

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 08/09/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Rhif: 1

Cais Rhif: C25/0361/30/LL

**Dyddiad
Cofrestru:** 13/05/25

Math y Cais: Llawn

Cymuned: Aberdaron

Ward: Pen draw Llyn

Bwriad: Cais llawn i ddymchwel tŷ (C3) a modurdy presennol a chodi tŷ newydd (C3) 3 ystafell wely yn eu lle

Lleoliad: Ael Y Bryn, Rhiw, Pwllheli, Gwynedd, LL53 8AG

**Crynodeb o'r
Argymhelliad:** CANIATÁU GYDAG AMODAU

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 08/09/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

1. Disgrifiad:

- 1.1 Atgoffir aelodau fod y cais yma wedi ei drafod yn flaenorol gyda argymhelliad i'w ganiatau gan swyddogion ar y pryd. Gohiriwyd penderfyniad yn y Pwyllgor Cynllunio ar y 14.07.2025 er mwyn cynnal ymweliad safle. Dyma gais llawn i ddymchwel tŷ deulawr presennol ac adeiladu tŷ newydd deulawr 3 ystafell wely yn ei le. Yn ogystal, bwriedir cynnal newidiadau allanol gan gynnwys gwaredu modurdy unllawr presennol a chreu mannau parcio.
- 1.2 Bwriedir codi'r tŷ newydd yn gyfan gwbl dros ôl troed y tŷ presennol ond yn fwy o ran maint gan gynnwys arwynebedd ac uchder ac wedi ei osod yn ôl ymhellach o ymyl y ffordd gyfochrog o'i gymharu gyda lleoliad adeiladwaith presennol. Yn bresennol gwelir tŷ deulawr ar y safle sydd yn cynnwys cyntedd, cegin, ystafell fyw ac ystafell ymolchi ar y llawr daear a thair ystafell wely ar y llawr cyntaf. Mae o faint cymharol fychan (oddeutu 78m²) ac edrychiad syml. Gwelir fod yr adeilad gwreiddiol wedi ei ymestyn yn y gorffennol trwy godi estyniad ar ffurf 'ystafell haul' ar yr edrychiad sy'n wynebu'r ardd tra bod dau estyniad yn ymestyn at y ffordd gyfagos, un o bosib yn wreiddiol gyda tho crib a'r llall yn fwy diweddar gyda tho gwastad. Mae to'r prif adeilad yn cynnwys gorffeniad o lechen naturiol tra bod y waliau yn gymysgedd o garreg naturiol a rendr a'r agoriadau gwreiddiol yn syml ond yn gyfatebol i'w gilydd. Mi fyddai'r tŷ newydd yn ddeulawr gyda gosodiad mewnol fel a ganlyn:
 - Llawr daear – lolfa, ystafell fwyta/cegin, ystafell gawod, cyntedd
 - Llawr cyntaf -tair ystafell wely, ystafell ymolchi.
- 1.3 Byddai gorffeniad allanol yr adeilad yn cynnwys to crib o lechen naturiol gyda phaneli solar integredig tra byddai'r waliau yn gymysgedd o garreg naturiol a chladin. Gwelir y byddai amrywiol agoriadau i'w cynnwys gyda gorffeniad llwyd golau. Nodir mai maint cyfunol yr adeilad newydd fyddai 95m².
- 1.4 Mae'r safle wedi ei leoli y tu allan i unrhyw ffin ddatblygu gyfredol ac felly yng nghefn gwlad agored. Mae lleoliad tai'r ardal leol yn wasgaredig gydag amrywiaeth o ran maint, ffurf a gorffeniadau gan gynnwys tai unllawr a deulawr. Mae dau dy ar wahân yn gyfochrog a'r safle. Mae ffordd gyhoeddus ddi-ddosbarth yn rhedeg yn gyfochrog a ffin ddwyreiniol y safle. Mae mynedfa bresennol i mewn i'r safle sydd ar hyn o bryd wedi ei gyfyngu oherwydd ffens ddiogelwch yn gwarchod y safle ond gwelir fod llecyn parcio a modurdy unllawr to gwastad ar ran ar wahân o'r safle. Fe welir fod lefel y tir yn disgyn o'r ffordd tuag at ffin bellaf yr ardd gyda thir amaethyddol yn ymestyn tu draw i ffiniau'r ardd i gyfeiriad y gorllewin a'r gogledd.
- 1.5 Mae'r safle wedi ei leoli o fewn dynodiadau Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Llŷn a Thirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llŷn ac Enlli. Mae dynodiadau Ardal Cadwraeth Arbennig (ACA) Clogwyni Pen Llŷn a Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig (SDDGA) Mynydd Penarfynydd oddeutu 50m i ffwrdd yn ei ran agosaf, o'r safle i gyfeiriad de ddwyreiniol tra bod tir a ddynodir fel Safle Bywyd Gwyllt Bryn Tirion yn ffinio gyda'r ffordd gyhoeddus gyfochrog i'r dwyrain.
- 1.6 Fel rhan o'r cais, cyflwynwyd y wybodaeth ganlynol:
 - Datganiad Cynllunio
 - Arolwg ystlumod ac adroddiad ecolegol cychwynnol (sydd yn cynnwys Datganiad Seilwaith Gwyrdd)
 - Arolwg Rhywogaethau wedi gwarchod
 - Strategaeth Draenio
 - Adroddiad cyflwr strwythurol eiddo
- 1.7 Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio am benderfyniad yn dilyn derbyn sylwadau'r Aelod Lleol a gadarnhaodd ei fod yn gwrthwynebu'r bwriad am y rhesymau canlynol:

