



Cyfarfod

PWYLLGOR CYNLLUNIO

Dyddiad ac Amser

11.00 y.b., DYDD LLUN, 4YDD HYDREF, 2021

NODER

BYDD Y CYFARFOD YN CAEL EI WEDDARLLEDU

Mynediad i'r cyhoedd: https://gwynedd.public-i.tv/core//cy_GB/portal/home

Lleoliad

Cyfarfod Rhithiol

Pwynt Cyswllt

Lowri Haf Evans

01286 679 878

lowrihafevans@gwynedd.llyw.cymru

(Dosbarthwyd 24 Medi 2021)

PWYLLGOR CYNLLUNIO

Aelodaeth (15)

Plaid Cymru (8)

Y Cynghorwyr

Elwyn Edwards
Berwyn Parry Jones
Edgar Wyn Owen
Gareth Tudor Morris Jones

Simon Glyn
Huw Gruffydd Wyn Jones
Gareth A. Roberts
Sedd wag

Annibynnol (4)

Y Cynghorwyr

Eric M. Jones
I. Dilwyn Lloyd

Anne Lloyd Jones
Eirwyn Williams

Llais Gwynedd (1)

Y Cynghorydd
Owain Williams

Annibynnol Unedig Gwynedd (1)

Y Cynghorydd
Louise Hughes

Aelod Unigol (1)

Y Cynghorydd
Stephen W. Churchman

TREFN SIARAD AR GEISIADAU CYNLLUNIO YN Y PWYLLGOR CYNLLUNIO

Mae'r Cyngor wedi penderfynu rhoddi'r hawl i 3ydd parti siarad ar geisiadau cynllunio yn y Pwyllgor Cynllunio. Mae'r daflen hon yn amlinellu'r trefniadau gweithredol arferol ar gyfer siarad yn y pwyllgor.

1.	Adroddiad y Gwasanaeth Cynllunio ar y cais cynllunio yn cynnwys argymhelliad.	
2.	Os oes cais wedi ei dderbyn gan 3ydd parti i siarad, bydd y Cadeirydd yn gwahodd y siaradwr ymlaen	
3.	Gwrthwynebydd, neu gynrychiolydd o'r gwrthwynebwyr yn cael annerch y pwyllgor	3 munud
4.	Ymgeisydd, gynrychiolydd yr ymgeisydd(wyr) neu Asiant yn cael annerch y pwyllgor	3 munud
5.	Aelod(au) Lleol yn cael annerch y pwyllgor	10 munud
6.	Cadeirydd y pwyllgor yn gofyn am gynigydd ac eilydd i'r cais cynllunio	
7.	Y pwyllgor yn trafod y cais cynllunio.	

RHAGLEN

1. YMDDIHEURIADAU

I dderbyn unrhyw ymddiheuriadau am absenoldeb

2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

I dderbyn unrhyw ddatganiad o fuddiant personol ac i nodi materion protocol.

3. MATERION BRYS

Nodi unrhyw eitemau sy'n fater brys ym marn y cadeirydd fel y gellir eu hystyried.

4. COFNODION

6 - 24

Bydd y Cadeirydd yn cynnig y dylid llofnodi cofnodion cyfarfod o'r pwyllgor hwn a gynhaliwyd 6ed o Fedi 2021 fel rhai cywir

5. CEISIADAU AM GANIATÂD CYNLLUNIO

Cyflwyno adroddiad Pennaeth Adran Amgylchedd.

5.1 CAIS RHIF C19/1215/40/EIA PARC GWYLIAU HAFAN Y MOR, PWLLHELI, LL53 6HX 25 - 118

Prif gynllun arfaethedig yn cynnwys dymchwel 56 o fflatiau, creu lleiniau newydd ar gyfer lleoli carafanau statig, llety tîm newydd, caffi traeth newydd gan gynnwys teras a man chwarae, amddiffynfeydd arfordirol newydd, adlinio ychydig ar Lwybr Arfordir Cymru Gyfan yn ogystal â thirlunio cysylltiedig, gwaith draenio, mynediad ac isadeiledd (cynlluniau diwygiedig)

AELOD LLEOL: Cynghorydd Peter Read

[Dolen i'r dogfennau cefndirol perthnasol](#)

5.2 CAIS RHIF C21/0106/40/LL FFERM LLWYNDYRYS, LLWYNDYRYS, PWLLHELI, GWYNEDD, LL53 6RH 119 - 149

Newid defnydd tir ar gyfer gosod 10 pod gwyliau ynghyd a newidiadau i fynedfa bresennol, creu llecynnau pasio, creu ffordd fynediad mewnol a thirlunio

AELOD LLEOL: Cynghorydd Peter Read

[Dolen i'r dogfennau cefndirol perthnasol](#)

5.3 CAIS RHIF C21/0647/17/DT 1 TAI TRALLWYN, CILGWYN, 150 - 170

CAERNARFON, GWYNEDD, LL54 7SB

Cais i adeiladau Sied a Swyddfa at flaen tŷ annedd

AELOD LLEOL: Cynghorydd Dilwyn Lloyd

[Dolen i'r dogfennau cefndirol perthnasol](#)

5.4. CAIS RHIF C21/0085/18/LL MAES CARAFANAU TROS Y WAEN LÔN CASTELL, RHIWLAS, BANGOR, GWYNEDD, LL57 4EF 171 - 194

Ail-ddylunio lleiniau carafanau teithiol presennol, creu 5 llain carafán teithiol ychwanegol a lleoli 8 carafán statig i ddisodli lleiniau carafanau teithiol presennol

AELOD LLEOL: Cynghorydd Elwyn Jones

[Dolen i'r dogfennau cefndirol perthnasol](#)

Eitem 4.

PWYLLGOR CYNLLUNIO 06-09-21

Yn bresennol:

Cadeirydd: Cynghorydd Eric M Jones

Is-gadeirydd: Cynghorodd Gareth A Roberts

Y Cynghorwyr: Stephen Churchman, Elwyn Edwards, Simon Glyn, Anne Lloyd Jones, Berwyn Parry Jones, Gareth T Jones, Huw Wyn Jones, Louise Hughes, Dilwyn Lloyd, Edgar Owen, Eirwyn Williams ac Owain Williams

Swyddogion: Gareth Jones (Pennaeth Cynorthwyol Cynllunio ac Amgylchedd), Sïon Huws (Uwch Gyfreithiwr), Keira Sweenie (Rheolwr Cynllunio), Gwawr Hughes (Arweinydd Tîm Rheolaeth Datblygu), Aneurin Rhys Roberts (Swyddog Rheolaeth Datblygu), Idwal Williams (Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu), Iwan ap Trefor (Uwch Beiriannydd Rheolaeth Datblygu) a Lowri Haf Evans (Swyddog Gwasanaethau Democratiaeth)

Erail a wahodwyd:

Aelodau Lleol: Cynghorwyr Menna Baines, Judith Humphreys, Dewi W Roberts, Paul Rowlinson, Angela Russell ac Elfed Williams

1. YMDDIHEURIADAU

Dim i'w nodi

2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

a) Datganodd yr aelodau canlynol eu bod yn aelodau lleol mewn perthynas â'r eitemau a nodir:

- Y Cynghorydd Paul Rowlinson (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.1 ar y rhaglen, (C20/0805/13/LL)
- Y Cynghorydd Dewi Roberts (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitemau 5.2 a 5.9 ar y rhaglen, (C21/0367/39/DT) a (C21/0277/39/DT)
- Y Cynghorydd Elfed Williams (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.3 ar y rhaglen, (C20/0485/18/AC)
- Y Cynghorydd Owain Williams (a oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitemau 5.5 a 5.6 ar y rhaglen, (C21/0495/34/LL) a (C21/0376/34/LL)
- Y Cynghorydd Angela Russell (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.7 ar y rhaglen, (C21/0337/38/DT)
- Y Cynghorydd Judith Humphreys (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.8 ar y rhaglen (C19/1089/22/LL)
- Y Cynghorydd Menna Baines (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn) yn eitem 5.10 ar y rhaglen, (C20/1056/25/LL)

3. MATERION BRYD

Dim i'w nodi

4. COFNODION

Derbyniodd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod blaenorol y pwyllgor hwn a gynhaliwyd 12fed o Orffennaf 2021 fel rhai cywir

5. CEISIADAU CYNLLUNIO

Rhoddodd y Pwyllgor ystyriaeth i'r ceisiadau canlynol i ddatblygu. Ymhelaethwyd ar fanylion y ceisiadau ac ymatebwyd i gwestiynau mewn perthynas â'r cynlluniau ac agweddau o'r polisïau.

PENDERFYNWYD

5.1. Cais Rhif C20/0805/13/LL TIR GER GWERNYDD, GERLAN, BETHESDA

Creu maes parcio ar gyfer 30 o gerbydau, creu mynedfa gerbydol newydd, llwybrau troed ynghyd a gosod 2 bae gwefru ceir trydanol a pheiriant talu ac arddangos

- a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais gan nodi bod y safle wedi ei leoli gyferbyn ffin datblygu canolfan wasanaeth lleol Bethesda. Nodwyd nad oedd unrhyw bolisi penodol o fewn CDLI yn cyfeirio'n arbennig tuag at ddarparu meysydd parcio o'r newydd ond ystyriwyd bod polisïau PCYFF 2, PCYFF 3, TRA 2 a TRA 4 yn berthnasol i'r achos yma.

Eglurwyd mai pwrpas y bwriad yw darparu llecynnau parcio cerbydol ar gyfer cymunedau Gerlan a Gwernydd. Adroddwyd, oherwydd natur adeiledd a strydoedd cul yr ardal breswyl yma, bod diffyg difrifol o lecynnau parcio (preifat a chyhoeddus) oddi ar y rhwydwaith ffyrdd cyhoeddus. Ni ystyriwyd y byddai'r bwriad yn debygol o hyrwyddo neu arwain at gynnydd defnydd cerbydau preifat, ond yn hytrach yn lleddfu trafferthion parcio presennol y gymuned.

Nodwyd bod yr Uned Drafnidiaeth wedi cadarnhau bod y bwriad yn cydymffurfio gyda safonau parcio ac na fyddai'r fynedfa arfaethedig yn cael effaith andwyol ar ddiogelwch ffyrdd. Ystyriwyd fod lleoliad, maint a gosodiad y safle yn un rhesymegol ac yn dderbyniol ar sail egwyddor, dyluniad, graddfa, deunyddiau, ffurf adeiladu lleol, materion priffyrdd a mwynderau preswyl. Y bwriad felly yn cydymffurfio gyda gofynion polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol perthnasol.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr Aelod Lleol y pwyntiau canlynol:
- Ei fod yn cefnogi'r cais
 - Bod gwir angen safleoedd parcio ychwaegol yn yr ardal - y strydoedd yn gul a diffyg lle parcio yn achosi pryder i nifer
 - Bod bysus yn cael trafferthion
 - Ei fod yn diolch i'r Cyngor Cymuned (yr ymgeisydd) am gyflwyno'r cais
 - Bod nifer wedi amlygu pryderon yn ymwneud a ymwelwyr i'r Carneddau yn parcio yn yr ardal - hyn yn digwydd beth bynnag
 - Ni fyddai creu'r safle parcio yn ychwanegu at bryderon llifogydd
 - Bydd y wal garreg draddodiadol yn cael ei dymchwel ai hail ddefnyddio
 - Bydd gwrychoedd yn cael eu plannu ar gyfer bywyd gwyllt
 - Croesawu gosod pwyntiau gwefru ceir trydan - hwn yn gam i'r cyfeiriad cywir
 - Bod angen sicrhau bod y safle yn cael ei reoli yn dda

ch) Cynigwyd ac eiliwyd caniatáu y cais

- c) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylwadau canlynol gan aelodau:
- Bod parcio yn amlwg yn broblem yn yr ardal

- Pryder y bydd preswylwyr yn gorfod talu am barcio, ond debyg mai mater i'r Cyngor Cymuned yw trafod a rheoli hyn
- Awgrym bod angen cynnal asesiad dichonoldeb - a fydd trigolion lleol yn fodlon talu neu yn parhau i barcio ar y lon? Os na fydd digon yn talu am y safle parcio a fydd hyn yn cael effaith ar gynllun y Cyngor Cymuned i ad-dalu eu dyled?

PENDERFYNWYD: Dirprwyo'r hawl i Bennaeth Cynorthwyol Amgylchedd i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r amodau canlynol;

1. 5 mlynedd
2. Cydymffurfio a chynlluniau
3. Darparu CEMP
4. Darparu Cynllun Tirlunio
5. Darparu Cynllun Traffig Adeiladu
6. Materion archeolegol
7. Cydymffurfio a gofynion awgrymiadau'r Asesiad Amgylcheddol Cychwynnol
8. Dim goleuo heblaw'r hyn sydd wedi ei gytuno
9. Triniaeth ffin i'w gwblhau cyn defnyddio'r llecynnau parcio

Nodiadau

- Ordinary Watercourse Consent
- SUDS
- Dŵr Cymru

5.2 Cais Rhif C21/0367/39/DT Sandpiper Lôn Rhoslyn, Abersoch, Pwllheli, Gwynedd.

Estyniadau ac addasiadau

Cyflwynwyd y cais i Bwyllgor ar gais yr Aelod Lleol

- a) Ymhelaethodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi y byddai'r gwaith yn cynnwys :
- Codi estyniad ochr deulawr ar safle modurdy unllawr presennol - bydd yn ymestyn tua'r dwyrain (ochr) yr un pellter a'r modurdy presennol ond yn ymestyn 1.4m o flaen y tŷ presennol a 1.8m tua'r cefn ac o'r un uchder a tho'r tŷ presennol. Bydd modurdy, iwiliti ac ystafell ymolchi ar y llawr gwaelod a llofft ac ystafell ymolchi ar y llawr cyntaf. Bydd talcenni newydd ar flaen a chefn y tŷ gyda balconi "Juliette" ar y llawr cyntaf yn y cefn
 - Codi estyniad deulawr cefn ar ben gorllewinol yr eiddo gydag ystafell ardd ar y llawr gwaelod a llofft ar y llawr cyntaf. Bydd yr estyniad yn ymestyn 3.7m tua'r cefn ac yn creu talcen newydd yn wynebu'r cefn.
 - Bydd gan yr estyniadau deulawr doeau brig o lechi gyda'r to brig newydd ar y blaen a'r cefn yn is na lefel to'r prif dŷ.
 - Bwriedir codi porth newydd ar y blaen ynghyd a tho llechi unllethr ar draws y porth ag estyniad unllawr presennol arall.

Tynnwyd sylw at y gwrthwynebiadau a dderbyniwyd a oedd yn awgrymu nad oedd y dyluniad yn gweddu'r stryd ac yn orddatblygiad fyddai'n cysgodi eiddo cymdogion. Cyfeiriwyd at Polisi PCYFF 3 y CDLL sy'n ymwneud a'r agwedd lleoliad, dyluniad ac effaith gweledol gan ddatgan bod disgwyl i bob cynnig arddangos dyluniad o ansawdd uchel sy'n rhoi llawn ystyriaeth i gyd-destun yr amgylchedd adeiledig o gwmpas. Ystyriwyd bod y cynnig yn cwrdd gyda gofynion polisi PCYFF 3 y CDLI a rhestrwyd y rhesymau yn yr adroddiad.

Yng nghyd-destun gor-edrych a chysgodi eiddo cymdogion, ystyriwyd natur drefol y safle a'r rhyng-weledd sydd eisoes yn bodoli rhwng y tai a'r gerddi'n lleol. Ni ystyriwyd y byddai'r estyniadau yn cael niwed arwyddocaol ychwanegol ar breifatrwydd cymdogion nac y byddai niwed arwyddocaol ychwanegol i fwynderau cymdogion, na'r ardal yn gyffredinol, yn deillio o'r datblygiad. Ystyriwyd bod y cynnig yn dderbyniol dan bolisi PCYFF 2 y CDLI.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr ymgeisydd y pwyntiau canlynol:
- Adeiladwyd Sandpiper yn 1967 fel cartref gwyliau i'w Daid.
 - Yr eiddo mewn cyflwr enbyd – dim buddsoddiadau diweddar
 - Bod 2 ystafell wely i fyny'r grisiau ac 1 ystafell wely i lawr y grisiau gydag ystafell ymolchi; y tŷ yn cael ei wresogi gan *storage heaters* ond heb ei insiwleiddio - hyn yn anaddas i'r amgylchedd. Angen uwchraddio systemau trydan a dwr yn llwyr gan eu bod yn beryglus ac anaddas
 - Y bwriad yw ymestyn uwchben y garej ac allan i'r cefn i mewn i'r ardd - yn debyg iawn i estyniadau eraill yn y stryd. Bydd hyn yn darparu 4 ystafell wely i fyny'r grisiau sy'n flaenoriaeth oherwydd nifer plant a Nain sy'n aros yn rheolaidd
 - Mae'r cynsail i foderneiddio wedi ymestyn ar hyd y stryd a hyd yn oed os caniateir y cais bydd yr eiddo yn un o'r tai lleiaf o'i gymharu â maint y plot
 - Y bwriad yw defnyddio adeiladwr a masnachwr lleol
 - Bod addasu a moderneiddio'r tŷ yn sicrhau eu bod yn cydymffurfio gyda gofynion amgylcheddol cyfredol ac yn cwrdd â'r rheoliadau adeiladu cyfredol. Bydd insiwleiddio'r llofft, y waliau, y lloriau ar waliau allanol ynghyd a newid pob ffenestr yn lleihau ôl troed carbon. Bydd y system gwres canolog newydd hefyd yn cwrdd â gofynion newydd y llywodraeth
 - Trafodwyd y cynlluniau gyda chymdogion er mwyn arbed amser a derbyniwyd cefnogaeth ysgubol ganddynt. Ni dderbyniwyd unrhyw wrthwynebiadau ffurfiol gyda phawb yn gytûn mai'r budd mwyaf fyddai moderneiddio'r tŷ sydd wedi ei esgeuluso dros y blynyddoedd diwethaf.
 - Derbyniwyd sylwadau cadarnhaol gan yr Adran Cynllunio (Mawrth 2021) yn nodi nad oedd gwrthwynebiad i'r cais yn nhermau ystyriaethau cynllunio
 - Nid yw'r dyluniad yn mynd yn groes i unrhyw bolisiau cynllunio ac nid yw'r ardal yn cael ei ystyried yn ardal o harddwch eithriadol.
- c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr Aelod Lleol y pwyntiau canlynol:
- Ei fod yn amlygu pryderon cymdogion
 - Dim gwrthwynebiad i'r estyniad ar y modurdy ond anghydweld gydag estyniad i'r cefn
 - Byddai'r addasiadau yn welliant i'r eiddo, ond estyniad i'r cefn yn cael effaith difrifol ar ardd cymydog
 - Bod yr eiddo yn dy haf ar gyfer defnydd teuluol (ar hyn o bryd)
 - Awgrym cynnal ymweliad safle neu fod ambell aelod o'r Pwyllgor yn ymweld
 - Bod y bwriad yn orddatblygiad
- Mewn ymateb i sylw ynglyn a chynnal ymweliad safle, nododd Pennaeth Cynorthwyol Cynllunio ac Amgylchedd nad oedd ymweliad safle yn ymarferol o dan reoliadau covid a bod tystiolaeth ddigonol yn cael ei gyflwyno drwy luniau a chyflwyniad y swyddog.
- d) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatáu'r cais
- e) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylwadau canlynol gan aelodau:
- Bod angen gwella a moderneiddio'r tŷ
 - Awgrym cynnal trafodaethau pellach gyda'r ymgeisydd ynglŷn ag estyniadau i'r cefn
 - Angen ystyried pryderon cymdogion a Chyngor Cymuned

- Arwydd 'No parking' o flaen y tŷ - angen arwydd ddwyieithog
 - Angen ystyried ail sefydlu panel ymweld - yr awgrym o gynnal ymweliad safle yn dderbyniol - gellid cymryd gofal ac ymbellhau yn unol â chanllawiau
- f) Mewn ymateb i gwestiwn yn ymwneud ag 'angen' yr ymgeisydd am dŷ mwy; bod yr addasiadau yn gwella cyflwr y tŷ er mwyn gosod i'r dyfodol; pam bod angen newid cymeriad y tŷ? ydi tŷ achlysurol ei ddefnydd 'angen' estyniad?, nododd y Rheolwr Cynllunio nad oedd cyfiawnhad o'r 'angen' am estyniad yn ystyriaeth o dan Polisi Cyff 3. Ategwyd bod yr estyniad i'r cefn yn ymestyn 1.8m allan i'r ardd o'r tŷ presennol ac y byddai effaith gysgodol yn debygol ar ddiwedd y dydd.
- g) Pleidleisiwyd ar y cynnig i ganiatáu y cais.
- Disgynnodd y cynnig
- h) Cynigwyd ac eiliwyd i wrthod y cais yn groes i'r argymhelliad

PENDERFYNWYD: Gwrthod y cais

Rhesymau:

Gor-ddatblygiad ac effaith andwyol ar eiddo cyfagos.

5.3 Cais Rhif C20/0485/18/AC Rhes Fictoria Stryd Fawr, Deiniolen, Gwynedd

Diwygio amod 2 o ganiatâd cynllunio rhif C17/0438/18/LL ar gyfer datblygiad preswyl er mwyn ymestyn y cyfnod o 3 mlynedd er mwyn galluogi cyflwyno cais caniatáu materion a gadwyd yn ôl

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr oedd yn nodi bod ardal y cais erbyn hyn wedi ei ddynodi'n statudol gan UNESCO fel Safle Treftadaeth y Byd Tirwedd Llechi Gogledd Orllewin Cymru. Er y dynodiad ni ystyriwyd y byddai'r bwriad o'i ganiatáu yn tansellio'r dynodiad gan ystyried sylwadau CADW.

- a) Amlygodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu mai cais llawn ydoedd ar gyfer newid amod 2 o ganiatâd cynllunio amlinellol rhif C17/0438/18/LL er mwyn ymestyn yr amser a roddwyd i gyflwyno cais materion a gadwyd yn ôl. Eglurwyd, fel yn flaenorol, bod y manylion sy'n ymwneud a graddfa, golwg, tirweddu a mynedfa i'r safle wedi eu cadw'n ôl i'w hystyried yn y dyfodol trwy gyflwyno cais materion a gadwyd yn ôl. Nodwyd bod y bwriad yn parhau i olygu datblygu'r safle ar gyfer 27 o dai (gan gynnwys 5 tŷ fforddiadwy ar gyfer angen lleol cyffredinol), creu mynedfa newydd ynghyd a darparu llecyn amwynder. Ategwyd bod y cais gwreiddiol (C09A/0396/18/AM) yn destun cytundeb cyfreithiol o dan Adran 106 er mwyn darparu elfen o dai fforddiadwy a bod y cytundeb cyfreithiol sydd wedi ei arwyddo yn wreiddiol gan yr ymgeisydd yn parhau i fod yn ddilys.

Adroddwyd bod yr egwyddor o ddatblygu'r safle ar gyfer datblygiad preswyl eisoes wedi ei dderbyn boed hynny yn 2014 a 2017, ond bod angen ystyried os yw'r amgylchiadau neu'r sefyllfa gynllunio wedi newid ers caniatáu'r ceisiadau blaenorol. Yn sgil polisiau lleol, penderfynodd yr Awdurdod Cynllunio Lleol y cais amlinellol ar sail polisiau Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd a'r cais i ymestyn y cyfnod o 3 mlynedd rhannol ar sail polisiau Cynllun Datblygu Unedol a rhannol ar sail y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn - Fersiwn Cyfansawdd. Erbyn hyn, y ddogfen polisi cynllunio lleol mabwysiedig yw'r CDLL ac fe gyfeiriwyd at y polisiau perthnasol yn yr adroddiad.

Nodwyd mai lefel cyflenwad dangosol Deiniolen dros gyfnod y Cynllun yw 45 uned gyda disgwyl i'r cyflenwad dangosol gael ei gyfarch trwy safle dynodiad tai T65 a trwy safleoedd

ar hap – o ganlyniad mae modd cefnogi'r bwriad o dan Polisi TAI3. Bydd 5 tŷ fforddiadwy yn cael eu cynnwys yn y bwriad sy'n gyfystyr ag 18% o'r datblygiad. I'r perwyl hyn, mae'r bwriad yn parhau i gwrdd â throthwy tai fforddiadwy a nodwyd o fewn Polisi TAI15.

Bydd y bwriad yn darparu cymysgedd ac amrywiaeth eang o dai i gyfarch yr angen am y fath dai yn Deiniolen yn unol ag Asesiad Angen Tai Gwynedd ac asesiad ar gyfer pentref Deiniolen sy'n dangos yr angen am dai fforddiadwy 2 a 3 llofft a thai marchnad agored 2, 3 a 4 llofft.

Wedi ystyried yr holl faterion perthnasol gan gynnwys y gwrthwynebiadau, ni ystyriwyd fod y bwriad o ymestyn yr amser a roddir o dan ganiatâd rhif C17/0438/18/LL er mwyn cyflwyno materion a gadwyd yn ôl yn groes i'r polisiau na'r canllawiau lleol a chenedlaethol perthnasol.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr Aelod Lleol y pwyntiau canlynol:
- Nifer o dai eraill wedi eu hadeiladu yn ystod y cyfnod - pryder am gapasiti yr ysgol gynradd
 - Awgrym i'r Cyngor brynu darn o dir gerllaw'r ysgol a'r safle bwriadedig ar gyfer estyniad i'r ysgol i'r dyfodol
- c) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganatau'r cais

PENDERFYNWYD dirprwyo'r hawl i Bennaeth Cynorthwyol Adran yr Amgylchedd i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i amodau :-

1. **Cyfnod dechrau'r gwaith**
2. **Cyflwyno materion a gadwyd yn ôl.**
3. **Deunyddiau a gorffeniadau (gan gynnwys llechi naturiol i'r toeau).**
4. **Mynediad a pharcio**
5. **Tirweddu a thirlunio.**
6. **Tynnu hawliau a ganiateir oddi ar y tai fforddiadwy.**
7. **Amodau Dwr Cymru sy'n ymwneud a diogelu'r carthffosydd.**
8. **Amodau Cyfoeth Naturiol Cymru parthed draenio tir a dŵr hwyneb.**
9. **Diweddarau'r amodau parthed mesuriadau lliniaru'r asesiad ecolegol.**
10. **Cytuno manylion enwau Cymraeg ar gyfer y datblygiad ynghyd ac arwyddion sy'n hysbysu ac yn hyrwyddo 'r datblygiad**

Nodyn: Angen cyflwyno cais system ddraenio gynaliadwy i'w gytuno gyda'r Cyngor.

5.4 Cais Rhif C21/0546/00/LL Richmond House Stryd Fawr, Abermaw, Gwynedd

Trosi islawr a llawr isaf yr adeilad yn siop fferm gan gynnwys bocs hysbysebu pren ar y cwrt blaen.

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

- a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio bod y cais yn ymwneud â throsi rhan o islawr a llawr daear yr adeilad o ddefnydd preswyl i siop fferm. Byddai'r islawr yn cynnwys dwy storfa ar gyfer y siop, ystafell baratoi bwyd a thoiled gyda'r siop fferm wedi ei lleoli ar y llawr daear. Bydd defnydd anheddol yn parhau i weddill yr adeilad. Bydd ffenestr bresennol ar yr edrychiad gogledd dwyreiniol yn cael ei disodli am ddrysau dwbl a blaen siop bren newydd. Bwriedir fel rhan o'r datblygiad hefyd osod bocs hysbysebu pren yng nghwrt blaen yr eiddo. Nodwyd bod y safle wedi ei leoli oddi fewn i'r ffin ddatblygu ac oddi fewn i ddynodiad canol y dref.

Cyflwynwyd y cais i Bwyllgor gan fod yr ymgeisydd yn Aelod Lleol.

Yn unol â Pholisi PS 15 a MAN 1 gwarchodir canol trefi ar gyfer defnyddiau sydd yn gysylltiedig â chanol trefi megis defnyddiau manwerthu, masnachol a hamdden cyn belled bod graddfa a math y datblygiad yn briodol i faint, cymeriad a swyddogaeth y ganolfan a chyn belled fod y bwriad yn cydymffurfio a'r meini prawf a restrir yn y Polisi. Ystyriwyd fod egwyddor y bwriad yn dderbyniol o ran polisi PS 15 a MAN 1 CDLI o ran hyrwyddo bywiogrwydd a hyfywedd canol trefi a bod yr addasiadau yn cydymffurfio a gofynion y polisïau perthnasol.

- b) Cynigwyd ac eiliwyd i ganiatáu'r cais

PENDERFYNWYD: Caniatáu gydag amodau

1. Cychwyn o fewn 5 mlynedd.
2. Unol gyda chynlluniau.
3. Arwyddion Cymraeg a / neu ddwyieithog.

5.5 Cais Rhif C21/0495/34/LL Penlon, Clynnog Fawr, Caernarfon

Adeiladu tŷ newydd

- a) Amlygodd yr Arweinydd Tîm Rheolaeth Datblygu bod cais gan yr asiant i'r Pwyllgor ohirio'r cais fel bod modd iddynt gael cyfle i ymateb i faterion sydd wedi eu cynnwys yn yr adroddiad.
- b) Cynigiwyd ac eiliwyd i ohirio'r cais

PENDERFYNWYD: Gohirio er mwyn cynnal trafodaethau pellach gyda'r asiant i drafod ffordd ymlaen e.e. oes bwriad diwygio'r cynlluniau?

5.6 Cais Rhif C21/0376/34/LL Tir ger Plas Beuno, Clynnog Fawr, LL54 5P

Cais ar gyfer codi tŷ deulawr gyda modurdy

- a) Amlygodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu bod safle'r cais o fewn ffin datblygu pentref Clynnog Fawr ar lecyn o dir gwag wedi ei leoli yn gyfochrog a mynedfa gerbydol safonol sydd yn arwain at dai preswyl sydd i gefn ac ochr lleoliad y datblygiad arfaethedig hwn. Eglurwyd bod cais blaenorol ar gyfer y bwriad wedi ei wrthod o dan C20/1049/34/LL oherwydd maint, graddfa, dyluniad a'i effaith ar eiddo gerllaw. Cydnabuwyd fod y bwriad oddeutu 0.5m yn is na'r hyn a wrthodwyd o dan y cais blaenorol, ac mae asiant y cais wedi darparu cynlluniau ychwanegol sy'n cynnwys strydlyn a chynllun lefelau presennol.

Cyflwynwyd y cais i Bwyllgor ar gais yr Aelod Lleol

Gohiriwyd y cais ym Mhwyllgor 12.07.2021 er mwyn cywiro cyfeiriad y safle ac ail-ymgyngori er mwyn sicrhau fod ymgyngorwyr a chymdogion yn ymwybodol o safle'r cais.

Wrth ystyried mwynderau cyffredinol, gweledol a phreswyl, nodwyd bod y safle wedi ei leoli mewn man gymharol amlwg, yn gyfochrog gyda'r brif ffordd i mewn ac allan o'r pentref ac wedi ei amgylchynu gan adeiladau o amrywiol faint, dyluniad ac edrychiadau.

Nid yw swyddogion wedi eu hargyhoeddi yn yr achos yma bod maint a dyluniad yr adeilad yn addas ar gyfer y safle. Ystyriwyd fod angen ystyried ei leoliad a'r lefelau tir yn well er mwyn galluogi'r datblygiad i gyfrannu tuag at gymeriad yr ardal yn ogystal â'i alluogi i integreiddio i batrwm a chymeriad yr ardal leol mewn modd derbyniol. Ni ystyriwyd fod y dyluniad yn cyfleu hyn ac felly ni ellid cefnogi'r datblygiad yn y ffurf y'i cyflwynwyd. Ystyriwyd fod y bwriad yn groes i ofynion polisiâu PCYFF 2, 3 a 4 a PS5 o'r CDLI.

Nodwyd bod y bwriad yn osgoi cynnwys ffenestri o ffurf a nifer (ar yr edrychiad gogleddol) a fyddai'n debygol o amharu ar drigolion yr eiddo cyfochrog. Er hyn mae'r cynllun yn arddangos y byddai rhai o'r ffenestri wedi eu cymylu ond ystyriwyd y byddai hyn yn cael effaith gwaeth na'r hyn a gymeradwywyd yn y gorffennol gan gyfleu teimlad o oredrych (oherwydd nifer a'u uchder) o safbwynt yr eiddo drws nesaf.

Yn ogystal, adroddwyd bod y safle yn sylweddol uwch na'r eiddo drws nesaf a byddai'r bwriad o godi eiddo deulawr llawn ar y lefel tir yma yn achosi nodwedd anghydnaws yn yr ardal ynghyd ac achosi effaith ormesol sylweddol ar yr eiddo drws nesaf. Ategywd y byddai'r lefel tir hefyd yn cynyddu'r elfen o oredrych i mewn i ardd gefn yr eiddo drws nesaf - er bod yr ardd yn weladwy yn bresennol o'r safle, nid oes defnydd o'r safle ac felly mae unrhyw oredrych presennol yn achlysurol.

Wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol, gan gynnwys polisiâu a chanllawiau lleol a chenedlaethol, ystyriwyd fod y bwriad yn annerbyniol yn nhermau graddfa, dyluniad, lleoliad a lefelau tir/llawr ar gyfer y safle hwn. Yn ogystal, ystyriwyd fod y bwriad yn cael effaith andwyol ar breifatrwydd a mwynderau'r eiddo drws nesaf o ran maint, uchder, lleoliad a nifer ffenestri sy'n ystyriaethau perthnasol sy'n ffurfio rhan o'r ystyriaethau dros argymell gwrthod y cais. Er bod y safle wedi ei leoli o fewn y ffin datblygu a bod hanes cynllunio yn dangos fod eiddo preswyl wedi ei gymeradwyo ar y safle yma yn y gorffennol, ni ystyriwyd fod y bwriad yn addas i gyfiawnhau caniatáu'r datblygiad yn y ffurf a gyflwynwyd.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd gwrthwynebydd y cais y pwyntiau canlynol gan gyflwyno fideo oedd wedi ei gymryd o'i ystafell wely mewn eiddo gyferbyn a'r safle:
- Bod y bwriad i adeiladu annedd deulawr ar dir ger Plas Beuno yn creu effaith sylweddol ar eu heiddo gan ddifetha'r olygfa o du blaen eu eiddo. Yn bendant ni fydd y golygfeydd a oedd yn cael eu brolio yn y pamffledi yn ystod cyfnod gwerthu'r eiddo mewn bodolaeth
 - Bydd effaith y datblygiad ynghyd a cholli golygfeydd yn creu ymdeimlad o oredrych a chael ein 'cau i mewn'
 - Wedi symud o Telford i'r ardal wledig hon yng Ngogledd Cymru i chwilio am fywyd gwell, gan ddewis y lleoliad yma yn benodol oherwydd bod ganddo olygfeydd hyfryd ac nad oedd goredrychiad gan dai cyfagos
 - Wedi ymdrechu i ymgartrefu yn y gymuned leol, dysgu siarad Cymraeg ac adeiladu ein cartref am byth, nid ydym am gael ein gorfodi allan
 - Pe buasem yn ymwybodol pan dderbyniwyd ein cynnig ar y tŷ (plot 1 Plas Beuno) bod bwriad adeiladu annedd deulawr ar dir ger Plas Beuno, byddwn yn bendant heb fod wedi bwrw ymlaen â'r pryniant. Wythnosau lawer ar ôl i'n cynnig gael ei dderbyn ac wedi ymrwymo'n ariannol i'r pryniant ac yn methu â thynnu allan, yr hysbysebwyd fod bwriad adeiladu ar y tir ger yr eiddo yr oeddem wedi'i brynu.
 - Credaf fod amseriad y cais cynllunio diwygiedig diweddar C21/0376/34/ LL yn weithred bwrsapol er mwyn peidio â pheryglu gwerthiant y tai eraill sy'n cael ei datblygu ar safle ger Plas Beuno.

- Bod yr holl ddeunyddiau marchnata a hyrwyddo oedd yn gysylltiedig â gwerthu eiddo ym Mhlas Beuno yn dangos yn glir bod yr ardal arfaethedig ar gyfer cynllunio yn ymddangos fel lle cyn gwyrd
- Bod caniatâd cynllunio wedi cael ei wrthod ar y safle ar ddau achlysur blaenorol – nid oes unrhyw resymeg na seiliau rhesymol dros ganiatáu y tro hwn o ystyried y byddai'r datblygiad yn cael effaith sylweddol ar dai cyfagos

c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr ymgeisydd y pwyntiau canlynol:

- Ei fod wedi ei fagu ac yn byw yng Nghlynnog ac yn aelod gweithgar o'r gymuned
- Bod y cais yn un i adeiladu cartref yn y pentref iddo ef a'i deulu
- Wedi prynu y safle 2017 yn ymwybodol bod caniatâd wedi rhoi ar y safle yn 2008 i godi tŷ teulu
- Ei fod wedi trafod y bwriad gyda Rheolwr Cynllunio yn 2016 gan dderbyn sicrwydd y bydd hawl cynllunio yn cael ei ganiatáu ar y safle cyn belled a bod y dyluniad yn addas a thebyg i'r un a ganiatawyd yn 2008
- Yn 2020, comisiynwyd pensaer i gynllunio tŷ addas gan addasu cynlluniau blaenorol fel bod y cynllun yn cyd-fynd a thai cyferbyn yn unol ag argymhelliad y Rheolwr Cynllunio
- Bwriad yw symud tunelli o bridd fel bod modd suddo'r tŷ i ddilyn patrwm strydlyn a lleihau goredrych
- Siomedig mai'r argymhelliad yw gwrthod y cais - dim gohebiaeth wedi ei dderbyn. Teimlo ei fod wedi cael ei gamarwain gan y Rheolwr Cynllunio a awgrymwyd bod codi tŷ yn dderbyniol cyn belled a bod y dyluniad yn drawiadol
- Yr adroddiad yn gamarweiniol yn nghyd-destun patrwm tai - ystyrir bod y dyluniad presennol yn asio yn well gyda thai gyferbyn
- Ni fydd goredrych – bwriad yw gosod ffenestri wed eu cymylu i osgoi hyn
- Ffens 6 troedfedd y cael ei godi i greu preifatrwydd
- Perchennog y tŷ drws nesaf wedi cyflwyno llythyr o gefnogaeth yn datgan ei fod yn hapus gyda mesurau lleihau goredrych
- Siomedig nad oedd llythyrau cefnogaeth eraill a gyflwynwyd gan gymdogion y safle wedi eu crybwyll yn yr adroddiad
- Diffyg tai yn lleol a dim tŷ ar werth yng Nghlynnog - ei ddymuniad yw adeiladu cartref addas iddo ef a'i deulu fel ei fod yn gallu aros yn y pentref a pharhau i gyfrannu i'r gymuned leol
- Caniatáu y cais yn sicrhau y byddai tŷ fforddiadwy yn cael ei ryddhau i bobl leol yn yr ardal

d) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr Aelod Lleol y pwyntiau canlynol:

- Awgrym gan wrthwynebwyr bod trefniadau gweinyddol gan yr ymgeisydd yn gamarweiniol
- Rhai wedi prynu tai gan ddeall nad oedd bwriad adeiladu ar y lle cyn gwyrd
- Cais am lythyrau gohebiaeth gan yr Adran Cynllunio i'r ymgeiswyr i'w rhannu gyda'r Aelod Lleol
- Awgrym i ohirio penderfyniad – anghytundeb ar y ddwy ochr

ch) Cynigiwyd ac eiliwyd i wrthod y cais

e) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylwadau canlynol gan aelodau:

- Bod yr ymgeisydd yn cyfeirio at y canllawiau cynllunio blaenorol
- Nad yw'r dyluniad yn cydweddu'r ardal
- Bod y math o dy a dyluniad yn anghywir ac anaddas
- Effaith andwyol gormesol ar y tai cyfagos
- Y tŷ yn llenwi'r plot – yn orddatblygiad
- Maint y tŷ yn ormod i'r safle

PENDERFYNWYD

Gwrthod y cais am y rhesymau canlynol:

1. Mae'r tŷ bwriedig yn groes i faen prawf 13 o bolisi PS5, maen prawf 1 o bolisi PCYFF2 a meini prawf 1 a 10 o bolisi PCYFF 3 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2017 o ganlyniad i faint a graddfa a dyluniad yr annedd newydd yn benodol ei uchder, swmp, lefelau tir a llawr sy'n golygu nad yw'r bwriad yn cydweddu a phatrwm adeiladu'r ardal.
2. Mae'r tŷ bwriedig yn groes i faen prawf 13 o bolisi PS5, maen prawf 7 o bolisi PCYFF 2 a maen prawf 10 o bolisi PCYFF 3 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2017 o ganlyniad i faint a graddfa a dyluniad yr annedd newydd yn benodol ei uchder, swmp, lefelau tir a llawr a lleoliad y ffenestri ar yr edrychiad gogleddol sy'n golygu fod y bwriad yn achosi effaith andwyol sylweddol ar fwynderau a phreifatrwydd trigolion eiddo sydd gyfochrog y safle.

5.7 Cais Rhif C21/0337/38/DT Derwen Deg, Llanbedrog, Pwllheli

Dymchwel modurdy unllawr. Codi modurdy dwbl gydag anecs trosodd at ddefnydd personol yr ymgeisydd a theulu a ffrindiau yn achlysurol.

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

- a) Amlygodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu bod y cais yn un ar gyfer dymchwel modurdy presennol a chodi adeilad deulawr yn ei le gyda modurdy dwbl ar y llawr gwaelod ac anecs anheddol yn gysylltiedig â'r prif dŷ. Lleolir y safle o fewn gardd tŷ Derwen Deg sydd yn eiddo ar wahân o fewn ffin datblygu Llanbedrog

Cyflwynwyd y cais i Bwyllgor ar gais yr Aelod Lleol.

Adroddwyd bod nifer o wrthwynebiadau wedi eu derbyn gan gynnwys un gan y Cyngor Cymuned yn datgan pryder fod y bwriad yn orddatblygiad, bod y safle yn anaddas ac y byddai cael ffenestri ar y llawr cyntaf yn goredrych eiddo preifat gan greu effaith niweidiol ar gymdogion cyfagos

Nodwyd bod yr egwyddor yn dderbyniol ar y cyfan er bod y bwriad yn sylweddol fwy o faint na'r hyn sydd yn bodoli yn barod. Er hynny, ystyriwyd bod y bwriad yn gweddu gyda'r ardal drefol sydd o natur wasgaredig ac yn parchu cyd-destun y safle. Ategwyd bod y dyluniad yn dderbyniol ac nad oedd yn niweidiol i gymeriad yr ardal nac yn creu effaith arwyddocaol ar gymdogion - gellid gosod amod i sicrhau bod y ffenestri sy'n goredrych yn cael eu cadw'n afloyw yn barhaol ac y gellid rheoli'r deunyddiau y bwriedir eu defnyddio drwy amod cynllunio priodol

Defnydd y bwriad yw fel modurdy ac anecs anheddol ac fe ellid rheoli'r defnydd drwy osod amod i sicrhau mai dim ond at ddefnydd atodol i'r prif dŷ y defnyddir yr anecs ac nid at unrhyw ddiben arall. Byddai angen caniatâd cynllunio ychwanegol ar gyfer unrhyw newid defnydd materol o'r anecs.

Ystyriwyd fod y bwriad yn dderbyniol o agwedd mwynderau gweledol, yr effaith ar yr AHNE a mwynderau cyffredinol.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr Aelod Lleol y pwyntiau canlynol:

- Nifer o bryderon wedi eu hamlygu gan drigolion lleol
 - Bod yr eiddo wedi ei leoli ar odrau Mynydd Tir y Cwmwd
 - Bod y system garthffosiaeth ar y lleoliad yn anaddas
 - Bod yr anecs yn bell o'r tŷ - potential i'r uned fod yn hunangynhaliol i'r dyfodol
 - Gosod cynsail beryg o greu ail dy yn yr ardd
 - Estyniad fuasai'r syniad gorau os am gael un stafell wely ychwanegol
 - Materion croesi'r ffordd yn achosi pryder – y ffordd yn anaddas i'r tai
 - Bod y Cyngor Cymuned yn gwrthwynebu'r cais
 - Y bwriad yn orddatblygiad
- c) Cynigiwyd gwrthod y cais yn groes i'r argymhelliad am y rhesymau canlynol:
- Bod y bwriad yn orddatblygiad o'r safle
- d) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylwadau canlynol gan aelodau:
- Byddai estyniad ar y tŷ yn fwy naturiol
 - Er o fewn y ffin datblygu, y bwriad yn ymddangos fel tŷ newydd yng nghanol cefn gwlad
 - Wedi ei leoli mewn safle amlwg o fewn y pentref

PENDERFYNWYD

Gwrthod
Rhesymau:

Gor-ddatblygiad ac effaith gweledol niweidiol

5.8 Cais Rhif C19/1089/22/LL Tredafydd, Stryd Fawr, Penygroes

Cais llawn i godi 12 annedd-dy gyda mynediad, parcio ac isadeiledd cysylltiedig

- a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio bod y cais yn gais llawn ar gyfer;
- Darparu 12 tŷ deulawr ar ffurf tai ar wahân, tai pâr a thai teras gan gynnwys 8 tŷ 3 ystafell wely a 4 tŷ 2 ystafell wely.
 - Creu isadeiledd i gynnwys ffordd stad a llwybrau troed cysylltiedig, ffensys/rheiliau a waliau cerrig.
 - Darparu llecynnau parcio ar gyfer pob tŷ, man cadw biniau a chreu gerddi unigol i ochr a chefnau'r tai.
 - Darparu llecynnau amwynder o fewn y safle ynghyd a llecyn ar gyfer crynhoi dŵr.
 - Diwygiwyd y cais o'i gyflwyniad gwreiddiol yn dilyn sylwadau gan yr Uned Drafnidiaeth a'r Uned Bwrdeistrefol ynglŷn â materion mynediad a lleoliad manau casglu biniau.

Eglurwyd bod safle'r cais yn bresennol yn wag ond a fu yn y gorffennol yn safle masnachol prysur fel warws gwerthu nwyddau a chyn hynny, yn safle gyda modurdy trin ceir a gwerthu petrol. Nodwyd bod y safle, sydd wedi ei leoli o fewn ffin datblygu Penygroes, yn weddol wastad ac wedi ei amgylchynu gan dai preswyl.

Atgoffwyd yr Aelodau y caniatwyd cais llawn yn ddiweddar ym Mhenygroes ar gyfer darparu 24 o unedau preswyl gyda phob un ohonynt yn dai fforddiadwy. Eglurwyd bod y safle hwnnw wedi ei gynnwys a'i ddynodi yn benodol ar gyfer datblygiad preswyl ac nid yn safle ar hap fel yn yr achos yma. Ni ystyriwyd fod y caniatâd a'r niferoedd ynghlwm yn newid y sefyllfa o ran niferoedd tai a adnabuwyd ar gyfer Penygroes ac nid yw'n effeithio ar y trothwy sydd wedi ei adnabod ar gyfer y pentref. Nodi'r Polisi TAI 15

o'r CDLI y bydd Cynghorau yn ceisio sicrhau lefel briodol o dai fforddiadwy yn ardal y Cynllun. Ym Mhenygroes, dau neu fwy o unedau tai yw'r trothwy gan nodi y dylai 20% o'r unedau fod yn fforddiadwy. Gan fod y datblygiad arfaethedig yn cynnig 12 uned, mae hyn yn cyd-fynd â'r trothwy a nodwyd ym Mholisi TAI 15 ar gyfer gwneud cyfraniad at dai fforddiadwy.

Yng nghyd-destun materion addysgol ac yn unol â gofynion CCA dylid ystyried sefyllfa'r ysgol sydd yn gwasanaethu'r dalgylch ble lleolir y datblygiad. Mewn ymateb i'r ymgynghoriad statudol dywed Swyddog Gwybodaeth yr Adran Addysg bod Ysgol Gynradd Bro Lleu dros ei gapasiti. Yn arferol felly ac yn unol â gofynion fformiwla berthnasol y CCA, bod cyfiawnhad i ofyn am gyfraniad o £50,480 er mwyn diwallu'r diffyg capasiti yn yr ysgol gynradd.

Ategwyd, yn unol â Polisi ISA5 o'r CDLL disgwylir i gynigion ar gyfer 10 tŷ neu fwy mewn ardaloedd ble na all llecynnau agored presennol fodloni anghenion y datblygiad tai arfaethedig gynnig darpariaeth addas o fannau agored yn unol â safonau meincnod Fields in Trust (FIT). Er bod y bwriad yn cynnwys llecynnau agored, nid ydynt yn cwrdd â'r angen ar gyfer llecynnau gydag offer. Er mwyn cydymffurfio a gofynion polisi ISA 5 o'r CDLI ynghyd a'r CCA: Llecynnau Agored mewn Datblygiadau Tai Newydd, derbyniwyd cadarnhad gan Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd Gwynedd a Môn y bydd yn ofynnol i'r datblygwr ddarparu cyfraniad o £8911.54 trwy gytundeb 106 i sicrhau darpariaeth briodol yn yr ardal leol.

Wedi ystyried gofynion polisiâu yn ogystal ag arweiniad a roddir o fewn y CCA yn ogystal â gwybodaeth fanwl a gyflwynwyd fel rhan o'r cais yn ymwneud a hyfywedd y datblygiad, gan gynnwys prisiau tai, ystyriwyd bod cyfiawnhad dros sicrhau a chytuno cyfraniad llecynnau chwarae ac addysg. Dengys y ffigyrau byddai modd sicrhau'r cyfraniad llecynnau chwarae, ond na fydd modd darparu'r cyfraniad addysgol yn ei gyfanrwydd gan na fyddai'r datblygiad yn hyfyw. Amlygwyd bod trafodaethau wedi eu cynnal gyda'r asiant a pe byddai'r cynllun yn cael ei ganiatáu mae'n ddarostyngedig ar gytuno ar lefel cyfraniad trwy gytundeb 106 a thrwy hynny yn ogystal, sicrhau bod y datblygiad yn cydymffurfio gyda pholisiâu ISA 1 ac ISA 5.

Ystyriwyd y byddai'r bwriad am ddatblygiad preswyl ar y safle yn gwneud defnydd da o dir sydd wedi ei ddatblygu yn barod o fewn y ffin ddatblygu cyfredol. Ystyriwyd y byddai'n ymateb yn bositif i'r anghenion tai amrywiol sydd wedi'u hadnabod yn yr ardal. Ni ystyriwyd bod y bwriad yn groes i bolisiâu lleol na chenedlaethol ac nad oedd unrhyw fater cynllunio perthnasol yn gorbwyso'r ystyriaethau polisi hyn. O ganlyniad, ystyriwyd fod y bwriad yn dderbyniol yn ddarostyngedig i'r amodau a restrwyd yn yr adroddiad ynghyd a chwblhau cytundeb 106 yn ymwneud a chyfraniadau ariannol.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr ymgeisydd y pwyntiau canlynol:
- Bod y cais yn cynnwys 12 eiddo, mynediad, tirweddu a draenio
 - Nad oedd gwrthwynebiadau wedi ei derbyn gan ymgynghorwyr statudol
 - Yn wreiddiol, y cynlluniau yn cynnwys 12 eiddo oedd yn cynnwys dau dy fforddiadwy. Wedi cynnal asesiad hyfywdra, amlygwyd yr angen am gyfraniadau addysgol (diffyg capasiti yr ysgol gynradd) ac at ddarparu llecyn agored. Ystyriwyd na fyddai'r datblygiad yn hyfyw os am wneud cyfraniadau a darparu dau dy fforddiadwy ar y safle. Ymgynghorwyd gyda swyddogion yr Adran Cynllunio a chytunwyd y byddai cyfraniad addysgol a llecyn agored yn dderbyniol a'r tai i'w marchnata fel tai marchnad agored. O ystyried y safle a'r lleoliad ystyriwyd y byddai'r tai yn fforddiadwy beth bynnag er na fyddant yn cael eu cydnabod yn swyddogol fel 'tai fforddiadwy'
 - Nid oedd pryderon ecolegol na draenio ac nid oedd pryderon mewn perthynas â sŵn a thrafnidiaeth wedi eu cyflwyno
 - Bod y datblygiad o fewn ffin datblygu'r pentref.

- c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr Aelod Lleol y pwyntiau canlynol:
- Ei bod yn ategu sylwadau'r Cyngor Cymuned sydd yn adlewyrchiad cyfredol o'r farn yn lleol
 - Yn pryderu am y math o dai fydd yn cael eu hadeiladu – bod galw am dai fforddiadwy yn yr ardal ac felly'r farn gyffredinol yw y dylai'r rhain fod yn dai fforddiadwy.
 - Gwynedd yn wynebu sefyllfa enbyd o ran mynediad pobol ifanc at gartrefi yn eu cymunedau. Gyda phrisiau'r farchnad agored wedi cynyddu gall hyn arwain at dai drud iawn yn cael eu codi yma fyddai'n arwain at sefyllfa ble gall unigolion o'r tu allan gynnig degau o filoedd uwchben y pris gofynnol gan yr arwerthwyr tai. Dro ar ôl tro, mae pobol leol sy'n cynnig y pris gofyn am dai, yn colli allan i bobl o'r tu allan sy'n cynnig degau o filoedd uwchben y pris gofyn. Mae derbyn barn arwerthwyr tai am werth posib y tai yma yn ymarfer hollol ddiwerth.
 - Y safle mewn rhan o'r pentref sydd eisoes yn dioddef o lot o draffig gyda phryder am y cynnydd a fydd yn sgil y datblygiad tai. Er bod llawer o draffig ar hyd y ffordd gyfagos, nid oes traffig wedi bod yn dod i mewn ac allan o'r safle ers blynnyddoedd lawer - y safle wedi bod yn dawel ers talwm. Nid yw'r honiad bod cerbydau staff a chwsmeriaid wedi defnyddio'r ddwy fynedfa tan yn ddiweddar yn adlewyrchu realiti, nac ychwaith yw'r honiad bod pobol wedi arfer gyda tharfu cyson yn y lleoliad. Pobl gyfagos wedi arfer gyda llecyn tawel ond mae'r ffordd gyfagos yn un prysur.
 - O ran nifer tai yn y cais - mae parcio yn broblem enfawr ym Mhenygroes a petai trigolion y stad newydd yn dechrau defnyddio llecynnau tu allan i'r stad i barcio byddai sgil effaith hyn i'r trigolion cyfagos yn bryderus iawn ac yn creu rhwystredigaeth fawr. Felly'r pryder yw bod 12 ty yn ormod.
 - Mae Dyffryn Nantlle wedi colli sawl meddygfa dros y blynnyddoedd diwethaf a bellach un feddygfa sydd yma. Rhaid nodi bod cynyddu'r boblogaeth yn golygu'r cynnydd yn yr angen am fwy o feddygon yn yr ardal.
 - Pryder am sefyllfa capasiti yr ysgol gynradd leol sef Ysgol Bro Lleu.
 - Amlygu'r angen i ddelio a'r tanciau petrol a llygredd a pheryglon posib y lleoliad.
 - O ran diffyg llecynnau chwarae yn yr ardal a mynd i'r afael a hynny, byddai'n ddefnyddiol petai'r ymgeisydd yn ymgynghori gyda'r Cyngor Cymuned o ran adnabod y manau a'r math o gyfarpar byddai'r gymuned yn ei ffafrio.

Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu y cais

- ch) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylwadau canlynol gan aelodau:
- Os tai marchnad agored, angen sicrwydd mai pobl leol fydd yn cael prynu'r tai
 - Bod gwerth y tai bellach yn fwy na'r hyn a nodi'r yn yr asesiad - cyfiawnhad felly dros ddarparu dau dy fforddiadwy, cyfraniad addysgol a chyfraniad llecyn agored
 - Bod yr ardal yn cael ei chydabod fel ardal ddifreintiedig - a yw £185,000 yn fforddiadwy?
 - Bod pobl 'o'r tu allan' yn prisio pobl leol allan o'r farchnad
 - Bod y prisiau wedi eu hasesu yn 2019 - prisiau erbyn heddiw yn uwch ac felly posibilrwydd o wneud y datblygiad yn hyfyw
 - Ar ôl codi'r tai - cais am wybodaeth o'r nifer o bobl leol fydd yn berchen y tai

Mewn ymateb i sylw ynglŷn â sicrhau'r angen i bobl leol, nododd Pennaeth Cynorthwyol Cynllunio ac Amgylchedd bod tystiolaeth yn amlygu'r angen am dai canolradd o fewn ffin datblygu Penygroes. Ateggodd bod maint ac arwynebedd y tai dan sylw yn eu gwneud yn 'fforddiadwy' a bod 24 tŷ cymdeithasol eisoes wedi eu caniatáu i gwrdd ar angen 'tai fforddiadwy' yn yr ardal. Ategwyd bod y Cynllun Datblygu Lleol wedi adnabod y nifer (89) a'r math o dai sydd eu hangen ym Mhenygroes gyda 19 uned byw wedi eu hadeiladu rhwng 2011 a 2020 - hyn yn amlygu digon o gapasiti o fewn yr ardal. Er bod

disgwyl i % fod yn fforddiadwy, nodwyd bod mwy na'r disgwyl o dai fforddiadwy eisoes wedi eu caniatáu.

Mewn ymateb i sylw am y datganiad iaith, a phwy oedd wedi ei gwblhau, nodwyd bod y datganiad iaith wedi ei asesu gan swyddogion iaith. Dyletswydd yr ymgeisydd yw comisiynu datganiad ieithyddol ac os y byddai'n wallus neu annigonol, byddai swyddogion iaith wedi nodi hyn

Mewn ymateb i sylw ynglŷn â chyfnod priso'r tai, amlygwyd bod yr asesiad hyfywedd wedi ei dderbyn yn 2021 ac os byddai amod dau dy fforddiadwy yn cael ei osod byddai modd edrych ar werth y tai yn Ionawr 2021 a gwneud cais am asesiad a gwerthusiad pellach o'r prisiad.

- d) Cynigiwyd ac eiliwyd gwelliant bod amod i ddarparu 2 dŷ fforddiadwy ynghyd a chytuno ar lefel cyfraniad ariannol addysgol ac i gwblhau Cytundeb Adran 106 i sicrhau'r cyfraniad ariannol tuag at fannau chwarae ac addysg

Pleidleisiwyd ar y gwelliant

PENDERFYNWYD

Dirprwyo'r hawl i Bennaeth Cynorthwyol yr Adran i gymeradwyo'r cais, yn ddarostyngedig i gytuno ar lefel y cyfraniad ariannol addysgol ac i gwblhau Cytundeb Adran 106 i sicrhau'r cyfraniad ariannol tuag at fannau chwarae ac addysg ynghyd ag amod i ddarparu 2 dŷ fforddiadwy a'r amodau canlynol:-

1. 5 mlynedd.
2. Yn unol â'r dogfennau/cynlluniau a gyflwynwyd gyda'r cais.
3. Llechi naturiol.
4. Samplau o'r deunyddiau a'r lliwiau ar gyfer y tai i'w cytuno gyda'r ACLL.
5. Amodau Priffyrdd.
6. Tirlunio meddal a chaled.
7. Amodau Bioamrywiaeth
8. Cytuno manylion parthed enwau Cymraeg ar gyfer y datblygiad ynghyd ac arwyddion sy'n hysbysu ac yn hyrwyddo'r datblygiad o fewn ac oddi allan y safle.
9. Tynnu hawliau datblygu cyffredinol.
10. Cyflwyno Datganiad Dull Adeiladu gan gynnwys darpariaeth parcio cerbydau'r adeiladwyr, oriau gwaith, danfoniadau ayyb.
11. Cyflwyno manylion goleuadau allanol i'w gytuno gyda'r ACLL cyn iddynt gael eu gosod.
12. Diogelu'r llecynnau agored ar gyfer y dyfodol
13. Darpariaeth safleoedd biniau
14. Materion tir llygredig
15. Amodau draenio/Dŵr Cymru

Nodyn: Hysbysu'r ymgeisydd o'r angen i gyflwyno cynllun strategaeth ddraenio gynaliadwy i'w gymeradwyo gan Uned Dwr ac Amgylchedd y Cyngor.

Nodyn: Hysbysu'r ymgeisydd o ymateb Dŵr Cymru a Cyfoeth Naturiol Cymru.

Nodyn: Amrywiol nodiadau Priffyrdd

5.9 CAIS RHIF C21/0277/39/DT Tŷ Coed Lôn Gwydryn, Abersoch, Pwllheli

Estyniad llawr cyntaf uwchben modurdy presennol ynghyd ag estyniad llawr cyntaf i greu feranda

a) Amlygodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu bod y cais yn un ar gyfer estyniad a newidiadau i eiddo anheddol presennol . Byddai'r newidiadau'n cynnwys :

- Estyniad llawr cyntaf dros ben modurdy presennol – byddai'r estyniad terfynol yn 7.6m o uchder, 0.7m yn is na tho'r tŷ presennol, Bydd talcen do o lechi gyda balconi "Juliette" ar flaen y llawr cyntaf.
- Codi balconi ar hyd llawr cyntaf yr eiddo presennol, (fyddai'n gweithredu fel feranda llawr gwaelod) – bydd sgrin preifatrwydd ar ddau ben y balconi
- Codi estyniad unllawr ar gefn yr eiddo gyda thalcen do o lechi

Cyflwynwyd y cais i bwyllgor ar gais yr aelod lleol.

Adroddwyd bod Polisi PCYFF 2 y CDLI yn annog gwrthod cynigion fydd yn cael effaith niweidiol sylweddol ar fwynderau eiddo lleol. Mynegwyd pryder gan gymydog y byddai creu balconi ar flaen yr eiddo yn galluogi gor-edrych a fyddai'n niweidiol i'w preifatrwydd ac yn sgil y sylwadau hynny fe ddiwygiwyd y cynlluniau i gynnwys sgriniau preifatrwydd ar ochrau'r balconi blaen. Er bydd posib gweld ychydig o erddi blaen eiddo cymdogion o'r balconi fel yr ail-ddyluniwyd, mae blaenau'r tai ar Lôn Gwydryn eisoes yn agored i'r stryd ac yn weladwy o fannau cyhoeddus. Ni ystyriwyd y byddai'r balconi'n ychwanegu'n arwyddocaol at niwed i breifatrwydd yr eiddo sy'n wynebu'r stryd.

