Rhif: 5

Cais Rhif:	**C18/0780/20/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**11/09/2018**
Math y Cais:	**Llawn - Cynllunio**
Cymuned:	**Y Felinheli**
Ward:	**Y Felinheli**
Bwriad:	**Lleoli 4 uned llety gwyliau tymhorol ar ffurf cwt bugail ynghyd â chwt cawod (cais diwygiedig i'r hyn a wrthodwyd o dan gyfeirnod C18/0393/20/LL)**
Lleoliad:	**Fferm Plas Llanfair, Ffordd Caernarfon, Y Felinheli, Gwynedd, LL55 1TT**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**GWRTHOD**

1. Disgrifiad:

1.1 Cais llawn yw hwn ar gyfer lleoli 4 uned llety gwyliau tymhorol ar ffurf cytiau bugail ynghyd â chwt cawod. Bydd y bwriad hefyd yn golygu plannu coed a llwyni ynghyd â chreu llecyn parcio o wyneb llechi man ar gyfer cerbydau defnyddwyr yr unedau gwyliau a llwybr troed o ddeunydd mat glaswellt. Yn fewnol, bydd yr unedau yn cynnwys gwagle agored ar gyfer darparu gwely, man eistedd a man gweithio/cegin i 2 berson. Yn allanol, bydd yr unedau ar ffurf llety cytiau bugail wedi eu gosod ar bedair olwyn ac yn mesur 5.4m o hyd, 2.2m o led gydag uchder o'r ddaear i grib y to bwa o 2.8m. Bydd yr uned symudol ar gyfer cyfleusterau ymolchi yn cynnwys gwagle ar wahân i ddynion ac i ferched gan gynnwys 2 gawod thŷ bach. Yn allanol, bydd yn mesur 6.7m o hyd, 2.7m o led ac uchder o 2.8m uwchben lefel y ddaear gyfagos. Bydd edrychiadau allanol yr unedau o liw gwyrdd er mwyn lleihau eu heffaith ar fwynderau gweledol ac wedi eu hadeiladu gan yr ymgeisydd gan ddefnyddio deunyddiau ail-gylchu fel coedyn oddi ar y fferm. Bydd bwriad i greu llwybrau troed i gysylltu'r unedau gyda'r cyfleuster parcio ynghyd a phlannu coed afalau a chlawdd draenen wen ar ffurf anffurfiol o flaen yr unedau eu hunain. Mae'r cais diweddaraf hwn yn gais diwygiedig i'r cynllun a wrthodwyd ym Mehefin, 2018 o dan hawliau dirprwyedig ble roedd yr unedau gwyliau wedi eu lleoli mewn llinell oddi fewn i safle'r cais yn hytrach nag ar ffurf hanner cylch o fewn y cais cyfredol hwn.

1.2 Y tu allan i dymor yr haf bydd yr unedau yn cael eu hail-leoli/storio oddi fewn i sied ar ddaliad amaethyddol Fferm Plas Llanfair gyda'r llecyn tir yn cael ei ail-ddefnyddio ar gyfer porfa i dda byw. Saif y safle ar lecyn o dir sydd yng nghornel de-dwyreiniol cae amaethyddol gyda golygfeydd agored tua'r Fenai ac ynys Môn i'r gorllewin. Ceir mynediad iddo oddi ar rwydwaith ffyrdd preifat sydd eisoes yn cael eu defnyddio at ddibenion amaethyddol ac ar gyfer anheddau preswyl cyfagos. I'r gogledd o'r safle lleolir tir amaethyddol ac anheddau preswyl *Llanfair Hall*, i'r dwyrain lleolir yr annedd breswyl *Llanfair Old Hall,* i'r de lleolir tir amaethyddol agored ac i'r gorllewin lleolir gweddill y cae amaethyddol gyda'r Fenai (sy'n Ardal Cadwraeth Arbennig) ac Ynys Môn (gyda glannau'r Fenai wedi eu lleoli oddi fewn i'r AHNE) ymhellach draw.