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 08/09/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRA CYNORTHWYOL	

- Mae Ael y Bryn yn fwthyn traddodiadol sydd yn rhan ehangach o glwstwr o fythynnod traddodiadol Mynydd y Rhiw sydd yn gorwedd ynghanol AHNE LLYN
- Mae o'n rhan o Arfordir Treftadaeth Llyn ac yn ymylu ar SAC Ardal Cadwraeth Penllyn a'r Sarnau. Bythynnod a ddylasai cael eu gwarchod rhag datblygiadau fel yma .
- Mae'r cais arfaethedig yn groes i'r polisiau canlynol: AMG1 Gwrthodir ceisiadau a fydd yn amharu'n negyddol ar olygfeydd i mewn ac allan o'r AHNE; AMG3; AMG4; PS19 Bydd y cynghorau 'n rheoli datblygiadau er mwyn gwarchod a lle bo'n berthnasol gwella amgylchedd naturiol cefn gwlad ac arfordir ardal y cynllun a gwrthodir cynigion a fydd yn cael effaith sylweddol andwyol arnynt.
- Mae'r datblygiad newydd hefyd yn groes i Awyr dywyll AHNE Llyn.

2. **Polisiau Perthnasol:**

2.1 Mae Adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a pharagraff 2.1.2 Polisi Cynllunio Cymru yn pwysleisio y dylid penderfynu ceisiadau yn unol â'r Cynllun Datblygu, oni bai bod ystyriaeth faterol cynllunio yn nodi fel arall. Mae ystyriaethau cynllunio yn cynnwys Polisi Cynllunio Cenedlaethol, a'r Cynllun Datblygu Lleol.

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

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

PS 1: Yr iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig

PCYFF 1: Ffiniau Datblygu

PCYFF 2: Meini prawf datblygu

PCYFF 3 : Dylunio a siapiau lle

PCYFF 4: Dylunio a thirweddau

PS 5: Datblygu cynaliadwy

AMG 1: Cynlluniau rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol

AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 08/09/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

TRA 2: Safonau parcio

TRA 4 : Rheoli ardrawiadau cludiant

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 - Chwefror 2024)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer cymunedau gwledig cynaliadwy

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

3.1 34/70/62 – Codi ystafell haul, ystafell wely a thoiled – Caniatawyd 27/04/70

3.2 34/70/62A – Codi modurdy – Caniatawyd 20/01/71

4. **Ymgynghoriadau:**

Cyngor Cymuned/Tref: Heb eu derbyn

Uned Drafnidiaeth: Cyfeirïaf at y cais uchod a cadarnhaf nad oes gan yr uned drafnidiaeth wrthwynebiad. Dylai'r ymgeisydd ymgynghori â'r Rheolwr Gwaith Stryd ynghylch unrhyw waith gerllaw'r briffordd.