Wedi asesu'r cais yn erbyn gofynion y polisïau perthnasol ystyriwyd fod y bwriad yn dderbyniol o agwedd mwynderau gweledol, yr effaith ar yr AHNE a mwynderau cyffredinol.

b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr ymgeisydd y pwyntiau canlynol:

- Bod adroddiad y Swyddog, sy'n cefnogi'r datblygiad arfaethedig, yn mynd i'r afael â'r holl bryderon sydd wedi'u nodi yn yr ymatebion.
- Bod trafodaethau cyn cyflwyno cais wedi eu cynnal gyda swyddogion cynllunio a bod y sylwadau wedi eu hymgorffori'n llawn yn y dyluniad terfynol.
- Bod rhai gwrthwynebiadau gan drigolion lleol yn cynnwys materion nad ydynt yn seiliedig ar faterion cynllunio ac felly yn amherthnasol
- Bod y pryderon a godwyd mewn perthynas â sŵn ac aflonyddwch posibl o'r balconi arfaethedig yn rhagdybiaethau y bydd mwy o bobl yn byw yn y tŷ - nid yw hyn yn gywir gan nad yw nifer yr ystafelloedd yn newid. Yr un yw'r ymateb i bryderon cynnydd mewn traffig
- Bod y gwrthwynebiadau i raddau helaeth yn nodi bod y datblygiad yn ormesol ac y byddai eiddo cyfagos yn colli preifatrwydd
- Rhoddwyd ystyriaeth ofalus i ddyluniad yr ychwanegiadau gan ddefnyddio'r ôl troed presennol i wella'r eiddo. Er derbyn bod y bwriad yn creu'r argraff o faint mwy, byddai'r estyniad wedi'i leoli uwchben y garej bresennol, sydd dros 5 metr i ffwrdd o'r eiddo cyfagos
- Bod modd ymateb i faterion goredrych drwy osod amod bod ffenestri ychwanegol ar y cefn yn lleddfu pryderon - hapus i gydymffurfio â'r amod yma
- Ni dderbyniwyd sylwadau gan yr Uned Priffyrdd ac ni chodwyd pryderon gan yr uned AHNE
- Bod adroddiad y swyddogion yn cadarnhau bod graddfa'r bwriad yn briodol ar gyfer y lleoliad a bod y datblygiad arfaethedig yn cydymffurfio â'r holl bolisiau lleol a chenedlaethol gan wella cymeriad ac ymddangosiad yr eiddo. Ni fydd y bwriad mewn unrhyw ffordd yn niweidiol - mewn gwirionedd bydd yn gwella'r strydlun.

c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr Aelod Lleol y pwyntiau canlynol:

- Ei fod yn ategu pryderon y Cyngor Cymuned – y bwriad yn orddatblygiad
- Nid yw yn gweddu i'r ardal
- Mae'n amharu ar breifatrwydd trigolion cyfagos
- Bod pob drws llofft yn agor allan ar y balconi ac felly sŵn yn deillio o'i ddefnydd
- Bod cais tebyg yn 2004 wedi ei dynnu yn ôl
- Y balconi yn edrych dros neuadd y pentref ac i lawr i'r pentref - creu teimlad dominyddol

ch) Cynigiwyd ac eiliwyd i wrthod y cais am y rhesymau canlynol:

- Bod y bwriad yn orddatblygiad
- Yn gysail peryglus
- Yn creu effaith ar fwynderau cymdogion

d) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylwadau canlynol gan aelodau:

- Bod angen ystyried yr elfen goredrych
- Dim golygfa o'r balconi, felly beth fydd ei ddefnydd?

Mewn ymateb i sylw ynglŷn â goredrych, nodwyd bod amod i sicrhau gwydr afloyw i ffenestri yng nghefn yr adeilad a bod oddeutu 22m rhwng yr eiddo a'r tŷ agosaf sydd yn cael ei ystyried fel pellter digonol.

PENDERFYNIAD

Gwrthod y cais yn groes i'r argymhelliad

- **Gor-ddatblygiad, effaith gweledol niweidiol ac effaith niweidiol ar breifatrwydd tai cyfagos**

5.10 Cais Rhif C20/1056/25/LL Tŷ Menai, Ffordd Penlan, Parc Menai, Bangor

Newid defnydd adeilad o ddefnydd Dosbarth B1 (swyddfeydd) i Ddefnydd Dosbarth D1 (sefydliadau dibreswyl) ynghyd a newidiadau i edrychiadau allanol yr adeilad, creu ffordd fynedfa, parcio bysus a llwybrau cerdded

- a) Amlygodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu bod cais i'r Pwyllgor gyflwyno barn ar yr adroddiad sy'n ffurfio datganiad apêl i'r arolygiaeth cynllunio i argymell gwrthod apêl cynllunio

Derbyniwyd cais llawn ar gyfer newid adeilad Tŷ Menai/Technium sydd wedi ei leoli ar safle Cyflogaeth Parc Menai ac sydd ar hyn o bryd yn wag o'i Ddosbarth Defnydd B1 (swyddfeydd) i Ddosbarth Defnydd D1 (sefydliad dibreswyl addysg) ynghyd a chreu ffordd fynedfa, parcio bysus, llwybrau cerdded a newidiadau i edrychiadau allanol yr adeilad.

Adroddwyd bod y datblygiad ar raddfa sy'n golygu y byddai wedi ei gyflwyno'r i bwyllgor cynllunio 6 Medi, 2021 ond bod yr ymgeisydd wedi cyflwyno apêl i'r arolygiaeth gynllunio ar sail diffyg penderfyniad. Eglurwyd, pan gyflwynir apêl am ddiffyg penderfyniad, mae cyfnod ychwanegol i awdurdod cynllunio lleol benderfynu cais yn ystod y 4 wythnos gyntaf o dyddiad cyflwyno'r apêl. Cyflwynwyd yr apêl ar 4 Awst 2021 ac felly daeth 4 wythnos i ben ar 1 Medi 2021. O ystyried yr amserlen a'r ffaith nad oedd cyfarfod o'r Pwyllgor Cynllunio yn ystod mis Awst, nid oedd modd penderfynu ar y cais o fewn y cyfnod 4 wythnos. O dan amgylchiadau o'r fath, nid yw'r drefn yn caniatáu i'r Cyngor wneud penderfyniad ar y cais.

Ategwyd, fel rhan o'r broses apêl, mae'r arolygiaeth cynllunio yn rhoi cyfle i'r awdurdod cynllunio lleol cyflwyno datganiad apêl, lle gall yr awdurdod fynegi barn ac argymell

penderfyniad. Gan nad oes gan swyddogion hawl dirprwyedig i benderfynu'r cais, cyflwynwyd y cais i bwyllgor er mwyn derbyn eu barn. Bydd y farn yn cael ei gyflwyno i'r arolygiaeth cynllunio fel rhan o'r datganiad apêl.

Cyfeiriwyd at brif bryderon yr Awdurdod Cynllunio ynghyd ac Adran Economi a Chymuned Cyngor Gwynedd a oedd yn cynnwys:

1. Cynllun Adfywio Canol Dinas Bangor

Bod dinas Bangor yn wynebu sawl her gyda chyflwr a pherfformiad canol y ddinas yn tanseilio ei swyddogaeth fel canolfan ranbarthol. Nodwyd bod siopau mawr fel Debenhams wedi cau ac Aldi yn adleoli i Ffordd Caernarfon wedi cael effaith andwyol ar hyfywedd canol y ddinas. Rhan o gynllun Adfywio'r ddinas yw cynyddu gweithgareddau a defnydd yng nghanol y ddinas.

Bod Coleg Menai yn gyflogwr a darparwr gwasanaeth pwysig i'r ddinas. Mae'r safle presennol o fewn cyrraedd canol y ddinas gyda mynediad a chysylltiadau hwylus. Mae pryderon y byddai ail-leoli'r campws i gyrion y ddinas yn debygol o danseilio prysurdeb a swyddogaeth canol y ddinas, a lleihau nifer o bobl yn ymweld â'r canol. O ganlyniad, ystyrir y byddai'r cais yn tanseilio egwyddor 'Canol Trefi'n Gyntaf'

2. Effaith ar Barc Menai

Bod safle Parc Menai yn un o safleoedd cyflogaeth fwyaf llwyddiannus Gwynedd. Mae'n cynnig amgylchedd o safon ac yn darparu safleoedd ac eiddo i ystod eang o gyflogwyr. Dylid sicrhau na fyddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar batrwm defnydd y stad a thrwy hynny yn ei gwneud yn llai atyniadol a chystadleuol. Nodwyd fod Bangor wedi ei adnabod fel 'Ardal Twf Rhanbarthol' yn nogfen Llywodraeth Cymru 'Cymru'r Dyfodol. Y Cynllun Cenedlaethol' gyda ffocws o ail leoli datblygiadau o fewn ardaloedd twf

3. Defnydd Cyflogaeth B1

Bod Parc Menai wedi ei ddynodi fel Prif Safle Cyflogaeth o fewn y Cynllun Datblygu Lleol,. Ni ystyriwyd for gor-ddarpariaeth o eiddo cyflogaeth barod o fewn y cyffiniau, yn arbennig felly eiddo yn fwy na 2,000 metr sgwâr.

Gan ystyried yr asesiad a'r wybodaeth a gyflwynwyd fel rhan o'r cais ni ystyriwyd y byddai darparu cyfleuster/prif gampws addysg bellach ac ar safle sydd wedi cael ei ddynodi a'i ddiogelu ar gyfer defnydd o fewn Dosbarth Defnydd B1 ac sydd wedi cael ei ddynodi o fewn y CDLL fel safle Cyflogaeth Strategol Isranbarthol yn dderbyniol ar sail polisi. Argymhellwyd bod y Cyngor yn cyflwyno datganiad i'r Arolygiaeth Cynllunio yn argymhell fod yr apêl yn cael ei wrthod.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr ymgeisydd y rhesymau dros symud i apêl
- Bod Gweinidog yr Adran Economi wedi penderfynu cau Tŷ Menai ac i'w werthu i Goleg Llandrillo Menai. Mae'r Gweinidog Addysg wedi cytuno i grant i addasu'r adeilad ar gyfer hyfforddiant ag i roi'r offer mwyaf cyfredol mewn lle.
 - O ganlyniad, mae yna £12m o grantiau ar y bwrdd i'w buddsoddi i greu adnodd fyddai, o'r newydd, yn costio £30m a thu allan i'n cyrraedd. Mae'n rhaid buddsoddi a'i wario erbyn 2023. Mae ein cais wedi bod yn wybyddus i'r adran gynllunio ers 3 mlynedd bellach felly roedd rhaid dod a'r mater i sylw

Y Cais

- Newid defnydd Tŷ Menai, adeilad £17m sydd erioed wedi bod yn fwy na hanner llawn, i greu adnodd hyfforddiant i bobl ifanc y gall Gwynedd fod yn falch ohono.

- Rydym yn argyhoeddedig fod rhaid gadael Campws Ffriddoedd – yr adeiladau yn rhai gwael ac wedi'u lleoli yn anghyfleus o fewn Fangor
- Prif faes arbenigedd y campws newydd fyddai sgiliau digidol, busnes a chyfryngau. Mae'r sgiliau yn gweddu yn berffaith â swyddi Parc Menai. Catalyst i ddiwydiant fyddai bod yna! Mae enghreifftiau ar draws y wlad o addysg a diwydiant yn cyd-leoli ac yn blodeuo.

Ymateb i sail gwrthwynebiad y swyddogion

- Does dim gwrthwynebiad gan adrannau cludiant, asiantaethau amgylcheddol na'r Uned Iaith - Polisi yn unig yw'r rhwystr.
- Does dim diffyg lle ym Mharc Menai. Mae o leiaf dros 29,000 troedfedd sgwâr ar gael ag o bosib mwy yn dilyn newid patrwm gwaith pobl i weithio o adref yn dilyn COVID.
- Does dim digon o ofod i gampws yng nghanol y ddinas - hyn wedi'i brofi yn ddiamheuol.
- Does dim sail i ddweud y bydd myfyrwyr yn newid naws y parc.
- Mae'r adeilad ar gŵr y parc.
- Mae'r ddau adeilad hefyd nesaf i Ysgol Glanaethwy a Llwyn Brain
- I unrhyw un sydd wedi bod ar gampws coleg addysg bellach, mae'r naws yn llawer tebycach i brifysgol nac i ysgol gynradd. Mae'r sylw yn anfri ar ymddygiad ein pobl ifanc.

Cloi

- Bod rhaid i unrhyw bolisi alluogi cyfle unigryw allan o'r norm gael mynd ymlaen.
- Rydym wedi cael barn gyfreithiol sydd yn dweud fod digon o hyblygrwydd o fewn y polisi i gymeradwyo prosiect unigryw.
- Bod rhaid i synnwyr cyffredin oroesi. Dwi'n sicr na fyddai trethdalwyr Gwynedd am weld Tŷ Menai'n troi yn adfail - y Plas Glynllifon nesaf? Gwell gan y trethdalwyr fyddai gweld yr adnodd yn cael ei ddefnyddio i greu dyfodol i'w plant gyda champws £30m am gost o £12m.
- Hyderaf y byddwch yn gweld y potensial yn y cyfle yma ac y gellir cefnogi ein cais er lles cenedlaethau i ddod.

c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr Aelod Lleol y pwyntiau canlynol:

- Bod y mater yn ehangach na mater ward - yn cynnwys goblygiadau Sirol
- Byddai'r safle yn adleoli o 'tu fewn i'r ffin' i 'tu allan i'r ffin'
- Er nad yw'r safle presennol o fewn 'ffin' Dinas Bangor, yn amlwg mae'n chwarae rhan amlwg
- Cytuno gyda'r angen i adfywio canol dinasoedd /trefi gan dywys tuag at y canol - rhaid ail feddwl swyddogaeth canol trefi ar anghenion sydd ynghlwm
- Derbyn yr angen am leoliad hygyrch, cynaliadwy, ond angen gwarchod ardaloedd cyflogaeth
- Cytuno gyda'r angen i greu addysg fodern ac i sectorau gael gwasanaethau da
- Yr amserlen yn dynn
- Gobeithio am ddatrysiad

d) Cynigiwyd ac eiliwyd i argymhell fod yr apêl yn cael ei wrthod

Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylwadau canlynol gan aelodau:

- Nid Parc Menai yw'r lle priodol i ail leoli Coleg Menai
- Parc Menai yn anaddas
- Y lleoliad presennol yn creu problemau traffig, sbwriel ymysg trigolion - Parc Menai yn galluogi i'r Coleg ffynnu

PENDERFYNWYD: Argymell fod yr apêl yn cael ei wrthod ar sail:-

- 1. Mae'r bwriad yn groes i Feini Prawf 1 a 2 Polisi ISA3 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017) sy'n rhoi gyda blaenoriaeth yn gyntaf i safleoedd addysg bellach ac uwch bresennol neu, yn ail, i safleoedd a chanddynt gysylltiad agos gyda champws presennol. Ar y sail yma ni ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda meini prawf 1 a 2 o Bolisi ISA3 o'r CDLL nac ychwaith gyda pholisïau cenedlaethol ar sail gofynion y dogfennau 'Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040 (2021)' ac 'Adeiladu Lleoedd Gwell: Y System Gynllunio yn Sicrhau Dyfodol Cydnerth a Mwy Disglair' (Gorffennaf 2020).**
- 2. Mae'r bwriad arfaethedig yn groes i ofynion Polisi PS13 a CYF1 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017) sy'n datgan gwarchodir tir ac unedau ar safleoedd cyflogaeth bresennol (mae Parc Menai wedi ei restru yn y Polisi) ar gyfer mentrau cyflogaeth/busnes.**
- 3. Mae'r bwriad yn groes i ofynion Polisi PCYF 5 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017) ynghyd a Chanllaw Cynllunio Atodol: Newid Defnydd Cyfleusterau a Gwasanaethau Cymunedol, Safleoedd Cyflogaeth ac Unedau Manwerthu (2021) sy'n datgan y bydd cynigion i ryddhau tir ar safleoedd cyflogaeth presennol a ddiogelir at ddefnydd Dosbarth B1, B2 neu B8 yn unol â Pholisi PCYF1 at ddefnydd amgen yn cael eu cymeradwyo mewn achosion arbennig yn unig. Yn seiliedig ar y wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais (a'r rheswm ar wahân dros wrthod, yn seiliedig ar Bolisi ISA 3) nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried fod amgylchiadau eithriadol wedi'u profi. Ymhellach, a heb weithgaredd marchnata cadarn a thystiolaeth gadarn ynglŷn â pham na all adeiladau gael eu haddasu i oresgyn y materion a adnabuwyd, nid oes tystiolaeth fod y safle'n annhebygol o gael ei ddefnyddio yn y tymor byr na hir at y diben gwreiddiol neu'r diben a ddiogelwyd, na chwaith nad oes defnydd busnes neu ddiwydiannol hyfyw ar gyfer y safle. Yn ogystal, nid oes gorddarpariaeth o safleoedd cyflogaeth yn y cyffiniau; byddai defnydd addysgol yn cael effaith andwyol ar ddefnydd cyflogaeth yn y safleoedd cyfagos ac nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi'i ddarbwylllo nad oes safleoedd amgen addas eraill yn bodoli at y diben a gynigiwyd.**
- 4. Mae'r bwriad yn groes i ofynion Polisi PCYFF2 o'r CDLL sy'n datgan gwrthodir cynigion os ydynt:- (i) yn cael effaith andwyol sylweddol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol, defnyddiau tir neu eiddo arall neu nodweddion yr ardal leol oherwydd mwy o weithgareddau, aflonyddwch sŵn, sbwriel neu ffurfiau eraill o lygredd neu aflonyddwch a (ii) tir sydd wedi ei ddynodi ar gyfer datblygiadau eraill. Rhagwelir byddai natur defnydd y cyfleuster addysg bellach ac uwch yn cynyddu'r sŵn/aflonyddwch a symudiadau cerddwyr/myfyrwyr oddi fewn i'r safle ac o amgylch y safle e.e. yn ystod oriau cinio neu ddarlithoedd rhydd**

Dechreuodd y cyfarfod am 11.00 a daeth i ben am 15:00.

CADEIRYDD

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD 04/10/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Rhif: 1

Rhif y Cais: C19/1215/40/EIA

**Dyddiad
Cofrestru:** 10/01/2020

Math y Cais: Asesiad Effaith Amgylcheddol

Cymuned: Llannor

Ward: Abererch

Bwriad: Prif Gynllun arfaethedig yn cynnwys dymchwel 56 rhandy, creu seiliau i leoli carafanau sefydlog, llety newydd i'r tîm, caffi traeth newydd gyda theras ac ardal chwarae, amddiffynfeydd arfordirol newydd, mân ailalinio i Lwybr Arfordir Cymru yn ogystal â gwaith tirlunio cysylltiedig, draenio, mynediad a seilwaith.

Lleoliad: [Hafan y Môr, Pwllheli, LL53 6HX](#)

**Crynodeb o'r
Argymhelliad:** CANIATÁU GYDAG AMODAU

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD 04/10/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

1. Disgrifiad:

1.1 Mae'r cais hwn yn ceisio caniatâd llawn i ddymchwel 56 rhandy, creu seiliau newydd i leoli carafanau sefydlog, llety newydd i'r tîm, caffi traeth newydd gyda theras ac ardal chwarae, amddiffynfeydd arfordirol newydd, mân ail-alinio i Lwybr Arfordir Cymru yn ogystal â gwaith tirlunio cysylltiedig, draenio, mynediad a seilwaith ym Mharc Gwyliau presennol Hafan y Môr.

1.3 Lleolir safle'r cais oddi ar ffordd yr A497, sef y prif rhwydwaith ffordd rhwng Pwllheli a Chricieth. Lleolir safle bws cyhoeddus ger y fynedfa i'r safle ac mae lein rheilffordd yn rhedeg drwy'r safle. Lleolir gorsaf Penychain ger y safle ac mae hynny yn caniatáu i'r ymwelwyr ddefnyddio'r gwasanaeth. Mae Lwybr Arfordir Cymru yn rhedeg gyda'r arfordir ar hyd perimedr deheuol y safle.

1.3 Rhannwyd y datblygiad yn barseli ac mae'n cynnwys yr isod:

- I. Parsel B - Lleoli 27 o garafanau sefydlog.
- II. Parsel E - Lleoli 3 carafan sefydlog a chodi dau adeilad deulawr i ddarparu llety i staff.
- III. Parsel F - Dymchwel 4 bloc rhandai (56 rhandy / 272 gofod i ymwelwyr) a lleoli 26 o garafanau sefydlog.
- IV. Parsel G - Lleoli 80 o garafanau sefydlog.
- V. Parsel H - Ailddatblygu cyn safle gwaith trin carthion a chodi caffi unllawr gyda theras yn y blaen a maes parcio
- VI. Parsel I - Lleoli 18 o garafanau sefydlog.
- VII. Parsel J - Gwaith amddiffyn yr arfordir sy'n cynnwys gwaith ar 320m o'r arfordir. Mae'r bwriad yn golygu ail-linio'r arfordir i gyfeiriad y tir i greu traethau tywod a graean rhwng pedwar morglawdd cerrig amddiffyn ar siâp cynffon pysgodyn. Bydd oddeutu 120m o'r gwaith yn cymryd lle yr amddiffynfeydd carreg llinellol presennol. Bydd Lwybr Arfordir Cymru hefyd yn cael ei ail-alinio.

Mae'r bwriad hefyd yn cynnwys tirlunio a gosod seilwaith i gerddwyr a cherbydau, seilwaith draenio cynaliadwy a gwaith peirianeg.

1.4 Cefnogir y cais gan y dogfennau a'r asesiadau a ganlyn:

- Datganiad Dylunio a Mynediad
- Datganiad Cynllunio
- Asesiad o'r Effaith ar y Dirwedd a'r Effaith Gweledol
- Datganiad draenio, asesiad canlyniad llifogydd a datganiad cadwraeth dŵr.
- Datganiad Economaidd
- Strategaeth draenio dŵr aflan
- Datganiad yr Iaith Gymraeg
- Asesiad Trafnidiaeth
- Asesiad Effaith Coedyddiaeth
- Asesiad Archeolegol
- Datganiad Carbon a Chynaliadwyedd
- Cynllun digolledu cynefinoedd amddiffynfeydd arfordirol

1.5 Oherwydd maint y safle, diffinnir y cais hwn fel datblygiad mawr. Fel rhan o'r cais, yn unol â gofynion y Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Datblygu Cyffredinol) (Cymru), derbyniwyd adroddiad ymgynghori cyn gwneud cais fel rhan o'r cais. Dengys yr adroddiad fod y datblygwr wedi hysbysu'r cyhoedd ac ymgynghorai statudol am y bwriad cyn cyflwyno cais cynllunio ffurfiol. Daeth yr adroddiad i'r casgliad fod yr ymatebion a dderbyniwyd wedi cael eu hystyried. Gwnaed newidiadau i'r dyluniad ac i agweddau'r gosodiad a darparwyd gwybodaeth dechnegol ychwanegol i gefnogi'r ES (Datganiad Amgylcheddol), CEMP (Cynllun Rheoli Adeiladu a'r Amgylchedd) a'r FCA (Asesiad Canlyniad Llifogydd)

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD 04/10/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

1.6 Nid yw'r datblygiad arfaethedig yn syrthio o fewn y disgrifiad a'r meini prawf a nodir yn Atodlen 1 Rheoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Asesiad Effaith Amgylcheddol) (Cymru) 2017. Cyflwynwyd adroddiad sgopio i'r ACLI a chadarnhawyd bod y Datblygiad Arfaethedig angen Asesiad Effaith Amgylcheddol (EIA), ynghyd â gofynion asesu eraill, yn cynnwys Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd (HRA), Cyfarwydddeb Rhwydwaith Dŵr (WFD) Asesiad Cydymffurfio ac Asesiad Canlyniadau Llifogydd (FCA). Ymatebodd yr awdurdod i'r Farn Sgrinio a Sgopio gan egluro sgôp y gwaith asesu oedd ei angen.

1.7 Cefnogwyd y cais gan Ddatganiad Amgylcheddol (ES) sydd wedi cynnwys y pynciau isod:

- Prosesau ffisegol ac arfordirol;
- Ansawdd dŵr a gwaddodion;
- Ecoleg y môr a chadwraeth natur;
- Ecoleg daearol a chadwraeth natur; a
- Amddiffyn yr arfordir ac amddiffynfeydd llifogydd.

2. Polisiâu 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 ar geisiadau yn unol â'r Cynllun Datblygu, oni bai fod ystyriaethau perthnasol yn datgan fel arall. Mae ystyriaethau cynllunio yn cynnwys y Polisi Cynllunio Cenedlaethol a'r Cynllun Datblygu Lleol. Er bod Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd ac Ynys Môn (CDLI ar y Cyd) yn rhagflaenu fersiwn ddiweddaraf Polisi Cynllunio Cymru (PCC), ystyrir fod y polisiâu sy'n berthnasol i'r cais hwn yn y CDLI ar y Cyd yn parhau yn gyson gyda PCC.

2.2 Mae Deddf 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. Paratowyd yr adroddiad hwn gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r "egwyddor datblygu cynaliadwy", fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015. Wrth ffurfio'r argymhelliad isod 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 ac Ynys Môn 2011-2026 a fabwysiadwyd ar 31 Gorffennaf 2017

PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'i diwylliant

ISA 1: Darpariaeth Isadeiledd

PS 4: Trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygyrchedd

TRA 2: Safonau parcio

TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant

PS 5: Datblygiad cynaliadwy

PS 6: Lliniaru ac addasu i effeithiau newid hinsawdd

PCYFF 1: Ffiniau Datblygu

PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu

PCYFF 3: Dylunio a siapio lle

PCYFF 4: Dylunio a thirweddu

PCYFF 6: Cadwraeth dŵr

ARNA 1: Ardal Rheoli Newid Arfordirol

PS 13: Darparu cyfleoedd ar gyfer economi ffyniannus

PS 14: Yr Economi Ymwelwyr

TWR 1: Atyniadau a Chyfleusterau i Ymwelwyr

TWR 2: Llety gwyliau

TWR 3: Safleoedd carafanau sefydlog a siale a gwersylla amgen parhaol

TWR 4: Deiliadaeth Gwyliau

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD 04/10/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

MAN 1: Datblygiadau Arfaethedig mewn Canol Trefi
MAN 6: Manwerthu yng nghefn gwlad.
PS 19: Gwarchod ac/neu wella'r amgylchedd naturiol
AMG 3: Gwarchod a gwella nodweddion a rhinweddau sydd yn nodedig i gymeriad y dirwedd leol
AMG 4: Amddiffyn yr Arfordir
AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Lleol
AMG 6: Gwarchod Safleoedd o Arwyddocâd Rhanbarthol neu Leol

Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA):
CCA: Cynnal a Chreu Cymunedau Ffyniannus a Chynaliadwy
CCA: Newid defnydd cyfleusterau a gwasanaethau cymunedol, safleoedd cyflogaeth ac unedau manwerthu
CCA: Atyniadau a Chyfleusterau i Ymwelwyr

2.4 Polisiau Cenedlaethol

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11 - Chwefror 2021)

Nodyn Cyngor Technegol 4: Datblygiad Manwerthu a Masnachol
Nodyn Cyngor Technegol 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio
Nodyn Cyngor Technegol 13: Twristiaeth
Nodyn Cyngor Technegol 14: Cynllunio Arfordirol
Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a Pherygl Llifogydd
Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth
Nodyn Cyngor Technegol 20: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg
Nodyn Cyngor Technegol 23: Datblygiad Economaidd

3 Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Mae hanes cynllunio y safle yn helaeth a dros y blynyddoedd diwethaf mae'r safle wedi derbyn caniatâd ar gyfer gwelliannau i ardaloedd mwynderau a gweithgareddau, ac mae'r mwyafrif helaeth wedi eu gweithredu.

3.2 O safbwynt llety i ymwelwyr, mae'r canlynol yn berthnasol:

C10D/0141/40/LL - Gwelliannau i'r parc gwyliau i gynnwys dymchwel 450 siale, creu seiliau i 209 carafan sefydlog a 75 caban, creu safle i hyd at 75 o garafanau teithiol a bloc cyfleusterau, cwrs golff 9 twll, llwybr troed caniatool yr arfordir a gwaith tirlunio.

C20/0851/40/LL – Creu seiliau concriid i leoli carafanau sefydlog a gwaith decin cysylltiedig ynghyd â chloddwaith cysylltiedig, tirlunio, draenio, mynediad a gwaith seilwaith.

Mae'r niferoedd ar y safle ar hyn o bryd yn cael eu rheoleiddio gan yr amod isod:

"Ni fydd mwy na 1313 o garafanau sefydlog a chabanau (yn cynnwys 75 o garafanau teithiol) yn cael eu lleoli yn Hafan y Môr ar unrhyw adeg."

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD 04/10/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Tref / Cymuned:	<p>Sylwadau Cyntaf:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ddim yn sicr pa ffordd fydd llwybr yr arfordir yn mynd. • Nifer yr unedau ddim yn glir. • Fydd hi yn bosib i'r cyhoedd fynd i'r caffi a'r traeth? <p>Ail Sylwadau: Gwrthod ar y seiliau a ganlyn:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nid yw hi yn hollol glir faint o garafanau ychwanegol a fwriedir. Sut fydd hyn yn effeithio ar safleoedd eraill sy'n bodoli yn yr ardal. • Pryder am ail osod llwybr yr arfordir gan y gall agor y drws i geisiadau eraill tebyg. Ni ddylai unrhyw ddatblygiad effeithio ar hawl y cyhoedd i gael mynediad. • Bydd y datblygiad yn cynyddu'r effaith sydd gan dwristiaeth ar yr ardal. Amcangyfrifir y bydd y caffi yn creu 45 o swyddi newydd. Mae eisoes yn anodd cael staff yn y diwydiant yma, o ble fyddant yn dod? • Ble mae hyn yn gadael cynllun y Cyngor o ran twristiaeth gynaliadwy?
Trafnidiaeth:	Cyfeiriaf at y cais uchod a dymunaf nodi nad wyf yn bwriadu rhoi argymhelliad gan y tybir na fyddai'r datblygiad arfaethedig ag effaith niweidiol ar unrhyw ffordd, na ffordd arfaethedig.
Dŵr Cymru:	Dim gwrthwynebiad a chyngor safonol i'r datblygwr.
CADW:	Dim gwrthwynebiadau i effaith y datblygiad arfaethedig ar yr henebion cofrestredig na pharc hanesyddol cofrestredig a gardd a restrwyd yn ein hasesiad o'r cais isod.
Awdurdod Llifogydd Lleol Arweiniol:	<p>Perygl Llifogydd</p> <p>Mae mwyafrif y safle ym mharth A (Mapiau cyngor datblygu sy'n ategu TAN15: Datblygu a Perygl Llifogydd) sydd fel arfer yn cael ei ystyried fel lle gyda risg fechan neu ddim risg o lifogydd. Er hynny, dangosir bod ardaloedd o'r safle yn rhai ble fo perygl o risg llifogydd dŵr wyneb yn y map llifogydd diweddaraf. O'r herwydd, rydym yn ystyried bod llifogydd yn ystyriaeth faterol yn unol ag adran 11.1 o TAN15.</p> <p>Cyflwynwyd Asesiad Canlyniadau Llifogydd (FCA) gyda'r cais ac rydym yn cytuno gyda'r canfyddiadau o ran risg llifogydd presennol ac yn y dyfodol o ffynonellau lleol, a hefyd y mesurau ehangach arfaethedig i leihau risg llifogydd o'r holl ffynonellau ar y safle.</p> <p>Draenio tir</p> <p>ER GWYBODAETH: Mae'r Asesiad Effaith Amgylcheddol (EIA) yn cadarnhau bod cyrsiau dŵr agored ac wedi eu cwlferu yn llifo drwy'r safle datblygu. Nid oes gennym unrhyw gofnod o lifogydd sy'n gysylltiedig â'r cyrsiau dŵr hyn. Cyngorir y datblygwr i nodi union lwybr yr holl gyrsiau dŵr wedi eu cwlferu gan sicrhau nad oes unrhyw strwythurau parhaol yn cael eu gosod yn union uwchben llwybr y cwlferu. Cyngorir y datblygwr hefyd i osgoi gosod/codi unrhyw strwythurau o fewn 3m i'r cyrsiau dŵr gan y gallai hyn amharu ar waith cynnal a chadw yn y dyfodol. Yn ychwanegol, gallai unrhyw waith sy'n effeithio ar lif y cwrs dŵr, gan gynnwys unrhyw strwythurau yn y sianel neu ddarpariaeth cwlferu fod angen Caniatâd Cwrs Dŵr Cyffredin - cysylltwch â FCRMU@gwynedd.llyw.cymru i gael rhagor o gyngor. Mae'r prif gyfrifoldeb am gynnal a chadw cyrsiau dŵr yn y dyfodol, gan gynnwys yr ochrau, yn</p>

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD 04/10/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

	<p>gorwedd am byth gyda pherchennog glannau'r afon.</p> <p>Polisi ARNA 1</p> <p>Lleolir y bwriad mewn Ardal Rheoli Newid Arfordirol (CChMA), fel y'i diffinwyd yn Adran 6.2 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd ac Ynys Môn (2017), fel y polisi tymor byr a chanolig i'r arfordir yn PU 12.25, 'Dwyrain Penychain', sef Dim Ymyrraeth Weithredol.</p> <p>Mae'r Polisi Ardal Rheoli Newid Arfordirol yn pennu:</p> <p><i>"Caniateir cynigion am gynlluniau amddiffyn arfordirol newydd neu gynlluniau sy'n amnewid hen ddarpariaeth, dim ond os ellir dangos bod y gwaith yn gyson â'r dull rheoli ar gyfer y wyneb blaen a gyflwynir yn y Cynllun Rheoli Traethlin, ac na fydd yna effaith andwyol faterol ar yr amgylchedd."</i></p> <p>Nid ydym yn credu fod yr amddiffyniad arfordirol arfaethedig yn cynrychioli gwyriad o ddatganiad polisi SMP i'r rhan yma o'r arfordir, sydd yn cynnwys cafeat na ddylid atal datblygiadau preifat addas. Rydym hefyd yn fodlon y disgwylir i unrhyw newidiadau i gyfaint y gwaddodion presennol neu batrymau o ganlyniad i'r gwaith amddiffyn arfordirol fod yn ddibwys, ac o ganlyniad ni fyddai nod cyffredinol yr SMP i'r ardal reoli ehangach yn cael ei beryglu. Er hynny, gofynnwn i chi ail-edrych ar adrannau 6 (Prosesau Ffisegol ac Arfordirol) a 10 (Amddiffyn yr Arfordir ac Amddiffyn Llifogydd) o'r EIA os yw CNC, wedi iddynt dderbyn cais Trwydded Forol, yn gofyn bod y gwaith modelu arfordirol yn cael ei newid neu ei ddiweddarau.</p>
Network Rail:	Cyngor safonol i'r datblygwr.
Uned Bioamrywiaeth:	<p>Bwriad cynllunio helaeth gyda 8 parsel datblygu (B, C, E, F, G, H, I, J) i gael mwy o garafanau sefydlog, cloddio tir ar hyd yr arfordir, gosod morgloddiau, mewnfudo tywod i greu traeth, a chaffi. Mae'r memorandwm yma yn dilyn yr un a anfonais ar 5 Mawrth 2020 oedd yn darparu sylwadau am yr effaith ar Safle Forol Ewropeaidd, ACA Pen Llŷn a'r Sarnau, fel cynnal Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd ac Asesiad Priodol, ddaeth i'r casgliad y byddai'r bwriad yma yn cael effaith andwyol ar yr ACA.</p> <p>Mae'r memorandwm yma yn ymwneud â'r holl nodweddion ecolegol eraill y gall y bwriad datblygu yma eu heffeithio.</p> <p>Mae'r ymgeisydd wedi darparu dogfennau am nodweddion ecolegol ac Asesiad Effaith Amgylcheddol, a gallaf gadarnhau bod yr adroddiadau o ansawdd uchel ac yn darparu gwybodaeth berthnasol.</p> <p>Crynodeb o'r Sylwadau a Dderbyniwyd:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Glaswelltir - Ni ddigolledwyd yn ddigonol am golli glaswelltir. Mae'r ardal a gollir yn 3.4ha, ac mae mwyafrif y tir yma a'r cynefin glaswelltir yn fesurau lliniaru am golli cynefin oherwydd y caniatâd cynllunio blaenorol ac mae'r tir digolledu yn 0.75ha. Yn ogystal, mae'r tir digolledu ar hyn o bryd yn faes parcio segur sydd wedi gordyfu, ac mae gan y cynefin sydd eisoes wedi'i sefydlu werth bioamrywiaeth. Mae angen camau lliniaru neu ddigolledu pellach. • Ymlusgiaid - Mae gan Hafan y Môr boblogaeth bwysig o ymlusgiaid, gyda 4 math o fadfallod, nadroedd gwair, gwiberod a nadroedd defaid. Crëwyd safle lliniaru ymlusgiaid ar gyfer effeithiau'r datblygiad blaenorol, ac fel safle derbyn i ymlusgiaid sydd wedi eu symud o safleoedd yn Hafan y Môr ble bu gwaith adeiladu. Ni wyddom beth yw capasiti cynnal y safle lliniaru i ymlusgiaid (safle derbyn) ac mae angen mwy o waith monitro. Mae angen

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD 04/10/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

<p>Uned Bioamrywiaeth (Coed):</p>	<p>ymgyrdd â mwy o waith monitro ymlusgiaid a rheoli'r safle lliniaru ymlusgiaid.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Clogwyn meddal y môr - Bydd y datblygiad yma yn golygu colli 200 metr o glogwyn meddal y môr yn barhaol. • Byddai angen nifer o amodau cynllunio i sicrhau gwarchod a gwella bioamrywiaeth a charwn i chi ymgynghori ymhellach â mi os yw'r adran cynllunio yn debygol o ganiatáu'r datblygiad yma. • Bydd angen trwyddedau llacio rheolau gan CNC i waith fydd yn amharu ar neu yn difetha clwydfannau/mannau gorffwys ystlumod a dyfrgwn. <p>Argymhellion</p> <p>Gwrthwynebaf y gwaith arfordir arfaethedig a chreu traethau gan y bydd yn golygu colli cynefin clogwyn meddal yn barhaol (cynefin adran 7), ac ni all y bwriad lliniaru'r golled yma. Yn ychwanegol, nid oes mesurau lliniaru digonol i ddigolledu'r cynefin glaswelltir a gollir. Felly, argymhellaf fod y bwriad yn cael ei addasu i ganiatáu cadw y clogwyn môr meddal presennol gan ddarparu mesurau lliniaru pellach i'r glaswelltir a gollir. Ynghyd â'r pryderon yma, gweler hefyd y memo dyddiedig Mawrth 2020 ynglŷn â'r Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd.</p> <p>Sylwadau Ychwanegol:</p> <p>Yn fodlon gyda'r mesurau lliniaru yn y Strategaeth Lliniaru Glaswelltir</p> <p>O edrych ar yr adroddiad coed a'r cynllun tirlunio mae nifer fawr o goed wedi eu hadnabod i'w torri i alluogi'r datblygiad. Bydd colli'r coed yma ag effaith weledol glir, ond mae cynllun plannu amlinellol wedi ei gynnwys yn y cynllun tirlunio. Gofynnir am ychydig mwy o eglurder am swm y 'tir coediog' a gollir o'i gymharu gyda faint o dir coediog fydd yn cael ei blannu i werthuso'r mesurau lliniaru.</p> <p>Carwn hefyd wybod mwy am y rhywogaethau fydd yn cael eu plannu. Gofynnaf i'r rhain fod yn goed brodorol sydd yn addas i'r safle a sydd hefyd yn dod o ardal tarddiad 303.</p>
<p>Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd:</p>	<p>Ymateb Cyntaf:</p> <p>Argymhellir, pe byddai caniatâd cynllunio'n cael ei roi, bod rhaglen raddol o waith archeolegol yn cael ei gweithredu i lliniaru'r effaith ar unrhyw weddillion archeolegol.</p> <p>Ail ymateb:</p> <p>Diolch i chi am y wybodaeth sydd wedi ei diweddarau. Rwyf yn fodlon i'r amod cael ei ddiwygio i gyfeirio yn benodol at Ardaloedd G a J. Bydd yr union fethodoleg a ddefnyddir yn y parseli hynny yn cael eu gosod allan a'u cytuno yn y WSI; i ddibenion y broses cynllunio, dylid defnyddio'r amod ar gyfer y cyfan o'r ddau barsel.</p>
<p>Y Gwasanaeth Tân ac Achub:</p>	<p>Nid oes gan yr Awdurdod Tân unrhyw sylwadau o ran mynediad i gyfarpar a chyflenwadau dŵr. Bydd gan yr Awdurdod Tân gyfle i roi sylwadau ar y mesurau diogelwch tân arfaethedig yn yr eiddo yn ystod y broses Ymgynghori Rheoliadau Adeiladu.</p>
<p>Iechyd yr Amgylchedd a Gwarchod y Cyhoedd:</p>	<p>Trwyddedu:</p> <p>Os yw'r cais hwn yn llwyddiannus, bydd angen i'r ymgeisydd ymgeisio i newid trwydded y safle.</p> <p>Iechyd a diogelwch a'r Tîm Bwyd:</p>

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD 04/10/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

	Cynghorir yr ymgeisydd i gysylltu â'r tîm os yw'r cais yn llwyddiannus.
Cyfoeth Naturiol Cymru:	<p>Rydym yn parhau i fod â phryderon am y cais fel y'i cyflwynwyd. Er hynny, rydym yn fodlon y gellir goresgyn y pryderon hyn drwy osod yr amodau isod ar unrhyw ganiatâd cynllunio a roddir. Rydym hefyd yn argymhell bod y dogfennau a restrir isod yn cael eu cynnwys yn yr amod sy'n adnabod cynlluniau a dogfennau wedi eu cymeradwyo ar yr hysbysiad penderfyniad. Fel arall, byddem yn gwrthwynebu'r cais cynllunio.</p> <p>Amod 1 (Safleoedd a rhywogaethau gwarchoddedig): Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu (CEMP).</p> <p>Amod 2 (Safleoedd Gwarchoddedig): Cynllun monitro hirdymor.</p> <p>Dogfennau i'w cynnwys yn yr amod i adnabod cynlluniau a dogfennau wedi eu cymeradwyo ar yr hysbysiad penderfyniad.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Datganiad Amgylcheddol, Gwerthusiad Rheoliadau Cynefinoedd ac Aseiad Cyfarwydddeb Cydymffurfio Fframwaith Dŵr (ABPMer, Tachwedd 2019, Cyfeirnod R3282). • Aseiad Canlyniadau Llifogydd, Hafan y Môr (Weetwood, Rhagfyr 2019) • Cynllun digolledu cynefinoedd amddiffynfeydd arfordirol (ABPMer, V4, 30 Medi 2020) <p>Dalier sylw, heb gynnwys yr amodau hyn a'r dogfennau fe fyddwn yn gwrthwynebu'r cais cynllunio yma. Ceir manylion pellach isod.</p> <p>Darperir ein sylwadau manwl isod. Nodwn fod yr ymgynghoriad yn ymwneud â nifer o ddogfennau sydd wedi eu diwygio. Er hynny, deallwn nad oes unrhyw newidiadau wedi eu gwneud i Barsel J (amddiffyn yr arfordir) ac nad yw'r dogfennau sy'n ymwneud â Pharsel J wedi eu diwygio. Felly nid yw ein sylwadau o ran y gwaith morol wedi newid ond rydym yn eu hailadrodd isod er hwylustod.</p> <p>Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd <i>Ardal Cadwraeth Arbennig (ACA) Pen Llŷn a'r Sarnau - Cyffredinol</i></p> <p>1.1. Mae gennym bryderon y byddai'r bwriad yn debygol o gael effaith andwyol ar ACA Pen Llŷn a'r Sarnau. Lleolir y datblygiad arfaethedig (Parsel J, amddiffyn yr arfordir) yn yr ACA.</p> <p>1.2. Dylai'r HRA sydd i'w gynnal gan eich Awdurdod ystyried y llwybrau effaith ar yr ACA. Os ydych yn dod i'r casgliad bod y datblygiad arfaethedig yn debygol o gael effaith sylweddol ar y safle Ewropeaidd, edrychwn ymlaen i chi ymgynghori gyda ni ar eich asesiad priodol dan Reoliad 63 o Reoliadau Cadwraeth Cynefinoedd a Rhywogaethau 2017.</p> <p>1.3. Mae'r sylwadau a ddarperir isod o ran mesurau cydbwysu, a gynigwyd gan yr ymgeisydd i gyflawni gofynion Rheoliad 68 o Reoliadau Cadwraeth Cynefinoedd a Rhywogaethau 2017, heb ragfarn i unrhyw gyngor pellach a ddarparwn wrth ymgynghori gyda ni ar eich HRA.</p> <p><i>ACA Pen Llŷn a'r Sarnau - mesurau lliniaru</i></p> <p>1.4. Oherwydd yr effeithiau uniongyrchol ac anuniongyrchol posib ar nodweddion yr ACA o ganlyniad i'r gwaith a fwriedir ym Mharsel J, rydym yn cynghori y dylai'r CEMP gael ei gymeradwyo gan y ACLI (mewn ymgynghoriad â CNC) fel amod o unrhyw ganiatâd cynllunio. Dylai'r CEMP ddangos sut bydd y gwaith yn osgoi ac yn lleihau effeithiau ar nodweddion ACA (e.e. glynu at ganllawiau atal llygredd, lleihau ôl-troed y gwaith yn yr ACA, mesurau bioamrywiaeth ac ati). Cynghorwn y dylai'r amod isod gael ei osod ar unrhyw ganiatâd cynllunio:</p> <p>Amod 1: Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau hyd nes bydd CEMP wedi ei gyflwyno i a'i gymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr ACLI.</p> <p>Dylai'r CEMP gynnwys:</p>

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD 04/10/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

	<ul style="list-style-type: none"> • Dulliau adeiladu: manylion deunyddiau sydd i'w cyflwyno a'u defnyddio yn y cynllun (e.e. gwaddod, tywod, craig) yn ogystal â manylion eraill (e.e. swm, mwnyddiaeth, lliw, ongolrwydd); manylion symiau gwaddod morol a gynhyrchir a sut bydd y gwaddod yn cael ei reoli, manylion symudiadau cerbydol ym Mharsel J. • Rheolaeth Safle Cyffredinol: manylion y rhaglen adeiladu yn cynnwys amserlen, manylion clirio'r safle; manylion draenio'r safle adeiladu, ardaloedd cyfyngu, parthau clustogi o faint priodol rhwng ardaloedd storio (rwbwl, olew, tanwydd, cymysgu concriid ac ardaloedd golchi) ac unrhyw gyrsiau dŵr neu ddraen dŵr wyneb. • Rheoli Bioamrywiaeth: manylion rheoli rhywogaethau ymledol; gwarchod rhywogaethau a chynefinoedd, mesurau osgoi a lliniaru (yn cynnwys i ddyfrgwn); manylion mesurau gwella morol o fewn yr amddiffyniad arfordirol. • Atal Llygredd: dangoswch sut fydd Canllawiau perthnasol ar gyfer Atal Llygredd ac arfer dda yn cael eu gweithredu, yn cynnwys manylion gweithdrefnau arllwys argyfwng a chynllun ymateb i ddigwyddiad. • Manylion lleoli a'r math o oleuadau allanol i gael eu pennu, er mwyn osgoi effeithio ar ystumod a dyfrgwn. Bydd y CEMP yn cael ei weithredu fel y cymeradwywyd yn ystod cyfnod adeiladu'r datblygiad. Cyfiawnhad: Dylid cyflwyno CEMP i sicrhau bod y mesurau rheoli angenrheidiol yn cael eu cytuno cyn dechrau ar y datblygiad a'i weithredu i warchod yr amgylchedd yn ystod y gwaith adeiladu. <p>1.5. Dywed Adran 2.7 o'r ES <i>"However, plant movement along the upper shore will be required on occasion both within and outside the construction footprint"</i>. Dylai'r ymgeisydd nodi, unrhyw ddefnydd cerbydol yn y 'traeth uchaf' ar gyfer adeiladu, a'i gynnwys gan y CEMP i ostwng yr effeithiau posib.</p> <p>1.6. Nodwn y bydd swm mawr o waddodion yn cael ei gloddio i osod yr amddiffynfeydd yn ôl. Fel a nodwyd yn yr ES, dylai unrhyw waddodion morol gael eu cadw o fewn y parth morol gweithredol. Dylai'r CEMP ddarparu gwybodaeth ar y swm o waddodion a ddisgwylir ac a lwyddodd i gyrraedd yr amgylchedd morol drwy erydu, beth mae yn ei gynnwys, a ble bydd yn cael ei roi.</p> <p>1.7. Nodwn yr eglurhad yn y cais ar ffynhonnell y gwaddodion (tywod, cerrig mân a chraig) a ddefnyddir yn y cynllun. Ystyriwn y bydd angen i wybodaeth ar y graddfeydd dolennu yn ogystal â manylion eraill (e.e. swm, mwnyddiaeth, lliw, ongolrwydd) gael ei bennu yn y CEMP. Er enghraifft, bydd angen sicrhau bod unrhyw raeau a fewnfudir yn grwn a ddim yn onglog ac o'r maint ffracsion priodol.</p> <p>1.8. Mae CNC yn nodi y bydd y traeth presennol yn cael ei gloddio i ddyfnder penodol cyn gosod deunydd newydd. Rydym yn cynghori y bydd angen i'r CEMP nodi sut bydd y deunydd a gloddiwyd (a chynnwys y gwaddodion, clai ac ati) yn cael ei reoli ar y blaendraeth yn ogystal ag ardal y cefndraeth (daearol ar hyn o bryd). Dylid sicrhau nad oes pentyrrau o waddodion yn cael eu gadael yn yr ardal rhyngolweddol a fedrai gael ei olchi ymaith ar lanw uchel gan fygyn nodweddion ecolegol mewn mannau eraill. Rydym hefyd yn cynghori yn erbyn claddu deunydd dymchwel presennol gan y gallai hyn lesteirio addasu yn y dyfodol a fedrai arwain iddo gael ei gyflwyno yn ôl i'r amgylchedd morol. Bydd angen nodi'r wybodaeth uchod yn y CEMP.</p> <p>1.9. Mae'r adroddiad Arolwg Ecoleg Morol (Atodiad E o'r ES) yn ystyried yr opsiynau i'r strwythurau amddiffyn môr i fod 'yn gyfeillgar i'r ecoleg' (h.y. gydag arwynebau crychiog a holltau sy'n cael eu ffafrio gan rywogaethau morol), er hynny nid yw'r casgliad yn eglur. Cynghorwn y dylai mesurau manwl i wella'r</p>
--	---

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD 04/10/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

	<p>amgylchedd morol gael eu nodi yn y CEMP. Os fyddai o gymorth, gall CNC gyfeirio'r ymgeisydd i ragor o wybodaeth ar ddiwydiannau sy'n gallu creu pyllau creigiog yn yr amddiffynfeydd.</p> <p>1.10. Dywed Adran 2 o'r Arolwg Ecoleg Morol (Atodiad E o'r ES) <i>"The survey results are also expected to provide a foundation of any post-implementation monitoring work that may be needed in the future"</i>. Rydym eisoes wedi gofyn am eglurhad ynglŷn â pha waith monitro blynyddol, lliniaru ac addasu a ddisgwylir ac a fwriedir dros oes y cynllun. Nodwn hefyd fod yr asesiad gwasgu arfordirol yn defnyddio gwaith monitro a rheoli addasol fel modd o sicrhau ffordd addasadwy ymlaen. Byddem yn disgwyl i fanylion bwriad monitro cyn gweithredu, yn ogystal â'i weithrediad, i gael eu cymeradwyo gan yr ACLI (mewn ymgynghoriad gyda CNC) fel amod i unrhyw ganiatâd cynllunio.</p> <p>Amod 2: Cyn gweithredu'r datblygiad, bydd cynllun monitro hirdymor yn cael ei gyflwyno i'r ACLI ar gyfer safleoedd gwarchodedig (cynefinoedd), a'i gymeradwyo yn ysgrifenedig ganddynt. Dylai'r cynllun monitro hirdymor gynnwys:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Manylion am y dulliau monitro (ac unrhyw sbardun gweithredu a wneir) • Amserlenni ar gyfer monitro hirdymor • Amserlenni i gyflwyno adroddiadau monitro i'r ACLI <p>Bydd y cynllun monitro yn cael ei gynnal yn unol â'r manylion a gymeradwywyd, o fewn yr amserlenni a gytunwyd.</p> <p>Cyfiawnhad: Dylid cyflwyno cynllun monitro hirdymor i'r safleoedd gwarchodedig cyn ei weithredu, i sicrhau bod y mesurau monitro wedi eu cymeradwyo i reoli unrhyw effeithiau andwyol posib o ganlyniad i ddatblygiad ar safleoedd gwarchodedig.</p> <p>ACA Pen Llŷn a'r Sarnau - digolledu</p> <p>1.11. Fel yr eglurwyd isod, rydym yn cynghori bod y datblygiad arfaethedig yn debygol o gael effaith andwyol ar gyfanrwydd ACA Pen Llŷn a'r Sarnau.</p> <p>1.12. Bydd yr amddiffynfeydd arfordirol arfaethedig yn golygu colli 1542m² o'r wastadeddau llaid a thywod yn uniongyrchol, nad ydynt yn cael eu gorchuddio gan ddŵr môr ar lanw'n isel Nodwedd ACA Bydd hyn o ganlyniad i gollu cynefin yn uniongyrchol wrth adeiladu amddiffynfeydd arfordirol. Bydd y bwriad hefyd yn golygu colli cilfachau a baeau mawr a bas Cynefin ACA, er hynny, mae effaith y llwybr ar y nodwedd yma oherwydd colli gwastadeddau llaid a thywod sydd yn is-nodwedd o nodwedd cilfachau a baeau mawr a bas.</p> <p>1.13. Mae'r amcanion cadwraeth i'r nodwedd gwastadeddau llaid a thywod angen sefydlogrwydd cyffredinol neu gynnydd yn swm y nodwedd, gan roi ystyriaeth i'r ardaloedd o sefydlogrwydd hirdymor a cholledion ac ychwanegiadau lleol a gyfyd o brosesau amgylcheddol. Oherwydd colli'r nodwedd yn uniongyrchol dan ôl-troed y gwaith, rydym yn cynghori na fydd yr amcanion hyn yn cael eu diwallu.</p> <p>1.14. Rydym felly yn cynghori, i ganiatâd cynllunio gael ei roi, bod yn rhaid diwallu Rheoliad 64 o Reoliadau Cadwraeth Cynefinoedd a Rhywogaethau 2017. Os yw eich awdurdod yn fodlon nad oes unrhyw ddatrysiadau amgen a bod yn rhaid ymgymryd â'r prosiect oherwydd rhesymau budd cyhoeddus hanfodol sy'n gorbwyso, yna byddai angen sicrhau mesurau cydbwyso i gwrdd â Rheoliad 68 o'r Rheoliadau.</p> <p>1.15. O safbwynt mesurau cydbwyso, mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno'r Cynllun Digolledu Cynefinoedd Amddiffynfeydd Arfordirol (ABPMer, V4, 30 Medi 2020). Mae Adran 3 o'r adroddiad yn manylu ar y mesurau digolledu o gollu'r cynefin gwastadedd tywod drwy dynnu rwbél a malurion o ardaloedd gwastadedd tywod traeth uwch o flaen yr amddiffynfeydd arfaethedig a phresennol. Dengys Ffigwr 2 y bydd y mesurau digolledu yn cyflawni 2,472m² o gynefin gwastadedd tywod. Mae Adran 3.3 o'r adroddiad hefyd yn manylu ar y mesurau cydbwyso.</p>
--	---

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD 04/10/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

	<p>1.16. Oherwydd yr uchod, rydym yn cynghori bod y mesurau cydbwysu yn briodol. Rydym hefyd yn cynghori bod yn rhaid cynnwys y Cynllun Digolledu Cynefinoedd Amddiffynfeydd Arfordirol yn yr amod sydd yn nodi'r cynlluniau a'r dogfennau a gymeradwywyd. Ar yr amod fod y cyngor hwn yn cael ei ddilyn, rydym yn cynghori bod mesurau cydbwysu priodol yn cael eu sicrhau a bod cyfanrwydd cyffredinol a chydlyniant cyffredinol y rhwydwaith ACA yn cael ei gynnal.</p> <p>1.17. Noder, gallwn ddarparu rhagor o gyngor unwaith y byddwn wedi ymgynghori ar eich HRA. Mae'r cyngor uchod heb ragfarn i unrhyw gyngor pellach a ddarparwn wrth ymgynghori ar eich HRA.</p> <p>ACA Pen Llŷn a'r Sarnau - nodweddion mamaliaid morol</p> <p>1.18. Bydd unrhyw waith adeiladu gyda'r potensial i achosi sŵn dan y dŵr yn cael ei wneud uwchben y penllanw cymedrig mewn amodau gweithio sych. Ni fydd unrhyw waith adeiladu drwy osod seilbyst. Rydym felly yn cytuno gyda'r asesiad na fydd unrhyw effaith ar nodweddion mamaliaid morol ACA Pen Llŷn a'r Sarnau (neu ACAau Cymreig eraill gyda nodweddion mamaliaid morol). Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig (SoDdGA)</p> <p>2.1. Lleolir y bwriad yn rhannol yn SoDdGA Glanllynau a Glannau Pen-ychain i Gricieth. Mae CNC yn ystyried bod gan y cynigion y potensial i effeithio ar y SODdGA. Ar yr amod bod y llwybrau effaith y cyfeiriwyd atynt uchod i'r ACA yn cael sylw, mae CNC yn ystyried y bydd nodweddion y SoDdGA hefyd yn cael eu diogelu'n ddigonol.</p> <p>Perygl Llifogydd</p> <p>3.1. Nodwn yr Asesiad Canlyniadau Llifogydd (FCA) (Weetwood, Hafan y Môr, Pwllheli, Rhagfyr 2019) a gyflwynwyd fel rhan o'r cais. Nodwn hefyd Atodiad yr FCA sydd bellach wedi ei gyflwyno, sydd yn delio yn bennaf gyda materion draenio/dŵr wyneb.</p> <p>Mae'r cyflwyniad diweddar yn dangos bod diwygiadau wedi eu gwneud i osodiad nifer o barseli, yn enwedig G a H. Roedd ein cyngor blaenorol, a ail-nodir isod, yn derbyn lefelau gorffenedig y lloriau fel a ddisgrifiwyd yn y FCA gwreiddiol (Rhagfyr 2019). Ers hynny mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau (ebost gan Arwel Evans, 27/7/2021) nad yw'r diwygiadau i'r gosodiadau wedi effeithio ar y casgliadau na'r mesurau lliniaru a nodir yn yr FCA gwreiddiol. Ar sail y wybodaeth yma, rydym felly yn fodlon gyda'r cynigion o ran perygl llifogydd, ac ategwn ein cyngor isod er hwylustod.</p> <p>Risg llanwol</p> <p>3.2. Dywed paragraff 5.1 o'r FCA "<i>all new caravan bases are set at a minimum level of 5.49 m AOD to ensure they will remain dry during the 1:200 +CC (2120) annual probability event</i>". Mae hyn yn ymddrin â'n cyngor blaenorol i'r ymgeisydd y dylai uchder sail y carafanau gael eu gosod ar leiafswm o 5.49m uwchben lefel ordnans (AOD). Mae adran 5.1 hefyd yn nodi "<i>given that the static caravans typically have a standard void of 600 mm above the bases, this will also ensure that all the caravans will remain dry in up to the 1:1,000 +CC (2120) annual probability event</i>".</p> <p>3.3. Rydym yn fodlon bod lefelau gorffenedig arfaethedig llawr caffir traeth (Parsel H) a'r llety i staff (Parsel E) i gael eu gosod ar 5.90m uwchben lefel ordnans, fel a nodwyd yn adran 5.1 o'r FCA.</p> <p>3.4. Nodwn hefyd y bydd y meysydd parcio arfaethedig yn cael eu gosod ar lefel leiafswm o 5.49m uwchben lefel ordnans i sicrhau y byddant yn aros yn sych yn ystod y 0.5% + digwyddiad tebygolrwydd blynyddol newid hinsawdd. Mae hyn yn ymddrin â chyngor blaenorol a gyflwynwyd i'r ymgeisydd.</p> <p>3.5. Nodwn bod yr ymgeisydd wedi cyflwyno'r Atodiad ar asesu tonnau yn golchi drosodd (Adolygiad Technegol Amddiffynfeydd Arfordirol, ABPMer, Rhagfyr 2019). Rydym hefyd wedi derbyn eglurhad pellach o ran y peryglon o donnau yn golchi drosodd (ebost dyddiedig 14/02/2020, Colin Scott, ABPmer). Gallwn</p>
--	--

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD 04/10/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

	<p>gadarnhau bod y perygl llifogydd o donnau yn golchi drosodd wedi ei ystyried yn briodol gan yr ymgeisydd. Nodwn a derbyniwn bod y gefnwlad (datblygiad ar y tir) wed ei godi uwchben lefel môr (eithafol) y ffin arfordirol am y flwyddyn 2120 ar gyfer y digwyddiad 0.5%. Bydd y stripyn hapddigwyddiad 10m o led a chynnwys wal uchel 1m yn lleihau unrhyw ewyn o'r môr yn golchi drosodd. Nodir hefyd y bydd y cynllun yn cael ei ddylunio i fod yn hyblyg ar gyfer unrhyw welliannau yn y dyfodol. Dylai'r ymgeisydd nodi mai ef fydd yn gyfrifol am gynnal a chadw'r cynllun.</p> <p>3.6. Cynghorwn bod yn rhaid i'r FCA (Weetwood, Hafan y Môr, Pwllheli, Rhagfyr 2019) gael ei gynnwys yn yr amod sy'n nodi'r cynlluniau a'r dogfennau a gymeradwywyd ar yr hysbysiad penderfyniad. Ar sail yr uchod, rydym yn fodlon y gellir rheoli'r perygl llifogydd yn unol â gofynion TAN15.</p> <p><i>Risg dŵr wyneb ac afonol</i></p> <p>3.7. Rydym yn eich cynghori i gyd-gysylltu gyda'r Awdurdod Llifogydd Lleol Arweiniol am risg llifogydd dŵr wyneb.</p> <p><i>Amddiffyn yr Arfordir</i></p> <p>3.8. Rydym yn fodlon gyda'r cynigion i amddiffyn yr arfordir o ran perygl llifogydd. Nodwn bod yr ES wedi ystyried y bydd effaith ansylweddol ar arllwysfa Afon Wen i'r dwyrain ac ar y rheilffordd i'r gogledd o'r cynigion a bod trafodaethau wedi eu cynnal gyda Network Rail.</p> <p>3.9. Bydd angen i'r ACLI asesu os fydd y polisiau yn unol â Chynllun Rheoli'r Traethlin a Pholisi ARNA 1: Ardal Rheoli Newid Arfordirol.</p> <p>Cyfarwyddeb Fframwaith Dŵr</p> <p>4.1. Rydym wedi ystyried yr Asesiad Cydymffurfio Cyfarwyddeb Fframwaith Dŵr (Atodiad L o'r ES). Rydym yn cytuno gyda chasgliadau'r asesiad na fydd y bwriad yn golygu dirywiad i unrhyw gyrff dŵr y Gyfarwyddeb Fframwaith Dŵr.</p> <p>Draenio dŵr aflan</p> <p>5.1. Nodwn bod adran 3.5 o'r Adroddiad Strategaeth Draenio (Bratherton Park Design Consultants, 7/10/2019) yn datgan bod blwyddyn arall ar ôl i waredu dŵr wyneb o'r draeniad dŵr budr. Croesawn fod y gwaith yma yn parhau oherwydd y llwyth draenio dŵr aflan ychwanegol bydd y datblygiad yma yn ei greu.</p> <p>5.2. Dengys yr Adroddiad Strategaeth Draenio y bydd y gwaith trin carthion sydd newydd ei adeiladu yn gallu ymdopi gyda'r cyfaint ychwanegol o garthion a gynhyrchir, heb achosi dirywiad yn ansawdd yr elifiant. Nodwn fod gan yr ymgeisydd drwydded arllwysiad newydd. Bydd angen i'r ymgeisydd sicrhau ei fod yn cydymffurfio gyda'r drwydded yma gan sicrhau ei bod yn cynnwys beth gaiff ei arllwys o ran cyfaint ac ati. Os oes angen amrywio'r drwydded yna cynghorir yr ymgeisydd i gynnal trafodaethau cyn cyflwyno cais gyda ein Tîm Trwyddedu ar 0300 065 3000, ar y cyfle cyntaf posib.</p> <p>5.3. Argymhellwn bod trapiau sailm yn cael eu gosod ar y draeniau dŵr aflan o'r caffî.</p> <p>Rhywogaethau wedi eu gwarchod</p> <p><i>Ystlumod</i></p> <p>6.1. Nodwn bod yr ES a gyflwynwyd i gefnogi'r cais uchod (Datganiad Amgylcheddol, Gwerthusiad Rheoliadau Cynefinoedd ac Asesiad Cyfarwyddeb Cydymffurfio Fframwaith Dŵr (ABPMer, Tachwedd 2019, Cyfeirnod R3282) wedi nodi bod ystlumod yn bresennol ar safle'r cais. O'r wybodaeth a gyflwynwyd, rydym yn ystyried bod y datblygiad arfaethedig yn cynrychioli risg is i ystlumod, fel a ddiffiniwyd yn ein dogfen ganllaw '<i>Ymagwedd Cyfoeth Naturiol Cymru at Ystlumod a Chynllunio</i>' (2015)'. Mae ystlumod a'u manau magu a gorffwys yn cael eu gwarchod dan Reoliadau Gwarchod Cynefinoedd a Rhywogaethau 2017.</p>
--	--

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD 04/10/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

	<p>Oherwydd bod hwn yn achos o risg is i ystlumod, ystyriwn nad yw'r datblygiad yn debygol o fod yn andwyol i gynnal poblogaeth y rhywogaeth dan sylw ar statws cadwraeth ffafriol yn ei ystod naturiol. Er hynny, rydym yn cynghori bod y datblygiad arfaethedig yn debygol o niweidio neu amharu ar yr ystlumod a'u safleoedd magu a gorffwys yn y safle yma, felly, cynghorwn bod yn rhaid ymgymryd â'r holl fesurau osgoi a lliniaru a ddisgrifiwyd yn yr ES. Argymhellwn bod yr adeiladau newydd arfaethedig fel ran o'r datblygiad yn ymgorffori mesurau sy'n addas i ystlumod (e.e. pwyntiau mynediad a holltau i ystlumod).</p> <p>6.3. Rhaid i'r ES gael ei gynnwys yn yr amod 'rhestr o gynlluniau/dogfennau a gymeradwywyd' yn yr hysbysiad penderfyniad pe byddai caniatâd yn cael ei roi i'r prosiect.</p> <p>6.4. Mae gan y bwriad y potensial i effeithio ar lwybrau hedfan ystlumod drwy gyflwyno goleuadau. Cynghorwn y dylai manylion lleoli a'r math o oleuadau allanol a ddefnyddir gael eu pennu yn y CEMP (gweler amod 1 uchod).</p> <p>6.5. Mae CNC yn cyfeirio'r Awdurdod Lleol at lythyr y Prif Swyddog Cynllunio, dyddiedig 1 Mawrth 2018, sy'n cynghori Awdurdodau Cynllunio Lleol i atodi gwybodaeth am ofynion trwyddedu i bob caniatâd a hysbysiaid ble fo Rhywogaethau Ewropeaidd Gwarchodedig yn debygol o fod yn bresennol ar y safle.</p> <p>Dyfrgwn</p> <p>6.6. Daw'r ES i'r casgliad bod dyfrgwn yn defnyddio rhan o Hafan y Môr (yn enwedig cwrs dŵr WC1) ar gyfer fforio, gorffwys a chymudo, ond nid oes unrhyw dystiolaeth o fagu ar y safle. Mae dyfrgwn wedi eu gwarchod dan Reoliadau Gwarchod Cynefinoedd a Rhywogaethau 2017 ac maent hefyd yn nodwedd o ACA Pen Llŷn a'r Sarnau.</p> <p>6.7. Er mwyn osgoi amharu ar y dyfrgwn, rydym yn cynghori bod Mesurau Osgoi Rhesymol yn cael eu gosod yn y CEMP (gweler amod 1 uchod). Dylai hyn gynnwys mesurau sydd yn cynnal y defnydd a wna'r dyfrgwn o gwrs dŵr WC1 yn ystod y cyfnod adeiladu a gweithredu.</p> <p>6.8. Hefyd, nodwn a chrosawn y wybodaeth a ddarparwyd yn yr atodiad ecolegol (Peter Tattersfield Consultant Ecologists, dim dyddiad). Argymhellwn bod y mesurau yn yr adroddiad o safbwynt dyfrgwn yn cael eu gweithredu.</p> <p>Llygoden y Dŵr</p> <p>6.9. Nodwn na ddaethpwyd o hyd i unrhyw dystiolaeth am lygod y dŵr mewn unrhyw un o'r cyrsiau dŵr ar y safle, a gall absenoldeb llygod y dŵr fod yn rhannol o ganlyniad i bresenoldeb minc. Rydym yn argymhell bod y cyrsiau dŵr yn cael eu rheoli i ddarparu cynefin addas i lygod y dŵr, ble bynnag fo hyn yn bosib, fel y gall llygod y dŵr ddod yn ôl i'r safle yn y dyfodol.</p> <p>Materion Eraill</p> <p>Dalier sylw, os oes rhagor o wybodaeth yn cael ei pharatoi i gefnogi cais, efallai y bydd angen i ni newid ein cyngor yn unol â'r wybodaeth newydd.</p>
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	<p>Rhodddwyd rhybudd yn y wasg ac mewn sawl lleoliad yn agos at y safle a rhodddwyd gwybod i'r trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben a derbyniwyd y sylwadau isod:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mae mwy o gerbydau yn golygu mwy o lygredd awyr a sŵn ffordd. • Byddai'n braf gweld y parc yn annog pobl i ddefnyddio bysiau / gwasanaeth trên. • Mae gweld mwy o ymwelwyr yn beth da i ffyniant yr ardal. • Gobeithio y bydd parcel G wedi ei sgrinio yn addas. • Gobeithir na fydd y datblygiad yn amharu ar lif naturiol deunydd a achosir gan symudiad y tonnau a'r llanw. • Pryder am sŵn a dirgrynu yn ystod y gwaith adeiladu.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD 04/10/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

	<ul style="list-style-type: none"> • Mae'n beth da fod rhai ardaloedd wedi eu neilltuo i fywyd gwyllt ond rhaid sicrhau bod y rhain yn cael eu rheoli. • A fydd ffensys a goleuadau diogeledde yn cael eu gosod? • A fydd ystyriaeth yn cael ei rhoi i'r arfordir e.e. a fydd biniau a biniau i faw cŵn? • A fydd mynediad cyhoeddus i'r caffi? • Gall y ffordd i'r traeth fod yn beryglus gyda cheir yn goryrru. A oes ystyriaeth wedi ei rhoi i osod ponciau cyflymder arni? Deallir nad yw yn rhan o'r parc ond bydd y datblygiad yn denu mwy o bobl i'r traeth. <p>Codwyd materion hefyd nad oeddent yn rai materol wrth ystyried y cais:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Darparu tocynnau parcio blynyddol i gymdogion.
--	---

5. Asesu'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- Mae safle'r cais yn barc gwyliau sydd wedi'i hen sefydlu ac fe saif mewn cefn gwlad agored. Nid yw wedi ei leoli o fewn unrhyw un o'r ffiniau datblygu sydd wedi'u nodi yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd (CDLI ar y Cyd). O ystyried y lleoliad mewn cefn gwlad agored, mae polisi PCYFF 1 yn berthnasol, sy'n gofyn am gyfiawnhad am ddatblygiadau oni bai y'u cymeradwyir gan bolisi penodol yn y cynllun. O ystyried bod sawl elfen yn y cynllun, bydd pob un yn cael ei hasesu ar wahân.

