



Cyfarfod

PWYLLGOR CYNLLUNIO

Dyddiad ac Amser

11.00 y.b., DYDD LLUN, 22AIN TACHWEDD, 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

lowrihafevans@gwynedd.llyw.cymru

01286 679 878

(Dosbarthwyd Dydd Gwener, 12 Tachwedd 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

7 - 23

Bydd y Cadeirydd yn cynnig y dylid derbyn cofnodion cyfarfod o'r pwyllgor hwn a gynhaliwyd 1af o Dachwedd 2021 fel rhai cywir

5. CEISIADAU AM GANIATÂD CYNLLUNIO

Cyflwyno adroddiad Pennaeth Adran Amgylchedd.

5.1. CAIS RHIF C20/0494/20/LL GWEL Y FENAI (CYN SAFLE FERRODO A PHLAS BRERETON), CAERNARFON, LL55 1TP 24 - 184

Datblygu parc gwyliau a hamdden i gynnwys 173 o borthdai gwyliau; 51 fflatiau gwyliau newydd eu hadeiladu; newid defnydd adeilad i 4 fflat gwyliau; adeiladu canolbwynt hamdden; ad-drefnu ac adnewyddu unedau diwydiannol; darpariaeth ar gyfer gwaith trin dŵr preifat; a meysydd parcio cysylltiedig, tirlunio, mynediad a ffyrdd mynediad mewnol.

AELODAU LLEOL: Cyngorydd Gareth Wyn Griffith a'r Cyngorydd Ioan Thomas

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

5.2. CAIS RHIF C21/0645/33/LL BODVEL HALL, LÔN BODUAN, EFAILNEWYDD, PWLLHELI, GWYNEDD, LL53 6DW 185 - 203

Newid defnydd tir amaethyddol i barc carafanau teithiol arfaethedig (40rh llain) gan gynnwys bloc amwynderau, trac mynediad a mynedfa

AELOD LLEOL: Cyngorydd Anwen J Davies

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

5.3. CAIS RHIF C21/0573/33/LL NANT, BODUAN, PWLLHELI, GWYNEDD, LL53 8YE 204 - 223

Lleoli 5 pod pren ar gyfer gwrsylla tymhorol, codi uned gawod / toiledau, gosod gwaith trin carthion domestig a gwaith tirlunio.

AELOD LLEOL: Cynghorydd Anwen J Davies

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

**5.4. CAIS RHIF C21/0665/40/LL GEFAIL Y BONT, LÔN BODUAN, 224 - 247
EFAILNEWYDD, PWLLHELI, GWYNEDD, LL53 6DN**

Cais ar gyfer newid defnydd tir i faes carafanau teithiol 19 uned gan gynnwys darparu adeilad toiledau a chawod, trac a lle chwarae o fewn y safle

AELOD LLEOL: Cynghorydd Anwen J Davies

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

**5.5. CAIS RHIF C21/0398/14/LL SAFLE HEN GLWB CEIDWADWYR 248 - 291
CAERNARFON, 1 STRYD Y FARCHNAD, CAERNARFON,
GWYNEDD, LL55 1RT**

Newid defnydd yr adeilad i ddefnydd cymysg o siopau ar y llawr daear a chreu 6 uned gwyliau hunan-gynhaliol ar y lloriau uchod

AELOD LLEOL: Cynghorydd Ioan Thomas

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

**5.6. CAIS RHIF C21/0399/14/CR SAFLE HEN GLWB CEIDWADWYR, 292 - 333
CAERNARFON 1 STRYD Y FARCHNAD, CAERNARFON,
GWYNEDD, LL55 1RT**

Addasiadau mewnol ac allanol i drosi'r adeilad yn siopau a defnydd unedau gwyliau

AELOD LLEOL: Cynghorydd Ioan Thomas

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

**5.7. CAIS RHIF C21/0803/11/LL RAILWAY INSTITUTE Ffordd 334 - 372
EUSTON, BANGOR, GWYNEDD, LL57 2YP**

Codi 25 uned fforddiadwy, mynedfa, cyfleusterau parcio, tirlunio a gwaith cysylltiedig

AELOD LLEOL: Cynghorydd R Medwyn Hughes

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

Eitem 4.

PWYLLGOR CYNLLUNIO 01-11-21

Yn bresennol: Cadeirydd: Cynghorydd Eric M Jones
Is-gadeirydd: Cynghorodd Gareth A Roberts

Y Cynghorwyr: Stephen Churchman, Elwyn Edwards, 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), Iwan Evans (Pennaeth Gwasanaeth Cyfreithiol), Keira Sweenie (Rheolwr Cynllunio), Idwal Williams (Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu) a Lowri Haf Evans (Swyddog Gwasanaethau Democratiaeth)

Eraill a wahoddwyd:

Aelodau Lleol: Cynghorwyr Peter Read, Dafydd Owen ac Elfed Williams

1. YMDDIHEURIADAU

Derbyniwyd ymddiheuriadau gan y Cynghorydd Simon Glyn a'r Cynghorydd Mike Stevens (Aelod Lleol cais 5.2)

2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

- a) Y Cynghorydd Berwyn Parry Jones yn eitem 5.4 (C21/0617/16/LL) a 5.5 (C21/0648/11/LL) ar y rhaglen, oherwydd ei fod yn aelod o Fwrdd Adra

Roedd yr Aelod o'r farn ei fod yn fuddiant a oedd yn rhagfarnu a gadawodd y cyfarfod yn ystod y drafodaeth ar y ceisiadau.

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

- Y Cynghorydd Peter Read (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.1 ar y rhaglen (C19/1215/40/EIA)
- Y Cynghorydd Anne Lloyd Jones (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.2 ar y rhaglen, (C20/0981/09/LL)
- Y Cynghorydd Dafydd Owen (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.4 ar y rhaglen (C21/0617/16/LL)
- Y Cynghorydd Gareth A Roberts (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn) yn eitem 5.5 ar y rhaglen (C21/0648/11/LL)
- Y Cynghorydd Elfed Williams (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn) yn eitem 5.6 ar y rhaglen (C19/1194/18/LL)

3. MATERION BRYD

Dim i'w nodi

4. COFNODION

Derbyniodd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod blaenorol y pwyllgor hwn a gynhaliwyd 4ydd o Hydref 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 C19/1215/40/EIA HAFAN Y MÔR HOLIDAY PARK, PWLLHELI

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)

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

Roedd rhai o'r aelodau wedi ymweld â'r safle (20/10/21)

- a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais. Gohiriwyd y penderfyniad ym mhwyllgor 4ydd Hydref 2021 er mwyn cynnal ymweliad safle. Eglurwyd bod y cais 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.
- b) Rhannwyd y datblygiad yn barseli:
- Parsel B - Lleoli 27 o garafanau sefydlog.
 - Parsel E - Lleoli 3 carafán sefydlog a chodi dau adeilad deulawr i ddarparu llety i staff.
 - Parsel F - Dymchwel 4 bloc rhandai (56 rhandy / 272 gofod i ymwelwyr) a lleoli 26 o garafanau sefydlog.
 - Parsel G - Lleoli 80 o garafanau sefydlog.
 - Parsel H - Ailddatblygu cyn safle gwaith trin carthion a chodi caffi unllawr gyda theras yn y blaen a maes parcio
 - Parsel I - Lleoli 18 o garafanau sefydlog.
 - 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'r amddiffynfeydd carreg linellol bresennol. Bydd Lwybr Arfordir Cymru hefyd yn cael ei ail-alinio.

Trafodwyd y cynlluniau ac amlygwyd y sylwadau ychwanegol a dderbyniwyd mewn ymateb i ail ymgynghori gydag asiantaethau perthnasol. Ystyriwyd bod egwyddor prif agweddau'r datblygiad, oedd yn cynnwys gwaith ar forgloddiau, gosod carafanau sefydlog ychwanegol, darparu llety ychwanegol i staff ac adeiladu caffi, yn parhau yn dderbyniol wedi ystyried yr holl faterion cynllunio, gan gynnwys y polisïau a'r canllawiau lleol a chenedlaethol.

- c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr Aelod Lleol y pwyntiau canlynol:
- Ei fod yn cefnogi'r cais

- Bod Hafan y Môr yn cynnig cyflogaeth leol - 96% o weithwyr yn lleol (bod canran o weithwyr (oddeutu 4%) o du allan i'r Sir, yn rhan o'r adloniant). Bod Rheolwyr yn derbyn cyflogau cystadleuol a'r gweithwyr tymhorol yn derbyn cyflogau uwch na'r cyflog isaf (minimum wage)
- Bwriad y cwmni oedd datblygu a moderneiddio'r safle
- Bod y gwaith amddiffynfeydd arfordirol i'w groesawu
- Bydd contractwyr lleol yn cael eu defnyddio i wneud y gwaith - rhai eisoes wedi cysylltu yn pryderu petai'r cais yn cael ei wrthod y byddent yn gorfod rhyddhau gweithwyr
- Bod 14,000 yn llai o bobl yn defnyddio'r Parc o gymharu â defnydd y Parc yn ei anterth yn y 90au
- Bod 26 acer o goed wedi eu plannu – rhain erbyn hyn yn goed aeddfed
- Bod 20 acer o wyneb caled wed ei godi
- Symud a moderneiddio'r adeilad staff yn unig yw'r bwriad - dim sail i wrthod hyn
- Bod bwriad rhoi estyniad ar yr amgueddfa i uchafu hanes lleol

ch) Cynigwyd ac eiliwyd caniatáu y cais

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

- Bod ymweld â'r safle wedi bod yn fuddiol dros ben ac yn gyfle i weld lleoliadau a safleoedd y datblygiadau arfaethedig
- Bod y lleoliad ar gyfer adeilad newydd i'r staff yn addas ac wedi ei sgrinio yn dda
- Bod y safle yn drefnus a thaclus
- Bod y carafanau ym mharsel G wedi eu gosod yn ôl ar y tir ac felly yn gwarchod yr olygfa ar hyd yr arfordir
- Bod y Parc yn cynnig gwaith yn lleol - hyn yn hanfodol os am gadw ein pobl ifanc yn lleol
- Bod y cabanau yn cael eu gwened ym Mhorthmadog ac felly'r Parc yn cefnogi cyflogaeth busnesau lleol
- Bod yr ymgeisydd wedi gwneud ymgais rhesymol i gyfarch yr angen
- Bod y cais wedi ei gyflwyno ers Rhagfyr 2019 - yr ymgeisydd wedi cydweithio gyda'r Adran Economi a'r Adran Cynllunio - y cynllun yn fuddsoddiad mawr i Wynedd - 13m o fuddsoddiad preifat - pam dewis gwrthod hyn?
- Y bwriad yw diweddarau a moderneiddio'r Parc fel ei fod yn ymateb i safonau a gofynion y 21ain ganrif
- Nad oedd unrhyw newid i faint y safle.
- Bod gormod o garafanau ar y safle
- Llawer o arwyddion uniaith Saesneg
- Nad oedd angen caffi ar y traeth - digon o lefydd bwyta o fewn y Parc - yr adeilad yn ymwithiol ar yr arfordir ac yn orddatblygiad
- Byddai'r caffi newydd yn tynnu busnes oddiar bwytai eraill lleol ar yr arfordir
- Angen ystyried goblygiadau llifogydd – CNC heb ymateb i bryder llifogydd dwr wyneb

dd) Mewn ymateb i sylw bod y Cynghorydd Owain Williams yn berchennog maes carafanau cyfagos ac na ddylai gymryd rhan yn y drafodaeth, nododd y Pennaeth Cyfreithiol mai cyfrifoldeb y Cynghorydd oedd datgan buddiant, ond bod y Cynghorydd wedi derbyn cyngor yn nodi gan nad oedd ei safle carafanau o fewn 6 milltir i'r Parc, nad oedd hyn yn cynnig elfen gystadleuol ac nad oedd yn fuddiant a oedd yn rhagfarnu.

Mewn ymateb i gais i ohirio'r penderfyniad er mwyn cynnal trafodaeth bellach ynglŷn â'r niferoedd (gan nad oedd defnydd i 61 llain, awgrym i diddymu'r 61 o'r cyfanswm 85 gan adael cynnydd o 24 yn unig, fyddai yn lleddfu pryderon Cyngor Cymuned), nodwyd bod

trafodaethau helaeth wedi eu cynnal gyda'r ymgeisydd a bod y nifer lleiniau ac effaith weledol eisoes wedi ei lleihau o ganlyniad i drafodaethau. Amlygwyd bod rhaid ystyried y cais dan sylw a phetai cynnig i addasu'r cais, byddai disgwyl i'r ymgeisydd gyflwyno cais o'r newydd. Amlygodd y Pennaeth Cynorthwyol bod yr adroddiad yn un manwl ac mai moderneiddio ac uwchraddio'r parc oedd dan sylw a bod y polisïau yn gefnogol i'r egwyddor o uwchraddio.

Mewn ymateb i sylw am lifogydd, nodwyd nad oedd y safle wedi ei leoli o fewn parth llifogydd C1 a C2 ac nad oedd yr ystyriaethau yn newid o dan y TAN newydd.

PENDERFYNWYD:

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

1. Amserlenni
2. Yn unol â'r cynlluniau, y dogfennau a'r Datganiad Amgylcheddol a gymeradwywyd.
3. Deunyddiau.
4. Draenio
5. Amseroedd adeiladu.
6. Tirlunio a chwblhau'r cynigion lliniaru.
7. Gwarchod coed.
8. Ymchwiliad archeolegol ym mharseli G a J.
9. Mesurau lliniaru'r iaith Gymraeg - hysbysebu'r safle, enwau'r datblygiad, arwyddion mewnol.
10. Parhau i fonitro ymlusgiaid.
11. 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.
12. Gosod trapiau saim ar y draeniau dŵr aflan yn y caffi.
13. Cyflwyno CEMP
14. Cyflwyno cynlluniau rheoli hirdymor ar gyfer safleoedd gwarchoddedig (cynefinoedd)
15. Defnydd gwyliau yn unig ar y safle, cadw cofrestr, llety ddim i'w ddefnyddio fel llety preswyl parhaol.
16. Amodau datblygu graddol.
17. Nifer yr unedau (75 carafán deithiol, 1,323 carafán sefydlog)

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

5.2 CAIS RHIF C20/0981/09/LL Tir ger Glan Y Mor Marine Parade, Tywyn , LL36 0DJ

Cais i ddileu 3 annedd fforddiadwy a 2 annedd marchnad agored ac adeiladu 4 annedd fforddiadwy a 5 ty marchnad agored i ddarparu cynnydd o 4 annedd mewn perthynas gyda caniatad C06M/0069/09/LL.

- a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio bod y cais yn ymwneud ac adeiladu 4 annedd fforddiadwy a 5 tŷ marchnad agored yn lle 3 annedd fforddiadwy a 2 annedd marchnad agored a ganiatwyd yn flaenorol o dan ganiatâd rhif C06M/0069/09/LL. Byddai'r bwriad yn cynnwys rhes o 4 tŷ teras, rhes o 3 tŷ teras a 2 dŷ par: yr unedau fforddiadwy yn 3 tŷ teras 2 ystafell wely ac 1 tŷ teras 3 ystafell wely; y rhai marchnad agored yn 3 tŷ teras 3 ystafell wely a 2 dŷ par 3 ystafell wely. Ategywd bod y tai i gyd yn yn rhai deulawr gyda tho llechi ac waliau allanol o fric.

Cyflwynwyd y cais i Bwyllgor gan fod y cais yn ymwneud â 5 neu fwy o dai

Adroddwyd bod y safle wedi ei leoli oddi fewn i'r ffin ddatblygu ac yn ffurfio rhan o safle ehangach sydd wedi ei ddynodi ar gyfer datblygiad tai yn y CDLL ac oddi fewn i Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Dyffryn Dysynni. Ceir tai annedd o amgylch y safle. Bydd mynediad i'r safle oddiar Ffordd Warwig sy'n ffordd ddi-ddosbarth.

Eglurwyd nad oedd yn hollol eglur os byddai cymdeithas tai yn cymryd yr unedau fforddiadwy a gynigiwyd fel rhan o'r cais. Nodwyd bod trafodaethau gyda Grŵp Cynefin yn cael eu cynnal a'u bod y safle wedi ei drafod gydag Uned Strategol Tai y Cyngor gyda disgwyliad gan benderfyniad Bwrdd Cynefin i symud ymlaen - nid oedd dim byd ffurfiol fodd bynnag wedi ei gytuno hyd yma.

Gyda'r safle wedi ei leoli o fewn ffin ddatblygu Tywyn ac wedi ei ddynodi ar gyfer datblygiad preswyl yn y CDLL ystyriwyd fod y bwriad yn un derbyniol i'w ganiatáu yn ddarostyngedig i gynnwys amodau priodol fydd yn cynnwys amod i gytuno cynllun i ddarparu'r tai fforddiadwy.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr Aelod Lleol y pwyntiau canlynol:
- Ei bod yn hapus gyda'r argymhelliad
 - Bod gwir alw ac angen am dai yn Tywyn
- c) Cynigwyd ac eiliwyd i ganiatau'r cais
- ch) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylwadau canlynol gan aelodau:
- Bod safleoedd adeiladu addas ar gyfer tai fforddiadwy yn brin yn Tywyn
 - Y cais i'w groesawu

PENDERFYNWYD: Caniatáu y cais

Amodau:

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. **Sicrhau cynllun/trefniadau ar gyfer darparu'r unedau fforddiadwy.**
8. **Tynnu hawliau datblygu cyffredinol ar gyfer dosbarthiadau A-E.**
9. **Cyflwyno manylion i'w gytuno ar gyfer gwaredu carthffosiaeth a dŵr wyneb o'r safle.**
10. **Amod i sicrhau arwyddion ac enwau Cymraeg i'r tai.**

Nodiadau Dwr Cymru, Priffyrdd, SUDS

5.3 CAIS RHIF C21/0163/40/LL Tir Ger Pont Bodfel, Lon Boduan, Efailnewydd, Pwllheli, LL53 6DW

Adeiladu pont newydd, ail-alinio'r A497 a'r dynesiadau ynghyd a gwelliannau i gyffordd bresennol, torri coed a thirlunio eewydd

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

- a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio bod y cais yn gais llawn i adeiladu pont gerbydol newydd ac ail linio priffordd yr A497 oherwydd i'r bont wreiddiol ddiodeff difrod strwythurol yn

Ionawr 2019. Eglurwyd bod yr A497 yn un o'r prif lwybrau rhwng trefi Pwllheli a Nefyn gyda'r bont bresennol yn strwythur rhestredig gradd II ac yn sefyll dros afon Rhyd Hir. Nodwyd bod y safle wedi ei leoli tu mewn i Ardal Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llŷn ac Ynys Enlli gyda safle bywyd gwyllt Gefail y Bont yn ymylu gydag ochr gogleddol y bont bresennol. Ategwyd bod yr ardal i'r de o'r bont, ble lleolir y bont newydd, o fewn dynodiad Ardal Tirwedd Arbennig Gorllewin Llŷn.

Eglurwyd y byddai'r cynllun arfaethedig yn mesur oddeutu 600m o hyd, gan gynnwys cysylltiadau i'r ffordd gerbydau presennol ar y ddwy ochr. Bydd y bont arfaethedig yn fwa congrid wedi ei chladio â gwaith maen lleol. Ni dderbyniwyd gwrthwynebiadau i'r cais ac adroddwyd bod yr elfen llifogydd wedi cael sylw sylweddol

Nodwyd bod yr ardal o fewn parth llifogydd C2 ar fapiau llifogydd cyfredol ac yn nogfen Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a Pherygl Llifogydd (2004). I'r perwyl hyn, cyflwynwyd Asesiad Canlyniadau Llifogydd. Amlygwyd pryder gan Cyfoeth Naturiol Cymru nad oedd yr asesiad wedi arddangos sut y byddai'r risgiau a chanlyniadau hynny yn cael eu rheoli. O ganlyniad, cyflwynwyd asesiad diwygiedig er mwyn dangos y glir y mesurau rheoli'r risg llifogydd. Canfuwyd y byddai peth newid yn nyfnder llifogydd oherwydd natur y tir, ond nodwyd mai newid dibwys fyddai hyn mewn gwirionedd hyd yn oed yn ystod cyfnod eithafol. Awgrymwyd y byddai'r newid mwyaf rhwng y ddwy bont pan fydd disgwyl i ddŵr llifogydd godi'r llethr o boptu'r bont. Ategwyd bod bwriad prynu'r tir yma fel rhan o drefniadau adeiladu'r bont newydd.

Wedi ystyried yr Asesiad Canlyniadau Llifogydd diwygiedig yn ogystal â'r wybodaeth berthnasol ychwanegol a gyflwynwyd, arddangoswyd yn ddigonol na fyddai'r datblygiad yn achosi unrhyw gynnydd mewn risg i fywyd nac unrhyw risg arwyddocaol i eiddo. Nid oedd gan CNC wrthwynebiad i'r cynllun diwygiedig ac felly, ystyriwyd bod y cais yn cydymffurfio â NCT 15 a pholisi ISA 1 o'r CDLI ar y Cyd.

O ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol gan gynnwys polisiâu a chanllawiau lleol a chenedlaethol ynghyd a'r holl sylwadau a dderbyniwyd, ystyriwyd fod y bwriad yn dderbyniol ag yn unol â'r polisiâu perthnasol.

- b) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatáu'r cais
- c) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylwadau canlynol gan aelodau:
 - Bod y datblygiad i'w groesawu
 - Ardal y bont yn beryglus
 - Gobaith cael y bont newydd wedi ei chwblhau erbyn Eisteddfod Dwyfor 2023
- ch) Mewn ymateb i gwestiwn a fyddai'r bont yn un aml ddefnydd - yn llwybr cerdded, beicio a marchogaeth, nodwyd bod bwriad defnyddio'r hen bont ar gyfer hyn.

PENDERFYNWYD: Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i amodau

1. Amser
2. Unol a'r cynlluniau
3. Bioamrywiaeth
4. Priffyrdd
5. Cytuno deunyddiau
6. Archeoleg
7. Cyflwyno Cynllun Rheoli Adeiladu Amgylcheddol
8. Tirlunio/Coed
9. Materion llifogydd

5.4 CAIS RHIF C21/0617/16/LLTir Ger Cae Gors, Tregarth, Bangor, LL57 4NE

Codi 12 tŷ fforddiadwy, mynedfa newydd ynghyd a gwaith cysylltiedig.

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

- a) Amlygodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu bod y cais ar gyfer codi 12 tŷ fforddiadwy deulawr ar safle sydd a'i ran helaeth wedi ei leoli o fewn ffin datblygu Pentref Lleol Tregarth. Roedd y cais yn cynnwys yr elfennau canlynol: -
- Darparu 12 tŷ fforddiadwy ar ffurf: (i) 4 tŷ x 2 ystafell wely 4 person (rhent cymdeithasol); (ii) 4 tŷ x 3 ystafell wely 5 person (rhent cymdeithasol); 1 tŷ x 2 ystafell wely 4 person (rhent canolradd) a 3 tŷ x 3 ystafell wely 5 person (rhent canolradd).
 - Cau'r fynedfa bresennol oddi ar y ffordd sirol dosbarth III (Tal Cae) a chreu mynedfa newydd ymhellach i'r dwyrain.
 - Creu llwybr troed yn nhu blaen y safle a fydd yn cysylltu â'r llwybr troed presennol i'r gorllewin.
 - Lledu'r ffordd gyfochrog i 5.5m i gyfarfod a gofynion mabwysiedig y Cyngor.
 - Gwyo'r cwrs dwr sy'n rhedeg drwy'r safle i ymylon gorllewinol y safle.
 - Creu coridorau ecolegol.
 - Llecynnau parcio o fewn cwrtill y tai arfaethedig.
 - Codi ffensys o amrywiol dyluniad, uchder a deunydd.
 - Codi siediau domestig o fewn y gerddi cefn ynghyd a llecynnau storio biniau.

Adroddwyd bod yr egwyddor o godi tai ar y safle arbennig hwn wedi ei selio ym Mholisi PCYFF 1, TAI 4, TAI 15 a PS 5 o'r CDLL. Amlygwyd bod polisi TAI 4 y cefnogi tai newydd mewn pentrefi lleol i gwrdd â strategaeth y CDLL drwy ddyraniadau tai a safleoedd addas heb eu dyrannu o fewn y ffin datblygu ar sail y ddarpariaeth ddangosol o fewn y Polisi ei hun. O gnalynaid, bydd y bwriad yn golygu bydd Tregarth yn mynd y tu hwnt i'w lefel twf dangosol, ond y gellid cefnogi cymeradwyo'r safle hwn yn erbyn darpariaeth gyffredinol (yn seiliedig ar y gyfradd gwblhau hyd yma) o fewn y categori Pentrefi, Clystyrau & Chefn Gwlad agored..

Nodwyd bod Polisi TAI 15 yn ceisio darpariaeth briodol o dai fforddiadwy a gyda'r datblygiad arfaethedig yn cynnig cynnydd o 12 fforddiadwy, golygai hyn fod y bwriad yn cyd-fynd â gofynion canran o unedau fforddiadwy o fewn y Polisi. Nodir Polisi PS5 y cefnogir datblygiadau ble gellid dangos ei bod yn gyson ag egwyddorion datblygu cynaliadwy gan gynnwys safleoedd addas oddi fewn i ffiniau datblygu ac y byddai'r elfen o ddatblygu cynaliadwy a hygyrchedd y safle yn un o'r brif ystyriaethau wrth ddewis safleoedd ar gyfer codi tai o fewn y CDLL gan yr Arolygwr Cynllunio. Gan ystyried bod yr holl dai yn rhai fforddiadwy (yn hytrach na'r 20% sydd angen ei ddarparu) ystyriwyd fod y cais yn dderbyniol mewn egwyddor.

Yng nghyd-destun materion tai fforddiadwy a chymysgedd tai, cyflwynwyd Datganiad Tai Fforddiadwy gan Adra ynghyd a Datganiad Cymysgedd Tai yn unol â gofynion Polisi TAI8 a TAI15 o'r CDLL ynghyd a'r CCA: Cymysgedd Tai a Tai Fforddiadwy. Ymddengys bod tystiolaeth gadarn ar gael parthed yr angen am dai fforddiadwy ac mai'r angen mwyaf yn ardal Tregarth oedd am unedau 2 a 3 llofft rhent cymdeithasol a rhent canolradd. Gellid sicrhau fod y tai yn fforddiadwy'n bresennol ac am byth drwy gynnwys amod cynllunio arferol o fewn unrhyw ganiatâd cynllunio

Yng nghyd-destun materion trafndiaeth a mynediad amlygwyd bod ystyriaeth wedi ei roi i bryderon trigolion lleol parthed addasrwydd y rhwydwaith ffyrdd lleol i ymdopi a thrafnidiaeth ychwanegol. Mewn ymateb i'r broses ymgynghori statudol cadarnhaodd

yr Uned Drafnidiaeth nad oedd gwrthwynebiad i'r bwriad oherwydd bod y bwriad yn cynnig gwelliannau i'r ffordd gyfagos ac am ddarparu parcio ar raddfa 2 lecyn parcio fesul pob eiddo; ffordd stad fechan sy'n cynnwys mynedfa o ddyluniad safonol ynghyd a man troi i ganiatáu cerbydau i droi a gadael y safle mewn ger ymlaen. Roedd yr Uned yn argymhell cynnwys amodau/nodiadau perthnasol pe caniatawyd y cais er mwyn sicrhau bod y gwaith yn cael ei gwblhau i safonau statudol diogelwch ffyrdd.

Yng nghyd-destun llifogydd a draenio cyflwynwyd pryderon gan drigolion lleol parthed y ffaith bod y cwrs dŵr sy'n rhedeg drwy ran isaf y safle wedi ei leoli, yn bresennol, o fewn Parth A ym Mapiau Cyngor Datblygu (DAM) sydd wedi'u cynnwys yn Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a Pherygl o Llifogydd (Gorffennaf 2004). O ganlyniad, bydd angen ail-alinio'r cwrs dŵr presennol tuag at ymylon gorllewinol y safle gyda'r bwriad o arllwys dŵr hwyneb o'r safle/adeiladwaith newydd i'r cwrs dŵr ei hun. Bydd rhaid i unrhyw arllwysiad i'r cwrs dŵr gael ei gytuno gyda'r Uned Dŵr ac Amgylchedd fel Corff Cymeradwyo Systemau Draenio Cynaliadwy (CCS) ynghyd a bod angen Caniatâd Cwrs Dŵr Arferol ar gyfer unrhyw waith a allai effeithio ar lif yr afon. Awgrymwyd atodi nodyn yn cyfeirio'r ymgeisydd i'r angen o dderbyn caniatadau a thrwyddedau perthnasol gan Uned Dŵr ac Amgylchedd y Cyngor cyn i unrhyw waith ddechrau ar y safle.

Yng nghyd-destun materion llecynnau agored, yn ôl Polisi ISA 5 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. Ymddengys bod y wybodaeth gyfredol a dderbyniwyd gan yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd yn amlygu diffyg llecynnau chwarae gyda chyfarpar offer i blant yn Nhregarth ac felly bydd angen cyfraniad ariannol o £2,380.43 i gwrdd a'r diffyg. Gellid sicrhau'r cyfraniad drwy ofyn i'r ymgeisydd arwyddo Cytundeb o dan Adran 106.

Ystyriwyd y byddai'r bwriad i ddatblygu 12 o dai fforddiadwy yn ymateb positif i'r anghenion tai amrywiol sydd wedi'u hadnabod yn yr ardal. Ni ystyriwyd fod y bwriad yn groes i bolisiau lleol na chenedlaethol ac nad oedd unrhyw fater cynllunio perthnasol yn gorbwyso'r ystyriaethau polisi.

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

- Nad oedd gan yntau na'r Cyngor Cymuned wrthwynebiad i'r cais, ond pryder am adeiladu 3 tŷ ger yr afon. Awgrymwyd gohirio adeiladu'r 3 tŷ yma hyd nes bydd y tai ar y llethr wedi eu hadeiladu ac yn amlygu patrwm llif dŵr wyneb.
- Beth fydd sefyllfa tenantiaid y tai hyn petai'r tai yn dioddef effaith llifogydd - a fydd yswiriant ?
- Pryder am ddiogelwch plant o gwmpas yr afon - a fydd ffens yn cael ei osod i arbed mynediad at yr afon?
- Angen mwy o wybodaeth am y broses gollyngiad dŵr - a fydd y dŵr yn cael effaith ar anifeiliaid amaethyddol? A fydd sebon ynddo?
- Derbyn bod bwriad ymestyn y llwybr troed ar hyd ymyl y safle, ond syndod nad oedd yr Adran Priffyrdd wedi gwneud sylw am y bont gul sydd gerllaw'r safle
- Cynnig i osod amod am lechi lleol yn hytrach na llechi naturiol gan fod chwarel gerllaw

c) Mewn ymateb i'r sylwadau, cadarnhawyd bod materion yr afon wedi eu trafod gyda'r Uned Dŵr cyn cyflwyno cais ac os byddai'r cais yn cael ei ganiatáu - yn unol â rheoliadau newydd, bydd rhaid i'r broses gydymffurfio gyda'r gofynion statudol. Cadarnhawyd hefyd y byddai ffens 1.8m yn cael ei osod tu cefn i'r gerddi i atal mynediad at yr afon. Nodwyd nad oedd sylwadau wedi eu derbyn gan yr Adran Priffyrdd ynglŷn â'r bont ac awgrymwyd i'r Aelod Lleol gysylltu yn uniongyrchol gyda'r Adran i drafod y

pryderon. Yng nghyd -destun defnyddio llechi lleol, nodwyd bod y gofyniad yn groes i ofynion Ewropeaidd

ch) Cynigwyd ac eiliwyd i ganiatáu'r cais

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

- Bod y defnydd o lechi naturiol yn hytrach na llechi lleol i'w weld yn eironig o ystyried safle'r bwriad o fewn ardal llechi. Derbyn nad oes modd gorfodi, ond rhesymol fyddai gofyn i'r ymgeisydd ystyried llechi lleol
- Bod y bont yn gul iawn ac y dylid ystyried y pryderon yn ystod y datblygiad

dd) Mewn ymateb i sylw ynglŷn â defnyddio llechi lleol, nododd y Pennaeth Cyfreithiol nad oedd modd gosod amod am fath penodol o lechi, ond y gellid rhoi cyngor i'r ymgeisydd ystyried llechi lleol.

PENDERFYNWYD:

Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r ymgeisydd gwblhau Cytundeb Cyfreithiol o dan Adran 106 er mwyn sicrhau cyfraniad ariannol ar gyfer darpariaeth llecynnau agored ac i'r amodau isod:-

1. 5 mlynedd.
2. Yn unol â'r cynlluniau a dogfennau a gyflwynwyd gyda'r cais.
3. Llechi naturiol.
4. Amodau priffyrdd.
5. Cynllun plannu coed.
6. Amodau mesurau lliniaru bioamrywiaeth i gynnwys cydymffurfio gyda gofynion yr asesiad Ecolegol Rhagarweiniol; darparu Cynllun Atal Llygredd; sicrhau bod y safle yn athraidd i ddraenogod a chyflwyno cynllun gwelliannau bioamrywiaeth
7. Cyfyngu oriau gweithio rhwng 08:00-18:00 Dydd Llun - Dydd Gwener, 08:00-13:00 Dydd Sadwrn a dim o gwbl ar Ddydd Sul a Gŵyl Banc.
8. Cytuno manylion parthed enw Cymraeg ar gyfer y datblygiad ynghyd ag arwyddion sy'n hysbysu ac yn hyrwyddo'r datblygiad o fewn ac oddi allan y safle.
9. Tynnu hawliau datblygu o'r tai fforddiadwy.
10. Sicrhau cynllun/trefniadau ar gyfer darparu'r tai fforddiadwy.
11. Cyflwyno Cynllun Rheoli Amgylcheddol i gynnwys sŵn, dirgryniad a llwch.
12. Sicrhau cydymffurfiaeth a Rhif Prydeinig BS 5837:2012.
13. Amod cyflwyno cynllun draenio dŵr aflan o'r datblygiad.
14. Samplau o'r deunyddiau a'r lliwiau ar gyfer y tai a'r tirlunio caled a meddal.

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

Nodyn: cyngor i'r ymgeisydd ystyried llechi lleol

5.5 CAIS RHIF C21/0648/11/LL Plas Penrhos, Ffordd Penrhos, Bangor, LL57 2BX

Dymchwel adeilad swyddfeydd presennol a chodi 39 fflatiau byw preswyl ar gyfer oedolion hyn 55+ oed ynghyd a gwaith cysylltiedig

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

a) Amlygodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu mai cais llawn ydoedd ar gyfer dymchwel adeilad presennol (swyddfeydd segur a ddefnyddiwyd yn flaenorol gan

Gyngor Cefn Gwlad Cymru) a chodi adeilad newydd fyddai'n darparu 39 o fflatiau preswyl i bobl dros 55 oed. Roedd y cais yn cynnwys yr elfennau canlynol: -

- Darparu 39 fflat sy'n cynnwys 18 fflat un llofft a 21 fflat dwy lofft a chynigir pob fflat fel uned fforddiadwy.
- Darparu 31 llecyn parcio gyda 6 ohonynt yn llecynnau anabl a 6 ohonynt yn cael eu gwasanaethu gan bwyntiau gwefru cerbydau trydan.
- Defnyddio'r fynedfa bresennol oddi ar Ffordd Penrhos trwy Llys Adda fel y trefniant presennol. Lleolir y manau parcio i'r de ac i'r gorllewin o fewn safle'r cais.
- Codi adeilad sy'n amrywio o 3 llawr yn y gogledd (yn wynebu Ffordd Penrhos) i 4 llawr yn y de gan ystyried rhedfa'r tir oddi fewn y safle ei hun. Gosodir yr adeilad newydd ar ffurf sy'n adlewyrchu'r llythren "I" gydag edrychiadau allanol wedi eu torri i fyny drwy ddefnyddio agoriadau niferus ac amrywiol (rhai gyda balconïau math Juliet), deunyddiau amrywiol (e.e. gwaith bric glan, rendr wedi ei baentio, ffenestri a drysau lliw llwyd paneli sy'n adlewyrchu gwaith coedyn fertigol a system to las-llechi) ynghyd a waliau cilannog eu ffurf.
- Tirlunio i gynnwys tirlunio meddal gyda nifer o'r coed presennol yn cael eu cadw ynghyd a gwaith plannu ychwanegol i liniaru colli rhai o'r coed, cloddiau/gwyros, prysglwyn ynghyd a thirlunio caled i gynnwys llwybrau troed a nodwedd bensaernïol ar ffurf ffynnon dwr sffêr ger y brif fynedfa.
- Llecynnau amwynder cymunedol o amgylch yr adeilad gan fod yr adeilad ei hun wedi ei leoli mwy neu lai yng nghanol y safle.
- Gosod paneli solar ar y to.

Adroddwyd bod y safle wedi ei leoli oddi fewn i ffin datblygu Bangor fel y'i cynhwysir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, 2017(CDLL) ond nad oedd dynodiad defnydd penodol ar ei gyfer. Amlygwyd bod y safle wedi ei gynnwys o fewn Gorchymyn Gwarchod Coed cyf. 3/TPO/A85 sydd hefyd yn cynnwys Stad Llys Adda i'r de o safle'r cais.

Amlygwyd bod nifer helaeth o ddogfennau wedi eu cyflwyno i gefnogi'r cais.

Eglurwyd bod yr egwyddor o godi tai ar y safle wedi ei selio ym Mholisi PCYFF1, TAI1, TAI15, PS5 a PS17 o'r CDLL. Adnabyddi'r Bangor fel Canolfan Gwasanaeth Trefol ym Mholisi TAI1 gyda'r polisi yn cefnogi datblygiadau tai er mwyn cwrdd â Strategaeth y CDLL (Polisi PS17) drwy ddynodiadau tai a safleoedd ar hap addas o fewn y ffin datblygu wedi ei selio ar y ddarpariaeth ddangosol a gynhwysir o fewn y CDLL ei hun. Golyga hyn fod Bangor, trwy gwblhau'r banc tir presennol, yn cyrraedd ei lefel twf dangosol o 969 uned ac mewn amgylchiadau o'r fath bydd ystyriaeth yn cael ei roi i'r unedau sydd wedi eu cwblhau hyd yma o fewn haen y Prif Ganolfannau ble mae diffyg o 371 o unedau. O dan y fath amgylchiadau byddai gofyn i'r ymgeisydd amlinellu sut byddai'r bwriad yn cyfarch anghenion y gymuned leol. I'r perwyl hyn, cyflwynwyd y wybodaeth ganlynol:-

- Darpariaeth o 39 fflat preswyl i bobl hyn dros 55 oed ar safle tir llwyd oddi fewn i'r ffin datblygu.
- Er bod ffigyrau capasiti ar gyfer Bangor wedi eu cyrraedd ystyriwyd bod y ffigwr cyflenwad tai yn un dangosol yn unig
- Er bod ffigyrau capasiti ar gyfer Bangor wedi eu cyrraedd ystyriwyd bod y bwriad o ddarparu 100% unedau fforddiadwy yn mynd i'r afael ag anghenion y gymuned leol - cyfeiriwyd at ymateb yr Uned Strategol Tai yn dilyn y broses ymgynghori statudol.

Yng nghyd-destun mwynderau gweledol nodwyd bod y safle yn weddol amlwg o fewn y strydlun lleol ac ystyriwyd yr effaith ar fwynderau gweledol gan gyfeirio at yr egwyddorion canlynol:-

- Graddfa - ystyriwyd bod graddfa a mas yr adeilad arfaethedig yn cael ei leihau drwy ddarparu edrychiadau ffasâd sydd wedi eu torri fyny gan agoriadau amrywiol, deunyddiau amrywiol ynghyd a chreu waliau culannog ar y prif edrychiadau.
- Dyluniad - y bwriad yw creu datblygiad preswyl modern a chyfoes gan ystyried bod rhan niferus o anheddau yn nalgylch safle'r cais yn rhai modern eu hedrychiadau.
- Gosodiad - y safle wedi ei leoli o fewn cyd-destun trefol o ddwysedd tai gweddol uchel sydd hefyd yn cynnwys llystyfiant a choed. Bod gosodiad yr adeilad o fewn y safle yn golygu ei fod yn dilyn ol-troed yr adeilad presennol. Ategwyd bod cyfyngiadau ffisegol, siâp, llystyfiant a choed sy'n destun gorchymyn gwarchod coed yn pennu ble gall unrhyw adeilad newydd gael ei leoli.
- Tirlunio a choed - y bwriad yn golygu ymgymryd â thirlunio meddal a thirlunio caled. Gyda'r safle wedi ei gynnwys o fewn ardal gorchymyn gwarchod coed Plas Penrhos cyflwynwyd Asesiad Effaith Coedyddiaeth. Cadarnhaodd yr asesiad mai dim ond 4 coeden o fewn y safle oedd yng Nghategori A (coed o ansawdd uchel), 12 yng Nghategori B (ansawdd canolig), 10 yng Nghategori C (coed o ansawdd isel) a 2 o fewn Categori U (coed sydd angen eu torri oherwydd eu cyflwr gwael). O ganlyniad, yn amodol ar gydymffurfio gyda chynnwys yr asesiad, rhagwelwyd byddai'r datblygiad yn cael effaith isel ar amgylchedd coedyddiaeth y safle.

Yng nghyd-destun mwynderau cyffredinol a phreswyl derbyniwyd nifer o wrthwynebiadau / pryderon gan drigolion lleol yn ymwneud a materion oedd yn cynnwys gor-edrych, colli preifatrwydd, colli golau a chysgodi o ystyried graddfa'r adeilad arfaethedig. Mewn ymateb, cyflwynwyd Adroddiad Golau Dydd a Golau'r Haul o fewn y safle ac ar gyrion y safle.

Yng nghyd-destun materion trafndiaeth a mynediad amlygwyd fod y bwriad yn cynnwys defnyddio'r gyffordd bresennol i'r ffordd sirol dosbarth III Ffordd Penrhos ynghyd a'r gyffordd gyda ffordd Stad Llys Adda. Bwriedir hefyd darparu llecynnau parcio ar gyfer 31 car gyda 6 ohonynt yn llecynnau anabl a 6 ohonynt yn cael eu gwasanaethu gan bwyntiau gwefru cerbydau trydan. Bydd croesfan newydd yn cael ei darparu i gerddwyr ar hyd Ffordd Penrhos a chyferbyn a safle'r cais fydd yn golygu bwriad hygyrch i gerddwyr ac i'w wireddu o dan Adran 278 o'r Ddeddf Priffyrdd, 1980. Nodwyd nad oedd gan yr Uned Drafnidiaeth wrthwynebiad mewn egwyddor i'r datblygiad yn ddarostyngedig ar gytuno gyda manylion y groesfan gyda'r ymgeisydd.

Ystyriwyd bod y bwriad yn gwella ymddangosiad gweledol y safle segur presennol a gyda 100% o'r unedau yn rhai fforddiadwy, yn cyfrannu'n helaeth at anghenion tai fforddiadwy'r ddinas. Rhoddwyd ystyriaeth lawn i'r sylwadau a dderbyniwyd gan drigolion lleol a chydabuwyd y byddai'r datblygiad o'r maint yma yn newid cymeriad yr amgylchedd lleol. Fodd bynnag, wedi asesu'r bwriad cyfredol yn ei gyfanrwydd ni adnabuwyd unrhyw effaith sylweddol niweidiol oedd yn groes i bolisiau cynllunio lleol a chyingor cenedlaethol perthnasol.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd asiant yr ymgeisydd y sylwadau canlynol:
- Bod y cais arfaethedig i ddymchwel adeilad swyddfeydd presennol a chodi bloc newydd o 39 o fflatiau un a dwy ystafell wely ar gyfer oedolion dros 55 mlwydd oed.
 - Byddai'r holl fflatiau yn cael eu darparu fel unedau fforddiadwy ac yn cael eu datblygu gan Gymdeithas Dai Lleol, Adra.

- Bod adroddiad y swyddog yn darparu asesiad manwl o'r cais
- Bod yr angen yn lleol ar gyfer y math yma o unedau yn uchel ym Mangor gyda dros 130 o unigolion dros 55 mlwydd oed yn aros am unedau un neu dwy ystafell wely.
- Byddai'r unedau yn cael eu gosod gan ddefnyddio Polisi Gosod Lleol ar y cyd
- Bydd preswylwyr yn cael eu dethol oddi ar restr opsiynau tai'r Cyngor gyda blaenoriaeth yn cael ei roi i breswylwyr sydd gyda chysylltiad lleol - disgwylid i'r unedau gael eu meddiannu gan breswylwyr o ardal dinas Bangor.
- Bydd darparu unedau o'r math yma yn galluogi preswylwyr lleol dros 55 mlwydd oed i gael mynediad at lety modern o safon uchel, addas am rent fforddiadwy
- Ar hyn o bryd, mae canran uchel o breswylwyr ardal dinas Bangor yn tan feddiannu eu tai presennol. Yn dilyn newidiadau i'r system fudd-daliadau, mae nifer o denantiaid wedi dioddef o'r dreth ystafell wely, ac felly eisiau symud i gartref llai. Byddai'r datblygiad arfaethedig nid yn unig yn helpu cwrdd â'r angen am unedau i'r rheini dros 55 mlwydd oed, ond hefyd yn rhyddhau cartrefi mwy fydd yn addas ar gyfer teuluoedd sydd angen tai yn y ddinas.
- Gyda'r preswylwyr dros 55 mlwydd oed, ni fydd disgwyl i ganran uchel ohonynt fod yn gweithio ac felly, yn debygol bydd symudiadau traffig yn is na'r defnydd blaenorol fel swyddfa. Yn dilyn trafodaethau manwl gyda Swyddogion Priffyrdd cadarnhawyd nad oedd ganddynt wrthwynebiad ar sail materion priffyrdd.
- Gyda'r datblygiad yn cyfarch angen tai ar gyfer pobl leol sy'n byw yn y ddinas yn barod, ni ddisgwylid effaith annerbyniol ar yr iaith Gymraeg. Fodd bynnag, roedd Adra yn fodlon ymrwmo i wneud astudiaeth ieithyddol wedi i'r trigolion symud i'r unedau, a chanfod gwir ddarlun o sefyllfa'r iaith.
- Bod y swyddogion cynllunio yn argymhell caniatáu - y gobaith yw i'r pwyllgor gefnogi'r cais i ddarparu tai rhent cymdeithasol sydd wir eu hangen ar gyfer pobl leol dinas Bangor.

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

- Bod nifer o drigolion Llys Adda wedi amlygu eu pryderon iddo
- Bod cyfarfod safle wedi ei gynnal gydag Adra
- Bod nifer yn mynegi bod y dwysedd o 39 fflat i'w weld yn ormod
- Bod yr ardal yn nodedig am broblemau traffig difrifol
- Bod elfen o oredrych yn effeithio rhai o dai Llys Adda
- Bydd y bwriad yn cael effaith negyddol ar fwynderau trigolion presennol
- Nad oedd digon o lefydd ar gyfer parcio
- Bod angen gwneud defnydd o'r adeilad segur – byddai canolfan iechyd yn well na chanolfan breswyl
- Bod angen tai fforddiadwy o safon, ond eisoes ffigyrau wedi eu cyrraedd ym Mangor

ch) Cynigwyd ac eiliwyd i ganiatáu'r cais

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

- Bod cynllun o'r fath yn rhyddhau tai i bobl leol – yn caniatáu i denantiaid presennol Adra symud i dai llai gan ryddhau tai i deuluoedd
- Bod prosiect tebyg yn Nhywyn wedi bod yn llwyddiannus iawn
- Bod angen datblygu'r safle
- Cynllun ardderchog gyda rhai elfennau negyddol
- A yw 4 llawr yn rhesymol o ystyried oed y tenantiaid? A oes modd addasu'r cynllun i leihau dwysedd?
- Bydd y datblygiad yn ychwanegu at broblemau traffig yn yr ardal
- Bod y Cyngor wedi colli apêl yn y gorffennol oherwydd penderfyniad effaith traffig Ffordd Penrhos

- dd) Mewn ymateb i'r sylwadau cadarnhawyd bod liffitiau wedi eu cynnwys fel rhan o gynlluniau'r datblygiad i sicrhau mynediad rhwydd i'r lloriau / fflatiau. Ategwyd bod trafodaethau wedi eu cynnal ynglŷn a traffig, ond annhebygol fydd y bwriad o gyfrannu at y problemau presennol ar Ffordd Penrhos gan mai nifer isel o'r tenantiaid fydd yn gweithio.

Ategodd y Pennaeth Cynorthwyol bod rhaid ystyried defnydd y safle fel swyddfa brysur yn y gorffennol a bod y cynllun gerbron yn diwallu anghenion lleol. Amlygwyd bod y cynllun yn rhan o weledigaeth Cynllun Tai y Cyngor - derbyn bod pryderon am y maint ac effaith mwynderol ar drigolion cyfagos, ond bod y materion hyn wedi eu hasesu yn fanwl.

PENDERFYNWYD:

Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r amodau isod:-

1. 5 mlynedd.
2. Yn unol â'r cynlluniau/manylion a gyflwynwyd gyda'r cais.
3. Cydymffurfio a'r cynllun parcio.
4. Cydymffurfio a'r cynllun tirweddu ynghyd a gwaith cynnal a chadw i'r dyfodol.
5. Sicrhau cynllun/trefniadau ar gyfer darparu'r unedau fforddiadwy e.e. cymysgedd, daliadaeth, meini prawf meddiannaeth, amserlen a threfniadau i sicrhau bydd yr unedau yn fforddiadwy yn bresennol ac am byth.
6. Cydymffurfiaeth gydag argymhellion yr Adroddiad Arolwg Ystlumod a'r Aseiad Rhagarweiniol Ecolegol.
7. Cytuno manylion enw Cymraeg ar gyfer y datblygiad cyn i'r unedau preswyl cael eu meddiannu at unrhyw ddiben ynghyd ac arwyddion sy'n hysbysu ac yn hyrwyddo'r datblygiad.
8. Cyfyngu ar oriau gweithio i 08:00-18:00 Llun i Gwener; 08:00-13:00 Sadwrn a dim o gwbl ar y Sul a Gŵyl y Banc.
9. Amod cydymffurfio gyda'r Cynllun Golau a gyflwynwyd gyda'r cais.
10. Cyflwyno Datganiad Dull Adeiladu i gynnwys mesurau lleihau sŵn, llwch a dirgryniad i'w gytuno gyda'r ACLL.
11. Cyfyngu'r defnydd i ddarpar ddeiliaid 55+ oed.

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

5.6 CAIS RHIF C19/1194/18/LL Capel Ebeneser Stryd Fawr, Deiniolen, Caernarfon, Gwynedd, LL55 3HU

Addasu'r capel i 7 uned breswyl gan gynnwys uned fforddiadwy ynghyd a mynediad newydd a llecynnau parcio

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

- a) Amlygodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu mai cais llawn ydoedd ar gyfer addasu'r ysgoldy a chapel segur i 7 fflat breswyl ar safle wedi ei leoli gyferbyn a'r Stryd Fawr yn Deiniolen. Nodwyd bod ei ddefnydd fel capel/festri wedi dod i ben Ionawr 2013, ac er wedi ei leoli oddi fewn i ffin datblygu Pentref Gwasanaethol Deiniolen, nid oedd wedi ei ddynodi ar gyfer unrhyw ddefnydd arbennig. Rhannwyd y cais i sawl elfen oedd yn cynnwys:

- Darparu 4 fflat 2 lofft o fewn y cyn-gapel ar ddau lawr a darparu 1 fflat 2 lofft a 2 fflat 1 lofft o fewn y cyn-festri gyda'r fflat 1 llofft yn uned fforddiadwy i'w rhentu
- Darparu 9 llecyn parcio yn nhu blaen y festri.
- Darparu storfa finiau/ail-gylchu gyferbyn a'r llecynnau parcio.
- Creu mynediad newydd (gan ddisodli'r fynedfa bresennol) ar gyfer cerbydau oddi ar y ffordd sirol dosbarth III cyfagos (Stryd Fawr).
- Ymgymryd â chynllun plannu coed.

Amlygwyd bod nifer o ddogfennau wedi eu cyflwyno i gefnogi'r cais.

Adroddwyd bod yr egwyddor o ddarparu unedau preswyl ar y safle arbennig hwn wedi ei selio ym Mholisi PCYFF 1, TAI 3, TAI 15, PS 17 ac ISA 2. Eglurwyd bod Polisi TAI 3 yn datgan o fewn y Pentrefi Gwasanaeth bydd tai i gwrdd â Strategaeth y Cynllun yn cael eu sicrhau drwy'r dynodiadau tai ynghyd a safleoedd ar hap addas o fewn y ffin datblygu. Fodd bynnag, gan fod Deiniolen wedi gweld ei lefel twf disgwyledig ar safleoedd ar hap trwy unedau wedi eu cwblhau yn y cyfnod 2011 i 2021 a chwblhau'r banc tir presennol, roedd angen i'r ymgeisydd ddangos bod y bwriad arfaethedig yn cyfarch anghenion y gymuned leol. I'r perwyl hyn, cyflwynodd yr ymgeisydd wybodaeth berthnasol ac o ganlyniad gellid cyfiawnhau'r angen lleol ar gyfer y math o unedau preswyl a gynigiwyd o fewn y cais cyfredol.

Eglurwyd bod rhan 2 meini prawf i - iii o Bolisi ISA 2 yn datgan bydd rhagdybiaeth i wrthsefyll colled neu newid defnydd cyfleuster cymunedol presennol oni bai:-

- i. y gall datblygwr ddarparu cyfleuster addas yn ei le ar y safle neu oddi ar y safle a bod mynediad rhwydd a hwylus trwy ddull ar wahân i gar, neu
- ii. y gellid dangos bod y cyfleuster yn amhriodol neu'n ormod i'r hyn sydd ei angen, neu
- iii. mewn perthynas â chyfleuster sy'n cael ei redeg yn fasnachol bod tystiolaeth nad yw'r bwriad mwyach yn hyfyw'n ariannol; na ellid disgwyl yn rhesymol iddo ddod yn hyfyw'n ariannol; na ellid sefydlu unrhyw ddefnydd cymunedol addas arall a bod tystiolaeth o ymdrechion gwirioneddol i farchnata'r cyfleuster sydd wedi bod yn aflwyddiannus.

Mewn ymateb adroddwyd bod yr ymgeisydd wedi datgan bod yr adeilad wedi bod ar y farchnad ers Ionawr, 2013 a heb ei werthu hyd Hydref, 2018 sy'n dangos nad oedd llawer o ddiddordeb o fewn y farchnad ar gyfer eiddo cyn-addoldai. Ategwyd nad oedd diddordeb wedi ei ddangos i barhau gyda'i ddefnydd fel addoldy a chyfeiriwyd at addoldy arall gerllaw, sef, Eglwys Crist Llandinorwig.

Ystyriwyd y byddai addasu'r adeiladwaith ar gyfer fflatiau bach o safon yn gwneud defnydd priodol o'r safle a'r eiddo gan ei fod wedi ei leoli mewn ardal sy'n bennaf yn ardal breswyl. Byddai hefyd yn gyfle i dacluso a thwtio'r safle ar sail mwynderau gweledol i osgoi unrhyw ymddygiad anghymdeithasol yn y rhan yma o'r pentref.

Yng nghyd-destun mwynderau gweledol ystyriwyd natur, graddfa a lleoliad canolig y safle o fewn ardal adeiledig sefydledig. O'i ganiatáu, ni ystyriwyd y byddai'n amharu'n andwyol ar fwynderau gweledol y rhan yma o'r strydlun nac ar gymeriad ac integreidd ehangach Tirlun o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Dinorwig a'i lleoliad bellach o fewn Safle Treftadaeth y Byd Llechi Cymru

Yng nghyd-destun materion tai fforddiadwy a chymysgedd cyflwynwyd Datganiad Cymysgedd Tai oedd yn nodi:-

- Byddai'r 7 uned ar gyfer rhent canolradd gydag un uned 1 llofft yn uned fforddiadwy (yn unol â gofynion Polisi TAI15)

- Bod prisiau ar gyfer yr unedau 1 a 2 ystafell wely wedi eu cyflwyno gan gwmni gwerthwyr tai lleol yn seiliedig ar amodau'r farchnad dai lleol ynghyd a chymharu tystiolaeth gyffelyb

Yn unol â'r cyngor a gynhwysir yn y CCA perthnasol cysylltwyd gyda Thîm Opsiynau Tai'r Cyngor ynghyd a'r Hwylusydd Tai Gwledig. Derbyniwyd gwybodaeth yn nodi bod yr angen am unedau 1 a 2 ystafell wely yn uchel - 46 cais wedi eu cynnwys yng Nghofrestr Tai Cyffredinol y Cyngor ar gyfer fflatiau 1 a 2 ystafell wely, 32 cais ar gyfer fflat 1 ystafell wely a 35 cais ar gyfer fflat 2 ystafell wely. Amlygwyd bod yr Aseiad Marchnad Tai Lleol Gwynedd (2018 i 2023) yn cadarnhau bod diffyg 13% am unedau 1 llofft a diffyg 11% unedau 2 lofft yng Ngwynedd ac amcangyfrifwyd y byddai'r angen am unedau bach (1 a 2 berson) ynghyd ag unedau mwy (5 person) yn cynyddu hyd at 2035. Ymddengys cyfrifiad 2011, ar y cyfan, bod nifer eiddo rhentu preifat sydd ar y farchnad yn lleihau gyda maint teuluoedd hefyd yn lleihau sy'n awgrymu bydd yr angen am unedau llai yn cynyddu. O ganlyniad, bydd unedau bach ar rent fel y cynigiwyd yn y cais arfaethedig yn gymorth i ddiwallu'r angen yma

Cadarnhaodd Tîm Opsiynau Tai y Cyngor bod 54 cais ar gyfer unedau cymdeithasol 2 lofft yn Deiniolen gyda 38 a diddordeb mewn unedau 1 llofft ac er bod 6 o'r fflatiau yn rhai marchnad agored nodwyd bod eu pris rhentu/gwerthiant yn gyfystyr a darparu unedau fforddiadwy. Ystyriwyd felly y gellid cefnogi'r cais ar sail gofynion Polisi TAI 8 a'r CCA perthnasol a sicrhau bod yr uned fforddiadwy yn fforddiadwy yn bresennol ac i'r dyfodol drwy gynnwys amod cynllunio safonol.

O ystyried y byddai'r bwriad i ddarparu 7 uned breswyl gan gynnwys uned fforddiadwy yn ymateb yn bositif i'r anghenion ar gyfer unedau preswyl bychain yn Deiniolen, roedd y bwriad yn dderbyniol yn ddarostyngedig ar gynnwys yr amodau a restrwyd yn yr adroddiad ynghyd ag un parthed gosod ffenestri afloyw.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd asiant yr ymgeisydd yn sylwadau canlynol:
- Eu bod wedi prynu Capel Ebeneser yn 2018 ac wedi cyflwyno cais cynllunio i'r Cyngor Rhagfyr 2019.
 - Bod Capel Ebeneser yn adeilad trawiadol ac amlwg mewn ardal breswyl, yn gyfleus gyda safle bws a chyfleusterau gerllaw.
 - Bod yr adeilad yn dirywio o flwyddyn i flwyddyn, ac yn anffodus yn denu ymddygiad gwrthgymdeithasol a fandaliaeth.
 - Y bwriad yw addasu'r adeilad sydd yn borth i mewn i'r pentref, i bum uned dwy lofft a dwy uned un llofft, a fydd yn fforddiadwy i ddarparu bobl leol.
 - Y bwriad yw gwneud i'r capel edrych yn ddeniadol a'i gynnal i safon uchel, gan gadw edrychiad gwreiddiol y tu allan, er mwyn cofio gwreiddiau hanesyddol yr adeilad pwysig yma.
 - Bod Aseiad Marchnad Tai Lleol Gwynedd yn cadarnhau diffyg unedau un a dwy loft yng Ngwynedd, a bod yr angen am unedau llai am gynyddu yn y blynyddoedd nesaf.
 - Bod dros 60% o boblogaeth Gwynedd yn methu fforddio prynu tŷ yn y Sir
 - Bydd prisiau'r unedau i gyd yn fforddiadwy er mwyn sicrhau fod pobl ifanc lleol yn cael cyfle i gychwyn ar yr ystôl eiddo.
 - Bod Cynllun Gweithredu Tai Cyngor Gwynedd 2021-2026/27 yn nodi "fod angen sicrhau bod gan bobl Gwynedd fynediad at gartref addas o safon, sy'n fforddiadwy ac sy'n gwella eu hansawdd bywyd".
 - Bod Aelod Cabinet Tai ac Eiddo, y Cynghorydd Craig ab Iago wedi nodi bod Cynllun Gweithredu Tai yr Adran Tai ac Eiddo, wedi ei sefydlu gan y Cyngor i fynd i'r afael a'r diffyg cartrefi addas sydd ar gael i bobl leol yng Ngwynedd.
 - Bod y Cynghorydd Craig ab Iago yn nodi "fy mriif flaenoriaeth yw sicrhau ein bod ni fel Cyngor yn gwneud popeth o fewn ein gallu i gynnig cartrefi i bobl

Gwynedd yn ein cymunedau. Rydym yn gwybod bod ein pobl ifanc yn gwynegu mwy o her nag erioed i ddod o hyd i gartref addas yn lleol ac mae hon yn sefyllfa annheg ac anghyfiawn”.

- Cais i'r Pwyllgor gytuno gydag argymhelliad y Swyddog Cynllunio bod addasu Capel Ebeneser i unedau preswyl yn un cadarnhaol.

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

- Pryder gan drigolion lleol pwy fydd yn meddiannu'r fflatiau - a fydd y digartref yn Hostel Noddfa yn cael blaenoriaeth dros drigolion lleol?
- Ers ei gyfnod fel Cynghorydd lleol (dros 9 mlynedd), neb yn lleol wedi ei holi ynglŷn â fflat - sut felly mae'r bwriad yn ymateb i'r angen yn lleol?
- Sut fydd yr ymgeisydd yn rheoli'r sefyllfa?
- Bod cyfarfod wedi ei gynnal gyda'r ymgeisydd ym mis Awst a thrigolion cyfagos wedi cyflwyno pryderon - dim sylw wedi eu cymryd o'r sylwadau hyn
- Bod 9 llecyn parcio ar gyfer 7 fflat – a yw hyn yn ddigonol? Dim lle ar y stryd fawr i barcio.
- Beth yw cynlluniau'r perchnogion ar gyfer y fynwent?
- Bod ystlumod wedi ei gweld o gwmpas y Capel
- Os bydd y fflatiau yn rhai rhad, sut effaith fydd hyn yn ei gael ar werth y tai cyfagos
- Y dymuniad yn gymunedol oedd ceisio cyfleuster cymunedol / canolfan aml bwrpas, ond nad oedd tystiolaeth o'r ymdrechion
- Bod yr elfen ieithyddol yn wan o ran enw Cymraeg yn unig – fflatiau eraill wedi eu codi yn lleol a neb yn siarad Cymraeg ynddynt
- Hostel Noddfa wedi agor yn Neiniolen yn 1974 ar gyfer merched bregus Gwynedd, ond erbyn hyn yn hostel digartref heb rybudd yn lleol o'r newid mewn defnydd - a fydd hyn yn digwydd i Gapel Ebeneser - y criteria yn newid dros nos?
- Fel Cynghorwyr, a fyddech chi yn fodlon derbyn fflatiau fel hyn yn eich ward eich hunain?

ch) Cynigwyd ac eiliwyd i ganiatáu'r cais

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

- Bod angen ystyried sylwadau'r Aelod Lleol yn enwedig lle nodwyd diffyg angen am fflatiau
- Os nad oes angen am fflatiau yn lleol, rhaid ystyried goblygiadau hyn
- Bod angen rhoi ystyriaeth deg i sylwadau Uned Rheoli Risg Llifogydd – 'bod cyfrifoldeb ar gynnal a chadw cwrs dwr ar cylfat o fewn ffiniau'r safle ... yn eistedd gyda'r perchnogion'
- Bod angen mwy o wybodaeth am fynediad i'r fynwent
- Sut fydd yr ymgeisydd yn sicrhau 'defnydd lleol'?
- Bod rhaid i'r defnydd fod o fudd i bobl Deiniolen
- Bod y fflatiau 'marchnad agored' yn codi pryder - gall y rhain fod yn addas ar gyfer defnydd Airbnb o ystyried y lleoliad

dd) Cynigiwyd ac eiliwyd gwelliant i ohirio'r penderfyniad er mwyn cynnal trafodaethau pellach gyda'r ymgeisydd i gael gwell dealltwriaeth o'r angen lleol

e) Mewn ymateb i gwestiwn am sylw a wnaed gan yr Uned Strategol Tai bod '74 o ymgeiswyr ar gofrestr aros tai cyffredin ac eiddo cymdeithasol,' cadarnhawyd mai

ffigyrau ar gyfer Gwynedd gyfan oedd hyn ac nid Deiniolen. Ategwyd bod 'eiddo cymdeithasol' yn golygu 'tai rhent'

Mewn ymateb i sylw am lifogydd, nododd y Pennaeth Cyfreithiol bod arweiniad clir ar y mater wedi ei gyflwyno gan yr asiantaeth berthnasol.

Mewn ymateb i gynnig i ohirio, nododd y Pennaeth Cynorthwyol bod gwybodaeth am 'yr angen yn lleol' wedi ei gynnwys yn yr adroddiad, ond bod modd gwneud cais am ragor o wybodaeth a thystiolaeth. Awgrymwyd bod y trafodaethau i'w cynnal gyda'r Aelod Lleol yn bresennol. Ategwyd y byddai modd hefyd holi am gadarnhad ar faterion y fynwent, materion llifogydd a dulliau marchnata i sicrhau defnydd lleol.

PENDERFYNWYD:

Gohirio'r penderfyniad er mwyn cynnal trafodaethau pellach gyda'r ymgeisydd i geisio mwy o wybodaeth a thystiolaeth ynglŷn â'r canlynol:

1. **Cadarnhad bydd y fynwent yn cael ei gwarchod a sut.**
2. **Derbyn mwy o fanylion draenio tir a sicrhad na fydd y cylfat yn achosi problemau ar y safle nac yn lleol.**
3. **Cadarnhad am yr angen am fflatiau yn Deiniolen a faint o enwau sydd ar y rhestr aros?**
4. **Sut mae'n bwriadu sicrhau y bydd y datblygiad yn cael ei feddiannu gan bobl lleol?**

Bod yr Aelod Lleol yn rhan o'r trafodaethau

Dechreuodd y cyfarfod am 11.00 a daeth i ben am 13:50

CADEIRYDD

Eitem 5.1

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Rhif: 1

Cais Rhif: C20/0494/20/LL

Dyddiad 07/09/2020
Cofrestru:

Math y Cais: Llawn

Cymuned: Y Felinheli

Ward: Y Felinheli

Bwriad: Datblygu parc gwyliau a hamdden i gynnwys 173 o borthdai gwyliau; 51 fflatiau gwyliau newydd eu hadeiladu; newid defnydd adeilad i 4 fflat gwyliau; adeiladu canolbwynt hamdden; ad-drefnu ac adnewyddu unedau diwydiannol; darpariaeth ar gyfer gwaith trin dŵr preifat; a meysydd parcio cysylltiedig, tirlunio, mynediad a ffyrdd mynediad mewnol.

Lleoliad: Gwel Y Fenai (cyn Safle Ferodo a Phlas Brereton), Caernarfon, LL55 1TP

Crynodeb o'r Argymhelliad: Gwrthod

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

1 Disgrifiad:

- 1.1 Mae'r cais gerbron ar gyfer datblygu parc gwyliau a hamdden i gynnwys 173 o borthdai gwyliau; 51 fflatiau gwyliau newydd; newid defnydd adeilad i 4 fflat gwyliau; adeiladu canolbwynt hamdden; ad-drefnu ac adnewyddu unedau diwydiannol; darpariaeth ar gyfer gwaith trin dŵr preifat; a meysydd parcio cysylltiedig, tirlunio, mynediad a ffyrdd mynediad mewnol.
- 1.2 Roedd y cais gwreiddiol ar gyfer 208 o borthdai gwyliau, ond derbyniwyd cynlluniau diwygiedig ar y 07.09.2021 yn lleihau'r nifer i 173, ynghyd a lleihau ardal safle'r cais. Derbyniwyd y Datganiad Amgylcheddol ar gyfer y bwriad ar y dyddiad yma hefyd.
- 1.3 Mae'r safle wedi ei rannu i ddwy ran, gan gynnwys cyn safle ffatri Ferodo, a safle Plas Brereton. Mae'r ddau safle wedi eu lleoli ar lan y Fenai rhwng tref Caernarfon a phentref y Felinheli, ac mae llwybr beics Lôn Las Menai yn rhedeg drwyddynt ac yn ffurfio cyswllt presennol ar droed/beic rhwng y ddau safle. Mae rhan uchaf y safleoedd yn ffinio gyda'r briffordd A487 syn rhedeg o Gaernarfon i'r Felinheli.
- 1.4 Mae'r safle yn ffinio gyda parth llifogi C2 ar lan y Fenai fel a ddiffinir ar y mapiau cyngor datblygu mewn cyswllt a NCT 15 Datblygu a Pherygl Llifogi. Mae'r draethlin yma sy'n ffurfio ffin ogledd-orllewinol y safle yn Uned Bolisi 16.13 "Porthladd Waterloo i Glan y Môr y Felinheli" yng Nghynllun Rheoli Traethlin Gorllewin Cymru ac mae'n destun rheolaeth "Dim Ymyrraeth Gweithredol" trefn mewn ymateb i newid arfordirol. Mae'r safle yn rhannol o fewn Safle Bywyd Gwyllt Rhanbarthol Plas Brereton, ac mae yna nifer o goed ar y safle wedi eu gwarchod gan Gorchymun Gwarchod Coed TPO0137: Ferodo, Caernarfon a TPO0078 Bangor Road, Caernarfon. Mae dau adeilad Rhestredig Gradd II Plas Ty Coch a Bwa Brics Fferm Tŷ Coch wedi eu lleoli 60m i'r de o'r safle, ac mae Parc a Gardd Neuadd Llanidan wedi ei restru gradd II* wedi ei leoli gyferbyn a safle cyn -ffatri Ferodo ar Ynys Mon. Mae'r safle wedi ei leoli oddeutu 1km i'r dwyrain o Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Ynys Mon, ac mae Ardaloedd Cadwraeth Arbennig Y Fenai a Bae Conwy wedi ei leoli yn union i'r Gogledd Ddwyrain o'r safle.
- 1.5 Mae'r datblygiad ar safle Plas Brereton yn cynnwys yr isod:
- Dymchwel adeiladau'r hen stablau a coetsdy
 - Trosi Plas Brereton i 4 uned gwyliau (3 un ystafell wely ac un 3 ystafell wely)
 - Gosod 18 caban gwyliau
 - Torri a gwaith coed
 - Defnyddio ffyrdd presennol o fewn y safle a darparu rhai ffyrdd newydd

Nodir fod y cynlluniau diwygiedig a gyflwynwyd ar y 07.09.2021 ar gyfer y safle yma yn golygu lleihad o ran arwynebedd tir y safle, ac o ganlyniad mae'r nifer o gabannau gwyliau a gynigir yn wreiddiol wedi gostwng o 53 i 18. Yn ogystal, mae'r adeilad 'boathouse' oedd yn destun newid defnydd ar gyfer caffi wedi ei leoli y tu allan i safle'r cais erbyn hyn.

- 1.6 Mae'r datblygiad ar safle cyn ffatri Ferodo yn cynnwys yr isod:
- Dymchwel rhan o adeiladau'r ffatri bresennol
 - Adnewyddu adeiladau ar gyfer darparu 9 uned ar gyfer defnydd masnachol (nid yw'r defnydd yn gwbl glir ond deallir y bydd yn disgyn o fewn dosbarthiadau defnydd B1/B2) gyda pharcio cysylltiol

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- Codi adeilad hwb tri llawr newydd sy'n cynnwys 51 uned gwyliau 1 a 2 ystafell wely ynghyd a chyfleusterau hamdden gan gynnwys parc dwr, cyfleusterau bowlïo, man chwarae medal i blant, bwyty, caffi, bwyd cyflym, siop a pharth iechyd a lles.
- Darparu 155 caban gwyliau
- Torri a gwaith coed
- Darparu ffyrdd newydd
- Defnyddio'r maes parcio presennol ar gyfer defnydd cyhoeddus i bobl nad ydynt yn breswylwyr ddefnyddio'r adeilad hwb newydd.