Dŵr Cymru: Mae'r cynnig am gysylltu systemau dwr wyneb a charffosiaeth y safle i'r system garffosiaeth gyhoeddus a system draenio gynaliadwy. Mae cysylltiad yn dderbyniol i'r system garffosiaeth gyhoeddus. Rhoddir Cyngor safonol ynglŷn â materion suds a draenio cyffredinol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 08/09/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Uned Bioamrywiaeth:	Mae'r adroddiadau ecolegol wedi eu creu i safon dda. Mi fydd y datblygiad yma yn osgoi effaith arwyddocaol ar fioamrywiaeth. Rhaid cynnwys gwelliannau Bioamrywiaeth a'u dangos ar y cynlluniau.
Gwarchod y Cyhoedd:	Mae pwynt 3.1 of Ael y Bryn, Rhiw Planning Statement by Caulmert Limited Document Reference: 5289-CAU-XX XX-RP-T-0300.A0.C1 April 25 yn nodi fod - Air Source Heat Pump and solar panels have also been included in the design to increase the properties sustainability credentials. Ni chafodd asesiad swm ei gynnwys yn y cais ac rwyf wedi atodi'r nodyn cynghori ar ofynion yr Adran wrth gyflwyno gwybodaeth o'r fath, heb y wybodaeth yma, ni allwn wneud sylwadau na chyflwyno argymhellion.
Uned AHNE:	Lleolir Ael y Bryn mewn ardal o gefn gwlad yn Y Rhiw ac yn yr AHNE. Mae lôn gyhoeddus yn rhedeg heibio cefn y tŷ, mae coed a llwyni o'i flaen. Mae'n dŷ carreg hanesyddol gyda tho llechi a rhai ychwanegiadau mwy diweddar. Nodir o'r adroddiad fod ei gyflwr yn wael ond ei fod yn strwythurol gadarn. Mae adeiladau traddodiadol fel Ael y Bryn yn cyfrannu at gymeriad yr AHNE. Mae Polisi HP2 yng Nghynllun Rheoli'r AHNE yn nodi: Gwarchod a chynnal nodweddion hanesyddol yn cynnwys olion archeolegol a strwythurau ac adeiladau hanesyddol a'u gosodiad. Os penderfynir dymchwel a chodi'r tŷ newydd dan sylw awgrymir ffenestri o faint ac edrychiad mwy traddodiadol yn yr edrychiad blaen er gweddu i'r ardal a chyfyngu ar all-lif goleuadau.
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Nid ydym yn gwrthwynebu'r datblygiad arfaethedig fel y'i cyflwynwyd ac rydym yn darparu cyngor safonol ynglŷn â materion megis Safleoedd Gwarchodedig; Rhywogaethau Gwarchodedig; a Thirwedd Ddynodedig. Fel yr awdurdod cymwys o dan Reoliadau Gwarchod Cynefinoedd a Rhywogaethau 2017 (fel y'u diwygiwyd), eich Awdurdod chi sydd i gynnal y prawf Effeithiau Arwyddocaol Tebygol ar gyfer y datblygiad arfaethedig. Pe baech yn dod i'r casgliad bod y cynnig yn debygol o gael effaith sylweddol ar yr Ardal Cadwraeth Arbennig, naill ai ar ei ben ei hun neu ar y cyd â chynlluniau neu brosiectau eraill, rhaid gwneud asesiad priodol o oblygiadau'r prosiect ar gyfer y safle hwnnw gan ystyried ei amcanion cadwraeth.
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cynnod hysbysebu i ben a derbyniwyd 1 llythyr / gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 08/09/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

- dyluniad modern y datblygiad newydd a fyddai'n gweddu'n iawn i stad newydd o dai trefol efallai ond yn hollol anaddas ar gyrion pentref gwledig fel Y Rhiw.
- Mae Ael y Bryn yn un o'r ychydig dai traddodiadol sydd â thipyn o gymeriad yn dal i berthyn iddo a chredaf gyda thipyn o addasiadau y byddai'n gwneud cartref cysurus heb amharu dim ar yr ardal o'i gwmpas.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'n ofynnol gwneud penderfyniadau ar geisiadau cynllunio yn seiliedig ar rinweddau'r cynllun penodol sydd dan sylw ac yn unol â'r cynllun datblygu a fabwysiadwyd, oni bai bod ystyriaethau perthnasol eraill yn nodi fel arall. Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLL) yw'r 'Cynllun Datblygu' mabwysiedig yn yr achos yma.
- 5.2 Mae'r safle wedi ei leoli yng nghefn gwlad agored mewn lleoliad cymharol ddiaffordd yn ardal Rhiw gyda thai preswyl eraill yn wasgaredig o fewn yr ardal leol. Mae Polisi PCYFF1 o'r CDLL yn datgan tu allan i ffiniau datblygu bydd cynigion yn cael eu gwrthod oni bai eu bod yn unol â pholisïau penodol yn y CDLL neu bolisïau cynllunio cenedlaethol neu fod y cynnig yn dangos bod ei leoliad yng nghefn gwlad yn hanfodol tra bod maen prawf 1 o bolisi PCYFF 2 yn nodi fod rhaid i gynnig dangos ei fod yn cydymffurfio gyda holl bolisïau perthnasol yn y cynllun.
- 5.3 Mae Polisi TAI 13 yn caniatáu cynigion i ail-adeiladu tŷ sy'n cydymffurfio gyda'r meini prawf canlynol, lle byddo'n briodol:

