Rhif: 2

Cais Rhif:	**C21/0106/40/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**04/06/2021**
Math y Cais:	**Llawn**
Cymuned:	**Llannor**
Ward:	**Abererch**
Bwriad:	**Newid defnydd tir ar gyfer gosod 10 pod gwyliau ynghyd a newidiadau i fynedfa bresennol, creu llecynnau pasio, creu ffordd fynediad mewnol a thirlunio**
Lleoliad:	**Fferm Llwyndyrys, Llwyndyrys, Pwllheli, Gwynedd, LL53 6RH**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**GWRTHOD**

1. Disgrifiad:

1.1 Dyma gais llawn sy'n bwriadu newid defnydd rhan o dir amaethyddol presennol ar gyfer gosod 10 pod neu gaban gwyliau parhaol newydd ynghyd a chreu ffordd fynediad newydd, creu mannau parcio a llwybrau troed cyswllt, creu llecynnau pasio i gerbydau ger y ffordd gyhoeddus gyfagos, creu llwybr troed newydd, tirlunio newydd a systemau draenio.

1.2 Mae'r safle wedi ei leoli ar dir amethyddol eang i'r dwyrain o eiddo a chwrtil yr ymgeisydd sydd yn ardal agored o fewn cefn gwlad. Mae'r prif eiddo sef Ffermdy Llwyndyrus yn adeilad rhestredig gradd II* ac o fewn y cwrtil cyfagos, gwelir nifer o adeiladau allanol wedi eu trosi i ddefnydd fel unedau gwyliau hunan gynhaliol. Yn ogystal, gweler amrywiol adeiladau allanol a siediau ynghlwm a defnydd amaethyddol. Mae'r safle wedi ei leoli tu mewn i Ardal Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llŷn ac Ynys Enlli.

1.3 Er gwybodaeth, mae'r busnes gosod unedau gwyliau wedi ei sefydlu a'i gynnal i safon uchel gan ddarparu 5 bwthyn ar wahân sydd yn gallu cynnig llety i rhwng 2 ac 8 person. Yn ogystal, gweler fod gwasanaethau 'spa' yn cael ei gynnig ar y safle.

1.4 Mi fyddai prif elfen y cais ar safle sydd o fewn dau gae i ffwrdd o brif safle'r fferm gyda ffordd fynediad newydd yn cael ei chreu ac yn arwain oddiar y ffordd fynediad bresennol i'r fferm ac ar draws cae amaethyddol presennol agored (Cae A). Mi fyddai dau lecyn parcio ar gyfer 6 cerbyd yr un yn cael ei greu yn rhan dwyreiniol y cae cyntaf ac yna mynediad ar droed o'r llecynnau parcio ar hyd Llwybrau troed newydd fyddai'n arwain at 5 agoriad newydd trwy'r clawdd carreg/gwrych bresennol fyddai'n arwain i mewn i'r ail gae (Cae B) a thuag at yr unedau gwyliau. Mae adwy bresennol o fewn y clawdd gyda bwriad i greu llwybr troed newydd 2m o lêd ger yr adwy ac ymlaen trwy Cae B ac yna tiroedd amaethyddol agored eraill tuag at yr A499 ac arosfan bysiau presennol i gyfeiriad y de ddwyrain. Mae Cae A yn gymharol wastad tra fod lleoliad yr unedau ar Gae B hefyd yn gymharol wastad ond gwelir fod gweddill y tir yn disgyn i lefelau is i gyfeiriad y gogledd ac yn sylweddol felly i gyfeiriad y dwyrain, de ddwyrain a'r de gan roi ymddangosiad dyrchafedig ac amlwg i'r safle o fannau gerllaw.

1.5 Mae ffordd dosbarth 3 bresennol yn arwain at y fferm o gyffordd bresennol ar ffordd brysur yr A499 gyda mynedfa gerbydol lydan eisoes wedi ei chreu ar gyfer gwasanaethu'r ffermdy a'r unedau gwyliau. Mae nodweddion cyffredinol o fewn yr ardal gan gynnwys ffurfiau caeau gyda chloddiau carreg a gwrychoedd sefydledig yn ogystal, gwelir tyfiant o goed aeddfed yn wasgaredig o fewn safle'r fferm a'r ardal yn gyffredinol. Mae coedlan hynafol sy'n cynnwys nifer o goed aeddfed yn ffinio gyda Cae B i gyfeiriad y gogledd.

1.6 Bydd y cabanau wedi eu lleoli mewn llinell anffurfiol yn agos i ffin presennol Cae B. Mi fyddai llwybrau troed yn arwain tuag at y 10 uned unigol gyda thirlunio yn cael ei gynnal er mwyn creu edrychiad o 10 safle ar wahân a chuddiedig o'u gilydd. Bydd y cabanau wedi eu cysylltu i system trin carthffos a chysylltiadau trydan.

1.7 Bydd dau fath o gaban sy'n mesur rhwng oddeutu 7m wrth 3m ac oddeutu 4m i'r brig (dau o fath fymryn yn fwy na'r 8 eraill). Mi fyddant o wneuthuriad coed gyda thalcen amlycaf yr unedau yn cynnwys agoriad o wydr o'r llawr i'r to. Mi fyddai decin neu deras allanol ynghlwm a'r holl unedau, rhai i'r blaen ac eraill ar yr ochr. Yn fewnol, mi fyddant yn darparu gofod byw, bwyta, cysgu ac ymolchi gyda 8 uned ar gyfer defnydd gan ddau berson a dau uned ar gyfer defnydd o hyd at 4 person.

