Rhif: 2

Cais Rhif:	**C21/1220/42/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**16/12/2021**
Math y Cais:	**Llawn**
Cymuned:	**Nefyn**
Ward:	**Nefyn**
Bwriad:	**Dymchwel tŷ presennol a chodi tŷ newydd yn ei le ynghyd a gwaith i sefydlogi clogwyni**
Lleoliad:	**Morlais Lôn Penrallt, Nefyn, Pwllheli, Gwynedd, LL53 6EP**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**CANIATÁU GYDAG AMODAU**

1. Disgrifiad:

1.1 Cais llawn ar gyfer dymchwel tŷ presennol a chodi tŷ newydd yn ei le ynghyd a gwaith i sefydlogi clogwyni arfordirol. Yn allanol, mi fyddai'r tŷ newydd yn cynnwys to crib o orffeniad zinc tywyll a gorffeniadau'r waliau allanol yn gyfuniad o fyrddau coed ar y llawr uchaf a charreg naturiol ar y lloriau is.

1.2 Lleolir y safle a'r adeilad presennol wrth droed clogwyn Traeth Nefyn. Mae'r clogwyni wedi eu dynodi fel Ardal Gadwraeth Arbennig (ACA) Clogwyni Pen Llŷn ac hefyd yn Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig (SoDDGA) Porthdinllaen i Borth Pistyll. Mae adeiladau a safleoedd cyfagos i gyfeiriad y gogledd yn gymysgedd o ran defnydd ac edrychiadau gan gynnwys tai preswyl, tai gwyliau, clwb hwylio a storfeydd cychod. Mae'r safle y tu allan i ffin ddatblygu gyfredol Nefyn gyda mynediad at y safle ar hyd y traeth yn ogystal a llwybr cyhoeddus sydd yn arwain i lawr o ben y clogwyn i gyfeiriad y de, heibio'r safle ac yna ymlaen at y traeth islaw.

1.3 Mae'r safle presennol yn cynnwys tŷ sydd yn dyddio'n ôl i ddiwedd yr 1960'au/dechrau'r 1970'au ac o ffurf sydd yn cynnwys toeau gwastad ac yn cyfleu edrychiadau o'r cyfnod. Mae tir ynghlwm i'r cefn sydd yn ffurfio rhan o'r clogwyn tra fod llithrfa yn arwain i lawr i'r traeth. Mae llwybr cyhoeddus rhif Nefyn 19 yn arwain i lawr at y safle o ben y clogwyn ac yna yn rhedeg ar hyd blaen yr adeilad presennol tuag at y traeth.

1.4 Cyflwynwyd y wybodaeth ganlynol gyda'r cais:

- Arolwg Cynefinoedd a Rhywogaethau wedi eu gwarchod
- Datganiad Dylunio
- Adroddiad Geotechnegol
- Cynllun Rheolaeth Tirlun
- Adroddiad strwythurol
- Adroddiad costau trwsio/ail adeiladu
- Er gwybodaeth, mae'r arolygon a'r adroddiadau uchod wedi eu diwygio a'u diweddaru o ganlyniad i newidiadau i'r cynllun ac mewn ymateb i faterion a godwyd parthed ystyriaethau Bioamrywiaeth/ecolegol a sefydlogrwydd y clogwyni.

1.5 Mae'r safle a'r ardal ehangach oddi mewn dynodiad Tirlun o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llŷn ac Enlli. Mae tu allan i barth llifogydd cyfagos sydd yn berthnasol i'r traeth yn unig ac oddeutu 6m tu allan i linell ardal rheoli newid arfordirol fel yr amlygir ar y cynllun rheoli traethlin.

1.6 Fel yn achos yr adeilad presennol, mi fyddai'r adeilad newydd yn cynnwys tri llawr ac yn fewnol yn cynnwys:

- Llawr daear – modurdy/storfa gychod, cyntedd, ystafell wlyb, ystafell offer
- Llawr cyntaf, 3 ystafell wely (1 en-suite), ystafell ymolchi, ystafell iwtiliti, ystafell chwaraeon/byncws
- Ail lawr – cyntedd/ ystafell cawod/toiled, cegin/ystafell fyw/ystafell fwyta agored, 2 ystafell wely (1 en-suite).

1.7 Mae elfennau o'r cynnig wedi ei ddiwygio o'i gyflwyniad gwreiddiol o ganlyniad i sylwadau a dderbyniwyd. Mae gorffeniadau allanol yr adeilad wedi eu newid yn dilyn sylw gan yr Uned AHNE. Derbyniwyd gwybodaeth ac adroddiadau ychwanegol yn ymwneud a diogelu'r clogwyn a materion ecolegol yn dilyn sylwadau gan Cyfoeth Naturiol Cymru, Uned Bioamrywiaeth a'r

ymgynghoriad cyhoeddus. Mae ail ymgynghoriad llawn wedi ei gynnal i'r diwygiadau a thrafodaeth uniongyrchol wedi eu cynnal rhwng asiant y cais a swyddogion Cyfoeth Naturiol Cymru ac Uned Bioamrywiaeth y Cyngor.

1.8 Yn wreiddiol, roedd rhan o'r cynnig yn golygu gwyro'r llwybr cyhoeddus presennol sydd yn rhedeg heibio'r safle fel y byddai'n cael ei ail leoli i fod ymhellach o'r adeilad. Yn dilyn trafodaethau ynghyd a derbyn sylwadau ar y cynnig gan Uned Hawliau Tramwy'r Cyngor, Cyngor Tref Nefyn ac aelodau'r Cyhoedd, penderfynwyd fod y cynnig yma yn rhy ddadleuol ac felly cedwir y llwybr fel ag y mae.

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**

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

AMG 4: Gwarchod yr arfordir

AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

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

TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant

PS 17: Strategaeth anheddleoedd

TAI 13: Ail Adeiladu tai

AT 1: Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y Byd a Thirweddau, Parciau a Gerddi Hanesyddol Cofrestredig

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

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 11 - Chwefror 2021)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

Nodyn Cyngor Technegol 5: Cynllunio a chadwraeth natur

Nodyn Cyngor Technegol 14: Cynllunio'r arfordir

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Nid yw'n ymddangos fod ceisiadau cynllunio diweddar yn ymwneud a'r safle yma.