1. Tu allan i ffiniau datblygu neu glystyrau sydd wedi'u hadnabod, mae gan y tŷ presennol ddefnydd preswyl cyfreithiol;

Er y tybir na ddefnyddiwyd yr adeilad presennol i bwrpas preswyl ers cryn amser, mae ffenestri a drysau yn eu lle i warchod yr eiddo a'r safle ei hun wedi ei warchod gyda ffens ddiogelwch sydd o ganlyniad wedi diogelu'r adeilad a'r safle. O ganlyniad nid oes gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol reswm digonol i ddod i'r casgliad fod yr hawl defnydd fel tŷ annedd wedi dod i ben.

2. Nid yw'r adeilad yn rhestredig;

Nid yw'r tŷ yn 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;

Adeilad o'i gyfnod a geir yma sydd yn cyfleu adeilad syml fel a fu'n nodwedd leol yn ystod y ganrif olaf. Er na ystyrir fod gwerth pensaernïol unigryw neu gwbl arbennig i'r annedd, mae'n eistedd yn ddi sylw o fewn y safle. Er hynny, ni chredir ei fod o werth digonol i ystyried ei gadw fel y mae.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 08/09/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

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;

Derbyniwyd gwybodaeth/tystiolaeth fel rhan o'r cais i gyfiawnhau'r dymchwel. Fe welir nad yw'n cyrraedd safonau cyfredol o ran effeithlonrwydd ynni ac ati ac y byddai atgyweirio'r adeilad presennol yn broblemus, costus ac anymarferol er mwyn bodloni gofynion o'r fath

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

Ddim yn berthnasol

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

Mi fyddai'r tŷ newydd yn llwyr dros ôl troed y tŷ 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'r tŷ bwriedig yn fwy na'r un presennol, ond nodir fod y tŷ presennol yn gymharol fychan a chyfyngedig o ran ei ffurf a threfniant mewnol. Mae'r tŷ bwriedig wedi ei ddylunio gyda tho crib sydd yn uwch na chrib yr adeilad presennol ond a fyddai yn is na rhan uchaf y corn simdde bresennol. Credir mai effaith weledol leiafrifol fydd o ganlyniad i'r bwriad boed hynny o fewn y safle ac ardal gyfagos ac o ardaloedd ymhellach draw. Cydnabyddir fod y bwriad yn fwy na'r eiddo presennol o ran uchder ar arwynebedd llawr (95.1m² o'i gymharu â'r 78m² presennol), ond fel cymhariaeth gyda mesuriadau safonol ar gyfer tai fforddiadwy, gwelir y byddai'n llai na'r 110m² fel yr awgrymir ar gyfer tŷ fforddiadwy deulawr 3 llofft. Wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol ac wedi cynnal asesiad llawn, ni ystyrir fod y bwriad yn arwain at effaith weledol annerbyniol o'i gymharu gyda'r adeilad presennol ac felly mae'n cydymffurfio gyda'r maen prawf yma.

8. Mewn ardaloedd sydd mewn perygl rhag llifogydd a thu allan i Ardal Reoli Newid Arfordirol: i. Mae asesiad canlyniadau llifogydd wedi cael ei gynnal ar gyfer y datblygiad, ac adnabuwyd mesurau lliniaru risg digonol; ii. Bydd y tŷ yn ymgorffori mesurau lliniaru a gwrthsefyll llifogydd yn unol â chyhoeddiad Cymunedau a Llywodraeth Leol (CLG), Gwella perfformiad llifogydd adeiladau newydd; adeiladu i wrthsefyll llifogydd; iii. Rhaid i'r adeilad fod wedi'i ddylunio'n briodol i allu gwrthsefyll a bod yn hydwyth i wasgedd hydrostatig o ganlyniad i ddŵr yn gorlifo/torri trwy'r amddiffynfeydd llanwol; iv. Mae cynllun rhybuddio am lifogydd a gwacau wedi'i baratoi ar gyfer yr eiddo a bydd yn cael ei arddangos ar y safle.