1.8 Fel sydd eisoes wedi ei nodi, mae bwriad tirweddu'r safle gyda choed a llwyni o fathau cynhenid tra fod gwelliannau i'w cynnal ble mae angen i'r gwrych presennol ar y ffin rhwng Cae A a Chae B. Mi fyddai'r ffordd fynediad newydd ynghyd a'r llwybrau troed wedi eu gorffen gyda cherrig lleol wedi eu malu'n fân a'u cywasgu tra fod y llecynnau parcio i gynnwys gwair wedi ei atgyfnerthu.

1.9 Mae'r dogfennau canlynol wedi eu cyflwyno i gyd fynd gyda'r cais:

- Datganiad cynllunio
- Datganiad tirlun
- Datganiad trafnidiaeth
- Datganiad draenio
- Asesiad ecolegol
- Asesiad coed

1.10 Mae'r cais wedi ei ddiwygio o'i gyflwyniad gwreiddiol trwy ail leoli'r ffordd fynediad newydd o'r lleoliad gwreiddiol y cynigwyd oddi ar y ffordd gyhoeddus i leoliad oddi ar y ffordd fynediad bresennol tuag at y ffermdy. Yn ogystal, newidiwyd lleoliad y llwybr troed sydd i arwain o'r safle at gyffordd yr A499 fel y byddai'n cychwyn o ganol y safle ac ar draws tiroedd agored uwch yn hytrach na'r hyn a fwriadwyd yn wreiddiol oherwydd pryder am gyflwr gwlyb y tir. Diwygiwyd yn ogystal, lleoliad ffin gogleddol y safle ble fyddai Uned 10 i'w gosod er mwyn creu parth gwarchod y goedlan hynafol gerllaw. O ganlyniad i'r diwygiadau yma, fe ddiwygiwyd y datganiadau ac asesiadau perthnasol yn ogystal.

1.11 Cyflwynir y cais i Bwyllgor oherwydd fod maint y datblygiad arfaethedig yn fwy na'r hyn a ellir ei ystyried trwy'r drefn dirprwyedig. Er gwybodaeth, mae'r cais yma wedi cael ei asesu yn nhermau cydymffurfio gyda gofynion Asesiad Effaith Amgylcheddol, yn yr achos yma, ni chredir fod y bwriad yn ddatblygiad fyddai'n destun asesiad amgylcheddol ffurfiol ar sail gofynion perthnasol.

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**

PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig

PCYFF 1: Ffiniau Datblygu

PCYFF 2: Meini prawf datblygu

PCYFF 3: Dylunio a siapio lle

PCYFF 4: Dylunio a thirweddu

PS 5: Datblygu cynaliadwy

PS 6: Lliniaru effeithiau newid hinsawdd ac addasu iddynt

PS 4: Trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygyrchedd

TRA 2: Safonau parcio

TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant

PS 14: Yr Economi Ymwelwyr

TWR 3: Safleoedd carafanau sefydlog a siale a llety gwersylla amgen parhaol

PS 19: Gwarchod a ble’n briodol gwella’r amgylchedd naturiol

AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth leol

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

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

Hefyd yn berthnasol yn yr achos yma mae Canllawiau Cynllunio Atodol mabwysiedig y Cyngor:

CCA Cyfleusterau a llety i dwristiaid (2021)

CCA Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy (2019)

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru, Rhifyn 11, Chwefror 2021

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

Nodyn Cyngor Technegol 13 – Twristiaeth

Nodyn Cyngor Technegol - 18 Trafnidiaeth

Nodyn Cyngor Technegol 5: Cynllunio a chadwraeth natur

Nodyn Cyngor Technegol 20: Cynllunio a’r Gymraeg

Nodyn Cyngor Technegol 24: Yr amgylchedd hanesyddol

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Nid yw'n ymddangos fod unrhyw hanes cynllunio ar ffurf ceisiadau ffurfiol yn ymwneud yn benodol a'r tiroedd ble lleolir safle'r cais.

3.2 Y20/0418 - Creu safle carafanau sefydlog - nodir mai ymholiad ynglŷn â safle ar gyfer i fyny at 15 carafán/siale sefydlog oedd hwn ac mewn lleoliad mwy canolog na'r hyn sydd yn destun y cais presennol. Mewn ymateb i'r ymholiad yma nodwyd pryderon am effaith y bwriad o safbwynt effaith gweledol, effaith ar y rhwydwaith ffyrdd lleol ac fe ystyriwyd lleoliad y safle mewn man anghynaliadwy. O ganlyniad, cadarnhawyd y byddai'n annhebygol iawn y byddai'r bwriad yn cael ei gefnogi. Nodir eto, er fod peth tebygrwydd mewn rhai elfennau o'r bwriad yma a'r cais presennol, mae gwahaniaethau amlwg rhwng y ddau gynnig.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Cefnogi. Ail ymgynghoriad – cefnogi.
Uned Drafnidiaeth:	Datgan pryder am leoliad agweddau o'r cais. Nid oes gwrthwynebiad i leoliad arfaethedig y bwriad a chredir, gyda'r gwelliannau a awgrymir sef darparu mannau pasio ychwanegol, gall y ffordd ymdopi gyda'r thraffig gerbydol ychwanegol. Y prif bryder yw lleoliad yr adwy arfaethedig. Mae'n fwriad darparu mynedfa gerbydol ddwy ffordd yn lle adwy amaethyddol bychan presennol, ond er mwyn boddhau'r anghenion gweledEdd fyddai angen dymchwel hyd sylweddol o'r wal/gwrych i gyfeiriad dwyreiniol. Yn ogystal mae'r adwy arfaethedig o fewn 100m i fynedfa Fferm Llwyndyrys, sydd eisoes yn cynnig llety gwyliau ayyb, ac mi all arwain at ddryswch i ymwelwyr. I arbed yr angen am adwy newydd a dymchwel terfynau, ac i ddarparu un fynediad i'r atyniadau cyfan, mi fyddai'n gwneud fwy o synnwyr i ddefnyddio adwy presennol y fferm gyda trac mynediad i'r safle dan sylw. Nid oes gwrthwynebiad i'r bwriad o ddarparu llwybr troed trwy'r caeau ac at y safle bws ar yr A499, fodd bynnag nodir fod rhannau o'r cae (yn bennaf yr adwy gyferbyn a'r fferm solar) yn dal dŵr ac yn amhosibl i'w dramwyo ar ôl cyfnodau o law. Ail ymgynghoriad - Cadarnheir nad oes gwrthwynebiad i'r bwriad gan yr uned drafnidiaeth. Nodir fod y cais bellach wedi ei ddiwygio, gan ddileu'r bwriad am fynedfa annibynnol, ac yn gwneud defnydd o'r adwy presennol sy'n gwasanaethu'r fferm a'r unedau gwyliau sydd eisoes yn bresennol yno. Tybir fod y trefniant yma'n fwy hwylus ac yn haws i gyfeirio ymwelwyr at y safle. Cadarnheir nad oes gwrthwynebiad i'r bwriad o ran cynnydd trafnidiaeth. Er byddai'r bwriad yn debygol o arwain at gynnydd ar hyd y ffordd gwledig sy'n arwain o'r A499 tuag at Fferm Llwyndyrys tybir fod y lefelau traffig presennol yn isel ac mae'r cynnydd yn annhebyg o gyrraedd lefelau

