

CYNLLUN DATBLYGU LLEOL AR Y CYD GWYNEDD & YNYS MÔN (2011 – 2026)

ARCHWILIAD CYHOEDDUS:

**Sesiwn gwrandawriad 10 – Dyraniadau a
Safleoedd Amgen – Gogledd Gwynedd**



CYNGOR SIR
YNYS MÔN
ISLE OF ANGLESEY
COUNTY COUNCIL

Pwynt Gweithredu 1 (S10/PG1) – Dyraniadau Tai Bethel (T58 (Adnau) T70 & T71 (Newidiadau â Ffocws)

Newid Materion yn Codi er mwyn:

Paratoi papur sy'n cyflwyno gwybodaeth am:

- Sail adnabod safle T58 fel safle bywyd gwyllt;
- Casgliadau ymweliadau safle gan Uned Bioamrywiaeth y Cyngor - T58;
- Barn yr Uned Bioamrywiaeth am adroddiad Eco-Scope a gyflwynwyd gyda datganiad Mr John Williams ar safle T58;
- Barn yr Uned Bioamrywiaeth am adroddiad Eco-Scope a gyflwynwyd gyda datganiad Mr John Williams ar safle T71 a safle T70 a chasgliadau ynghylch gwerth y safleoedd fel safleoedd bywyd gwyllt;
- Penderfyniadau ar apêl ar safle T71.

Ymateb y Cynghorau

1. Cefndir

- 1.1 Mae'r adroddiad hwn yn nodi'r sail resymegol ac ystyriaethau sy'n ymwneud â dynodiadau tai ym Methel, Gwynedd fel yr argymhellir yn fersiwn Newidiadau â Ffocws y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Mae'r fersiwn Drafft y Cynllun Adnau (a gyhoeddwyd Chwefror 2015) yn dynodi tir yn Saron Bethel (T58) ar gyfer 40 o dai. Yn ystod y cyfnod ymgynghori cyhoeddus ar y Drafft Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Adnau, derbyniwyd gwrthwynebiadau yn ymwneud â'r dynodiad hwn ac yn benodol ei ddynodiad fel Safle Bywyd Gwyllt a arweiniodd at Newidiadau â Ffocws NF127, NF128 ac NF129. Roedd y Newidiadau â Ffocws hyn yn dileu dynodiad tai T58 ac yn dod â dau ddynodiad ar wahân ymlaen - sef tir gyferbyn â Stad Cremlyn (T70) ar gyfer 28 o dai a thir gyferbyn â Stad Rhoslan (T71) ar gyfer 12 o dai.
- 1.2 Yn ystod y Sesiwn Gwrandawriad yn ymwneud â'r dyraniadau, gofynnodd yr Arolygydd am wybodaeth bellach mewn perthynas â gwerth bioamrywiaeth y dyraniad a ddilëwyd (T58) ynghyd â'r dyraniadau newydd arfaethedig (T70 a T71).

2.0 Tir yn Saron (T58) – Proses o ddynodi Safle Bywyd Gwyllt

- 2.1 Mae Safle Bywyd Gwyllt yn ardal o dir sy'n cael ei ystyried yn bwysig oherwydd ei werth i fywyd gwyllt. Dynodiad anstatudol yw Safle Bywyd Gwyllt. Gwelir Safleoedd Bywyd Gwyllt fel rhywbeth cyflenwol i'r safleoedd statudol presennol ac mae'n rhaid i awdurdodau cynllunio gael polisiau ar gyfer diogelu ardaloedd o werth bioamrywiaeth

enedlaethol a lleol. Mae hyn yn sicrhau bod penderfyniadau defnydd tir yn ategu a gwella cydlyniad ecolegol safleoedd o bwysigrwydd Ewropeaidd.

- 2.2 Mae Polisi Cynllunio Cymru yn cydnabod pwysigrwydd Safleoedd Bywyd Gwyllt yn y system gynllunio ac yn argymhell eu hymgorffori mewn Cynlluniau Datblygu Lleol ac wrth reoli datblygu, ac yn datgan y dylid rhoi amddiffyniad digonol iddynt o fewn y Cynllun Datblygu Lleol perthnasol (gweler CDLI ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd, Polisi AMG5: Gwarchod Safleoedd o Arwyddocâd Rhanbarthol neu Leol). Mewn penderfyniadau cynllunio, mae buddiannau cadwraeth natur Safle Bywyd Gwyllt yn ystyriaeth berthnasol. Mae'n cynghori y dylai Safleoedd Bywyd Gwyllt fod yn seiliedig ar asesiad gwyddonol ffurfiol o werth cadwraeth natur y safle, ac y dylent hefyd adlewyrchu gwerthoedd cymunedol, a bod y meini prawf a ddefnyddir ar gyfer eu dewis yn seiliedig ar seiliau biolegol.
- 2.3 Dyma linell amser fer sy'n amlinellu'r broses o ddynodi tir yn Saron, Bethel (T58) fel Safle Bywyd Gwyllt:-

Dyddiad	Disgrifiad byr o'r broses
Mawrth 1999	Ymddiriedolaeth Natur Gogledd Cymru yn ymgymryd ag astudiaeth o Safleoedd Bywyd Gwyllt sy'n addas ar gyfer Gwynedd. Nodir tir y cyfeirir yn awr ato fel T58 fel rhan o Safle Ymgeisiol Bywyd Gwyllt Rhos-Chwilog (De) oherwydd gwerth bioamrywiaeth ei ddolydd iseldir.
14 ^{eg} Medi, 2012	Heather Scott Ecology yn cynnal arolwg i Gyngor Gwynedd ac yn cadarnhau bod Rhos Chwilog (De) yn gymwys fel safle Bywyd Gwyllt (gweler atodiad 2)

3.0 Dôl iseldir – Cynefin Blaenoriaeth y DU

- 3.1 Cydnabuwyd tir ger Saron, Bethel (T58) fel rhan o Safle Bywyd Gwyllt Ymgeisiol Rhos-Chwilog (De) ehangach oherwydd ei werth bioamrywiaeth fel dôl iseldir. Mae dolydd iseldir yn Gynefin Blaenoriaeth Bioamrywiaeth y DU a chânt eu rhestru o dan adran 42 o Ddeddf NERC 2006 gan Lywodraeth Cymru fel cynefin o brif bwysigrwydd i fioamrywiaeth Cymru. Mae gan bob corff llywodraeth, gan gynnwys Awdurdodau Lleol, ddyletswydd i warchod bioamrywiaeth drwy eu holl swyddogaethau. Dyma pam mae dolydd iseldir wedi eu cynnwys fel Cynllun Gweithredu Cynefinoedd yng Nghynllun Gweithredu Bioamrywiaeth Lleol Gwynedd (Natur Gwynedd, 2005) mewn ymateb i Gynllun Gweithredu Bioamrywiaeth y DU yn dilyn Uwchgynhadledd y Ddaear yn Rio yn 1992. Amcangyfrifwyd y bu gostyngiad o 97% mewn dolydd iseldir a thir pori dros y 50 mlynedd diwethaf. Dywed '*Cynefinoedd Blaenoriaeth Cymru - Canllaw Technegol 2003*' (a gynhyrchwyd gan Lywodraeth Cymru, Cyngor Cefn Gwlad Cymru - a elwir bellach yn Gyfoeth Naturiol Cymru - a Bioamrywiaeth Cymru) y dylid rhoi '*blaenoriaeth arbennig i rannau mwy (yn gyffredinol dros 0.5 ha) ... sy'n ffurfio elfennau annatod o glytwaith cynefin lled-naturiol*'.
- 3.2 Disgrifir dolydd iseldir yng Nghymru fel glaswelltiroedd iseldir a reolir fel porfeydd yn ogystal â dolydd gwair (*Cynefinoedd Blaenoriaeth Cymru*). Mae'r ardaloedd glaswelltiroedd niwtral heb eu gwella hyn yn gyfoethog o ran rhywogaethau ac yn cael eu nodweddu gan weiriau megis rhonwellt y ci a pheiswellt talsyth; mae gan weiriau amaethyddol fel rhygwellt lluosflwydd orchudd isel. Mae blodau nodweddiadol eraill yn cynnwys y bengaled a physen y ceirw. Mae'r rhan fwyaf o laswelltiroedd heb eu gwella yng Nghymru yn dod i mewn i'r math MG5 o lystyfiant (cymuned NVC).