1.7 Cefnogir y cais gan y dogfennau isod:

- Asesiad Effaith Ieithyddol
- Ail-archwilio Deunyddiau sy'n Cynnwys Asbestos (18.05.2018) Arolwg Adnewyddu / Dymchwel ar gyfer Deunyddiau sy'n Cynnwys Asbestos (25.05.2018)
- Arolwg Asesu Ecolegol Rhagarweiniol (15.08.2018) Arolygon Ystlumod, Cynefinoedd a Rhywogaethau Gwarchodedig (Hydref 2019) Arolwg Ystlumod Dymchwel Adeiladau (24.11.2018) Arolwg Ymlusgiaid (25.11.2018) Arolwg Gwylanod yn nythu a dymchwel (28.07.2019)
- Adroddiad Coed (29.05.2019)
- Adroddiad Rheoli Dŵr Aflan Gwel Y Fenai Rev A (Gorffennaf 2019) Plas Brereton Rev B (Medi 2019)
- Datganiad Dylunio a Mynediad (Medi 2019)
- Asesiad Egni a Chynaliadwyedd (Medi 2019)
- Bwriad Golau Allanol (Medi 2019)
- Asesiad Effaith Economaidd (Hydref 2019)
- Asesiad Trafnidiaeth a Chynllun Teithio (Hydref 2019)
- Asesiad Canlyniad Llifogydd Rev D (Ebrill 2021)
- Adroddiad Rheoli Dŵr Wyneb Rev C (Ebrill 2021)
- Asesiad Sgrinio Ansawdd Aer (19.05.2021)
- Cofnod Adeiladau Ferodo a Phlas Brereton (Awst 2021)
- Asesiad Amgylcheddol - Treftadaeth Ddiwylliannol (Awst 2021)
- Asesiad Tirwedd ac Effaith Weledol (Medi 2021)

1.8 Derbyniwyd gwybodaeth ychwanegol o fewn ebost dyddiedig 01.11.2021 oedd yn cynnwys y dogfennau isod, ynghyd a chadarnhad fod bwriad i gysylltu a'r brif garthffos yn lle darparu system trin carthffosiaeth ar gyfer y ddau ran o'r safle:

- Cynigion goleuadau allanol (Medi 2019)
- Ymateb i Faterion Tirwedd Landstudio (01.11.2021)
- Datganiad ynni a chynaliadwyedd (Hydref 2021)
- Dogfen datblygu dylunio (Mawrth 2019)
- Datganiad cadwraeth dwr (Hydref 2021)

1.9 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 (Awst 2020). 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, a bod gwaith ychwanegol parthed materion llifogi, Bioamrywiaeth, tirwedd ac effaith weledol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- 1.10 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. Mae'r ACLI wedi sgrinio'r bwriad o dan gyfeirnod C20/0520/20/SC a chadarnhawyd bod y Datblygiad Arfaethedig angen Asesiad Effaith Amgylcheddol (EIA). Yn dilyn hyn, cwblhawyd barn sgopio o dan gyfeirnod C21/0220/20/SO a chadarnhawyd y materion oedd angen eu cynnwys yn yr Asesiad Effaith Amgylcheddol sef Polisi Cynllunio, Bioamrywiaeth, Tirwedd ac effaith weledol, Torri Coed, Golau, Halogiad Tir, Economaidd-Gymdeithasol, Draenio Budr, Safleoedd wedi eu gwarchod, Treftadaeth Ddiwylliannol, Priffyrdd, Llifogi Tir, Diwylliant a'r Iaith Gymraeg, ac Ansawdd Aer.
- 1.11 Fel sydd wedi ei nodi ym mharagraff 1.2, derbyniwyd Datganiad Amgylcheddol yn ddiweddarach sydd wedi cynnwys y pynciau isod:
- Effaith weledol ac ar y dirwedd
 - Ecoleg
 - Halogiad Tir ac Ansawdd Aer
 - Economaidd-gymdeithasol
 - Diwylliant a'r Iaith Gymraeg
 - Diwylliant Treftadaeth
- 1.12 Mae'r ACLI wedi datgan pryder i'r asiant ac ymgeisydd oherwydd bod nifer o'r dogfennau sydd wedi eu cyflwyno fel rhan o'r cais yn cyfeirio at y cynllun gwreiddiol sy'n fwy na'r cynllun diwygiedig. Mae ymateb yr asiant yn nodi bod y dogfennau ac asesiadau yma yn rhoi'r scenario gwaethaf ar gyfer y bwriad. Cydnabyddir y gellir asesu rhai materion y cais ar sail y dogfennau ac asesiadau hyn, ond mae rhai agweddau angen eu hasesu fel a gynigir, ac i'r perwyl hyn nid yw effaith y bwriad yn gwbl glir. Nodir hefyd fod asiant y cais o'r farn fod angen asesu'r bwriad yn ei gyfanrwydd yn hytrach nag elfennau digyswllt. Mae adroddiad yr ACLI isod yn sicrhau asesiad llawn o'r bwriad yn ei gyfanrwydd gan gysidro holl elfennau'r cais yn erbyn y polisiau lleol a chenedlaethol cyfredol.
- 1.13 Nodir nad oedd cais am gyngor cyn-cyflwyno cais ffurfiol wedi ei gyflwyno ar gyfer y bwriad.

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

PS 2: Isadeiledd a chyfraniadau gan ddatblygwyr

ISA 1: Darpariaeth isadeiledd

PS 4: Trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygyrchedd

TRA 1: Datblygiadau rhwydwaith cludiant

TRA 2: Safonau Parcio

TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant

PS 5: Datblygu cynaliadwy

PS 6: Lliniaru effeithiau newid hinsawdd ac addasu iddynt

PCYFF 1: Ffiniau Datblygu

PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu

PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle

PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu

PCYFF 5: Rheoli Carbon

PCYFF 6: Cadwraeth Dŵr

ARNA 1: Ardal Rheoli Newid Arfordirol

PS 13: Darparu Cyfle ar gyfer Economi Ffyniannus

CYF 1: Gwarchod, dynodi ac amddiffyn tir ac unedau ar gyfer defnydd cyflogaeth

CYF 5: Defnyddiau Amgen o Safleoedd Cyflogaeth Bresennol

CYF 6: Ailddefnyddion ac addasu adeiladau gwledig neu uned breswyl ar gyfer defnydd busnes neu adeiladu unedau newydd ar gyfer busnes/diwydiant

PS 14: Yr Economi Ymwelwyr

TWR 2: Llety Gwyliau

TWR 3: Safleoedd Carafanau Sefydlog a Siale a Llety Gwersylla Amgen Parhaol

PS15: Datblygiadau Canol trefi a Manwerthu

MAN 6: Manwerthu yng nghefn gwlad

PS 19: Gwarchod a lle bo'n berthnasol gwella'r amgylchedd naturiol

AMG 1: Cynlluniau Rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol

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

AMG 4: Gwarchod yr Arfordir

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

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

AT 1: Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y Byd a Thirweddau, Parciau a Gerddi Hanesyddol Cofrestredig

Canllaw Cynllunio Atodol: Cynnal a chreu cymunedau nodedig a chynaliadwy (mabwysiadwyd 2019)

Canllaw Cynllunio Atodol: Cyfleusterau a llety i dwristiaid (mabwysiadwyd 2021)

Canllaw Cynllunio Atodol: Newid Defnydd Cyfleusterau a Gwasanaethau Cymunedol Safleoedd Cyflogaeth ac Unedau Manwerthu

2.4 **Polisiâu Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11 - Chwefror 2021)

Rheoliad 63 o Reoliadau Cadwraeth Cynefinoedd a Rhywogaethau 2017 (fel y'i diwygiwyd)

Nodyn Cyngor Technegol 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur (2009)

Nodyn Cyngor Technegol 11: Sŵn

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

Nodyn Cyngor Technegol 14: Cynllunio arfordirol (bydd yn cael ei ddisodli gan y TAN 15 newydd ar 1 Rhagfyr 2021)

Nodyn Cyngor Technegol 16: Chwaraeon, hamdden a mannau agored

Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth

Nodyn Cyngor Technegol 20: Cynllunio a'r Gymraeg

Nodyn Cyngor Technegol 23: Datblygu Economaidd

Nodyn Cyngor Technegol 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

3.1 Safle cyn-ffatri Ferodo:

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

7514 - Newid arfaethedig o ran defnydd tua 50 erw o dir, o ddibenion amaethyddol i ddibenion diwydiannol yn Griffiths Crossing, Caernarfon – CYMERADWYWYD – 26.10.60

7514A - Lluniadau manwl mewn perthynas â ffatri arfaethedig, swyddfeydd, ffreutur gydag adeiladau ategol ac adeiladu ffordd fynediad newydd yn Griffiths Crossing, Caernarfon – DIM PENDERFYNIAD AR FFEIL

7514B - Lluniadau manwl mewn perthynas â ffatri arfaethedig, swyddfeydd, ffreutur gydag adeiladau ategol ac adeiladu ffordd fynediad newydd yn Griffiths Crossing, Caernarfon – CYMERADWYWYD – 30.12.30

7514C - Man parcio concrit a tharmac arfaethedig ar gyfer pum car (i ymwelwyr) yn Ffatri Ferodo, Griffiths Crossing, Caernarfon – CYMERADWYWYD – 16.11.62

3/20/108 - Ymestyn to ffatri bresennol er mwyn darparu ar gyfer gwaith sychu newydd i weithgynhyrchu deunyddiau ffrithiant yn Safle Gwaith Ferodo, Griffiths Crossing, Caernarfon - CYMERADWYWYD - 06.06.80

3/20/108A – Cynnig i godi maes tanio reifflau 100m a thŷ clwb yn Adeiladau Ferodo, i'r de o'r ffatri, wrth ymyl yr Hen Reilffordd a'r cae pêl-droed, Griffiths Crossing – CYMERADWYWYD – 06.06.80

3/20/223 – Cynnig i gwblhau tomen asbestos bresennol a gwaredu gwastraff asbestos mewn ffosydd newydd – tir yn Ferodo Ltd, Griffiths Crossing, Caernarfon – CYMERADWYWYD – 12.01.88

3/20/240 - Simnai gwagio arfaethedig – bloc cynhyrchu ar Safle Ffatri Ferodo, Griffiths Crossing, Caernarfon – CYMERADWYWYD – 03.11.88

3/20/240A - Cynnig i osod tanc towlen dan ddaear yn Ferodo Ltd, Griffiths Crossing, Caernarfon – CYMERADWYWYD – 04.10.89

3/20/240B - Darparu lle parcio – tir yn Ferodo, Griffiths Crossing, Caernarfon – CYMERADWYWYD – 04.02.93

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

3/20/DC308 - Newid defnydd o ardal barcio i ddefnydd diwydiannol – Ferodo, Caernarfon – CYMERADWYWYD – 28.04.93

C00A/0549/20/AM – Datblygu tir i ddarparu B1 (Busnes), B2 (Diwydiannol Cyffredinol), B8 (Storio a Dosbarthu a gwerthu ceir a newidiadau i fynediad presennol – CYMERADWYWYD 14.12.00

C06A/0700/14/LL – Lleoli adeilad dros dro – CYMERADWYWYD – 06.11.2006

C09A/0242/20/AM – Datblygiad defnydd cymysg sy'n cynnwys defnydd preswyl, pentref ymddeol, llety cabanau gwyrdd, adwerthu, gwesty, bwyty, cyfleuster gwres a phŵer, mynediad, parcio, gwaith peirianyddol, tirlunio a man agored cyhoeddus – TYNNWYD YN ÔL

Safle Plas Brereton:

3/20/19 – Newid defnydd i westy preswyl ac adeiladu mynediad newydd – CYMERADWYWYD – 16.01.75

3/20/19A – Annedd ar gyfer rheolwr (amlinelliad) – CYMERADWYWYD – 08.02.79

3/14/0805 – Mynediad – CYMERADWYWYD – 15.03.89

C98A/0576/14/LL – Estyniad i annedd bresennol ac addasiadau i fynediad – GWRTHODWYD – 11.11.98

C98A/0574/14/LL- - Dymchwel annedd bresennol a chodi annedd newydd – GWRTHODWYD – 10.12.98

C99A/0272/14/LL – Addasiadau i fynediad presennol (cais ôl-weithredol) – CYMERADWYWYD – 09.09.99

C99A/0275/14/LL – Adeiladu tramwyfeydd – CYMERADWYWYD – 12.11.99

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

C99A/0502/14/LL – Newid defnydd o annedd i westy a bwyty ynghyd ag estyniad a mynediad newydd – CYMERADWYO – 08.05.2000

C99A/0528/14/LL – Creu dau bwl a chodi byndiau pridd (cais ôl-weithredol) – CYMERADWYWYD 15.12.1999

C99A/0562/14/LL – Addasu estyniad i adeilad allanol presennol i greu canolfan ffitrwydd a phwll nofio – CYMERADWYWYD – 03.05.00

C00A/0240/14/LL – Adeiladu tramwyfa i ddarparu mynediad i gyfleusterau traeth a dociau – CYMERADWYWYD 04.08.00

C00A/0405/14/LL – Gwaith peirianyddol i ymestyn tramwyfa a gosod wal gynnal o'r doc presennol (ôl-weithredol) – GWRTHODWYD – 02.11.00

C01A/0085/14/LL – Cadw gwaith adeiladu sy'n gysylltiedig ag ymestyn ac addasu gwaith mewn perthynas â'r doc a'r man glanio fel y'i cymeradwywyd dan y cyfeirnod cais C99A/0291/14/LL (cais ôl-weithredol) ynghyd â chreu bwnd a man storio ar gyfer cychod preswyl 'bonafide' – GWRTHODWYD – 05.04.01

C08A/0171/14/LL – Newid defnydd o annedd i westy a bwyty ynghyd â chreu lle parcio ceir, tirlunio a gwelliannau i'r mynediad presennol – CYMERADWYWYD – 04.06.08

C08A/0462/14/LL – Addasu ac ymestyn adeilad allanol i greu canolfan ffitrwydd a phwll nofio (cais wedi'i ddiwygio C99A/0562/14/LL) – CYMERADWYWYD – 01.10.08

C14/0532/14/LL - Addasu adeilad yn fwyty a gwesty (9 ystafell wely), addasu mynediad, torri coed, tirlunio, manau parcio, addasu adeilad yn gaffi ac adeiladu unedau gwyliau newydd gan wneud cyfanswm o 18 uned wyliau – CYMERADWYWYD - 06-11-2015

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Sylwadau 12.10.2021
----------------------	----------------------------

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

	<p>Mae'r Cyngor Tref yn gwrthwynebu'r cais ar y seiliau canlynol.</p> <p>Mae'r datblygiad yn rhy agos at lannau'r Fenai, mae perygl o lifogydd a chredwn mai anghyfrifol byddai adeiladu mor agos at y dŵr yn enwedig gyda newid hinsawdd yn arwain at gynyddu lefel y môr. Rydym yn cefnogi ac yn ategu holl bryderon Cyfoeth Naturiol Cymru ar y mater hwn. Mae'r cais yn gofyn am greu datblygiad amhriodol ar safle a ddiffinnir fel Parth C2. Yn unol ag Adran 6 o Nodyn Technegol 15 a llythyr uwch swyddog cynllunio llywodraeth dyddiedig 9fed o Ionawr 2014 ni chaniateir datblygiad o'r math mewn parth C2.</p> <p>Credwn ymhellach bod gor-ddatblygiad o'r math yma yn peryglu safon y dŵr yn y Fenai ac yn debyg o gael effaith andwyol ar ardal gwarchodaeth arbennig Y Fenai a Bae Conwy.</p> <p>Credwn y bydd y datblygiad yn cael effaith tirwedd a gweledol sylweddol andwyol ar yr olygfa o ardal harddwch naturiol eithriadol Ynys Môn a'r llwybr arfordirol.</p> <p>Disgwylwn i'r datblygiad cael effaith andwyol ar yr Iaith Gymraeg. Nid yw'r Cyngor Tref yn credu bo'r datblygiad arfaethedig yn unol ag amcan strategol cyntaf cynllun datblygu lleol Gwynedd a Môn 2011-2026 (Mabwysiadwyd 2017), "SO1 Diogelu a chryfhau'r iaith Gymraeg a'r diwylliant a hyrwyddo ei defnyddio fel rhan hanfodol o fywyd y gymuned".</p> <p>Credai'r Cyngor Tref bo'r asesiad ieithyddol yn ddiffygiol gan gynnig dim byd cadarn heblaw am arwyddion dwyieithog. Er enghraifft gallai 6.2.1. ddarllen "at least 90% of the jobs will be recruited locally" yn lle "it is hoped that at least 90% of the jobs will be recruited locally". Yn yr un adran gellid ymrwmo i neud y Gymraeg yn "essential" yn hytrach nac yn "key skill" wrth recriwtio ar gyfer y datblygiad gwyliau. Mae rhannau o'r asesiad ieithyddol ar goll. Mae pwynt 4.4.4 yn wag, mae pwynt 1.4.10 yn gorffen gyda phedwar marc cwestiwn!</p> <p>Tydi hi ddim yn eglur o'r cais os mai i'w gosod neu eu gwerthu mae'r porthdai a'r fflatiau gwyliau.</p> <p>Byddwn yn croesawu cais ar wahân i ad-drefnu ac adnewyddu'r unedau diwydiannol ond yn gofyn ei bod yn cael ei gefnogi gan ymchwil farchnad yn dangos y galw am unedau o'r fath ac yn ymateb yn llawn i bryderon Cyfoeth Naturiol Cymru am ymdrin â gwastraff ar y safle. Yn benodol does dim digon o fanylion ar sut y bydd y datblygwr yn ymdrin â'r asbestos ar y safle. (Unfrydol)</p>
--	--

Uned Drafnidiaeth:	Sylwadau 27.10.2021
--------------------	---------------------

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

	<p>Wedi edrych trwy'r holl ddogfennau, ac ar y cyfan mae popeth fel a ddisgwylir fel cyflwyniadau i gais o'r math yma. Yn gyffredinol mae'r lefelau parcio, dyluniad cyffyrdd presennol, a lefel y traffig sy'n debygol o gael ei ddenu yno i gyd yn dderbyniol. Nodaf fod yr ymgeisydd hefyd wedi newid y drefn unffordd o amgylch y 'distribution centre' fel bo'r lorïau'n gadael trwy adwy ogleddol yn hytrach na'r un ddeheuol, a dwi'n gefnogol o hynny.</p> <p>Yr elfennau sy'n parhau i godi pryder imi yw'r canlynol:</p> <p>Mae'r datblygiad yn rhoi cyfle i ledu'r mynediad cul i ystâd ddiwydiannol Griffiths Crossing ac i wella gweledd yr holl bartion dros y llwybr beiciau, ond ni chynigir unrhyw welliannau. O ganlyniad, bydd y traffig nwyddau trwm ychwanegol sy'n defnyddio'r man croesi hwn i gyrraedd y Ganolfan(nau) Dosbarthu ond yn ychwanegu at y nifer sy'n gorfod mynd ar y llwybr sengl hwn i ystâd ddiwydiannol sydd eisoes yn brysur. Er nad yw hyn yn cael ei ystyried yn broblem ar y rhwydwaith priffyrdd a fabwysiadwyd, gan fod y ffordd ddiennw sy'n gwasanaethu'r ystâd heb ei mabwysiadu, mae'n ymddangos ei bod yn gyfle a gollwyd i wella mynediad i gerbydau ac uwchraddio'r groesfan feiciau.</p> <p>Mae pryderon o hyd ynghylch y system flaenoriaeth wrth fynd i mewn drwy'r brif fynedfa i'r parc gwyliau. Ar safle tebyg yng Ngwynedd, mae'n olygfa gyffredin gweld ciwiau'n casglu'n ôl ar y briffordd ar ddiwrnodau newid preswylwyr arferol, fel prynhawniau Gwener. Er fy mod yn derbyn bod data yn y TA yn dangos amcanestyniadau lle mae traffig yn cyrraedd yn raddol drwy gydol y dydd, mae cyfnodau brig bob amser fel prynhawniau Gwener. Y pryder yw bod y capasiti ciwio sydd ar gael o'r system flaenoriaeth sy'n casglu'n ôl i'r A487 yn gymharol fach a gallai arwain at giwio yn y lôn sy'n troi i'r dde, yn enwedig os oes angen i bobl sy'n cyrraedd fewngofnodi wrth gael mynediad.</p> <p>Codwyd hefyd yn yr adborth blaenorol y dylai'r datblygwr gyfrannu at uwchraddio'r arosfannau bysiau yn y brif fynedfa, yn enwedig gan fod y TA yn nodi trafndiaeth gyhoeddus fel ffordd allweddol o deithio i ymwelwyr a staff. Bydd yr Awdurdod Priffyrdd yn gofyn am gyfraniad tuag at ddarparu arosfannau bysiau a'u gosod.</p>
--	--

Cyfoeth Naturiol Cymru:	<p>Sylwadau 15.10.2021</p> <p>Rydym yn parhau i fod â phryderon ynghylch y cais fel y'i cyflwynwyd gan nad oes digon o wybodaeth wedi'i darparu i gefnogi'r cynnig. Er mwyn goresgyn y pryderon hyn, dylech ofyn am ragor o wybodaeth gan yr ymgeisydd ynghylch draenio dŵr budr, safleoedd gwarchodedig, a thirwedd. Os na ddarperir y wybodaeth</p>
-------------------------	--

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

	<p>hon, byddem yn gwrthwynebu'r cais cynllunio hwn. Mae rhagor o fanylion isod.</p> <p>Rydym hefyd yn cynghori, yn seiliedig ar y wybodaeth a gyflwynwyd hyd yma, y dylai amodau ynghylch safleoedd gwarchoddedig, rhywogaethau a warchodir, a halogi tir, fod ynghlwm wrth unrhyw ganiatâd cynllunio a roddir. Heb gynnwys yr amodau hyn, byddem yn gwrthwynebu'r cais cynllunio hwn.</p> <p>Perygl o Llifogydd</p> <p>Cyfeiriwn at y 2 Asesiad o Ganlyniadau Llifogydd (FCA) i gefnogi'r uchod. Mae'r ddau Asesiad gyda dyddiad Ebrill 2021, diwygiad D gan CCS Consulting. Nid yw ffiniau'r llinell goch yn ymestyn i barth C2 ac maent ym mharth A yn unol â'r mapiau Cyngor Datblygu sy'n cyd-fynd â Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 15.</p> <p>Fel y bydd eich Awdurdod yn ymwybodol, bydd TAN15: Datblygiadau, llifogydd ac erydiad arfordirol (2021) wedi'i ddiweddarau yn cael ei weithredu a'i ddefnyddio ym mhob penderfyniad cynllunio ar ôl 1 Rhagfyr 2021. Mae'r FCA a gasglwyd wedi'u seilio ar TAN 2004.</p> <p>Mae'n ymddangos bod yr FCA yn dangos bod y datblygiad yn dderbyniol o ran perygl llifogydd o afonydd a môr. Er bod y ddau FCA yn cynghori bod yr holl gabanau a ffyrdd mynediad wedi'u gosod ar 7.19m yn Uwch na'r datwm Ordans, byddem yn cwestiynu'r fethodoleg a ddefnyddiwyd i ganfod y 0.5% a'r 0.1% o lefelau llifogydd llanw/arfordir. Mae lefelau o 7.19m AOD a 7.56m AOD wedi cael eu dyfynnu. Mae'r rhain wedi'u seilio ar y lefelau dydd presennol yn Llandudno gan ddefnyddio set ddata Ffiniau Llifogydd Arfordirol 2018. Byddem yn cynghori bod y set ddata yn cynnwys lefelau aber a bod ganddi 4 nod penodol ar hyd y Fenai a fyddai'n fwy perthnasol i amcangyfrif y risgiau llanw ar gyfer y cais hwn. Fodd bynnag, mae lefelau Llandudno yn dangos bod lefelau'n codi tua 1m. Felly, gallai'r awduron fod wedi mabwysiadu dull ceidwadol/rhagofalus.</p> <p>O'r herwydd, rydym yn fodlon bod yr FCA wedi dangos bod modd rheoli'r perygl llifogydd o afonydd a môr.</p> <p>Fodd bynnag, byddem yn cynghori y dylid ymgynghori hefyd â'r Awdurdod Llifogydd Lleol Arweiniol (Ymgynghoriaeth Gwynedd) er mwyn iddynt allu rhoi sylwadau ar y trefniadau draenio dŵr wyneb.</p> <p>Er y cyngor uchod, dylech fod yn ymwybodol bod TAN 15 a'r Map Cyngor Datblygu (a gyhoeddwyd yn 2004) yn cael eu disodli. Cafodd y TAN 15 a'r Map Llifogydd newydd ar gyfer Cynllunio eu cyhoeddi 28 Medi 2021 er mwyn galluogi awdurdodau cynllunio lleol, datblygwyr, ymgynghoreion cynllunio a'r cyhoedd i baratoi ar eu cyfer</p>
--	--

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

	<p>pan fyddant yn dod i rym. Daw'r newidiadau i rym ddydd Mercher 1 Rhagfyr 2021 ac o'r dyddiad hwn ymlaen, bydd ceisiadau'n cael eu penderfynu ar sail y TAN 15 a'r Map Llifogydd newydd ar gyfer Cynllunio. Felly, rydym yn eich cynghori i ystyried sut gallai'r newid hwn effeithio ar eich penderfyniad ynghylch y cais hwn. Os bydd angen rhagor o gyngor arnoch chi, a fyddech cystal ag ymgynghori â ni eto.</p> <p>Draenio Dŵr Budr</p> <p>Nodwn fod fersiynau blaenorol o'r adroddiadau dŵr budr wedi'u cyflwyno eto, gan sicrhau'n benodol y bydd safle Plas Brereton bellach yn cael ei gysylltu eto â gwaith trin preifat, yn hytrach na chadarnhau'n ddiweddar y byddai'n cael ei gysylltu â'r brif garthffos. Byddem yn tybio mai camgymeriad gweinyddol ar ran yr ymgeisydd yw hyn, ond gan mai dyma'r cynnig erbyn hyn, ailadroddaf ein pryderon blaenorol y bydd angen i'r cynnig gysylltu â'r brif garthffos.</p> <p>Bydd yn ofynnol i'r datblygiad arfaethedig cyfan gysylltu â'r brif garthffos, neu dylai'r ymgeisydd ddarparu digon o wybodaeth i ddangos nad yw'n rhesymol cysylltu â'r brif bibell.</p> <p>Nodwn mai'r bwriad yw gwaredu draeniau budr i system garthffosiaeth breifat, h.y. safleoedd trin preifat. Yn ôl ein cofnodion ni, mae'r datblygiad arfaethedig wedi'i leoli mewn ardal â charthffos gyhoeddus. O ystyried nifer y cabanau yn y ddwy ardal ar y safle (Ferodo, ac ardaloedd Plas Brereton), byddai'n rhesymol cysylltu'r ddwy ardal â dalgylch carthffosydd Bethel a Felinheli (GTC Treborth), a/neu ddalgylch carthffosydd Caernarfon. Nid yw gosod cyfleusterau trin carthion preifat mewn ardaloedd â charthffosydd cyhoeddus yn cael ei ystyried fel arfer yn dderbyniol yn amgylcheddol, oherwydd y risg uwch o fethiannau sy'n arwain at lygru'r amgylchedd dŵr, o'i gymharu â systemau carthffosiaeth cyhoeddus.</p> <p>Mae Adran 6.6.21 Polisi Cynllunio Cymru yn datgan 'Dylai unrhyw ddatblygiad sy'n gollwng carthion domestig gysylltu â'r garthffos dŵr budr os yw'n rhesymol gwneud hynny. Dim ond os nad yw'n ymarferol cysylltu â'r brif garthffos y bydd datblygiad sy'n cynnig defnyddio cynlluniau draenio nad ydynt yn gysylltiedig â'r prif bibellau'n cael ei ystyried yn dderbyniol...'</p> <p>Mae canllawiau'r Llywodraeth ar garthffosiaeth breifat yng Nghylchlythyr Llywodraeth Cymru 008/2018 yn pwysleisio mai'r rhagdybiaeth gyntaf yw darparu system o ddraenio dŵr budr sy'n arllwys i garthffos gyhoeddus. Dim ond ar ôl ystyried y gost a/neu ymarferoldeb y gellir dangos i foddhad yr awdurdod cynllunio lleol nad yw cysylltu â charthffos gyhoeddus yn ymarferol, y dylid ystyried</p>
--	---

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

	<p>atebion gwaredu carthion budr nad ydynt yn gysylltiedig â'r prif bibellau.</p> <p>Felly, rydym yn gofyn i'r Ymgeisydd naill ai ddiwygio ei gynigion i sicrhau bod y draeniau dŵr budr wedi'u cysylltu â'r brif system garthffosiaeth neu ddarparu rhagor o dystiolaeth fanwl i ddangos nad yw'n rhesymol cysylltu.</p> <p>Dylai'r Ymgeisydd ymchwilio'n drylwyr i'r posibilrwydd o gysylltu â'r garthffos fudr drwy gymryd y camau canlynol:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Cysylltu'n ffurfiol â'r ymgymwrwr carthffosiaeth ynghylch cysylltiad o dan Adran 106 neu gais ymlaen llaw o dan Adran 98 o Ddeddf y Diwydiant Dŵr 1991. • Cyflwyno hysbysiad ar gyfer cysylltu o dan Adran 106 Deddf y Diwydiant Dŵr 1991 os yw'r ymgymwrwr carthffosiaeth wedi gwrthod cysylltu. • Rhoi manylion y rhesymau a roddwyd gan yr ymgymwrwr carthffosiaeth os yw wedi gwrthod cysylltu o dan adran 98 neu adran 106 o Ddeddf y Diwydiant Dŵr 1991 a chadarnhad ei fod wedi apelio yn erbyn y penderfyniad hwn. • Dangos nad yw'n rhesymol cysylltu â'r garthffos fudr gyhoeddus. • Lle nad yw'n rhesymol cysylltu â'r garthffos fudr gyhoeddus, dangos eu bod wedi ystyried gofyn i'r ymgymwrwr carthffosiaeth fabwysiadu eu system arfaethedig. <p>Dylai'r Ymgeisydd fod yn ymwybodol, os na fydd cysylltiad â'r brif garthffos yn ymarferol, y bydd angen iddynt hefyd ddangos na fyddai'r cynnig yn peri risg annerbyniol i'r amgylchedd dŵr. Mae Cylchlythyr 008/2018 Llywodraeth Cymru yn cynghori bod ystyriaeth lawn a manwl yn cael ei rhoi i'r meini prawf amgylcheddol a restrir o dan baragraff 2.6 y Cylchlythyr, er mwyn cyfiawnhau defnyddio carthffosiaeth breifat.</p> <p>Dylai'r Ymgeisydd hefyd fod yn ymwybodol, os na fydd cysylltiad â'r brif garthffos yn ymarferol, y bydd angen iddynt wneud cais am drwydded amgylcheddol neu gofrestru eithriad gyda ni. Fel y nodir uchod, rydym yn disgwyl i ddatblygwyr sy'n gollwng carthion domestig gysylltu â'r garthffos fudr gyhoeddus os yw'n rhesymol gwneud hynny. Ni fyddwn fel arfer yn caniatáu trwydded gollwng ar gyfer system trin carthion preifat, lle mae'n rhesymol cysylltu â'r garthffos fudr gyhoeddus. Rydym hefyd yn disgwyl i ollyngiadau elifion masnach gysylltu â'r garthffos fudr gyhoeddus lle mae'n rhesymol gwneud hynny ac yn amodol ar yr ymgymwrwr carthffosiaeth yn rhoi caniatâd elifion masnach neu ymrwymo i gytundeb elifion masnach.</p>
--	--

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

	<p>Sylwch, os bydd angen Trwydded Amgylcheddol, efallai y bydd angen rhagor o wybodaeth fel rhan o'r cais hwnnw ac felly cynghorir yr Ymgeisydd i gynnal trafodaethau cyn ymgeisio gyda'n Tîm Trwyddedu ar 0300 065 3000, cyn gynted â phosibl, i geisio sicrhau nad oes gwrthdaro rhwng unrhyw ganiatâd cynllunio a roddir a gofynion y drwydded. Mae'n bwysig nodi nad yw rhoi caniatâd cynllunio yn gwarantu y bydd trwydded yn cael ei rhoi, petai cynnig yn cael ei ystyried yn annerbyniol (naill ai oherwydd risg amgylcheddol neu oherwydd ymchwiliad pellach, bod cysylltiad â phrif garthffos yn ymarferol). Dylai'r Ymgeisydd sicrhau bod ganddo pob caniatâd, cydsyniad, trwydded ac unrhyw gymeradwyaeth eraill sydd ar gael cyn dechrau ar y gwaith ar y safle.</p> <p>Mae rhagor o wybodaeth, gan gynnwys canllawiau cam wrth gam i gofrestru a'r ffurflenni cais perthnasol, ar gael ar ein gwefan. Pan ddefnyddir cyfleusterau trin/gwaredu carthion preifat, rhaid eu gosod a'u cynnal yn unol â Safonau Prydeinig 6297 a Dogfen Gymeradwy H y Rheoliadau Adeiladu. Rydym hefyd yn cyfeirio'r Ymgeisydd at y Canllawiau ar gyfer Atal Llygredd 4 ar wefan NetRegs, sy'n darparu rhagor o wybodaeth.</p> <p>Nodwch, nad yw diffyg capasiti, neu gynlluniau i wella capasiti yn y garthffos, yn rheswm dilys i ymgwymerwr carthffosiaeth wrthod cysylltiad dan Adran 106 Deddf y Diwydiant Dŵr 1991 ac efallai y byddwn yn gwrthod rhoi trwydded amgylcheddol neu eithriad ar gyfer cyfleusterau trin preifat mewn amgylchiadau o'r fath.</p> <p>Yn yr Adroddiadau Rheoli Dŵr Budr, dyfynnir ffigurau ar gyfer cysylltu â'r brif garthffos o'r ddau safle ac yn ôl y ddau gynllun safle, bydd tri gollyngiad i ddau gwrs dŵr dienw. O ystyried faint o garthion y bwriedir eu gollwng o'r ddau safle i'r cyrsiau dŵr hyn, bydd angen camau gwanedu digonol yn y cyrsiau dŵr. Gan y cynigir bod elifiant o'r ddau safle yn gollwng i'r pwynt hwn, mae'n swm sylweddol o garthion. Pe bai cais/ceisiadau am Drwydded Amgylcheddol yn dod i law, byddai'n rhaid i Cyfoeth Naturiol Cymru fodelu'r effaith bosibl ar y cyrsiau dŵr, ond gyda diffyg gwanhad posibl yn y cyrsiau dŵr, mae'r trwyddedau i ollwng yn debygol o fod â chyfyngiadau tynn ar gyfer y Galw am Ocsigen Biolegol (BOD) ac amonia. Mae'r terfynau'n debygol o fod yn llawer tynnach na'r rhai a nodir yn y dogfennau draenio dŵr budr.</p> <p>Nid yw'r ddau adroddiad Draenio Dŵr Budr ar wahân gan CCS Consulting wedi cynnwys unrhyw asesiad ychwaith i gymharu symiau gollyngiadau o'r fath â'r llyfoedd yn y ddwy nant. Byddem yn disgwyl i'r cyfraddau gollwng hyn fod yn fwy na'r llyfoedd presennol o fewn y ddwy nant. Heb ragor o wybodaeth am lif y nentydd, mae gennym bryderon sylweddol gan y byddai'n arwain at ddirywiad sylweddol yn ansawdd y dŵr yn y cyrsiau dŵr hyn.</p>
--	--

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

	<p>Rydym yn nodi yn y ddau Adroddiad Rheoli Dŵr Budr nad oes carthffosydd ar y safle. Nid oes carthffosydd Dŵr Cymru yn yr ardal gyfagos, ond mae system hanesyddol o ddraeniau a hen wely/welyau hidlo yn bresennol. Bydd man gollwng elifion hanesyddol i 'r Fenai hefyd, er na allwn gadarnhau a yw hyn yn mynd yn is na Chymedr Distyll Gorllanw. Fodd bynnag, mae angen nodi'r wybodaeth hon mewn perthynas â manau gollwng elifion carthion posibl. Byddai unrhyw awgrym o'r angen i ollwng elifiant yn uniongyrchol i'r Fenai yn golygu y byddai'n rhaid i'r gollyngiadau fod yn is na'r Cymedr Distyll Gorllanw.</p> <p>Bydd angen ystyried ychwanegu diheintio uwch-fioled fel rhan o'r opsiynau trin carthion ar gyfer y safle a'i ychwanegu at y gymhariaeth wedi'i chyfrifo o'i gymharu â chysylltu â charthffos.</p> <p>Os yw'r ymgeisydd yn dymuno parhau â'r opsiwn o waredu carthion drwy system breifat, bydd Cyfoeth Naturiol Cymru yn gofyn am yr holl gostau manwl fel rhan o gais am drwydded i ollwng. Bydd yn rhaid i gostau cymeradwy Dŵr Cymru ar gyfer cysylltu â charthffos gael eu darparu i'n tîm trwyddedu cyn y bydd trwydded i ollwng yn cael ei hystyried. Byddai gollwng yn breifat heb drwydded (neu eithriad) yn drosedd o dan Reoliadau Trwyddedu Amgylcheddol 2010.</p> <p>Mae'r ymgeiswyr wedi methu ag esbonio pam na allant ollwng yr elifiant budr i brif garthffos. Pan fyddant yn cynnig gollwng o system trin carthion breifat mewn ardal lle mae'n ymddangos ei bod yn rhesymol gollwng eich elifiant i garthffos, rhaid iddynt, ar y lleiaf, anfon tystiolaeth atom eu bod wedi cysylltu â'r ymgwymerwr carthffosiaeth, ac anfon eu hymateb ffurfiol atom ynghylch cysylltiad o dan a98 neu a106 Deddf y Diwydiant Dŵr 1991. Rhaid iddynt anfon y dystiolaeth hon atom gyda'u cais am drwydded.</p> <p>Nid yw diffyg capasiti, neu fodolaeth unrhyw gynlluniau i wella capasiti, yn y garthffos yn rhesymau dilys i ymgwymerwr carthffosiaeth wrthod cysylltiad o dan adran 106 Deddf y Diwydiant Dŵr 1991.</p> <p>Pan fydd ymgwymerwr carthffosiaeth yn gwrthod caniatáu cysylltiad o dan a106 ar sail diffyg capasiti, caiff y gweithredwr apelio i Ofwat. Efallai y byddwn yn gwrthod cyhoeddi trwydded gweithgarwch gollwng dŵr neu weithgarwch dŵr daear mewn amgylchiadau o'r fath. Ar gyfer gollyngiadau newydd, rhaid i'r ymgeisydd hefyd ddangos y gwahaniaeth mewn cost rhwng y cysylltiad â'r garthffos fudr a chost prynu a gosod y cyfleuster trin arfaethedig. Dylai hyn gynnwys manylion am y canlynol, ond heb fod yn gyfyngedig iddynt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Costau cysylltu carthffosydd budr â phibell garthffosiaeth; • Cyfarpar pwmpio, pwmp a phwmp swmp, os oes angen;
--	--

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

	<ul style="list-style-type: none"> • Cloddio ar hyd ymylon ffyrdd, ffyrdd neu dir ar y llwybr i'r garthffos; • Costau cau ffyrdd, os oes angen; • Hawddfreintiau cyfreithiol i groesi tir, os oes angen; • Cysylltiad cychwynnol a thaliadau blynyddol gan yr ymgwymerwr carthffosiaeth. Costau'r cyfleuster trin arfaethedig - Prynu; • Gosod; • Cynnal a chadw; • Ffioedd cynhaliaeth blynyddol Cyfoeth Naturiol Cymru (nid yw ffioedd cynhaliaeth yn berthnasol i ollyngiadau elifion carthion domestig wedi'u trin o bum metr ciwbig (m3) neu lai y dydd). <p>Rhaid i'w cyfiawnhad hefyd gynnwys manylion unrhyw rwystrau ffisegol: er enghraifft, ffyrdd, rheilffyrdd, afonydd neu gamlesi, gan rwystro eich cysylltiad â charthffos.</p> <p>Mae'r ymgeisydd yn gallu dod o hyd i ganllawiau ychwanegol ar gysylltu â charthffosydd yn 'Nodyn Canllaw Technegol 7.01 Sut mae cydymffurfio â'ch trwydded amgylcheddol a chanllawiau technegol ychwanegol ar gyfer gweithgarwch gollwng dŵr a dŵr daear (gollwng o darddleoedd)'. Gall yr ymgeisydd gael gafael ar y rhain drwy ffonio 0300 065 3000 neu drwy ei lwytho i lawr o'n tudalennau gwe arweiniol.</p> <p>Mae Trwydded Amgylcheddol i ollwng crychddwr wedi'i hidlo a draenio dŵr i'r safle trin arfaethedig yn debygol o gael ei gwrthod, gan fod y clorin / bromin ac ati yn debygol o ladd biomas y gwaith trin. Bydd angen i'r ymgeiswyr ystyried opsiynau eraill e.e. ffosydd cerrig, neu ollwng i'r Fenai - ar ôl tynnu clorin ac ati. Ni ddylid gollwng dŵr pwll nofio i'r cwrs dŵr. O ran dŵr pwll nofio sy'n cael ei ollwng, byddem yn argymhell bod crychddwr wedi'i hidlo a'r dŵr sy'n cael ei ddraenio yn cael eu cysylltu â'r brif garthffos, os yw hynny'n bosibl.</p> <p>Ansawdd Dŵr Morol</p> <p>Cyfarwyddeb Fframwaith Dŵr</p> <p>Fel y nodwyd uchod, mae angen rhagor o wybodaeth ynghylch y dull o ddraenio dŵr budr. Bydd angen y wybodaeth hon hefyd i ddangos a oes unrhyw ddirywiad yn y corff dŵr arfordirol.</p> <p>Dyfroedd Pysgod Cregyn</p> <p>Fel y nodwyd uchod, mae angen rhagor o wybodaeth ynghylch y dull o ddraenio dŵr budr. Yn ogystal â hyn, mae'r cyrsiau dŵr yn gollwng</p>
--	--

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

	<p>yn gyflym i'r Fenai. Yn ogystal â'i dynodiadau cadwraeth, mae'r Fenai yn ddŵr dynodedig ar gyfer pysgod cregyn. Er mwyn diogelu a gwella lefelau bacteria'r dŵr ac felly'r pysgod cregyn, byddai'n rhaid i Cyfoeth Naturiol Cymru ystyried y llwyth bacteria sy'n gysylltiedig â'r gollyngiadau carthion o'r safleoedd hyn. Fel gollyngiadau newydd, byddem yn disgwyl i'r gollyngiadau i unrhyw gwrs dŵr ger y Fenai, a/neu i'r Fenai, osod proses diheintio uwchfioled fel cam olaf y driniaeth. Mae'r Dyfroedd Pysgod Cregyn yn cael eu dosbarthu fel rhai B hirdymor ar hyn o bryd, a bydd angen sicrhau nad oes dirywiad (h.y. drwy halogiad bacteria). Ar hyn o bryd, nid yw'n ymddangos bod unrhyw ystyriaeth i ddiheintio UV ar y safle; mae hyn yn debygol o fod yn angenrheidiol oherwydd ei fod yn agos at y Dyfroedd Pysgod Cregyn. Byddai hyn yn ychwanegu'n sylweddol at gostau cyfalaf a chostau cynnal a chadw dros oes y gwaith trin yn y ddau safle.</p> <p>Safleoedd Gwarchodedig</p> <p>Mae gennym bryderon na ellir diystyru effaith sylweddol y datblygiad arfaethedig ar Ardal Cadwraeth Arbennig y Fenai a Bae Conwy, ac Ardal Gwarchodaeth Arbennig Môr-wenoliaid Ynys Môn. Mae'r datblygiad arfaethedig o fewn 50 metr i'r Ardal Cadwraeth Arbennig ac o fewn 8.5 cilomedr i Ardal Gwarchodaeth Arbennig Môr-wenoliaid Ynys Môn.</p> <p>Mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi nodi llwybrau effaith posibl i nodweddion yr Ardal Cadwraeth Arbennig:</p> <p>Mae'n bosibl na fydd y llwybrau uchod yn arwain at effaith niweidiol ar yr Ardal Cadwraeth Arbennig os yw'r mesurau canlynol yn cael eu dilyn/gweithredu:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Llygredd: Cytunir ar Gynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu (CEMP) fel un o amodau unrhyw ganiatâd cynllunio 2. Draenio dŵr budr: Mae'r ymgeisydd yn diwygio ei gais drwy gysylltu draeniau budr â'r brif garthffos. <p>Gan gyfeirio at Ardal Cadwraeth Arbennig y Fenai, mae Arolwg Asesiad Ecolegol Rhagarweiniol Cambrian Ecology, 15 Awst 2018, yn nodi, "Bydd angen Caniatâd Gweithrediadau a allai achosi Difrod (PDO) gan Cyfoeth Naturiol Cymru cyn i'r gwaith ddechrau" a "Bydd angen mesurau i atal difrod/llygredd ar y safle hwn (yr Ardal Cadwraeth Arbennig) yn ystod cam adeiladu'r datblygiad arfaethedig". Byddai unrhyw ddull draenio carthion preifat arfaethedig yn gollwng yn y pen draw i Ardal Cadwraeth Arbennig y Fenai a Bae Conwy – rydym yn eich cyfeirio at ein cyngor uchod mewn perthynas â draenio dŵr budr. Bydd angen y wybodaeth am y draeniau budr er mwyn i chi allu cynnal eich HRA.</p>
--	---

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

	<p>Hefyd, mae gan y datblygiad arfaethedig y potensial i gynyddu'r defnydd hamdden ger Ardal Cadwraeth Arbennig y Fenai a Bae Conwy. Dylai'r HRA a gynhelir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol ystyried y llwybrau effaith hyn ar Ardal Cadwraeth Arbennig y Fenai a Bae Conwy.</p> <p>Yn ogystal â'r llwybrau a nodir uchod, rydym hefyd yn cynghori y dylai'r HRA ystyried effeithiau anuniongyrchol dadleoli gwylanod y penwaig, a'r gwylanod cefnddu lleiaf ar y safle, ar Ardal Gwarchodaeth Arbennig Môr-wenoliaid Ynys Môn. Mae arolwg o wylanod sy'n nythu a ddarparwyd gan yr ymgeisydd (Cambrian Ecology, Dymchwel Adeilad Parc Gwel y Fenai, 28 Gorffennaf 2019) yn awgrymu mai dyma un o'r nythfeydd mwyaf o Wylanod y Penwaig sy'n bridio yng Nghymru, ac un o'r nythfeydd Gwylanod Cefnddu Lleiaf mwyaf yng Ngogledd Cymru.</p> <p>Nid yw'n glir ar hyn o bryd pa mor bell y gallai'r rhain sy'n cael eu dadleoli wasgaru neu ba ardaloedd yr effeithir arnynt.</p> <p>Nodwn fod yr arolwg o wylanod nythu a gyflwynwyd gan yr ymgeisydd yn defnyddio amcangyfrifon ar gyfer rhannau mawr o'r ddau do na ellid eu cyfrif. Er bod dulliau arolygu mwy cywir ar gael erbyn hyn, nid ydynt yn debygol o effeithio ar y canfyddiadau bod hwn yn nythfa Gwylanod y Penwaig a Gwylanod Cefnddu Lleiaf fawr iawn.</p> <p>Ar gyfer yr HRA, byddem yn cynghori bod asesiad yn cael ei gynnal o'r risg i nodweddion rhywogaethau unigol (rhywogaeth y môr-wenoliaid sy'n bridio), a'r cydosodiad. Dylai'r HRA ystyried pa mor debygol ydyw y byddai rhai (neu bob un) o'r gwylanod bridio'n symud i Ardal Gwarchodaeth Arbennig o'i gymharu â lleoliadau eraill (e.e. yr amgylchedd trefol, neu gyrsiau dŵr cyfagos).</p> <p>Pe bai'r Awdurdod Cynllunio Lleol hefyd yn dod i'r casgliad bod y datblygiad arfaethedig yn debygol o gael effaith sylweddol ar y safle Ewropeaidd, byddem yn edrych ymlaen at ymgynghori â chi ynghylch eu hasesiad priodol o dan Reoliad 63 Rheoliadau Cadwraeth Cynefinoedd a Rhywogaethau 2017.</p> <p>Rydyn ni hefyd o'r farn y gallai'r gwaith adeiladu gael effeithiau niweidiol ar safleoedd gwarchodedig os na chaiff ei reoli'n briodol. Rydym felly'n cynghori y dylid cytuno ar fesurau manwl i atal llygredd a rheoli bioamrywiaeth fel un o amodau unrhyw ganiatâd cynllunio.</p> <p>Amod 1 – Safleoedd Gwarchodedig – Ni fydd unrhyw ddatblygiad, gan gynnwys clirio'r safle, yn dechrau nes y bydd CEMP ar gyfer y safle cyfan wedi'i gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ac wedi'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo.</p>
--	---

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

	<p>Dylai'r CEMP gynnwys:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dulliau adeiladu: manylion y deunyddiau, sut bydd y gwastraff a gynhyrchir yn cael ei reoli; • Rheolaeth Gyffredinol ar y Safle: manylion y rhaglen adeiladu gan gynnwys amserlen, manylion clirio'r safle; manylion draenio'r safle adeiladu, manau cyfyngiant, clustogfeydd o faint priodol rhwng ardaloedd storio (rwbwl, olewau, tanwyddau, manau cymysgu concrid ac ymolchi) ac unrhyw garthffos cwrs dŵr neu ddŵr wyneb. • Rheoli Bioamrywiaeth: manylion diogelu coed a gwrychoedd; rheoli rhywogaethau goresgynnol; diogelu rhywogaethau a chynefinoedd, mesurau lliniaru ac osgoi. • Rheoli Pridd: manylion y llain uwchbridd, storio a lliniaru i ailddefnyddio. • Uwchgyllun CEMP: manylion am hyd a lled y datblygiad; lleoliad yr adnoddau tirwedd ac amgylcheddol; cynigion dylunio ac amcanion ar gyfer mesurau integreiddio a lliniaru. • Rheoli Niwsans: manylion y cyfyngiadau sydd i'w rhoi ar waith yn ystod y cam adeiladu, gan gynnwys amseriad, hyd ac amllder y gwaith; manylion mesurau i leihau sŵn a dirgryndod o ganlyniad i weithgareddau peilio, er enghraifft rhwystrau acwstig; manylion mesurau rheoli llwch; mesurau i reoli faint o olau sy'n cael ei daflu a gwarchod awyr dywyll. • Rheoli Adnoddau: manylion storio a chynnwys tanwydd a chemegau; manylion cynhyrchu gwastraff a'i reoli; manylion am y defnydd o ddŵr, dŵr gwastraff a'r defnydd o ynni • Rheoli Traffig: manylion danfoniadau safle, peiriannau ar y safle, cyfleusterau golchi olwynion • Atal Llygredd: dangos sut y bydd canllawiau perthnasol ar gyfer atal llygredd ac arferion gorau yn cael eu rhoi ar waith, gan gynnwys manylion gweithdrefnau gollyngiadau brys a'r cynllun ymateb i ddigwyddiadau. • Manylion y bobl a'r cyrff sy'n gyfrifol am weithgareddau sy'n gysylltiedig â'r CEMP a manylion cyswllt mewn argyfwng • Clerc gwaith tirlunio/ecoledol i sicrhau bod y gwaith adeiladu'n cydymffurfio â chynlluniau cymeradwy a rheoliadau amgylcheddol. <p>Bydd y CEMP yn cael ei weithredu fel y cymeradwywyd yn ystod camau paratoi'r safle a chamau adeiladu'r datblygiad.</p> <p>Cyfiawnhad: Dylid cyflwyno CEMP er mwyn sicrhau y cytunir ar fesurau rheoli angenrheidiol cyn dechrau datblygu a'u rhoi ar waith i ddiogelu'r amgylchedd yn ystod y cam adeiladu.</p>
--	--

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

	<p>Tirwedd</p> <p>Rydym wedi adolygu'r dogfennau cynllunio diwygiedig, ond nid yw'r adroddiadau diwygiedig dyddiedig Medi 2021 yn darparu unrhyw ymateb pellach i'r materion a'r cyngor a nodwyd yn ein llythyr blaenorol NRW CAS-160984-W5Y4 24 Awst 2021. Rydym yn ailadrodd y sylwadau hyn isod ac yn parhau i gynnal ein pryderon. Byddem yn croesawu trafodaeth gyda'r ymgeisydd a'ch Awdurdod ynghylch sut byddai'r eitemau hyn yn cael sylw. Gallai dogfen gyda newidiadau wedi'u marcio fod o gymorth yn y trafodaethau hyn.</p> <p>Mae gennym bryder sylweddol o hyd ynghylch y dirwedd o ran y datblygiad hwn, sydd â'r potensial i gael effeithiau niweidiol sylweddol ar AHNE Ynys Môn.</p> <p>Byddai effeithiau niweidiol ar gymeriad a gwerth golygfaol yr AHNE ac ar olygfeydd o'r AHNE. Byddai rhai o'r effeithiau gweledol hyn yn gymedrol ac yn eithaf niweidiol/niweidiol iawn, fel sy'n cael ei gydnabod yn yr Asesiad o'r Dirwedd a'r Effaith Weledol (LVIA).</p> <p>Er mwyn gwarchod a gwella harddwch naturiol yr AHNE, dylai'r cynigion leihau effeithiau niweidiol ar ansawdd golygfaol yr AHNE ac effeithiau gweledol o olygfeydd o arfordir yr AHNE, gan gynnwys Llwybr Arfordir Ynys Môn.</p> <p>Rydym yn cynghori bod angen lleihau nifer y cabanau ar hyd y draethlin, lleihau uchder adeilad y ganolfan a chadw mwy o'r planhigion presennol, ynghyd â phlannu planhigion newydd ar hyd y draethlin er mwyn cadw a gwella'r elfen goediog a lleihau'r effeithiau niweidiol ar yr AHNE.</p> <p>Mae angen cynllun diwygiedig a chynlluniau tirwedd i ddangos sut mae effeithiau niweidiol ar yr AHNE wedi cael eu lleihau. Mae angen Cynllun Rheoli Ecoleg a'r Dirwedd (LEMP) i gyd-fynd â'r Cynllun Tirwedd. Nid oes unrhyw montage o luniau o'r datblygiad arfaethedig wedi cael eu cynnwys gyda'r LVIA. Gallai'r rhain helpu i ddarlunio'r effeithiau tebygol o'r AHNE, ar yr amod bod cywirdeb rhesymol o ran colli coed a chynigion newydd.</p> <p>Adolygiad manwl</p> <p>Mae'r ddau safle mewn lleoliad amlwg ar hyd glannau coediog y Fenai, sy'n cynnwys ardaloedd o baredir a phorfeydd wedi'u gwasgaru gyda chlystyrau achlysurol o ddatblygiadau yn yr ardal rhwng Caernarfon a'r Felinheli. Mae glan ddeheuol y Fenai yn rhan hanfodol o leoliad gweledol AHNE Ynys Môn.</p> <p>Ar hyn o bryd, mae'r ddau safle'n rhan o'r darn tawel, coediog hwn o'r lan pan edrychir arnynt o'r AHNE, ac mae'r tir yn codi o'r lan,</p>
--	---

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

	<p>gan arwain at olygfa ddramatig ac ysblennydd o fynyddoedd Eryri. Mae'r golygfeydd ar draws y Fenai o'r AHNE, gan gynnwys Llwybr Arfordir Ynys Môn, yn sensitif iawn ac yn bwysig i rinweddau golygfaol yr AHNE arfordirol hon.</p> <p>Asesiad Coedyddiaeth</p> <p>Mae'r Asesiad Coedyddiaeth yn nodi bod 6 grŵp o goed i'w cwtdgi o ran maint/pa mor denau ydynt, ynghyd â choed aeddfed i'w tynnu o safle Plas Brereton. Mae cabanau wedi'u lleoli'n agos at y lan mewn rhan eithaf agored o'r safle i'r de, ac yn agos iawn at ei gilydd, gan ganiatáu gofod cyfyngedig iawn ar gyfer plannu coed newydd ac mae rhai cabanau o fewn grwpiau o goed sy'n bodoli eisoes.</p> <p>Ar safle Gwel y Fenai, byddai 8 grŵp o goed yn cael eu symud o fewn craidd y safle a 6 grŵp yn cael eu cwtdgi. Byddai 18 grŵp o goed o amgylch yr ymylon yn cael eu cadw a'u gwella, ond byddent yn cael eu teneuo hefyd. Byddai prysgwydd sylweddol yn cael ei dynnu ar y safle hwn hefyd. Mae cabanau wedi'u lleoli'n agos at y lan ac yn agos at ei gilydd, ac maent yn ymledu i'r ardaloedd coetir presennol. Yn ne orllewin y safle, mae nifer sylweddol o gabanau wedi'u lleoli mewn coetir presennol a byddai hyn yn arwain at golli llystyfiant yn sylweddol oherwydd eu dwysedd.</p> <p>Mae'r asesiad yn nodi bod clefyd coed ynn yn bresennol ar y ddau safle, gyda hyd at 90% o'r coed ynn yn debygol o gael eu colli yn y tymor canolig i'r tymor hir.</p> <p>Mae'r asesiad yn nodi bod yr adroddiad ar gam yr uwchgyllun ac y bydd angen asesiad pellach er mwyn darparu cyngor manwl, gan gynnwys asesu risg, gofynion gwasanaethau ac adeiladu.</p> <p>Credwn fod yr Asesiad Coedyddiaeth yn dangos y byddai llawer iawn o goed a llystyfiant yn cael eu colli ar y ddau safle, a bod maint y colledion ar safle Gwel y Fenai yn achosi'r pryder mwyaf o ran golygfeydd o'r AHNE. Gallai colli coed i glefyd coed ynn fod yn sylweddol. Rydyn ni'n credu bod rhagor o golledion i ddarparu gwasanaethau ac adeiladu yn debygol iawn ac mae dwysedd y cabanau'n golygu bod mwy o golledion yn debygol oherwydd y risgiau sy'n gysylltiedig â choed yn agos at adeiladau. Mae'r dwysedd hefyd yn ei gwneud yn debygol y cyfyngir ar blannu rhywogaethau coed mawr newydd oherwydd diffyg lle ac agosrwydd at gabanau.</p> <p>Byddai gosod cabanau mewn ardaloedd presennol o goetir hefyd yn golygu bod yr ardaloedd hyn yn llawer mwy agored. O ganlyniad, mae'r safleoedd yn debygol o fod yn llai coediog ac yn fwy agored, gan olygu y bydd adeiladau a chabanau, ffyrdd, meysydd parcio a goleuadau yn amlwg iawn mewn golygfeydd o'r AHNE, yn enwedig yn ystod misoedd y gaeaf.</p>
--	---

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

	<p>Cynllun Tirwedd Diwygiad A</p> <p>Ar hyn o bryd mae'r cynllun yn dangos prysgwydd a choed addurnol i ochr ogleddol yr adeiladau diwydiannol arfaethedig. Mae'r adeiladau hyn yn debygol o fod yn weladwy o'r AHNE i'r gogledd orllewin a byddent yn elwa o blannu coed a choetir ychwanegol i'w sgrinio a'u hintegreiddio â'u hamgylchoedd.</p> <p>Fel y nodwyd yn yr LVIA, mae adeilad arfaethedig y Ganolfan dros 15m o uchder a byddai modd ei weld uwchben y coed. Nid oes angen yr uchder hwn i sgrinio'r adeiladau diwydiannol newydd mewn golygfeydd o'r AHNE, gan fod yr adeiladau diwydiannol arfaethedig rhwng 7 a 9m o uchder, yn ôl y drychiadau.</p> <p>Yn yr un modd â'r Asesiad Coedyddiaeth, mae'n amlwg y byddai'r cabanau i'w gweld ar hyd y draethlin gan eu bod yn agos at y lan ac yn agos at ei gilydd, yn ymledu i'r coetir presennol yng Ngwel y Fenai ac yn caniatáu lle cyfyngedig iawn ar gyfer planhigion newydd yn y ddau safle. Ar hyn o bryd, mae'r cynllun yn nodi cyfnod cynnal a chadw o 12 mis ar gyfer pob planhigyn.</p> <p>Rydym yn cynghori'r ymgeisydd i ddiwygio'r cynllun a'r cynlluniau tirwedd i ddangos sut mae effeithiau niweidiol ar yr AHNE wedi cael eu lleihau.</p> <p>Mae angen Cynllun Rheoli Ecoleg a'r Dirwedd tymor hir ar gyfer y ddau safle er mwyn sicrhau llwyddiant tymor hir y cynllun tirwedd.</p> <p>Rydym yn cynghori bod yr ymgeisydd yn cyflwyno Cynllun Rheoli Ecoleg a'r Dirwedd (LEMP) i gyd-fynd â'r Cynllun Tirwedd.</p> <p>Rydym o'r farn bod angen llai o gabanau, llai o uchder yn adeilad y Ganolfan a chadw mwy o waith plannu presennol, ynghyd â mwy o waith plannu newydd er mwyn lleihau'r effeithiau gweledol niweidiol ar yr AHNE.</p> <p>Datganiad Dylunio a Mynediad (DAS) - Dylunio a Goleuo</p> <p>Nid yw'n ymddangos bod unrhyw wybodaeth ychwanegol wedi cael ei darparu yn y DAS, ond mae'r lluniadau'n nodi'r cynllun lliwiau a'r deunyddiau ar gyfer yr adeiladau. Rydyn ni'n cynghori y dylai lliwiau'r to i'r adeiladau diwydiannol, adeilad Y Ganolfan a'r cabanau fod yn llwyd tywyll gyda gorffeniad mat i gyfyngu ar ba mor amlwg ydynt. Dylid osgoi lliwiau llwyd golau i waliau uchaf yr adeiladau diwydiannol gan y bydd y rhain yn tueddu i sefyll allan ac yn amlwg i'r llygad, yn yr un modd â gwyn ar deras uchaf adeilad y Ganolfan. Mae adeilad y Ganolfan hefyd yn cynnwys llawer iawn o wydr/balwstradau gwydr i ffasâd y gorllewin/de orllewin, a gellid lleihau effeithiau hyn. Cyfeirir at gladin pren ar gyfer y cabanau, a byddai pren naturiol yn</p>
--	---

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

	<p>well i'r cabanau agosaf at y lan gan y byddai hyn yn tueddu i integreiddio'n fwy effeithiol. Mae angen manylion am y cyfeirnodau lliw RAL/BS.</p> <p>Mae'r cynllun goleuo'n cynnig bolardiau 'Awyr Dywyll' i lwybrau a chabanau, gyda cholofnau LED ar y ffyrdd a'r manau parcio, gan bylu dan reolaeth amser. Mae goleuadau lliw cynhesach yn cael eu ffafrio ac yn fodd o gadw'r draethlin dywyll.</p> <p>LVIA</p> <p>Mae'r LVIA ar gyfer Gwel y Fenai yn nodi y byddai'r effeithiau gweddilliol ar gymeriad a gwerth golygfaol yr AHNE ychydig yn niweidiol ac y byddai effeithiau gweledol niweidiol canolig/mawr yn cael eu profi ar olygfannau 6, 7, 8, 9, 10 a 12 yn yr AHNE ac ar hyd Llwybr Arfordirol Ynys Môn.</p> <p>Mae'r LVIA yn datgan y byddai adeilad mawr y Ganolfan a chabanau yn cael eu gweld yng nghyd-destun yr adeiladau diwydiannol presennol, ond mae'r adeiladau hyn wrth ymyl y safle ac mae'r adeiladau diwydiannol presennol ar y safle yn cael eu sgrinio, ar hyn o bryd mae'n cynnwys coetir o'r AHNE. Felly, byddai'r adeiladau newydd yn ychwanegu at gymeriad adeiledig y golygfeydd ac yn ymestyn y cymeriad hwn ar hyd y draethlin, gan gynyddu'r effeithiau gweledol niweidiol.</p> <p>Mae'r LVIA ar gyfer Plas Brereton yn nodi y byddai'r effeithiau gweddilliol ar gymeriad a gwerth golygfaol yr AHNE ychydig yn niweidiol ac y byddai effeithiau gweledol niweidiol canolig yn cael eu profi ar 3 golygfan (2, 3.1 a 3.2) yn yr AHNE.</p> <p>Mae'r ddau LVIA yn cyfeirio at fesurau lliniaru i leihau'r effeithiau, heb asesu sut byddai hyn yn cael ei gyflawni, ac eithrio drwy gadw rhai coed a drwy blannu coed newydd. Nid yw'r Cynllun Tirwedd a'r Asesiad Coedyddiaeth yn cefnogi hyn, gan eu bod yn dangos colli coed yn sylweddol a llai o gyfleoedd i blannu planhigion newydd.</p> <p>Nid oes unrhyw montage o luniau o'r datblygiad arfaethedig wedi cael eu cynnwys gyda'r LVIA. Gallai'r rhain helpu i ddarlunio'r effeithiau tebygol o'r AHNE, ar yr amod bod cywirdeb rhesymol o ran colli coed a chynigion newydd.</p> <p>Rhywogaethau a Warchodir</p> <p>Nodwn fod y 2 adroddiad ystlumod a gyflwynwyd i gefnogi'r cais wedi canfod bod ystlumod yn bresennol ar safle'r cais.</p> <p>Rydym o'r farn bod y datblygiad arfaethedig yn peri risg uwch i ystlumod, fel y diffinnir yn ein dogfen ganllaw 'Dull Cyfoeth Naturiol</p>
--	--

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

	<p>Cymru o ymdrin â'r Ystlumod a Chynllunio (2015)'. Mae ystlumod a'u manau bridio a gorffwys wedi'u gwarchod o dan Reoliadau Cadwraeth Cynefinoedd a Rhywogaethau 2017 (fel y'u diwygiwyd).</p> <p>Rydym o'r farn nad yw'r datblygiad arfaethedig yn debygol o fod yn niweidiol i gynnal statws cadwraethol ffafriol pob un o'r poblogaethau ystlumod lleol sydd wedi'u cofnodi ar y safle hwn. Fodd bynnag, rydym yn cynghori bod unrhyw ganiatâd dilynol yn amodol ar osod amodau a/neu rwymedigaethau cynllunio mewn perthynas ag ystlumod.</p> <p>Rydym felly'n argymhell bod yr amod canlynol yn cael ei gynnwys mewn unrhyw ganiatâd:</p> <p>Amod 2: Ni chaniateir i unrhyw ddatblygiad ddechrau hyd nes y bydd Cynllun Cadwraeth Ystlumod wedi'i gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y Cynllun Cadwraeth yn cynnwys y canlynol, ond nid o reidrwydd yn gyfyngedig iddynt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Adeiladu ar yr egwyddorion a amlinellir yn yr adroddiad ecolegol (Hall, C. (2018). Bryn Coch: Datblygiad Arfaethedig Diwydiannol, Hamdden, Manwerthu a Llety Gwyliau: Arolwg Ystlumod Dymchwel Adeiladau. Cambrian Ecology. Heb ei gyhoeddi • Hall, C. (2019). Plas Brereton: Datblygiad Arfaethedig Llety Gwyliau ac Adnewyddu Adeiladau: Arolwg o Gynefinoedd Ystlumod a Rhywogaethau a Warchodir. Cambrian Ecology. Heb ei gyhoeddi • Manylion amseriad, camau a hyd gweithgarwch adeiladu a mesurau cadwraeth • Camau i'w cymryd os canfyddir rhywogaethau o ystlumod nad oeddent wedi'u hadnabod o'r blaen • Pobl sy'n gyfrifol am weithredu'r gwaith • Cynllun i archwilio gweithrediad y cynllun • Monitro a dosbarthu cofnodion ar ôl adeiladu • Cyflwyno manylion sy'n amlinellu cynlluniau goleuo allanol ynghyd â chynlluniau. Bydd y cynlluniau'n dangos y manau presennol a/neu arfaethedig ar gyfer lle bydd yr ystlumod yn dod allan, ynghyd â nodweddion sydd, ar hyn o bryd yn cael eu defnyddio'n ymarferol gan ystlumod at ddibenion gwasgaru, neu â'r bwriad o wneud hynny. Rydym yn cynghori bod manylion y cyflwyniad yn cyfeirio at Sefydliad y Gweithwyr Goleuo Proffesiynol
--	--

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

	<p>a'r Ymddiriedolaeth Cadwraeth Ystlumod: Nodyn Canllaw 08/18: Ystlumod a Goleuadau Artiffisial yn y DU</p> <ul style="list-style-type: none"> • Cyflwyno a gweithredu asesiad risg bioddiogelwch; • Cyflwyno cynllun rheoli safle tymor hir (sy'n cynnwys nodau ac amcanion diffiniedig; cyfarwyddbau rheoli cynefinoedd; cyswllt safle a wardeiniaid; gofynion trwyddedu ar gyfer gwneud gwaith cynnal a chadw a gwyliadwriaeth; pobl neu gyrff sy'n gyfrifol am gynnal a chadw a goruchwylio rheolwyr ynghyd â'r sgiliau a'r cymwyseddau gofynnol; gofynion adrodd; a dyddiadau arfaethedig ar gyfer diweddarau neu adolygu'r cynllun rheoli. <p>Rhaid i'r Cynllun Cadwraeth gael ei gyflawni yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.</p> <p>Nid oes gennym unrhyw wrthwynebiad i'r cynllun cadwraeth, gan gynnwys rhywogaethau eraill y mae'r ACLI o'r farn eu bod yn berthnasol i'r broses o wneud penderfyniadau cynllunio</p> <p>Byddai Cyfoeth Naturiol Cymru yn cyfeirio'r Awdurdod Lleol at lythyr y Prif Swyddog Cynllunio dyddiedig 01 Mawrth 2018, sy'n cynghori Awdurdodau Cynllunio Lleol i atodi gwybodaeth am ofynion trwyddedau i bob cydsyniad a hysbysiad, lle mae Rhywogaethau a Warchodir gan Ewrop yn debygol o fod yn bresennol ar y safle.</p> <p>Goleuadau</p> <p>Mae'r adroddiad ar gynigion goleuadau allanol yn dangos hyd a lled y cynllun goleuo allanol, ac maent wedi dangos bod rhai elfennau i leihau lefel y goleuadau wedi cael eu hymgorffori. Fodd bynnag, mae'n ymddangos bod nifer y colofnau golau a'r bolardiau a ddangosir yn y lluniadau yn ormodol. Byddai hyn yn arbennig o wir pan fydd goleuadau o'r holl adeiladau newydd arfaethedig yn cael eu cynnwys.</p> <p>Fel y nodir yn amod 2 uchod, byddai Cyfoeth Naturiol Cymru yn cynghori bod yr ymgeisydd yn chwilio am ffyrdd o leihau nifer y colofnau golau a bolardiau ar y safle, a faint o olau sy'n cael ei daflu ar lystyfiant o'r adeiladau. Byddem hefyd yn cynghori defnyddio opteg 180 gradd ar y bolardiau yn hytrach na 360 gradd. Bydd hyn yn helpu i hoelio'r golau ar lwybr, ac ati, gan leihau'r golau ar lystyfiant.</p> <p>Torri coed</p> <p>Fel yr uchod, mae'r lluniadau a gyflwynir gyda'r cais hwn yn awgrymu y bydd llawer iawn o goed yn cael eu colli fel rhan o'r cynnig hwn (e.e. cwmpo coed, ail-lunio blociau coed, tocio a chlirio</p>
--	---

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

	<p>prysgwydd). Er nad yw manylion y gwaith hwn ar gael eto, mae'n ymddangos y bydd effaith hyn yn arwain at golli cynefinoedd chwilio am fwyd/cymudo i ystlumod.</p> <p>Bydd angen rhagor o fanylion am faint o waith cwmpo coed sydd yna, ynghyd â mesurau clir o sut bydd planhigion newydd yn ceisio gwneud iawn am y canlynol:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Lefel gyffredinol colli coed. 2. Colli unrhyw ryng-gysylltiad rhwng yr ardaloedd coediog o fewn y safle a'r amgylchedd ehangach. 3. Colli cynefin ymyl y coetir (h.y. osgoi dibynnu gormod ar goed amwynder sengl heb unrhyw isdyfiant o lystyfiant). <p>Effeithiau cronus a chyfunol</p> <p>Mae colli coed a chynnwys goleuadau helaeth yn debygol o gael effaith gronnus ar allu ystlumod i gymudo drwy'r safle hwn, a chwilio am fwyd yno, yn ystod ac ar ôl y gwaith adeiladu. Bydd angen i'r ymgeisydd ddangos sut bydd yr effaith gronnus hon yn cael ei lliniaru a/neu ei chydbwysu.</p> <p>Bydd angen asesu effaith colli coed sy'n gysylltiedig â'r cynnig hwn ar y cyd â chynlluniau eraill yn yr ardal, yn enwedig y colledion coed a gwrychoedd helaeth sy'n gysylltiedig â Ffordd Osgoi A487 Caernarfon a Bontnewydd.</p> <p>Halogi Tir</p> <p>Arferai'r safle gael ei ddefnyddio at ddibenion diwydiannol gyda thanciau tanwydd ar y safle, ac uned ddiwydiannol asbestos a thirlenwi asbestos o fewn ffin y llinell goch. Hefyd, er gallai hanes gweithgynhyrchu'r safle fod yn hysbys, cafwyd o leiaf un, ac o bosibl ddigwyddiadau amgylcheddol anhysbys eraill, yn ymwneud â'r safle a allai fod wedi arwain at halogi'r tir. Mae ein sylwadau blaenorol ynghylch Rheoli Gwastraff yn ein hymateb cyn ymgeisio yn dal i sefyll. Bydd angen i'r ymgeisydd ystyried y sylwadau blaenorol hyn gan y bydd angen ystyried y broses dymchwel a chael gwared ar asbestos o'r safle yn ofalus. Felly, bydd halogi tir yn ystyriaeth gynllunio berthnasol, a heb ragor o wybodaeth am hyn yn y dogfennau, byddem yn argymhell yr amodau canlynol o fewn unrhyw ganiatâd dilynol.</p> <p>Amod 3 – Halogiad Tir – Amod cyffredinol ar gyfer datblygu ar dir yr effeithir arno gan halogiad</p> <p>Cyn dechrau'r datblygiad a gymeradwyir gan y caniatâd cynllunio hwn (neu unrhyw ddyddiad neu gam arall yn y datblygiad y cytunir</p>
--	---