	annerbyniol. Mae’r cais yn adnabod amryw y fannau pasio ar hyd y daith at y safle i hwyluso llif traffig rhwydd. Nodir fod gwaith diweddar wedi ei wneud i wella safon y mannau pasio ynghlwm a’r cynllun fferm solar gyferbyn a safle’r cais yma. Mae’r cais hefyd yn cynnwys bwriad i ddarparu llwybr troed trwy gaeau’r ymgeisydd er mwyn darparu cysylltiad troed rhwng safle’r cais a’r arosfan bws ar yr A499. Cadarnhaf nad oes gwrthwynebiad gan yr Uned Drafnidiaeth i’r elfen yma, gan y byddai’n lleihau dibyniaeth ar y ffordd sirol fel modd o gyrraedd y safle bws.
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Mae ganddom bryderon sylweddol ynglŷn â’r datblygiad arfaethedig fel a gyflwynwyd. Mae angen asesiad ecolegol diwygiedig sydd yn ymateb i’r pryderon trwy fesurau lliniaru priodol. Ail ymgynghoriad - Mae gennym dal bryderon gyda’r cais fel a gyflwynwyd, er hynny, rydym yn fodlon y gallai’r pryderon yma eu goroesi os cynhwysir adroddiad Cambrian Ecology dyddiedig 01.01.21 gydag amod ffurfiol.
Dŵr Cymru:	Cyngor safonol Ail ymgynghoriad – Cyngor safonol
Uned Gwarchod y Cyhoedd:	Cyngor safonol ynglŷn â chyflenwad dŵr Ail ymgynghoriad – heb eu derbyn
Swyddog Cadwraeth:	Heb eu derbyn
Gwasanaeth Tân:	Dim sylw Ail ymgynghoriad – Dim sylw
Gwasanaeth Rheolaeth Llygredd a Thrwyddedu:	Sylwadau ynglŷn â diffinio’r math o unedau a fwriedir, materion mynediad/iechyd a diogelwch posib rhwng defnydd amaethyddol a defnydd gwyliau Ail ymgynghoriad - Pryderon am ddiffyg gwybodaeth i gadarnhau ffurf a math o unedau i bwrpas diffinio’r math o drwydded fyddai ei angen.

Uned Bioamrywiaeth:	Dim gwrthwynebiad cyn belled a bod argymhellion yr arolwg ecolegol yn cael ei ddilyn. Ail ymgynghoriad - Angen cynllun gwella bioamrywiaeth sydd yn cynnwys gwella’r gwrychoedd sydd ar y safle trwy blannu rhywogaethau brodorol. Angen osgoi’r tymor nythu (Mawrth-Awst) wrth glirio’r gwrychoedd. Awgrymir fod y cynllun tirlunio yn cynnwys plannu rhywogaethau brodorol, megis gweirglodd blodau gwyllt i wella bioamrywiaeth y safle.
Uned Hawliau Tramwy:	Heb eu derbyn
Uned Coed:	Mae’r goedlan sydd yn rhedeg ar ffin y safle datblygu wedi ei chofrestru fel Coetir hynafol, felly mae gwerth Bioamrywiaeth uchel iawn iddi. Er bod y cynlluniau yn awgrymu na fydd y datblygiad yn mynd tuag at ffin y goedlan, mae angen cynllun manylach yn dangos nad oes unrhyw ddatblygiad oddi fewn yr ardal gwarchod gwreiddiau. Mae’r safle hefyd wedi ei ddynodi yn safle bywyd gwyllt. Ail ymgynghoriad - Mae’r adroddiad coed yn dangos bod y coed ar y safle mewn cyflwr da, ac mae’n nodi mai dim ond un goeden fydd yn cael ei effeithio gan y datblygiad. Bydd yr effaith yma wedi ei leoli oddi fewn yr ardal wreiddio gan lwybr a lleoliad uned 3 ar y cynlluniau. Mae’r adroddiad yn cynnig mesurau i liniaru'r effaith yma ac mae angen amodi bod y dulliau gwaith a’r defnyddiau yma yn cael eu defnyddio ar gyfer y datblygiad. Mae’r adroddiad a’r wybodaeth ynddo yn cyd fynd ac ymarfer da a chanllawiau BS5837/2012.
CADW:	Heb eu derbyn

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybuddion ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu gwreiddiol a'r ail ymgynghoriad i ben a derbyniwyd llythyrau / gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