1.3 Cyflwynwyd Datganiad Dylunio a Mynediad gyda'r cais (er nad yw'n orfodol i wneud hynny) sy'n cynnwys manylion marchnata'r fenter llety gwyliau ynghyd a Gwerthusiad Ecolegol. Bwriedir i'r datblygiad fod o safon ac ansawdd uchel ac wedi ei gyfeirio at y rhai sydd angen gwyliau *eco* o fewn gosodiad gwledig ac wedi eu hysbysu ar gyfer pen uchaf y farchnad *glampio - gwersylla mewn steil/moethus* fel y'i cyfeirir ato yn y CCA: Llety Gwyliau (2010).

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 (CDLL) 2011-2026 mabwysiadwyd 31 Gorffennaf 2017:-**

Polisi TRA4 – rheoli ardrawiadau cludiant.

Polisi PCYFF2 – meini prawf datblygu.

Polisi PCYFF3 – dylunio a siapio lle.

Polisi PCYFF4 – dylunio a thirlunio.

Polisi TWR5 – safleoedd carafanau teithiol, gwersylla a llety amgen dros dro.

Polisi PS5 – datblygu cynaliadwy.

Polisi PS6 – lliniaru effeithiau newid hinsawdd ac addasu iddynt.

Polisi PS14 – yr economi ymwelwyr.

Polisi PS20 – diogelu a lle bo'n berthnasol wella asedau treftadaeth.

Polisi AMG1 – cynlluniau rheolaeth ardaloedd o harddwch naturiol eithriadol.

Polisi AMG3 – gwarchod a gwella nodweddion a rhinweddau sydd yn nodedig i gymeriad y dirwedd.

Polisi AMG5 – cadwraeth bioamrywiaeth leol.

Canllaw Cynllunio Atodol (CCA): Llety Gwyliau (2009).

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 6 Cynllunio ar Gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy (2010).

NCT5 Cynllunio a Chadwraeth Natur (2009).

NCT12 Dylunio (2016).

NCT13 Twristiaeth (1997).

NCT23 Datblygu Economaidd (2014).

NCT24 Yr Amgylchedd Hanesyddol (2017).

Polisi Cynllunio Cymru Argraffiad 9 (2017).

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Cais rhif C18/0393/20/LL - lleoli 4 uned llety gwyliau tymhorol ar ffurf cytiau bugeiliaid ynghyd a chwt cawod wedi ei wrthod ym Mehefin, 2018 o dan hawliau dirprwyedig ar sail mwynderau gweledol a mwynderau preswyl.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Dim ymateb.
Uned Drafnidiaeth:	Dim gwrthwynebiad ond yn argymell darparu man pasio ychwanegol oddeutu hanner ffordd i fyny'r trac mynediad.
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Dim ymateb.
Dŵr Cymru:	Dim sylwadau.
Uned Gwarchod y Cyhoedd (Swyddog Gorfodaeth Trwyddedu):	Datblygiad angen trwydded safle a'r angen i gydymffurfio gyda Deddfau ar Safonau Carafanau, diogelwch a diogelwch tan ac ayyb.
Cyngor Sir Ynys Môn:	Dim sylwadau.
Swyddog Cadwraeth:	Dim ymateb.
Uned Bioamrywiaeth:	Dim ymateb.
Uned Llwybrau:	Dim ymateb.
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu eisoes wedi dod i ben a derbyniwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

- Datblygiad yn parhau i amharu ar osodiad adeiladau rhestredig gradd II *Llanfair Hall*.
- Datblygiad yn parhau i amharu ar osodiad AHNE Arfordir Ynys Môn.
- Diffyg manylion parthed yr elfen cael gwared â charthffosiaeth.
- Aflonyddwch, sbwriel a llygredd sŵn yn amharu ar fwynderau preswyl cyfagos.
- Bwriad yn amharu'n andwyol ar fwynderau gweledol y tirlun/arfordir sensitif.
- Byddai gosod unedau gwyliau mor agos i anheddau preswyl yn golygu gor-edrych a cholli preifatrwydd.
- Cyffordd beryg o'r rhodfa i'r brif rodfa sy'n gwasanaethu anheddau *Llanfair Hall* a'r ffermdy Plas Llanfair.
- Cynllun tirlunio yn annigonol gan y byddai rhannau o'r unedau llety yn parhau yn weladwy uwchben y tirlunio.
- Byddai'r bwriad yn amharu ar nodweddon ecolegol yr ardal leol.

