

Rhif y Cais: HHP/2026/72

Ymgeisydd: Bobby & Betty Williams

Bwriad: Cais llawn ar gyfer addasu ag ehangu yn

Lleoliad: Ardraeth, Lon Traeth Llydan, Rhosneigr



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Cara Morris Thomas)

Argymhelliad: Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais hwn wedi cael ei alw i mewn gan gynghorydd lleol, y Cynghorydd Neville Evans.

Yng nghyfarfod y pwyllgor cynllunio a gynhaliwyd ar y 1af o Orffennaf 2026, argymhellodd yr aelodau y dylid cynnal ymweliad safle. Cynhaliwyd ymweliad safle ar y 15ed o Orffennaf 2026, ac mae'r aelodau bellach yn ymwybodol o'r safle a'i leoliad

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r eiddo'n dŷ sengl tri llawr sydd wedi'i leoli ar hyd Lôn Traeth Llydan, sydd y tu mewn i ffin ddatblygu Rhosneigr yn ôl y diffiniad yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Mae'r cynnig yn cynnwys codi estyniad deulawr i ddarparu mynediad ar wahân i'r anecs ar yr ail lawr.

Mater(ion) Allweddol

Mae'r prif faterion yn gysylltiedig â'r cais yn cynnwys:

- i. Safle a Dyluniad
- ii. Effaith ar eiddo cyfagos
- iii. Ecoleg a Seilwaith Gwyrdd

Polisiâu

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Llunio Lleoedd
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

Canllawiau Cynllunio Atodol - Canllawiau Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig (2008) Rural Environment (2008)

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 12, Chwefror 2024)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymateb i'r Ymgynghoriad
Cynghorydd Neville Evans: Gofynnodd y Cynghorydd Neville Evans i'r cais gael ei alw i'r pwyllgor cynllunio.
Cynghorydd Douglas Massie Fowlie: Dim sylwadau wedi'u derbyn hyd yn hyn.
Cyngor Cymuned Llanfaelog Community Council: Dim sylwadau wedi'u derbyn hyd yn hyn.
Dwr Cymru/Welsh Water: Wedi darparu nodiadau cyngor.
Priffyrdd: Wedi darparu nodiadau cyngor.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor: Gofynnwyd i welliant bioamrywiaeth gael ei ddangos ar gynlluniau a Chynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu anffurfiol

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais trwy anfon llythyrau hysbysu personol at feddianwyr eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau oedd 18/05/2026. Pan ysgrifennwyd yr adroddiad hwn, roedd un llythyr gwrthwynebu wedi'i dderbyn gan yr adran.

Mae'r adran wedi derbyn un gwrthwynebiad yn codi pryderon bod y cynnig yn ormesol ac yn llethu oherwydd ei agosrwydd at y ffin. Mae'r pryder hwn wedi'i ystyried ym mhrif ran yr adroddiad.

Hanes Cynllunio Perthnasol

Gellir dod o hyd i hanes helaeth y safle ar y safle.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Safle a Dyluniad

Mae Polisi PCYFF3 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn nodi bod disgwyl i bob cynnig arddangos dyluniad o ansawdd uchel sy'n rhoi ystyriaeth lawn i gyd-destun yr amgylchedd naturiol, hanesyddol ac adeiledig. Mae disgwyl i bob cynnig ychwanegu at a gwella cymeriad ac ymddangosiad y safle o ran y gosodiad, yr ymddangosiad, y raddfa, yr uchder, y mäs a'r driniaeth i'r drychiadau. Hefyd, disgwylir i gynigion barchu cyd-destun y safle a'i le yn y dirwedd leol, gan ddefnyddio deunyddiau sy'n briodol i'r hyn sydd o'u hamgylch.

Dyma gais am ganiatâd cynllunio i godi estyniad llawr cyntaf uwch ben y sied unllawr sy'n sownd yn yr annedd. Bydd y strwythur arfaethedig yn mesur tua 2.35m a 4.21m o led a 4.6m o hyd, 5.26m i'r bondo a 5.67m i grib to. Bydd yr estyniad 0.29m yn unig oddi wrth y terfyn tir. Hefyd, bwriedir codi portsh yng nghefn y sied, fydd yn mesur 4.26m o hyd, 1.44m o led a 2.87m o uchder. Mae'r addasiadau'n cynnwys gosod ffenest ychwanegol ar ddrychiad dwyreiniol yr annedd bresennol, ynghyd â dwy ffenest a drws mynedfa ar gyfer yr estyniad arfaethedig. Mae'r cynlluniau a gyflwynwyd yn nodi y bydd y deunyddiau yn cyd-fynd â deunyddiau'r annedd presennol.

Mae'r awdurdod cynllunio lleol wedi mynegi pryder sylweddol ynglyn â maint y datblygiad. O edrych ar y datblygiad ynghyd â'r sied unllawr presennol lle bydd yr estyniad arfaethedig yn cael ei godi, bydd y ffurf adeiledig yn mesur tua 8.17m o uchder. Gan mai dim ond pellter o 0.29m fydd rhwng yr adeilad a'r terfyn, bydd y datblygiad yn sefyll allan ac yn dominyddu'r ffurf adeiledig bresennol yn sylweddol. Bydd yr estyniad gwtâ 0.29m o'r terfyn, ac felly bydd y ffurf adeiledig yn sefyll allan ac yn ymwithiol iawn pan fydd pobl yn edrych arno o eiddo cyfagos a'r ardal gerllaw. Gan y bydd mor agos at y terfyn bydd y datblygiad yn teimlo'n ormesol ac yn rhy fawr i'r safle. Bydd y cynnig yw cyflwyno nodwedd amlwg ar hyd y terfyn a fydd creu datblygiad ymwithgar a fydd yn effeithio ar y strydwedd a'r ardal gerllaw.

