

Pwyllgor Cynllunio: 07/10/2026

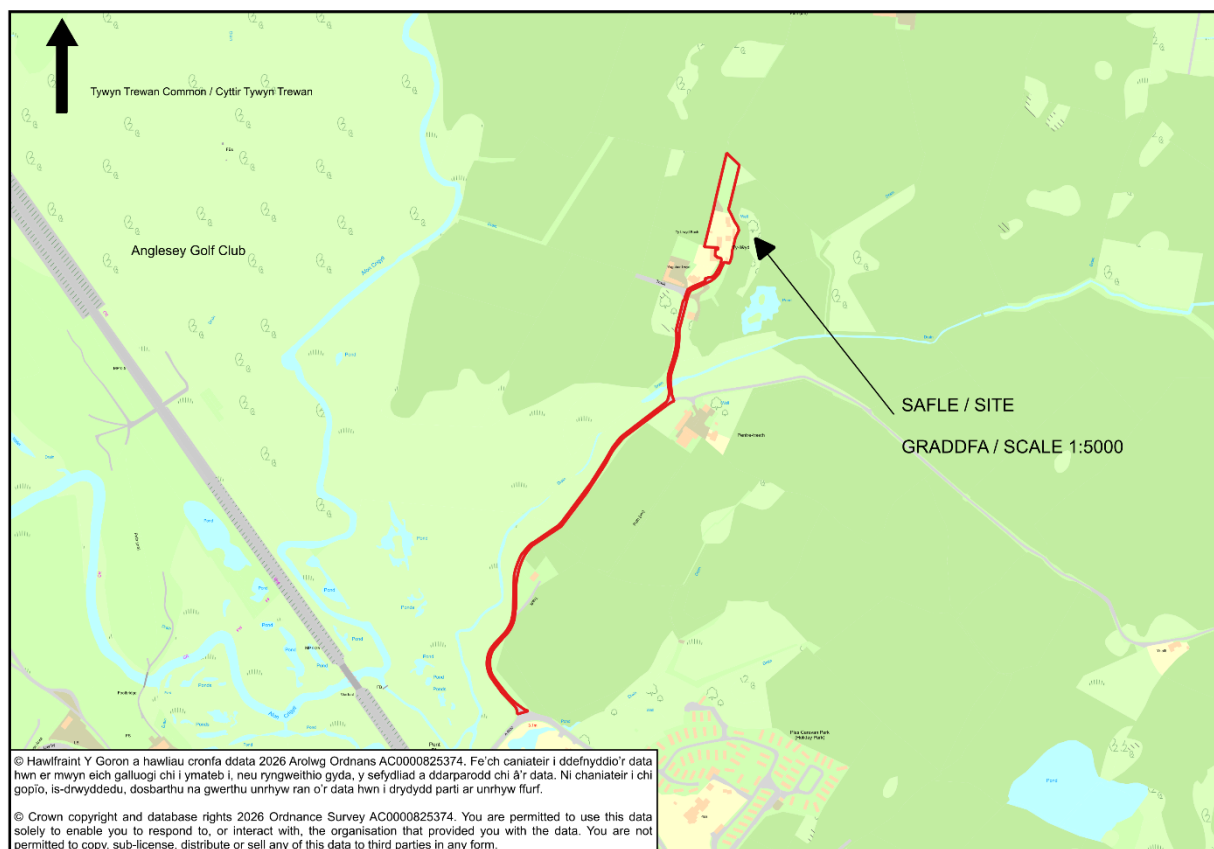
7.1

Rhif y Cais: FPL/2026/34

Ymgeisydd: Richard a 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 Fowlie.

Yn y pwyllgor cynllunio a gynhaliwyd ar 1 Gorffennaf 2026 argymhellodd yr aelodau y dylid cynnal ymweliad safle. Cynhaliwyd ymweliad safle ar 15 Gorffennaf 2026 ac mae'r aelodau bellach yn gyfarwydd â'r safle a'i leoliad.

Yng nghyfarfod y pwyllgor cynllunio a gynhaliwyd ar 2 Medi 2026 penderfynodd yr aelodau ganiatáu'r cais yn groes i argymhelliad y swyddog. Y rhesymau a gofnodwyd oedd:

i. Datblygiad gwyliau bychan yw hwn mewn lleoliad cefn gwlad tu allan i'r pentref ac ni fyddai'n arwain at orddarpariaeth o lety o'r fath yn yr ardal.

ii. Pwrpas y datblygiad yw parhau i ddefnyddio adeilad fel llety gwyliau ac mae'r defnydd hwnnw wedi bodoli ers nifer o flynyddoedd.

O dan amodau o'r fath mae paragraff 4.6.12.1 o gyfansoddiad y Cyngor yn nodi: "Pan fo'r Pwyllgor yn penderfynu naill ai cymeradwyo neu wrthod datblygiad arfaethedig yn groes i argymhelliad swyddog, bydd yr eitem yn cael ei gohirio hyd y cyfarfod dilynol fel bod cyfle i'r swyddogion gyflwyno adroddiad pellach ar y mater. Rhaid i'r Pwyllgor nodi'r rhesymau dros ddymuno penderfynu yn erbyn argymhelliad y swyddog. Dylai aelodau'r Pwyllgor lynu wrth y Rheolau hyn wrth wneud penderfyniadau cynllunio a rhoi ystyriaeth ddyladwy i arweiniad ar bolisi gan swyddogion cynllunio a phleidleisio yn erbyn eu hargymhellion dim ond yn yr achosion hynny lle mae modd nodi rhesymau cynllunio gwirioneddol ac o bwys. Cedwir cofnod manwl o resymau'r Pwyllgor gan osod copi ar ffeil y cais. Pan fo penderfyniad yn cael ei wneud ar fater yn groes i'r argymhelliad, gall hynny arwain at gostau apêl a bydd y Pwyllgor yn cofnodi'r bleidlais wrth benderfynu ar y cais waeth beth fo gofynion paragraff 4.1.18.5 y Cyfansoddiad."