Y21/0369 - Ymholiad cyn cyflwyno cais ar gyfer dymchwel y tŷ presennol a chodi tŷ newydd yn ei le. Nodwyd o ran polisi dymchwel ac ail godi y gallai'r bwriad fod yn dderbyniol mewn egwyddor. Ond ategwyd fod lleoliad sensitif y safle yn golygu y byddai archwiliad manwl o unrhyw gais oherwydd ei leoliad yn agos i ddynodiadau statudol yn ogystal a materion yn ymwneud a sefydlogrwydd y clogwyni cyfagos, Bioamrywiaeth ayyb ac y dylid trafod y bwriad gyda chyrff perthnasol cyn cyflwyno cais ffurfiol. Mae rhai newidiadau wedi eu gwneud i'r cynlluniau a dderbyniwyd fel rhan o'r ymholiad a'r rhai a gyflwynwyd fel rhan o'r cais Cynllunio presennol.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Gwrthod: Does dim fawr o newidiadau i'r hyn a gyflwynwyd y tro cyntaf gyda'r union pryderon yn codi'w ben 1 Yn erbyn symud lllinell y llwybr cyhoeddus 2 Gor ddatblygiad o'r safle 3 Adeilad estron ac ymwthiol mewn ardal hardd sydd yn yr Ardal o Ddiddordeb Gwyddonol Arbenic a hefyd SAC / Ewrop 4 Ansefydlogrwydd y clogwyni cleiog a'r pheryglon cysylltiedig / adroddiad y Cyngor Amgylchedd Gwynedd 2021 ac adroddiad

diweddar Rhyg Estate .

Uned Drafnidiaeth: Heb eu derbyn

Cyfoeth Naturiol Cymru: Derbyniwyd sylwadau niferus mewn ymateb i'r cais ac yna i ddiwygiadau dilynol. Credir mai'r ymatebion diweddaraf sydd bellach yn berthnasol:

1. Rydym yn dal i fod â phryderon ynghylch y datblygiad arfaethedig fel y'i cyflwynwyd. Fodd bynnag, rydym yn fodlon y gellir goresgyn y pryderon hyn trwy atodi'r amodau canlynol i unrhyw ganiatâd cynllunio a roddwyd:
   Amod 1: Safleoedd Gwarchodedig (Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu)

   Amod 2: Bioddiogelwch

2. Er eglurdeb, dyma ymateb i Asesiad Priodol a wnaed gan yr Uned Bioamrywiaeth: I gadarnhau, ac yn unol â'n ymateb blaenorol, ein bod yn credu y bydd y mesurau rheolaeth priodol a'r mesurau lliniaru a gynhigiwyd yn sicrhau na fydd effaith andwyol ar yr ddau Ardal Cadwraeth Arbennig (ACA) (yn unol â Rheoliadau Cadwraeth Cyfleoedd a Rhywogaethau 2017 fel y'i diwygiwyd). Mae hyn yn cyd-fynd â chasgliad yr Asesiad Priodol cafodd ei gynnal (Emily Meilleur, ddim dyddiad, C21.1220.42.LL Morlais Lôn Penrallt, Nefyn AA HRA final doc), a anfonwyd atom ni ar 04/05/2023 ac felly rydym yn cytuno hefo casgliadau'r asesiad.

Dŵr Cymru: Ymateb a chyngor safonol parthed trefniadau draenio megis peidio gadael i ddŵr wyneb cysylltu gyda'r rhwydwaith carthffosiaeth gyhoeddus, materion SUDS, lleoliad cyfarpar y cwmni a'r angen i gyflwyno cais os am gysylltu gyda'r rhwydwaith cyhoeddus.

Uned Gwarchod y Cyhoedd: Heb eu derbyn

Uned Hawliau Tramwy: Cynhaliwyd trafodaethau niferus ynglŷn a'r mater o wyro'r llwybr cyhoeddus yn dilyn pryderon a amlygwyd gan aelodau'r cyhoedd, y cyngor cymuned, yr aelod lleol a swyddogion yr uned hawliau tramwy. Maes o law, derbyniwyd cadarnhad gan yr asiant eu bod am adael y llwybr yn union fel ag y mae wedi ei leoli yn bresennol a diwygio'r cynlluniau i gyfleu hynny.

	Mewn ymateb, cadarnhaodd y tîm llwybrau fod hyn yn benderfyniad doeth o dan yr amgylchiadau a bod gwybodaeth wedi ei dderbyn yn dangos sut bydd yr adeilad yn cael ei warchod tra hefyd yn caniatáu mynediad diogel i aelodau'r cyhoedd.
Uned Bioamrywiaeth:	Mae Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd (HRA) wedi ei gynnal gan yr Uned Bioamrywiaeth yn unol a rheoliad 63 o'r Rheoliadau Cynefinoedd 2017 (fel y'i diwygiwyd). Mae'n dod i'r canlyniad na fydd y gwaith sefydlogi clogwyn yn effeithio ar y dynodiadau (ACA/SoDdGA) ac na fyddai effaith niweidiol ar gynefinoedd Clogwyni Pen Llŷn (ACA) yn y tymor byr neu hir dymor ac na fyddai effaith niweidiol ar amgylchedd morwrol ACA Pen Llyn a'r Sarnau, ei gynefinoedd a rhywogaethau. Er mwyn sicrhau fod cynefinoedd, rhywogaethau a swyddogaeth y SAC/SSSI yn cael ei warchod, rhaid gosod amodau rheoli addas yn ystod cyfnod dymchwel ac adeiladu fel bo cynefin y clogwyni yn cael eu gwarchod.
Uned Draenio Tir	Fel yn achos materion eraill yn ymwneud a'r safle, cynhaliwyd trafodaethau niferus ynglŷn a'r mater o sefydlogrwydd y clogwyn yn dilyn pryderon a amlygwyd gan aelodau'r cyhoedd, y cyngor cymuned, yr aelod lleol a peirianwyr YGC. Mewn ymateb, mae Prif Beiriannydd YGC yn nodi fod y bwriad i osod system i 'hoelio ac angori'r pridd' a system cyfyngu tirlithriad yn cyd fynd a'r datganiad dylunio. Er fod ambell sylwad yn oddrychol, mae'r adroddiad wedi cael ei gwblhau gan unigolion cymwys a phrofiadol sydd yn amlwg yn fodlon gyda chanfyddiadau'r adroddiad fel ag y mae.