Nid yw'r cynnig yn parchu cyd-destun y safle fel sy'n ofynnol ym Mholisi PCYFF 3. Mae lleoliad, maint a mas yr estyniad arfaethedig mor agos at y terfyn fel y bydd yn achosi datblygiad ymwithiol a gormesol sydd ddim yn parchu cyd-destun y safle. Bydd y datblygiad yn ymwithiol ac ni fydd ei ddyluniad o ansawdd uchel fel sy'n ofynnol o dan y polisi. O ganlyniad, bernir bod y cynnig yn groes i Bolisi PCYFF 3 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Am y rhesymau sydd wedi'u hamlinellu uchod, bernir bod y cynnig yn annerbyniol ac felly argymhellir bod y cais yn cael ei wrthod.

Effaith ar eiddo cyfagos

Mae gofynion Polisi PCYFF2: Meini Prawf Datblygu wedi cael eu hystyried i sicrhau nad yw'r datblygiad yn cael effaith negyddol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr tai preswyl lleol, defnyddiau tir ac eiddo arall neu nodweddion yr ardal oherwydd cynnydd mewn gweithgareddau, aflonyddwch, dirgryniad, sŵn, llwch, mygdarth, sbwriel, draeniau, llygredd golau a llygredd neu niwsans arall.

Bydd yr estyniad yn cael ei godi tua 0.29m oddi wrth y terfyn y mae'r eiddo'n ei rannu â Bryn Hyfryd. Byddai'n cyflwyno adeilad deulawr sylweddol ei faint uwch ben yr adeilad allanol presennol. Er bod Bryn Hyfryd tua 6.28m oddi wrth yr estyniad arfaethedig ac er bod garej rhwng y naill eiddo, nid yw'r ffactorau hyn yn ddigon i liniaru effaith maint, uchder a lleoliad y datblygiad. Byddai'r datblygiad yn cynyddu uchder a mas yr adeilad sydd union gerllaw'r terfyn tir, gan greu strwythur amlwg ac ymwithiol pan fydd pobl yn edrych arno o gyfeiriad Bryn Hyfryd. Gan y bydd yn cael ei godi ar ben yr adeilad presennol a chan ei fod mor agos at y terfyn, bydd yn nodwedd ormesol a fydd yn hynod weladwy o'r eiddo cyfagos. Felly, bydd y datblygiad yn ormesol ac yn cael effaith niweidiol ar y mwnderau preswyl y mae perchnogion Bryn Hyfryd yn eu mwynhau ar hyn o bryd. O'r herwydd, mae'r cynnig yn creu adeilad ymwithiol a gormesol a fydd yn cael effaith andwyol ar fwynderau preswyl y cymdogaion.

O ran yr eiddo yn tu ôl i'r safle, bydd y ffenestri arfaethedig tua 7.6m oddi wrth y terfyn tir yn y cefn, sy'n cyd-fynd â'r pellter o 7.5m a nodir yn y Canllawiau Cynllunio Atodol yn gysylltiedig a phellter ffenestri eilaidd a'r pellteroedd rhwng datblygiadau a therfynau. O ganlyniad, ni fydd y datblygiad yn achosi goredrych na'n amharu ar breifatrwydd. Yn yr un modd, ni fydd yn cael llawer o effaith ar yr eiddo i gyfeiriad y dwyrain gan y bydd yn cael ei guddio gan yr annedd bresennol.

Serch hynny, oherwydd yr effaith ar fwynderau Bryn Hyfryd a natur ymwithiol, dominyddol a gormesol yr estyniad, bernir ei fod yn annerbyniol. Felly, nid yw'r cynnig yn diogelu mwnderau preswyl ac mae'n groes i ofynion Polisi PCYFF 2 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Ecoleg ac Isadeiledd Gwyrdd.

Mae'r cyngor diwygiedig ym Mhennod 6 ym Mholisi Cynllunio Cymru yn ymwneud â dilyn dull fesul cam o gynnal a gwella bioamrywiaeth, meithrin rhwydweithiau ecolegol cydnerth a sicrhau manteision net i fioamrywiaeth. Y flaenoriaeth gyntaf yw osgoi difrod i fioamrywiaeth yn ei hystyr ehangaf a gallu'r ecosystem i weithio. Os gallai fod yna effeithiau amgylcheddol andwyol, rhaid i awdurdodau cynllunio fod yn fodlon bod ystyriaeth lawn wedi'i rhoi i safleoedd amgen rhesymol a fyddai'n achosi llai o ddifrod, dim difrod neu'n esgor ar fanteision.

Mae gwelliannau wedi cael eu hymgorffori yn dilyn argymhellion yr ecolegydd yn cynnwys gosod tri blwch adar ar gyfer gwenoliaid duon ar y drychiad gorllewinol a dau o dan y bondo yn y cefn. Mae Datganiad Seilwaith Gwyrdd hefyd wedi cael ei gyflwyno fel rhan o'r cais, sy'n amlinellu'r mesurau lliniaru a gwelliannau i gefnogi bioamrywiaeth o fewn y safle.

Oherwydd lleoliad y safle a'r pellter oddi wrth safleoedd ecolegol dynodedig, mae Ymgynghorydd Ecolegol y Cyngor wedi gofyn am Gynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu (CEMP). Mae'r CEMP wedi cael ei gyflwyno ac mae'n nodi'r mesurau priodol i ddiogelu buddion ecolegol yn ystod y gwaith adeiladu, yn cynnwys mesurau i atal llygredd, gweithdrefnau i reoli'r safle a mesurau i reoli gweithgareddau adeiladu.

Felly, ystyrir bod yn cynnig yn cydymffurfio â pholisi AMG5, Deddf yr Amgylchedd (Cymru) a'r newidiadau diweddaraf i Bennod 6, Polisi Cynllunio Cymru.