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

	<p>arno'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol), rhaid cyflwyno'r cydrannau canlynol i Awdurdod Cynllunio Ysgrifenedig mewn cynllun i ddelio â'r risgiau sy'n gysylltiedig â halogi'r safle, a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Asesiad risg rhagarweiniol sydd wedi nodi: <ul style="list-style-type: none"> - pob defnydd blaenorol – halogion posibl sy'n gysylltiedig â'r defnyddiau hynny - model cysyniadol o'r safle yn nodi ffynonellau, llwybrau a derbynyddion - risgiau a allai fod yn annerbyniol yn deillio o halogiad ar y safle. 2. Cynllun ymchwilio safle, yn seiliedig ar (1) i ddarparu gwybodaeth ar gyfer asesiad manwl o'r risg i'r holl dderbynyddion y gallai hyn effeithio arnynt, gan gynnwys y rheini oddi ar y safle. 3. Canlyniadau'r ymchwiliad safle a'r asesiad risg manwl (2) ac, ar sail y rhain, gwerthusiad opsiynau a strategaeth adfer sy'n rhoi manylion llawn y mesurau adfer sy'n ofynnol a sut y bwriedir eu cymryd. 4. Cynllun dilysu sy'n rhoi manylion y data a fydd yn cael ei gasglu er mwyn dangos bod y gwaith a nodir yn (3) wedi'i gwblhau ac yn nodi unrhyw ofynion ar gyfer monitro cysylltiadau llygryddion, cynnal a chadw a threfniadau ar gyfer gweithredu wrth gefn yn y tymor hwy. <p>Mae angen caniatâd penodol yr Awdurdod Cynllunio Lleol ar gyfer unrhyw newidiadau i'r cydrannau hyn. Bydd y cynllun yn cael ei weithredu fel y cymeradwywyd.</p> <p>Amod 4: Halogi Tir: Adroddiad Dilysu</p> <p>Cyn dechrau'r datblygiad arfaethedig fel y disgrifir yn y cais, rhaid i adroddiad dilysu sy'n dangos bod y gwaith a nodir yn y strategaeth adfer a gymeradwywyd wedi'i gwblhau ac effeithiolrwydd y gwaith adfer gael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd yr adroddiad yn cynnwys canlyniadau samplu a monitro a wnaed yn unol â'r cynllun dilysu a gymeradwywyd i ddangos bod meini prawf adfer y safle wedi'u bodloni. Bydd hefyd yn cynnwys unrhyw gynllun ("cynllun monitro a chynnal a chadw tymor hir") ar gyfer monitro cysylltiadau llygryddion, cynnal a chadw a threfniadau ar gyfer gweithredu wrth gefn yn y tymor hwy, fel y nodir yn y cynllun dilysu, ac ar gyfer adrodd ar hyn i'r Awdurdod Cynllunio Lleol. Bydd y cynllun monitro a chynnal a chadw tymor hir yn cael ei roi ar waith fel y'i cymeradwywyd.</p>
--	---

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

	<p>Mae angen yr adroddiad dilysu er mwyn dangos bod y meini prawf adfer sy'n ymwneud â dyfroedd a reolir wedi cael eu bodloni, ac (os oes angen) er mwyn sicrhau bod ansawdd dŵr daear yn cael ei fonitro yn y tymor hwy. Bydd hyn yn sicrhau nad oes risgiau annerbyniol yn dal i fodoli i ddyfroedd a reolir ar ôl adfer y safle.</p> <p>Amod 5 – Halogi Tir – Yn ystod y datblygiad, os canfyddir bod halogiad nad yw wedi'i nodi'n flaenorol yn bresennol ar y safle, yna ni fydd unrhyw ddatblygiad pellach (oni chytunir yn wahanol yn ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol) yn cael ei gyflawni hyd nes y bydd strategaeth adfer, sy'n nodi sut yr ymdrinnir â'r halogiad hwn nas amheuir, wedi'i chyflwyno a'i chymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Rhaid cyflawni'r strategaeth adfer fel y'i cymeradwywyd.</p> <p>Amod 6 – Halogi Tir – Ni chaniateir unrhyw ymdreiddiad o ddraenio dŵr wyneb i'r tir ac eithrio gyda chaniatâd ysgrifenedig penodol yr awdurdod cynllunio lleol, y gellir ei roi ar gyfer y rhannau hynny o'r safle lle dangoswyd nad oes risg annerbyniol o ganlyniad o halogi hanesyddol i ddyfroedd a reolir. Rhaid i'r datblygiad gael ei gyflawni yn unol â'r manylion cymeradwyo.</p> <p>Amod 7 – Halogi Tir – Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau hyd nes y bydd manylion cynlluniau seilbyst neu unrhyw dyluniadau sylfaen eraill gan ddefnyddio dulliau treiddiol digonol i ddangos nad oes risg annerbyniol i ddŵr daear wedi'u cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Rhaid i'r dyluniadau seilbyst/sylfaen gael eu cyflawni yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.</p> <p>Materion eraill</p> <p>Mae ein sylwadau uchod yn ymwneud yn benodol â materion sydd wedi'u cynnwys ar ein rhestr wirio, Gwasanaeth Cynghori ar Gynllunio Datblygu: Pynciau Ymgynghori (Medi 2018), a gyhoeddir ar ein gwefan. Nid ydym wedi ystyried effeithiau posibl ar faterion eraill ac nid ydym yn diystyru'r posibilrwydd y gallai'r datblygiad arfaethedig effeithio ar fuddiannau eraill.</p> <p>Rydym yn cynghori'r ymgeisydd, yn ogystal â chaniatâd cynllunio, mai eu cyfrifoldeb nhw yw sicrhau eu bod yn cael yr holl drwyddedau/caniatâd eraill sy'n berthnasol i'w datblygiad. Edrychwch ar ein gwefan i gael rhagor o fanylion.</p> <p>Os oes gennych chi unrhyw ymholiadau ynghylch yr uchod, mae croeso i chi gysylltu â mi gan ddefnyddio'r manylion isod.</p> <p>Cyngor i'r Datblygwr:</p> <p>Rheoli Gwastraff:</p>
--	---

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

	<p>Bydd dymchwel yr adeiladau yn y ddau safle yn cynhyrchu'r hyn a elwir yn wastraff rheoledig. Dim ond i safleoedd sy'n gallu profi eu bod wedi'u cofrestru fel rhai wedi'u heithrio neu wedi'u trwyddedu o dan y Rheoliadau Trwyddedu Amgylcheddol y dylid gwaredu'r gwastraff hwn. Mae gofyniad cyfreithiol (Gofynion Dyletswydd Gofal Adran 34 Deddf Diogelu'r Amgylchedd 1990) ar berchennog y safle, y contractwr dymchwel ac ati i sicrhau bod aildefnyddio neu waredu'r gwastraff hwn yn briodol ac yn cydymffurfio â'r Rheoliadau Trwyddedu Amgylcheddol. Mae'r gofynion Dyletswydd Gofal hefyd yn golygu bod Nodiadau Trosglwyddo Gwastraff priodol yn cael eu cynhyrchu a'u cadw. Bydd gwaredu amhriodol yn arwain at gymryd camau gorfodi yn erbyn pawb sy'n ymwneud â gwaredu'r gwastraff. Byddai'n cael ei werthfawrogi, pan fydd y gwaith dymchwel yn mynd rhagddo, pe bai modd anfon copi o'r hysbysiad dymchwel at Cyfoeth Naturiol Cymru (cyfeiriad ar frig y llythyr hwn) at sylw Euryr Roberts.</p> <p>Rydym yn argymhell bod Cynllun Rheoli Gwastraff Safle (SWMP) yn cael ei lunio cyn i'r cynllun ddechrau er mwyn sicrhau y cydymffurfir â'r ddyletswydd gofal lawn. Dylid aildefnyddio gwastraff ar y safle lle bo hynny'n bosibl. Dylai'r SWMP gynnwys system fonitro ar gyfer gwastraff sy'n cael ei symud o'r safle i'w aildefnyddio neu ei waredu.</p> <p>Byddem yn disgwyl i hen adeiladau ffatri Ferodo gael cladin asbestos wedi'i fondio â sment. Hefyd, defnyddiodd y ffatri asbestos i gynhyrchu leininau brêc. Mae asbestos yn cael ei ystyried yn wastraff peryglus a bydd yn rhaid ei waredu i safle tirlenwi sy'n gallu derbyn deunydd o'r fath. Nid oes safleoedd tirlenwi gwastraff peryglus yng Nghymru a bydd angen ystyried y gost sylweddol o waredu deunydd o'r fath.</p> <p>Yn ôl ein cofnodion ni, mae'r safle datblygu arfaethedig wedi'i leoli ar dir sy'n cael ei ddefnyddio, neu sydd wedi cael ei ddefnyddio, ar gyfer dyddodi deunydd gwastraff (asbestos). Nid oes cyfeiriad wedi'i wneud at safle tirlenwi asbestos Ferodo sydd wedi'i gau a beth fydd yn digwydd i hyn yn y dogfennau. Felly, byddem yn eich cynghori i ymgynghori ag Adrannau Gwarchod y Cyhoedd/Tir Halogedig a Rheoli Adeiladu'r Awdurdod Lleol, oherwydd mae'n bosibl y byddant yn cadw cofnodion manwl, ac efallai y byddant yn dymuno gwneud argymhellion priodol mewn perthynas ag ymchwilio i safleoedd tirlenwi/gwaith adfer.</p> <p>Byddai'n cael ei werthfawrogi, pan fydd y gwaith dymchwel yn mynd rhagddo, pe bai modd anfon copi o'r hysbysiad dymchwel at dîm Rheoliadau Diwydiant a Gwastraff Cyfoeth Naturiol Cymru yn swyddfa Bangor.</p> <p>Defnyddio Dŵr:</p>
--	---

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

	<p>Os yw'r ymgeisydd yn bwriadu tynnu mwy nag 20 metr ciwbig y dydd, yna bydd angen Trwydded Tynnu Dŵr. Dylai'r ymgeisydd gysylltu â'r Ganolfan Cymorth Trwyddedu i gael rhagor o wybodaeth am sut mae gwneud cais. Y rhif ffôn ydy 0300 065 3000.</p> <p>Trwydded Forol:</p> <p>Bydd angen Trwydded Forol ar gyfer unrhyw waith o dan Benllanw Cymedrig y Gorllanw. Mae rhagor o wybodaeth ar gael drwy ddilyn y ddolen ganlynol: https://naturalresources.wales/permits-and-permissions/marine-licensing/do-i-need-a-marine-licence/?lang=cy neu drwy gysylltu â'n Tîm Trwyddedau Morol yn marinelicensing@naturalresourceswales.gov.uk.</p> <p>Rydym yn cynghori, yn ogystal â chaniatâd cynllunio, mai cyfrifoldeb yr ymgeisydd yw sicrhau eu bod yn cael yr holl drwyddedau/caniatâd eraill sy'n berthnasol i'w datblygiad.</p>
--	--

Dŵr Cymru:	<p>Sylwadau 13.10.2021</p> <p>Cyfeiriwn at eich ymgynghoriad cynllunio sy'n ymwneud â'r safle uchod, a gallwn ddarparu'r sylwadau canlynol mewn perthynas â'r datblygiad arfaethedig.</p> <p>Yn gyntaf, mewn perthynas â'r cynigion ar gyfer draenio dŵr budr, nid ydym yn gwrthwynebu'r ddealltwriaeth bod y cynnig yn bwriadu defnyddio system amgen i'r brif bibell ac felly byddem yn cynghori'r ymgeisydd i ofyn am gyngor gan Cyfoeth Naturiol Cymru a/neu Adran Rheoli Adeiladu'r Awdurdod Lleol / Arolygydd Adeiladau Cymeradwy gan fod y ddau'n gyfrifol am reoleiddio dulliau draenio eraill.</p> <p>Er gwaethaf yr uchod, os ydych chi'n bwriadu rhoi caniatâd cynllunio ar gyfer y datblygiad uchod, byddem yn gofyn i'r Amod a'r Nodiadau Cynghori a roddir isod gael eu cynnwys yn y caniatâd i sicrhau na fydd niwed i breswylwyr presennol nac i'r amgylchedd ac i asedau Dŵr Cymru:</p> <p>Cyflwr</p> <p>Ni chaniateir i unrhyw ddatblygiad ddechrau hyd nes y bydd cynllun dŵr yfed i wasanaethau'r safle wedi'i gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y cynllun yn dangos bod y rhwydwaith cyflenwi dŵr presennol yn gallu darparu ar gyfer safle'r datblygiad arfaethedig. Os bydd angen, bydd cynllun i atgyfnerthu'r rhwydwaith cyflenwi dŵr cyhoeddus presennol er mwyn darparu ar gyfer y safle'n cael ei gyflawni cyn i</p>
------------	--

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

	<p>unrhyw adeilad gael ei feddiannu. Ar ôl hynny, bydd y cynllun y cytunwyd arno'n cael ei adeiladu'n llawn ac yn aros am byth.</p> <p>Rheswm: Sicrhau bod cyflenwad dŵr yfed addas yn cael ei ddarparu ar gyfer y safle.</p> <p>Nodiadau Cynghori O 7 Ionawr 2019, mae'r datblygiad arfaethedig hwn yn ddarostyngedig i Atodlen 3 o Ddeddf Rheoli Llifogydd a Dŵr 2010. Felly, mae angen cymeradwyo nodweddion Systemau Draenio Cynaliadwy (SuDS) ar gyfer y datblygiad, yn unol â'r 'Safonau statudol ar gyfer systemau draenio cynaliadwy – dylunio, adeiladu, gweithredu a chynnal systemau draenio dŵr wyneb'. Felly, argymhellir bod y datblygwr yn ymgynghori â Chyngor Sir Gwynedd, fel y Corff Cymeradwyo SuDS (SAB) sy'n penderfynu, mewn perthynas â'u cynigion ar gyfer nodweddion SuDS. Sylwch fod Dŵr Cymru yn ymgynghorai statudol ar gyfer proses ymgeisio'r SAB a bydd yn rhoi sylwadau ar unrhyw gynigion SuDS drwy ymateb i ymgynghoriad SAB.</p> <p>Cynghorir yr ymgeisydd hefyd efallai na fydd rhai carthffosydd cyhoeddus a draeniau ochrol wedi cael eu cofnodi ar ein mapiau o garthffosydd cyhoeddus oherwydd eu bod mewn perchnogaeth breifat yn wreiddiol ac wedi'u trosglwyddo i berchnogaeth gyhoeddus oherwydd Rheoliadau'r Diwydiant Dŵr (Cynlluniau ar gyfer Mabwysiadu Carthffosydd Cyhoeddus) 2011. Mae'n bosibl y byddai presenoldeb asedau o'r fath yn effeithio ar y cynnig. Er mwyn ein helpu ni i ddelio â'r cynnig, mae'n bosibl yr hoffai'r ymgeisydd gysylltu â Dŵr Cymru. Mae gan Dŵr Cymru hawl i gael mynediad at ei gyfarpar bob amser, o dan Ddeddf y Diwydiant Dŵr 1991.</p> <p>Mae ein hymateb yn seiliedig ar y wybodaeth a ddarparwyd gan eich cais. Pe bai'r cynnig yn newid yn ystod y broses ymgeisio, gofynnwn yn garedig i chi ymgynghori â ni eto a chadw'r hawl i gyflwyno sylwadau newydd.</p> <p>Sylwadau 26.10.2021</p> <p>Diolch am eich e-bost sydd, rwy'n nodi, yn cyfeirio at ein hymateb gwreiddiol (Cyf: PLA0060235) a deall y byddai'r datblygiad yn mynd ar drywydd system ddraenio amgen ar gyfer gwaredu llif dŵr budr.</p> <p>Yn unol â hynny, os yw'r ymgeisydd bellach yn bwriadu mynd ar drywydd cysylltiad â'r system garthffosiaeth gyhoeddus ar gyfer y parc gwyliau a hamdden hwn yng Ngwel y Fenai, byddwn yn cynghori y byddai pryderon ynghylch capasiti i ni gael Gwaith Trin Dŵr Gwastraff (WwTW) i ddarparu ar gyfer y llif ac felly rydym yn darparu'r ymateb diweddaraf sydd wedi'i atodi i'n cyfres o amodau sy'n cael eu hargymell.</p>
--	--

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

	<p>Yn dilyn eich ymgynghoriad e-bost diweddaraf, dyddiedig 18 Hydref 2021, sy'n rhoi gwybod am fwriad yr ymgeisydd i drosglwyddo llif dŵr budr i'r system garthffosiaeth gyhoeddus, gallwn gadarnhau bod capasiti addas ar gael yn y rhwydwaith carthffosiaeth ar bwynt cysylltu penodol. Fodd bynnag, mewn perthynas â'r Gwaith Trin Dŵr Gwastraff (WwTW) sy'n cael ei dderbyn, byddem yn cynghori y byddai'r datblygiad arfaethedig yn gorlwytho WwTW Caernarfon. Felly, os yw'r ymgeiswyr yn dymuno bwrw ymlaen â'r datblygiad hwn, bydd angen cynnal Aseiad Effaith Datblygwr (DIA) ar y WwTW, sydd ar draul yr ymgeiswyr ac i gael dyfynbris, bydd angen i ni gael ffi gychwynnol o £250 a TAW er mwyn ymgysylltu â'n hymgynghorwyr. Nid oes modd ad-dalu'r ffi hon a bydd casgliad y DIA yn pennu unrhyw waith gwella sydd ei angen.</p> <p>Yn unol â hynny, os ydych chi'n bwriadu rhoi caniatâd cynllunio ar gyfer y datblygiad uchod, byddem yn gofyn i'r Amodau a'r Nodiadau Cynghori a roddir isod gael eu cynnwys yn y caniatâd i sicrhau na fydd niwed i breswylwyr presennol nac i'r amgylchedd ac i asedau Dŵr Cymru:</p> <p>Amodau</p> <p>Dim ond dŵr budr o safle'r datblygiad fydd yn cael ei ollwng i'r system garthffosiaeth gyhoeddus a bydd y gollyngiadau hyn yn cael eu gwneud ymhellach i lawr y tyllau archwilio, cyfeirnod SH48649204.</p> <p>Rheswm: Atal gorlwytho hydrologig ar y system garthffosiaeth gyhoeddus, diogelu iechyd a diogelwch preswylwyr presennol a sicrhau nad oes llygredd neu niwed i'r amgylchedd.</p> <p>Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn digwydd nes bydd:</p> <p>(i) arolwg i ganfod y llif presennol a'r llwyth a dderbynnir yng Ngwaith Trin Dŵr Gwastraff Caernarfon; a</p> <p>(ii) asesiad o effaith y datblygiad a gymeradwywyd drwy hyn ar y Gwaith Trin Dŵr Gwastraff, gan ystyried canlyniadau'r arolwg llif a llwyth sydd wedi'i gynnal ac y cytunwyd arno gyda'r awdurdod cynllunio lleol; ac</p> <p>(iii) os oes angen, i gael cytundeb ar gynllun o waith atgyfnerthu ar gyfer Gwaith Trin Dŵr Gwastraff Caernarfon gyda'r awdurdod cynllunio lleol er mwyn caniatáu iddo ddarparu ar gyfer y gollyngiadau budr o'r datblygiad, a gymeradwywyd drwy hyn heb gynyddu'r risg o dorri'r caniatâd gollwng dŵr ar gyfer Gwaith Trin Dŵr Gwastraff Caernarfon.</p> <p>Ni chaiff unrhyw anheddau gael eu meddiannu hyd nes y bydd y cynllun y cytunwyd arno wedi'i gwblhau.</p>
--	---

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

	<p>Rheswm: Atal gorlwytho hydrologig ar y system garthffosiaeth gyhoeddus, diogelu iechyd a diogelwch preswylwyr presennol, sicrhau nad oes llygredd neu niwed i'r amgylchedd a sicrhau y gellir draenio'r safle'n effeithiol.</p> <p>Ni chaniateir i unrhyw ddatblygiad ddechrau hyd nes y bydd cynllun dŵr yfed i wasanaethau'r safle wedi'i gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y cynllun yn dangos bod y rhwydwaith cyflenwi dŵr presennol yn gallu darparu ar gyfer safle'r datblygiad arfaethedig. Os bydd angen, bydd cynllun i atgyfnerthu'r rhwydwaith cyflenwi dŵr cyhoeddus presennol er mwyn darparu ar gyfer y safle'n cael ei gyflawni cyn i unrhyw adeilad gael ei feddiannu. Ar ôl hynny, bydd y cynllun y cytunwyd arno'n cael ei adeiladu'n llawn ac yn aros am byth.</p> <p>Rheswm: Sicrhau bod cyflenwad dŵr yfed addas yn cael ei ddarparu ar gyfer y safle.</p> <p>Nodiadau Cynghori O 7 Ionawr 2019, mae'r datblygiad arfaethedig hwn yn ddarostyngedig i Atodlen 3 o Ddeddf Rheoli Llifogydd a Dŵr 2010. Felly, mae angen cymeradwyo nodweddion Systemau Draenio Cynaliadwy (SuDS) ar gyfer y datblygiad, yn unol â'r 'Safonau statudol ar gyfer systemau draenio cynaliadwy – dylunio, adeiladu, gweithredu a chynnal systemau draenio dŵr wyneb'. Felly, argymhellir bod y datblygwr yn ymgynghori â Chyngor Sir Gwynedd, fel y Corff Cymeradwyo SuDS (SAB) sy'n penderfynu, mewn perthynas â'u cynigion ar gyfer nodweddion SuDS. Sylwch fod Dŵr Cymru yn ymgynghorai statudol ar gyfer proses ymgeisio'r SAB a bydd yn rhoi sylwadau ar unrhyw gynigion SuDS drwy ymateb i ymgynghoriad SAB.</p> <p>Cynghorir yr ymgeisydd hefyd efallai na fydd rhai carthffosydd cyhoeddus a draeniau ochrol wedi cael eu cofnodi ar ein mapiau o garthffosydd cyhoeddus oherwydd eu bod mewn perchnogaeth breifat yn wreiddiol ac wedi'u trosglwyddo i berchnogaeth gyhoeddus oherwydd Rheoliadau'r Diwydiant Dŵr (Cynlluniau ar gyfer Mabwysiadu Carthffosydd Cyhoeddus) 2011. Mae'n bosibl y byddai presenoldeb asedau o'r fath yn effeithio ar y cynnig. Er mwyn ein helpu ni i ddelio â'r cynnig, mae'n bosibl yr hoffai'r ymgeisydd gysylltu â Dŵr Cymru. Mae gan Dŵr Cymru hawl i gael mynediad at ei gyfarpar bob amser, o dan Ddeddf y Diwydiant Dŵr 1991.</p> <p>Mae ein hymateb yn seiliedig ar y wybodaeth a ddarparwyd gan eich cais. Pe bai'r cynnig yn newid yn ystod y broses ymgeisio, gofynnwn yn garedig i chi ymgynghori â ni eto a chadw'r hawl i gyflwyno sylwadau newydd.</p>
--	---

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Uned Gwarchod y Cyhoedd:	<p>Sylwadau 28.10.2021</p> <p>Rwyf wedi ystyried y cais cyn-cynllunio uchod, ac mae fy sylwadau wedi seilio ar wybodaeth ychwanegol ac yn bennaf ar y dogfennau dilynol:</p> <p>Gwel y Fenai, Datganiad Amgylcheddol Cyfrol 2/3, Maybrook Investments Ltd,</p> <p>06 Medi 2021 2018.0105_02/ 06 Medi 2021 2018.105_04</p> <p>Asesiad Sgrinio Ansawdd Aer EnSafe Gwel Y Fenai, Caernarfon A46533 19/05/2021</p> <p>A & D Environmental Services Ltd Ailarolygu Deunyddiau sy'n Cynnwys Asbestos. Rhif yr Adroddiad DB/P1146</p> <p>Tir Halogedig Posib o a Hanes Safle</p> <p>Mae Adran 8.1 o Environment Statement Volume 2 (ref: 2018.0105_02) yn nodi “precautionary principle should be adopted and sufficient information should be submitted to demonstrate that the land is suitable for the proposed use and any risks can be sufficiently managed and assessed”.</p> <p>Hyd yma, yr unig wybodaeth a gyflwynwyd mewn perthynas â hyn yw'r Adroddiadau Asbestos ynghylch dymchwel adeiladau ar y safle. Nid oes adroddiadau ar gael ar y risg o halogi'r tir, y pridd neu'r dŵr y dywedir bod risg sylweddol ohono yn Adran 1.14 o'r Datganiad Amgylcheddol.</p> <p>Mae angen Astudiaeth Ddesg o leiaf a all gynnwys y wybodaeth sydd wedi datgan yn yr adroddiadau asbestos ond mae'n rhaid ei ehangu i gynnwys yr holl risgiau i dir, iechyd dynol a dŵr. Astudiaeth Ddesg yw cam cyntaf Asesiad Halogiad sy'n ofynnol ar gyfer safle fel hwn sydd â defnydd hanesyddol diwydiannol helaeth. Gellir gwneud hyn naill ai nawr neu ei gyflyru os yw'r cais yn llwyddiannus, ond bydd y naill ffordd neu'r llall yn hanfodol ar gyfer y datblygiad hwn.</p> <p>Er efallai na fydd y defnydd arfaethedig yn arwain at lygredd, gall y cyfnod adeiladu achosi symudiad halogion presennol.</p> <p>Nodaf yn fyr ddefnydd blaenorol y safle:</p> <p>Awdurdodwyd Ferodo i gynnal tair proses ar y prif safle:</p> <p>Proses Haenu Gludo PG6 / 32 (92). Roedd y broses yn cynnwys haenu rhannau metel â glut. Gostyngwyd y cylchoedd dur oddeutu 1mm gan ddefnyddio 1,1,1, trichlorethylene mewn baddon anwedd gyda choiliau cyddwyso, gydag echdynnu lleol i reoli allyriadau.</p>
--------------------------	--

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

	<p>Gorchuddiwyd deunyddiau ffrithiant a rhannau metel â glud trwy orchuddio rholer. Ar ôl i'r aer sychu, pentyrrwyd y rhannau wedi'u cydosod i wella'r glud a bondio'r deunydd ffrithiant â'r rhan fetel. Yna chwistrellwyd y rhan fetel gyda phaent fel triniaeth gwrth-rwd.</p> <p>Proses Rwber PG6 / 28 (92). Cymysgwyd powdrau gan gynnwys carbon du i mewn i gymysgydd porthiant grym ac ychwanegwyd Toluene i feddalur'r rwber. Casglwyd gronynnau trwy hidlo bagiau a'i allyrru i'r aer.</p> <p>Proses Asbestos PG3 / 13 (91) - Rhoddwyd Clwt Asbestos Chrystolite dan broses barhaus fewn i resin cragen cnau. Diddymwyd y resin mewn toddydd naphtha (xglenes) i gynorthwyo'r broses. Cafodd y clwt ei sychu a'i drochi i'r resin. Yna cafodd hwn ei sychu drwy wres. Roedd pob rhan o'r broses yn cynnwys echdynnu llwch.</p> <p>Deunyddiau gwastraff cysylltiedig - gallai hyn fod wedi cynnwys gwastraff cymysg o'r gegin, biniau gwastraff a thuniau toddyddion ar y safle. Yn rhan olaf y safle gwastraff dim ond asbestos a gwaredwyd mewn safle tirlenwi trwyddedig. Anfonwyd y deunyddiau gwastraff eraill, metelau ac ati i'w hailgylchu a chymerwyd y gwastraff cymysg i safle tirlenwi.</p> <p>Mae tanau wedi digwydd ar y safle mewn perthynas â'r gweithgareddau tirlenwi ac mae llosgi bwriadol pellach wedi digwydd ar y safle.</p> <p>Mae'r safle wedi'i halogi'n drwm mewn rhai ardaloedd ar y safle oherwydd tanwydd disel. Mae'r system ddraenio bresennol hefyd wedi'i halogi ag disel.</p> <p>Ansawdd Aer</p> <p>Cyfeiriaf at Aseiad Sgrinio Ansawdd Aer EnSafe Gwel Y Fenai, Caernarfon AQ46533 19/05/2021 ac rwy'n cytuno gyda'r mesurau lliniaru terfynol a gynigir a manylir arnynt yn Nhabl 11 Adran 5.1.5.</p> <p>Sŵn (gan gynnwys Dirgryniad)</p> <p>Nid yw'r ymgeisydd wedi cyfeirio'n fanwl at sŵn neu ddirgryniad ac eithrio datganiad yn y Datganiad Amgylcheddol Cyfrol 2 Para 1.9 ei bod yn debygol y bydd mwy o sŵn yn effeithio ar iechyd. Felly byddwn yn cynghori'r ymgeisydd i gyflwyno aseiad sŵn llawn, gan gynnwys dadansoddiad tonyddol.</p> <p>Yn ychwanegol, lle bynnag y bo hynny'n bosibl, rhaid darparu aseiad yn dangos y bydd yn cydymffurfio gyda Chyfraddiad Sŵn 25, rhwng yr oriau o 2300 a 0700 Cyfraddiad Sŵn 35 ar unrhyw adeg arall; wrth fesur tu fewn i unrhyw eiddo preswyl cyfagos. Fydd rhaid darparu</p>
--	--

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

	<p>asesiad sŵn i sicrhau cydymffurfiad efo'r gofyniad uchod i sicrhau ni fydd swm o'r fflw yn cael effaith negyddol ar yr tai cyfagos.</p> <p>Bydd yr asesiad sŵn yn cynnwys y gwaith dymchwel ac adeiladu.</p> <p>Goleuadau</p> <p>Mae'r Adroddiad Goleuadau a gyflwynwyd gan Veridian Consulting Engineers Ltd V / 18164/012 / LTG1 yn darparu gwybodaeth am y manylion technegol ar goleuadau , colofnau a'r allbwn goleuo disgwylidig. Gofynnir i'r Ymgeiswyr ddarparu cynllun wrth raddfa sy'n manylu ar lefelau goleuo penodol sy'n effeithio ar eiddo cyfagos a rhoi esboniad ar y priodweddau dylunio a ddewisir i leihau llygredd golau.</p> <p>Draenio</p> <p>Mae'r gwaith trin carthffosiaeth cyfredol wedi bod yn destun halogiad olew disel a fu allyrru i'r Fenai. Nid yw'r Adroddiad Draenio yn cyfeirio at y system bresennol ar y safle ac unrhyw ddadgomisiynu. Dylid cynnwys hyn yn yr Asesiad Tir Halogedig.</p> <p>Amodau Tir Halogedig</p> <ol style="list-style-type: none"> Oherwydd defnydd blaenorol y safle fe all fod y tir wedi ei halogi. Fe ymgwymerir ag archwiliad desg felly i asesu'r risg llygredd dichonol ar y safle ar gyfer y datblygiad arfaethedig. Petai argymhellion yr archwiliad desg yn dangos fod angen gweithrediad pellach, bydd angen ymchwiliad ymwithiol digonol i asesu'r risg o lygredd dichonol ar y safle. Os yn angenrheidiol, bydd Strategaeth Adfer yn cael ei hymgorffori. Bydd rhaid i Wasanaeth Gwarchod y Cyhoedd gymeradwyo'r archwiliad desg, ymchwiliad safle, asesiad risg ac unrhyw fesurau rhagofalus ac/neu adferol yn ysgrifenedig cyn dechreuad y datblygiad. Unwaith bydd y datblygiad wedi ei gwblhau, dylid darparu Adroddiad Cwblhad ar y safle a bydd angen ei adolygu â'i gymeradwyo gan Wasanaeth Gwarchod y Cyhoedd. <ul style="list-style-type: none"> Mae Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd wedi gwneud pob ymgais rhesymol i argymhell y mesurau mwyaf addas ynglŷn â risgiau llygredd dichonol. Fodd bynnag, ni ddylid cymryd yr argymhelliad yma i arwyddo fod y tir yn saff neu fel arall yn addas ar gyfer y datblygiad yma neu unrhyw un arall.
--	---

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

	<ul style="list-style-type: none"> • Mae'r cyfrifoldeb am asesu os yw tir yn addas ar gyfer defnydd penodol yn gorffwys yn sylfaenol ar y datblygwr. • Petai unrhyw broblemau tir llygredig yn dod i'r amlwg yn ystod y datblygiad a allai darfu ar y datblygiad arfaethedig, e.e. os daw cyflwr daear anarferol ar ei draws, yna dylid mynd mewn i ohebiaeth yn syth gyda Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd. • Dylai pob gweithred gael ei gofnodi, a'r wybodaeth ei daenu i Wasanaeth Gwarchod y Cyhoedd ar ymchwiliadau safle, asesiadau a gwaith adferol a gyflawnwyd, ble yn berthnasol, a'i gynnwys mewn/yn Adroddiad Cwblhad y safle. • Dylai unrhyw archwiliad ddilyn trefn y dogfennau isod: <ul style="list-style-type: none"> - BS 10175:2011 Investigation of potentially contaminated sites – Code of Practice (British Standards Institution 2011.) - Planning Policy Statement (PPS) 23: Planning and Pollution Control, Annex 2: Development on Land Affected by Contamination (Office of the Deputy Prime Minister 2004, Published by The Stationary Office). - Contaminated Land Report (CLR) 11 Model Procedures for the Management of Land Contamination (Environment Agency 2004). - Land Contamination: A Guide for Developers (Welsh Local Government Association, Welsh Assembly Government & Environment Agency Wales 2006) <p>Rhesymau dros yr amodau</p> <p>Ystyrir fod y mesurau yn angenrheidiol i warchod deiliaid y safle ar gwmpasoedd.</p>
--	--

Uned Bioamrywiaeth/Coed:	<p>Sylwadau 01.11.2021</p> <p>O'r wybodaeth a gyflwynwyd gan yr ymgeisydd, mae'r sylwadau canlynol gennym:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Nododd Adroddiad Arolwg Gwerthuso Ecolegol Rhagarweiniol Cambrian Ecology (15 Awst 2018) bresenoldeb coeden dderw gyda photensial ystlumod uchel. Nid oes llun, cyfeirnod grid, nodyn targed na marciwr adnabod arall i ganiatáu arolygon ystlumod yn y dyfodol os oes angen (os oes angen rheoli'r goeden fel rhan o'r datblygiad). Nid oes digon o wybodaeth felly i ganfod effeithiau posibl. 2. Mae Adroddiad Arolwg Dymchwel Adeilad Ystlumod Bryn Coch yn fwy na 2 oed. Dyddiad yr adroddiad yw 24 Tachwedd 2018
--------------------------	--

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

	<p>a chynhaliwyd yr arolwg gweithgareddau 13 Medi 2018. Mae angen i ddata arolwg fod yn llai na 2 oed. Mae angen diweddarau data'r arolwg er mwyn cyfrannu'n llawn at y broses gynllunio ac unrhyw gais am drwydded datblygu rhywogaethau a warchodir gysylltiedig.</p> <p>3. Nododd Adroddiad Arolwg Dymchwel Adeilad Ystlumod Bryn Coch fod gan yr adeiladau ar y safle botensial isel o ran ystlumod ac argymhellodd un arolwg gweithgarwch. Mae Arolygon Ystlumod ar gyfer Ecolegwyr Proffesiynol: Canllawiau Arfer Da (3ydd Argraffiad, 2016) yn argymhell, os oes gan adeilad botensial isel o fannau clwydo a bod un arolwg gweithgarwch yn cael ei argymhell, bod yr arolwg yn cael ei gynnal rhwng mis Mai a mis Awst. Cynhaliwyd yr arolwg unigol 13 Medi. Yn ogystal, rhan o'r rhesymeg dros yr arolwg oedd canfod a oedd y strwythur a labelwyd yn "Adeilad 2" yn cael ei ddefnyddio fel man clwydo gyda'r nos gan ystlumod pedol lleiaf. Ceir man clwydo i'r ystlumod pedol lleiaf tua 1km i'r de-orllewin o Adeilad 2 a byddai felly'n berthnasol i arolygon gweithgarwch nodi'r man clwydo gyda'r nos sydd i'w gynnal pan fydd y man clwydo mamolaeth gerllaw yna.</p> <p>4. Mae Arolwg Ystlumod, Cynefinoedd a Rhywogaethau a Warchodir Cambrian Ecology ar gyfer Plas Brereton yn fwy na 2 oed. Er bod yr adroddiad wedi'i ddyddio ym mis Hydref 2019, cafodd yr arolygon gweithgarwch ystlumod a oedd wedi'u cynnwys yn yr adroddiad eu cynnal ddiwedd mis Awst a mis Medi 2019. Ond mae angen i ddata arolwg ystlumod fod yn llai na 2 oed.</p> <p>Mae angen diweddarau data'r arolwg er mwyn cyfrannu'n llawn at y broses gynllunio ac unrhyw geisiadau am drwydded datblygu rhywogaethau a warchodir cysylltiedig.</p> <p>5. Mae'n ymddangos bod y cynllun goleuadau (V/18164/0.2/LTG P2) sydd wedi'i gynnwys yn nogfennau'r cais cynllunio yn dangos ffordd fynediad newydd at y cabanau ar safle Plas Brereton, gyda goleuadau cysylltiedig, yn mynd drwy un o'r Llwybrau Awyr Dywyll a argymhellwyd yn Adroddiad Arolwg Ystlumod (etc) Plas Brereton (Ffigur 12). Gallai hyn effeithio ar ymddygiad hedfan ystlumod pedol lleiaf sy'n bresennol yn Nhŷ Coch o ganlyniad i ddarnio cynefinoedd. Byddai hyn yn mynd yn groes i 6(1), Deddf yr Amgylchedd (Cymru) ("Rhaid i awdurdod penodol geisio cynnal a gwella bioamrywiaeth wrth gyflawni swyddogaethau mewn perthynas â Chymru") os rhoddir caniatâd cynllunio. Gallai hefyd arwain at effeithiau aflonyddwch tymor hir ar safle clwydo mamolaeth ystlumod pedol lleiaf yn Nhŷ Coch, gan fynd yn groes i'r Rheoliadau Cynefinoedd.</p> <p>6. Mae'r cais cynllunio yn cynnwys cynlluniau i droi'r tŷ cychod yn safle Plas Brereton yn gaffi. Nid oedd Arolwg Ystlumod (etc) Cambrian Ecology yn cynnwys archwiliad mewnol nac</p>
--	--

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

	<p>arolygon gadael/dychwelyd o'r tŷ cwch (a enwir yn adeilad ger y cei yn yr adroddiad) er nodwyd bod yr adeilad â</p> <p>photensial clwydfannau ystlumod. Felly, nid oes digon o wybodaeth ar gael i asesu'r effeithiau posibl y gallai'r addasiad arfaethedig eu cael ar ystlumod yn llawn (gallai'r addasiad fod yn groes i'r Ddeddf Bywyd Gwyllt a Chefn Gwlad a'r Rheoliadau Cynefinoedd). Mae angen arolwg ystlumod llawn cyn y gellir caniatáu cynllunio.</p> <p>7. Mae'r datblygiad arfaethedig wrth ymyl Ardal Cadwraeth Arbennig y Fenai a Bae Conwy. Bydd angen Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd i gadarnhau na fydd y datblygiad yn cael effaith niweidiol ar Gynefinoedd Atodiad 1 sy'n rheswm dros eu dynodi (e.e. ystyriaeth i atal dŵr ffo llygredd yn ystod/ar ôl datblygu).</p> <p>8. Gan gyfeirio at Adroddiad Arolwg Gwyfanod sy'n Nythu Cambrian Ecology (dyddiedig 28 Gorffennaf 2019), mae adran 7 yn datgan ei bod yn anodd asesu effaith ecolegol colli'r safle oherwydd bod yr adar yn symud i safle nythu arall. Does dim modd rhagweld y pellter y gallant ei symud ac mae'r pellter a deithir yn amrywio'n fawr. Mae posibilrwydd y bydd y gwyfanod sy'n cael eu hadleoli yn effeithio ar y nythfeydd o fôr-wenoliaid sy'n bridio yn Ardal Gwarchodaeth Arbennig Ynys Feurig, Bae Cemlyn ac Ynysoedd y Moelrhoniaid, a bydd angen cynnal asesiad pellach (o dan y Rheoliadau Cynefinoedd).</p> <p>9. Mae'r Adroddiad Asesiad Ecolegol Rhagarweiniol (15 Awst 2018) yn argymhell y dylid cynhyrchu cynllun rheoli safle manwl i sicrhau dyfodol hirdymor glaswelltir a gedwir ac i wella ansawdd yr ardaloedd coetir. Mae Adran 10 o'r Adroddiad ar yr Arolwg o Ystlumod, Cynefinoedd a Rhywogaethau a Warchodir (Hydref 2019) hefyd yn argymhell cynhyrchu cynllun rheoli safle, gyda rhagor o wybodaeth ynghylch beth ddylid ei gynnwys. Gan gymryd bod yr holl wybodaeth angenrheidiol yn cael ei darparu fel y nodir ym mhwyntiau 1-9, er mwyn cyflawni rhwymedigaethau'r awdurdod o dan Ddeddf yr Amgylchedd (Cymru) 2016, dylid gosod amod ar y gwaith o lunio cynllun rheoli priodol mewn unrhyw ganiatâd a roddir. Dylai hyn gynnwys yr holl argymhellion a drafodir yn yr adroddiadau ecoleg, gan gynnwys Asesiad Risg Bioamrywiaeth sy'n rhoi manylion am reoli, atal lledaeniad a dileu rhywogaethau estron a goresgynnol (INNS) ar y safle, yn ogystal â gwybodaeth am reoli a gwella coetir, pyllau, glaswelltir a chynefinoedd eraill ar y safle.</p> <p>10. Mae'r cynllun dymchwel ar gyfer safle Plas Brereton yn tynnu sylw at ddau adeilad i'w dymchwel, o'r enw "Coach House West" a "The Old Stable West". Mae Arolwg Ystlumod (etc) Cambrian Ecology ar gyfer y safle yn cyfeirio'n unig at "the coach house" gyda Ffigur 2 yr adroddiad (cynllun lleoliad yr adeilad) yn cylchu Coach House West a rhan o The Old Stable West. Nid oes unrhyw luniau o'r naill adeilad na'r llall wedi'u cynnwys yn</p>
--	---

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

	<p>adroddiad yr Arolwg Ystlumod a dim ond sôn yn fyr am y ffaith bod “the coach house” yn ormod o adfail i gael ei ystyried yn addas ar gyfer ystlumod. Nid yw’n glir felly at ba strwythur y mae’r adroddiad yn cyfeirio ato. Mae angen data arolwg ychwanegol mewn perthynas ag ystlumod gan gynnwys ffotograffau (gydag asesiad manau clwydo rhagarweiniol manylach o’r ddau adeilad yn cael ei gynnal ar y lleiaf , er mwyn cyfrannu’n llawn at y broses gynllunio. Ar hyn o bryd, nid oes digon o wybodaeth ar gael i asesu pa effaith y bydd dymchwel y ddau adeilad yn ei chael ar ystlumod.</p> <p>Ar hyn o bryd rydym o’r farn nad oes digon o wybodaeth wedi cael ei darparu i alluogi’r Awdurdod Cynllunio Lleol i gynnal Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd ac i bennu’r effaith debygol ar Ardal Cadwraeth Arbennig y Fenai a Bae Conwy ac Ardal Gwarchodaeth Arbennig Ynysoedd y Moelrhoniaid. Mae Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd yn gofyn am wybodaeth sy’n dangos, i lefel uchel o sicrwydd, na fydd y cynnig yn cael unrhyw effaith niweidiol ar rywogaethau a chynefinoedd dynodedig y safleoedd. Rydym yn argymhell bod y wybodaeth ganlynol yn cael ei darparu i alluogi’r Awdurdod Cynllunio Lleol i wneud yr asesiad hwn.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Cynllun atal llygredd llawn a manwl sy’n nodi unrhyw ffynonellau, llwybrau a safleoedd derbyn tebygol ar gyfer llygredd sy’n gysylltiedig ag adeiladu, a allai effeithio ar gynefinoedd yr Ardal Cadwraeth Arbennig. Gall hyn fod ar ffurf prosiect Cynllun Rheoli’r Amgylchedd Adeiladu (CEMP) ar draws y safle. Dylai hyn ddangos sut y bydd Canllawiau perthnasol ar gyfer Atal Llygredd ac arferion gorau yn cael eu rhoi ar waith, gan gynnwys manylion gweithdrefnau gollyngiadau brys <p>a chynllun ymateb i ddiwyddiadau.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Asesiad o effaith dadleoli rhywogaethau gwylanod sy’n byw ar safle’r datblygiad arfaethedig. Yn benodol, yr effaith y gallai hyn ei chael ar gymunedau môr-wenoliaid lleol. Mae posibilrwydd y bydd y gwylanod sy’n cael eu hadleoli yn effeithio ar y nythfeydd o fôr-wenoliaid sy’n bridio yn Ardal Gwarchodaeth Arbennig Ynys Feurig, Bae Cemlyn ac Ynysoedd y Moelrhoniaid. Dylid cynnal asesiad effaith penodol i lywio Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd er mwyn dangos yn glir pa mor debygol yw hi y bydd y cynnig yn cael effaith negyddol ar y safleoedd hyn. Mae data’r arolwg mewn perthynas â gwylanod bellach yn fwy na dwy oed ac efallai y bydd angen ei ddiweddarau oni bai fod yr adaregydd ymgynghorol yn ystyried ei fod yn ddilys o hyd. Er bod yr effaith hon wedi’i nodi yn y wybodaeth a gyflwynwyd, nid oedd casgliad pendant i’r effaith debygol. <p>Nid ydym o’r farn y gellir penderfynu ar y cais hyd nes y darperir y wybodaeth hon.</p>
--	---

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

	<p>Mae fy sylwadau blaenorol ynglŷn ag effaith ar goed dal i sefyll,</p> <p>Bioamrywiaeth</p> <p>Mae coed a chynefin coediog yn rhan annatod o'r safle o dan sylw. Mae'r ddogfen yn rhestru'r asesiadau cynefin a fydd yn cael eu cynnal fel rhan o'r EIA, ond mae'n bwysig bod yr amrywiaeth o gynefin coed a choedlannau a'u gwerth yn cael ei adnabod o dan yr asesiadau yma.</p> <p>Mae rhaid i'r asesiad cynefinoedd HRA hefyd ystyried safleoedd coediog eraill sydd yn agos neu yn gysylltiedig i'r safle a hefyd datblygiadau sydd yn digwydd neu wedi digwydd yn yr ardal lle mae effaith wedi bod ar goed neu lle mae coed neu gynefin coediog wedi ei golli,</p> <p>Effaith gweledol a thirlun</p> <p>Mae 2 TPO cyf:A66 Ferodo, a cyf:5a Ffordd Bangor. Mae'r coed yn nodwedd allweddol yn y tirlun ac o werth mwynderol uchel iawn. Mae angen i unrhyw gynllun torri a mesuriadau lliniaru gydnabod hyn ag edrych i gadw'r nodwedd bwysig yma heb ei cholli. Mae angen asesiad o werth mwynderol y coed wedi ei wneud.</p> <p>Gwaith torri coed</p> <p>Mae'r datblygiad yn golygu torri nifer fawr o goed a cholli cysylltrwydd rhwng safleoedd coediog ar hyd glannau'r fenai ac oddi fewn y datblygiad. Mae rhaid asesu effaith gynyddol y golled yma, a hefyd edrych arno mewn cyd-destun a datblygiadau eraill yn yr ardal. Mae angen edrych ar sut fydd colli'r coed yn effeithio ar y cynefin a'r rhywogaethau sydd yn ddibynnol arno a beth fydd sgil-ffaith y gwaith.</p> <p>Mae unrhyw gynllun plannu a thirlunio angen edrych ar liniaru'r golled yma a chadw'r cysylltiadau cynefin coediog sydd oddi fewn y safle. Mae angen asesiad coed i safon BS:5837/2012 wedi ei wneud ar y safle.</p>
--	--

Uwch Swyddog Cadwraeth:	<p>Sylwadau 18.10.2021</p> <p>Nid yw Adeilad Rhestredig Tŷ Coch yn ffurfio rhan o'r datblygiad mwyach ac felly nid oes pryder ynghylch ac effaith arno.</p>
-------------------------	--

Hawliau Tramwy:	<p>Sylwadau 27.10.2021</p>
-----------------	-----------------------------------

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

	<p>Mae'r datblygiadau arfaethedig ar safleoedd Ferodo a Phlas Brereton yn debygol o gael effaith sylweddol ar lwybr Lôn Las Menai sy'n rhedeg rhwng Caernarfon a'r Felinheli.</p> <p>Gwelir bod y datblygwr yn ystyried Lôn Las Menai yn adnodd sy'n fanteisiol iddynt gan y byddai yn caniatáu i weithwyr, yn arbennig o ardaloedd Caernarfon a'r Felinheli deithio i'w gwaith ar droed neu ar feic. Maent hefyd yn cydnabod gwerth y llwybr i ymwelwyr sy'n aros ar y safle i ymweld â Chaernarfon a'r cyffiniau heb orfod defnyddio cerbyd.</p> <p>Ers ei agor yn 1995 mae'r llwybr wedi tyfu i fod yn adnodd gwerthfawr i bobl yr ardal, yn ogystal mae yn rhan o daith beicio Genedlaethol Cymru, rhan o lwybr Arfordir Cymru ac wedi ei adnabod fel llwybr Teithio Llesol gan Y Cyngor.</p> <p>Er nad oes ystadegau cyfredol o'i ddefnydd mae'n amlwg ei fod yn cael defnydd sylweddol a chyson a byddai'r datblygiadau yn sicr o arwain at gynnydd mewn defnydd. Rhaid felly ystyried y canlynol mewn perthynas â Lôn Las Menai.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Byddai'r Gwasanaeth Cefn Gwlad yn fodlon i gael mynedfeydd o'r llwybr i safle Gwêl y Fenai er mwyn hwyluso mynediad i'w gweithwyr ac ymwelwyr ar droed neu feic. 2. Rhaid sicrhau trefniant sy'n diogelu defnyddwyr ar y groesfan ger Plas Brereton. 3. Dylai'r datblygwr gydweithio gyda'r Gwasanaeth i sefydlu cyfundrefn i fonitro defnydd y llwybr mor fuan â phosibl er mwyn cael dealltwriaeth o lefelau defnydd presennol. 4. Byddai cynnydd mewn defnydd yn rhoi pwysau ychwanegol ar adnoddau'r Gwasanaeth i gynnal y llwybr. Gofynnir felly am gyfraniad ariannol i sicrhau bod y llwybr yn cael ei gynnal a'i gadw'n ddiogel. 5. Dylai'r datblygwr gysylltu gyda'r Gwasanaeth Cefn Gwlad mewn perthynas â unrhyw fater all effeithio a'r llwybr Lôn Las Menai.
--	--

Uned Economi:	<p>Sylwadau 22.10.2021</p> <p>Sylwadau cyffredinol</p> <p>Mae'r cais hwn yn cynnig gwneud defnydd cyflogaeth o gyn safle diwydiannol sydd wedi bod yn segur ers 2008. Bu'n safle cyflogaeth bwysig i'r ardal am ddegawdau gan gyflogi dros 1500 o weithwyr ar un cyfnod. Mae'n lleoliad arbennig ar ymyl y Fenai gyda chyswllt cerdded a beicio rhwydd i mewn i Gaernarfon ac yn cynnwys hefyd adeilad deniadol Plas Brereton. Ond mae'r adeiladau a strwythurau ar</p>
---------------	--

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

	<p>safle yn adfeilio gan achosi pryderon am iechyd a diogelwch a risgiau llygredd i'r dyfodol. Mae'r rhwymedigaethau sy'n gysylltiedig â chlirio a diogelu'r safle yn gwneud unrhyw ddatblygiad newydd ar safle yn fasnachol heriol.</p> <p>Mae'r Adran Economi a Chymuned wedi bod yn hyrwyddo'r safle yn flaenorol ar gyfer pwrpasau fyddai'n adfer y safle a chreu cyflogaeth o ansawdd i'r gymuned leol. Mae'r costau i adfer y safle wedi cyfyngu ar y diddordeb gan y farchnad dros y blynyddoedd ac ni ragwelir y byddai'r sefyllfa yn newid yn y tymor byr yng ngŵydd y cynnydd sylweddol mewn costau datblygu.</p> <p>Mae cyflogaeth o ansawdd fyddai'n uchafu'r budd lleol yn deillio o'r datblygiad yn allweddol. Bydd angen mesurau penodol gan y datblygwr a'r gweithredwr i wireddu budd cymdeithasol ac economaidd lleol yn ystod yr adeiladu a'r gweithredu wedi hynny. Mae'r cyfleoedd allweddol yn cynnwys:</p> <ul style="list-style-type: none"> • cyfleon cadwyn cyflenwi yng nghyswllt defnydd cynnyrch, gwasanaethau a chrefftwyr lleol; • cyflogaeth gweithlu lleol ar bob haen o fewn y busnes; a, • partneriaeth / cydweithio gyda busnesau lleol. <p>Mae sylwadau penodol i'r 2 ran o'r datblygiad wedi eu nodi isod:</p> <p>Datblygiad arfaethedig naw o unedau busnes / diwydiannol</p> <p>Mae'r ddarpariaeth o eiddo ychwanegol i ddefnydd masnachol / diwydiannol yn cyfarch angen yn ardal Caernarfon sydd wedi ei adnabod gan Adran Economi a Chymuned Cyngor Gwynedd. Mae'r diffyg darpariaeth yn bresennol - yn cynnwys o fewn portffolio'r Cyngor - yn llesteirio gallu busnesau i sefydlu a thyfu yn yr ardal ac, felly, yn rhwystr i ddatblygu'r economi lleol a chreu swyddi.</p> <p>Mae mwy o fuddsoddiad preifat i ddarparu unedau busnes / diwydiannol i gyfarch angen lleol yn cael ei ystyried yn ddymunol ac mae cadw / ail-ddefnyddio safleoedd tir llwyd sydd wedi eu dynodi ar gyfer cyflogaeth yn fanteisiol.</p> <p>Datblygiad arfaethedig hamdden, llety a lletygarwch</p> <p>Trwy'r cynlluniau arfaethedig, mae bwriad i ddatblygu nifer o gyfleusterau ar gyfer ymwelwyr gan gynnwys:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 173 Lodge ar draws y ddau safle • 51 Llety Gwyliau apartment
--	---

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

	<ul style="list-style-type: none"> • Parc Dwr 3,000m2 • Sba triniaeth a llesiant • Bwyty a bar • Cyfleuster 6 lon bowlio deg • Gofod prydau cyflym • Pryd ar glyd • Tŷ Coffi • Siop ar y safle'n gwerthu cynnyrch lleol a nwyddau <p>Amcangyfrifir y bydd niferoedd ymwelwyr ar safle erbyn 2024 yn 32,000 a'u gwariant yn yr economi leol yn cyrraedd tua £1.28m.</p> <p>Mae 7 safle parc gwyliau cyfagos oddi fewn i god post LL55 sy'n cynnig dros 6,500 o wllâu - er dylid nodi nad ydynt i gyd o'r un math gan amrywio o garafanau statig, chalets, ystafelloedd cysgu 'dorm' yn ogystal â phorthdai ('lodges').</p> <p>Mae 137 o unedau hunan-ddarpar yn yr ardal a nodir uchod yn cynnig llety i 689 person.</p> <p>Un darparwr llety sydd yn agos i'r datblygiad arfaethedig ydi Fferm Parciau, sydd â 6 o unedau hunan-ddarpar yn cynnig llety i 24 person.</p> <p>Mae'r Adran yn ymwybodol o nifer o fusnesau harddwch, sba, caffis, bwytai a siopau yn yr ardal leol ac maen flaenoriaeth gan Gyngor Gwynedd fel rheol i gyfeirio'r math yma o ddefnyddiau i ganol trefi. Mae'r cwmni'n amcanu y bydd budd sylweddol i'r economi leol ac yn selio eu hachos busnes ar dros 25% o'r boblogaeth leol yn defnyddio'r cyfleusterau. Gyda rhagolygon y byddai 32,000 o ymwelwyr ychwanegol ar safle, ni ystyrir y byddai'r defnyddiau hyn yn gwyro cwsmeriaid o ganol tref Caernarfon, ond yn hytrach, mae'r gwasanaeth o'r farn y byddai'r datblygiad yn creu cyfleoedd i greu mwy o fasnach i fusnesau canol tref. Nid oes cyfleuster hamdden na bowlio deg cyffelyb o fewn tua 20 milltir o'r safle.</p> <p>Mae Cyngor Gwynedd yn y broses o fabwysiadu Egwyddorion Economi Ymweld Cynaliadwy Gwynedd er mwyn llywio'r economi ymweld yn yr ardal i'r dyfodol. Bydd angen i'r ymgeisydd ystyried sut y bydd yn ymateb i'r egwyddorion hyn:</p> <p>Dathlu, Parchu a Gwarchod ein Cymunedau, Iaith, Diwylliant a Threftadaeth</p>
--	--

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

	<ul style="list-style-type: none"> • Economi ymweld ym mherchnogaeth ein cymunedau ac sy'n hybu balchder bro <p>Cynnal a Pharchu ein Hamgylchedd</p> <ul style="list-style-type: none"> • Economi ymweld sy'n arwain mewn Treftadaeth, Iaith, Diwylliant ac Awyr Agored • Economi ymweld sy'n parchu ein hamgylchedd naturiol ac adeiledig ac yn ystyried goblygiadau datblygiadau'r economi ymweld ar ein hamgylchedd heddiw ac i'r dyfodol • Economi ymweld sy'n arwain mewn datblygiadau ac isadeiledd cynaliadwy a charbon isel. <p>Sicrhau bod cymunedau Gwynedd ac Eryri'n cael mwy o fantais nac anfantais</p> <ul style="list-style-type: none"> • Economi ymweld sy'n sicrhau bod isadeiledd ac adnoddau'n cyfrannu at les y gymuned trwy'r flwyddyn • Economi ymweld sy'n ffynnu er lles pobl a busnesau Gwynedd ac Eryri ac sy'n cynnig swyddi da i bobl leol trwy'r flwyddyn • Economi ymweld sy'n hyrwyddo perchnogaeth leol, yn cefnogi cadwyni cyflenwi a chynnyrch lleol <p>O ystyried yr egwyddorion hyn mae'n allweddol fod yr ymgeisydd yn creu naws am le ac yn hyrwyddo'r defnydd o'r Gymraeg a'n diwylliant. Mae'n allweddol fod y datblygiad yn gwneud defnydd amlwg o gynnyrch lleol. Mae'n hanfodol hefyd i'r datblygwr ystyried ei gyfraniad at dargedau net sero.</p> <p>Amlygir y bydd 83 o swyddi'n cael eu creu'n uniongyrchol a 730 yn anuniongyrchol ac mae rhaniad ar gyfer y mathau o swyddi y bydd yn cael eu creu'n uniongyrchol o fewn yr asesiad effaith economaidd. Nid oes amcan o faint y cyflogau ar gyfer y swyddi hyn, ond dylid amlygu i'r datblygwr bod prinder staff lletygarwch yn gyffredinol yn yr ardal ac mae'r cyd-weithio efo'r colegau addysg bellach yn allweddol i gael buddion lleol.</p> <p>Mae cyfeiriad at ddefnyddio cadwyni lleol a chyflenwyr lleol a byddai'n ddefnyddiol gwybod sut y bwriedir gwneud hyn yn llwyddiannus os bydd y cais yn cael ei gymeradwyo a gall yr Adran gynorthwyo gyda'r maes yma.</p> <p>Nodir bod bwriad i gydweithio gydag Antur Waunfawr ar eu cynllun beics yn lleol i hyrwyddo teithio llesol ac mae hyn i'w groesawu. Bydd angen ystyried effaith tebygol 32,000 o ymwelwyr ychwanegol bob blwyddyn ar wasanaethau lleol a'r amgylchedd.</p>
--	--

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

	<p>Casgliadau</p> <p>Mae'r Adran Economi a Chymuned yn croesawu'r egwyddor o wneud defnydd o safle diwydiannol segur ar gyfer pwrpasau economaidd.</p> <p>Mae'r Adran yn gweld y ddarpariaeth o unedau diwydiannol yn ymateb i'r galw yn y farchnad leol fyddai'n galluogi busnesau sefydlu a datblygu yng Ngwynedd gan greu cyflogaeth leol.</p> <p>Mae pryderon wedi cael eu datgan gan gymunedau Gwynedd yn sgil y cynnydd mewn niferoedd o ymwelwyr i ardal Gwynedd dros y ddwy flynedd ddiwethaf. Mae'r egwyddorion Twristiaeth wedi cael eu datblygu er mwyn sicrhau fod mwy o fudd i drigolion Gwynedd nac anfanteision o unrhyw ddatblygiad. Mae'n allweddol fod y datblygiad yn cydymffurfio â'r egwyddorion hyn.</p> <p>Byddai'r Adran Economi a Chymuned yn barod i gydweithio er mwyn uchafu'r budd lleol o unrhyw ddatblygiad ar safle.</p>
--	--

Swyddog Trwyddedu:	<p>Sylwadau 08.10.2021</p> <p>Mae'r datblygiad arfaethedig yn cyfeirio at borthdai.</p> <p>Pe byddai'r porthdai yn eu diffinio fel 'strwythur' heb olwynion, yn hytrach na 'carafân' ar olwynion, yna ni fyddai angen trwydded safle a gofynion amodau'r drwydded o dan Y Ddeddf Safleoedd Carafanau a Rheoli Datblygu 1960. Fodd bynnag, byddai gofynion y Ddeddf Iechyd a Diogelwch yn y Gweithle 1974, Rheoliadau Tân a Rheoliadau eraill yn berthnasol.</p> <p>Tybier bod y cynllun arfaethedig yn manylu parcio ar gyfer 2 gar sydd rhwng y porthdai.</p> <p>Pe byddair borthdai yn eu diffinio fel 'carafan' ar olwynion, dim ond 1 car gaiff barcio rhwng carafanau yn unol ag amodau trwydded (Safonau Model 1989).</p> <p>Byddai angen darparu ardal parcio i geir ychwanegol.</p> <p>https://www.gwynedd.llyw.cymru/cy/Busnesau/Dogfennau-Busnes/Trwyddedau/Carafannau/Safonau-Model-1989-Gwyliau.pdf</p> <p>Cais am Drwydded Safle</p> <p>Yn dilyn unrhyw gais cynllunio sydd yn ei ganiatáu mewn perthynas â maes carafanau neu bebyll, rhaid i'r ymgeisydd gysylltu gyda Swyddog Gorfodaeth Trwyddedu, Gwasanaeth Rheoli Llygredd a Thrwyddedu, Cyngor Gwynedd ar 01766 771000 neu</p>
--------------------	---

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

	trwyddedu@gwynedd.llyw.cymru i drafod gwneud cais am drwydded safle. Rhaid i'r cais am drwydded gynnwys cwblhau ffurflen gais gyda chopi o'r cynllun manwl graddfa 1:500 sydd wedi ei gymeradwyo yn ystod y broses cynllunio.
--	---

Uned Draenio Tir:	<p>Sylwadau 11.10.2021</p> <p>GWYBODAETH: Mae ein mapiau yn dangos fod cyrsiau dŵr yn rhedeg drwy safle'r datblygiad arfaethedig tuag at yr Afon fenai ond nid yw'n ymddangos y byddai'r cynllun yn ymharu ar lif yr afonnydd hyn mewn unrwy ffordd. Serch hynny cynghorir y datblygwr i osgoi gosod / codi unrhyw strwythurau o fewn 3m i gwrs dŵr oherwydd gallai hyn rwystro gwaith cynnal a chadw yn y dyfodol. Yn ogystal, byddai angen Caniatâd Cwrs Dŵr Arferol ar gyfer unrhyw waith a allai effeithio ar lif yr afon a dylir cysylltu â FCRMU@gwynedd.llyw.cymru am gyngor pellach.</p> <p>Mae'r datblygiad yn rhannol o fewn parth llifogydd C2. Oherwydd hyn fe adawn CNC i gynnig sylwadau ar faterion risg llifogydd sy'n wynebu'r datblygiad.</p> <p>Ers y 7fed Ionawr 2019, mae angen systemau draenio cynaliadwy (SDC) i reoli dŵr wyneb ar gyfer pob datblygiad newydd o fwy nac 1 tŷ neu lle mae'r arwynebedd adeiladu gydag oblygiadau draenio yn 100m2 neu fwy. Rhaid i systemau draenio fod wedi eu dylunio a'u hadeiladu yn unol â safonau gofynnol ar gyfer draenio cynaliadwy a gyhoeddwyd gan Weinidogion Cymru.</p> <p>Rhaid i'r systemau hyn gael eu cymeradwyo gan Gyngor Gwynedd yn ei rôl fel Corff Cymeradwyo SDC (CCS) cyn y bydd gwaith adeiladu'n dechrau.</p> <p>Oherwydd maint a natur y datblygiad bydd angen darparu cais i'r Corff Cymeradwy SDS i'w gymeradwyo cyn dechrau'r gwaith adeiladu. Mae'n ymddangos fod y datblygwr yn bwriadu draenio'r safle mewn modd cynaliadwy addas ond hyd nes y gwneir cais i'r CCS nid oes sicrwydd y byddai'r cynllun y safle yn galluogi cydymffurfiaeth â'r gyfres lawn o safonau SDC cenedlaethol. Argymhellir ymgynghoriad cynnar gyda'r CCS.</p> <p>Sylwadau 19.10.2021</p> <p>Dwi'm yn teimlo fod y polisi ARNA1 yn amharu ar y datblygiad mewn unrwy ffordd deud gwir. Does dim llawar o amddiffynfeydd ar hyd ochr y Fenai yn y lleoliad yma i weld, a fel ti'n ddeud hyd yn oed os oes angan buddsoddiad preifat i uchwraddio rhain yn y dyfodol dydi'r polisi yn atal hynny.</p>
-------------------	--

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

--	--

Uned Iaith:	<p>Sylwadau 15.10.2021</p> <p>Mae cynnwys yr Asesiad Iaith sydd wedi ei gyflwyno yn gwbl annigonol ar gyfer maint y datblygiad.</p> <p>Mae'n amlwg bod y ddogfen yn un sydd wedi ei haddasu o ddogfen arall, gan fod gwybodaeth sydd yn gwbl amherthnasol i'r cais hwn wedi ei gynnwys (cymal 6.2.6). Mae rhai brawddegau hefyd sydd heb eu gorffen a rhifau cymalau heb destun iddynt. Mae ôl brys a diffyg gofal ar y ddogfen o ganlyniad.</p> <p>Nid yw'r dadansoddiad sydd wedi ei gynnwys yn ddigonol o bell ffordd ar gyfer maint y datblygiad. Nid oes ardal astudiaeth wedi ei sefydlu sydd yn cynnwys dadansoddiad manwl o ystadegau ieithyddol yr ardal. Nid oes gwybodaeth ddigonol ychwaith am beth fydd effaith y cyfleoedd cyflogaeth a'r gwasanaethau amrywiol sydd yn rhan o'r cynnig.</p> <p>Mae gennym bryder penodol am y cyfleoedd cyflogaeth sydd yn cael eu cynnig - gyda dim ond 79 o swyddi yn cael eu hamcangyfrif o ganlyniad uniongyrchol i'r cais - a sut byddai'r rheiny yn cyfrannu at sefydlogrwydd yr iaith yn yr ardal. Gwneir datganiad am gyfrannu tuag at gadw pobl ifanc o fewn yr ardal, heb unrhyw dystiolaeth i gefnogi'r datganiad hwnnw. Mae'r nifer hwn yn ymddangos yn isel o ystyried graddfa'r datblygiad a'r cyfleusterau sydd yn cael eu crybwyll a hoffem weld mwy o wybodaeth am yr elfennau hyn.</p>
-------------	--

Uned Twristiaeth:	Heb eu derbyn
-------------------	---------------

Uwch Swyddog Amgylchedd (YGC):	Heb eu derbyn
--------------------------------	---------------

Gwasanaeth Cynlluno Archeolegol Gwynedd:	<p>Sylwadau 02.10.2020</p> <p>Diolch i chi am ymgynghori â ni ynghylch y cais uchod. Ar ôl adolygu ardal y gwaith arfaethedig gan gyfeirio at y Cofnod Amgylchedd Hanesyddol (HER) rhanbarthol, rwyf wedi penderfynu bod potensial ar gyfer effaith archaeolegol a hoffwn dynnu eich sylw at y sylwadau isod.</p> <p>Y datblygiad arfaethedig yw creu parc gwyliau a hamdden ar safleoedd maes glas a thir llwyd yn uniongyrchol i'r gogledd o</p>
--	---

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

	<p>Gaernarfon. Mae gan y ffin ddatblygu ddiddordeb archaeolegol nid yn unig ym mhotensial yr is-wyneb, ond hefyd yn y dreftadaeth adeiledig a chymeriad y dirwedd.</p> <p>Mae lleoliad y safle ar hyd glannau'r Fenai yn ogystal â pha mor agos ydyw at Gaernarfon yn golygu bod ganddo hanes cymysg o ddefnydd anheddu ac amaethyddol, gyda chyfoeth o safleoedd archaeolegol yn y cyffiniau'n dyddio o'r cyfnod cynhanes, i'r cyfnod Rhufeinig, hyd heddiw. Credir bod yr anheddiad sydd o bwys cenedlaethol yn Nhai Cochion, sydd union gyferbyn â'r safle datblygu ar ochr Ynys Môn i'r Fenai, yn cynnwys gweithgarwch cyfatebol yng Ngwynedd, sy'n golygu bod y safle datblygu ei hun yn un o'r prif ymgeiswyr.</p> <p>Fel yr argymhellwyd pan ymgynghorwyd â GAPS yn y cam cyn ymgeisio, mae angen rhaglen werthuso lawn er mwyn archwilio'r safle a chaniatáu i ni ddarparu argymhelliad cynllunio ar sail gwybodaeth well. Ni ellir gwneud y gwaith hwn fel amod – a rhaid mynd i'r afael ag ef cyn penderfynu.</p> <p>Yn yr achos hwn, mae'r gwaith sydd ei angen yn dod o dan y categori o rag-benderfyniad archaeolegol, sy'n cynnwys yn bennaf raglen ffurfiol o werthuso archaeolegol a elwir yn Asesiad wrth Ddesg, ynghyd ag Asesiad Adeiladu cyfatebol er mwyn gwerthuso'r dreftadaeth adeiledig sy'n bresennol yn ardal y datblygiad. Yn ogystal â'r asesiadau hyn, mae angen Arolwg Geoffisegol er mwyn asesu potensial tanddaearol y tir, a ddylai gael ei ategu gan ymchwil desg ddigonol i helpu i ddehongli unrhyw dystiolaeth archaeolegol y deuir ar ei thraws. Mae'n debygol y bydd angen i'r arolwg geoffisegol gael ei ategu gan werthusiad pellach (fel Profi Ffosydd) ond mae hyn yn dibynnu ar ganlyniadau'r arolwg.</p> <p>Dylid penodi contractwr archaeolegol priodol a chymwys i wneud y gwaith, ac mae cronfa ddata ar gael naill ai yn http://www.bajr.org/RACsmap/default.asp (Swyddi ac Adnoddau British Archaeology) neu yn https://www.archaeologists.net/civicism-contact-distance-search (Sefydliad Siartredig Archaeolegwyr). Rhaid i'r contractwr archaeolegol a benodir gytuno ar fanyleb ar gyfer y gwaith gyda GAPS cyn dechrau'r prosiect.</p> <p>Sylwadau 02.11.2021</p> <p>Diolch i chi am ymgynghori â ni ar y cais hwn ac am ganiatáu i ymestyn y cyfnod ymgynghori. Rwyf wedi adolygu dogfennau'r cais, gan gynnwys yr adroddiadau archaeolegol a gyflwynwyd. Ar sail y wybodaeth hon, ystyrir y byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael amrywiaeth o effeithiau ar yr amgylchedd hanesyddol. Er hwylustod, mae'r rhain wedi'u rhestru a'u trafod ar wahân isod.</p> <p>Plas Brereton</p>
--	---

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

	<p>Nid yw Plas Brereton yn elwa o unrhyw ddynodiadau ffurfiol, ond gellir ei ystyried o ddiddordeb hanesyddol lleol mawr. Mae'n rhan o dirwedd hanesyddol nodedig parcdir ar hyd dwy lan y Fenai ac mae'n gysylltiedig yn uniongyrchol ag ystadau cyfagos Tŷ Coch a Pharciau. Mae gan yr ystâd werthoedd esthetig a thystiolaethol fel enghraifft dda o breswyliaid gŵr o'r 19eg ganrif yn ystod dyfodiad y dosbarthiadau canol uchaf; ac mae'n dal gwerthoedd hanesyddol a chymunedol lleol yn rhinwedd ei harchif ddogfennol a'i chysylltiad â ffigurau nodedig yn hanes dinesig ac economaidd Caernarfon.</p> <p>Mae dogfennau'r cais yn cynnwys adroddiad Archaeoleg Brython B2103.BR.PB.P1-P3.01.01 (Awst 2021). Nod y ddogfen hon yw bod yn ddogfen hybrid, gan gyfuno cofnod adeiladu Lefel 3 ac asesiad o effaith y cynigion datblygu ar yr ystâd hanesyddol. Er bod yr adroddiad yn cynnwys rhywfaint o wybodaeth ddefnyddiol, nid yw'n bodloni'r safonau sy'n ofynnol ar gyfer cofnod Lefel 3 nac asesiad effaith. Byddaf yn darparu sylwadau curadurol manwl yn uniongyrchol i'r contractwr, ond yn gryno, mae'r dadansoddiad hanesyddol a gyflwynwyd yn ddiffygiol ac yn seiliedig ar adolygiad annigonol o'r dystiolaeth ffisegol a dogfennol. Yn ogystal, mae'r disgrifiad a'r asesiad o'r adeiladau allanol, y tiroedd a'r dystiolaeth o strwythurau blaenorol yn ddiffygiol.</p> <p>Mae'n ymddangos bod y cynigion ar gyfer trosi'r prif dŷ yn eithaf cydymdeimladol. Mae'r adeilad mewn perygl o ddirywio ymhellach heb ddefnydd cynaliadwy, yn enwedig yn absenoldeb dynodiad ffurfiol, ac o'r herwydd, croesewir dyluniad sy'n parchu cymeriad pensaernïol a chynllun yr eiddo. Byddwn yn gofyn am ragor o wybodaeth am y driniaeth y bwriedir ei rhoi i'r islawr. Ni ddylid ei addasu ac mae'n debyg y bydd yn cael ei gau i ffwrdd, ond efallai y bydd angen mynediad ar gyfer gwaith cynnal a chadw tymor hir.</p> <p>Yn rhannol oherwydd cyfyngiadau cofnod yr adeilad, nid yw'n glir faint o'r manylion mewnol hanesyddol sydd wedi goroesi ar hyn o bryd, neu a fydd yn cael eu cadw. Yn ogystal ag adleoli neu golli'r grisiau ar y llawr gwaelod yn anffodus, mae'n ymddangos bod llefydd tân wedi cael eu symud a thybir y bydd manylion meddal (fel papur wal) hefyd yn cael eu tynnu allan fel rhan o waith adnewyddu ac ailaddurno. Byddem yn cynghori bod drysau gwreiddiol, gwaith plastr addurnol ac ati'n cael eu hadfer a'u cadw os yw'n bosibl. Byddwn yn ddiolchgar o gael cadarnhad ynghylch y ffenestri arfaethedig: a ddylid cadw'r ffenestri presennol, neu eu newid am rhai tebyg? Mae'n ymddangos bod lluniad D651.62 yn dangos gwahanol arddulliau, ond efallai mai rhywbeth i'w wneud efo'r graffeg.</p> <p>Mae gan y gwaith adnewyddu arfaethedig rywfaint o botensial i ddatgelu tystiolaeth o gamau blaenorol, fel gosodion a ffitiadau blaenorol, gorffeniadau addurniadol, neu dystiolaeth strwythurol yn y</p>
--	--

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

ffabrig. Nid yw'r wybodaeth hon yn debygol o ychwanegu'n sylweddol at ein dealltwriaeth o hanes yr adeilad, ond byddai'n ategu at yr wybodaeth bresennol, er enghraifft drwy nodi defnydd blaenorol o'r ystafell. Byddai'n briodol i unrhyw dystiolaeth o'r fath gael ei chofnodi i lunio cofnod cyflawn, ond rhaid ailadrodd, fel y mae, nad yw'r adroddiad ar gofnod yr adeilad yn gofnod lliniaru digonol ac y bydd angen ei ddiwygio yn y lle cyntaf, p'un a yw'r datblygiad yn mynd rhagddo ai peidio, er mwyn cydymffurfio â rhwymedigaethau proffesiynol.

