defnydd C3, C5 ac C6 yn ddigyfngiad, oni bai fod Cyfarwyddyd Erthygl 4 wedi ei weithredu gan Awdurdod Cynllunio Lleol sy'n cyfyngu ar y gallu i newid rhwng y dosbarthiadau defnyddiau.

6.4 Mae Cabinet Cyngor Gwynedd (16/7/24) wedi cadarnhau Cyfarwyddyd Erthygl 4 dros Ardal Cynllunio Cyngor Gwynedd, sydd yn weithredol ers y 1 Medi 2024. Mae'n diddymu hawliau datblygu, gan ei gwneud yn ofynnol i dderbyn caniatâd Cynllunio i newid defnydd eiddo i dŷ na ddefnyddir fel prif breswylfa / ail gartref (C5) neu lety gwyliau tymor byr (C6) neu rhwng y ddau ac eithrio newid eiddo yn ôl i brif annedd (C3).

7. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

7.1 Saif yr eiddo deulawr yn ganol rhes ar ystâd breswyl mewn safle arfordirol ar lan y Fenai o fewn ffin datblygu Y Felinheli fel y dangosir ym Mapiau Mewnosod Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLI). Mae'r bwriad yn ymwneud â newid defnydd eiddo sydd wedi ei ddefnyddio diwethaf fel Prif Gartref (C3) i ddefnydd cymysg Llety Gwyliau tymor byr (C6) ac Ail Gartref (5). Cyflwynwyd Datganiad Cais Cynllunio gan yr ymgeisydd, sy'n pwysleisio bod yr eiddo wedi ei ddefnyddio fel ail gartref gan eu teulu ers 25 o flynyddoedd ond bod eu diweddar dad wedi ymddeol a byw yn yr eiddo fel ei brif gartref i fyny at ei farwolaeth yn Hydref 2024.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Gan mai defnydd prif gartref (C3) oedd y defnydd sefydledig diwethaf o'r eiddo i fyny at gyflwyniad y Cyfarwyddyd Erthygl 4 ar y 1 Medi 2024, byddai'r defnydd prif gartref (C3) yn cyfaddawdu unrhyw ddefnydd ail gartref (C5) hanesyddol.

