**Rhif: 6**

| | |
|---|---|
| **Cais Rhif:** | **C22/0909/22/LL** |
| **Dyddiad Cofrestru:** | **25/01/2023** |
| **Math y Cais:** | **Llawn** |
| **Cymuned:** | **Llanllyfni** |
| **Ward:** | **Llanllyfni** |
| **Bwriad:** | **Dymchwel y tŷ presennol a chodi tŷ newydd yn ei le ynghyd a gosod suddfan ddŵr a chyfarpar offer trin carthion preifat.** |
| **Lleoliad:** | **Fferm Taldrwst, Lôn Ddŵr, Llanllyfni, Caernarfon, Gwynedd, LL54 6RR** |
| **Crynodeb o'r Argymhelliad:** | **CANIATÁU GYDAG AMODAU** |

## 1. Disgrifiad:

1.1 Cais llawn yn ymwneud â bwriad i ddymchwel tŷ presennol sydd mewn cyflwr adfeiliedig ac adeiladu tŷ newydd yn ei le. Mae'r cynlluniau yn dangos y byddai'r tŷ bwriededig yn cadw at batrwm gosodiad yr eiddo presennol ac yn cynnwys sied, ystafell fyw / cegin cyntedd a swyddfa ar llawr daear a 3 ystafell wely gyda baddon ar y llawr cyntaf. Byddai'r bwriad yn cynnwys codi estyniad cefn ar gyfer cegin ac ystafell wely. Gorchuddir waliau allanol y tŷ bwriededig gyda charreg naturiol, render a phren a llechi i'r to. Mae'r cynllun lefelau a gyflwynwyd gyda'r cais yn dangos y byddai lefel llawr y tŷ bwriededig yn cadw at lefel y tŷ presennol.

1.2 Gwasanaethir yr eiddo gan drac preifat cul sy'n cysylltu'r tŷ a ffermdy cyfagos mwy diweddar i'r ffordd sirol dosbarth 3 gerllaw. Mae'r ffordd sirol yn gul a throellog ac yn cysylltu'r eiddo i Lanllyfni i'r gorllewin a Thalysarn i'r dwyrain. Nodir fod yr eiddo wedi ei leoli o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol ac Ardal Tirwedd Arbennig. Safle y tu allan i unrhyw ffin pentref ac o fewn ardal wledig.

1.3 Cyflwynwyd Adroddiad Llygredd, Arolwg Ystlumod ac asesiad costau adfer ac ymestyn o'i gymharu â chodi tŷ newydd ar y safle fel rhan o'r cais.

1.4 Mae'r Pennaeth Amgylchedd yn ystyried y dylid cyflwyno'r cais i'r pwyllgor Cynllunio oherwydd diddordeb cyhoeddus yn y cais a'r safle ac hefyd perthynas gweithio agos brawd yr ymgeisydd i'r Adran Cynllunio.

## 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 1: Ffiniau Datblygu

PCYFF 2: Meini prawf datblygu

PCYFF 3 : Dylunio a siapio lle

PCYFF 4: Dylunio a thirweddu

PS 5: Datblygu cynaliadwy

AMG 2: Ardal Tirwedd Arbennig

AMG 3: Gwarchod a gwella nodweddion a rhinweddau sydd yn nodedig i gymeriad y dirwedd leol

AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

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

TRA 2: Safonau parcio

TRA 4 : Rheoli ardrawiadau cludiant

PS 17: Strategaeth aneddleoedd

TAI 13: Ail-adeiladu tai

PS 20: Diogelu a lle bo’n berthnasol wella asedau treftadaeth

Canllaw Cynllunio Atodol: 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 Cynllunio Technegol 12 – Dylunio

Nodyn Cynllunio Technegol 18 – Trafnidiaeth.

Nodyn Cynllunio Technegol 24 – Yr Amgylchedd Hanesyddol.

Nodyn Cynllunio Technegol 5 – Cynllunio a Cadwraeth Natur

**3. Hanes Cynllunio Perthnasol:**

C16/0796/22/TC - Tystysgrif cyfreithloni datblygiad ar gyfer defnydd arfaethedig yr eiddo fel annedd breswyl - Caniatawyd (TC yn unig - 06-10-2016.

C18/1076/22/MW - Mwynau - Rhybudd ar gyfer cymeradwyaeth flaenorol dan Rhan 19 Dosbarth C o Rybudd Datblygiad Cyffredinol a Ganiateir 1995 (fel y'i diwygiwyd) i fewn lenwi pwll chwarel segur - Caniatawyd gydag Amodau - 12-02-2019.