Adeiladu caffi

- Mae'r cynnig yn ceisio adeiladu caffi un-llawr newydd ar ffin ddwyreiniol y safle, yn lleoliad y cyn safle trin gwastraff. Mae'r gwaith hefyd yn cynnwys darparu gofod parcio ceir, tirlunio a gwaith plannu.
- Noda Polisi MAN1 y bydd cynigion am ddatblygiadau manwerthu, masnachol a hamdden newydd yn cael eu cyfeirio tuag at ganol trefi. Noda'r polisi bod angen i ddatblygiadau manwerthu a masnachol tu allan i'r canol trefi diffiniedig gael eu cefnogi gan dystiolaeth o'r angen am ddarpariaeth ychwanegol, a bodloni'r dull dilyniannol sydd wedi'i nodi mewn polisi cynllunio cenedlaethol a chydymffurfio â pholisïau eraill yn y Cynllun. Er bod polisi MAN6 yn cyfeirio at siopau, mae'r ystyriaethau a'r effeithiau yn debyg. Mae'r polisi yma'n datgan y caniateir cynigion ar gyfer siopau ar raddfa fechan y tu allan i ffiniau datblygu, cyhyd ag y bo nifer o feini prawf yn cael eu bodloni. Mae'r datganiad cefnogi cynllunio a gyflwynwyd wedi ystyried y polisïau hyn ac wedi cyfiawnhau lleoliad y datblygiad.
- Mae polisi TWR 1 yn cefnogi cynigion fydd yn gwella ac yn ymestyn safon cyfleusterau presennol. Mae'r polisi yn blaenoriaethu datblygiadau o fewn ffiniau datblygu ond lle nad oes cyfleoedd addas o fewn ffiniau datblygu, efallai y cymeradwyir cynigion sy'n cydymffurfio â'r meini prawf yn y polisi ac sy'n ymwneud â'r hyn a ganlyn:
 1. Ailddefnyddio adeilad(au) presennol neu safle addas a ddefnyddiwyd o'r blaen, neu
 2. Ailddefnyddio adeilad(au) presennol neu safle sydd â chyswllt agos ag adeiladau presennol eraill sy'n ffurfio rhan o gyfleuster twristiaeth bresennol, neu
 3. Ddatblygu gweithgaredd sy'n gyfyngedig i leoliad penodol oherwydd ei ddefnydd priodol o adnodd hanesyddol neu naturiol neu ei agosatrwydd i'r atyniad y mae'n gysylltiedig ag ef.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD 04/10/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- O ystyried bod y safle ar dir a oedd yn ffurfio rhan o'r cyn safle trin carthion, ystyrir bod hwn yn dir a ddatblygwyd o'r blaen. Mae'r defnydd hefyd yn briodol wrth ei ystyried yn erbyn defnydd y safle ehangach fel parc gwyliau. Er bod adeiladau mwy wedi'u lleoli tuag at ganol y parc gwyliau, mae'r strwythurau sydd i'w gweld ar hyd y morlin yn bennaf yn siales a charafanau un-llawr. Roedd y cynllun gwreiddiol yn cynnwys adeilad caffi deulawr, ond ar ôl trafod gyda swyddogion, cafodd hwn ei leihau i fod yn adeilad un-llawr. O ystyried y gostyngiad yn ei raddfa, mae math a chymeriad yr adeilad bellach yn cael ei ystyried yn briodol ar gyfer ei leoliad arfordirol. Ystyrir bod y dyluniad yn un o ansawdd uchel o ran ei ddyluniad, gosodiad ac ymddangosiad ac y bydd yn ymestyn yr amrediad o gyfleusterau yn ardal y cynllun. Mae'r bwriad yn cael ei gefnogi gan Ddatganiad Economaidd sy'n dangos y bydd y cynllun yn sicrhau cyfleoedd cyflogaeth lleol. Gellir cael mynediad at y safle gan ddefnyddio cludiant cyhoeddus, beicio a cherdded. Mae'r safle wedi'i leoli union gyferbyn â'r llwybr Arfordir ac mae'r datganiad cefnogi cynllunio wedi cadarnhau y bydd y Caffi ar gael i gerddwyr sy'n cerdded ar hyd y Llwybr Arfordir. O ystyried yr uchod, ystyrir bod y cynnig yn cydymffurfio â gofynion polisi MAN 1, MAC 6 a TWR 1 a bod yr egwyddor o adeiladu caffi yn dderbyniol yn y lleoliad hwn.

Gwaith Amddiffyn yr Arfordir

- Mae'r cynnig yn cynnwys gwaith i ran 320m o'r morlin, gan gynnwys ail-alinio'r tir ar y traethlin, gosod pedwar morglawdd '*rock-armour*' mewn siâp cynffon pysgodyn a chreu ardaloedd o draeth tywod/cerrig mân rhyngddynt. Bydd oddeutu traean o hyd y morgloddiau arfaethedig ac ardaloedd adlwytho hyn yn disodli gwrthglawdd craig llinellol presennol sydd yn ei le ar hyd y rhan hon o'r blaendraeth (a adeiladwyd yn y 1990au). Bydd y gweddill wedi'i leoli i'r dwyrain o'r gwrthglawdd craig presennol lle mae'n amlwg bod erydiad llanwol yn effeithio ar y morlin ar hyd o bryd. Er bod y cynllun hwn yn ceisio ail-gyfeirio Llwybr Arfordir Cymru mewn ymateb i'r cynlluniau datblygu, mae rhannau o'r gwaith (ail-leoli pont) eisoes wedi cael ei wneud gan yr uned llwybrau yn sgil pryderon am erydiad a diogelwch.
- Mae polisi AMG 4 yn cyfeirio at Warchod yr Arfordir ac yn gofyn i gynigion ddangos bod budd economaidd a chymdeithasol gorbwysol am ddod o'r datblygiad. Hefyd, dylai cynigion sicrhau nad oes niwed annerbyniol i ansawdd dŵr, mynediad cyhoeddus, yr amgylchedd adeiledig, cymeriad y tirlun neu'r morlun ac effeithiau bioamrywiaeth. Mae'r polisi yn blaenoriaethu lleoliadau sydd â chysylltiadau gweledol agos at adeiladau neu strwythurau presennol. Hefyd, mae'n gofyn nad oes unrhyw leoliadau amgen addas ar hyd yr arfordir wedi'u datblygu a bod y cynnig yn cydymffurfio â pholisiau lleol, gan gynnwys ARNA 1.
- Mae'r cais wedi cael ei gefnogi gan dystiolaeth arwyddocaol yn y Datganiad Amgylcheddol a'r Datganiad Economaidd, er mwyn cyfiawnhau'r gwaith yn y lleoliad hwn. Mae'r gwaith arfordirol wedi'i leoli'n agos at y ffurf adeiledig presennol a bydd yn sicrhau dyfodol hirdymor y parc gwyliau. Ystyrir bod egwyddor y gwaith arfordirol yn y lleoliad hwn yn cydymffurfio â pholisi AMG 4, ond trafodir yr agweddau amgylcheddol ymhellach ymlaen yn yr adroddiad.
- Mae polisi ARNA 1 yn berthnasol i'r agwedd hon o'r cynllun ac mae'n nodi na chaniateir Cynigon am gynlluniau amddiffyn arfordirol newydd neu gynlluniau sy'n amnewid hen ddarpariaeth, dim ond os ellir dangos bod y gwaith yn gyson â'r dull rheoli ar gyfer y wyneb blaen a gyflwynir yn y Cynllun Rheoli Traethlin, ac na fydd yna effaith andwyol faterol ar yr amgylchedd.
- Mae'r Cynllun Rheoli Traethlin (SMP) ar gyfer y rhan hon o'r morlin yn nodi 'Dim Ymyrraeth Weithredol' dros y 100 mlynedd nesaf. Fodd bynnag, mae'r polisi ar gyfer yr adran hon yn nodi na fyddai hyn yn atal rheolaeth breifat leol o'r morgloddiau. Felly, ystyrir bod yr egwyddor o amnewid ac ymestyn yr amddiffynfeydd presennol yn dderbyniol mewn egwyddor. Fodd bynnag, mae'n rhaid i'r cynllun gydymffurfio â nifer o bolisiau eraill sy'n ystyried yr effaith ar yr amgylchedd a thrafodir hyn ymhellach yn ddiweddarach yn yr adroddiad.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD 04/10/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Addasiadau i'r ddarpariaeth llety gwyliau ac ymestyn y safle.

- Mae hanes cynllunio'r safle yn benodol berthnasol i'r agwedd hon o'r cais. Roedd Cais C10D/0141/40/LL yn rhoi caniatâd i brif gynllun oedd yn cynnwys dymchwel 450 siale, creu sylfeini ar gyfer 209 carafán sefydlog, 75 caban a chreu safle carafanau teithiol ar gyfer hyd at 75 carafán deithiol. Yn sgil y caniatâd hwn, bu gostyngiad cyffredinol yn y ddarpariaeth llety gwyliau ar y safle. Cafodd yr amodau cyn-cychwyn perthnasol eu gweithredu ac mae'r caniatâd wedi cael ei weithredu'n rhannol. Mae'r rhannau o'r caniatâd sydd heb eu gweithredu yn berthnasol i'r cais hwn.
- Mae'r cynllun sydd wrthi'n cael ei ystyried yn ceisio addasu'r caniatâd a roddwyd eisoes drwy gadw'r 184 fflat presennol y rhoddwyd caniatâd i'w dymchwel yn flaenorol. Polisi TWR 2 sy'n ymdrin â llety gwyliau a Pholisi Strategol 14 sy'n ymdrin â'r economi ymwelwyr. PS 14 yn benodol sy'n cefnogi rheoli a gwella'r ddarpariaeth o lety twristiaeth o ansawdd uchel heb wasanaeth ar ffurf meysydd gweryslla, gweryslla moethus amgen, carafanau sefydlog neu deithiol neu barciau siale. Mae'r Datganiad Cynllunio yn cydnabod ers caniatâd C10D/0141/40/LL, mae'r fflatiau wedi parhau i fod yn ffurf poblogaidd o lety ac maent wedi cael eu hailwampio i ddarparu llety gwyliau o ansawdd uchel. Mae Polisi TWR 2 a PS 14 yn ceisio darparu amrediad o lety gwyliau ac o safbwynt hynny, ni fyddai cadw'r fflatiau yn creu unrhyw wrthdaro o ran polisi ac fe fyddai'n sicrhau amrediad ehangach o lety yn y safle.
- Polisi TWR 3 sy'n ymdrin â Safleoedd Carafanau Sefydlog a Siales. Nid yw'r safle wedi'i leoli mewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol nac Ardal Tirwedd Arbennig ac felly mae'r polisi yn cefnogi mân estyniadau i ardal y safle a mân gynnydd yn nifer yr unedau ar y safle, cyhyd ag y bo'r meini prawf yn y polisi yn cael eu cwrdd. Mae'r cynllun yn bodloni'r gofynion o ran ei fod yn rhan o gynllun ehangach i wella amrediad ac ansawdd y llety ar y safle. Yn gronnus, mae'r cynllun yn cynnig gwelliannau arwyddocaol i ddyluniad, gosodiad ac ymddangosiad y safle, a'i leoliad yn y dirwedd. Mae'r safle wedi'i leoli mewn ardal rheoli Newid Arfordirol ond bydd y cynllun yn gwella diogelwch meddianwyr y safle, yn gwarchod y parc yn yr hirdymor ac yn diogelu Llwybr Arfordir Cymru.
- Mae Polisi TWR 3 yn gofyn yn benodol bod unrhyw gynnydd yn nifer yr unedau carafanau gwyliau sefydlog neu siales gwyliau yn fach ac yn gydnaws â graddfa unrhyw welliannau i'r safle. Mae'r cynnig fel y'i cyflwynir yn ceisio ymestyn y safle ar hyd y ffin ddwyreiniol (parsel G) a chynyddu nifer y carafanau sefydlog o 85. Mae paragraff 6.3.74 polisi TWR 3 yn cydnabod nad yw mân o ran ardal y safle yn cael ei ddiffinio, ond o ran niferoedd fel rheol gyffredinol, mae oddeutu 10% o gynnydd yn nifer yr unedau ar yr adeg pan wnaed y cais gwreiddiol yn cael ei ystyried yn fân.
- Fodd bynnag, mae cadw'r fflatiau yn golygu nad oes modd i'r safle leoli'r holl garafanau sefydlog a ganiatawyd oedd yn rhan o ganiatâd C10D/0141/40/LL yn y ffordd y rhagwelwyd yn y lle cyntaf. Fodd bynnag, roedd amodau ar y caniatâd gydag amodau datblygu mewn camau oedd yn gysylltiedig â chyflwyniad graddol a gosodiad ac un amod cyffredinol oedd yn cyfyngu ar nifer yr unedau. O ganlyniad, cafodd union leoliad yr holl garafanau sefydlog ei adael nes cynhaliwyd trafodaeth bellach drwy gyflawni'r amodau. Mae hyn yn golygu bod hyblygrwydd i'w gael yn y caniatâd sy'n parhau i fod yn weithredol heddiw.
- Mae safle Hafan y Môr yn weddol unigryw yn ardal y cynllun, o ran ei faint ac o ran y ddarpariaeth llety ymwelwyr. Fel y nodwyd uchod, mae'r hanes cynllunio yn faith ac yn ymestyn yn ôl i'r 1950au. Mae addasiadau diweddar wedi gweld buddsoddiad mawr gyda chyfleusterau'n cael eu huwchraddio ac addasiadau'n cael eu gwneud i'r ddarpariaeth llety. Cafodd y pwynt cychwyn ar gyfer hyn ei ganiatáu drwy ganiatâd C10D/0141/40/LL a oedd yn brif gynllun ar gyfer y safle yn ei gyfanrwydd. Felly, ystyrir ei bod yn rhesymol o ran polisi TWR 3 mai caniatâd C10D/0141/40/LL yw'r cais gwreiddiol yn yr achos hwn. Mae'r polisi yn cydnabod y dylid

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD 04/10/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

ystyried pob cais yn ôl ei rinwedd ei hun yn sgil yr amrywiaeth sylweddol ym maint, natur a lleoliad safleoedd.

- Roedd caniatâd C10D/0141/40/LL yn caniatáu lleoli cyfanswm o 1,238 carafán sefydlog. Mae'r cais hwn yn ceisio lleoli 85 uned sefydlog ychwanegol, sy'n llai na'r 10% sydd wedi'i nodi yn y polisi. Fodd bynnag, yr ystyriaeth bolisi gyffredinol yw sicrhau nad yw'r cynnydd mewn niferoedd yn cael niwed annerbyniol ar ymddangosiad y safle.
- Wrth ystyried effeithiau gweledol, mae Astudiaeth Capasiti a Sensitifrwydd y Dirwedd yn Ynys Môn, Gwynedd a Pharc Cenedlaethol Eryri hefyd yn ystyriaeth berthnasol sy'n rhoi arweiniad. Canfu'r astudiaeth, o fewn yr ardal hon, y gall fod peth capasiti ar gyfer datblygiadau ar raddfa fechan iawn i fechan sydd wedi'u lleoli'n sensitif ac wedi'u dylunio'n dda, ac a ddylai gydweddu'n dda i'r amgylchedd adeiledig/gorchudd tir trefol presennol. Mae'r astudiaeth yn diffinio bychan fel 11-25 uned (yn gyffredinol, yn llai na 2 hectar o ran ardal). Mae hefyd yn cydnabod, ymhob achos, y dylai datblygiad osgoi'r myyl arfordirol sydd heb ei ddatblygu a'i osodiad uniongyrchol ac y dylid eu gwahanu'n glir fel bod eu heffeithiau yn aros yn lleol ac nad oes dylanwad diffiniol cronus ar y dirwedd.
- O ran ymestyn ardal y safle, mae parcel G yn elwa o ganiatâd blaenorol a roddwyd mewn perthynas â chais C10D/0141/40/LL. Roedd y caniatâd a roddwyd am oddeutu hanner y cae heb ei ddatblygu, fel y'i gwelir. Mae'r ardal estynedig yn mesur oddeutu 1.4 hectar ond mae'r safle gwyliau presennol yn ei gyfanrwydd (ac eithrio'r cwrs golff) yn ymestyn am dros 80 hectar. Yn ogystal, ni fydd lle yn yr ardal estynedig ar gyfer yr 85 carafán ychwanegol i gyd, ac mae'r rhain i'w lledaenu o fewn ffiniau presennol y safle. O ystyried maint y safle presennol a'r ardal i'w hymestyn, ystyrir bod yr ardal yn fach ac yn unol â gofynion polisi TWR 3.
- Yn ogystal ag Astudiaeth Capasiti a Sensitifrwydd y Dirwedd yn Ynys Môn, Gwynedd a Pharc Cenedlaethol Eryri, mae paragraff 6.3.74 o bolisi TWR 3 hefyd yn nodi y dylai datblygiad, ymhob achos, osgoi'r myyl arfordirol sydd heb ei ddatblygu a'i osodiad uniongyrchol. Roedd y cais fel y'i cyflwynwyd yn wreiddiol yn cynnwys gosod carafanau sefydlog yn agos at yr myyl arfordirol ym mharsel G. Codwyd y mater cynhennus hwn â'r asiant ac o ganlyniad cafodd y cynllun ei addasu ac mae'r carafanau bellach wedi'u gosod lawer pellach yn ôl ac yn unol â'r ardal y rhoddwyd caniatâd iddi dan ganiatâd C10D/0141/40/LL. Mae'r ardal rhwng y morlin a'r unedau sefydlog bellach yn cael ei chynnig fel ardal i'w neilltuo i ddarparu ardal bioamrywiaeth amgen ac i gael ei phlannu fel glaswelltir blodau gwyllt. Mae'r ardal am gael ei ffensio er mwyn ei gwarchod ac er mwyn gwahaniaethu'n glir rhwng yr myyl arfordirol a'r parc gwyliau. Hefyd, cynigir clawdd (bwnd carreg, pridd) a phlannu prysglwyni cynhenid o flaen y carafanau er mwyn sgrinio'r unedau a lleihau effeithiau gweledol mwy lleol o lwybr yr arfordir. Oherwydd y tirweddu presennol sy'n amgylchynu'r safle a'r tirlunio arfaethedig, ystyrir bod yr effeithiau gweledol yn rhai lleol eu natur (yn bennaf ar hyd rhan fechan o lwybr yr arfordir), ac o ystyried y bydd unrhyw effeithiau gweledol eraill yn cael eu lliniaru gyda phellter, ni ystyrir y bydd yr effaith yn cael effaith ddiffiniol ar y dirwedd.

Adeiladu llety newydd i staff.

- Fel rhan o'r gwelliannau i'r safle, mae'r cynllun hefyd yn cynnwys dymchwel tri adeilad sydd ar hyn o bryd yn darparu 40 fflat hunan-gynhwysol dwy ystafell wely ar gyfer staff ac adeiladu dau adeilad newydd fydd yn darparu 76 o unedau dwy ystafell wely. Gofynnodd swyddogion am ragor o wybodaeth ac eglurhad gan yr ymgeisydd ynghylch y sefyllfa bresennol a sut mae'r unedau'n cael eu rheoli. Nodwyd, yn hanesyddol, bod y safle wedi darparu llety i dros 1000 o staff yn oes Butlin's ar y safle, ond bod hyn wedi cael ei leihau yn gyson gan Haven, y gweithredwyr newydd.
- Hefyd, bydd y cynllun yn caniatáu ar gyfer lleihau dwysedd y defnydd a wneir o'r unedau yn Seaview, sydd yn ôl yr ymgeisydd, yn orlawn yn ystod y tymor brig. Mae'r unedau yn ddigon

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD 04/10/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

mawr i gael tri gwely ynddynt ond mae pedwar gwely ymhob uned ar hyn o bryd. O'r wybodaeth a dderbyniwyd, bydd y cynnydd net mewn gofod gwelyau yn 24.

- Mae'r safle wedi'i leoli mewn cefn gwlad agored ac nid oes polisi penodol yn y cynllun datblygu sy'n ymdrin â llety o'r math hwn. Polisi PCYFF 1 felly yw'r polisi perthnasol sy'n nodi y dylid ymwrthod â datblygiadau oni bai bod eu lleoliad mewn cefn gwlad yn hanfodol. Fodd bynnag, mae yn ystyriaeth gynllunio berthnasol bod y safle eisoes yn darparu llety i staff ar y safle ac mae'r ardal i'w datblygu ar gyfer y llety newydd yn cael ei hystyried yn dir a ddatblygwyd o'r blaen.
- Roedd yr unedau staff presennol yn ffurfio rhan o ganiatâd prif gynllun C10D/0141/40/LL ac maent yn cael eu rheoli yn yr un ffordd â'r llety gwyliau, ac mae amod arnynt sy'n cyfyngu ar feddiant i ddefnydd tymhorol yn unig ac mae gan y staff breswylfa barhaol mewn lleoliad arall. Drwy reoli'r unedau yn y fath fodd, mae'n sicrhau nad ydynt yn gyfystyr â darparu tai newydd mewn cefn gwlad agored, gan y byddai hynny'n groes i bolisiau cynllunio lleol a chenedlaethol. Mae hefyd yn ystyriaeth berthnasol y gallai'r safle gynnig ei unedau llety gwyliau eraill i staff heb dorri unrhyw amodau cynllunio, cyhyd ag y bo'r fath ddefnydd yn dymhorol. O ystyried hyn, nid yw'r cynnydd net o 24 gofod gwely i staff yn cael ei ystyried yn afresymol a thrwy osod amodau i sicrhau nad yw'r unedau hyn yn darparu llety preswyl parhaol, ni ystyrir bod y cais yn gwyro'n sylweddol oddi wrth bolisi cynllunio ac nad yw'n cyfiawnhau gwrthod ar y sail hon.

Dyluniad a Mwynderau Gweledol

- Mae Polisi PCYFF3 yn nodi na chymeradwyir cynigion oni bai eu bod yn cydymffurfio â nifer o feini prawf, gan gynnwys bod y cynnig yn ategu ac yn gwella cymeriad y safle, yr adeilad neu'r ardal o ran ei osodiad, ymddangosiad, graddfa, uchder, mas a thriniaeth edrychiadau; ei fod yn parchu cyd-destun y safle a'i le o fewn y dirwedd leol; ei fod yn defnyddio deunyddiau sy'n briodol i'w ardal gyfagos ac yn ymgorffori tirlunio meddal; ei fod yn gwella rhwydwaith trafndiaeth a chyfathrebu diogel ac integredig; ei fod yn cyfyngu ar ddŵr wyneb ffo a risg llyfogedd ac atal llygredd; ei fod yn cyflawni dyluniad cynhwysol sy'n caniatáu mynediad i bawb a'i fod yn helpu i greu amgylcheddau iach ac actif, ac yn ystyried iechyd a llesiant defnyddwyr yn y dyfodol.
- Mae'r safle wedi'i leoli mewn cefn gwlad agored ond nid yw wedi'i leoli o fewn unrhyw dirweddau dynodedig statudol na thirweddau dynodedig lleol. Mae rhannau o'r safle yn weladwy o olygfeydd estynedig o Gastell Cricieth a Pharc Cenedlaethol Eryri. Mae'r cais wedi'i gefnogi gan Asesiad Effaith ar y Dirwedd a'r Effaith Gweledol (LVIA) i gynorthwyo gydag asesu'r cais. Mae'r asesiad wedi ystyried dwy effaith wahanol, yr effeithiau uniongyrchol ar adnoddau'r dirwedd; a'r effeithiau anuniongyrchol ar ganfyddiadau cyhoeddus o'r dirwedd, o ran newid i gymeriad y dirwedd neu o ganlyniad i effeithiau gweledol. Mewn ymateb i'r cynllun diwygiedig, cyflwynwyd adendwm i'r LVIA hefyd er mwyn ystyried yr addasiadau.
- Mae'r cynnig yn cynnwys datblygu gwahanol barseli o dir yn y safle, a bydd pob un yn cael eu trafod yn unigol:
 - Mae **Parsel E** wedi'i leoli yn ganolog yn y safle i'r de o lein y rheilffordd. Yn y parsel hwn, bwriedir lleoli dau adeilad llety staff newydd a thair carafán sefydlog. Mae'r adeiladau llety staff yn rhai deulawr a byddant yn cael eu cladio â chymysgedd o baneli 'weatherboard' a rendr. Mae'r dyluniad yn fodern ac yn unol ag adeiladau eraill sydd i'w gweld ar y safle. Gan bod parsel E wedi'i leoli yn ganolog yn y safle, mae'n annhebygol o gael effaith weledol ar y dirwedd ehangach.
 - Mae **Parsel B** wedi'i leoli i'r de-orllewin o'r safle ac mae wedi'i wahanu oddi wrth yr arfordir gan lyn pysgota a thirlunio mwy naturiol. Cynigir lleoli 27 carafán yn yr ardal hon. O ystyried y topograffi, y llystyfiant sy'n amgylchynu'r llyn a'r llystyfiant ar ynysoedd yn y llyn, ni fydd y carafanau i'w gweld yn y dirwedd o amgylch.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD 04/10/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- Mae **Parsel F** wedi'i leoli i'r de o'r safle a bwriedir lleoli 26 carafán sefydlog yn y lleoliad hwn. Mae'n debygol y bydd 4 uned yn uniongyrchol weledol o'r llwybr arfordir; fodd bynnag, cydnabyddir bod gan yr ardal hon ganiatâd i leoli carafanau sefydlog yno dan ganiatâd C10D/0141/40/LL. Gyda thirweddau ychwanegol i ysgafnhau'r effaith, ni ystyrir y bydd yr effaith ar gerddwyr ar lwybr yr arfordir yn arwyddocaol nac yn niweidiol. Bydd unrhyw effeithiau gweledol estynedig ar y dirwedd yn cael eu lliniaru gan y pellter.
- Mae **Parsel H** hefyd wedi'i leoli i'r de o'r safle gyferbyn â'r morlin. Arferai'r ardal hon fod yn safle trin gwastraff sydd bellach wedi cael ei glirio, ond sydd heb gael ei ddatblygu ymhellach. Bwriedir adeiladu caffï newydd yn y lleoliad hwn. Fel y trafodwyd uchod, roedd y cynlluniau a gyflwynwyd yn wreiddiol yn gofyn am adeilad deulawr. Cododd swyddogion bryderon am hyn o ystyried y golygfeydd agored o'r morlin a'r llwybr arfordir a'r ffaith bod y ffurf adeiledig o amgylch (carafanau) yn isel, ac heblaw am y tirweddau sydd wedi sefydlu i'r dwyrain, nid oes unrhyw nodweddion tirwedd yn eu lle eisoes a fyddai'n gwneud i adeilad deulawr ymddodi'n dderbyniol i'r dirwedd. Y bwriad dan ystyriaeth erbyn hyn yw adeilad to fflat, un-llawr gydag ymddangosiad modern iddo. Byddai'r edrychiad allanol tua'r de a'r gorllewin yn bennaf o wneuthuriad gwydr, gyda rhannau o gladin carreg naturiol. Byddai'r drychiadau i'r gogledd a'r dwyrain yn cael eu gorffen mewn '*weatherboard*' o goedyn naturiol. I'r blaen, cynigir teras ar gyfer bwyta y tu allan. Yng nghefn y caffï, cynigir ardal barcio fechan ac i'r gorllewin cynigir ardal bioamrywiaeth amgen. Mae polisi PCYFF 3 a TWR 1 yn gofyn bod datblygiadau yn rhai o ansawdd uchel a'u bod yn briodol i'w lleoliad. Bydd yr adeilad yn weladwy allan ar y môr ac i gerddwyr sy'n defnyddio'r llwybr arfordir. Mae'r derbynyddion gweledol mwyaf sensitif wedi'u lleoli i'r dwyrain ac yn eu mysg y mae Parc Cenedlaethol Eryri a Chastell Cricieth; fodd bynnag, bydd yr adeilad yn cael ei sgrinio rhag golygfeydd estynedig i'r dwyrain gan dirweddau dwys presennol. Cydnabyddir y bydd y caffï yn nodwedd newydd ac felly bydd newid gweledol a thirweddol yn yr ardal uniongyrchol; fodd bynnag, o ystyried y lleoliad mewn parc gwyliau estynedig, ni ystyrir y bydd yr adeilad yn nodwedd annisgwyl na dieithr i ddefnyddwyr y llwybr arfordir nac allan ar y môr. Ystyrir y bydd unrhyw olygfeydd estynedig ar draws Fae Ceredigion yn cael eu lliniaru'n ddigonol gyda phellter.
- Mae **Parsel J** yn cynnwys gwaith i ran 320m o'r morlin i'r de o'r safle. Mae'r cynnig yn cynnwys cilio aliniad llanw uchel cymedrig tua'r tir a gosod pedwar morglawdd '*rock-armour*' ar siâp cynffon pysgodyn a chreu ardaloedd rhyngddynt o draeth tywod a cherrig mân. Yn yr un modd â pharsel D, mae'r LVIA yn cydnabod y bydd yr effaith weledol fwyaf i'w chael yn ystod y cam adeiladu. Fodd bynnag, ar ôl cwblhau'r gwaith, ni ystyrir y bydd y gwaith yn ymddangos yn ymwithiol nac yn niweidiol i'w osodiad.
- Mae **Parsel G** yn cynnwys lleoli 80 o garafanau sefydlog. Mae oddeutu 50% o'r parsel hwn yn elwa o ganiatâd presennol dan gais C10D/0141/40/LL. Fel y trafodwyd uchod, mae'r cynnig wedi cael ei addasu mewn ymateb i bryderon swyddogion ynghylch effaith weledol y carafanau a'u hagosrwydd i'r morlin. Erbyn hyn, mae'r carafanau am gael eu gosod yn ôl o'r morlin uniongyrchol ac mae'r lefelau safle arfaethedig wedi'u lleihau i sicrhau y bydd y tirlunio yn lliniaru'n ddigonol yn erbyn yr effeithiau. Mae'r ardal hon yn weledol agored i'r morlin. Mae dwyrain y safle yn elwa o barth tirlunio dwys fydd yn atal golygfeydd estynedig o'r carafanau oddi wrth y derbynyddion gweledol sensitif. Hefyd, mae tirlunio ychwanegol yn cael ei gynnig er mwyn ymestyn y parth tirlunio ymhellach tua'r de. Er y bydd cerddwyr ar y llwybr arfordir yn gweld y carafanau yn y lleoliad hwn, drwy eu gosod yn ôl ymhellach yn y safle, bydd yn sicrhau bod y golygfeydd o'r parc cenedlaethol a Chastell Cricieth yn parhau i fod yn ddi-rwystr. Dylai'r tirlunio a'r gweirglodd blodau gwyllt liniaru yn erbyn rhywfaint o'r effaith a rhoi ymdeimlad pleserus ac o ansawdd i'r ardal hon. Wedi ystyried yr asesiad yn y LVIA a'r caniatâd

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD 04/10/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

presennol, wrth gydbwyso popeth, ystyrir na fydd yr effeithiau gweledol yn sylweddol fwy neu niweidiol na'r hyn a achosir gan y caniatâd presennol.

- Mae **Parsel I** wedi'i leoli yng nghefn y safle arfaethedig ar gyfer y caffi. Bwriedir lleoli 18 o garafanau sefydlog yn y lleoliad hwn. Mae'r rhan fwyaf o'r ardal hon hefyd yn elwa o ganiatâd presennol dan gais C10D/0141/40/LL. Os rhoddir caniatâd, cynigir datblygu'r ardal hon yng ngham dau, ar yr un pryd â'r caffi, fydd yn sicrhau bod y gwaith tirlunio yn cael ei wneud ac y bydd presenoldeb y caffi yn sgrinio'r mwyafrif o'r carafanau. O ystyried lleoliad y parcel hwn, yng nghefn y caffi arfaethedig, ni ystyrir y bydd yn weledol amlwg yn y tirlun ehangach nac yn niweidiol i'w ardal gyfagos.
- Wedi ystyried pob agwedd o'r datblygiad, ystyrir bod casgliadau'r LVIA yn rhesymol a bod yr effeithiau wedi cael eu hystyried yn ddigonol. Hefyd, ystyrir bod effeithiau gweledol cronuss y cynllun yn ei gyfanrwydd yn dderbyniol. Yn yr un modd â nifer o ddatblygiadau, bydd yr effeithiau mwyaf andwyol i'w cael yn ystod y cam adeiladu ac mae hyn yn cael ei gydnabod yn y LVIA. Fodd bynnag, mae'r cais wedi cael ei gyflwyno mewn cynllun graddol fydd yn sicrhau bod yr effeithiau yn cael eu rheoli ac y dylid cwblhau pob cam cyn symud ymlaen i gychwyn ar y cam nesaf. Ceir yr effaith fwyaf arwyddocaol yn ystod y cam cyntaf pan wneir y gwaith arfordirol, ac mae'r cynlluniau wedi dangos llwybr amgen dros dro ar gyfer llwybr yr arfordir yn ystod y cam hwn. Er y bydd yr effaith yn andwyol, effaith byrdymor fydd hyn a bydd modd i'r llwybr arfordir ddilyn llwybr diwygiedig ar hyd y morlin ar ôl i'r gwaith arfordirol gael ei gwblhau. Wedi pwysu a mesur, ystyrir fod hyn yn dderbyniol.
- Ystyrir bod y cynnig, o ran ei ffurf a'i orffeniad, yn dderbyniol ac yn cynnig datblygiad o ansawdd o ran y mwynderau gweledol drwy arddangos dyluniad a nodweddion sy'n cyflwyno ac yn creu datblygiad fyddai'n addas ac yn briodol i'r safle ac o fewn yr ardal ehangach. O ganlyniad, ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol yn seiliedig ar ofynion perthnasol Polisi PCYFF 3, AMG 3 ac AMG 4.
- Mae'r manylion a gyflwynwyd wedi cynnwys cynigion manwl ar gyfer tirwedd meddal a chaled yn y safle, gan gynnwys plannu coed cynhenid newydd ac ardaloedd bioamrywiaeth amgen i annog bioamrywiaeth. Mae'r tirlunio yn debyg i'r hyn a welir mewn rhannau eraill neu rannau a uwchraddiwyd yn ddiweddar ar y safle, sy'n dangos ansawdd uchel y gwaith. Wrth osod amod i sicrhau bod y tirlunio yn cael ei wneud ar yr un pryd â'r datblygu graddol, ystyrir y bydd gofynion polisi PCYFF 4 yn cael eu bodloni.

Effaith Ieithyddol

- Yn unol â Deddf Cynllunio (Cymru) 2015, mae'n ddyletswydd wrth wneud penderfyniad ar gais cynllunio i ystyried yr iaith Gymraeg, lle mae'n berthnasol i'r cais hwnnw. Mae hyn yn cael ei bwysleisio ymhellach ym mharagraff 3.28 Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, 2019), ynghyd â Nodyn Cyngor Technegol 20, a pholisi PS 1 y CDL1 ar y Cyd. Mae Canllaw Cynllunio Atodol (CCA) 'Cynnal a Chreu Cymunedau Ffyniannus a Chynaliadwy' (mabwysiadwyd Gorffennaf 2019), yn darparu canllawiau pellach ar sut y disgwylir i ystyriaethau iaith Gymraeg gael eu hymgorffori ym mhob datblygiad perthnasol.
- Yn unol â gofynion polisi PS 1 a'r Canllaw Cynllunio Atodol, cyflwynwyd Datganiad yr Iaith Gymraeg i gefnogi'r cais ac adendwm ychwanegol i'r datganiad mewn ymateb i'r cynlluniau diwygiedig. Derbyniwyd sylwadau cadarnhaol gan yr Uned Iaith Gymraeg ac ni nodwyd unrhyw dystiolaeth o niwed neu risg arwyddocaol i'r iaith Gymraeg. Fodd bynnag, roedd y sylwadau yn nodi y dylai'r asesiad ystyried staffio ymhellach ac y dylid diweddarau'r wybodaeth a gyflwynwyd. Mae copi o'r sylwadau wedi'u hanfon i'r ymgeisydd ac rydym yn disgwyl ymateb cyn cyfarfod y pwyllgor.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD 04/10/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- Bu i'r sylwadau hefyd gydnabod agweddau positif y datganiad, oedd yn cynnwys dulliau marchnata ar gyfer swyddi newydd, gan gynnwys ymdrechion i gyflogi yn lleol a defnyddio hysbysebion Cymraeg. Roedd y mesurau lliniaru a gwella i'w croesawu hefyd, oedd yn cynnwys:
 - Enwau'r ardaloedd datblygu newydd i ystyried y dreftadaeth ieithyddol lleol.
 - Darparu arwyddion allweddol yn y parc yn y Gymraeg a'r Saesneg.
 - Defnyddio bathodynau/logo Iaith Gwaith mewn rhai ardaloedd o'r Parc (derbynfa, caffi, bar) i annog ymwelwyr i ddefnyddio'r iaith gyda'r staff, lle bo modd.
 - Defnyddio'r Gymraeg ar arwyddion yn y datblygiad caffi newydd.
- Mae'r mesurau lliniaru a gwella uchod yn ofyniad penodol o feini prawf 4 a 5, polisi PS 1 ac fe ellir eu sicrhau drwy amod cynllunio. O ymweld â'r safle, mae'n amlwg bod y safle yn gweithredu'r uchod ar rannau presennol o'r safle. Yn seiliedig ar y wybodaeth a gyflwynwyd hyd yma, ystyrir fod y cais wedi bodloni gofynion polisi PS 1 a'r CCA a thrwy osod amodau, mae'r cynnig yn dderbyniol o ran yr effeithiau ieithyddol.

Effeithiau Priffyrdd

- Cefnogwyd y cais gan ddatganiad Trafnidiaeth, sydd wedi ystyried y sefyllfa bresennol, y datblygiad arfaethedig a'r effeithiau traffig tebygol. Nid yw'r cynnig yn cynnwys unrhyw addasiadau i'r fynedfa bresennol sy'n cael ei gwasanaethu oddi ar gylchfan ar yr A497, sef y brif ffordd sy'n rhedeg rhwng Cricieth a Phwllheli. Mae gorsaf bws cyhoeddus ym mynedfa'r safle ac mae'n gwasanaethu'r safle ac fe all ymwelwyr deithio ar y trê'n hefyd. Mae gorsaf drenau wedi'i lleoli ger y safle. Hefyd, mae Llwybr Arfordir Cymru'n rhedeg drwy rannau o'r safle, sydd eto'n cysylltu Pwllheli a Chricieth. O ystyried bod y safle wedi'i wasanaethu'n dda gan sawl dull teithio, sy'n golygu nad oes yn rhaid i ymwelwyr ddibynnu ar ddefnyddio cerbydau modur, ystyrir bod y safle wedi'i leoli'n gynaliadwy a'i fod yn cydymffurfio â gofynion polisi PS 4 a TRA 4.
- Os bydd ymwelwyr yn dewis teithio gyda char, bydd darpariaeth barcio ddigonol yn cael ei darparu ger pob carafán sefydlog ac mae ardaloedd parcio cymunedol ar gael ar gyfer y fflatiau gwyliau. Hefyd, bydd gofod parcio cyfyngedig yn cael ei greu yng nghefn y caffi. Ystyrir felly bod y cynllun yn bodloni gofynion polisi TRA 2. Derbyniwyd sylwadau gan yr uned trafndiaeth yn cadarnhau nad oes ganddynt unrhyw wrthwynebiad i'r cynnig gan nad oes disgwyl iddo gael effaith andwyol ar y rhwydwaith ffyrdd lleol. O ganlyniad, ystyrir bod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt polisi PS 4, TRA 4 a TRA 2.

Materion Archeolegol

- Yn unol â gofynion polisi PS 20 ac AT 4, mae'r cais wedi cael ei gefnogi gan asesiad archeolegol pen desg. Ar ôl ymgynghori â Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd, derbyniwyd sylwadau yn nodi mai potensial cyfyngedig am effaith archeolegol sydd i'r datblygiad.
- Mae gwaith blaenorol a gafodd ei arwain gan ddatblygiadau yn y parc gwyliau a'r ardal gyfagos wedi sefydlu bod potensial am olion cynhanes, canoloesol ac ôl-ganoloesol yn yr ardal hon. Yn y parc gwyliau, mae gwaith maes wedi dangos, hyd yn oed mewn ardaloedd gyda gofod agored, mae'r gwaith tirlunio wedi tarfu ac wedi trychu dyddodion archeolegol, felly ystyrir bod y tebygolrwydd y bydd olion yn goroesi dan y datblygiad presennol yn isel. Credir bod yr effaith hwn wedi digwydd yn ystod y cyfnod o sefydlu'r parc gwyliau, neu adeiladu ei ragflaenydd, canolfan hyfforddi llynges yr HMS Glendower.
- Wedi dweud hynny, mae llai o darfu wedi digwydd mewn rhai ardaloedd ac mae iddynt fwy o botensial bod olion archeolegol yn parhau yno heb eu tarfu. Mae'r sylwadau gan Wasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd yn casglu y gellir rheoli'r datblygiad yn dderbyniol drwy osod amod sy'n gofyn am archwiliad archeolegol pellach cyn cychwyn ar y gwaith datblygu. Drwy drafod ymhellach, cytunwyd y byddai'r gwaith archwilio yn cael ei gyfyngu i barseli G a J. Felly,

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD 04/10/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

gydag amodau, ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol ac yn unol â gofynion perthnasol polisi PS 20 ac AT4.

Mwynderau Preswyl a Chyffredinol

- Fel y trafodwyd eisoes, lleolir safle'r cais mewn cefn gwlad agored ac mae'n barc gwyliau hir-sefydlog. Mae eiddo preswyl gwasgaredig o amgylch y safle. Ni ragwelir y bydd yr effeithiau ar dai preswyl i'r de a'r gorllewin yn fwy o ystyried bod y gwaith arfaethedig yn bennaf o fewn y safle presennol ac i'r dwyrain. I'r dwyrain, mae'r datblygiad yn cynnwys y gwaith amddiffyn arfordirol, adeiladu'r caffi a datblygu parcel G. Yr eiddo preswyl agosaf yw Tyddyn Berth, sydd wedi'i leoli oddeutu 300m o barsel G a mymryn dros 500m i ffwrdd o'r gwaith amddiffyn arfordirol. Mae tai teras Afon Wen hefyd wedi'u lleoli i'r gogledd-ddwyrain ac mae Sŵn y Don (tŷ annedd a safle carafanau) wedi'i leoli i'r dwyrain. Fel yr amlinellwyd uchod, codwyd pryderon gan breswylwyr cyfagos, ond nid oeddynt yn gwrthwynebu'r cynllun yn ei gyfarwydd.
- Mae'n debygol y ceir yr effaith fwyaf yn ystod y cyfnod o adeiladu'r gwaith amddiffyn arfordirol, fodd bynnag, bydd y gwaith yn cael ei wneud dros gyfnod cymharol fyr o amser ac fe ellir rheoli'r oriau adeiladu drwy amod i sicrhau bod mwynderau eiddo cyfagos yn cael eu gwarchod yn ystod y cyfnodau sydd fwyaf sensitif i sŵn. Fel y trafodwyd uchod, bydd y cyfnod adeiladu hefyd yn effeithio ar fwynderau a mwynhad defnyddwyr y llwybr arfordir. Wedi dweud hynny, unwaith y bydd y cynllun wedi'i gwblhau, dylai gael effaith fwynderol bositif ar ddefnyddwyr y llwybr arfordir, gan bod Haven wedi cadarnhau, er na fydd y caffi ar agor i rai nad ydynt yn breswylwyr, y bydd ar gael i ddefnyddwyr y llwybr arfordir.
- Unwaith y bydd y cam adeiladu wedi'i gwblhau, ni ystyrir y bydd y datblygiad yn arwain at effaith annerbyniol ar fwynderau preswyl neu gyffredinol ac ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol ar sail meini prawf perthnasol ym mhobolisiau PCYFF 2 a PCYFF 3.

Rheoli Carbon

- Mae Polisi PCYFF 5 yn gofyn i gynigion arddangos sut mae'r hierarchaeth ynni wedi'i chymhwyso a sut mae'r cyfraniad o ynni adnewyddadwy neu garbon isel i fodloni angen y cynigion am ynni a gwastraff, wedi cael ei uchafu. Cefnogwyd y cais gan Ddatganiad Carbon a Chynaliadwyedd, sydd wedi ystyried dyluniad cynaliadwy a rheolaeth carbon, newid hinsawdd, rheoli dŵr, rheoli adnoddau gwastraff a mwynau, teithio gwyrdd, hygyrchedd, mynediad a iechyd a llesiant. Wedi ystyried y wybodaeth a gyflwynwyd i gefnogi'r cais, ystyrir bod gofynion polisi PCYFF 5 wedi'u bodloni.

Draenio Tir a Llifogydd

- Mae nifer o bolisiau yn berthnasol i'r agwedd hon o'r adroddiad. Mae Polisi PS 5 yn ceisio rheoli'r risg llifogydd ac uchafu'r defnydd o SUDS. Mae polisi PS 5 yn ceisio lliniaru effeithiau newid hinsawdd ac nid yw ond yn caniatáu cynlluniau sy'n gweithredu mesurau rheoli dŵr cynaliadwy, lleoli datblygiadau i ffwrdd o ardaloedd gyda risg llifogydd a lleihau'r risg o lifogydd. Mae Polisi ARNA 1 hefyd yn berthnasol ac yn gofyn i ACLL arddangos eu bod wedi ystyried cynlluniau rheoli traethlin. Fel y trafodwyd uchod, mae egwyddor y datblygiad yn dderbyniol ac yn unol â pholisi ARNA 1. Mae'r polisi yn gofyn i beidio â chaniatáu cynigion oni bai bod asesiad risg llifogydd sy'n cydymffurfio â NCT 15 yn arddangos na fydd y datblygiad yn achosi unrhyw gynnydd mewn risg i fywyd nac unrhyw risg sylweddol i eiddo a bod y datblygiad yn cydymffurfio â NCT 15.
- Mae'r cais wedi cael ei gefnogi gan Asesiad Canlyniadau Llifogydd ac Adroddiad Strategaeth Draenio ac mae'r Datganiad Amgylcheddol hefyd wedi ystyried Amddiffyniad Arfordirol ac Amddiffyn rhag Llifogydd. Mae'r gwaith am wella morgloddiau presennol a gwarchod parc

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD 04/10/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

gwyliau Hafan y Môr rhag erydiad arfordirol. Mae'r Datganiad Amgylcheddol yn casglu y bydd y prosiect yn gwella pethau o ran y risg am erydiad arfordirol yn y dyfodol.

- Derbyniwyd sylwadau manwl gan CNC oedd yn casglu bod effeithiau'r datblygiad yn dderbyniol gydag amodau i sicrhau lefelau'r safle a bod y datblygiad yn cael ei gwblhau yn unol â'r Asesiad Canlyniadau Llifogydd. Roedd sylwadau CNC hefyd yn cadarnhau eu bod yn ystyried bod yr Asesiadau Cyfarwyddeb Fframwaith Dŵr yn dderbyniol ac na fydd yn arwain at unrhyw ddirywiad mewn unrhyw gyrff dŵr WFD.
- Cadarnhaodd yr Awdurdod Llifogydd Lleol Arweiniol bod mwyafrif y safle wedi'i leoli mewn parth A, sydd yn cael ei ystyried fel arfer fel safle lle nad oes yno fawr neu ddim risg o lifogydd. Fodd bynnag, roedd eu sylwadau yn cydnabod bod ardaloedd o'r safle yn cael eu dangos fel rhai sydd mewn risg o orlifo dŵr wyneb yn y mapiau llifogydd diweddaraf. Roedd y sylwadau yn cadarnhau bod yr Asesiad Canlyniadau Llifogydd yn dderbyniol a'u bod yn unol â'r canfyddiadau o ran y risg bresennol ac i'r dyfodol o lifogydd o ffynonellau lleol, ynghyd â'r mesurau ehangach a ynnigwyd i isafu'r risg o lifogydd o bob ffynhonnell yn y safle.
- Mae Polisi PCYFF 6 yn gofyn i gynigion ymgorffori mesurau cadwraeth dŵr lle bo hynny'n ymarferol, gan gynnwys Systemau Draenio Trefol Cynaliadwy (SUDS) ac y dylai cynigion dros 1,000m² gael eu cefnogi gan ddatganiad cadwraeth dŵr. Mae'r cais wedi ystyried hyn yn yr Asesiad Canlyniadau Llifogydd sy'n cynnwys Asesiad Cadwraeth Dŵr, Datganiad Carbon a Chynaliadwyedd a'r Strategaeth Dŵr Wyneb a Draenio Dangosol. Mae'r dogfennau yn cadarnhau y bwriedir mynd ati i ailgylchu dŵr llwyd, cynaeafu dŵr glaw ac integreiddio dyfeisiau arbed dŵr. Bydd dŵr wyneb yn cael ei ollwng i mewn i gyrff dŵr presennol, gan gynnwys llynnoedd, cyrsiau dŵr a'r môr.
- Mae'r ymgeisydd yn ymwybodol y bydd arno angen caniatâd ar wahân i gydymffurfio â'r rheoliadau systemau draenio cynaliadwy ac mae wedi dylunio'r cynllun drwy ystyried hyn. Felly, ystyrir bod y cynllun arfaethedig yn dderbyniol ac yn unol â pholisi PCYFF 6, PS 5 a PS 6.
- Ar ôl ystyried y Datganiad Amgylcheddol a'r Asesiad Canlyniadau Llifogydd a'r wybodaeth berthnasol arall a gyflwynwyd, mae wedi'i arddangos yn ddigonol na fydd y datblygiad yn achosi unrhyw gynnydd yn y risg i fywyd nac unrhyw risg arwyddocaol i eiddo. Yn ogystal, ystyrir y bydd y gwaith yn cyfrannu at leihau'r potensial am ddigwyddiadau llifogydd mawr yn yr ardal yn y dyfodol. Hefyd, ystyrir bod y cais wedi arddangos ei fod yn cydymffurfio â NCT 15 neu bolisi PCYFF 6, PS 5 neu ARNA 1 o'r CDLI ar y Cyd.

Effeithiau Bioamrywiaeth ac Ecolegol

- Mae nifer o bolisiâu yn berthnasol i'r agwedd hon o'r cais. Mae Polisi PS 19 yn ymwneud â chadw ac / neu gyfoethogi'r amgylchedd naturiol ac mae polisi AMG 5 yn amddiffyn Cadwraeth Bioamrywiaeth Lleol. Mae Polisi AMG 6 yn Gwarchod Safleoedd o Arwyddocâd Rhanbarthol neu Leol a pholisi PCYFF 4 yn ymdrin â dylunio a thirwedd. Mae Polisi AMG 4 yn ceisio cynnal, gwella ac amddiffyn yr arfordir.
- Mae'r Datganiad Amgylcheddol wedi ystyried prosesau ffisegol ac arfordirol, ansawdd dŵr a dyddodion, ecoleg morol a chadwraeth natur, ecoleg daearol a chadwraeth natur; ac amddiffyn arfordirol ac amddiffyn rhag llifogydd. Roedd y sylwadau cychwynnol a dderbyniwyd gan Uned Bioamrywiaeth y Cyngor yn gwrthwynebu i ac yn codi pryderon ynghylch sgôp y mesurau lliniaru ar gyfer effaith y datblygiad ar ddyfrgwn, glaswelltir gweundir isel, yr effeithiau ar glogwyni morol meddal, yr effeithiau ar y coridor cynefinoedd arfordirol, a cholli cloddiau (bwndiau carreg a phridd).
- Ar ôl ymgynghori a thrafod yn helaeth, cafodd y cynnig ei ddiwygio i ymateb i'r materion ecoleg daearol a godwyd. Cyflwynwyd adendwm i'r Datganiad Amgylcheddol oedd yn asesu'r cynllun

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD 04/10/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

diwygiedig ac yn cynnig mesurau lliniaru ychwanegol. Mae Tabl 1 yn yr adendwm yn crynhoi'r newidiadau yn y cynigion ac yn nodi effaith y diwygiadau. Cadarnhaodd CNC bod yr argymhellion ynghylch dyfrgwn yn yr adendwm ecolegol yn dderbyniol ac y dylid nodi mesurau osgoi rhesymol mewn Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu (CEMP) y gellir eu sicrhau gydag amod.

