

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 06/02/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

**Rhif: 1**

**Cais Rhif: C21/1028/18/LL**

**Dyddiad  
Cofrestru: 20/10/2021**

**Math y Cais: Llawn**

**Cymuned: Llanddeiniolen**

**Ward: Penisarwaun**

**Bwriad: Newid defnydd o gartref gofal (Dosbarth Defnydd C2 - sefydliadau preswyl) i hostel gwasanaethol ar gyfer defnydd gwyliau (Defnydd Unigryw) ynghyd a llety byw warden cysylltiedig.**

**Lleoliad: Cartref Nyrsio Penisarwaun, Penisarwaun, Caernarfon, Gwynedd, LL55 3DB**

**Crynodeb o'r  
Argymhelliad: GWRTHOD**

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 06/02/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

## 1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais llawn yw hwn ar gyfer newid defnydd cyn-gartref nyrsio'r henoed (Defnydd Dosbarth C2) i ddefnydd hostel gwyliau gwasanaethol (Defnydd Dosbarth C1 - gwestai) ynghyd a darparu llety byw warden cyfannol ar safle sydd ar gyrion dwyreiniol anheddle Penisarwaun ac mae'r cartref wedi bod yn segur erbyn hyn ers 2018.
- 1.2 Mae'n adeilad un llawr o ran ei uchder ac wedi ei ffurfio a ddau brif adain wedi eu cysylltu yn y canol gan strwythur to gwastad. Mae'r adeilad presennol yn cynnwys 30 ystafell wely; storfeydd; ceginau; ystafelloedd eistedd; ystafell offer gwresogi; ystafelloedd ymolchi ynghyd ag ystafelloedd gweinyddol/staff.
- 1.3 Y bwriad yw defnyddio'r ystafelloedd gwely fel llety gwyliau math hostel gwasanaethol a fydd hefyd yn cynnwys darparu uned breswyl o fewn yr adeilad ar gyfer rheolwr/warden; storfeydd ac ystafelloedd sychu; lobi fach newydd ar gyfer y brif fynediad i'r adeilad (dyma'r unig ychwanegiad y bwriedir ei gario allan i'r adeilad presennol); ystafell gemau; ystafelloedd ymolchi/cawodydd ynghyd a chegin ac ystafell fwyta. Nodir yma nid oes gwybodaeth bellach wedi ei gyflwyno gyda'r cais sy'n cadarnhau faint o wlâu fydd ymhob ystafell cysgu.
- 1.4 Yn allanol, bwriedir defnyddio'r cyfleusterau parcio presennol sydd o fewn cwrtill y cyn-gartref ynghyd a'r ddwy fynedfa sy'n gwasanaethu'r safle oddi ar y ffordd sirol dosbarth III gyfagos. Bydd y bwriad yn cyflogi person llawn amser (rheolwr/warden) ynghyd a 3 i 4 staff rhan amser.
- 1.5 Saif y safle nepell y tu allan i'r ffin datblygu yn y CDLL ond oddi fewn i barth gwarchod 500m i heneb ac oddi fewn i Dirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Dinorwig gan CADW. Lleolir Safle Bywyd Gwyllt *Deiniol House* gyfochrog a'r safle ynghyd ag anheddau preswyl ar wasgar o amgylch safle'r cais.
- 1.6 Cyflwynwyd Datganiad Cynllunio i gefnogi'r cais er na chyflwynwyd ymgynghoriad cyn cyflwyno cais ar gyfer y bwriad hwn.

## 2. Polisiâu 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.
  - PS 5 – datblygu cynaliadwy.
  - PS 6 – lliniaru effeithiau newid hinsawdd ac addasu iddynt.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 06/02/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

PS14 – yr economi ymwelwyr.

PS 19 – gwarchod a lle bo'n berthnasol gwella'r amgylchedd naturiol.

PS 20 – diogelu a lle bo'n berthnasol gwella'r amgylchedd naturiol.

TRA 2 – safonau parcio.

TRA 4 – rheoli ardrawiadau cludiant.

PCYFF 1 – ffiniau datblygu.

PCYFF 2 – meini prawf datblygu.

PCYFF 3 – dylunio a siapio lle.

TWR 2 – llety gwyliau.

AMG 5 – cadwraeth bioamrywiaeth leol.

AT 1 – ardaloedd cadwraeth, safleoedd treftadaeth y byd a thirweddau, parciau a gerddi hanesyddol cofrestredig.

Canllaw Cynllunio Atodol (CCA): Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid (2021).

CCA: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy.

## 2.4 **Polisiâu Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11 - Chwefror 2021)

Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy.

NCT 11: Sŵn

NCT 12: Dylunio.

NCT 13: Twristiaeth.

NCT 18: Trafnidiaeth.