C19/0184/22/AC - Rhyddhau amodau cynllunio o benderfyniad rhybudd dan Rhif 19 Dosbarth C o’r Gorchymyn Datblygiad Caniataol Cyffredinol, cyf C18/1076/22/MW: Amod 2 - Cynllun Rheoli Amgylchedd Adeiladu, Amod 3 - Manylion tirlunio ac Amod 5 - Cynllun Rheoli Trafnidiaeth - Caniatawyd (Heb Amodau) - 29-03-2019

C20/0785/22/YA - Hysbysiad ymlaen llaw (Amaeth/Coed) - Creu Trac a Llecyn Caled yn unol â Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995 Rhan 6 (Adeiladau a Gweithgareddau Amaethyddol) - Caniatawyd caniatâd ymlaen llaw - 26-11-2021

C21/1155/22/YA - Hysbysiad ymlaen llaw (Amaeth/Coed) - Adeiladu trac amaethyddol Construction of agricultural track. - Caniatawyd (Heb Amodau) - 21-03-2022

C22/0038/22/LL - Ymestyn trac dan gyfeirnod cais C21/1155/22/YA am bellter o 15 medr i'r gogledd o'r fynedfa bresennol ynghyd ac adeilad pont i groesi'r cwrs dwr - Lôn Tyddyn Agnes - Caniatawyd (Heb Amodau) - 04-07-2022

**4. Ymgynghoriadau:**

| | |
|---|---|
| Cyngor Cymuned/Tref: | Yng nghyfarfod llawn o Gyngor Cymuned Llanllyfni ar 14 Chwefror 2023 nid oedd dim gwrthwynebiad i'r cais hwn. |
| Uned Drafnidiaeth: | Cyfeiriaf at y cais uchod a dymunaf ddatgan na fwriadaf roi argymhelliad gan y tybir na fuasai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar unrhyw ffordd, neu ffordd arfaethedig. |
| Cyfoeth Naturiol Cymru: | Mae gennym bryderon gyda'r cais fel y'i cyflwynwyd. Fodd bynnag, rydym yn fodlon y gellir goresgyn y pryderon hyn ar yr amod y dylid cynnwys y dogfennau a nodir isod yn yr amod cynlluniau a dogfennau a gymeradwywyd ar yr hysbysiad o benderfyniad.<br><br>• Adroddiad Diwygiedig Arolwg Rhywogaethau a Warchodir ar gyfer Fferm Taldrwst, Llanllyfni, Gwynedd gan Alison Johnston dyddiedig Ebrill 2023<br><br>Heb gynnwys y ddogfen hon byddem yn gwrthwynebu'r cais cynllunio hwn.<br><br>Rhywogaethau a Warchodir<br><br>Nodwn fod yr adroddiad ystlumod a gyflwynwyd i gefnogi'r cais uchod (Adroddiad Diwygiedig Arolwg Rhywogaethau a Warchodir ar gyfer Fferm Taldrwst, Llanllyfni, Gwynedd gan Alison Johnston diweddariad Ebrill 2023 ac Adroddiad Arolwg Rhywogaethau a Warchodir ar gyfer Fferm Taldrwst, Llanllyfni, Gwynedd gan Alison Johnston dyddiedig Gorffennaf 2020) wedi nodi bod ystlumod yn bresennol ar safle'r cais. O'r wybodaeth a gyflwynwyd, rydym o'r farn bod y datblygiad arfaethedig yn cynrychioli risg uwch i ystlumod, fel y'i diffinnir yn ein dogfen ganllaw 'Ymagwedd Cyfoeth Naturiol Cymru at Ystlumod a Chynllunio (2015)'. |

Mae ystlumod a'u mannau bridio a gorffwys wedi'u diogelu o dan Reoliadau Gwarchod Cynefinoedd a Rhywogaethau 2017 (fel y'i diwygiwyd). Lle mae ystlumod yn bresennol a bod cynnig datblygu'n debygol o fynd yn groes i'r amddiffyniad cyfreithiol a roddir iddynt, dim ond dan drwydded a roddwyd gan Gyfoeth Naturiol Cymru y caiff y datblygiad fynd rhagddo, ar ôl bodloni'r tri phrawf a nodir yn y Rheoliadau (Cyfeiriwch hefyd at Baragraff 6.3. 7 Nodyn Cyngor Technegol 5: Cadwraeth Natur a Chynllunio). Sylwch, at ddibenion darparu cyngor yn ystod y cam cais cynllunio, mae ein sylwadau wedi'u cyfyngu i'r prawf sy'n ymwneud ag "arddangos dim niwed i gynnal statws cadwraeth ffafriol rhywogaethau a warchodir gan Ewrop".

Rydym yn cynghori bod y datblygiad arfaethedig yn debygol o niweidio neu darfu ar yr ystlumod neu eu mannau magu a gorffwys ar y safle hwn. Felly, rydym yn cynghori bod y dogfennau canlynol yn cael eu cynnwys yn yr amod 'rhestr gymeradwy o gynlluniau / dogfennau' yn yr hysbysiad o benderfyniad pe bai caniatâd ar gyfer y prosiect yn cael ei roi. Yn ogystal, rydym yn cynghori bod y mesurau lliniaru/ iawndal arfaethedig yn cael eu nodi ar y cynlluniau arfaethedig perthnasol.