- 7.2 Rhaid tynnu sylw i sefyllfa gyfredol Ardal Cynllunio Cyngor Gwynedd o fod yn gweithredu Cyfarwyddyd Erthygl 4 ers y 1 Medi 2024. Cyflwynwyd y Cyfarwyddyd yn sgil cynnal gwaith ymchwil gan Gyngor Gwynedd yn 2020 'Rheoli'r Defnydd o dai fel cartrefi gwyliau', sy'n amlygu mai yng Ngwynedd mae'r canran uchaf o ail gartrefi a llety gwyliau tymor byr yng Nghymru, i leihau'r pwysau o drosi cartrefi presennol yn unedau gwyliau ac ail gartrefi.
- 7.3 Gan fod y bwriad yn rhannol ar gyfer newid defnydd i C6 dylid ystyried priodoldeb y bwriad arfaethedig yn unol â'r arweiniad polisi a gofynion meini prawf polisi TWR 2: Llety Gwyliau o'r CDLl ar y Cyd fel a ganlyn:
 - 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 o stoc tai parhaol;
 - iv. Nad yw'r datblygiad yn cael ei leoli mewn ardal sy'n breswyl yn bennaf, neu'n peri niwed sylweddol i gymeriad preswyl yr ardal;
 - v. Nad yw'r datblygiad yn arwain at ormodedd o lety o'r fath yn yr ardal.
- 7.4 Gellir diystyru meini prawf i ac ii gan eu bod yn ymwneud ac adeiladau o'r newydd, ond fe ddylid roi ystyriaeth briodol i gydymffurfiaeth y bwriad gyda maen prawf 'iii - v' o'r polisi.
- 7.5 Mae maen prawf iii yn nodi'r angen i sicrhau na fyddai'r bwriad yn arwain at golled o'r stoc dai parhaol. Gan mai defnydd sefydledig diwethaf yr eiddo oedd fel uned breswyl mewn defnydd C3, ystyrir y byddai'r bwriad yn arwain at golled yn y stoc dai parhaol a chan hynny nid yw'r bwriad yn cydymffurfio â gofynion maen prawf iii.
- 7.6 Fe nodir o system Map Gwynedd mai unedau preswyl yw'r rhan helaeth o dai'r ystâd, sy'n cynnwys tai annedd parhaol ac ail gartrefi sefydledig gyda niferoedd bychan yn unig wedi eu dangos i fod mewn defnydd busnes/llety gwyliau . Datgan maen prawf iv na ddylai datblygiad gwyliau gael eu lleoli mewn ardal bennaf breswyl neu beri niwed sylweddol i gymeriad preswyl yr ardal. Yn aml, mae natur gweithgarwch defnydd gwyliau yn wahanol i ddefnydd preswyl, gyda phatrwm mynd a dod anghyson gan grwpiau gwahanol o bobl allai beri aflonyddwch. Ystyrir fod gan ddefnydd gwyliau y potensial i newid a niweidio cymeriad preswyl yr ardal a'r gymuned yn groes i ofynion maen prawf iv polisi TWR 2.
- 7.7 O ran maen prawf 'v', nodir na ddylai'r datblygiad arwain at ormodedd o lety o'r fath yn yr ardal. Ymhelaethir ymhellach ar faen prawf 'v' ym mharagraff 6.3.67 o'r polisi. Er mwyn profi nad oes gorddarpariaeth o'r math hwn o lety mae angen i ymgeiswyr gyflwyno Cynllun Busnes manwl sy'n dangos cadernid y cynllun arfaethedig.
- 7.8 Nodir fod Cynllun busnes wedi ei gyflwyno fel rhan o lythyr ategol i gefnogi'r bwriad. Serch hynny, ni ystyrir bod y wybodaeth yma yn diwallu anghenion maen prawf v polisi TWR2. Rhoddir arweiniad ar y math o wybodaeth a ddylid ei gynnwys mewn Cynllun Busnes yn Atodiad 4 (Templed Cynllun Busnes) o Ganllaw Cynllunio Atodol (CCA): Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid, ond nid oedd y Cynllun Busnes yn cyfarch gwybodaeth am y farchnad presennol a'r gystadleuaeth a manylion ynglŷn â'u marchnad darged, anghenion cwsmeriaid a'u modd o fodloni'r anghenion hynny.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADUAN CYNORTHWYOL	