Mae paragraff 4.6.12.2 yn nodi; "Yn adroddiad pellach y swyddog, ceir manylion am y rhesymau a gyflwynwyd gan yr aelodau, nodir a ydyw'r rhesymau hynny, yn eu barn nhw, yn faterion cynllunio gwirioneddol ac o bwys a thrafodir y materion defnydd tir a godwyd."

Mae'r adroddiad hwn felly'n ystyried y materion hyn.

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

Prif Ystyriaethau Cynllunio

1. Ymateb i'r rhesymau a roddwyd dros gymeradwyo'r cais

i. Datblygiad gwyliau bychan yw hwn mewn lleoliad cefn gwlad tu allan i'r pentref ac ni fyddai'n arwain at orddarpariaeth o lety o'r fath yn yr ardal.

Mae'r pumed maen prawf ym mholisi TWR 2 yn nodi na ddylai datblygiadau arwain at ormodedd o lety o'r fath yn yr ardal. Mae hyn yn cael ei gefnogi gan baragraff 4.6.5 yn y Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA) Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid sydd yn datgan na 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%. Ym mis Ionawr 2026, roedd canran ail gartrefi a llety gwyliau yn ardal cyngor cymuned Llanfaelog yn 37.49%. Mae hyn bron 150% yn uwch na'r trothwy a nodir yn y CCA ac mae'n orddarpariaeth sylweddol o lety gwyliau.

Yng nghyfarfod y pwyllgor nodwyd fod safle'r cais yn agos i ward Bryngwran lle mae canran is o ail gartrefi a llety gwyliau a lle byddai'r cais yn bodloni'r maen prawf olaf ym mholisi TWR 2. Mewn gwirionedd, mae safle'r cais tua 1.2km oddi wrth ffin y ward ac mae'n amlwg ei fod wedi'i leoli yn ward Llanfaelog lle ceir gorddarpariaeth sylweddol o ail gartrefi a llety gwyliau.

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'r trothwy'n bodoli er mwyn sicrhau bod cymunedau Ynys Môn a Gwynedd yn parhau i fod 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.

Mae canran o 37.49% o ail gartrefi a llety gwyliau yn ardal Cyngor Cymuned Llanfaelog. Mae hyn yn orddarpariaeth sylweddol ac mae'n groes i bolisi TWR 2.

ii. Pwrpas y datblygiad yw parhau i ddefnyddio adeilad fel llety gwyliau ac mae'r defnydd hwnnw wedi bodoli ers nifer o flynyddoedd.

Adeiladwyd yr adeilad dan sylw yn 2012 ac er bod y perchennog yn honni iddo gael ei ddefnyddio fel llety gwyliau am dros ddegawd, mae o wedi bod yn gweithredu drwy gydol y cyfnod hwnnw fel datblygiad heb ei awdurdodi na roddwyd caniatâd cynllunio iddo. Gwrthodwyd cais Tystysgrif Cyfreithlondeb LUE/2025/10 ym mis Awst 2025 gan nad oedd yr adeilad wedi cael ei ddefnyddio'n barhaus fel llety gwyliau yn ystod y cyfnod gofynnol. Roedd yr adeilad yn cael ei ddefnyddio fel stiwdio yn ystod yr un cyfnod hefyd, a dim ond o fis Gorffennaf 2023 ymlaen y cafodd yr adeilad ei farchnata ar-lein fel llety gwyliau llawn amser.

Er nad yw'r system gynllunio'n cosbi ceisiadau ôl-weithredol, nid yw'r ffaith fod yr adeilad a'r defnydd gwyliau wedi bodoli ers nifer o flynyddoedd yn cyfreithloni'r datblygiad. Mae'n parhau i fod yn uned wyliau heb ei hawdurdodi a sefydlwyd heb ganiatâd cynllunio ac mae'n rhaid ei asesu yn erbyn polisiau presennol. Fel y cyfryw, ni ddylid rhoi pwys ar dreigl amser i gefnogi'r cynnig, yn enwedig lle ceir gwrthdaro amlwg â pholisi TWR 2 oherwydd bod gorddarpariaeth o lety gwyliau yn yr ardal yn barod.

Casgliad

Cais yw hwn i barhau i ddefnyddio'r adeilad presennol fel llety gwyliau. Mae canran o 37.49% o ail gartrefi a llety gwyliau yn ardal Cyngor Cymuned Llanfaelog. Mae hyn yn orddarpariaeth sylweddol ac mae'n groes i bolisi TWR 2. Er bod yr adeilad a'r defnydd wedi bodoli ers nifer o flynyddoedd, ni ddylid rhoi pwys ar hyn o blaid y cais gan ei fod yn ddatblygiad heb ei awdurdodi na roddwyd caniatâd cynllunio iddo mewn ardal lle ceir gorddarpariaeth o lety gwyliau.

Argymhelliad

Bod y cais yn cael ei wrthod am y rheswm 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.