Nid yw'r safle ar dir sydd mewn perygl o risg llifogydd.

9. Yn eithriadol, pan fo tŷ sy'n addas i fw ynddo, neu dŷ oedd â phobl yn byw ynddo'n ddiweddar yn cael ei ddinistrio trwy ddamwain, gellir rhoi caniatâd cynllunio am dŷ newydd, yn ei le. Rhaid darparu tystiolaeth ynglŷn â statws a chyflwr blaenorol yr adeilad ac achos a graddau'r difrod.

Ddim yn berthnasol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 08/09/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

- 5.4 Wedi ystyried holl feini prawf polisi TAI 13, fe ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol ac felly yn unol â gofynion meini prawf polisi TAI 13.

Mwynderau gweledol

- 5.5 Yn gyffredinol, mae polisiau PCYFF 2 a PCYFF 3 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn caniatáu cynigion ar gyfer datblygiadau newydd cyn belled na fyddent yn cael effaith niweidiol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol neu ar yr ardal yn gyffredinol. Yn ogystal gofynnir bod datblygiadau'n:
- Ychwanegu at, a gwella, cymeriad ac ymddangosiad y safle
 - Parchu'r safle a'i gyffiniau o ran ei le yn y dirwedd leol.
 - Bod y deunyddiau'n briodol
- 5.6 Mae polisi PCYFF 3 yn datgan yn glir y disgwylir i bob cynnig arddangos dyluniad o ansawdd uchel sy'n rhoddi ystyriaeth lawn i'w gyd-destun yn yr amgylchedd naturiol, hanesyddol ac adeiledig. Yn ogystal, fe ddylai datblygiadau ychwanegu at, a gwella, cymeriad ac ymddangosiad y safle o ran y gosodiad, ymddangosiad, graddfa, mas a'r driniaeth o ddrychiadau. Fe ddylid hefyd barchu cyd-destun y safle a'i le yn y dirwedd leol.
- 5.7 Tŷ deulawr sy'n sefyll yn ddisylw a di nod yn y tirlun yw'r eiddo presennol. Mae ei gyflwr yn wael ac nid yw'n cyfrannu'n bositif ar fwynderau gweledol yr ardal gyfagos. Byddai'r eiddo arfaethedig, oherwydd ei osodiad, graddfa, uchder a mas yn ymddangos yn fwy o fewn y safle. Er y byddai'n fwy, byddai'r datblygiad a gynigir yn well o ran pensaernïaeth ac felly'n well yn weledol na'r eiddo presennol. Mae dyluniad y datblygiad wedi ymateb i ffurf a chyfyngiadau presennol y safle, gan wneud i'r adeilad eistedd yn gyfforddus o fewn y dirwedd, ac ni fyddai'n cynyddu gwelededd yr eiddo yn sylweddol yn erbyn y gorwel o'i gymharu â'r adeilad presennol.
- 5.8 Rhaid ystyried bob cais ar ei haeddiant ei hun a phob un safle yn unigol ac yn yr achos yma, credir fod y bwriad wedi llwyddo i wella cymeriad ac ymddangosiad y safle.
- 5.9 Mae'r Swyddog AHNE wedi datgan fod y tŷ presennol mewn ardal o gefn gwlad yn Y Rhiw ac yn yr AHNE a bod adeiladau traddodiadol fel Ael y Bryn yn cyfrannu at gymeriad yr AHNE. Ond eir ymlaen i nodi os penderfynir dymchwel a chodi'r tŷ newydd dan sylw awgrymir ffenestri o faint ac edrychiad mwy traddodiadol yn yr edrychiad blaen er gweddu i'r ardal a chyfyngu ar all-lif goleuadau. Er y pryderon, nid oes gwrthwynebiad llwyr i'r bwriad o ran ei effaith ar ddynodiad yr AHNE. Yn sicr mi fyddai newid ar y safle rhwng y presennol a'r bwriedig ond ni chredir y byddai'r newid yma yn niweidiol yn ehangach ac yn sicr nid yn gwbl ddiarth o ran ffurf a dyluniad yr adeilad o fewn cyd-destun yr ardal leol. Er y pryderon felly, ni chredir eu bod mor sylweddol fel ei fod yn golygu effaith cwbl niweidiol a'i fod felly yn unol â gofynion perthnasol polisi AMG 1.
- 5.10 Yn ogystal â'r AHNE, mae'r safle hefyd o fewn dynodiad Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llŷn ac Enlli. Er hynny, ni chredir y byddai'n cael effaith ehangach ar y dirwedd hanesyddol. Felly, ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisi AT 1 CDLI.
- 5.11 Yn yr achos yma felly, fe ystyrir fod dyluniad y bwriad yn nhermau ffurf, gosodiad, graddfa a'r mas yn dderbyniol o ran ei gyd-destun safle ac yn integreiddio oddi mewn i gyd-destun yr ardal gyfagos. Mae'r bwriad felly yn dderbyniol o ran gofynion perthnasol polisiau PCYFF 2 a PCYFF 3, maen prawf 7 polisi TAI 13 ac maen prawf 13 o bolisi PS 5 o Gynllun Datblygu Lleol ar y cyd Gwynedd a Môn, 2017.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 08/09/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.12 Mae'r eiddo wedi ei leoli yn agos i dai preswyl eraill. Caeau amaethyddol agored sy'n ymestyn tu hwnt i ffin gefn y safle ac felly ystyriaeth i'r effaith ar y tai cyfochrog yn unig a roddir. Er y cynnydd ym maint yr adeilad arfaethedig o'i gymharu â'r adeilad presennol, ni chredir y byddai effaith amlwg ar fwynderau preswyl y tai agosaf o ganlyniad i'r pellteroedd rhyngddynt a phresenoldeb ffordd gyhoeddus. Gweler fod sylw'r Uned Gwarchod y Cyhoedd yn cyfeirio at faterion yn ymwneud a'r pwmp gwres bwriedig ac fel sydd yn arferol gyda nodweddion o'r fath, gosodir amodau i sicrhau nad yw lefelau sŵn yr uned yn effeithio ar fwynderau preswyl i raddau annerbyniol a'i fod yn gweithredu yn unol â safonau cyfredol. Ni chredir felly y byddai'n annerbyniol ar sail gofynion perthnasol polisi PCYFF 2.
- 5.13 O safbwynt yr elfen yma felly, ni chredir y byddai'r datblygiad yn amharu ar fwynderau preswyl eiddo cyfagos i raddau sylweddol annerbyniol. Felly wedi ystyried yr effaith yn ei gyfanrwydd ac wedi asesu'r ystyriaethau perthnasol yn llawn, ar y cyfan, ni chredir y byddai'r bwriad yn gwbl annerbyniol nac felly yn groes i ofynion perthnasol polisi PCYFF 2.