• Adroddiad Diwygiedig o Arolwg Rhywogaethau a Warchodir ar gyfer Fferm Taldrwst, Llanllyfni, Gwynedd gan Alison Johnston dyddiedig Ebrill 2023

Cyn belled â bod y mesurau hynny'n cael eu gweithredu, nid ydym yn ystyried bod y datblygiad arfaethedig yn debygol o fod yn niweidiol i gynnal poblogaeth y rhywogaeth dan sylw i statws cadwraeth ffafriol yn ei chynefin naturiol.

Byddai CNC yn cyfeirio'r Awdurdod Lleol at lythyr y Prif Swyddog Cynllunio dyddiedig 01 Mawrth 2018 sy'n cynghori Awdurdodau Cynllunio Lleol i atodi gwybodaeth ynghylch gofynion trwydded i bob caniatâd a hysbysiad lle mae Rhywogaethau a Warchodir gan Ewrop yn debygol o fod yn bresennol ar y safle.

Materion Eraill

Mae ein sylwadau uchod yn ymwneud yn benodol â materion sydd wedi'u rhestru yn ein dogfen 'Pynciau Ymgynghori' (Medi 2018)

Nid ydym wedi ystyried yr effeithiau posibl ar faterion eraill ac ni ellir diystyru'r posibilrwydd y gall y datblygiad arfaethedig effeithio ar fuddiannau eraill, gan gynnwys buddiannau amgylcheddol o bwysigrwydd lleol.

Dŵr Cymru: Dim sylw oherwydd y defnyddir system draenio breifat.

Uned Gwarchod y Cyhoedd:

Amodau Tir Llygredig

1. Oherwydd agosrwydd hen safle tirlenwi fe all fod y tir wedi ei halogi. Fe ymgymerir ag archwiliad desg felly i asesu'r risg llygredd dichonol ar y safle ar gyfer y datblygiad arfaethedig.

2. Petai argymhellion yr archwiliad desg yn dangos fod angen gweithrediad pellach, bydd angen ymchwiliad ymwthiol digonol i asesu'r risg o lygredd dichonol ar y safle. Os yn angenrheidiol, bydd Strategaeth Adfer yn cael ei hymgorffori.

3. Bydd rhaid i Wasanaeth Gwarchod y Cyhoedd gymeradwyo'r archwiliad desg, ymchwiliad safle, asesiad risg ac unrhyw fesurau rhagofalus ac/neu adferol yn ysgrifenedig cyn dechreuad y datblygiad.

4. Unwaith bydd y datblygiad wedi ei gwblhau, dylid darparu Adroddiad Cwblhad ar y safle a bydd angen ei adolygu â'i gymeradwyo gan Wasanaeth Gwarchod y Cyhoedd.

- Mae Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd wedi gwneud pob ymgais rhesymol i argymell y mesurau mwyaf addas ynglŷn â risgiau llygredd dichonol. Fodd bynnag, ni ddylid cymryd yr argymhelliad yma i arwyddo fod y tir yn saff neu fel arall yn addas ar gyfer y datblygiad yma neu unrhyw un arall.
- Mae'r cyfrifoldeb am asesu os yw tir yn addas ar gyfer defnydd penodol yn gorffwys yn sylfaenol ar y datblygwr.
- Petai unrhyw broblemau tir llygredig yn dod i'r amlwg yn ystod y datblygiad a allai darfu ar y datblygiad arfaethedig, e.e. os daw cyflwr daear anarferol ar ei draws, yna dylid mynd mewn i ohebiaeth yn syth gyda Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd.
- Dylai pob gweithred gael ei gofnodi, a'r wybodaeth ei daenu i Wasanaeth Gwarchod y Cyhoedd ar ymchwiliadau safle, asesiadau a gwaith adferol a gyflawnwyd, ble yn berthnasol, a'i gynnwys mewn/yn Adroddiad Cwblhad y safle.

Rhesymau dros yr amodau

Ystyrir fod y mesurau yn angenrheidiol i warchod deiliaid y safle ar gwmpasoedd.

Sylwadau pellach.

Gweler y wybodaeth yn yr e-bost isod ac ynghlwm a dderbyniwyd gan yr asiant sy'n gyfrifol am y cais hwn.