Casgliad

Ar ôl ystyried y cynnig yn ofalus yn erbyn y polisiâu perthnasol yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, rydym wedi dod i'r casgliad bod yr estyniad arfaethedig yn rhy fawr ac y byddai'n ychwanegiad gormesol i'r annedd bresennol. Oherwydd ei faint, uchder, mas a lleoliad yn agos at derfyn y safle, byddai'r datblygiad yn anghyson a byddai'n amharu ar gymeriad ac edrychiad yr eiddo a'r ardal gerllaw ac felly nid yw'n bodloni'r gofynion dylunio ym Mholisi PCYFF 3. Byddai hefyd yn cael effaith annerbyniol ar fwynderau preswyl perchnogion yr eiddo cyfagos, ac felly nid yw'n cydymffurfio â Pholisi PCYFF 2. Nid yw'n parchu maint na chyd-destun adeiledig neu leol y safle a byddai'n adeilad ymwithiol a gormesol sydd ddim yn ychwanegu at y safle na'i wella. Hefyd, oherwydd ei uchder, mas ac agosrwydd at eiddo cyfagos byddai'n achosi niwed i fwynderau preswyl drwy gysgodi a gormesu'r eiddo cyfagos.

O ganlyniad, bernir bod y cynnig yn groes i Bolisi PCYFF 3 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ac felly argymhellir gwrthod y cais

Argymhelliad

Bod y cais yn cael ei wrthod am y rheswm canlynol:

(01) Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried y byddai'r estyniad arfaethedig o ran ei ddyluniad, edrychiad, graddfa a maint yn cael effaith andwyol ar amwynderau eiddo cyfagos ac na fyddai'n ategu na'n ehangu cymeriad ac edrychiad yr ardal a hynny'n groes i ddarpariaethau polisiâu PCYFF 2 a PCYFF 3 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd a'r Canllawiau Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Dinesig a Gwledig (2008) a Pholisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 12).

Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

Pwyllgor Cynllunio: 02/09/2026

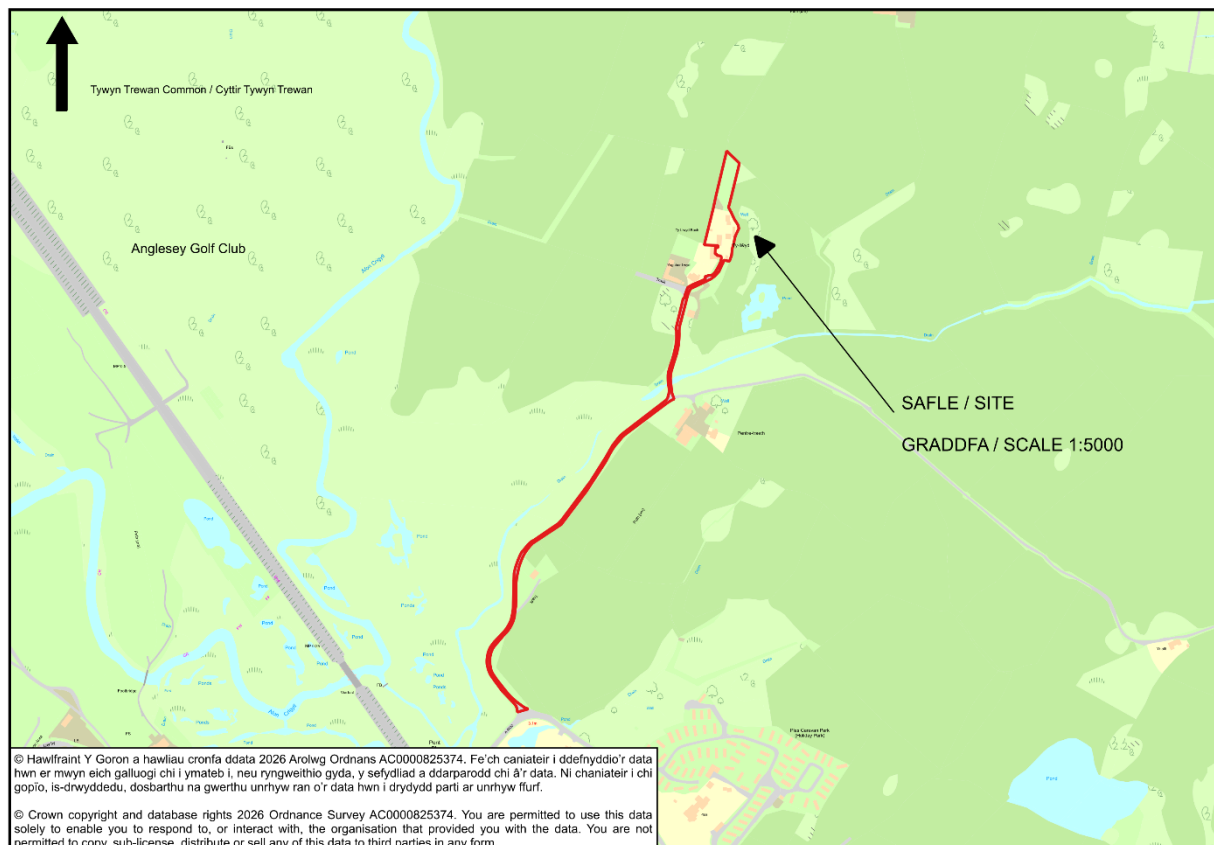
7.2

Rhif y Cais: FPL/2026/34

Ymgeisydd: Richard and Gillian Jones

Bwriad: Cais ôl-weithredol i gadw'r adeilad presennol fel llety gwyliau yn

Lleoliad: Ty Llwyd, Llanfaelog



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Owain Rowlands)

Argymhelliad: Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais y Cynghorydd Douglas Fowle.

Yng nghyfarfod y pwyllgor cynllunio a gynhaliwyd ar y 1af o Orffennaf 2026, argymhellodd yr aelodau y dylid cynnal ymweliad safle. Cynhaliwyd ymweliad safle ar y 15ed o Orffennaf 2026, ac mae'r aelodau bellach yn ymwybodol o'r safle a'i leoliad.