- Gôr ddatblygiad
- Dim angen ail fynedfa gerbydol/ffordd gul gyda dim ond un man pasio
- Effaith niweidiol ar safle coedlan hynafol adferedig
- Diffyg gwybodaeth a gwybodaeth gamarweiniol
- Diffyg buddion i'r iaith Gymraeg
- Materion cynaliadwyedd
- Effaith niweidiol ar adeiladau rhestredig
- Pryderon am faterion bioamrywiaeth/coed
- Diffyg sgrinio elfennau o'r bwriad

O ganlyniad i'r ail ymgynghoriad, derbyniwyd sylwadau pellach yn nodi:

- Gwelliannau sylweddol o'r hyn a gynigwyd yn wreiddiol ond yn parhau gyda phryderon am ddiffyg gwybodaeth a'r angen i sicrhau tirlunio/sgrinio addas yn enwedig mewn perthynas â'r ffordd fynediad newydd

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae'r cynnig gerbron yn golygu creu safle i gynnwys unedau gwyliau parhaol newydd ynghyd a'r holl elfennau cysylltiol megis creu ffordd fynediad newydd, llwybrau cyswllt a thirlunio.

5.2 Mae polisi TWR 3 yn datgan y caniateir safleoedd carafanau sefydlog, siale neu lety gwyliau amgen parhaol y tu allan i Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Llŷn (AHNE) ac Ardaloedd Tirwedd Arbennig (ATA) os gellir cwrdd gyda'r meini prawf canlynol i gyd:

i. Ble gellir profi nad yw'n arwain at ormodedd o safleoedd carafanau sefydlog neu safleoedd sialé neu safleoedd llety gwersylla amgen parhaol yn yr ardal leol; a
ii. Bod y datblygiad arfaethedig o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad, a'i fod wedi'i leoli mewn lleoliad anymwthiol sydd wedi'i guddio'n dda gan nodweddion presennol y dirwedd, a/neu lle gellir cydweddu'r unedau yn hawdd yn y dirwedd mewn modd nad yw'n peri niwed sylweddol i ansawdd gweledol y dirwedd; a
iii. Bod y safle'n agos at y prif rwydwaith ffyrdd ac y gellir darparu mynediad digonol heb amharu'n sylweddol ar nodweddion a chymeriad y dirwedd.

Nid yw'r unedau yma wedi eu lleoli o fewn ardal ble gwelir gormodedd o safleoedd tebyg i'r hyn a fwriedir ac felly ni chredir fod y bwriad yn annerbyniol ar sail gofynion y maen prawf cyntaf. Mae'r tir yn ddyrchafedig ac o'r herwydd mewn lleoliad amlwg er gwaethaf coed presennol gerllaw a'r bwriad i gynnal tirlunio ar y safle. Ni chredir ei fod yn leoliad anymwthiol ac i'r perwyl hyn mae'r bwriad yn methu ar yr ail faen prawf cyntaf (ii) ac felly yn groes i ofynion y polisi yma. Mae pryderon yn ogystal am faterion cynaliadwyedd ac er gwaethaf y wybodaeth a'r

cynnig gerbron sydd yn cynnwys llwybr troed penodol o'r safle tuag at arosfan bysiau ar y briffordd gyfagos, ni chredir fod y bwriad yn llwyddo yn yr achos yma, ac felly yn methu yn ôl gofynion maen prawf iii. Fe drafodir yr elfen yma mewn manylder yng nghweddill yr adroddiad.

5.3 I ymhelaethu ar yr uchod, mae maen prawf i. yn cyfeirio'n benodol at ormodedd o ddatblygiadau newydd. Er mwyn diffinio 'gormodedd' yn y cyd-destun hwn fe ddylid cyfeirio at baragraff eglurhad 6.3.69 polisi TWR 3 (ynghyd ac Atodiad 3 - Mapiau Sensitifrwydd a Chapasiti (paragraff 5.3.3) CCA Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid) sy'n cyfeirio at 'Astudiaeth Capasiti a Sensitifrwydd y Dirwedd yn Ynys Môn, Gwynedd a Pharc Cenedlaethol Eryri' (Gillespies, 2014). O fewn pob Ardal Cymeriad y Dirwedd (fel y diffinnir gan Strategaeth Tirwedd Gwynedd (2012)) fe asesir capasiti y dirwedd er mwyn canfod beth yw capasiti y dirwedd leol ar gyfer ychwaneg o ddatblygiadau siales neu garafanau gwyliau.

5.4 Mae'r datblygiad yma yn disgyn o fewn Ardal Cymeriad y Dirwedd G10 (Canol Llŷn). Mae'r Astudiaeth Capasiti a Sensitifrwydd y Dirwedd yn nodi beth yw capasiti dangosol ar gyfer yr Ardal Cymeriad y Dirwedd. Yn benodol mewn perthynas â'r ACD sydd yn berthnasol i'r cais hyn fe nodir, "Y tu allan i'r AHNEau a'r ATAau fe all fod rhywfaint o gapasiti ar gyfer datblygiadau ar raddfa fach i fach iawn wedi eu lleoli yn sensitif ac wedi eu cynllunio'n dda, a ddylai berthnasu'n dda gyda'r amgylchedd adeiledig / gorchudd tir trefol presennol." Mae'r Astudiaeth yn diffinio datblygiadau bach iawn fel rhai hyd at 10 uned a datblygiadau bach fel rhwng 10 - 25 uned. Bydd angen gan hynny rhoi ystyriaeth briodol i raddfa'r datblygiad arfaethedig yn y lleoliad dan sylw. Yn unol â'r Astudiaeth Sensitifrwydd a Chapasiti y Dirwedd mae'r nifer o unedau (10) a gynigir ar y safle yma yn cael ei ddiffinio fel datblygiad bach.