Plas Brereton – Y Doc a'r Tai Allan

Mae'r strwythurau hyn wedi'u cynnwys yn y cofnod uchod o'r adeilad, ond dim ond ystyriaeth fer iawn a roddir. Mae'n amlwg bod yr holl adeiladau sy'n sefyll mewn cyflwr gwael a'u bod wedi colli eu cyfanrwydd hanesyddol yn sylweddol. Mae eu harwyddocâd bellach wedi'i gyfyngu i'w cynllun, safleoedd y drysau a'r ffenestri sy'n goroesi, a, lle mae'n bresennol, manylion pensaernïol ffasgiâu addurniadol a'r estyll talcen, gan nodi'r strwythurau statws uwch yn yr ystâd. Er bydd dymchwel yn golygu lleihau cyfanrwydd y grŵp a cholli tystiolaeth ffisegol o ystâd Plas Brereton, gellid lliniaru hyn yn ddigonol drwy gofnodi'r adeilad yn briodol. Gellir cyflawni hyn drwy adolygu'r adroddiad presennol.

Mae'r doc (PRN 38067) mewn cyflwr gwell ac mae'n ymddangos ei fod yn cael ei gadw yn y cynigion. Os ydyw am gael ei drwsio a'i gynnal a'i gadw, byddai hyn yn cael effaith gadarnhaol ar lefel safle unigol ac ar lefel y dirwedd leol. Mae'r adeilad cysylltiedig (PRN 38068, a elwir yn aml yn fwthyn ceidwad y doc, yn dŷ fferi, yn faddondy neu'n dŷ cwch) i'w newid yn sylweddol wrth ei droi'n gaffi. Er nad yw'n cadw fawr ddim o'i ffurf wreiddiol, ni fyddai modd ei adnabod mwyach ar ôl ei addasu. Unwaith eto, gellir lliniaru hyn yn ddigonol drwy ddiwygio cofnod presennol yr adeilad; fodd bynnag, byddem hefyd yn cynghori y dylid adfer y ffasgiâu addurnol, er mwyn cynnal y cysylltiad hanesyddol amlwg â'r ystâd.

Plas Brereton – Tiroedd (NPRN 86447)

Ar hyn o bryd, mae gwybodaeth am y tir yn ddarniog rhwng yr adroddiadau ecolegol, coedyddiaeth, tirwedd ac archaeolegol. Mae hyn yn ei gwneud yn anodd ystyried y tiroedd yn gyfannol, ac yn anochel, mae ffocws pob un yn golygu y bydd rhai manylion wedi disgyn rhwng yr arbenigeddau.

Mae adroddiad yr Asesiad o'r Dirwedd a'r Effaith Weledol (LVIA) yn dangos bod nifer o nodweddion gardd wedi'u tirweddu wedi goroesi, er bod y cyfan wedi gordyfu. Nid yw'r rhain yn cael eu disgrifio'n ddigonol yn yr adroddiadau archaeolegol a gyflwynwyd, ond maent yn bwysig yn eu rhinwedd eu hunain fel micro-dirlun wedi'i ddylunio, yn ogystal â chyfrannu at osodiadau Plas Brereton a

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

	<p>Phlas Tŷ Coch, sy'n rhestredig Gradd II (cyfeirnod Cadw 3819). Cytunaf â pharagraff 8.11.3 o'r LVIA, sef y byddai adfer a gwella'r nodweddion addurnol hanesyddol hyn a phlannu'r dirwedd yn cael effaith gadarnhaol ar y cynllun, yn ogystal â lliniaru effaith weledol datblygiadau modern. Mae'n siomedig nodi felly y bydd ffos gudd o bosibl (a grybwyllir yn yr LVIA) ynghyd â nifer o goed enghreifftiol yn cael eu tynnu, gan y bydd y rhain wedi ffurfio rhan o ddylunio bwriadol. Petai hyn yn digwydd, byddai'n well pe bai ystyriaeth yn cael ei rhoi i newid gosodiad y cynllun yn lleol er mwyn cadw'r ffos gudd yn rhan allweddol o ddyluniad yr ardd, sy'n debygol o fod yn gyfoes â'r tŷ.</p> <p>Ystyrir y dylid cynnal arolwg manwl o'r tir er mwyn cofnodi lleoliad, ffurf a chyflwr y nodweddion sydd wedi goroesi a'r wybodaeth fotanegol yn gywir, gyda mewnbwn garddwriaethol arbenigol os oes angen. Dylid defnyddio hyn fel sail i gynigion tirweddu manwl, gyda'r elfennau presennol yn cael eu cadw a'u hadfer os oes modd. Dylai canlyniadau'r arolwg hefyd fod yn rhan o archif archaeolegol y safle.</p> <p>Hen Ffatri Ferodo (NPRN 423306)</p> <p>Mae hwn yn safle adnabyddus yn lleol gyda rhywfaint o ymchwil ffurfiol ac anffurfiol blaenorol, ac mae iddo werth cymunedol cryf fel cyn gyflogwr mawr a thrwy ei gysylltiad â gweithredu diwydiannol pwysig.</p> <p>Mae'r cymhlethdod yn deillio o werthoedd tystiolaethol ac esthetig o'i bensaernïaeth ddiwydiannol nodedig, ac mae iddo werth hanesyddol ehangach drwy hanes ac arloesedd y cwmni Ferodo. Er gwaethaf ei gyflwr, mae'n rhan o'r amgylchedd hanesyddol lleol sydd â rôl bwysig yn lleol yn ei ddatblygiad yn yr 20fed ganrif. O'r herwydd, mae cadw ac addasu rhan o adeiladau'r ffatri i'w ganmol, ac mae'n lleihau'r effaith andwyol yn sgil dymchwel.</p> <p>Mae dogfennau'r cais yn cynnwys adroddiad Archaeoleg Brython B2103.BR.FER.P1-P3.01, sy'n anelu at gyfuno cofnod adeiladu Lefel 2 ac asesiad o effaith y cynigion datblygu ar gyfadeilad y ffatri. Mae'r adroddiad hwn yn bodloni'r safonau proffesiynol perthnasol ac yn darparu cofnod lliniaru addas ar gyfer y cyfadeilad, pe bai'r datblygiad yn mynd rhagddo. Cytunaf ag argymhelliad yr adroddiad y byddai'n ddymunol i hanes y safle gael ei nodi yn y cynllun newydd, gan ymgorffori, os yw'n bosibl, y garreg a gyflwynwyd, yn dilyn gwaith cadwraeth angenrheidiol.</p> <p>Archaeoleg Gladdedig Posibl</p>
--	---

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

	<p>Mae mapio hanesyddol a chofnod adeilad Plas Brereton yn dangos y posibilrwydd o ddod ar draws hen adeiladau'r ystâd a nodweddion yr ardd yn ystod y gwaith datblygu. Mae'r rhain yn cynnwys hen adain wasanaeth i'r prif dŷ, maes ar wahân (amaethyddol mae'n debyg) yn agos at y stablau, ac o bosibl strwythurau unigol llai â swyddogaeth aneglur. Mae'n debyg y bydd gwaith clirio'r safle, tirlunio ac adeiladu yn effeithio ar y rhain.</p> <p>Ar safle Ferodo, mae adroddiad technegol y Datganiad Amgylcheddol Treftadaeth Ddiwylliannol (B2103.ES.P1/P2.01, Awst 2021) yn nodi bodolaeth bwthyn neu fân-ddaliad ôl-ganoloesol o'r enw Hirdir (Parciau yn ddiweddarach), sy'n cynnwys bwthyn a chaeau, ac adeilad bychan ar wahân o ddyddiad neu swyddogaeth anhysbys. Bydd cynigion datblygu yn cynnwys y parcel hwn yn ei gyfanrwydd (prysgwydd heb ei ddatblygu ar hyn o bryd) ac felly bydd yn cael gwared ag unrhyw dystiolaeth sy'n goroesi o'r eiddo hwn.</p> <p>Mae'r adroddiad yn cynnwys trosolwg o archaeoleg a gofnodwyd yn yr ardal leol, sy'n dangos tystiolaeth o'r cyfnod Neolithig ymlaen. Er bod y potensial ar gyfer archaeoleg wedi'i chladdu yn cael ei nodi'n gyffredinol a'i bod yn cael y lefel uchaf o arwyddocâd mewn dull rhagofalus, nid yw natur y potensial hwn yn cael ei chyfleu'n dda. Yn benodol, ni thynnir sylw at botensial yr olion sy'n gysylltiedig â thref Rufeinig Tai Cochion sydd o bwys cenedlaethol, nac ar gyfer archaeoleg gynharach.</p> <p>Cynhaliwyd arolwg geoffisegol (Adroddiad Arolwg Magnitude MSSH992A, Gorffennaf 2021) i ymchwilio i'r potensial hwn. Er bod yr adroddiad yn bodloni'r safonau proffesiynol perthnasol ar gyfer gwaith o'r fath, roedd y rhan fwyaf o'r safle'n anaddas i'w arolygu a lle'r oedd yr arolwg yn bosibl, mae'r canlyniadau'n amhendiant i raddau helaeth, oherwydd ymyriant magnetig. Mae'n arferol i arolygon geoffisegol gael eu dilyn gan brofion ffosydd i ddatrys ansicrwydd a phrofi unrhyw archaeoleg bosibl; nid yw hyn wedi cael ei wneud yma. Nodir nad oedd hyn yn bosibl ar safle Ferodo oherwydd presenoldeb halogiad; mae'n annhebygol y bydd ardaloedd o aflonyddwch modern yn cynnwys dyddodion archaeolegol sydd wedi goroesi, er gallai dyddodion gael eu selio o dan yr ardaloedd y nodwyd eu bod wedi cael gwastraff brics.</p> <p>Rhaid ystyried bod y potensial ar gyfer archaeoleg cyn y 19eg ganrif ym meysydd arfordirol y ddau safle sydd heb eu datblygu, ac arwyddocâd unrhyw effaith arnynt, yn anhysbys.</p> <p>Lleoliad</p> <p>Mae adroddiad technegol y Datganiad Amgylcheddol ar Dreftadaeth Ddiwylliannol (B2103.ES.P1/P2.01, Awst 2021) yn cynnwys asesiad o effaith y datblygiad arfaethedig ar leoliadau asedau dynodedig a heb eu dynodi allweddol yn yr ardal. Nid yw hyn yn cyd-fynd yn llwyr â</p>
--	--

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

	<p>chanllawiau Cadw ar asesu Gosod Asedau Hanesyddol yng Nghymru (2017), gan nad yw'n disgrifio'n glir leoliad yr asedau dan sylw nac yn dilyn dull gweithredu sy'n seiliedig ar arwyddocâd (h.y. nodi beth sy'n bwysig a pham, sut bydd hyn yn newid o ganlyniad i'r datblygiad, i ba raddau y mae hyn yn bwysig a pham). Yn benodol, mae ffocws ar ryngweledd: nid yw erydu/gwella cymeriad y dirwedd gysylltiedig ac effaith ar nodweddion cysylltiedig (uwchben ac o dan y ddaear, nad oes ganddynt gysylltiadau gweledol o reidrwydd) yn cael eu hystyried. Felly, rhaid ystyried yr asesiad o effeithiau lleoliad yn un dros dro.</p> <p>Nid yw dogfennau'r cais yn cynnwys ffotogyfosodiadau o olygfannau a aseswyd, a fyddai wedi bod yn ddefnyddiol er mwyn gallu mesur graddfa ac effaith y datblygiad newydd. Mae hyn yn arbennig o berthnasol i adeilad newydd y Ganolfan, a fydd yn trechu'r safle ac mae'n debygol o fod yn amlwg mewn golygfeydd ar draws y Fenai. Fel y nodwyd yn yr adroddiad Treftadaeth Ddiwylliannol, y grŵp o adeiladau rhestredig o bwys cenedlaethol a Pharc a Gardd Hanesyddol Cofrestredig yn Neuadd Llanidan yw'r agwedd ar yr amgylchedd hanesyddol sy'n fwyaf agored i niwed o ganlyniad i'r newid hwn: gan mai tirwedd wedi'i chynllunio yw hon, gyda golygfeydd bwriadol tuag at y safle datblygu, byddai ymyrraeth weledol negyddol yn cael effaith niweidiol ar arwyddocâd y safle. Yn absenoldeb lluniau cefnogol, rwy'n dueddol o rannu'r pryderon a fynegwyd gan Cyfoeth Naturiol Cymru a Chyngor Ynys Môn mewn perthynas ag effeithiolrwydd plannu ar gyfer sgrinio, a graddfa llygredd golau ar safle Ferodo. Byddwn yn ategu'r argymhellion ar gyfer ymgorffori mesurau dylunio pellach er mwyn lleihau'r effaith bosibl hon, gan gynnwys lleihau uchder adeiladau, defnyddio deunyddiau anymwrthiol a phalet lliw ysgafn.</p> <p>Crynodeb ac Argymhellion</p> <p>Byddai'r datblygiad arfaethedig yn arwain at effeithiau cadarnhaol a negyddol ar yr amgylchedd hanesyddol. Ceisir eglurhad ar sawl mater o fanylder, yn bennaf ym Mhlas Brereton, ond yma, teimlir bod yr effaith yn fanteisiol yn bennaf. Mae gennym rai pryderon ynghylch effaith datblygiad Gwel y Fenai (Ferodo) ar leoliad Parc a Gardd Hanesyddol Cofrestredig Neuadd Llanidan, Gradd II*. Byddai lluniau ychwanegol yn ddefnyddiol yn hyn o beth, ond efallai y bydd modd rhoi sylw i'r pryderon hyn drwy fesurau dylunio. Mae angen addasu'r adroddiadau archaeolegol a gyflwynwyd i wahanol raddau cyn y gellir eu cymeradwyo a'u derbyn i'r HER. Er gwaethaf y diwygiadau hyn, rydym yn cytuno'n gyffredinol â chasgliadau adroddiad technegol trosfwaol Datganiad Amgylcheddol Treftadaeth Ddiwylliannol (B2103.ES.P1/P2.01, Awst 2021).</p> <p>Mae'r adroddiad yn argymhell cyfres o fesurau lliniaru i fynd i'r afael â'r ystod o effeithiau posibl a nodwyd. Mae'r rhain yn synhwyrol ar</p>
--	--

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

	<p>y cyfan, ond argymhellir mesurau ychwanegol i fynd i'r afael ag effeithiau sy'n cael eu hesgeuluso, a bydd technegau eraill yn fwy addas i natur y datblygiad, fel y nodir isod. Byddem hefyd yn ailadrodd pa mor ddymunol fyddai gwarchod a gwella nodweddion hanesyddol ym Mhlas Brereton, o fewn yr adeiladau hanesyddol a'r tiroedd cysylltiedig, a darparu dehongliad o hanes y ddau safle.</p> <p>Yng ngoleuni'r sylwadau uchod ac yn unol â pholisi cynllunio cenedlaethol a lleol, argymhellir, os rhoddir caniatâd cynllunio, y dylai'r awdurdod cynllunio lleol fynnu bod rhaglen o fesurau lliniaru archaeolegol yn cael ei chynnal i fynd i'r afael â'r effeithiau ar dreftadaeth adeiledig, ac archaeoleg bosibl ac sy'n bodoli o dan y ddaear. Awgrymir y geiriad canlynol i amod i sicrhau rhaglen waith o'r fath:</p> <p>(i) Ni fydd unrhyw ddatblygiad (gan gynnwys dymchwel, clirio'r safle, stripio'r uwchbridd na gwaith tir arall) yn digwydd nes bydd manyleb ar gyfer gwaith archaeolegol wedi cael ei chyflwyno gan yr ymgeisydd (neu ei asiant neu ei olynwyr yn y teitl) a'i chymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Bydd y datblygiad yn cael ei wneud a bydd yr holl waith archaeolegol yn cael ei gwblhau yn unol â'r fanyleb gymeradwy.</p> <p>(ii) Cyflwynir adroddiad manwl ar y gwaith archaeolegol sy'n ofynnol yn ôl amod (i) i'r Awdurdod Cynllunio Lleol o fewn 12 mis i gwblhau gwaith maes archaeolegol a rhaid iddo gael ei gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.</p> <p>Rhesymau: 1) Sicrhau bod rhaglen briodol o fesurau lliniaru archaeolegol yn cael ei rhoi ar waith yn unol â gofynion Polisi Cynllunio Cymru 2021 a TAN24: Yr Amgylchedd Hanesyddol.</p> <p>2) Sicrhau y bydd y gwaith yn cydymffurfio â MORPHE/Rheoli Prosiectau Archaeolegol (MAP2) a Safonau ac Arweiniad Sefydliad Siartredig yr Archaeolegwyr (CIfA).</p> <p>Disgwylir i'r rhaglen liniaru fod yn rhaglen waith fesul cam, a allai olygu'r canlynol ar y lleiaf, yn amodol ar ragor o wybodaeth am fethodolegau dylunio ac adeiladu:</p> <ul style="list-style-type: none"> • arolwg archaeolegol o diroedd Plas Brereton sydd wedi'u tirlunio, gan ddefnyddio arbenigedd ychwanegol yn ôl yr angen • gwaith cloddio wedi'i dargedu ar hen adeiladau sydd wedi'u cofnodi ar fapiau hanesyddol • stripio, mapio a chofnodi tir archaeolegol heb ei ddatblygu heb gynnwys ardaloedd halogedig • briff gwyllo archaeolegol ar y tir
--	---

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

	<ul style="list-style-type: none"> • briff gwyllo archaeolegol ar adnewyddu Plas Brereton • dadansoddi, adrodd, archifo a dosbarthu ar ôl cloddio fel sy'n briodol i'r darganfyddiadau a wnaed.
--	---

Swyddog Tân:	Heb eu derbyn
--------------	---------------

SP Energy Network:	Heb eu derbyn
--------------------	---------------

Bwrdd Iechyd:	Heb eu derbyn
---------------	---------------

Pysgodfa Culfor Y Fenai:	Heb eu derbyn
--------------------------	---------------

RSPB:	<p>Sylwadau 27.10.2020</p> <p>Mae'r RSPB yn gwrthwynebu'r cais hwn ar sail Adroddiad Amgylcheddol diffygiol. Mae gennym bryderon ynghylch y cais hwn nad ydynt wedi cael sylw digonol yn y wybodaeth ategol, ynghylch:</p> <ul style="list-style-type: none"> • effeithiau niweidiol posibl ar boblogaethau o adar o bwysigrwydd cadwraeth cydnabyddedig; • diffyg mewn arolygon adar a diffyg mesurau lliniaru priodol <p>Mae hen safle ffatri Ferodo yn cynnal poblogaeth fridio o wylanod y penwaig (a allai fod o bwysigrwydd cenedlaethol). Yn ein barn ni, mae adroddiad yr Arolwg Aseiad Ecolegol Rhagarweiniol yn annigonol i ganiatáu aseiad llawn o effeithiau posibl y cynllun ar nythfa'r gwylanod.</p> <p>Mae cyfateilad to'r ffatri'n cynnal nythfa o wylanod, sy'n cynnwys gwylanod y penwaig yn bennaf, a gwylanod cefnddu lleiaf. Yn ôl Adroddiad Adar y Cambrian 2014 (a gyhoeddwyd gan Gymdeithas Adar y Cambrian) roedd y safle'n cefnogi:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 270 pâr o wylanod y penwaig • 78 pâr o wylanod cefnddu lleiaf <p>Rydym yn ymwybodol bod y ffatri wedi dioddef difrod tân ers yr arolwg uchod ac efallai fod hyd a lled y to wedi cael ei addasu. Yn absenoldeb arolygon adar diweddar, nid yw'n bosibl mesur adnoddau bioamrywiaeth safle'r datblygiad a'r ardal gyfagos.</p>
-------	--

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

	<p>Rhestrir gwylanod y penwaig dan Adran 7 Deddf yr Amgylchedd (Cymru) 2016 ac felly ystyrir eu bod yn organebau byw o'r pwys mwyaf er mwyn cynnal a gwella bioamrywiaeth mewn perthynas â Chymru. Mae'r rhywogaeth hefyd wedi'i rhestru'n Goch ar Adar o Bryder Cadwraethol 4 (diweddariad 2015) ac mae'r wylan gefnddu leiaf wedi'i rhestru'n Oren.</p> <p>Mae Deddf Bywyd Gwyllt a Chefn Gwlad (fel y'i diwygiwyd) yn rhoi gwarchodaeth gyffredinol i adar sy'n nythu, ac felly mae'n anghyfreithlon anafu neu ladd unrhyw wylan neu ddifrodi neu ddinistrio nyth gwylan weithredol neu ei chynnwys.</p> <p>Effeithiau Andwyol Sylweddol Tebygol</p> <p>O ystyried y diddordeb ecolegol uchod, mae gan y datblygiad arfaethedig y potensial i achosi:</p> <ul style="list-style-type: none"> • colli cynefinoedd yn uniongyrchol; • darnio a/neu addasu cynefinoedd; • amharu ar/dadleoli rhywogaethau yn ystod y camau adeiladu a gweithredu <p>Yn gryno, gallai'r datblygiad hwn beryglu'r nythfa o wylanod. Bydd angen ystyried effeithiau dadleoli gwylanod. Rhai pwyntiau i'w hystyried</p> <ul style="list-style-type: none"> • a fydd dadleoli gwylanod yn arwain at oblygiadau negyddol ar unrhyw safleoedd a warchodir megis <p>Ardal Gwarchodaeth Arbennig Môr-wenoliaid Ynys Môn:</p> <ul style="list-style-type: none"> • a fydd dymchwel hen ffatri Ferodo yn dadleoli gwylanod nythu i fannau eraill y to yng <p>Nghaernarfon neu'r Gyrchfan Wyliau;</p> <ul style="list-style-type: none"> • a fydd unedau masnachol newydd y Parc Busnes yn darparu ar gyfer gwylanod nythu; • a fydd presenoldeb gwylanod nythu yn ystyriaeth ar gyfer y Gyrchfan Wyliau; • os nad yw adeiladau newydd yn addas ar gyfer gwylanod sy'n nythu, a fydd toeau eraill addas ar gyfer gwylanod sy'n nythu ar gael mewn lleoliad sy'n llai o broblem. <p>Gwybodaeth Amgylcheddol Ofynnol</p> <p>Nid oes gan y cais ddata adar cyfoes pwysig. Credwn fod diffyg arolwg bridio yn annerbyniol. Rydym yn argymhell bod asesiad ecolegol o nythfa gwylanod yn cael ei ddarparu gan gynnwys arolwg</p>
--	---

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

	<p>penodol i ganfod nifer y parau bridio. Dylai'r asesiad bennu effaith y cynnig a chynnwys mesurau lliniaru.</p> <p>Dylid mynd i'r afael ag effaith bosibl y datblygiad hwn ar boblogaethau o adar bridio sy'n destun pryder cadwraeth cydnabyddedig drwy arolwg priodol. Hoffem egluro pa arolygon a gwybodaeth mae'r RSPB yn eu hargymell ar gyfer y safle hwn. Rhaid i'r arolwg gynnwys safle'r cais yng nghyffiniau hen safle'r Ffatri Ferodo:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Arolwg o adar bridio o'r gwylanod sy'n nythu ar y to <p>Mewn perthynas â'r arolwg adar uchod, gellir cael rhagor o fanylion am y dulliau hyn yn "Bird Monitoring Methods: A Manual of Techniques for Key Species" Gilbert, G. Gibbons, DW and Evans, J. Cyh. RSPB, BTO, WWT, JNCC, ITE Sandy 1998. ISBN 1 901930 03 3</p> <p>Hoffem weld rhagor o fanylion am y ffyrdd y mae'r datblygwr yn bwriadu rheoli safle'r datblygiad a'r ardal gyfagos, o safbwynt adnoddau bioamrywiaeth o bwys cydnabyddedig.</p> <p>Os cyflwynir gwybodaeth ategol ddiwygiedig, bydd yr RSPB yn adolygu ei sefyllfa. Rydym yn cadw'r hawl i ychwanegu at ein sefyllfa neu ei diwygio yng ngoleuni rhagor o wybodaeth.</p> <p>Os bydd angen gwybodaeth bellach arnoch ynghylch y mater hwn, mae croeso i chi gysylltu â mi. Byddwn yn ddiolchgar pe baech yn rhoi gwybod i mi am unrhyw ddatblygiadau yn y dyfodol.</p> <p>Sylwadau 15.10.2021</p> <p>Diolch i chi am ymgynghori â'r RSPB ar yr uchod.</p> <p>Rydym yn cynnal ein gwrthwynebiad gan nad yw'r ymgeisydd wedi mynd i'r afael â'n pryderon fel y nodwyd yn y llythyr gwrthwynebu a atodir dyddiedig 27 Hydref 2020. Mae'r wybodaeth amgylcheddol angenrheidiol yn anghyflawn o hyd.</p> <p>Rydym yn cydnabod bod yr ymgeisydd wedi darparu adroddiad ecolegol, sef Arolwg Gwylanod sy'n Nythu Dymchwel Parc Gwel y Fenai (28 Gorffennaf 2019) a Datganiad Amgylcheddol diwygiedig. Nid yw'r wybodaeth a gyflwynir yn adroddiad yr arolwg yn ddigonol ar gyfer asesiad effaith gan nad yw'n cyflwyno'r canlyniadau gofynnol yn unol â methodoleg yr arolwg. Y wybodaeth sydd ei hangen ar gyfer y dull safonol yw uchafswm nifer y nythod y mae'n ymddangos eu bod wedi'u meddiannu (AONs) neu diriogaethau y mae'n ymddangos eu bod wedi'u meddiannu (AOTs) a fyddai'n cynrychioli/yn cyfateb i nifer y parau bridio.</p>
--	--

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

	<p>Mae angen eglurhad o ganlyniadau'r arolwg o wylanod sy'n nythu o ran y parau bridio fel y nodir uchod. Ar ben hynny, mae'n hanfodol bod pwysigrwydd nodweddion ecolegol (h.y. nifer y parau bridio o wylanod y penwaig a gwylanod cefnddu lleiaf) yn cael eu hystyried mewn cyd-destun ecolegol diffiniedig (Cenedlaethol, Rhanbarthol, Sirol a Lleol). Felly, mae'n bwysig bod data digonol yn cael ei ddarparu i fesur/penderfynu a yw nifer y parau bridio ar gyfer pob rhywogaeth sy'n bresennol yn cynrychioli 1% neu fwy o boblogaeth Cymru a fyddai o arwyddocâd cenedlaethol.</p> <p>Mae'r adroddiad yn annigonol i ganiatáu asesiad llawn o effeithiau posibl y cynllun ar nythfa'r gwylanod. Ar ben hynny, nid yw'r Datganiad Amgylcheddol diwygiedig yn ceisio mynd i'r afael â'n gwrthwynebiad blaenorol ynghylch yr asesiad o'r effaith.</p> <p>Rydym yn cytuno â chyngor Cyfoeth Naturiol Cymru ynghylch Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd a ddarparwyd 24 Tachwedd 2020:</p> <p>Dylai'r HRA hefyd ystyried effeithiau anuniongyrchol dadleoli gwylanod y penwaig, a'r gwylanod cefnddu lleiaf ar y safle, ar Ardal Gwarchodaeth Arbennig Môr-wenoliaid Ynys Môn.</p> <p>I gloi, rydym yn cynnal ein gwrthwynebiad. Os cyflwynir gwybodaeth ategol ddiwygiedig, bydd yr RSPB yn adolygu ei sefyllfa.</p> <p>Os bydd angen gwybodaeth bellach arnoch ynghylch y mater hwn, mae croeso i chi gysylltu â mi. Byddwn yn ddiolchgar pe baech yn rhoi gwybod i mi am unrhyw ddatblygiadau yn y dyfodol.</p>
--	---

Trafnidiaeth Cynulliad:	<p>Sylwadau 04.11.2021</p> <p>Cyfeiriaf at eich ymgynghoriad 24 Medi 2021 ynghylch y cais uchod, a chynghoraf fod Llywodraeth Cymru fel awdurdod priffyrdd ar gyfer cefnffordd yr A487 yn cyfarwyddo na roddir caniatâd cynllunio ar hyn o bryd gan nad yw'r ymgeisydd wedi darparu digon o wybodaeth i benderfynu ar y cais.</p> <p>Rhaid i'r ymgeisydd ddarparu'r wybodaeth ganlynol i gefnogi'r cais hwn neu ailgyflwyno'r cais gyda'r manylion canlynol;</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Rhaid i'r ymgeisydd ddangos bod digon o le i stacio yng nghynllun presennol y safle er mwyn atal cerbydau rhag ciwio ar gefnffordd yr A487 yn ystod y cyfnodau prysuraf (e.e. prynhawniau Gwener).
--------------------------------	---

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Ynys Môn:	<p>Sylwadau 27.10.2021</p> <p>Mae Cyngor Sir Ynys Môn (CSYM) wedi cyflwyno sylwadau ar gais cyn ymgeisio fel yr awdurdod cyfagos (sydd wedi'i gynnwys yn adran 3.3 yr adroddiad PAC). Mae CSYM hefyd wedi ystyried sylwadau Cyfoeth Naturiol Cymru mewn perthynas â'r dirwedd warchoddedig (AHNE Ynys Môn) gyda sylwadau manwl ar yr LVIA.</p> <p>Mae CSYM wedi asesu newidiadau Medi i'r cynlluniau dyddiedig 7.09.21 mewn perthynas â pholisïau perthnasol y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd fel y maent yn berthnasol i Wynedd ac Ynys Môn.</p> <p>Cyd-destun Polisi Gweledol/Tirwedd y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd</p> <p>Prif bryder polisi gweledol a thirwedd CSYM yw AMG 1: Cynlluniau Rheoli AHNE</p> <p>Mae nodweddion a rhinweddau arbennig AHNE wedi'u rhestru yn Nhabl 4: Crynodeb o Nodweddion a Rhinweddau Arbennig AHNE Ynys Môn ar dudalen 13. Mae polisïau rheoli datblygu perthnasol yr AHNE wedi'u rhestru fel a ganlyn:</p> <p>CCC 3.1 Bydd yr holl gynigion datblygu o fewn 2Km a hyd at 2km gerllaw'r AHNE yn cael eu hasesu'n drylwyr er mwyn lleihau datblygiad amhriodol a allai niweidio rhinweddau a nodweddion arbennig yr AHNE neu gyfanrwydd safleoedd dynodedig Ewropeaidd</p> <p>CCC 3.2 Bydd disgwyl i bob datblygiad ac ailddatblygiad newydd o fewn 2km a hyd at 2km gerllaw'r AHNE fabwysiadu'r safon uchaf o ran dyluniad, deunyddiau a thirlunio er mwyn gwella rhinweddau a nodweddion arbennig yr AHNE. Cefnogir cynigion o raddfa a natur briodol, sy'n ymgorffori egwyddorion datblygu cynaliadwy</p> <p>Mae polisïau eraill yn cynnwys meini prawf tebyg sy'n adlewyrchu'r gofynion hyn ymhellach ac ni fwriedir iddynt fod yn rhestr gynhwysfawr o ystyriaethau polisi:</p> <p>PCYFF 3: Dylunio a llunio llefydd</p> <p>ii. Parchu cyd-destun y safle o fewn y dirwedd leol</p> <p>PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu – Dylai pob cynnig integreiddio i'w amgylchedd o ran tirwedd a morwedd</p> <p>PS 19: Gwarchod, a phan fo'n briodol, gwella'r amgylchedd naturiol</p> <p>AMG 3: Diogelu a gwella nodweddion a rhinweddau sy'n unigryw i gymeriad y dirwedd leol</p> <p>TWR 3: Safle Carafanau Sefydlog a Chalet a Llety Gwersylla Amgen Parhaol (Maen Prawf 2).</p>
------------------	--

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

	<p>ii. Bod y dyluniad, cynllun ac ymddangosiad y datblygiad arfaethedig o ansawdd uchel, ac mewn lleoliad nad yw'n amlwg, sy'n cael ei guddio'n dda gan nodweddion presennol y dirwedd a/neu lle mae modd cymathu unedau'n rhwydd â'r dirwedd mewn ffordd nad yw'n cael effaith niweidiol arwyddocaol ar ansawdd gweledol y dirwedd;</p> <p>Ar y cyd, maent yn darparu cyd-destun polisi lle dylai cynnig barchu'r dirwedd a'r cyd-destun gweledol, cadw ac integreiddio nodweddion tirwedd fel coed, a thrwy ddylunio a chynllun, ni ddylent fod yn amlwg.</p> <p>Disgrifiad o'r Safle</p> <p>Mae'r safle'n gorwedd ar hyd y Fenai o fewn ardal o forlin gydag Ardaloedd Cymeriad Morwedd (SCAs) 4 a 17 hiips://www.anglesey.gov.uk/documents/Docs-en/Countryside/Anglesey-Seascape-Character-Assessment.pdf yn ardal astudiaeth LVIA.</p> <p>Mae glannau gogleddol y Fenai yn perthyn i'r AHNE ac o fewn Ardal Cymeriad Tirwedd (LCA 12) Dwyrain Canol Ynys Môn</p> <p>Mae'r disgrifiad ar gyfer LCA 12 yn nodi bod yr LCA yn ffurfio'r glustogfa fewndirol i'r Fenai ac yn tynnu sylw at yr angen i weithio gyda Chyngor Gwynedd i sicrhau nad yw datblygiad ar bob ochr i'r Fenai yn effeithio ar yr LCA.</p> <p>Dyma'r disgrifiadau ar gyfer Ardaloedd Cymeriad Morwedd 4 ac 17:</p> <p>SCA 4: Y Fenai Mae'r SCA yn seiliedig ar y sianel lanw gul sy'n ffurfio rhan ganolog y Fenai. Fe'i trechir yn weledol gan ddwy Bont Menai o'r 19eg Ganrif: Pont Grog Telford a Phont Britannia Stephenson. Mae'r ddau yn strwythurau trawiadol a chain sydd wedi'u hadeiladu'n ddigon uchel i ddarparu ar gyfer llongau hwylio, a thrwy hynny'n pwysleisio dyfnder y tirffurf. Mae dŵr yn llifo'n gyflym iawn ac yn anrhagweladwy drwy'r sianel, gan newid yn gyson gyda chyflwr y llanw, gyda cherynt cryf i'r ddau gyfeiriad. O gwmpas yr ynysoedd creigiog a elwir yn Bwll Ceris (rhwng y ddwy bont) mae'r amodau'n arbennig o beryglus ac yn cynnwys trobyllau. Mae coetir a pharcedir sy'n gysylltiedig ag ystadau gwledig ar hyd glannau'r Fenai, gan greu naws gaeedig, werdd a chynlluniedig, gyda thŷ Plas Newydd i'w weld o'r dŵr. Mae bryniau uchel Eryri i'w gweld o olygfannau uwch ar ymylon gorllewinol yr SCA. Mae tref Bangor, gydag adeiladau'r Brifysgol, yr eglwys gadeiriol a'r pier, yn rhoi naws fwy datblygedig i ran ogleddol yr SCA.</p> <p>SCA 17: Caernarfon Mae tref gaerog Caernarfon a'i chastell Canoloesol ysblennydd yn amlwg o'r Fenai, gyda chopau uchel Eryri a Phenrhyn Llŷn yn creu cefndir dramatig. Mae'r Fenai yn lletach yma</p>
--	---

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

	<p>nag ymhellach i'r dwyrain, ac mae'n cynnwys banciau tywod helaeth, i'w gweld ar lanw isel. Mae wedi'i fframio ar y ddwy ochr gan dir ffermio bugeiliol. Mae aber Bae Foryd yn cynnwys amrywiaeth o gynefinoedd gwlyptir rhynglanwol, gyda golygfeydd dros y Fenai at swmp tywyll Coedwig Niwbwrch (SCA 16) ar y gorwel.</p> <p>Mae'r safle gyferbyn ag Ardal Cymeriad Morol (MCA) 10</p> <p>Mae'r Ardal Cymeriad Morol Genedlaethol yn cynnwys yr Ardaloedd Cymeriad Morwedd lleol ac yn nodi bod prif nodweddion yr MCA yn cynnwys 'Golygfeydd wedi'u trechu gan sianel y Fenai sy'n newid o hyd, a'u fframio gan y tirffurf coediog amgylchynol. Amherir ar yr ymdeimlad o dawelwch gan seilwaith a datblygiad trafniadaeth cyfagos' a 'Golygfeydd anhygoel o fannau uwch i AHNE Ynys Môn, ac i'r de tuag at fynyddoedd Parc Cenedlaethol Eryri'.</p> <p>Mae LANDMAP yn disgrifio llethrau'r Fenai – i'r de (YNSMNV5026) https://landmap-portal.naturalresources.wales/view_survey.php?survey_id=7583 fel 'O Borthaethwy tua'r de, mae'r ardal hon wedi'i ffinio gan yr A5 a Ffordd Brynsiencyn ar hyd rhannau uchaf y llethrau sy'n edrych dros y Fenai. Mae'r llethrau hyn yn llai serth ac yn llai coediog nag ymhellach i'r gogledd. Ers canrifoedd, mae golygfeydd godidog y Fenai ac Eryri wedi cael eu gwerthfawrogi ac mae cyfres o blastai mawreddog ar hyd y llethrau canol, wedi'u hamgylchynu gan ystadau a pharcedir. Mae'r rhain yn cynnwys Plas Newydd yr Ymddiriedolaeth Genedlaethol gyda gerddi Repton sy'n edrych ar draws tuag at stad y Faenol ger Bangor. Mae lonydd yn arwain i lawr o'r ffordd uchaf i'r fan lle'r oedd y fferi'n eistedd, lle'r oedd llechi'n cael eu mewnfario, gan gyfrif am yr hen ffensys llechi yn yr ardal. Mae hon yn ardal wledig heddychlon, sy'n cyferbynnu ag ochr brysurach y tir mawr.</p> <p>Mae ei Brisiad cyffredinol yn Uchel fel 'Parcedir deniadol iawn ar lethrau, sy'n gefndir nodedig i'r Fenai, gyda golygfeydd eithriadol o hardd'.</p> <p>Yn gryno, mae'r disgrifiadau gan LANDMAP, SCA, MCA ac LCA a dynodiad AHNE yn dangos sut mae'r nodweddion a'r rhinweddau naturiol, diwylliannol a hanesyddol cyfun yn gwella ac yn diffinio cymeriad y dirwedd leol ac yn ei wneud yn lle unigryw.</p> <p>Prif Faterion – tirwedd a gweledol</p> <ul style="list-style-type: none"> • Integreiddio i'r dirwedd arfordirol a golygfeydd o'r AHNE. <p>Mae ymateb yr ymgeisydd i'r pwyntiau a godwyd gan y Cyngor yn 3.4 yn yr adroddiad PAC. Nid oes unrhyw arwydd bod y cynllun wedi</p>
--	--

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

	<p>esblygu mewn ymateb i sylwadau PAC CSYM ar y dirwedd ac effeithiau gweledol.</p> <p>Nodwn fod y diwygiad diweddaraf o 'C' o Gynllun Safle Arfaethedig Dewis Architecture D651.60 ar gyfer Plas Brereton yn hepgor y rhan fwyaf o gabanau ar ochr arfordirol (gogledd-orllewin) Lôn Las Menai. Oherwydd natur agored y lleoliad hwn, rydym yn argymhell bod y pedwar caban sydd ar ôl hefyd yn cael eu hepgor o'r man hwn.</p> <p>Adroddiad Coedyddiaeth</p> <p>Mae'r arolwg coedyddiaeth wedi mabwysiadu dull gweithredu strategol gan ddefnyddio uwchgynllun Coedyddiaeth, sy'n disgrifio grwpiau coed gyda gwybodaeth fanylach ar gyfer coed unigol nodedig ym Mhlas Brereton.</p> <p>Mae dull yr uwchgynllun yn golygu bod union fanylion cadw coed yn dal i gael eu cwblhau. Mae'r arolwg hefyd yn disgrifio'r cyfnodau o blannu a/neu adfywio ar y safle, yr angen i reoli rhai o'r ardaloedd a'r effeithiau tebygol pe bai clefyd coed ynn. Er bod rhai o'r coed a'r coetir yn cael eu gwarchod yn statudol, rydyn ni'n deall bod hyn yn canolbwyntio ar yr olygfa o'r A487 i sgrinio'r safle diwydiannol a chadw coed nodedig ym Mhlas Brereton.</p> <p>Nid oes cynlluniau dangosol na Datganiad Dull Coedyddiaeth drafft i ddangos pa lefel o gadw coed a allai fod yn bosibl gyda'r grwpiau a arolygwyd, lle rhagwelir y bydd coed yn cael eu cadw. Felly, nid yw'n glir a all y datblygiad ar ôl adeiladu gynnal digon o elfennau o'i gymeriad coediog a lliniaru ei ymddangosiad drwy gadw coed, er mwyn peidio â chael effeithiau sy'n fwy na'r hyn a ragwelir yn yr LVIA. Mae CSYM o'r farn y bydd cadw coed yn cael ei gyfyngu gan y dwysedd a gynigir, y math o gysgod gan y coed a'i ansawdd, a'r cwmpas ar gyfer 'cydweddiad tir' seilwaith fel yr awgrymwyd, o bosibl wedi'i gyfyngu gan gyfyngiadau eraill. Felly, mae'n ymddangos bod cryn le i niwed i unrhyw goed a gedwir, i'r fath raddau y byddai eu cadw yn y tymor hwy yn cael ei beryglu.</p> <p>Deallwn y byddwch yn derbyn rhagor o gyngor ar goedyddiaeth, a fydd, os yw'n seiliedig ar ymweliad safle, yn rhoi mwy o eglurder ar y mater hwn.</p> <p>Asesiad o'r Dirwedd a'r Effaith Weledol (LVIA)</p> <p>Mae'r LVIA yn ei grynodedb annhechnegol yn nodi'r effeithiau ar dri derbynnydd tirwedd:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Y safle, • AHNE Ynys Môn; ac • Ardal Cymeriad Arfordir Menai (LCA Gwynedd)
--	--

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

	<p>Mae'r effeithiau ar yr AHNE yn gysylltiedig â'r gostyngiad yn ansawdd y golygfeydd (Effeithiau Gweledol) i ddefnyddwyr Llwybr Arfordir Cymru a'r briffordd gyhoeddus, y mae rhan ohoni'n rhan o Lwybr Arfordir Cymru, ar hyd rhan o'r arfordir yng nghyffiniau'r Sw Môr sy'n un ymhlith nifer o gyfleusterau twristiaeth a hamdden yn y cyffiniau.</p> <p>Mae'r graddau y gallai'r datblygiad effeithio ar ansawdd y golygfeydd yn dibynnu ar gynnal ei gymeriad coediog presennol a chadw coed yn llwyddiannus, er mwyn lliniaru effeithiau ymddangosiad y datblygiad arfaethedig. Gan fod y cysgod o'r coed tua chanol y safle yn wynebu'r bygythiad mwyaf, ni fyddai llystyfiant ar yr mylon yn sgrinio'r safle ar oledd o olygfeydd ar Ynys Môn yn llawn. Mae'r cynllun yng Ngwel y Fenai yn gorgyffwrdd â rhai o'r grwpiau coed ymylol ac nid yw'n darparu clustogfa glir ar gyfer y coed a gedwir ar y gogledd-orllewin.</p> <p>Mae CSYM yn nodi bod y cynigion ar gyfer goleuadau allanol wedi cael eu dylunio i leihau'r effeithiau o olau'n taflu ac ar awyr y nos; fodd bynnag, ni all y rhain liniaru effaith datblygiad yn nes at ymyl yr arfordir yn llawn, lle byddai llai o gysgod o'r coed ar ôl datblygu a gwaith plannu newydd yn llai effeithiol neu'n gwbl aneffeithiol am gyfnod o amser. Mae effeithiolrwydd coed collddail wrth sgrinio yn amrywio'n dymhorol, yn enwedig lle mae dwysedd cysgod coed yn lleihau. Yn ôl dwysedd y cabanau a gynigir, byddai goleuadau mewnol yn pwysleisio maint y cynigion ac mae'n ymddangos yn annhebygol mai dim ond ychydig o gabanau fyddai i'w gweld, fel y nodir yn yr LVIA. Mae Cynllun Safle Arfaethedig Dewis Architecture D651.13 Diwygiad A yn nodi y byddai'r drychiadau gwydr sylfaenol yn wynebu'r gogledd-orllewin a'r arfordir. Mewn sefyllfaoedd o'r fath, ceir gwrthdaro gweithredol yn aml rhwng cadw coed at ddibenion sgrinio a phwysau i wella'r golygfeydd o safle.</p> <p>Byddai modd gweld adeilad y ganolfan o 15 metr oherwydd ei raddfa a'i uchder uwchben y coed, ac fel y nodir yn yr LVIA, byddai'n weladwy ymysg adeiladau eraill yn yr ardal gyfagos ac uwchben gorchudd coed. Er cyflwr yr adeiladau presennol, mae eu hymddangosiad wedi'i guddio'n bennaf gan goed ac yn llai amlwg o'r Fenai ac Ynys Môn. Fel y cynigiwyd, byddai'n adeilad amlwg yn y rhan hon o'r Fenai.</p> <p>Mae CSYM hefyd yn credu y byddai effeithiau niweidiol ar forwedd a chymeriad morol yn sgil datblygiadau ychwanegol mewn rhan lai datblygedig o'r arfordir. Mae gan yr adran hon o'r arfordir nifer o elfennau sy'n tynnu sylw ac sy'n weladwy o Ynys Môn, ac mae rhai ohonynt wedi'u nodi yn yr LVIA; fodd bynnag, ni chredir eu bod yn lleihau sensitifrwydd i ddatblygu pellach yn awtomatig. Mae hyn wedi'i nodi yn Asesiad Sensitifrwydd a Chapasiti Tirwedd Ynys Môn, Gwynedd a Pharc Cenedlaethol Eryri, sy'n nodi, ar gyfer LCA</p>
--	---

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

	<p>Arfordir Menai, nad oes capasiti fel arfer ar gyfer datblygiadau carafanau sefydlog a chalet mewn ardaloedd sy'n cyfrannu at gyd-destun gweledol yr AHNE (a dynodiadau tirwedd a threftadaeth/diwylliannol eraill). Mae'n datgan y gallai fod rhywfaint o gapasiti ar gyfer datblygiadau ar raddfa lai lle maent yn berthnasol iawn i'r amgylchedd adeiledig/gorchudd tir trefol, t.408. Ni chredir bod y cynllun, ar y raddfa a gynigir, yn parchu lleoliad yr AHNE yn ddigonol.</p> <p>Mesurau lliniaru tirwedd</p> <p>Mae maint y planhigion newydd a gynigir yn dibynnu ar lwyddiant cadw coed a dichonoldeb a gweithrediad yr uwchgynllun coedyddiaeth ac felly mae'r cynllun tirwedd yn ddangosol i raddau helaeth. Nid yw'n glir a yw'r gwaith plannu arfaethedig yn gallu lleihau'r effeithiau niweidiol a ragwelir ar yr AHNE yn llwyddiannus o fewn amserlen resymol, os o gwbl.</p> <p>Casgliad</p> <p>Mae PCYFF 3 yn ystyried cymeriad lleol ac ardaloedd cymeriad tirwedd a morwedd PCYFF 4. Yn ogystal â'r effeithiau niweidiol a nodir yn yr LVIA, mae CSYM o'r farn y byddai effeithiau hefyd ar rai o rinweddau a nodweddion Ardaloedd Cymeriad Morwedd leol a'r Ardal Cymeriad Morol Genedlaethol drwy effeithiau niweidiol ar nodweddion morwedd amwynder gweledol i ddefnyddwyr llwybr yr Arfordir, ac oddi ar y tir, i draffig ar y dŵr rhwng Ynys Môn a Gwynedd.</p> <p>Ni fyddai safle'r cynnig yn cael effeithiau uniongyrchol ar AHNE Ynys Môn ond fel y nodwyd yn yr LVIA, byddai'n cael effeithiau lleol ar ansawdd y golygfeydd. Mae modd lliniaru'r effeithiau hyn, fel y nodwyd yn ymateb CSYM i PAC, drwy leihau'r dwysedd ar y prif safle, ynghyd â lleihau graddfa adeilad y ganolfan. Er nad yw CSYM wedi ymweld â'r safle, mae'n ymddangos na all amodau sy'n galw am ragor o gyflwyniadau coedyddiaeth fynd i'r afael yn llawn â'r ansicrwydd o ran cadw coed. Deallwn y byddwch yn derbyn rhagor o gyngor ar goedyddiaeth, a all roi mwy o eglurder ar y mater hwn.</p> <p>Felly, ar sail lefel y manylion sydd ar gael ac yn unol â sylwadau PCC CSYM, mae CSYM o'r farn nad yw'r cynnig yn dangos yn glir y byddai'n integreiddio'n ddigonol i'r safle ac na fyddai'n rhy amlwg yn y cyd-destun. Byddai'n cael effeithiau niweidiol lleol ar gymeriad tirwedd a morwedd (nodwedd a rennir yn Ynys Môn a Gwynedd) ac ansawdd golygfaol yr ardal hon, gan gynnwys AHNE Ynys Môn.</p>
--	--

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Ymgynghoriad Cyhoeddus:	<p>Rhoddwyd rhybuddion ger y safle ac yn y papur lleol a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben a derbyniwyd sylwadau yn gwrthwynebu ar sail:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Materion ieithyddol • Effaith ar yr AHNE gyferbyn • Effaith economaidd cyfyngiedig • Dim sicrwydd na fyddai'r porthdai yn cael eu defnyddio fel tai parhaol • Dim elw lleol • Effaith ar gymdogion (sŵn, llygredd golau) • Cynnydd mewn trafndiaeth • Angen dau gais ar wahân • Gormod o unedau a rhy agos at ei gilydd • Safle datblygu yn un sensitive • Effaith amgylcheddol cyffredinol • Maint y datblygiad • Effaith ar lwybr Lôn Las Menai • Dim capasaiti lleol i ddelio gyda'r cynnydd o ymwelwyr <p>Derbyniwyd gohebiaeth oedd yn cynnwys sylwadau oedd yn cefnogi ar sail:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Egwyddor o ailddatblygu cyn safle Ferodo • Adfer Plas Brereton
-------------------------	--

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Lleolir y safle yng nghefn gwlad agored ar lan yr afon Menai ar gyn safle Ferodo a Phlas Brereton ynghyd a'r tir cysylltiol. Mae rhan o'r safle wedi ei ddynodi fel safle cyflogaeth i'w warchod.

Nodir fod y Fenai yn Ardal o Gadwraeth Arbennig a bod arfordir Ynys Môn sydd wedi ei leoli union gyferbyn a safle'r bwriad yn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE). Ymhellach mae'r arfordir ar ymyl arfordirol y bwriad wedi ei leoli o fewn Ardal Rheoli Arfordirol (16.13 - Waterloo Port i Lan Môr y Felinheli) fel y diffinnir gan y Cynllun Rheoli Newid Arfordirol. Union gerllaw'r bwriad fe leolir Plas Tŷ Coch sydd yn adeilad rhestredig Gradd II.

5.2 O ystyried lleoliad y bwriad mewn cefn gwlad agored, mae polisi PCYFF 1 yn berthnasol, sy'n gofyn am gyfiawnhad am ddatblygiadau oni bai y'u cymeradwyr gan bolisi penodol yn y cynllun. O ystyried bod sawl elfen yn y cynllun, bydd pob un yn cael ei hasesu ar wahân.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Datblygiad Masnachol

- 5.3 Yn unol â Pholisi PS 13 a Pholisi CYF 1 o'r Cynllun, fe warchodir rhan o'r safle ar gyfer defnydd cyflogaeth yn nosbarth defnydd B2 a B8. Mae arwynebedd y warchodaeth yn mesur 7.4ha. Mae'r bwriad yn arwain at ddarparu unedau masnachol ar ran o'r safle drwy gadw ac adfer rhannau o'r adeiladwaith presennol B2 ar y safle.
- 5.4 Gan fod y defnydd yn disgyn o fewn defnydd dosbarth B2 ac mae posib gosod amod ar unrhyw ganiatâd cynllunio i sicrhau'r defnydd masnachol a wneir o'r unedau, ystyrir fod yr egwyddor o'r elfen yma o'r bwriad yn cydymffurfio hefo PS13 a Pholisi CYF1 o'r CDLI. Nodir fodd bynnag mai cyfran fechan mewn gwirionedd o'r warchodaeth y safle cyflogaeth a fwriedir ei ddefnyddio ar gyfer y dibenion hynny.
- 5.5 Mae'r safleoedd cyflogaeth sydd wedi eu gwarchod a'u dynodi o fewn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (yn unol â Pholisi CYF 1) yn seiliedig ar gasgliadau'r Adolygiad Tir Cyflogaeth a gynhaliwyd yn 2012. Mae'r Cynllun yn ceisio sicrhau fod yna ddarpariaeth ddigonol a phriodol o diroedd ar gyfer dibenion cyflogaeth. Ystyrir yn briodol sicrhau fod y rhain yn cael eu cadw cyn belled â phosib gan eu bod wedi lleoli mewn mannau sydd yn agos i ble mae pobl yn byw a gan fod y safleoedd hyn yn cefnogi twf economaidd lleol.
- 5.6 O ran ystyried y defnydd amgen a fwriedir o'r safle cyflogaeth fe fyddai rhaid ystyried egwyddor y bwriad yn unol â Pholisi CYF 5 (Defnyddiau Amgen o Safleoedd Cyflogaeth Bresennol). Yn unol â Pholisi CYF 5, mewn achosion arbennig yn unig ganiateir cynigion i ryddhau tir yn Nefnydd Dosbarth B1, B2 neu B8 ar safleoedd cyflogaeth bresennol sydd wedi ei warchod yn unol â Pholisi CYF 1 ar gyfer defnydd amgen a dim ond ble gellir cwrdd gydag un neu fwy o'r meini prawf sydd wedi ei gynnwys yn y polisi. Mae'r meini prawf hynny yn nodi fel a chanlyn:-
1. Yn yr achos fod y safle yn wag ei fod yn annhebygol o gael ei ddefnyddio yn y tymor byr a chanolig ar gyfer defnydd gwreiddiol neu ddefnydd y warchodaeth, neu;
 2. Mae yna orddarpariaeth o safleoedd cyflogaeth o fewn y cyffiniau, neu;
 3. Mae'r defnydd cyflogaeth bresennol yn cael effaith niweidiol ar fwynderau a'r amgylchedd, neu;
 4. Ni fyddai'r datblygiad yn cael effaith niweidiol ar ddefnydd cyflogaeth safleoedd cyfagos, neu;
 5. Nid oes yna safle amgen arall ar gyfer y defnydd bwriedir, neu;
 6. Os yw'r safle yn cael ei ddefnyddio ar gyfer defnydd tymor byr (dros dro), bod yna fesurau adfer priodol mewn lle sydd i foddhad yr Awdurdod Cynllunio Lleol.
- 5.7 Ymhellach fe nodir y paragraff eglurhad cysylltiedig fel a chanlyn:-
- “6.3.43 Fe fyddai rhaid derbyn cyfiawnhad llawn ar gyfer newid safleoedd gwarchodedig neu eiddo sydd wedi eu rhestru ym Mholisi CYF 1 ar gyfer defnydd amgen, gan gynnwys gwybodaeth ynglŷn â hyfywedd y defnydd cyflogaeth bresennol, unrhyw ymgais sydd wedi ei wneud i farchnata'r uned/tir ar gyfer defnydd cyflogaeth, effaith y lleihad yn y niferoedd o swyddi ar y gymuned leol a gwybodaeth ynglŷn â'r ddarpariaeth o safleoedd cyflogaeth leol sydd yn diwallu'r galw.”

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- 5.8 Mae'r Canllaw Cynllunio Atodol: Newid defnydd cyfleusterau a gwasanaethau Cymunedol, safleoedd cyflogaeth ac unedau manwerthu (Ionawr 2021) yn manylu ymhellach ar yr ystyriaethau yn gysylltiedig â rhyddhau safleoedd cyflogaeth ar gyfer defnyddiau amgen.
- 5.9 Mewn ymateb i'r polisi yma, mae'r asiant yn cyfeirio at yr holl ddogfennau sydd wedi eu cyflwyno fel rhan o'r cais ac yn nodi'r pwyntiau isod:
- Mae'r safle'n wag ac yn annhebygol o gael ei ddefnyddio eto heb gynllun cynhwysfawr a hyfyw sy'n cynnwys y ganolfan hamdden a phorthdai gwyliau, a gwelwyd tystiolaeth o nifer o ymdrechion aflwyddiannus i ailddatblygu'r safle at y defnydd cyflogaeth fwy traddodiadol.
 - Mae'r defnydd cyflogaeth cyfredol yn cael effaith niweidiol ar yr amgylchedd - tystiolaeth o ddigwyddiadau llygredd blaenorol, y cyfeiriwyd ato yn ymateb ymgynghoriad CNC a hefyd yn yr adroddiadau halogiad cynhwysfawr.
 - Yn amlwg mae'r safle (yn absenoldeb ailddatblygiad) yn peri risg amgylcheddol sylweddol ac o'r herwydd mae'r ailddatblygiad arfaethedig yn cydymffurfio â meini prawf 3 Cyf 5.
 - Ni fyddai'r cynnig yn cael effaith niweidiol ar ddefnydd cyflogaeth ar safleoedd cyfagos gan fod cynllun arfaethedig y safle yn cadw'r defnydd cyflogaeth presennol ac mae'r adeilad Hwb Hamdden fel byffer rhwng porthdai a'r defnyddiau cyflogaeth presennol i'r dwyrain;
 - Mae'r cynnig hefyd yn cydymffurfio â meini prawf 5 gan nad oes unrhyw safleoedd eraill wedi'u nodi fel rhai addas, ar gael ac yn well yn olynol i safle'r cais am hamdden sylweddol; parc porthdy a datblygu cyflogaeth.
- 5.10 Mae'r ACLI yn cydnabod y pwyntiau a nodir uchod a'r wybodaeth sydd wedi ei chyflwyno fel rhan o'r cais, ond nid oes tystiolaeth wedi ei chyflwyno ar gyfer cefnogi'r pwyntiau a wneid uchod. Cydnabyddir fod y safle wedi bod yn wag ers peth amser, ond nid oes unrhyw dystiolaeth wedi ei chyflwyno ar gyfer ceisio gwerthu'r safle ar gyfer defnydd economaidd a fyddai'n cydymffurfio gyda'i ddynodiad. Nid oes tystiolaeth wedi ei chyflwyno sy'n delio gyda materion hyfywdra neu addasrwydd defnyddiau B1, B2 neu B8 yn hytrach na'r bwriad gerbron, nac ar gyfer unrhyw orddarpariaeth o'r math yma o ddefnydd. Nodir fod yna broblemau halogi yn deillio o'r defnyddiau blaenorol, ond nid oes defnydd yn cael ei wneud o'r safle presennol ac nid oes ystyriaeth wedi ei roi ar gyfer defnyddio eraill a fyddai'n disgyn o fewn yr un dosbarthiadau defnydd. Nid oes tystiolaeth na gwybodaeth bellach ynglŷn â safleoedd eraill nac ystyriaeth i ddefnyddiau dros dro.
- 5.11 Mae paragraff 6.3.44 o bolisi CYF 5 yn nodi 'wrth ystyried rhyddhau safle cyflogaeth bresennol bydd yn hanfodol sicrhau nad yw integrity y safle cyflogaeth yn cael ei gyfaddawdu yn benodol gan ei fod yn diwallu anghenion cyflogaeth leol. Ymhellach fe fyddai angen sicrhau nad yw unrhyw ddarpar ddefnydd yn gwrthdaro a'r defnydd cyflogaeth a fyddai'n parhau ar y safle'. Nodir fod yr asiant yn nodi fod yr adeilad hwb hamdden yn ymddwyn fel 'buffer' rhwng y rhan cyflogaeth o'r bwriad a'r rhan parc gwyliau, ond nodir fod yr hwb hamdden yn cynnwys unedau gwyliau, ac mae potensial gwrthdaro rhwng y defnyddiau yma a'r defnydd cyflogaeth. Nid yw'r ACLI wedi ei argyhoeddi na fyddai'r gwrthdaro yma yn dderbyniol.
- 5.12 Nid oes gwybodaeth ddigonol wedi ei chyflwyno ynghyd a'r cais sydd yn nodi sut fod y bwriad yn cydymffurfio gyda Pholisi CYF 5, gan hynny nid yw'r bwriad yn cydymffurfio a gofynion y Polisi ac felly rhaid ystyried y bwriad yn groes i ofynion polisiâu CYF 1, CYF 5 o'r CDLL ynghyd a CCA Newid defnydd cyfleusterau a gwasanaethau Cymunedol, safleoedd cyflogaeth ac unedau manwerthu.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Porthdai

- 5.13 Mae safle'r bwriad (y ddau ran) wedi ei leoli mewn ardal a ddiffinnir fel cefn gwlad agored o fewn y CDLI. Cydnabyddir Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, 2021) fod datblygiadau twristiaeth yn elfen hanfodol ar gyfer darparu economi iach ac amrywiol mewn ardaloedd gwledig (para 5.5.3). Ymhellach fe nodir y dylai pob datblygiad fod yn gydnaws o ran natur a graddfa a'r amgylchedd lleol ac ag anghenion ymwelwyr a'r gymuned leol. Nodir para 3.60 o PCC y dylai'r datblygiadau yng nghefn gwlad gael eu lleoli yn neu wrth ymyl yr aneddiadau hynny, sydd wedi eu gwasanaethu gan seilwaith, sydd yn hygyrch o ran trafndiaeth ac sydd wedi rhoddi ystyriaeth i warchod cynefinoedd a'r dirwedd. Nodir y dylid parhau i gael rheolaeth lem ar adeiladu newydd yng nghefn gwlad ac y dylai barchu cymeriad yr ardal o gwmpas a dylai fod ar raddfa a dyluniad priodol.
- 5.14 Mae maen prawf 1 o Bolisi TWR3 sy'n delio gyda safleoedd Carafanau Sefydlog a Siale a Llety Gwersylla Amgen Parhaol yn nodi:
1. Gwrthodir cynigion i ddatblygu safleoedd carafanau sefydlog newydd (h.y. carafanau sengl neu ddwbl), safleoedd siale gwyliau newydd neu lety gwersylla amgen parhaol yn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Môn, Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Llyn ac yn yr Ardaloedd Tirwedd Arbennig. Mewn lleoliadau eraill caniateir safleoedd carafanau sefydlog, siale neu lety gwersylla amgen parhaol, dim ond:
 - i. Ble gellir profi nad yw'n arwain at ormodedd o safleoedd carafanau sefydlog neu safleoedd siale 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 yn yr un 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.
- 5.15 Mae 1i) yn cyfeirio'n benodol at ormodedd o ddatblygiadau newydd. Er mwyn diffinio 'gormodedd' yng nghyd-destun y maen prawf fe ddylid cyfeirio at baragraff eglurhad 6.3.69 sydd yn 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 ddiffinnir 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.
- 5.16 Mae'r datblygiad penodol hyn yn disgyn o fewn Ardal Cymeriad y Dirwedd ACD01 (Gwastatir Arfordirol Bangor). 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, "O fewn pob ardal sy'n cyfrannu at osodiad y Parc Cenedlaethol yn nodweddiadol nid oes dim capasiti ar gyfer datblygiadau parc carafanau statig / cabanau gwyliau. Fodd bynnag, y tu allan i'r ardaloedd hyn fe all fod rhywfaint o gapasiti ar gyfer datblygiadau parciau carafanau / cabanau gwyliau bach i fach iawn, wedi'u eu dylunio a'u lleoli'n dda." 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, gan nodi'r effaith weledol ynghyd a chyd-destun y safle.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- 5.17 Nodir fod asiant y cais yn amlygu fod yr adroddiad hwn yn cynrychioli astudiaeth strategol ac nad yw'n rhagnodol ar lefel safle unigol. Nid yw'r adroddiad yn disodli'r angen ar gyfer asesu ceisiadau cynllunio unigol nac ar gyfer asesiad tirwedd lleol ac asesiad effaith weledol fel rhan o gais ffurfiol fesul achos. Cydnabyddir hyn ac mae asesiad isod ac ymhellach yn yr adroddiad ar effaith weledol y bwriad.
- 5.18 Cyfeirir l(ii) at ddyluniad, gosodiad ac edrychiad y datblygiad arfaethedig. Mae'r polisi yn datgan y dylai datblygiadau newydd gael eu lleoli mewn man anymwrthiol ac y dylai fod o safon uchel. O fewn y Cynllun fe ddiffinnir lleoliad anymwrthiol 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.
- 5.19 Mae Polisi AMG3: 'Gwarchod a Gwella Nodweddion a Rhinweddau sydd yn Nodedig i Gymeriad y Dirwedd Leol' yn nodi y bydd rhaid i ddatblygiadau ddangos nad ydynt yn cael effaith sylweddol ar rinweddau a nodweddion sydd yn unigryw i'r dirwedd leol yn nhermau agweddau gweledol, hanesyddol, daearegol, ecolegol a diwylliannol. Ymhellach mae Polisi PCYFF 4: 'Dylunio a Thirweddau' yn datgan y dylai pob datblygiad integreiddio gyda hyn sydd o'i gwmpas. Dylid gwrthod unrhyw gynlluniau sydd heb roddi ystyriaeth i faterion tirweddau o'r cychwyn fel rhan o'r cynnig dylunio.
- 5.20 Mae asesiad pellach o ran effaith y bwriad ar y dirwedd ynghyd a'r diffyg tirweddau o dan y penawdau perthnasol isod, ond o ran maen prawf l(ii), mae'r bwriad wedi ei leoli ar safle arfordirol agored a gweledol sy'n flaenlun i olygfeydd eang o Eryri o AHNE Ynys Mon. Mae'r wybodaeth ynglŷn â thirlunio bwriedig yn fras ac nid yw'n cynnwys manylion digonol ar gyfer cadarnhau y byddai'n dderbyniol o ran math a graddfa. Mae'r maen prawf hefyd yn cyfeirio at ddarparu safle o safon uchel, ac mae gan yr ACLI bryder ynglŷn â darparu safle o'r fath yn agos i safle cyflogaeth presennol sydd wedi ei warchod. Mae posib i'r defnyddiau masnachol presennol yma amharu ar weithrediad a naws parc gwyliau o safon uchel. I'r perwyl hyn, ac o ganlyniad i'r pryder ynglŷn ag effaith weledol y bwriad, mae'r bwriad yn groes i faen prawf l(ii) o'r polisi yma ynghyd a pholisi AMG 3 a PCYFF 4 o'r CDLI.
- 5.21 O ganlyniad i effaith weledol y bwriad ar y dirwedd, ystyrir felly hefyd fod y bwriad o leoli 173 o unedau ar y safle yn groes i'r arweiniad a gynhwysir o fewn yr Astudiaeth Sensitifurwydd a Chapasiti y Dirwedd, ac felly nid yw'r bwriad yn cydymffurfio a maen prawf l(i) o'r polisi yma, nac pwynt 3 o bolisi PS14 o'r CDLI.
- 5.22 Mae maen prawf l(iii) yn cyfeirio at ddarparu mynediad diogel nad yw'n amharu'n sylweddol a nodweddion a chymeriad yr ardal ac ei fod yn agos at rwydwaith ffyrdd presennol. Mae bwriad defnyddio mynedfa bresennol i'r safle, ond mae'r Uned Drafnidiaeth wedi mynegi pryder ynglŷn â'r system blaenoriaeth ar gyfer derbyn mynediad i'r safle. Tra na fydd hyn yn cael effaith ar nodweddion a chymeriad yr ardal, ystyrir y byddai potensial i'r bwriad achosi effaith andwyol ar ddiogelwch ffyrdd petai'r bwriad yn achosi rhesi o gerbydau yn ôl i'r gefnffordd oherwydd y system blaenoriaeth ar y fynedfa. Mae Adran yr Economi a'r Seilwaith Llywodraeth Cymru wedi cadarnhau eu bod o'r un farn ac yn datgan dal gwrthwynebiad (holding objection) er mwyn sicrhau bod modd gael trefniant ble na fydd cerbydau yn ol-gronni ar y gefnffordd ar adegau prysur. I'r perwyl hyn, nid yw'r ACLI wedi ei argyhoeddi y byddai'r bwriad yn darparu mynedfa ddiogel ar gyfer y bwriad ac felly nid yw'n cydymffurfio a gofynion maen prawf l(iii) o'r polisi. Nodir fod materion trafnidiaeth a diogelwch ffyrdd yn derbyn mwy o sylw o dan y pennawd perthnasol isod.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Fflatiau Gwyliau

- 5.23 Fe fwriedir darparu 51 uned gwyliau newydd o fewn yr hwb hamdden (datblygir ar gyn safle Ferodo sy'n dir llwyd) ynghyd a 4 uned gwyliau o fewn adeilad presennol Plas Brereton.
- 5.24 Yn unol â pholisi TWR 2 (Llety Gwyliau) mae posib datblygu llety gwyliau newydd cyn belled eu bod o ansawdd uchel, o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad ac os gellir cydymffurfio a'r meini prawf i gyd a gynhwysir o fewn y Polisi. Mae'r meini prawf hynny fel a chanlyn:-
- i. Yn achos llety sy'n adeilad newydd, bod y datblygiad wedi ei leoli tu mewn i ffin datblygu, neu'n gwneud defnydd o safle addas a ddatblygwyd o'r blaen;
 - ii. bod graddfa'r datblygiad arfaethedig yn briodol gan ystyried y safle, y lleoliad a/neu'r anheddiad dan sylw;
 - iii. Na fydd y bwriad yn arwain at golled yn y stoc tai parhaol;
 - iv. Nad yw'r datblygiad yn cael ei leoli mewn ardal sy'n ardal breswyl yn bennaf, neu'n peri niwed sylweddol i gymeriad preswyl ardal;
 - iv. Nad yw'r datblygiad yn arwain at ormoddedd o lety o'r fath yn yr ardal."
- 5.25 O ran y maen prawf cyntaf o Bolisi TWR 2 fe fyddai'r bwriad yn cydymffurfio hefo'r gofynion lleoliadol gan fod yr agwedd yma o'r bwriad yn gwneud defnydd o dir a ddatblygwyd o'r blaen. Serch hynny, mae'r adeilad hwb hamdden (er yn cynnwys cyfleusterau ar gyfer y safle yn ei gyfanrwydd a'r cyhoedd hefyd) yn sylweddol. Cydnabyddir fod lleoliad yr adeilad yma ar ran o'r safle ble bwriedir dymchwel yr adeiladau presennol sy'n bodoli, ond mae'r adeilad hwb hamdden newydd yn sylweddol uwch na'r adeiladau presennol ac yn cyrraedd uchder oddeutu 22m. Byddai'r adeilad yma yn gwbl weladwy uwchben y coed presennol sy'n cuddio'r adeiladau presennol i raddau helaeth. Nodir hefyd fod yr adeilad yma i'w leoli ger y rhan o'r safle ble bwriedir cadw defnydd masnachol B2, a gweddill safle diwydiannol Griffith's Crossing. Mae'r ACLI yn pryderu nad yw gosodiad y bwriad yma yn agos i safle a all achosi effaith andwyol i fwynderau'r ymwelwyr i'r safle o ran swm a llygredd ac felly mae pryder os byddai'r datblygiad yn un o ansawdd uchel neu beidio. I'r perwyl hyn felly, ni ystyrir fod y rhan yma o'r bwriad yn cydymffurfio a gofynion mein prawf ii o'r polisi.
- 5.26 Cydnabyddir na fydd y bwriad yn arwain at golled yn y stoc tai parhaol ac nid yw wedi ei leoli mewn ardal sy'n breswyl yn bennaf ac felly mae'r bwriad yn cydymffurfio a gofynion meini prawf iii a iv.
- 5.27 Yng nghyswllt y bwriad o drosi Plas Brereton nodir y dylai unrhyw gais i drosi adeilad presennol gynnwys arolwg strwythurol llawn gan berson cymwysedig sydd yn nodi bod yr adeilad yn strwythurol addas i gael ei drosi heb gynnal gwaith ailadeiladu, addasu ac estyniadau sylweddol. Mae polisi CYF 6 yn cynnwys y meini prawf canlynol:
1. Bod graddfa a natur y datblygiad yn dderbyniol o ystyried ei leoliad a maint yr adeilad o dan sylw;
 2. Na fyddai'r datblygiad yn arwain at ddefnydd a fyddai'n gwrthdaro a defnyddiau gerllaw neu yn arwain at gael effaith ar hyfywedd defnyddiau cyffelyb gerllaw;

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

3. Pan fydd y cynnig yn ymwneud ag adeilad presennol:
- i. Bod yr adeilad yn strwythurol gadarn;
 - ii. Bod graddfa unrhyw estyniad yn angenrheidiol ac o faint rhesymol;
 - iii. Bod yr adeilad yn addas ar gyfer y defnydd penodol
- 5.28 Noda baragraff 3.2.1 NCT 23: Datblygiad Economaidd bod gan aildefnyddio ac addasu adeiladau gwledig sy'n bodoli eisoes rôl bwysig i'w chwarae mewn diwallu anghenion ardaloedd gwledig ar gyfer datblygiadau masnachol a diwydiannol, a thwristiaeth, chwaraeon a hamdden. Pwysleisir ar yr angen i'r adeilad dan sylw fod yn addas ar gyfer y defnydd arfaethedig. Mae arweiniad pellach o ran addasrwydd adeiladau sydd yn destun eu trosi yn cael ei roddi yn y Canllaw Cynllunio Atodol mabwysiedig, 'Ail-adeiladu Tai a Throsi yng Nghefn Gwlad'.
- 5.29 Mewn cefnogaeth a chyflwr strwythurol yr adeilad, mae'r asiant yn nodi ei fod yn derbyn mai dyma yw'r gofyniad fel arfer ar gyfer cynigion annibynnol sy'n ceisio dod ag adeiladau diangen yn ôl i ddefnydd, ond ai ymlaen i ddweud yn yr achos hwn mae'n amlwg bod y gwaith i Blas Brereton yn ymarferol yn strwythurol. Mae gan y safle ganiatâd cynllunio ar gyfer aildefnyddio adeiladau lle na cwestiynwyd sefydlogrwydd strwythurol a lle mae'r adeiladau wedi'u diogelu a'u cynnal a'u cadw'n dda ers i'r caniatâd hwnnw gael ei roi.
- 5.30 Cydnabyddir fod y gwaith bwriedig ar adeilad Plas Brereton yn lleiafrifol ac yn cynnwys cau agoriadau ar y llawr gwaelod, a bod caniatadau cynllunio wedi bod ar y safle yng nghyd-destun polisiau blaenorol, serch hynny mae'r adeilad wedi ei leoli yng nghefn gwlad agored ac wedi ei gyflwyno fel bwriad i gadw'r adeilad a gwneud defnydd ohono ac felly ystyrir ei fod yn briodol sicrhau cyflwr strwythurol yr adeilad cyn y gellir cadarnhau ei fod yn addas ei drosi. I'r perwyl hyn, mae'r rhan yma o'r bwriad yn groes i ofynion maen prawf 3i a iii o bolisi CYF 6, pwynt 4 polisi PS14, ynghyd a CCA 'Ail-adeiladu Tai a Throsi yng Nghefn Gwlad' a pharagraff 3.2.1 o NCT 23 Datblygiad Economaidd.
- 5.31 Er gwaethaf yr uchod, mae hefyd yn ofynnol fod y bwriad ar gyfer darparu unedau gwyliau yn cychymffurfio y bwriad hefo maen prawf 'v' o Bolisi TWR 2 sydd yn nodi fel a chanlyn:-
- v. Nad yw'r datblygiad yn arwain at ormodedd o lety o'r fath yn yr ardal.
- 5.32 Wrth ystyried maen prawf v fe ddylid sicrhau fod yna Gynllun Busnes yn cael ei gyflwyno fel rhan o'r cais er mwyn cynnwys y wybodaeth angenrheidiol o ran y weledigaeth ar gyfer y bwriad ac er mwyn sicrhau fod yna farchnad ar gyfer y math hwn o ddefnydd (paragraff 6.3.67 o'r CDLI ar y Cyd). Dylid yn ogystal fod yn ystyriol o'r ddarpariaeth bresennol o lety gwyliau o fewn yr ardal leol. Ni ymddengys fod yna Gynllun Busnes wedi cael ei gyflwyno, ac mewn ymateb i hyn mae'r asiant yn cyfeirio at drosi Plas Brereton yn unig, er bod y maen prawf yma yn cyfeirio at unrhyw ddarpariaeth o lety newydd.
- 5.33 Nodai'r asiant fod trosi Plas Brereton yn unedau gwyliau yn rhan fach o'r cynllun cyffredinol ac ni fyddai'n cael ei wneud ar ei ben ei hun. O'r herwydd, nid ydynt o'r farn y byddai cynllun busnes yn briodol ar gyfer yr elfen fach hon o'r cynnig cyffredinol gan fod buddion economaidd a hyfywedd y cynnig yn ei gyfanrwydd yn cael sylw yn yr Asesiad Effaith Economaidd a phennod Economaidd-Gymdeithasol yr ES. Ymdrinnir â hyfywedd y cynllun yn ei gyfanrwydd yn y ddogfen ac, mae cyfanswm nifer y cabanau, unedau gwyliau adeiladau newydd a'r unedau wedi'u trosi ym Mhlas Brereton i gyd yn rhan hanfodol o'r cynllun. Heb bob elfen unigol nid yw'r cynnig yn cyflawni

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

digon o ddatblygiad “galluogi” i adfer halogiad a diffaith hen safle Ferodo, yr amcangyfrifir y bydd yn costio dros £ 5 miliwn.