Y Cynnig a'r Safle

Y safle dan sylw yw Ty Llwyd, eiddo sydd wedi'i leoli ar dir yn y cefn gwlad agored tua 900m i'r gogledd ddwyrain o Rosneigr ac 1.1km i'r gogledd o Lanfaelog.

Dyma gais i barhau i ddefnyddio'r adeilad presennol fel llety gwyliau. Cynhaliwyd ymchwiliad gorfodaeth ac mae'r adeilad yn dal i gael ei defnyddio fel llety gwyliau.

vb

Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion dan ystyriaeth yw a yw'r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau cynllunio lleol a chenedlaethol ac a yw'n dderbyniol o ran ei leoliad, dyluniad ac edrychiad a'i effaith ar fwynderau'r ardal ac eiddo cyfagos.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

- Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
- Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
- Polisi PCYFF 3: Dylunio a Llunio Lleoedd
- Polisi Strategol PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig
- Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd
- Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
- Polisi Strategol PS 6: Lliniaru ac Addasu i Effeithiau Newid Hinsawdd
- Polisi Strategol PS 13: Darparu Cyfle ar gyfer Economi Lewyrchus
- Polisi Strategol PS 14: Yr Economi Ymwelwyr
- Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a ble bo'n briodol Gwella'r Amgylchedd Naturiol
- Polisi TWR 2: Llety Gwyliau
- Polisi TRA 2: Safonau Parcio
- Polisi TRA 4: Rheoli Ardrawiadau Cludiant

Canllawiau Cynllunio Atodol:

- Canllawiau Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig (2008)
- Cynnal a Chreu Cymunedau Nodweddiadol a Chynaliadwy (2019)
- Safonau Parcio (2008)
- Ailadeiladu Tai a Throsi Adeiladau yng Nghefn Gwlad (2019)
- Cyfleusterau Twristiaeth a Llety (2021)

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 12, 2024)

Nodiadau Cyngor Technegol (TAN):

- TAN 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur (2009)
- TAN 6: Cynllunio ar Gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy (2010)
- TAN 12: Dylunio (2016)
- TAN 18: Cludiant (2007)
- TAN 20: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg (2017)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymateb i'r Ymgynghoriad
Swyddog Hawliau Tramwy Cyhoeddus/ Public Rights of Way Officer: Dim sylwadau.
Cyngor Cymuned Llanfaelog Community Council: Ni dderbyniwyd ymateb
Cynghorydd Douglas Massie Fowlie: Galw'r cais i mewn i'r pwyllgor cynllunio os argymhellir ei wrthod.
Ymgynghorydd Ecologol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor: Sylwadau ynglyn â gwelliannau bioamrywiaeth a goleuadau allanol.
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales: Dim gwrthwynebiad o ran risg llifogydd gan nad yw'r llety gwyliau a lle parcio mewn parth llifogydd ac nid oes bwriad i wneud gwaith ar y seilwaith bresennol o fewn y parth llifogydd. Cyngor ar ddraenio dŵr budr, rhywogaethau a warchodir a thirwedd.
Draenio / Drainage: Sylwadau ynglyn â llifogydd a Systemau Draenio Cynaliadwy.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation: Dim gwrthwynebiad.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health: Cyngor ynglŷn â'r amgylchedd ac iechyd a diogelwch.

Dwr Cymru/Welsh Water: Mae'r datblygiad arfaethedig y tu allan i barth diogelu'r prif gyflenwad cyhoeddus. Nodiadau cyngor wedi'u rhoi.
Cynghorydd Neville Evans: Ni dderbyniwyd ymateb.

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais trwy anfon llythrau hysbysu personol at feddianwyr eiddo cyfagos. Gan fod llwybr cyhoeddus drwy'r safle gosodwyd hysbysiad ar y safle ynghyd ag hysbysiad yn y papur newydd lleol. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau oedd 29/04/2026. Pan ysgrifennwyd yr adroddiad hwn, nid oedd yr adran wedi derbyn unrhyw lythrau'n cyflwyno sylwadau.

Hanes Cynllunio Perthnasol

- 28C231 – Addasu ac ehangu Ty Llwyd, Llanfaelog. Cymeradwywyd 31/07/1995.
- HHP/2021/95 - Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu, Ty Llwyd, Llanfaelog. Cymeradwywyd 12/05/2021.
- FPL/2024/297 - Cais llawn ar gyfer addasu cwrtil preswyl Ty Llwyd, Llanfaelog. Cymeradwywyd 20/12/2024.
- LUE/2025/10 - Cais am Dystysgrif Datblygiad Cyfreithlon ar gyfer defnyddio'r adeilad allanol fel llety gwyliau, Ty Llwyd, Llanfaelog. Anghyfreithlon 14/08/2025.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Y Cynnig a'r Safle

Y safle dan sylw yw Ty Llwyd, eiddo sydd wedi'i leoli ar dir yn y cefn gwlad agored tua 900m i'r gogledd ddwyrain o Rosneigr ac 1.1km i'r gogledd o Lanfaelog. Dyma gais i barhau i ddefnyddio'r adeilad presennol fel llety gwyliau. Cynhaliwyd ymchwiliad gorfodi ac mae'r adeilad yn dal i gael ei defnyddio fel llety gwyliau.