5.5 Cyfeirir maen prawf ii. at ddyluniad, gosodiad ac edrychiad y datblygiad arfaethedig. Mae'r polisi yn datgan y dylai datblygiadau newydd gael eu lleoli mewn man anymwthiol. O fewn y Cynllun fe ddiffinnir lleoliad anymwthiol fel un sydd wedi cael ei sgrinio'n dda gan nodweddion o'r dirwedd sydd yn bodoli'n barod neu ble gellir cydweddu'r unedau'n hawdd yn y dirwedd mewn modd sydd ddim yn peri niwed sylweddol i ansawdd gweledol y dirwedd.

5.6 Mae'r safle wedi ei leoli o fewn ardal sy'n nodweddiadol o fod yn agored gyda golygfeydd eang tuag at Fynydd Carnguwch, Yr Eifl, mynyddoedd Eryri a'r Arfordir. Nodir fod ochr gogleddol y prif safle (sy'n cynnwys yr unedau gwyliau) yn ffinio gyda coedlan hynafol sy'n cynnwys nifer o goed cynhenid. Cydnabyddir fod bwriad i dirweddu'r safle gyda choed a phlanhigion cynhenid ac addas. Mae'r safle yn cael ei rannu trwy gynnwys yr unedau o fewn un cae (Cae B) a'r ffordd fynediad a'r mannau parcio (Cae A) gyda chlawdd garreg/gwrych draddodiadol bresennol (sydd yn nodwedd o'r ardal gyfagos) ac mae'n ymddangos o'r cynlluniau fod bwriad cadw mwyafrif y clawdd a gwella'r gwrych ble mae angen er y nodir fod bwriad i greu 5 agoriad newydd i gerddwyr. Er y bwriad i gynnal tirweddu addas o ran defnydd o blanhigion cynhenid, ystyrir fod yr angen yma i guddio'r unedau bwriedig yn golygu darparu tirweddu sydd allan o gymeriad gyda gweddill yr ardal a natur agored presennol y caeau. I'r perwyl hyn felly ystyrir fod y bwriad yn methu ar y maen prawf yma. Rhaid hefyd nodi fod y tir yn codi mewn uchder gryn dipyn o edrych tuag at y safle o gyfeiriad y de, de ddwyrain a'r dwyrain yn arbennig. Mae dyluniad yr unedau eu hunain yn awgrymu fod cynnwys talcen gyda gwydr o'r llawr i'r crib yn fwriadol er mwyn gwneud y gorau o olygfeydd tuag allan. Credir felly os mai sicrhau fod golygfa di rwystr ar gael i'r unedau sydd tu ôl i'r dyluniad, mae'n sefyll i reswm fod yr unedau felly yn weladwy ac amlwg o edrych tuag at y safle.

5.7 Cyfeirir maen prawf 1 iii) at faterion priffyrdd. Nid yw'r Uned Drafnidiaeth yn gwrthwynebu'r bwriad ar sail diogelwch ffyrdd a'r cynnydd yn y defnydd o'r rhwydwaith ffyrdd lleol. I'r perwyl hyn ni ystyrir fod y bwriad yn groes i ofynion y maen prawf yma o safbwynt yr elfen penodol hwn. Er hynny, rhoddir ystyriaeth i leoliad yr unedau o ran materion cynaliadwyedd ac addasrwydd y safle o ran ei leoliad i'r ystyriaethau hyn. Mae elfen o'r bwriad yn golygu darparu llwybr troed pwrpasol o'r safle trwy gaeau agored presennol y perchennog, tuag at gyffordd gyfagos yr A499 ble gwelir dau arosfan bysiau o boptu'r ffordd (un i gyfeiriad Pwllheli a'r llall i gyfeiriad Caernarfon). Ar bapur, mae pellter y safle oddiwrth y ddau arofan yma yn gymharol fyr (oddeutu 800m) ac mae'r gwasanaeth presennol yn gyson o ran nifer y bysiau fyddai'n pasio yn ddyddiol. Mae'r ymdrech yma i sicrhau cyswllt troed i'w ganmol, er hynny, rhaid ystyried ymarferoldeb y cynnig a natur pobl sydd yn dymuno hwylustod tra ar eu gwyliau. Mae'n bur debyg y byddai rhai yn gwneud defnydd o'r llwybr ond i fod yn realistig, pa mor ymarferol fyddai ei ddefnyddio o hyd pan fo angen ymweld â'r ardal ehangach, mynd allan am fwyd, nol neges ac yn y blaen. Mae'r tywydd yn un ffactor wrth gwrs (yn enwedig yn ystod tymor o dywydd gwael gan fod bwriad i ddefnyddio'r unedau trwy'r flwyddyn), ond i deuluoedd, yn enwedig gyda phlant, ni chredir y byddai'n opsiwn cwbl ymarferol i'w ddefnyddio trwy'r adeg. Y dewis felly fyddai i ddefnyddio cerbydau preifat i fynd a dod o'r safle sydd yn anffodus, yn anghynaliadwy. O ganlyniad, ni chredir fod y bwriad yn gwbl unol a gofynion maen prawf 1iii gan nad yw yn cael ei ystyried yn agos i'r prif rhwydwaith ffyrdd.

Mwynderau gweledol

5.8 Fel y nodwyd uchod nid yw'r safle ei hun o fewn ardal sy'n cael ei hadnabod oherwydd ei dirwedd arbennig, ond oherwydd natur dyrchafedig y safle a natur agored yr ardal o gwmpas yn enwedig i gyfeiriad y de, de ddwyrain a'r dwyrain, ystyrir y byddai darparu'r unedau a'r tirweddu a fyddai ei angen ar gyfer lleddfu eu effaith yn cael effaith andwyol ar y dirwedd lleol.