- Pryderon ynglŷn ag addasrwydd y rhodfa sy'n gwasanaethu'r safle.
- Pryderon ynglŷn â chynnwys y gwerthusiad Ecolegol.

Yn ogystal â'r gwrthwynebiadau uchod derbyniwyd gwrthwynebiadau nad oedd yn wrthwynebiadau cynllunio dilys oedd yn cynnwys:

- Dim ymgynghoriad o flaen llaw gyda thrigolion lleol.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae'r egwyddor o sefydlu llety gwyliau dros dro newydd (gan gynnwys carafanau teithiol, gwersylla a llety gwersylla amgen fel yn yr achos yma) wedi ei selio ym Mholisi TWR5 o'r CDLL. Caniateir y fath ddatblygiadau os gellir cydymffurfio gyda nifer o feini prawf:-

- Bod y datblygiad arfaethedig o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad a'i fod wedi ei leoli mewn lleoliad **anymwthiol** sydd wedi ei guddio'n dda gan nodweddion presennol y dirwedd fel nad yw'n peri niwed sylweddol i ansawdd gweledol y dirwedd - mae'r bwriad diwygiedig yn golygu lleoli 4 uned llety gwyliau symudol ar ffurf cytiau bugail ynghyd a chyfleusterau golchi a thŷ bach yng nghornel cae sy'n agored ei natur a'i naws ger lan y Fenai. Bydd yr unedau wedi eu gosod ar ffurf hanner cylch gyda gwagleoedd rhyngddynt sy'n cynnwys llecynnau amwynder ar gyfer defnyddwyr y llety gwyliau. Byddent o wneuthuriad coedyn lliw gwyrdd a chyfyngir y tirlunio y tro hwn i'r rhan blaen deheuol y safle ynghyd a thu blaen talcen gorllewinol y cwt cawod gan geisio lleihau effaith y strwythurau ar fwynderau gweledol ac agored y rhan yma o'r arfordir. I'r gogledd o'r unedau hyn lleolir llecynnau parcio ar gyfer 4 cerbyd rhwng y cwt cawod a'r rhodfa sengl presennol sy'n cael ei ddefnyddio at ddiben amaethyddol a chan deiliaid *The Old Boathouse* ac sydd o wyneb llechi man. Ceir llystyfiant yng nghefn y safle ac o flaen yr annedd a adnabyddir fel *Llanfair Old Hall* gan gynnwys coed aeddfed a llwyni. Fodd bynnag, mae diffyg llystyfiant presennol ar ffiniau deheuol, gorllewinol a gogleddol safle'r cais a byddai golygfeydd ddi-gyfyngiedig o'r llety gwyliau, taclau cysylltiedig ynghyd a'r llecyn parcio/cerbydau yn enwedig o'r gogledd ble lleolir llwybr cyhoeddus Rhif 19 Y Felinheli ynghyd a chan ddefnyddwyr y Fenai. Er bod y datblygiad wedi ei leoli yng nghornel uchaf y cae byddai datblygiad o'r math (gan gynnwys taclau amrywiol a fyddai'n annatod ac yn gysylltiedig â defnydd llety gwyliau amgen ac er gwaethaf byddai'r unedau llety yn dymhorol) ar lecyn o dir agored ei natur a'i naws yn ddatblygiad ymwthiol yn y tirlun gan greu strwythurau anghydnaws yn y dirwedd/tirlun agored.