- 3.2 Y rhywogaethau dangosol o ddolydd iseldir (MG5 cymuned NVC) yw: pysen y ceirw, meillionen goch, perwellt y gwanwyn, cribell felen, melynydd a phengaled. Y dangosyddion gwair yw: perwellt y gwanwyn, rhonwellt y ci, maeswellt cyffredin, crydwellt. Meini prawf dynodi SoDdGA CNC i ddôl iseldir yw ardal o 0.5ha.
- 3.3 Nodir y rhywogaethau dangosol ar gyfer cynefinoedd dolydd iseldir yn Nhabl 1 o Asesiad Ecolegol y Cyngor ac yn Atodiad 2 fel rhan o arolwg ecolegol Heather Scott, a oedd yn cymhwyso statws Bywyd Gwylt y safle.

4.0 Asesiad Ecolegol – Cyngor Gwynedd

- 4.1 Cynhaliwyd Asesiad Ecolegol ar T58 ym Methel gan Emily Meilleur, Uwch Swyddog Bioamrywiaeth CG ar 13^{eg} Mehefin 2016 mewn ymateb i gais gan yr Uned Bolisi Cynllunio ar y Cyd (UPCC), i'w galluogi i ymdrin â gwrthwynebiadau a gyflwynwyd yn ystod yr ymgynghoriad cyhoeddus ynghylch y Newidiadau â Ffocws. Hefyd yn bresennol yr oedd Nerys Davies, Rheolwr Bioamrywiaeth (Cyngor Gwynedd), Heledd Jones UPCC & Linda Lee UPCC. Nod yr asesiad oedd cadarnhau bod y 3 chae, h.y. T58, yn dal i fod yn gymwys fel dôl iseldir drwy asesu'r llystyfiant cyffredinol, gan nodi a chofnodi digonedd cyffredinol y rhywogaethau dangosol a nodi nodweddion cyffredinol y caeau.
- 4.2 Roedd safle T58 eisoes wedi mynd trwy Asesiad Cynefin manwl ar 14/09/12 fel rhan o gyfres o arolygon gan Heather Scott Ecology. Cadarnhaodd yr arolwg fod safle Rhos-Chwilog (De) yn cymhwyso fel safle Bywyd Gwylt a nodwyd yn benodol bod y 3 chae yn T58 cael eu dosbarthu fel dolau iseldir (gweler y manau llinellau rhesog ar Fap 1, Atodiad 2).
- 4.3 Hefyd cynhaliwyd arolwg cerdded ar ddyraniadau tai T70 a T71.
- 4.4 Mae'r amserlen ganlynol yn amlinellu'r Asesiadau Ecolegol a gynhaliwyd ar y safle:-

Dyddiad	Asesiad
01/04/2016	Arolwg Botanegol Cychwynnol a gynhaliwyd gan Eco-Scope ar ran y tiffeddiannwr (Mr John Williams)
13/06/2016	Asesiad Ecolegol a gynhaliwyd gan Emily Meilleur ar ran Cyngor Gwynedd
01/07/2016	Ymweliad dilynol gan Emily Meilleur i'r safle a oedd yn awgrymu fod y safle wedi ei dorri yn ddiweddar
??/07/2016	Ymweliad dilynol gan Eco-Scope yn arwain at fersiwn ddiwygiedig o'r Arolwg Botanegol.
31/08/2016	Emily Meilleur yn ail-ymweld â'r safle (yng nghwmni Heledd Jones, UPCC) i werthuso canfyddiadau astudiaeth Eco-Scope.

Canlyniad yr Asesiad Ecolegol a wnaed ar ran Cyngor Gwynedd – Tir ger Saron, Bethel (T58)

- 4.4 Mae safle T58 yn cynnwys tri chae ar ymyl ddwyreiniol Bethel; mae cyfanswm arwynebedd y caeau yn 1.4ha. Mae'r caeau hyn yn rhan o Safle Bywyd Gwylt Rhos-Chwilog (De) 874 - gweler Atodiad 2. Mae'r 3 chae wedi eu dewis fel Safle Bywyd Gwylt oherwydd eu bod yn cynnwys cynefinoedd o werth bioamrywiaeth uchel sef dôl iseldir.
- 4.5 Yn y caeau i gyd mae digonedd cyson o'r feillionen goch, pengaled, perwellt y gwanwyn, glaswellt rhonwellt y ci a'r melynydd. Mae pysen y ceirw a chribell felen i'w

gweld ym mhob cae heblaw am y cae agosaf at y brif ffordd (cae 1). Mae'r rhain i gyd yn rhywogaethau dangosol ar gyfer dolydd iseldir (gweler Tabl 1 isod am restr o rywogaethau o T58). Petai'r caeau hyn yn cael eu datblygu ar gyfer tai, byddai'n golled leol sylweddol o gynefin dolydd yr iseldir.

Tabl 1. Rhywogaethau a gofnodwyd mewn 3 Chae yn T58 ar 13^{eg} Mehefin 2016

		Cae 1 (ger y lôn)	Cae 2 (canol)	Cae 3 (ger y ffos)	Dangosydd dôl iseldir
<i>Centaurea nigra</i>	Pengaled	Aml	Aml	Aml	le
<i>Hypochaeris radicata</i>	Melynydd	Aml	Aml	Digonedd	le
<i>Lotus corniculatus</i>	Pysen y Ceirw		Prin	Weithiau	le
<i>Rhinanthus minor</i>	Cribell Felen	Prin lawn	Prin	Weithiau	le
<i>Anthoxanthum odoratum</i>	Perwellt y Gwanwyn	Weithiau	Digonedd	Digonedd	le
<i>Trifolium pratense</i>	Meillionen Goch	Aml	Aml	Digonedd	le
<i>Ranunculus acris</i>	Blodyn ymenyn y ddôl	Digonedd	Digonedd	Digonedd	le
<i>Plantago lanceolata</i>	Llwynhidydd	Aml	Digonedd	Digonedd	
<i>Holcus lanatus</i>	Maswellt	Digonedd	Digonedd	Digonedd	
<i>Trifolium repens</i>	Blodyn ymenyn gwyn	Digonedd	Aml	Aml	
<i>Achillea millefolium</i>	Milldail	Aml	Aml	Aml	
<i>Cynosurus cristatus</i>	Rhonwellt y ci	Digonedd	Digonedd	Digonedd	
<i>Ranunculus repens</i>	Blodau ymenyn ymlusgol	Aml	Weithiau	Weithiau	
<i>Senecio jacobaea</i>	Creulys cyffredin				
<i>Heracleum sphondylium</i>	Efyrllys	Weithiau	Aml	Weithiau	
<i>Carex ovalis</i>	Hesgen hirgron		Prin		
<i>Festuca rubra</i>	Peiswellt talsyth	Prin	Weithiau	Weithiau	
<i>Dactylis glomerata</i>	Glaswellt y berllan	Prin	Prin	Prin	
<i>Cerastium fontanum</i>	Clust y llygoden	Weithiau	Aml	Weithiau	
<i>Lolium perenne</i>	Rhygwellt lluosflwydd	Digonedd yn lleol weithiau	Digonedd yn lleol weithiau	Digonedd yn lleol weithiau	
<i>Leontodon autumnalis</i>	Peradyl yr hydref	Weithiau	Weithiau	Weithiau	
<i>Rumex obtusifolius</i>	Dail tafol llydanddail	Weithiau	Weithiau	Digonedd yn lleol yn aml	

- 4.6 Nodweddiion bioamrywiaeth eraill yn y caeau hyn yw gwrychoedd a ffos; nid yw'r rhain wedi cael eu hasesu. Mae'r gwrychoedd wedi eu torri yn llym a cheir ffromlys chwarennog ar hyd y gwrychyn, lle bu peth cloddio.
- 4.7 Gellir gweld lluniau yn Atodiad 1 yn dangos presenoldeb y rhywogaethau dangosol hyn yn ystod ymweliad â'r safle.