- Cadarnhaodd yr Uned Bioamrywiaeth bod y cynigion lliniaru diwygiedig ar gyfer y glaswelltir gweundir isel, gan gynnwys y coridor arfordirol, yn dderbyniol. Mae'r ddarpariaeth ychwanegol o gloddiau i'w groesawu a bydd yn lliniaru ac yn darparu gwelliannau i fioamrywiaeth. Nodir y sylwadau ynghylch ymlusgiaid ac fe ellir sicrhau monitro parhaus gydag amod er mwyn sicrhau bod hyn yn cario ymlaen.
- Gwrthwynebai'r Uned Bioamrywiaeth i gollu'r clogwyni morol meddal, gan nodi na ellir lliniaru yn erbyn eu colled. Mae'r adendwm ecolegol yn tynnu sylw at y ffaith bod casgliadau'r Datganiad Amgylcheddol wedi canfod mai Niwtral fyddai effaith hyn. Roedd y Datganiad Amgylcheddol yn cydnabod y byddai'r cynigion yn arwain at gollu oddeutu 200 metr llinellol o gynefin Clogwyn Morol Meddal. Fel mesur lliniaru, byddai cynllun rheoli yn cael ei weithredu ar gyfer oddeutu 650 metr llinellol o glogwyn morol meddal presennol rywle arall yn Hafan y Môr. Hefyd, byddai 'banciau gwenyn' yn cael eu creu yn y cyn faes parcio, a, lle bo modd, byddai 'gwestai gwenyn' yn cael eu hadeiladu mewn parseli datblygu eraill. Er y nodir sylwadau'r Uned Bioamrywiaeth, mae canfyddiadau'r Datganiad Amgylcheddol yn cael eu hystyried yn rhesymol ac maent yn manylu ar y graddau y gellir cyflawni'r dulliau rheoli clogwyni ac yn cydnabod y gellir sicrhau hyn gydag amod cynllunio. Nodir hefyd na wnaeth CNC wrthwynebu i'r agwedd hon o'r cais. O ystyried bod yr effaith wedi cael ei hasesu fel un niwtral, ni ystyrir bod yr agwedd hon o'r cais yn annerbyniol o ran polisi cynllunio.
- Cefnogwyd y cais gan Asesiad Effaith Coedyddiaeth ac fe ddiwygiwyd a diweddarwyd yr asesiad mewn ymateb i'r cynllun diwygiedig a sylwadau cychwynnol yr Uned Bioamrywiaeth. Er na dderbyniwyd unrhyw sylwadau pellach gan yr Uned Bioamrywiaeth o ran effaith y datblygiad ar goed ar yr adeg pan ysgrifennwyd yr adroddiad hwn, mae sgôp y plannu lliniarol a'r rhywogaethau i'w plannu yn fater y gellir cytuno arno drwy amod cynllunio neu cyn cyflawni caniatâd, pe byddai caniatâd yn cael ei roi.
- Mae'r amgylchedd morol sy'n rhedeg ar hyd y safle yn ffurfio rhan o Ardal Cadwraeth Arbennig (ACA) Pen Llŷn a'r Sarnau a Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig (SoDdGA) Glanllynau a Glannau Pen-ychain i Gricieth. Mae'r cynnig amddiffynfa arfordirol yn cynnwys datblygu o fewn y dynodiadau hyn.
- Yn unol â Rheoliadau Cynefinoedd a Rhywogaethau 2017, mae'r Cyngor wedi cynnal Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd ac Asesiad Priodol. Dan ddarpariaethau'r rheoliadau, mae dyletswydd statudol ar Awdurdod Cynllunio Lleol i ymgynghori â CNC pan mae'n cynnal asesiad priodol ar gyfer cynllun neu brosiect newydd, ac mae gofyn iddo ystyried unrhyw sylwadau a wneir gan CNC. Ymgynghorodd yr ACLI â CNC, gyda chopi o'r Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd a'r Asesiad Priodol. Roedd yr ymateb a dderbyniwyd yn casglu na ellir diystyru effaith andwyol ar gyfanrwydd safle ACA Pen Llŷn a'r Sarnau yn sgil colled uniongyrchol y nodwedd fflatiau llaid a fflatiau tywod. Fodd bynnag, nid oedd CNC yn ystyried y byddai'r cynnig yn cael effaith andwyol ar y nodwedd rîff, yn sgil pellter y cynnig at y nodwedd rîff. Yn ogystal, nid oeddynt yn ystyried y byddai'r cynnig yn cael effaith andwyol ar y nodwedd dyfrgwn, cyhyd ag y bo eu cyngor mewn perthynas â sicrhau mesurau lliniaru (drwy CEMP), fel amod ar unrhyw ganiatâd cynllunio, yn cael ei ddilyn. Nodir a derbynnir sylwadau CNC.
- Mae Erthygl 6(4) y Gyfarwydddeb Cynefinoedd, yn darparu eithriad sy'n galluogi i gynllun neu brosiect gael ei gymeradwyo mewn amgylchiadau cyfyngedig, er y byddai'n cael neu'n gallu cael effaith andwyol ar gyfanrwydd safle Ewropeaidd. Dan Erthygl 6(4), ni all cynllun neu brosiect fwrw yn ei flaen oni bai bod tri prawf dilyniannol yn cael eu bodloni:

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD 04/10/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- *There must be no feasible alternative solutions to the plan or project which are less damaging to the affected European site(s);*
- *There must be “imperative reasons of overriding public interest” (IROPI) for the plan or project to proceed; &*
- *All necessary compensatory measures must be secured to ensure that the overall coherence of the network of European sites is protected.*

- Mae'r wybodaeth a ddarparwyd gan yr ymgeisydd yn y Datganiad Amgylcheddol a'r Cynllun Cynefinoedd Cydadferol yn amlinellu nad oes unrhyw ddatrysiadau amgen dichonadwy a bod rhesymau budd cyhoeddus hanfodol oedd yn gorbwyso o ran y prosiect. Yn seiliedig ar y dystiolaeth a gyflwynwyd, mae'r Awdurdod yn fodlon bod y profion hyn wedi'u bodloni.
- Mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno Cynllun Cydadfer Cynefinoedd Amddiffyn Arfordirol ac mae adran 3 o'r adroddiad yn manylu ar y mesurau i wneud iawn am golli'r cynefin fflat tywod drwy waredu rwbwl a malurion o'r ardaloedd fflatiau tywod traethlin uwch o flaen y morgloddiau arfaethedig a phresennol fydd yn rhoi 2,472m² o gynefin fflat llaid. Cadarnhaodd CNC eu bod yn ystyried bod y mesurau gwneud iawn yn briodol ac y byddai cyfanrwydd a chydlyniant cyffredinol y rhwydwaith ACA yn cael ei gynnal a'i sicrhau drwy amod cynllunio, pe byddai caniatâd yn cael ei roi.
- Mewn amgylchiadau fel hyn, mae rheoliad 49(5) o'r Rheoliadau Cynefinoedd yn gofyn i'r awdurdod hysbysu Llywodraeth Cymru. Yna, ni roddir caniatâd cynllunio am gyfnod o 21 diwrnod, oni bai bod Llywodraeth Cymru yn hysbysu'r awdurdod fel arall. Bydd y drefn hysbysu hon yn galluogi Llywodraeth Cymru i benderfynu p'un i alw'r cais i mewn er mwyn gwneud penderfyniad arno ei hun a bydd yn ei alluogi i bennu p'un a oes mesurau gwneud iawn wedi'u sicrhau fel sy'n ofynnol gan reoliad 53.
- Hefyd, mae'r datblygiad angen trwydded forol ac mae'r ymgeiswyr wedi gwneud cais am drwydded i CNC ym mis Rhagfyr 2019. Cynhyrchwyd Datganiad Achos gan CNC a anfonwyd i Lywodraeth Cymru ar 4 Tachwedd 2020 a darparwyd cymeradwyaeth i roi trwydded dan Erthygl 6(4) y Gyfarwydddeb Cynefinoedd gan Lywodraeth Cymru ar 19 Tachwedd 2020, a chyhoeddwyd y drwydded gan CNC ar 22 Rhagfyr 2020. Bu i'r ACLI ymgynghori â Llywodraeth Cymru ymhellach ac fe gafwyd cyngor nad oes gofyniad i ailadrodd y broses hysbysu drwy'r broses gynllunio ac fel y cyfryw, mae'r ystyriaethau a'r broses HRA eisoes wedi'u bodloni.
- Mae'r cynnig wedi'i leoli'n rhannol yn SoDdGA Glanllynau a Glannau Pen-ychain i Gricieth ac fe gydnabyddir bod potensial i'r cynigion effeithio ar y SoDdGA. Fodd bynnag, mae CNC wedi cynghori bod y ddarpariaeth o lwybrau effaith ar gyfer yr ACA wedi cael sylw digonol gan yr amodau a awgrymir; bydd nodweddion y SoDdGA hefyd yn cael eu diogelu'n ddigonol.
- Wrth osod amodau, ystyrir bod y cynnig yn unol â pholisïau PCYFF 4, PS 19, AMG 4 ac AMG 6.

Yr Economi

- Mae polisiau strategol 13 ac 14 yn cydnabod pwysigrwydd darparu cyfleoedd ar gyfer economi ffyniannus a phwysigrwydd yr economi ymwelwyr. Mae Nodyn Technegol 23, Datblygu Economaidd yn cydnabod ei bod yn bwysig bod y system gynllunio'n cydnabod yr agweddau economaidd ar bob datblygiad a bod penderfyniadau cynllunio'n cael eu gwneud mewn ffordd gynaliadwy gan bwysu a mesur ystyriaethau cymdeithasol, amgylcheddol ac economaidd. Yn ychwanegol, mae'n datgan y dylai awdurdodau cynllunio lleol gydnabod arwyddion y farchnad a rhoi sylw i'r angen i arwain datblygiad economaidd i'r lleoliadau mwyaf addas yn hytrach na rhwystro neu atal y fath ddatblygiad.
- Cefnogwyd y cais gan Ddatganiad Economaidd oedd hefyd yn cael ei ystyried fel adendwm i'r Datganiad Amgylcheddol. Mae'r datganiad yn dod i'r casgliad y bydd y cynnig yn creu

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD 04/10/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

buddsoddiad sector preifat, yn creu buddion dros dro yn ystod y cam adeiladu, yn creu swyddi parhaol a dros dro ychwanegol ar y safle ac yn cynyddu gwariant ymwelwyr yn yr ardal. Pan oedd yr adroddiad yn cael ei ysgrifennu, nid oedd sylwadau wedi cael eu derbyn gan yr Adran Economi a Chymuned, ond mae disgwyl i'w sylwadau ddod i law cyn cyfarfod y pwyllgor.

- O'r wybodaeth a gyflwynwyd, cydnabyddir bod buddion economaidd ac amgylcheddol i'w cael o'r cynnig. Mae'n debygol y bydd y morgloddiau yn gymorth sylweddol i sicrhau hirhoedledd tymor hir y safle ac yn ei alluogi i wneud cyfraniad positif i economi'r ardal yn unol â Pholisïau Strategol 13 ac 14 y CDLI ar y Cyd.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

- Mae'r prif bryderon a godwyd gan drydydd partion mewn ymateb i'r ymgynghoriad ar y cais yn bennaf yn cynnwys yr effeithiau posib ar fwynderau preswyl, sŵn a dirgryniad, bioamrywiaeth a'r dirwedd. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi ystyried y sylwadau hyn fel ystyriaethau perthnasol wrth baratoi argymhelliad ar gyfer y cais. Yn fwy na hyn, mae'r ystyriaethau perthnasol sy'n gysylltiedig â'r bwriad hwn wedi cael eu hasesu yng nghyd-destun polisïau a chanllawiau cynllunio perthnasol, ac ni ystyrir bod cyfiawnhad i wrthod y cais.

6. Casgliadau

- 6.1 Mae'r cynnig yn cynnwys nifer o elfennau datblygu oedd angen eu hystyried dan sawl polisi cynllunio a deddfwriaeth amgylcheddol arall. Ystyriwyd bod egwyddor prif agweddau'r datblygiad, sy'n cynnwys gwaith ar forgloddiau, gosod carafanau sefydlog ychwanegol, darparu llety ychwanegol i staff ac adeiladu caffi, yn dderbyniol ar ôl ystyried yr holl faterion cynllunio, gan gynnwys y polisïau a'r canllawiau lleol a chenedlaethol.
- 6.2 Mae'r Datganiad Amgylcheddol wedi asesu'r effaith ar yr amgylchedd a chasglwyd, gydag amodau cynllunio, y byddai modd lliniaru yn erbyn effeithiau'r datblygiad yn foddhaol, ac y gellir gwarchod nodweddion amgylcheddol. Mae'r cynnig hefyd wedi'i asesu dan Reoliadau Gwarchod Cynefinoedd a Rhywogaethau 2017 ac fe ystyrir ei fod yn dderbyniol.
- 6.3 Ystyriwyd bod yr effeithiau gweledol a thirwedd yn dderbyniol wrth osod amodau ynghylch datblygu'n raddol ac amod i sicrhau bod y gwaith tirlunio arfaethedig yn cael ei wneud. Gydag amodau, casglwyd bod modd diogelu mwynderau eiddo preswyl o amgylch y safle yn foddhaol.
- 6.4 Ystyrir bod y safle mewn lleoliad cynaliadwy, a'i fod yn cynnig dulliau trafnidiaeth amgen sy'n rhoi llai o ddibyniaeth ar ddefnyddio cerbydau modur. Ystyrir bod y rhwydwaith priffyrdd yn addas i wasanaethu'r cynnig. Bydd y morgloddiau arfordirol yn gymorth i ddiogelu'r llwybr arfordir a diogelwch y cyhoedd.
- 6.5 Bydd y datblygiad arfaethedig yn ymestyn ac yn gwella ansawdd y parc ac yn gymorth i gynnal Parc Gwyliau Hafan y Môr fel cyrchfan gwyliau a gwella mynediad y cyhoedd at weithgareddau hamdden. Mae'r buddion economaidd wedi'u cydnabod ac ni ganfuwyd unrhyw niwed i'r iaith Gymraeg.
- 6.6 Mae'r cynnig wedi arddangos na fydd y datblygiad yn achosi unrhyw gynnydd yn y risg i fywyd nac unrhyw risg arwyddocaol i eiddo. Yn ogystal, ystyrir y bydd y gwaith yn cyfrannu at leihau'r potensial am ddigwyddiadau llifogydd mawr yn yr ardal yn y dyfodol.
- 6.7 Gellir rheoli unrhyw olion archeolegol yn dderbyniol a'u cofnodi drwy osod amod yn gofyn am archwiliad archeolegol pellach cyn dechrau ar y gwaith datblygu.
- 6.8 O ystyried yr uchod ac o ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol, gan gynnwys polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol, a'r sylwadau a dderbyniwyd yn ystod y cyfnod ymgynghori

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD 04/10/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

statudol ag ymgynghoreion statudol, ynghyd â thrigolion lleol a'r hanes cynllunio, credir bod y cynnig hwn yn dderbyniol ac yn unol â gofynion y polisiâu perthnasol fel y'i nodir yn yr asesiad uchod.

7. Argymhelliad

7.1 Dirprwyo'r hawl i Bennaeth Cynorthwyol yr Adran Amgylchedd gymeradwyo'r cais, gydag amodau:

- Amserlenni
- Yn unol â'r cynlluniau, y dogfennau a'r Datganiad Amgylcheddol a gymeradwywyd.
- Deunyddiau.
- Draenio
- Amseroedd adeiladu.
- Tirlunio a chwblhau'r cynigion lliniaru.
- Gwarchod coed.
- Ymchwiliad archeolegol ym mharseli G a J.
- Mesurau lliniaru'r iaith Gymraeg - hysbysebu'r safle, enwau'r datblygiad, arwyddion mewnol.
- Parhau i fonitro ymlusgiaid.
- Y llwybr arfordir i gael ei wyro yn unol â'r llwybr a ddengys dros gyfnod y gwaith morglawdd ac iddo gael ei adfer ar ôl i'r gwaith hwnnw gael ei gwblhau.
- Gosod trapiau saim ar y draeniau dŵr aflan yn y caffî.
- Cyflwyno CEMP
- Cyflwyno cynlluniau rheoli hirdymor ar gyfer safleoedd gwarchoddedig (cynefinoedd)
- Defnydd gwyliau yn unig ar y safle, cadw cofrestr, llety ddim i'w ddefnyddio fel llety preswyl parhaol.
- Amodau datblygu graddol.
- Nifer yr unedau (75 carafán deithiol, 1,323 carafán sefydlog)

Er gwybodaeth: SuDS, cyngor safonol CNC i'r datblygwr.

C19/1215/40/EIA

Prif gynllun arfaethedig yn cynnwys dymchwel 56 o fflatiau, creu lleiniau newydd ar gyfer lleoli carafanau statig, llety tîm newydd, caffi traeth newydd gan gynnwys teras a man chwarae, amddiffynfeydd arfordirol newydd, adlinio ychydig ar Lwybr Arfordir Cymru Gyfan yn ogystal â thirlunio cysylltiedig, gwaith draenio, mynediad ac isadeiledd (cynlluniau diwygiedig)

Proposed masterplan comprising the demolition of 56 apartments, creation of new bases for the siting of static caravans, new team accommodation, new beach café including terrace and play area, new coastal defences, minor realignment of All Wales Coast Path as well as associated landscaping, drainage, access and infrastructure works (amended plans)

Hafan Y Mor Holiday Park, Pwllheli, LL53 6HX



Tud. 53

C	UPDATED WITH RECENT DEVELOPMENTS
B	PROCESSED ASSETS
A	PROCESSED TO PARTIAL & AMENDED DESCRIPTION
REV	

Bratherton
PARK DESIGN CONSUL
Waverton House • Bell Meadon Burn
Fullford • Chester • CH4 9E
T. 01244 953 900 • F. 01244 51
E. parkdesign@bratherton.co.uk • W. www

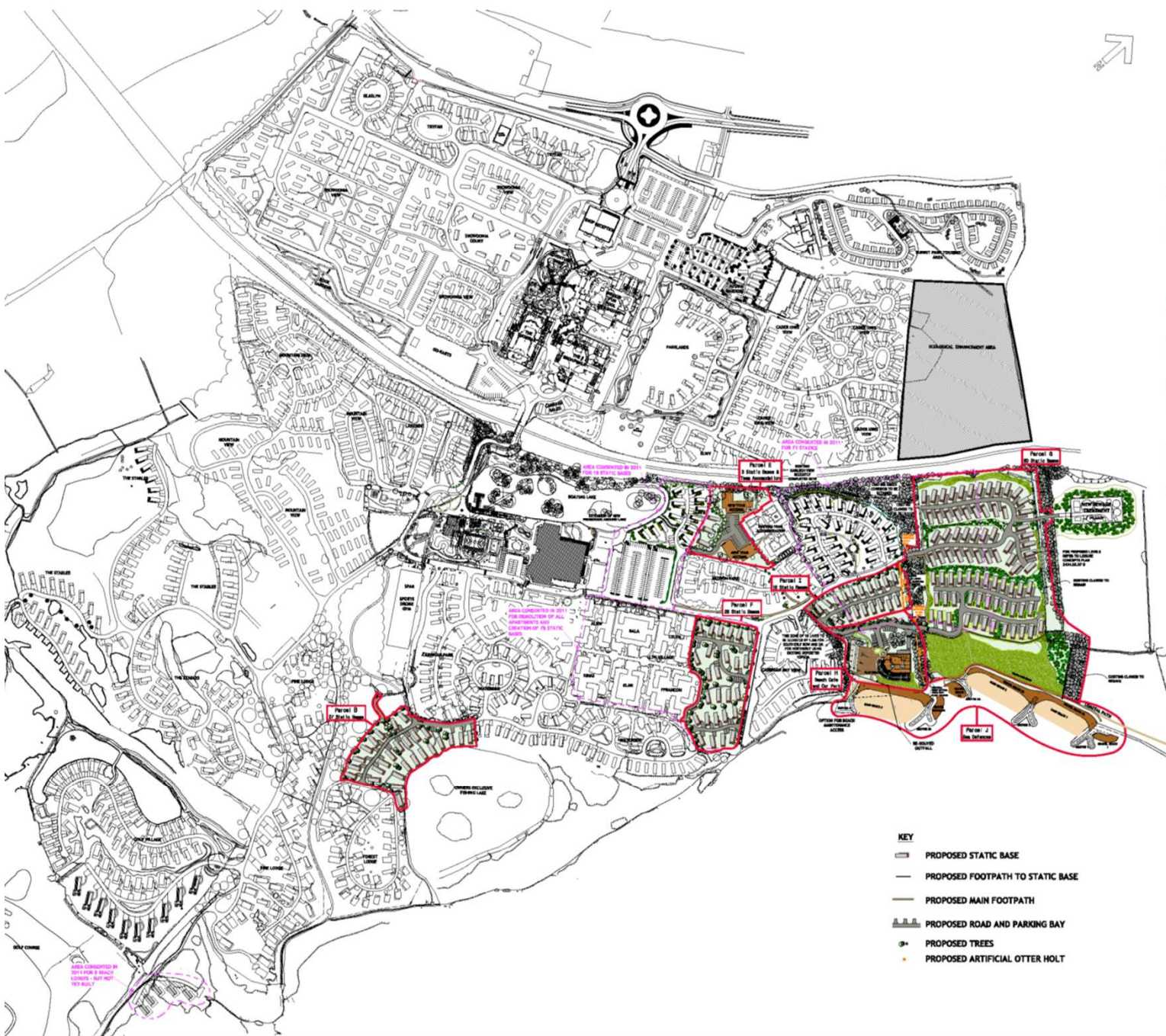
HAFAN-Y-MOR
HOLIDAY PARK

LOCATION PLAN
SHOWING PARCE
BOUNDARIES

DATE	30/06/19	SCALE	1:250		
DRAWN	JG	CHECKED	REV	C	JOB



Tud. 54



KEY

- PARCEL B - 27 STATICS**
PROPOSED DEVELOPMENT OF LAKESIDE ACCOMMODATION - AMENDED ROAD AROUND FISHING LAKE.
- PARCEL E - 3 STATICS AND 2 ADDITIONAL TEAM ACCOMMODATION UNITS PLUS REWORKED ROAD AND PARKING**
- PARCEL F - 26 BEACHSIDE STATICS ON AREA CONSISTENT IN 2011**
PLUS DEMOLITION OF OLD "CHALET" LINES
56 APARTMENTS/272 GUEST BEDS
RETAIN: 184 VISITOR APARTMENTS
- PARCEL G - 80 STATICS ON AREA PARTIALLY CONSISTENT IN 2011 - APPROX. 38 NO. OUTSIDE CONSISTENT DEVELOPMENT BOUNDARY**
- PARCEL H - BEACH CAFE FACILITY, PLAY AREA AND CAR PARK**
- PARCEL I - 18 STATICS ON AREA PARTIALLY CONSISTENT IN 2011**
APPROX. 4 NO. OUTSIDE CONSISTENT DEVELOPMENT BOUNDARY
- PARCEL J - PROPOSED COASTAL DEFENCES**

--- AREAS ALREADY CONSISTENT

- KEY**
- PROPOSED STATIC BASE
 - PROPOSED FOOTPATH TO STATIC BASE
 - PROPOSED MAIN FOOTPATH
 - PROPOSED ROAD AND PARKING BAY
 - PROPOSED TREES
 - PROPOSED ARTIFICIAL OTTER HOLT

1	WATER AMENDED A. ROAD	20/06/2016
2	AREAS SH. AMENDED. AREA C DEMOLISHED	20/06/2016
3	AREAS SH. AMENDED SLIGHTLY	20/06/2016
4	AREAS SH. AMENDED SLIGHTLY	20/06/2016
5	CONCRETE PAVES EXTENDED	20/06/2016
6	RED LINE TO PARCEL G. AMENDED AND	20/06/2016
7	BY BASE ADDED TO PARCEL I	
8	WATER AMENDED & WIDEN ADJUSTMENTS	20/06/2016
9	PROPOSED H. ROAD AMENDED	20/06/2016
10	PARCELS I AND H AMENDED	20/06/2016
11	REWORKS AMENDMENTS	20/06/2016
12	BEACH CAFE AREA AMENDED	20/06/2016
13	WATER AMENDED. VISITS ROAD	20/06/2016
14	WATER WEST OF LAKE AMENDED	20/06/2016
15	WATER EAST OF LAKE AMENDED NOW IS	20/06/2016
16	WATER EAST OF LAKE AMENDED 1. BASE	20/06/2016
17	LAUNDRY AMENDED	20/06/2016
18	BEACH PITCHES IN SW CORNER ADDED	20/06/2016
19	AREA A AMENDED	20/06/2016
20	LAUNDRY ADJUSTED	20/06/2016
21	WATER AMENDED	20/06/2016
22	WATER AMENDED	20/06/2016
23	WATER AMENDED	20/06/2016
24	WATER AMENDED	20/06/2016
25	WATER AMENDED	20/06/2016
26	WATER AMENDED	20/06/2016
27	WATER AMENDED	20/06/2016
28	WATER AMENDED	20/06/2016
29	WATER AMENDED	20/06/2016
30	WATER AMENDED	20/06/2016
31	WATER AMENDED	20/06/2016
32	WATER AMENDED	20/06/2016
33	WATER AMENDED	20/06/2016
34	WATER AMENDED	20/06/2016
35	WATER AMENDED	20/06/2016
36	WATER AMENDED	20/06/2016
37	WATER AMENDED	20/06/2016
38	WATER AMENDED	20/06/2016
39	WATER AMENDED	20/06/2016
40	WATER AMENDED	20/06/2016
41	WATER AMENDED	20/06/2016
42	WATER AMENDED	20/06/2016
43	WATER AMENDED	20/06/2016
44	WATER AMENDED	20/06/2016
45	WATER AMENDED	20/06/2016
46	WATER AMENDED	20/06/2016
47	WATER AMENDED	20/06/2016
48	WATER AMENDED	20/06/2016
49	WATER AMENDED	20/06/2016
50	WATER AMENDED	20/06/2016
51	WATER AMENDED	20/06/2016
52	WATER AMENDED	20/06/2016
53	WATER AMENDED	20/06/2016
54	WATER AMENDED	20/06/2016
55	WATER AMENDED	20/06/2016
56	WATER AMENDED	20/06/2016
57	WATER AMENDED	20/06/2016
58	WATER AMENDED	20/06/2016
59	WATER AMENDED	20/06/2016
60	WATER AMENDED	20/06/2016
61	WATER AMENDED	20/06/2016
62	WATER AMENDED	20/06/2016
63	WATER AMENDED	20/06/2016
64	WATER AMENDED	20/06/2016
65	WATER AMENDED	20/06/2016
66	WATER AMENDED	20/06/2016
67	WATER AMENDED	20/06/2016
68	WATER AMENDED	20/06/2016
69	WATER AMENDED	20/06/2016
70	WATER AMENDED	20/06/2016
71	WATER AMENDED	20/06/2016
72	WATER AMENDED	20/06/2016
73	WATER AMENDED	20/06/2016
74	WATER AMENDED	20/06/2016
75	WATER AMENDED	20/06/2016
76	WATER AMENDED	20/06/2016
77	WATER AMENDED	20/06/2016
78	WATER AMENDED	20/06/2016
79	WATER AMENDED	20/06/2016
80	WATER AMENDED	20/06/2016

Bratherton
PARK DESIGN CONSULTANTS
Waverley House • Hill Meadows Business Park
• Hillside • Chester • CH4 9EP
T: 01244 853 000 • F: 01244 570 054
E: parkdesign@bratherton.co.uk • www.bratherton.co.uk

HAFAN-Y-MOR
HOLIDAY PARK

MASTERPLAN

DATE: DECEMBER 2017 SCALE: 1:1000 @ A0
DRAWN: [initials] CHECKED: [initials] REC: 2 L201: 1001/2017

Tud. 55



NOTES: THIS DRAWING IS THE COPYRIGHT OF BRATHERTON PARK DESIGN LTD.



KEY

- PHASE 1 -**
- Coastal Works;
 - Deposition of arisings from Coastal Works on Parcel G and terracing;
 - New vegetation north east of Parcel G to give time to establish before construction works start;
 - Parcel B (27 Bases for Static Caravans);
 - Parcel E (3 Bases for Static Caravans and Team Accommodation); and
 - Parcel F (26 Bases for Static Caravans).

- PHASE 2 -**
- Beach Cafe (Parcel H);
 - Parcel I (18 Bases for Static Caravans); and
 - Rerouted Road to Sewage Treatment Plant.

- PHASE 3 -**
- 45 Bases for Static Caravans on Parcel G.

- PHASE 4 -**
- Parcel G Remainder (35 Bases for Static Caravans).

- - - - - - DIVERTED COASTAL PATH DURING PHASE 1 COASTAL WORKS
- ——— ROUTE OF CONSTRUCTION VEHICLES FOR CONSTRUCTION OF COASTAL DEFENCES
- ——— PERMANENT DIVERTED ROUTE OF THE COASTAL PATH

REV	DESCRIPTION	DATE	PREP
1	NOTES AND KEY FINISHED	24/09/21	AD
2	PHASES 2-4 AND DATES FINISHED	24/09/21	AD
3	PARCEL 1, 100% 18 BASES	24/02/23	AD
4	COASTAL PATH DIVERSION ROUTE ADDED	22/02/23	AD

Bratherton
 PARK DESIGN CONSULTANTS
 Waverton House • 54-56 Woodlee Business Park
 Puffin • Chester • CH4 9EP
 T: 01244 853 000 • F: 01244 870 014
 E: parkdesign@bratherton.co.uk • W: www.bratherton.co.uk

HAFAN-Y-MOR
 HOLIDAY PARK

PHASING PLAN

DATE: 09/10/19 SCALE: 1:1500 # A0
 DRAWN: JC CHECKED: REV: 0 JOB: 1505/19/9

NOTES: THIS DRAWING IS THE COPYRIGHT OF
BRATHERTON PARK DESIGN LTD.



KEY
— BOUNDARY OF PARCEL

REV	RED LINE AMENDED DESCRIPTION	DATE	INITIAL
A		10/12/19	JS

Bratherton
PARK DESIGN CONSULTANTS
Waverton House • Bell Meadow Business Park
Pulford • Chester • CH4 9EP
T: 01244 853 000 • F: 01244 570 054
E: parkdesign@bratherton.co.uk • www.bratherton.co.uk

HAFAN-Y-MŌR HOLIDAY PARK –
MASTERPLAN

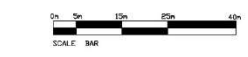
PARCEL G – 84 BASES FOR
STATIC CARAVANS
EXISTING LAYOUT

DATE: 16/10/19	SCALE: 1:500 @ A1
DRAWN: JS	CHECKED: REV: A
	JOB: 1087/09/18



Tud. 56

NOTES: THIS DRAWING IS THE COPYRIGHT OF BRATHERTON PARK DESIGN LTD.



- KEY**
- BOUNDARY OF PARCEL
 - EXISTING TREES
 - PROPOSED TREES
 - PROPOSED UNITS
 - PROPOSED MAIN FOOTPATH
 - PROPOSED FOOTPATH TO STATO BASE
 - PROPOSED ROAD AND PARKING
 - ENTRANCE FEATURE AREA LIGHTING
 - 5m HIGH LAMP COLUMN WITH GLOBE LIGHT INSTALLED BY ELECTRICAL CONTRACTOR
 - LOW LEVEL BOLLARD LIGHT BY HAMMUS INSTALLED BY ELECTRICAL CONTRACTOR
 - PROPOSED FIRE POINT
 - PROPOSED ARTIFICIAL OTTER HOLT

FOR PROPOSED LEVELS PLEASE REFER TO LEISURE CONCEPTS PLAN 2434.SK.07 D



REV	DESCRIPTION	DATE	INITIAL
E	AREA G LAYOUT AMENDED	16/06/21 JG	
D	AREA G LAYOUT AMENDED	24/05/21 JG	
C	CLAWD ADDED ALONG BUFFER	20/10/20 JG	
B	LINK PATH REMOVED + BUFFER ADDED	02/10/20 JG	
A	RED LINE AMENDED	10/12/19 JG	

Bratherton
PARK DESIGN CONSULTANTS
 Waverton House • Bell Meadow Business Park
 Pufford • Chester • CH4 9EP
 T: 01244 853 000 • F: 01244 570 054
 E: parkdesign@bratherton.co.uk • www.bratherton.co.uk

HAFAN-Y-MŌR HOLIDAY PARK – MASTERPLAN

PARCEL G – 80 BASES FOR STATIC CARAVANS
 PROPOSED LAYOUT

DATE: 16/10/19	SCALE: 1:500 @ A1
DRAWN: JG	CHECKED: REV: E
	JOB#: 1087/09/19

Tud. 57

PLAN 2 - PLAN COMPARISON

ORIGINAL PLAN 2019

REVISED PLAN 2021

Tud. 58





Parcel	Location	Area (sq ft)	Area (ac)
F	Proposed Willowow Grass	10,000	0.23
E	Proposed Willowow Grass	20,000	0.46
G	Proposed Willowow Grass	10,000	0.23
H	Proposed Willowow Grass	10,000	0.23
I	Proposed Willowow Grass	10,000	0.23
J	Proposed Willowow Grass	10,000	0.23
A	Proposed Willowow Grass	10,000	0.23



Proposed Wildflower Planting and Feathered Trees



Proposed Infrastructure Planting



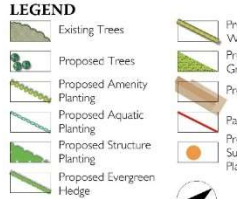
Proposed otter holt



Proposed single-storey cafe building to be set in a predominantly open aspect landscape with subtle topography and naturalistic grassland between two mature belts of trees on the former site of the sewage treatment works



Proposed wildflower grassland fringe to be introduced adjacent to the coastal path corridor which will link to adjacent proposed wildflower grassland in front of the caravan development and to the open fields beyond to the east



New sewage treatment plant infrastructure retained behind native infrastructure planting and wildflower grassland enclosed



LEGEND

- Existing Trees
- Proposed Trees
- Proposed Amenity Planting
- Proposed Aquatic Planting
- Proposed Structure Planting
- Proposed Evergreen Hedge
- Proposed Clavd Wall
- Proposed Wildflower Grass
- Proposed Unit
- Parcel Boundary
- Proposed Otter Holt Surrounded by Densely Planted Grey Willow

- Structure and Tree Planting Species:
- Acer campestre
 - Crataegus monogyna
 - Corylus avellana
 - Fagus sylvatica
 - Prunus spinosa
 - Betula pendula
 - Alnus glutinosa
 - Quercus robur
 - Sorbus aucuparia
 - Viburnum opulus
 - Rosa canina
 - Lonicera periclymenum
 - Cornus sanguinea
 - Salix caprea
 - Salix cinerea



HAFAN Y MOR
PARCEL G and H

Insight to conceive
Expertise to realise....

A	Clavd Wall	74	02/21
B	Proposed Trees	74	02/21
C	Proposed Amenity Planting	74	02/21
D	Proposed Aquatic Planting	74	02/21
E	Proposed Structure Planting	74	02/21
F	Proposed Evergreen Hedge	74	02/21



Hafan Y Mor
Parcel G

Scale: 1:500 @ A1

Drawn By: TH

Client: CHS

March 2021

Project Number: W2437

Drawing Number: SK05

Revisions:

F	Issue for Planning	74	02/21
---	--------------------	----	-------



- Indicative Plant Species:
- Alnus glutinosa
 - Acer pseudoplatanus
 - Pinus sylvestris
 - Crataegus monogyna
 - Salix caprea
 - Betula pendula
 - Viburnum opulus
 - Corylus avellana
 - Sorbus intermedia
 - Sambucus nigra
 - Cornus sanguinea



Insight to conceive
Expertise to realise....

Detailed Design

HAFAN Y MŌR
ELEVATIONS

Revisions	Initials	Date

ANDREW DAVIS
Landscape Architects
& Environmental Consultants

Detailed Design
Hafan Y MŌR
Elevations

Scale	Drawn By
As shown	TH
Date	Checked
March 2021	SJL
Project Number	Drawing Number
W2437	SE02
Revision	

This drawing is not to be copied, reproduced or distributed in any form. Any reproduction, adaptation or modification of this drawing and the material shown hereon without the written permission of the author or copyright owner is prohibited.

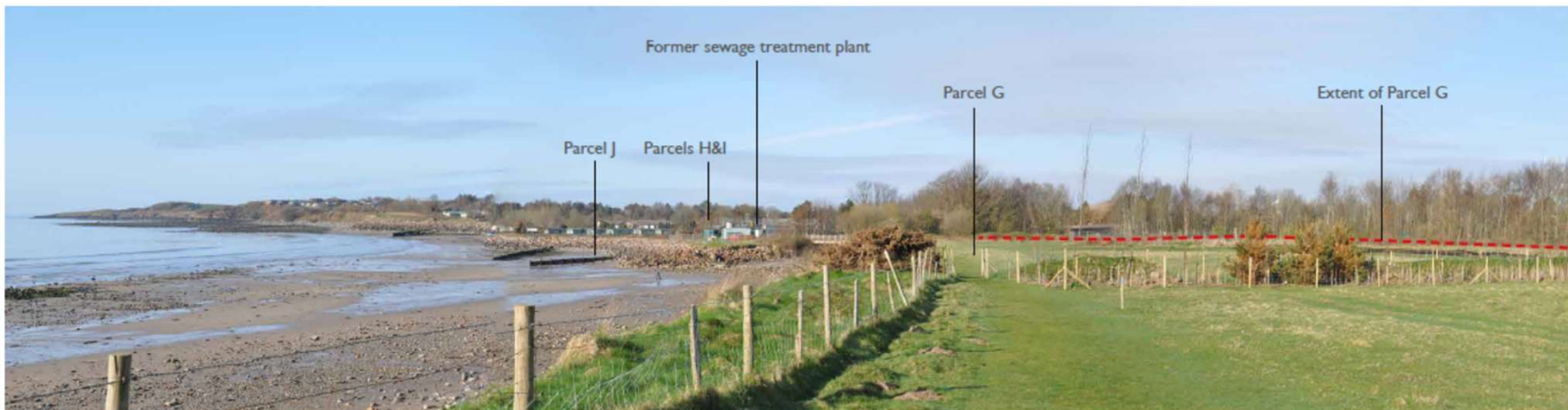
© All rights reserved.

VIEWS LOOKING TOWARDS THE APPLICATION SITE

PLATE I



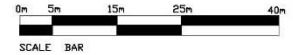
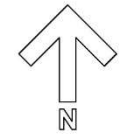
VIEWPOINT 11 - VIEW FROM WALES COASTAL PATH LOOKING NORTH EAST



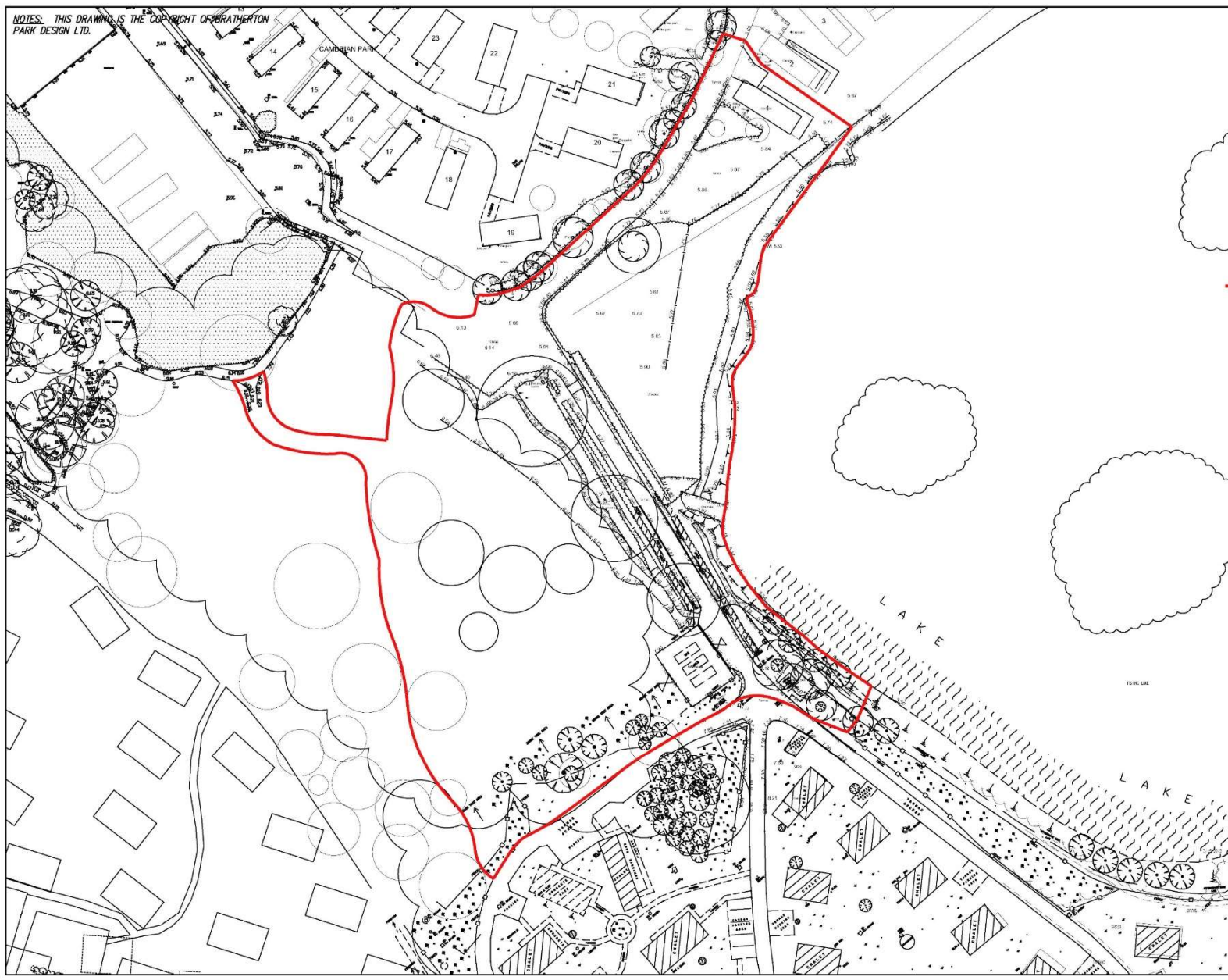
VIEWPOINT 13 - VIEW FROM WALES COASTAL PATH LOOKING SOUTH WEST

Tud. 63

NOTES: THIS DRAWING IS THE COPYRIGHT OF BRATHERTON PARK DESIGN LTD.



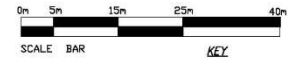
SCALE BAR
KEY
— BOUNDARY OF PARCEL



Tud. 64

REV	DESCRIPTION	DATE	INITIALS
 Bratherton PARK DESIGN CONSULTANTS Waverton House • Bell Meadow Business Park Pulford • Chester • CH4 9DP T: 01244 853 000 • F: 01244 570 054 E: parkdesign@bratherton.co.uk W: www.bratherton.co.uk			
HAFAN-Y-MOR HOLIDAY PARK - MASTERPLAN			
PARCEL B - 27 BASES FOR STATIC CARAVANS EXISTING LAYOUT			
DATE: 16/10/19	SCALE: 1:500 @ A2		
DRAWN: JG	CHECKED:	REV:	JOB: 1087/19/10

NOTES: THIS DRAWING IS THE COPYRIGHT OF BRATHERTON PARK DESIGN LTD.



- BOUNDARY OF PARCEL
- EXISTING TREES REMOVED
- EXISTING TREES
- PROPOSED LANDSCAPING/TREES
- PROPOSED UNITS
- PROPOSED MAIN FOOTPATH
- PROPOSED FOOTPATH TO STATIC BASE
- PROPOSED ROAD AND PARKING
- ENTRANCE FEATURE AREA LIGHTING
- 5m HIGH LAMP COLUMN WITH GLOBE LIGHT INSTALLED BY ELECTRICAL CONTRACTOR.
- LOW LEVEL BOLLARD LIGHT BY HAWKINS INSTALLED BY ELECTRICAL CONTRACTOR.
- F.P. PROPOSED FIRE POINT
- ϕ 0.000 PROPOSED FINISHED LEVEL

REV	DESCRIPTION	DATE	INITIALS

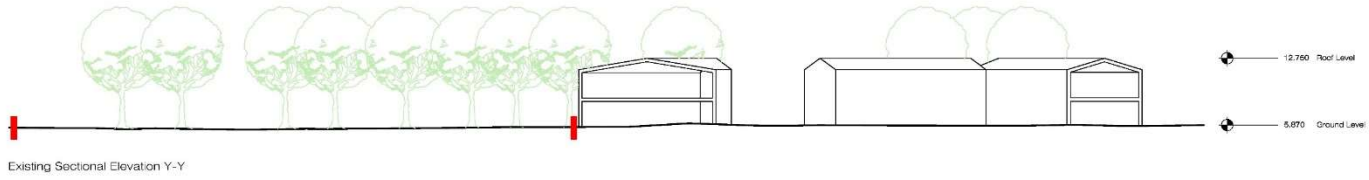
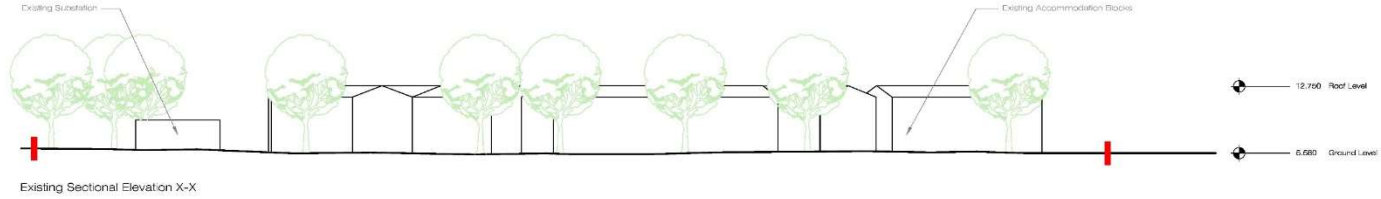
Bratherton
PARK DESIGN CONSULTANTS
Waverton House • Bell Meadow Business Park
Pulford • Chester • CH14 9DP
T: 01244 853 000 • F: 01244 570 054
E: parkdesign@bratherton.co.uk W: www.bratherton.co.uk

**HAFAN-Y-MOR HOLIDAY PARK
- MASTERPLAN**

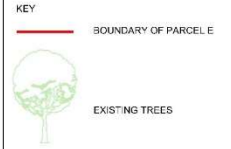
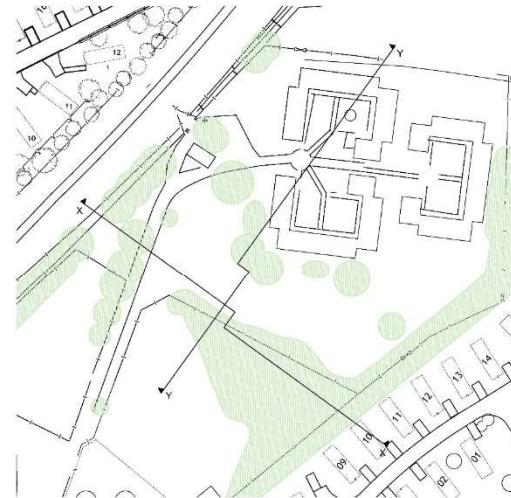
**PARCEL B - 27 BASES FOR
STATIC CARAVANS
PROPOSED LAYOUT**

DATE: 16/10/19	SCALE: 1:500 @ A2
DRAWN: JG	CHECKED: REV: JOB: 1087/26/11

Tud. 65



EXISTING ACCOMMODATION BLOCKS



FOR LOCATION OF SECTIONS
SEE 2375.4.101

PRINT DATE: 25 October 2019

PLANNING

A:23.10.19 (1st issue)	BY
2/20/19	BY

Revisions



the trading estate
common lane kenilworth warwickshire CV9 2EL
telephone: +44 (0)1926 651454 fax: +44 (0)1926 651776

email: admin@leisureconcepts.co.uk

client: HAVEN - HAFAN Y MOR

project: New Team Accommodation

title: Existing Site Sections

scale: 1:200@A1 date: 03.10.2019

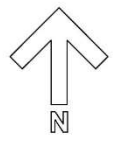
drawn by: RY drawing no:





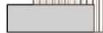









RY 2375.4.102A

© the drawing and all the information herein is copyright and remains the property of leisureconcepts. any breach of the copyright will be prosecuted. whenever ground dimensions are given they are to be accepted in preference to scale ratios. the surveyors are responsible for setting all dimensions shown herein before and to any affected work in hand.



NOTES: THIS DRAWING IS THE COPYRIGHT OF BRATHERTON PARK DESIGN LTD.



-  BOUNDARY OF PARCEL
-  EXISTING TREES REMOVED
-  EXISTING TREES
-  PROPOSED LANDSCAPING/TREES
-  PROPOSED UNITS
-  PROPOSED MAIN FOOTPATH
-  PROPOSED FOOTPATH TO STATIC BASE
-  PROPOSED ROAD AND PARKING
-  ENTRANCE FEATURE AREA LIGHTING
-  5m HIGH LAMP COLUMN WITH GLOBE LIGHT INSTALLED BY ELECTRICAL CONTRACTOR.
-  LOW LEVEL BOLLARD LIGHT BY HAWKINS INSTALLED BY ELECTRICAL CONTRACTOR.
-  PROPOSED FIRE POINT
-  PROPOSED FINISHED LEVEL
-  FINISHED ROAD LEVEL



Tud. 68

REV	DESCRIPTION	DATE	INITIA
 Bratherton PARK DESIGN CONSULTANTS Waverton House • Bell Meadow Business Park Pufford • Chester • CH14 9DP T: 01244 853 000 • F: 01244 570 054 E: parkdesign@bratherton.co.uk W: www.bratherton.co.uk			
HAFAN-Y-MOR HOLIDAY PARK - MASTERPLAN			
PARCEL E - 3 BASES FOR STATIC CARAVANS AND TEAM ACCOMMODATION PROPOSED LAYOUT			
DATE	16/10/19	SCALE	1:500 @ A2
DRAWN	JG	CHECKED	REV
			JOB
			1087/20/15

Tud.69



KEY

1. Car Park: 32 Spaces
2. Bike Stands: 18 Spaces

BOUNDARY OF PARCELE

EXISTING TREES RETAINED

PROPOSED NEW TREES

BLOCK TAG
TOP - BLOCK REF
BOTTOM - DRAWING NO.

SECTION TAG
TOP - SECTION REF
BOTTOM - DRAWING NO.

PRINT DATE: 20 December 2019

PLANNING

19.12.19 Planning Issue
22.02.20 Allocation

Revisions:

leisureconcepts
the trading estate
common lane, leithworth, warwickshire CV8 2EL
telephone: +44 (0)1926 651454 fax: +44 (0)1926 651776
email: admin@leisureconcepts.co.uk

Client
HAVEN - HAFAN Y MOR

project
New Team Accommodation

title
Proposed Site Plan

Scale
1:500@A1

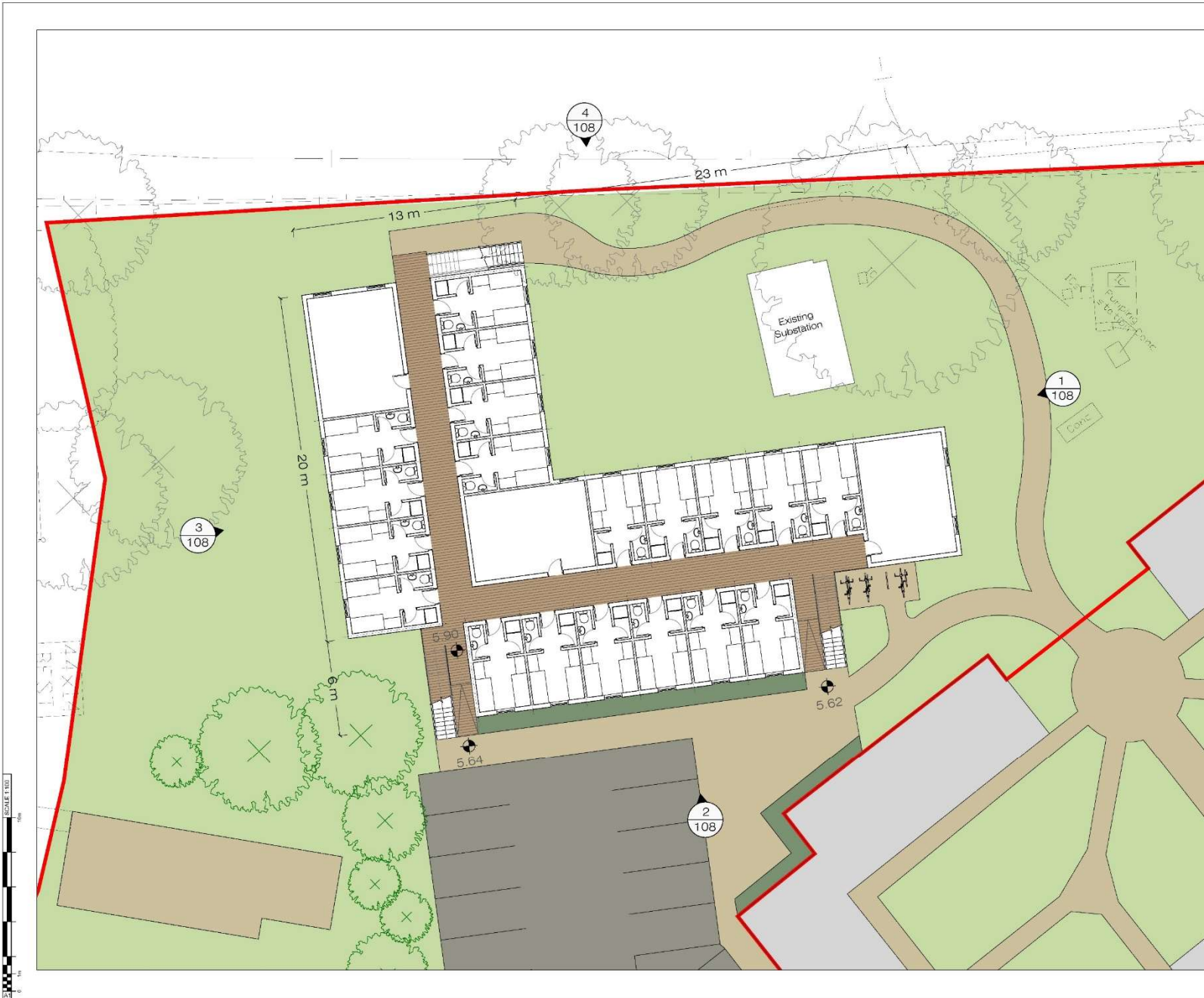
date
01.10.2019

drawn by
RY

drawing no
2375 4.103B

© In a drawing and all the information herein is copyright and remains the property of Leisure Concepts and any violation of this copyright will be prosecuted. whenever figures or reasons are given they are to be accepted in preference to scales. the contractor is responsible for verifying all dimensions shown herein unless putting any dimension over in hand.

Tud. 70



- KEY**
- BOUNDARY OF PARCEL E
 - EXISTING TREES RETAINED
 - PROPOSED NEW TREES
 - ELEVATION TAG
TOP = ELEVATION REF
BOTTOM = DRAWING NO.

ACTUAL FINISH LEVELS TO BE AS
RECOMMENDATIONS IN WEEETWOODS
FLOOD CONSEQUENCE ASSESSMENT

INTERNAL LAYOUT INDICATIVE ONLY

PRINT DATE: 19 December 2019

PLANNING

--	--

© 19.12.19 Planning Issue
 02/2019 1/2019

Revisions

leisureconcepts
 the trading estate
 common lane - leamington warwickshire CV18 2EL
 telephone: +44 (0)1926 651454 fax: +44 (0)1926 651774
 email: admin@leisureconcepts.co.uk

Client
HAVEN - HAFAN Y MOR

Project
New Team Accommodation

title
**Building A
 Proposed Ground Floor Plan**

scale
1:100@A1

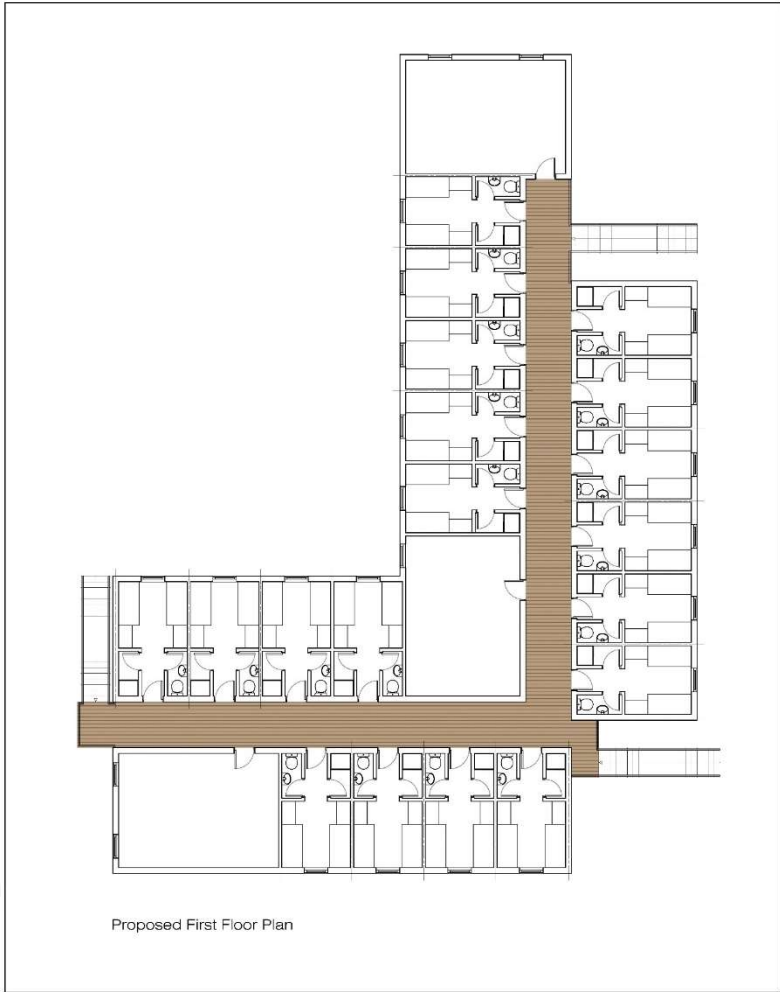
date
01.10.2019

drawn by
RY

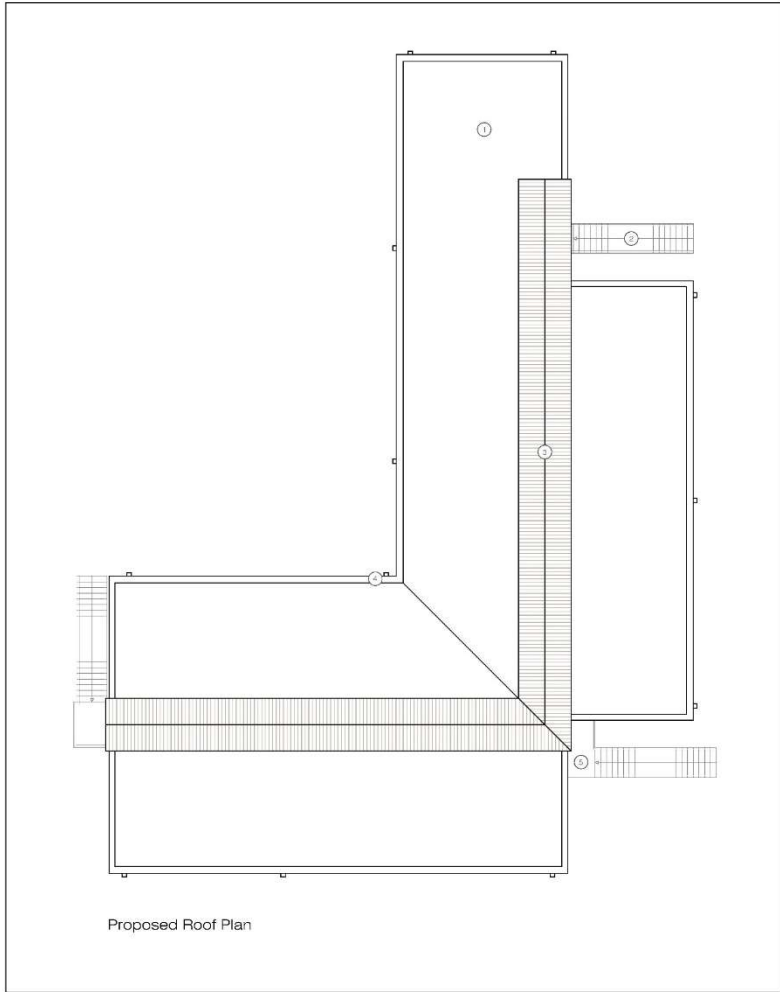
drawing no
2375.4.104B

© is a drawing and all the information herein is copyright and remains the property of leisureconcepts and any content of this copyright will be protected. whenever figures or sections are given they are to be interpreted in preference to scales. the contractor is responsible for verifying all dimensions shown herein unless putting any revision on it.

Tud. 71



Proposed First Floor Plan



Proposed Roof Plan



- KEY:
1. Single Ply Membrane Laid to Falls
 2. Stair Pools: Galvanised Steel
 3. Canopy: Galvanised Steel structure clad with Translucent twin wall Polycarbonate sheet on Timber balcons
 4. Rainwater Goods: Galvanised Steel
 5. Walkway: Galvanised Steel structure with Timber deck effect surface

PRINT DATE: 25 October 2019

PLANNING

A11710191 Prod. 06/16 RY

Scale: 1:100 Date: 07.10.2019

Revisions:



the trading estate
common lane, kenilworth, warwickshire, CV8 2EL
telephone: +44 (0)1926 851454 fax: +44 (0)1926 851776

email: admin@leisureconcepts.co.uk

client: HAVEN - HAFAN Y MOR

project: New Team Accommodation

title: Building A

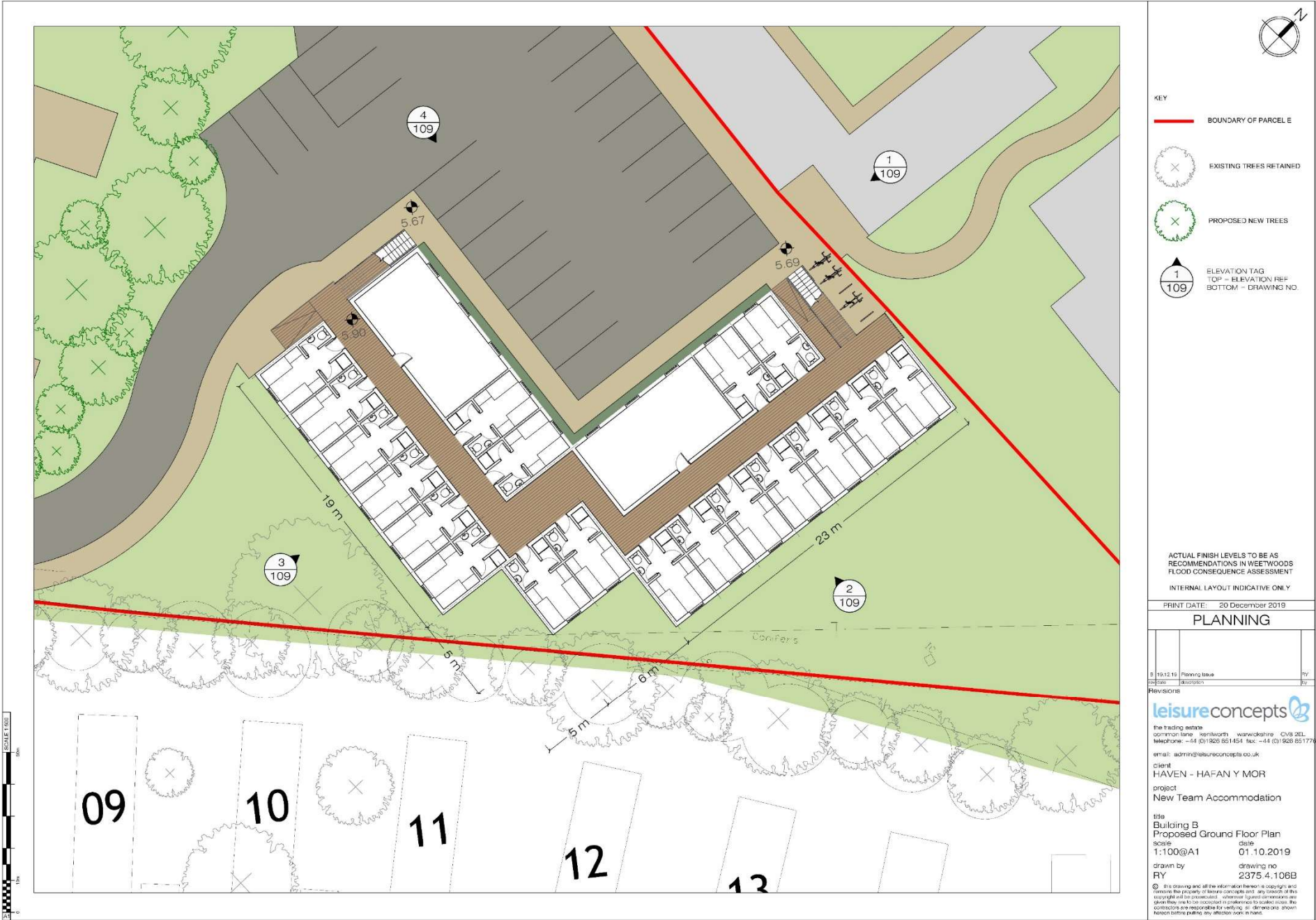
Proposed First Floor and Roof Plan

scale: 1:100@A1 date: 07.10.2019

drawn by: RY drawing no: 2375.4.105A

© the drawing and all the information herein is copyright and remains the property of leisureconcepts. any breach of this copyright will be prosecuted. whoever reproduces or grants any right in this drawing without the express written consent of leisureconcepts is liable to prosecution. the contractor is responsible for verifying all dimensions shown hereon before using any affected work in hand.

Tud. 72



- KEY**
- BOUNDARY OF PARCEL E
 - EXISTING TREES RETAINED
 - PROPOSED NEW TREES
 - ELEVATION TAG
TOP - ELEVATION REF
BOTTOM - DRAWING NO.