Mae'r prif faterion yn gysylltiedig â'r cais yn cynnwys:

- i. Hanes y Safle
- ii. Ystyriaethau Polisi
- iii. Cynaliadwyedd
- iv. Gosodiad a Dyluniad
- v. Effaith ar Eiddo Preswyl Cyfagos
- vi. Cynllun Busnes
- vii. Ecoleg a Bioamrywiaeth
- viii. Priffyrdd a Pharcio
- ix. Yr Iaith Gymraeg

i. Hanes y Safle

Cafodd yr adeilad sydd wrth wraidd y cais ei adeiladu yn 2012. Mae'r ymgeisydd yn honni bod yr adeilad wedi cael ei ddefnyddio fel llety gwyliau ers 2012, fodd bynnag cyflwynwyd cais am Dystysgrif Defnydd Cyfreithlon, cyfeirnod LUE/2025/10, ym mis Awst 2025 a daethpwyd i'r casgliad bod y datblygiad yn anghyfreithlon. Er bod rhywfaint o dystiolaeth bod yr adeilad wedi cael ei ddefnyddio fel llety gwyliau yn y blynyddoedd cynnar, ni chafodd yr adeilad ei farchnata ar-lein tan fis Gorffennaf 2023, ac mae wedi cael ei ddefnyddio fel stiwdio yn ystod y cyfnod hwn yn ogystal. Daethpwyd i'r casgliad nad yw'r adeilad wedi cael ei ddefnyddio fel llety gwyliau yn barhaus yn ystod y cyfnod penodol.

ii. Ystyriaethau Polisi

Mae Polisi PCYFF 1 yn y CDLIC yn ymwneud â ffiniau datblygu ac mae'n nodi y bydd cynigion y tu allan i ffiniau datblygu yn cael eu gwrthod oni bai eu bod yn unol â pholisïau penodol yn y Cynllun neu bolisïau cynllunio cenedlaethol neu fod y cynnig yn dangos bod ei leoliad yng nghefn gwlad yn hanfodol. Nid yw'r safle y tu mewn i ffin ddatblygu, ac felly rhaid ystyried a yw'r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau penodol eraill yn y cynllun.

Polisi TWR 2 yw'r polisi perthnasol ar gyfer y cais gan ei fod yn ymwneud â throsi'r adeilad presennol yn llety gwylia. Mae'r polisi'n nodi y bydd cynigion i drosi adeiladau'n llety gwyliau yn cael eu caniatáu cyn

belled â'u bod o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad ac os gellir cwrdd â'r holl feini prawf yn y polisi.

Mae'r maen prawf cyntaf yn ymwneud ag adeiladau newydd ac felly nid yw'n berthnasol yn yr achos hwn. Mae'r ail faen prawf yn y polisi yn mynnu bod graddfa'r datblygiad arfaethedig yn briodol gan ystyried y safle, y lleoliad a/neu'r anheddiad dan sylw. Mae'r cais dan sylw yn ymwneud ag adeilad unigol sydd wedi'i leoli 16m i'r gogledd ddwyrain o'r prif annedd. Cafodd ei adeiladu yn 2012 ac mae wedi cael ei ddefnyddio fel stiwdio'n gysylltiedig â'r prif annedd ac ar hyn o bryd mae'n cael ei ddefnyddio fel llety gwyliau heb ganiatâd cynllunio. Mae'r adeilad yn mesur tua 5.2m x 7.4m, ac mae arwynebedd y llawr yn mesur tua 38.5m². Cafodd yr adeilad ei adnewyddu yn 2022 gyda cladin pren tywyll ac chwarelau gwydr, ac nid oes unrhyw newidiadau pellach yn cael eu cynnig. Mae'r adeilad yn ddigon mawr i weithredu fel uned wyliau 1 ystafell wely. Mae'r adeilad o ansawdd uchel ac mae wedi'i leoli oddi wrth y prif annedd. Mae ganddo ei ardal amwynder ei hun rhag amharu ar gwrtil preswyl Ty Llwyd.

Ystyrir bod y datblygiad yn cydymffurfio â pholisi iii ym mholisi TWR 2, gan na fydd yn arwain at golled yn y stoc tai parhaol. Mae'r pedwerydd maen prawf ym mholisi TWR 2 yn nodi na ddylid lleoli datblygiadau mewn ardal sy'n ardal breswyl yn bennaf, neu'n peri niwed sylweddol i gymeriad preswyl ardal. Mae'r safle dan sylw yw yn y cefn gwlad agored i'r gogledd o Rosneigr a Llanfaelog. Mae'r ardal yn cynnwys anheddau preswyl sydd wedi'u lleol yma ac acw a thir amaethyddol ac felly nid yw'n ardal a ystyrir yn ardal breswyl yn bennaf.

Mae'r pumed maen prawf yn nodi na ddylai datblygiadau arwain at ormodedd o lety o'r fath yn yr ardal. Er mwyn diffinio'r hyn a olygir wrth ormodedd o lety rhaid edrych ar yr wybodaeth ychwanegol sydd ar gael yn y Canllawiau Cynllunio Atodol: Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid. Mae paragraff 4.6.1 yn y CCA yn nodi bod nifer uchel o lety gwyliau neu grynodiad o lety gwyliau mewn ardal benodol yn gallu cael effaith andwyol ar wead cymdeithasol y cymunedau hynny. Mae paragraff 4.6.2 yn nodi y dylid, wrth ystyried gorddarpariaeth o le gwyliau hunanarlwyo, rhoi ystyriaeth i'r ddarpariaeth a'r amrediad o lety gwyliau parhaol hunan arlwyo sydd ar gael. Mae hefyd yn nodi y dylid rhoi ystyriaeth i'r gyfradd o ail-gartrefi o fewn cymuned. Mae'r 'materion' sydd yn gysylltiedig ag effaith ail-gartrefi ar gymunedau yn aml yn cyd-fynd â'r materion yn gysylltiedig â 'llety gwyliau hunanarlwyo' er enghraifft gall lefelau uchel o ail gartrefi ynghyd â llety gwyliau olygu:

- Diffyg cyflenwad o dai er mwyn cwrdd â'r angen lleol;
- Effaith ar wasanaethau lleol, mwnderau trigolion lleol a'r gymuned;
- Diffyg poblogaeth segur er mwyn cynnal a chefnogi cyfleusterau cymunedol lleol;
- Cyfleoedd gwaith tymhorol yn unig;
- Effaith ar y prisiau tai lleol.