Ymgynghoriad Cyhoeddus:

Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben a derbyniwyd nifer o llythyrau / gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

- Ni fyddai'n gweddu/dyluniad annerbyniol
- Gor ddatblygiad o'r safle gan amharu ar gymeriad yr ardal leol
- Pryderon am dirlithriad gan effeithio ar adeiladau cyfagos/defnyddwyr y llwybrau cyhoeddus a'r ardal yn gyffredinol
- Niwed amgylcheddol
- Niwed i'r tirlun hanesyddol
- Mae'r tir yn rhy ansefydlog i adeilad o'r fath
- Datblygiad ymwthiol ac estron mewn ardal hardd a sensitive
- Mae'n golygu torri llwyth o goed Jacan aeddfed a llwyni drain duon sydd wedi sefydlogi'r clogwyni gan fod y gwreiddiau yn dal y pridd gwyneb rhag llithro. Mae'r fangre yn llawn nythod adar ac anifeiliaid gwyllt.
- Camau sefydlogi ar safleoedd sydd yn ymyl y mor yn annoeth oherwydd fod yr halen cysylltiedig yn gwneud i'r haearn rydu yn enwedig lle mae'r plastig ar ei wana yn y clymau sydd yn dal y strwythur yn ei le.

Nodwyd yn wreiddiol nifer o wrthwynebiadau i symud y llwybr cyhoeddus, gan nad yw hyn bellach yn rhan o'r bwriad, nid yw yn ystyriaeth berthnasol.

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

- Mi fyddai'n troi'r ardal i Abersoch arall
- Mae'r safle yn yr AHNE

Derbyniwyd llythyrau / gohebiaeth yn cefnogi / rhoi sylwadau ar y cais ar sail:

- Mi fyddai gwelliant i olygfeydd yr ardal leol/adeilad presennol yn ddolur llygaid
- Mae'r dyluniad/deunyddiau a tho crib yn cyfleu edrychiad fwy traddodiadol
- Mi fyddai'r gwaith i sefydlogi'r clogwyn yn fuddiol ac yn gwarchod defnyddwyr y llwybri
- Mi fydd y gwaith yn gwella'r wal mor

Nodir yma ar yr adegau pryd y diwygiwyd y bwriad, cynhaliwyd ail ymgynghoriad llawn ac felly rhoddwyd pob cyfle i gyflwyno sylwadau am y bwriad yn ei ffurf diwygiedig yn ogystal a'r hyn a gyflwynwyd yn wreiddiol.

5. Asesiad o’r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae’r bwriad yn golygu dymchwel tŷ presennol a chodi tŷ newydd yn ei le. Mae'r safle dan sylw wedi ei leoli y tu allan i ffin ddatblygu Nefyn. Mae gofynion polisi PS 5 yn nodi y dylid rhoi blaenoriaeth i ddefnyddio tir ac isadeiledd yn effeithiol, gan flaenoriaethu ailddefnyddio tir ac adeiladau a ddefnyddiwyd o’r blaen, lle bynnag bo hynny’n bosib. Yn yr achos yma, mae tŷ presennol yn bodoli a’r safle eisoes wedi ei ddatblygu ac felly mae’r bwriad yn bodloni gofynion cyffredinol polisi PS 5 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLI).

5.2 Mae Polisi TAI 13 y CDLI yn ymwneud yn benodol ag ail-adeiladu tai ac yn gosod cyfres o feini prawf mae'n rhaid cydymffurfio â nhw (lle bo'n briodol) er mwyn caniatáu cynlluniau o’r fath. Isod, fe drafodir y cais hwn yng nghyd-destun y meini prawf perthnasol:

> 1.Tu allan i ffiniau datblygu … mae gan y tŷ presennol ddefnydd preswyl cyfreithiol;

Mae’r safle yma wedi ei leoli y tu allan i’r ffin ddatblygu ac mae defnydd anheddol cyfreithiol o'r tŷ presennol yn parhau yn ddilys. Credir felly fod y bwriad yn cydymffurfio a’r maen prawf yma.

> 2. Nid yw 'r adeilad yn rhestredig;

Nid yw'r adeilad presennol wedi ei restru.

> 3. Nid yw 'r adeilad presennol o unrhyw werth pensaernïol a/neu hanesyddol a/neu weledol arbennig fyddai'n golygu y dylid ei gadw;

Mae’r eiddo o ddyluniad cymharol syml ac yn cyfleu adeilad sydd wedi ei ddyddio o’r 60’au/70’au. Nid oes unrhyw nodweddion amlwg o werth eu cadw yn yr adeilad presennol. Nid yw edrychiad a chyflwr yr adeilad presennol yn cyfrannu’n bositif at fwynderau gweledol yr ardal leol ac yn sicr mae’n cynnwys nodweddion na fyddai o bosib yn dderbyniol bellach mewn lleoliad o’r fath, megis y tô gwastad helaeth.

> 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;

Cyflwynwyd Adroddiad Strwythurol gan gwmni cymwysedig sydd wedi nodi fod diffygion sylweddol i’r adeilad presennol fyddai angen eu ystyried cyn gwneud gwaith pellach i’r adeilad. Mi fyddai’r costau o wella, trwsio ac addasu er mwyn cyrraedd gofynion y perchennog a safonau cyfredol yn debygol o fod yn sylweddol a gwaharddol. Mi fyddai hyfywdra cadw’r adeilad presennol a’i wella yn hytrach nag ail adeiladu i’w gwestiynu ac yn hynny o beth, rhaid ystyried dymchwel a chodi adeilad newydd fyddai’n creu risg strwythurol llai.

Yn ogystal, cyflwynwyd Adroddiad Costau Trwsio ac ail adeiladu gan gwmni o syrfewyr siartredig yn rhestru a chymharu costau trwsio ac ail adeiladu. Gwelir fod gwahaniaeth amlwg rhwng y ddau gyda chostau cynyddol i drwsio a gwella’r adeilad presennol o’i gymharu gyda dymchwel a chodi adeilad newydd.

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

Nid yw'r maen prawf yma yn berthnasol i’r cais hwn.