- 7.9 Darparwyd copi o'r CCA a thynnu sylw'r ymgeisydd at dempled Cynllun Busnes, Atodiad 4 er mwyn iddynt gael y cyfle i ddarparu mwy o wybodaeth. Derbyniwyd Cynllun Busnes yn ddiweddarach ond ystyriwyd fod y wybodaeth yn parhau yn annigonol heb roddi ystyriaeth i'r holl faterion yn y templed. Ni aethpwyd yn ôl at yr ymgeisydd i ofyn am fwy o fanylion gan na fyddai'r wybodaeth yn debygol o ddylanwadu ar y penderfyniad Oherwydd y diffyg gwybodaeth, nid oes posib dod i gasgliad ynglŷn â chydymffurfiaeth y bwriad gyda maen prawf 'v' o Bolisi TWR 2.
- 7.10 Ymhellach, mae'r CCA 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 â llety gwyliau pwrpasol). Yn unol â ffigyrau Treth Cyngor (Rhagfyr 2024) fe nodir mai ffigwr cyfunol ail gartrefi a llety gwyliau tymor byr ardal Cyngor Cymuned Y Felinheli yn 9.51%, gan hynny, nid yw'r Felinheli eto wedi cwrdd a'r 15% trothwy a osodir yn y CCA.
- 7.11 Wedi rhoddi ystyriaeth i elfen llety gwyliau'r cynnig, fe gesglir nad yw'r bwriad yn cwrdd â gofynion meini prawf iii-v o bolisi TWR 2 y CDLI.
- 7.12 Er nad oes polisi penodol perthnasol i'r egwyddor o newid defnydd prif gartref (C3) i ddefnydd ail gartref (C5), mae arweiniad polisi clir o fewn y Cynllun o ran sicrhau cymunedau cytbwys, iach a hyfyw sydd a chymysgedd briodol o dai er diwallu anghenion y gymuned leol.
- 7.13 Mae Polisi TAI 8: Cymysgedd o Dai yn nodi'r angen i hyrwyddo cymunedau cymysg cynaliadwy drwy sicrhau fod pob datblygiad preswyl newydd yn cyfrannu at wella cydbwysedd tai ac yn diwallu anghenion a nodir ar gyfer y gymuned gyfan. Mae'r meini prawf a gyfrannir tuag at y nod hyn yn cynnwys:-
2. Cyfrannu at wneud yn iawn am ddiffyg cydbwysedd mewn marchnadoedd tai lleol.
4. Sicrhau'r cymysgedd cywir o fathau daliadaeth o unedau tai i ddiwallu anghenion cymunedau presennol ardal y Cynllun yn ogystal â chymunedau'r dyfodol;
- 7.14 Gan hynny, wrth ystyried ceisiadau ar gyfer colli defnydd prif fan preswyl (dosbarth defnydd C3) presennol i ddefnydd cymysg ail gartref (C5) a llety gwyliau tymor byr (C6), fe ddylid ystyried os yw'r bwriad yn gwneud yn iawn am y diffyg cydbwysedd mewn marchnadoedd tai lleol (maen prawf 2, Polisi TAI 8).
- 7.15 Nid yw'n ymddangos bod yr eiddo wedi ei roddi ar y farchnad nac unrhyw sôn fod yr ymgeiswyr wedi ceisio gosod yr eiddo ar rent fel prif gartref C3. Credir y byddai caniatáu newid defnydd i ddefnydd cymysg ail gartref a llety gwyliau tymor byr yn yr achos yma yn gwrthdaro â maen prawf 2 y polisi gan na fyddai yn sicrhau cyfraniad cadarnhaol tuag at wella'r diffyg cydbwysedd yn y farchnad dai lleol. Yn ychwanegol, ystyrir hefyd ar sail y dystiolaeth sydd i law, y byddai'n tanseilio maen prawf 4 gan na fyddai defnydd ail gartref a llety gwyliau tymor byr yn sicrhau cymysgedd gywir o ddaliadaeth i ddiwallu anghenion cymunedau lleol presennol yr ardal yn ogystal â chymunedau'r dyfodol.
- 7.16 O ystyried rhesymeg yr Awdurdod dros gyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4, ynghyd ag ymgais polisiâu cynllunio i geisio sicrhau cymunedau cynaliadwy, ystyrir y byddai'r bwriad yn yn groes i feini prawf 2 a 4 o bolisi TAI 8 y CDLI.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Mwynderau gweledol

7.17 Ni fyddai'r bwriad yn golygu unrhyw newid allanol i'r prif eiddo, dim ond newid ei ddefnydd o brif gartref (C3) i ddefnydd ail gartref (C5). Mae'r bwriad felly yn dderbyniol yn nhermau polisi PCYFF 3 y CDLI.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

7.18 Pwysleisir fod effaith llety gwyliau yn wahanol i effaith defnydd preswyl C3 a chan hynny fe ddylid bod yn ystyriol o'r effaith posib y gallai'r defnydd gwyliau gael ar ddefnyddwyr preswylwyr cyfagos. Pryderir, y gallai caniatáu defnydd llety gwyliau masnachol mewn ardal bennaf breswyl, gael effaith negyddol ar fwynderau meddianwyr lleol. Ystyrir y gallai defnydd llety gwyliau arwain at sŵn ac aflonyddwch a fyddai'n niweidiol i amodau byw y meddianwyr lleol, yn groes i faen prawf iv polisi TWR 2 a maen prawf 7 polisi PCYFF 2 y CDLL, sy'n ymwneud a gwarchod mwynderau meddianwyr lleol.

Materion trafnidiaeth a mynediad

7.19 Nid yw'r bwriad yn dangos unrhyw newid i'r fynedfa'r eiddo ac mae digon o le parcio yn y cwrtil. Ni fyddai newid defnydd yr eiddo i ail gartref neu lety gwyliau yn debygol o achosi unrhyw newid i lefelau trafnidiaeth na gwahaniaeth yn nhermau diogelwch ffyrdd a pharcio. Mae'r bwriad felly yn dderbyniol o safbwynt polisiâu TRA 2 a TRA 4 y CDLI.