NCT 20: Cynllunio a'r Gymraeg.

NCT 23: Datblygu Economaidd.

NCT 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol.

## 3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

- 3.1 Cais C09A/0468/18/LL - newid amod 9 o ganiatâd cynllunio rhif C08A/0007/18/LL er mwyn galluogi defnyddio'r cartref i bobl dros 40 oed yn hytrach na chyfyngu'r gofal i'r henoed yn unig wedi ei ganiatáu yn 2010.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 06/02/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

3.2 Cais C08A/0007/18/LL - ymestyn cartref presennol drwy greu estyniad 2/3 llawr, dymchwel y gegin bresennol, creu rhodfa a manau parcio ychwanegol ynghyd a thirweddu a gwaith draenio wedi ei ganiatáu yn 2009.

#### 4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:

Gwrthwynebu ar sail: -

- Y cais am 30 o ystafelloedd yn ormod i'r ardal.
- Mae'r safle ar lon gul troellog yn mynd i greu problemau a pheryg ar y ffordd.
- Bosib bydd dipyn o sŵn ar gynnydd yn yr ardal ac yn cael effaith ar fwynderau preswylwyr cyfagos.

Uned Drafnidiaeth:

- Y datblygiad wedi ei leoli ar ffordd gul yng nghanol cefn gwlad - mae newid defnydd o C2 i C1 am gael effaith ar yr angen am barcio ac er bod darpariaeth ar gyfer 21 o fannau parcio nid yw'n cydymffurfio gyda gofyn parcio Llywodraeth Cymru. Gallai hyn creu problemau parcio ar hyd y ffordd sirol.
- Fel rhan o'r cais dylid rhoi sylw bod angen i'r ymgeisydd sicrhau bod tyfiant ar y wal derfyn gyda'r ffordd yn cael ei gynnal er mwyn sicrhau gweledd digonol wrth ymuno ar y ffordd sirol.

Cyfoeth Naturiol Cymru:

Dim sylwadau i'w gwneud ar y datblygiad arfaethedig.

Dŵr Cymru:

Amod parthed gwaredu dŵr aflan o'r safle ynghyd a chynnig cyngor safonol.

Uned Gwarchod y Cyhoedd:

Dim ymateb.

CADW:

Dim ymateb.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 06/02/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu eisoes wedi dod i ben i ben a derbyniwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

- Cynnydd mewn trafnidiaeth yn defnyddio'r ffordd sirol is-safonol gyfochrog.
- Diffyg darpariaeth parcio.
- Graddfa a dwysedd y defnydd arfaethedig ddim yn briodol nac yn addas i'r safle – gor-ddatblygiad o'r safle.
- Ad-drawiad sylweddol ar fwynderau trigolion lleol ar sail aflonyddwch sŵn.
- Gormodedd o ddefnyddiau llety gwyliau cyffelyb yn yr ardal.
- Bwriad yn groes i bolisiau'r CDLL.
- Gwybodaeth annigonol wedi ei gyflwyno parthed niferoedd o wlaŵ a gynigir fel rhan o'r datblygiad. Pe byddai 2 gwely-bync i bob ystafell byddai hyn, yn ei dro, yn golygu llety ar gyfer lleiafswm o 60 ac uchafswm o 120 (neu fwy) o ymhelwyr/preswylwyr.
- Nid yw defnydd y safle fel llety gwyliau yn gydnaws a'i ddefnydd gwreiddiol fel cartref i'r henoed.
- Problem llifogydd ar y ffordd sy'n llifo o gaeau cyfagos.
- Dim cynllun busnes wedi ei gyflwyno gyda'r cais.