Canlyniadau'r Asesiad Ecolegol – Tir gyferbyn â Cremlyn, Bethel (T70)

- 4.7 Mae'r maes hwn yn tua 1 hectar. Gwerth bioamrywiaeth isel sydd i'r glaswelltir yn y cae hwn. Mae'n borfa sydd wedi'i gwella, gyda goruchafiaeth o rygwellt lluosflwydd, dail tafol, blodau ymenyn ymlusgol. Mae gan y cae wrychoedd a choed o'i gwmpas a dylai'r rhain gael eu cadw fel rhan o unrhyw ddatblygiad. Nid yw'r Uned Bioamrywiaeth yn gwrthwynebu datblygu'r safle hwn ar gyfer tai.

Canlyniadau'r Asesiad Ecolegol – Tir gyferbyn â Stad Rhoslan, Bethel (T71)

- 4.8 Ni cheir unrhyw amddiffyniad bioamrywiaeth ffurfiol i'r safle ar hyn o bryd, h.y. nid yw'n Safle Bywyd Gwyllt nac yn Safle Bywyd Gwyllt Ymgeisiol. Mae rhan o'r cae hwn (tua 0.5 hectar) wedi cael ei gynnig ar gyfer tai (stribed o tua 35 metr o led ar hyd y ffordd – h.y. T71). Ar hyd y ffordd mae clawdd traddodiadol, gyda cherrig ar ei wyneb a gwrych ar ei ben. Mae'r clawdd a gwrych yn gynefin o ansawdd da. Y cynefin yn y cae hwn yw glaswellt y bwla a phorfa frwyn; cynefin a restrir o dan adran 7 o Ddeddf yr Amgylchedd 2016. Mae'r cae hwn yn cynnwys rhywogaethau sy'n nodweddiadol o laswellt y gweunydd a phorfa frwynog: distrewlys, briwydd y gors, blaen y gwayw lleiaf, pysen y ceirw mawr, pysen y ceirw cyffredin. Mae rhan ogleddol y cae yn cynnal ansawdd da iawn o frwyn ac mae'n cynnwys: tegeirian y gors gogleddol, hesgen dywyll-felen, cribell goch, erwain a briwydd y fign.
- 4.9 Gallai'r cae hwn fod yn gymwys fel Safle Bywyd Gwyllt gan ei fod yn cynnal cynefinoedd o ansawdd uchel; mae'r cae yn gyfanswm o 1.7 hectar, ac afon yw ei ffin ogleddol (un o lednentydd Afon Cadnant).
- 4.10 Byddai'r ardal arfaethedig ar gyfer tai yn y cae yn cymhwys fel porfa frwyn, ond mae o ansawdd gwaelach na rhan ogleddol y cae. Mae'r ardal arfaethedig tua chwarter y cae, a dyma'r ardal agosaf at y ffordd.

5.0 Ymateb i Asesiad Ecolegol Eco-Scope

- 5.1 Mae'r adroddiad ecolegol gan Eco-Scope a gomisiynwyd gan Mr John Williams, yn cynnwys arolwg botanegol a gynhaliwyd ar y 1^{af} o Ebrill 2016. Yn ein barn ni ymgwymerwyd â'r arolwg hwn yn rhy gynnar yn y flwyddyn gan fod llawer o flodau a phlanhigion yn dal i gysgu ar yr adeg hon a gall fod yn anodd eu canfod. Mae adroddiad Eco-Scope yn nodi hyn (Ebrill 2016) wrth wneud sylw o dan **3.6 Cyfyngiadau - Gall cynnal arolwg botanegol yn gynnar ym mis Ebrill gyfyngu ar y gallu i ganfod rhai rhywogaethau lluosflwydd llysieuol** ac mae'n mynd ymlaen i argymhell y byddai **mwy o arolygon botanegol pellach ym mis Mehefin yn fuddiol er mwyn darparu cadarnhad pellach o bwysigrwydd y cynefin**. Caiff hyn wedyn ei ategu yn adran **6 Casgliad - Rydym yn argymhell gwneud gwaith arolwg botanegol pellach ym mis Mehefin i gadarnhau canfyddiadau'r arolwg Ebrill yn llawn**.

- 5.2 Gall hyn esbonio pam yn wnaeth arolwg Ebrill gofnodi nifer o rywogaethau a ganfuwyd yn ystod ymweliad Emily Meilleur ar 13^{eg} Mehefin 2016, sef pysen y ceirw a chribell felen. Yn ogystal cofnodwyd digonedd o rywogaethau fel y feillionen goch, pengaled a'r melynydd fel rhai isel yn Ebrill, ond ym Mehefin roedd digonedd ohonynt ac roeddynt yn amlwg yn y llystyfiant. Hefyd methodd yr adroddiad â nodi swm cynyddol o ffromlys chwarennog yn tyfu ar hyd y gwrych. Mae llawer o'r planhigion hyn yn rhai unflwydd ac mae'n debyg na fyddent yn tyfu ar y 1^{af} Ebrill. Hefyd, nid oedd yr arolwg a gynhaliwyd gan Eco-Scope yn arolwg botanegol llawn – mae arolwg 'llawn' yn cynnwys mapio manwl o llystyfiant, cwadratau, a rhestrau o rywogaethau ar wahân ar gyfer pob cae.
- 5.3 Ymwelodd Emily Meilleur â'r safle ar y 1^{af} o Orffennaf 2016 fel dilyniant i'r asesiad a wnaed ym mis Mehefin. Yn anffodus, roedd y caeau wedi eu torri ychydig o ddyddiau ynghynt, gan ei gwneud yn anodd iawn adnabod llawer o rywogaethau planhigion. Mewn fersiwn wedi'i diweddarau o adroddiad Eco-Scope yn (Awst 2016), sonnir am ymweliad a wnaed yn gynnar ym mis Gorffennaf, a dywedir: **3.6 Cyfyngiadau - Cynhaliwyd arolygiad diweddarau ddechrau mis Gorffennaf a chanfuwyd bod canlyniadau'r arolwg cychwynnol yn dal i fod yn gydamserol.** Fodd bynnag, nid oes unrhyw fanylion pellach am yr ymweliad hwn ac mae'r adroddiad yn methu â sôn bod y caeau dan sylw wedi eu torri yn ddiweddar iawn, a fyddai'n cyfyngu'n ddifrifol ar adnabod llawer o rywogaethau dangosol.
- 5.4 Mae adroddiad Eco-Scope yn datgan yn anghywir bod y safle bywyd gwyllt dan sylw, sef Rhos-Chwilog (De), yn cael ei ddynodi fel safle bywyd gwyllt oherwydd ei gynefin "glaswelltir corsïog" (adran 3.4.5). Dosbarthwyd cynefinoedd safle bywyd gwyllt Rhos-Chwilog (De) fel porfa frwyn, dôl iseldir a glaswelltir asid yn dilyn arolwg ar 14/09/12. Mae'r 3 chynefin gwahanol wedi eu nodi'n glir ar Fap 1 yn Atodiad 2 ynghyd â rhestr o rywogaethau ar gyfer pob cynefin. Gwnaed yr arolwg hwn gan Heather Scott Ecology yn 2012. Mae Heather Scott yn aelod o Sefydliad Siartredig Ecoleg a Rheolaeth Amgylcheddol (CIEEM). Honna'r adroddiad bod amser yr arolwg safle bywyd gwyllt ar 14^{eg} Medi 2012 yn amser is-optimal ar gyfer arolwg botanegol - fodd bynnag, gellir cynnal arolygon tan ddiwedd fis Hydref. Mae'r adroddiad Eco-Scope hefyd yn cyfeirio at arolwg a gynhaliwyd gan y Cyngor ym mis Rhagfyr 2015 – cyfeiria'r dyddiad hwn at ymweliad â'r safle, nid arolwg.
- 5.5 Mae'r adroddiad hefyd yn cynnig lliniaru posibl am golled y 3 chae. Fodd bynnag, nid yw'r caeau eraill sydd ym meddiant y tiffeddiannwr i gyd yn ddolydd iseldir ac felly ni fyddai'r cynigion hyn yn lliniaru'r golled. Mae dolydd yr iseldir wedi dioddef dirywiad sylweddol dros y 50 mlynedd diwethaf ac maent yn dod yn brin iawn yng Nghymru. Dywed y cyhoeddiad **Cynefinoedd â Blaenoriaeth yng Nghymru** o dan Dolydd Iseldir 'y dylai ymdrechion i ehangu cynefin ganolbwyntio ar gyfuno safleoedd presennol a chysylltu darnau tameidiog'.