  Er bod adeiladwaith i'r dwyrain o safle'r cais ar ffurf anheddau hynafol gan gynnwys y plasdy gwreiddiol, *Llanfair Hall,* credir byddai datblygu rhan yma o'r cae yn parhau i greu datblygiad ymwthiol ar draul mwynderau gweledol a golygfeydd a geir o'r safle o'r Fenai a'r tirlun lleol. Yn hanesyddol, tirlun a adnabyddir fel parcdir fyddai rhan yma o'r tirlun yn gysylltiedig â'r cyn-blasdy gyda chymeriad a naws agored yn perthyn iddo a golygfeydd di-rwystr tua'r Fenai ac Ynys Môn. Er bod datblygiadau eraill wedi cymryd lle mewn perthynas â'r

anheddau cyfagos datblygiadau ar raddfa ddomestig yw'r rhain yn hytrach na datblygiadau wedi eu lleoli o fewn y tirlun agored.

Er gwaethaf bod y cais wedi ei ddiwygio ar sail gosodiad y llety gwyliau, y cwt cawod, y llecynnau parcio ynghyd a'r tirlunio er mwyn ceisio lleihau effaith ffisegol y datblygiad ar y tirlun byddai hyn, yn ei dro, yn tanseilio cymeriad a naws agored y tirlun presennol gan gyflwyno llystyfiant ar lecyn o dir agored ei natur a'i gymeriad. Credir, yn ogystal, nad oes gan y safle nodweddion presennol yn y dirwedd a all lleihau effaith y bwriad ar y tirlun ac, oherwydd hyn, byddai'r bwriad arfaethedig yn peri niwed sylweddol i ansawdd gweledol y dirwedd.

Gan ystyried natur a gosodiad diwygiedig yr unedau llety gwyliau, y llecynnau parcio, y taclau cysylltiedig ynghyd a chyflwyno gweithgareddau dynol o natur twristiaeth i'r tirlun byddai effaith gronnus yr elfennau hyn o'r datblygiad yn parhau i fod yn gyfystyr a chreu datblygiad ymwthiol yn y dirwedd a'r tirlun lleol.

- Bod y bwriad yn osgoi gormodedd o ardaloedd o leiniau caled - bydd y 4 uned ynghyd a'r uned cyfleusterau ymolchi wedi eu lleoli ar lecyn o dir weddol fechan o'i gymharu â maint y cae presennol a bydd unrhyw lain caled wedi ei gadw ar gyfer y llecyn parcio gyda llwybrau i'r llety wedi eu dehongli drwy ddefnyddio deunydd matio glaswellt.

- Bod y cysylltiad ffisegol a'r ddaear yn gyfyngedig ac yn gallu cael ei symud oddi ar y safle yn y tymor caeedig - fel y cyfeiriwyd ato eisoes bydd yr unedau llety gwyliau ar ffurf cytiau bugeiliaid gyda'r siasis/ffrâm ar olwynion ac i'r perwyl hyn, felly, bydd unrhyw gysylltiad ffisegol a'r ddaear yn y lleiafswm.

- Dylid lleoli unrhyw gyfleusterau atodol mewn adeilad presennol, neu, os nad yw hyn yn bosib, bod unrhyw gyfleuster newydd yn gymesur a graddfa'r datblygiad - yr unig gyfleuster atodol sy'n rhan o'r bwriad yma yw'r uned symudol ar gyfer cyfleusterau ymolchi a thŷ bach sydd hefyd ar ffurf cwt bugail a rhywfaint yn fwy o ran maint mewn hyd a lled. Credir byddai ychwanegu'r strwythur yma i'r 4 uned llety gwyliau ddim yn gymesur a graddfa'r datblygiad gan y byddai yn dwysau ar niferoedd yr unedau ar y safle o 20%.