## 5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

### Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae nifer o bolisiau lleol a chenedlaethol yn ymwneud a'r egwyddor o ddarparu llety gwyliau gwasanaethol sy'n cynnwys Polisi PCYFF 1; Polisi PS 14; Polisi TWR 2 o'r CDLL ynghyd a'r canllaw Cynllunio atodol Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid a'r nodiadau Cyngor technegol, Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy ynghyd a Datblygu Economaidd.
- 5.2 Mae Polisi PCYFF 1 yn datgan y tu allan i ffiniau datblygu bydd cynigion yn cael eu gwrthod oni bai eu bod yn unol â pholisiau penodol y cynllun neu bolisiau cynllunio cenedlaethol neu fod y cynnig yn dangos bod ei leoliad yng nghefn gwlad yn hanfodol. Mae Polisi PS 14 o'r CDLL yn cefnogi datblygu diwydiant twristiaeth leol fydd yn fwrlwm trwy gydol y flwyddyn drwy, er enghraifft, cefnogi darpariaeth newydd o lety gwasanaethol o ansawdd uchel (h.y. o ran defnydd tir) yn y canolfannau isranbarthol, y canolfannau gwasanaeth trefol a lleol ac yn y pentrefi.
- 5.3 Mae Polisi TWR 2 o'r CDLL yn hwyluso cynigion ar gyfer llety gwyliau gwasanaethol cyn belled fod y bwriad yn cydymffurfio gyda nifer o feini prawf. Y meini prawf perthnasol yn yr achos arbennig hwn yw: -
- (i) Bod graddfa'r datblygiad arfaethedig yn briodol gan ystyried y safle, y lleoliad a/neu anheddiad dan sylw a'i fod yn gallu cydweddu a ffitio'n gyffyrddus i'w amgylchfyd - Mae'r bwriad, ymysg defnyddiau cysylltiedig eraill, yn golygu darparu 30 ystafell wely/cysgu o fewn yr adeilad presennol er nad oes gwybodaeth bellach wedi ei dderbyn gan yr ymgeisydd sy'n cyfeirio at faint o ddarpariaeth gwlaŵ sydd yn cael eu cynnig o fewn yr ystafelloedd hyn. Er nad oes bwriad i ymestyn yr adeiladwaith presennol (ar wahân i osod to gwastad o raddfa fechan uwchben y brif fynedfa bresennol), ystyrir gallai'r bwriad, o'i ganiatáu, golygu byddai darpariaeth ar gyfer 60 hyd at 120 o ddeiliaid /preswylwyr yn bosibl o fewn y cyfleuster ar yr un pryd ac, o bosib, yn barhaol drwy'r flwyddyn. Gan ystyried natur a delwedd y defnydd blaenorol fel cartref gofal i'r henoed (gyda uchafswm o 30 o breswylwyr parhaol), ystyrir gall

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 06/02/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

y defnydd arfaethedig olygu cynnydd sylweddol yn natur a dwysedd defnydd y safle ar ffurf llety gwyliau ac fe all hyn, yn ei dro, amharu'n sylweddol ar gymeriad, delwedd a natur yr ardal leol ynghyd a thanseilio mwynderau preswyl trigolion cyfagos ar sail aflonyddwch sŵn. Ni ystyrir, felly, byddai'r defnydd arfaethedig yn cydweddu nac yn ffitio'n gyffyrddus i'w amgylchfyd ac i'r perwyl hyn ni ystyrir bod y defnydd arfaethedig yn briodol ar gyfer y safle/eiddo arbennig hwn. Mae'r pryder hwn eisoes wedi cael ei leisio gan drigolion cyfagos fel sydd wedi ei nodi uchod.