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

Fe fyddai'r tŷ newydd wedi ei leoli ar ôl troed yr adeilad presennol gyda rhan tua’r cefn yn ymestyn allan fymryn yn fwy na’r tŷ presennol ar y lloriau uwch. Mae ardal presennol o deras ar dalcen yr adeilad a’r bwriad yw cynnwys ardal tebyg ond ar raddfa fymryn yn fwy.

> 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;

Mae nifer wedi cyfeirio at ddyluniad ‘diarth’ fyddai ddim yn gweddu o fewn yr ardal benodol yma ac y byddai o’i ganiatáu, yn agor y drws i ddatblygiadau annerbyniol eraill. Mater o farn yw beth sydd yn gwneud dyluniad da wrth gwrs ond credir fod y cynllun gerbron yn cynnig adeilad o ansawdd i ddisodli adeilad diffygiol o ran nid yn unig ei gyflwr ond ei edrychiad. Trafodir yr elfen yma mewn mwy o fanylder yn yr adroddiad.

> 8. Ardaloedd sydd mewn perygl rhag llifogydd a thu allan i Ardal Reoli Newid Arfordirol;

Mae’r safle er yn ymylu gyda’r traeth ac arfordir, y tu allan i barth llifogydd ac ardal rheoli newid arfordirol. O ran materion llifogydd, mae CNC wedi cadarnhau fod y cynlluniau a gyflwynwyd yn dangos lefel llawr gorffenedig o 5.475m AOD sy'n uwch na'r lefelau môr eithafol a ragwelir ar gyfer y digwyddiad llanw AEP 0.5% yn 2121 (tua 4.6m AOD). Maent felly yn fodlon y bydd yr adeilad yn cydymffurfio â'r meini prawf a nodir yn Adran A1.14 o Nodyn Cyngor Technegol 15.

Mae’r safle yn ogystal y tu allan i Ardal Rheoli Newid Arfordirol. Er hynny, mae YGC yn eu rôl fel arbenigwyr ar faterion rheoli newid arfordirol yn datgan fod y datblygiad o fewn uned arfordirol PU 15.3 ‘Porth Nefyn West’, fel a diffinnir yng Nghynllun Rheoli Traethlin Gorllewin Cymru 2 (SMP2). Argymhelliad SMP2 ydi i ddal llinell bresennol y traethlin yn yr ardal hon yn y tymor byr/canolig, ac am y rheswm yma nid yw’r ardal wedi ei rhestru fel ARhNA yn atodiad 6 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd (2017). Fodd bynnag rydym yn ymwybodol fod bygythiad o dirlithriadau o fewn y clogwyn uwchlaw safle y datblygiad, ac am y rheswm yma mae’r datblygwr yn cyflwyno mesurau i reoli y risg yma.

> 9. Yn eithriadol, pan fo tŷ sy’n addas i fyw 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.

Dim yn berthnasol

> 10. Bod yr adeilad gwreiddiol yn cael ei ddymchwel, a lle byddo'n briodol, bod adeiladau allanol yn cael eu dymchwel pan gaiff y tŷ newydd ei gwblhau:

Byddai’n anorfod dymchwel yr adeilad presennol i weithredu’r bwriad.

> 11. Bod hawliau datblygu a ganiateir yn cael eu tynnu 'n ôl.

Credir fod cyfiawnhad dros gynnwys amodau o'r math yma er mwyn sicrhau datblygiad trefnus y safle a gwarchod mwynderau trigolion cyfagos.

5.3 Wrth ystyried yr uchod, ystyrir fod yr egwyddor o ddymchwel tŷ a chodi tŷ newydd ar y safle yn dderbyniol o ran gofynion perthnasol Polisi TAI 13.

Mwynderau gweledol

5.4 Mae polisïau PCYFF 3 a 4 o'r Cynllun Datblygu Lleol yn hyrwyddo dyluniad adeiladu da drwy sicrhau fod cynigion yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i ddiogelu nodweddion a chymeriad cydnabyddedig y dirwedd a'r amgylchedd lleol a gwarchod cymeriad gweledol trwy sicrhau fod yn rhaid i ddeunyddiau adeiladu fod o safon uchel sy'n gweddu i gymeriad ac edrychiad yr ardal leol a thirweddu'r safle'n addas.

5.5 Mae Polisi PCYFF 3 CDLL yn datgan bod disgwyl i bob cynnig arddangos dyluniad o ansawdd uchel sy'n rhoi llawn ystyriaeth i gyd-destun yr amgylchedd naturiol, hanesyddol ac adeiledig o gwmpas. Mae hefyd yn pwysleisio y caniateir cynigion dim ond os gellir cydymffurfio gyda chyfres o feini prawf. Yn ychwanegol mae Polisi PCYFF 4 yn gofyn fod pob cynnig yn integreiddio gyda'r hyn sydd o'i gwmpas a dylai cynllun tirlunio roddi ystyriaeth ymhlith materion eraill i gyfuchliniau naturiol y dirwedd a dangos sut mae'r datblygiad yn parchu ac amddiffyn golygfeydd lleol a strategol ynghyd a parchu, cadw ac ychwanegu at unrhyw nodweddion naturiol cadarnhaol sy'n bodoli.

5.6 O ran maint/uchder yr adeilad arfaethedig, mae cynllun a gyflwynwyd o'r enw traws doriad cymharol (comparative sections) yn dangos y gwahaniaeth rhwng yr adeilad presennol a'r bwriedig o ran lefelau wedi eu mesur trwy ddefnyddio gwybodaeth datwm ordanance sef mesurau wedi eu sefydlu uwchben lefel y mor. Fe welir o'r cynlluniau y byddai lefel llawr daear bwriedig yr un peth a lefel llawr daear y tŷ presennol sef 5.475 uwchben lefel y môr. Mi fyddai'r lloriau uwch hefyd fwy neu lai yr un peth a'r lefelau presennol. Mae hyd yr adeilad newydd hefyd yr un peth a'r adeilad presennol gyda blaen yr adeilad newydd yn yr un lleoliad a'r adeilad presennol gyda rhan o'r cefn yn unig yn ymestyn allan fymryn yn fwy. Y newid amlycaf a geir yw i uchder crib yr adeilad. Mae uchder y to gwastad presennol yn 13.568 uwchben lefel y mor tra fyddai uchder y to crib yn 15.384 uwchben lefel y mor. Neu i'w roi yn ei gyd destun o ran uchder yr adeilad ei hun, mae uchder crib yr adeilad presennol o'r llawr yn 7.9m tra fyddai uchder yr adeilad newydd yn 9.7m o'i gymharu. Mae gwahaniaeth o oddeutu 1.8m felly rhwng y presennol a'r hyn fyddai i'w godi yma. Serch hynny, dyma newid sydd wedi ei argymell gan y byddai ffurf to crib yn gweddu a chyfleu yn well, ffurf a nodweddion presennol adeiladau gerllaw. Yn sicr mi fyddai to crib yn ymddengys yn fwy 'traddodiadol' ei ffurf na'r to gwastad presennol.