6.0 Tir gyferbyn â Stad Rhoslan (T71)

- 6.1 Yn ystod sesiwn gwrandawriad yr archwiliad, gofynnodd yr Arolygydd am gopi o'r penderfyniadau apêl a oedd yn ymwneud â cheisiadau cynllunio blaenorol a gyflwynwyd i bwrpasau tai ar y tir gyferbyn â Stad Rhoslan (T71). Bu'r safle yn destun ceisiadau cynllunio amrywiol dros y blynyddoedd diwethaf, ac mae manylion y ceisiadau fel a ganlyn:-

Cyfeirnod cais	Dyddiad y penderfyniad	Cynnig	Argymhelliad Swyddogion	Penderfyniad y Pwyllgor	Penderfyniad apêl
3/18/348B	Medi '85	Annedd amaethyddol	Gwrthod	Gwrthod	-
3/18/348C	Mai '88	8 annedd	Gwrthod	Gwrthod	Gwrthod (Gweler atodiad 3)
3/18/348D	Chwef'94	Annedd unigol	Gwrthod	Gwrthod	-
C08A/0058/18/AM	Mawrth '08	8 tai fforddiadwy angen lleol	Caniatáu	Gwrthod	Gwrthod (gweler atodiad 4)
C11/0306/18/A M	Medi '11	8 tai fforddiadwy angen lleol	Gwrthod	Gwrthod	-

6.2 Er y gwrthodwyd caniatâd cynllunio ar sawl achlysur i'r safle gyferbyn â Stad Rhoslan (T71) gwrthodwyd y ceisiadau hanesyddol ar sail polisi a'r ffaith y byddai datblygu'r safle yn golygu datblygiad annerbyniol o fewn cefn gwlad agored.

6.3 Yn unol â strategaeth ofodol y Cynllun, mae angen 40 o dai ychwanegol ym Methel yn ystod cyfnod y Cynllun. Mae Bethel yn bentref cymudo boblogaidd gyda llwybrau mynediad da i Fangor a Chaernarfon. Mae safleoedd datblygu tai posibl o fewn Bethel yn gyfyngedig oherwydd gwerth ecolegol y tir o amgylch y pentref, a'r statws Safleoedd Bywyd Gwyllt a roddir i'r safleoedd hyn.

6.4 Oherwydd datblygiad llinellol o dai ar yr un ochr i'r ffordd fel T71 a'r stad dai gyferbyn, ystyrir y byddai datblygu'r safle yn estyniad rhesymegol i'r pentref. Ar ben hynny, ystyrir ei bod yn bosibl mai effaith gyfyngedig a gâi hynny ar amwynder y trigolion lleol. Yn ystod y cyfnod ymgynghori cyhoeddus i fersiwn Ddrafft y Cynllun Adnau a oedd yn cynnwys dyraniad tai T58, derbyniwyd nifer o wrthwynebiadau gan drigolion cyfagos yn ymwneud â'r effaith ar eu mwynerau.

6.5 Noda'r Datganiad ar ran tiffeddiannwr T58 bod y safle (T71) o werth archeolegol yn ogystal ag ecolegol. Nid oes unrhyw asedau treftadaeth cydnabyddedig o fewn y cae, sy'n cynnwys dyraniad T71. Nid yw'r ffynnon, y cyfeirir ati yn Natganiad y tiffeddiannwr, wedi ei lleoli o fewn y dyraniad arfaethedig (T71).

7.0 Casgliad

7.1 Yn dilyn cynnal yr asesiad Ecolegol ar ddyraniad T58, barn y Cyngor yw bod y safle yn cymhwys fel safle bywyd gwyllt dôl iseldir. Felly oherwydd dirywiad cyflym y cynefin hwn, ei brinder a'i fod yn Gynefin Blaenoriaeth y DU, Safle Bywyd Gwyllt a chyda statws Natur Gwynedd, ni ddylai'r safle hwn gael ei ddatblygu ar gyfer tai, yn enwedig gan fod safleoedd tai amgen eraill o fewn y pentref.

7.2 Er y cydnabyddir y byddai'r cae sy'n cynnwys T71 (tir gyferbyn â Stad Rhoslan) yn gymwys fel Safle Bywyd Gwyllt Ymgeisiol, mae'r rhan o'r cae a ddyrannwyd i dibenion tai o ansawdd gwael. Ar ben hynny, byddai'r safle yn gymwys fel porfa frwyn, sy'n gyffredin ar draws yr ardal leol o gymharu â dolydd iseldir (y cynefin a geir yn T58), sydd yn gynefin prin ac sy'n dirywio yn yr ardal leol. Felly, ar y cyfan, ystyrir bod yr angen am dai yn gwrthbwysu gwerth cymharol bioamrywiaeth y rhan honno o'r cae a neilltuwyd ar gyfer tai (T71). Gallai dyluniad y datblygiad preswyl arfaethedig ar T71 gadw'r clawdd.

7.3 Yn dilyn Asesiad Ecolegol T70 (tir gyferbyn â Cremllyn), cadarnhawyd bod y safle o werth bioamrywiaeth isel.

Atodiad 1 - Lluniau a dynnwyd ar 13^{eg} Mehefin 2016



T58 Cae 1 (ger y lôn)



T58 Cae 1 ger y lôn



Cae 3 (ger y ffos)



T58 Cae 3 ger y ffos

T58 Cae 3 (ger y ffos)



T58 Cae 3



T58 Cae 2



T58 cae 2 Cribell felen



T58 Cae 2 (canol)



T58 Cae 2 (canol cae)