Mae paragraff 4.6.5 yn nodi y dylid ystyried y canlynol wrth asesu a oes gorddarpariaeth o lety gwyliau:

- Oes yna wasgariad cyson o lety gwyliau ar draws ardal - Mae darpariaeth o lety gwyliau sydd wedi ei ddosbarthu'n gyson ar draws ardal yn fodd o sicrhau nad yw'n arwain at bocedi o eiddo gwag yn ystod y gaeaf ac yn sicrhau nad oes yna ormod o bwysau ar wasanaethau ac isadeiledd lleol yn ystod y tymor brig;
- Effaith cymdeithasol-diwylliannol - Gall treiddiad o lety gwyliau i ardal sydd yn draddodiadol yn ardal breswyl arwain at newid yn werthoedd ac ymddygiad pobl ac yn sgil hynny colli eu hunaniaeth ddiwylliannol.
- Effaith ar fwynderau trigolion lleol, e.e. cwynion yn ymwneud a sŵn, aflonyddwch, cynnydd mewn traffig ayyb.
- Diffyg cyfleusterau a gwasanaethau cymunedol - Busnesau lleol yn darparu ar gyfer anghenion ymwelwyr yn fwy nag anghenion y trigolion lleol ac yn agor yn dymhorol yn unig.
- Pwysau ar isadeiledd lleol – Gallu a capasiti yr isadeiledd lleol i ymdopi yn ystod y tymor brig.
- Nifer o lety gwyliau - Ni roddir ystyriaeth ffafriol i geisiadau ar gyfer llety gwyliau hunanwasanaeth pan fo cyfuniad o'r nifer presennol o lety gwyliau ac ail gartrefi o fewn ardal y Cyngor Cymuned/Tref/Dinas yn uwch na 15%. Dylid defnyddio gwybodaeth Treth Cyngor fel y ffynhonnell wybodaeth er mwyn canfod y wybodaeth yma.

Ym mis Ionawr 2026, roedd canran yr ail gartrefi a llety gwyliau yng nghyngor cymuned Llanfaelog yn 37.49%, sydd dros ddwbl y 15% a nodir yn y CCA. Mae'r trothwy'n bodoli er mwyn sicrhau bod cymunedau Gwynedd a Môn yn gynaliadwy a hyfyw. Mae crynodiad uchel o lety gwyliau a llety gwyliau tymor byr yn gallu newid cymunedau yn sylweddol wrth i natur cymdogaethau newid. Gall nifer o faterion a phroblemau

godi mewn gwahanol ffyrdd a chreu cymunedau lleol llai sefydlog. Mae ardaloedd â dwysedd uchel o lety gwyliau yn wynebu sgil effeithiau megis prisiau tai uchel, newidiadau diwylliannol, pwysau ar isadeiledd lleol yn ogystal â cholli cyfleusterau cymunedol sy'n gwasanaethu'r boblogaeth barhaol. Cyfeirir at y sgil effeithiau hyn yr ymchwil a gwblhawyd gan y Gwasanaeth Polisi Cynllunio ar y Cyd (Gwynedd a Môn) ynghyd ag ymchwil a gwblhawyd gan y Llywodraeth, Ail Gartrefi: Datblygu polisïau newydd yng Nghymru.

Mae paragraff 4.6.6 yn y CCA yn cydnabod y gall rhai amgylchiadau eithriadol godi lle mae manteision amlwg i ganiatáu llety gwyliau mewn ardal sydd eisoes â nifer uchel o lety gwyliau ac ail-gartrefi, tu hwnt i'r trothwy o 15%. Mae'r achosion eithriadol yn cynnwys menter sydd yn gysylltiedig â arallgyfeirio gwledig a bwriad a fyddai'n golygu cadw a gwneud defnydd amgen o adeilad rhestredig sydd o werth hanesyddol. Gan nad yw'r rhain yn berthnasol yn yr achos hwn a chan bod canran yr ail gartrefi a llety gwyliau yn ardal y cyngor cymuned yn 37.49%, byddai'n bwriad yn arwain at orddarpariaeth o lety gwyliau yn yr ardal sy'n groes i bolisi TWR 2.

iii. Cynaliadwyedd

Mae Polisi Cynllunio Cymru yn cydnabod bod y cyfleoedd ar gyfer lleihau'r defnydd o geir a chynyddu'r defnydd o gerdded, beicio a thrafnidiaeth gyhoeddus yn fwy cyfyngedig yn y rhan fwyaf o ardaloedd gwledig o'u cymharu ag ardaloedd trefol. Mae paragraff 3.15 yn TAN 18 yn nodi y dylai cynigion twristiaeth, yn arbennig mewn ardaloedd gwledig, ddangos mynediad trwy ddewis o ddulliau i osgoi'r gofyniad i deithio mewn car. Mae'n nodi bod angen cydbwysio diffyg mynediad i drafnidiaeth gyhoeddus yn erbyn y cyfraniad y mae twristiaeth yn ei wneud i'r economi wledig yn yr ardal benodol.

Mae'r polisïau yn y CDLIC a Pholisi Cynllunio Cymru yn ceisio sicrhau bod datblygiadau, yn gyffredinol, yn cael eu lleoli mewn lleoliadau cynaliadwy er mwyn lleihau'r angen i deithio. Mae paragraff 6.1.32 yn y CDLIC yn nodi bod y Llywodraeth yn cefnogi hierarchaeth cludiant mewn perthynas â chynigion newydd, sy'n sefydlu blaenoriaethau yn y fath ffordd nes ei fod, lle bynnag bo modd, yn hygyrch yn gyntaf trwy gerdded a beicio, wedyn gyda chludiant cyhoeddus ac yn olaf gyda cherbydau modur preifat. Mae Polisi Cynllunio Cymru'n nodi bod datblygiad yn gysylltiedig â thwristiaeth yn elfen bwysig o ddarparu economi iach ac amrywiol ac y dylai awdurdodau cynllunio lleol fabwysiadu ymagweddau cadarnhaol at gynigion sy'n defnyddio tir a ddatblygwyd o'r blaen.