5.7 Mae'r llain ar gyfer ei ddatblygu yn un cyfyng oherwydd presenoldeb y clogwyn tu cefn, y llwybr cyhoeddus a'r traeth i'r blaen. Mae argaeledd tir ychwanegol felly wedi ei gyfyngu oherwydd natur a ffurf y safle. Ar wahân i uchder cynyddol y crib a mymryn o gynnydd ar edrychiad cefn y lloriau uwch a'r teras allanol, ni chredir y byddai'r adeilad yn llenwi mwy ar y llain na'r adeilad presennol i raddau annerbyniol.

5.8 Yn bresennol, adeilad tri llawr gyda to gwastad a geir yma gyda llwyfan pren ar yr ochr. O ran dyluniad mae'n unffurf gyda llinellau syth gyda gorffeniadau yn gyfuniad o goed, gwydr a haearn. Oherwydd ei leoliad ar ymyl y traeth mae'r adeilad yn amlwg iawn tra gellir hefyd weld yr adeilad o lwybrau cyhoeddus gerllaw ac o ben allt y môr a'r llwybr arfordirol. Mae amrywiaeth o adeiladau eraill ar y rhan yma o'r traeth yn cynnwys tai cerrig hanesyddol, hen gytiau glan y môr o sinc a choed a chytiau mwy diweddar gyda toeau gwastad. Nid yw'r adeilad presennol yn gwneud cyfraniad cadarnhaol i'r olygfa leol ac nid yw'n perthyn yn dda i'r adeiladau traddodiadol sydd yn y cyffiniau. Credir felly fod angen cefnogi'r egwyddor o ddymchwel yr adeilad presennol a chodi adeilad newydd, mwy addas, ar y safle. O ran y

cynlluniau, gwelir fod nifer o ddyluniadau wedi eu ystyried a bod proses amlwg wedi ei ddilyn er mwyn cyrraedd at yr hyn a gyflwynwyd. Credir fod adeilad gyda to brig o gynllun gweddol syml fel a gynhigir ac yn cyd fynd yn well gyda adeiladau eraill o amgylch. Rhoddwyd ystyriaeth bellach i'r dyluniad, defnyddiau a lliwiau yn dilyn sylwadau yn ymwneud a'r ymholiad cyn cyflwyno cais a gwelir fod y newid i orffeniadau allanol yn cyfleu'r sylwadau a roddwyd ar y pryd gan yr Uned AHNE (er nad yw'r safle o fewn yr AHNE).

5.9 Mae'r deunyddiau allanol a ddewisir yn gymysgedd o goed tywyll ar y llawr uchaf a charreg naturiol ar y lloriau îs. Mae defnydd o goed a charreg yn gweddu i'r lleoliad ac yn cyfleu edrychiadau cyffredin adeiladau cyfagos yn ogystal a'r ardal ehangach. Yr un garreg fyddai i'w defnyddio i greu'r waliau cynnal. Mi fyddai cynnwys to zinc yn cyfleu edrychiadau hanesyddol adeiladau'r traeth ac yn rhoi iddo ymddangosiad fwy 'traddodiadol' i adeilad ger yr arfordir. Credir fod y defnydd o sinc ar y to gyda coed a charreg naturiol ar y lloriau isaf, yn cynorthwyo i leihau effaith weledol yr annedd a gynhigir .Er y byddai defnyddio sinc ar y to fymryn yn anarferol, credir y byddai'n ymdoddi i'r dirwedd gan newid yn gyson i adlewyrchu'r golau amgylchynol a'r tywydd.

5.10 Cydnabyddir y byddai'r tŷ arfaethedig yn fwy o ran maint na'r eiddo presennol ond cyfanswm o 11.2m² a geir dros ddau lawr sydd ddim yn newid sylweddol o gwbl ac yn sicr ddim yn or ddatblygiad o'r safle gan ei fod fwy neu lai o'r un graddfa ac ar yr un ôl troed a'r adeilad presennol. Mae'r ardal allanol ar dalcen yr adeilad yn fwy na'r hyn a geir yn bresennol, ond eto nid i raddau cwbl annerbyniol.

5.11 Yn amlwg derbynnir y byddai ffurf newydd y to sef to crib yn lle to gwastad yn uwch na'r eiddo presennol ac felly yn ei wneud yn amlycach ond nid i raddfa cwbl afresymol. O ganlyniad, ni chredir y byddai'n sefyll allan fel nodwedd cwbl anghydnaws nac yn gwbl groes i'r patrwm datblygu cyffredinol a welir i adeiladau cyfagos. Ni ystyrir y byddai'r tŷ newydd arfaethedig yn effeithio i raddau cwbl annerbyniol ar gymeriad ac ymddangosiad y safle na'r ardal o gwmpas o ran ei ymddangosiad, graddfa, uchder na mas.

5.12 Rhaid cydnabod fod yr ymgeisydd wedi addasu'r bwriad er mwyn ceisio ymateb i bryderon a leisiwyd a chredir bellach y byddai'r bwriad yn ychwanegu at a gwella cymeriad ac ymddangosiad y safle a'r ardal o ran ei ymddangosiad. Nid oes gwrthwynebiad i'r math o ddyluniad a gynhigir o safbwynt yr edrychiadau i'r waliau allanol a ffurf a graddfa'r agoriadau arfaethedig gan fod agoriadau presennol yn fawr ac amlwg a gorffeniadau yn ymddangos wedi dyddio.