- Bod y safle'n agos at y brif rwydwaith ffyrdd ac y gellir darparu mynediad digonol - gwasanaethir y safle gan rodfeydd preifat sydd ym mherchnogaeth yr ymgeisydd ac sy'n cael eu defnyddio at ddiben amaethyddiaeth a chan ddeiliaid cyfagos. Cysylltir y rhodfeydd i'r brif rwydwaith ffyrdd drwy fynediad safonol i'r ffordd sirol dosbarth III i'r Felinheli sydd â chyffordd ymhellach draw i'r de i'r cefn ffordd A.487. Gan ystyried graddfa'r datblygiad (4 llety gwyliau) credir na fydd caniatáu'r cais yn tanseilio diogelwch ar y ffyrdd cyhoeddus sydd yn nalgylch safle'r cais ac mae'r elfen yma o'r bwriad yn dderbyniol gan yr Uned Drafnidiaeth yn ddarostyngedig ar greu llecyn pasio ychwanegol ger y safle ei hun.

- Bod meddiannaeth y datblygiad wedi ei gyfyngu i ddefnydd gwyliau yn unig - mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau mai tymhorol yn unig fydd y defnydd a wneir o'r unedau llety gwyliau gyda'r ymgeisydd wedi cadarnhau bydd yr unedau llety ynghyd a'r cwt cawod wedi eu symud o'r safle am 6 mis y tu allan i'r tymor gwyliau.

- Bod y safle'n cael ei ddefnyddio at ddibenion teithio'n unig a bod unrhyw unedau'n cael eu symud o'r safle yn y cyfnodau pan nad ydynt yn cael eu defnyddio –

cadarnheir gan yr ymgeisydd bydd yr unedau llety yn cael eu symud o'r safle a'u storio'n fewnol mewn adeilad yn iard y fferm.

5.2 Mae Polisi PS14 o'r CDLL yn datgan wrth sicrhau cysondeb a'r economi leol a chymunedau lleol a sicrhau bod yr amgylchedd yn cael ei warchod bydd cefnogaeth i ddatblygiadau twristiaeth leol os cydymffurfir a nifer o feini prawf sy'n cynnwys:-

- Canolbwyntio datblygiadau twristiaeth a hamdden gynaliadwy yn actif ac ar raddfa fwy yn y canolfannau adeiledig - er byddai ystyried 4 uned deithiol ac uned cyfleusterau cysylltiedig yn cael ei ddisgrifio fel datblygiad ar raddfa fechan fel arfer, o fewn ei gyd-destun presennol, credir bod yn fwriad yn ddatblygiad o raddfa sydd yn sefyll allan ac wedi ei leoli ar lecyn sensitif ac agoredyng nghrfn gwlad.
- Rheoli a gwella'r ddarpariaeth o lety twristiaeth o ansawdd uchel ar ffurf sy'n cynnwys gwersylla moethus amgen a charafanau teithiol - bwriad y datblygiad cyfredol hwn yw paratoi a darparu llety moethus ar ben uchaf farchnad *glampio* neu *wersylla mewn steil/moethus* fel y'i cyfeirir ato yn CCA: Llety Gwyliau.
- Cefnogi darpariaeth a mentrau twristiaeth newydd ar raddfa briodol mewn lleoliadau cynaliadwy yng nghefn gwlad drwy ailddefnyddio adeiladau presennol os yw hynny'n briodol neu fel rhan o arallgyfeirio ar ffermydd - cydnabyddir bydd y datblygiad hwn yn fodd o arallgyfeirio ar fferm weithredol gydag elw yn cael ei gyfeirio'n ôl i fusnes y daliad amaethyddol, fodd bynnag, credir nad yw graddfa'r bwriad yn addas ar gyfer ei leoliad sensitif yng nghefn gwlad.

5.3 Yn sgil yr asesiad hwn ni chredir bod y bwriad diwygiedig hwn yn dderbyniol ar sail ei leoliad, graddfa a'i effaith andwyol ar fwynderau gweledol yr ardal leol ac i'r perwyl hyn, felly, nid yw'n dderbyniol mewn egwyddor ac nid yw'n cydymffurfio gyda holl ofynion Polisi TWR5 a PS14 o'r CDLL.