- 5.34 Er gwaethaf datganiad yr asiant, nid oes gwybodaeth ddigonol wedi ei chyflwyno ac felly nid yw'n bosib asesu os yw'r bwriad yn cydymffurfio hefo'r agwedd hyn o'r polisi.
- 5.35 Ymhellach, mae'r Canllaw Cynllunio Atodol: Llety Gwyliau (Mawrth 2021) yn nodi na ddylid rhoddi ystyriaeth ffafriol i geisiadau ar gyfer llety gwyliau pan 15% neu fwy o'r stoc tai mewn defnydd gwyliau (sydd yn cynnwys ail-gartrefi ynghyd a llety gwyliau pwrpasol).
- 5.36 Yn unol â ffigyrau Treth Cyngor (Hydref 2021) mae yna ffigwr cyfunol o ail-gartrefi a llety gwyliau ardal Cyngor Cymuned y Felinheli yn 9.7%, gan hynny nid yw'r rhiniog o 15% a gynhwysir yn y CCA wedi ei gyrraedd.
- 5.37 Nodir fod y niferoedd o unedau sydd yn cael eu trethu fel busnes annomestig yn debygol o fod yn is na'r ddarpariaeth wirioneddol o lety gwyliau a hynny'n benodol gan nad yw'r darparwyr o reidrwydd wedi trosglwyddo drosodd i dalu 'Treth Busnes Annomestig' ac yn hytrach yn parhau i dalu treth cyngor domestig. Gall darparwyr llety gwyliau hunan arlwygo dim ond trosglwyddo drosodd i dalu treth busnes annomestig pan fo'r uned hynny wedi bod ar gael am 140 diwrnod ac wedi cael ei rhentu allan am o leiaf 70 o'r diwrnodau hynny.
- 5.38 Gall niferoedd uchel o ail gartrefi/cartrefi gwyliau gael effaith niweidiol ar gymeriad diwylliannol y cymunedau hynny. Mae yna siawns y gall caniatáu rhagor o lety gwyliau mewn cymunedau ble fo yno eisoes grynodiad uchel o lety gwyliau waethygu'r effaith ar wasanaethau lleol a gallu'r gymuned honno a chymunedau cyffiniol i gefnogi'r gwasanaethau hynny. Gan nad oes unrhyw dystiolaeth na gwybodaeth ynglŷn ag effaith y bwriad ar y llety sydd eisoes ar gael yn yr ardal, nid yw'r ACLI wedi ei argyhoeddi na fyddai'r bwriad yn arwain at ormodedd o lety o'r fath yn yr ardal ac felly mae'r bwriad yn groes i faen prawf v o'r polisi TWR2, pwynt 3 polisi PS14 ynghyd a CCA Llety Gwyliau.

Hwb Hamdden

- 5.39 Fel y nodir uchod, mae'r 'Hwb Hamdden' yn cynnwys nifer o gyfleusterau a fyddai'n ategol i ddefnydd y parc gwyliau gan gynnwys pwll nofio, bowlïo deg, lle chwarae i blant a llefydd bwyta. Ymddengys o'r Datganiad Dyluniad ei fod yn fwriad agor yr Hwb Hamdden i aelodau o'r cyhoedd yn ogystal.
- 5.40 Wrth asesu darpariaeth manwerthu /defnydd masnachol mewn cefn gwlad agored fe ddylid fod yn ystyriol o bolisi MAN 6: Manwerthu yng nghefn gwlad, sydd yn datgan:

Caniateir cynigion am siopau ar raddfa fechan neu estyniadau i siopau presennol sydd y tu allan i'r ffin datblygu os gellir cwrdd gyda'r meini prawf i gyd:

1. Bod y siop yn gwasanaethu busnes sydd eisoes yn bodoli ar y safle;
2. Na fydd y siop yn effeithio'n sylweddol ar siopau pentref gerllaw;
3. Bod blaenoriaeth wedi'i roi i ddefnyddio adeilad priodol sy'n bodoli eisoes;
4. Na fydd y defnydd Newydd yn cael effaith sylweddol ar fwynderau trigolion cyfagos nac ar gymeriad yr ardal;
5. Bod y datblygiad yn hygyrch a wyddu'n ddulliau cynaliadwy o deithio;

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

6. Bod y trefniadau parcio a mynediad yn dderbyniol ac na fydd y datblygiad yn effeithio'n niweidiol ar ddiogelwch priffyrdd.
- 5.41 Mae paragraff 6.3.113 o'r CDLI ar y Cyd yn nodi mai'r lleoliad mwyaf addas ar gyfer siopau fel arfer yw o fewn ffiniau aneddiadau trefi a phentrefi. Fodd bynnag, gall siopau ar raddfa fach sy'n cael eu rhedeg ar y cyd â busnes sy'n bodoli eisoes ar y safle, er enghraifft, siop fferm, canolfan arddio neu orsaf betrol ddarparu gwasanaeth defnyddiol i gymunedau gwledig drwy gynnig ffynhonnell newydd o wasanaethau a chyflogaeth. Fodd bynnag, mae'n bwysig bod y siopau'n israddol i'r busnes presennol gan y byddai hyn yn sicrhau bod y siop yn gwasanaethu'r busnes presennol.
- 5.42 Er bod y polisi yn cyfeirio at siopau ystyrir yn briodol defnyddio egwyddor y polisi hwn er mwyn sefydlu os yw'r egwyddor o ddatblygu'r hwb hamdden a fyddai ar agor i'r cyhoedd yn dderbyniol. Mewn ymateb i ofynion y polisi yma, mae'r asiant yn datgan nad ydynt o'r farn y gellir dadgyfuno elfennau unigol y cynnig hwn yn elfennau annibynnol, a bod yr hwb hamdden yn darparu cyfleusterau a ddisgwyllir ar barc gwyliau o ansawdd uchel ac yn darparu rhai cyfleusterau sy'n agored i'r cyhoedd. Fodd bynnag, y bwriad yw peidio â darparu "cyrchfan" sy'n cystadlu â busnesau canol tref yng Nghaernarfon. Mae'r Gwasanaeth Cymunedau ac Economaidd wedi asesu'r agwedd hon ar y cais yn fanwl, gan gyfeirio at yr achos busnes yn eu hymateb. Maent yn hollol gywir yn nodi, gydag amcangyfrif o 32,000 o ymwelwyr ychwanegol ar y safle, nad ystyrir y byddai'r defnyddiau hyn yn dargyfeirio cwsmeriaid o ganol tref Caernarfon, ond yn lle hynny, byddai'r datblygiad yn creu cyfleoedd i greu mwy o fasnach i fusnesau canol tref. Nid oes cyfleuster hamdden neu hamdden tebyg o fewn tua 20 milltir i'r safle, a'r bwriad yw darparu datblygiad nad yw'n cystadlu â busnesau neu fusnesau canol tref sy'n agos at y safle fel canolfan Chwaraeon Dŵr Plas Menai. Byddai'r yn darparu llety gwyliau, busnesau bwyd a diod ategol a hefyd atyniadau hamdden dan do tywydd gwlyb sy'n brin yn yr ardal ar hyn o bryd. Felly ni fydd y datblygiad yn cael effaith negyddol ar fywiogrwydd a hyfywedd naill ai Tref Caernarfon neu Ganol Dinas Bangor.
- 5.43 Nodir fod paragraff eglurhad 6.3.100 o'r CDLI ar y Cyd yn datgan mai canol trefi dylid fod y prif ganolbwynt i ystod eang o ddefnyddiau canol trefi sydd yn cynnwys cyfleusterau a sefydliadau cymunedol (D1) ac adloniant a hamdden D2, ac er bod yr ACLI yn cydnabod yr hyn a gynhwysir yn ddatganiad yr asiant, nid yw'n cynnwys tystiolaeth ar gyfer sicrhau na fyddai'r bwriad yn cael effaith ar ganol trefi cyfagos, ac nid oes tystiolaeth wedi ei chyflwyno ar gyfer sut y gellir darparu rhai o'r cyfleusterau yma o fewn canol trefi cyfagos er mwyn ceisio sicrhau fod cyfleoedd i ymwelwyr ymweld â'r trefi cyfagos hynny yn ystod eu cyfnod yn yr ardal
- 5.44 Ni chyflwynwyd gwybodaeth ddigonol felly mewn perthynas â sut fo'r bwriad yn cydymffurfio a Pholisi MAN 6 ac yn benodol effaith y bwriad ar ganol tref Gaernarfon, ac felly i'r perwyl hyn ystyrir na ellir cadarnhau os yw'r bwriad yn dderbyniol o ran hyn na phwynt 6 o bolisi PS16.

Dyluniad a mwynderau gweledol

- 5.45 Mae'r safle wedi ei leoli ar arfordir Gogledd Orllewinol rhwng tref Caernarfon a phentref y Felinheli. Mae rhannau o'r safle eisioes wedi ei ddatblygu o'r blaen ac mae bwriad ar gyfer ddymchwel rhannau o'r adeiladau ar gyn safle ffatri Ferodo ynghyd a safle Plas Brereton yn ogystal ag adfer ac ail ddefnyddio rhannau o'r adeilad ffatri presennol a Phlas Brereton ei hun.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- 5.46 Mae bwriad dymchwel rhannau o brif adeilad cyn ffatri Ferodo ynghyd ac adfer rhannau ohono (sy'n cynnwys ail -cladio'r rhannau presennol sy'n cael eu cadw gyda lleini dur o liwiau llwyd a gosod paneli PV ar y toeau) ar gyfer creu 2 prif adeilad wedi eu rhannu i 9 uned. O'r cynlluniau bwriedig mae'n ymddangos fod bwriad ymestyn y cladin fel ei fod yn cuddio'r to rhychiog presennol o'r edrychiadau ochr. Mae bwriad darparu llecynnau parcio ar gyfer yr unedau o gwmpas yr adeiladau.
- 5.47 Mae bwriad dymchwel adeiladau coetsdy a'r Hen stablau ar safle Plas Brereton ynghyd ac adfer adeilad Plas Brereton ar gyfer defnydd unedau gwyliau hunangynhaliol. Mae bwriad gwneud newidiadau lleiafrifol i adeilad Plas Brereton gan gynnwys cau agoriadau ar y llawr gwaelod ac mae bwriad gorffen yr adeilad yma gan beintio'r chwipiad presennol sydd ar yr adeilad yn wyn.
- 5.48 Mae'r porthdai bwriedig i'w gosod ar y ddau safle (cyn safle ffatri Ferodo a Phlas Brereton) fel sydd wedi ei nodi yn y disgrifiad uchod. Mae'r porthdai yn cynnwys uned gwyliau gyda tho pits ynghyd a balcony/decking ar y blaen ac ar un ochr. Mae nifer y porthdai wedi eu lleihau o'r bwriad gwreiddiol o 208 i 173 gyda'r unedau ar safle Plas Brereton wedi eu lleihau. Mae'r unedau sydd wedi eu lleoli ar y safle yma erbyn hyn y rhan fwyaf ar ochr deheuol llwybr Lôn Las Menai gyda 4 yn unig rhwng y llwybr a'r arfordir wedi eu clystyru ar gornel gogledd orllewinol y safle. Mae'r rhan helaeth o'r unedau ar y safle yma wedi eu gosod yn agos at ei gilydd gyda'u talcenni yn wynebu'r arfordir. Mae'r cynllun safle yn awgrymu tirweddu ar y safle.
- 5.49 Ar gyn safle Ferodo, mae bwriad gosod y rhan fwyaf o'r porthdai ynghyd a ffyrdd cysylltiol o gwmpas y safle. Mae nifer o'r porthdai sydd i'w gosod agosaf at yr arfordir yn cael eu codi i uchder o leiaf 7.20 AOD oherwydd perygl llifogydd. Mae nifer o'r unedau yma hefyd wedi eu gosod gyda'u hochrau yn wynebu'r arfordir, ac mae'r cynllun safle yn dangos peth tirweddu ar y safle yn ei gyfanrwydd, gan gynnwys ychydig ar yr arfordir ei hun.
- 5.50 Mae'r hwb hamdden yn adeilad newydd sydd i'w godi ar leoliad ble bwriedir dymchwel rhannau o'r ffatri bresennol. Mae'r adeilad yma yn sylweddol ac yn cynnwys tri llawr ynghyd â theras to ac yn mesur hyd at 22m i'r to ar ei uchaf. Mae'r adeiladau ffatri presennol ar y safle yn mesur oddeutu 8.8m i frig y toeau rhychiog gyda'r simenai yn codi i uchder oddeutu 15.1m. Mae'r adeilad hwb hamdden yn sylweddol uwch na'r adeiladwaith presennol ar y safle ac yn ymestyn ar yr uchder yma yn sylweddol fwy na'r simenai presennol, ac mae bwriad ei orffen mewn cymysgedd o gladin gwyn, corten a phren, bric wyneb a charreg gyda tho gwyrdd ar y lefelau is a lleini dur fel arall.
- 5.51 Mae Cyngor Sir Ynys Mon a Chyfoeth Naturiol wedi codi pryder sylweddol ynglŷn â'r effaith weledol sy'n deillio o'r safle – yn benodol yr adeilad hwb hamdden sydd yn sylweddol uwch na'r adeiladwaith presennol ar y safle ac y byddai'n uwch na'r coedlin ac unrhyw tirweddu posib. Nodir fod gosodiad y porthdai bwriedig ar yr arfordir yn peri pryder o ran effaith weledol o ganlyniad i'w lleoliad, cyfeiriadedd a diffyg tirweddu addas.
- 5.52 Mae dogfen atodol wedi ei chyflwyno ar gyfer delio gyda phryderon gweledol y safle ac mae'n nodi fod modd darparu amodau cynllunio ar gyfer yr isod a fyddai'n lleddfu effaith weledol y safle:
- Cynigion dylunio tirwedd terfynol ar gyfer safleoedd Gwel y Fenai a Phlas Brereton gan gynnwys yr holl blannu arfaethedig, integreiddio'r holl blannu presennol a gedwir (yn gysylltiedig â'r gwaith Asesu Coedwigaeth) a'r holl arwyneb caled a goleuadau.
 - Aseiad Coedwigaeth wedi'i ddiweddarau a manylach o'r holl goed presennol i'w cadw a'i symud trwy'r safle yn seiliedig ar ymchwiliadau safle terfynol a'r fethodoleg adeiladu ar gyfer y cabanau.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- Cynllun Rheoli Tirwedd ac Ecoleg i gwmpasu rheolaeth gyfun yr holl ardaloedd tirwedd ar y safle dros amserlen tymor byr, tymor canolig a hir.

- 5.53 Cydnabyddir fod modd gosod amodau cynlluniau er mwyn sicrhau cynlluniau tirwedd digonol ar gynigion sy'n addas a ble mae sicrwydd fod posib cydymffurfio â gofynion polisiau dylunio a thirwedd, ond yn yr achos yma, mae'r safle yn weledol ac nid yw'r ACLI wedi ei argyhoeddi fod modd lleddfu'r bwriad i raddfa dderbyniol drwy dirwedd.
- 5.54 I'r perwyl hyn ystyrir fod y bwriad yn groes i ofynion maen prawf 7 o bolisi PCYFF 2, egwyddorion polisi PCYFF 3 a PCYFF 4 oherwydd y byddai'r bwriad yn cael effaith andwyol ar nodweddion yr ardal leol, nad yw'r bwriad yn ychwanegu at neu wella cymeriad ac ymddangosiad y safle nac yn parchu ei gyd-destun ynghyd a'r diffyg tirwedd addas.

Tirwedd

- 5.55 Lleolir safle'r bwriad union gyferbyn ac Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Ynys Môn. Dylid gan hynny fod yn ystyriol o gydymffurfiaeth y bwriad hefo Polisi Strategol 19: Gwarchod a lle bo'n berthnasol gwella'r amgylchedd naturiol ynghyd a Pholisi AMG1: Cynlluniau Rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol ac AMG 3: Gwarchod a gwella nodweddion a rhinweddau sy'n nodedig i gymeriad y dirwedd leol.
- 5.56 Mae Polisi PCYFF 4 (Dylunio a Thirwedd) yn nodi'r angen i bob datblygiad integreiddio gyda'r hyn sydd o'i gwmpas. Gwrthodir cynigion sydd ddim wedi dangos sut roddwyd ystyriaeth i faterion tirwedd o'r cychwyn fel rhan o'r cynnig dylunio. Yn benodol bydd angen sicrhau fod y bwriad yn parchu cyfuchliniau naturiol y dirwedd, dangos sut mae'r datblygiad arfaethedig yn parchu ac yn amddiffyn golygfeydd lleol a strategol, parchu, cadw ac ychwanegu at unrhyw nodweddion naturiol cadarnhaol sy'n bodoli, neu dirweddau neu unrhyw nodweddion eraill ar y safle a rhoi cyfiawnhad dros amgylchiadau lle nad oes modd osgoi tynnu/colli coed a gwrychoedd.
- 5.57 Fel sydd wedi ei nodi uchod, mae'r ddau safle mewn lleoliad amlwg ar hyd lan goediog Culfor Menai, sy'n cynnwys ardaloedd o barcdir a chaeau porfa wedi'u cymysgu â chlystyrau datblygu achlysurol yn yr ardal rhwng Caernarfon a'r Felinheli. Mae glan ddeheuol Culfor Menai yn ffurfio rhan gosodiad gweledol hanfodol o AHNE Ynys Môn ac mae Gorchymyn Diogelu Coed ar y ddau safle sy'n destun y cais.
- 5.58 Ar hyn o bryd mae'r ddau safle'n rhan o'r darn tawel, coediog hwn wrth edrych arno o'r AHNE, ac mae'r tir yn codi o'r lan, gan arwain at yr olygfa ddramatig, olygfaol o fynyddoedd Eryri. Mae'r golygfeydd ar draws y Culfor o'r AHNE, gan gynnwys Llwybr Arfordirol Ynys Môn yn sensitif iawn ac yn bwysig i rinweddau golygfaol yr AHNE arfordirol hwn.
- 5.59 Mae Cyngor Ynys Môn wedi codi pryder ynglŷn ag effaith weladwy y bwriad ynghyd â'i effaith ar osodiad AHNE Ynys Môn. Mae Cyfoeth Naturiol Cymru hefyd wedi cadarnhau y byddai'r bwriad yn cael effaith andwyol ar gymeriad golygfaol a gwerth yr AHNE ac ar olygfeydd o'r AHNE. Byddai rhai o'r effeithiau gweledol hyn yn niweidiol cymedrol a chymedrol / mawr, fel y cydnabyddir yn yr LVIA's. I'r perwyl hyn, mae Cyfoeth Naturiol Cymru yn cynghori bod angen gostyngiad yn nifer y cabanau ar hyd y draethlin, gostyngiad yn uchder adeilad yr hwb hamdden a chadw'r tirweddau presennol, ynghyd â phlannu newydd ar hyd y draethlin er mwyn cadw a gwella'r ymddangosiad coediog a lleihau'r effeithiau andwyol ar y AHNE. Nodir fod yr ACLI eisoes wedi amlygu'r materion hyn i'r asiant ac ymgeisydd yn flaenorol, ac wedyn yn dilyn derbyn y cynlluniau diwygiedig.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

5.60 Fel sydd wedi ei nodi ym mharagraff 5.47 uchod, mae dogfen atodol wedi ei chyflwyno ar gyfer delio gyda phryderon gweledol y safle ac mae'n nodi fod modd darparu amodau cynllunio a fyddai'n lleddfu effaith weledol y safle. Fel y nodir uchod, cydnabyddir fod modd gosod amodau cynllunio er mwyn sicrhau cynlluniau tirweddu digonol ar gynigion sy'n addas a ble mae sicrwydd fod posib cydymffurfio a gofynion polisiau dylunio a thirweddu, ond yn yr achos yma, mae'r safle yn weledol ac nid yw'r ACLI wedi ei argyhoeddi fod modd lleddfu'r bwriad i raddfa dderbyniol drwy dirweddu. Yn ychwanegol mae sylwadau Cyfoeth Naturiol Cymru ac Ynys Mon wedi eu selio o gysidro fod uchder yr adeilad hwb yn 15m, ond wedi gwirio'r cynllunio mae uchder yr adeilad yma yn 22m yn ei uchafswm ac oddeutu 18m ar lefel y teras to. Mae hyn yn sylweddol fwy ac felly mae'r effaith weledol yn fwy.

5.61 O ganlyniad i'r uchod felly, mae'r ACLI o'r farn fod y cynlluniau diwygiedig yn parhau i gael effaith andwyol ar osodiad yr AHNE Ynys Mon, ynghyd â'r dirwedd leol a'r morlin ac felly mae'r bwriad yn groes i ofynion polisiau PS19, AMG 1, 3, 4 ynghyd a PCYFF 4.

Mwynderau lleol, cyffredinol a phreswyl

5.62 Mae'r tai preswyl agosaf i'r safleoedd wedi eu lleoli gyferbyn ar ochr arall y gefnffordd A487 ynghyd a ger y fynedfa i safle diwydiannol Griffith's Crossing. Mae llwybr Lôn Las Menai yn rhedeg drwy ganol y ddau ran o'r safle.

5.63 Byddai'r datblygiad bwriedig yn weledol yn bennaf o'r llwybr Lôn Las Menai, yr arfordir ac Ynys Mon, a golygfeydd ysbeidiol o rannau o'r datblygiad fydd yn weladwy o'r tai preswyl cyfagos. Mae'r safle yn gyn-safle diwydiannol gyda rhan ohono wedi ei ddynodi ar gyfer defnydd cyflogaeth. Ni ystyrir y byddai'r bwriad yn cael effaith andwyol cyffredinol dydd i ddydd ar y tai preswyl cyfagos, ond nodir fod Uned Gwarchod y Cyhoedd yn nodi nad yw'r ymgeisydd wedi cyfeirio'n fanwl at sŵn neu ddirgryniad ac eithrio datganiad yn y Datganiad Amgylcheddol Cyfrol 2 Para 1.9 ei bod yn debygol y bydd mwy o sŵn yn effeithio ar iechyd. Er mwyn asesu effaith y sŵn o'r datblygiad yn ddigonol, mae angen cyflwyno asesiad sŵn llawn, gan gynnwys dadansoddiad tonyddol.

5.64 Nodir fod yr ACLI yn pryderu am addasrwydd unedau gwyliau ar safle agos i safle cyflogaeth bresennol ac sydd wedi ei warchod. Mae rhan o'r bwriad gerbron hefyd yn cynnwys cadw rhan o'r adeiladau masnachol ar gyfer darparu 9 uned ddiwydiannol defnydd B2 union gerllaw yr adeilad hwb hamdden sy'n cynnwys 51 o unedau gwyliau a nepell i weddill y porthdai. Nodir fod Uned Gwarchod y Cyhoedd yn gofyn am asesiad sŵn ac mae pryder y byddai'r defnydd diwydiannol bwriedig ar y safle ynghyd a'r defnydd presennol o weddill safle Griffith's Crossing yn cael effaith andwyol ar fwynderau'r ymwelwyr i'r parc gwyliau, ac y byddai sicrhau lefel addas o swn a mwynderau cyffredinol ar gyfer yr unedau gwyliau yn effeithio gweithrediad y safle diwydiannol presennol.

5.65 Fel sydd eisioes wedi ei nodi, mae llwybr Lôn Las Menai yn rhedeg drwy ganol y ddau ran o'r safle, ac mae'r bwriad yn manteisio ar y cyfleuster presennol yma ar gyfer darparu mynedfa troed/beic o un rhan o'r safle i'r llall. Mae Lôn Las Menai yn adnodd gwerthfawr i bobl leol ac mae'n ffurfio rhan o daith beicio Genedlaethol Cymru, Llwybr Arfordir Cymru ac wedi ei adnabod fel llwybr Teithio Llesol gan Gyngor Gwynedd.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- 5.66 Mae gan yr ACLI bryder ynglŷn â photensial effaith andwyol y datblygiad ar fwynhad y cyhoedd a phobl leol o'r adnodd yma, ac nid yw'n glir beth fyddai effaith y datblygiad ar ddefnydd presennol y llwybr ac os byddai'r datblygiad yn cynyddu defnydd o'r llwybr i'r raddfa ble bydd ei naws wledig a distaw yn cael ei ddinistrio.
- 5.67 Mae asiant y cais wedi cadarnhau na fydd y cynnig yn cael unrhyw effaith uniongyrchol ar fwynhad Lôn Las Menai heblaw am yr angen i gael man croesi ym Mhlas Brereton. Mae'n nodi fod hyn yn gyffredin ar lawer o rannau eraill o'r llwybr, a gellir cyflyru dyluniad manwl o rwystrau ac arwyddion fel rhan o unrhyw gymeradwyaeth. Er gwaethaf hyn, nid yw'r cais yn delio gydag effaith y cynnydd yn nefnydd y llwybr yma.
- 5.68 I'r perwyl hyn, ystyrir fod potensial ar gyfer effaith niweidiol sylweddol ddeillio o'r datblygiad gerbron o ran effaith swm a chynnydd mewn defnydd o Lwybr Lôn Las Menai ac felly ystyrir fod y bwriad yn groes i ofynion maen prawf rhif 7 o bolisi PCYFF 2, a meini prawf 4 a 10 o bolisi PCYFF 3 o'r CDLI.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.69 Mae'r bwriad wedi ei leoli ar hyd y gefnffordd A487, ond yn dilyn cwblhad ffordd osgoi Caernarfon, bydd y ffordd yn cael israddio i ffordd dosbarth I. Mae'r cynllun yn golygu gwneud defnydd o fynedfeydd presennol i'r safle oddi ar y gefnffordd, ynghyd a darparu mynedfa ac allanfa ar ffurf system 'unffordd' i'r unedau masnachol o fewn safle diwydiannol Griffith's Crossing.
- 5.70 Mae Adran yr Economi a'r Seilwaith Llywodraeth Cymru wedi cadarnhau eu bod yn datgan dal gwrthwynebiad (holding objection) er mwyn sicrhau bod modd gael trefniant ble na fydd cerbydau yn ol-gronni ar y gefnffordd ar adegau prysur. Yn ogystal, mae Uned Trafndiaeth y Cyngor wedi cadarnhau yn gyffredinol fod y lefelau parcio, dyluniad cyffyrdd presennol, a lefel y traffig sy'n debygol o gael ei ddenu yno i gyd yn dderbyniol, mae pryderon yn parhau. Nodir fod yr Uned Drafnidiaeth yn gefnogol o'r newid y drefn unffordd o amgylch y 'distribution centre' fel bo'r loriau'n gadael trwy adwy ogleddol yn hytrach na'r un ddeheuol, ond nad oes unrhyw welliannau o ran y ffordd fynedfa i safle diwydiannol Griffith's Crossing na chroesfan Lon Las Menai sydd gerllaw. Nodir fod pryderon yn parhau ynghylch y system blaenoriaethau ar y brif fynedfa i'r parc gwyliau ac y gellir hyn achosi traffig i ol-gronni ar y gefnffordd A487. Mae'r Uned Drafnidiaeth hefyd yn gofyn am gyfraniad ar gyfer uwchraddio'r arosfan bws ar y brif fynedfa i'r safle petai'r bwriad yn cael ei ganiatáu.
- 5.71 Mae asiant y cais o'r farn fod modd delio gyda'r materion yma drwy amodau cynllunio a bod posib cytuno gwelliannau i'r ffordd safle diwydiannol a chroesfan Lôn Las Menai. Cydnabyddir y gellir sicrhau gwelliannau drwy amodau cynllunio petai sicrwydd mewn lle fod y bwriad yn dderbyniol a bod modd darparu gwelliannau boddhaol. Serch hynny ni fyddai amodau cynllunio yn sicrhau diogelwch ffyrdd o ran y defnydd o'r fynedfa i'r parc gwyliau, ac mae ymateb Llywodraeth Cymru yn cadarnhau hynny.
- 5.72 O ganlyniad i'r uchod, ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o ran darpariaeth parcio ac felly polisi TRA 2 o'r CDLI, ond ystyrir ei fod yn methu ar ofynion polisiau TRA 1 a TRA 4 o ran sicrhau diogelwch ffyrdd.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Materion Bioamrywiaeth

5.73 Mae dogfennau, asesiadau ac arolygon ecolegol a choed wedi eu cyflwyno fel rhan o'r cais yma ac wedi eu nodi yn nisgrifiad y cais uchod. Mae sylwadau wedi eu derbyn gan Uned Bioamrywiaeth y Cyngor ar yr hyn a gyflwynwyd ac yn nodi'r isod yn fras:

- Nid oes digon o wybodaeth wedi ei chyflwyno ar gyfer nodi effeithiau posibl ar ystlumod
- Mae rhai o'r arolygon yn defnyddio gwybodaeth/canlyniadau arolygu sy'n fwy na 2 flynedd oed.
- Mae'r cynllun goleuo yn nodi ffordd drwy safle Plas Brereton sydd wedi ei oleuo a all effeithio safle clwydo mamolaeth Tŷ Coch gerllaw sy'n groes i ofynion y Rheoliadau Cynefinoedd.
- Mae angen mwy o wybodaeth ynglŷn ag effaith dadleoli'r nythod Gwylanod.
- Mae angen mwy o wybodaeth ynglŷn â bodolaeth ymlusgiaid ar y safle.
- Byddai angen cyflwyno cynllun rheoli fel amod petai caniatâd cynllunio yn cael ei roi
- Nid oes gwybodaeth digonol ar gyfer asesu effaith dymchwel adeiladau ar safle Plas Brereton ar ystlumod
- Mae 2 Gorchymun Diogelu Coed ar y safleoedd cyf:A66 Ferodo, a cyf:5a Ffordd Bangor. Mae'r coed yn nodwedd allweddol yn y tirlun ac o werth mynderol uchel iawn. Mae angen i unrhyw gynllun torri a mesuriadau lliniaru gydnabod hyn ag edrych i gadw y nodwedd bwysig yma heb ei golli. Mae angen asesiad o werth mwynderol y coed wedi ei wneud.
- Mae'r datblygiad yn golygu torri nifer fawr o goed a cholli cysylltrwydd rhwng safleoedd coediog ar hyd lannau'r fenai ac oddi fewn y datblygiad. Mae rhaid asesu effaith gynyddol y golled yma, ac hefyd edrych arno mewn cyd destyn a datblygiadau eraill yn yr ardal. Mae angen edrych ar syt fydd colli'r coed yn effeithio ar y cynefin a'r rhywogaethau sydd yn ddibynnol arno a beth fydd sgil-ffaith y gwaith.
- Mae unrhyw gynllun plannu a thirlunio angen edrych ar lliniaru y golled yma a cadw y cysylltiadau cynefin coediog sydd oddi fewn y safle. Mae angen asesiad coed i safon BS:5837/2012 wedi ei wneud ar y safle.

Nodir fod gwybodaeth ychwanegol/ddiwygiedig wedi ei chyflwyno ar 01.11.2021 gan gynnwys cynllun goleuo a chadarnhad fod bwriad i gysylltu i'r brif garthffos yn lle darparu system trin carthffosiaeth. Nid oes ymateb yr Uned Bioamrywiaeth wedi ei dderbyn ar y materion diweddaraf yma ar adeg ysgrifennu'r cais, ond nodir na fyddai'r cyflwyniadau yma yn debygol o leddfu'r holl bryderon a nodir uchod.

- 5.74 O ganlyniad i'r uchod, ni ystyrir fod digon o wybodaeth gyfredol wedi ei chyflwyno fel rhan o'r cais er mwyn sicrhau na fyddai'r bwriad yn cael effaith andwyol ar fioamrywiaeth, rhywogaethau a warchodir na choed a chynefinoedd, ac felly mae'r bwriad yn groes i ofynion polisiau PS19 a AMG 5 o'r CDLI ynghyd a NCT 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur.
- 5.75 Mae'r safle wedi ei leoli yn union gerllaw Ardal Cadwraeth Arbennig Culfor Menai a Bae Conwy (ACA), ac mae posiblirwydd i'r bwriad gael effaith ar Ardal Amddiffyn Arbennig Môr-wenoliaid Ynys Môn (SPA). Mae'r datblygiad arfaethedig wedi'i leoli o fewn 50 metr i'r ACA ac o fewn 8.5 cilometr i SPA Môn Môn.
- 5.76 Yn unol â Rheoliadau Cynefinoedd a Rhywogaethau 2017, maen ofynnol i'r Cyngor gynnal Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd (HRA) ac Asesiad Priodol. Dan ddarpariaethau'r rheoliadau, mae dyletswydd statudol ar Awdurdod Cynllunio Lleol i ymgynghori â Chyfoeth Naturiol Cymru pan mae'n cynnal asesiad priodol ar gyfer cynllun neu brosiect newydd, ac mae gofyn iddo ystyried unrhyw sylwadau a wneir gan CNC.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- 5.77 Mae Uned Bioamrywiaeth y Cyngor wedi cadarnhau eu bod o'r farn na ddarparwyd digon o wybodaeth i alluogi'r ACLI i ymgymryd ag HRA ac i bennu'r effaith debygol ar ACA Y Fenai a Bae Conwy ac SPA Ynysoedd y Moelrhoniaid. Mae asesiad HRA yn gofyn am wybodaeth i ddangos, i lefel uchel o sicrwydd, na fydd y cynnig yn cael unrhyw effaith andwyol ar rywogaethau a chynefinoedd dynodedig y safle, ac mae hyn wedi ei basio i Cyfoeth Naturiol Cymru am sylw. Mae eu hymateb yn cynnwys yr wybodaeth sydd ei angen ar gyfer cwblhau'r asesiad. I'r perwyl hyn, ni ellir cadarnhau nad yw'r bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion Rheoliadau Cynefinoedd a Rhywogaethau 2017 ac na fydd y bwriad yn cael effaith andwyol ar y SAC na'r SPA. Mae'r bwriad felly yn groes i ofynion polisiau PS19 ac AMG 4 o'r CDLI.

Materion Archeolegol a Treftadaeth

- 5.78 Mae dau adeilad Rhestredig Gradd II Plas Ty Coch a Bwa Brics Fferm Tŷ Coch wedi eu lleoli 60m i'r de o safle Plas Brereton sy'n ffurfio rhan o safle'r cais yma. Nid yw adeilad Ty Coch yn ffurfio rhan o'r cais rhagor, ac felly mae'r Uwch Swyddog Cadwraeth wedi cadarnhau nad oes pryderon ynglŷn ag effaith ar osodiad yr adeilad yma rhagor.
- 5.79 Mae Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd wedi darparu ymateb ar y cynllun blaenorol, a oedd yn cadarnhau fod angen cynllun gwerthuso llawn cyn y gellir penderfynu'r cais, a bod y cyngor yma wedi ei roi i'r ymgeisydd y neu gyngor cyn cyflwyno cais. Nodir fod dogfennau Archeolegol fel sydd wedi eu nodi uchod yn nisgrifiad y cais wedi ei gyflwyno erbyn hyn, ac mae ymateb diweddaraf Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd yn cadarnhau fod adroddiadau archeolegol a gyflwynwyd angen eu newid i raddau amrywiol cyn y gellir eu cymeradwyo a'u derbyn i'r CAH. Er gwaethaf y newidiadau hynny, mae'r Gwasanaeth Archeolegol yn cytuno'n gyffredinol â chasgliadau adroddiad technegol cyffredinol ES Treftadaeth Ddiwylliannol. Mae'r adroddiad yn argymhell cyfres o fesurau lliniaru i fynd i'r afael â'r ystod o effeithiau posibl sydd wedi'i nodi. Mae'r rhain yn gyffredinol yn synhwyrol, ond mae'r Gwasanaeth Archeolegol yn argymhell mesurau ychwanegol i fynd i'r afael ag effeithiau sydd hed dderbyn sylw, a byddai thechnegau amgen yn fwy addas ar gyfer natur y datblygiad. Mae'r Gwasanaeth Archeolegol hefyd yn ailadrodd pa mor ddymunol yw gwarchod a gwella nodweddion hanesyddol ym Mhlas

Brereton, o fewn yr adeiladau hanesyddol a'r tiroedd cysylltiedig, a darpariaeth o ddehongliad o hanes y ddau safle.

- 5.80 Er nad yw'r asesiadau a gyflwynwyd yn cynnwys yr holl wybodaeth oedd ei angen, mae'r Gwasanaeth Archeolegol wedi cadarnhau fod posib gosod amodau cynllunio er mwyn sicrhau fod y datblygiad yn dderbyniol yn nhermau diogelu archeoleg.
- 5.81 Nodir fod Asesiad ar dreftadaeth diwylliannol wedi ei gyflwyno fel rhan o'r asesiadau archeolegol ac yn cynnwys asesiad byr o welededd y datblygiad o leoliadau wedi eu rhestru, neu sy'n bwysig yn hanesyddol neu archeolegol. Nodir fod Ynys Mon wedi nodi y neu ymateb i'r barn sgopio y dylai'r LVIA gynnwys safbwynt o Parc a Gardd Rhestredig Neuadd Llanidan sydd wedi ei restru Gradd II*. Nid yw'n ymddangos fod yna bwynt wedi ei gynnwys yma yn yr LVIA, er fod pwyntiau gerllaw wedi eu cynnwys. O'r wybodaeth sydd wedi ei chyflwyno mae gan Cyfoeth Naturiol Cymru a Chyngor Sir Ynys Mon bryderon ynglŷn ag effaith weledol y bwriad o Ynys Mon a'r AHNE. Mae'r Gwasanaeth Archeolegol yn nodi yn absenoldeb lluniau ategol, maent yn cydnabod a rhannu'r pryderon a fynegwyd gan CNC a Chyngor Ynys Môn mewn perthynas ag effeithiolrwydd sgrinio plannu, a maint y llygredd golau ar safle Ferodo yn benodol o safbwynt

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Neuadd Llanidan. Mae'r Gwasanaeth Archeolegol yn adleisio'r argymhellion ar gyfer dylunio pellach mesurau i'w hymgorffori i leihau'r effaith bosibl hon, gan gynnwys gostyngiad yn uchder adeiladau, defnydd o ddeunyddiau anymwthiol a phalet lliw tawel.

- 5.82 O ganlyniad i hyn felly, ystyrir fod pryderon sylweddol ynglŷn ag effaith weledol y bwriad o Barc a Gardd Rhestredig Neuadd Llanidan, ac nad oes digon o wybodaeth o ran yr LVIA er mwyn sicrhau na fydd y bwriad yn cael effaith sylweddol ar osodiad na olygfeydd o'r Parc a Gardd. Ystyrir felly fod y bwriad yn groes i ofynion polisiau PS20 ac AT1 o'r CDLI ar y mater yma.

Materion cynaliadwyedd

- 5.83 Bwriad polisiau twristiaeth y Cynllun yw hyrwyddo datblygiadau o safon uchel mewn mannau sydd yn gynaliadwy. Mae polisi PS 5 (Datblygiadau Cynaliadwy) 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)”

- 5.84 Ategir hyn gan bwynt bwled 4 polisi PS 14 (Yr Economi Ymwelwyr), sy'n datgan:

“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;”

- 5.85 Ystyrir bod polisiau'r CDLI yn gyson gyda pholisiau cynllunio cenedlaethol o safbwynt sut mae'n ymdrin gydag egwyddorion datblygiad cynaliadwy. Mae paragraff 3.39 PCC (Rhifyn 11, Chwefror 2021) 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.”

- 5.86 Cefnogir hyn gan baragraff 3.11 Nodyn Cyfarwyddyd Technegol 18: Trafnidiaeth sy'n datgan:

“Dylai datblygiadau mewn lleoliadau gwledig ymgorffori egwyddorion cynaliadwyedd, gan gydbwysu'r angen i hyrwyddo'r economi wledig wrth gynnal a gwella ansawdd amgylcheddol, cymdeithasol a diwylliannol ardaloedd gwledig. Dylid lleoli'r mwyafrif o ddatblygiadau mewn lleoedd sy'n hygyrch drwy amrywiaeth o ddulliau teithio.”

- 5.87 Yn ychwanegol mae paragraff 3.15 NCT 18 yn datgan y dylai cynigion twristiaeth, yn arbennig mewn ardaloedd gwledig, ddangos mynediad trwy ddewis o ddulliau i osgoi'r gofyn i deithio mewn car ac, mewn ardaloedd gwledig, mae angen cydbwysu diffyg mynediad i dtrafnidiaeth gyhoeddus yn erbyn y cyfraniad y mae twristiaeth yn ei wneud i'r economi wledig yn yr ardal benodol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- 5.88 Nodir fod y safle mewn man sydd yn hygyrch gan ddefnyddio nifer o ddulliau teithio cynaliadwy gan gynnwys trafndiaeth gyhoeddus, ar droed ac ar feic ac felly ystyrir fod y bwriad yn cydfynd ac egwyddorion y polisiau uchod ynghyd a pholisi PS4 o'r CDLI.
- 5.89 Mae polisi PCYFF 5 yn nodi ei fod yn ofynnol i ddatblygiadau mawr gyflwyno Asesiad Ynni Adnewyddol cynhwysfawr i bederfynu ar y posibilrwydd neu beidio, gan gynnwys ystyriaethau hyfywdra, o ymgorffori cynllun cyfarpar ynni adnewyddadwy neu garbon isel a/neu, lle bo'n briodol, gysylltu a thechnoleg ynni adnewyddadwy neu garbon isel.
- 5.90 Mae Datganiad ynni a chynaliadwyedd wedi ei dderbyn erbyn hyn ac yn cynnwys yr isod:
- Cynllun golau gyda ystyriaeth ar gyfer diogelwch a pylu goleuadau ar adegau priodol ynghyd defnydd o LED.
 - Darparu cyfleusterau ar gyfer gwefry cerbydau trydan
 - Bwriad ar gyfer darparu paneli Pv ar doeau'r adeiladau masnachol
 - Defnydd o Gasglwyr Solar Trawsnewidiol, Celloedd tanwydd, systemau Gwres a phwer cyfun (CHP), Gwresogi biomas, Ailgylchu Dŵr Glaw, Systemau Dŵr Poeth Solar, Pymphiau Gwres Aer i Aer, Pymphiau Gwres Aer i Ddŵr, Pymphiau Gwres o'r Ddaear
 - Posibilrwydd o ddarparu twrbîn gwynt a Pymphiau Gwres Ffynhonnell Forol (dim manylion pellach)
- 5.91 Ystyrir fod y datganiad yn ddigonol o ran rhoi ystyriaeth i faterion Ynni Adnewyddol ac felly fod y bwriad yn cydymffurfio ac egwyddorion polisi PCYFF 5 o'r CDLI.

Hanes cynllunio perthnasol

- 5.92 Mae hanes cynllunio y ddau safle wedi eu nodi o dan y penawd perthnasol uchod. Nodir fod yna hanes hirfaith o ddatblygiad economaidd ar safle cyn ffatri Ferodo, a bod yna ganiatadau ar gyfer defnyddio Plas Brereton fel gwesty ynghyd a chyfleusterau cysylltiol. Mae asiant y cais wedi cadarnhau fod y caniatadau yma yn parhau, a bod yr adeilad wedi ei warchod, ond nodir fod yr ACLI o'r farn fod y ddau safle yn wag ac yn dirywio o ran cyflwr ar hyn o bryd.

Yr economi

- 5.93 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.
- 5.94 Cefnogwyd y cais gan Asesiad Effaith Economaidd Ddatganiad Economaidd oedd hefyd yn cael ei ystyried fel adendwm i'r Datganiad Amgylcheddol. Mae'r datganiad yn cyfeirio at y cynllun cyn

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

ei ddiwygiad i gynnwys llai o borthdai a dileu'r elfen caffi o safle Plas Brereton. Derbyniwyd sylwadau'r adran Adran Economi a Chymuned sydd yn croesawu'r egwyddor o wneud defnydd o safle diwydiannol segur ar gyfer pwrpasau economaidd, ac yn gweld y ddarpariaeth o unedau diwydiannol yn ymateb i'r galw yn y farchnad leol fyddai'n galluogi busnesau sefydlu a datblygu yng Ngwynedd gan greu cyflogaeth leol. Nodai'r Adran fod pryderon wedi cael eu datgan gan gymunedau Gwynedd yn sgil y cynnydd mewn niferoedd o ymwelwyr i ardal Gwynedd dros y ddwy flynedd ddiwethaf. Mae'r egwyddorion Twristiaeth wedi cael eu datblygu er mwyn sicrhau fod mwy o fudd i drigolion Gwynedd nac anfanteision o unrhyw ddatblygiad. Mae'n allweddol fod y datblygiad yn cydymffurfio â'r egwyddorion hyn ac byddai'r Adran Economi a Chymuned yn barod i gydwethio er mwyn uchafu'r budd lleol o unrhyw ddatblygiad ar safle.

- 5.95 Mewn ymateb i sylwadau'r Adran Economi a Chymuned, mae'r asiant wedi nodi y gall buddion economaidd a chymdeithasol datblygiad parc gwyliau o ansawdd uchel gyda phorthdai rhentu arhosiad byr sicrhau buddion economaidd cynyddol dros safleoedd lle cynigir porthdai i'w gwerthu. Gall darparu safle mawr sengl wedi'i ddylunio'n bwrpasol, o fewn pellter cerdded a beicio i Gaernarfon ddod â buddion economaidd i'r dref wrth osgoi'r pwysau ar dai lleol a ddaw yn sgil trosglwyddo'r stoc dai bresennol i'r sectorau cartrefi gwyliau neu Air BnB. Mae'r asiant wedi cadarnhau fod y datblygwr eisoes wedi bod mewn deialog gyda'r Adran a bydd yn gweithio i sicrhau bod budd cymunedol yn cael ei gynyddu i'r eithaf yn ystod y camau adeiladu a gweithredu. Er hyn, nid oes manylion pellach wedi eu cyflwyno ynglŷn â sut mae bwriadu cyflawni hyn.
- 5.96 Er fod cefnogaeth ar gael ar gyfer y datblygiad yn ei gyfanrwydd felly, mae'n amlwg fod angen mwy o ystyriaeth o'r iaith, ynghyd a sicrhau gweithlu addas a lleol ar gyfer y datblygiad.
- 5.97 O'r wybodaeth a gyflwynwyd, cydnabyddir bod buddion economaidd ac amgylcheddol i'w cael o'r cynnig, ac felly fod y bwriad yn cydymffurfio'n fras gyda gofynion economaidd polisïau Strategol 13 ac 14 y CDLI ar y Cyd.

Materion llifogydd / Arfordirol

- 5.98 Yn wreiddiol, 'roedd rhannau arfordirol o'r bwriad ar safle Plas Brereton wedi eu lleoli o fewn Parth llifogi C2 fel y diffinnir o fewn mapiau cyngor datblygu NCT 15 Datblygu a Pherygl Llifogydd. Erbyn hyn, mae safle'r cais wedi ei dynnu allan o'r parthau llifogydd ac mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi cadarnhau'r elfen hyn. Nodir CNC ei fod yn ymddangos bod yr Asesiad Canlyniad Llifogydd (FCA) yn dangos bod y datblygiad yn dderbyniol o ran risg llifogydd o afonydd a'r môr. Er bod y ddau FCA yn cynghori bod yr holl gyfrinfeydd a ffyrdd mynediad wedi'u gosod ar 7.19m Uwchlaw datwm Ordinad, mae CNC yn cwestiynu'r fethodoleg a ddefnyddir i ddarganfod y lefelau llifogydd arfordirol / llanw 0.5% a 0.1%. Dyfynnwyd lefelau o 7.19m AOD a 7.56m AOD. Mae'r rhain wedi'u seilio ar lefelau cyfredol y dydd ar gyfer Llandudno gan ddefnyddio set ddata Ffiniau Llifogydd Arfordirol 2018. Cynghorwyd CNC bod y set ddata yn cynnwys lefelau aber a bod ganddo 4 nod penodol ar hyd Culfor Menai a fyddai'n fwy cymwys i amcangyfrif y risgiau llanw ar gyfer y cais hwn. Fodd bynnag, mae lefelau Llandudno yn rhoi lefelau uwch o ryw 1m. Felly mae'n bosibl bod yr awduron wedi defnyddio dull ceidwadol / rhagofalus.
- 5.99 O'r herwydd, mae CNC yn fodlon bod yr FCAau wedi dangos y gellir rheoli'r risg llifogydd o afonydd a'r môr. Nodir fod CNC yn cynghori y dylid ymgynghori â'r Awdurdod Llifogydd lleol Arweiniol (Ymgynghoriad Gwynedd Consulting) fel y gallant wneud sylwadau ar y trefniadau draenio dŵr wyneb. Nodir na dderbyniwyd ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- 5.100 O ganlyniad i'r uchod felly, ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisi PS6 o'r CDLI ynghyd a NCT 15: Datblygu a Pherygl Llifogydd.
- 5.101 Mae'r safle wedi ei leoli o fewn Ardal Rheoli Newid Arfordirol PU16.13 Waterloo Port i Lan y Môr y Felinheli. Ni does bwriad gwneud ymyriad gweithredol i'r ardal yma o dan y cyfnodau 2025 na 2055, ond nodir na fyddai hyn yn rhwystro rheoli lleol drwy gyllid preifat yn amodol ar gymeradwyaeth arferol. Nodir nad yw datblygiadau economaidd, hamdden neu wyliau yn cael i rwystro o fewn ardaloedd fel hyn ac felly ni ystyrir fod y bwriad yn groes i ofynion polisi ARNA 1 o'r CDLI o ran hyn.

Materion isadeiledd / draenio

- 5.102 Mae'r wybodaeth a gyflwynwyd fel rhan o'r cais yn cadarnhau fod bwriad i ddarparu cyfarpar trin carthffosiaeth ar y ddau ran o'r safle sy'n destun y cais yma. Mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi cadarnhau na fyddai hyn yn dderbyniol gan fod y safleoedd wedi eu lleoli o fewn ardal wedi ei garthffosi. Yn dilyn trafodaethau pellach, mae'r asiant wedi cadarnhau mewn gohebiaeth a dderbyniwyd ar y 01.11.2021 fod bwriad i gysylltu'r datblygiad i'r brif garthffos yn lle darpariaeth breifat. I'r perwyl hyn, mae Dwr Cymru wedi cadarnhau bod capasiti addas yn bodoli yn y rhwydwaith carthffosiaeth ar bwynt cyswllt penodol. Fodd bynnag, mewn perthynas â'r Gwaith Trin Dŵr Gwastraff (WwTW) sy'n derbyn, byddem yn cynghori y byddai'r datblygiad arfaethedig yn gorlwytho WwTW Caernarfon. Felly, pe bai'r ymgeiswyr am symud ymlaen â'r datblygiad hwn, bydd angen cynnal Asesiad Effaith Datblygwr (DIA) ar y WwTW, sydd ar draul yr ymgeisydd. I'r perwyl hyn mae modd cysylltu i'r brif garthffos yn ddarostynedig i amodau penodol sy'n sicrhau fod y sefyllfa yn cael ei ddatrys cyn cychwyn unrhyw waith ar y safle. Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisi ISA 1 o'r CDLI.
- 5.103 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 materion Datganiad Cadwraeth Dŵr wedi ei gyflwyno erbyn hyn sy'n nodi'r cynigion cadwraeth dwr yn ogystal â chadarnhau'r bwriad i ddarparu System Draenio Trefol Cynaliadwy, ac er nad yw'r datganiad yn darparu manylion llawn ar gyfer sicrhau hyn, ystyrir ei fod yn dderbyniol yn nhermau gofynion polisi PCYFF 6 o'r CDLI.

Llygredd

- 5.104 Mae hanes hirfaith o ddefnydd y safle ar gyfer defnyddiau megis haenu rhannau metel a glud, prosesau rwber, prosesau asbestos gwastraff cysylltiedig, a nodir Uned Gwarchod y Cyhoedd fod y safle wedi'i halogi'n drwm mewn rhai ardaloedd oherwydd tanwydd disel sydd hefyd wedi halogi'r system ddraenio presennol.
- 5.105 Er efallai na fydd y defnydd arfaethedig yn arwain at lygredd, gall y cyfnod adeiladu achosi symudiad halogion presennol. Nodai Uned Gwarchod y Cyhoedd mai hyd yma, yr unig wybodaeth a gyflwynwyd mewn perthynas â hyn yw'r Adroddiadau Asbestos ynghylch dymchwel adeiladau ar y safle. Nid oes adroddiadau ar gael ar y risg o halogi'r tir, y pridd neu'r dŵr y dywedir bod risg sylweddol ohono yn Adran 1.14 o'r Datganiad Amgylcheddol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

5.106 I'r perwyl hyn mae angen Astudiaeth Ddesg o leiaf a all gynnwys y wybodaeth sydd wedi datgan yn yr adroddiadau asbestos ond mae'n rhaid ei ehangu i gynnwys yr holl risgiau i dir, iechyd dynnol a dŵr. Astudiaeth Ddesg yw cam cyntaf Asesiad Halogiad sy'n ofynnol ar gyfer safle fel hwn sydd â defnydd hanesyddol diwydiannol helaeth, a chan fod gan yr ACLI syniad o'r math o halogiad sy'n bresennol ar y tir, gellir sicrhau hyn drwy amod cynllunio petai argymhelliad y cais ar gyfer caniatâu. I'r perwyl hyn felly, ystyrir fod modd sicrhau fod y bwriad yn dderbyniol o ran llygredd tir ac yn cydymffurfio a gofynion polisi PCYFF 2.

Materion Iaith a Diwylliant

5.107 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 bara 3.28 o Bolisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, 2021) ynghyd a Nodyn Cyngor Technegol 20.

5.108 Mae'r Canllaw Cynllunio Atodol (CCA) 'Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy' (mabwysiedig 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.

5.109 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 CDLI ar y Cyd ynghyd a Diagram 5 o'r CCA.

5.110 Yn sgil maint y datblygiad a'r ffaith y bydd y cyfanswm cronol o arwynebedd llawr daear yr unedau yn mynd tu hwnt i'r trothwy o 1,000m², bydd angen cyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg ynghyd a'r bwriad sydd yn nodi sut fydd y datblygiad arfaethedig yn gwarchod, hyrwyddo a chryfhau'r iaith Gymraeg (PS 1).

5.111 Ymhellach mae maen prawf 2 o Bolisi Strategol 1 yn datgan:

“(G)ofyn am Asesiad Effaith iaith Gymraeg, a fydd yn dweud sut fydd datblygiad arfaethedig yn gwarchod, hyrwyddo a chryfhau'r iaith Gymraeg pan fydd y datblygiad arfaethedig ar y safle ar hap annisgwyl ar gyfer datblygiad tai ar raddfa fawr neu ddatblygiad cyflogaeth ar raddfa fawr a fyddai'n golygu llif arwyddocaol o weithlu.”

5.112 Ceir arweiniad pellach mewn perthynas â llif sylweddol o'r gweithlu o fewn y CCA perthnasol. Mae Diagram 7 o'r CCA yn nodi y bydd angen Asesiad o'r Effaith ar y Gymraeg ar gyfer cynnig, sy'n cynnwys 10 neu fwy o weithwyr, a bod y swyddi'n cael eu hysbysebu y tu hwnt i'r ardal teithio i'r gwaith (Gwynedd ac Ynys Môn).

5.113 Ymhellach nodir yn unol â maen prawf PS 1 y dylid darparu Gynllun Arwyddion Dwyieithog i ymdrin â holl arwyddion gweithredol yn y parth cyhoeddus sy'n cael eu cynnwys mewn cais gan gyrff cyhoeddus a chwmnïau masnachol a busnes ynghyd ac maen prawf 5 sydd yn nodi'r disgwyliad y bydd enwau Cymraeg yn cael ei ddefnyddio ar gyfer datblygiadau newydd.

5.114 Nodir fod yna Asesiad Effaith Iaith Gymraeg wedi ei gyflwyno ynghyd â'r bwriad, ac mae'r Uned Iaith wedi darparu sylwadau arno sy'n cynnwys pryderon sylweddol. Mae'r ddogfen yn cynnwys gwybodaeth sydd yn gwbl amherthnasol i'r cais gerbron wedi ei gynnwys, ac mae rhai brawddegau sydd heb eu gorffen a rhifau cymalau heb destun iddynt. Nodai'r Uned Iaith nad yw'r

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

dadansoddiad sydd wedi ei gynnwys yn ddigonol ar gyfer maint y datblygiad, ac nid oes ardal astudiaeth wedi ei sefydlu sydd yn cynnwys dadansoddiad manwl o ystadegau ieithyddol yr ardal. Nid oes gwybodaeth ddigonol ychwaith am beth fydd effaith y cyfleoedd cyflogaeth a'r gwasanaethau amrywiol sydd yn rhan o'r cynnig.

- 5.115 Mae pryder penodol am y cyfleoedd cyflogaeth sydd yn cael eu cynnig – gyda dim ond 79 o swyddi yn cael eu hamcangyfrif o ganlyniad uniongyrchol i'r cais – a sut byddai'r rheiny yn cyfrannu at sefydlogrwydd yr iaith yn yr ardal. Gwneir datganiad am gyfrannu tuag at gadw pobl ifanc o fewn yr ardal, ond mae diffyg tystiolaeth i gefnogi'r datganiad hwnnw.
- 5.116 Cydnabyddir y gellir amodi defnydd o enwau ac arwyddion Cymraeg ar gyfer y datblygiad petai ei egwyddor yn dderbyniol, ac mae asiant y cais wedi cadarnhau fod enw Cymraeg eisioes wedi ei ddewis ar gyfer y safle ac fod bwriad i ddefnyddio arwyddion dwyieithog yn ardaloedd cyhoeddus. Er hyn, nodir sylwadau'r Uned Iaith ar yr Asesiad Effaith Iaith Gymraeg a gyflwynir, ac ni ystyrir fod gwybodaeth digonol wedi ei chyflwyno fel rhan o'r cais ar gyfer sicrhau na fyddai'r bwriad yn cael effaith andwyol ar yr Iaith a Diwylliant Cymreig. Mae'r bwriad yn groes i ofynion polisi PS1 o'r CDLI felly ynghyd a CCA) Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy a NCT 20 Cynllunio a'r Gymraeg.

Budd cymunedol / materion cytundeb 106

- 5.117 Mae'r Uned Drafnidiaeth ynghyd ac Adran Cefn Gwlad wedi cadarnhau fod bwriad gofyn am gyfraniad ar gyfer uwchraddio'r arosfan bws ger y brif fynedfa i'r safle ynghyd a chyfraniad ar gyfer cynnal a chadw Lôn Las Menai o ganlyniad i'r cynnydd yn ei ddefnydd sy'n gysylltiedig â'r bwriad gerbron. Nid oes manylion unrhyw gyfraniad wedi ei dderbyn nac ychwaith cadarnhad fod yr ymgeisydd yn fodlon cyfrannu'n ariannol. Serch hyn petai'r argymhelliad ar gyfer caniatáu'r bwriad byddai modd sicrhau cyfraniad addas drwy gytundeb 106 cyn rhyddhau unrhyw benderfyniad yn ffurfiol. I'r perwyl hyn, ystyrir y byddai modd sicrhau fod y bwriad yn dderbyniol o ran gofynion polisi PS2 o'r CDLI sy'n ymwneud ac isadeiledd a chyfraniadau gan ddatblygwyr.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

- 5.118 Mae'r prif bryderon a godwyd gan drydydd partiön mewn ymateb i'r ymgynghoriad ar y cais yn bennaf yn cynnwys cefnogaeth i'r egwyddor o ail-ddatblygu'r safle ynghyd â'r effeithiau posib ar faterion ieithyddol, tirwedd, amgylcheddol, economaidd, mwynderau preswyl, sŵn a llygredd, trafnidiaeth a Lon Las Menai
- 5.119 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 newid argymhelliad 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 darparu adeiladau masnachol, porthdai gwyliau, unedau gwyliau a hwb hamdden yn annerbyniol fel a gyflwynwyd o ganlyniad i nifer o resymau sy'n cael eu nodi isod.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

I'r perwyl hyn ystyrir nad yw'r bwriad yn ei gyfanrwydd yn cydymffurfio a gofynion polisi PCYFF 1 na meini prawf 1 a 2 o bolisi PCYFF 2 o'r CDLI.

- 6.2 Mae'r Datganiad Amgylcheddol wedi ceisio asesu'r effaith ar yr amgylchedd a nodwyd fod nifer o'r atodiadau sy'n cefnogi'r datganiad yma yn annigonol neu'n cyfeirio at y datblygiad cyn ei ddiwygio (er i'r ddogfen gael ei chyflwyno gyda'r cynllun diwygiedig). Ni ystyrir fod gwybodaeth ddigonol wedi ei chyflwyno ar nifer o faterion er mwyn sicrhau na fydd y bwriad gerbron yn cael effaith andwyol ar yr amgylchedd na'r ardal leol. Mae'r cynnig hefyd wedi'i asesu dan Reoliadau Gwarchod Cynefinoedd a Rhywogaethau 2017 ac ystyrir nad oedd gwybodaeth ddigonol wedi ei chyflwyno er mwyn cwblhau'r asesiad na chadarnhau fod y bwriad yn dderbyniol.
- 6.3 Bydd y datblygiad arfaethedig yn datblygu safle segur sydd wedi ei ddynodi ar gyfer defnydd cyflogaeth. Mae'r buddion economaidd wedi'u cydnabod ond serch hynny nid oes gwybodaeth ddigonol ar gyfer sicrhau na fydd y bwriad yn achosi unrhyw niwed i'r iaith Gymraeg.
- 6.4 Ystyriwyd bod yr effeithiau gweledol a thirwedd yn annerbyniol ac yn cael effaith andwyol sylweddol ar gymeriad yr AHNE, y dirwedd leol a'r arfordir ac nad oes tirwedd digonol ar gyfer lleddfu'r effaith. Ystyrir hefyd nad oedd posib sicrhau fod yr effaith ar fwynderau preswyl o ran sŵn, na mwynderau defnyddwyr Lôn Las Menai yn dderbyniol.
- 6.5 Nid oes gwybodaeth digonol ar gyfer sicrhau na fyddai'r bwriad yn cael effaith andwyol ar fioamrywiaeth neu rhywogaethau a warchodir na'r coed (rhai ohonynt wedi eu gwarchod) ar y safle. Yn ogystal, nid oes gwybodaeth ddigonol wedi ei chyflwyno er mwyn darparu Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd na chadarnhau nad oes effaith andwyol ar yr Ardal Cadwraeth Arbennig gerllaw.
- 6.6 Ystyrir bod y safle mewn lleoliad cynaliadwy, a'i fod yn cynnig dulliau trafndiaeth amgen sy'n rhoi llai o ddibyniaeth ar ddefnyddio cerbydau modur, ac ystyrir bod y rhwydwaith priffyrdd yn addas i wasanaethu'r cynnig, ond mae pryder ynglŷn â gweithrediad delio gyda cherbydau a fydd yn defnyddio prif fynedfa i'r parc gwyliau ar adegau prysur o ganlyniad i'r system blaenoriaethau, ac mae posib i hyn gael effaith andwyol ar ddiogelwch ffyrdd.
- 6.7 Mae'r cynnig wedi arddangos na fydd y datblygiad yn achosi unrhyw gynnydd yn y risg i fywyd nac unrhyw risg arwyddocaol i eiddo o ran llifogydd neu effeithiau arfordirol. Nodir fod posib darparu amodau cynllunio er mwyn delio a rheoli unrhyw effaith o ganlyniad i lygredd o'r safle.
- 6.8 Erbyn hyn, mae bwriad ar gyfer cysylltu gwastraff dwr budr y safle i'r brif garthffos, ac yn ddarostyngedig i amodau a delio gyda gofynion Dwr Cymru o ran capasiti, mae'r bwriad yn dderbyniol ar yr agwedd yma.
- 6.9 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. Serch hyn, ystyrir fod potensial i'r effaith weledol o'r datblygiad o Barc a Gardd Rhestredig Neuadd Llanidan gael effaith sylweddol andwyol ar osodiad a golygfeydd o'r Parc a'r Ardd.
- 6.10 O ystyried yr uchod ac o ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol, gan gynnwys polisiâu a chanllawiau lleol a chenedlaethol, a'r sylwadau a dderbyniwyd yn ystod y cyfnod ymgynghori statudol ag ymgynghoreion statudol, ynghyd â thrigolion lleol a'r hanes cynllunio, credir bod y

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

cynnig hwn yn annerbyniol oherwydd y rhesymau a nodir yn yr adroddiad uchod.

7. Argymhelliad:

7.1 Gwrthod – rhesymau

1. Ni ystyrir fod gwybodaeth ddigonol wedi ei chyflwyno fel rhan o'r cais er mwyn sicrhau na fyddai'r bwriad yn cael effaith andwyol ar yr Iaith a Diwylliant Cymreig. Mae'r bwriad felly yn groes i ofynion polisi PS1 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2017 ynghyd a Chanllaw Cynllunio Atodol Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy a NCT 20 Cynllunio a'r Gymraeg.
2. Nid oes gwybodaeth ddigonol wedi ei chyflwyno fel rhan o'r cais sydd yn nodi sut fod y bwriad yn cydymffurfio gyda Pholisi CYF 5 Defnyddiau Amgen o Safleoedd Cyflogaeth Bresennol, a chan hynny nid yw'r bwriad yn cydymffurfio a gofynion y Polisi ac felly rhaid ystyried y bwriad yn groes i ofynion polisiau CYF 1, CYF 5 o'r 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.
3. Mae'r bwriad wedi ei leoli ar safle arfordirol agored a gweledol sy'n flaenlun i olygfeydd eang o Eryri o AHNE Ynys Môn. Mae'r datblygiad penodol hyn yn disgyn o fewn Ardal Cymeriad y Dirwedd ACD01 (Gwastatir Arfordirol Bangor) ac mae'r Astudiaeth Capasiti a Sensitifrwydd y Dirwedd yn nodi o fewn pob ardal sy'n cyfrannu at osodiad y Parc Cenedlaethol yn nodweddiadol nid oes dim capasiti ar gyfer datblygiadau parc carafanau statig / cabanau gwyliau. Fodd bynnag, y tu allan i'r ardaloedd hyn fe all fod rhywfaint o gapasiti ar gyfer datblygiadau parciau carafanau / cabanau gwyliau bach i fach iawn, wedi'u eu dylunio a'u lleoli'n dda. Mae'r Astudiaeth yn diffinio datblygiadau bach iawn fel rhai hyd at 10 uned a datblygiadau bach fel rhwng 10 - 25 uned. Mae'r wybodaeth ynglŷn â thirlunio bwriedig yn fras ac nid yw'n cynnwys manylion digonol ar gyfer cadarnhau y byddai'n dderbyniol o ran math a graddfa. I'r perwyl hyn ystyrir felly fod y bwriad yn groes i ofynion meini prawf 1i) ac 1ii) o bolisi TWR 3, pwynt 3 o bolisi PS14 ynghyd a polisiau AMG 3 a PCYFF 4 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2017 ac Astudiaeth Capasiti a Sensitifrwydd y Dirwedd yn Ynys Môn, Gwynedd a Pharc Cenedlaethol Eryri' (Gillespies, 2014) oherwydd y byddai'r bwriad yn arwain at ormoddedd o safleoedd carafanau sefydlog neu wersylla amgen parhaol ac yn cael effaith weledol andwyol ar osodiad AHNE Ynys Mon a'r dirwedd leol.
4. Mae Adran yr Economi a'r Seilwaith Llywodraeth Cymru wedi cadarnhau eu bod yn datgan dal gwrthwynebiad (holding objection) er mwyn sicrhau bod modd gael trefniant ble na fydd cerbydau yn ôl-gronni ar y gefnffordd A487 ar adegau prysur ac mae Uned Trafnidiaeth y Cyngor yn pryderu am yr un effaith. I'r perwyl hyn, nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi ei argyhoeddi y byddai'r cynllun yn darparu mynedfa ddiogel ar gyfer y bwriad ac felly nid yw'n cydymffurfio a gofynion maen prawf 1iii) o bolisi TWR 3, na polisiau TRA 1 a 2 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2017 sy'n sicrhau mynedfa addas a diogelwch ffyrdd.
5. Mae'r adeilad hwb hamdden sy'n cynnwys cyfleusterau atodol i'r parc gwyliau fydd hefyd ar agor i'r cyhoedd ynghyd a 51 uned gwyliau yn sylweddol o ran swmp ac uchder a byddai'n gwbl weladwy uwchben y coed presennol sy'n cuddio'r adeiladau presennol i raddau helaeth. I'r perwyl hyn felly, ni ystyrir fod y rhan yma o'r bwriad yn cydymffurfio a gofynion maen prawf ii) o bolisi TWR 2 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2017.
6. Cydnabyddir fod y gwaith bwriedig ar adeilad Plas Brereton yn lleiafrifol ac yn cynnwys cau agoriadau ar y llawr gwaelod, serch hynny mae'r adeilad wedi ei leoli yng nghefn gwlad agored ac

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

wedi ei gyflwyno fel bwriad i gadw'r adeilad a gwneud defnydd ohono fel unedau gwyliau hunangynhaliol ac felly ystyrir ei fod yn briodol sicrhau cyflwr strwythurol yr adeilad cyn y gellir cadarnhau ei fod yn addas ei drosi. I'r perwyl hyn, mae'r rhan yma o'r bwriad yn groes i ofynion maen prawf 3i a iii o bolisi CYF 6, pwynt 4 polisi PS14 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2017 ynghyd a Chanllaw Cynllunio Atodol 'Ail-adeiladu Tai a Throsi yng Nghefn Gwlad' a pharagraff 3.2.1 o NCT 23 Datblygiad Economaidd.