5.13 Mae eglurhad o Bolisi PCYFF 3 yn datgan: '*rhaid i osodiad a dyluniad datblygiadau newydd fod wedi'u selio ar ddealltwriaeth drylwyr o'r safle ei hunan a'i gefndir ehangach, a cheisio cael gymaint ag y bo modd o fudd allan o nodweddion y safle. Bydd hyn yn golygu bod angen ystyried gosodiad y safle yn ofalus. Does dim dau safle gyda'r un tirweddau, cyfuchliniau, perthynas gydag adeiladau o gwmpas, patrwm stryd a nodweddion. Nid yw'r ffaith fod datblygiad o ansawdd gwael neu aneglur yn bodoli gerllaw yn gyfiawnhad dros ddefnyddio atebion dylunio safonol neu wael. Dylai datblygiad newydd integreiddio i mewn i'r hyn sydd o'i gwmpas a cheisio gwella cymeriad cyffredinol yr ardal leol'*. Nid oes amheuaeth y byddai newid yn lleol o gymharu'r hyn sydd yma yn bresennol gyda'r hyn a fwriedir ond rhaid ystyried os y byddai'r newid i raddau cwbl annerbyniol yn enwedig felly o ystyried ei berthynas o fewn yr ardal leol. Nid yw'r annedd presennol o ran dyluniad, cyflwr ac edrychiadau yn cyfrannu yn positif i ansawdd y tirwedd fel ag y mae. Er nad ydi penderfyniadau gwael o'r gorffennol yn gyfiawnhad dros ganiatáu datblygiadau newydd i gymryd eu lle, rhaid ystyried yn yr achos yma y gwerth o waredu'r adeilad presennol a'r cynnig i'w ddisodli.

5.14 Er y byddai'n uwch, byddai'r datblygiad a gynhigir yn well o ran pensaernïaeth ac felly'n well yn weledol na'r eiddo presennol. Mae dyluniad y datblygiad yn ymateb i ffurf a graddiant presennol y safle a'r tir oddi amgylch, gan wneud i'r adeilad eistedd yn gysurus o fewn y dirwedd.

Ansawdd pensaernïol cyfyngedig iawn sydd i'r adeilad presennol, ac fel y cyfryw, ni ellir ystyried ei fod yn gwneud unrhyw gyfraniad cadarnhaol i gymeriad yr ardal. Er bod iddo ffurf syml mae'n amlwg iawn, ac yn ei gyflwr presennol, mae'n creu niwed sylweddol i'r dirwedd y mae wedi'i leoli ynddi. Felly, ni chredir fod unrhyw werth mewn ceisio cadw'r annedd 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 gynhigir yn niweidio cymeriad a golwg yr ardal yn sylweddol, a byddai'n achub ar y cyfle i wella golwg y safle.

5.15 Er y byddai'n weladwy o olygfeydd cyhoeddus, gan gynnwys llwybrau cyhoeddus cyfagos, fe'i gwelir yn bennaf yn erbyn cefndir clogwyn Traeth Nefyn a'r dirwedd sy'n bodoli. O ganlyniad, ni fyddai'r cynnig yn rhy ormodol mewn golygfeydd cyhoeddus, nac yn arwain at golled sylweddol o olygfeydd. Byddai'r cynnig yn cynrychioli gwelliant yng ngolwg cyffredinol y safle, sydd ar hyn o bryd wedi'i ddiraddio'n sylweddol gan yr annedd bresennol.

5.16 Wedi pwyso a mesur yr holl ystyriaethau perthnasol, credir fod y cynnig yn dderbyniol ac yn cydymffurfio gyda gofynion maen prawf 1 a 2 o bolisi PCYFF 3 a pwyntiau 3 a 4 o Bolisi PCYFF 4 CDLL.

5.17 Mae'r safle a'r ardal ehangach yn gorwedd tu allan i AHNE Llŷn. Er hynny, fe gyflwynwyd sylwadau gan yr Uned AHNE ar yr ymholiad cyn cyflwyno cais ac fe welir fod awgrymiadau ynglŷn a gorffeniadau addas wedi eu dilyn. Nid oes gwrthwynebiad i'r bwriad o ran effaith ar yr AHNE oherwydd y pellter rhwng y safle a rhannau agosaf y dynodiad i gyfeiriad y gorllewin a'r dwyrain.

5.18 Lleolir y safle yn ogystal o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llyn ac Enlli. Mae'r bwriad yn ymwneud ac adeiladu tŷ newydd ac ystyrir mai yn lleol y byddai effaith y bwriad ac na fyddai'n cael effaith ehangach ar y dirwedd hanesyddol. Felly, ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisi AT 1 CDLl.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.19 Clwb hwylio a storfa gychod yw'r adeiladau agosaf i'r safle gyda thai preswyl ymhellach draw i gyfeiriad y gogledd. Ni chredir y byddai effaith uniongyrchol ar fwynderau preswyl o ganlyniad i'r bwriad ac er y gallai beth tarfu ddigwydd ar adegau yn ystod datblygiad y safle, dros byddai hynny ac nid yn hir dymor. Bwriedir cynnwys amod i gytuno ar fanylion cynllun rheoli adeiladu fyddai'n cynnwys cyfeiriad at oriau gwaith, symudiadau ayyb. Credir y byddai hyn yn warchodaeth rhesymol o ystyried y bwriad. Rhaid cofio mai traeth cyhoeddus sydd yn union i flaen y safle yma ac adeiladau cyfagos felly credir fod peth aflonyddu eisoes yn digwydd. Ni chredir y byddai effaith hir dymor annerbyniol ac felly credir fod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion perthnasol polisi PCYFF 2.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.20 Yn anarferol gyda chais am dy newydd, nid yw materion yn ymwneud a mynediad cerbydol a darpariaeth parcio yn gwbl berthnasol yn yr achos yma oherwydd lleoliad y safle. Ni chredir fod newid sylfaenol yn y bwriad o'r hyn sydd wedi ei sefydlu gyda threfniant presennol yn parhau o ran defnydd cerbyd.