Mwynderau gweledol

5.4 Fel y cyfeiriwyd ato uchod, saif safle'r cais yng nghornel cae agored ei natur ar yr arfordir ger glannau'r Fenai. Ceir llystyfiant fel cefnlen i'r datblygiad gyda'r bwriad o dirlunio yng nghefn y safle yn ychwanegol i dirlunio anffurfiol yn nhu blaen y safle. Bydd golygfeydd o fannau cyhoeddus agos wedi eu cyfyngu i'r llwybr troed cyhoeddus sy'n rhedeg oddeutu 110m i'r gogledd o'r safle ei hun gyda golygfeydd o'r safle hefyd i'w cael o'r gorllewin ac o gyfeiriad Ynys Môn a chan defnyddwyr y Fenai. Er gwaethaf nad yw'r ardal gyfagos wedi ei chydnabod na'i dynodi fel tirlun arbennig ac na fyddai'r datblygiad yn cael effaith sylweddol ar ddynodiant AHNE arfordir Ynys Mon, credir byddai'r bwriad yn parhau i amharu'n andwyol ar gymeriad a naws agored y tirlun/parcdir lleol gan y byddai'n creu datblygiad ymwthiol o fewn tirwedd cefn gwlad.

5.5 Mae'r safle wedi ei leoli oddi fewn i ardal sydd yn cael ei ddisgrifio fel tirlun o raddfa tirlun canolig ac arfordir agored ynghyd a phatrwm tirlun amrywiol oddi fewn i'r ddogfen Asesiad Capasiti a Sensitifrwydd Tirlun (2014) gan Gillespies. Daw i'r canlyniad bod sensitifrwydd cyffredinol yr ardal hon o bwysigrwydd canolig ar gyfer datblygiadau carafanau/siales statig gan fod rhannau o'r arfordir eisoes wedi ei ddylanwadu gan ddatblygiadau modern sydd, yn ei dro, yn lleihau ei sensitifrwydd ar gyfer carafanau statig a siales. Er nad yw'r bwriad cyfredol yma yn ymwneud a llety gwyliau statig a pharhaol mae'r dirwedd ble lleoli'r safle'r cais yn dirwedd wledig sydd heb gael ei ddylanwadu na'i danseilio gan ddatblygiadau modern gan barhau i gadw ei gymeriad fel parcdir agored sy'n sensitif i ddatblygiadau twristiaeth fodern o'r math a gynigir yma. Byddai'r unedau llety wedi eu lleoli ar y safle am oleiaf 6 mis y flwyddyn

a chredir byddai ad-drawiad y datblygiad yn ystod y cyfnod yma'n niweidiol i fwynderau gweledol ac i gymeriad a naws y dirwedd wledig. I'r perwyl hyn, felly, credir bod y bwriad yn groes i ofynion Polisi PCYFF3.

5.6 Er bod adeiladau rhestredig wedi eu lleoli oddeutu 90m i'r gogledd-ddwyrain o safle'r cais ar ffurf *Llanfair Hall* credir gan ystyried y pellter sydd rhyngddynt, gosodiad yr unedau llety yng nghornel y cae, eu dyluniad, graddfa a'u natur symudol/dros dro credir na fydd unrhyw ad-drawiad sylweddol ar osodiad yr adeiladau rhestredig eu hunain. Credir, hefyd, na fydd ad-drawiad sylweddol o'r golygfeydd ceir o'r adeiladau rhestredig eu hunain tua'r dirwedd gyfagos. Credir, felly, i'r bwriad gydymffurfio a gofynion Polisi PS20 o'r CDLL.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.7 Fel y cyfeiriwyd ato uchod, gwasanaethir y safle gan rodfeydd preifat sydd ym mherchnogaeth yr ymgeisydd ac sy'n cael eu defnyddio at ddiben amaethyddiaeth a chan ddeiliaid cyfagos. Cysylltir y rhodfeydd i'r brif rwydwaith ffyrdd drwy fynediad safonol i'r ffordd sirol dosbarth III i'r Felinheli (Ffordd Caernarfon) sydd â chyffordd ymhellach draw i'r de i'r cefn ffordd A.487. Gan ystyried graddfa'r datblygiad (4 llety gwyliau) ni ddisgwylir cynnydd sylweddol mewn trafnidiaeth bydd yn defnyddio'r rhwydwaith ffyrdd hyn a fyddai'n deillio o'r datblygiad ei hun ar draul diogelwch ffyrdd. Nid oes gan yr Uned Drafnidiaeth bryderon ynglŷn ag effaith y bwriad ar unrhyw ffordd neu ffordd arfaethedig yn ddarostyngedig ar greu llecyn pasio ychwanegol. Bwriad, felly, yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi TWR5 a TRA4 o'r CDLL.