Atodiad 2

Cofnod safle bywyd gwyllt – 2012

Enw'r safle	Rhos-chwilog (De)		
Cyfeirnod grid	SH530657	Arwynebedd 10.4 ha	Rhif adnabod: 0874
Map yn dangos y ffin ynghlwm	le	Ffin ddigidol yn gywir Na – rhai ardaloedd wedi eu hepgor a rhai wedi'u hychwanegu	dyddiad digideiddio:
Arolygydd y safle	Heather Scott		Dyddiad: 14/09/2012
Nodwedd gymhwysol	rhywogaeth a/ neu cynefin Porfa frwyn, dŵl iseldir a thir glaswelltog asid iseldir		
Disgrifiad	<p>Mae'r safle wedi ei leoli ar dir cymharol wastad ar ymyl gogledd-orllewinol pentref Bethel. Mae'r cynefinoedd sy'n bresennol yn cynnwys tir porfa frwyn a borir gan geffylau a dolydd yr iseldir, glaswelltir corsiog hesgeuluso a chae o ddefaid pori glaswelltir asid yr iseldir gyda chlytiau o olchiad asid. Mae gan y gynefin borfa frwyn ddigonedd o frwyn a hesg aml gan gynnwys: y llwydlas, penigan y gerddi, a'r hesgen hirgron. Hefyd mae digon o fintys y dŵr, glaswellt y bwla, blaen y gwayw lleiaf a clafrlys gwreidd-dan yn lleol. Ceir pengaled a physen y ceirw cyffredin yn aml yn y dolydd iseldir gydag ambell gribell felen a meillionen goch. Mae glaswelltir asid yr iseldir yn weddol llaith ac wedi ei bori'n isel iawn ar adeg yr arolwg. Mae digonedd o bryoffytau gyda pheisgwellt y defaid, brwyn meddal a rhostir, gwair mat a thresgl y moch toreithiog yn lleol. Ceir digonedd o frwyn a mwsog lleol a cheiniog y gors a gwlyddyn Mair y gors yn doreithiog yn lleol yn y darnau o olchiad asid. Newidiwyd y ffin i ymgorffori mwy o gaeau o borfa frwyn ac i hepgor 2 ardal fechan sydd naill ai gydag adeiladau arnynt neu sy'n erddi. Mae'r caeau gwair corsiog a esgeuluswyd wedi aros tu mewn i'r safle bywyd gwyllt oherwydd eu bod yn dal i gynnwys rhywogaethau diddorol megis tamaid y cythraul ac mae potensial da iddynt ddod yn borfa frwyn rhywogaeth-gyfoethog os y cânt eu rheoli yn y dyfodol.</p>		

Prif ffactorau		
Cynefinoedd yn bresennol	Porfa frwyn, Dŵl iseldir a thir glaswelltog asid iseldir	Natur Gwynedd, UKBAP, S42
Rhywogaethau yn bresennol		Natur Gwynedd, UKBAP, S42, Llyfr Data Coch, Nodedig, Lleol
Ffactorau eilaidd		
Maint	Mwy na 2 ha o laswelltir asid iseldir, tua 1.4 ha o ddŵl iseldir a 5.2 ha o borfa frwyn	
Cynefinoedd a rhywogaethau amrywiol	3 chynefin â blaenoriaeth	
Prinder		
Arwyddocâd lleol		
Cysylltedd yn y dirwedd	Mae nifer o safleoedd bywyd gwyllt lleol eraill gyda chynefinoedd tebyg o fewn 1 cilometr o'r safle hwn.	
Rhywogaethau cyfrannol		
Ffactorau trydyddol		

Potensial	
Gwerth cymdeithasol	Llwybr cyhoeddus yn croesi'r safle
Hyfywedd ecolegol, Cyflwr y safle, darnio, hyfywedd hirdymor	
Casgliad & Chyfiawnhad	Argymhellir y safle hwn fel safle bywyd gwyllt lleol oherwydd: - 3 chynefin blaenoriaeth uwch na'r maint trothwy; amrywiaeth y cynefinoedd lled-naturiol sy'n bresennol; darparu cysylltedd yn y dirwedd; ac mae iddo werth cymdeithasol.
Hanes a chofnodion	

Dyddiad aseswyd		Enw'r asesydd Swydd Sefydliad	
-----------------	--	-------------------------------------	--

Dyddiad dynodiad:

0874 - Rhos-chwilog (De) Rhestr rhywogaethau – Arolwg Heather Scott 14/09/12

Dôl iseldir

<i>Agrostis capillaris</i>	Maeswellt cyffredin	Aml
<i>Centaurea nigra</i>	Pengaled	Aml
<i>Holcus lanatus</i>	Maswellt	Aml
<i>Hypochaeris radicata</i>	Melynydd	Aml
<i>Lotus corniculatus</i>	Pysen y Ceirw	Aml
<i>Plantago lanceolata</i>	Llwynhidydd	Aml
<i>Trifolium repens</i>	Blodyn ymenyn gwyn	Aml yn lleol
<i>Achillea millefolium</i>	Milldail	Weithiau
<i>Cynosurus cristatus</i>	Rhonwellt y ci	Weithiau
<i>Ranunculus repens</i>	Blodau ymenyn ymlusgol	Weithiau
<i>Rhinanthus minor</i>	Cribell Felen	Weithiau
<i>Senecio jacobaea</i>	Creulys cyffredin	Weithiau
<i>Trifolium pratense</i>	Meillionen Goch	Weithiau
<i>Heracleum sphondylium</i>	Efyrllys	Lleol weithiau

Glaswelltir Corsiog heb ei reoli gyda Choetir Llydanddail Gwasgaredig

<i>Agrostis canina</i>	Maeswellt melfedaidd	Digonedd
<i>Deschampsia cespitosa</i>	Deschampsia cespitosa	Digonedd
<i>Angelica sylvestris</i>	Llysiau'r angel	Aml
<i>Galium palustre</i>	Briwydden y gors	Aml
<i>Juncus effusus</i>	Brwynen babwyr	Aml
<i>Lotus pedunculatus</i>	Pysen y ceirw mwyaf	Aml
<i>Molinia caerulea</i>	Glaswellt y gweunydd	Aml

<i>Rubus fruticosus</i> agg.	Mieri	Aml
<i>Succisa pratensis</i>	Clafrllys gwreidd-dan	Aml Weithiau – Aml yn lleol
<i>Juncus acutiflorus</i>	Brwynen flodeuog lem	Weithiau
<i>Achillea ptarmica</i>	Distrewlys	Weithiau
<i>Anthoxanthum odoratum</i>	Perwellt y gwanwyn	Weithiau
<i>Carex panicea</i>	Hesg penigan	Weithiau
<i>Cirsium palustre</i>	Marchysgallen y gors	Weithiau
<i>Mentha aquatica</i>	Mintys y dŵr	Weithiau
<i>Potentilla erecta</i>	Tresgl y moch	Weithiau
<i>Centaurea nigra</i>	Pengaled	Prin
<i>Betula</i>	Betula	
<i>Crataegus monogyna</i>	Draenen wen	
<i>Fraxinus excelsior</i>	Onnen	
<i>Quercus</i>	Quercus	
<i>Salix cinerea</i>	Helygen lwyd	

Glaswelltir Asid Iseldir Asid gyda chlytiau achlysurol Golchiad Asid

<i>Bryophyta</i>	Bryophyta	Digonedd
<i>Sphagnum</i>	Sphagnum	Digonedd yn lleol
<i>Agrostis capillaris</i>	Maeswellt cyffredin	Aml
<i>Agrostis stolonifera</i>	Maeswellt ymlusgol	Aml
<i>Festuca ovina</i>	Peiswellt y defaid	Aml
<i>Juncus effusus</i>	Brwynen babwyr	Aml
<i>Juncus squarrosus</i>	Brwynen droellgorun	Aml
<i>Nardus stricta</i>	Cawnen ddu	Aml
<i>Potentilla erecta</i>	Tresgl y moch	Aml Weithiau – Aml yn lleol
<i>Anagallis tenella</i>	Gwlyddyn Mair y Gors	Weithiau – Aml yn lleol
<i>Hydrocotyle vulgaris</i>	Ceiniog y Gors	lleol
<i>Carex panicea</i>	Hesg penigan	Weithiau
<i>Carex pilulifera</i>	Hesgen bengron	Weithiau
<i>Carex viridula</i> subsp. <i>oedocarpa</i>	Hesgen felen gyffredin	Weithiau
<i>Cirsium palustre</i>	Marchysgallen y gors	Weithiau
<i>Ulex gallii</i>	Eithin y mynydd	Weithiau