ACTUAL FINISH LEVELS TO BE AS
RECOMMENDATIONS IN WEETWOODS
FLOOD CONSEQUENCE ASSESSMENT
INTERNAL LAYOUT INDICATIVE ONLY

PRINT DATE: 20 December 2019

PLANNING

19.12.19	Planning Issue	RY
	Discussion	RY

Revisions

leisureconcepts
the trading estate
common lane - leamington - warwickshire CV9 2EL
telephone - +44 (0)1926 651454 fax - +44 (0)1926 651776

email: admin@leisureconcepts.co.uk
Client
HAVEN - HAFAN Y MOR
Project
New Team Accommodation

File
**Building B
Proposed Ground Floor Plan**
Scale
1:100@A1
Date
01.10.2019
Drawn by
RY
Drawing no
2375.4.106B

© is a drawing and all the information herein is copyright and remains the property of Leisure Concepts and any content of this copyright will be protected. Wherever figures or sections are given they are to be interpreted in preference to scaled copies. The contractor is responsible for verifying all dimensions shown herein unless putting any question mark in hand.

Tud. 73



KEY:

1. Single Ply Membrane Laid to Falls
2. Stair Pairs, Galvanised Steel
3. Canopy: Galvanised Steel structure clad with Translucent twin wall Polycarbonate sheet on Timber batten
4. Rainwater Goods: Galvanised Steel
5. Walkway: Galvanised Steel structure with Timber deck effect surface

PRINT DATE: 25 October 2019

PLANNING

17.10.19	Final	RY
17.10.19	Revised	RY

Revisions:



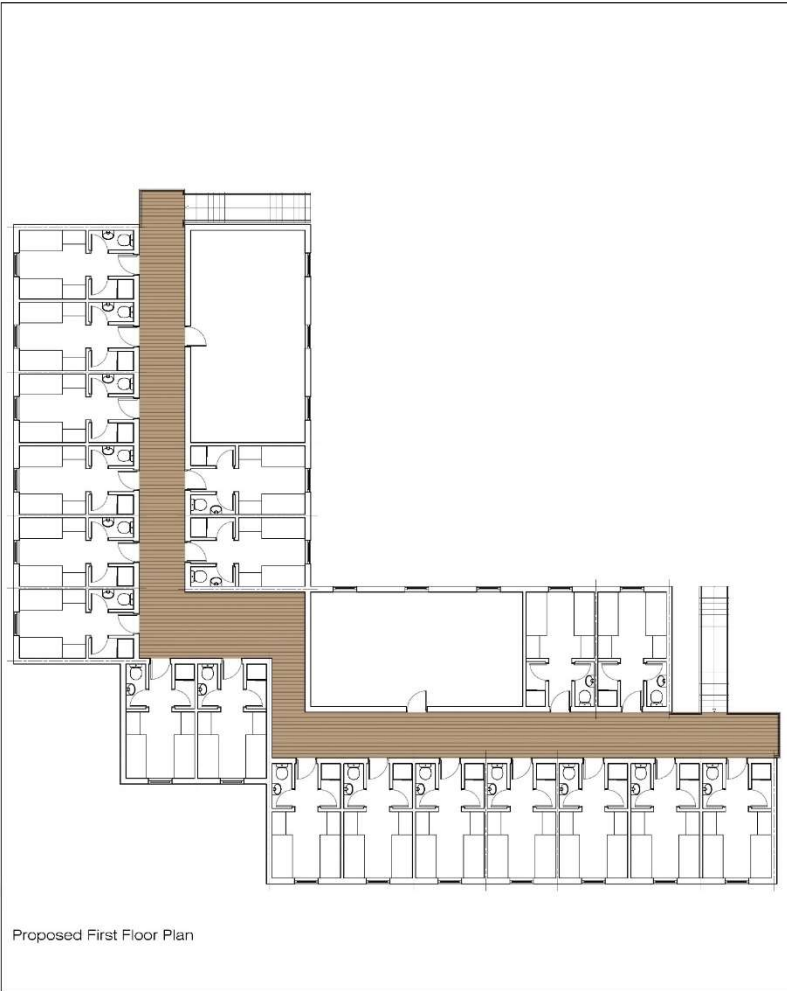
the trading estate
common lane, kenilworth, warwickshire, CV8 2EL
telephone: +44 (0)1926 851454 fax: +44 (0)1926 851776

email: admin@leisureconcepts.co.uk

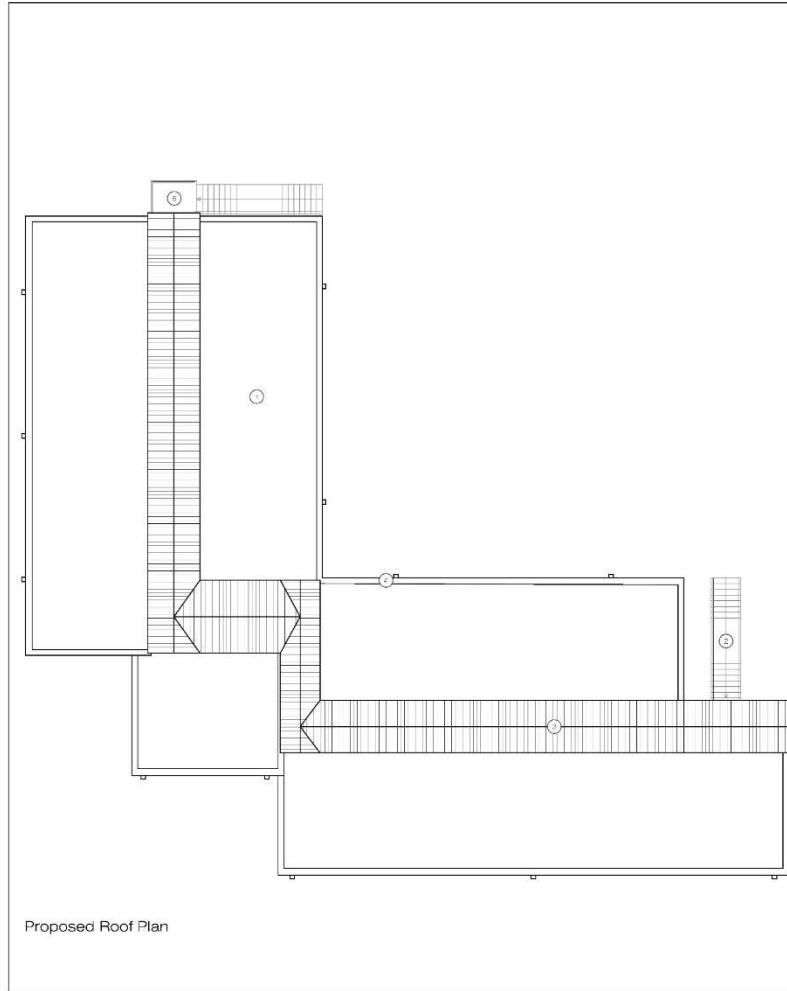
client:
HAVEN - HAFAN Y MOR
project:
New Team Accommodation

title:
Building B
Proposed First Floor and Roof Plan
scale: 1:100@A1 date: 07.10.2019
drawn by: RY drawing no: 2375.4.107A

© the drawing and all the information herein is copyright and remains the property of leisureconcepts. any breach of this copyright will be prosecuted. whoever reproduces this drawing may be held responsible in preference to leisureconcepts. the contractors are responsible for verifying all dimensions shown hereon before using any affected work in hand.



Proposed First Floor Plan

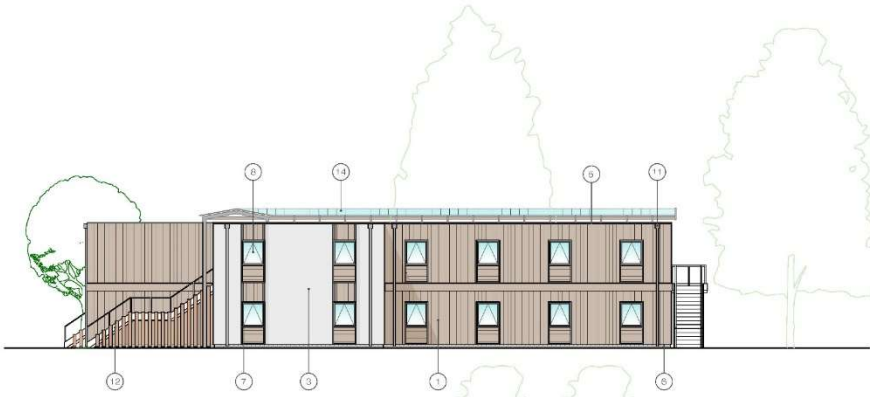


Proposed Roof Plan

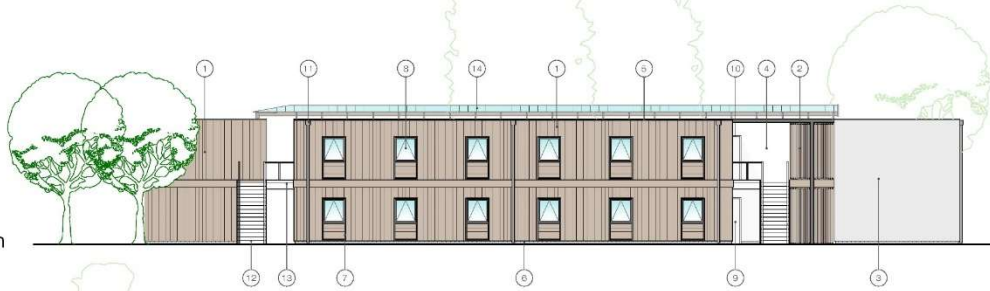


SCALE 1:100

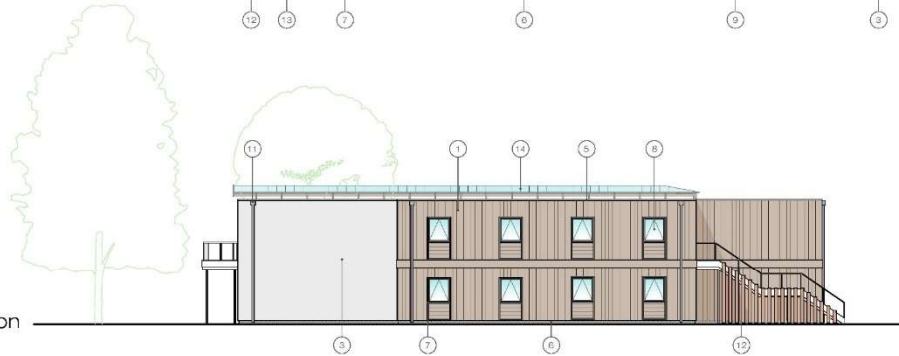
1. North Elevation



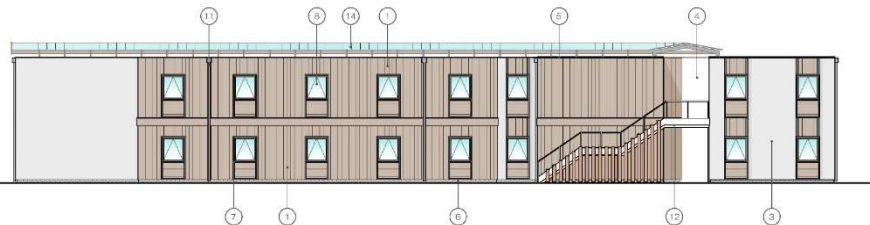
2. East Elevation



3. South Elevation



4. West Elevation



11.970 Proposed Roof Level

5.900 Min Finish Floor Level

11.970 Proposed Roof Level

5.900 Min Finish Floor Level

11.970 Proposed Roof Level

5.900 Min Finish Floor Level

11.970 Proposed Roof Level

5.900 Min Finish Floor Level

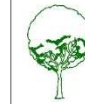
GENERAL NOTES

Masonry/finishes/colour notes:

1. Weatherboard panels and trimmings - Colour natural timber
2. Timber Screen - Colour natural timber
3. Render - Paint finish - Light Grey
4. Render - Paint finish - White
5. (Roof) Single Ply Membrane - Charcoal Grey
6. Plinth detail - engineering brick - blue
7. Window Frames/flashings/trimmings/panels - Aluminium powder coated charcoal Grey
8. Windows - Clear glazing
9. Doors - Flush - painted - Colour TBC
10. Door frames - Aluminium powder coated charcoal Grey
11. Rainwater goods - Galvanized steel
12. Stair parts - galvannead steel
13. Walkway - Galvanized steel structure with timber deck effect surface
14. Canopy to walkway - Galvanized steel structure clad with translucent twin wall polycarbonate sheet and trimmings on timber battens



EXISTING TREES RETAINED



PROPOSED NEW TREES

ACTUAL FINISH LEVELS TO BE AS RECOMMENDATIONS IN WEETWOODS FLOOD CONSEQUENCE ASSESSMENT

See Drawing 2375.4.104 For Elevation Key

PRINT DATE: 20 December 2019	
PLANNING	
No. 105.12.10	Rev. 01
Revisions	



the trading estate
common lane, kerilworth, warwickshire, CV8 2EL
telephone: 144 (0)1926 851454 fax: 144 (0)1926 851776

email: admin@leisureconcepts.co.uk

client: HAVEN - HAFAN Y MOR

project: New Team Accommodation

title: Proposed Elevations

Building A

scale: 1:100 @ A1

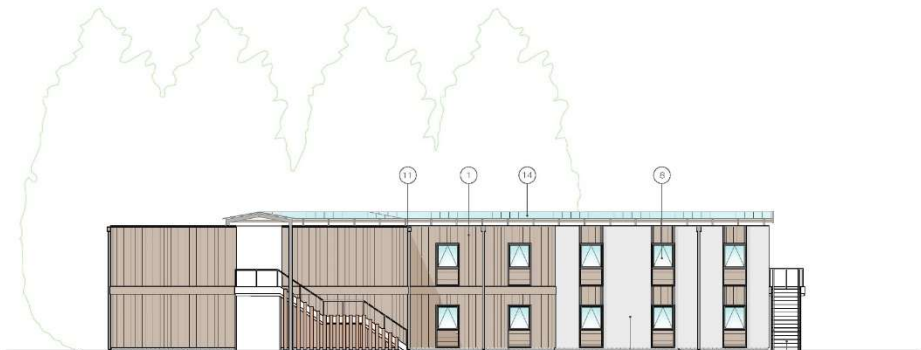
drawn by: RY

date: 14.10.2019

drawing no: 2375.4.108B

© this drawing and all the information herein is copyright and remains the property of leisureconcepts and any breach of this copyright will be prosecuted. approval for work dimensions and quantities is not considered a commitment to build a home. the contractor are responsible for setting all dimensions shown herein before putting any physical work in place.

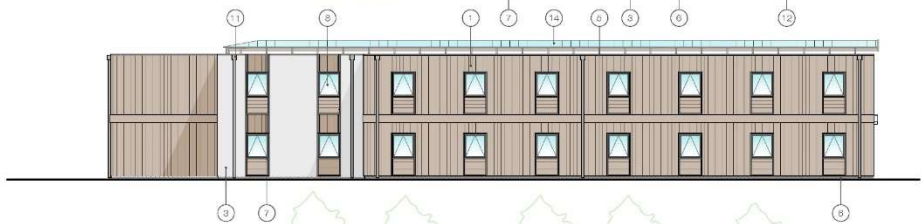
1. North Elevation



11.970 Proposed Roof Level

5.900 Min Finish Floor Level

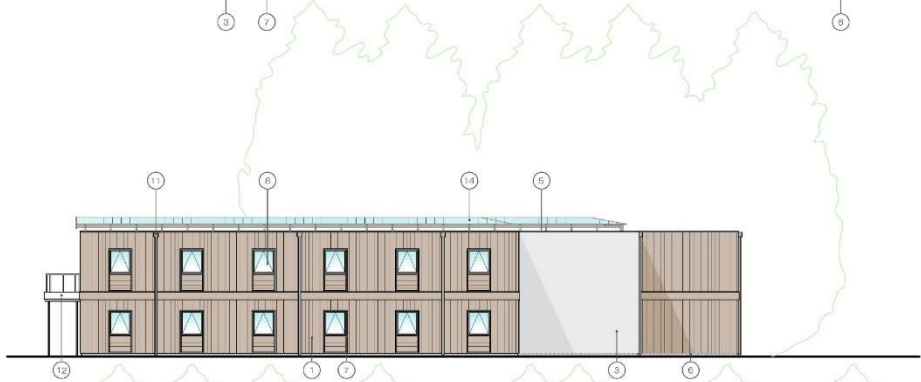
2. East Elevation



11.970 Proposed Roof Level

5.900 Min Finish Floor Level

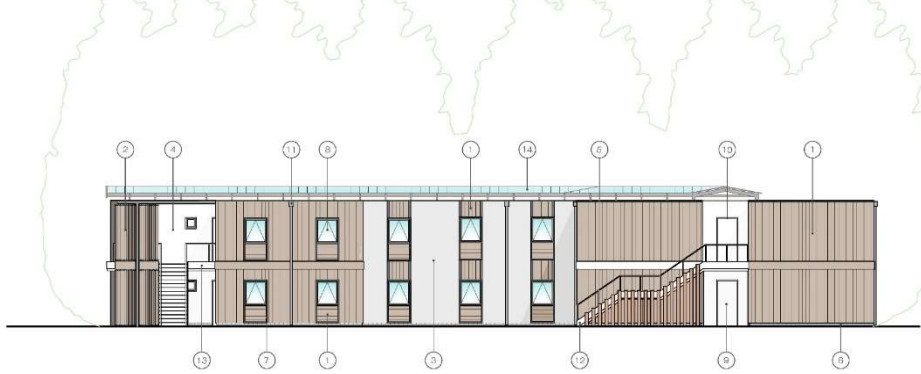
3. South Elevation



11.970 Proposed Roof Level

5.900 Min Finish Floor Level

4. West Elevation



11.970 Proposed Roof Level

5.900 Min Finish Floor Level

GENERAL NOTES

Material/Finishes/colour notes:

1. Weatherboard panels and trimmings - Colour natural timber
2. Timber Screen - Colour natural timber
3. Kancelor - Paint finish - Light Grey
4. Kancelor - Paint finish - White
5. (Roof) Single Ply Membrane - Charcoal Grey
6. Flash detail - engineering brick - Blue
7. Window frames/trimmings/trimmings/panels - Aluminium powder coated charcoal Grey
8. Windows - Clear glazing
9. Doors - Flush - painted - Colour: TRC
10. Door frames - Aluminium powder coated charcoal Grey
11. Rainwater goods - Galvalume steel
12. Stair parts - Galvalume steel
13. Walkway - Galvalume steel structure with timber deck effect surface
14. Canopy to walkway - Galvalume steel structure clad with translucent twin wall polycarbonate sheet and trimmings or timber lattice



EXISTING TREES RETAINED



PROPOSED NEW TREES

ACTUAL FINISH LEVELS TO BE AS RECOMMENDATIONS IN WEETWOODS FLOOD CONSEQUENCE ASSESSMENT
See Drawing 2375.4.106 For Elevation Key

PRINT DATE:	20 December 2019
PLANNING	
DATE:	14.10.2019
BY:	RY
REVISIONS:	



the trading estate
common lane, kerilworth, warwickshire CV8 2EL
telephone: +44 (0)1926 851454 fax: +44 (0)1926 851776

email: admin@leisureconcepts.co.uk

client: HAVEN - HAFAN Y MOR

project: New Team Accommodation

title: Proposed Elevations

Building B

scale: 1:100 @ A1

date: 14.10.2019

drawn by: RY

drawing no: 2375.4.109C

© this drawing and all the information herein is copyright and

remains the property of leisureconcepts and any reuse of this

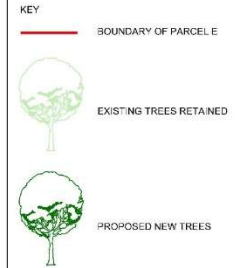
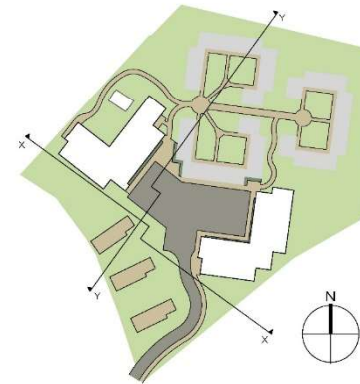
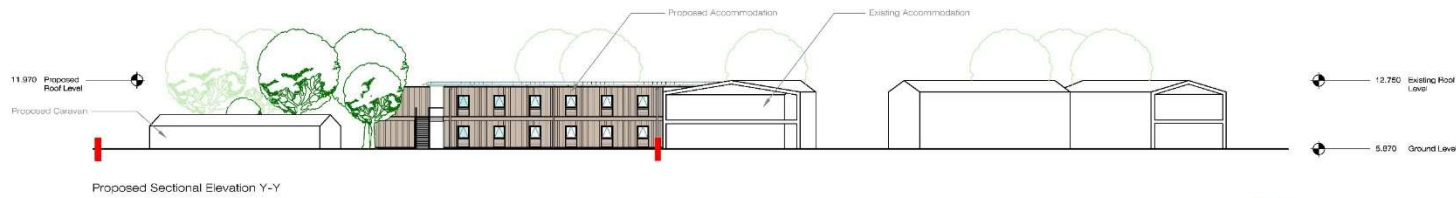
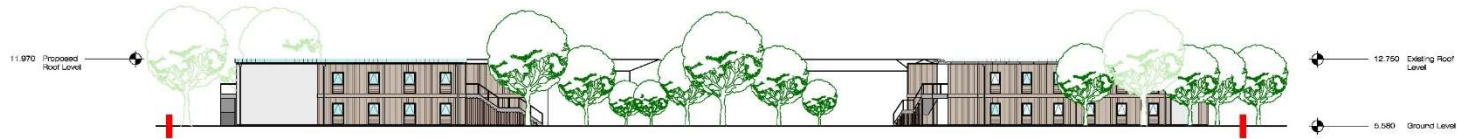
copyright and its reproduction, in whole or in part, is prohibited

and shall be subject to the provisions of the copyright act 1988

and shall be subject to the provisions of the copyright act 1988

and shall be subject to the provisions of the copyright act 1988

and shall be subject to the provisions of the copyright act 1988



FOR LOCATION OF SECTIONS
SEE 2375.4.103

PRINT DATE: 25 October 2019

PLANNING

4.17.10.19	Final Issue	RY
23.09.19	Issue 02/2019	RY

Revisions

leisureconcepts

the trading estate
common lane, kenilworth, warwickshire, CV9 2EL
telephone: +44 (0)1925 851454 fax: +44 (0)1925 851779

email: admin@leisureconcepts.co.uk
client:
HAVEN - HAFAN Y MOR
project:
New Team Accommodation

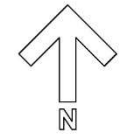
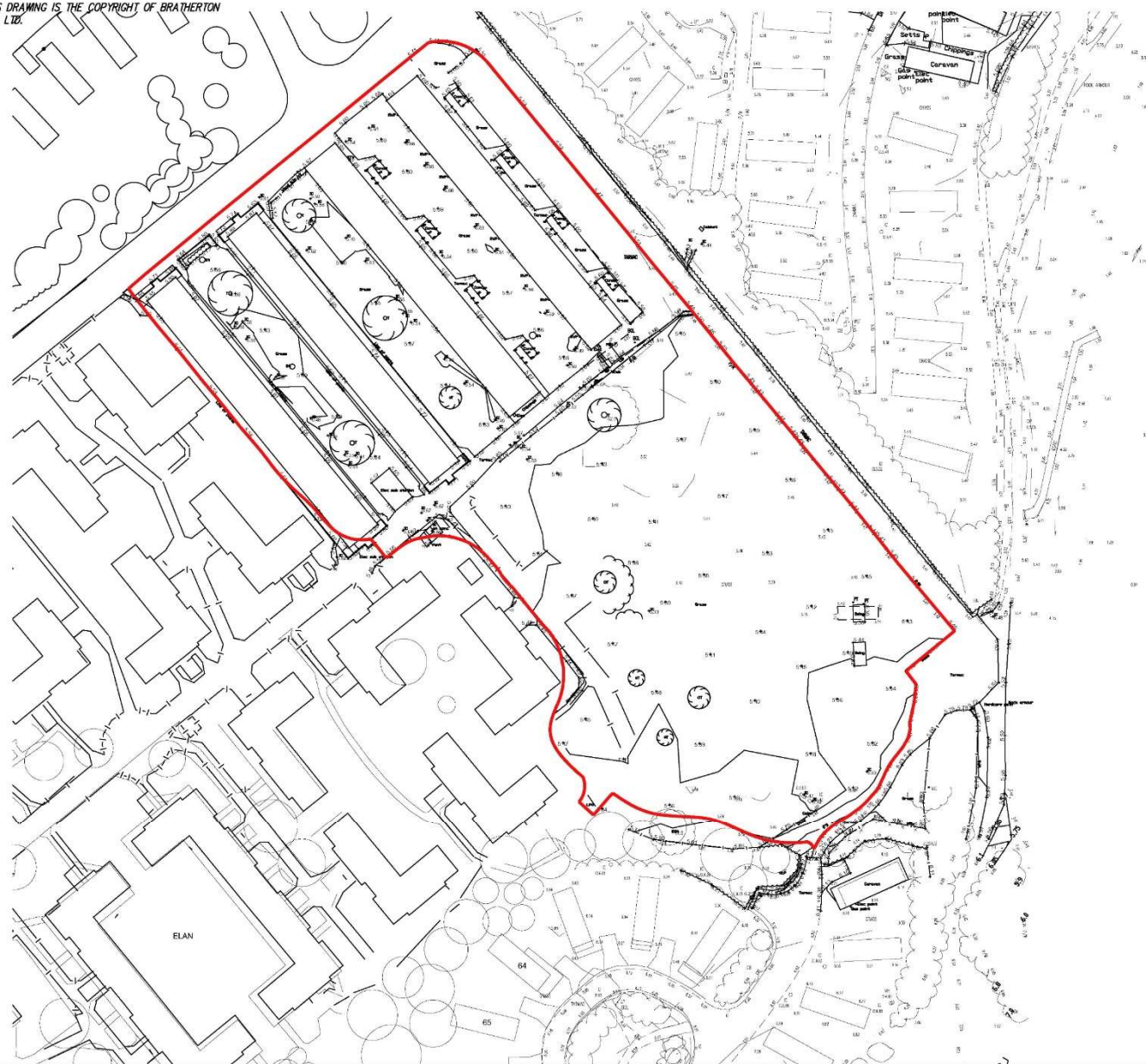
title:
Proposed Site Sections

scale: 1:200@A1 date: 17.10.2019
drawn by: RY drawing no: 2375.4.110A

© the drawing and all the information herein is copyright and remains the property of leisureconcepts. any breach of the copyright will be prosecuted. whenever ground dimensions are given they are to be accepted in preference to scale ratios. the surveyors are responsible for setting all dimensions shown hereon before and to any affected work in hand.



NOTES: THIS DRAWING IS THE COPYRIGHT OF BRATHERTON
PARK DESIGN LTD.



SCALE BAR

KEY













— BOUNDARY OF PARCEL

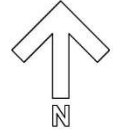
REV	DESCRIPTION	DATE	INITIA
 Bratherton PARK DESIGN CONSULTANTS Waverton House • Bell Meadow Business Park Pulford • Chester • CH14 9DP T: 01244 853 000 • F: 01244 570 054 E: parkdesign@bratherton.co.uk W: www.bratherton.co.uk			
HAFAN-Y-MOR HOLIDAY PARK – MASTERPLAN			
PARCEL F – 26 BASES FOR STATIC CARAVANS EXISTING LAYOUT			
DATE	09/10/19	SCALE	1:500 @ A2
DRAWN	JG	CHECKED	REV
			JOB
			1087/20/16

Tud. 77

NOTES: THIS DRAWING IS THE COPYRIGHT OF BRATHERTON PARK DESIGN LTD.



-  EXISTING TREES REMOVED
-  EXISTING TREES
-  PROPOSED LANDSCAPING/TREES
-  PROPOSED UNITS
-  PROPOSED MAIN FOOTPATH
-  PROPOSED FOOTPATH TO STATIC BASE
-  PROPOSED ROAD AND PARKING
-  ENTRANCE FEATURE AREA LIGHTING
-  5m HIGH LAMP COLUMN WITH GLOBE LIGHT INSTALLED BY ELECTRICAL CONTRACTOR.
-  LOW LEVEL BOLLARD LIGHT BY HAWKINS INSTALLED BY ELECTRICAL CONTRACTOR.
-  F.P. PROPOSED FIRE POINT
-  0.000 PROPOSED FINISHED LEVEL



REV	DESCRIPTION	DATE	INITIA
 Bratherton PARK DESIGN CONSULTANTS Waverton House • Bell Meadow Business Park Pufford • Chester • CH14 9DP T: 01244 853 000 • F: 01244 570 054 E: parkdesign@bratherton.co.uk W: www.bratherton.co.uk			
HAFAN-Y-MOR HOLIDAY PARK - MASTERPLAN			
PARCEL F - 26 BASES FOR STATIC CARAVANS PROPOSED LAYOUT			
DATE	16/10/19	SCALE	1:500 @ A2
DRAWN	JG	CHECKED	REV
			JOB
			1087/20/17

Tud. 78

Cynllun Diwygledig
Amended Plan

Cynllunio



LEGEND

- Existing Trees
 - Proposed Trees
 - Proposed Amenity Planting
 - Proposed Aquatic Planting
 - Proposed Structure Planting
 - Proposed Evergreen Hedge
 - Proposed Clawdd Wall
 - Proposed Wildflower Grass
 - Proposed Unit
 - Parcel Boundary
- NORTH
- 0m 10m 20m 30m 40m
SCALE BAR

C	Additional planting on southern boundary	TH	21/05/21
B	Boundary and plan updated	TH	04/11/19
A	Updated to BPC layout	TH	02/07/19
Revised		TH	Date

ANDREW DAVIS
Landscape Architects & Environmental Consultants

Detailed Design

Hafan y Môr
Parcel F

Scale: 1:500 @ A2
Drawn By: TH

Date: July 2019
Checked: SJL

Project Number: W2240
Drawing Number: SK04

Revision: C

This drawing is an unapproved design. It is not to be used for construction or other purposes without the written consent of the author. The author is not responsible for any errors or omissions. © Andrew Davis

Insight to conceive
Expertise to realise....
Detailed Design
HAFAN Y MOR
PARCEL F

Tud. 80



NOTES: THIS DRAWING IS THE COPYRIGHT OF BRATHERTON PARK DESIGN LTD.



SCALE BAR KEY

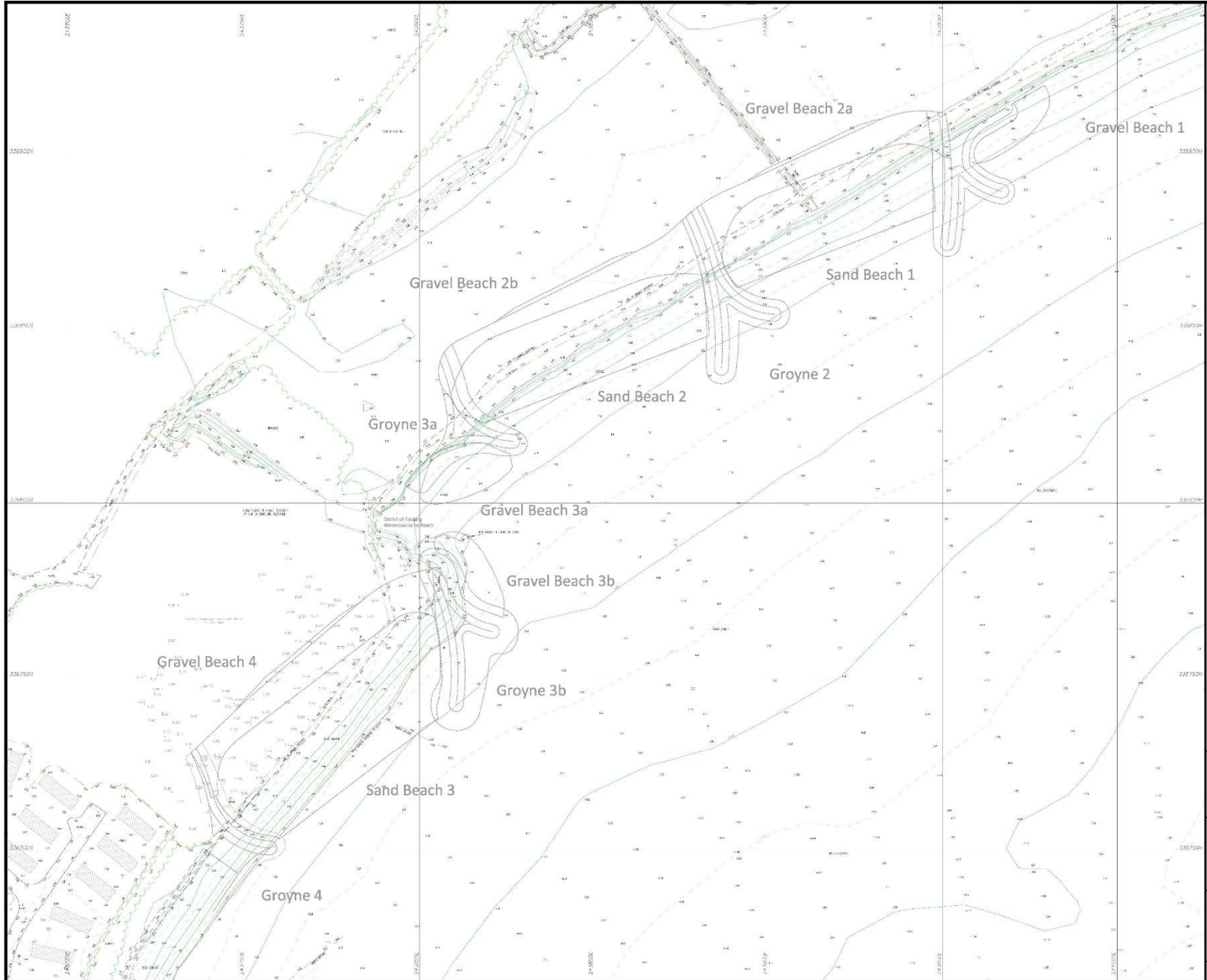
REV	RED LINE AMENDED DESCRIPTION	DATE	INITIAL
A		10/12/19	JS

Bratherton
 PARK DESIGN CONSULTANTS
 Waverton House • Bell Meadow Business Park
 Pufford • Chester • CH4 9EP
 T: 01244 853 000 • F: 01244 570 054
 E: parkdesign@bratherton.co.uk • www.bratherton.co.uk

HAFAN-Y-MŌR HOLIDAY PARK – MASTERPLAN

PARCEL G – 84 BASES FOR STATIC CARAVANS
EXISTING LAYOUT

DATE	16/10/19	SCALE	1:500 @ A1
DRAWN	JS	CHECKED	REV A
			JOB# 1087/09/24



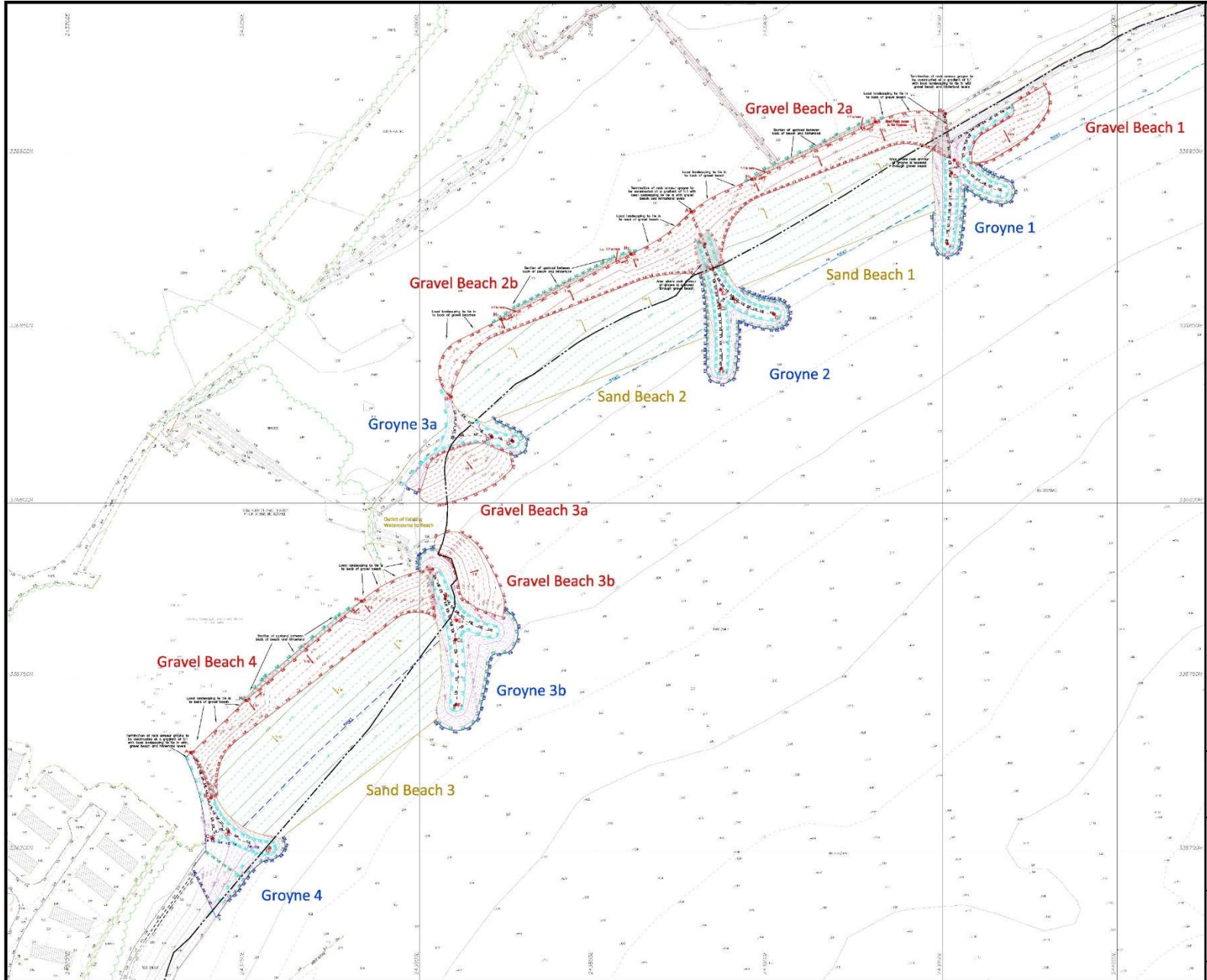
- Key**
- Proposed Scheme
 - Dry levels in the area of the sewerage treatment works taken from the September 2017 survey
 - Top of significant slope
 - Bottom of significant slope
 - Dashed contours at 1.0m intervals
 - Existing intermediate contours at 0.5m intervals



Tide Levels for Hafon Y Mor
 MHS : 5.0m Above Chart Datum
 (Mean High Water Springs)
 MHW : 3.4m Above Chart Datum
 (Mean High Water Neaps)
 MLWN : 1.9m Above Chart Datum
 (Mean Low Water Neaps)
 MLWS : 0.5m Above Chart Datum
 (Mean Low Water Springs)
 Note: Ordnance Datum Newlyn is 2.44m above Chart Datum.
 Survey backcloth from Survey Operations drawing no: 18C149, April 2016.

CLIENT	Alastair Tindle
TITLE	Land at Hafon Y Mor Pwlltheli Existing Site Survey

Date	15/12/2017	Scale	1:500 at A1	Plan No.	17M-SK13-1	Revision	
-------------	------------	--------------	-------------	-----------------	------------	-----------------	--



- Key**
- Proposed Groyne Perimeter
 - - - Proposed Groyne Centreline
 - - - Proposed Groyne Crest Width
 - Proposed Gravel Beach Perimeter
 - Upstand area between existing ground level and proposed groyne beach
 - Dry levels in the area of the sewerage treatment works taken from the September 2017 survey
 - - - MHWs unchanged by beach construction
 - - - MHWs altered by beach construction
 - - - SAC Designation area from ABPMar



Tide Levels for Hafon Y Mor

MHWS : 5.0m Above Chart Datum
(Mean High Water Springs)

MHWN : 3.4m Above Chart Datum
(Mean High Water Neaps)

MLWN : 1.9m Above Chart Datum
(Mean Low Water Neaps)

MLWS : 0.5m Above Chart Datum
(Mean Low Water Springs)

Note: Ordnance Datum Newlyn is 2.44m above Chart Datum.

Survey backcloth from Survey Operations drawing no: 18C149, April 2016.

CLIENT	Alastair Tindle
TITLE	Land at Hafon Y Mor Pwlltheli Proposed Groynes and Beaches

Date	18/12/2017	Scale	1:500 at A1	Plan No.	HW 0413 - 2	Revision	
------	------------	-------	-------------	----------	-------------	----------	--

**Cynllun Diwygiedig
Amended Plan**

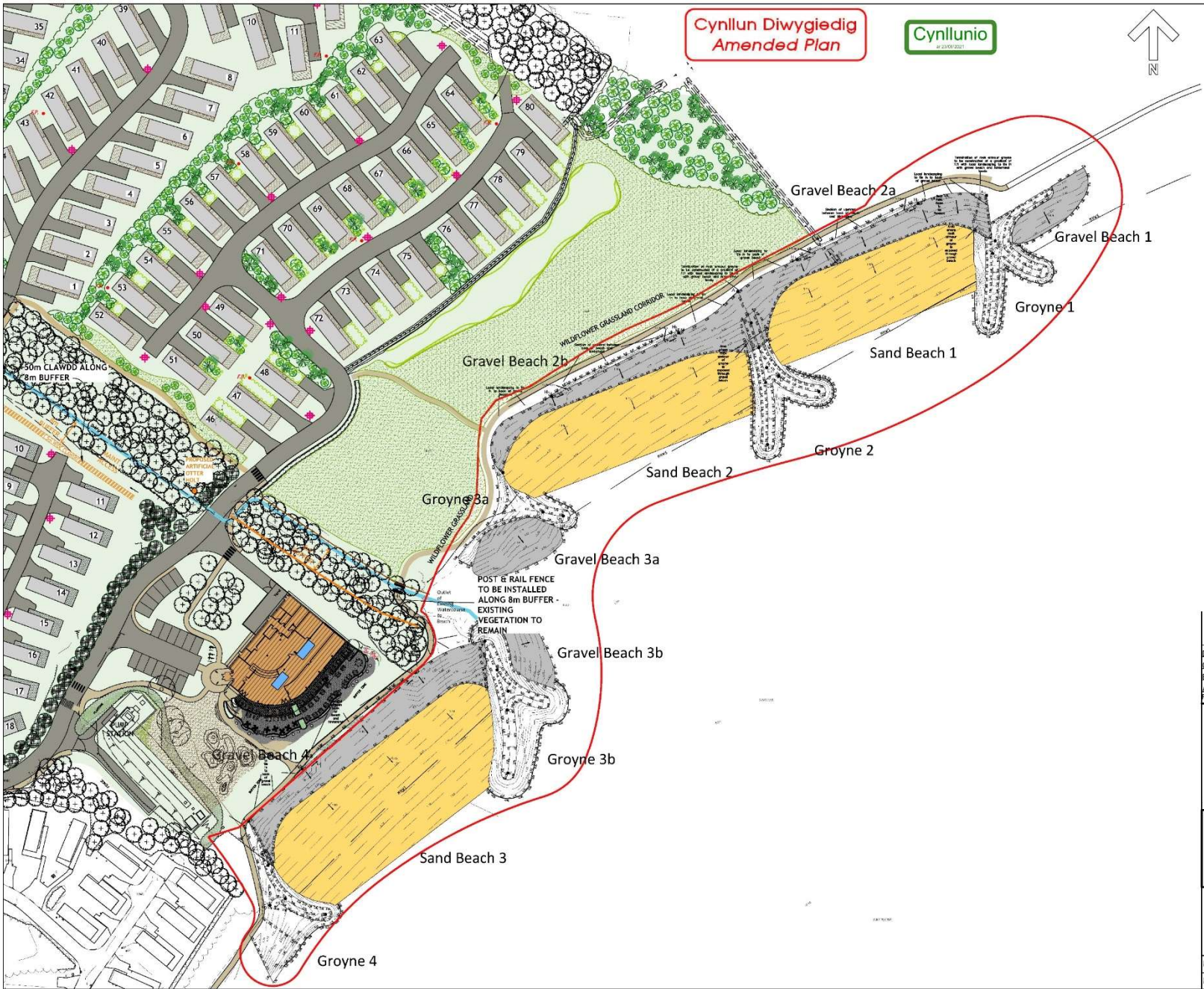


NOTES: THIS DRAWING IS THE COPYRIGHT OF BRATHERTON PARK DESIGN LTD.



FOR PROPOSED LEVELS PLEASE REFER TO LEISURE CONCEPTS PLAN 24343K/01 D

Tud. 83



REV	DESCRIPTION	DATE	INITIAL
D	BEACH CAFE AND PARCEL G AMENDED	07/06/21 JG	
C	CLANDD ADDED TO BUFFER	20/10/20 JG	
B	BUFFER ADDED TO WATERCOURSE	02/10/20 JG	
A	RED LINE ADJUSTED	10/12/19 JG	

Bratherton
PARK DESIGN CONSULTANTS
Waverton House • Bell Meadow Business Park
Pulford • Chester • CH4 9EP
T: 01244 853 000 • F: 01244 570 054
E: parkdesign@bratherton.co.uk • www.bratherton.co.uk

HAFAN-Y-MŌR HOLIDAY PARK – MASTERPLAN

PARCEL J – COASTAL DEFENCES PROPOSED LAYOUT

DATE: 16/10/19	SCALE: 1:500 @ A1
DRAWN: JG	CHECKED: REV: D
	JOB: 1087/09/25

NOTE:
In the areas of wild flower meadow along the Whites Coastal Path the proposed species are to be sown as locally as practicable, to represent a typical mix of wild flowers and grasses found in the locality. Below is a typical coastal species mix for illustration:

20% of the following Horns-bend:
Boulder Campan, Bird-foot Trefoil, Common Cat's-ear, Common Knapswee, Goat's Beard, Greater Knapswee, Kidney Vetch, Lady's Bedstraw, Oxeye Daisy, Perforate St John's Wort, Salix, Turred Vetch, Wild Carnot, Wild Thyme, Yellow Loosestrife, Yarrow.

80% of the following Low Maintenance Grasses:
Creeping Bent, Crested Dogtail, Sheep's Fescue, Quaking Grass, Slender Citi, Small Timothy, Crested Hair Grass, Yellow Oat Grass.

**Cynllun Diwygiedig
Amended Plan**

Cynllunio
ar 25/09/2011



LEGEND

- Existing Trees
- Proposed Trees
- Proposed Amenity Planting
- Proposed Aquatic Planting
- Proposed Structure Planting
- Proposed Evergreen Hedge
- Proposed Clawdd Wall
- Proposed Wildflower Grass
- Proposed Unit
- Parcel Boundary



D	Parcel type added	TH	17/05/21
C	Updated to reflect other proposed changes	TH	21/05/21
B	Equivalent to RFD layout	SHH	22/10/20
A	Boundary and plan updated	TH	04/11/19

ANDREW DAVIS
ARCHITECTS
Landscape Architects
& Environmental Consultants

Detailed Design
Hafan Y Môr
Parcel J
Scale: 1:500 @ A1
Date: July 2019
Project Number: W2240
Revision: D

Drawn By: TH
Checked: SJL
Drawing Number: S<07

This drawing is made for the client. All dimensions for materials etc. are approximate and subject to change. The client is responsible for ensuring that the drawing is used for the intended purpose and that all necessary permissions are obtained. © All rights reserved.

Tud. 84

**Insight to conceive
Expertise to realise.....**
Detailed Design
**HAFAN Y MOR
PARCEL J**

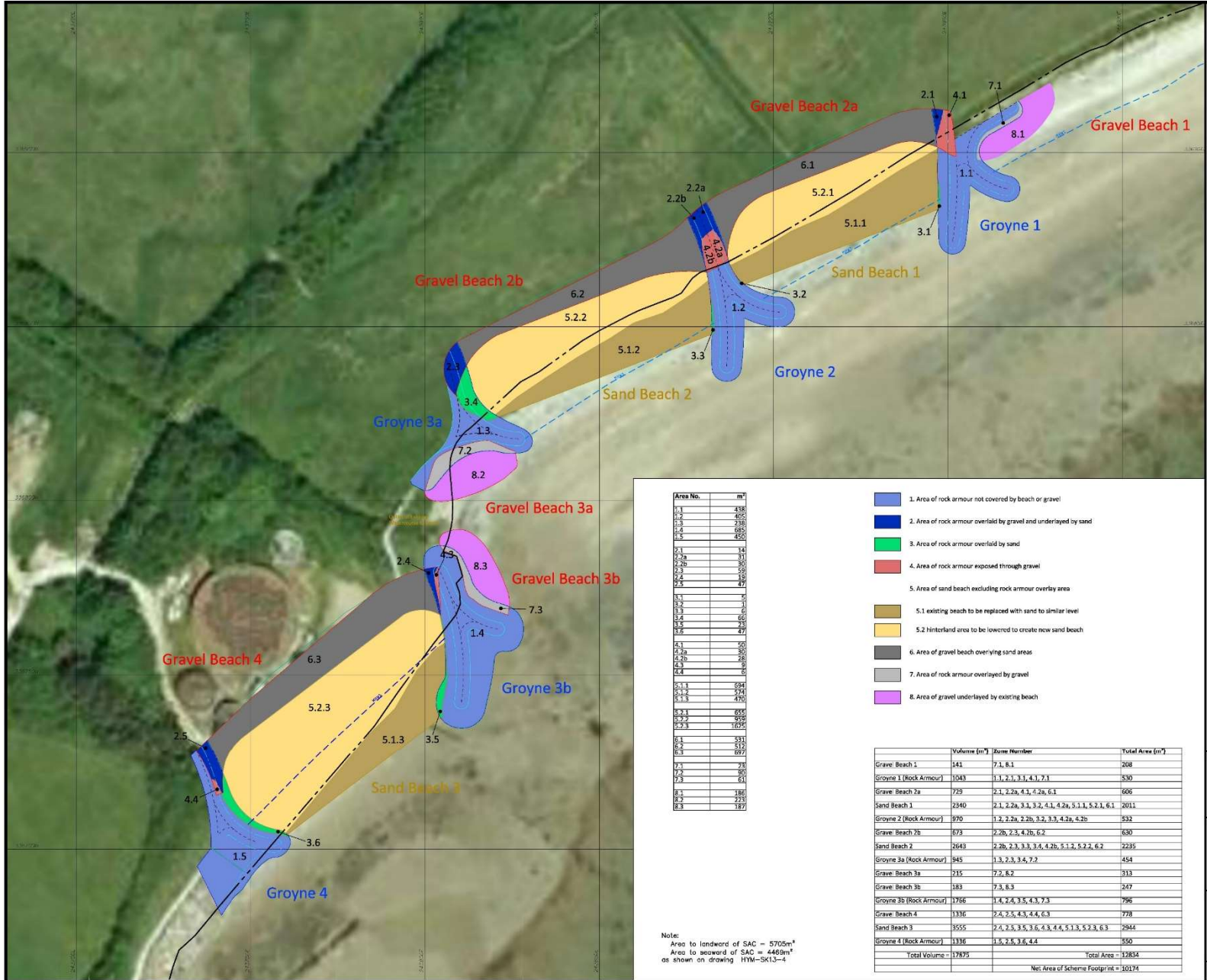


Tide Levels for Hafan Y Mor
MHWNS : 5.0m Above Chart Datum
(Mean High Water Springs)
MHW : 3.4m Above Chart Datum
(Mean High Water Neaps)
MLWN : 1.9m Above Chart Datum
(Mean Low Water Neaps)
MLWS : 0.5m Above Chart Datum
(Mean Low Water Springs)
Note: Ordnance Datum Newlyn is 2.44m
above Chart Datum.
Aerial photograph from Google Earth

CLIENT
Alastair Tindle

TITLE
Land at Hafan Y Mor
Pwlltheli
Existing Site
Aerial Photograph

Date 15/12/2017	Scale 1:500 at A1	Plan No. HW 9613-0	Revision
--------------------	----------------------	-----------------------	----------



Key

- MHS unchanged by beach construction
- MHS altered by beach construction
- DAC Designation area from AllPwr

N
↑
N.G. NORTH

Tide Levels for Hafan Y Mor
 MHS = 5.0m Above Chart Datum (Mean High Water Springs)
 MHW = 3.4m Above Chart Datum (Mean High Water Neaps)
 MLWN = 1.9m Above Chart Datum (Mean Low Water Neaps)
 MLWS = 0.5m Above Chart Datum (Mean Low Water Springs)
 Note: Ordnance Datum Newlyn is 2.44m above Chart Datum.

Survey backcloth from Survey Operations drawing no: 18C149, April 2016.

Rev A - 21.12.2017
 - Areas 2.2 and 4.2 divided along groyne centreline into 'a' and 'b' areas
 - Quantities Table added

Area No.	m²
1.1	438
1.2	465
1.3	238
1.4	685
1.5	450
2.1	14
2.2a	31
2.2b	30
2.3	59
2.4	76
2.5	47
3.1	5
3.2	6
3.3	6
3.4	66
3.5	73
3.6	47
4.1	50
4.2a	39
4.2b	76
4.3	9
4.4	5
5.1.1	694
5.1.2	574
5.1.3	470
5.2.1	650
5.2.2	929
5.2.3	1625
6.1	531
6.2	513
6.3	697
7.1	78
7.2	89
7.3	61
8.1	186
8.2	223
8.3	187

Note:
 Area to landward of SAC = 5705m²
 Area to seaward of SAC = 4469m²
 as shown on drawing HYW-SK13-4

- 1. Area of rock armour not covered by beach or gravel
- 2. Area of rock armour overlaid by gravel and underlaid by sand
- 3. Area of rock armour overlaid by sand
- 4. Area of rock armour exposed through gravel
- 5. Area of sand beach excluding rock armour overlay area
- 5.1 existing beach to be replaced with sand to similar level
- 5.2 hinterland area to be lowered to create new sand beach
- 6. Area of gravel beach overlying sand areas
- 7. Area of rock armour overlaid by gravel
- 8. Area of gravel underlaid by existing beach

	Volume (m³)	Area Number	Total Area (m²)
Gravel Beach 1	141	7.1, 8.1	208
Groyne 1 (Rock Armour)	1043	1.1, 2.1, 3.1, 4.1, 7.1	530
Gravel Beach 2a	729	2.1, 2.2a, 4.1, 4.2a, 6.1	606
Sand Beach 1	2340	2.1, 2.2a, 3.1, 3.2, 4.1, 4.2a, 5.1.1, 5.2.1, 6.1	2011
Groyne 2 (Rock Armour)	970	1.2, 2.2b, 2.2b, 3.2, 3.3, 4.2b, 4.2b	533
Gravel Beach 2b	874	2.2b, 2.3, 4.2b, 6.2	680
Sand Beach 2	2643	2.2b, 2.3, 3.3, 3.4, 4.2b, 5.1.2, 5.2.2, 6.2	2235
Groyne 3a (Rock Armour)	945	1.3, 2.3, 3.4, 7.2	454
Gravel Beach 3a	215	7.2, 8.2	313
Gravel Beach 3b	183	7.3, 8.3	247
Groyne 3b (Rock Armour)	1766	1.4, 2.4, 3.5, 4.3, 7.3	796
Gravel Beach 4	1316	2.4, 2.5, 4.3, 4.4, 6.3	778
Sand Beach 3	3555	2.4, 2.5, 3.5, 3.6, 4.3, 4.4, 5.1.3, 5.2.3, 6.3	2944
Groyne 4 (Rock Armour)	1336	1.5, 2.5, 3.6, 4.4	550
Total Volume	17875		Total Area = 12834
			Net Area of Scheme Footprint = 10174

CLIENT
 Alastair Tindle

TITLE
 Land at Hafan Y Mor
 Pwllheli
 Proposed Groynes and Beaches
 Area Definition

Date: 11.12.2017 Scale: 1:500 at A1 Plan No: HYW-SK13-3 Revision: A



- Key**
- Scheme Boundary
 - - - MHS unchanged by beach construction
 - - - MHS altered by beach construction
 - - - SAC Designation area from ASDPwr
 - Area of Effect under the Harbours Regulations

- A1, A2** Area enclosed by scheme boundary landward of SAC boundary
- B1, B2** Area enclosed by scheme boundary seaward of SAC boundary
- C1, C2** Area where MHS is seaward of the SAC boundary
- C3** Area where MHS is landward of the SAC boundary

Area A1	= 2793m ²
Area A2	= 2912m ²
Area B1	= 3056m ²
Area B2	= 1412m ²
Area C1	= 927m ²
Area C2	= 947m ²
Area C3	= 374m ²
Area HR1	= 62m ²
Area HR2	= 122m ²
Area HR3	= 85m ²
Area HR4	= 134m ²
Area HR5	= 741m ²



Tide Levels for Hafan Y Mor

MHS : 5.0m Above Chart Datum
(Mean High Water Springs)

MHW : 3.4m Above Chart Datum
(Mean High Water Neaps)

MLW : 1.9m Above Chart Datum
(Mean Low Water Neaps)

MWS : 0.5m Above Chart Datum
(Mean Low Water Springs)

Note: Ordnance Datum Newlyn is 2.44m above Chart Datum

Aerial photograph from Google Earth

Rev A - 23.12.2017
-Areas HR1 to HR5 added

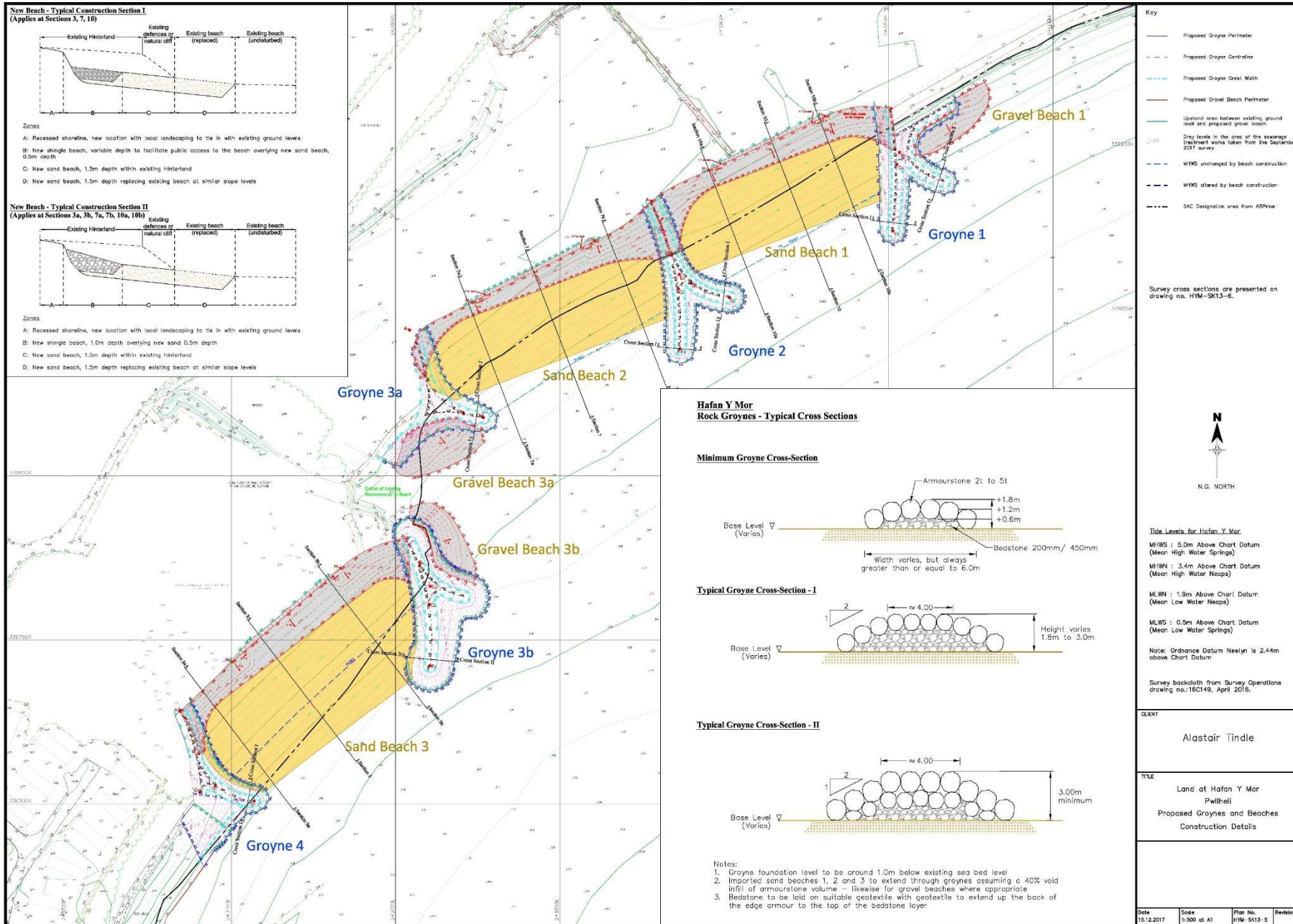
CLIENT

Alastair Tindle

TITLE

Land at Hafan Y Mor
Pwlltheli
Scheme Footprint in Respect of the SAC
Boundary and M=WS Contour Line


Date	Scale	Plan No.	Revision
18/12/2017	1:500 at A1	HW 0613-4	A





Key

- Proposed Groyne Perimeter
- - - Proposed Groyne Centreline
- - - Proposed Groyne Crest Width
- Proposed Gravel Beach Perimeter
- Upstand area between existing ground level and proposed gravel beach
- Dry levels in the area of the sewerage treatment works taken from the September 2017 survey
- - - MHWs unchanged by beach construction
- - - MHWs altered by beach construction
- - - SAC Designation area from ABPNIW
- Shoreline from survey drawing 18C149


 N.G. NORTH

Tide Levels for Hafon Y Mor

MHWs : 5.0m Above Chart Datum
(Mean High Water Springs)

MHWn : 3.4m Above Chart Datum
(Mean High Water Neaps)

MLWN : 1.9m Above Chart Datum
(Mean Low Water Neaps)

MLWS : 0.5m Above Chart Datum
(Mean Low Water Springs)

Note: Ordnance Datum Newlyn is 2.44m above Chart Datum.

Survey backcloth from Survey Operations drawing no: 18C149, April 2016.