Yr economi

5.8 Mae asiant yr ymgeisydd yn cadarnhau bod y bwriad yn ffordd o arallgyfeirio ar ddaliad amaethyddol Plas Llanfair drwy gefnogi'n ariannol gweithgareddau'r daliad ei hun. Nid yw hyn ynddo'i hun yn goresgyn y materion cynllunio a nodir uchod.

Mwynderau preswyl a chyffredinol

5.9 Fel y cyfeirwyd ato uchod derbyniwyd nifer o ohebiaeth yn gwrthwynebu'r cais gyda'r prif wrthwynebiadau yn cynnwys:-

- Aflonyddwch sŵn a chyffredinol - lleolir yr annedd agosaf i safle'r cais (*Llanfair Old Hall*) oddeutu 20m i'r dwyrain gyda'r anheddau preswyl yn *Llanfair Hall* wedi eu lleoli oddeutu 90m i'r gogledd-dwyrain o safle'r cais. Mynegwyd pryderon ynglŷn ag aflonyddwch sŵn yn tarfu o feddiannu'r llety gwyliau, trespasu, ymddygiad anghymdeithasol a diogelwch iechyd trigolion lleol. Gan ystyried bod y safle, ar hyn o bryd, yn safle gellir ei ddisgrifio a chymeriad a naws gwledig, distaw a thawel iddo byddai lleoli unedau llety gwyliau ar y llecyn tir hwn yn anochel o darfu ar gymeriad distaw y rhan yma o'r dirwedd wledig gan danseilio mwynderau preswyl a chyffredinol deiliaid cyfagos ar sail aflonyddwch sŵn/lleisiau, gweithgareddau allanol gan ddefnyddwyr y llety gwyliau a symudiadau ceir o'i gymharu â'r sefyllfa bresennol. I'r perwyl hyn, felly, credir bod y bwriad diwygiedig hwn yn parhau i fod yn groes i ofynion Polisi PCYFF2 o'r CDLL.

- Mwynderau gweledol - mae pryder wedi ei ddangos gan drigolion lleol ynglŷn ag ad-drawiad y bwriad ar agweddau a mwynderau gweledol y tirlun ynghyd a'r effaith ar adeiladau rhestredig cyfagos. Fel y cyfeirir ato yn yr asesiad uchod

byddai'r datblygiad arfaethedig yn ddatblygiad ymwthiol ar safle sy'n ymestyn allan i dirwedd cefn gwlad agored. Credir hefyd byddai lleoli unedau llety gwyliau am hanner y flwyddyn o flaen *Llanfair Old Hall* yn cael ad-drawiad sylweddol ar fwynderau cyffredinol a phreswyl deiliaid yr annedd hwn ar sail creu mwgwd iddynt a fyddai'n disodli'r gwagle a'r tirlun agored fel yn bresennol. Byddai agosatrwydd y llety gwyliau i nid yn unig cwrtil preifat *Llanfair Old Hall* ond hefyd i gwrtil/gerddi preifat deiliaid *Llanfair Hall* sy'n ymestyn i lawr tua safle'r cais, yn golygu byddai gor-edrych a cholli preifatrwydd uniongyrchol i mewn i'r llecynnau amwynder preifat deiliaid yr eiddo hwn er gwaethaf y llystyfiant sydd y tu cefn i safle'r cais. Ni chredir byddai ad-drawiad sylweddol ar osodiad yr adeiladau rhestredig am y rhesymau sydd eisoes wedi eu crybwyll yn yr asesiad hwn.