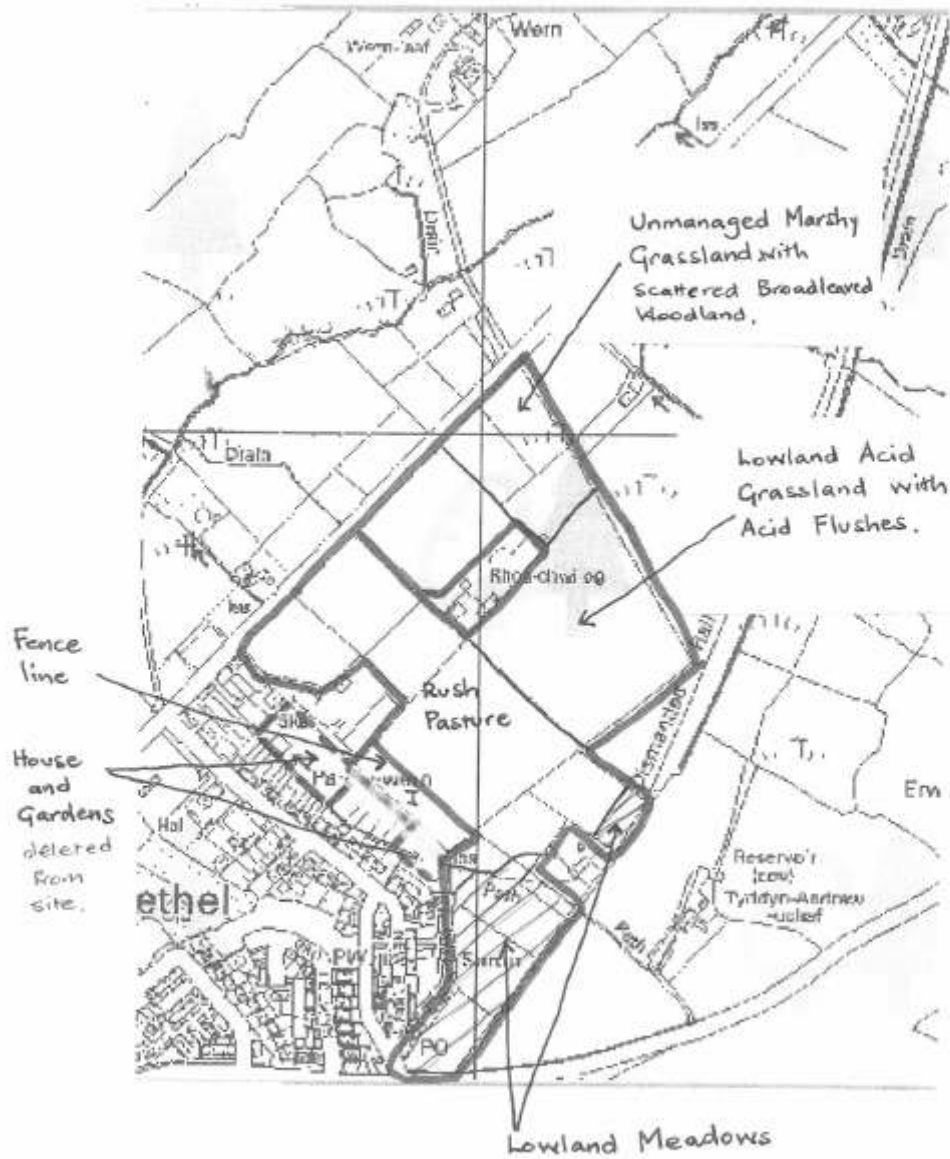
Porfa frwyn

<i>Carex</i>	<i>Carex</i>	Aml – Digonedd yn lleol
<i>Juncus acutiflorus</i>	Brwynen flodeuog lem	Aml – Digonedd yn lleol
<i>Agrostis canina</i>	Maeswellt melfedaidd	lleol
<i>Holcus lanatus</i>	Maswellt	Aml
<i>Lotus pedunculatus</i>	Pysen y ceirw mwyaf	Aml

<i>Carex flacca</i>	Hesgen lwydlas	Digonedd yn lleol
<i>Carex nigra</i>	Hesgen gyffredin	Digonedd yn lleol
<i>Carex panicea</i>	Hesg penigan	Aml yn lleol
<i>Galium palustre</i>	Briwydden y gors	Aml yn lleol
<i>Mentha aquatica</i>	Mintys y dŵr	Aml yn lleol
<i>Potentilla anserina</i>	Dail arian	Aml yn lleol
<i>Potentilla erecta</i>	Tresgl y moch	Aml yn lleol
<i>Urtica dioica</i>	Danadl poethion	Aml yn lleol
<i>Ranunculus repens</i>	Blodau ymenyn ymlusgol	Weithiau – Digonedd yn lleol Weithiau – Aml yn lleol
<i>Carex ovalis</i>	Hesgen hirgron	Weithiau – Aml yn lleol
<i>Molinia caerulea</i>	Glaswellt y gweunydd	Weithiau – Aml yn lleol
<i>Plantago lanceolata</i>	Llwynhidydd	Weithiau – Aml yn lleol
<i>Ranunculus acris</i>	Blodyn ymenyn y ddôl	Weithiau – Aml yn lleol
<i>Ranunculus flammula</i>	Blaen y gwayw lleiaf	Weithiau – Aml yn lleol
<i>Succisa pratensis</i>	Clafrllys gwreidd-dan	Weithiau – Aml yn lleol
<i>Trifolium repens</i>	Blodyn ymenyn gwyn	Weithiau – Aml yn lleol
<i>Anthoxanthum odoratum</i>	Perwellt y gwanwyn	Weithiau
<i>Cynosurus cristatus</i>	Rhonwellt y ci	Weithiau
<i>Juncus effusus</i>	Brwynen babwyr	Weithiau
<i>Trifolium pratense</i>	Meillionen Goch	Weithiau
<i>Centaurea nigra</i>	Pengaled	Lleol weithiau
<i>Filipendula ulmaria</i>	Erwain	Lleol weithiau
<i>Lolium perenne</i>	Rhygwellt lluosflwydd	Lleol weithiau
<i>Prunella vulgaris</i>	Selfheal	Lleol weithiau
<i>Rumex acetosa</i>	Suran y cŵn	Lleol weithiau
<i>Rumex obtusifolius</i>	Dail tafol llydanddail	Lleol weithiau
<i>Achillea ptarmica</i>	Distrewlys	Prin
<i>Impatiens glandulifera</i>	Ffromlys chwarennog	Prin
<i>Pedicularis sylvatica</i>	Cribell goch	Prin
<i>Potentilla palustris</i>	Pumbys y gors	Prin

* Hatched area shows areas qualifying as lowland meadow - Heather Scott Survey 14/09/12

0874 - Rhos-chwilog (South) - SH530657



I - Improved Grassland - deleted from site

**Y Swyddfa
Gymreig**

Parc Cathays
Caerdydd CF1
3NO



Telex 499228
Ffôn (Switsfwrdd) 0222 825111 G1208
{Llinell uniongyrchol} 0222 82
Ffacs: GP2 • 0222 823204: GP3 •
0222 823036

**Welsh
Office**

Cathays Park
Cardiff CF1
3NO

 Eich Cyf/Your ref

Mr TA Williams
Bryn Clogyn
Ffordd Clynnog
Penygroes
Gwynedd LL54 4NS

Ein Cyf/Our
ref P42/497
Dyddiad/Date

 i12 ION 1989¹

Syr

DEDDF CYNLLUNIO GWLAD A THREF 1971. ADRAN 36 AC ATODLEN 9
APÊL GAN MR SJ BURGFSS
RHIF CAIS: 3/18/348C

1. Rwyf wedi cael fy mhenodi gan Ysgrifennydd Gwladol Cymru i benderfynu ar yr apêl uchod. Mae'r apêl hon yn erbyn penderfyniad Cyngor Bwrdeistref Arfon i wrthod caniatâd cynllunio ar gyfer wyth annedd ar dir yng Nghefn Cynrig, Bethel. Rwyf wedi ystyried y sylwadau ysgrifenedig a wnaed gennych chi a chan y Cyngor a hefyd sylwadau Cyngor Cymuned Llanddeiniolen a phobl eraill â diddordeb. Archwiliais y safle ar 6 Rhagfyr 1988.