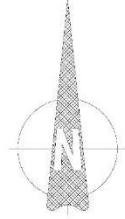
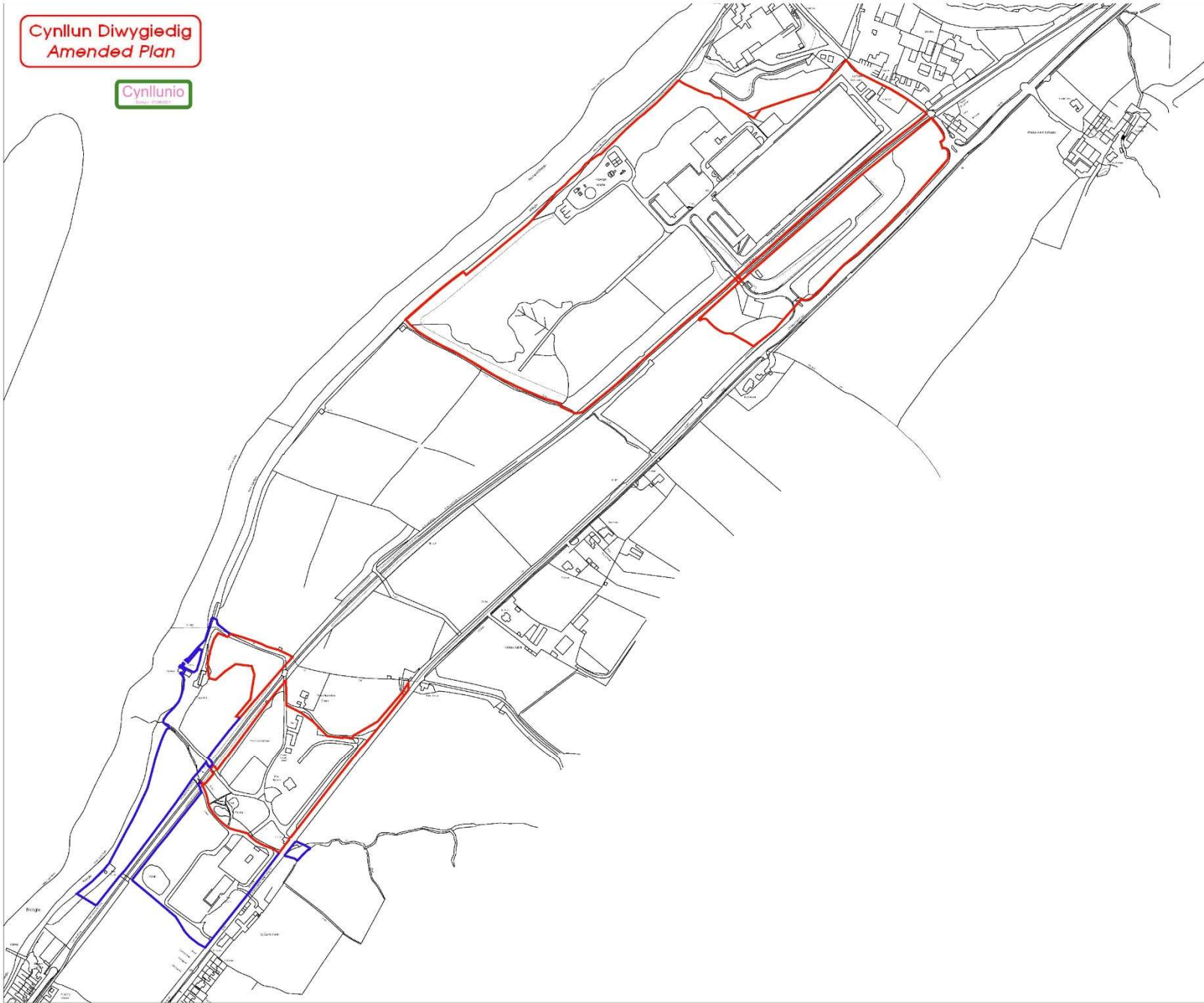
7. Ni chyflwynwyd unrhyw dystiolaeth na gwybodaeth ynglŷn ag effaith yr unedau gwyliau newydd o fewn adeilad Plas Brereton a'r hwb hamdden ar y llety sydd eisoes ar gael yn yr ardal. Nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi ei argyhoeddi felly na fyddai'r rhan yma o'r bwriad yn arwain at ormodedd o lety o'r fath yn yr ardal ac felly mae'r bwriad yn groes i faen prawf v o bolisi TWR2, pwynt 3 polisi PS14 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2017 ynghyd a Chanllaw Cynllunio Atodol Llety Gwyliau.
8. Ni chyflwynwyd unrhyw wybodaeth mewn perthynas â sut fo'r cyfleusterau a gynhwysir yn yr hwb hamdden a fydd ar gael i'r cyhoedd yn cydymffurfio a Pholisi MAN 6 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2017 ac yn benodol effaith y bwriad ar ganol tref Gaernarfon, ac felly i'r perwyl hyn ystyrir na ellir cadarnhau os yw'r bwriad yn dderbyniol o ran hyn na phwynt 6 o bolisi PS16 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2017.
9. Ystyrir fod y bwriad yn ei gyfanrwydd yn groes i ofynion maen prawf 7 o bolisi PCYFF 2, egwyddorion polisi PCYFF 3 a PCYFF 4 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2017 oherwydd y byddai'r bwriad yn cael effaith andwyol ar nodweddion yr ardal leol, nad yw'r bwriad yn ychwanegu at neu wella cymeriad ac ymddangosiad y safle nac yn parchu ei gyd-destun ynghyd a'r diffyg tirweddu addas.
10. Nid oes asesiad swm na gwybodaeth o ran effaith y bwriad ar fwynderau defnyddwyr Lôn Las Menai ac i'r perwyl hyn, ystyrir fod potensial ar gyfer effaith niweidiol sylweddol ddeillio o'r datblygiad gerbron o ran effaith swm a chynnydd mewn defnydd o Lwybr Lôn Las Menai ac felly ystyrir fod y bwriad yn groes i ofynion maen prawf rhif 7 o bolisi PCYFF 2, a meini prawf 4 a 10 o bolisi PCYFF 3 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2017.
11. Ni ystyrir fod digon o wybodaeth gyfredol wedi ei chyflwyno fel rhan o'r cais er mwyn sicrhau na fyddai'r bwriad yn cael effaith andwyol ar fioamrywiaeth, rhywogaethau a warchodir na choed ar y safle, ac felly mae'r bwriad yn groes i ofynion polisiau PS19 ac AMG 5 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2017 ynghyd a NCT 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur.
12. Mae Uned Bioamrywiaeth y Cyngor wedi cadarnhau eu bod o'r farn na ddarparwyd digon o wybodaeth i alluogi'r Awdurdod Cynllunio Lleol i ymgymryd ag asesiad Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd (HRA) ac i bennu'r effaith debygol ar ACA Y Fenai a Bae Conwy ac SPA Ynysoedd y Moelrhoniaid. Mae asesiad HRA yn gofyn am wybodaeth i ddangos, i lefel uchel o sicrwydd, na fydd y cynnig yn cael unrhyw effaith andwyol ar rywogaethau a chynefinoedd dynodedig y safle, ac i'r perwyl hyn, ni ellir cadarnhau nad yw'r bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion Rheoliadau Cynefinoedd a Rhywogaethau 2017 ac na fydd y bwriad yn cael effaith andwyol ar y ACA na'r SPA. Mae'r bwriad felly yn groes i ofynion polisiau PS19 ac AMG 4 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2017
13. Mae pryderon sylweddol ynglŷn ag effaith weledol y bwriad o Barc a Gardd Rhestredig Neuadd Llanidan, ac nad oes digon o wybodaeth o ran yr LVIA er mwyn sicrhau na fydd y bwriad yn cael effaith sylweddol ar osodiad na olygfeydd o'r Parc a Gardd o ganlyniad i'r bwriad. Ystyrir felly fod y bwriad yn groes i ofynion polisiau PS20 ac AT1 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2017 ar y mater yma.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

**Cynllun Diwygiedig
Amended Plan**

Cynllunio

Tud. 114



Rev	Description	Date	By
A	Final location and boundaries checked to the north line	27/04/20	DF

Head Office
10000 Gwent Road
Newport, NP23 5JY

01483 715004
info@dewis.co.uk
www.dewis.co.uk

Project Name	Project Address	Project Location	Project Manager	Project Status

Client:
Maybrook Investments Ltd

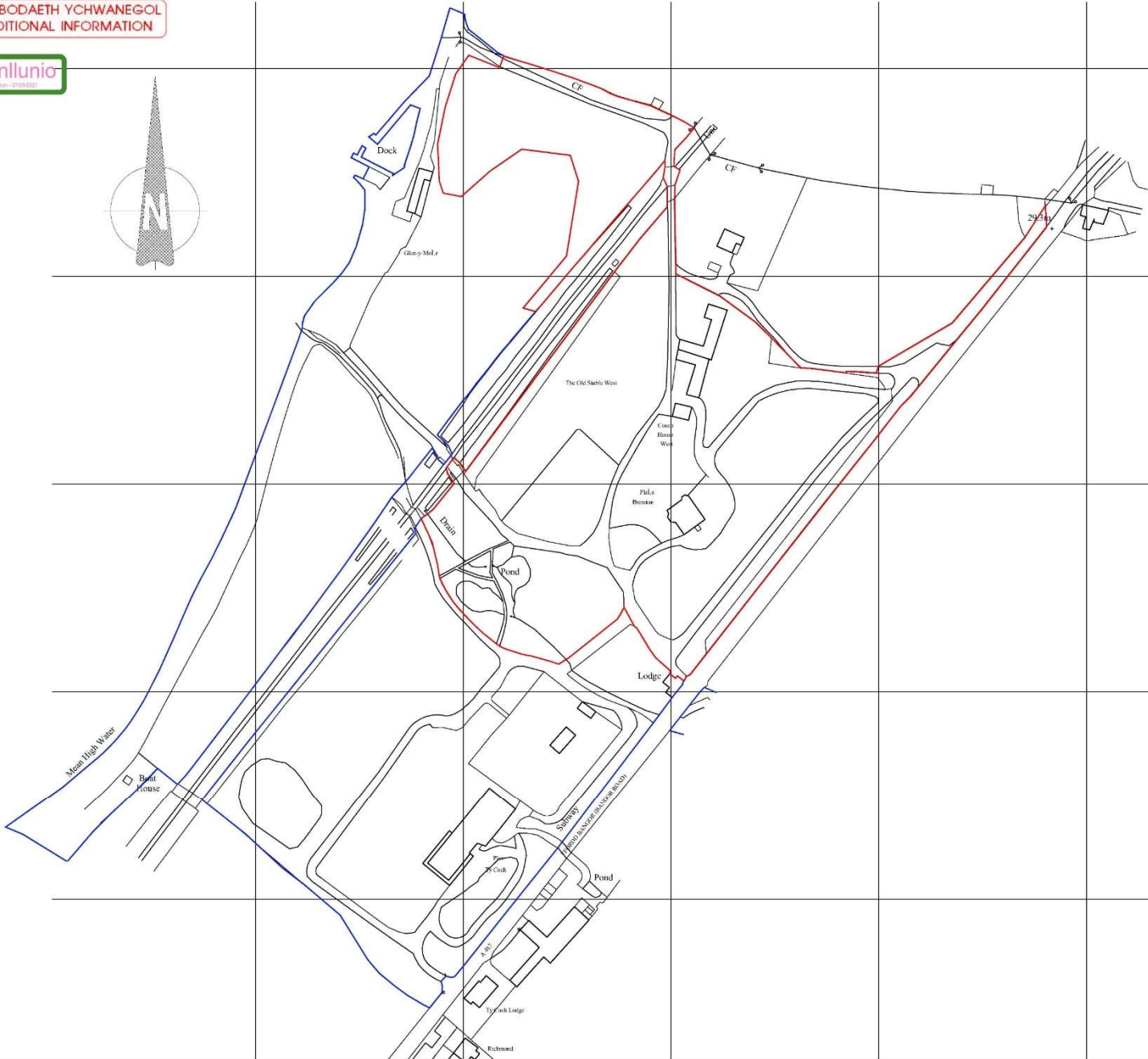
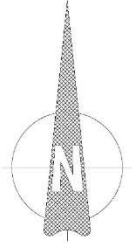
Project:
Gwel Y Fenni

Drawing:
Location Plan

Rev	Rev	Scale	Drawn By
D651.01	A	1:2500	LW
For Date	Site	Issue Status	Approved By
30/09/2019	A1	Planning	-

This drawing must be read in conjunction with all related drawings.
All dimensions must be checked and verified on site before commencing any work or printing any drawings. The architect shall be notified immediately of any discrepancies. Only signed dimensions are to be worked to.
This drawing is copyright and remains the property of DEWIS.

**GWYBODAETH YCHWANEGOL
ADDITIONAL INFORMATION**



Tud. 115

Rev	Description	Date	By
A	Red boundary altered in line with flood line	27/04/21	LW
B	Red boundary line link over cycle path added	12/08/21	LW



Meisod Wreidd
Ffôn: 01249 31204
E-bost: info@dewis.uk.com
www.dewis.uk.com

Specialist Services: Planning, Environmental, Heritage, Archaeology, Conservation, Flood Risk, etc.
Overseas Services: Overseas Planning, Heritage, Archaeology, Conservation, etc.

Client: **Maybrook Investments Ltd**

Project: **Gwel Y Fenai - Plas Brereton**

Drawing: **Location Plan**

Dwg No	Rev	Scale	Drawn by
D651.50	B	1:1250	LW
Plot Date	Rev	Issue Name	Approved by
02/09/2019	A2	Planning	-

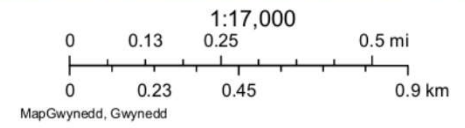
This drawing must be read in conjunction with all related drawings. All dimensions must be checked and verified on site before commencing any work or producing shop drawings. The originator of a drawing is not liable for any alterations. Only figured dimensions are to be used. This drawing is copyright and remains the property of DEWIS.

Map Gwynedd

Tud. 116



November 9, 2021

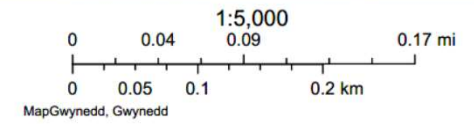


Map Gwynedd



Tud. 117

November 9, 2021

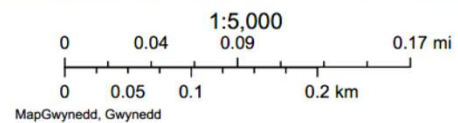


Map Gwynedd

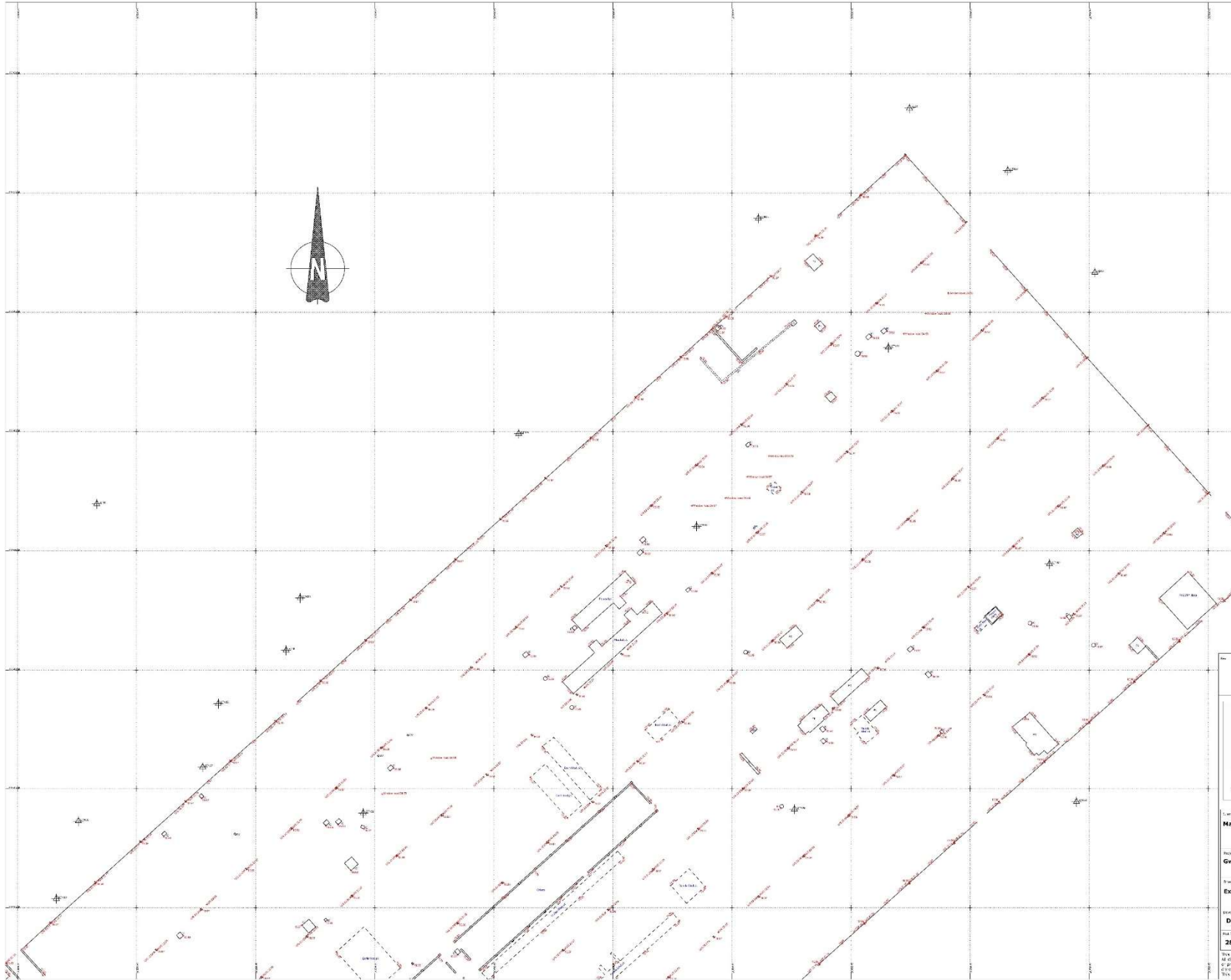
Tud. 118



November 9, 2021



Tud. 119



Station	Code	Dist. (m)	Angle (°)	Station
A11	2179.05	182.01	18.12	Point 10
A12	2179.05	182.01	18.12	Point 11
A13	2179.05	182.01	18.12	Point 12
A14	2179.05	182.01	18.12	Point 13
A15	2179.05	182.01	18.12	Point 14
A16	2179.05	182.01	18.12	Point 15
A17	2179.05	182.01	18.12	Point 16
A18	2179.05	182.01	18.12	Point 17
A19	2179.05	182.01	18.12	Point 18
A20	2179.05	182.01	18.12	Point 19
A21	2179.05	182.01	18.12	Point 20
A22	2179.05	182.01	18.12	Point 21
A23	2179.05	182.01	18.12	Point 22
A24	2179.05	182.01	18.12	Point 23
A25	2179.05	182.01	18.12	Point 24
A26	2179.05	182.01	18.12	Point 25
A27	2179.05	182.01	18.12	Point 26
A28	2179.05	182.01	18.12	Point 27
A29	2179.05	182.01	18.12	Point 28
A30	2179.05	182.01	18.12	Point 29
A31	2179.05	182.01	18.12	Point 30
A32	2179.05	182.01	18.12	Point 31
A33	2179.05	182.01	18.12	Point 32
A34	2179.05	182.01	18.12	Point 33
A35	2179.05	182.01	18.12	Point 34
A36	2179.05	182.01	18.12	Point 35
A37	2179.05	182.01	18.12	Point 36
A38	2179.05	182.01	18.12	Point 37
A39	2179.05	182.01	18.12	Point 38
A40	2179.05	182.01	18.12	Point 39
A41	2179.05	182.01	18.12	Point 40
A42	2179.05	182.01	18.12	Point 41
A43	2179.05	182.01	18.12	Point 42
A44	2179.05	182.01	18.12	Point 43
A45	2179.05	182.01	18.12	Point 44
A46	2179.05	182.01	18.12	Point 45
A47	2179.05	182.01	18.12	Point 46
A48	2179.05	182.01	18.12	Point 47
A49	2179.05	182.01	18.12	Point 48
A50	2179.05	182.01	18.12	Point 49
A51	2179.05	182.01	18.12	Point 50
A52	2179.05	182.01	18.12	Point 51
A53	2179.05	182.01	18.12	Point 52
A54	2179.05	182.01	18.12	Point 53
A55	2179.05	182.01	18.12	Point 54
A56	2179.05	182.01	18.12	Point 55
A57	2179.05	182.01	18.12	Point 56
A58	2179.05	182.01	18.12	Point 57
A59	2179.05	182.01	18.12	Point 58
A60	2179.05	182.01	18.12	Point 59
A61	2179.05	182.01	18.12	Point 60
A62	2179.05	182.01	18.12	Point 61
A63	2179.05	182.01	18.12	Point 62
A64	2179.05	182.01	18.12	Point 63
A65	2179.05	182.01	18.12	Point 64
A66	2179.05	182.01	18.12	Point 65
A67	2179.05	182.01	18.12	Point 66
A68	2179.05	182.01	18.12	Point 67
A69	2179.05	182.01	18.12	Point 68
A70	2179.05	182.01	18.12	Point 69
A71	2179.05	182.01	18.12	Point 70
A72	2179.05	182.01	18.12	Point 71
A73	2179.05	182.01	18.12	Point 72
A74	2179.05	182.01	18.12	Point 73
A75	2179.05	182.01	18.12	Point 74
A76	2179.05	182.01	18.12	Point 75
A77	2179.05	182.01	18.12	Point 76
A78	2179.05	182.01	18.12	Point 77
A79	2179.05	182.01	18.12	Point 78
A80	2179.05	182.01	18.12	Point 79
A81	2179.05	182.01	18.12	Point 80
A82	2179.05	182.01	18.12	Point 81
A83	2179.05	182.01	18.12	Point 82
A84	2179.05	182.01	18.12	Point 83
A85	2179.05	182.01	18.12	Point 84
A86	2179.05	182.01	18.12	Point 85
A87	2179.05	182.01	18.12	Point 86
A88	2179.05	182.01	18.12	Point 87
A89	2179.05	182.01	18.12	Point 88
A90	2179.05	182.01	18.12	Point 89
A91	2179.05	182.01	18.12	Point 90
A92	2179.05	182.01	18.12	Point 91
A93	2179.05	182.01	18.12	Point 92
A94	2179.05	182.01	18.12	Point 93
A95	2179.05	182.01	18.12	Point 94
A96	2179.05	182.01	18.12	Point 95
A97	2179.05	182.01	18.12	Point 96
A98	2179.05	182.01	18.12	Point 97
A99	2179.05	182.01	18.12	Point 98
A100	2179.05	182.01	18.12	Point 99
A101	2179.05	182.01	18.12	Point 100

PROJECT
**MEASURED SURVEY
 FORMER FERODO SITE - B1
 CAERNARFON**

CLIENT
 DEWIS ARCHITECTURE
 MENAI HOUSE
 HOLYHEAD ROAD
 LLENGHARFEL
 YNYS MON LL81 5LJ

ORIGINAL SURVEY BY
 CO-Surveys Ltd

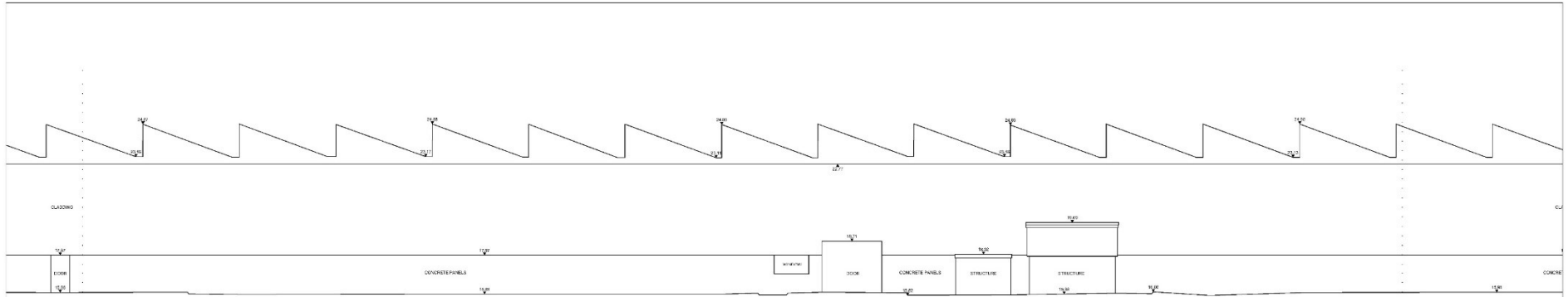
NOTES
 SCALE 1:500
 DRAWING REFERENCE
 9964 / 4 (sheet 1 of 2)

Maybrook Investments Ltd
 Project
Gwel Y Ffennal, Caernarfon, Gwynedd
 Drawing
Existing Building Plan 01-1

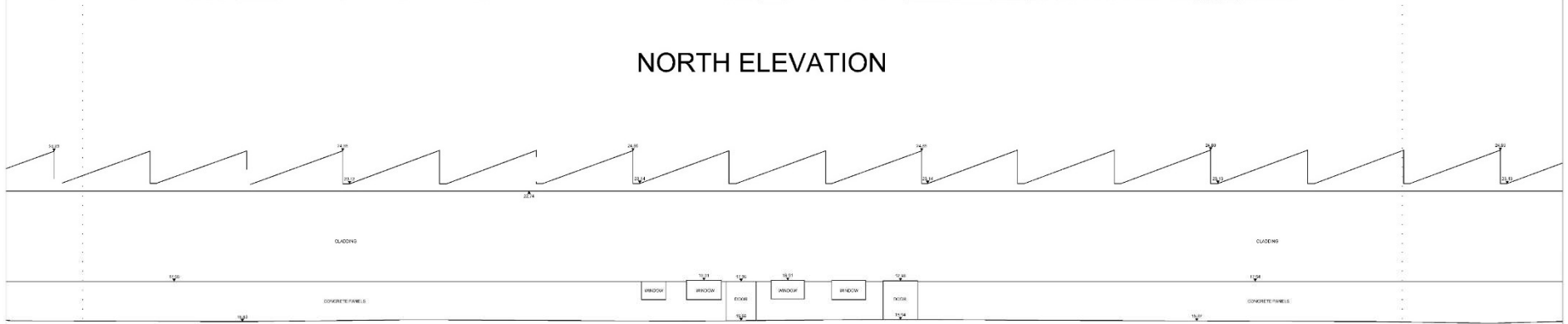
Drawn by	Rev	Scale	Drawn by
D651.04	-	1:200	LW
Plot Date	Rev	Title/Status	Approved by
28.08.19	A0	Planning	DW

This document must be used in conjunction with all related documents.
 It is deemed that all related documents will be kept up to date and any work
 or production shall be kept up to date. The user must be notified immediately if any
 documents are found to be out of date or if any work is found to be out of date.
 This document is the property of DEWIS architecture.


Tud. 122



NORTH ELEVATION

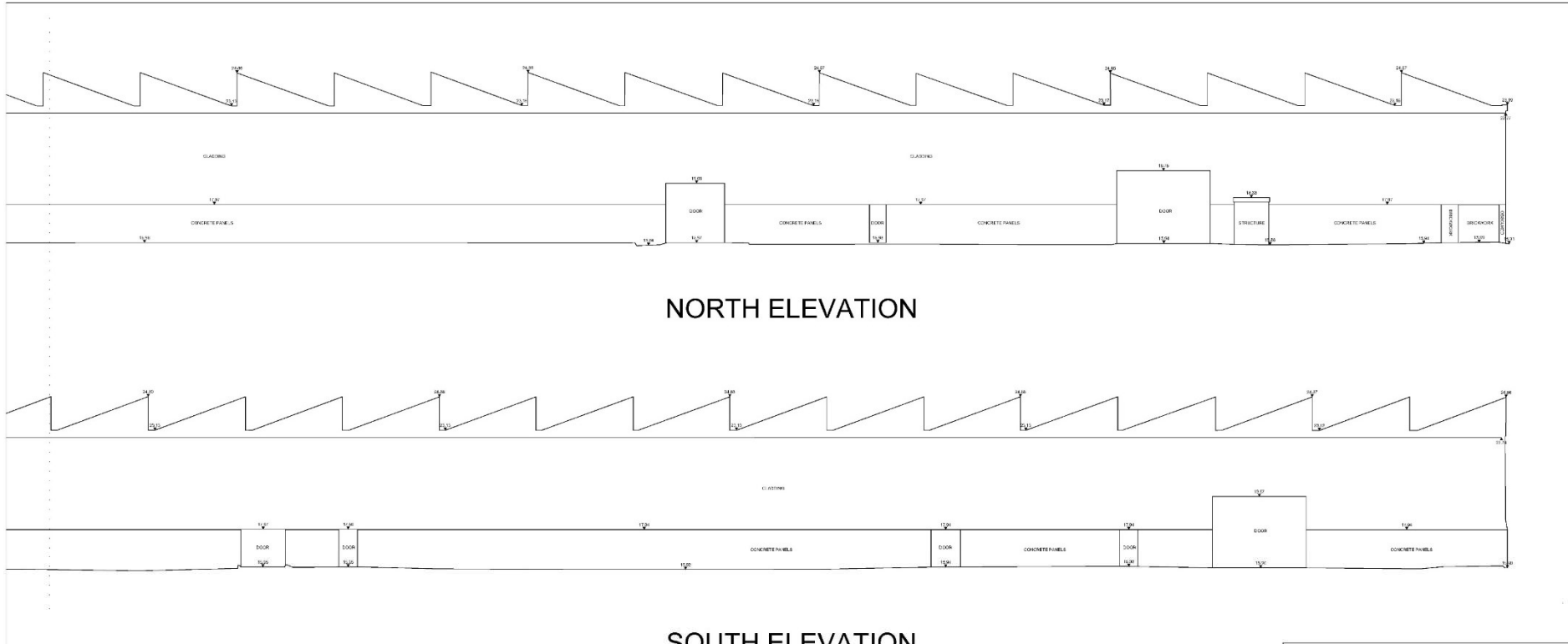


SOUTH ELEVATION

PROJECT		ELEVATIONS	
		FORMER FERODO SITE - B1	
		CAERNARFON	
CLIENT		DEWIS ARCHITECTURE	
		MENAI HOUSE	
		HOLYHEAD ROAD	
		LLANFAIRPWLL	
		YNYS MON LL61 5UJ	
ORIGINAL SURVEY BY		 <small>Surveys Ltd 2nd Floor 10-12 High Street Caernarfon Gwynedd LL55 2JG 01248 862200 info@surveys.co.uk</small>	
NOTES		SCALES HORIZONTAL 1:100 VERTICAL 1:100 DRAWING REFERENCE 9984 / 5 (sheet 2 of 3)	
<small>LEVELS - Based on existing ground level</small>		<small>It is noted that the above information is for information only and does not constitute a contract. The drawings are the property of Dewis Architecture and shall remain the property of Dewis Architecture. No part of this drawing shall be reproduced 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 Dewis Architecture.</small>	

		<small>Alford House 10-12 High Street Caernarfon Gwynedd LL55 2JG 01248 862200 info@dewis.co.uk www.dewis.co.uk</small>	
<small>10-12 HIGH STREET CAERNARFON GWYNEDD LL55 2JG</small>		<small>Client: MENAI HOUSE Project: ELEVATIONS Date: 28.08.19</small>	
Client Maybrook Investments Ltd			
Project Gwel Y Fenai, Caernarfon, Gwynedd			
Drawing Existing Building Elevations B1-2			
DWG. No. D651.07	Rev. -	Scale 1:100	Drawn by LW
Plot Date 28.08.19	Plot A1	Issue Status Planning	Appr. # & by DW
<small>This drawing must be read in conjunction with all related drawings. All dimensions must be checked and verified on site before commencing any work or producing shop drawings. The contractor should be notified immediately of any discrepancies. Only figured dimensions are to be worked to. This drawing is copyright and remains the property of DEWIS ARCHITECTURE.</small>			

Tud. 123



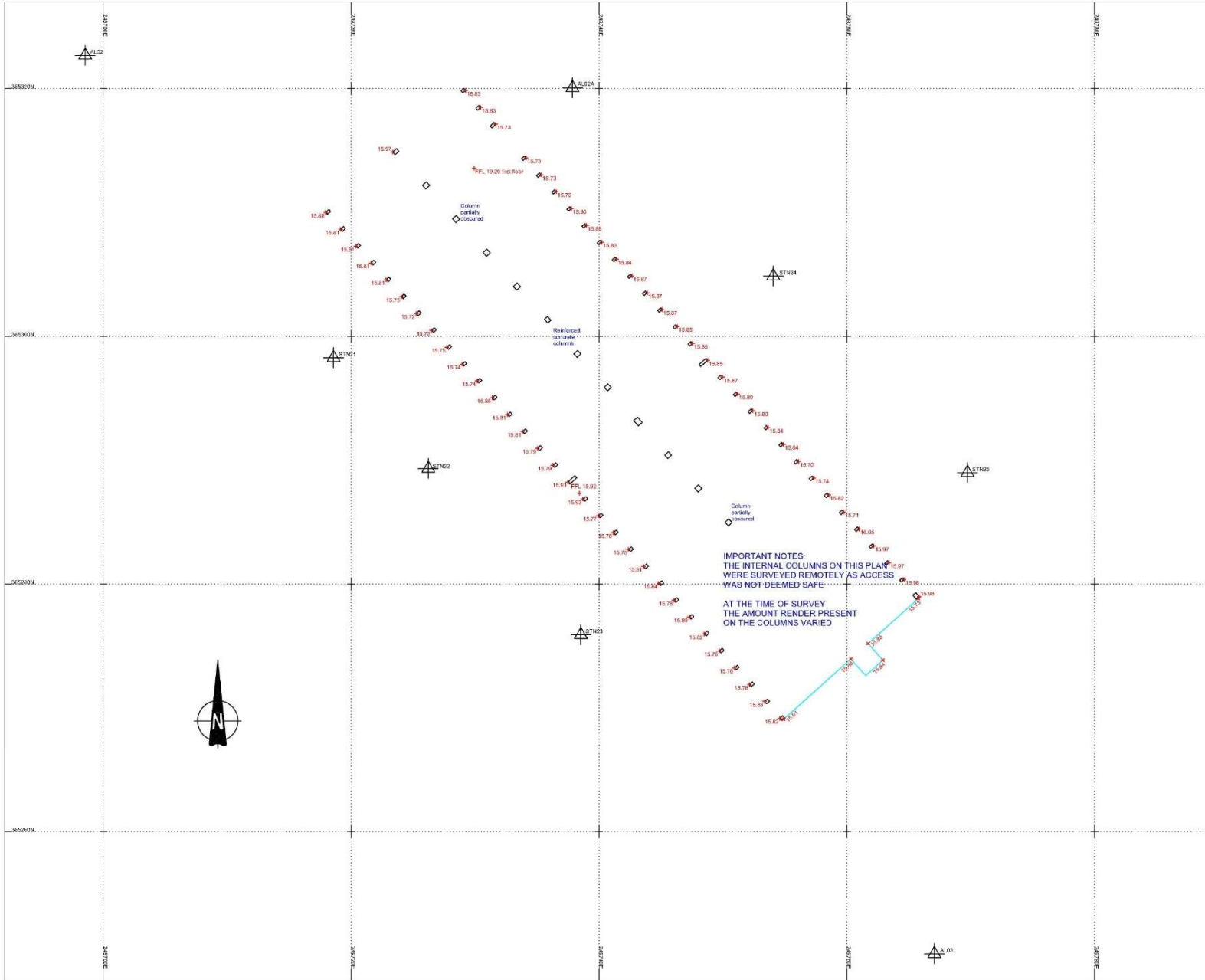
NORTH ELEVATION

SOUTH ELEVATION

		#2nd Floor Ffordd Caegeirg Llanfair-ym-Muallt LL51 1JU ☎ 01246 715064 info@dewis.la.com www.dewis.la.com																	
Services: Planning, Architecture, Building, Project, Internal, Structural, Engineering, Mechanical, Electrical, Fire, Safety, Health, Environmental, Sustainability, etc.	Services: Building Services, Project Managers, Quantity Surveying, Structural, Building, etc.	<table border="1"> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> </table>																	
Client: Maybrook Investments Ltd																			
Project: Gwel Y Fenai, Caernarfon, Gwynedd																			
Drawing: Existing Building Elevations B1-3																			
Drawg. No. D651.08	Rev. -	Scale 1:100	Drawn by LW																
Plot Date 28.06.19	Site A1	Issue Status Planning	Approved by DW																
This drawing must be read in conjunction with all related drawings. All dimensions must be checked and verified on site before commencing any work or producing shop drawings. The originator should be notified immediately of any discrepancies. Only figured dimensions are to be worked to. This drawing is copyright and remains the property of DEWIS architecture.																			

PROJECT ELEVATIONS FORMER FERODO SITE - B1 CAERNARFON							
CLIENT DEWIS ARCHITECTURE MENAI HOUSE HOLYHEAD ROAD LLANFAIRPWLL YNYS MON LL51 8UJ							
ORIGINAL SURVEY BY 	Surveyed and checked by J. JONES 24.06.2019 THE SURVEY 24.06.2019						
NOTES 1. This drawing is based on the information provided by the client. It is the client's responsibility to ensure that the information provided is accurate and complete.	SCALES HORIZONTAL 1:100 VERTICAL 1:100 DRAWING REFERENCE 9984 / 5 (sheet 3 of 3)						
<table border="1"> <thead> <tr> <th>DESIGNED</th> <th>PROCESSED</th> <th>APPROVED</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>DRP</td> <td>JCL</td> <td>DRP</td> </tr> </tbody> </table>	DESIGNED	PROCESSED	APPROVED	DRP	JCL	DRP	
DESIGNED	PROCESSED	APPROVED					
DRP	JCL	DRP					
<small> No alteration should be made to this drawing without the written consent of the originator. The originator shall be notified immediately of any discrepancies. Only figured dimensions are to be worked to. This drawing is copyright and remains the property of DEWIS architecture. </small>							

Tud. 124



IMPORTANT NOTES
 THE INTERNAL COLUMNS ON THIS PLAN WERE SURVEYED REMOTELY AS ACCESS WAS NOT DEEMED SAFE.
 AT THE TIME OF SURVEY THE AMOUNT RENDER PRESENT ON THE COLUMNS VARIED.

PROJECT
MEASURED SURVEY
FORMER FERODO SITE - B2
CAERNARFON

CLIENT
 DEWIS ARCHITECTURE
 MENAI HOUSE
 HOLYHEAD ROAD
 LLANFAIRPWLL
 YNYS MON LL61 5JJ


ORIGINAL SURVEY BY
 **Surveys Ltd**

NOTES
 9984 / 1 (sheet 1 of 1)

Station	Easting	Northing	Level	Station description
AL02	246707.04	382327.01	15.75	Fixed nail
AL03	246707.05	382325.19	15.73	Fixed nail
AL04	246714.96	382328.06	15.89	Fixed nail
97N21	246714.88	382328.23	15.70	Fixed nail
97N22	246718.22	382328.33	15.86	Fixed nail
97N23	246738.54	382325.01	15.86	Fixed nail
97N24	246734.00	382324.80	15.82	Fixed nail
97N25	246728.73	382328.02	15.84	Fixed nail
97N26	246735.81	382328.24	15.86	Fixed nail

All columns have been marked as 'partially obscured' or 'remotely surveyed' as access was not deemed safe. The amount of render present on the columns varied at the time of survey. The internal columns on this plan were surveyed remotely as access was not deemed safe. At the time of survey the amount of render present on the columns varied.

No.	Description	Date	By



ARCHITECTURE

01441 719466
 info@dewis-arch.com
 www.dewis-arch.com

Client
 Maybrook Investments Ltd

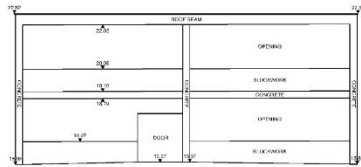
Project
 Gwel Y Fenal, Caernarfon, Gwynedd

Drawing
 Existing Building Plan B2

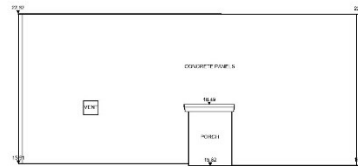
Dwg. No.	Rev.	Scale	Checked by
D651.10	-	1:200	LW

Plot Date: 28.08.19
Scale: A2
Project: Planning
Checked by: DW

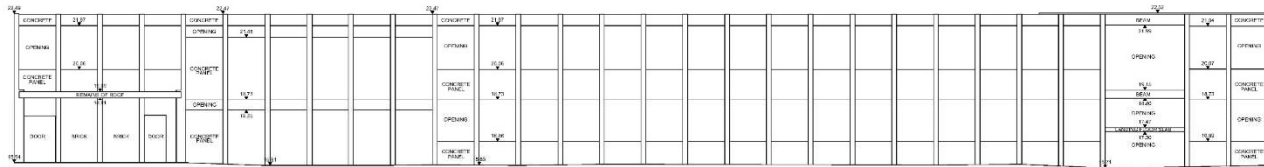
Tud. 125



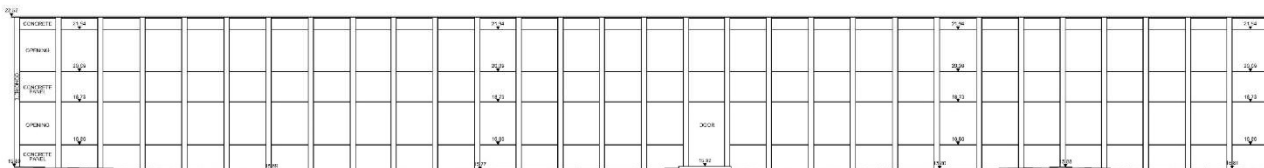
NORTH ELEVATION



SOUTH ELEVATION



EAST ELEVATION



WEST ELEVATION

All rights reserved. No part of this publication may 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 the copyright owner. This drawing is the property of the architect and is to be used only for the purposes for which it is issued. It is not to be used for any other purpose without the prior written permission of the architect. The architect shall not be liable for any loss or damage, howsoever caused, in connection with this drawing. The architect shall not be liable for any loss or damage, howsoever caused, in connection with this drawing. The architect shall not be liable for any loss or damage, howsoever caused, in connection with this drawing.

PROJECT
ELEVATIONS
FORMER FERODO SITE - B2
CAERNARFON

CLIENT DEWIS ARCHITECTURE
 MENAI HOUSE
 HOLYHEAD ROAD
 LLANFAIRPWLL
 YNYS MON LL61 5UJ

ORIGINAL SURVEY BY
 **Surveys Ltd**
 112, GLOUCESTER ROAD, BIRMINGHAM, B15 2JQ, UK
 TEL: 0121 717 1000
 WWW.SURVEYS.CO.UK

NOTES	SCALES
1. ALL DIMENSIONS ARE TO FACE UNLESS OTHERWISE STATED.	HORIZONTAL 1:100
2. ALL DIMENSIONS ARE TO FACE UNLESS OTHERWISE STATED.	VERTICAL 1:100
DRAWING REFERENCE	9984 / 2 (sheet 1 of 1)

Rev	Description	Date	By



10, ROYAL LANCASHIRE STREET, MANCHESTER, M2 1BB, UK
 TEL: 0161 275 1000
 WWW.DEWIS.CO.UK

Client
Maybrook Investments Ltd

Project
Gwel Y Fenni, Caernarfon, Gwynedd

Drawing
Existing Building Elevations B2

Drawn By: **DW**
 Checked By: **DW**
 Date: **28.08.19**

Client
Maybrook Investments Ltd

Project
Gwel Y Fenni, Caernarfon, Gwynedd

Drawing
Existing Building Elevations B2

Drawn By:	Rev:	Scale:	Sheet No:
DW	-	1:100	LW
Date:	Status:	Scale:	Approved By:
28.08.19	A1	Planning	DW

This drawing must be read in conjunction with all related drawings. All dimensions must be checked and verified on site before commencing any work or producing shop drawings. The originator should be notified immediately of any discrepancies. Only figured dimensions are to be verified to. This drawing is copyright and remains the property of DEWIS ARCHITECTURE.



Gwel Y Fenai Resort Entrance

- BUILDINGS RETAINED
- WATER TREATMENT PLANT
- VIP - 25
- PREMIERE - 43
- STANDARD - 70
- TREE HOUSES - 17
- APARTMENTS - 51



Tud. 128

Rev	Description	Date	By
A	Amendment to site layout due to flood risk	26/03/21	LW

	<p>Maybrook Homes Plot 100, Gwynedd Llanfair, Gwynedd LL57 2JL</p> <p>Tel: 01248 710000 info@maybrook.co.uk www.maybrook.co.uk</p>
<p>Project Details</p> <p>Site Name: Gwel Y Fenni Site Address: Gwel Y Fenni, Caernarfon, Gwynedd</p>	<p>Project Details</p> <p>Client: Maybrook Investments Ltd</p> <p>Project: Gwel Y Fenni, Caernarfon, Gwynedd</p> <p>Drawing: Proposed Site Plan</p>

Drawing No:	Rev:	Scale:	Drawn By:
D651.13	A	1:1250	LW
Plot Size:	Site:	Issue Status:	Approved By:
28/08/2019	A1	Planning	DW

This drawing must be used in conjunction with all other drawings. All dimensions must be checked and verified on the ground commencing any work or checking these drawings. The originator shall be held responsible for any discrepancies. Our Plans/Drawings are to be used for the purpose of the planning application only and are not to be used for any other purpose. This drawing is copyright and remains the property of DW Ltd.



Tud. 130



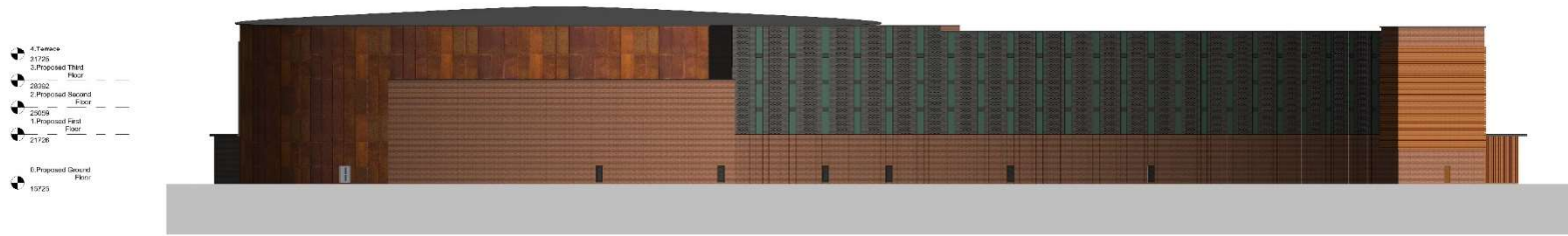
1 Proposed North Elevation
1:200



2 Proposed West Elevation
1:200



3 Proposed South Elevation
1:200



4 Proposed East Elevation
1:200

Rev	Description	Date	By	App. By
1/0				



Building Services Solutions
"Reliable" Project Cost
Project Delivery Performance
Transparently. Ambition. Passionately.

Head Office
Maybrook Road
Luton/Luton
Bedshire
LU2 9LJ
01525 715046
info@dewis.co.uk
www.dewis.co.uk

Contracting Services
Project Management
Architectural Consultancy
Historic Building Consultancy

Client
Maybrook Investments Ltd.

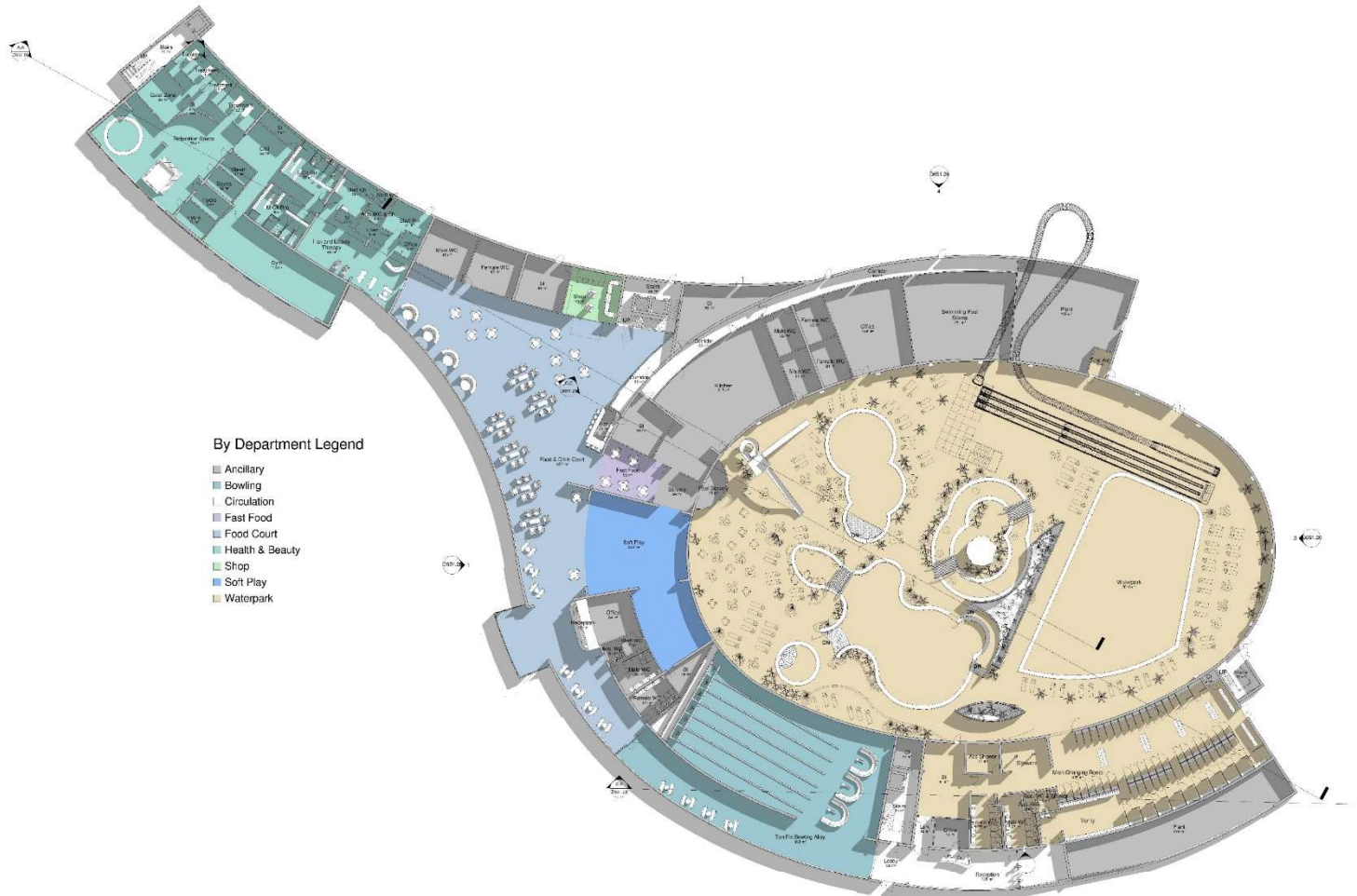
Project
Gwel y Fenai

Drawing
Hub Proposed Elevations

Drawing No.	Rev.	Scale	Drawn by
D661.26		1:200	BOD
Plot Date	Size	Status	Approved by
06.10.2019	A4	Planning	LW

This drawing shall be read in conjunction with all related drawings and documents and shall not be used for any other purpose without the prior written consent of Dewis Architecture. The copyright in this drawing and any related documents shall remain the property of Dewis Architecture.

Tud. 131



By Department Legend

- Ancillary
- Bowling
- Circulation
- Fast Food
- Food Court
- Health & Beauty
- Shop
- Soft Play
- Waterpark

1 0. Proposed Ground Floor
1:200

Note
Waterpark to be designed by others
post planning

Rev	Description	Date	By	App. by
01				LW

dewis
ARCHITECTURE

Head Office
Maybrook Road
Llanidloes
Powys
LL20 2JG
01308 735046
info@dewis.co.uk
www.dewis.co.uk

Planning & Building Control
Residential Planning
Town & Country Planning
Town & Country Planning
Town & Country Planning
Town & Country Planning

Client
Maybrook Investments Ltd.

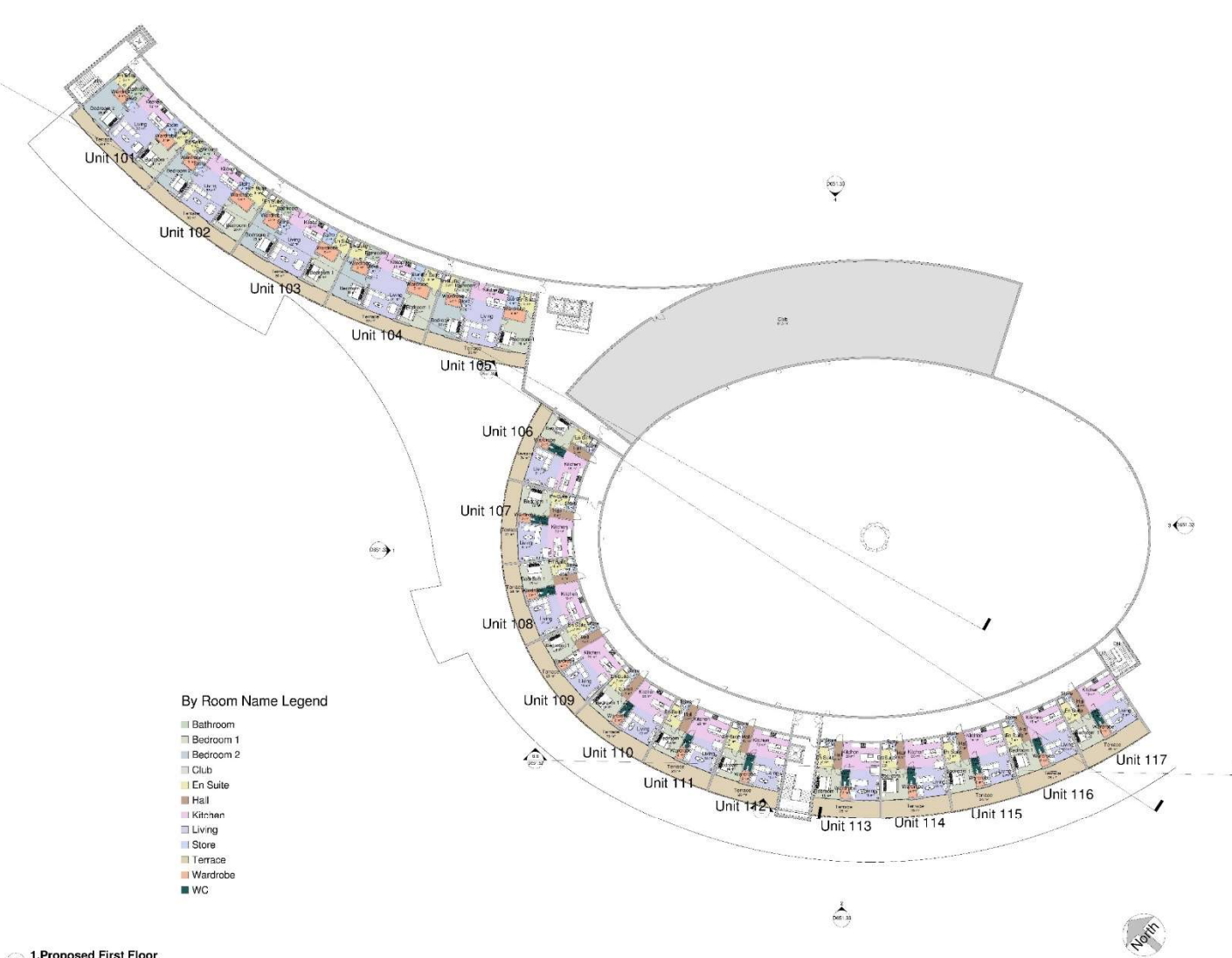
Product
Gwel y Fenai

Drawing
Proposed Ground Floor

Drawg. No.	Rev.	Scale	Drawn by
D65118		1:200	BOO
Print Date	Size	Status/Status	Approved by
03.08.2019	A0	Planning	LW

This drawing must be read in conjunction with all related drawings.
All dimensions must be checked and verified on the before commencing.
The original file will be provided after the completion of the project.
This drawing is copyright and remains the property of DEWIS ARCHITECTURE.

Tud. 132



By Room Name Legend

- Bathroom
- Bedroom 1
- Bedroom 2
- Club
- En Suite
- Hall
- Kitchen
- Living
- Store
- Terrace
- Wardrobe
- WC

1. Proposed First Floor
1:200

Rev	Description	Date	By	App. by

dewis
ARCHITECTURE

Head Office
Maybrook Road
Llanidloes
Powys
LLANIDLOES
SY23 3DQ
01598 735046
info@dewis-uk.co.uk
www.dewis-uk.co.uk

Client: **Maybrook Investments**

Product: **Gwel y Fenai**

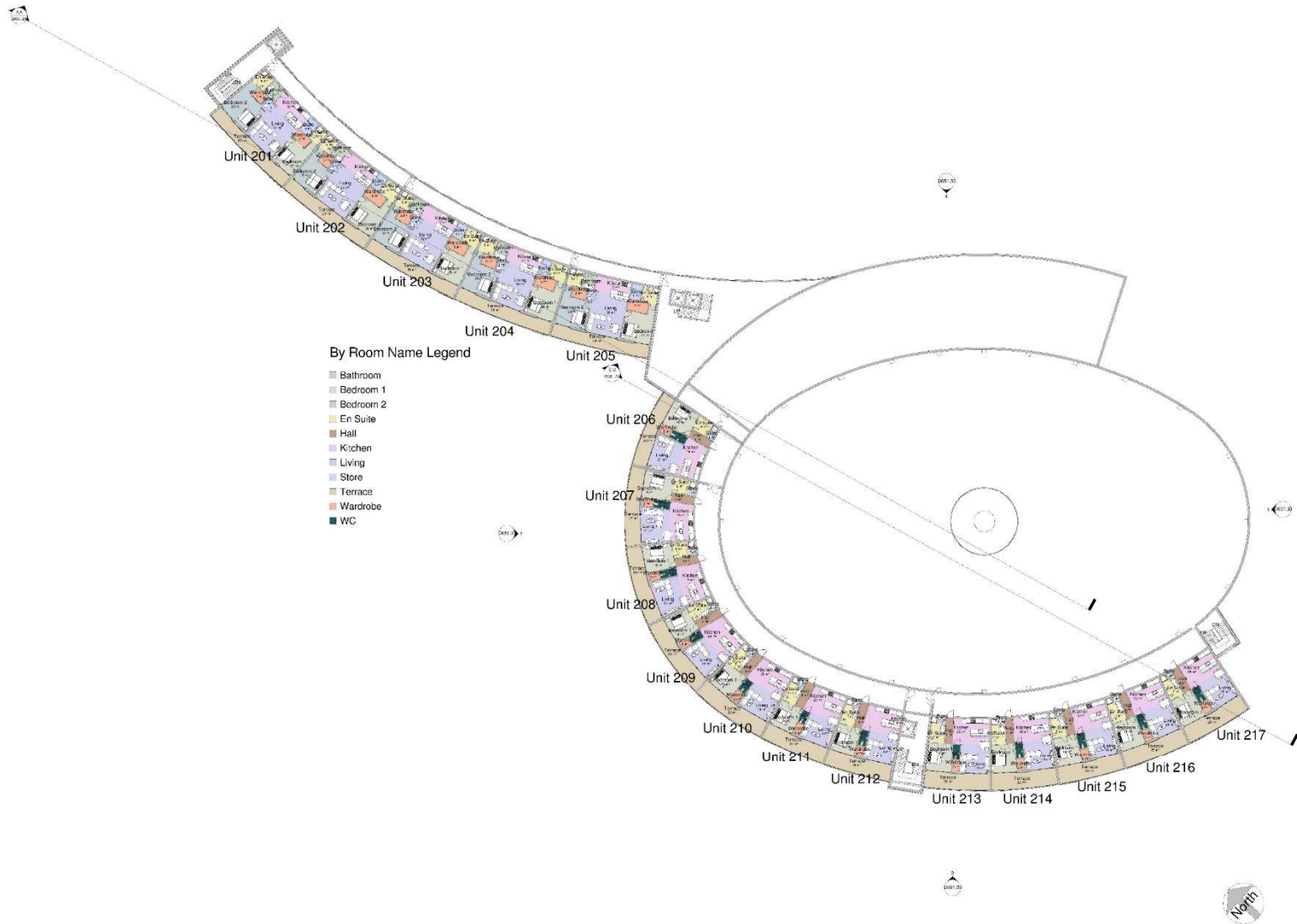
Drawing: **Proposed First Floor**

Dwg. No.	Rev.	Scale	Drawn by
D65118		1:200	BOB

Plot Date	Site	Issue Status	Approved by
29.08.2019	AD	Planning	LW


This drawing must be read in conjunction with all related drawings.
 All dimensions must be checked and verified on the before commencing.
 The originality of this drawing is the responsibility of the client.
 This drawing is the property of DEWIS ARCHITECTURE.

Tud. 133



1 2. Proposed Second Floor
1:200

Rev	Description	Date	Dr. By	App. By


 Madoc House
 Maybrook Road
 Llanelli
 Carmarthenshire SA31 3JG
 01353 735046
 info@dewis.co.uk
 www.dewis.co.uk

Technical Services Provided:
 - Building Project
 - Professional Preparation
 - Professional Advice
 - Professional Services

Client:
Maybrook Investments Ltd.

Product:
Gwel y Fenai

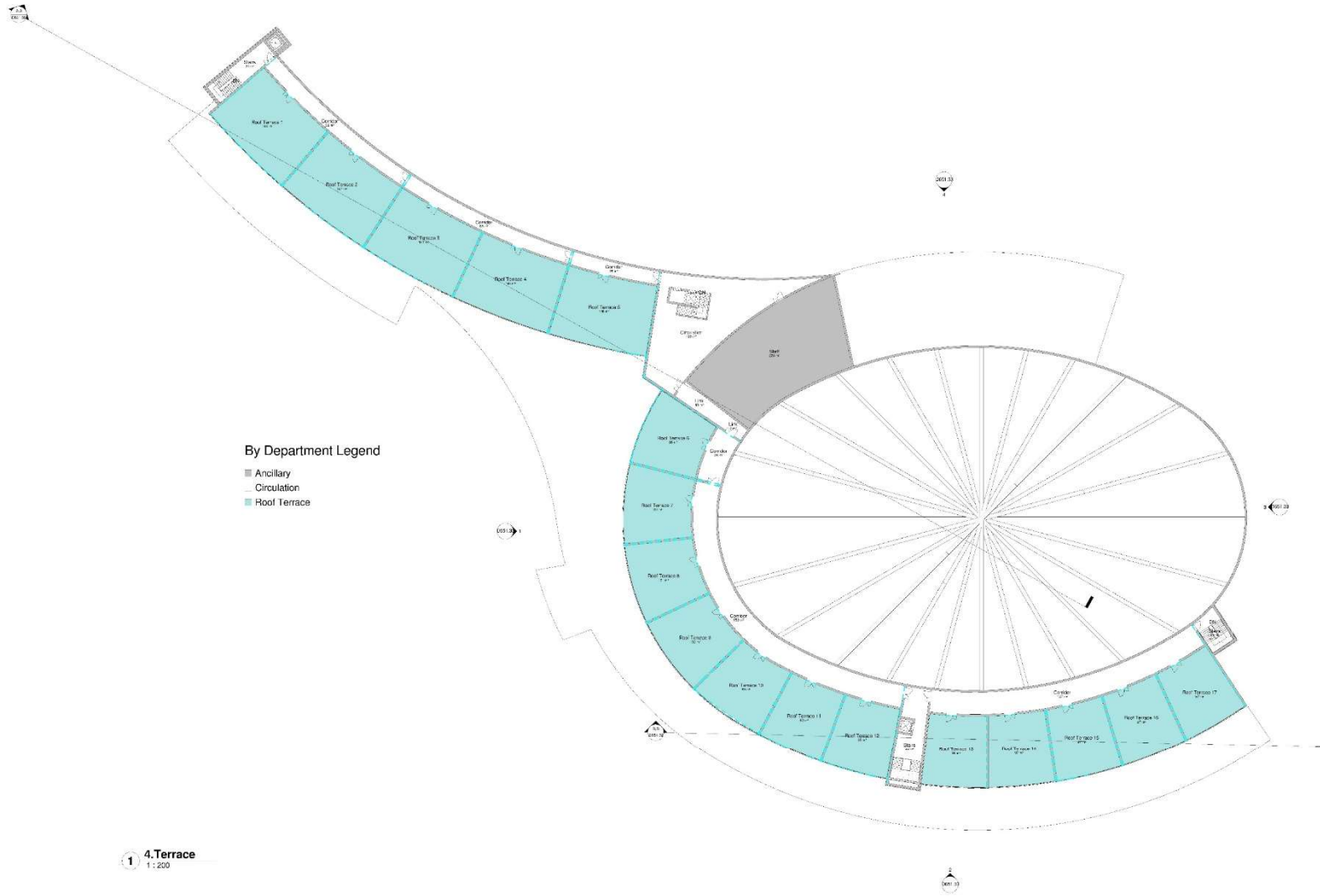
Drawing:
Proposed Second Floor

Dwg. No.	Rev.	Scale	Drawn by
D66120		1:200	BOO

Plot Date	Site	Issue Status	Approved By
03.08.2019	AD	Planning	

This drawing must be read in conjunction with all related drawings.
 All dimensions must be checked and verified on the before commencing.
 The originality of this drawing is not guaranteed.
 This drawing is the property of DEWIS ARCHITECTURE.

Tud. 135



1 4.Terrace
1:200

Rev	Description	Date	By	App. by
1				LW

dewis
ARCHITECTURE

Head Office
Maybrook Road
Llanidloes
Powys
LLANIDLOES
41 338 733046
info@dewis.co.uk
www.dewis.co.uk

Client
Maybrook Investments

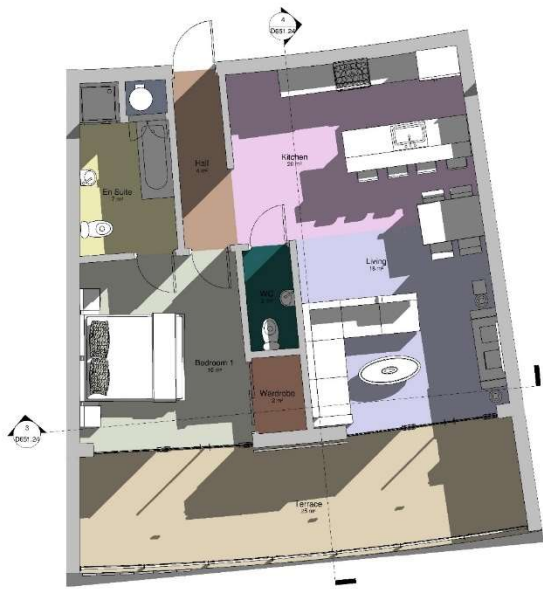
Product
Gwel y Fenai

Discipline
Proposed Roof Terrace

Drawg. No.	Rev.	Scale	Drawn by
D661.22		1:200	BOO

Print Date	Size	Issue Status	Approved by
29.08.2019	A4	Planning	LW

This drawing must be read in conjunction with all related drawings.
All dimensions must be checked and verified on site before commencing.
The originality of this drawing is the responsibility of the client.
This drawing is the property of DEWIS ARCHITECTURE.



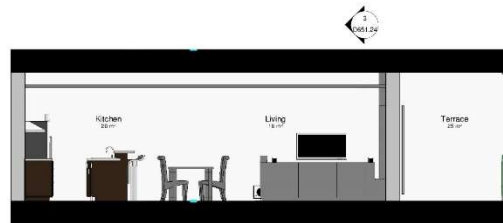
1 1 Bed Apartment Floor Plan - Callout 1
1 : 50



2 1 Bed Apartment Elevation
1 : 50



3 1 Bed Apartment Section 1
1 : 50



4 1 Bed Apartment Section 2
1 : 50

Rev	Description	Date	Dr. by	App. by


 Menai House
 Hoyhead Road
 Llanfairpwll
 Anglesy
 LL61 5LJ
 01249 715005
 info@dewis.uk.com
 www.dewis.uk.com

Syrlywry Siartrefol Adalada: Rhodryr Proiect
 Yangnghwyfwr Pennewed Yngnghwyfwr Aelodau Hinesybol
 Chartered Building Surveyors
 Project Managers
 Architectural Consultants
 Historic Building Consultants

Client
Maybrook Investments

Project
Gwel y Fenai

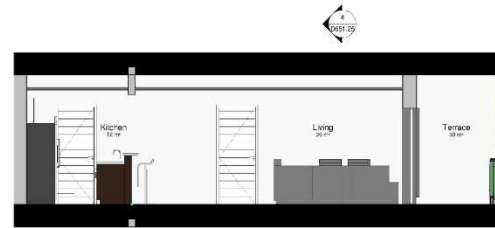
Drawing
1 Bed Apartment Plans, Elevations & Sections

Draw. No.	Rev.	Scale	Drawn by
D651.24		1 : 50	LW
Plot Date	Site	Issue Status	Approved by
29.08.2019	A1	Planning	

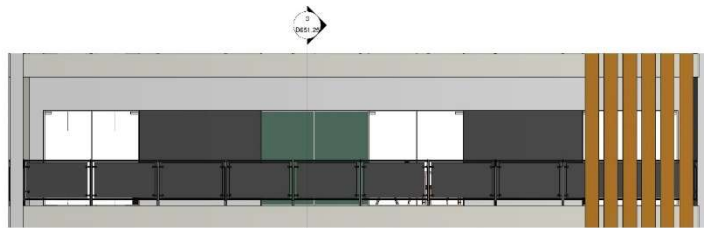
This drawing must be read in conjunction with all related drawings.
 All dimensions must be checked and verified on site before commencing any work or producing shop drawings.
 The originator should be notified immediately of any discrepancies.
 Only figured dimensions are to be worked to.
 This drawing is copyright and remains the property of DEWIS architecture.



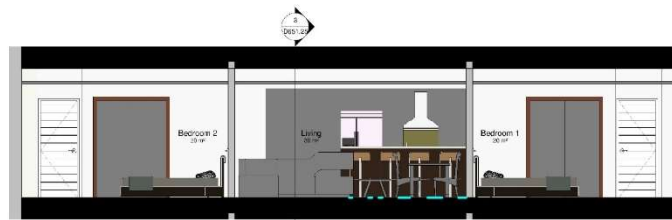
1 2 Bed Apartment Floor Plan - Callout 1
1 : 50



3 2 Bed Apartment Section 1
1 : 50



2 2 Bed Apartment Elevation
1 : 50



4 2 Bed Apartment Section 2
1 : 50

Rev	Description	Date	Dr. by	App. by


 Dewi House
 Hoyhead Road
 Llantfairwl
 Anglesey
 LL61 5LJ
 01249 715005
 info@dewis.uk.com
 www.dewis.uk.com

Strykerwyl Siartrefol Adolada Rhodwylwyl Proiect
 Yangnglonywyl Pennewed Architectural Consultants
 Yangnglonywyl Aelodwyl Hwyswyl Mawrto Building Consultants

Client
 Maybrook Investments

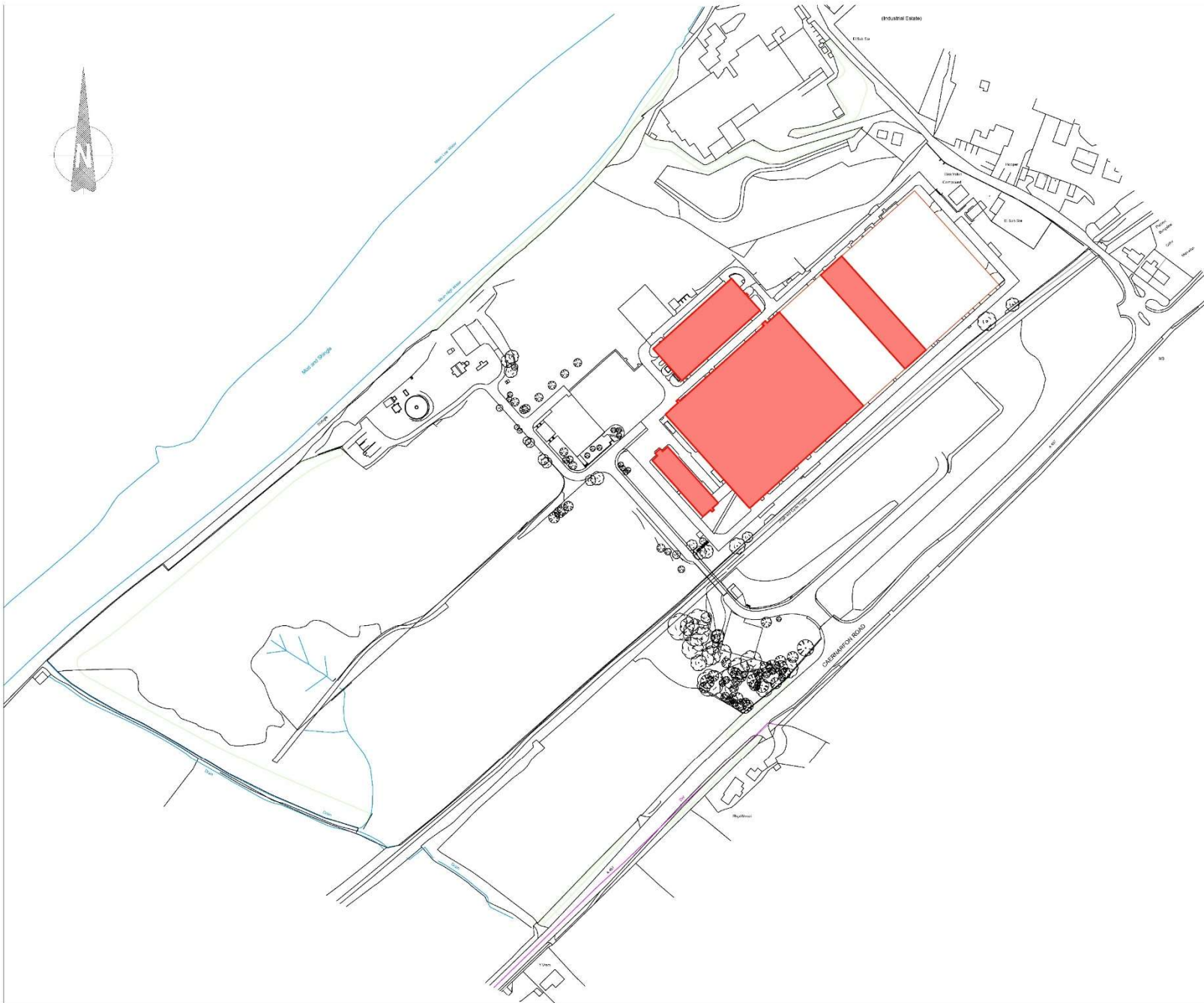
Project
 Gwel y Fenai

Drawing
 2 Bed Apartment Plans, Elevations & Sections

Draw. No.	Rev.	Scale	Drawn by
D651.25		1 : 50	LW
Plot Date	Site	Issue Status	Approved by
29.08.2019	A1	Planning	

This drawing must be read in conjunction with all related drawings.
 All dimensions must be checked and verified on site before commencing any work or producing shop drawings.
 The originator should be notified immediately of any discrepancies.
 Only figured dimensions are to be worked to.
 This drawing is copyright and remains the property of DEWIS architecture.