Mae Polisi Strategol PS4 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn nodi y dylid lleoli datblygiad i leihau'r angen i deithio. Mae'r polisi'n cefnogi cynigion sy'n annog defnyddio lwybrau, isadeiledd beicio a chludiant cyhoeddus fel dulliau teithio lleol er mwyn lleihau'r angen i deithio mewn ceir preifat. Mae Polisi Strategol PS5 yn cefnogi cynigion sy'n gyson ag egwyddorion datblygu cynaliadwy, yn cynnwys, ymysg pethau eraill, lleoli datblygiadau yn y lleoliadau mwyaf addas a lleihau'r angen i deithio mewn ceir preifat.

Cydnabyddir y bydd y rhan fwyaf o ymwelwyr yn teithio i'r safle mewn car preifat, ac y byddant yn dewis defnyddio eu cerbyd eu hunain tra byddant ar eu gwyliau; fodd bynnag, rhaid ystyried y cyfleusterau sydd ar gael gerllaw. Mae'r safle dan sylw wedi'i leoli yn y cefn gwlad agored i'r gogledd o Rosneigr a Llanfaelog. Ceir mynediad i'r safle i lawr ffordd di-ddosbarth a thrac preifat i'r gogledd o Ffordd yr Orsaf. Byddai'r cymryd 15 munud i gerdded i bentref Rhosneigr, sy'n boblogaidd iawn gyda thwristiaid ac sy'n cynnwys pob math o gyfleusterau megis siopau, tafarndai, bwytai a chlwb chwaraeon a golff. Mae'r lôn breifat sy'n arwain i'r safle yn llwybr cyhoeddus, ac mae rhywfaint o gerbydau'n defnyddio'r ffordd ddi-ddosbarth sy'n cysylltu'r lôn ddi-ddosbarth â Ffordd yr Orsaf. Mae palmant ar hyd Ffordd yr Orsaf i Rosneigr. Mae gorsaf Rhosneigr ar hyd Ffordd yr Orsaf, tua 11 munud o safle'r cais ar droed, ac mae safle bws gyferbyn â'r orsaf, sy'n gwasanaethu Caergybi a Llangejni ac ambell bentref arall. Mae'r llwybr cyhoeddus drwy'r safle yn arwain at lwybrau gwledig eraill ac mae modd ymuno â Llwybr Arfordir Cymru o bentref Rhosneigr.

At ei gilydd, mae'r bwriad yn cynnig dulliau teithio amgen i ddarparu ymwelwyr. Gellir cyrraedd Rhosneigr ar droed ac mae pob math o wasanaethau ar gael yno, ynghyd ag opsiynau teithio amgen a llwybrau cyhoeddus. Mae'r ffactorau hyn yn awgrymu bod y datblygiad yn cydymffurfio â Pholisïau PS 4 a PS 5 yn y CDLIC yn ogystal â Pholisi Cynllunio Cymru.

iv. Lleoliad a Dyluniad

Mae'r cais dan sylw yn ymwneud ag adeilad unigol sydd wedi'i leoli 16m i'r gogledd ddwyrain o'r prif annedd. Mae'n mesur tua 5.2m x 7.4m, ac mae ganddo do ar oled sy'n amrywio o 3.4m i 3.1m mewn uchder. Mae'r adeilad wedi'i orchuddio â chladin pren tywyll ac mae cwarelau gwydr ar y drychiad gogleddol a drws ar y drychiad deheuol. Cafodd yr adeilad ei godi yn 2012 a'i adnewyddu yn 2022. Nid oes

unrhyw newidiadau'n cael eu cynnig fel rhan o'r cais. Mae gan yr adeilad ddyluniad o ansawdd uchel ac nid yw'n effeithio ar yr amgylchedd naturiol, felly mae'n cydymffurfio â pholisi PCYFF 3.

v. Effaith ar Eiddo Preswyl Cyfagos

Mae safle'r cais wedi'i leoli yn y cefn gwlad agored ac mae adeiladau wedi'u lleoli yma ac acw yn y dirwedd o'i amgylch. Mae'r uned wyliau tua 16.3m i'r gogledd o'r prif annedd, ac mae'r ardal amwynder ymhellach i'r gogledd, tua 23.6m o'r annedd. Oherwydd y pellteroedd hyn, ni fydd y cynnig yn cael effaith annerbyniol ar fwynderau'r prif annedd. Mae Ty Llwyd Bach 32.6m i'r de o'r safle, ac mae'r prif annedd, Ty Llwyd, yn eu gwahanu. Mae Ysgubor Lwyd dros 70m i'r de. Mae pob eiddo preswyl arall fwy na 200m oddi wrth yr uned wyliau arfaethedig. Oherwydd maint yr uned wyliau un ystafell wely a'r pellteroedd a nodwyd, ystyrir na fydd y datblygiad yn cael effaith negyddol ar fwynderau preswyl yn yr ardal, ac felly mae'n cydymffurfio â pholisi PCYFF 2.