2, Mae safle'r apêl yn ffurfio rhan o ardal fwy o dir pori gwastad, rhif OS 5771, gyda ffryntiad ffordd o tua 110m ar ochr ogledd-orllewinol ffordd wledig a dyfnder o ryw 36m. Mae'n cael ei groesi gan lwybr cyhoeddus sy'n arwain at ffynnon, ac wedi ei leoli ar ymyl ogleddol pentref Bethel. Mae ffiniau'r safle yn agored i'r gogledd-orllewin a'r gogledd-ddwyrain, ond ar yr ochr arall y ffordd ceir datblygiad preswyl ac i'r de-orllewin ceir llwybr sy'n arwain i fferm; y tu hwnt i hwnnw mae tŷ sydd yn cael ei adeiladu ar hyn o bryd a llety preswyl pellach a gwblhawyd yn ddiweddar.

3, O'm harchwiliad o'r safle a'r ardal gyfagos ac o'r sylwadau a wnaed, ystyriaif mai'r prif fater dan sylw yw p'un a all y safle gael ei ystyried i fod o fewn terfynau'r pentref ac, os nad yw, a yw'r angen am dai ychwanegol yn yr ardal yn ddigonol i orbwysu'r cyfyngiadau ar ddatblygiad newydd yn y cefn gwlad.

4. Yn fy marn i, ni allai'r datblygiad arfaethedig gael ei ystyried fel un sydd o fewn neu'n talgrynnu â ffiniau naturiol y pentref. Byddai, i bob pwrpas, yn ymestyn datblygiad adeiledig i gefn gwlad agored ar ffurf rhuban o dai ar hyd ffryntiad ffordd sy'n golygu cael gwared o'r banc tir ar ochr y ffordd ac heb unrhyw ffiniau naturiol i'r gogledd-ddwyrain na'r gogledd-orllewin. Nid yw'r safle wedi ei ddyrannu ar gyfer datblygu yng Nghynllun Lleol Afon Menai ac yn y cyd-destun hwn, byddai cynnig eich cleient yn gwrthdaro â pholisi llR Cynllun Fframwaith Sir Gaernarfon a gymeradwywyd, sy'n cyfyngu ar ddatblygiadau preswyl yng nghefn gwlad i dai sy'n angenrheidiol ar gyfer gweithwyr amaethyddol a choedwigaeth.

5. Rydych yn haeru bod yr holl blotiau tai dynodedig neu blotiau a ganiatawyd ym Methel naill ai wedi cael eu hadeiladu neu y byddant yn cael eu cychwyn yn fuan. Felly mae angen plotiau pellach yn arbennig ar gyfer anheddau 3 a 4 ystafell wely. Byddai cynnig eich cleient ar gyfer 3 set o dai pâr a 2 dŷ ar wahân yn helpu i ddiwallu'r angen hwn fel y dangosir gan yr hyn a ddywedwyd wrtho gan bobl leol.

6. Ni allaf, fodd bynnag, dderbyn eich honiad bod prinder dybryd o blotiau adeiladu yn yr ardal. O'r wybodaeth sydd gennyf, ymddengys bod digon o dir ar gael ar gyfer tai yn 1987 o fewn y Fwrdeistref i barhau am 8 i 9 mlynedd. Mae hyn yn seiliedig ar ffigyrau a gytunwyd rhwng y Cyngor ac Awdurdod Tir Cymru, o 1283 o unedau a allai fod ar gael ym mis Ebrill 1987; o'r rhain gallai 816 fod ar gael o fewn 5 mlynedd (yn cynnwys 506 ar safleoedd o 5 uned neu fwy) ac ar gyfradd gwblhau gyfartalog dros y cyfnod 1978-1988 o 97 annedd y flwyddyn. Dengys Arolwg Ebrill 1988 gynnydd yng nghyfanswm y ffigwr i 1400 o unedau sydd o bosibl ar gael.

7. O fewn dalgylch Caernarfon, sy'n cynnwys Bethel, cytunodd y Cyngor a'r Awdurdod Tir ym mis Ebrill 1987 fod digon o dir ar safleoedd o 5 neu unedau i adeiladu 409 o dai yn ystod y 5 mlynedd nesaf. Ar gyfradd datblygiad a gynigir yn y Cynllun Lleol o 52 o unedau y.f., byddai hyn yn ddigonol ar gyfer 7 i 8 mlynedd o adeiladu. O fewn pentref Bethel ymddengys i mi o'm arsylwadau fy hun ac o sylwadau trigolion lleol y bu cryn dipyn o adeiladu tai yn digwydd sy'n debygol o barhau yn y dyfodol. Mae'r safleoedd sydd ar gael i'w datblygu yn cynnwys safle E, fel y cyfeiriwyd ato ar eich cynllun ar gyfer 7 annedd a safle C, ardal fawr o dir yn y pentref lle mae caniatâd cynllunio ar gyfer 41 uned o 2, 3 a 4 ystafell wely. Gwelais bod yr adeiladu wedi dechrau ar 5 byngalo a 1 pâr o dai pâr ar y safle hwn a'i bod yn ymddangos bod digon o gyfle i fewnlenwi ymhellach o fewn cyfyngiadau'r pentref.

8. O gofio'r pwyntiau uchod, ystyriaaf nad yw'r angen am dir ychwanegol ar gyfer tai a allai fodoli yn yr ardal yn ddigonol i warantu diystyru polisïau cenedlaethol a lleol sy'n ceisio rheoli datblygiad yn y cefn gwlad. Yn yr achos hwn, byddai'r datblygiad arfaethedig yn ymestyn y pentref i ardal gefn gwlad agored a byddai'n debygol o arwain at ffurfiau tebyg o ddatblygiad, a fyddai, yn gronnol, yn cael effaith annerbyniol ar y dirwedd. Rwyf wedi ystyried yr holl bwyntiau a wnaed, ond nid wyf yn eu gweld yn ddigon pwysig i orbwyso'r casgliadau hyn.

9. Am y rhesymau uchod, ac wrth arfer y pwerau a drosglwyddwyd i mi, drwy hyn gwrthodaf yr apêl hon.

Yr wyf Syr,

Eich gwas ufudd,



D Sheers BA Dip TP MRTP
Arolygydd



Penderfyniad ar yr Apêl

Ymweliad â safle a wnaed ar 10/10/08

Appeal Decision

Site visit made on 10/10/08

gan/by A D Poulter BA BArch RIBA

Arolygydd a benodwyd gan y Gweinidog
dros yr Amgylchedd, Gynaliadwyedd a
Thai, un o Weiniogion Cymru

an Inspector appointed by the Minister for
Environment, Sustainability and Housing,
one of the Welsh Ministers

Dyddiad/Date 26/11/08

Cyf yr Apêl: APP/Q6810/A/08/2080666

Cyfeiriad y safle: Tir gyferbyn ag Ystad Rhoslan, Bethel, Caernarfon,
Gwynedd LL55 1YB.

Mae'r Gweinidog dros yr Amgylchedd, Cynaliadwyedd a Thai wedi trosglwyddo'r awdurdod i benderfynu ar yr apêl hon i mi fel yr Arolygydd penodedig.

- Gwneir yr apêl o dan adran 78 o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 yn erbyn methiant i roi hysbysiad o fewn y cyfnod rhagnodedig o benderfyniad ar gais am ganiatâd cynllunio amlinellol.
- Gwneir yr apêl gan Morogoro Cyfyngedig yn erbyn Cyngor Gwynedd.
- Mae'r cais Cyf C08A/0058/18/LL yn ddyddiedig 18 Ionawr 2008.
- Y datblygiad arfaethedig yw codi wyth tŷ fforddiadwy ar gyfer angen lleol.