- (ii) Nad yw'r datblygiad yn cael ei leoli mewn ardal sy'n ardal breswyl yn bennaf, neu'n peri niwed sylweddol i gymeriad preswyl yr ardal - er bod y safle wedi ei leoli y tu allan i'r ffin datblygu, y brîf ddefnyddiau amlwg cyfagos yw defnyddiau ar ffurf anheddau preswyl. Lleolir nifer o anheddau preswyl o fewn *tafliad carreg* o'r safle gan gynnwys yr anheddau a adnabyddir fel Talsarnau, Ysgubor Cae Corniog, Tŷ Gwyn, Pantafon, Treflys a Llys yr Onnen. Ystyrir byddai'r bwriad, oherwydd ei raddfa (yn nhermau'r nifer o bobol all aros yno ar yr un adeg) a'r mynd a dod cyson o'r safle all deillio o'r defnydd, byddai caniatáu y bwriad yn cael effaith andwyol sylweddol ar fwynderau trigolion lleol. Byddai hefyd yn tanseilio cymeriad hamddenol a thawel preswyl yr ardal hon ar sail creu aflonyddwch sŵn. Mae'r pryder hwn yn adlewyrchu'r sylwadau a dderbyniwyd gan wrthwynebwyr i'r cais.
- (iii) Nad yw'r datblygiad yn arwain at ormodedd o lety o'r fath yn yr ardal - nodir uchod mai un o'r rhesymau a gyflwynwyd gan drigolion lleol i wrthwynebu'r cais hwn yw bod gormodedd o lety gwyliau cyffelyb eisoes wedi eu sefydlu o fewn yr ardal. Gan mai llety gwyliau gwasanaethol sy'n cael ei gynnig yma, ni fydd hi'n ofynnol i'r ymgeisydd gyflwyno cynllun busnes. Fodd bynnag, gall eithriadau godi, ble ystyrir fod yna lefel uchel (mwy na 15%) o lety gwyliau mewn anheddle/ardal benodol o fewn ardal cyngor cymuned/tref/dinas. Yn unol â ffigyrau Treth Cyngor (Gorffennaf 2021), y ffigwr cyfunol o ailgartrefu a llety gwyliau ardal cyngor cymuned Llanddeiniolen yw 3.42%, a chan hynny, ystyrir ni fyddai caniatáu'r bwriad yn golygu gormodedd o'r fath ddefnyddiau o fewn y cyngor cymuned er gwaethaf pryderon y gwrthwynebwyr parthed yr elfen yma o'r bwriad.
- 5.4 Mae'r canllaw Cynllunio atodol Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid yn adlewyrchu gofynion polisi TWR 2 ynghyd a chyngor cynllunio cenedlaethol. Mae'n cynghori byddai angen rhoi ystyriaeth lawn i nifer o amrywiol ffactorau wrth ddelio gyda datblygiadau twristiaeth o'r math a gynigir yma gan gynnwys datblygiadau o ansawdd uchel; ystyriaethau tirwedd/amgylcheddol; math o unedau; graddfa'r datblygiad; trosi adeiladau presennol ynghyd a gorddarpariaeth. Yn yr achos arbennig hwn, ni ystyrir byddai'r bwriad yn creu datblygiad o ansawdd uchel gan nad yw'n dderbyniol ar sail graddfa/dwysedd a'i fod wedi ei leoli yn bennaf mewn ardal breswyl.
- 5.5 Mae NCT 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy yn datgan un o'r ychydig sefyllfaoedd lle gellir cyfiawnhau datblygiad preswyl newydd yng nghefn gwlad yw pan fo angen llety i alluogi gweithiwr menter wledig (sy'n gallu cynnwys defnydd twristiaeth) i fyw yn eu man gwaith neu'n agos ato. Yn y cyswllt hwn, mae'r bwriad yn golygu darparu llety i reolwr/warden y cyfleuster a rhan annatod o ddarpariaeth llety gwyliau gwasanaethol o'r math yma yw'r angen i'r rheolwr fod ar gael trwy gydol y dydd gan olygu i'r rheolwr byw naill ai ar neu yng nghyffiniau'r safle. Serch hynny, mae'n hanfodol bod yno wahaniad clir rhwng llety'r rheolwr a gweddill yr hostel ac na fydd cyfleusterau fel cegin, lolfa a thoiledau yn cael eu rhannu. Fodd bynnag, nid oes gwybodaeth lawn wedi ei gyflwyno gyda'r cais sydd yn dangos cynllun llawr arfaethedig manwl er mwyn wahaniaethu rhwng llety'r rheolwr a gweddill y llety gwyliau/hostel er gwaethaf ymdrechion yr ACLL i ofyn am y fath wybodaeth gan yr ymgeisydd drwy ei asiant.

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 06/02/2023</b>
<b>ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL</b>	

- 5.6 O ganlyniad i'r diffyg gwybodaeth hwn, nid yw'n eglur os oes gwahaniaeth clir yn bodoli rhwng defnydd arwynebedd llawr ar gyfer llety'r rheolwr a gweddill defnydd llawr yr adeilad ar gyfer preswylwyr y llety gwyliau/hostel ei hun h.y. bod posibilrwydd byddai cyfleusterau yn cael eu rhannau neu bydd yr uned ddim yn iswasanaethol i'r prif defnydd fel llety gwyliau. Mae Arolygwr Cynllunio wedi datgan mewn canlyniad apêl ar gyfer cais cyffelyb fod angen cael gwahaniaeth clir rhwng llety rheolwr a llety gwyliau o fewn yr un adeilad gan fyddai'n anodd iawn i'r ACLL i reoli lledaeniad y defnydd preswyl o fewn y llety gwyliau. Ni fyddai defnyddio amod cynllunio yn caniatáu cyfyngu defnydd y rhan preswyl o fewn y llety gwyliau. Er byddai'n bosib i ganiatáu'r fath ddefnydd preswyl fel elfen sy'n gysylltiedig ag atodol i'r brîf ddefnydd fel llety gwyliau, yn yr achos arbennig hwn ac oherwydd diffyg gwybodaeth, ni all yr ACLL gefnogi'r rhan yma o'r bwriad gan nad yw'n eglur bod yr ymgeisydd yn gallu profi'r angen am lety o'r fath ar gyfer rheolwr o fewn yr adeilad presennol a fyddai'n gwasanaethu'r llety gwyliau.
- 5.7 Mae NCT 23: Datblygu Economaidd yn berthnasol i egwyddor y bwriad hefyd gan ddatgan yr angen i'r adeilad dan sylw fod yn addas ar gyfer y defnydd arfaethedig ar sail graddfa; ffurf a maint; bod amodau yn goresgyn unrhyw bryderon gan yr ACLL ac na fyddai angen gwaith adeiladau sylweddol i'r adeilad(au) presennol. Fel y cyfeiriwyd ato uchod, ni ystyrir bod y bwriad, fel y'i cyflwynwyd, yn dderbyniol ar sail ei raddfa na'i leoliad ac na fyddai cynnwys amodau yn goresgyn pryderon yr ACLL parthed anghydymffurfiaeth y bwriad gyda pholisiau a chynghor cynllunio lleol a chenedlaethol perthnasol.
- 5.8 Gan ystyried yr asesiad yma yn ei gyfanrwydd ac er cydnabyddir bod yr adeilad presennol o wneuthuriad cadarn a strwythurol da, ni chredir byddai'r bwriad, fel y'i cyflwynwyd, yn cydymffurfio a'r holl feini prawf a chanllawiau a nodir uchod ac na fyddai cynnwys amodau yn goresgyn pryderon yr ACLL parthed effeithiau negyddol y bwriad hwn yn enwedig ar sail diffyg gwybodaeth ynghyd a'i ad-drawiad ar fwynderau preswyl a chymeriad a delwedd yr ardal leol. I'r perwyl hyn, felly, ni ystyrir bod y bwriad yn dderbyniol mewn egwyddor ac nid yw, felly, yn cydymffurfio gyda holl ofynion Polisi PCYFF 1, PS 14, TWR 2 o'r CDLL ynghyd a'r cynghor a gynhwysir o fewn y ddogfen CCA: Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid, NCT 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy a NCT 23: Datblygiad Economaidd.