Mae hyn yn bodloni ein gofynion ynghylch materion halogi tir sy'n gysylltiedig â'r datblygiad ond rydym yn argymell bod unrhyw ganiatâd yn cynnwys y datganiad a ganlyn:

| | |
| --- | --- |
| | *Os deuir ar draws unrhyw dystiolaeth o fudo nwy tirlenwi yn ystod unrhyw waith tir, rhaid i'r gwaith ddod i ben ar unwaith a chysylltu â'r Gwasanaeth Cynllunio a Gwarchod y Cyhoedd.* |
| Uned Draenio | Sylwadau arferol parthed sustemau draenio cynaliadwy.<br><br>Diolch am yr ymgynghoriad isod Nid oes gan yr uned sylwadau i'w cynnig ar y cais yma ymhellach i'r rheini a gyflwynwyd ar 21/12/2022 |
| Uned Llwybrau. | Nid yw hi'n ymddangos fod unrhyw Hawliau Tramwy sydd wedi eu cofnodi bydd yn cael eu heffeithio gan y bwriad yma. |
| Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd | Mae'r datblygiad arfaethedig ar gyfer dymchwel adeiladau yn Fferm Taldrwst, Lôn Ddŵr, fferm sydd wedi'i lleoli i'r dwyrain o Lanllyfni ac i'r de o Dalysarn. Mae'r strwythur wedi'i nodi ar y gronfa ddata amgylchedd hanesyddol genedlaethol (NPRN: 31439) a'r un rhanbarthol (PRN:83991), er mae'r cofnod gweledol wedi'i gyfyngu i un cofnod hanesyddol yn y Comisiwn Brenhinol.<br><br>Cofnodir y safle fel Taldrwst trwy gynnal atchweliad mapiau hanesyddol, yn fwy neu lai yn yr un ffurf a gosodiad mor bell yn ôl a rhifyn cyntaf y map OS. Mae'r Map Degwm hŷn (1838-50) yn cofnodi strwythur llai yn tua'r un lle ac mae'r adeilad presennol, ac mae'r cofnod sydd gan RCAHMW yn nodi fod yr adeilad yn debygol o fod yn perthyn i'r ail ganrif ar bymtheg, os nad cyn hynny. Mae'r waliau cerrig yn nodweddiadol o arddull bensaernïol y cyfnod cynnar wedi'r Canol Oesoedd, ac er gwaethaf peth adfeilio, mae'r adeilad yn enghraifft dda iawn o dŷ gwledig sylweddol. Mae'n debygol ei fod wedi cael ei ymestyn ar un adeg (yn yr 19eg Ganrif o bosib), yn enwedig oherwydd pa mor agos yw at Chwarel Lechi Gorllewin Taldrwst (PRN: 20009) a Chwarel Lechi Tyddyn Agnes (PRN: 20010). Credir bod y cyntaf yn cynnwys rhannau o Daldrwst ar un adeg, yn cynnwys safle'r chwarel sy'n cefnu ar y fferm.<br><br>Os rhoddir caniatâd, bydd y gwaith yn arwain at golli o leiaf rhan o'r gosodiadau gwreiddiol. Yn yr un modd, ystyrir ei bod yn briodol gwneud cofnod cynhwysfawr o'r strwythur cyn cynnal unrhyw addasiadau, i leddfu effaith y datblygiad ar ei gyflawnrwydd a'i gymeriad hanesyddol, ac i weithredu fel cofnod archifol parhaol. Dylai'r ffotograffau gynnwys digon o luniau sefydlu (allanol), a dylid rhoi sylw penodol i fanylion yr agoriadau (ffenestri a drysau), yn ogystal â'r holl ffabrigau a ddefnyddiwyd ym mhob adeilad, ac unrhyw ardaloedd o ddiddordeb penodol (megis gorffeniadau y tu mewn, a'r gwaith coed).<br><br>Yn sgil y sylwadau hyn ac yn unol â Pholisi Cynllunio Cymru (2018) a TAN 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol, argymhellir y dylai'r awdurdod cynllunio ofyn i'r camau lliniaru archeolegol priodol gael eu cymryd, pe byddai caniatâd cynllunio'n cael ei roi. |