CLIENT

Alastair Tindle

TITLE

Land at Hafon Y Mor
Pwlltheli
Proposed Groynes and Beaches

Date	Scale	Plan No.	Revision
21.02.2018	1:500 at A1	1/161-1/1613-10	



**Cynllun Diwygiedig
Amended Plan**



- GENERAL NOTES**
- All Leisure Concepts drawings to be read in conjunction with Architect, Structural Engineer, M&E Consultants and all other specialist contractors' auxiliary drawings.
 - Drawings to be read in conjunction with all other Leisure Concepts drawings for areas.
 - All works to be carried out by recommended installation contractors to manufacturers' instructional recommendations.
 - All work should comply with BS Codes of Practice and all Statutory requirements.
 - All dimensions are in millimetres unless stated otherwise.
 - Set out to be discussed with Interior Designer prior to commencement of works.
 - The Site/Fit trade contractor must familiarise himself with the site and measure all areas affecting the work. All dimensions to be verified on site prior to manufacture of any structure or works, or on off site.
 - Samples of all finishes showing realistic interpretation of material, texture, colour, reflectivity and quality of finishing to be submitted to the Designer for approval, prior to manufacture.
 - All softwood joints and paneling to be in good quality, relatively knot-free softwood, clear and better, uncoated, with sheet materials faced in veneer to provide a good quality finish when varnished.
 - All edge trims and mouldings to be in solid wood unless otherwise specified and finished to match.
 - Contractor to ensure that timber is fire treated as necessary to comply with F-R requirements of Building Control and all finishes to achieve good quality appearance as specified by architect.
 - Caroscing should be non-combustible or be certified as minimum Class 1 surface spread of Flame, in accordance with BS476 Part 7:1971 or 1987.
 - Lighting and small power requirements shown are not necessarily the total requirements. Service areas, tables, air handling, Building Services requirements, specialist contractor items e.g stage power is to be specified by others.
 - The contractor is to confirm total requirements with the M&E Consultant and specialist contractors.
 - All electrical to comply fully with T18 standards and latest updates & amendments as determined by NICEIC.

- KEY NOTES**
- 80 No Caravan
 - Size: 4.4x14'
 - Spacing: 6m minimum
 - Parking space: double - 3.5m x 11m
 - Road width: 4.5m minimum



PRINT DATE: 17 June 2021

PRELIMINARY

1	18.06.21	initial approval	03
2	06.06.21	re: caravan row amended	04
3	16.03.21	plan to key notes updated	05
4	09.03.21	final row layout and section amended	06
5	09.03.21	Caravan layout problem: Drawing scale amended	07

PREPARED BY: Leisure Concepts



the trading entity
 common name: keniworth worwickshire CV8 2EL
 telephone: +44(0)1926 851454 fax: +44(0)1926 851776

email: admin@leisureconcepts.co.uk

client:
HAVEN

project:
**Hafan Y Mor - Parcel G
 Proposed Caravan Layout**

title:
**Proposed Site Plan
 Proposed Gound Levels**

scale: 1:625 @ A1

date: Jan 2021

drawn by: KR

drawing no: 2434 SK.07 E

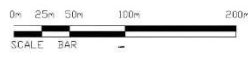
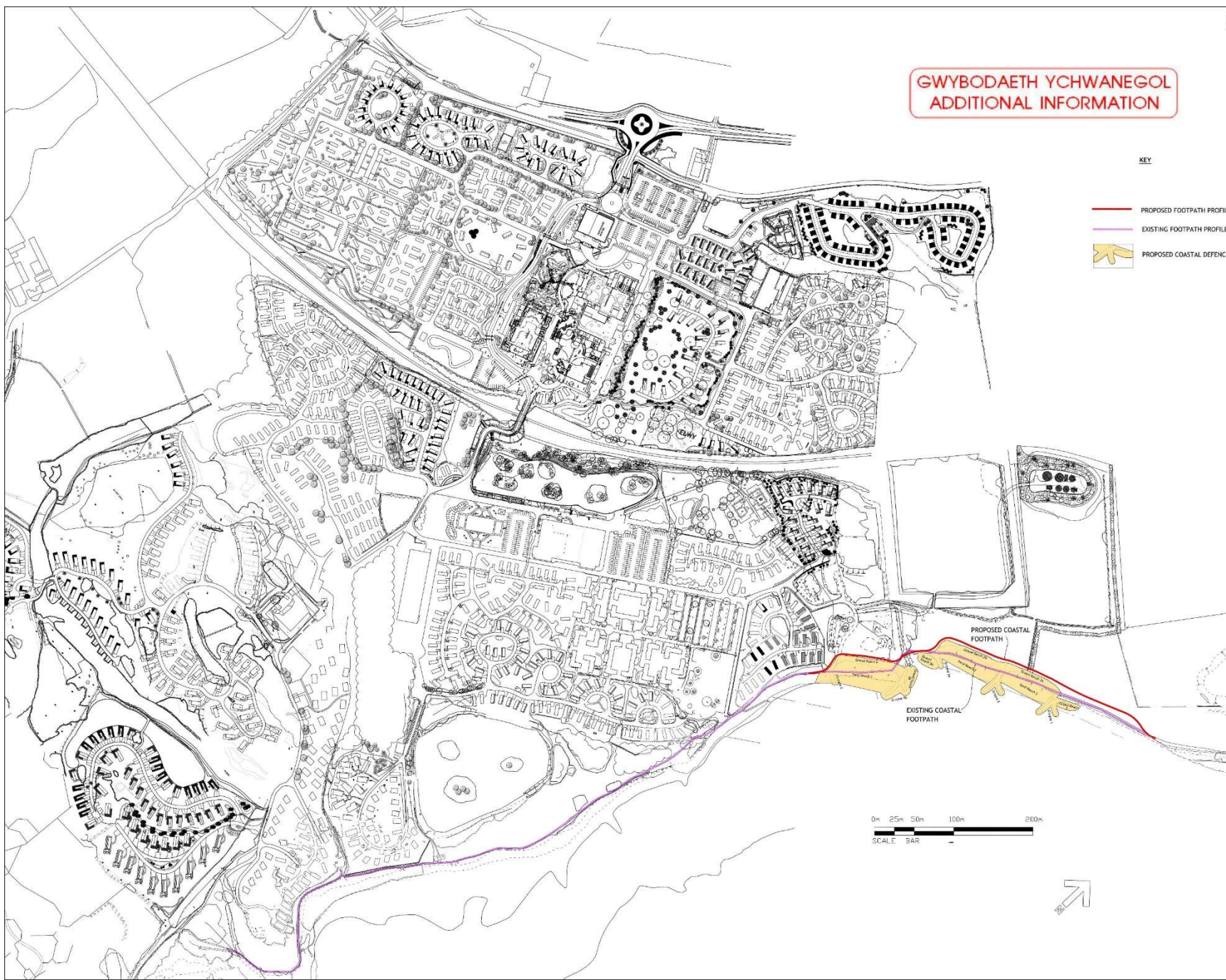
© this drawing and all the information herein is copyright and remains the property of Leisure Concepts and any breach of this copyright will be prosecuted. Whoever figures dimensions and plans they are to be accurate in preference to scaled sizes. The contractors are responsible for verifying all dimensions shown herein before putting any object work in hand.



**GWYBODAETH YCHWANEGOL
ADDITIONAL INFORMATION**

KEY

-  PROPOSED FOOTPATH PROFILE
-  EXISTING FOOTPATH PROFILE
-  PROPOSED COASTAL DEFENCES



NO.	DESCRIPTION	DATE	BY
1	COASTAL PATH EXTENDED	03/09/2016	

Bratherton
PARK DESIGN CONSULTANTS
Viverton House • Bell Meadow Business Park
Pulford • Chester • CH4 9EP
T: 01244 853 000 • F: 01244 510 054
E: parkdesign@bratherton.co.uk • www.bratherton.co.uk

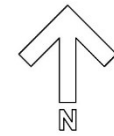
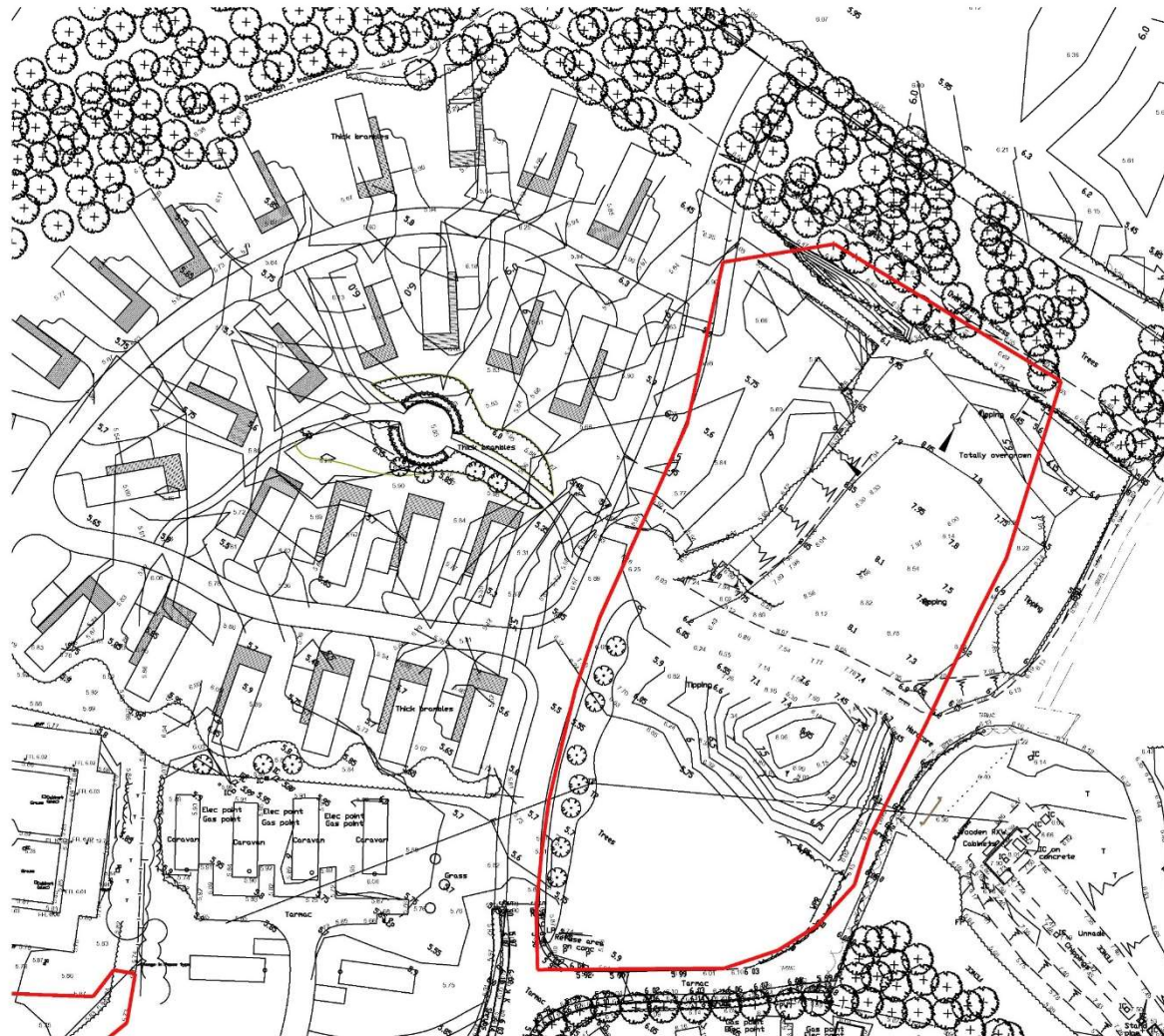
HAFAN-Y-MŴR
HOLIDAY PARK

COASTAL PATH
EXISTING AND
PROPOSED

DATE: 12/07/16 SCALE: 1:1000 @ A0
DRAWN: JG CHECKED: RW: A JOB#: 1007/16/26

Tud. 91

NOTES: THIS DRAWING IS THE COPYRIGHT OF BRATHERTON
PARK DESIGN LTD.



KEY

— BOUNDARY OF PARCEL

Tud. 92

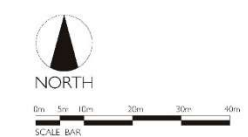
REV	NOV 18 BASES - TITLE BLOCK AMENDED	10/12/19	JG
	DESCRIPTION	DATE	INITIA
 Bratherton PARK DESIGN CONSULTANTS Waverton House • Bell Meadow Business Park Pulford • Chester • CH4 9EP T: 01244 853 000 • F: 01244 570 054 E: parkdesign@bratherton.co.uk W: www.bratherton.co.uk			
HAFAN-Y-MOR HOLIDAY PARK - MASTERPLAN			
PARCEL 1 - 18 BASES FOR STATIC CARAVANS EXISTING LAYOUT			
DATE	09/10/19	SCALE	1:500 @ A2
DRAWN	JG	CHECKED	REV A JOB 1087/29/22



NOTE
In the areas of wild flower meadow along the Wales Coast, Path the proposed species are to be sourced as locally as practicable, to represent a typical mix of wild flowers and grasses found in the locality. Below is a typical coastal species mix for illustration:

20% of the following Flora blend:
Bladder Campion, Bird's-foot Trefoil, Common Cat's-ear, Common Knipweed, Goat's Beard, Greater Knipweed, Kewy Vetch, Lady's Bedstraw, Oxeye Daisy, Perforate St John's Wort, Selfheal, Tufted Vetch, Wild Carrot, Wild Thyme, Yellow Leadwax, Yarrow

80% of the following Low Maintenance Grasses:
Creeping Bent, Crested Dogtail, Sheep's Fescue, Quaking Grass, Slender CRF, Small Timothy, Crested Hair Grass, Yellow Oat Grass



**Insight to conceive
Expertise to realise**
Detailed Design
HAFAN Y MOR
PARCEL H AND I

- LEGEND**
- Existing Trees
 - Proposed Trees
 - Proposed Amenity Planting
 - Proposed Aquatic Planting
 - Proposed Structure Planting
 - Proposed Evergreen Hedge
 - Proposed Clawdd Wall
 - Proposed Wildflower Grass
 - Proposed Unit
 - Parcel Boundary

H	Parcel line updated	TH	27.05.21
G	Parcel line added	TH	17.06.21
F	Updated to reflect Parcel H changes	TH	24.05.21
E	Updated following discussions with Ecologist	SH	28.10.20
D	Updated to RPD layout	SH	22.10.20
C	As agreed	TH	11.12.19
B	Boundary and plan updated	TH	04.11.19
A	Updated to RPD layout	TH	02.09.19
Revised		TH	Dec

LANDREW DAVIS ARCHITECTS
Landscape Architects & Environmental Consultants

Detailed Design
Hafan y Mor
Parcel H and I

Scale: 1:500 @ A2
Date: July 2019
Project Number: W2240

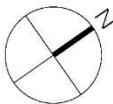
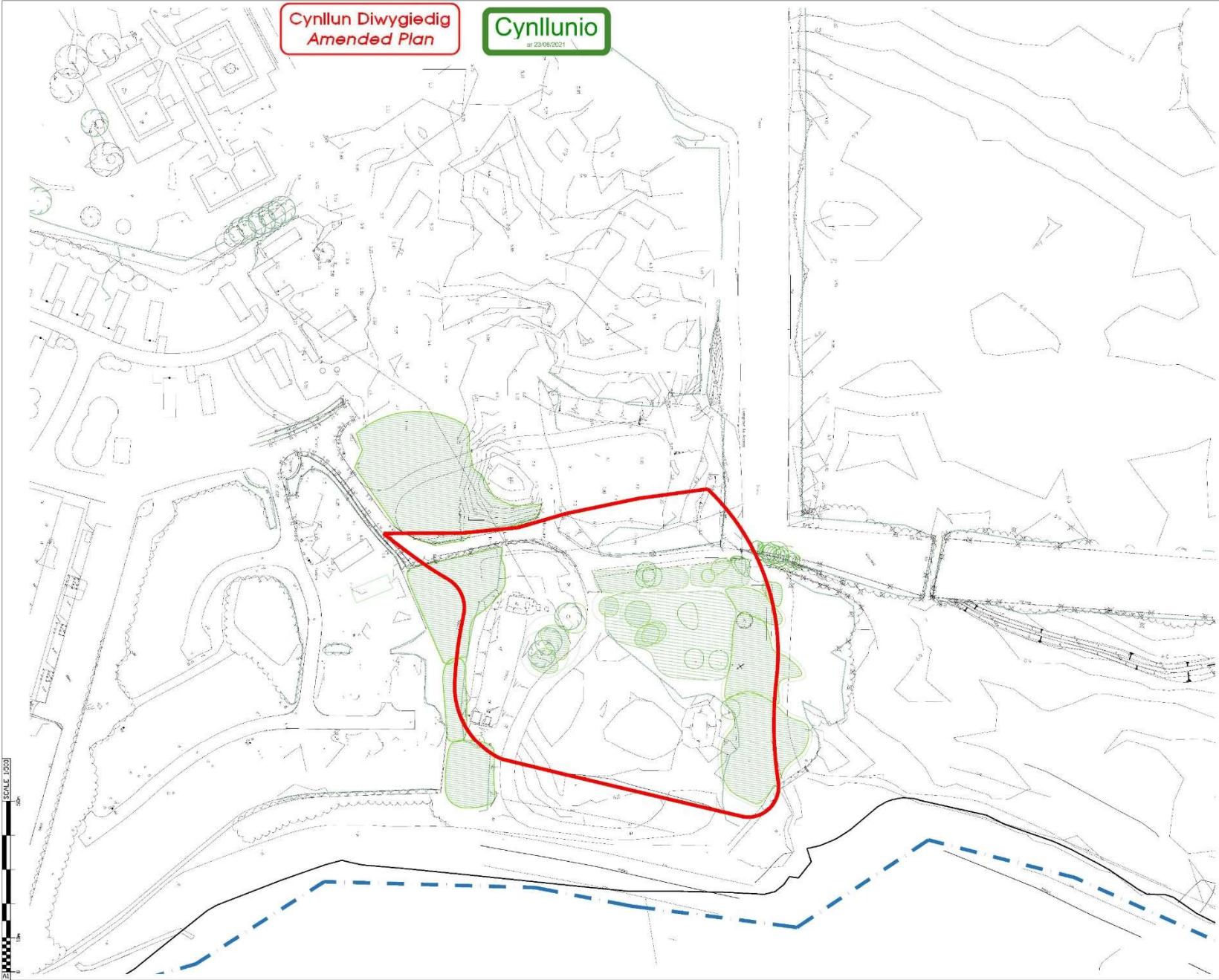
Drawn By: TH
Checked: SJL
Drawing Number: SK06

Revision: H

This drawing is the intellectual property of Landrew Davis Architects. It is to be used for the project and site only. It is not to be reproduced, stored in a retrieval system, or transmitted in any form or by any means, electronic, mechanical, photocopying, recording, or by any information storage and retrieval system, without the prior written permission of Landrew Davis Architects.

Cynllun Diwygiedig
Amended Plan

Cynllunio
at 23/08/2021



- KEY
- BOUNDARY OF PARCEL H
 - OWNERSHIP BOUNDARY
 - Existing Trees
 - Existing Tree Survey Information
Courtesy of Urban Green

NR: Existing Topographical Information
Courtesy of BPD.

PRINT DATE: 17 June 2021

PLANNING

4.17.06.21	Planning Issue	30
17.06.21	Discussion	30
Revisions		

leisureconcepts

the trading entity
company name: leisureconcepts warwickshire CV8 2EL
telephone: +44 (0)1926 851454 fax: +44 (0)1926 851776

email: admin@leisureconcepts.co.uk

client: HAVEN - HAFAN Y MOR

project: Beach Front Cafe

title: Existing Site Plan

scale: 1:500@A1

date: 20.08.2019

drawn by: LLC

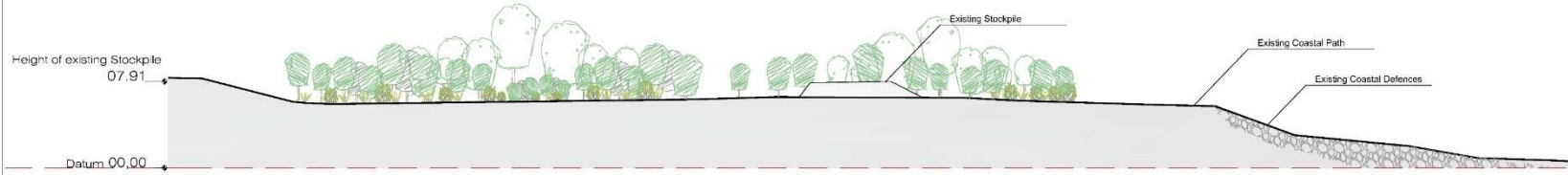
drawing no: 2434a.4.101A

© the drawing and all the information herein is copyright and remains the property of Leisure Concepts and any breach of this copyright will be prosecuted. Wherever figures are provided and given the use to be expected in connection to scaled plans the contractors are responsible for verifying all dimensions shown herein before putting any scaled works in place.

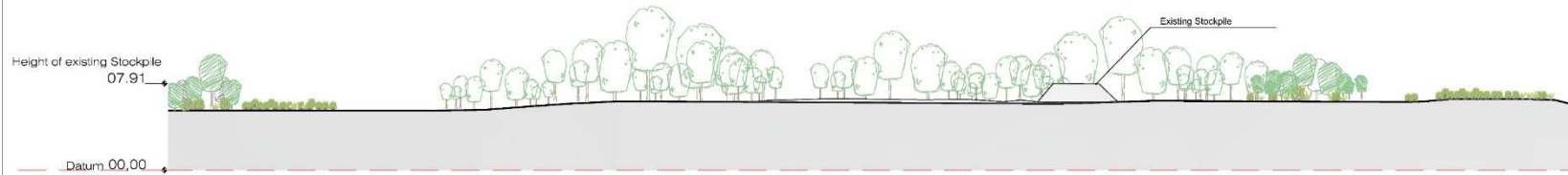


**Cynllun Diwygiedig
Amended Plan**

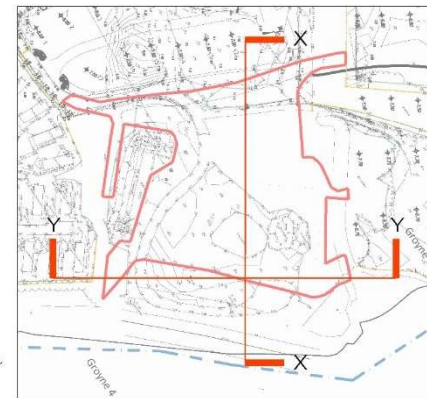
Cynllunio
as 23/06/2021



SITE SECTION X-X



SITE SECTION Y-Y



PRINT DATE: 7 May 2021

PLANNING

--	--	--

Revisions



the trading estate
common lane, leamington, warwickshire CV3 2EL
telephone: +44 (0)1926 851454 fax: +44 (0)1926 851778

email: admin@leisureconcepts.co.uk

client
HAVEN - HAFAN Y MOR

project
Beach Front Cafe

title
Existing Site Section

scale
1:200@A1

date
20.08.1029

drawn by
LLC

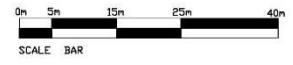
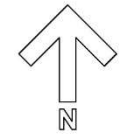
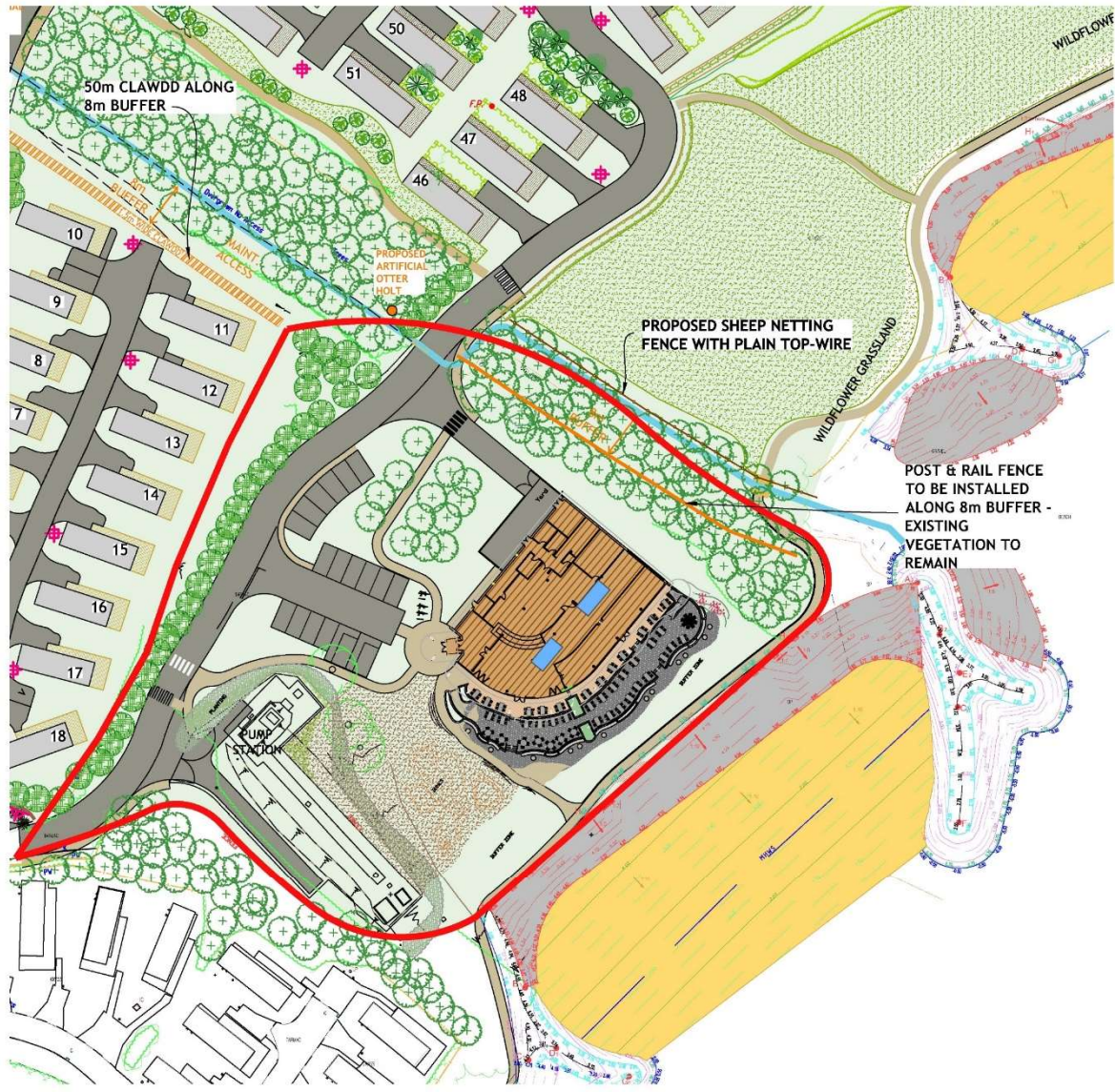
drawing no
2434a.4.102

© This drawing and all the information herein is copyright and remains the property of Leisure Concepts Ltd. Any breach of this copyright will be prosecuted, wherever sourced dimensions and quantities shall be as depicted in dimensions for scale noted. The contractor is responsible for verifying all dimensions shown herein before putting any affiliated work in hand.

Tud. 96

NOTES: THIS DRAWING IS THE COPYRIGHT OF BRATHERTON PARK DESIGN LTD.

**Cynllun Diwygiedig
Amended Plan**



SCALE BAR
KEY
— BOUNDARY OF PARCEL

SEE LEISURE CONCEPTS DRAWINGS FOR MORE INFORMATION ON BEACH CAFE

FOR PROPOSED LEVELS PLEASE REFER TO LEISURE CONCEPTS PLAN 2434.SK.07 D

REV	DESCRIPTION	DATE	INITIA
D	BEACH CAFE AND PARCEL C AMENDED	07/06/21	JG
C	CLAWDD ADDED ALONG BUFFER	20/10/20	JG
B	LINK PATH REMOVED FROM PARCEL H+G	02/10/20	JG
A	1X BASE ADDED TO PARCEL I	10/12/19	JG

Bratherton
PARK DESIGN CONSULTANTS
Waverton House • Bell Meadow Business Park
Pulford • Chester • CH14 9DP
T: 01244 853 000 • F: 01244 570 054
E: parkdesign@bratherton.co.uk W: www.bratherton.co.uk

**HAFAN-Y-MOR HOLIDAY PARK –
MASTERPLAN**

**PARCEL H BEACH CAFE
PROPOSED LAYOUT**

DATE	16/10/19	SCALE	1:500 @ A2
DRAWN	JG	CHECKED	REV
			D
			JOB
			1087/20/21

Tud. 97

**Cynllun Diwygiedig
Amended Plan**

Cynllunio



Existing Retained Trees

- Car Park - 18 Spaces
- Bicycle Storage - 10 Spaces

Tud. 98



PRINT DATE: 22 June 2021

PLANNING

© 20/01/21	Planning Issue	K1
17/01/21	Planning Issue	LW
	Discussion	

Revisions



the trading estate
common lane kennilworth warwickshire CV8 2EL
telephone: +44(0)1926 851454 fax: +44(0)1926 851776

email: admin@leisureconcepts.co.uk

client: HAVEN - HAFAN Y MOR

project: Beach Front Cafe

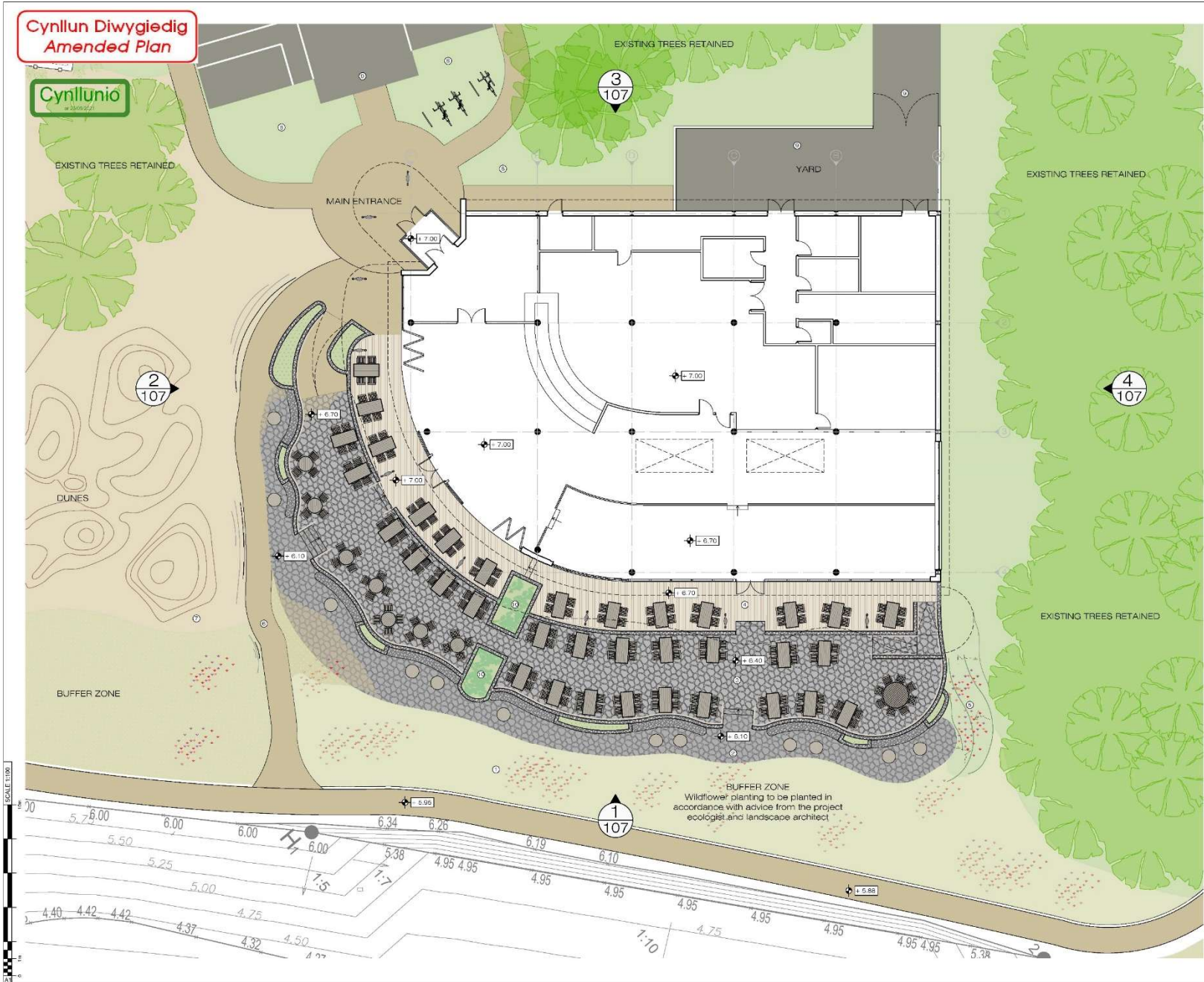
title: Proposed Site Plan

scale: 1:500@A1	date: Apr 2021
drawn by: LW	drawing no: 2434a.4.103 C

© this drawing and all the information herein is copyright and remains the property of leisure concepts and any breach of this copyright will be prosecuted. wherever figured dimensions are given they are to be accurate in preference to scaled sizes. the contractors are responsible for verifying all dimensions shown herein before putting any finished work in hand.



Tud. 99



**Cynllun Diwygiedig
Amended Plan**

Cynllunio
www.cynllunio.co.uk



- MATERIALS & FINISHES KEY:**
- 1 Buffer Zone - wildflower planting to be planted in accordance with advice from the project ecologist and landscape architect.
 - 2 Stone paved patio with scalloped stone benches
 - 3 Stone paved terrace
 - 4 Timber decking
 - 5 Bunding mounds
 - 6 Path
 - 7 Sandy beach area
 - 8 Turf
 - 9 High Performance Termec - Dark Grey
 - 10 Planter



NS: Internal layout is indicative only.
External furniture layout is indicative only.

PRINT DATE: 7 May 2021

PLANNING

Revisions



the trading estate
common lane, kennilworth, warwickshire CV8 2EL
telephone: +44(0)1926 851454 fax: +44(0)1926 851776

email: admin@leisureconcepts.co.uk
client: HAVEN - HAFAN Y MOR
project: Beach Front Cafe

title
Proposed Ground Floor Plan

scale: 1:100@A1 date: Apr 2021
drawn by: drawing no: LW 2434a.4.104

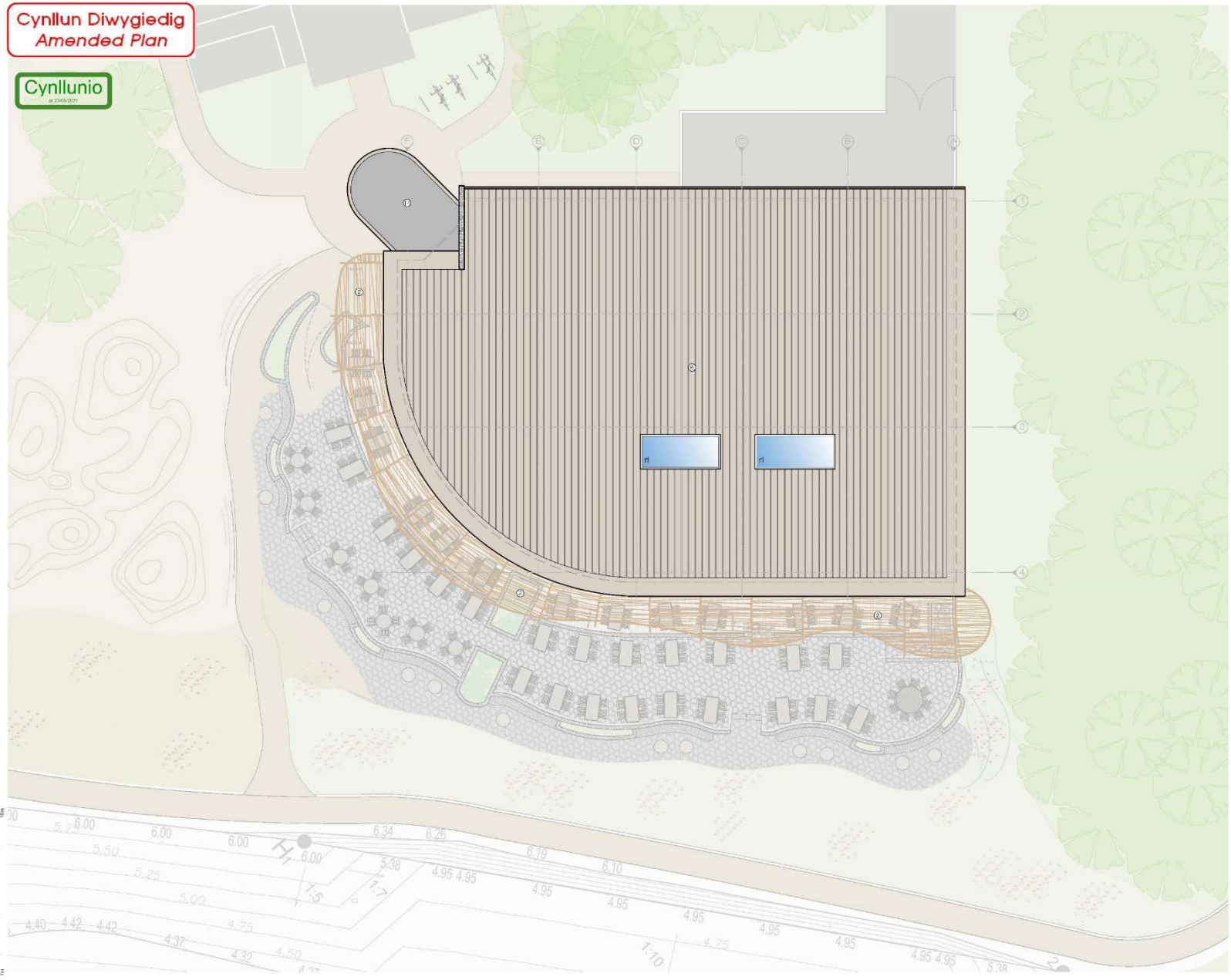
© this drawing and all the information herein is copyright and remains the property of leisure concepts and any breach of this copyright will be prosecuted. unauthorised reproduction and/or use may result in prosecution. it is the responsibility of the client to ensure that the contractor are responsible for verifying all dimensions shown herein before cutting any ordered work in hand.

SCALE 1:100

Cynllun Diwygiedig
Amended Plan

Cynllunio
W 2364201

Tud. 100



- MATERIALS & FINISHES KEY:
- 2. Structural timber brise soleil colour: brown
 - 6. Metal standing seam, variegated finish, colour: brown tones
 - 14. Single ply membrane

PRINT DATE: 17 June 2021

PLANNING

DATE: 17.06.21	Drawing Issue:	LW
PROJECT:	Description:	
Revisions		

leisureconcepts

the trading estate
cornham lane | kentworth | warwickshire CV8 2EL
telephone: +44(0)1926 851454 fax: +44(0)1926 851776

email: admin@leisureconcepts.co.uk
client: HAVEN - HAFAN Y MOR
project: Beach Front Cafe

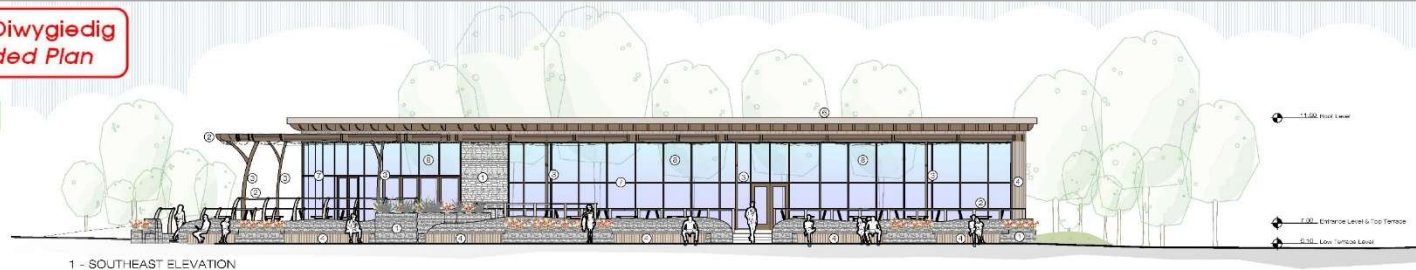
title: Proposed Roof Plan

scale: 1:100@A1 date: Apr 2021
drawn by: LW drawing no: 2434a.4.106A

© This drawing and all the information herein is copyright and remains the property of leisureconcepts and any breach of the copyright will be prosecuted. Wherever figured dimensions are given they are to be accepted in preference to scaled reads. The contractor is responsible for verifying all dimensions shown. Please refer to any relevant work in hand.

**Cynllun Diwygiedig
Amended Plan**

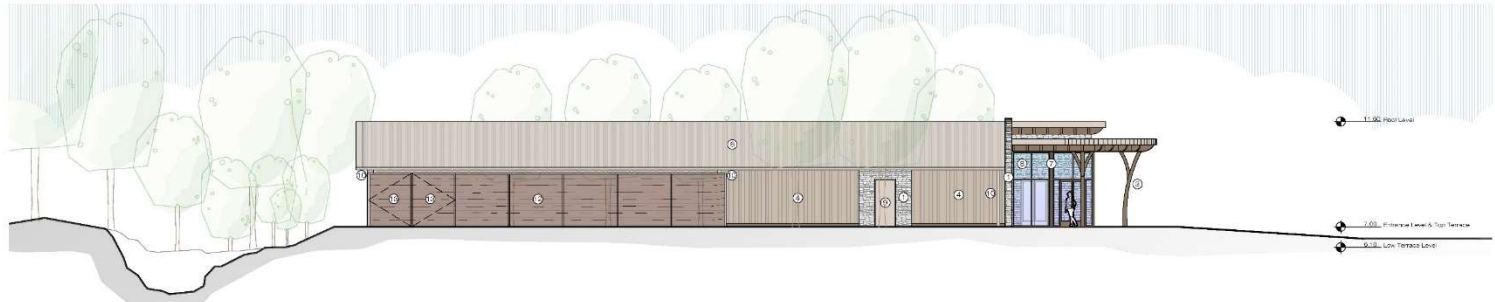
Cynllunio
© 2020/2021



1 - SOUTHEAST ELEVATION



2 - SOUTHWEST ELEVATION



3 - NORTHWEST ELEVATION



4 - NORTHEAST ELEVATION

- MATERIALS & FINISHES KEY:**
1. Natural stone cladding, colour: generally dark grey with natural variations as local stone
 2. Structural timber, brise solel, balusters, colour: brown
 3. Steel structural column, paint finish, colour: brown
 4. Weatherboard panels and trimmings, colour: natural timber
 5. [Roof] metal standing seam, variegated finish, colour: brown tones
 6. Glazing system, window and door frames/flashings/trimmings, aluminium powder coated finish, colour: mushroom
 7. Clear glazing
 8. Clear glazing
 9. Door finish painted, colour: mushroom
 10. Rainwater goods - galvanised steel
 12. Fence, timber, colour: natural timber
 13. Gates, timber, colour: natural timber

PRINT DATE: 17 June 2021

PLANNING

17.06.21	Planning Issue	LW
	Construction	JW

leisureconcepts

The trading entity
 company name: leisureconcepts warwickshire CV8 2EL
 telephone: +44(0)1926 651454 fax: +44(0)1926 651776

email: admin@leisureconcepts.co.uk

client:
HAVEN - HAFAN Y MOR
 project:
Beach Front Cafe

Proposed Elevations

scale: 1:100@A1 date: April 2021
 drawn by: drawing no: 2434a.4.107A
 LW

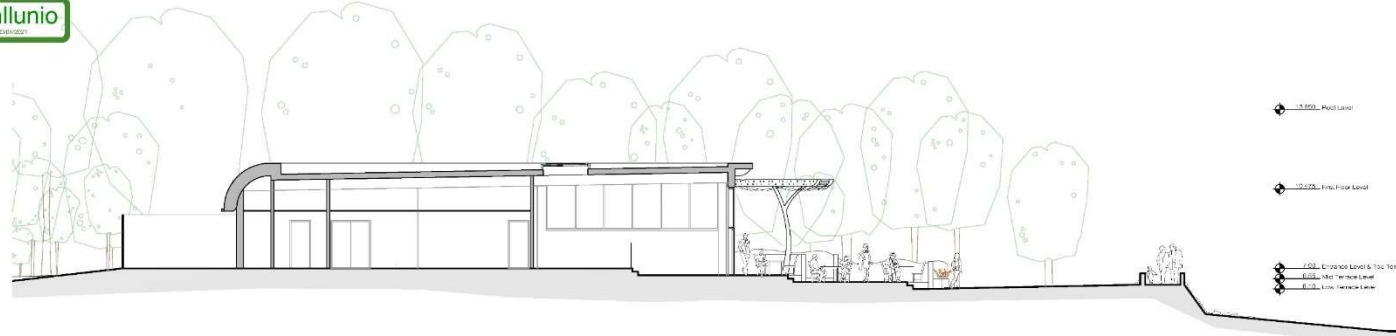
© This drawing and all the information herein is copyright and remains the property of leisureconcepts and any breach of this copyright will be prosecuted. Wherever figured dimensions and given they are to be accepted in preference to scaled reads. The contractors are responsible for verifying all dimensions shown. Please refer to any associated work in hand.

Tud. 101

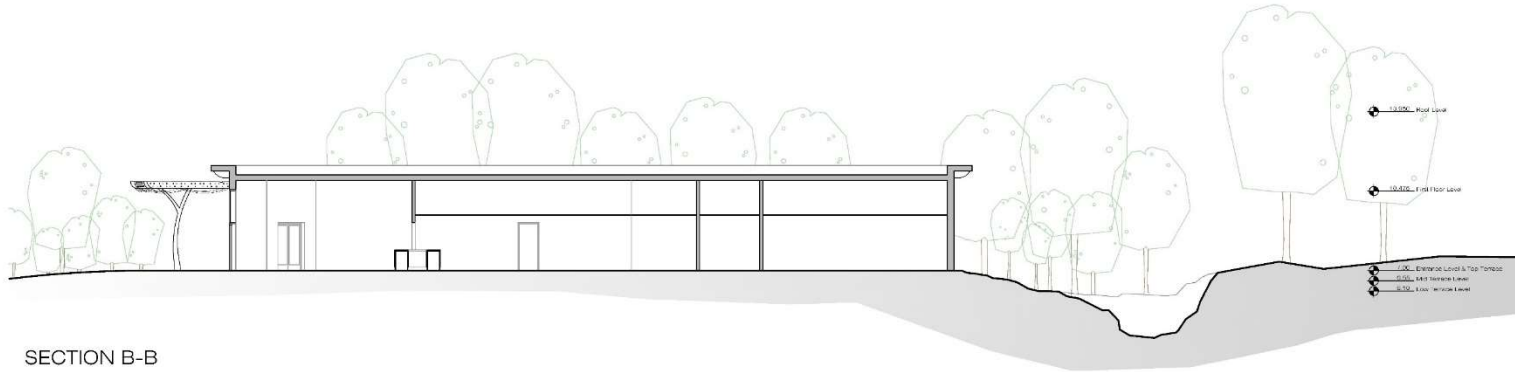


**Cynllun Diwygiedig
Amended Plan**

Cynllunio
22/01/2021

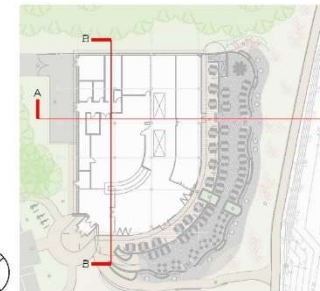


SECTION A-A



SECTION B-B

Tud. 102



PRINT DATE: 7 May 2021

PLANNING

no	description	by

Revisions
leisureconcepts

the trading estate
common lane, kennilworth, warwickshire CV8 2EL
telephone: +44 (0)1926 851454 fax: +44 (0)1926 851776

email: admin@leisureconcepts.co.uk

client
HAVEN - HAFAN Y MOR

project
Beach Front Cafe

title
Proposed Sections

scale
1:100@A1

date
May 2021

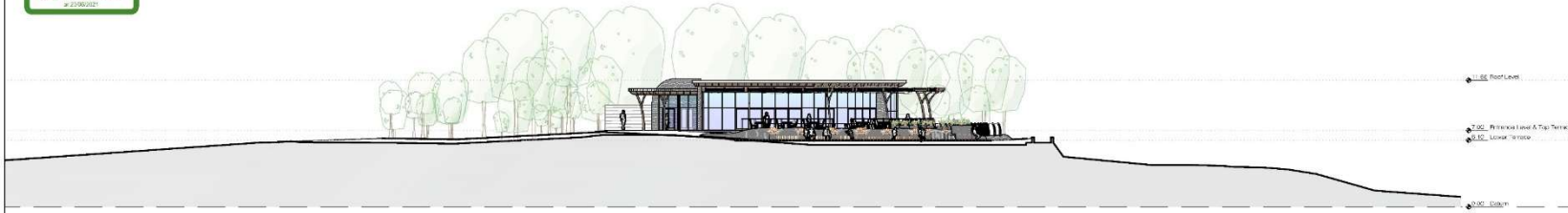
drawn by
LW

drawing no
2434a.4.108

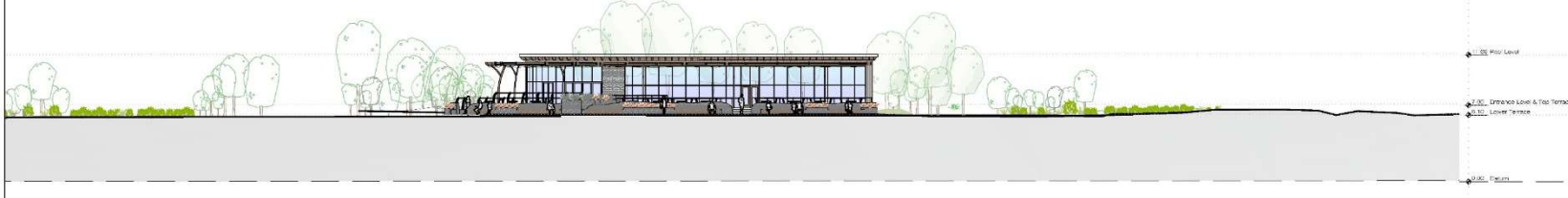
© In the issuing and all the information herein is copyright and remains the property of Leisure Concepts and any breach of this copyright will be prosecuted. Wherever sourced dimensions and quantities are to be accepted in preference to other notes. The contractors are responsible for verifying all dimensions shown herein before putting any affiliated work in hand.

Cynllun Diwygiedig
Amended Plan

Cynllunio
2590/2021

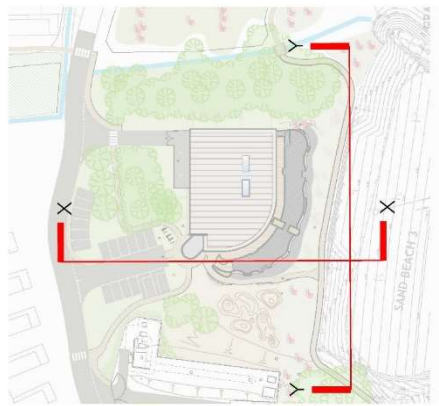


SITE SECTION X-X



SITE SECTION Y-Y

Tud. 103



SECTION DIAGRAM - NOT TO SCALE

PRINT DATE: 7 May 2021

PLANNING

no.	description	by

Revisions



the trading estate
 common law: kernworth wickwoldshire CV8 2EL
 telephone: +44 (0)1926 851454 fax: +44 (0)1926 851176
 email: admin@leisureconcepts.co.uk

client
 HAVEN - HAFAN Y MOR

project
 Beach Front Cafe

title
 Proposed Site Section

scale date
 1:200@A1 Apr 2021

drawn by drawing no.
 LW 2434a.4.109

© This drawing and all the information herein is copyright and remains the property of leisureconcepts and any breach of this copyright will be prosecuted. Wherever these dimensions are given they are to be accepted in preference to scaled notes. The contractors are responsible for verifying all dimensions shown herein before putting any attached work in hand.

Tud. 104



Tud. 105



Tud. 106



Tud. 107



Tud. 108



Tud. 109



Tud. 110



Tud. 111



Tud. 112



Tud. 113



Tud. 114



Tud. 115



Tud. 116



Tud. 117



Tud. 118



Eitem 5.2

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/10/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Rhif: 2

Cais Rhif: C21/0106/40/LL

Dyddiad 04/06/2021
Cofrestru:

Math y Cais: Llawn

Cymuned: Llannor

Ward: Abererch

Bwriad: Newid defnydd tir ar gyfer gosod 10 pod gwyliau ynghyd a newidiadau i fynedfa bresennol, creu llecynnau pasio, creu ffordd fynediad mewnol a thirlunio

Lleoliad: Fferm Llwyndyrys, Llwyndyrys, Pwllheli, Gwynedd, LL53 6RH

Crynodeb o'r Argymhelliad: GWRTHOD

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/10/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

1. Disgrifiad:

- 1.1 Dyma gais llawn sy'n bwriadu newid defnydd rhan o dir amaethyddol presennol ar gyfer gosod 10 pod neu gaban gwyliau parhaol newydd ynghyd a chreu ffordd fynediad newydd, creu mannau parcio a llwybrau troed cyswllt, creu llecynnau pasio i gerbydau ger y ffordd gyhoeddus gyfagos, creu llwybr troed newydd, tirlunio newydd a systemau draenio.
- 1.2 Mae'r safle wedi ei leoli ar dir amaethyddol eang i'r dwyrain o eiddo a chwrtil yr ymgeisydd sydd yn ardal agored o fewn cefn gwlad. Mae'r prif eiddo sef Ffermdy Llwyndyrus yn adeilad rhestredig gradd II* ac o fewn y cwrtil cyfagos, gwelir nifer o adeiladau allanol wedi eu trosi i ddefnydd fel unedau gwyliau hunan gynhaliol. Yn ogystal, gweler amrywiol adeiladau allanol a siediau ynghlwm a defnydd amaethyddol. Mae'r safle wedi ei leoli tu mewn i Ardal Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llŷn ac Ynys Enlli.
- 1.3 Er gwybodaeth, mae'r busnes gosod unedau gwyliau wedi ei sefydlu a'i gynnal i safon uchel gan ddarparu 5 bwthyn ar wahân sydd yn gallu cynnig llety i rhwng 2 ac 8 person. Yn ogystal, gweler fod gwasanaethau 'spa' yn cael ei gynnal ar y safle.
- 1.4 Mi fyddai prif elfen y cais ar safle sydd o fewn dau gae i ffordd o brif safle'r fferm gyda ffordd fynediad newydd yn cael ei chreu ac yn arwain oddiar y ffordd fynediad bresennol i'r fferm ac ar draws cae amaethyddol presennol agored (Cae A). Mi fyddai dau lecyn parcio ar gyfer 6 cerbyd yr un yn cael ei greu yn rhan dwyreiniol y cae cyntaf ac yna mynediad ar droed o'r llecynnau parcio ar hyd Llwybrau troed newydd fyddai'n arwain at 5 agoriad newydd trwy'r clawdd carreg/gwrych bresennol fyddai'n arwain i mewn i'r ail gae (Cae B) a thuag at yr unedau gwyliau. Mae adwy bresennol o fewn y clawdd gyda bwriad i greu llwybr troed newydd 2m o léd ger yr adwy ac ymlaen trwy Cae B ac yna tiroedd amaethyddol agored eraill tuag at yr A499 ac arosfan bysiau presennol i gyfeiriad y de ddwyrain. Mae Cae A yn gymharol wastad tra fod lleoliad yr unedau ar Gae B hefyd yn gymharol wastad ond gwelir fod gweddill y tir yn disgyn i lefelau is i gyfeiriad y gogledd ac yn sylweddol felly i gyfeiriad y dwyrain, de ddwyrain a'r de gan roi ymddangosiad dyrchafedig ac amlwg i'r safle o fannau gerllaw.
- 1.5 Mae ffordd dosbarth 3 bresennol yn arwain at y fferm o gyffordd bresennol ar ffordd brysur yr A499 gyda mynedfa gerbydol lydan eisoes wedi ei chreu ar gyfer gwasanaethu'r ffermdy a'r unedau gwyliau. Mae nodweddion cyffredinol o fewn yr ardal gan gynnwys ffurfiau caeau gyda chloddiau carreg a gwrychoedd sefydledig yn ogystal, gwelir tyfiant o goed aeddfed yn wasgaredig o fewn safle'r fferm a'r ardal yn gyffredinol. Mae coedlan hynafol sy'n cynnwys nifer o goed aeddfed yn ffinio gyda Cae B i gyfeiriad y gogledd.
- 1.6 Bydd y cabanau wedi eu lleoli mewn llinell anffurfiol yn agos i ffin presennol Cae B. Mi fyddai llwybrau troed yn arwain tuag at y 10 uned unigol gyda thirlunio yn cael ei gynnal er mwyn creu edrychiad o 10 safle ar wahân a chuddiedig o'u gilydd. Bydd y cabanau wedi eu cysylltu i system trin carthffos a chysylltiadau trydan.
- 1.7 Bydd dau fath o gaban sy'n mesur rhwng oddeutu 7m wrth 3m ac oddeutu 4m i'r brig (dau o fath fymryn yn fwy na'r 8 eraill). Mi fyddant o wneuthuriad coed gyda thalcen amlycaf yr unedau yn cynnwys agoriad o wydr o'r llawr i'r to. Mi fyddai decin neu deras allanol ynghlwm a'r holl unedau, rhai i'r blaen ac eraill ar yr ochr. Yn fewnol, mi fyddant yn darparu gofod byw, bwyta, cysgu ac ymolchi gyda 8 uned ar gyfer defnydd gan ddau berson a dau uned ar gyfer defnydd o hyd at 4 person.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/10/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

1.8 Fel sydd eisoes wedi ei nodi, mae bwriad tirweddu'r safle gyda choed a llwyni o fathau cynhenid tra fod gwelliannau i'w cynnal ble mae angen i'r gwrych presennol ar y ffin rhwng Cae A a Chae B. Mi fyddai'r ffordd fynediad newydd ynghyd a'r llwybrau troed wedi eu gorffen gyda cherrig lleol wedi eu malu'n fân a'u cywasgu tra fod y llecynnau parcio i gynnwys gwair wedi ei atgyfnerthu.

1.9 Mae'r dogfennau canlynol wedi eu cyflwyno i gyd fynd gyda'r cais:

- Datganiad cynllunio
- Datganiad tirlun
- Datganiad trafndiaeth
- Datganiad draenio
- Asesiad ecolegol
- Asesiad coed

1.10 Mae'r cais wedi ei ddiwygio o'i gyflwyniad gwreiddiol trwy ail leoli'r ffordd fynediad newydd o'r lleoliad gwreiddiol y cynigwyd oddi ar y ffordd gyhoeddus i leoliad oddi ar y ffordd fynediad bresennol tuag at y ffermdy. Yn ogystal, newidiwyd lleoliad y llwybr troed sydd i arwain o'r safle at gyffordd yr A499 fel y byddai'n cychwyn o ganol y safle ac ar draws tiroedd agored uwch yn hytrach na'r hyn a fwriadwyd yn wreiddiol oherwydd pryder am gyflwr gwlyb y tir. Diwygiwyd yn ogystal, lleoliad ffin gogleddol y safle ble fyddai Uned 10 i'w gosod er mwyn creu parth gwarchod y goedlan hynafol gerllaw. O ganlyniad i'r diwygiadau yma, fe ddiwygiwyd y datganiadau ac asesiadau perthnasol yn ogystal.

1.11 Cyflwynir y cais i Bwyllgor oherwydd fod maint y datblygiad arfaethedig yn fwy na'r hyn a ellir ei ystyried trwy'r drefn dirprwyedig. Er gwybodaeth, mae'r cais yma wedi cael ei asesu yn nhermau cydymffurfio gyda gofynion Asesiad Effaith Amgylcheddol, yn yr achos yma, ni chredir fod y bwriad yn ddatblygiad fyddai'n destun asesiad amgylcheddol ffurfiol ar sail gofynion perthnasol.

2. Polisiâu 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 chymau 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**

PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig

PCYFF 1: Ffiniau Datblygu

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/10/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

PCYFF 2: Meini prawf datblygu

PCYFF 3: Dylunio a siapio lle

PCYFF 4: Dylunio a thirweddu

PS 5: Datblygu cynaliadwy

PS 6: Lliniaru effeithiau newid hinsawdd ac addasu iddynt

PS 4: Trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygyrchedd

TRA 2: Safonau parcio

TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant

PS 14: Yr Economi Ymwelwyr

TWR 3: Safleoedd carafanau sefydlog a siale a llety gwerysyla amgen parhaol

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

AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth leol

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

AT 1: Ardaloedd cadwraeth, safleoedd treftadaeth y byd a thirweddau, parciau a gerddi hanesyddol cofrestredig

Hefyd yn berthnasol yn yr achos yma mae Canllawiau Cynllunio Atodol mabwysiedig y Cyngor:

CCA Cyfleusterau a llety i dwristiaid (2021)

CCA Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy (2019)

2.4 **Polisiâu Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru, Rhifyn 11, Chwefror 2021

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

Nodyn Cyngor Technegol 13 – Twristiaeth

Nodyn Cyngor Technegol - 18 Trafnidiaeth

Nodyn Cyngor Technegol 5: Cynllunio a chadwraeth natur

Nodyn Cyngor Technegol 20: Cynllunio a'r Gymraeg

Nodyn Cyngor Technegol 24: Yr amgylchedd hanesyddol

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/10/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

- 3.1 Nid yw'n ymddangos fod unrhyw hanes cynllunio ar ffurf ceisiadau ffurfiol yn ymwneud yn benodol a'r tiroedd ble lleolir safle'r cais.
- 3.2 Y20/0418 - Creu safle carafanau sefydlog - nodir mai ymholiad ynglŷn â safle ar gyfer i fyny at 15 carafân/siale sefydlog oedd hwn ac mewn lleoliad mwy canolog na'r hyn sydd yn destun y cais presennol. Mewn ymateb i'r ymholiad yma nodwyd pryderon am effaith y bwriad o safbwynt effaith gweledol, effaith ar y rhwydwaith ffyrdd lleol ac fe ystyriwyd lleoliad y safle mewn man anghynaliadwy. O ganlyniad, cadarnhawyd y byddai'n annhebygol iawn y byddai'r bwriad yn cael ei gefnogi. Nodir eto, er fod peth tebygrwydd mewn rhai elfennau o'r bwriad yma a'r cais presennol, mae gwahaniaethau amlwg rhwng y ddau gynnig.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Cefnogi.

Ail ymgynghoriad – cefnogi.

Uned Drafnidiaeth:

Datgan pryder am leoliad agweddau o'r cais. Nid oes gwrthwynebiad i leoliad arfaethedig y bwriad a chredir, gyda'r gwelliannau a awgrymir sef darparu manau pasio ychwanegol, gall y ffordd ymdopi gyda'r thraffig gerbydol ychwanegol. Y prif bryder yw lleoliad yr adwy arfaethedig. Mae'n fwriad darparu mynedfa gerbydol ddwy ffordd yn lle adwy amaethyddol bychan presennol, ond er mwyn boddhau'r anghenion gweledded fyddai angen dymchwel hyd sylweddol o'r wal/gwrych i gyfeiriad dwyreiniol. Yn ogystal mae'r adwy arfaethedig o fewn 100m i fynedfa Fferm Llwyndyrys, sydd eisoes yn cynnig llety gwyliau ayyb, ac mi all arwain at ddryswch i ymwelwyr. I arbed yr angen am adwy newydd a dymchwel terfynau, ac i ddarparu un fynediad i'r atyniadau cyfan, mi fyddai'n gwneud fwy o synnwyr i ddefnyddio adwy presennol y fferm gyda trac mynediad i'r safle dan sylw. Nid oes gwrthwynebiad i'r bwriad o ddarparu llwybr troed trwy'r caeau ac at y safle bws ar yr A499, fodd bynnag nodir fod rhannau o'r cae (yn bennaf yr adwy gyferbyn a'r fferm solar) yn dal dŵr ac yn amhosibl i'w dramwyo ar ôl cyfnodau o law.