5.9 Mae'r safle wedi ei leoli i ffwrdd oddiwrth eiddo a safle Fferm Llwyndyrus. Mi fyddai'r datblygiad yn golygu defnyddio tiroedd gwyrdd agored presennol gyda gwahaniad amlwg rhwng y safleoedd newydd a safle'r fferm. Mae'r ffordd fynediad er enghraifft yn tramwyo trwy ganol Cae A tra fyddai'r unedau yn cael eu gosod o fewn Cae B sydd yn amlwg yn gae cwbl ar wahan sydd yn ymledu'r datblygiad i ffwrdd hyd yn oed ymhellach oddiwrth Fferm Llwyndyrus a'i gwrtil eang. Mae'n bur debyg fod lleoliad yr unedau yn fwriadol er mwyn gwneud y gorau o olygfeydd gan na fyddai safon y golygfeydd cystal yn nes at y ffermdy presennol. Er hynny, ac fel sydd yn cael ei nodi o fewn Astudiaeth Capasiti a Sensitifrwydd y Dirwedd yn Ynys Môn, Gwynedd a Pharc Cenedlaethol Eryri' (Gillespies, 2014) mae disgwyl i berthynas datblygiadau o raddfa fach weddu gyda'r amgylchedd adeiledig bresennol ac y dylai datblygiadau bychan gael eu lleoli yn agos i adeiladau presennol er mwyn osgoi amlder datblygiadau o fewn y tirlun ehangach ac erydiad nodweddion gwledig. Nid yn unig pryder ynglŷn â'r 10 uned eu hunain a geir ond hefyd y croniad o'r holl elfennau gan gynnwys y ffordd fynediad ar draws cae amaethyddol agored ynghyd a'r llecyn parcio a fwriedir. Credir y byddai ychwanegu'r llecyn parcio er enghraifft yn cyflwyno nodwedd estron o fewn lleoliad ble gwelir patrwm eithaf pendant i ffurf ac ymddangosiad presennol caeau amaethyddol agored sydd wedi eu ffinio gyda chloddiau pridd a gwrychoedd neu waliau carreg sych. O ganlyniad, credir fod y safle mewn lleoliad ymwthiol ac y byddai o ganlyniad yn cael niweidiol ar fwynderau gweledol yr ardal gyfagos.

5.10 Ystyrir felly fod y bwriad yn groes i ofynion perthnasol polisïau PCYFF 2, 3 a 4 o'r CDLl.

5.11 Mae'r safle wedi ei leoli o fewn ardal wedi ei ddynodi fel Tirlun o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llŷn ac Ynys Enlli. Mae'r ardal eang yma yn ymestyn dros ran helaeth o'r ardal gan gyfeirio at nodweddion a chymeriad yr ardal. Ni chredir y byddai'r bwriad yma yn cael ardrawiad ar osodiad a golygfeydd arwyddocaol o fewn y tirlun hanesyddol nac ar adeilad rhestredig Fferm Llwyndyrus ei hun ac felly ni chredir fod y bwriad yn groes i ofynion perthnasol polisïau PS 20 a AT 1.

Mwynderau preswyl

5.12 Mae'r safle mewn lleoliad gwledig cryn bellter i ffwrdd o unrhyw dŷ preswyl cyfagos. Mae'n ymddangos fod y safle preswyl agosaf (ar wahan i Fferm Llwyndyrus ei hun) oddeutu 600m i ffwrdd i gyfeiriad y gogledd orllewin a thu hwnt i'r goedlan hynafol a chaeau amaethyddol wedi hynny. Ni chredir y byddai'r bwriad yn creu unrhyw effaith amlwg niweidiol ar fwynderau preswyl o ganlyniad ac felly yn dderbyniol o safbwynt gofynion perthnasol polisi PCYFF 2 o safbwynt yr effaith ar feddianwyr eiddo lleol.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.13 Mae polisïau TRA 2 a TRA 4 CDLL yn ymwneud ag asesu cynigion yn nhermau eu heffaith ar ddiogelwch ffyrdd a darpariaeth parcio. Yn yr achos yma, mae bwriad i ddatblygu safle gwyliau newydd a wasanaeithir gan ffordd gyhoeddus gul a chyfyng. Mae'r cais wedi ei ddiwygio o'i gyflwyniad gwreiddiol trwy ddileu'r bwriad o greu mynedfa gerbydol gwbl newydd ar gyfer y safle oddiar y ffordd gyhoeddus ond yn hytrach, yn defnyddio mynedfa lydan bresennol sy'n gwasanaethu Fferm Llwyndyrus (sydd hefyd yn cynnwys y bythynnod gwyliau sefydledig). Derbynnir fod hyn yn welliant trwy waredu'r elfen yma o'r cynnig. Fe wneir newidiadau i fynedfa amaethyddol bresennol oddiar y ffordd tuag at y fferm i'r caeau cyfagos ynghyd a darparu ffordd fynediad, llwybrau troed a darparu llecynnau parcio a throi ar gyfer 12 cerbyd.

5.14 Er yr amlygwyd pryderon cychwynnol am elfennau o'r cynllun gan yr Uned Drafnidiaeth nid ydynt wedi gwrthwynebu'r bwriad ar sail diogelwch ffyrdd a'r cynnydd yn y traffig ar y rhwydwaith ffyrdd lleol. Ers diwygio'r elfennau cynhennus, mae'r uned bellach yn derbyn fod y cynnig wedi gwella. Gwelir fod y ffordd gyhoeddus yma yn bresennol yn gwasanaethu Fferm Llwyndyrus a'r bythynnod gwyliau sydd eisoes wedi eu datblygu ond hefyd, yn gyswllt pwysig i bentref cyfagos Llwyndyrus a nifer o ffermydd sydd yn wasgaredig yn yr ardal. Rhaid hefyd nodi fod datblygiad fferm solar hefyd ger y safle yma ac yn defnyddio'r un ffordd fel mynediad tuag at y safle. Er hynny, o weld fod mwyafrif y gwaith i greu'r fferm solar wedi ei gwblhau, mae'n bur debyg fod lefelau trafnidiaeth yn ymweld â'r safle yn isel.