| | |
| --- | --- |
| | Awgrymir y geiriad isod fel amod i sicrhau mesurau lliniaru o'r fath:<br><br>a) Ni ddylai unrhyw ddatblygiad (gan gynnwys addasiadau strwythurol neu waith dymchwel) ddigwydd hyd nes y bydd manylion rhaglen waith archeolegol wedi cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol, a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Cynhelir y datblygiad a chwblheir yr holl waith archeolegol yn gwbl unol â'r manylion a gymeradwywyd.<br>b) Bydd adroddiad manwl ar y gwaith archeolegol, sy'n ofynnol gan amod (a), yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ac yn cael ei gymeradwyo yn ysgrifenedig ganddo ymhen chwe mis o gwblhau'r gwaith maes archeolegol. |
| Uned Bioamrywiaeth | **Sylwadau Cyntaf:**<br><br>Dynodiadau a rhywogaethau/cynefinoedd a warchodir (os o gwbl). Ystyriwch ôl-troed cyfan y datblygiad (ffiniau a mynediad) ac unrhyw goed neu wrychoedd gerllaw a gaiff eu heffeithio (gwiriwch ffotograffau o'r awyr):<br>• Ystlumod yn yr eiddo<br>• Mochyn Daear 269m i ffwrdd<br>• Dyfrgi 765m<br>• Ymlusgiaid 734m i ffwrdd +<br>• Ffinio â safle bywyd gwyllt arfaethedig Tal-eithin 1176, 9 safle bywyd gwyllt arall o fewn ardal chwilio 1km<br>• Cam I - ffinio â rhedyn parhaus a safle bywyd gwyllt y chwarel (arfaethedig)<br>• O'r ffotograff o'r awyr - mae ganddo nawr lawer o goed yn ne'r ardal. Dogfennau perthnasol a ddarparwyd eisoes gan yr ymgeisydd (os o gwbl): Adroddiad Arolwg Rhywogaethau a Warchodir - A Johnston, Gorffennaf 2020 Sylwadau ar y dogfennau a ddarparwyd (os o gwbl):<br>• Mae'r arolwg yn ddilys am ddwy flynedd felly nid yw'n ddilys mwyach ac ni chaiff ei dderbyn ar gyfer cais trwydded.<br>Sylwadau pellach<br>Sylwadau pellach ar y cais yn cynnwys y mesurau lleddfu gofynnol (os o gwbl) ac unrhyw arolygon ecolegol pellach gofynnol (os o gwbl):<br>• Mae angen i'r arolwg gael ei ddiweddaru gan fod yr un presennol wedi dod i ben. Nid oedd manylion llawn y cais cynllunio ar gael ar adeg yr arolwg. Mae'r arolwg a'r adroddiad angen cynnwys arolwg (*walkover*) o'r safle ac asesiad o'r cynefinoedd a'r rhywogaethau a warchodir y gallai'r cynnig presennol effeithio arnynt. Dylid cynnwys digon o fanylion yn yr adroddiad i fodloni'r gofynion trwyddedu, yn cynnwys enw'r person sy'n gyfrifol am gyflawni'r gwaith. Argymhelliad<br>• Angen asesiad cyfredol o'r effeithiau ar y rhywogaethau a'r cynefinoedd, gydag arolygon a mesurau lleddfu yn ôl y gofyn. Dylid cynnwys mesurau gwella hefyd yn unol â'r gofynion dan Bolisi Cynllunio Cymru. Dylid cynnwys mesurau lleddfu a gwella yn y cynlluniau a gyflwynir.<br><br>**Sylwadau ar ôl derbyn gwybodaeth pellach:**<br><br>Mae’r datblygiad am gael effaith ar ystlumod sydd yn defnyddio’r safle ac mae moch daear wedi ei darganfod o fewn 30m o’r |

datblygiad – Mae’r gwaith yma i gyd angen ei drwyddedu gan CNC.

Mae angen amodi adran 7 o’r adroddiad rhywogaethau gwarchodedig sydd yn amlinellu y mesuriadau lliniaru a’r dull gweithredu ar safle. Byswn hefyd yn gofyn am gynllun pellach yn dangos amserlen y gwaith .

Gan bod llawer o waith wedi digwydd ar y safle yn barod, byswn hefyd yn gofyn am gynllun gwelliannau bioamrywiaeth -megis cynllun plannu coed a cysylltedd cynefinoedd.

Fel gofynnir i’r glwydfan ystlumod cael ei dangos ar y cynllun lleoliad a bod y cynllun ar gyfer y glwydfan ystlumod wedi cael ei cynnwys yn y cynlluniau. Gofynnir i’r newidiadau i’r cynlluniau yma cael ei wneud gan y pensaer. Hefyd argymhellir amodau ychwanegol:

1. Dilyn y mesuriadau yn y cynllun ystlumod.
2. Rhaid gorffen y glwydfan ystlumod i fodlondeb yr Adran Gynllunio i gychwyn unrhyw waith arall.

Mae pryder bydd y coed ar y safle yn cael eu colli.

Mae yna pryder am moch daear. Awgrymir yr amodau isod:

1. Bydd rhaid osod ffens er mwyn Gwarchod moch daear cyn i gwaith digwydd ar y tŷ.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a hysbyswyd trigolion cyfagos a derbyniwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

- Mae bosib y byddai dymchwel yr hen ffermdy yn niweidiol i'r adeilad rhestredig gerllaw.
- Adeilad yn llawn ystlumod.
- Lle Parcio yn rhu fawr i dy preswyl ac yn arwain at le troi i loriau.
- Prawf pridd wedi gynnal yn yr haf pan 'roedd y ddaear ar ei sychaf yn hytrach na gaeaf ac felly nid yw'n adlewyrchiad cywir o'r sefyllfa.
- Ffosydd yn llawn bywyd gwyllt ac yn gorlifo yn y gaeaf.
- Ffosydd sy'n llifo o'r safle wedi eu llygru.
- Rheswm dros lenwi twll chwarel cyntaf ger y safle bwriededig oedd i sefydlogi sylfaen y tŷ presennol ynghyd a'i adfer.