Yr Iaith Gymraeg

- 7.20 Yn unol â Deddf Cynllunio (Cymru) 2015 mae'n ddyletswydd roi ystyriaeth i'r iaith Gymraeg wrth wneud penderfyniad ar gais Cynllunio, ac fe ategir hyn gan baragraff 3.28 o PCC (Argraffiad 12,2024) a Nodyn Cyngor Technegol 20.
- 7.21 Yng Ngwynedd mae'r CCA 'Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy' yn rhoi arweiniad sut y disgwylir i ystyriaethau iaith gael eu hymgorffori ym mhob datblygiad gyda pholisi PS1 yn gosod allan trothwyon ar gyfer pryd y disgwylir cyflwyno Datganiad/Adroddiad iaith. Nid yw'r bwriad arfaethedig yn cwrdd â'r trothwyon yn y polisi. Mae'r polisi yn datgan y dylai rhai mathau o ddatblygiadau manwerthu, masnachol neu ddiwydiannol roi ystyriaeth i'r iaith Gymraeg. Nodir fod cyfeiriad at ystyriaeth i'r Gymraeg wedi ei gyflwyno fel rhan o lythyr ategol er cefnogi bwriad gan nodi y byddant yn cadw casgliad o lyfrau yn yr eiddo ynglŷn a'r ardal leol, hanes a'r iaith Gymraeg. Fe ychwanegwyd mewn gwybodaeth ychwanegol eu bod am ddefnyddio enw Gymraeg wrth hysbysebu'r tŷ a darparu pecyn gwybodaeth croesawu'r ymwelwyr yn ddwyieithog. Mae peth ystyriaeth wedi ei roddi i'r Gymraeg ac felly yn unol gyda egwyddorion polisi PS1 y CDLI

Materion Bioamrywiaeth ac Isadeiledd Gwyrdd

- 7.22 Mae paragraff 6.2.12 o Bolisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 12, 2024) yn nodi “Dylai datganiad seilwaith gwyrdd gael ei gyflwyno gyda phob cais cynllunio. Bydd y datganiad hwn yn gymesur â maint a natur y datblygiad arfaethedig a bydd yn disgrifio sut mae seilwaith gwyrdd wedi cael ei ymgorffori yn y cynnig.”
- 7.23 Cyflwynwyd Datganiad Seilwaith Gwyrdd fel gwybodaeth ychwanegol ar y cais. Nid yw'r datganiad yn cynnig unrhyw welliannau Bioamrywiaeth ar y safle ei hun fel rhan o'r datblygiad. Fe ddadleir bod ardaloedd eang o dir gwyrdd eisoes yn yr ystâd. Maent yn cynnig eu bod yn ariannu a darparu gwelliannau Bioamrywiaeth yn anuniongyrchol trwy ddefnyddio cwmni gosod

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

bythynnod gwyliau Sykes Cottages, sydd wedi ymrwymo i weithio gyda phrosiectau bioamrywiaeth ar draws y rhanbarthau y mae'r cwmni'n gweithredu ynddynt; - lleihau a chael gwared ar blastigau unigol o'r busnes; - Effeithio'n gadarnhaol ar o leiaf 10 menter gymunedol ac elusennol y flwyddyn. Ystyrir fod y Datganiad Seilwaith Gwyrdd sy'n rhan o'r cais yn annigonol, gan nad yw'n cynnig unrhyw welliannau bioamrywiaeth ar y safle ei hun er fod gofod allanol yn perthyn i'r eiddo a ddim esboniad pam nad yw hyn yn bosib. Ni ystyrir fod y Datganiad Seilwaith Gwyrdd yn cwrdd a gofynion Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 12 Chwefror 2024) gan nad yw'n cynnig gwelliannau ar safle'r cais, ond mae'n bosib gosod amod i sicrhau gwelliannau i gwrdd a gofynion PCC