### **Mwynderau gweledol**

- 5.9 Mae'r bwriad yn golygu gosod to gwastad uwchben y brif fynedfa i'r adeilad ac mai dyma fydd yr unig newid i edrychiad allanol yr adeiladwaith presennol. Bydd y rhan fwyaf o'r gwaith newid defnydd yn cael ei gario allan yn fewnol a chan ystyried graddfa a dyluniad y newid i edrychiad allanol blaen yr adeilad, ni chredir byddai'n cael unrhyw effaith andwyol ar fwynderau gweledol yr ardal nac ychwaith ar osodiad heneb gyfagos nag ar ddynodiant yr ardal fel Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Dinorwig gan CADW. Ystyrir, felly, i'r bwriad fod yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF 3, PS 19, PS 20 ac AT 1 o'r CDLL.

### **Mwynderau cyffredinol a phreswyl**

- 5.10 Mae Polisi PCYFF 2 o'r CDLL yn datgan gwrthodir cynigion os fyddent yn cael effaith andwyol sylweddol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol oherwydd gweithgareddau, aflonyddwch, sŵn, llygredd golau neu ffurfiau eraill o lygredd neu aflonyddwch. Mae Polisi TWR 2 ynghyd a'r CCA: Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid yn ategu amcanion y polisi hwn drwy ddatgan dylid unrhyw ddatblygiad ar gyfer llety gwyliau warchod buddion preswyl ynghyd a bod yn ddefnydd a fyddai'n cydweddu a defnyddiau eiddo cyffiniol (eiddo preswyl yn yr achos hwn) o ran sŵn; aflonyddwch traffig a diffyg preifatrwydd ar gyfer unrhyw eiddo/cyffiniol/gerllaw.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 06/02/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