Yn ogystal â'r gwrthwynebiadau uchod derbyniwyd gwrthwynebiadau nad oedd yn perthnasol i'r cais:

- Datgan bod tiroedd o amgylch safle y cais wedi ei ddifetha a gan waith chwarel a bod trafnidiaeth i mewn ac allan o'r tiroedd hynny yn niweidiol i gyflwr y ffordd sirol dosbarth 3 gul sy'n gwasanaethu'r safle.
- Sŵn yn deillio o'r safle gerllaw'r tŷ yn amharu ar fwynderau cymdogion yn yr ardal.
- Defnydd tir gerllaw'r tŷ yn cael effaith niweidiol sylweddol ar gyflwr y Ffyrdd sy'n gwasanaethu'r tir.
- Gwaith ar dir gerllaw'r tŷ tua milltir oddi wrth y safle
- Pryderon ynglŷn â gwaith sy'n cymryd lle ar dir ger y pyllau chwarel.
- A fu i'r ymgeisydd ddatgan diddordeb ar y cais oherwydd ei gysylltiad proffesiynol gyda Gwasanaeth Cynllunio Cyngor Gwynedd.
- Defnydd chwarel gerllaw yn cynhyrchu trafnidiaeth sylweddol ar hyd y ffordd sirol sy'n arwain at y safle.

**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 bwriad yn ymwneud ag ail-ddefnyddio tir a ddefnyddiwyd o'r blaen ac felly gellir cefnogi datblygiadau o'r fath. Mae'r bwriad felly yn bodloni gofynion sylfaenol polisïau PS5, PCYFF1 a PS17 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLl). Mae Polisi TAI 13 y CDLl yn ymwneud yn benodol ac ail-adeiladu tai ac yn gosod cyfres o feini prawf mae'n rhaid eu cydymffurfio â hwynt (lle bo'n briodol) er mwyn cefnogi cynlluniau o'r fath. Isod, fe drafodir y cais hwn yng nghyd-destun y meini prawf priodol:

1. **Tu allan i ffiniau datblygu …, mae gan y tŷ presennol ddefnydd preswyl cyfreithiol;**
Fe roddwyd tystysgrif cyfreithloni datblygiad ar gyfer defnydd arfaethedig yr eiddo fel annedd breswyl yn 06-10-2016. A gellir datgan felly bod defnydd anheddol cyfreithiol o'r tŷ yn parhau yn ddilys.

2. **Nid yw 'r adeilad yn rhestredig;**
Nid yw'r adeilad hwn 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;**

Nid yw’r adeilad presennol o werth pensaernïol neu fwynderol arbennig, na chwaith wedi ei restru fel enghraifft arbennig. Er hynny, mae'r dyluniad newydd yn cadw edrychiad yr adeilad presennol.

**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;**

Mae’r eiddo wedi ei leoli yng nghefn gwlad. Fel rhan o’r cais cyflwynwyd adroddiad arolwg cyflwr yr adeilad. Mae’r adroddiad a gyflwynwyd yn cyfeirio at bryderon am y strwythur ac y byddai gwaith adnewyddu yn sylweddol ag yn fwy na'r hyn a fyddai i ddymchwel ag ail godi. Nid oes tystiolaeth wedi ei dderbyn i wrth ddweud yr hyn a honnir felly ystyrir fod cynnwys yr adroddiad yn gywir a bod rheswm dilys yma i ddymchwel yr eiddo a chodi tŷ newydd ac nad yw’r eiddo presennol o werth uchel pryn bynnag.

**5. Ddim yn berthnasol.**

**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;**

Bwriedir codi'r adeilad newydd ar safle'r adeilad presennol.

**7. Tu allan i ffiniau datblygu, dylai gosodiad a dyluniad y datblygiad newydd cyfan fod o faint a graddfa debyg a ni ddylai greu effaith weledol sy'n sylweddol fwy na 'r adeilad presennol, fel y gall ymdoddi neu integreiddio'n ddigonol i mewn i'r dirwedd. Mewn amgylchiadau eithriadol gellid cefnogi annedd mwy o ddyluniad da nad yw 'n arwain at effaith weledol sylweddol fwy na 'r adeilad presennol;**