vi. Cynllun Busnes

Mae paragraff 6.3.67 yn y CDLIC yn nodi bod canllawiau cynllunio cenedlaethol a pholisïau cynllunio lleol, yn hanesyddol, wedi rhoi blaenoriaeth i drosi adeiladau presennol yng nghefn gwlad at ddefnydd economaidd. Mae hyn yn golygu bod nifer helaeth o adeiladau sydd wedi cael eu trosi i lety hunanwasanaeth mewn rhai ardaloedd. Felly, mae yna bryderon am orddarpariaeth o lety hunanwasanaeth yn rhannau o ardal y Cynllun. Gall hyn olygu efallai na fydd darparwyr a gweithredwyr yn derbyn yr incwm a ragwelwyd o beth dybir gallai fod yn fuddsoddiad arwyddocaol. Yn amlwg, nid bwriad y canllaw cenedlaethol na'r Cynghorau yw i'r polisi hwn arwain at grynodiad gormodol o'r math yma o lety gwyliau mewn lleoliad penodol a allai olygu bydd busnesau yn methu. Bydd rhaid i ymgeiswyr gyflwyno cynllun busnes manwl a fydd yn dangos cadernid y cynllun arfaethedig. Bydd hyn yn fodd i'r Cyngor asesu a oes gan y cynnig obaith realistig o fod yn hyfyw, nad yw'r cynnig yn un hapfasnachol, a bydd yn cynorthwyo i wneud yn siŵr nad oes bwlch i ganiatáu ail-ddatblygu adeiladau presennol neu adeiladau newydd yng nghefn gwlad i ddefnydd gwyliau a bod yna angen caniatáu iddynt newid wedyn i ddefnydd preswyl os dangosir nad ydynt yn hyfyw fel defnydd gwyliau.

Ceir canllaw pellach ar gynlluniau busnes yn y CCA: Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid, sy'n nodi bod rhaid cynnwys trosolwg o'r busnes, dadansoddiad o'r farchnad bresennol, y galw a'r gystadleuaeth, manylion gwerthiant a strategaeth farchnata a gwybodaeth ariannol. Mae'r datganiad cynllunio'n crybwyll agwedd ariannol y datblygiad o ran ei gyfraniad at yr economi leol, fodd bynnag, nid yw'n achos busnes manwl, ac nid yw'n darparu digon o fanylder i fodloni maen prawf v ym mholisi TWR 2.

Oherwydd y ganran uchel o ail gartrefi a llety gwyliau yn yr ardal, mae'r ACLI o'r farn bod gorddarpariaeth ac felly nid yw wedi gofyn am achos busnes diwygiedig gan na fyddai hynny'n lliniaru'r pryderon gwreiddiol.

vii. Ecoleg a Bioamrywiaeth

Bydd blwch adar yn cael ei osod ar yr adeilad ynghyd â thŷ ar gyfer draenogod a blwch gwenyn yn yr ardd. Bydd hyn yn sicrhau gwelliant cyffredinol mewn bioamrywiaeth fel rhan o'r cynllun, yn unol â pholisi AMG 5 a Deddf yr Amgylchedd Cymru (2016). Cyflwynwyd datganiad seilwaith gwyrdd, sy'n amlinellu ystyriaethau ecolegol y datblygiad er mwyn cydymffurfio â Phennod 6 ym Mholisi Cynllunio Cymru. Gan fod y datblygiad yn y cefn gwlad agored bydd rhaid rheoli'r goleuadau allanol i atal llygredd golau yn y lleoliad gwledig yma

viii. Priffyrdd a Pharcio

Gellir cyrraedd y safle i lawr lôn breifat a ffordd di-ddosbarth i'r gogledd o Ffordd yr Orsaf. Nid oes gan yr adran priffyrdd unrhyw wrthwynebiad i'r fynedfa bresennol gan fod y llain welededd yn ddigonol a chan na fydd y datblygiad yn arwain at gynydd sylweddol mewn traffig. Bydd angen un lle parcio ar gyfer yr uned wyliau un ystafell wely, ac mae lle i hyn ar y safle. Ni fydd y cynllun yn effeithio ar ddiogelwch y briffordd ac ystyrir bod y datblygiad yn cydymffurfio â'r polisïau cludiant perthnasol.

ix. Yr Iaith Gymraeg

Yn unol â Deddf Cynllunio (Cymru) 2015, mae'n ddyletswydd ar Awdurdodau Cynllunio Lleol i wneud penderfyniad ar gais cynllunio a rhoi ystyriaeth i'r iaith Gymraeg, lle bo'n berthnasol i'r cais hwnnw. Cefnogir hyn ymhellach gan Bolisi Cynllunio Cymru ynghyd â Nodyn Cyngor Technegol 20.

Mae'r canllawiau sydd wedi'u cynnwys yn Atodiad 5 yn y CCA: Cymunedau Cynaliadwy yn nodi y dylai pob datblygiad adwerthu, masnachol neu ddiwydiannol nad oes rhaid iddynt gyflwyno Datganiad / Asesiad iaith Gymraeg, ddangos ystyriaeth tuag at yr iaith. Cyflwynwyd datganiad sy'n amlygu sut y bydd y datblygiad yn ystyried y Gymraeg, yn unol â pholisi PS1.

Casgliad

Dyma gais i barhau i ddefnyddio'r adeilad presennol fel llety gwyliau. Er nad yw gosodiad a dyluniad yr adeilad yn peri pryder, ac er bod y safle mewn lleoliad cynaliadwy; bydd yn arwain at orddarpritaeth o lety gwyliau yn ardal y cyngor cymuned. Er na fydd y datblygiad yn effeithio ar ddiogelwch y briffodd, er y bydd yn darparu gwelliannau bioamrywiaeth ac er na fydd yn effeithio ar fwynderau preswyl yn yr ardal, nid yw hyn yn ddigon i liniaru'r pryder y bydd y datblygiad yn arwain ar orddarpariaeth o lety gwyliau yn yr ardal.

Argymhelliad

Bod y cais yn cael ei wrthod am y rhesymau a ganlyn:

(01) Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried y byddai'r bwriad yn arwain at or-grynodiad o lety gwyliau yn yr ardal yn groes i ofynion polisi TWR 2 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd a'r cyngor a gynhwysir yn y Canllaw Cynllunio Atodol Cyfleusterau a Llety Twristiaeth (Mawrth 2021) a Pholisi Cynllunio Cymru (12fed Argraffiad).

Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.