Mater Gweithdrefnol

1. Gwnaed y cais ar ffurf amlinellol, gyda'r holl fanylion ac eithrio lleoliad adeiladau wedi'u cadw'n ôl i'w hystyried yn ddiweddarach. Mae cynlluniau llawr a drychiadau arfaethedig wedi'u cyflwyno ond rwyf o'r farn mai rhai dangosol ydynt ar hyn o bryd.
2. Mae'r apelydd wedi paratoi cytundeb o dan adran 106 gan ddilyn ffurf safonol y Cyngor ac mae'n barod i gwblhau'r ddogfen.

Penderfyniad

3. Gwrthodaf yr apêl a gwrthodaf roi caniatâd cynllunio.

Prif Fater

4. Y prif fater yw a ddangoswyd bod amgylchiadau yn yr achos hwn sy'n ddigonol i gyfiawnhau eithriad i'r rheolaeth gaeth arferol dros ddatblygiad newydd y tu allan i ffiniau dynodedig anheddiad.

Rhesymau

5. Mae'r apêl yn ymwneud â darn o dir ychydig y tu allan i ffin ddynodedig anheddiad Bethel. Mae'n rhan o gae a ddefnyddir at ddibenion amaethyddol ac sydd felly'n ardal wledig yn bennaf. Mae'r cynlluniau a gyflwynwyd yn nodi y

byddai'r datblygiad arfaethedig yn cynnwys pedwar pâr o dai semi deulawr, wedi'u lleoli ar ddwy ochr ffordd fynediad newydd arfaethedig.

6. Mae'r apelydd wedi cynnal arolwg i sefydlu'r galw am dai fforddiadwy yn yr ardal a natur y galw hwnnw. Mae Swyddogion y Cyngor wedi cadarnhau i'r arolwg gael ei gynnal yn unol â chanllawiau a roddwyd ganddynt ac yn eu barn hwy mae'n dangos yr angen am gynllun a fydd o leiaf yr un maint â'r cynllun arfaethedig ym Methel. Cafodd y cynllun ei argymhell i'w gymeradwyo gan Swyddogion yn unol â hynny. Er y bwriedir cynnal arolygon pellach ac ehangach, ar y sail hon derbyniaf y profwyd bod angen lleol cyffredinol am o leiaf wyth annedd fforddiadwy.
7. Fodd bynnag, mae'r apelydd wedi cydnabod y posibilrwydd o gyfrannu un tŷ fforddiadwy o safle sydd â chaniatâd cynllunio a phedwar tŷ fforddiadwy ar safle a ddyrannwyd ar gyfer 24 o dai yn y drafft diweddaraf o Gynllun Datblygu Unedol (CDU) Gwynedd. Byddai'r ddau safle o fewn ffiniau'r pentref. Nid wyf wedi cael tystiolaeth yn ymwneud â hyfywedd neu gyfyngiadau eraill a allai rwystro trafodaeth am gyfraniad mwy sylweddol i'r angen a nodwyd ar safle'r CDU. Yn yr un modd, nid oes tystiolaeth gennyf i ddangos bod y safle hwn yn annhebygol o gael ei ddatblygu yn y dyfodol agos. At hynny, nid yw'r dystiolaeth a gyflwynwyd ar ran yr apelydd yn mynd i'r afael yn foddhaol â'r posibilrwydd o ddarparu tai fforddiadwy ar safleoedd mewnlenwi neu ailddatblygu mewn mannau eraill ym Methel. O dan yr amgylchiadau hyn nid wyf o'r farn y dangoswyd na ellid diwallu'r angen presennol o fewn ffiniau sefydledig yr anheddiad o fewn amserlen dderbyniol.
8. Byddai perthynas agos rhwng safle'r apêl ac ardaloedd preswyl sefydledig. Fodd bynnag, oherwydd byddai'r datblygiad arfaethedig yn cyflwyno tai newydd ar dir sy'n bennaf wledig byddai'n niweidiol ac yn amharu ar gymeriad gwledig y cefn gwlad yn barhaol.
9. Mae paragraph 9.2.22 o *Ddatganiad Polisi Cynllunio Interim y Gweinidog 01/2006: Tai* (MIPPS 01/2006) yn pwysleisio bod yn rhaid cyfiawnhau'n llawn ryddhau safle'r apêl ar gyfer y datblygiad arfaethedig. Yn absenoldeb tystiolaeth glir i ddangos nad oedd modd diwallu'r angen a nodwyd o fewn ffiniau sefydledig yr annedd, nid wyf o'r farn y rhoddwyd cyfiawnhad llawn. Yn sgîl y niwed parhaol i gymeriad y cefn gwlad pe bai'r datblygiad yn mynd rhagddo, rwyf o'r farn y byddai'r datblygiad arfaethedig yn ymwthiad annerbyniol i'r cefn gwlad ac ni ddylid ei ystyried yn ffafriol ar y cam hwn. Er bod Polisi H8 o *Gynllun Fframwaith Gwynedd* (y Cynllun Fframwaith) yn darparu ar gyfer ystyried cynlluniau o'r fath mae yna felly amgylchiadau perthnasol sy'n nodi na ddylid caniatáu cynnig yr apêl o dan y polisi hwnnw. Byddai'r cynllun arfaethedig hefyd yn groes i Faen Prawf 3 o Bolisi CH6 o'r drafft diweddaraf o *Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd* (CDU), sy'n gwrthod ymwthiad annerbyniol i gefn gwlad.
10. Am y rhesymau uchod dof i'r casgliad na ddangoswyd bod amgylchiadau yn yr achos hwn sy'n ddigonol i gyfiawnhau eithriad i'r rheolaeth gaeth arferol dros ddatblygiad newydd y tu allan i ffiniau dynodedig anheddiad. Mae hyn yn ddigon o reswm i wrthod yr apêl.
11. Mae hefyd yn amlwg o bolisi cynllunio lleol a chenedlaethol y byddai'n angenrheidiol sicrhau bod trefniadau boddhaol ar waith i gyfyngu ar feddiannu'r tai arfaethedig pan fyddent yn cael eu meddiannu gyntaf ac am byth cyn rhoi

caniatâd cynllunio. Er bod yr apelydd yn barod i gwblhau'r cytundeb A106 a gyflwynwyd nid yw wedi'i lofnodi a'i ddyddio felly nid yw'n gyfrwymol. Dof i'r casgliad nad yw'r trefniadau angenrheidiol ar waith. Mae'r casgliad hwn hefyd yn ddigon o reswm i wrthod yr apêl.

12. Tynnwyd fy sylw at lawer o broblemau a brofwyd gyda'r system garthion ym Methel. O ystyried y wybodaeth sydd ar gael i mi mae'n debygol eu bod yn sgîl gordaliadau a achoswyd gan ormod o ddŵr wyneb yn cael ei ryddhau i mewn i'r system garthffos. Fodd bynnag, byddai'r Cyngor mewn sefyllfa i sicrhau y byddai dŵr wyneb o safle'r apêl yn cael ei ollwng ar wahân. Mae Dŵr Cymru wedi cadarnhau mai dim ond digon o gapasiti i ymdrin â'r llifau carthion o'r safle yn unig sydd gan y system. O dan yr amgylchiadau hyn mae'n annhebygol y byddai'r datblygiad arfaethedig yn gwaethygu'r problemau. Felly nid wyf o'r farn y byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith annerbyniol ar y system ddraenio. Fodd bynnag, nid yw hyn yn cyfiawnhau'r cynnig, sy'n annerbyniol am y rhesymau a roddwyd uchod.
13. Rwyf wedi ystyried yr holl faterion eraill a godwyd, ond nid oes unrhyw beth sy'n effeithio ar fy nghasgliad y dylid gwrthod yr apêl ac y dylid gwrthod rhoi caniatâd cynllunio.

A D Poulter

AROLYGYDD