Nodir fod y bwriad ychydig yn fwy o ran maint yr ôl troed allanol. Nodai’r CCA ‘Ail-adeiladu Tai a Throsi Adeiladau yng Nghefn Gwlad’ y dylid, wrth ystyried os yw graddfa’r datblygiad yn debyg i’r gwreiddiol, bod yn ystyriol o arwynebedd llawr yr uned. Noda’r CCA yr ystyrir na ddylai unrhyw gynnydd ym maint yr adeilad newydd hwn fod yn fwy na 20% o arwynebedd llawr yr uned wreiddiol. Gan fod y bwriad yn golygu cynnydd o tua 20% yn yr ôl troed y tŷ, ystyrir y byddai yn unol ag egwyddorion y polisi. Mae’r CCA yn datgan nad targed i’w gyflawni yw’r ffigwr hwn a bydd pob cais yn cael ei asesu ar ei deilyngdod ei hun. Dylid sicrhau fod unrhyw ychwanegiad i’r arwynebedd llawr yn hollol hanfodol o ran ymarferoldeb ac ni ddylai fod yn rhan o ddyhead ar gyfer tŷ mwy. Mae'n bwysig nodi fod y bwriad yn golygu adeiladu sied ynghlwm i’r tŷ ond sydd heb ei gynnwys yn y ffigwr hwn. Fodd bynnag, byddai’r sied yn meddiannu ôl troed adeilad presennol ac yn resymol ar gyfer defnydd preswyl y safle. Nid yw

maint y tŷ bwriededig yn ymddangos yn sylweddol fwy na'r hyn sydd yma yn bresennol ac ystyrir fod hynny yn rhesymol o ran cynnydd mewn maint o fewn yr ardal wledig yma.

**8. Dim yn berthnasol**

**9. 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;**

Lleolir safle tŷ newydd ar ôl troed yr adeilad presennol gyda'r adeilad allanol wedi atodi ac yn cael ei gynnwys fel estyniad ac yn ffurfio un rhan i'r prif eiddo.

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

Ystyrir y byddai'n briodol rhoddi amod i dynnu hawliau datblygu a ganiateir ar gyfer estyniadau, newidiadau i'r to, adeiladau cwrtil yn sgil y datblygiad yma yn arbennig o ystyried y byddai cynnydd yn yr arwynebedd llawr presennol a lleoliad y safle o fewn cefn gwlad agored.

5.2 Wedi ystyried yr uchod, credir fod y bwriad yma yn cydymffurfio gyda gofynion polisi TAI 13 CDLl.

**Mwynderau gweledol**

5.3 Yn gyffredinol, mae polisïau PCYFF 2 a PCYFF 3 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn caniatáu cynigion ar gyfer datblygiadau newydd cyn belled na fyddent yn cael effaith niweidiol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol neu ar yr ardal yn gyffredinol. Yn ogystal gofynnir bod datblygiadau'n:

a) Ychwanegu at, a gwella, cymeriad ac ymddangosiad y safle

b) Parchu'r safle a'i gyffiniau o ran ei le yn y dirwedd leol.

c) Bod y deunyddiau'n briodol

5.4 Mae PCYFF 3 yn datgan yn glir y disgwylir i bob cynnig arddangos dyluniad o ansawdd uchel sy'n rhoddi ystyriaeth lawn i'w gyd-destun yn yr amgylchedd naturiol, hanesyddol ac adeiledig. Yn ogystal, fe ddylai datblygiadau ychwanegu at, a gwella, cymeriad ac ymddangosiad y safle o ran y gosodiad, ymddangosiad, graddfa, mas a'r driniaeth o ddrychiadau. Fe ddylid hefyd barchu cyd-destun y safle a'i le yn y dirwedd leol.

5.5 Golyga'r bwriad adeiladu tŷ newydd yn lle'r tŷ presennol. Byddai'r adeilad a fwriedir ar y safle ychydig yn fwy na'r sefyllfa bresennol fodd bynnag, byddai ei edrychiad yn tebygu'r adeilad presennol ac fe ystyrir o ran maint a graddfa ei fod yn dderbyniol ac addas i'r safle dan sylw ac na fyddai'r datblygiad yn or-ddatblygiad o'r safle. Byddai'r adeilad arfaethedig gyda tho llechi a byddai'r waliau allanol gyda gorffeniad carreg. Gwelir fod tai ac adeiladau eraill o fewn yr ardal leol yn amrywio o ran maint gan gynnwys tai deulawr ac felly ni fyddai'n sefyll allan ar ben ei hun yng nghefn gwlad. Lleolir y safle tua 160 medr o ffordd sirol gerllaw gydag adeiladau allanol y tyddyn ynghyd a llwyni a choed mawr tal yn rhedeg ar hyd y ffordd ac i mewn i'r safle; ni fyddai'r bwriad yn amlwg yn y tirlun o edrychiadau amlwg a chyhoeddus cyfagos. Ni ystyrir felly y byddai'r bwriad yn amharu yn sylweddol ar fwynderau gweledol yr ardal gyfagos ac felly mae'r bwriad yn unol gyda polisi PCYFF 2 a 3 o fewn CDLl.