- Diogelwch ffyrdd – gan ystyried graddfa'r bwriad credir na fydd cynnydd sylweddol yn y drafnidiaeth bydd yn defnyddio'r rhodfeydd preifat ynghyd a'r fynedfa i'r ffordd sirol dosbarth III cyfagos. Nid oes gan yr Uned Drafnidiaeth bryder ynglyn ac effaith y bwriad ar ddiogelwch ffyrdd yn ddarostyngedig ar greu llecyn pasio ychwanegol ger safle'r cais.

Materion bioamrywiaeth

5. 10 Mae Polisi AMG5 o'r CDLL yn datgan dylai cynigion warchod, a ble'n briodol, gwella bioamrywiaeth sydd wedi cael ei hadnabod fel bod yn bwysig i'r ardal leol. Gan ystyried ymateb yr Uned Bioamrywiaeth ar y cais blaenorol drwy ddatgan bod angen cyflwyno Asesiad Effaith Ecolegol, Cynllun Gwella Bioamrywiaeth ac Arolwg Coed fel rhan o'r cais ei hun cyflwynwyd Gwerthusiad Ecolegol gyda'r cais cyfredol hwn sy'n datgan bydd angen dilyn mesuriadau lliniaru/elw bioamrywiaeth parthed y draen agored, tirlunio pellach a gosod bocsys ar gyfer ystlumod ac adar. Daw'r gwerthusiad i'r canlyniad na fydd effaith negyddol ar rhywogaethau gwarchodedig. Er nad yw ymateb yr Uned Bioamrywiaeth wedi ei dderbyn yn ystod paratoi'r adroddiad hwn credir bod y bwriad diweddaraf, o ganlyniad i dderbyn y Gwerthusiad Ecolegol, yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi AMG5 o'r CDLL gan na fydd oblygiadau bioamrywiaeth leol o ganlyniad i'r datblygiad yma.

6. Casgliadau:

6.1 Gan ystyried yr asesiad uchod ac wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol gan gynnwys polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol yn ogystal â'r gwrthwynebiadau a'r sylwadau a dderbyniwyd ni ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol ar sail egwyddor, ei effaith andwyol ar fwynderau gweledol ynghyd ag effaith andwyol y datblygiad arfaethedig ar fwynderau preswyl a chyffredinol deiliaid cyfagos.

7. Argymhelliad:

7.1 Gwrthod:-

1. Mae'r datblygiad arfaethedig yn groes i ofynion Polisi TWR5, PCYFF3, PS14 ac AMG3 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Mon (2017) ynghyd a'r Canllaw Cynllunio Atodol: Llety Gwyliau gan ei fod yn golygu creu datblygiad ymwthiol ar draul diogelu mwynderau gweledol y dirwedd leol.

2. Mae'r datblygiad arfaethedig yn groes i ofynion Polisi PCYFF2 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Mon (2017) gan y byddai'n amharu'n andwyol ar fwynderau preswyl a chyffredinol deiliaid cyfagos ar sail aflonyddwch sŵn a chreu datblygiad gormesol. Mae'r datblygiad hefyd yn groes gyngor

cenedlaethol a gynhwysir ym Mholisi Cynllunio Cymru (2017), NCT 13 Twristiaeth a NCT23 Datblygu Economaidd sy'n datgan bod angen osgoi niwed i fwynderau preswyl gan gyfeirio datblygiadau economaidd i'r lleoliadau mwyaf priodol.