Ail ymgynghoriad - Cadarnheir nad oes gwrthwynebiad i'r bwriad gan yr uned drafnidiaeth. Nodir fod y cais bellach wedi ei ddiwygio, gan ddileu'r bwriad am fynedfa annibynnol, ac yn gwneud defnydd o'r adwy presennol sy'n gwasanaethu'r fferm a'r unedau gwyliau sydd eisoes yn bresennol yno. Tybir fod y trefniant yma'n fwy hwylus ac yn haws i gyfeirio ymwelwyr at y safle. Cadarnheir nad oes gwrthwynebiad i'r bwriad o ran cynnydd trafnidiaeth. Er byddai'r bwriad yn debygol o arwain at gynnydd ar hyd y ffordd gwledig sy'n arwain o'r A499 tuag at Fferm Llwyndyrys tybir fod y lefelau traffig presennol yn isel ac mae'r cynnydd yn annhebyg o gyrraedd lefelau

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/10/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

annerbyniol. Mae'r cais yn adnabod amryw y fannau pasio ar hyd y daith at y safle i hwyluso llif traffig rhwydd. Nodir fod gwaith diweddar wedi ei wneud i wella safon y manau pasio ynghlwm a'r cynllun fferm solar gyferbyn a safle'r cais yma. Mae'r cais hefyd yn cynnwys bwriad i ddarparu llwybr troed trwy gaeau'r ymgeisydd er mwyn darparu cysylltiad troed rhwng safle'r cais a'r arosfan bws ar yr A499. Cadarnhaf nad oes gwrthwynebiad gan yr Uned Drafnidiaeth i'r elfen yma, gan y byddai'n lleihau dibyniaeth ar y ffordd sirol fel modd o gyrraedd y safle bws.

Cyfoeth Naturiol Cymru:

Mae ganddom bryderon sylweddol ynglŷn â'r datblygiad arfaethedig fel a gyflwynwyd. Mae angen asesiad ecolegol diwygiedig sydd yn ymateb i'r pryderon trwy fesurau lliniaru priodol.

Ail ymgynghoriad - Mae gennym dal bryderon gyda'r cais fel a gyflwynwyd, er hynny, rydym yn fodlon y gallai'r pryderon yma eu goroesi os cynhwysir adroddiad Cambrian Ecology dyddiedig 01.01.21 gydag amod ffurfiol.

Dŵr Cymru:

Cyngor safonol

Ail ymgynghoriad – Cyngor safonol

Uned Gwarchod y Cyhoedd:

Cyngor safonol ynglŷn â chyflenwad dŵr

Ail ymgynghoriad – heb eu derbyn

Swyddog Cadwraeth:

Heb eu derbyn

Gwasanaeth Tân:

Dim sylw

Ail ymgynghoriad – Dim sylw

Gwasanaeth Rheolaeth
Llygredd a Thrwyddedu:

Sylwadau ynglŷn â diffinio'r math o unedau a fwriedir, materion mynediad/iechyd a diogelwch posib rhwng defnydd amaethyddol a defnydd gwyliau

Ail ymgynghoriad - Pryderon am ddiffyg gwybodaeth i gadarnhau ffurf a math o unedau i bwrpas diffinio'r math o drwydded fyddai ei angen.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/10/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Uned Bioamrywiaeth: Dim gwrthwynebiad cyn belled a bod argymhellion yr arolwg ecolegol yn cael ei ddilyn.

Ail ymgynghoriad - Angen cynllun gwella bioamrywiaeth sydd yn cynnwys gwella'r gwrychoedd sydd ar y safle trwy blannu rhywogaethau brodorol. Angen osgoi'r tymor nythu (Mawrth-Awst) wrth glirio'r gwrychoedd. Awgrymir fod y cynllun tirlunio yn cynnwys plannu rhywogaethau brodorol, megis gweirglodd blodau gwyllt i wella bioamrywiaeth y safle.

Uned Hawliau Tramwy: Heb eu derbyn

Uned Coed: Mae'r goedlan sydd yn rhedeg ar ffin y safle datblygu wedi ei chofrestru fel Coetir hynafol, felly mae gwerth Bioamrywiaeth uchel iawn iddi. Er bod y cynlluniau yn awgrymu na fydd y datblygiad yn mynd tuag at ffin y goedlan, mae angen cynllun manylach yn dangos nad oes unrhyw ddatblygiad oddi fewn yr ardal gwarchod gwreiddiau. Mae'r safle hefyd wedi ei ddynodi yn safle bywyd gwyllt.

Ail ymgynghoriad - Mae'r adroddiad coed yn dangos bod y coed ar y safle mewn cyflwr da, ac mae'n nodi mai dim ond un goeden fydd yn cael ei effeithio gan y datblygiad. Bydd yr effaith yma wedi ei leoli oddi fewn yr ardal wreiddio gan lwybr a lleoliad uned 3 ar y cynlluniau. Mae'r adroddiad yn cynnig mesurau i liniaru'r effaith yma ac mae angen amodi bod y dulliau gwaith a'r defnyddiau yma yn cael eu defnyddio ar gyfer y datblygiad. Mae'r adroddiad a'r wybodaeth ynddo yn cyd fynd ac ymarfer da a chanllawiau BS5837/2012.

CADW: Heb eu derbyn

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/10/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybuddion ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu gwreiddiol a'r ail ymgynghoriad i ben a derbyniwyd llythyrau / gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

- Gôr ddatblygiad
- Dim angen ail fynedfa gerbydol/ffordd gul gyda dim ond un man pasio
- Effaith niweidiol ar safle coedlan hynafol adferedig
- Diffyg gwybodaeth a gwybodaeth gamarweiniol
- Diffyg buddion i'r iaith Gymraeg
- Materion cynaliadwyedd
- Effaith niweidiol ar adeiladau rhestredig
- Pryderon am faterion bioamrywiaeth/coed
- Diffyg sgrinio elfennau o'r bwriad

O ganlyniad i'r ail ymgynghoriad, derbyniwyd sylwadau pellach yn nodi:

- Gwelliannau sylweddol o'r hyn a gynigwyd yn wreiddiol ond yn parhau gyda phryderon am ddiffyg gwybodaeth a'r angen i sicrhau tirlunio/sgrinio addas yn enwedig mewn perthynas â'r ffordd fynediad newydd

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'r cynnig gerbron yn golygu creu safle i gynnwys unedau gwyliau parhaol newydd ynghyd a'r holl elfennau cysylltiol megis creu ffordd fynediad newydd, llwybrau cyswllt a thirlunio.
- 5.2 Mae polisi TWR 3 yn datgan y caniateir safleoedd carafanau sefydlog, siale neu lety gwyliau amgen parhaol y tu allan i Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Llŷn (AHNE) ac Ardaloedd Tirwedd Arbennig (ATA) os gellir cwrdd gyda'r meini prawf canlynol i gyd:
- i. Ble gellir profi nad yw'n arwain at ormodedd o safleoedd carafanau sefydlog neu safleoedd sialé neu safleoedd llety gwersylla amgen parhaol yn yr ardal leol; a
 - ii. Bod y datblygiad arfaethedig o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad, a'i fod wedi'i leoli mewn lleoliad anymwrthiol sydd wedi'i guddio'n dda gan nodweddion presennol y dirwedd, a/neu lle gellir cydweddu'r unedau yn hawdd yn y dirwedd mewn modd nad yw'n peri niwed sylweddol i ansawdd gweledol y dirwedd; a
 - iii. Bod y safle'n agos at y prif rwydwaith ffyrdd ac y gellir darparu mynediad digonol heb amharu'n sylweddol ar nodweddion a chymeriad y dirwedd.

Nid yw'r unedau yma wedi eu lleoli o fewn ardal ble gwelir gormodedd o safleoedd tebyg i'r hyn a fwriedir ac felly ni chredir fod y bwriad yn annerbyniol ar sail gofynion y maen prawf cyntaf. Mae'r tir yn ddyrchafedig ac o'r herwydd mewn lleoliad amlwg er gwaethaf coed presennol gerllaw a'r bwriad i gynnal tirlunio ar y safle. Ni chredir ei fod yn leoliad anymwrthiol ac i'r perwyl hyn mae'r bwriad yn methu ar yr ail faen prawf cyntaf (ii) ac felly yn groes i ofynion y polisi yma. Mae pryderon yn ogystal am faterion cynaliadwyedd ac er gwaethaf y wybodaeth a'r

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/10/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

cynnig gerbron sydd yn cynnwys llwybr troed penodol o'r safle tuag at arosfan bysiau ar y briffordd gyfagos, ni chredir fod y bwriad yn llwyddo yn yr achos yma, ac felly yn methu yn ôl gofynion maen prawf iii. Fe drafodir yr elfen yma mewn manylder yng nghweddill yr adroddiad.

- 5.3 I ymhelaethu ar yr uchod, mae maen prawf i. yn cyfeirio'n benodol at ormodedd o ddatblygiadau newydd. Er mwyn diffinio 'gormodedd' yn y cyd-destun hwn fe ddylid cyfeirio at baragraff eglurhad 6.3.69 polisi TWR 3 (ynghyd ac Atodiad 3 - Mapiau Sensitifrwydd a Chapasiti (paragraff 5.3.3) CCA Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid) sy'n cyfeirio at 'Astudiaeth Capasiti a Sensitifrwydd y Dirwedd yn Ynys Môn, Gwynedd a Pharc Cenedlaethol Eryri' (Gillespies, 2014). O fewn pob Ardal Cymeriad y Dirwedd (fel y diffinnir gan Strategaeth Tirwedd Gwynedd (2012)) fe asesir capasiti y dirwedd er mwyn canfod beth yw capasiti y dirwedd leol ar gyfer ychwaneg o ddatblygiadau siales neu garafanau gwyliau.
- 5.4 Mae'r datblygiad yma yn disgyn o fewn Ardal Cymeriad y Dirwedd G10 (Canol Llŷn). Mae'r Astudiaeth Capasiti a Sensitifrwydd y Dirwedd yn nodi beth yw capasiti dangosol ar gyfer yr Ardal Cymeriad y Dirwedd. Yn benodol mewn perthynas â'r ACD sydd yn berthnasol i'r cais hyn fe nodir, "Y tu allan i'r AHNEau a'r ATAau fe all fod rhywfaint o gapasiti ar gyfer datblygiadau ar raddfa fach i fach iawn wedi eu lleoli yn sensitif ac wedi eu cynllunio'n dda, a ddylai berthnasu'n dda gyda'r amgylchedd adeiledig / gorchudd tir trefol presennol." Mae'r Astudiaeth yn diffinio datblygiadau bach iawn fel rhai hyd at 10 uned a datblygiadau bach fel rhwng 10 - 25 uned. Bydd angen gan hynny rhoi ystyriaeth briodol i raddfa'r datblygiad arfaethedig yn y lleoliad dan sylw. Yn unol â'r Astudiaeth Sensitifrwydd a Chapasiti y Dirwedd mae'r nifer o unedau (10) a gynigir ar y safle yma yn cael ei ddiffinio fel datblygiad bach.
- 5.5 Cyfeirir maen prawf ii. at ddyluniad, gosodiad ac edrychiad y datblygiad arfaethedig. Mae'r polisi yn datgan y dylai datblygiadau newydd gael eu lleoli mewn man anymwithiol. O fewn y Cynllun fe ddiffinnir lleoliad anymwithiol fel un sydd wedi cael ei sgrinio'n dda gan nodweddion o'r dirwedd sydd yn bodoli'n barod neu ble gellir cydweddu'r unedau'n hawdd yn y dirwedd mewn modd sydd ddim yn peri niwed sylweddol i ansawdd gweledol y dirwedd.
- 5.6 Mae'r safle wedi ei leoli o fewn ardal sy'n nodweddiadol o fod yn agored gyda golygfeydd eang tuag at Fynydd Carnguwch, Yr Eifl, mynyddoedd Eryri a'r Arfordir. Nodir fod ochr gogleddol y prif safle (sy'n cynnwys yr unedau gwyliau) yn ffinio gyda coedlan hynafol sy'n cynnwys nifer o goed cynhenid. Cydnabyddir fod bwriad i dirweddu'r safle gyda choed a phlanhigion cynhenid ac addas. Mae'r safle yn cael ei rannu trwy gynnwys yr unedau o fewn un cae (Cae B) a'r ffordd fynediad a'r mannau parcio (Cae A) gyda chlawdd garreg/gwrych draddodiadol bresennol (sydd yn nodwedd o'r ardal gyfagos) ac mae'n ymddangos o'r cynlluniau fod bwriad cadw mwyafrif y clawdd a gwella'r gwrych ble mae angen er y nodir fod bwriad i greu 5 agoriad newydd i gerddwyr. Er y bwriad i gynnal tirweddu addas o ran defnydd o blanhigion cynhenid, ystyrir fod yr angen yma i guddio'r unedau bwriedig yn golygu darparu tirweddu sydd allan o gymeriad gyda gweddill yr ardal a natur agored presennol y caeau. I'r perwyl hyn felly ystyrir fod y bwriad yn methu ar y maen prawf yma. Rhaid hefyd nodi fod y tir yn codi mewn uchder gryn dipyn o edrych tuag at y safle o gyfeiriad y de, de ddwyrain a'r dwyrain yn arbennig. Mae dyluniad yr unedau eu hunain yn awgrymu fod cynnwys talcen gyda gwydr o'r llawr i'r crib yn fwriadol er mwyn gwneud y gorau o olygfeydd tuag allan. Credir felly os mai sicrhau fod golygfa di rwystr ar gael i'r unedau sydd tu ôl i'r dyluniad, mae'n sefyll i reswm fod yr unedau felly yn weladwy ac amlwg o edrych tuag at y safle.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/10/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

5.7 Cyfeirir maen prawf 1 iii) at faterion priffyrdd. Nid yw'r Uned Drafnidiaeth yn gwrthwynebu'r bwriad ar sail diogelwch ffyrdd a'r cynnydd yn y defnydd o'r rhwydwaith ffyrdd lleol. I'r perwyl hyn ni ystyrir fod y bwriad yn groes i ofynion y maen prawf yma o safbwynt yr elfen penodol hwn. Er hynny, rhoddir ystyriaeth i leoliad yr unedau o ran materion cynaliadwyedd ac addasrwydd y safle o ran ei leoliad i'r ystyriaethau hyn. Mae elfen o'r bwriad yn golygu darparu llwybr troed pwrpasol o'r safle trwy gaeau agored presennol y perchennog, tuag at gyffordd gyfagos yr A499 ble gwelir dau arosfan bysiau o boptu'r ffordd (un i gyfeiriad Pwllheli a'r llall i gyfeiriad Caernarfon). Ar bapur, mae pellter y safle oddiwrth y ddau arofan yma yn gymharol fyr (oddeutu 800m) ac mae'r gwasanaeth presennol yn gyson o ran nifer y bysiau fyddai'n pasio yn ddyddiol. Mae'r ymdrech yma i sicrhau cyswllt troed i'w ganmol, er hynny, rhaid ystyried ymarferoldeb y cynnig a natur pobl sydd yn dymuno hwylustod tra ar eu gwyliau. Mae'n bur debyg y byddai rhai yn gwneud defnydd o'r llwybr ond i fod yn realistig, pa mor ymarferol fyddai ei ddefnyddio o hyd pan fo angen ymweld â'r ardal ehangach, mynd allan am fwyd, nol neges ac yn y blaen. Mae'r tywydd yn un ffactor wrth gwrs (yn enwedig yn ystod tymor o dywydd gwael gan fod bwriad i ddefnyddio'r unedau trwy'r flwyddyn), ond i deuluoedd, yn enwedig gyda phlant, ni chredir y byddai'n opsiwn cwbl ymarferol i'w ddefnyddio trwy'r adeg. Y dewis felly fyddai i ddefnyddio cerbydau preifat i fynd a dod o'r safle sydd yn anffodus, yn anghynaliadwy. O ganlyniad, ni chredir fod y bwriad yn gwbl unol a gofynion maen prawf 1iii gan nad yw yn cael ei ystyried yn agos i'r prif rhwydwaith ffyrdd.

Mwynderau gweledol

5.8 Fel y nodwyd uchod nid yw'r safle ei hun o fewn ardal sy'n cael ei hadnabod oherwydd ei dirwedd arbennig, ond oherwydd natur dyrchafedig y safle a natur agored yr ardal o gwmpas yn enwedig i gyfeiriad y de, de ddwyrain a'r dwyrain, ystyrir y byddai darparu'r unedau a'r tirweddau a fyddai ei angen ar gyfer lleddfu eu effaith yn cael effaith andwyol ar y dirwedd lleol.

5.9 Mae'r safle wedi ei leoli i ffwrdd oddiwrth eiddo a safle Fferm Llwyndyrus. Mi fyddai'r datblygiad yn golygu defnyddio tiroedd gwyrdd agored presennol gyda gwahaniad amlwg rhwng y safleoedd newydd a safle'r fferm. Mae'r ffordd fynediad er enghraifft yn tramwyo trwy ganol Cae A tra fyddai'r unedau yn cael eu gosod o fewn Cae B sydd yn amlwg yn gae cwbl ar wahan sydd yn ymledu'r datblygiad i ffwrdd hyd yn oed ymhellach oddiwrth Fferm Llwyndyrus a'i gwrtill eang. Mae'n bur debyg fod lleoliad yr unedau yn fwriadol er mwyn gwneud y gorau o olygfeydd gan na fyddai safon y golygfeydd cystal yn nes at y ffermdy presennol. Er hynny, ac fel sydd yn cael ei nodi o fewn Astudiaeth Capasiti a Sensitifrwydd y Dirwedd yn Ynys Môn, Gwynedd a Pharc Cenedlaethol Eryri' (Gillespies, 2014) mae disgwyl i berthynas datblygiadau o raddfa fach weddu gyda'r amgylchedd adeiledig bresennol ac y dylai datblygiadau bychan gael eu lleoli yn agos i adeiladau presennol er mwyn osgoi amllder datblygiadau o fewn y tirlun ehangach ac erydiad nodweddion gwledig. Nid yn unig pryder ynglŷn â'r 10 uned eu hunain a geir ond hefyd y cronid o'r holl elfennau gan gynnwys y ffordd fynediad ar draws cae amaethyddol agored ynghyd a'r llecyn parcio a fwriedir. Credir y byddai ychwanegu'r llecyn parcio er enghraifft yn cyflwyno nodwedd estron o fewn lleoliad ble gwelir patrwm eithaf pendant i ffurf ac ymddangosiad presennol caeau amaethyddol agored sydd wedi eu ffinio gyda chloddiau pridd a gwrychoedd neu waliau carreg sych. O ganlyniad, credir fod y safle mewn lleoliad ymwithiol ac y byddai o ganlyniad yn cael niweidiol ar fwynderau gweledol yr ardal gyfagos.

5.10 Ystyrir felly fod y bwriad yn groes i ofynion perthnasol polisiau PCYFF 2, 3 a 4 o'r CDLI.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/10/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

5.11 Mae'r safle wedi ei leoli o fewn ardal wedi ei ddynodi fel Tirlun o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llŷn ac Ynys Enlli. Mae'r ardal eang yma yn ymestyn dros ran helaeth o'r ardal gan gyfeirio at nodweddion a chymeriad yr ardal. Ni chredir y byddai'r bwriad yma yn cael ardrawiad ar osodiad a golygfeydd arwyddocaol o fewn y tirlun hanesyddol nac ar adeilad rhestredig Fferm Llwyndyrus ei hun ac felly ni chredir fod y bwriad yn groes i ofynion perthnasol polisiau PS 20 a AT 1.

Mwynderau preswyl

5.12 Mae'r safle mewn lleoliad gwledig cryn bellter i ffwrdd o unrhyw dŷ preswyl cyfagos. Mae'n ymddangos fod y safle preswyl agosaf (ar wahan i Fferm Llwyndyrus ei hun) oddeutu 600m i ffwrdd i gyfeiriad y gogledd orllewin a thu hwnt i'r goedlan hynafol a chaeau amaethyddol wedi hynny. Ni chredir y byddai'r bwriad yn creu unrhyw effaith amlwg niweidiol ar fwynderau preswyl o ganlyniad ac felly yn dderbyniol o safbwynt gofynion perthnasol polisi PCYFF 2 o safbwynt yr effaith ar feddianwyr eiddo lleol.

Materion trafndiaeth a mynediad

5.13 Mae polisiau TRA 2 a TRA 4 CDLL yn ymwneud ag asesu cynigion yn nhermau eu heffaith ar ddiogelwch ffyrdd a darpariaeth parcio. Yn yr achos yma, mae bwriad i ddatblygu safle gwyliau newydd a wasanaeithir gan ffordd gyhoeddus gul a chyfyng. Mae'r cais wedi ei ddiwygio o'i gyflwyniad gwreiddiol trwy ddileu'r bwriad o greu mynedfa gerbydol gwbl newydd ar gyfer y safle oddiar y ffordd gyhoeddus ond yn hytrach, yn defnyddio mynedfa lydan bresennol sy'n gwasanaethu Fferm Llwyndyrus (sydd hefyd yn cynnwys y bythynnod gwyliau sefydledig). Derbynnir fod hyn yn welliant trwy waredu'r elfen yma o'r cynnig. Fe wneir newidiadau i fynedfa amaethyddol bresennol oddiar y ffordd tuag at y fferm i'r caeau cyfagos ynghyd a darparu ffordd fynediad, llwybrau troed a darparu lle cynnau parcio a throi ar gyfer 12 cerbyd.

5.14 Er yr amlygwyd pryderon cychwynnol am elfennau o'r cynllun gan yr Uned Drafndiaeth nid ydynt wedi gwrthwynebu'r bwriad ar sail diogelwch ffyrdd a'r cynnydd yn y traffig ar y rhwydwaith ffyrdd lleol. Ers diwygio'r elfennau cynhennus, mae'r uned bellach yn derbyn fod y cynnig wedi gwella. Gwelir fod y ffordd gyhoeddus yma yn bresennol yn gwasanaethu Fferm Llwyndyrus a'r bythynnod gwyliau sydd eisoes wedi eu datblygu ond hefyd, yn gyswllt pwysig i bentref cyfagos Llwyndyrus a nifer o ffermydd sydd yn wasgaredig yn yr ardal. Rhaid hefyd nodi fod datblygiad fferm solar hefyd ger y safle yma ac yn defnyddio'r un ffordd fel mynediad tuag at y safle. Er hynny, o weld fod mwyafrif y gwaith i greu'r fferm solar wedi ei gwblhau, mae'n bur debyg fod lefelau trafndiaeth yn ymweld â'r safle yn isel.

5.15 Mae'n bur debyg y byddai ymwelwyr yn anghyfarwydd a'r rhwydwaith ffyrdd lleol ac o bosib heb arfer ddefnyddio rhwydwaith o'r fath sy'n gul gyda mannau pasio wasgaredig. Fe ddefnyddir y ffordd hefyd wrth gwrs gan beiriannu amaethyddol i ffermydd cyfagos ac o bryd i'w gilydd, gan symudiadau traffig ynghlwm a'r fferm solar gerllaw. Er hynny, mae'r Uned Drafndiaeth wedi cymeryd y sefyllfa gyfredol i ystyriaeth wrth asesu'r cais yma ac ni wrthwynebir y bwriad ganddynt ar sail materion mynediad a diogelwch ffordd.

5.16 Fe ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion perthnasol polisiau TRA 2 a TRA 4 ynglŷn â'r elfennau penodol yma.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/10/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Materion Bioamrywiaeth/Coed

- 5.17 Amlygwyd pryder cychwynnol ynglŷn â'r bwriad o ran ei effaith posib ar fioamrywiaeth lleol a choed, yn arbennig felly, y goedlan hynafol i'r gogledd o'r safle. O ganlyniad i'r pryderon am effaith ar y goedlan, diwygiwyd y bwriad trwy symud lleoliad Uned 10 a chreu parth i warchod coed agosaf y goedlan oddiwrth y safle. Mi fyddai'n arferol gosod amod i sicrhau fod y mesurau yma yn cael eu dilyn a thrwy hynny yn gwarchod y goedlan hynafol yma fel sydd yn cael ei argymhell gan y Swyddog Coed.
- 5.18 Derbyniwyd hefyd asesiad ecolegol diwygiedig mewn ymateb i bryderon a godwyd gan CNC yn bennaf ynglŷn ag effaith y datblygiad ar fywyd gwylt a Bioamrywiaeth lleol. Ers derbyn y wybodaeth yma, mae CNC wedi cadarnhau er eu bod yn parhau yn bryderus, ni fyddant yn gwrthwynebu cyn belled fod amod ffurfiol yn cael ei osod i sicrhau fod argymhellion yr asesiad diwygiedig yn cael ei ddilyn. Credir fod hyn yn rhesymol ac y byddai yn arferol os yn argymhell caniatáu yn cael ei gynnwys a thrwy hynny yn sicrhau cydymffurfiaeth gyda polisiau AMG 5 a PS 19.

Materion cynaliadwyedd

- 5.19 I ymhelaethu ar faterion cynaliadwyedd fel y cyfeirir atynt ym mharagraff 5.10 uchod rhoddir ystyriaeth i ofynion polisi PS 5 Datblygiadau Cynaliadwy sydd yn cefnogi datblygiadau sy'n gyson ag egwyddorion datblygu cynaliadwy, a ble'n briodol, dylai datblygiadau:

“Lleihau'r angen i deithio gyda thrafnidiaeth breifat ac annog cyfleoedd i bob defnyddiwr deithio yn ôl y gofyn mor aml â phosib drwy ddefnyddio dulliau amgen, gan roi pwyslais arbennig ar gerdded, beicio a defnyddio cludiant cyhoeddus yn unol â Pholisi Strategol PS 4” (Pwynt bwled 12, Polisi PS 5)”

Ategir hyn gan bwynt 4 polisi PS 14 (Yr Economi Ymwelwyr) sy'n nodi:

“Cefnogi darpariaethau a mentrau twristiaeth newydd ar raddfa briodol mewn lleoliadau cynaliadwy yng nghefn gwlad drwy aildefnyddio adeiladau presennol, os yw hynny'n briodol, neu fel rhan o arallgyfeirio ar ffermydd, yn enwedig os yw'r rhain hefyd o fudd i'r cymunedau lleol ac yn cefnogi'r economi leol, ac os ydynt yn unol â'r amcanion datblygu cynaliadwy;”

- 5.20 Ystyrir bod polisiau'r CDL1 yn gyson gyda pholisiau cynllunio cenedlaethol o safbwynt sut mae'n ymdrin gydag egwyddorion datblygiad cynaliadwy. Mae paragraff 3.35 PCC yn datgan:

“Mewn ardaloedd gwledig dylid lleoli'r mwyafrif o ddatblygiadau newydd yn yr aneddiadau y gellir eu cyrraedd yn gymharol dda drwy ddulliau di-gar o'u cymharu â'r ardal wledig yn gyffredinol. Dylai datblygiad yn yr ardaloedd hyn barhau i fabwysiadu canlyniadau cenedlaethol creu lleoedd cynaliadwy a chynnig cysylltiadau teithio llesol da i ganol aneddiadau i leihau'r angen i deithio mewn car ar gyfer teithiau lleol.”

- 5.21 Mae'r safle wedi'i leoli mewn lleoliad gwledig cryn bellter o unrhyw bentref neu dref cyfagos sydd â gwasanaethau. Mae'r bwriad i gynnwys llwybr troed er mwyn cysylltu gyda'r arosfan bysiau ger cyffordd yr A499 yn ganmoladwy ond er hynny a'r ffaith mai pellter cymharol fyr rhwng y safle a'r arosfan bysiau, yn ymarferol, ni chredir y byddai defnydd cyson yn cael ei wneud o drafnidiaeth cyhoeddus o ran ymarferoldeb ac achlysuron o dywydd gwael. Oherwydd

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/10/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

lleoliad gwledig y cynnig, byddai ymwelwyr yn fwy na thebyg yn defnyddio eu cludiant eu hunain i deithio i'r safle ac atyniadau/siopa/gwasanaethau yn ystod eu harhosiad.

- 5.22 Fel sydd yn cael ei gadarnhau ym mharagraff 4.3.2 o'r Datganiad Trafnidiaeth, mi fyddai mwyafrif defnyddwyr y safle yn debygol o ddefnyddio eu cerbydau eu hunain i gyrraedd/gadael y safle fel rhan o'u gweithgareddau dyddiol felly symudiadau isel ar droed fyddai'n debygol. Er fod y safle gwledig yn atyniadaol o ran ei leoliad cymharol ddiarffordd i rai sydd yn dymuno gwyliau fwy hamddenol a thawel, mae'n bur debyg mai'r defnydd o gerbydau preifat fyddai'r defnydd amlycaf i fynd a dod o'r safle. Mae hyn yn cael ei nodi ymhellach yn yr adroddiad o fewn paragraff 6.1.5 sydd yn datgan (fe roddir yn y Saesneg fel a ysgrifennwyd er mwyn osgoi unrhyw gam gyfieithu) *“The very nature of the development being isolated from other uses will not naturally facilitate travel by sustainable modes. In the proposed development's case, this is part of the very attraction of Holiday accommodation”*.
- 5.23 Derbynnir y byddai rhai ymwelwyr yn debygol o ddod a pheth cyflenwad bwyd a diod eu hunain ac fe dderbynnir y byddai'r safle yn darparu pecyn bwyd i groesawu ymwelwyr ag o bosib pecynnau brecwast. Er hynny, cyfyngedig fyddai hyn ac ni fyddai defnyddwyr o reidrwydd yn dymuno coginio tra ar eu gwyliau, felly yn anorfod, mi fyddai angen cerbydau i ymweld â thai bwyta/tafarndai/siopau gan nad oes un o fewn pellter rhesymol i gerdded neu feicio iddo.
- 5.24 Felly er yr ymgais ganmoliadwy i ddarparu mesurau i annog cerddwyr a beicwyr ddefnyddio llwybr cyswllt at yr A499 a chysylltiadau trafniadaeth oddiyno i bentrefi a threfi pellach draw, ni chredir fod y bwriad yn llwyddo i fod yn safle cwbl gynaliadwy yn yr achos yma a'i fod o ganlyniad yn groes i ofynion perthnasol TWR 3, PS 5 a PS 14.

Materion Ieithyddol

- 5.25 Yn unol â gofynion perthnasol polisi PS 1 a'r CCA, nid yw'n ofynnol darparu datganiad ieithyddol yn yr achos yma. Er hynny, mae disgwyliad fod ystyriaeth i'r Gymraeg yn cael ei wneud. O fewn y Datganiad Cynllunio a gyflwynwyd gyda'r cais, fe welir fod ystyriaeth yn cael ei roi trwy gyfres o fesurau penodol. Fe nodir fod y bythynnod gwyliau presennol i gyd yn cynnwys enwau Cymraeg er mwyn cyfleu hanes a chyswllt gyda Fferm Llwyndyrus. Rhoddir cadarnhad y byddai enwau Cymraeg yn cael eu defnyddio ar yr unedau newydd yn ogystal. Mae hefyd yn cael ei nodi mai defnydd gwyliau yn unig a wneir o'r unedau ac felly dim ond presenoldeb byr yn unig fyddai gan ymwelwyr ac na fyddai hynny yn newid nifer neu batrwm poblogaeth yr ardal. Mae'r ymgeisydd a'r teulu yn Gymry Cymraeg ac mae safle we presennol y busnes gosod bythynnod gwyliau yn ddwyieithog a'r bwriad yw i barhau felly gyda'r datblygiad arfaethedig. Fe welir felly fod ystyriaeth berthnasol wedi ei roi i'r Gymraeg yn yr achos yma yn unol â'r gofynion fel y nodir uchod. O ganlyniad, credir fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt gofynion polisi PS 1.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

- 5.26 Derbyniwyd sylwadau yn ystod y ddau gyfnod ymgynghori cyhoeddus, rhoddwyd sylw i'r materion Cynllunio perthnasol a nodwyd ac fe ystyriwyd y sylwadau yn llawn fel rhan o'r asesiad uchod.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/10/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

6. Casgliadau:

- 6.1 Ar sail yr asesiad uchod ac er gwaethaf y diwygiadau a wnaed i'r cynnig a'r elfennau derbyniol, ystyrir fod y bwriad yn anaddas oherwydd y byddai'n achosi effaith andwyol a sylweddol ar y tirwedd a mwynderau gweledol lleol yn ogystal â phryderon o safbwynt ystyriaethau cynaliadwyedd.

7. Argymhelliad:

7.1 Gwrthod – rhesymau

1. Mae'r bwriad yn golygu darparu unedau gwyliau newydd yng nghefn gwlad agored ac ymhell tu allan i unrhyw ffin ddatblygu. Credir ei fod yn safle anghynladwy sydd ddim yn agos i'r prif rwydwaith ffyrdd ble byddai mwyafrif o ymwelwyr yn ddibynnol ar ddefnyddio eu cerbydau preifat. Ystyrir felly fod y bwriad yn gwrthdaro a gofynion maen prawf Iiii, TWR 3, yn ogystal â gofynion perthnasol polisiau PS 5 a PS 14 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (Gorffennaf 2017).
2. Byddai'r bwriad oherwydd ei leoliad agored yn ymwithiol ac yn cael effaith sylweddol arwyddocaol a niweidiol ar fwynderau gweledol yr ardal leol ac ni ystyrir byddai'r bwriad yn gwarchod a gwella harddwch naturiol y dirwedd. Ystyrir felly fod y bwriad yn groes i bolisiau PCYFF 2, 3 a 4 ynghyd a maen prawf Iii o bolisi TWR 3 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a M8n 2011-2026 mabwysiadwyd 31 Gorffennaf 2017.

C21/0106/40/LL

Newid defnydd tir ar gyfer gosod 10 pod gwyliau ynghyd a newidiadau i fynedfa bresennol, creu llecynnau pasio, creu ffordd fynediad mewnol a thirlunio

Change of use of land for the siting of 10 holiday pods together with alterations to existing access, creation of passing places, creation of internal access road, and associated landscaping.

**Fferm Llwyndyrys, Llwyndyrys, Pwllheli, Gwynedd,
LL53 6RH**

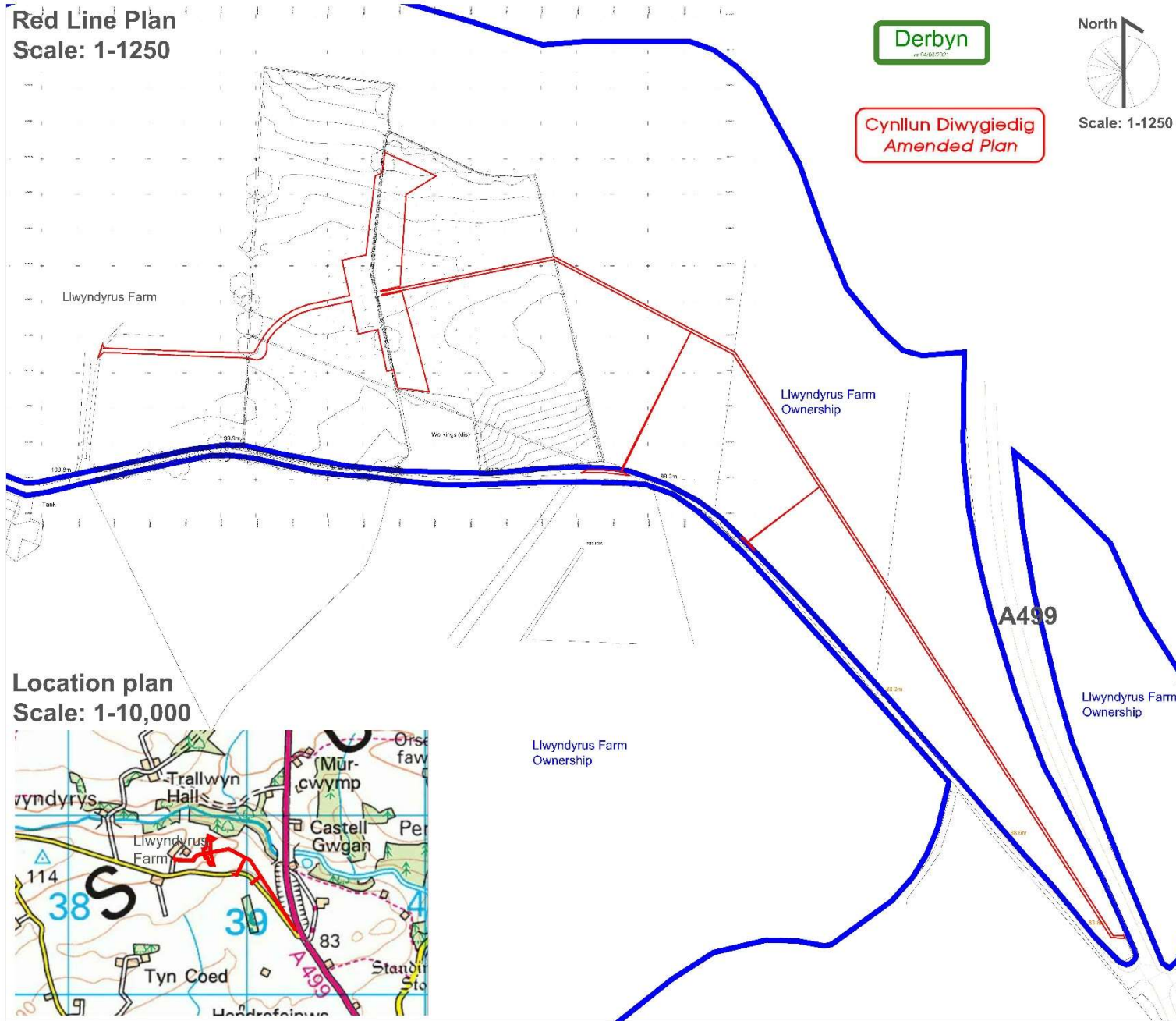
Tud. 134

Red Line Plan Scale: 1-1250



Scale: 1-1250

Cynllun Diwygiedig Amended Plan



Notes of replication:
These drawings are strictly for planning purposes. Do not build from/using these drawings. Consult a qualified engineer to ensure any built/proposed structures and vehicular and pedestrian tracks are fit for purpose.

Rev	Date	By	Notes
B	27-05-2021	RC	Adjustments
A	27-01-2021	RC	Blue Line Added

Location plan Scale: 1-10,000



www.design-by-mh.co.uk
Designed By MH: Richard Cowley 07791585670
richdesigner@hotmail.com

Job : Llywyndyrus Farm
Glamping

Drawing Title: Red Line Plan

Scale: Various@A1

Status: Planning

Drawn by: RC

Date: 20-01-2021

Revision: B

Derawing Number: MH-082-01

Tud. 135

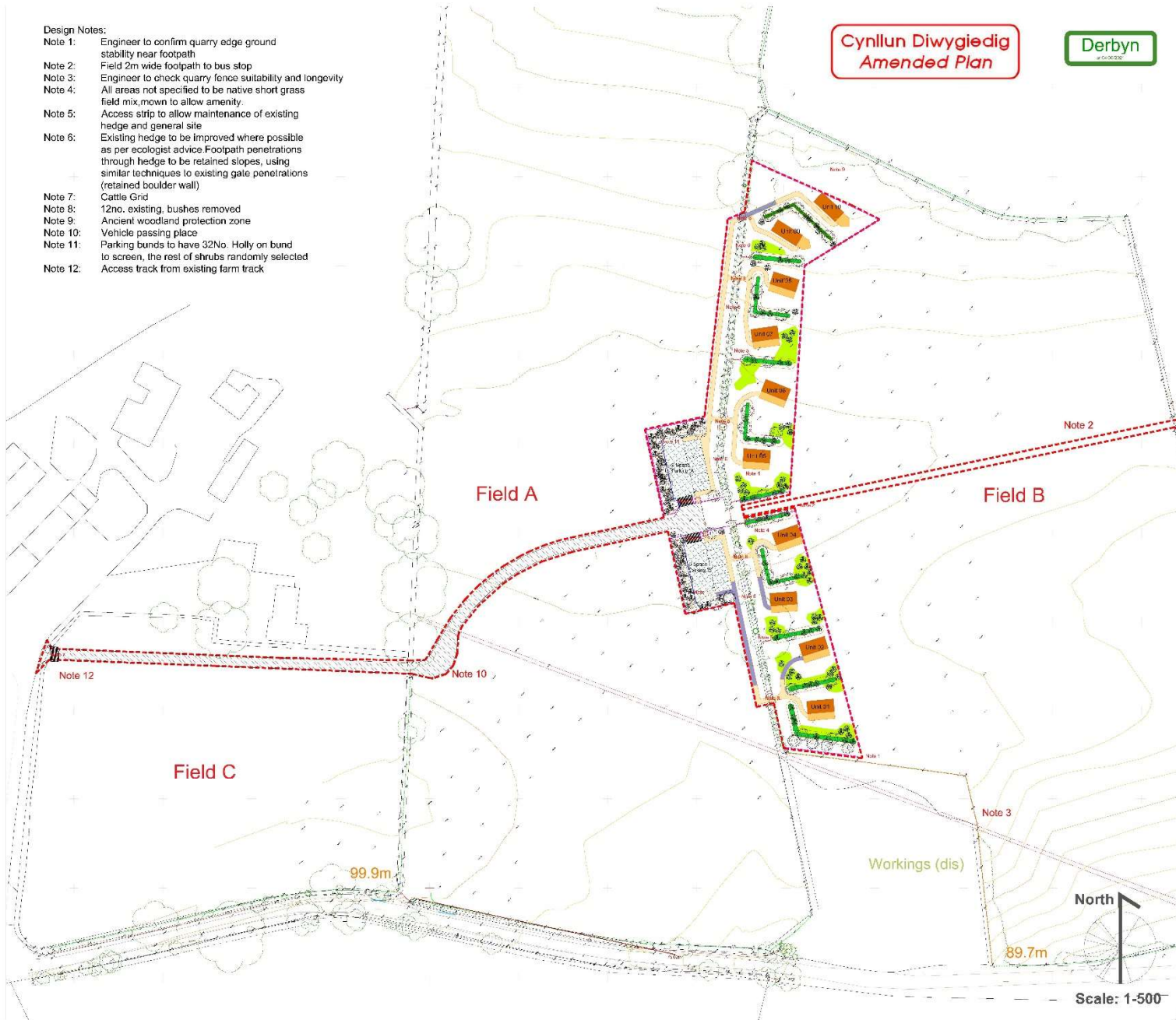
Design Notes:

- Note 1: Engineer to confirm quarry edge ground stability near footpath
- Note 2: Field 2m wide footpath to bus stop
- Note 3: Engineer to check quarry fence suitability and longevity
- Note 4: All areas not specified to be native short grass field mix, mown to allow amenity.
- Note 5: Access strip to allow maintenance of existing hedge and general site
- Note 6: Existing hedge to be improved where possible as per ecologist advice. Footpath penetrations through hedge to be retained slopes, using similar techniques to existing gate penetrations (retained boulder wall)
- Note 7: Cattle Grid
- Note 8: 12no. existing bushes removed
- Note 9: Ancient woodland protection zone
- Note 10: Vehicle passing place
- Note 11: Parking bunds to have 32No. Holly on bund to screen, the rest of shrubs randomly selected
- Note 12: Access track from existing farm track

Cynllun Diwygiedig
Amended Plan



Refer to drawings:
 MH-082-02 Masterplan
 MH-082-03 Detailed Layout
 MH-082-04 Planting Spec
 MH-082-05 Typical Section
 MH-082-06 Sustainable Travel



Notes of replication:
 These drawings are strictly for planning purposes. Do not build from/using these drawings. Consult a qualified engineer to ensure any built/proposed structures and vehicular tracks are fit for purpose.

Designer Notes:
 Sensitive located units that have substantial native tree planting to improve the biodiversity.

Rev	Date	By	Notes
E	20-06-2021	RC	Path Aligned
D	18-05-2021	RC	Extra planting and screening
C	31-03-2021	RC	Unit adjustments and roads
B	27-01-2021	RC	Unit Adjustments
A	26-01-2021	RC	Highway added



www.design-by-mh.co.uk

Designed By MH: Richard Cowley 07791585670
 richdesigner@hotmail.com

Job: Llwyndyrus Farm
 Glamping

Drawing Title: Masterplan

Scale: 1-500@A1

Status: Planning

Drawn by: RC

Date: 20-01-2021

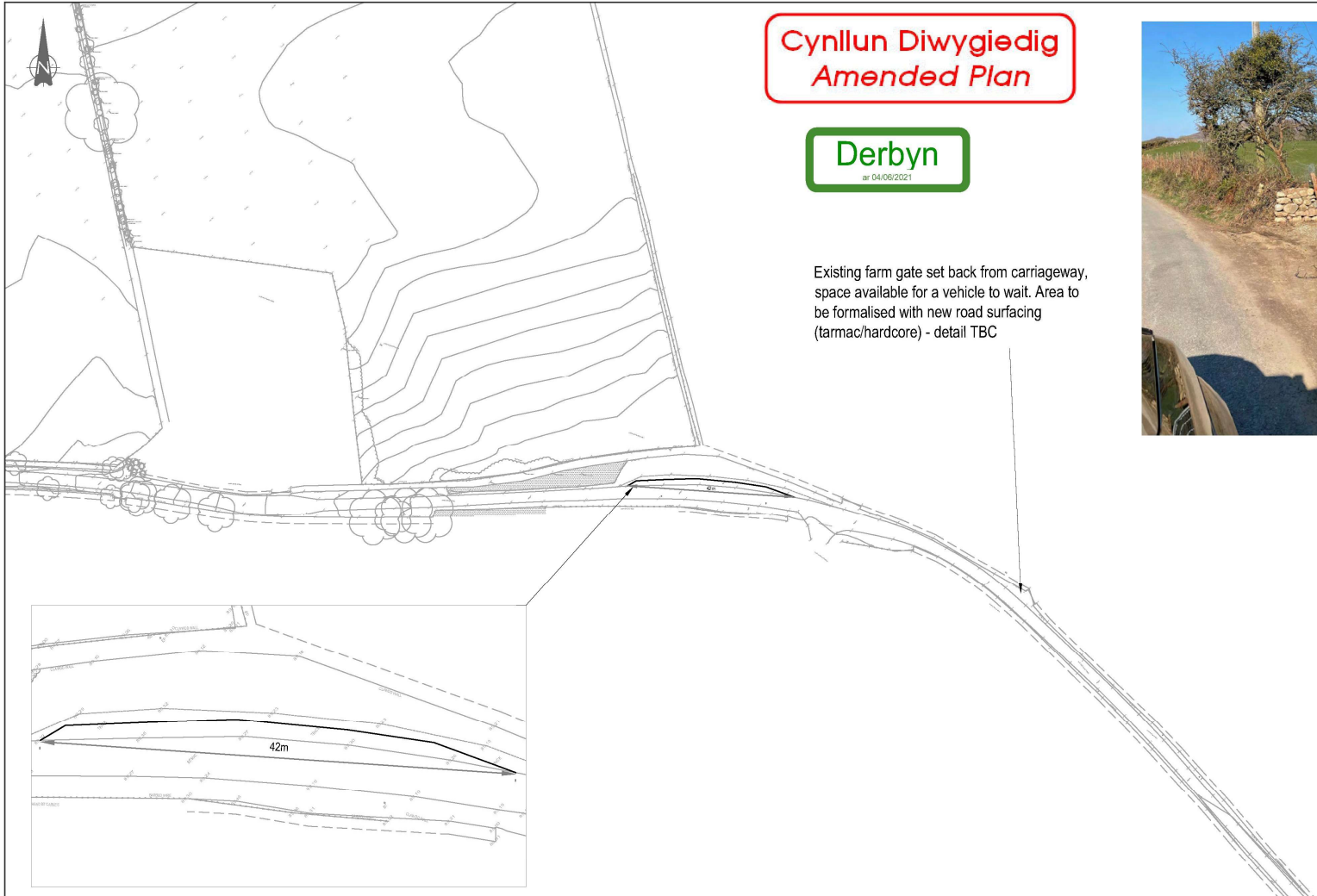
Revision: E

Derawing
 Number: MH-082-02

Cynllun Diwygiedig Amended Plan

Derbyn
as 04/06/2021

Existing farm gate set back from carriageway, space available for a vehicle to wait. Area to be formalised with new road surfacing (tarmac/hardcore) - detail TBC



Tud. 137

KEY: ——— PROPOSED ROAD EDGE

P03	Updated to include farm gate	31/03/21	JA	DJ	
P02	Updated TOPO	18/01/21	HD	DJ	
GENERAL NOTES:	Rev:	Description:	Date:	By:	Chkd:

curtins

Office 51-55 Tithebarn Street Liverpool L2 2SB
 Telephone 0151 726 2000
 Email Liverpool@curtins.com
 Web https://www.curtins.com/

Offices: Stroud • Inverport Planning • Environmental • International • Geotechnical • Conservation & Heritage • Principal Designer
 Birmingham • Bristol • Cambridge • Cardiff • Douglas • Dublin • Edinburgh • Glasgow • Kencir • Leeds • Liverpool • London • Manchester • Nottingham

Project:	LLWYNDYRUS FARM	Status:	PRELIMINARY				
Drg Title:	PROPOSED PASSING PLACES	Drawn By:	HD	Checked By:	DJ		
		Designed By:	HD	Date:	31/03/21		
				Scale:	1:1000		
Project No:	Originator:	Volume:	Level:	Type:	Role:	Category / Number:	Rev:
076319 - CUR - 00 - XX - DR - TP -						75002 - P03	

\\lsc02\projects\TP\076319 - Llwyndyrus Farm\QA-Production\AA-Models-Drawings\TP\CAD\75

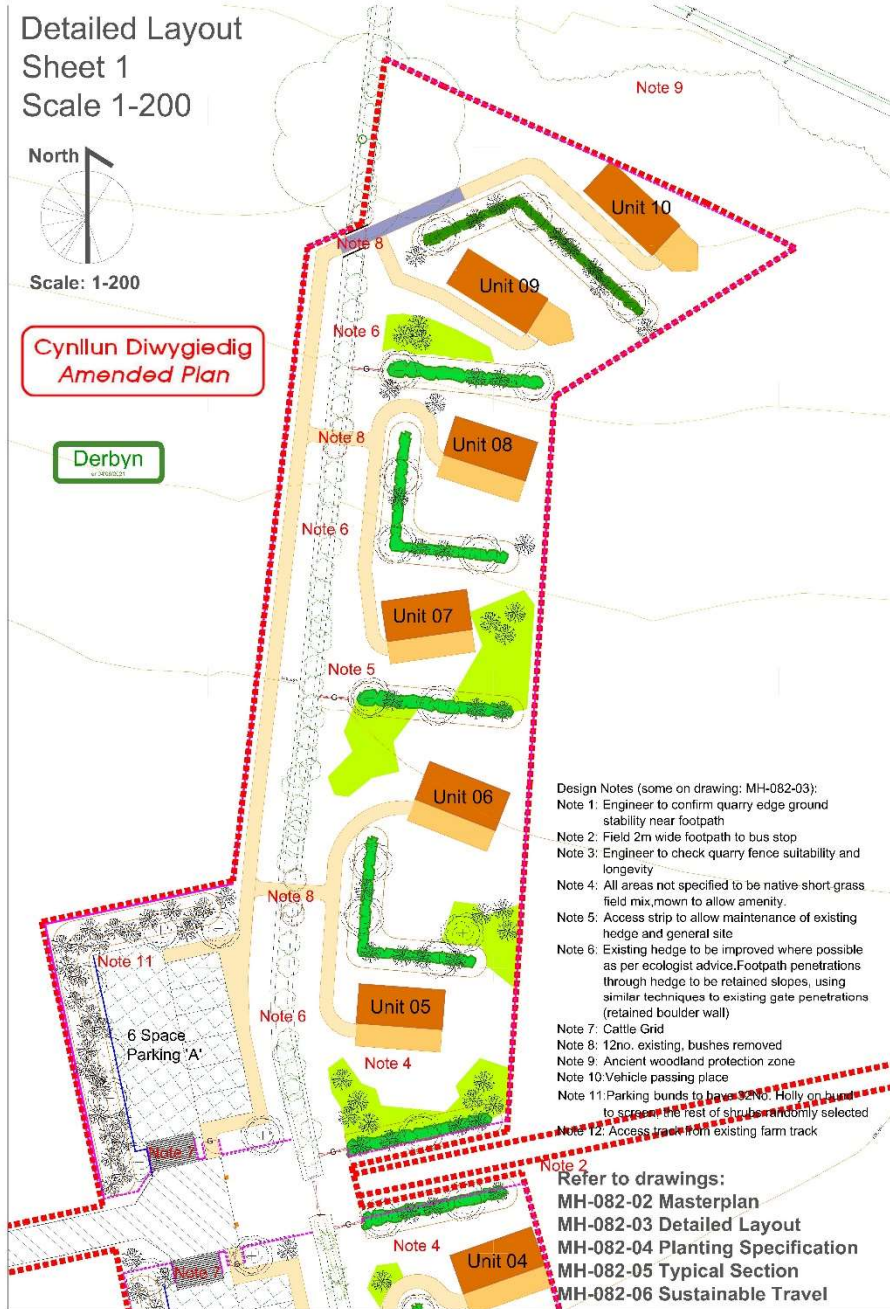
Detailed Layout
Sheet 1
Scale 1-200



Scale: 1-200

**Cynllun Diwygiedig
Amended Plan**

Derbyn



- Design Notes (some on drawing: MH-082-03):**
- Note 1: Engineer to confirm quarry edge ground stability near footpath
 - Note 2: Field 2m wide footpath to bus stop
 - Note 3: Engineer to check quarry fence suitability and longevity
 - Note 4: All areas not specified to be native short grass field mix, mown to allow amenity.
 - Note 5: Access strip to allow maintenance of existing hedge and general site
 - Note 6: Existing hedge to be improved where possible as per ecologist advice. Footpath penetrations through hedge to be retained slopes, using similar techniques to existing gate penetrations (retained boulder wall)
 - Note 7: Cattle Grid
 - Note 8: 12no. existing bushes removed
 - Note 9: Ancient woodland protection zone
 - Note 10: Vehicle passing place
 - Note 11: Parking bunds to have 92%o. Holly on bunds to screen the rest of shrubs and to be randomly selected
 - Note 12: Access track from existing farm track

Refer to drawings:
MH-082-02 Masterplan
MH-082-03 Detailed Layout
MH-082-04 Planting Specification
MH-082-05 Typical Section
MH-082-06 Sustainable Travel

Key

- Site boundary
- Proposed stock proof fencing
- Existing quarry fencing
- Proposed gate
- Proposed wooden sign post next to car parking areas
- Deck
- LUSHNA Suite Mezzanine Lux
- Glamping Units
- Deck

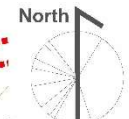
Refer to drawings:
MH-082-02 Masterplan
MH-082-04 Planting Specification



- Compacted crushed local stone aggregated vehicle track
- Re-enforced grass car parking bays 4m x 2.8m
- Compacted crushed local stone aggregated 1.2m wide footway
- Compacted crushed local stone 'No Dig Footpath' detail as per report: 21/AIA/Gwynedd/32
- Existing mature trees, thick under storey and hedgerows
- Proposed native tree (see planting schedule)
- Proposed native small/medium bush (see planting schedule)
- Proposed native hedge mix (see planting schedule)
- Proposed long grass wildflower area (see planting schedule) See Note 4
- Re-enforced 2m wide pedestrian footpath (see planting schedule)
- Cloddiau inspired earthworks 1m high, 0.8m wide top regraded soil sloped mounds with native hedge shrub mix, native hedge seed mixes and spot bush/tree planting (see planting schedule)

Notes of replication:
These drawings are strictly for planning purposes. Do not build from these drawings. Consult a qualified engineer to ensure any proposed structures and vehicular and pedestrian tracks are fit for purpose.

Rev	Date	By	Notes
E	20-05-2021	RC	Path Alligned
D	18-05-2021	RC	Extra planting and screening
C	19-03-2021	RC	Unit Adjustments
B	27-01-2021	RC	Unit Adjustments
A	26-01-2021	RC	Highway added



Scale: 1-200

Detailed Layout
Sheet 2
Scale 1-200



Designed by MH: Richard Cowley 07791585670 richdesigner@hotmail.com

Job : Llwyndyr Farm Glamping
Drawing Title: Detailed Layout
Scale: 1-200@A1
Status: Planning
Drawn by: RC
Date: 14-01-2021
Revision: E
Drawing Number: MH-082-03



Planting Specification Notes

Site Preparation

Remove vegetation as necessary, stripping back land for cultivation.

Trees

Follow the BAU guidelines on the planting of trees. Plant standard trees into prepared pits, allowing at least 100mm wider and 100mm deeper than existing root structure, with sides roughened to allow optimum root growth and drainage of pit. Large stones and unwanted vegetative material to be removed. Tree pits to be backfilled with 180 ltr of tree planting compost mixed with excavated topsoil.

Tree Staking

Standard trees shall be provided with one tree stake. The overall length of the stake shall be sufficient to ensure that they are firm when driven into the soil and that the top of the stake extends above ground level to approximately one third of the tree's height. Stakes are to be hammered into the ground before the tree is positioned in the pit. Each stake shall be white sections of softwood timber of 75 mm top diameter, pooled and pressure treated in accordance with BS 4772. A 100mm x 30mm section cross spar shall be fixed to the posts with galvanised nails. Ties shall be of a type approved by the Employer. One tie to be a rubber strap overlapped and fixed to the timber cross spar by galvanised clou nails. A rubber collar shall ensure that ties and stakes do not touch in any place. Inspect stakes and tree ties once a year for 3 years, replacing any faulty units. Or similar approved.

Hedge Planting

Hedge plants to be transplants BS 3936 Part 1 with amendments by H.T.A., B.A.I., J.L. and N.F.U. To be 600-900mm high approx 7 plants per linear metre, notch planted. All cultivated areas to be 450mm wide, 300mm in depth. All vegetation in cultivated areas (including existing retained trees) to be felled prior to cultivation. Mutch to be 50-75mm deep sterilised spent mushroom compost or similar material to the approval of the supervising officer. To be applied after planting. Any earthworks to be allowed to settle before planting.

Notch Bareroot/Hedge/row Planting

Notch planting in a L, L, H cut, sufficient to accommodate whole root structure at a sufficient depth for total coverage. One planted free up notch, culling up. Whip planting to use tree shotters 0.6m high, 80mm green plastic tree shotters pegged into the ground with a stake. Ensure free natural movement of tree, checking there is no restriction to natural growth.

Larger standard trees to have 24" x 38mm spiral rabbit installed around base of tree. All standard trees to have 500m radius from stem, 75mm thick medium grade bark mulch, to be topped up to 75mm deep once a year for 3 years.

Maintenance

Replace any tree stock which has either failed/died or struggling with a like for like replacement after first year. Water when necessary in the first year until tree is established. All trees and shrubs to be inspected and pruned where necessary to ensure the healthy growth of stock for 5 years annually. After 5 years where appropriate thin trees to allow stronger specimens to establish.

Remove weeds by hand 5 times a year for 3 years around base of new trees in a 500mm radius from trunk.

Plants/Trees - General

Condition: Materially undamaged, sturdy, healthy and vigorous.
Appearance: Of good shape and without elongated, hooked.
Hardiness: Grown in a suitable environment and hardened.
Health: Free from pests, diseases, discoloration, weeds and physiological disorders.
Root system and condition: Balanced with branch system.
Standard: The National Plant Specification.
Species: True to name, native.
Origin/Provenance: British grown.
Definition: Origin and Provenance have the meaning given in the National Plant Specification.
All which tree planting to be protected by rabbit guards.

Wildflower Mixes

Seed Mixes See Key Detailed Layout MH 082 03
Woodland seed mix for proposed and existing hedges where appropriate.
Emorsgate EG1 'grass mixture for hedgerow and woodlands'. EG1 is a simple combination of low growing grasses that produce a short, open 'flower friendly' or similar approved by onsite ecologist.

Native Amenity Grass Mix: See Key Detailed Layout MH 082 03
Seeding of grass open areas not keyed, using a mix containing wild flowers with benefits for pollinating insects. Emorsgate EM2 mix is a general mix available from Emorsgate, applied at a rate of 4g/m². The bulk of the open space is likely to be mown regularly however the margins could be cut annually to develop a rich flora or similar approved by onsite ecologist.

Wildflower Area Mix: See Key Detailed Layout MH 082 03
Emorsgate EM3P - SPECIAL GENERAL PURPOSE WILD FLOWERS
This mixture contains a very wide range of flower species. It is useful for adding diversity to a site where conditions vary across it or similar approved by onsite ecologist. Existing grass land must NOT be sprayed off and should be kept.

All mixes to be planted, at rates per square metre and maintained as recommended by ecologist and seed mix producer.

Example of plants in EM3 Special General Purpose Meadow Mixture



Native Hedgerow Mix

Plant in a double staggered row at 7 per linear metre. 181 Lm total

Species	Common Name	Size	%mix	Total
Corylus avellana	Hazel	1+1 transplant 60-90	10%	127
Crataegus monogyna	Hawthorn	1+1 transplant 60-90	20%	254
Ilex aquifolium	Holly	1+1 transplant 60-90	10%	127
Prunus avium	Cherry	1+1 transplant 60-90	10%	127
Prunus spinosa	Blackthorn	1+1 transplant 60-90	20%	254
Rosa canina	Dog rose	1+1 transplant 60-90	10%	127
Sambucus nigra	Elder	1+1 transplant 60-90	10%	127
Sorbus aucuparia	Rosalea	1+1 transplant 60-90	10%	127

Native Individual Tree Planting

Plant in positions as indicated on drawing, randomly selecting varieties. Total 43 trees plus 10 extra for existing hedges.

Species	Common Name	Size	Girth	Total
Botula pendula	Silver Birch	BR 2.5-3m	6-8	5
Sorbus aria	White Beam	BR 2.5-3m	6-8	14
Sorbus aucuparia	Mountain Ash	BR 2.5-3m	6-8	17
Quercus petraea	Sessile Oak	BR 2.5-3m	6-8	17

Native Shrub Mix

Plant in positions as indicated on drawing, randomly selecting varieties, except in parking areas see Note 11. Total 136

Species	Common Name	Size	%mix	Total
Corylus avellana	Hazel	1+1 transplant 60-90	5%	4
Crataegus monogyna	Hawthorn	1+1 transplant 60-90	15%	4
Ilex aquifolium	Holly	1+1 transplant 60-90	10%	49
Prunus avium	Cherry	1+1 transplant 60-90	5%	6
Prunus spinosa	Blackthorn	1+1 transplant 60-90	15%	12
Rosa canina	Dog rose	1+1 transplant 60-90	10%	9
Sambucus nigra	Elder	1+1 transplant 60-90	15%	12
Sorbus aucuparia	Rosalea	1+1 transplant 60-90	5%	4
Prunus padus	Bird cherry	1+1 transplant 60-90	5%	4
Viburnum opulus	Guelder rose	1+1 transplant 60-90	10%	9
Malus sylvestris	Cribb apple	1+1 transplant 60-90	15%	9

"Wild plants are important. They clothe our landscape, support all animal life, and maintain our environment and climate in good order. Wild plants exist in their natural form; they and the plant communities in which they grow are a precious living link with the past and to the history of the British Isles." Emorsgate

Refer to drawings:

- MH-082-02 Masterplan
- MH-082-03 Detailed Layout
- MH-082-04 Planting Specification
- MH-082-05 Typical Section
- MH-082-06 Sustainable Travel

Notes of replication:

These drawings are strictly for planning purposes. Do not build from using these drawings. Consult a qualified engineer to ensure any built/proposed structures and vehicular tracks are fit for purpose.