**Mwynderau cyffredinol a phreswyl**

5.6 Hysbysebwyd y cais ar y safle rhoddwyd gwybod i’r trigolion cyfagos a derbyniwyd gohebiaeth gan drigolion yn byw yn yr ardal a oedd yn codi pryderon ynglŷn â gwaith chwarel ar dir i’r gorllewin o’r tŷ bwriededig. Nid oedd y pryderon hynny yn faterion cynllunio o bwys at bwrpas y cais gan eu bod yn cyfeirio at faterion yn berthnasol at dir arall sydd ddim yn rhan o'r cais.

5.7 Lleolir y safle tua 100 medr i’r de o ffermdy Taldrwst ac ni fyddai y bwriad yn amharu ar yr eiddo hwnnw oherwydd pellter rhwng y ddau eiddo. Ni ystyrir felly y byddai’r bwriad (cais cyfredol) dan sylw yn cael effaith andwyol ar fwynderau’r gymdogaeth leol ac felly ystyrir y bwriad yn dderbyniol o agwedd mwynderau polisi PCYFF 2 CDLl

**Materion trafnidiaeth a mynediad**

5.8 Gwasanaethir yr eiddo gan drac cul sy’n cysylltu'r safle i’r ffordd sirol gerllaw. Mae’r fynedfa bresennol i’r ffordd sirol yn gul a gyda llinellau gwelededd is-safonol. Nid oes bwriad altro'r fynedfa na’r gofod o fewn y safle i barcio cerbydau. Er bod peth pryder ynglŷn â’r fynedfa mae’n rhaid sylweddoli ei bod yn gwasanaethu'r safle (tŷ gyda thystysgrif defnydd cyfreithlon) ynghyd a ffermdy gerllaw. Cadarnhaodd yr Uned Drafnidiaeth nad oedd ganddynt wrthwynebiad i’r bwriad. O dan yr amgylchiadau hynny ni ystyrir y dylid gwrthod y cais ar sail ystyriaethau ffyrdd ac nid yw’n sylweddol groes i Polisïau TRA 2 a TRA 4 CDLl.

**Materion bioamrywiaeth**

5.9 Mae’r bwriad yn golygu dymchwel ac ail adeiladu tŷ carreg hynafol. Cyflwynwyd adroddiad ecolegol diwygiedig gyda’r cais oedd yn datgan bod ystlumod yn defnyddio yr adeilad, adar yn nythu yn yr ardal a bod tystiolaeth o foch daear o amgylch y safle ac argymhellir camau ar gyfer diogelu y rhywogaeth gwarchodedig o fewn yr adroddiad. Derbyniwyd y sylwadau gan Uned Bioamrywiaeth y Cyngor yn ategu cynnwys yr adroddiad a datgan byddai’r bwriad yn debygol o gael effaith ar ystlumod sydd yn defnyddio’r safle a mae moch daear sydd wedi ei darganfod o fewn 30m o’r datblygiad. Byddai y gwaith dan sylw i gyd angen ei drwyddedu gan CNC. Fe ddylid gosod amod ar unrhyw ganiatâd yn gorfodi gweithredu unrhyw ganiatâd yn unol â’r adroddiad ecolegol ynghyn a amod pellach ar gyfer gweithredu cynllun gwelliannau bioamrywiaeth o fewn ardal y cais oherwydd bod cymaint o waith wedi cymryd lle ar y safle eisoes ac i fod yn unol gyda anghenion Polisi Cynllunio Cymru.

5.10 Yn yr amgylchiadau uchod, mae yn angenrheidiol i osod amod i ddiogelu rhywogaeth gwarchodedig a gwella bioamrywiaeth ar unrhyw ganiatâd a roddir. Gydag amodau, byddai’r bwriad yn bodoli Polisi AMG3 a AMG5 o fewn CDLl.

**Materion Archeolegol**

5.11 Derbyniwyd sylwadau gan Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd yn datgan bod diddordeb hanesyddol i’r safle ac felly dylid gosod amod priodol ar unrhyw ganiatâd. Yn yr amgylchiadau hynny, teimlir y byddai y bwriad yn cyflawni Polisi PS 20 o fewn CDLl a Polisi Cynllunio Cymru (2021) a TAN 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol

**6. Casgliadau:**

6.1 O ystyried yr uchod ac wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol gan gynnwys polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol yn ogystal â'r holl sylwadau a dderbyniwyd, credir fod y bwriad yma yn dderbyniol ag yn unol â gofynion y polisïau perthnasol fel y nodir uchod.

**7. Argymhelliad:**

7.1 Caniatáu - amodau

1. Yn unol gyda'r cynlluniau
2. Gweithredu'r caniatâd o fewn 5 mlynedd.
3. Deunyddiau
4. Tirlunio a gwarchod coed
5. Manylion ffiniau / cwrtil
6. Gwaith ymchwil archeolegol
7. Tynnu hawliau a ganiateir
8. Cwblhau'r gwaith yn unol gyda'r adroddiad rhywogaethau gwarchodedig.