- 5.11 Fel y cyfeiriwyd ato uchod, lleolir anheddau preswyl sefydledig nepell o safle'r cais gan gynnwys Talsarnau (2m - 5m i'r dwyrain); Tŷ Gwyn (40m i'r dwyrain); Llys yr Onnen (30m i'r gogledd); Treflys (46m i'r gogledd-orllewin); Pant Afon (83m i'r gorllewin) ac Ysgubor Cae Corniog (78m i'r de). Ceir nifer helaeth o anheddau preswyl hefyd ymhellach draw o'r safle i'r gorllewin ac i'r dwyrain. Mae gohebiaeth wedi ei dderbyn gan drigolion lleol ynglŷn ag ad-drawiad y bwriad ar fwynderau preswyl ar sail aflonyddwch sŵn.
- 5.12 Nodir bod cymeriad presennol y safle a'i ddalgylch a naws distaw/ llonydd a hamddenol iddo a bod y defnydd blaenorol fel cartref i'r henoed ynghyd a'r gweithgareddau o ddydd i ddydd cysylltiedig yn rhai a fyddai'n cael eu hystyried yn addas ac yn briodol i naws rhannol breswyl a rhannol wledig yr ardal h.y. nad oedd defnydd y safle/eiddo fel cartref yn tarddu'n sylweddol ar fwynderau preswyl cyfagos. Mae'r Datganiad Cynllunio a gyflwynwyd gyda'r cais yn nodi na fyddai gweithgareddau a fyddai'n tarddu o'r llety gwyliau yn sylweddol gwahanol i'r gweithgareddau a fyddai wedi tarddu o'r cartref blaenorol a byddai goruchwyliaeth 24 awr o'r cyfleuster yn golygu lleihad mewn unrhyw aflonyddwch a allai tarddu o'r defnydd llety gwyliau arfaethedig.
- 5.13 Mae natur llety gwyliau math hostel yn gallu creu ad-drawiad sylweddol ar draul mwynderau preswyl drwy greu aflonyddwch sŵn naill a'i ar ffurf symudiadau cerbydau/cyffredinol neu ar sail ymgynnull/cymdeithasu'n allanol yn ystod y diwrnod a/neu ar nosweithiau tywydd braf. Yn yr achos arbennig hwn, ac er bod y Datganiad Cynllunio yn nodi byddai goruwchwilieith 24 awr o'r cyfleuster, mae'r ACLL yn rhagweld byddai defnyddio'r adeilad ar gyfer llety gwyliau math hostel o ddwysedd uchel (posibilrwydd o gael rhwng 60 a 120 o breswylwyr ar y tro) yn anrnod o gael effaith sylweddol ar fwynderau preswyl cyfagos ac ar gymeriad tawel a hamddenol yr ardal leol. Ni chyflwynwyd unrhyw wybodaeth na thystiolaeth gan yr ymgeisydd a fyddai'n argyhoeddi'r ACLL na fyddai'r bwriad yn cael effaith negyddol sylweddol ar fwynderau trigolion a phreswylwyr lleol ar sail creu aflonyddwch swn.
- 5.14 Er yn nodi sylwadau'r ymgeisydd parthed effaith lleiafswm y defnydd arfaethedig ar fwynderau preswyl, nid oes mecanwaith yn ei le o fewn gofynion Cylchlythyr 016/2014 (Defnyddio Amodau Cynllunio i Reoli Datblygu) a fyddai'n caniatáu'r ACLL i reoli ac i gyfyngu preswylwyr/deiliaid y llety gwyliau cymdeithasu'n fewnol yn unig gan eu gwahardd o gymdeithasu'n allanol o amgylch yr adeilad. Byddai defnydd o'r fath amod yn afresymol ac yn anorfodadwy (*unenforceable*). Er byddai rheolwr/warden ynghyd a staff eraill yn bresennol ar y safle, credir na fyddai hyn yn ei hun yn fodd o sicrhau'n ddiameuol na fyddai'r preswylwyr yn ymgynnull a chymdeithasu'n allanol ac, o ganlyniad i hyn, rhagwelir byddai defnydd mor ddwys o'r safle yn anrnod o gael effaith andwyol sylweddol ar adegau helaeth drwy'r flwyddyn ar draul mwynderau preswyl trigolion cyfagos. I'r perwyl hyn, felly, ystyrir bod y bwriad yn groes i ofynion Polisi PCYFF 2 a TWR 2 o'r CDLL ynghyd a'r cyngor a gynhwysir o fewn y ddogfen CCA: Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid.

### **Materion trafndiaeth a mynediad**

- 5.15 Gwasanaethir y safle ynghyd a'r pentref gan ffordd sirol dosbarth III gyda chyffordd a'r briffordd A.4244 oddeutu 520m i'r dwyrain gyda manau pasio mewn ambell le. Mae'r safle a dwy adwy iddo ynghyd a llecynnau parcio oddi fewn y safle ei hun. Mewn ymateb i hysbysebu'r cais derbyniwyd gwrthwynebiadau gan drigolion lleol parthed anaddasrwydd y ffordd i ymdopi a thrafnidiaeth ychwanegol a byddai'n cael eu creu gan y llety gwyliau arfaethedig ac mae'r pryder hwn wedi ei nodi uchod.



PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 06/02/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