Materion trafnidiaeth a mynediad

- 5.14 Ni amlygwyd pryder ynglyn ag effaith y datblygiad newydd ar faterion yn ymwneud a mynediad a symudiadau ar y briffordd gyfagos ac ni wrthwynebir y cais gan yr uned briffyrdd. Fel byddai'n arferol awgrymir cynnwys nodiadau safonol i sicrhau fod cais am drwydded briodol i gynnal y gwaith ynghyd a nodiadau i warchod buddiannau'r briffordd ac felly ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt gofynion perthnasol Polisiau TRA 2 a TRA 4.

Materion bioamrywiaeth

- 5.15 Gweler fod asesiadau ecolegol wedi eu cynnal ar y safle ac adroddiadau wedi eu llunio gyda chanlyniadau'r canfyddiadau. Nodwyd nad oedd defnydd o'r adeilad gan ystlumod. Derbyniwyd ymateb i'r ymgynghoriad gan yr Uned Bioamrywiaeth yn nodi fod yr asesiadau wedi eu cynnal i safon dda. Gwelir fod gwelliannau ecolegol pellach yn cael eu cynnig o ganlyniad i sylw gan yr Uned Bioamrywiaeth a chredir y byddai'n rhesymol ategu amod priodol i sicrhau fod y datblygiad yn cael ei gynnal yn unol ag argymhellion yr adroddiad a gyflwynwyd yn ogystal â'r Datganiad Seilwaith Gwyrdd sydd hefyd yn argymhell gwelliannau bioamrywiaeth ac felly credir fod modd sicrhau cydymffurfiaeth gyda gofynion perthnasol Polisi AMG 5 a chyngor o fewn NCT 5 ynghyd a Llythyr Y Gweinidog Newid Hinsawdd yn ymwneud a diweddariad i bennod 6 Polisi Cynllunio Cymru mewn perthynas â seilwaith gwyrdd a'r dull fesul cam.
- 5.16 Mae CNC yn eu hymateb i'r ymgynghoriad yn nodi *"Fel yr awdurdod cymwys o dan Reoliadau Gwarchod Cynefinoedd a Rhywogaethau 2017 (fel y'u diwygiwyd), eich Awdurdod chi sydd i gynnal y prawf Effeithiau Arwyddocaol Tebygol ar gyfer y datblygiad arfaethedig. Pe baech yn dod i'r casgliad bod y cynnig yn debygol o gael effaith sylweddol ar yr Ardal Cadwraeth Arbennig, naill ai ar ei ben ei hun neu ar y cyd â chynlluniau neu brosiectau eraill, rhaid gwneud asesiad priodol o oblygiadau'r prosiect ar gyfer y safle hwnnw gan ystyried ei amcanion cadwraeth"*.
- 5.17 Yn yr achos yma, cyfnewid tŷ presennol am dy newydd ar safle sydd eisoes wedi ei ddatblygu a fwriedir. Mae lleoliad y safle y tu allan i ddynodiad yr ACA ac nid yw'n debygol oherwydd pellteroedd, natur y bwriad a ffurf a gosodiad safleoedd datblygedig cyfagos o arwain at effaith uniongyrchol ar y dynodiad yma yn ddarostyngedig i ddilyn cyngor a chanllawiau atal llygredd a nodir gan CNC. Mae Cyngor Gwynedd fel yr awdurdod cymwys o dan y Rheoliadau Cynefinoedd wedi ystyried y bwriad mewn perthynas â'r ACA ac wedi dod i'r casgliad, na fyddai'r datblygiad