5.21 Fel sydd eisoes wedi ei nodi uchod, yn wreiddiol roedd bwriad i wyro llwybr cyhoeddus cyfagos fel y byddai'n dilyn llinell newydd ymhellach i ffwrdd o flaen yr adeilad. Wedi derbyn cryn nifer o wrthwynebiadau ynglyn a'r elfen yma ac wedi trafod y mater gyda swyddogion yr Uned Hawliau Tramwy, penderfynodd yr asiant dynnu'r elfen yma o'r cynnig ac felly mi fydd llinell y llwybr presennol yn parhau fel ag y mae, ar hyd blaen yr adeilad. Credir fod angen cynnwys

amod safonol i sicrhau fod y llwybr yn cael ei gynnal yn ystod cyfnod datblygu’r safle fel bod mynediad yn parhau i ddefnyddwyr.

Materion bioamrywiaeth

5.22 Mae cryn drafodaeth wedi bod ynglŷn ac effaith y bwriad ar fioamrywiaeth leol a dynodiadau yr ardal. Beth bynnag a fu o ran y pryderon cynnar a amlygwyd gan yr Uned Bioamrywiaeth a CNC, sef y ddau ymgynghorydd arbenigol yn y maes yma, rhaid ystyried eu sylwadau diweddaraf a gyflwynwyd yn dilyn diwygio’r cynlluniau, y wybodaeth berthnasol a/neu cyflwyno gwybodaeth ychwanegol.

5.23 Nid oes unrhyw amheuaeth y gallai lleoliad o’r fath godi pryderon o safbwynt materion ecolegol ac mi fyddai hyn yn waeth pe byddai’n safle heb ei ddatblygu yn barod. Ond llain o dir sydd wedi ei ddatblygu eisoes a geir yma gyda adeilad parhaol a defnydd o safle i bwrpas preswyl. Mae’r asesiadau a wnaed i effaith y bwriad yn nodi yn glir yr hyn sydd yn ddisgwyliedig ac fel sydd yn arferol, gosodir amodau caeth i sicrhau fod y datblygiad yn cael ei gynnal yn llwyr unol a chanfyddiadau ac argymhellion yr arbenigwyr ecolegol.

5.24 Mae’r mesurau yma wedi eu asesu gan yr Uned Bioamrywiaeth a CNC ac er y pryderon cychwynnol, maent bellach yn derbyn y gellir goresgyn hyn trwy gynnwys cyfres o amodau perthnasol. Cyn caniatáu datblygiad sy’n debygol o gael effaith arwyddocaol ar ACA neu SoDdGA, rhaid i awdurdod cynllunio gynnal asesiad priodol o’r goblygiadau i’r nodweddion dynodedig, ymgynghori â CNC a rhoi sylw i farn CNC. Yn yr achos yma, cynhaliwyd asesiad o’r fath gan yr Uned Fioamrywiaeth ac ymgynghori ar ei gynnwys gyda CNC a chytunwyd na chaiff effaith andwyol ar integriti’r safle, gan ystyried hefyd yn ôl y gofyn unrhyw fesurau, amodau cynllunio neu rwymedigaethau ychwanegol. O ganlyniad, credir fod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion perthnasol polisïau AMG 5, PS 19 a’r Cyngor perthnasol a roddir o fewn NCT 5.

Unrhyw ystyriaethau eraill

5.25 Sefydlogrwydd clogwyn **-** Wedi dymchwel yr adeilad presennol, mae’r bwriad yn golygu gwneud rhywfaint o waith cloddio tir. Mae hefyd yn fwriad i atgyfnerthu’r wal gynnal bresennol rhwng y tir a’r traeth tra fod wal gynnal bresennol i’w gwella neu amnewid am un newydd tu cefn i’r adeilad.

5.26 Mae diogelwch y cyhoedd yn hanfodol i’w warchod ac ni fyddai datblygiad yn cael ei gymeradwyo heb fod asesiad llawn o’r effaith hynny wedi ei wneud. Mae’r arbenigwyr yn y maes wedi cyflwyno eu canfyddiadau ac argymhellion ar gyfer y gwaith o sefydlogi’r clogwyni a gwarchod yr adeilad a’i drigolion, perchnogion adeiladau eraill a defnyddwyr y llwybrau cyhoeddus gerllaw. Mae hygrededd yr arbenigwyr proffesiynol yma a’r hyn a argymhellir yn gwbl ddilys ac maent yn atebol i’r hyn a ddatgenir wedi hynny. Mae peirianwyr YGC wedi rhoi barn ar yr adroddiadau arbenigol yma gan nodi fod yr adroddiad wedi cael ei gwblhau gan unigolion cymwys a phrofiadol sydd yn amlwg yn fodlon gyda chanfyddiadau’r adroddiad fel ag y mae.

5.27 Mae Polisi Cynllunio Cymru (PCC) yn datgan yn glir “*ni ddylid caniatáu datblygiad mewn ardaloedd lle mae’r arfordir yn newid oni deellir y risgiau a’r canlyniadau ac y gellir eu rheoli’n dderbyniol dros oes y datblygiad*”. Mae’r arweiniad cenedlaethol yma yn mynd ymlaen i gadarnhau mai *“Un o egwyddorion allweddol cynllunio yw bod risgiau ar yr wyneb ac islaw’r wyneb yn cael eu deall a bod modd eu cyfleu’n effeithiol i ddatblygwyr, er mwyn llywio penderfyniadau buddsoddi, a’u cyfle i’r cyhoedd ac eraill a allai fod â phryderon ynghylch*

diffeithio, halogi a chyfyngiadau ffisegol neu gemegol eraill sy'n effeithio ar dir. Mae gweithredu'n gynnar, ar sail yr egwyddor ragofalus, nid yn unig yn lleihau costau ond yn lleddfu'r potensial o risg hirdymor i gymunedau a chenedlaethau'r dyfodol".