Ardal Rheoli Arfordirol / Parthau Llifogydd

- 7.24 Saif yr eiddo ar lan y Fenai gerllaw Ardal Rheoli Newid Arfordirol (ARhNA) ac yn ffinio ond tu allan i barth Llifogydd C2 ym Mapiau Perygl Llifogydd Nodyn Cyngor Technegol (NCT)(TAN) 15: Datblygu a Pherygl Llifogydd a ger llaw ond tu allan i Barth Llifogydd 2/3 Moroedd ym Mapiau Llywodraeth Cymru, Llifogydd ar gyfer Cynllunio (MLIC) NCT:15. Gan nad yw'r ardal hwn o'r traethlin wedi ei gynnwys yn rhestr atodiad 6 CDLI, gellir diystyru gofynion polisi ARNA 1. Yn yr un modd, gan bod y safle ei hun tu allan i barth Llifogydd C2 ac 2/3, nid yw'n ofynnol asesu'r cais o dan ofynion NCT 15 a pholisi PS 6 y CDLI. Rhaid cydnabod bod na fyddai newid defnydd yr eiddo o'i ddefnydd sefydledig fel prif gartref i ddefnydd ail gartref ac llety gwyliau cymysg yn gwaethygu'r sefyllfa na dwysau'r defnydd i'r hyn sydd eisoes wedi ei brofi ar y safle.
- 7.25 Ers cyflwyno'r cais, mae Llywodraeth Cymru wedi cyhoeddi NCT 15 diwygiedig ar 31 Mawrth 2025. Teitl yr NCT 15 diwygiedig yw 'Datblygu, llifogydd ac erydu arfordirol' ac mae'n cynnwys Cylchlythyr 002/2025 'Canllaw ar Gyfarwyddyd Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Ardal Risg Llifogydd) (Hysbysiad) 2025' a llythyr o eglurhad gan Brif Gynllunydd Cyfarwyddiaeth Cynllunio Llywodraeth Cymru.
- 7.26 Mae Adran 1 o'r NCT 15 newydd yn datgan ***"Mae'r ddogfen hon yn disodli Nodyn Cyngor Technegol 14, a gyhoeddwyd yn 1998 a Nodyn Cyngor Technegol 15, a gyhoeddwyd yn 2004. Ni ddylai Cynlluniau Datblygu a phenderfyniadau cynllunio gyfeirio at y dogfennau hynny mwyach."***
- 7.27 Fodd bynnag, mae'r llythyr o eglurhad yn datgan ***"...gall gyhoeddi canllaw newydd effeithio ar brosesu ceisiadau cynllunio, felly bydd cyfnod trosiannol ar gyfer gweithredu'r NCT. Bydd ceisiadau cynllunio a gyflwynwyd a chofrestrwyd cyn cyhoeddi'r NCT newydd yn parhau i gael eu hasesu yn erbyn y fersiwn blaenorol..."***
- 7.28 Felly, y canllaw swyddogol gan Lywodraeth Cymru ar gyfer ceisiadau cynllunio a gyflwynwyd a chofrestrwyd cyn 31 Mawrth 2025 yw i asesu risg llifogydd gael ei wneud ar sail cynnwys y polisi o rifyn cyntaf NCT 15 a gyhoeddwyd yn 2004.

Materion Eraill

- 7.29 Fel rhan o'r cais cyflwynwyd dogfennau gan yr ymgeisydd, rhan o adroddiad Arolygydd dyddiedig Mawrth 1970 yn dilyn Apêl Cynllunio gan 'Port Dinorwic Holiday Development Company' yn ymwneud â cheisiadau Cynllunio hanesyddol i (i) ddatblygu y Cei, Port Dinowrig gyda llety preswyl, siopa, storfeydd, adeiladau amwynder, trwsio ac ailwampio hwylusau, meysydd parcio, modur dai a glanfeydd (ii) datblygu tir Plas Dinorwic, Port Dinorwic efo llety

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

bythynnod, siale a charafanau. Mae'r ymgeisydd yn tynnu sylw at y ffaith bod yr Arolygydd yn cydnabod bod y cynlluniau arfaethedig yn bennaf at ddibenion gwyliau neu hamdden.