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 08/09/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

yn debygol o gael effaith ar yr ACA ei hun. Derbynnir felly fod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion polisiau AMG 5 a P19 ynghyd a deddfwriaeth berthnasol.

Materion Tai

- 5.18 Derbyniwyd gwybodaeth i gadarnhau mai defnydd preswyl wedi ei sefydlu o fewn dosbarth defnydd C3 (Tŷ annedd a ddefnyddir fel unig breswylfa neu brif breswylfa) yw statws yr eiddo presennol a dyma hefyd fyddai'r defnydd bwriedig. O ganlyniad, ni chredir fod newid yn nefnydd yr eiddo a dim effaith ar y stoc tai yn lleol.

Materion Draenio

- 5.19 Mae Strategaeth Draenio wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais amlinellu'r cynllun draenio ar gyfer dwr wyneb o'r safle, ac i'r perwyl hyn mae'r bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion paragraff 7.6 o Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu, Llifogydd ac Erydu Arfordirol.

Materion Ieithyddol

- 5.20 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.
- 5.21 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 CDL1 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.
- 5.22 Mae'r bwriad gerbron ar gyfer codi tŷ newydd yn lle tŷ presennol o fewn safle preswyl sefydledig. Ni ystyrir y byddai'r datblygiadau bwriedig yn debygol o gael effaith andwyol ar yr Iaith yn sgil y bwriad gan mai cyfnewid un tŷ am dy newydd a fwriedir ac felly ystyrir ei fod yn cydymffurfio gyda gofynion polisi PS1 o ran hynny.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 08/09/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Hanes Cynllunio Perthnasol