Tud. 138



Rev	Description	Date	By

	Maxwel House 10000 Gwent Road Gwent, NP23 5JF
	Tel: 01443 715004 info@dewis.co.uk www.dewis.co.uk
Project Location: Site/Plot Details: Client/Project Name: Project Manager: Project Reference:	Project Address: Client/Project Name: Project Manager: Project Reference:

Client:
Maybrook Investments Ltd

Project:
Gwel Y Fenal

Drawing:
Demolition Plan

Rev	Date	Scale	Drawn By
D651.30	-	1:1250	LW
Rev	Date	Scale	Drawn By
05/09/2019	A1	Planning	-

This drawing must be read in conjunction with all related drawings.
 All dimensions must be checked and verified on site before commencing any work or printing any drawings. The architect shall be notified immediately of any discrepancies. Only signed dimensions are to be worked to.
 This drawing is copyright and remains the property of DEWIS.

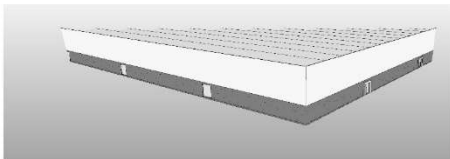




2 3D View 1



3 3D View 2



4 3D View 3



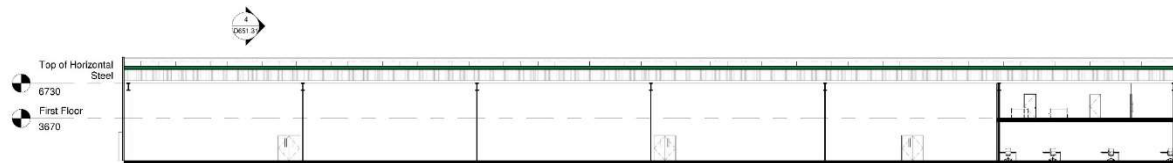
1 {3D}



5 East
1 : 200



6 West
1 : 200



7 Section 2
1 : 200

Rev.	Description	Date	Dr. by	App. by


Menai House
 Holyhead Road
 Llanfairpwll
 Anglessey
 LL51 5UJ
 01248 715006
 info@dewis.uk.com
 www.dewis.uk.com

Syrffwr: Siartreidg Adellide
 Rhodry Probert
 Pensaer Siartreidg
 Yng Nghorwyr Adollau Hanesyddol
 Chartered Building Surveyors
 Project Managers
 Chartered Architects
 Historic Building Consultants

Client
 Maybrook Investments Ltd.

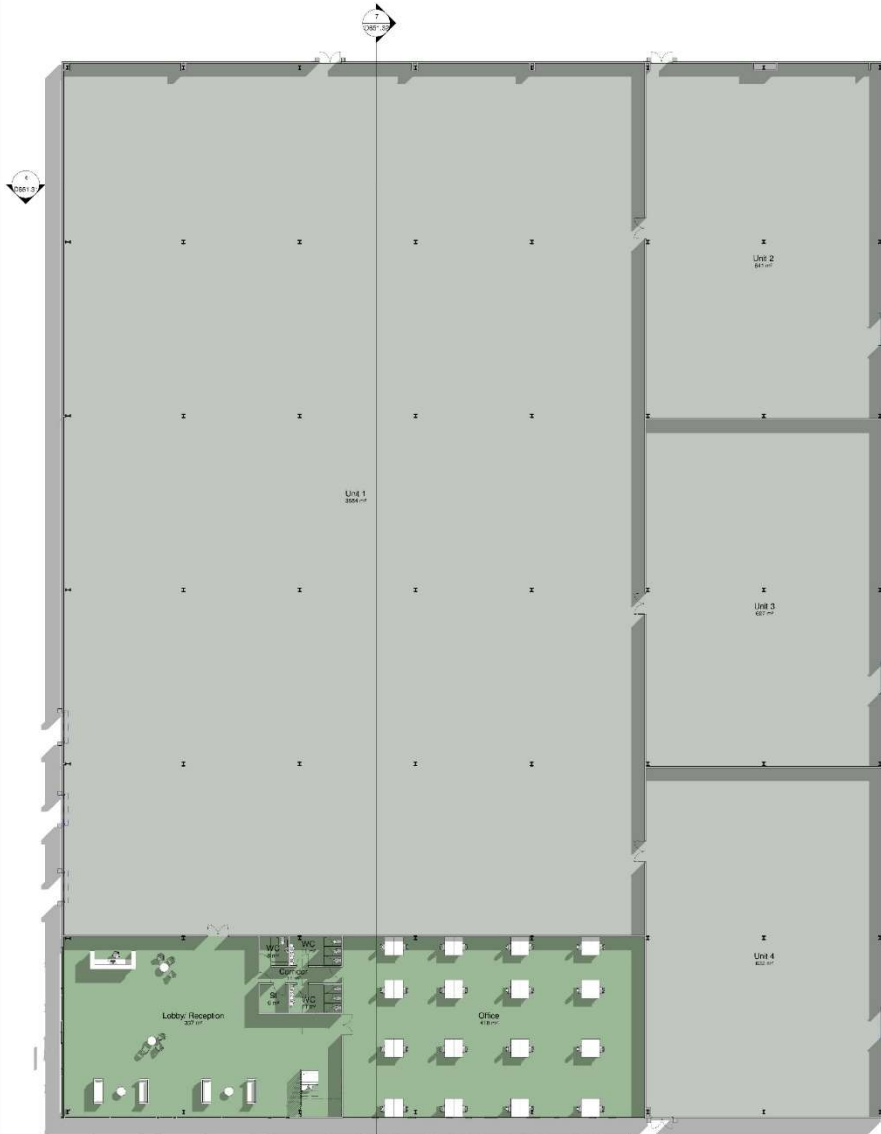
Project
 Gwel Y Fenai, Caernarfon,
 Gwynedd

Drawing
 Commercial Unit 1 - Elevations,
 Sections & 3d Visuals

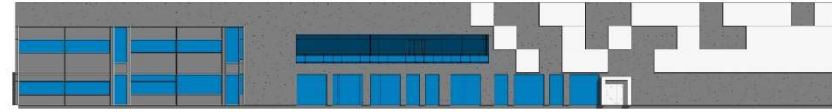
Drawg. No.	Rev.	Scale	Drawn by
D651.32	-	1 : 200	LW
Plot Date	Size	Issue Status	Approved by
29/08/19	A1	Planning	DW

This drawing must be read in conjunction with all related drawings.
 All dimensions must be checked and verified on site before commencing
 any work or producing shop drawings.
 The originator should be notified immediately of any discrepancies.
 Only figured dimensions are to be worked to.
 This drawing is copyright and remains the property of DEWIS architecture.

Tud. 141



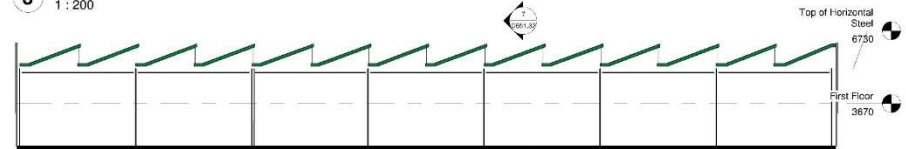
1 Ground Floor
1 : 200



2 South
1 : 200

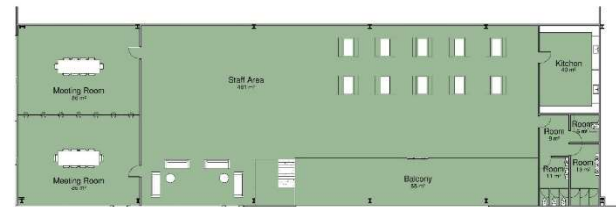


3 North
1 : 200



4 Section 1
1 : 200

GIA	6616.88m ²
Unit 1	3884m ²
Unit 1 Office Space	CF 800m ² FF 800m ²
Unit 2	641m ²
Unit 3	627m ²
Unit 4	632m ²



5 First Floor
1 : 200

Rev	Description	Date	Dr. by	App. by

dewis ARCHITECTURE

Menai House
Holyhead Road
Llanfairpwll
Anglessey
LL65 5UJ
01248 715006
info@dewis.uk.com
www.dewis.uk.com

Syfronwy Siartreolwg Adreliade
Rheolwyr Proiect
Pennaui Siartreolwg
Ymgynghorwyr Adolbauau Hanesyddol

Chartered Building Surveyors
Project Managers
Chartered Architects
Historic Building Conservation

Client
Maybrook Investments Ltd.

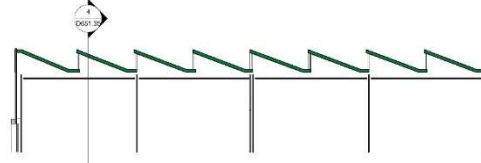
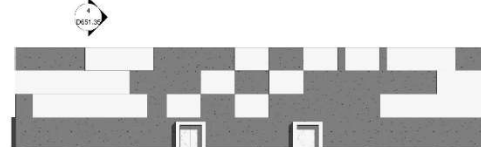
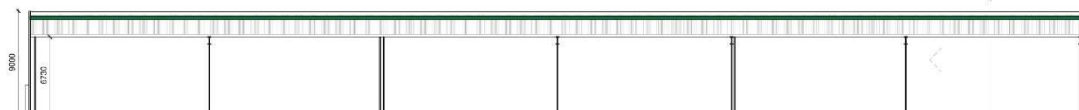
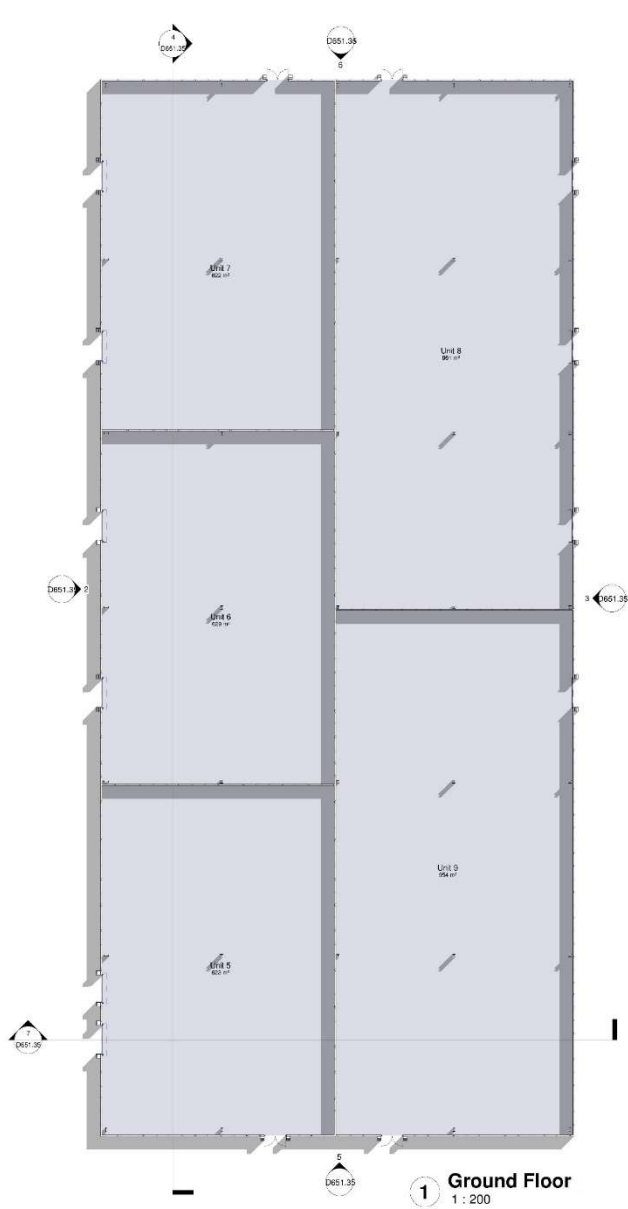
Project
Gwel Y Fenai, Caernarfon,
Gwynedd

Drawing
Commercial Unit 1 - Floor Plans,
Sections & Elevations

Drawg. No.	Rev.	Scale	Drawn by
D651.31	-	1 : 200	RM
Plot Date	Size	Issue Status	Approved by
23.07.18	A1	Planning	LW

This drawing must be read in conjunction with all related drawings.
All dimensions must be checked and verified on site before commencing
any work or producing shop drawings.
The originator should be notified immediately of any discrepancies.
Only figured dimensions are to be worked to.
This drawing is copyright and remains the property of DEWIS architecture.

Tud. 142



Rev	Description	Date	Dr. by	App. by

dewis
ARCHITECTURE

Menai House
Holyhead Road
Llanfairpwll
Anglesey
LL61 5UJ
01248 715006
info@dewis.uk.com
www.dewis.uk.com

Sylweddwr: Siartwrddig Adellade
Rhwydwy Proiectwr
Pennaert Siartwrddig
Ymgynghorwyr: Adolluolau Hanesyddol

Chartered Building Surveyors
Project Managers
Chartered Architects
Historic Building Conservation

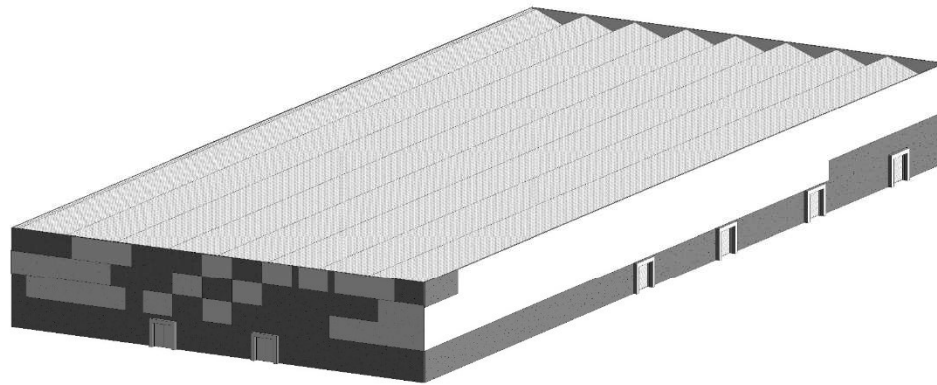
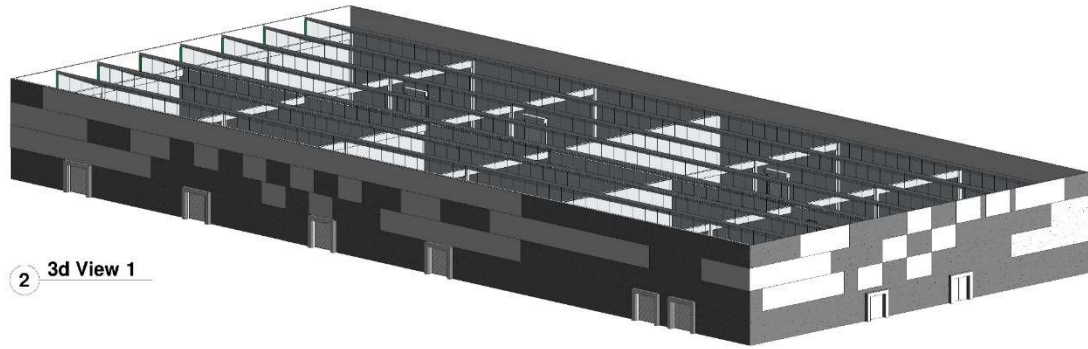
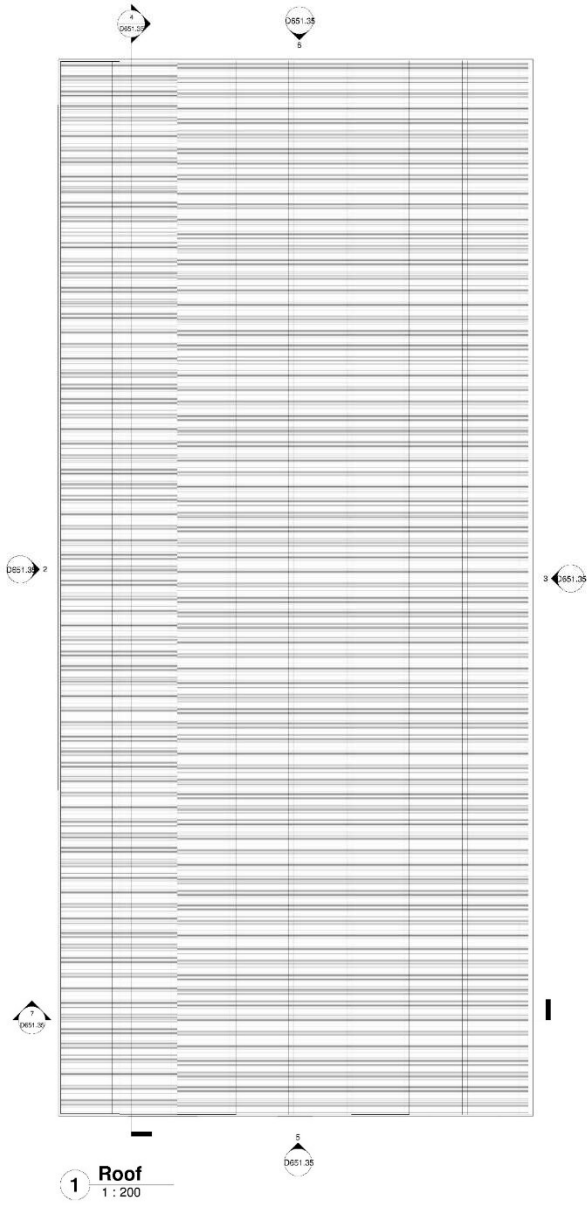
Client
Maybrook Investments Ltd.

Project
Gwel Y Fenai, Caernarfon,
Gwynedd

Drawing
Commercial Unit 2 - Floor Plans,
Elevations & Sections

Drawg No.	Rev.	Scale	Drawn by
D651.35	-	1 : 200	RM
Plot Date	Size	Issue Status	Approved by
29.08.19	A1	Planning	LW

This drawing must be read in conjunction with all related drawings.
All dimensions must be checked and verified on site before commencing
any work or producing shop drawings.
The originator should be notified immediately of any discrepancies.
Only figured dimensions are to be worked to.
This drawing is copyright and remains the property of DEWIS architecture.



Rev	Description	Date	Dr. by	App. by

dewis ARCHITECTURE

Menai House
Holyhead Road
Llanfairpwll
Anglesey
LL61 5UJ
01248 715006
info@dewis.uk.com
www.dewis.uk.com

Sylweddwr: Siartreidd Adellade
Rheolwr Proiect: Rhys Iwan Jones
Ymgynghorwyr: Adalberto Honesyddol

Chartered Building Surveyors
Project Managers
Chartered Architects
Historic Building Conservation

Client
Maybrook Investments Ltd.

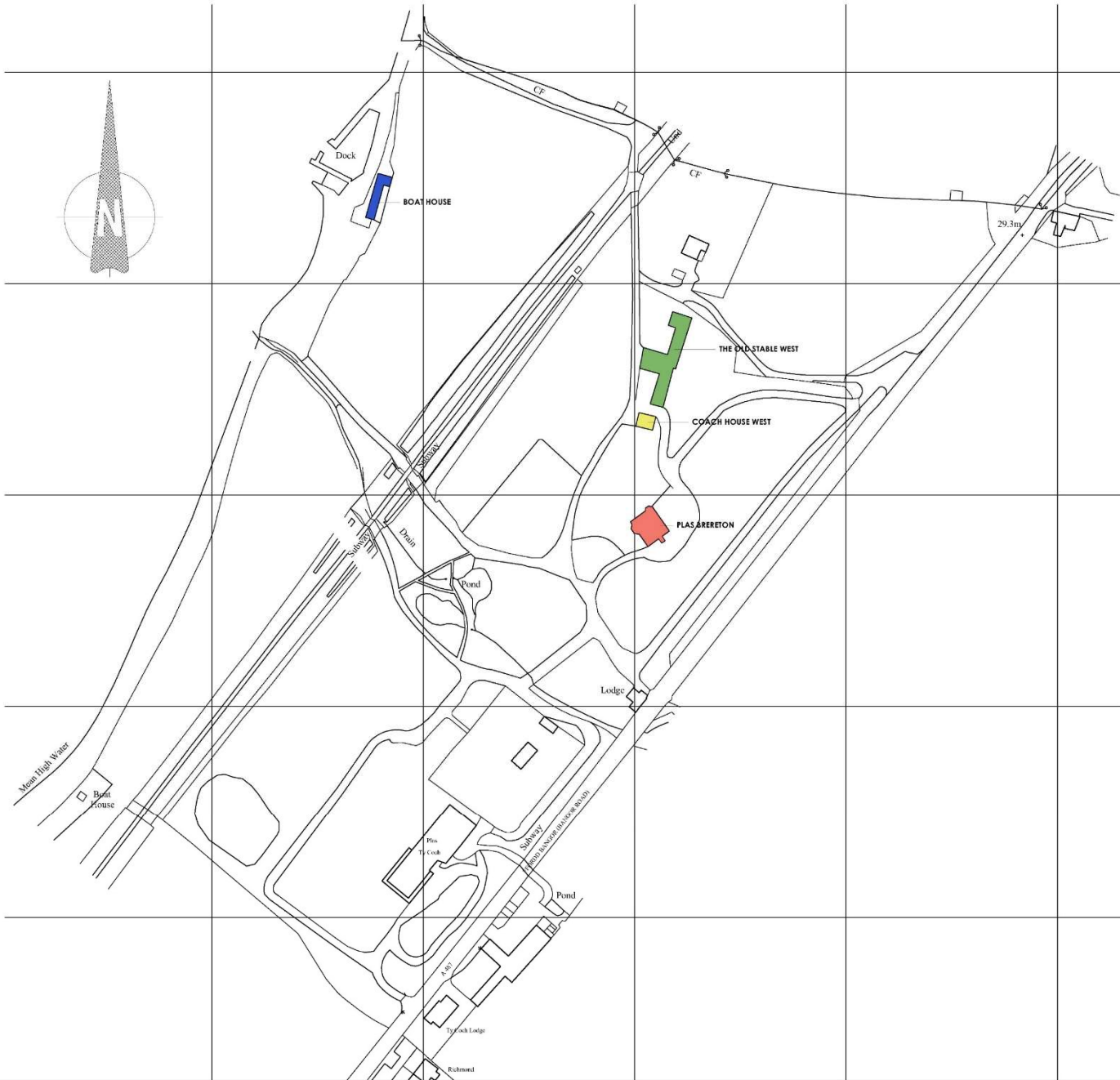
Project
Gwel Y Fenai, Caernarfon,
Gwynedd

Drawing
Commercial Unit 2 - 3d Visuals &
Roof Plan

Drawg. No.	Rev.	Scale	Drawn by
D651.36	-	1 : 200	LW
Plot Date	Size	Issue Status	Approved by
29/08/19	A1	Planning	DW

This drawing must be read in conjunction with all related drawings.
All dimensions must be checked and verified on site before commencing
any work or producing shop drawings.
The originator should be notified immediately of any discrepancies.
Only figured dimensions are to be worked to.
This drawing is copyright and remains the property of DEWIS architecture.

Tud. 144



REV	DESCRIPTION	DATE	BY

dewis
ARCHITECTURE

MEISS ROSE
PLANNING CONSULTANTS
181 FIVE
012462 31004
info@dewis.co.uk
www.dewis.co.uk

PLANNING CONSULTANTS
ARCHITECTS
INTERIOR DESIGNERS
LANDSCAPE ARCHITECTS
CONSTRUCTION MANAGEMENT
PROJECT MANAGEMENT
HISTORIC BUILDING CONSULTANTS

Client
Maybrook Investments Ltd

Project
Gwel Y Fenai - Plas Brereton

Drawing
Existing Site Plan

DWG No	REV	Scale	DRAWN BY
D651.52	.	1:1250	LW
Plot Date	APP	Issue Name	Approved By
02/09/2019	A2	Planning	.

This drawing must be read in conjunction with all related drawings.
All dimensions must be checked and verified on site before commencing any work
or proceeding with any drawings. The original of this drawing is held at the office.
All dimensions are in millimetres. Only figured dimensions are to be used.
This drawing is copyright and remains the property of DEWIS.

Cynllun Diwygiedig
Amended Plan

Cynllunio

- Cycle Track
- Plas Brereton Restoration into large holiday unit
- Plas Ty Coch restoration
- Cafe
- Newly proposed roads
- Existing Road



Tud. 146

Rev	Description	Date	By
A	Additional 3 no. units added to SW corner of site.	17/09/19	BOD
B	Amendment to site layout due to flood risk	26/03/21	LW
C	Amendment to Road due to flood risk	19/04/21	LW

dewis
ARCHITECTURE

Merch Wrecsam
Ffordd Caeffwrdd
Ynys-y-waen
Llŷfyllen
LL25 0JY

01248 312064
info@dewis-uk.com
www.dewis-uk.com

Client
Maybrook Investments Ltd

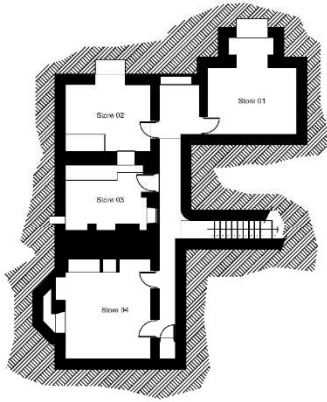
Project
Gwel Y Fenai - Plas Brereton

Drawing
Proposed Site Plan

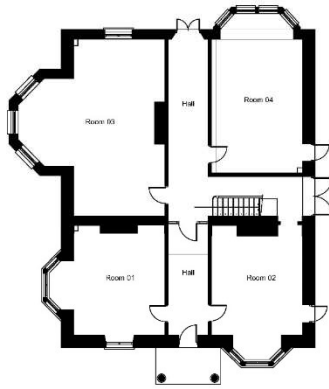
Drawn by	Rev	Scale	Drawn by
D651.60	C	1:1250	LW
Plot Date	Rev	Issue Name	Approved by
19/04/2021	A2	Planning	-

This drawing must be used in conjunction with all related drawings. All drawings must be checked and marked as such before commencing any work or producing any drawings. The copyright should be notified immediately of any discrepancies. Any signed drawings can be forwarded to: the drawings copyright and remains the property of DEWIS.

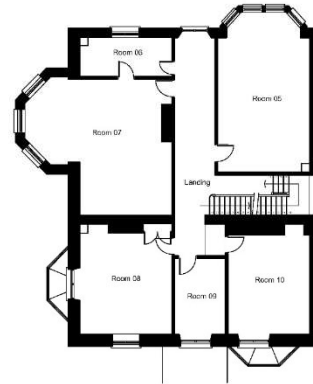
Tud. 147



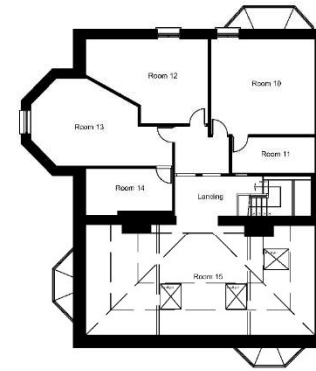
Basement Floor Plan



Ground Floor Plan



First Floor Plan



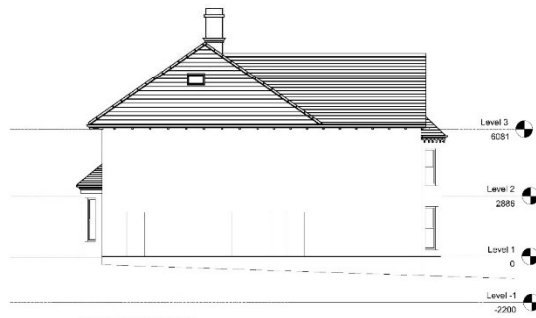
Second Floor Plan



South East Front Elevation



North West Rear Elevation



North East Side Elevation



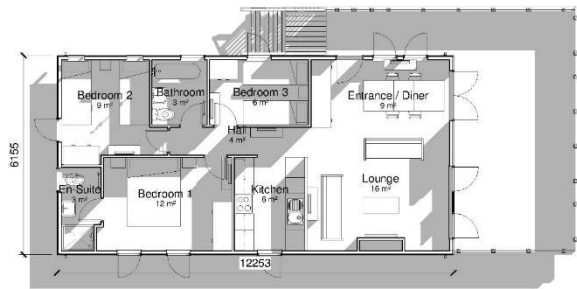
South West Side Elevation

Rev	Description	Date	By

Plas Brereton
 147 Tudor
 147 Tudor
 147 Tudor

Client Maybrook Investments Ltd			
Project Gwel Y Ffenni - Plas Brereton			
Drawing Plas Brereton Existing Plans & Elevations			
Drawn By D651.53	Rev -	Scale 1:100	Drawn By RM
Plot Date 02/09/2019	Site A1	Issue Status Planning	Approved By LW

This drawing must be read in conjunction with all related drawings.
 All dimensions must be checked and verified on site before commencing any work or construction. The architect shall be notified immediately of any discrepancies. Only figured dimensions are to be worked to.
 This drawing is copyright and remains the property of DEWIS.



① 00 Ground Floor Level
1:100



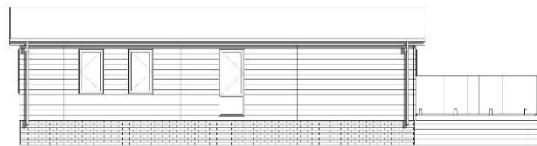
② 3D Copy 1



④ Elevation 3 - a
1:100



⑤ Elevation 2 - a
1:100



③ Elevation 1 - a
1:100



⑥ Elevation 4 - a
1:100

Rev	Description	Date	Dr. by	App. by

Manal House
Holyhead Road
Llanfairpwll
Anglesey
LL51 5UJ
01248
713006
info@dewis.uk.com
www.dewis.uk.com

Syrffwrwr Siartredig Adelladu
Rhwybwr Proiect
Pensiwr Siartredig
Ymgynghwyr Adelladu Hanesyddol

Chartered Building Surveyors
Project Managers
Chartered Architects
Historic Building Consultants

Client
Maybrook Investments Ltd

Project
Gwel Y Fenal, Caernarfon, Gwynedd

Drawing
Lodge - Plan and Elevations

Drwg. No. D651.63	Rev.	Scale 1:50	Drawn by LW
Plot Date 02.09.19	Size A2	Issue Status Planning	Approved by DW

This drawing must be read in conjunction with all related drawings. All dimensions must be checked and verified on site before commencing any work or producing shop drawings. The originator should be notified immediately of any discrepancies. Only figured dimensions are to be worked to. This drawing is copyright and remains the property of DEWIS architecture.

Tud. 149



Tud. 150



Tud. 151



Tud. 152



Tud. 153



Tud. 154



Tud. 155



Tud. 156



Tud. 157



Tud. 158



Tud. 159



Tud. 160



Tud. 161



Tud. 162



Tud. 163





Tud. 164

Tud. 165



Tud. 166



Tud. 167



Tud. 168





Tud. 169

Tud. 170



Tud. 171



Tud. 172



Tud. 173





Tud. 174

Tud. 175



Tud. 176



Tud. 177



Tud. 178



Tud. 179



Tud. 180



Tud. 181



Tud. 182



Tud. 183



Eitem 5.2

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Rhif: 2

Cais Rhif: C21/0645/33/LL

Dyddiad 05/07/2021

Cofrestru:

Math y Cais: Llawn

Cymuned: Buan

Ward: Efailnewydd/Buan

Bwriad: Newid defnydd tir amaethyddol i barc carafanau teithiol arfaethedig (40rh llain) gan gynnwys bloc amwynderau, trac mynediad a mynedfa

Lleoliad: Bodvel Hall Lôn Boduan, Efailnewydd, Pwllheli, Gwynedd, LL53 6DW

**Crynodeb o'r
Argymheliad: GWRTHOD**

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae'r cais hwn ar gyfer newid defnydd tir amaethyddol, oddeutu 1/3 o gae pori presennol, i barc carafanau teithiol. Fe fyddai'r gwaith yn cynnwys :
- 40 llain gwair anffurfiol yn mesur o leiaf 8m x 8m
 - Ffordd fynediad 3.6m o led wedi ei greu o gerrig mâl yn ffurfio rhwydwaith unffordd trwy'r safle - fe fyddai hefyd llecyn ar gyfer gwefru ceir trydan.
 - Gofod chwarae diogel yng nghanol y safle.
 - Bloc amwynderau yn darparu toiledau, cawodydd a chyfleusterau golchi - fe fyddai hwn yn adeilad pren gyda tho fflat, 11.4m x 6.8m o arwynebedd llawr a 2.6m o uchder.
 - Bwriedir hefyd creu clawdd newydd ar hyd ffin orllewinol y safle - fe fydd hwn wedi ei ffurfio o 2m o bridd gyda phlanhigion gwrych brodorol wedi eu plannu arno.
- 1.2 Saif y safle mewn cefn gwlad agored oddeutu 1.1km i'r gorllewin o glwstwr Llannor fel y'i diffinnir gan Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd ac Ynys Môn. Fe'i lleolir oddeutu 300m ar hyd ffordd, sy'n rhannol breifat a rhannol ddi-ddosbarth, o briffordd yr A497 sy'n arwain o Bwllheli i Nefyn.
- 1.3 Cyflwynwyd yr wybodaeth ychwanegol isod er cefnogi'r cais :
- Datganiad Dyluniad a Mynediad
 - Dogfen yn egluro'r "Ystyriaeth o'r Iaith Gymraeg"
 - Dogfen yn ymateb i bryderon yr Uned Trafnidiaeth
 - Cyfres o ffotograffau o welfannau posib
- 1.4 Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio gan i'rsafle for yn fwy na 0.5 ha o faint.

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 chamau rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r 7 amcan llesiant sydd o fewn y Ddeddf. Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu gynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015. Wrth ffurfio'r argymhelliad mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau.
- 2.3 **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn. (Gorffennaf 2017)**

TRA 2 - Safonau parcio

TRA 4 – Rheoli ardrawiadau cludiant

PCYFF 1 – Ffiniau datblygu

PCYFF 2 – Meini prawf datblygu

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

PCYFF 3 – Dylunio a siapio lle

PCYFF 4 – Dylunio a thirweddu

TWR 5 – Safleoedd carafanau teithiol, gwerysyla a llety gwerysyla amgen dros dro

PS 19 – Gwarchod a lle bo'n berthnasol gwella'r amgylchedd naturiol

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

Canllaw Cynllunio Atodol - Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid (Mawrth 2021)

Canllaw Cynllunio Atodol (CCA) 'Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy'

2.4 Polisiau Cenedlaethol:

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Chwefror 2021)

NCT 13 – Dylunio : Mehefin (2016)

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

Dim

4. Ymgynghoriadau

Cyngor Cymuned/Tref:	Dim gwrthwynebiad i'r bwriad ond datgan pryder ynghylch y cynnydd mewn defnydd o'r gyffordd gyda'r A497
Dŵr Cymru	Gofyn am amod ar y caniatâd a chanllawiau ar gyfer y datblygwr
Uned Bioamrywiaeth	Awgrymu i'r ymgeisydd ddarparu Asesiad Ecolegol Cychwynnol o'r safle
Swyddog Trwyddedu :	Sylwadau ar gyfer yr ymgeisydd
Uned Priffyrdd	Pryderon sylweddol ynghylch diffyg gwelededd ar y gyffordd rhwng y ffordd ddi-ddosbarth a'r A497
Cyfoeth Naturiol Cymru	Dim sylwadau i'w cynnig – canllawiau ar gyfer y datblygwr

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Ymgynghoriad Cyhoeddus:

Rhodddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben a derbyniwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu ar y seiliau cynllunio materol isod :

- Nid yw'r manau pasio a'u dangosir ar y cynllun mynediad yn ddigon mawr i ganiatáu dau gerbyd yn tynnu carafán i basio ei gilydd.
- Fe fydd cynnydd annerbyniol yn y drafnidiaeth sy'n defnyddio'r ffordd fynediad.
- Pryder bod gormodedd o safleoedd carafanau yn yr ardal
- Pryder am effaith cronus safleoedd carafanau ar yr ardal

Derbyniwyd hefyd y sylwadau isod nad ydynt yn ystyriaethau cynllunio materol i'r cais:

- Sylw gan berchennog y safle carafanau sydd drws nesaf i safle'r cais yn nodi i'r wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais fod yn anghywir gan gynnwys :
 - bod hawl trwydded ar gyfer 50 llain uned statig a 20 llain uned deithiol ar y safle "Bodfel Hall Caravan Park" presennol.
 - bydd y datblygiad hwn yn niweidiol i fusnes y cymydog
 - mae perchennog y safle cyfochrog yn byw yn Bodfel Hall Cottage sydd gyferbyn â mynedfa'r safle arfaethedig sy'n agosach na'r 300m a nodir yn y cais.
- Ymddengys mai'r bwriad yw i'r datblygiad wasanaethu'r Eisteddfod Genedlaethol yn 2023 fodd bynnag fe fydd hwn yn ddatblygiad parhaol nid dros dro.
- Pryder nad ydyw'r cyngor yn gorfodi amodau ar safleoedd presennol yn briodol

5. Ystyriaethau Cynllunio Perthnasol:

- 5.1 Gan mai safle ar gyfer carafanau teithiol sydd yma rhaid yw ystyried y cais dan Bolisi TWR 5 y CDLI sy'n gosod cyfres o feini prawf ar gyfer caniatáu datblygiadau o'r fath.
- 5.2 Mae maen prawf 1 polisi TWR 5 yn datgan y dylai unrhyw ddatblygiad carafanau teithiol newydd fod o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad a hefyd dylai fod wedi'i guddio'n dda gan nodweddion presennol y dirwedd a / neu mewn lle gellir cydweddu'r unedau teithiol yn hawdd i'r dirwedd mewn modd nad yw'n peri niwed sylweddol i'w hansawdd weledol.
- 5.3 Mae'r bwriad arfaethedig wedi ei leoli mewn safle sy'n guddiedig o'r rhan fwyaf o welfannau cyhoeddus. Mae bwriad hefyd atgyfnerthu sgrinio'r safle trwy greu clawdd ar hyd y ffin orllewinol. Nid yw'r safle o fewn yr AHNE na'r Ardal Tirwedd Arbennig ac ni chredir y byddai'r datblygiad yn achosi niwed arwyddocaol i ansawdd y dirwedd. Hefyd, lleolir y safle o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llyn ac Enlli. Fodd bynnag oherwydd ei leoliad a'i faint, ystyrir mai yn lleol yn unig y byddai effaith y bwriad ac na fyddai'n cael effaith ehangach ar y

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

dirwedd hanesyddol. Fe ystyrir felly fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisi AT 1 CDLI. Mae'r bwriad wedi ei ddylunio i gwrdd â gofynion y trwyddedu o safbwynt gofod a chyfleusterau ac felly fe dderbynnir bod y datblygiad yn un safonol.

- 5.4 Mae polisi PCYFF 4 y CDLI, hefyd yn gofyn i bob cynnig integreiddio gyda'r hyn sydd o'i gwmpas ac yn annog gwrthod cynigion na fyddant yn dangos sut roddwyd ystyriaeth i faterion tirwedd o'r cychwyn fel rhan o'r cynnig dylunio. Fe gredir bod y dewis o leoliad a'r tirlunio ychwanegol a gynhigir yn cwrdd gydag amcanion y polisi hwn yn ogystal.
- 5.5 Mae ail faen prawf Polisi TWR 5 yn gofyn osgoi gormodedd o leiniau caled. Yn yr achos hwn bwriedir i leiniau'r carafanau fod o wair ac mae'r unig lain galed fydd y garreg fâl ar gyfer y ffordd a fyddai ynddo'i hun yn nodwedd all ymdoddi'n rhwydd i'r dirwedd.
- 5.6 Mae'r trydydd maen prawf yn gofyn sicrhau mai unedau teithiol yn unig fyddai'n defnyddio'r safle – fe ellir rheoli hynny drwy amod cynllunio priodol.
- 5.7 Mae'r pedwerydd mae prawf yn gofyn sicrhau bod unrhyw gyfleusterau atodol mewn adeilad presennol os yn bosib, neu os ddim, eu bod yn gymesur â graddfa'r datblygiad. Fe ail-luniwyd y cyfleusterau er mwyn cwrdd â sylwadau gwreiddiol yr Uned Trwyddedu ar y cais, felly fe ystyrir bod y cyfleusterau erbyn hyn yn briodol ar gyfer y datblygiad dan sylw.
- 5.8 Yn bumed, mae'r polisi'n gofyn bod y safle'n agos at y prif rwydwaith ffyrdd ac y gellir darparu mynediad digonol heb amharu'n ormodol ar nodweddion y dirwedd - fe drafodir materion priffyrdd isod.
- 5.9 Mae'r chweched maen prawf yn gofyn sicrhau bod meddiannaeth wedi ei gyfyngu i ddefnydd gwyliau yn unig - fe ellid sicrhau hynny drwy amod cynllunio priodol.
- 5.10 Mae'r seithfed, a'r olaf o'r meini prawf, yn gofyn sicrhau bod y safle'n cael ei ddefnyddio at ddibenion teithiol yn unig a bod yr unedau'n cael eu tynnu o'r safle pan nad ydynt yn cael eu defnyddio – mae hyn eto yn fater o osod amod cynllunio priodol
- 5.11 Ar y cyfan felly fe gredir bod y cynnig hwn yn cwrdd yn dda gyda'r meini prawf a osodir gan Bolisi TWR 5, fodd bynnag, fe gredir mai'r brif ystyriaeth o safbwynt derbynioldeb y cais yw'r effaith bydd y datblygiad yn ei gael ar y rhwydwaith ffyrdd lleol ac ar ddiogelwch defnyddwyr y briffordd.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.12 Mewn ymateb i sylwadau gwreiddiol yr Uned Trafndiaeth fe gyflwynwyd cynhigion pellach ar gyfer sicrhau y gellid cael mynediad diogel at y safle fodd bynnag, er gwaetha'r gwelliannau a gynhigiwyd, roedd yr Uned Trafndiaeth yn parhau i fod â phryderon mewn perthynas â'r cynllun Mae'r datblygiad yn debygol o ddenu fwy o draffig ar hyd y ffordd gul at y safle ac, er yn cydnabod y bwriad i gyflwyno man pasio ychwanegol ar y ffordd ddi-ddosbarth yn ogystal â chyflwyno marciau ffordd ar ei gyffordd gyda'r ffordd breifat, mae'r pryder ynghylch diffyg gwelededd ar y gyffordd, rhwng y ffordd ddi-ddosbarth a'r A497 yn parhau. Nid yw'r cynhigion a wnaethpwyd gan yr ymgeisydd, megis torri'r gwrych ar yr A489 ger y gyffordd i uchder o 1.1m am 100 lath i gyfeiriad Nefyn, yn ddigonol i oroesi problemau diogelwch o ganlyniad i ddiffyg gwelededd ar y ffordd sy'n llawer is na'r safonau delfrydol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- 5.13 Nid yw'r cais felly'n cwrdd gyda Maen Prawf 5 o bolisi TWR 5 gan na fyddai'n ymarferol darparu mynediad digonol i'r safle ac fe fyddai hefyd yn groes i bolisi TRA 4 gan y byddai'n creu niwed annerbyniol i weithrediad diogel ac effeithlon y rhwydwaith briffyrdd lleol.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.14 Mae tŷ annedd Bodfel Hall Cottage gyferbyn a'r safle, oddeutu 30m o'r fynedfa. Wedi dweud hynny, wrth ystyried natur ddatblygedig y tir o gwmpas y safle, sy'n cynnwys safle 70 uned perchennog Bodfel Hall Cottage, ynghyd â defnyddiau busnes sy'n digwydd yn Long House, Bodfel Hall, gerllaw, ni ystyrir y byddai safle carafanau teithiol yn arwain at gynnydd mewn swm ac ymyrraeth fel buasai'n cael niwed arwyddocaol ychwanegol ar fwynderau lleol ac felly fe ystyrir y bwriad yn dderbyniol o agwedd Polisiau PCYFF 2 a PCYFF 3 CDLL fel y maent yn ymwneud ag amddiffyn mwynderau defnyddwyr tir cyfagos.

Materion bioamrywiaeth

- 5.15 Fe nododd yr Uned Bioamrywiaeth bod sawl cofnod o adar sydd wedi'i restru o dan adran 7 Deddf yr Amgylchedd (2016) ar neu yn agos at y safle ac 'roeddynt yn awgrymu bod yr ymgeisydd yn darparu Asesiad Ecolegol Cychwynnol o'r safle. 'Roeddynt hefyd yn bryderus ynghylch effaith gwella'r mynediad i'r safle ar y coed a gwrychoedd gerllaw. Nid oes gwybodaeth ynghylch y materion hyn eto wedi eu derbyn gan yr ymgeisydd fodd bynnag, fe gredir ei fod yn debygol, trwy osod amodau ar gyfer sicrhau mesurau lliniaru priodol, y gall y cynnig hwn fod yn dderbyniol o safbwynt ei effaith bioamrywiaeth ac y gellid, yn y pendraw, fodloni gofynion polisi PS 19. Fodd bynnag nid yw'r wybodaeth eto i law i gadarnhau hynny. .

Yr Iaith Gymraeg

- 5.16 Mae'r Canllaw Cynllunio Atodol (CCA) 'Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy' (mabwysiedig 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. Nid yw'r bwriad arfaethedig yn cyrraedd y trothwyon ar gyfer cyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg neu Adroddiad ar Asesiad Effaith Iaith Gymraeg fodd bynnag 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.
- 5.17 Fe gyflwynwyd dogfen i gefnogi'r cais yn egluro pa ystyriaeth a roddwyd i'r iaith Gymraeg wrth lunio'r cynllun gan nodi y byddai'r datblygiad yn helpu cynnal yr economi wledig mewn ardal Gymraeg ei hiaith. Yn ogystal bwriedir hyrwyddo'r Gymraeg trwy ;
- Sicrhau bydd yr holl arwyddion, parhaol neu dros dro, yn ddwyieithog
 - Brandio a gwefan dwyieithog
 - Deunydd printiedig dwyieithog
 - Marchnata dwyieithog, ar wefannau cymdeithasol a thrwy hysbysebu traddodiadol
 - Hysbysebion cyflogaeth ddwyieithog
 - Ateb y ffôn yn y ddwy iaith
 - Cyflogi staff dwyieithog
- 5.18 Wrth ystyried yr uchod, fe gredir bod gwybodaeth ddigonol wedi ei chyflwyno i gwrdd gyda gofynion polisi PS 1 a'r CCA o safbwynt dangos bod ystyriaeth briodol wedi ei wneud o'r Iaith Gymraeg wrth lunio'r cynllun hwn.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

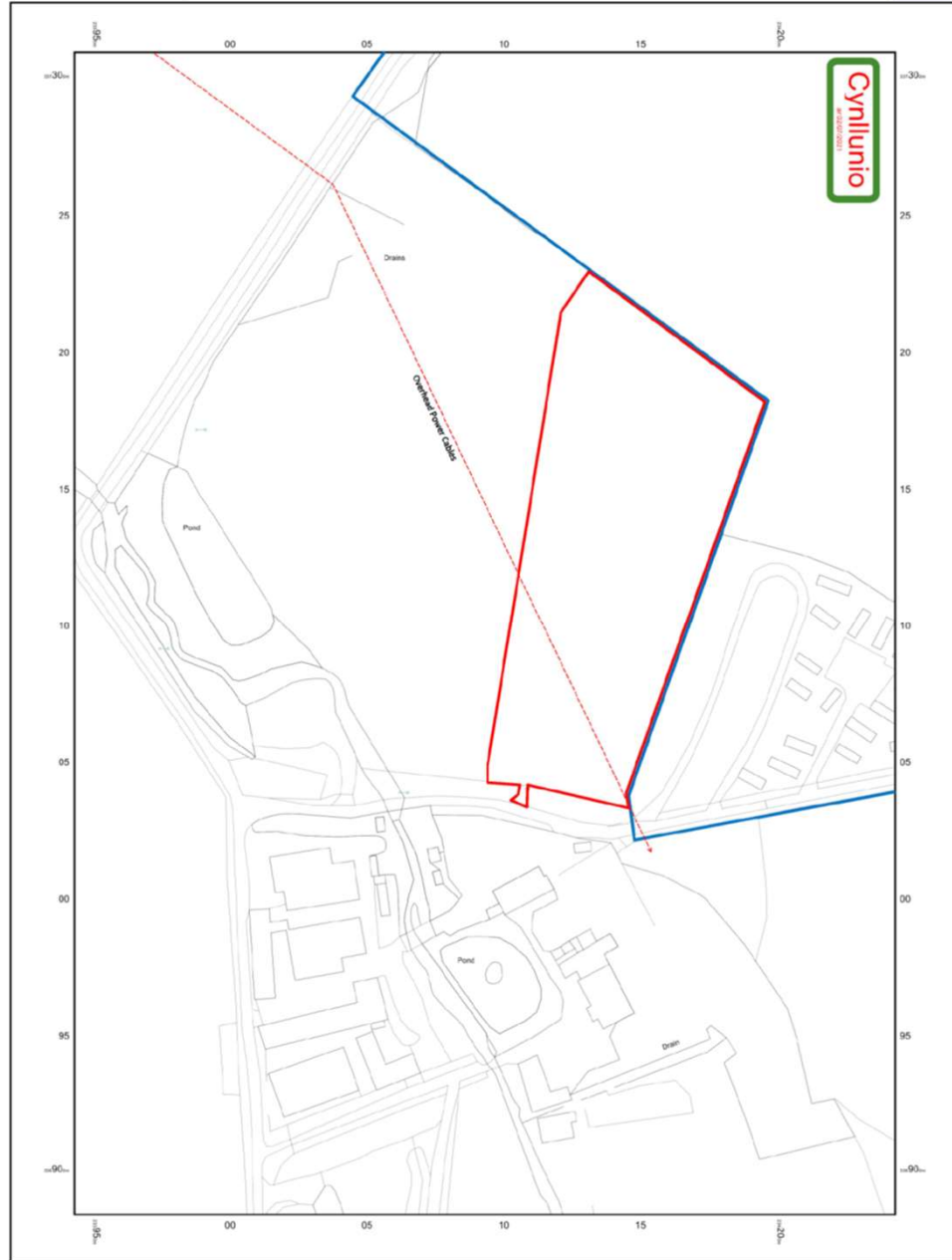
6. Casgliadau:

6.1 Er gwaetha'r ffaith bod y cynnig hwn yn cwrdd gyda'r rhan fwyaf o'r anghenion ar gyfer datblygu safle carafanau teithiol newydd fel y'i nodir ym Mholisi TWR 5 y CDLI, wrth ystyried sylwadau'r Uned Trafnidiaeth, mae'n debygol y byddai'r datblygiad yn peri niwed annerbyniol i weithrediad diogel y briffordd oherwydd nad ydyw'r gyffordd rhwng y ffordd fynediad a'r A497 yn addas ar gyfer y cynnydd mewn defnydd gan gerbydau yn tynnu carafanau teithiol. Nid oes dewis felly ond argymhell gwrthod y cais gan nad ydyw'n cwrdd gyda Maen Prawf 5 o bolisi TWR 5 ac fe fyddai hefyd yn groes i amcanion polisi TRA 4 fel y mae'n ymwneud ag amddiffyn diogelwch ar y briffordd.

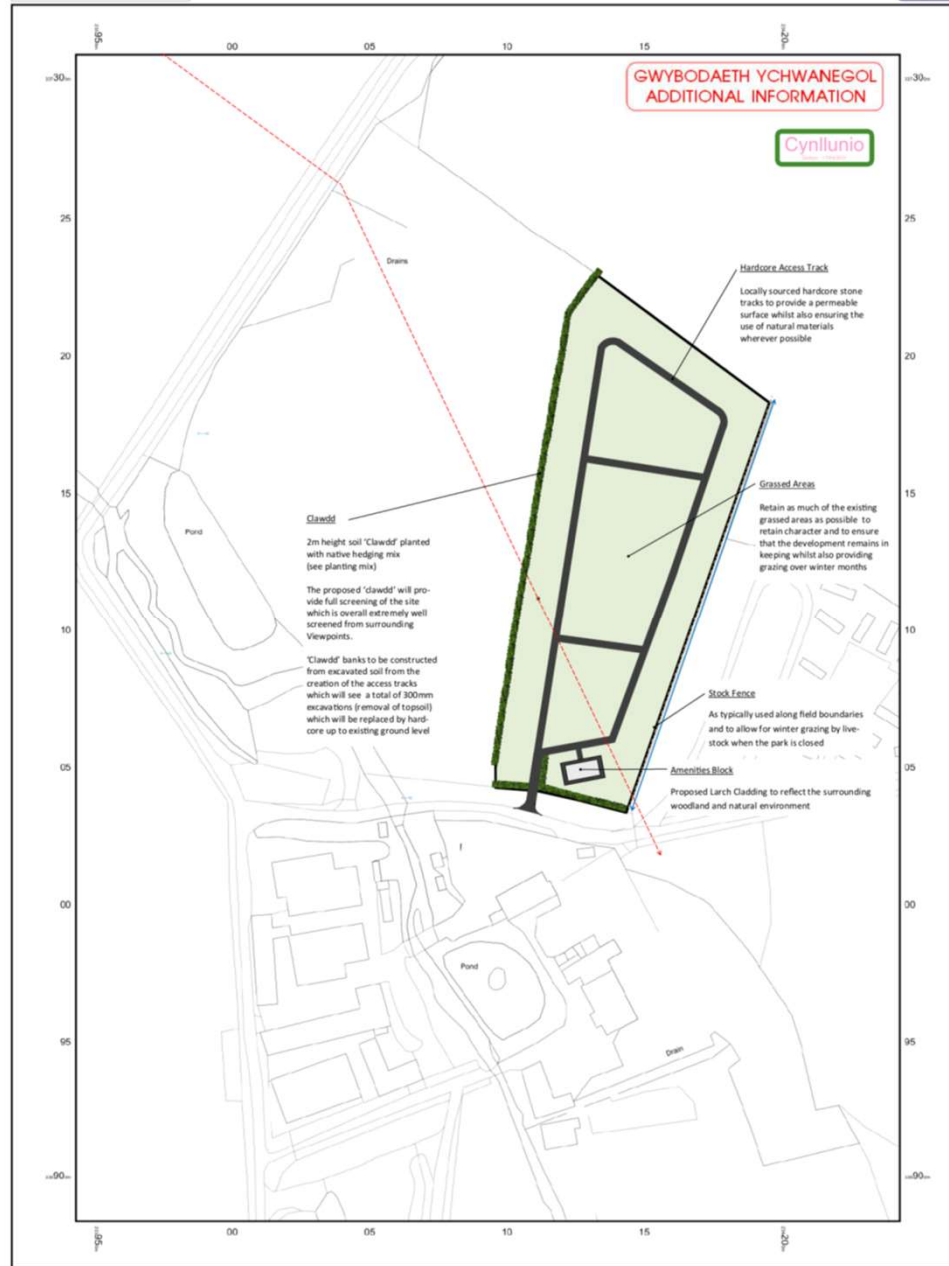
7. Argymhelliad:

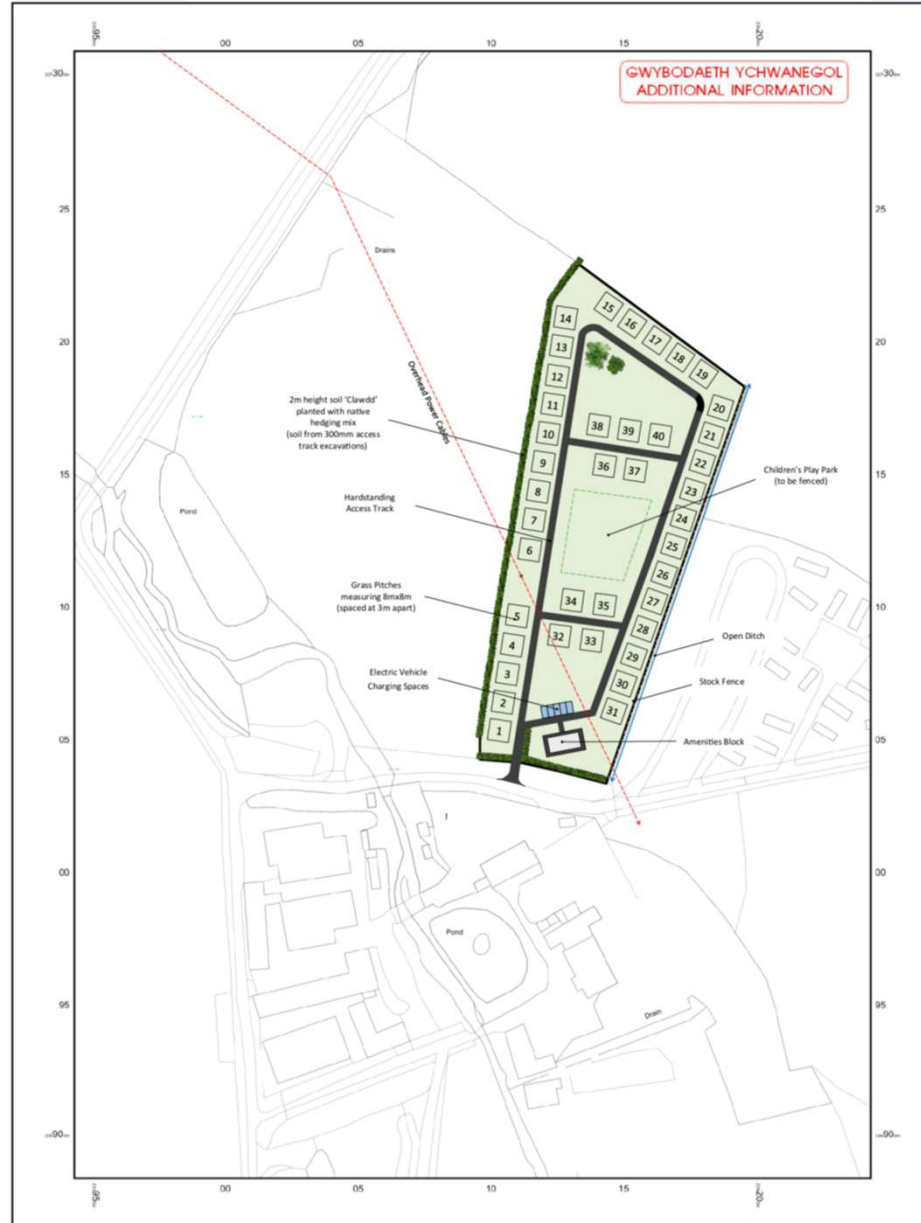
7.1 Gwrthod – rhesymau

1. Ni fyddai'r llwybr mynediad cerbydol at y safle o'r brif rwydwaith ffyrdd a gynhigir yn ddigonol i wasanaethu'r safle ac fe fyddai'r datblygiad yn creu cynnydd mewn trafndiaeth, yn enwedig cerbydau sy'n tynnu carafanau teithiol, a fyddai'n defnyddio'r gyffordd gyda'r A489 gan beri niwed annerbyniol i weithrediad diogel ac effeithlon y briffordd. Mae'r cais felly'n groes i Faen Prawf 5 Polisi TWR 5 a Pholisi TRA 4 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.



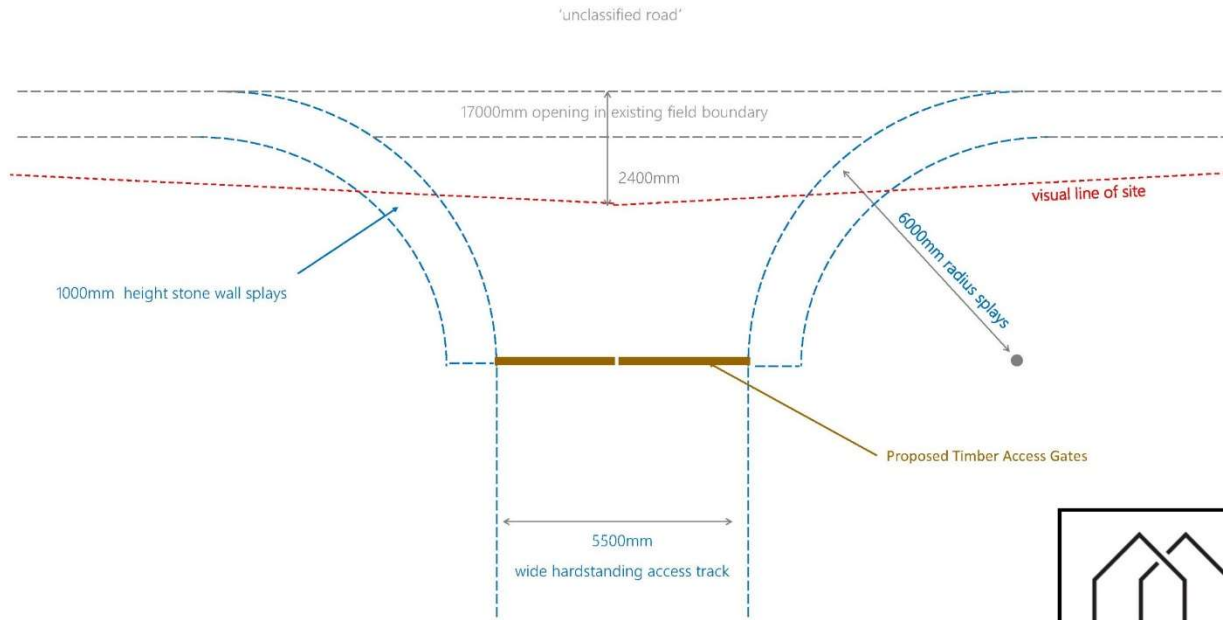
Tud. 191





GWYBODAETH YCHWANEGOL
ADDITIONAL INFORMATION

Tud. 193



CYNAN CONSULTING

Proposed Touring Caravan Park,
Bodvel Hall, Boduan

PARK ENTRANCE

NOT TO SCALE

CCJ21-171-04



NATIVE HEDGE PLANTING— HEDGE PLANTING ALONG NEWLY CREATED 'CLAWDD'



SPECIES TO INCLUDE THE FOLLOWING:

- 40% Hawthorn (*Crataegus monogyna*)
- 10% Blackthorn (*Prunus spinosa*)
- 10% Bird Cherry (*Prunus padus*)
- 10% Field Maple (*Acer campestre*)
- 10% Dog Rose (*Rosa canina*)
- 10% Hazel (*Corylus avellana*)
- 10% Hawthorn (*Crataegus monogyna*)

Planting of 7 saplings in a double staggered row to accelerate establishment and dense screening)

 CYNAN CONSULTING
Proposed Touring Caravan Park, Bodvel Hall, Boduan
TREE PLANTING
NOT TO SCALE
CCJ21-171-05

Tud. 197



Tud. 198



Tud. 199



Tud. 200



Tud. 201



Eitem 5.3

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Rhif: 3

Cais Rhif: C21/0573/33/LL

Dyddiad 12/07/2021

Cofrestru:

Math y Cais: Llawn

Cymuned: Buan

Ward: Efailnewydd/Buan

Bwriad: Lleoli 5 pod pren ar gyfer gweryslla tymhorol, codi uned gawod / toiledau, gosod gwaith trin carthion domestig a gwaith tirlunio.

Lleoliad: Nant, Boduan, Pwllheli, Gwynedd, LL53 8YE

Crynodeb o'r Argymheliad: GWRTHOD

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae'r cais hwn ar gyfer lleoli 5 pod pren ar gyfer gwersylla tymhorol ar lain o dir coediog ger Boduan. Fe fyddai'r gwaith yn cynnwys :
- Codi adeilad ar gyfer cawodydd / toiledau.
 - Gosod gwaith trin carthion
 - Gwaith tirlunio
- 1.2 Fe fyddai gan yr holl strwythurau fframiau pren ac fe fyddent wedi eu gorffen gyda chladin llarwydd. Mae bwriad symud y podiau o'r safle tra bydd y safle wedi cau yn ystod y gaeaf a'u storio mewn adeilad amaethyddol segur gerllaw.
- 1.3 Saif y safle mewn cefn gwlad agored oddeutu 1.7 km i'r de o ffin ddatblygu Nefyn fel y'i diffinnir gan Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd ac Ynys Môn. Fe'i lleolir gerllaw priffordd yr A497 sy'n arwain o Bwllheli i Nefyn. Mae'r safle mewn coedwig ifanc gerllaw adeilad Fferm Nant sy'n Adeilad Rhestredig Gradd II a saif hefyd o fewn yr Ardal Tirwedd Arbennig a ddynodir gan yr CDLl a Thirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llŷn ac Enlli.
- 1.4 Cyflwynwyd yr wybodaeth ychwanegol isod er cefnogi'r cais :
- Datganiad Dyluniad a Mynediad
 - Ystyriaeth o Ardaloedd Cadwraeth
 - Ymateb i bryderon ynghylch atal llygredd
- 1.5 Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio gan i'r safle fod yn fwy na 0.5 ha o faint.

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 chamau rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r 7 amcan llesiant sydd o fewn y Ddeddf. Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu gynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015. Wrth ffurfio'r argymhelliad mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau.
- 2.3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn. (Gorffennaf 2017)**

TRA 2 - Safonau parcio

TRA 4 – Rheoli ardrawiadau cludiant

PCYFF 1 – Ffiniau datblygu

PCYFF 2 – Meini prawf datblygu

PCYFF 3 – Dylunio a siapio lle

PCYFF 4 – Dylunio a thirweddu

TWR 5 – Safleoedd carafanau teithiol, gwersylla a llety gwersylla amgen dros dro

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

PS 19 – Gwarchod a lle bo'n berthnasol gwella'r amgylchedd naturiol

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

Canllaw Cynllunio Atodol - Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid

Canllaw Cynllunio Atodol - Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy

2.4 Polisiau Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru (Chwefror 2021)

Nodyn Cyngor Technegol 13 – Twristiaeth

Nodyn Cyngor Technegol 18 – Trafnidiaeth

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

Dim

4. Ymgynghoriadau

Cyngor Cymuned/Tref:	Dim gwrthwynebiad
Dŵr Cymru	Dim sylwadau i'w cynnig
Uned Bioamrywiaeth	Awgrymu i'r ymgeisydd ddarparu Asesiad Ecolegol Cychwynnol o'r safle a rhagor o wybodaeth ynghylch y system garthffosiaeth.
Swyddog Trwyddedu :	Heb eu derbyn
Gwasanaeth Tân	Canllawiau ar gyfer yr ymgeisydd
CADW	Dim gwrthwynebiad
Uned Draenio Tir	Mae cwrs dŵr yn rhedeg ar hyd ffin y safle – cyngor safonol ar gyfer yr ymgeisydd
Uned Priffyrdd	Pryderon sylweddol ynghylch diffyg gwelededd yn y fynedfa gerbydol i'r A497
Uned AHNE	Mae'r safle ychydig oddi allan i ffin yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE) ac o ystyried y tirlun ehangach nid yw'r safle yn amlwg ac felly nid yw'n ymddangos fod y cynnig yn gwrthdaro gyda pholisiau yng Nghynllun Rheoli'r AHNE. Awgrymu amod tirwedd
Cyfoeth Naturiol Cymru	Datgan pryder ynghylch y datblygiad a gofyn am wybodaeth bellach ynghylch gweithredid y system garthffosiaeth breifat arfaethedig. Fe ddarparwyd peth gwybodaeth ychwanegol gan yr ymgeisydd ond nid yw hynny'n ddigonol i oresgyn pryderon CNC.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben. Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau gan y cyhoedd yn ystod y cyfnod ymgynghori.

5. Ystyriaethau Cynllunio Perthnasol:

- 5.1 Gan mai safle ar gyfer llety gwerysyla amgen dros dro sydd yma, rhaid yw ystyried y cais dan Bolisi TWR 5 y CDLI sy'n gosod cyfres o feini prawf ar gyfer caniatáu datblygiadau o'r fath.
- 5.2 Mae maen prawf 1 polisi TWR 5 yn datgan y dylai unrhyw ddatblygiad arfaethedig fod o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad a hefyd dylai fod wedi'i guddio'n dda gan nodweddion presennol y dirwedd a / neu mewn lle gellir cydweddu'r unedau teithiol yn hawdd i'r dirwedd mewn modd nad yw'n peri niwed sylweddol i'w hansawdd weledol.
- 5.3 Mae'r bwriad arfaethedig wedi ei leoli mewn safle sy'n guddiedig o'r rhan fwyaf o welfannau cyhoeddus. Mae'r safle eisoes wedi ei blannu gydag oddeutu 1000 o goed a'r bwriad yw rheoli'r coed trwy frysgoedio (coppicing). Nid yw'r safle o fewn yr AHNE ond fe saif o fewn yr Ardal Tirwedd Arbennig. Oherwydd ffurfiant y tir a natur goediog y safle, ni chredir y byddai'r datblygiad yn achosi niwed arwyddocaol i ansawdd y dirweddau dynodedig. Hefyd, lleolir y safle o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llyn ac Enlli. Eto, oherwydd ei leoliad a'i faint, ystyrir mai yn lleol yn unig y byddai effaith y bwriad ac na fyddai'n cael effaith ehangach ar y dirwedd hanesyddol. Fe ystyrir felly fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisi AT 1 CDLI.
- 5.4 Mae polisi PCYFF 4 y CDLI, hefyd yn gofyn i bob cynnig integreiddio gyda'r hyn sydd o'i gwmpas ac yn annog gwrthod cynigion na fyddant yn dangos sut roddwyd ystyriaeth i faterion tirweddau o'r cychwyn fel rhan o'r cynnig dylunio. Wrth ystyried y coed sydd eisoes wedi eu plannu ar y safle a'r posibilrwydd o ychwanegu at y tirlunio hwnnw drwy amod cynllunio, fe greidir bod y cynnig yn cwrdd gydag amcanion y polisi hwn yn ogystal.
- 5.5 Mae ail faen prawf Polisi TWR 5 yn gofyn osgoi gormodedd o leiniau caled. Yn yr achos hwn bwriedir gosod y podiau r wair a bwriedir eu symud o amgylch y goedlan i gyd-fynd a rheolaeth y coed. Ni fyddai unrhyw lain galed ychwanegol yn cael ei greu.
- 5.6 Mae'r trydydd maen prawf yn gofyn sicrhau mai unedau symudol yn unig fyddai'n defnyddio'r safle – fe ellir rheoli hynny drwy amod cynllunio priodol.
- 5.7 Mae'r pedwerydd mae prawf yn gofyn sicrhau bod unrhyw gyfleusterau atodol mewn adeilad presennol os yn bosib, neu os ddim, eu bod yn gymesur â graddfa'r datblygiad. Nid oes adeilad addas i'w drosi ar gyfer y defnydd hwn fodd bynnag y bwriad yw codi adeilad bychan, 9.75m x 3.05m, mewn man anymwthiol ac fe greidir y byddai hyn yn gymesur i raddfa'r datblygiad..
- 5.8 Yn bumed, mae'r polisi'n gofyn bod y safle'n agos at y prif rwydwaith ffyrdd ac y gellir darparu mynediad digonol heb amharu'n ormodol ar nodweddion y dirwedd - fe drafodir materion priffyrdd isod.
- 5.9 Mae'r chweched maen prawf yn gofyn sicrhau bod meddiannaeth wedi ei gyfyngu i ddefnydd gwyliau yn unig - fe ellid sicrhau hynny drwy amod cynllunio priodol.
- 5.10 Mae'r seithfed, a'r olaf o'r meini prawf, yn gofyn sicrhau bod y safle'n cael ei ddefnyddio at ddibenion teithiol yn unig a bod yr unedau'n cael eu tynnu o'r safle pan nad ydynt yn cael eu defnyddio – mae hyn eto yn fater o osod amod cynllunio priodol

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- 5.11 Ar y cyfan felly fe gredir bod y cynnig hwn yn cwrdd yn dda gyda'r meini prawf a osodir gan Bolisi TWR 5, fodd bynnag, fe gredir mai'r brif ystyriaeth o safbwynt derbynoldeb y cais yw'r effaith bydd y datblygiad yn ei gael ar y rhwydwaith ffyrdd lleol ac ar ddiogelwch defnyddwyr y briffordd.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.12 Mewn ymateb i sylwadau gwreiddiol yr Uned Trafndiaeth fe gyflwynwyd cynllun yn dangos y gwelededd bwriedig o fynedfa'r eiddo. Er mwyn gwerthuso pellter stopio safle mae'r Uned yn cyfeirio at y canllawiau a nodir yn Nodyn Cyngor Technegol 18 ac mae hwnnw'n nodi y dylai'r pellter stopio gyfeirio at derfyn cyflymder y ffordd, sydd yn yr achos hwn yn 50mya. Wrth arsylwi cerbydau yn teithio o Nefyn, yn ôl y cynllun a gyflwynwyd, byddai'n bosibl cyflawni AGC o 120m, sydd ychydig yn is na'r AGC argymhellir o 160m. Wrth ystyried cerbydau sy'n teithio o gyfeiriad Pwllheli bydd y pellter yn llawer is na 160m, hyd yn oed gyda'r gwelliannau arfaethedig. Yn ogystal nid yw'r cynllun yn ystyried ongl troi'r ffordd fynediad nac aliniad fertigol y ffordd a allai rwystro gwelededd ymhellach. Yn dilyn yr asesiad, cadarnhaodd yr Uned Trafndiaeth bod ganddynt bryderon diogelwch ffyrdd difrifol mewn perthynas â chynyddu'r defnydd o'r fynedfa gerbydol hwn.
- 5.13 Nid yw'r cais felly'n cwrdd gyda Maen Prawf 5 o bolisi TWR 5 gan na fyddai'n ymarferol darparu mynediad digonol i'r safle ac fe fyddai hefyd yn groes i bolisi TRA 4 gan y byddai'n creu niwed annerbyniol i weithrediad diogel ac effeithlon y rhwydwaith briffyrdd lleol.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.14 Nid oes tai preswyl yn agos at safle'r cais ac er bod peth potensial i weithgarwch aflonyddu ar fwynderau cyffredinol yr ardal yn achlysurol, mae amheuan os byddai i'r fath raddau a chael effaith andwyol sylweddol felly ni ystyrir y bwriad yn groes i bolisi PCYFF 2 o ran diogelu mwynderau cymdogion a'r ardal yn gyffredinol.