Designer Notes:

Sensitively located units that have substantial native tree planting to improved the bio-diversity.

Rev	Date	By	Notes
A	27-05-2021	RC	Amended for Masterplan 'E'



www.design-by-mh.co.uk

Designed By MH: Richard Cowley 07791585670
richdesigner@hotmail.com

Job : Llwyndyrus Farm
Glamping
Drawing Title: Planting Spec
Scale: 1-500@A1
Status: Planning
Drawn by: RC
Date: 20-01-2021
Revision: A
Drawing Number: MH-082-04

Tud. 141



Tud. 142



Tud. 143



Tud. 144



Tud. 145



Tud. 146



Tud. 147



Tud. 148



Tud. 149



Eitem 5.3

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/10/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Rhif: 3

Cais Rhif: C21/0647/17/DT

Dyddiad 06/08/2021

Cofrestru:

Math y Cais: Deiliad Ty

Cymuned: Llandwrog

Ward: Talysarn

Bwriad: Cais i adeiladau Sied a Swyddfa at flaen ty annedd

Lleoliad: 1 Tai Trallwyn, Cilgwyn, Caernarfon, Gwynedd, LL54 7SB

**Crynodeb o'r
Argymheliad: CANIATAU GYDAG AMODAU**

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/10/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae'r cais hwn ar gyfer codi sied ardd a swyddfa gartref at flaen tŷ annedd. Fe fyddai'r swyddfa yn mesur 7 medr wrth 3 medr ac yn cynnwys to un codiad i fyny at uchder o 2.5 medr. Mi fydd yr edrychiad allanol wedi ei wneud o gladin pren yn cynnwys drws pren a ffenestri uPVC i'r edrychiad blaen ac un ffenest fach ar y ddau edrychiad ochrol gyda'r to wedi ei wneud o wneuthuriad pilen rwber lliw du.
- 1.2 Byddai sied yr ardd yn mesur *2 medr wrth 2.5 medr* ac yn cynnwys to un codiad i fyny at uchder o 2.25 medr. Mi fydd edrychiad cefn y sied yn cefnu ar ffin ogleddol y safle sy'n cynnwys gwrych a lystyfiant trwchus, ac wedi ei gorffen gyda dalennau rhychiog lliw llwyd. Bydd edrychiadau eraill y sied yn cydweddu gyda'r swyddfa gartref gyda'r edrychiadau allanol wedi ei wneud o cladin pren gyda drws pren a ffenestr fach i'r edrychiad blaen.
- 1.3 Lleolir y safle o fewn ardd blaen tŷ annedd sydd ar ddiwedd rhes o dai o fewn ardal wledig agored. Mae gerddi'r rhes o dai yma at y blaen gyda'r tir yn raddol yn disgyn ar i lawr tuag at y ffin blaen sy'n blaenu ar lecyn gwyrdd ac yna'n arwain at y ffordd ddi-ddosbarth.
- 1.4 Mae'r safle wedi lleoli ar waelod yr ardd ar hyd y ffin gogledd. Mae'r ffin yma yn cynnwys gwrych o lystyfiant trwchus gyda lôn serth greigiog sy'n darparu mynediad achlysurol i berchnogion anheddau Tai Trallwyn. Mae'r sied ar swyddfa gartref wedi lleoli oddeutu 7 medr i ffwrdd o ffin y cymdogion drws nesaf sydd hefyd yn cynnwys gwrych uchel gyda llystyfiant dwys. Mae'r bwriad cadw'r gwrychoedd ar hyd y ffin.
- 1.5 Cyflwynir y cais i Bwyllgor gan fod yr ymgeisydd yng nghyflogedig i'r Adran Gynllunio Cyngor Gwynedd. Mae'r bwriad angen caniatâd cynllunio oherwydd mae'r bwriad yn golygu codi adeiladau o flaen prif edrychiad y tŷ.

2. Polisiâu 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 chymau 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.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/10/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

2.3 **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 mabwysiadwyd 31 Gorffennaf 2017**

PCYFF 2: MEINI PRAWF DATBLYGU

PCYFF 3: DYLUNIO A SIAPIO LLE

2.4 **Polisiâu Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11 - Chwefror 2021)

NCT 12 – Dylunio : Mehefin (2016)

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

C15/0339/17/LL: Dymchwel ystafell haul a porth presennol ac adeiladu estyniad blaen unllawr yn eu le - Caniatawyd gydag Amodau - 10-06-2015

C16/1188/17/LL: Dymchwel porth ac estyniad blaen presennol a chodi estyniad blaen yn ei le - Caniatawyd gydag Amodau - 27-10-2016

4. **Ymgynghoriadau:**

Cyngor Cymuned/Tref: Cefnogi'r cais

Uned Drafnidiaeth: Heb derbyn

Dŵr Cymru: Dim sylwadau

Uned Hawliau Tramwy: Nid yw'n ymddangos fod unrhyw Hawliau Tramwy sydd wedi eu cofnodi fydd yn cael eu heffeithio gan y bwriad yma.

Uned Bioamrywiaeth Dim gwrthwynebiad. Os bydd angen gwneud unrhyw waith ar y gwrychoedd yna bydd angen gwneud hyn y tu allan i'r tymor nythu adar (tymor nythu: Mawrth-Awst). Bydd angen darparu adroddiad coed os bydd unrhyw waith yn digwydd i'r coed yn yr ardd

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daw'r cyfnod hysbysebu i ben ar 17-09-2021 ac ni dderbyniwyd unrhyw llythyr / gohebiaeth yn gwrthwynebu'r cais.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/10/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae'n ofynnol gwneud penderfyniadau ar geisiadau cynllunio yn unol â'r cynllun datblygu a fabwysiadwyd, oni bai bod ystyriaethau perthnasol eraill yn nodi fel arall. Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLL) yw'r 'Cynllun Datblygu' mabwysiedig yn yr achos yma. Mae Polisi PCYFF 3 a PCYFF 2 yn caniatáu'r egwyddor o gosod strwythurau o fewn cwrtil eiddo yn ddarostyngedig i gyfres o feini prawf a'u trafodir mewn fwy o fanylder isod. Ar y cyfan felly mae'r cais hwn yn gyson gydag egwyddor y Cynllun Datblygu mabwysiedig.

Mwynderau gweledol

5.2 Y prif bolisi sy'n ymwneud a'r agwedd hon yw Polisi PCYFF 3 y CDLL sy'n datgan bod disgwyl i bob cynnig arddangos dyluniad o ansawdd uchel sy'n rhoi llawn ystyriaeth i gyd-destun yr amgylchedd adeiledig o gwmpas. Mae hefyd yn pwysleisio y caniateir cynigion dim ond os gellir cydymffurfio gyda chyfres o feini prawf. Fe drafodir y cais hwn yng nghyd-destun y meini prawf perthnasol isod:

1. Fe fyddai'r cynnig o osod swyddfa cartref a sied ar waelod ardd sydd wedi leoli at blaen yr edrychiad blaen y tŷ annedd. Mae'r dyluniad yn un syml a maint bychain sy'n adlewyrchu strwythurau tebyg a ddisgwylir weld fel defnydd atodol o fewn ardd tŷ annedd. Ni chredir bydd y newidiadau'n niweidiol i ymddangosiad y safle na'r ardal o gwmpas.
2. Mae'r strwythurau dan sylw yn cuddiedig, tu ôl i wrychoedd uchel ar waelod ardd sydd ar ddiwedd rhes o dai. Mae dyluniad y strydlun yn cynnwys gerddi at blaen yr anheddau sydd hefyd yn cynnwys strwythurau tebyg o fewn y gerddi blaen. Wrth ystyried natur y dyluniad o fewn ardal ni chredir y byddai gosod swyddfa cartref a sied ardd ar flaen y tŷ annedd hwn yn nodwedd annisgwyl o fewn ei gyd-destun teras. Ar y cyfan, fe gredir bod y dyluniad yn gweddu'n briodol gyda'i leoliad.
3. Bwriedir defnyddio cladin pren, ffenestri uPVC gyda tho lliw du ar gyfer y ddau strwythur ac ni chredir byddai'r nodweddion hyn yn amhriodol ar gyfer y lleoliad.

4. i 10. Ddim yn berthnasol

5.3 Credir bod y cynnig hwn yn cwrdd gyda gofynion polisi PCYFF 3 y CDLL.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.4 Mae Polisi PCYFF 2 y CDLL yn annog gwrthod cynhigion bydd yn cael effaith andwyol sylweddol ar fwynderau eiddo lleol. Gyda'r bwriad gosod y swyddfa gartref ar sied ardd ar hyd y ffin ogleddol, mi fydd y ddau strwythur yn cefnu ar gaeau agored cyfagos ac yn caniatáu oddeutu 7 metr o ardd rhwng y strwythurau a ffin gardd y cymydog.

5.5 Gyda'r bwriad hefyd o gadw'r gwrychoedd ar hyd y ffin ni ystyrir unrhyw faterion o gor-edrych neu faterion a fyddai'n niweidiol i breifatrwydd y cymdogion drws nesaf.

5.6 Ni dderbyniwyd unrhyw wrthwynebiad gan y cymdogion yn dilyn gosod rhybudd safle. Wedi rhoi ystyried i'r holl materion perthnasol cynllunio, ni chredir y byddai niwed arwyddocaol ychwanegol i fwynderau cymdogion, na'r ardal yn gyffredinol, yn deillio o'r datblygiad hwn ac felly mae'r cynnig yn dderbyniol dan bolisi PCYFF 2 y CDLL.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/10/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

6. Casgliadau:

- 6.1 O ystyried yr uchod ac wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol yn llawn gan gynnwys polisiâu a chanllawiau lleol a chenedlaethol, credir fod y bwriad yma osod sied a swyddfa at flaen y tŷ annedd yn dderbyniol a'i fod yn cydymffurfio a gofynion y polisiâu perthnasol fel y nodir uchod.

7. Argymhelliad:

Caniatau – amodau

1. Cychwyn o fewn 5 mlynedd.
2. Unol gyda chynlluniau.
3. Defnydd atodol i'r tŷ annedd.

C21/0647/17/DT

Cais i adeiladau Sied a Swyddfa at flaen ty annedd

**Application for the erection of an office and shed to
front of dwelling.**

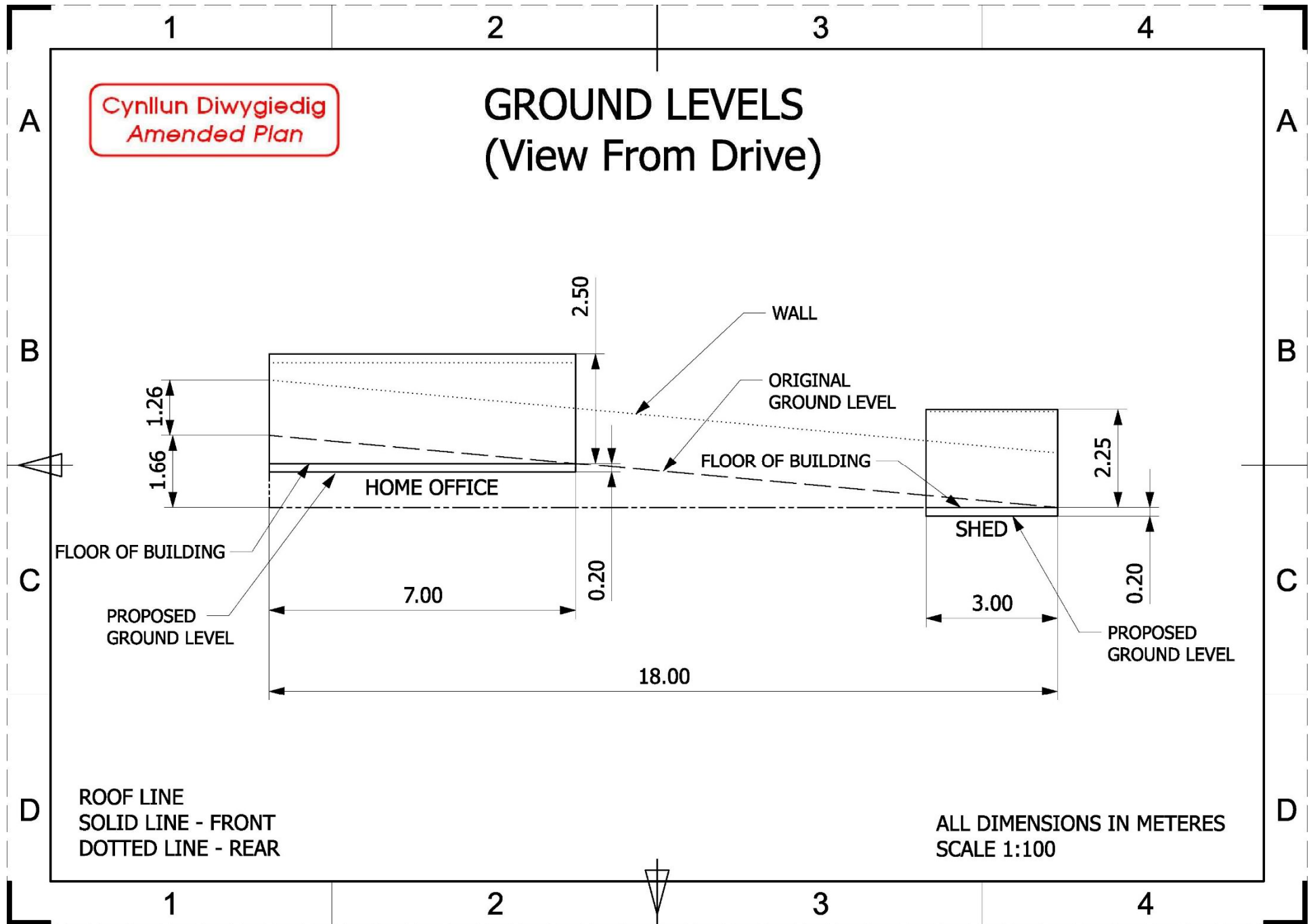
**1 Tai Trallwyn, Cilgwyn, Caernarfon, Gwynedd,
LL54 7SB**

1 Trallwyn Terrace, Carmel, Caernarfon, LL54 7SB



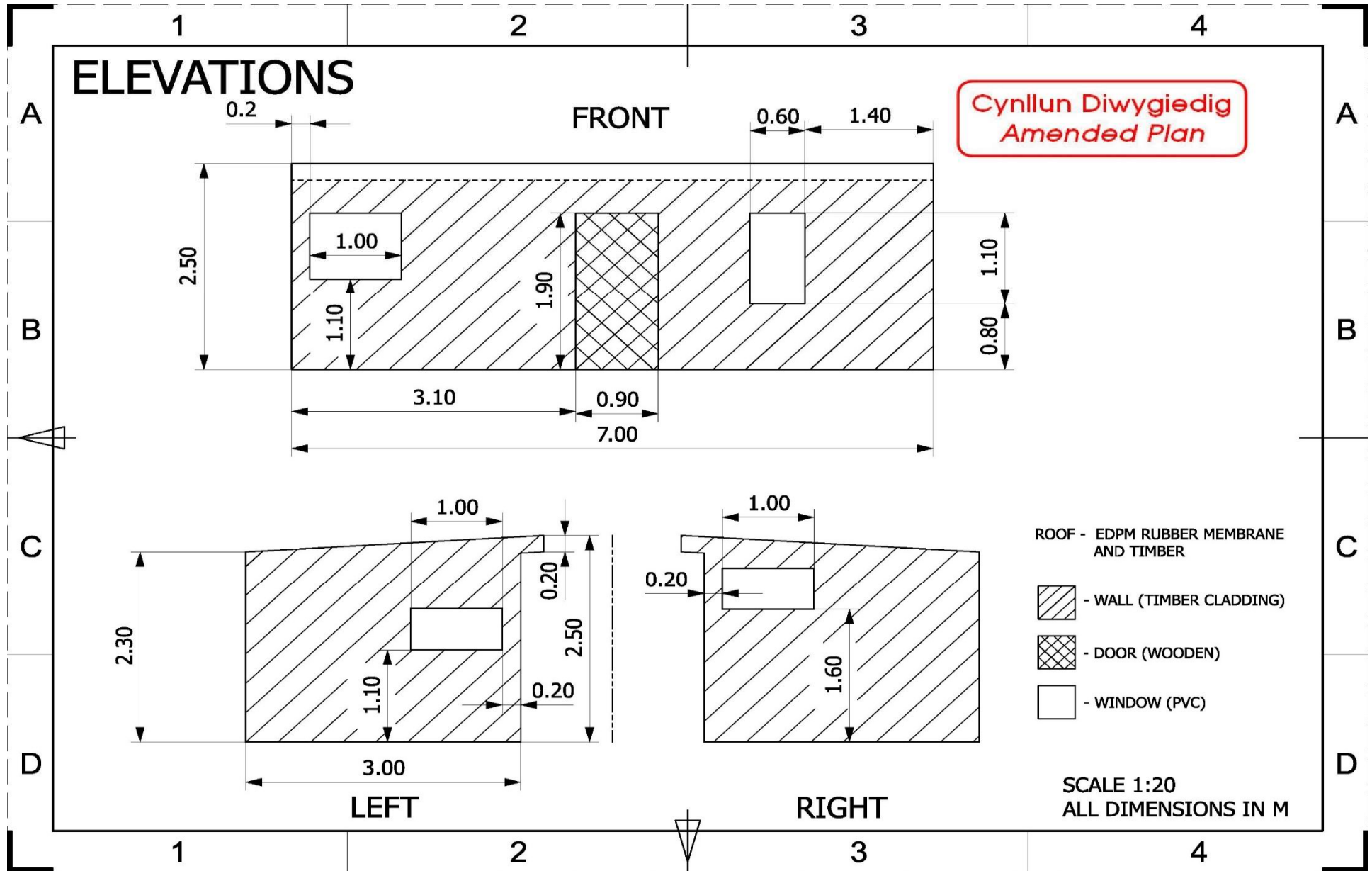
Map area bounded by: 249251,354520 249341,354610. Produced on 14 July 2021 from the OS National Geographic Database. Reproduction in whole or part is prohibited without the prior permission of Ordnance Survey. © Crown copyright 2021. Supplied by UKPlanningMaps.com a licensed OS partner (100054135). Unique plan reference: b90cuk/661653/896565

Tud. 157



SWYDDFA CARTREF

Tud. 158

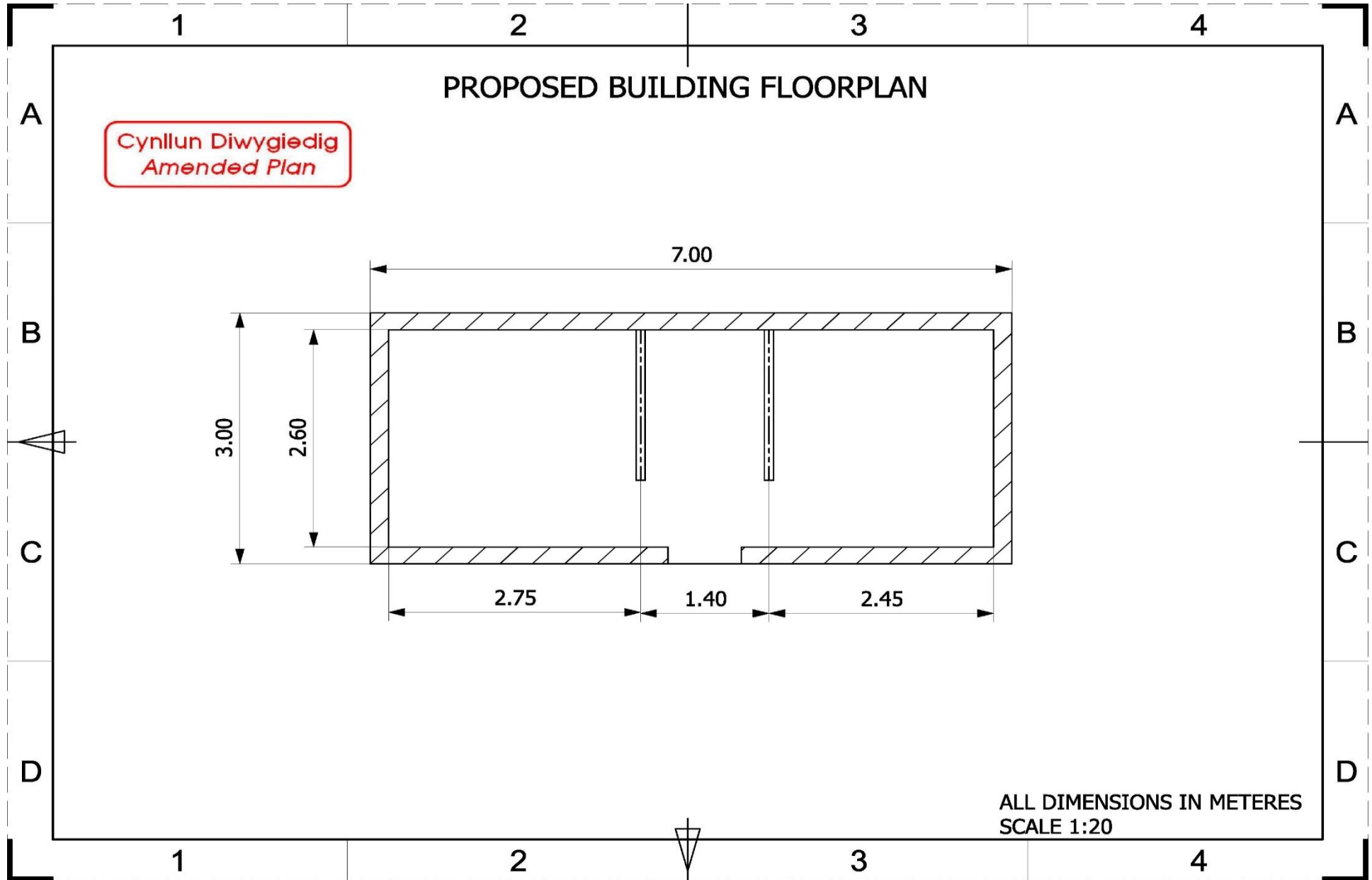


SWYDDFA CARTREF

PROPOSED BUILDING FLOORPLAN

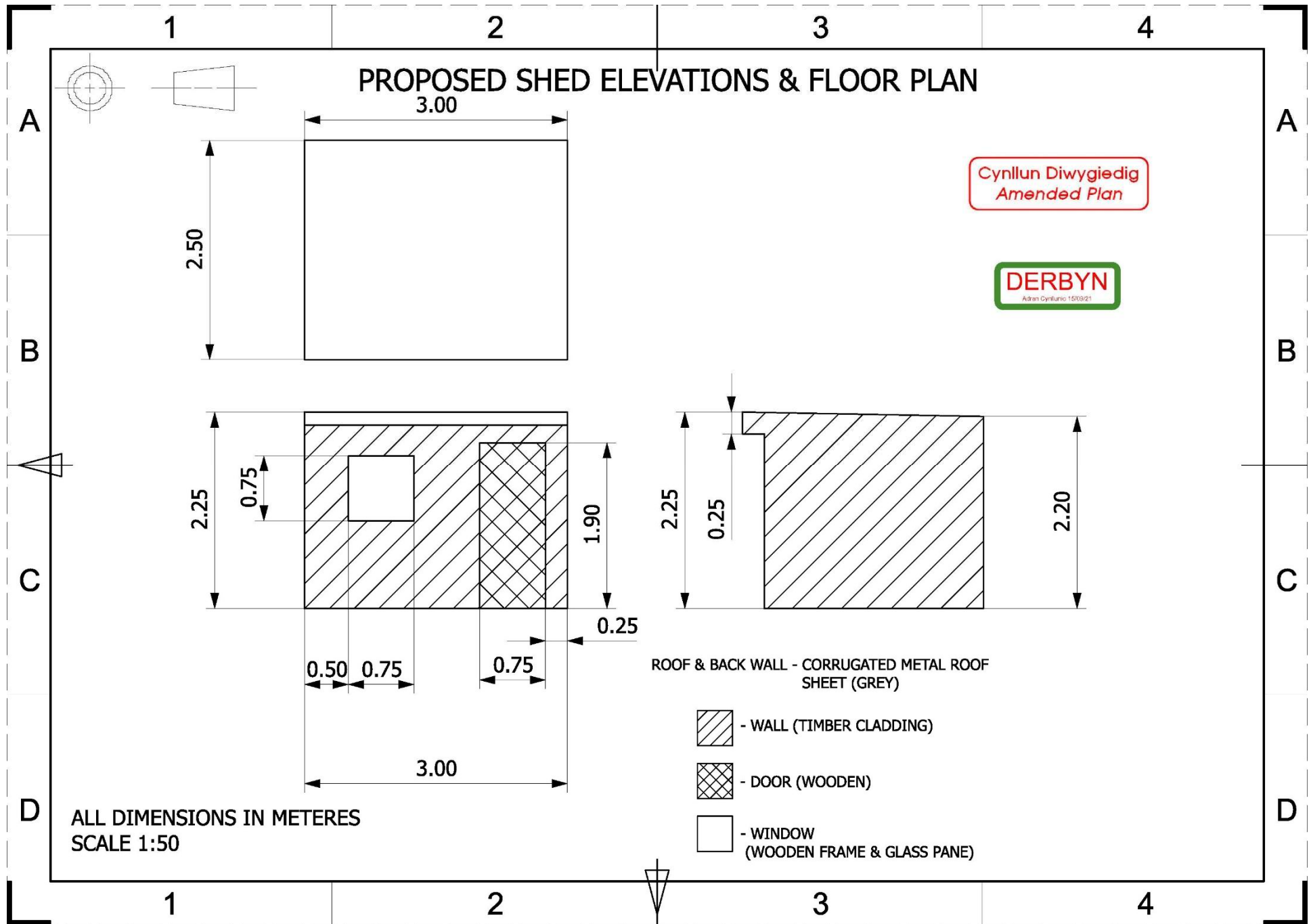
Cynllun Diwygiedig
Amended Plan

Tud. 159



ALL DIMENSIONS IN METERES
SCALE 1:20

Tud. 160



Tud. 161





Tud. 162

Tud. 163





Tud. 165



Tud. 166



Tud. 167



Tud. 168



Tud. 169



Tud. 170



Eitem 5.4

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/10/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Rhif: 4

Cais Rhif: C21/0085/18/LL

Dyddiad 04/02/2021
Cofrestru:

Math y Cais: Llawn

Cymuned: Llanddeiniolen

Ward: Penisarwaun

Bwriad: Ail-ddylunio lleiniau carafannau teithiol presennol, creu 5 llain carafan teithiol ychwanegol a lleoli 8 carafan statig i ddisodli lleiniau carafannau teithiol presennol

Lleoliad: Maes Carafanau Tros Y Waen Lôn Castell, Rhiwlas, Bangor, Gwynedd, LL57 4EF

Crynodeb o'r Argymheliad: CANIATAU GYDAG AMODAU

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/10/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

1. Disgrifiad:

1.1 Cais llawn yw hwn ar gyfer ail-ddylunio lleiniau carafanau teithiol presennol, creu 5 llain carafán deithiol ychwanegol a lleoli 8 carafán statig i ddisodli lleiniau carafanau teithiol presennol ar safle Maes Carafanau Tros y Waen a sefydlwyd yn ôl yn 1979. Nid yw holl safle'r maes carafanau teithiol wedi ei gynnwys o fewn y cais cyfredol hwn gan ni fwriedir ymgymryd ag unrhyw welliannau ar y rhannau hyn.

1.2 Mae'r bwriad hefyd yn cynnwys yr elfennau canlynol:-

- Gwella'r cyfleusterau ymolchi/toiledau presennol sydd ar y safle.
- Gosod cyfarpar offer trin carthion preifat ar ymylon gorllewinol y safle.
- Ymgymryd â gwaith tirlunio (coed a llwyni) o fewn y safle.
- Lledu'r rhodfa breifat sy'n gwasanaethu'r maes carafanau lle bo angen.

1.3 Mae'r safle wedi ei leoli i'r de-orllewin o bentref Rhiwlas gyda mynediad iddo, ynghyd ag i anheddau gerllaw, oddi ar ffordd sirol dosbarth III (Lon Carfan) sydd â chyffordd i'r de gyda ffordd sirol dosbarth I (Ffordd Deiniolen). Saif y safle yng nghefn gwlad agored gyda sgrin ar ffurf Coedlan Tros y Waen llydanddail ar ymylon dwyreiniol, deheuol a gorllewinol y safle (sydd hefyd yn Safle Bywyd Gwyllt). Mae ymylon gogleddol yn fwy *agored* a gweledol o'r gogledd-orllewin ond mae wal garreg ynghyd a thopograffi'r dirwedd leol yn lleihau'r olygfa hwn i raddau. Lleoli'r anheddau preswyl ar wasgar i'r dwyrain o'r safle ble mae'r rhodfa breifat yn diweddu sydd hefyd yn cynnwys daliadau amaethyddol ynghyd a gorsaf fws.

1.4 Nid yw'r safle wedi ei ddynodi ar gyfer unrhyw ddefnydd tir arbennig o fewn Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, 2017 (CDLL) ac oddi allan i'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ac Ardal Tirwedd Arbennig. Fodd bynnag, mae gan y safle tystysgrif defnydd cyfreithlon ar gyfer 45 uned deithiol ynghyd ac un uned statig ar gyfer y rheolwr (gyda defnydd o 12 mis iddo) a ganiatawyd yn 2017.

1.5 Er mwyn cefnogi'r cais cyflwynwyd y dogfennau canlynol:- Asesiad Ecolegol Rhagarweiniol ynghyd a Datganiad Cynllunio. Nodir yma nid yw'r bwriad yn *ddatblygiad mawr* fel y'i disgrifir gan Lywodraeth Cymru gan ystyried arwynebedd y safle ac nid yw'n destun sgrinio o dan Asesiad Effaith Amgylcheddol (EIA), Sgediwl 2, Colofn 1 (12e) *Permanent camp sites and caravan sites* - gan fod arwynebedd y safle yn llai na 1ha.

2 Polisiau 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.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/10/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

2.3 **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 mabwysiadwyd 31 Gorffennaf 2017:-**

PS1 – Yr iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig.

PS2 – Isadeiledd a chyfraniadau gan ddatblygwyr.

ISA1 – Darpariaeth Isadeiledd.

PS 4: Trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygyrchedd

TRA 2: Safonau parcio

TRA4 – Rheoli Ardrawiadau Cludiant.

PS5 - Datblygu cynaliadwy.

PS6 – Lliniaru effeithiau newid hinsawdd ac addasu iddynt.

PCYFF2 – Meini prawf datblygu.

PCYFF3 – Dylunio a siapio lle.

PCYFF4 – Dylunio a thirweddu.

PS14 –Yr economi ymwelwyr.

TWR3 – Safleoedd carafanau sefydlog, siale a llety gwerysyla amgen parhaol.

TWR5 - Safleoedd carafanau teithiol, gwerysyla a llety gwerysll amgen dros dro.

PS19 – Gwarchod a lle bo'n berthnasol gwella'r amgylchedd naturiol.

AMG3 – Gwarchod a gwella nodweddion a rhinweddau sy'n nodedig i gymeriad y dirwedd leol.

AMG5 – cadwraeth bioamrywiaeth leol.

Canllaw Cynllunio Atodol (CCA): Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid (2021).

CCA Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy (2019)

Astudiaeth Sensitifrwydd a Chapasiti y Dirwedd i Ynys Môn, Gwynedd a'r Parc Cenedlaethol gan Gwmni Gillespies, 2014.

2.4 **Polisiâu Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040.

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11 - Chwefror 2021).

Nodyn Cyngor Technegol (NCT)12: Dylunio.

Nodyn Cyngor Technegol 13: Twristiaeth.

Nodyn Cyngor Technegol 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/10/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

- 3.1 Cais 3/18/148A - safle ar gyfer 10 carafán deithiol wedi ei ganiatáu yn 1977.
- 3.2 Cais 3/18/148B - safle ar gyfer 10 carafán teithiol ychwanegol wedi ei ganiatáu yn 1980.
- 3.3 Cais 3/18/148C - lleoli 10 carafán deithiol a ganiatawyd yn flaenorol wedi ei ohirio yn 1981 er mwyn i'r ymgeisydd arwyddo cytundeb cyfreithiol a fyddai'n diddymu caniatâd rhif 3/18/148A.
- 3.4 Cais 3/18/148D - lleoli 5 uned siale, 40 pabell, 100 ychwanegol o unedau teithiol ac addasu tŷ gwair i ddefnydd hamdden a storio carafanau yn y gaeaf wedi ei wrthod yn 1984.
- 3.5 Cais 3/18/148E - gwelliannau i'r ffordd fynedfa wedi ei ganiatáu yn 1985.
- 3.6 Cais rhif 3/18/148F - ymestyn y maes parcio presennol, addasu'r tŷ gwair i ddefnydd hamdden a hostel ynghyd a chodi toiledau wedi ei ganiatáu yn 1985.
- 3.7 Cais 3/18/148G - cadw carafán storio am gyfnod dros dro wedi ei ganiatáu yn 1991.
- 3.8 Cais 3/18/148H - newid defnydd o 10 uned deithiol barhaol i 10llain statig wedi ei wrthod yn 1991.
- 3.9 Cais 3/18/148I – lleoli 20 uned teithiol wedi ei ohirio er mwyn i'r ymgeisydd arwyddo cytundeb Adran 106 i gyfyngu defnydd o'r safle o Mawrth i Hydref yn unig yn yr un flwyddyn.
- 3.10 Cais tystysgrif cyfreithloni ar gyfer gosod 45 carafán deithiol (12 mis) ac un garafán statig ar gyfer llety staff (12 mis) wedi ei ganiatáu yn Nhachwedd, 2017.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Dim gwrthwynebiad.

Uned Drafnidiaeth: Dim gwrthwynebiad.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Dim gwrthwynebiad ond yn cynnig sylwadau ar ddraeniad budr, rhywogaethau gwarchoddedig a materion eraill.

Dŵr Cymru: Angen ymgynghori gyda CNC gan fwriedir defnyddio cyfarpar offer trin carthion preifat.

Uned Gwarchod y Cyhoedd, Rheolaeth Llygredd: Dim gwrthwynebiad i'r datblygiad ond bydd rhaid i'r ymgeisydd sicrhau bod y cyfarpar offer trin carthion presennol yn gallu ymdopi gyda'r 5 uned deithiol ychwanegol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/10/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Uned Bioamrywiaeth: Dim gwrthwynebiad yn ddarostyngedig ar gynnwys amod er mwyn cydymffurfio a mesuriadau lliniaru o fewn yr asesiad Ecolegol Rhagarweiniol.

Uned Coed: Dim ymateb.

Gwasanaeth Rheolaeth llygredd a Thrwyddedu: Bydd angen cydymffurfio gyda'r ddeddfwriaeth perthnasol yn ymwneud a iechyd a diogelwch, diogelwch tan a darpariaeth iechyd cyhoeddus

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu eisoes wedi dod i ben ond ni dderbyniwyd ymateb gan y cyhoedd i'r cais yn dilyn y cyfnod hysbysu statudol.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Gan nad oes polisi penodol yn y CDLL sydd yn ymwneud ac amnewid safleoedd carafanau teithiol gyda safleoedd sefydlog bydd rhaid asesu'r elfen yma o'r cais yn erbyn Polisi TWR3. Mae'r polisi hwn yn datgan caniateir cynigion ar gyfer safleoedd carafanau sefydlog newydd cyn belled fo bosib profi na fyddai'r bwriad yn arwain at ormodedd o safleoedd; bod y datblygiad o ansawdd uchel ar sail dyluniad ac edrychiad a bod y bwriad yn agos at brif rwydwaith ffyrdd.
- 5.2 Lleolir y parc carafanau a safle'r cais o fewn Ardal Cymeriad y Dirwedd GO2 *Llwyfandir Penisarwaun* ac yn unol â'r arweiniad a gynhwysir yn yr Astudiaeth Sensitifrwydd a Chapasiti y Dirwedd nodir gallai'r ardal hyn fod a rhywfaint o gapasiti ar gyfer datblygiadau ar raddfa *fach i fach iawn* sydd wedi eu lleoli yn sensitif ac wedi eu cynllunio'n dda a ddylai berthnasu'n dda gyda'r amgylchedd adeiledig/gorchudd tir trefol presennol. Yn y cyswllt hwn, diffinnir graddfa niferoedd o fychan i fychan iawn fel 0 i 25 uned statig.
- 5.3 Fel y cyfeiriwyd ato uchod, mae gan yr unedau teithiol a statig sydd eisoes ar y safle neu a all defnyddio'r safle, yr hawl cyfreithiol ar gyfer defnydd 12 mis y flwyddyn a phe byddai'r cais hwn yn gael ei ganiatau fe fyddai'n golygu gallai hyd at 50 uned deithiol ynghyd a 8 uned statig fod wedi eu lleoli ar y safle drwy gydol y flwyddyn er mai unedau teithiol byddai'r rhan fwyaf o'r unedau hyn. I'r perwyl yma, felly, bydd rhaid fod yn ystyriol o gapasiti y dirwedd leol i allu ymdopi gyda'r bwriad gan sicrhau ei fod yn cyd-weddu a'r dirwedd naturiol.
- 5.4 Yng nghyd-destun y sylwadau uchod, credir bod y rhan yma o'r dirwedd yn gallu ymdopi gyda chynnydd yn niferoedd yr unedau teithiol ynghyd ac amnewid unedau teithiol gyda 8 uned statig ar sail:-
 - Byddai 46 uned deithiol (gan gynnwys y rhai sydd eisoes a defnydd cyfreithiol iddynt ynghyd ac ail-leoli rhai eraill) yn parhau i'w cael eu lleoli oddi fewn i'r goedlan a byddai unrhyw olygfeydd ohonynt yn ysbeidiol iawn, os o gwbl, o fannau cyhoeddus gerllaw.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/10/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- Credir na fyddai lleoli 4 uned deithiol newydd ar gyrion dwyreiniol y goedlan a'r maes carafanau presennol yn mynd i greu strwythurau anghydnaws yn y tirwedd leol gan ystyried topograffi'r tir a'r ffaith bod adeiladwaith eisoes yn bodoli gerllaw ar ffurf anheddau preswyl ynghyd ag adeiladau allanol ac bydd unrhyw olygfa o'r unedau yn gyfyngedig i olygfeydd cyfagos yn hytrach nag o'r rhwydwaith ffyrdd cyhoeddus sydd o amgylch y safle ei hun.
- Er bod y 7 uned deithiol ar hyn o bryd wedi eu lleoli yng nghornel gogledd-orllewin y safle ger y fynedfa i'r parc carafanau ei hun, ystyrir byddai cyfuniad o wal ffin garreg naturiol ynghyd a thopograffi'r dirwedd yn gymorth i leihau effaith ffisegol y 6 uned statig a fyddai'n dod yn eu lle ar y tirlun lleol yn enwedig o gyfeiriad y gogledd ar hyd y ffordd sirol dosbarth III (Lon Carfan). Nodir hefyd byddai 2 o'r unedau statig wedi eu hail-leoli yn agosach i'r goedlan ei hun gan leihau ymhellach eu heffaith weledol ar y tirlun lleol.
- Byddai'r gwaith peirianyddol cysylltiedig ar gyfer ail-leoli rhai o'r unedau teithiol o fewn y goedlan (e.e. gwaith hadu a trin y tir a darparu manau gwyrdd wedi eu cyfnerthu ar gyfer parcio ceir) yn y lleiafswm ac mewn manau ble na fyddent yn weledol o fannau cyhoeddus gerllaw.

5.5 Mae rhan o'r bwriad cyfredol hwn yn ymwneud a gosod 5 uned deithiol ychwanegol ble nad oes hawl cyfreithiol yn bodoli arnynt. Dylid ystyried egwyddor yr elfen yma o'r cais o dan Bolisi TWR5 sy'n caniatáu datblygiadau o'r fath cyn belled eu bod o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad a'i bod wedi eu lleoli mewn man anymwithiol sydd wedi ei guddio gan nodweddion naturiol ynghyd a'r angen i osgoi lleiniau caled ac i sicrhau fod yr unedau yn cael eu symud oddi ar y safle pan ddim mewn defnydd.

5.6 Bydd un o'r unedau teithiol wedi eu lleoli oddi fewn i safle presennol yr unedau teithiol cyfreithiol ac yng nghornel de-gorllewinol y parc carafanau sydd wedi ei sgrinio gan y goedlan bresennol. Fodd bynnag, bwriedir lleoli'r 4 uned arall ar gyrion de-dwyreiniol y parc gyda'r goedlan yn gefnlen iddynt. Byddent wedi eu gosod mewn rhes gyda manau amwynder agored rhyngddynt ac wedi eu gosod ar leiniau o wneuthuriad glaswellt cyfnerth (*reinforced grass hardstandings*). Er bod yr unedau yma wedi eu lleoli ar gyrion dwyreiniol y parc carafanau, gan ystyried bod y goedlan bresennol yn gefnlen iddynt, topograffi'r dirwedd donnog gyfagos ynghyd a'r ffaith bod adeiladwaith sefydledig gerllaw ni chredir byddai'r elfen yma o'r bwriad yn amharu'n andwyol ar fwynderau gweledol yr ardal.

5.7 Gan ystyried yr asesiad uchod, credir i'r bwriad fel y'i diwygiwyd (a fyddai'n golygu cyfanswm o 58 uned cymysg o'i gymharu â'r 45 uned deithiol ac un uned statig yn bresennol), fod yn dderbyniol ar sail egwyddor.

Mwynderau gweledol

5.8 Fel y cyfeiriwyd ato uchod, saif y safle yng nghefn gwlad agored gyda choedlan sefydledig yn ymestyn ar hyd ffin orllewinol, ddeheuol a dwyreiniol sydd yn sgrinio rhan helaeth o'r parc carafanau o fannau tramwy cyhoeddus cyfagos (sy'n cynnwys llwybrau troed a ffyrdd). Nid yw'r ardal leol wedi ei ddiogelu gan unrhyw ddynodiant statudol mwynder er ei fod wedi ei gydnabod fel Ardal Cymeriad y Dirwedd GO2 *Llwyfandir Penisarwaun* yn yr Astudiaeth Sensitifrydd a Chapasiti y Dirwedd. Er bod yr olygfa o'r gogledd tua'r de yn un ble gellir gweld elfennau o'r carafanau, ystyrir bod y golygfeydd hyn yn rhai ysbeidiol ac na fyddai'r bwriad, o'i ganiatáu, yn golygu creu strwythurau anghydnaws sy'n amlwg ac yn domineiddio'r tirlun lleol. I'r perwyl

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/10/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

hyn, felly, credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF2, PCYFF3, PCYFF4, TWR5, PS19 ac AMG5 o'r CDLL.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.9 Nodir bod anheddau preswyl wedi eu lleoli i'r dwyrain o'r safle gyda'r rhodfa breifat sy'n gwasanaethu'r parc carafanau hefyd yn gwasanaethu'r anheddau yma gyda'r annedd agosaf wedi ei leoli oddeutu 120m i'r dwyrain (Y Graneri, Fferm Tros y Waen). Fod bynnag, gan ystyried bod defnydd cyfreithiol ar gyfer 45 uned deithiol ac uned statig ar y safle carafanau'n bresennol, ni chredir byddai'r cynnydd yn yr unedau teithiol na'r unedau statig yn mynd i gael effaith sylweddol andwyol ar fwynderau preswyl a chyffredinol deiliaid yr eiddo hwn ar sail aflonyddwch sŵn gan ystyried lleoliad a gosodiad y parc mewn perthynas â gosodiad yr anheddau a chan ystyried graddfa'r bwriad o'i gymharu â'r raddfa bresennol. I'r perwyl hyn, felly, credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF2 o'r CDLL.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.10 Gwasanaethir y safle gan rodfa breifat (sydd i'w ledu fel bo'r angen) oddi ar ffordd sirol dosbarth III gyda chyffordd a'r ffordd sirol dosbarth I nepell i ffwrdd (A.4244). Mewn ymateb i'r ymgynghoriaeth statudol, cadarnhawyd gan yr Uned Drafndiaeth nad oes ganddynt wrthwynebiad i'r bwriad ar sail diogelwch ffyrdd gan ddatgan er byddai creu 5 llain ychwanegol ar gyfer carafanau teithiol yn arwain at gynydd trafndiaeth tybir bod yr hyd bur (160m) o'r ffordd gefn (Lon Carfan) i'r A.4244 yn golygu na fyddai'r cynnydd yn debygol o gael effaith niweidiol ar y rhwydwaith ffyrdd lleol. Gan ystyried yr uchod, felly, credir bod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi TRA4 a TWR5 o'r CDLL.

Materion bioamrywiaeth

- 5.11 Mae'r goedlan sy'n cymryd rhan helaeth o arwynebedd ddaear y parc carafanau wedi ei ddynodi'n lleol fel Safle Bywyd Gwyllt Ynys Iago ac, i'r perwyl hyn, cyflwynwyd Asesiad Ecolegol Rhagarweiniol yn unol â gofynion yr Uned Bioamrywiaeth. Yn dilyn derbyn yr asesiad, nid oes gan yr uned unrhyw wrthwynebiad i'r bwriad yn ddarostyngedig ar gynnwys amodau priodol sy'n ymwneud a chydymffurfio a'r mesurau lliniaru o fewn y ddogfen ei hun. Er nad oes ymateb wedi ei dderbyn gan yr Uned Coed, mae'r Asesiad yn cadarnhau na fydd lleiniau'r carafanau yn amharu'n andwyol ar wreiddiau'r coed cyfagos. I'r perwyl hyn, felly, credir bod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi AMG5 o'r CDLL.

Materion cynaliadwyedd

- 5.12 Er bod y safle wedi ei leoli yng nghefn gwlad, mae rhwydwaith sylweddol o lwybrau troed cyhoeddus a ffyrdd yn nalgylch safle'r cais. Mae'r ymgeisydd yn datgan o fewn y Datganiad Cynllunio rhagwelir bydd y rhan fwyaf o'r ymwelwyr i'r parc yn defnyddio cerbyd (fel yn bresennol) ond, er hyn, mae safle bws gerllaw ac o fewn 5 munud o daith gerdded o'r parc ei hun. Unwaith o fewn y safle, mae cyfle wedyn i ddefnyddio dulliau amgen o deithio fel ar droed a beic. Gan ystyried yr uchod, credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PS4, PS5 a PS14 o'r CDLL.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/10/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Materion ieithyddol

- 5.13 Yn unol â Deddf Cynllunio (Cymru) 2015 mae'n ddyletswydd wrth wneud penderfyniad ar gais cynllunio i roi ystyriaeth i'r iaith Gymraeg, lle mae'n berthnasol i'r cais hwnnw. Ategir hyn ymhellach gan Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, 2021) ynghyd a Nodyn Cyngor Technegol 20. Mae'r Canllaw Cynllunio Atodol (CCA) 'Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy' (Gorffennaf 2019) yn rhoi arweiniad pellach ar sut y disgwylir i ystyriaethau i'r iaith Gymraeg fod yn cael eu hymgorffori ym mhob datblygiad perthnasol. Nodir fod yna rhai mathau penodol o ddatblygiadau ble fydd gofyn i'r bwriad fod yn cyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg neu Adroddiad ar Asesiad Effaith Iaith Gymraeg. Mae'r trothwyon o ran pryd y disgwylir cyflwyno Datganiad/Adroddiad wedi ei hamlygu ym Mholisi PS1 o'r CDLL ynghyd a Diagram 5 o'r CCA. Gan eithrio'r datblygiadau sy'n cyrraedd y trothwyon ar gyfer cyflwyno Datganiad/Asesiad ar Effaith Iaith Gymraeg a nodir ym Mholisi PS1, fe roddir arweiniad o ran y mathau o geisiadau perthnasol ble fo angen rhoi ystyriaeth i'r iaith Gymraeg yn Atodiad 5 (Y Drefn Sgrinio) o'r CCA (rhan Ch i Dd). Mae'r arweiniad a gynhwysir o fewn Atodiad 5 yn nodi y dylai pob datblygiad manwerthu, masnachol neu ddiwydiannol ble nad oes angen cyflwyno Datganiad/Asesiad iaith Gymraeg ddangos sut fo ystyriaeth wedi ei roi i'r iaith.
- 5.14 Gan ystyried yr asesiad uchod ac er nad oes angen cyflwyno Datganiad Iaith gyda'r cais arbennig yma gan nad yw'n cyrraedd y trothwyon, mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno datganiad ar sut mae'r bwriad wedi ystyried yr iaith Gymraeg. Nodir y pwyntiau canlynol o fewn y datganiad:-
- Gan fod y bwriad diweddaraf hwn yn golygu mai defnydd tymhorol a thros-dro a wneir o'r parc carafanau fel yn bresennol, ni chredir byddai ei ganiatau yn mynd i gael effaith parhaol andwyol ar y iaith Gymraeg o fewn yr ardal leol.
 - Ni fyddai'r bwriad yn golygu newid enw hanesyddol Cymreig y parc carafanau.
 - Mae gweithwyr y parc, yn y mwyafrif, yn ddwyieithog gan gynnwys merch yr ymgeisydd ac, felly, mae opsiwn gan yr ymwelwyr i gyfathrebu yn y ddwy iaith.
 - Mae'r parc carafanau eisoes yn hybu'r gymuned leol gan gynnwys busnesau lleol ac atyniadau ymwelwyr yn ddwyieithog e.e. pamffledi ac arwyddion arddangos/cyfarwyddiadau o fewn y parc ei hun.
 - Mae'r parc carafanau yn defnyddio nifer helaeth o gontractwyr lleol i ymgymryd â gwaith o fewn y parc ei hun.
- 5.15 Gan ystyried yr asesiad uchod, credir bod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi PS1 o'r CDLL ynghyd a'r CCA perthnasol.

6. Casgliadau:

- 6.1 Gan ystyried yr asesiad uchod ac wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol gan gynnwys polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol yn ogystal â'r sylwadau a dderbyniwyd, credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail y materion a nodir yn yr adroddiad ac na fyddai'n cael effaith niweidiol sylweddol ar y dirwedd, mwynderau'r gymdogaeth na diogelwch ffyrdd.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/10/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

7. Argymhelliad:

7.1 Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i

Caniatau – amodau:

1. 5 mlynedd.
2. Yn unol â'r cynlluniau/dogfennau.
3. Tymor gwyliau parthed y 5 carafán deithiol ychwanegol - 1af Mawrth - 31ain Hydref.
4. Cynllun tirlunio.
5. Mesurau lliniaru o fewn yr Asesiad Ecolegol Rhagarweiniol.
6. Amod cyfyngu deiliadaeth yr unedau statig a teithiol i ddefnydd gwyliau yn unig.
7. Cyfyngu ar niferoedd unedau statig i 8 (gan eithrio llety'r rheolwr/staff) a'r unedau teithiol i 50.
8. Dim storio carafanau teithiol oni bai bod caniatâd yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi ei dderbyn.
9. Dim torri coed.

C21/0085/18/LL

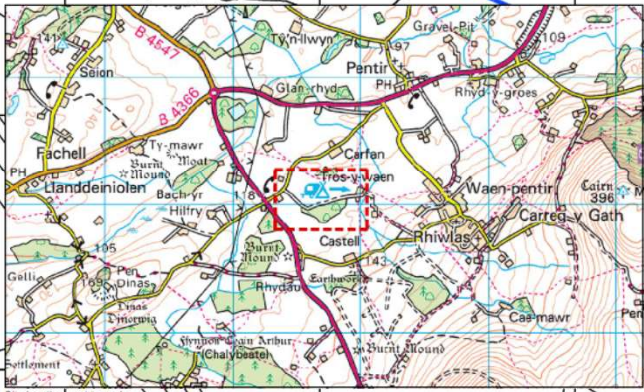
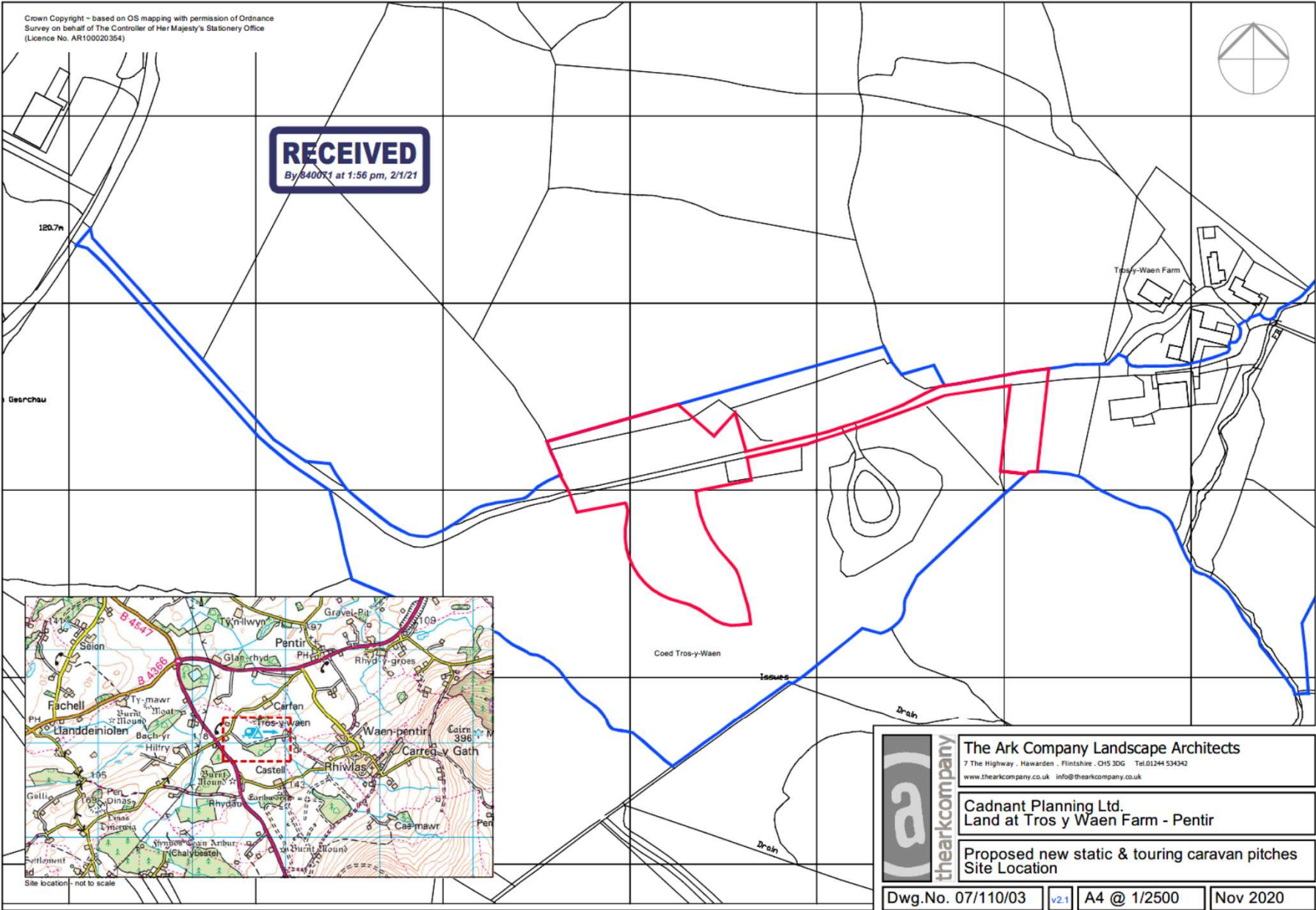
Ail-ddylunio lleiniau carafannau teithiol presennol, creu 5 llain carafan teithiol ychwanegol a lleoli 8 carafan statig i ddisodli lleiniau carafannau teithiol presennol

Re-configuration of existing touring caravan pitches, creation of 5 additional touring pitches and siting of 8 static caravans to replace existing touring pitches.

**Maes Carafannau Tros Y Waen Lôn Castell, Rhiwlas,
Bangor, Gwynedd, LL57 4EF**

Crown Copyright - based on OS mapping with permission of Ordnance Survey on behalf of The Controller of Her Majesty's Stationery Office (Licence No. AR100020354)

RECEIVED
By 840071 at 1:56 pm, 2/1/21



Tud. 181



The Ark Company Landscape Architects
7 The Highway - Hawarden - Flintshire, CH5 3DG Tel:01244 534342
www.thearkcompany.co.uk info@thearkcompany.co.uk

Cadnant Planning Ltd.
Land at Tros y Waen Farm - Pentir

Proposed new static & touring caravan pitches
Site Location

Dwg.No. 07/110/03

v2.1

A4 @ 1/2500

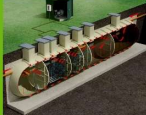
Nov 2020

ENVIROSAFE

The plant is designed to meet specific environmental objectives such as water and energy efficiency and the use of recycled materials and components to reduce the carbon footprint.

All Issues:
 The design is based on the latest available information and is subject to change as more information becomes available. The design is based on the latest available information and is subject to change as more information becomes available.

Carbon Footprint:
 The design is based on the latest available information and is subject to change as more information becomes available.

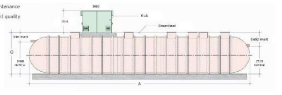


FEATURES AND BENEFITS

- 1. Minimal footprint area
- 2. Simple and robust, modular systems as to ISO 9001 available
- 3. Proven and reliable to meet any configuration
- 4. Low requirement for site specific infrastructure services and to minimise high initial impact on the local environment process
- 5. Simple maintenance
- 6. High efficient quality

LEGISLATION, STANDARDS & CODES

- 1. Designed to conform with UK SUDS
- 2. C1 checked

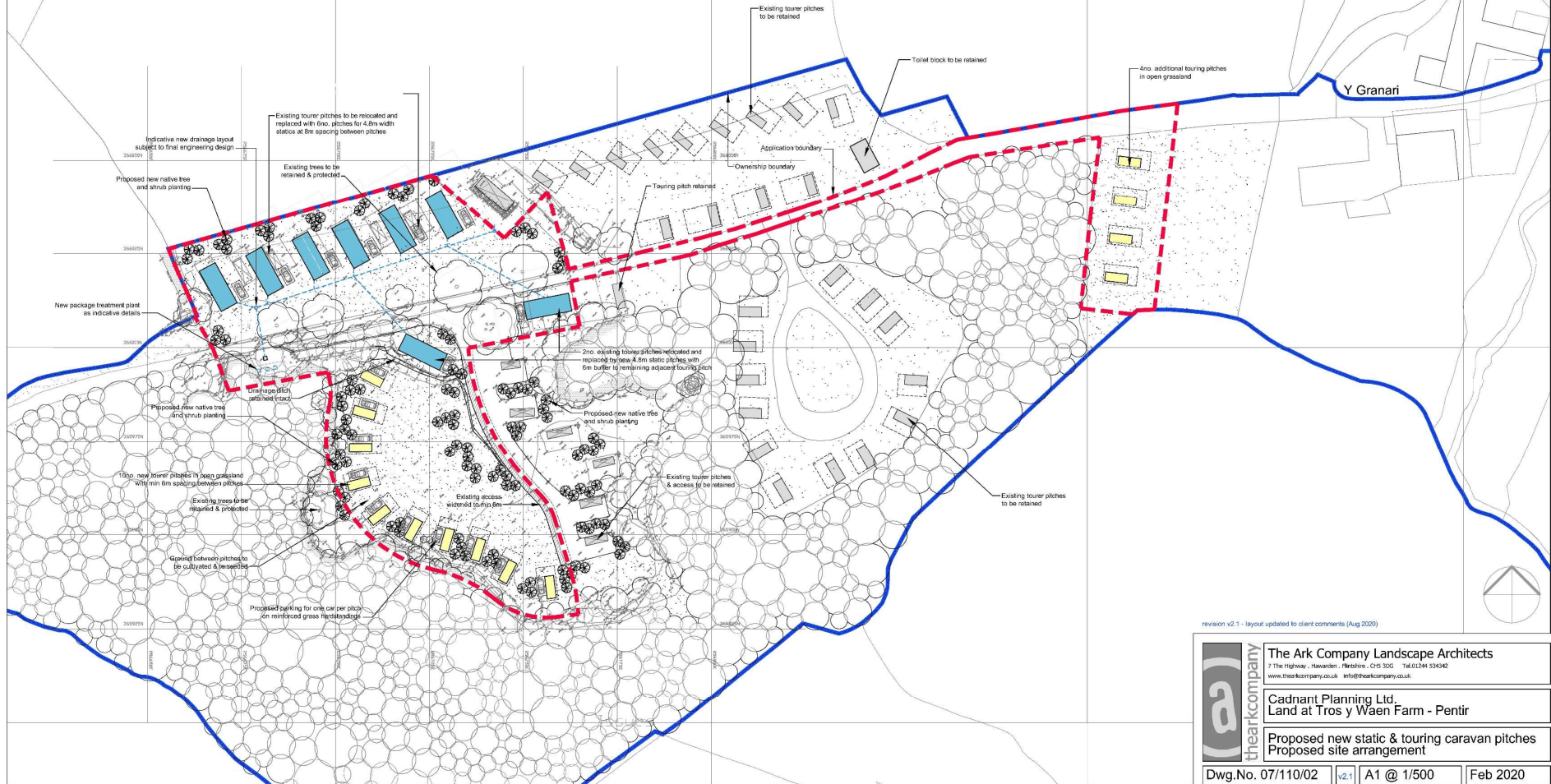


Illustrative effluent treatment plant arrangement - final details to be agreed

Application boundary area = 8561 sq.m (0.86Ha)
 Existing access track to be retained = 1630 sq.m
 Additional access track widening / construction = 90 sq.m
 1no. twin static base hardstandings = 75 sq.m
 8no. single static base hardstandings (@ 60 sq.m) = 480 sq.m
 14no. touring hardstandings (@ 45 sq.m) = 630 sq.m

RECEIVED
 By 840071 at 1:56 pm, 2/1/21

Tud. 182



revision v2.1 - layout updated to client comments (Aug 2020)

	The Ark Company Landscape Architects 7 The Highway, Haverden, Hereford, HR8 3JG, UK www.thearkcompany.co.uk info@thearkcompany.co.uk		
	Cadnant Planning Ltd. Land at Tros y Waen Farm - Pentir		
	Proposed new static & touring caravan pitches Proposed site arrangement		
Dwg.No. 07/110/02	v2.1	A1 @ 1/500	Feb 2020



Tud. 183



Tud. 184



Tud. 185



Tud. 186





Tud. 188



Tud. 189



Tud. 190



Tud. 191



Tud. 192



Tud. 193



Tud. 194