- 5.16. Mewn ymateb i'r broses ymgynghori statudol, nid oes gan yr Uned Drafnidiaeth bryderon ynglŷn ag addasrwydd y ffordd sirol i ymdopi a thrafnidiaeth a fyddai'n tarddu o'r llety gwyliau/hostel ond mae ganddynt bryder ynglŷn â diffyg llecynnau parcio oddi fewn y safle a fyddai, o bosib, yn gorfodi cerbydau i barcio ar gerbydlon y ffordd sirol ar draul diogelwch ffyrdd. Mae canllawiau parcio Llywodraeth Cymru (CSS Cymru, 2014) yn argymhell byddai angen un llecyn parcio ar gyfer cerbyd masnachol; un llecyn parcio ar gyfer pob llofft ac un llecyn parcio ar gyfer pob 3 staff/person o'r tu allan.
- 5.17. Mae'r wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais gan yr asiant yn cadarnhau bod 21 i 25 llecyn parcio ffurfiol yn bresennol oddi fewn y safle a bod llecyn o dir ychwanegol wedi ei leoli'n gyfochrog i dalcen gorllewinol yr adeilad oedd wedi cael ei ddefnyddio yn y gorffennol fel maes parcio gorlif. Mae'r llain tir hwn ac wyneb graean iddo a byddai'n bosib darparu llecyn parcio i o leiaf 12 cerbyd ychwanegol arno pe bo'r angen. Pe bai'r egwyddor y cais yn dderbyniol i'r ACLL, byddai'n bosib i'r ymgeisydd gyflwyno cynllun parcio cynhwysfawr ar gyfer y llety gwyliau/hostel arfaethedig er mwyn sicrhau cyflenwad digonol o lecynnau parcio oddi fewn i'r safle a byddai modd wedyn ei reoli drwy amod cynllunio.
- 5.18. Fodd bynnag, nid yw'r ddarpariaeth parcio a gynigir fel rhan o'r cais cyfredol hwn yn dderbyniol ar sail gofynion parcio Llywodraeth Cymru ar gyfer llety gwyliau/hostel ac i'r perwyl hyn, felly, ystyrir ei fod yn groes i ofynion Polisi TRA 2 a TRA 4 o'r CDLL ynghyd a'r cyngor a gynhwysir o fewn y ddogfen NCT 18: Trafnidiaeth.

#### **Materion cynaliadwyedd**

- 5.19. Mae Polisi PS 5 (Datblygiadau Cynaliadwy) 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”.*

Ategir hyn gan bwynt bwled 4 Polisi PS 14 (Yr Economi Ymwelwyr), sy'n datgan:

*“Cefnogi darpariaethau a mentrau twristiaeth newydd ar raddfa briodol mewn lleoliadau cynaliadwy yng nghefn gwlad drwy aildefnyddio 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 polisiâu'r CDLL yn gyson gyda pholisiâu cynllunio cenedlaethol o safbwynt sut mae'n ymdrin gydag egwyddorion datblygiad cynaliadwy. Mae paragraff 3.39 Polisi Cynllunio Cymru (PCC) (Rhifyn 11, Chwefror 2021) 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.”*

Cefnogir hyn gan baragraff 3.11 Nodyn Cyfarwyddyd Technegol 18: Trafnidiaeth sy'n datgan:

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 06/02/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

*“Dylai datblygiadau mewn lleoliadau gwledig ymgorffori egwyddorion cynaliadwyedd, gan gydbwysu'r angen i hyrwyddo'r economi wledig wrth gynnal a gwella ansawdd amgylcheddol, cymdeithasol a diwylliannol ardaloedd gwledig. Dylid lleoli'r mwyafrif o ddatblygiadau mewn lleoedd sy'n hygyrch drwy amrywiaeth o ddulliau teithio.”*

Yn ychwanegol mae paragraff 3.15 NCT 18 yn datgan y dylai cynigion twristiaeth, yn arbennig mewn ardaloedd gwledig, ddangos mynediad trwy ddewis o ddulliau i osgoi'r gofyniad i deithio mewn car ac, mewn ardaloedd gwledig, mae angen cydbwysu diffyg mynediad i drafnidiaeth gyhoeddus yn erbyn y cyfraniad y mae twristiaeth yn ei wneud i'r economi wledig yn yr ardal benodol.

5.21 Mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno manylion sydd yn datgan y wybodaeth ganlynol: -

- Mae safleoedd bws swyddogol wedi eu lleoli yn union gyferbyn a safle'r cais i'r gogledd-orllewin ar y ffordd sirol dosbarth III.
- Lleolir y safle o fewn pellter agos i nifer o atyniadau twristiaeth boblogaidd Eryri sydd wedi cael eu cysylltu â'i gilydd gan rwydwaith ffyrdd, llwybrau troed a beics cyhoeddus da.
- Er cydnabyddir byddai defnyddwyr y llety gwyliau/hostel, yn y mwyafrif, yn defnyddio'r car preifat i gyrraedd y safle, mae gwahanol opsiynau ar gael ar gyfer defnyddio dulliau amgen o deithio unwaith byddent wedi cyrraedd y safle gan gynnwys beicio, trafndiaeth gyhoeddus ac ar droed.

5.22 Nodir hefyd ei fod wedi ei leoli nepell o anheddle sefydledig ac nid ar safle sydd yng nghanol cefn gwlad agored gyda rhwydwaith trafndiaeth sefydledig eisoes yn ei le ar gyfer gwasanaethu'r safle a'r pentref cyfagos.

5.23 I'r perwyl hwn, felly, credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PS5 a PS14 o'r CDLL ynghyd a chydymffurfio a'r cyngor a gynhwysir yn y ddogfen NCT 18, NCT 23 a Pholisi Cynllunio Cymru, 2021.