5.15 Mae'n bur debyg y byddai ymwelwyr yn anghyfarwydd a'r rhwydwaith ffyrdd lleol ac o bosib heb arfer ddefnyddio rhwydwaith o'r fath sy'n gul gyda mannau pasio gwasgaredig. Fe ddefnyddir y ffordd hefyd wrth gwrs gan beiriannu amaethyddol i ffermydd cyfagos ac o bryd i'w gilydd, gan symudiadau traffig ynghlwm a'r fferm solar gerllaw. Er hynny, mae'r Uned Drafnidiaeth wedi cymeryd y sefyllfa gyfredol i ystyriaeth wrth asesu'r cais yma ac ni wrthwynebir y bwriad ganddynt ar sail materion mynediad a diogelwch ffordd.

5.16 Fe ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion perthnasol polisiau TRA 2 a TRA 4 ynglŷn â'r elfennau penodol yma.

Materion Bioamrywiaeth/Coed

5.17 Amlygwyd pryder cychwynnol ynglŷn â'r bwriad o ran ei effaith posib ar fioamrywiaeth lleol a choed, yn arbennig felly, y goedlan hynafol i'r gogledd o'r safle. O ganlyniad i'r pryderon am effaith ar y goedlan, diwygiwyd y bwriad trwy symud lleoliad Uned 10 a chreu parth i warchod coed agosaf y goedlan oddiwrth y safle. Mi fyddai'n arferol gosod amod i sicrhau fod y mesurau yma yn cael eu dilyn a thrwy hynny yn gwarchod y goedlan hynafol yma fel sydd yn cael ei argymell gan y Swyddog Coed.

5.18 Derbyniwyd hefyd asesiad ecolegol diwygiedig mewn ymateb i bryderon a godwyd gan CNC yn bennaf ynglŷn ag effaith y datblygiad ar fywyd gwyllt a Bioamrywiaeth lleol. Ers derbyn y wybodaeth yma, mae CNC wedi cadarnhau er eu bod yn parhau yn bryderus, ni fyddant yn gwrthwynebu cyn belled fod amod ffurfiol yn cael ei osod i sicrhau fod argymhellion yr asesiad diwygiedig yn cael ei ddilyn. Credir fod hyn yn rhesymol ac y byddai yn arferol os yn argymell caniatáu yn cael ei gynnwys a thrwy hynny yn sicrhau cydymffurfiaeth gyda polisiau AMG 5 a PS 19.

Materion cynaliadwyedd

5.19 I ymhelaethu ar faterion cynaliadwyedd fel y cyfeirir atynt ym mharagraff 5.10 uchod rhoddir ystyriaeth i ofynion polisi PS 5 Datblygiadau Cynaliadwy sydd yn cefnogi datblygiadau sy'n gyson ag egwyddorion datblygu cynaliadwy, a ble'n briodol, dylai datblygiadau:

"Lleihau'r angen i deithio gyda thrafnidiaeth breifat ac annog cyfleoedd i bob defnyddiwr deithio yn ôl y gofyn mor aml â phosib drwy ddefnyddio dulliau amgen, gan roi pwyslais arbennig ar gerdded, beicio a defnyddio cludiant cyhoeddus yn unol â Pholisi Strategol PS 4" (Pwynt bwled 12, Polisi PS 5)"

Ategir hyn gan bwynt 4 polisi PS 14 (Yr Economi Ymwelwyr) sy'n nodi:

"Cefnogi darpariaethau 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, yn enwedig os yw'r rhain hefyd o fudd i'r cymunedau lleol ac yn cefnogi'r economi leol, ac os ydynt yn unol â'r amcanion datblygu cynaliadwy;"

5.20 Ystyrir bod polisïau'r CDLl yn gyson gyda pholisïau cynllunio cenedlaethol o safbwynt sut mae'n ymdrin gydag egwyddorion datblygiad cynaliadwy. Mae paragraff 3.35 PCC yn datgan:

"Mewn ardaloedd gwledig dylid lleoli'r mwyafrif o ddatblygiadau newydd yn yr aneddiadau y gellir eu cyrraedd yn gymharol dda drwy ddulliau di-gar o'u cymharu â'r ardal wledig yn gyffredinol. Dylai datblygiad yn yr ardaloedd hyn barhau i fabwysiadu canlyniadau cenedlaethol creu lleoedd cynaliadwy a chynnig cysylltiadau teithio llesol da i ganol aneddiadau i leihau'r angen i deithio mewn car ar gyfer teithiau lleol."

5.21 Mae'r safle wedi'i leoli mewn lleoliad gwledig cryn bellter o unrhyw bentref neu dref cyfagos sydd â gwasanaethau. Mae'r bwriad i gynnwys llwybr troed er mwyn cysylltu gyda'r arosfan bysiau ger cyffordd yr A499 yn ganmoladwy ond er hynny a'r ffaith mai pellter cymharol fyr rhwng y safle a'r arosfan bysiau, yn ymarferol, ni chredir y byddai defnydd cyson yn cael ei wneud o drafnidiaeth cyhoeddus o ran ymarferoldeb ac achlysuron o dywydd gwael. Oherwydd

lleoliad gwledig y cynnig, byddai ymwelwyr yn fwy na thebyg yn defnyddio eu cludiant eu hunain i deithio i'r safle ac atyniadau/siopa/gwasanaethau yn ystod eu harhosiad.