- 7.30 Wedi archwilio hanes Cynllunio'r safle, fe nodir nad oes unrhyw amod cynllunio yn cyfyngu defnydd yr unedau i ddefnydd ail gartref neu wyliau yn unig; roedd y caniatâd felly ar gyfer defnydd prif gartref C3 lle roedd rhyddid i newid rhwng y defnyddiau yn ddi-gyfyngiad ac roeddynt i gyd yn disgyn o dan diffiniad tŷ annedd C3. Darparwyd hefyd gopi o rhan o weithredoedd yr eiddo, sef Trawsgludiad o'r eiddo rhwng y gwerthwr, Port Dinorwic Yacht Harbour Limited a'r prynwyr sef rhieni'r ymgeisydd, yn Nhachwedd 1991 sy'n cynnwys cyfamodau rhwystredig sy'n nodi na ddylai'r eiddo cael ei ddefnyddio at unrhyw bwrpas heblaw annedd breifat hunan gynhwysol i'w feddiannu gan un teulu yn unig heblaw ni fydd hyn yn atal lletya gwyliau. Nid yw presenoldeb cyfamodau yn ystyriaeth faterol i geisiadau Cynllunio felly nid ydynt yn berthnasol i'r cais yma.

8. Casgliadau:

- 8.1 Wedi pwyso a mesur y bwriad yn erbyn y polisïau lleol a chenedlaethol perthnasol a rhoddi ystyriaeth lawn i'r ymatebion a dderbyniwyd a'r gwrthwynebiadau, cesglir fod y bwriad yn ei hanfod yn groes i ofynion polisi TWR 2 y CDLl gan byddai colli tŷ o'r stoc bresennol yn niweidiol i'r ardal. Mae pryder hefyd am effaith defnydd llety gwyliau ar fwynderau preswylwyr cyfagos a diffyg gwybodaeth ar y cais yn ymwneud â chynllun Busnes. Ystyrir hefyd yn groes i bolisi TAI 8 y CDLL am na fyddai'n cyfrannu'n gadarnhaol at greu cymunedau cynaliadwy. Er bod rhai materion yn dderbyniol, wedi rhoddi ystyriaeth ofalus i'r cais asesir nad oes dewis ond gwrthod y cais.

9. Argymhelliad:

9.1 Gwrthod – rhesymau

- Byddai'r bwriad yn arwain at golled o stoc dai parhaol yn groes i ofynion maen prawf iii polisi TWR 2: Llety Gwyliau, Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn a Chanllaw Cynllunio Atodol: Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid (2021) Gwyliau.
- Byddai'r newid defnydd prif gartref (C3) yn rhannol i lety gwyliau tymor byr (C6), sydd a natur gweithgarwch a symudiadau gwahanol i ddefnydd preswyl, yn debygol o achosi aflonyddwch cyffredinol a sŵn i ystâd bennaf breswyl gan gael effaith andwyol ar fwynderau ac amodau byw y meddianwyr lleol, felly'n groes i ofynion maen prawf iv polisi TWR 2: Llety gwyliau a maen prawf 7 polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.
- Ar sail y wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais, nid yw'n glir os oes angen am y llety gwyliau a gynigir yma. Nid yw'r Cynllun Busnes gyflwynwyd yn ddigon manwl i gyfiawnhau'r angen a ni chyflwynwyd manylion/tystiolaeth parthed y ddarpariaeth gyfredol o lety gwyliau yn y farchnad leol nac eglurhad ar sut byddai'r busnes yn cystadlu gyda mentrau sefydledig. Heb wybodaeth ddigonol ynglŷn â swyddogaeth yr uned wyliau credir y byddai'r cynnig yn groes i ofynion perthnasol polisïau lleol PCYFF 1 a TWR 2 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn a hefyd gofynion perthnasol Canllaw Cynllunio Atodol: Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid (2021).
- Byddai caniatáu newid defnydd yr eiddo i ddefnydd cymysg ail gartref (C5) a llety gwyliau tymor byr (C6) yn cyfaddawdu gofynion polisi TAI 8 Cymysgedd Briodol o Dai a'r nod o gyfrannu at greu cymunedau cymysg cynaliadwy. Byddai'n gwrthdaro â gofynion maen prawf 2, yn yr ystyr na fyddai wedyn yn cyfrannu'n gadarnhaol tuag at wella'r cydbwysedd yn y farchnad dai lleol. Byddai hefyd yn tanseilio maen prawf 4, gan na fyddai'r defnydd ail gartref a llety

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

gwyliau tymor byr yn sicrhau cymysgedd gywir o ddaliadaeth i ddiwallu anghenion cymunedau lleol. Mae'r bwriad felly yn groes i ofynion polisi TAI 8 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.