### **Yr Iaith Gymraeg**

5.24 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.

5.25 Nodir fod yna rhai mathau penodol o ddatblygiadau ble fydd gofyn i'r bwriad fod yn cyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg neu Adroddiad ar Asesiad Effaith Iaith Gymraeg. Mae'r trothwyon o ran pryd y disgwylir cyflwyno Datganiad/Adroddiad wedi ei hamlygu ym Mholisi PS1 o'r CDLL ar y Cyd ynghyd a Diagram 5 o'r CCA. O safbwynt y mathau o ddatblygiadau dan sylw, nodir y canlynol: Nid yw'r bwriad arfaethedig yn cyrraedd y trothwyon ar gyfer cyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg neu Adroddiad ar Asesiad Effaith Iaith Gymraeg. Serch hynny mae Atodiad 5 y CCA yn nodi y dylai pob datblygiad tai, manwerthu, masnachol neu ddiwydiannol ble nad oes angen cyflwyno Datganiad/Asesiad iaith Gymraeg ddangos sut fo ystyriaeth wedi ei roi i'r iaith.

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 06/02/2023</b>
<b>ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL</b>	

5.26 I'r perwyl hyn, mae'r Datganiad Cynllunio a gyflwynwyd fel rhan o'r cais yn nodi: -

(i) byddai'r preswylwyr sy'n aros yn yr hostel yn aros yno am gyfnodau dros dro yn unig ac ni fydd, felly, effaith barhaol ar yr iaith Gymraeg o fewn yr ardal;

(ii) bydd y rheolwr/warden yn lleol ac yn siarad Cymraeg gan ymateb i'r preswylwyr yn ddwyieithog;

(iii) byddai enw Cymraeg i'r atyniad neu enw a chysylltiad lleol iddo ynghyd a gwybodaeth ddwyieithog i hysbysebu atyniadau lleol. I'r perwyl hyn, felly, ystyrir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion y CCA perthnasol.

## **6. Casgliadau:**

6.1 Wrth asesu'r cais, fe roddwyd ystyriaeth lawn i'r holl bolisiâu perthnasol a'r sylwadau a dderbyniwyd mewn ymateb i'r cyfnod ymgynghori ac i'r ymatebion a dderbyniwyd gan ymgynghorwyr statudol. I'r perwyl hyn, ystyrir nad yw'r bwriad fel y'i cyflwynwyd yn dderbyniol ar sail diffyg cydymffurfiaeth a pholisiâu a chyngor cynllunio lleol a chenedlaethol a ddyfynnwyd yn yr asesiad uchod.

## **7. Argymhelliad:**

7.1 I wrthod y cais yn seiliedig ar y rhesymau isod: -

1. Ystyrir bod y bwriad fel y'i cyflwynwyd yn groes i ofynion Polisi PCYFF 1, PCYFF 2 a TWR 2 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, 2017 ynghyd a'r Cyngor a gynhwysir o fewn y ddogfen Canllaw Cynllunio Atodol: Cyfleusterau a Llety i Dwrystiaid ar sail diffyg gwybodaeth sy'n cadarnhau'r niferoedd o wlaŵ a fwriedir ei ddarparu fel rhan o'r bwriad ac o ganlyniad i'r diffyg hyn, ni ellir rhoi ystyriaeth lawn i effaith y bwriad ar fwynderau trigolion lleol. Er hyn, ac yn seiliedig ar y wybodaeth sydd wedi ei gyflwyno gyda'r cais, rhagwelir byddai'r bwriad, oherwydd y nifer o ystafelloedd gwlaŵ a'r gallu i'r atyniad lletya nifer sylweddol o breswylwyr, cael ad-drawiad ar fwynderau preswyl trigolion lleol ar sail cynnydd mewn aflonyddwch swm a chyffredinol a fyddai'n tarddu o'r llety gwyliau/hostel arfaethedig.
2. Ystyrir bod y bwriad fel y'i cyflwynwyd yn groes i Bolisi PCYFF 1 a gofynion Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy oherwydd diffyg gwybodaeth sydd wedi ei gyflwyno parthed natur ac ehangder y llety rheolwr/warden o fewn y llety gwyliau/hostel arfaethedig.
3. Ystyrir bod y bwriad fel y'i cyflwynwyd yn groes i ofynion Polisi TRA 2 a TRA 4 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, 2017 ynghyd a'r cyngor a gynhwysir yn y ddogfen Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth gan nad oes darpariaeth ddigonol o barcio o fewn y safle wedi ei gynnig ac fe all hyn, yn ei dro, gorfodi cerbydau i barcio ar gerbydion y ffordd sirol gyfochrog ar draul diogelwch ffyrdd.