5.22 Fel sydd yn cael ei gadarnhau ym mharagraff 4.3.2 o'r Datganiad Trafnidiaeth, mi fyddai mwyafrif defnyddwyr y safle yn debygol o ddefnyddio eu cerbydau eu hunain i gyrraedd/gadael y safle fel rhan o'u gweithgareddau dyddiol felly symudiadau isel ar droed fyddai'n debygol. Er fod y safle gwledig yn atyniadaol o ran ei leoliad cymharol ddiarffordd i rai sydd yn dymuno gwyliau fwy hamddenol a thawel, mae'n bur debyg mai'r defnydd o gerbydau preifat fyddai'r defnydd amlycaf i fynd a dod o'r safle. Mae hyn yn cael ei nodi ymhellach yn yr adroddiad o fewn paragraff 6.1.5 sydd yn datgan (fe roddir yn y Saesneg fel a ysgrifennwyd er mwyn osgoi unrhyw gam gyfieithu) *"The very nature of the development being isolated from other uses will not naturally facilitate travel by sustainable modes. In the proposed development's case, this is part of the very attraction of Holiday accommodation".*

5.23 Derbynnir y byddai rhai ymwelwyr yn debygol o ddod a pheth cyflenwad bwyd a diod eu hunain ac fe dderbynnir y byddai'r safle yn darparu pecyn bwyd i groesawu ymwelwyr ag o bosib pecynnau brecwast. Er hynny, cyfyngedig fyddai hyn ac ni fyddai defnyddwyr o reidrwydd yn dymuno coginio tra ar eu gwyliau, felly yn anorfod, mi fyddai angen cerbydau i ymweld â thai bwyta/tafarndai/siopau gan nad oes un o fewn pellter rhesymol i gerdded neu feicio iddo.

5.24 Felly er yr ymgais ganmoliadwy i ddarparu mesurau i annog cerddwyr a beicwyr ddefnyddio llwybr cyswllt at yr A499 a chysylltiadau trafnidiaeth oddiyno i bentrefi a threfi pellach draw, ni chredir fod y bwriad yn llwyddo i fod yn safle cwbl gynaliadwy yn yr achos yma a'i fod o ganlyniad yn groes i ofynion perthnasol TWR 3, PS 5 a PS 14.

Materion Ieithyddol

5.25 Yn unol â gofynion perthnasol polisi PS 1 a'r CCA, nid yw'n ofynnol darparu datganiad ieithyddol yn yr achos yma. Er hynny, mae disgwyliad fod ystyriaeth i'r Gymraeg yn cael ei wneud. O fewn y Datganiad Cynllunio a gyflwynwyd gyda'r cais, fe welir fod ystyriaeth yn cael ei roi trwy gyfres o fesurau penodol. Fe nodir fod y bythynnod gwyliau presennol i gyd yn cynnwys enwau Cymraeg er mwyn cyfleu hanes a chyswllt gyda Fferm Llwyndyrus. Rhoddir cadarnhad y byddai enwau Cymraeg yn cael eu defnyddio ar yr unedau newydd yn ogystal. Mae hefyd yn cael ei nodi mai defnydd gwyliau yn unig a wneir o'r unedau ac felly dim ond presenoldeb byr yn unig fyddai gan ymwelwyr ac na fyddai hynny yn newid nifer neu batrwm poblogaeth yr ardal. Mae'r ymgeisydd a'r teulu yn Gymry Cymraeg ac mae safle we presennol y busnes gosod bythynnod gwyliau yn ddwyieithog a'r bwriad yw i barhau felly gyda'r datblygiad arfaethedig. Fe welir felly fod ystyriaeth berthnasol wedi ei roi i'r Gymraeg yn yr achos yma yn unol â'r gofynion fel y nodir uchod. O ganlyniad, credir fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt gofynion polisi PS 1.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

5.26 Derbyniwyd sylwadau yn ystod y ddau gyfnod ymgynghori cyhoeddus, rhoddwyd sylw i'r materion Cynllunio perthnasol a nodwyd ac fe ystyriwyd y sylwadau yn llawn fel rhan o'r asesiad uchod.

6. Casgliadau:

6.1 Ar sail yr asesiad uchod ac er gwaethaf y diwygiadau a wnaed i'r cynnig a'r elfennau derbyniol, ystyrir fod y bwriad yn anaddas oherwydd y byddai'n achosi effaith andwyol a sylweddol ar y tirwedd a mwynderau gweledol lleol yn ogystal â phryderon o safbwynt ystyriaethau cynaliadwyedd.

7. Argymhelliad:

7.1 Gwrthod – rhesymau

1. Mae'r bwriad yn golygu darparu unedau gwyliau newydd yng nghefn gwlad agored ac ymhell tu allan i unrhyw ffin ddatblygu. Credir ei fod yn safle anghynaladwy sydd ddim yn agos i'r prif rwydwaith ffyrdd ble byddai mwyafrif o ymwelwyr yn ddibynnol ar ddefnyddio eu cerbydau preifat. Ystyrir felly fod y bwriad yn gwrthdaro a gofynion maen prawf 1iii, TWR 3, yn ogystal â gofynion perthnasol polisïau PS 5 a PS 14 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (Gorffennaf 2017).

2. Byddai'r bwriad oherwydd ei leoliad agored yn ymwthiol ac yn cael effaith sylweddol arwyddocaol a niweidiol ar fwynderau gweledol yr ardal leol ac ni ystyrir byddai'r bwriad yn gwarchod a gwella harddwch naturiol y dirwedd. Ystyrir felly fod y bwriad yn groes i bolisïau PCYFF 2, 3 a 4 ynghyd a maen prawf 1ii o bolisi TWR 3 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a M8n 2011-2026 mabwysiadwyd 31 Gorffennaf 2017.