5.28 Mae'r hyn a nodir fel "dadrisgio", yn golygu fod cyfle "*i pob rhanddeiliaid wneud ei ran i wella tryloywder ac ymwybyddiaeth ac mae data a gwybodaeth yn cael eu rhannu a'u mireinio fwyfwy. Dylai creu amodau lle mae strategaethau, polisïau a chynigion cynlluniau'n seiliedig ar wybodaeth gychwynnol am risg safle neu ardal y gellir ei chyfuno ar lefel strategol hwyluso'r gwaith o greu a llunio cynigion/ lleoedd gwell a sicrhau ymwybyddiaeth gynnar o risgiau posibl fel rhan annatod o'r broses gynllunio".*

5.29 Fel sydd eisoes wedi ei nodi ym mharagraff 5.26 uchod, mae PCC yn nodi mai *"Cyfrifoldeb y datblygwr....fydd rhoi unrhyw wybodaeth gychwynnol angenrheidiol i gefnogi'i gynnig ac i gynnal asesiad risg manwl, yn ôl y gofyn, yn y cam gwneud cais cynllunio".* Credir fod hyn wedi ei wneud yn yr achos yma trwy gyflogi arbenigwyr yn y maes sydd wedi asesu a rhoi argymhellion clir ynglŷn a'r bwriad ar sail eu barn broffesiynol. Maent wedi cyflwyno gwybodaeth am amodau'r tir, strwythur y pridd, tir ansad a materion geotechnegol. Mae'r hyn a gynigir ag a reolir trwy cyfres o amodau priodol yn ffurfio rhan o gynllun priodol ar gyfer y safle fyddai hefyd yn rheoli risgiau sy'n codi yn ystod camau adeiladu'r datblygiad.

5.30 O fewn yr adran sydd yn cyfeirio at Dadrisgio Datblygiad yn PCC, mae'n nodi *"Dylai'r system gynllunio arwain datblygiad i leihau'r risg o beryglon naturiol neu o waith dyn sy'n effeithio ar wyneb y tir neu islaw'r wyneb. Y nod yw peidio ag atal datblygiad tir o'r fath, er mai dyma'r ymateb priodol mewn rhai achosion. Yn hytrach, y nod yw sicrhau bod datblygiad yn addas a bod y cyfyngiadau ffisegol, geotechnegol, cemegol a rhai eraill perthnasol ar y tir, yn cynnwys yr effeithiau disgwyliedig y gallai newid yn yr hinsawdd eu cael, yn cael eu hystyried yn ystod pob cam o'r broses gynllunio".*

5.31 Felly wrth ystyried rhinweddau'r cais yma rhoddwyd sylw llawn i natur y peryglon a allai beri risg i iechyd a'r amgylchedd, er mwyn sicrhau na fyddai'n mynd rhagddo heb ddealltwriaeth o'r risgiau, gan gynnwys materion yn ymwneud ac ymsuddiant a thirlithriadau. Er hynny, fel mae PCC yn cadarnhau *"Cyfrifoldeb y datblygwr ym mhob achos yw pennu hyd a lled ac effeithiau peryglon ar yr wyneb ac islaw'r wyneb. Y datblygwr sydd i sicrhau bod y tir yn addas ar gyfer y datblygiad mewn golwg, gan nad oes gan awdurdod cynllunio ddyletswydd gofal i dirfeddianwyr. Fodd bynnag, drwy fabwysiadu dull dadrisgio ar lefel y cynllun bydd awdurdodau cynllunio'n creu'r amodau ar gyfer mynd i'r afael â risgiau......Er mwyn hwyluso'r gwaith o gasglu tystiolaeth i lywio dulliau dadrisgio, dylai awdurdodau cynllunio ofyn am wybodaeth a thystiolaeth dechnegol, seiliedig ar risg gan ddatblygwyr, y gellir gwneud defnydd pellach ohoni".*

5.32 Felly o ystyried yr asesiadau a wnaed, barn arbenigol a roddwyd a'r diffyg gwybodaeth neu wybodaeth technegol ac arbenigol i wrthddweud trwy brofi yn ddiamheuol fod y cynllun a'r mesurau a wneir yn anaddas, rhaid derbyn fod y cynllun adeiladu a'r mesurau lliniaru a gynigir yn briodol i amddiffyn yr asedau sy'n bod eisoes a'r datblygiad arfaethedig ei hun. Credir felly fod y bwriad yn unol a meini prawf 1 a 2 o bolisi PCYFF 2 sydd yn datgan fod rhaid i gynnig ddangos ei fod yn cydymffurfio gyda holl bolisïau perthnasol y CDLl yn ogystal a pholisïau a chanllawiau cenedlaethol.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

5.33 Cydnabyddir fod diddordeb mawr wedi eu amlygu ynglyn a'r cais yma yn ystod y cyfnod ymgynghori gyda nifer o wrthwynebiadau ynghyd a llythyrau o gefnogaeth wedi eu derbyn ynglyn a'r bwriad. Fe ystyrir fod yr holl faterion cynllunio perthnasol wedi derbyn sylw priodol fel rhan o'r asesiad uchod. Gwneir y penderfyniad ar sail ystyriaeth llawn o'r holl ystyriaethau cynllunio perthnasol gan gynnwys yr holl sylwadau perthnasol a dderbyniwyd yn ystod yr ymgynghoriad cyhoeddus ac ni wnaed cam ac unrhyw un wrth ystyried y cais hwn.

6. Casgliadau:

6.1 Mae'r cais yma yn amlwg wedi golygu cryn graffu arno oherwydd nifer o ystyriaethau arbenigol na fyddai yn arferol i'w canfod i'r un graddau o leiaf, gyda mwyafrif ceisiadau Cynllunio i ddymchwel ac ail gosi tai preswyl. Mae cwmniau a/neu unigolion cymwys wedi asesu'r wybodaeth i law ac wedi datgan eu barn. Mi fydd canfyddiadau ac argymhellion yr adroddiadau arbenigol i'w cynnwys fel amodau ffurfiol fel fod rhaid cynnal y datblygiad yn llwyr unol a'r mesurau a argymhellir ac felly, trwy wneud hyn, mi fyddai'r datblygiad yn cael ei gynnal yn llwyr gyda'r cydsyniad cyffredinol a gytunwyd. Pe byddai'r sefyllfa yn newid o ran diwygio'r cynnig mewn ymateb i sefyllfa a godir, yna fyddai'n rhaid ymateb bryd hynny i unrhyw sefyllfa o'r newydd. Ond i bwrpas y cais cyfredol yma, mae'r sefyllfa yn glir o ran mae'r wybodaeth arbenigol wedi ei asesu a'i ganfod yn dderbyniol.

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

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatau – amodau

1. Amser
2. Yn unol a chynlluniau
3. Deunyddiau
4. Cynllun Rheoli Adeiladu
5. Materion Bioamrywiaeth
6. Materion yn ymwneud a'r clogwyn
7. Gwarchod y llwybr cyhoeddus
8. Tynnu hawliau PD