- 5.24 Credir ei bod yn rhesymol yma i gyfeirio at hanes cynllunio blaenorol yr eiddo yma yn ogystal â phenderfyniad a wnaed i apêl yn yr ardal yn erbyn penderfyniad y Cyngor i wrthod cais i ail ddatblygu eiddo preswyl.
- 5.25 Gwelir o fanylion cais hanesyddol 34/70/62 y caniatwyd codi ystafell haul ar flaen yr eiddo hwn ac fel sydd yn amlwg o'r lluniau, gwelir ei fod wedi cael ei weithredu. Mae ffurf a lleoliad yr ychwanegiad yma wedi tanseilio cymeriad gwreiddiol yr adeilad ac er nad yw hyn yn ei hun yn cyfiawnhau datblygiadau annerbyniol, ni chredir fod cymeriad cynhenid neu wreiddiol yr adeilad wedi ei warchod yn llwyr. Nodir hefyd o fanylion y cais hanesyddol yma roedd bwriad i godi estyniad deulawr to gwastad ar gefn yr eiddo sef wrth ochr y ffordd gyhoeddus. Pe byddai hyn wedi ei weithredu (ac mi fyddai hawl i wneud hynny oherwydd gweithrediad y cais trwy godi'r ystafell haul), mi fyddai newid sylweddol arall i'r adeilad wedi ei gynnal, fyddai yn sicr wedi effeithio yn sylweddol ar ei gymeriad.
- 5.26 Yr hyn sydd hefyd yn berthnasol yw penderfyniad apêl a wnaed gan yr Arolygaeth Cynllunio i ganiatáu ail ddatblygu eiddo preswyl yn ardal Rhiw yn groes i benderfyniad y Cyngor i'w wrthod. Dyma ddatblygiad a oedd yn cynnwys elfennau modern mewn lleoliad amlwg, yn sicr yn amlycach na lleoliad y cais presennol. Dyma rannau o'r hyn a ddywedodd yr Arolygydd ar y pryd: "*Ansawdd pensaernïol cyfyngedig iawn, os hynny, sydd i'r adeilad presennol, ac fel y cyfryw, ni ellir ystyried ei fod yn gwneud unrhyw gyfraniad cadarnhaol i gymeriad yr ardal o ran tirwedd a diddordeb hanesyddol.....mae'n creu niwed sylweddol i'r dirwedd y mae wedi'i leoli ynddi. Felly, ni welaf unrhyw werth tra phwysig mewn ceisio cadw'r annedd bresennol yn ei ffurf bresennol, neu hyd yn oed mewn ceisio atgynhyrchu arddull yr eiddo ag estyniadau o ddyluniad tebyg. Ar y sail hon, ni fyddai'r datblygiad a gynigir yn niweidio cymeriad a golwg yr ardal yn sylweddol, a byddai'n achub ar y cyfle i wella golwg gweledol yr adeilad lletyol a safle'r apêl yn sylweddol.....ni fyddai'r cynnig yn rhy ormodol mewn golygfeydd cyhoeddus, nac yn arwain at golli golygfeydd sylweddol. Byddai'r cynnig yn cynrychioli gwelliant yng ngolwg cyffredinol safle'r apêl, sydd ar hyn o bryd wedi'i ddiraddio'n sylweddol gan yr annedd bresennol.....Er gwaethaf ei ddyluniad unigryw yn lleol, ac y byddai'r estyniadau a gynigir yn ymddangos yn sylweddol ac yn cyflwyno swmp ychwanegol y gwaith adeiladu newydd, mae'r pwyntiau uchod yn fy arwain at y casgliad na fyddai'r cynllun yn niweidio'r dirwedd. Felly, rwyf o'r farn na fyddai'r datblygiad yn niweidio cymeriad a golwg yr annedd letyol neu'r ardal gyfagos, nac yn cael effaith niweidiol ar olygfeydd i mewn i, allan o, ac ar draws, AHNE Llŷn. Fel y cyfryw, ni fyddai'n gwrthdaro â Pholisïau PCYFF3, PCYFF4, PS19 ac AMG 1 y CDLl neu PCC".*
- 5.27 Credir fod y penderfyniad yma i raddau yn gosod cysail ar yr hyn sydd yn dderbyniol o ran datblygiadau newydd o fewn ardal megis Rhiw. Er y lleoliad o fewn yr AHNE, nid yw hynny yn ei hun yn rheswm dros wrthod datblygiadau fyddai'n cyflwyno elfennau newydd neu fodern i dai'r ardal. Ni chredir fod yr hyn a fwriedir trwy'r cais presennol yn cyflwyno dyluniad cwbl fodern a diarth i'r ardal gan iddo gynnwys nifer o nodweddion tebyg i'r hyn a geir yn bresennol ar y safle ac yn gyffredinol yn yr ardal. Mae'r hanes cynllunio yma yn berthnasol gan iddo ddangos yr hyn a dderbyniwyd yn y gorffennol fel datblygiad derbyniol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 08/09/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

6. Casgliadau:

- 6.1 O ystyried yr uchod ac wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol gan gynnwys polisiau a chanllawiau lleol a chenedlaethol yn ogystal â'r holl sylwadau a dderbyniwyd, credir fod y bwriad yma yn dderbyniol a'i fod trwy hynny, yn bodloni gofynion y polisiau perthnasol fel y nodir uchod.

7. Argymhelliad:

- 7.1 Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r amodau canlynol:

1. Amser
2. Cydymffurfio gyda chynlluniau
3. Cytuno deunyddiau gan gynnwys llechi to
4. Materion Ecolegol gan gynnwys cynnal y datblygiad yn unol â'r gwelliannau fel y nodir yn y Datganiad Isadeiledd Gwyrdd.
5. Cytuno ar Gynllun Rheoli Adeiladu
6. Tirlunio
7. Materion Priffyrdd
8. Materion draenio
9. Amod rheoli sŵn ynghlwm a'r pwmp gwres