Materion bioamrywiaeth

- 5.15 Fe 'roedd gan yr Uned Bioamrywiaeth a Chyfoeth Naturiol Cymru bryderon ynghylch effaith posibl y datblygiad ar Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig / Ardal Cadwraeth Arbennig Corsydd Llŷn / Cors Geirch sydd 80m i'r gorllewin o'r safle. Y prif bryder yw'r perygl o lygredd yn deillio o'r system garthffosiaeth newydd. Er gwaetha i'r ymgeisydd ddarparu rhagor o wybodaeth ynghylch y system honno mae pryderon CNC yn parhau ac nid yw'n bosibl ymgymryd ag Asesiad dan y Rheoliadau Cynefinoedd er sicrhau cydymffurfiaeth gyda'r ddeddfwriaeth gadwraethol briodol. Oherwydd y diffyg hwn yn yr wybodaeth ni chredir bod y cynllun hwn yn bodloni gofynion polisi PS 19 fel y mae'n anelu at warchod yr amgylchedd naturiol. Yn ogystal, awgryma'r Uned Bioamrywiaeth y byddai darparu Asesiad Ecolegol Rhagarweiniol hefyd yn helpu i lywio'r Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd ond nid oes arolwg o'r fath wedi ei chyflwyno.

Yr Iaith Gymraeg

- 5.16 Mae'r Canllaw Cynllunio Atodol (CCA) 'Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy' (mabwysiedig 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. Nid yw'r bwriad arfaethedig yn cyrraedd y trothwyon ar gyfer cyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg neu Adroddiad ar Asesiad Effaith Iaith Gymraeg fodd bynnag 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.
- 5.17 Ni dderbyniwyd unrhyw wybodaeth yn dangos pa ystyriaeth a roddwyd i'r iaith Gymraeg wrth lunio'r cynllun hwn er i'r Datganiad Dyluniad a Mynediad nodi mai'r bwriad yw creu busnes cynaliadwy fydd yn galluogi pobl leol i barhau i fyw yn eu cymuned trwy gefnogi'r economi

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

wledig. Wrth ystyried y gwrthwynebiad sylfaenol i'r cynllun o safbwynt diogelwch y fynedfa, ni cheisiwyd rhagor o wybodaeth ynghylch y mater hwn ond, wrth ystyried natur fechan y datblygiad, mae'n annhebygol y byddai effaith arwyddocaol ychwanegol yn deillio ohono ar gymeriad ieithyddol y gymuned.

6. Casgliadau:

- 6.1 Er gwaetha'r ffaith bod y cynnig hwn yn cwrdd gyda'r rhan fwyaf o'r anghenion ar gyfer datblygu safle gwersylla amgen dros dro newydd fel y'i nodir ym Mholisi TWR 5 y CDLL, wrth ystyried sylwadau'r Uned Trafnidiaeth, mae'n debygol y byddai'r datblygiad yn peri niwed annerbiniol i weithrediad diogel y briffordd oherwydd nad ydyw'r gyffordd rhwng y ffordd fynediad a'r A497 yn addas ar gyfer cynnydd mewn defnydd gan drafnidiaeth gerbydol. Nid oes dewis felly ond argymhell gwrthod y cais gan nad ydyw'n cwrdd gyda Maen Prawf 5 polisi TWR 5 ac fe fyddai hefyd yn groes i amcanion polisi TRA 4 fel y mae'n ymwneud ag amddiffyn diogelwch ar y briffordd. Yn ogystal nid oes gwybodaeth ddigonol wedi ei chyflwyno i alluogi Asesiad dan y Rheoliadau Cynefinoedd er sicrhau na fydd niwed i'r SDdGA (SSSI) / ACA (SAC).

7. Argymhelliad:

7.1 Gwrthod – rhesymau

1. Fe fyddai'r datblygiad yn creu cynnydd mewn trafndiaeth a fyddai'n defnyddio'r fynedfa gerbydol is-safonol o'r A489 gan beri niwed annerbiniol i weithrediad diogel ac effeithlon y briffordd. Mae'r cais felly'n groes i Faen Prawf 5 Polisi TWR 5 a Pholisi TRA 4 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.
2. Nid oes gwybodaeth ddigonol wedi ei chyflwyno i alluogi'r Awdurdod Cynllunio Lleol i ymgymryd ag Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd dan reoliad 63 o Reoliadau Cadwraeth Cynefinoedd a Rhywogaethau 2017 ac felly nid yw'r cais yn cwrdd gyda gofynion polisi PS19 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn gan na ellid for yn sicr bod modd gwarchod yr amgylchedd naturiol.

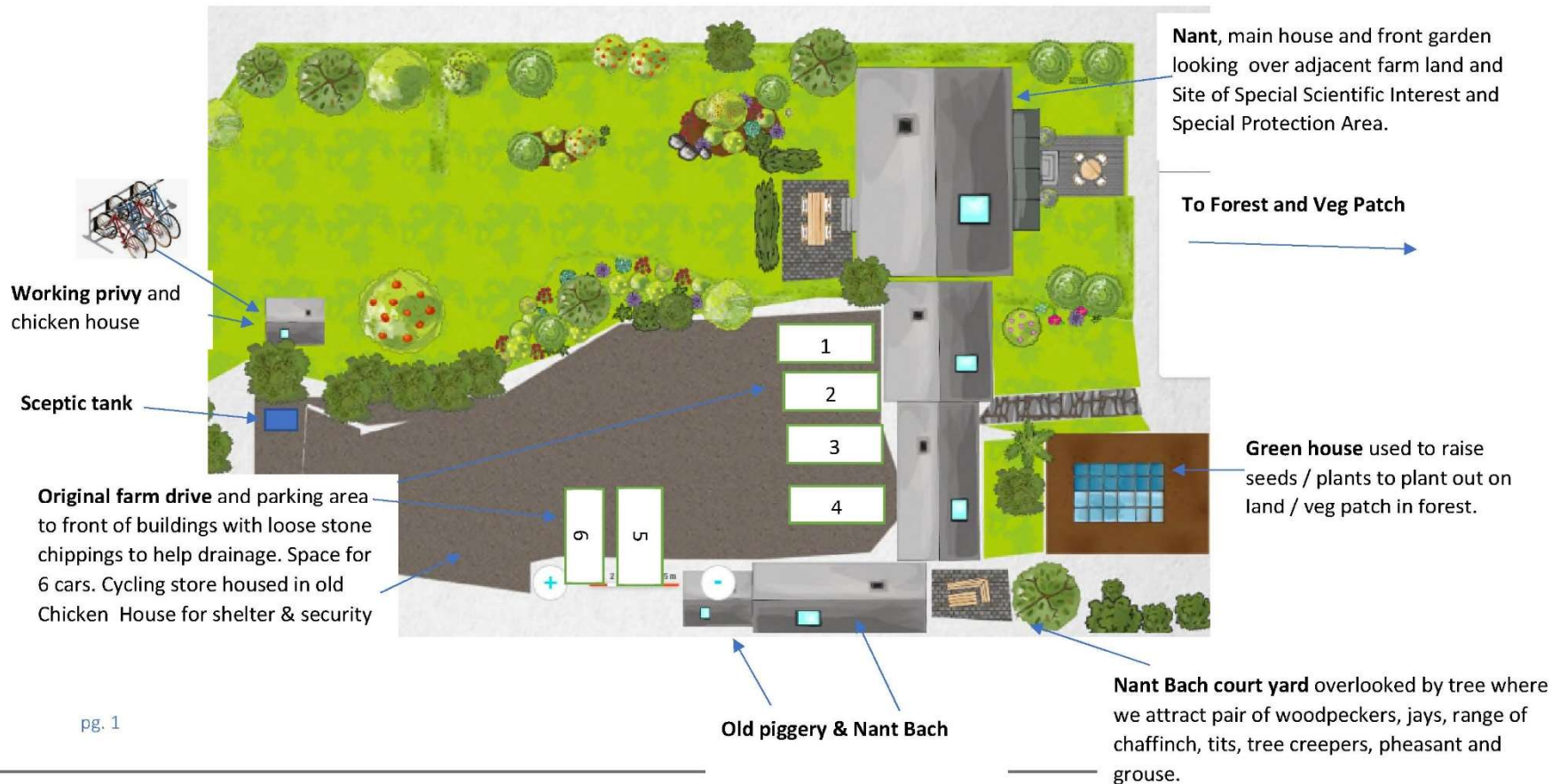
Proposed Eco Campsite, Nant, Boduan, Pwllheli LL53, Site Plan & Landscaping

Planning Application Reference: PP-09916563

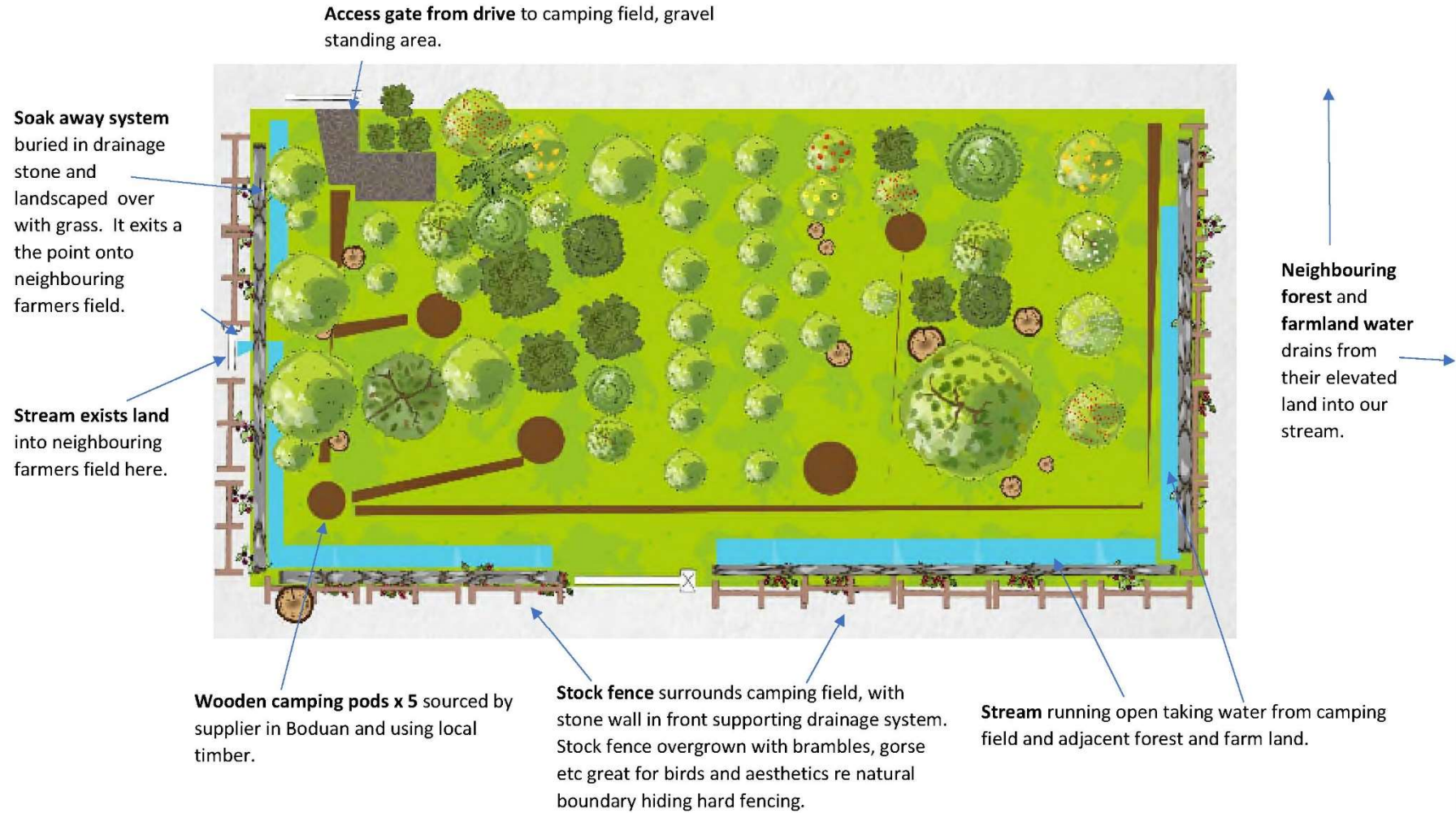
Plan 1 Nant & Nant Bach and buildings, situation in mature gardens to all sides. Forest lies at the back of both houses and is planted in a mixture of hazel, birch, willow and conifer to name but a few and is the location of our proposed camping pods and tent plots.

← View over farm land and Special Protection Area

View over established forest →



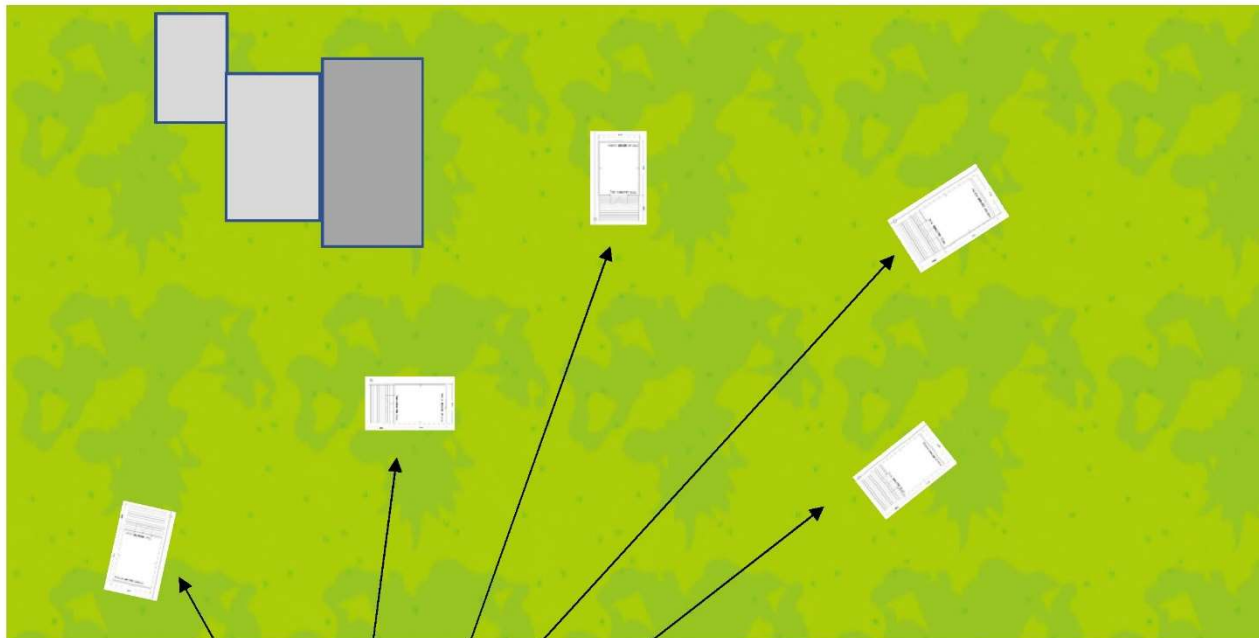
Plan 2 Proposed camping field and drainage system surrounding field. Field has been planted with c. 1000 trees at varying stages of maturity.



Proposed Eco Campsite, Nant, Boduan, Pwllheli LL53, Camping Pods

Planning Application Reference: PP-09916563

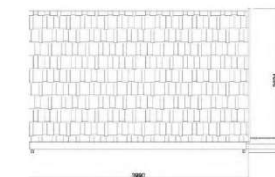
Plan 1 Layout of Camping pods – on movable platform and will rotate location to enable forest floor to renew within the same field.



Location of camping pods, surrounded by trees and obscured from public view from roads/footpaths

Adequate spacing between each pod to comply with Health & Safety and Fire safety of site.

BBQ and Firepit guest only permitted to use sites own equipment. This is to ensure minimal fire risk, being raised off the floor and located in an area supported by fire fighting equipment at each pod location.



Tud. 212

Plan 3 Specification of camping pod

- Fully insulated & Double glazed windows
- Fully lockable french doors
- Storage under all seats
- Picnic table and seating for each pod
- Lighting and standard household 240v sockets
- BBQ Area
- Decking Light
- Outside Boot Store
- 800mm Canopy with 1500mm Decked Area
- Each pod comes with a washing up bowl and dust pan and brush





Building Skeleton (Structure)

Made from high-grade structural plywood, which helps to maintain a very tidy finish, and more importantly reinforcing a strong, structurally sound framework, built to last. Structurally superior tongue and groove panels are used throughout the whole structure.



Doors & Windows

Double glazed windows and Glazed wooden French doors painted in heritage colour in keeping with surrounding landscape and to blend in.



External Decking

Hardwood decking to extend from the front of the pod to provide seating and cooking area outside the pod.

Plan 2 Construction of Camping Pods



Exterior Cladding

Our camping pods are clad in high quality Western Red Cedar. This natural clad finish gives the pod a beautiful and aesthetically neutral appearance, to compliment the space into which it is placed. It also has great natural preservatives, making it resistant to rot and decay, without the need for additional treatment, chemicals or preservatives.



Electrics & Lighting

The pod is fitted with attractive modern LED downlighters throughout. There are two double sockets conveniently placed in the pod, and these can be customised or more added to match your requirements. All electrical points within the pod structure are fitted by professionals, and checked for safety and to conform to UK legislation.



General Insulating Properties

The pods are insulated for all year round use, and materials are chosen on this basis to ensure maximum thermal efficiency, as well as including sufficient airflow properties. For increased levels of thermal and acoustic insulation, our camping pods are constructed with 100mm of Rockwool, which has superior insulating properties, and is made from natural sources.

Tud. 216



Tud. 217



Tud. 218



Tud. 219



Tud. 220



Tud. 221



Eitem 5.4

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Rhif: 4

Cais Rhif: C21/0665/40/LL

Dyddiad 14/07/2021

Cofrestru:

Math y Cais: Llawn

Cymuned: Llannor

Ward: Efailnewydd/Buan

Bwriad: Cais ar gyfer newid defnydd tir i faes carafannau teithiol 19 uned gan gynnwys darparu adeilad toiledau a chawod, trac a lle chwarae o fewn y safle

Lleoliad: Gefail Y Bont Lôn Boduan, Efailnewydd, Pwllheli, Gwynedd, LL53 6DN

Crynodeb o'r Argymheliad: GWRTHOD

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais llawn ar gyfer datblygu maes carafanau teithiol newydd. Byddai'r bwriad yn cynnwys defnyddio cae amaethyddol ar gyfer gosod 19 carafán deithiol, adeilad toiledau, gwella mynedfa bresennol a gwaith tirlunio ar hyd clawdd / gwrych presennol. Mae'r cae ble bwriedir lleolir y carafanau teithiol yn weddol wastad ac fe lleolir yr unedau ar hyd y terfyn gogledd dwyreiniol a de ddwyreiniol y safle.
- 1.2 Datgan yr ymgeisydd y bwriedir plannu planhigion ar hyd y terfyn de dwyreiniol. Byddai'r adeilad toiled yn mesur 11 metr o hyd a 3.75 metr o led a gyda gorffeniad byrddau llwyd i'r waliau a tho sitiau llwyd a byddai yn cael ei osod ger y fynedfa. Deallir gan yr ymgeisydd na fwriedir adeiladu trac fel ffordd mynediad mewnol na llecynnau caled ar gyfer y carafanau teithiol a derbyniwyd cynllun diwygiedig ynghyd a datganiad yn cadarnhau hynny. Bwriedir hefyd gosod sistem trin carthion.
- 1.3 Lleolir y safle rhwng ffordd sirol dosbarth 3 ac afon Rhyd Hir sydd ar lefel is. Mae'r safle bwriededig yn mesur 0.75 hectar.
- 1.4 Mae safle y cais wedi ei ddynodi fel Ardal Safle Bywyd Gwyllt ac mae'r tiroedd i'r de gorllewin wedi eu dynodi yn Ardal Tirwedd Arbennig. Bwriedir cynnal gwelliannau i'r fynedfa bresennol i'r ffordd sirol dosbarth 3 cyfochrog.
- 1.5 Cyflwynwyd Datganiad Dylunio a Mynediad gyda'r cais.
- 1.6 Cyflwynir y cais i bwyllgor gan ei fod yn ymwneud â lleoli unedau teithiol ar dir sy'n mesur mwy na 0.5 hectar.

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 chamau rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r 7 amcan llesiant sydd o fewn y Ddeddf. Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu gynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015. Wrth ffurfio'r argymhelliad mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau.
- 2.3 **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 mabwysiadwyd 31 Gorffennaf 2017 (CDL):-**

PS 1: Yr Iaith Cymraeg a'r diwylliant Cymreig
 ISA1: Darpariaeth Isadeiledd
 TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant
 PS5: Datblygu cynaliadwy
 PS6: Lliniaru effeithiau newid hinsawdd ac addasu iddynt

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

PCYFF2: Meini Prawf Datblygu
 PCYFF4: Dylunio a Thirweddu
 PS14: Yr Economi Ymwelwyr
 TWR 5: Safleoedd carafanau teithiol, gwersylla a llety gwersylla amgen dros dro
 PS 19: Gwarchod a lle'n bo'n berthnasol gwella'r amgylchedd naturiol
 AMG3: Gwarchod a gwella nodweddion a rhinweddau sydd yn nodedig i gymeriad y dirwedd leol.
 AMG 5: Cadwraeth bioamrywiaeth leol
 AMG 6: Gwarchod safleoedd o arwyddocâd rhanbarthol neu leol

2.4 **Polisiâu Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040
 Polisi Cynllunio Cymru – Argraffiad 11 (2021).
 Nodyn Cyngor Technegol – 13 Twristiaeth.
 Nodyn Cyngor Technegol - 18 Trafnidiaeth.

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol**

Cais rhif C20/0915/40/LL - Codi adeilad amaethyddol - Caniatáu ar 11/12/2020

Cais rhif C21/0113/40/DA - Gais am ddiwygiad ansylweddol i'r datblygiad a gymeradwywyd gan ganiatâd cynllunio C20/0915/40/LL er mwyn symud lleoliad yr adeilad amaethyddol arfaethedig, newid y deunyddiau allanol a symud lleoliad drws – Gwrthod ar 25/02/2021

Cais rhif - C21/0114/40/DT - Estyniad ac addasiadau gan gynnwys codi'r to ac ymestyn yr ardd Caniatáu ar 24/05/2021

Cais rhif - C21/0234/40/LL Codi adeilad amaethyddol - Caniatáu ar 24/05/2021

Cais rhif - C21/0664/40/AC - Cais i ddileu amod 6 o ganiatâd cynllunio C21/0114/40/DT sy'n ymwneud a chaniatáu carafân barhaol yn ardd gefn y tŷ annedd - Gwrthod ar 28.09.2021

4. **Ymgynghoriadau:**

Cyngor Cymuned/Tref: Gwrthod. Lleolir yr eiddo ar gyffordd gul, nodwyd pryderon mynediad a phriffyrdd. Pryderon am fwynderau gweledol.

Uned Drafnidiaeth: Cyfeiriaf at y cais uchod a chadarnhaf nad oes gwrthwynebiad i'r bwriad gan yr uned trafndiaeth. Mae'r adwy i'r cau o fewn hanner can medr o'r gyffordd gyda'r A497 ac felly hwylus i drafnidiaeth. Tydi dyluniad y gyffordd bresennol ddim o'r safon orau, gyda'r gwelededd i'r gorllewin (cyfeiriad Nefyn) wedi'i gyfyngu'n rhannol gan yr eiddo Gefail y Bont ac yn rhannol gan wrych trwchus, fodd bynnag mae gwyrriad y ffordd dros dro yn golygu fod mesurau rheoli trafndiaeth mewn lle, sy'n gwella'r symudiadau trwy'r gyffordd yma. Yn ogystal i'r uchod bwriedir codi pont newydd gerllaw Pont Bodfal, gan wro'r A497 ymhellach o Gefail y Bont gan safoni dyluniad y gyffordd a gwella'r lleiniau gwelededd naill ochr. Yn sgil

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

y bwriad yma, a'r angen i gadw'r mesurau rheoli traffig dros dro mewn lle nes cwblhau'r cynllun pont newydd, nid oes gwrthwynebiad i'r bwriad. Mae'n amlwg y mae'r ymgeisydd wedi ymgymryd â gwaith diweddar i ledw adwy safle, gan osod gwastraff lechi fel gwyneb iddo. Os caniateir y cais yna argymhellaf ffurfioli'r adwy drwy ddarparu cwrbiau smwt ar ymyl y ffordd ac i wynebu hyd yr adwy hyd at y giât mynediad mewn deunydd fel tarmac neu concriid yn hytrach na ddeunydd rhydd sy'n debygol o suddo a golchi allan.

Cyfoeth Naturiol Cymru
(CNC)

Rydym wedi adolygu'r cais cynllunio gyflwynwyd i ni, ac o'r wybodaeth a ddarparwyd nid ydym o'r farn bod y datblygiad arfaethedig yn effeithio ar fater a restrwyd ar ein Pynciau Ymgynghori, *Gwasanaeth Cynghori ar Gynlluniau Datblygu: Pynciau Ymgynghori* (Medi 2018).

Nodwn nid oes gwybodaeth am rywogaethau a warchodir (ystlumod, dyfrgwn) yn y cais, ac felly rydym yn cymryd bod eich Awdurdod wedi sgrinio'r cais ac wedi barnu nid oes tebygolrwydd rhesymol bod rhyw ogaethau a warchodir yn bresennol ar y safle.

Tan Reoliadau Trwyddedu Amgylcheddol 2016, bydd ar y sistem draenio breifat aflan cysylltiedig â'r datblygiad hwn angen Trwydded Amgylcheddol oddi wrth Cyfoeth Naturiol Cymru, onid oes mod eithrio.

Rhaid i'r gwaith o fewnforio gwastraff anadweithiol i'r safle i'w storio neu ei ddefnyddio wrth adeiladu, cynnal a chadw neu wella, er enghraifft, priddoedd craidd, fod wedi'i gofrestru gyda Cyfoeth Naturiol Cymru o dan Reoliadau Trwyddedu Amgylcheddol (Cymru a Lloegr) 2016 a chydymffurfio ag amodau'r drwydded berthnasol.

Rhaid i'r ymgeisydd leihau aflwiad i'r cwrs dwr o'r gwaith adeiladu. Dylid trin dwr siltiog, naill ai trwy ddefnyddio lagwnau gwaddodi neu danciau, neu drwy ei ollwng dros ardal laswelltog.

Sylwadau pellach parthed lleihau llygru'r amgylchedd.

Dŵr Cymru:

Sylwadau arferol parthed defnyddio sistem draenio neillog, a byddai angen i'r datblygwr gysylltu â Dŵr Cymru ynglŷn â chyflenwad dwr. Tynnu sylw at leoliad prif beipen ddŵr yn croesi'r safle.

Uned Bioamrywiaeth:

Mae safle'r datblygiad arfaethedig yn gorwedd oddi fewn Safle Bywyd Gwyllt Gefail y Bont. Fel canlyniad, mi fydd angen i'r ymgeisydd darparu Preliminary Ecological Assessment.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Uned Coed	Mae'r safle wedi ei amgylchynu a choed ac mae'r cynllun yn dangos bod y llecynnau carafân wedi ei lleoli oddi fewn be fyddai'n cyfri fel parth diogelu gwreiddiau (root protection zone) (RPZ). Hefyd, nid yw'n glir os oes bwriad rhoi ryw fath o lecynnau caled 'hard standings' lle mae'r llecynnau carafân i fynd, felly gofynnaf am eglurhad o hyn a chynllun yn dangos RPZ y coed ag asesiad o'u cyflwr yn unol â safon BS5837/2012. Hefyd gan fod y tir yn rhan o safle bywyd gwyllt gyda choed aeddfed iawn arno, mae angen asesiad ecolegol wedi ei wneud
Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd	Mae potensial ar gyfer olion archeolegol anhysbys yn yr ardal hon, yn enwedig mewn perthynas â gwrthgloddiau a nodweddion a nodwyd drwy LiDAR a ffotograffiaeth o'r awyr. Oherwydd graddfa cyfyngedig y gwaith a'r sylfeini cyfyngedig sy'n cael eu cynnig, nid oes argymhelliad ar gyfer lliniaru yn yr achos hwn – ond mae'n bwysig i'r datblygwr fod yn ymwybodol o'r potensial petai angen gwneud rhagor o waith cynhwysfawr yn y dyfodol
Swyddog Carafanau:	Sylwadau trwyddedu arferol
Uned Iaith a Chraffu	Nid oes gan yr Uned Iaith sylwadau ar y cais hwn fyddai yn effeithio ar y penderfyniad, gan fod yr ymgeisydd wedi ateb y gofyn Polisi o ran dangos ystyriaeth o'r Gymraeg. Serch hynny, credwn fod cyfleoedd ychwanegol i ddangos ystyriaeth o'r iaith ac i ddefnyddio'r Gymraeg wrth ddatblygu'r safle a sefydlu'r busnes a hoffem i'r ymgeisydd ystyried y canlynol: Mae unrhyw fusnes gwyliau yn cynnig cyfleoedd i hybu'r Gymraeg ac i godi ei phroffil fel iaith fyw yn y gymuned. Rhaid cofio hefyd bod cynnydd mewn gwyliau gartref ar hyn o bryd sydd yn golygu bod posib i nifer o ymwelwyr i'r safle fod yn lleol neu yn dod o rannau eraill o Gymru. Credwn felly y dylai'r ymgeisydd ystyried sut y gall ddefnyddio'r Gymraeg yn ehangach, ac yn benodol wrth hysbysebu'r busnes (ar ardal), ar y cyfryngau cymdeithasol ac wrth gynnig gwasanaethau. Dylent hefyd ystyried oes cyfleoedd eraill i ddefnyddio'r Gymraeg a rhoi gwybodaeth yn ddwyieithog ar y safle ei hun - e.e. a fydd yna fyrddau gwybodaeth neu arwyddion o gwmpas y safle?
Uned Draenio	Nid oes gan yr uned sylwadau i'w cynnig o ran draenio tir na risg llifogydd lleol
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos a derbyniwyd gohebiaeth yn mynegi pryder ynglŷn â sefydlu maes carafanau ar y safle ynghyd a'r angen i symud yr unedau oddi ar y safle pan fyddent y wag.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae'r egwyddor i greu safle carafanau teithiol wedi ei selio ym Mholisi TWR5 o'r CDLI. Caniateir y fath ddatblygiadau os gellir cydymffurfio gyda nifer o feini prawf:-

- Bod y datblygiad arfaethedig o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad a'i fod wedi ei leoli mewn lleoliad anymwrthiol sydd wedi ei guddio'n dda gan nodweddion presennol y dirwedd fel nad yw'n peri niwed sylweddol i ansawdd gweledol y dirwedd. Mae'r bwriad yn golygu greu maes carafanau teithiol mewn cae amaethyddol i'r gogledd ddwyrain o'r eiddo preswyl. Mae'r cynllun yn dangos y lleoli'r unedau teithiol ar hyd terfyn gogledd dwyreiniol a de ddwyreiniol cae ble mae coed a gwrychoedd yn bodoli ar hyn o bryd; sylweddolir y byddai'r llys dyfiant hwnnw yn creu sgrin er lleihau effaith y bwriad ar y tirlun, fodd bynnag, nid yw llystyfiant o'r fath yn nodwedd parhaol a byddai eu trin, torri neu lladd yn creu safle amlwg iawn o'r ffordd sirol gyfochrog ac yn amharu yn sylweddol ar y tirlun. Sylweddolir bod yr ymgeisydd wedi datgan bodlonrwydd i dewychu a chryfhau'r gwrychoedd presennol drwy blannu ychwanegol. Er hynny, ni ystyrir y byddai hynny yn creu mesurau digonol na parhaol i gyfarfod amcanion y polisi. Gan ystyried yr uchod credir y byddai'r bwriad hwn yn ddatblygiad ymwrthiol yn y tirlun.
- Bod y bwriad yn osgoi gormodedd o ardaloedd o leiniau caled. Mae'r bwriad yn golygu gosod 19 uned ar gae sy'n mesur 0.75 hectar. Noder felly y bwriedir dwysedd isel ar gyfer y safle a deallir nad oes bwriad creu llecynnau caled na thrac fel ffordd mynediad mewnol a dylid rhoddi amod ar unrhyw ganiatâd i orfodi'r sefyllfa honno. Fodd bynnag, mae'r cynllun yn dangos lle chwarae plant ac ni dderbyniwyd manylion ynglŷn â hynny.
- Bod y cysylltiad ffisegol a'r ddaear yn gyfyngedig ac yn gallu cael ei symud oddi ar y safle yn y tymor caeedig. Ni dderbyniwyd manylion yr unedau fel rhan o'r cais fodd bynnag deallir y byddai'r unedau yn cynnwys carafanau teithiol yn unig ac nid oes manylion ar y cynllun i ddangos y byddent wedi eu cysylltu i'r ddaear.
- Dylid lleoli unrhyw gyfleusterau atodol mewn adeilad presennol, neu, os nad yw hyn yn bosib, bod unrhyw gyfleuster newydd yn gymesur a graddfa'r datblygiad. Bwriedir adeiladu adeilad toiledau ger y fynedfa ar gyfer y bwriad. Byddai adeilad bwriededig yn creu strwythur ychwanegol yn y tirlun yn groes i amcanion y polisi.
- Bod y safle'n agos at y brif rwydwaith ffyrdd ac y gellir darparu mynediad digonol. Gwasanaethir y safle gan fynedfa bresennol i ffordd sirol dosbarth 3 cyfochrog, sydd o fewn tua 50 metr i gyffordd sirol dosbarth 1 gerllaw i'r de orllewin. Mae gwelededd i'r de orllewin yn weddol glir hyd at y gyffordd sirol, fodd bynnag mae'n debygol y byddai angen torri rhan o'r gwrych presennol ar hyd terfyn de dwyreiniol ar gyfer gwella gwelededd ar hyd y ffordd sirol. Byddai hynny yn debygol o greu safle mwy amlwg yn y tirlun ac yn groes i amcanion y polisi.
- Bod meddiannaeth y datblygiad wedi ei gyfyngu i ddefnydd gwyliau yn unig. Mae'r cais ar gyfer sefydlu maes carafanau teithiol ac mae posib rheoli hyn trwy gosod amod tymor gwyliau i gyfyngu meddiannaeth ar unrhyw ganiatâd cynllunio.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- Bod y safle'n cael ei ddefnyddio at ddibenion teithio'n unig a bod unrhyw unedau'n cael eu symud o'r safle yn y cyfnodau pan nad ydynt yn cael eu defnyddio - mae'r cais ar gyfer sefydlu maes carafanau teithiol a gosodir amod tymor gwyliau ar unrhyw ganiatad cynllunio. Deallir oddi ar y manylion y cais na fwriedir cadw carafanau ar y safle a byddai amod priodol yn cael ei osod ar unrhyw ganiatad er gorfodi y sefyllfa hynny.

5.2 Yn sgil yr asesiad uchod ni chredir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail ei leoliad, gosodiad, graddfa a'i effaith ar fwynderau gweledol yr ardal leol ac i'r perwyl hyn, ni chredir ei fod yn dderbyniol, nac yn cydymffurfio gyda holl ofynion Polisi TWR5 o'r CDLL.

Mwynderau gweledol

5.3 Lleolir y safle mewn cae gweddol wastad cyfochrog a ffordd sirol dosbarth 3. Bwriedir gosod y carfanau teithiol ar hyd y terfynau de dwyreiniol a gogledd dwyreiniol gydag adeilad toiledau ger y fynedfa; byddai'r adeilad yn mesur 11 metr o hyd a 3.75 metr o led ac wedi gorffen mewn lliw llwyd. Mae gorweddiad y dirwedd yn debygol o greu safle a fyddai yn amlwg yn y tirlun er gwaethaf bodolaeth y llystyfiant presennol ar hyd y terfynau. Sylweddolir nad yw'r safle wedi eu cydnabod na'u ddynodi fel tirlun o unrhyw ddiddordeb arbennig, fodd bynnag, teimlir y byddai creu maes carafanau yma yn debygol o gael effaith negyddol sylweddol ar edrychiad a chymeriad yr ardal wledig hon.

5.4 Sylweddolir y bwriedir plannu planhigion ychwanegol ar y cloddiau er mwyn tewychu a chryfhau'r terfynau presennol ond ni fyddai hynny yn creu sefyllfa barhaol a teimlir na fyddai yn ddigonol ar gyfer bodloni amcanion polisi'r Cyngor ar reoli effaith bwriad ar gefn gwlad. Ystyrir y byddai'r bwriad yn amharu'n andwyol ar gymeriad a naws cefn gwlad y tirlun lleol. Nid yw'r bwriad, felly, yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF3, TWR 5 a PS19 parthed ei effaith ar yr amgylchedd naturiol lleol.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.5 Hysbysebwyd y cais ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos ac ni dderbyniwyd ymateb. Lleolir y safle yng nghefn gwlad a tua 400 metr oddi wrth dŷ cymydog agosaf i'r dwyrain ac mae'n annhebygol y byddai'r safle yn weladwy o'r tŷ hwnnw a theimlir na fyddai gweithgareddau'r safle yn cael effaith niweidiol sylweddol ychwanegol ar fwynderau'r tai yn y cyffiniau. Teimlir felly na fydd y defnydd bwriadedig yn creu mwy o sŵn yn sylweddol fwy na'r gweithgareddau a'r defnydd presennol yn yr ardal. Ni ystyrir y bydd y bwriad yn cael effaith niweidiol sylweddol ar drigolion cyfagos ac felly ni ystyrir bod y bwriad yn groes i Bolisi PCYFF 2 CDLI.

Materion trafndiaeth a mynediad

5.6 Mae'r bwriad yn golygu sefydlu maes carafanau teithiol yng nghefn gwlad. Gwasanaethir y safle gan fynedfa bresennol a noder bod yr ymgeisydd wedi cynnal gwelliannau i'r fynedfa eisoes. Derbyniwyd sylwadau gan yr Uned Drafnidiaeth yn datgan bod adwy i'r cau o fewn hanner can metr o'r gyffordd gyda'r A497 ac felly hwylus i drafnidiaeth. Tydi dyluniad y gyffordd bresennol ddim o'r safon orau, gyda'r gwelededd i'r gorllewin (cyfeiriad Nefyn) wedi'i gyfyngu'n rhannol gan yr eiddo Gefail y Bont ac yn rhannol gan wrych trwchus, fodd bynnag mae gwyrriad y ffordd

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

dros dro yn golygu fod mesurau rheoli trafndiaeth mewn lle, sy'n gwella'r symudiadau trwy'r gyffordd yma. Yn ogystal i'r uchod 'rhoddwyd hawl cynllunio yn ddiweddar ar gyfer codi pont newydd gerllaw Pont Bodfal, a fyddai yn wyro'r ffordd sirol A497 ymhellach o Gefail y Bont gan safoni dyluniad y gyffordd a gwella'r lleiniau gweledd naill ochr. Yn sgil y gwaith hynny, a'r angen i gadw'r mesurau rheoli traffig dros dro mewn lle nes cwblhau'r cynllun pont newydd, nid oes gwrthwynebiad i'r maes carafanau bwriededig ac fe ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda pholisi TRA 4.

- 5.7 Gan nodi sylwadau'r Uned Drafnidiaeth, noder hefyd bod gweledd presennol o'r fynedfa i'r dwyrain yn is safonol ac er byddai modd ei gwella drwy dorri'r gwrych, mae'n debygol y byddai hynny yn agor y safle allan er niwed i gymeriad yr ardal. Teimlir felly nad oes modd cyfarfod gofynion Trafnidiaeth heb greu datblygiad mwy amlwg yn y tirlun yn groes i bolisi TWR5 a PCYFF3.

Bioamrywiaeth:

- 5.8 Derbyniad sylwadau gan Uned Bioamrywiaeth yn datgan bod y safle arfaethedig yn gorwedd oddi fewn Safle Bywyd Gwyllt Gefail y Bont, ac o'r herwydd y byddai angen i'r ymgeisydd darparu 'Preliminary Ecological Assessment' er mwyn rhoddi ystyriaeth lawn i effaith y bwriad ar bioamrywiaeth y safle. Cyflwynwyd y cais i'r Cyngor heb asesiad ecolegol ac ni ofynnwyd i'r ymgeisydd baratoi a chyflwyno datganiad o'r fath oherwydd na fyddai yn newid barn y Gwasanaeth Cynllunio bod y bwriad yn annerbyniol yn nhermau cynllunio. Noder hefyd, yn ystod archwilio'r safle bod gwaith lefelu tir yn cymryd lle ar yr eiddo o fewn y safle bywyd gwyllt ac er ei bod yn ymddangos ar y pryd nad oedd yn amharu ar ardal y bwriad, 'roedd yn ymddangos bod sgil effaith y gwaith yn effeithio ar safle y cais.

Mae Polisi AMG6 yn gwrthod cynigion a fyddai yn cael effaith niweidiol ar safleoedd bywyd gwyllt oni bai fod modd profi fod yna angen gorbwysol cymdeithasol, amgylcheddol a/neu economaidd ar gyfer y datblygiad, ac nad yna safle neilllog addas a fyddai yn osgoi cael effaith negyddol ar safleoedd o werth cadwraethol. Ni dderbyniwyd gwybodaeth gyda'r cais a fyddai'n bodloni amcanion y polisi. Ystyrir bod y bwriad yn groes i bolisi PS19 a AMG6 CDLI.

- 5.9 Derbyniwyd sylwadau gan Uned Coed yn datgan bod y safle wedi ei amgylchynu a choed a bod y cynllun yn dangos y bwriedir gosod lleiniau'r carafanau oddi fewn be fyddai'n cael eu hystyried fel Ardal Diogelu Gwreiddiau (Root Protection Zone). Hefyd, nid yw'n glir os oes bwriad rhoi ryw fath o lecynnau caled ble lleolir y carafanau felly gofynnir am eglurhad o hyn a chynllun yn dangos RPZ y coed ag asesiad o'i gyflwr yn unol â safon BS5837/2012. Ni ofynnwyd i'r ymgeisydd baratoi a chyflwyno datganiad o'r fath oherwydd na fyddai yn newid barn y Gwasanaeth Cynllunio bod y bwriad yn annerbyniol ac yn groes is polisi PS19 a AMG 6 CDLI.

Tir amaethyddol

- 5.10 Datgan yr Uned Polisi bod rhan helaeth o'r tir wedi ei gydnabod fel tir gradd 2 yn y Dosbarthiad Tir Amaethyddol (ALC). Mae paragraff 3.58 Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, Chwefror 2021) yn datgan:

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

“Tir amaethyddol o radd 1, 2 a 3a yn y Dosbarthiad Tir Amaethyddol (ALC)16 yw'r tir amaethyddol gorau a mwyaf amlbwrpas, a dylid ei warchod fel adnodd y mae terfyn iddo ar gyfer y dyfodol.”

5.11 Mae paragraff 3.59 PCC yn ategu:

“Wrth ystyried y drefn chwilio ac ym mholisiâu'r cynllun datblygu a'r penderfyniadau rheoli datblygu, dylid rhoi cryn bwys ar ddiogelu tir o'r fath rhag ei ddatblygu, oherwydd ei bwysigrwydd arbennig. Ni ddylid datblygu tir o raddau 1, 2 a 3a, onid oes angen sy'n drech na dim arall am y datblygiad, ac os nad oes tir a ddefnyddiwyd o'r blaen neu dir o raddau amaethyddol is ar gael, neu os oes gan y tir o radd amaethyddol is werth amgylcheddol a gydnabyddir drwy ddynodiad tirwedd, bywyd gwyllt, hanesyddol neu archeolegol, a bod hynny'n drech na'r ystyriaethau amaethyddol. Os oes angen datblygu tir o raddau 1, 2 neu 3a, a bod dewis rhwng safleoedd o wahanol raddau, dylid cyfeirio'r datblygiad at y tir o'r radd isaf.”

5.12 Mae'r angen i amddiffyn y tir amaethyddol gorau yn cael ei amlygu ym mholisi strategol PS 6: Lliniaru effeithiau newid hinsawdd, sy'n datgan y cantiateir cynigion dim ond pan ellir dangos gyda thystiolaeth briodol eu bod wedi rhoi ystyriaeth lawn ac wedi ymateb yn briodol i gyfres o bwyntiau gan gynnwys:

“Diogelu tir amaethyddol gorau a mwyaf amlbwrpas, hyrwyddo rhandiroedd, cefnogi cyfleoedd i gynhyrchu bwyd yn lleol ac amaethu lleol er mwyn lleihau cyfraniad yr ardal i filltiroedd bwyd (pwynt 6)”

5.13 Noder bod y bwriad yn golygu datblygu'r safle fel maes carafanau teithiol. Sylweddolir bod yr ymgeisydd wedi datgan nad oes bwriad adeiladu ffordd mynediad (trac) ar gyfer yr unedau, fodd bynnag ni fyddai yn afresymol ystyried y byddai datblygiad o'r fath yn cymryd lle yn y dyfodol. Mae defnydd o'r safle fel maes carafanau, pe'i caniateir, yn debygol o fod yn barhaol ac o'r herwydd byddai yn arwain at golli rhywfaint o dir amaethyddol i ddefnydd neilllog. Fodd bynnag, er nad yw'r bwriad yn cyfarfod gofynion y Polisiau uchod, teimlir na fyddai colli 0.75 ha o dir amaethyddol fel yn yr achos yma yn ddigon sylweddol i wrthod y cais.

6. Casgliadau:

6.1 O ystyried yr uchod ac wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol gan gynnwys polisiau a chanllawiau lleol a chenedlaethol yn ogystal â sylwadau a dderbyniwyd, credir na fyddai'r bwriad yn dderbyniol ar sail y materion fel y nodir yn yr adroddiad.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

7. Argymhelliad: Gwrthod.

1. Byddai'r bwriad, oherwydd ei leoliad, gosodiad a gwedd yn y dirwedd yn sefyll fel nodwedd amlwg ac ymwithiol o fewn cefn gwlad gan gael effaith niweidiol ar y dirwedd a mwynderau gweledol yr ardal wledig. Mae'r bwriad felly yn groes i Bolisi PS19, PCYFF1, PCYFF2, PCYFF3 a TWR5 o fewn Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, Chanllaw Cynllunio Atodol: Llety Gwyliau, Cyngor Gwynedd.
2. Mae'r bwriad yn golygu sefydlu maes carafanau teithiol o fewn Safle Bywyd Gwyllt Gefail y Bont ble mae Polisi AMG6 yn gwrthod cynigion a fyddai yn cael effaith niweidiol ar safleoedd bywyd gwyllt oni bai fod modd profi fod yna angen gorbwysol cymdeithasol, amgylcheddol a/neu economaidd ar gyfer y datblygiad, ac nad yna safle neillog addas a fyddai yn osgoi cael effaith negyddol ar safleoedd o werth cadwraethol. Ni dderbyniwyd gwybodaeth gyda'r cais a fyddai'n bodloni amcanion y polisi. Ystyrir bod y bwriad yn groes i bolisi PS19 a AMG6 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.

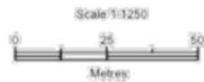


Reproduction in whole or in parts prohibited without the prior permission of Ordnance Survey.

Ordnance Survey and the OS Symbols are registered trademarks and OS MasterMap is a trademark of Ordnance Survey, the national mapping agency of Great Britain.

The representation of a road track or path is no evidence of a right of way.

The representation of features as lines is no evidence of a property boundary.



Supplied by: Getmapping
Centre coordinates: 234473, 336407
OS License Number: 10003848

Tud. 233

Cefn Bryn, 24 Stryd Fawr, Criccieth LL52 0BT

Tel: 0770 925 8926

ebost: gwym@ty-newydd.com

www.ty-newydd.com

Ty - Newydd

Dylunio a rheolaeth project

Design & project management

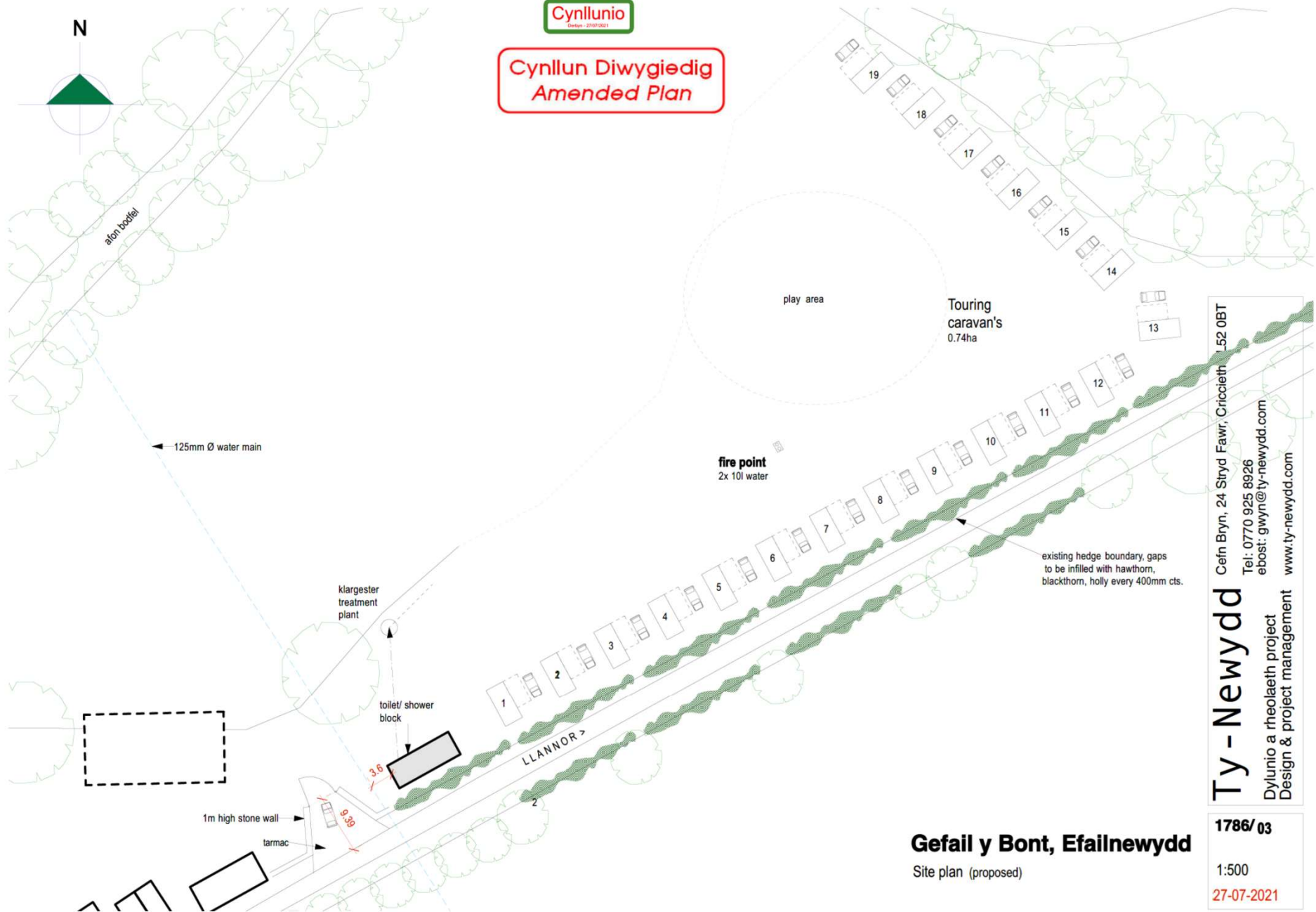
Gefail y Bont, Efailnewydd

Location plan

1786/ 01

1:1250

25-06-2021

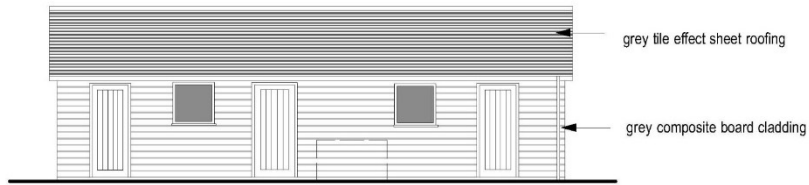


Cefn Bryn, 24 Stryd Fawr, Criccieth L52 0BT
 Tel: 0770 925 8926
 epost: gwyn@ty-newydd.com
 www.ty-newydd.com

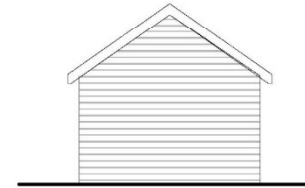
Ty - Newydd
 Dylunio a rheolaeth project
 Design & project management

Gefail y Bont, Efailnewydd
 Site plan (proposed)

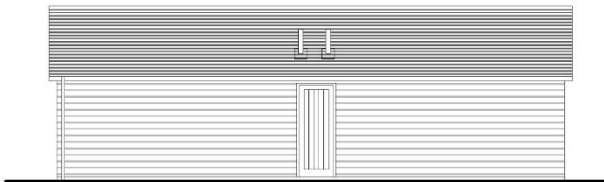
1786/ 03
 1:500
 27-07-2021



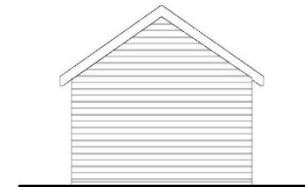
North West



South West



South East



North East

Gefail y Bont, Efailnewydd

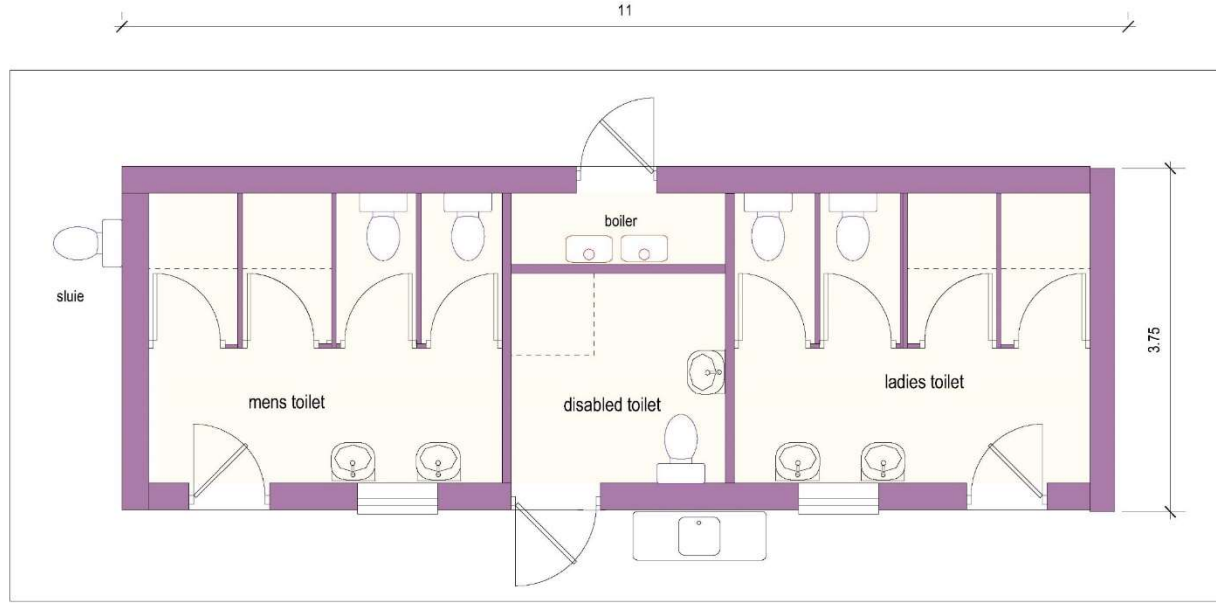
Toilet block elevations

Ty - Newydd
Cefn Bryn, 24 Stryd Fawr, Criccieth LL52 0BT
Tel: 0770 925 8926
eboost: gwyn@ty-newydd.com
www.ty-newydd.com
Dylunio a rheolaeth project
Design & project management

1786/05

1:100

25-06-2021



Gefail y Bont, Efailnewydd

toilet block plan

Cefn Bryn, 24 Stryd Fawr, Criccieth LL52 0BT

Tel: 0770 925 8926

ebost: gwyn@ty-newydd.com

www.ty-newydd.com

Ty - Newydd

Dylunio a rheolaeth project
Design & project management

1786/ 04

1:50

25-06-2021

Tud. 237



Tud. 238



Tud. 239





Tud. 240

Tud. 241





Tud. 242





Tud. 244



Tud. 245



Tud. 246

Eitem 5.5

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Rhif: 5

Cais Rhif: C21/0398/14/LL

Dyddiad 29/04/2021
Cofrestru:

Math y Cais: Llawn

Cymuned: Caernarfon

Ward: Menai

Bwriad: Newid defnydd yr adeilad i ddefnydd cymysg o siopau ar y llawr daear a chreu 6 uned gwyliau hunan-gynhaliol ar y lloriau uchod

Lleoliad: Hen Safle Caernarfon Conservative Club, 1 Stryd y Farchnad, Caernarfon, Gwynedd, LL55 1RT

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATÁU GYDAG AMODAU

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais llawn i newid defnydd adeilad sydd yn cyn glwb cymdeithasol yn ddefnydd cymysg o / swyddfa ar y llawr daear a chreu 6 uned gwyliu hunangynhaliol ar y lloriau uchod. Bwriedir rhannu'r gofod llawr daear i un siop gyda ystafell i storio, cegin a thoiled i'r staff. Byddai'r rhan arall yn swyddfa, gyda cegin a thoiled . Bwriedir creu dau fynedfa newydd i'r ddau uned newydd. Byddai'r prif fynedfa yn parhau fel mynediad i'r unedau a hefyd ardal biniau ac ailgylchu ar y llawr daear tu ôl i'r grisiau.
- 1.2 Ar y llawr cyntaf bwriedir cael mynediad i ddau uned (uned rhif 5 a 6) ble fydd cegin ac ystafell fyw agored, dau ystafell wely a baddon. Bydd storfa ar y llawr hwn hefyd. Ar yr ail llawr bydd coridor gyda mynediad i unedau 1, 2, 3 a 4, ble fydd cegin ac ystafell fyw, toiled / baddon a wedyn grisiau yn arwain i fyny bob un uned. Byddai baddonau ac ystafelloedd wely ar y 3ydd llawr, ble fydd rhaid gosod llawr newydd.
- 1.3 Yn allanol ac yr edrychiad dwyreiniol bwriedir creu mynediad newydd i'r swyddfa ar y llawr daear. Byddai'r un agoriadau yn cael eu cadw, ond byddai drysau dwbl yn cael eu gosod fewn y bwa canol. Bwriedir hefyd gosod 5 ffenestr to newydd ar yr edrychiad hon ac adnewyddu'r ffenestri presennol. Bwriedir hefyd greu mynediad newydd ar yr edrychiad deheuol i'r siop newydd a fydd yn ddrwsau dwbl i gyd fynd a'r edrychiad gorllewinol ac adfer y ffenestri presennol. Yr unig addasiadau ar gefn yr adeilad byddai 3 ffenestr to newydd.
- 1.4 Mae'r datblygiad arfaethedig wedi ei lleoli o fewn ffiniau datblygu tref Caernarfon sydd wedi ei ddynodi yn y Cynllun Datblygu Lleol fel Canolfan Gwasanaeth Trefol. Ei ddefnydd olaf oedd fel clwb cymdeithasol, ond wedi sefyll yn wag ers peth amser yn dirywio. Mae'r safle wedi ei lleoli ar y Stryd Fawr ac wedi ei amgylchynu gan cymysg dai tafarnau, bwytai, gwestai a thai preswyl yn bob cyfeiriad. Saif y safle o fewn muriau hanesyddol y tref sydd hefyd yn rhan o'r Safle Treftadaeth y Byd, yr Ardal Cadwraeth ac hefyd mae'r adeilad yn rhestredig gradd II.
- 1.5 Mae'r dogfennau / asesiadau isod wedi eu cyflwyno fel rhan o'r cais:
- Datganiad ieithyddol
 - Datganiad Dylunio a Mynediad
 - Arolwg bywyd gwyllt
 - Cynllun busnes
- 1.6 Cyflwynir y cais i bwyllgor oherwydd bod y bwriad yn 5 uned byw neu mwy.

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 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: 22/11/2021
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

TRA 2 – Safonau parcio

TRA 4 – Rheoli ardrawiadau cludiant

PS 5 – Datblygu Cynaliadwy

PS 6 - Lliniaru effeithiau newid hinsawdd ac addasu iddynt

PCYFF 2 – Meini prawf datblygu

PCYFF 3 – Dylunio a Siapio lle

PCYFF 4 – Dylunio a thirweddu

PS14 – Yr Economi Ymwelwyr

TWR 2 – Llety Gwyliau

PS15 – Datblygiadau Canol Trefi a Manwerthu

MAN 3 – Manwerthu tu allan i ganol trefi diffiniedig ond oddi mewn i ffiniau datblygu

PS20 – Diogelu a, lle bo'n berthnasol, wella asedau treftadaeth

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

Canllaw Cynllunio Atodol – Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid (Mawrth 2021)

2.4 **Polisiâu Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, 2021)

Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 12: Dylunio 2009

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

3.1 C09A/0108/14/LL Newidiadau i greu siopau ar y llawr gwaelod ac unedau preswyl ar y llawr cyntaf a'r ail lawr – caniatâd 29-1-2010

C09A/0109/14/CR Newidiadau i greu siopau ar y llawr gwaelod ac unedau preswyl ar y llawr cyntaf a'r ail lawr – caniatâd 15-3-2010

C16/0184/14/CR Gwaith atgyweirio adeilad i gynnwys gwaith mewnol a chreu llawr newydd, gwaith allanol i gynnwys gosod ffenestri to newydd, ail agor a chreu agoriadau newydd ar dalcen a chefn yr adeilad a gosod unedau gwydrau dwbl newydd – Tynnwyd y cais yn ôl

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Nid oes angen mwy o dai wyliau yn y rhan yma o'r dref. Mae angen llefydd i bobl byw ynddyn nhw. Gwrthwynebu ar sail y byddai'r elfen wyliau yn gôr ddatblygiad o'r fath yn yr ardal. Hefyd mae prinder parcio yn y strydoedd gyferbyn a does dim ymdrech digonol yn y cais i lliniaru effeithiau ceir at chwech uned arall ar y stryd

Uned Drafnidiaeth: Dim gwrthwynebiad gan yr uned drafnidiaeth. Yn ddelfrydol dylid darparu parcio ar gyfer pob uned gwyliau unigol fodd bynnag nid yw'n bosibl yn y lleoliad yma. Mae'r adeilad wedi'i leoli o fewn hen waliau Gaernarfon, ar stryd sydd wedi'i reoli gan cyfyngiadau parcio, ac mewn lleoliad ble nad oes gan rhan helaeth o'r tai a busnesau unrhyw ddarpariaeth parcio oddi ar y stryd.

Mae'r lleoliad yn ganolog o fewn y dref, yn hwylus i'w gyrraedd gyda dulliau eraill o drafeilio megis beic neu bws, ac o fewn pellter cerdded resymol i nifer o feysydd parcio gan cynnwys Penllyn, Cei Llechi, Tan y Bont, Ffordd y Felin a Glan Mor Uchaf, i gyd o fewn 300m o'r safle.

Yr unig wahaniaeth yw mae'r stryd ochr (Stryd y Farchnad) yn cynnwys mymryn o barcio, ond deallaf mai'n bwriad ystyried newidiadau i'r gwaharddiadau i gyfyngu parcio i breswylwyr lleol. Yn ogystal, ystyriaeth arall yw'r elfen siopau/busnesau a all ddenu 'deliveries' reolaidd, fodd bynnag unedau arwynebedd bychain yw rhain ac felly tybiaf nad ydynt yn debygol o ddenu llawer o draffig masnachol.

Dim gwrthwynebiad i'r bwriad a dim amodau i'w gynnig.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Dim gwrthwynebiad, cyngor safonol

Dŵr Cymru: Amod safonol

Cadw (o fewn 500m heneb): Lleolir safle'r cais oddi mewn i 500m o'r henebion rhestredig a nodwyd uchod ac yn lleoliad arbennig Safle Treftadaeth y Byd: Er hynny, cyfyngir y newidiadau allanol arfaethedig sydd eu hangen i'r newid defnydd i fynedfa newydd uchel i'r unedau adwerthu ar y llawr gwaelod ynghyd ag addasu'r ffenestri presennol ym mhyrth bwaog y llawr gwaelod, i fod yn fwy addas i ddibenion adwerthu ac ychwanegu sawl ffenestr to o ddyluniad treftadaeth a ffenestr ffrydio golau yn y to. Bydd y newidiadau hyn yn weladwy o'r henebion rhestredig ond byddant yn cael eu gweld fel rhan o'r strwythur

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

presennol ynghyd ag adeiladau eraill a thoeau'r dref. Er mai newid gweledol bychan iawn fydd yn y golygfeydd oherwydd y newidiadau hyn ni fydd ganddynt unrhyw effaith ar y ffordd bydd yr henebion rhestredig a Safle Treftadaeth y Byd yn cael eu profi, eu deall a'u gwerthfawrogi. O'r herwydd, ni fydd gan y datblygiad arfaethedig unrhyw effaith ar leoliadau'r heneb rhestredig na Gwerth Rhyngwladol Eithriadol Safle Treftadaeth y Byd.

Gwasanaeth Cynllunio
Archeolegol Gwynedd:

Cynnig amod safonol i ymgymryd cofnod archeolegol cyn cychwyn unrhyw waith ar y safle.

Uned Bioamrywiaeth:

Diolch am ymgynghori ar y cais yma. Rwyf yn cytuno gyda'r mesurau lliniaru/mesurau i wella bioamrywiaeth a nodwyd yn y Preliminary Protected Species Assessment a ddarparwyd (adran 8 o'r adroddiad).

Ystlumod: Angen amod gwyliadwriaeth ystlumod. Bydd yn rhaid atal y gwaith os caiff rhywogaeth warchoddedig ei ddarganfod a rhoi wybod i CNC.

Adar: Argymhellir bod 2 flwch adar i'r wennol ddu yn cael eu gosod o dan fondo'r edrychiad cefn ar ôl cwblhau'r gwaith arfaethedig.

Angen i'r rhain gael eu rhoi fel amodau. Dim gwrthwynebiad.

Ymgynghoriad Cyhoeddus:

Rhoddyd rhybudd ar y safle, yn y wasg a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben a derbyniwyd 1 gohebiaeth yn datgan pryder ar sail:

- Pryder dros y diffyg parcio ar y stryd ac y byddai'r bwriad yn gwaethygu'r broblem

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Dylid asesu egwyddor y bwriad yn erbyn polisi TWR 2 "Llety gwyliau o'r Cynllun Datblygu Lleol. Mae polisi TWR 2 yn caniatáu cynigion sydd yn ymwneud a darparu llety gwyliau hunan wasanaeth cyn belled fod y bwriad yn cydymffurfio a chyfres o feini prawf fel y cynhwysir o fewn y polisi, sef:

- Yn achos llety sy'n adeilad newydd, bod y datblygiad wedi ei leoli tu mewn i ffin datblygu, neu'n gwneud defnydd o safle addas a ddatblygwyd o'r blaen;*
- bod graddfa'r datblygiad arfaethedig yn briodol gan ystyried y safle, y lleoliad a/neu'r anheddiad dan sylw;*
- Na fydd y bwriad yn arwain at golled yn y stoc tai parhaol;*
- Nad yw'r datblygiad yn cael ei leoli mewn ardal sy'n ardal breswyl yn bennaf, neu'n peri niwed sylweddol i gymeriad preswyl ardal;*

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

v. *Nad yw'r datblygiad yn arwain at ormodedd o lety o'r fath yn yr ardal.*"

5.2 O ran y meini prawf uchod, mae'r adeilad yno yn barod, ac nid yw yn adeilad newydd. Ystyrir hefyd bod graddfa'r datblygiad yn briodol o ddefnyddio'r adeilad presennol, ac hefyd gan mai cyn clwb cymdeithasol yw'r adeilad ni fydd yn arwain at golled mewn stoc tai.

5.3 Mae'r bwriad hefyd yn ymwneud a chreu siop a swyddfa ar llawr daear y safle, sydd yn lecyn agored ar hyn o bryd. Polisi MAN 3 sydd yn berthnasol sydd yn ymwneud a manwerthu tu allan i ganol trefi diffiniedig ond oddi mewn i ffiniau datblygu. Mae'r safle yma wedi lleoli tu allan i'r ffin canol dref, ond mae'r ffin gyferbyn i'r safle yma, ond mae hefyd o fewn y ffin datblygu. Mae rhan 6.3.106 o'r polisi yn nodi y byddai cefnogi cynigion i ddatblygu siopau newydd ar raddfa fechan o fewn y ffin datblygu, ac wedi nodi'r ffigwr o 200 metr sgwâr fel graddfa i ddilyn. Yn yr achos yma mae arwynebedd llawr yr elfen manwerthu yn 97 metr sgwâr, ac wedi ei ddiffinio fel defnydd A1 (Sio), sydd yn dŵad o dan y diffiniad o fechan yn unol a gofynion y polisi perthnasol yn yr achos yma.

Gormoddedd

5.4. Ar ôl sefydlu p'un ai yw egwyddor y bwriad yn dderbyniol o ran yr adeiladwaith dylid fod yn ystyriol o gydymffurfiaeth y bwriad hefo faen prawf 'v' o Bolisi TWR 2 sydd yn nodi fel a chanlyn:-

v. *Nad yw'r datblygiad yn arwain at ormodedd o lety o'r fath yn yr ardal.*"

5.5 Wrth ystyried maen prawf v. fe ddylid sicrhau fod yna Gynllun Busnes yn cael ei gyflwyno fel rhan o'r cais er mwyn cynnwys y wybodaeth angenrheidiol o ran y weledigaeth ar gyfer y bwriad ac er mwyn sicrhau fod yna farchnad ar gyfer y math hwn o ddefnydd (paragraff 6.3.67 o'r CDLI ar y Cyd). Dylid yn ogystal fod yn ystyriol o'r d darpariaeth bresennol o lety gwyliau o fewn yr ardal lleol. Mae yna Gynllun Busnes wedi ei gyflwyno hefo'r cais.

5.6 Ymhellach, mae'r Canllaw Cynllunio Atodol: Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid (Mawrth 2021) yn nodi bod nifer uchel o lety gwyliau neu grynodiad o lety gwyliau mewn ardal benodol yn gallu cael effaith andwyol ar wead cymdeithasol y cymunedau hynny. Mae rhan 4.6 o'r canllaw yn ceisio ddiffinio ormodedd gyda pharagraff 4.6.5 yn datgan:

“Wrth asesu os oes yna orddarpariaeth o lety gwyliau, fe ddylid ystyried y canlynol:-

- Oes yna wasgariad cyson o lety gwyliau ar draws ardal - Mae darpariaeth o lety gwyliau sydd wedi ei ddsbarthu'n gyson ar draws ardal yn fodd o sicrhau nad yw'n arwain at bocedi o eiddo gwag yn ystod y gaeaf ac yn sicrhau nad oes yna ormod o bwysau ar wasanaethau ac isadeiledd lleol yn ystod y tymor brig;
- Effaith cymdeithasol-diwylliannol - Gall treiddiad o lety gwyliau i ardal sydd yn draddodiadol yn ardal breswyl arwain at newid yn werthoedd ac ymddygiad pobl ac yn sgil hynny colli eu hunaniaeth ddiwylliannol.
- Effaith ar fwynderau trigolion lleol, e.e. cwynion yn ymwneud a sŵn, aflonyddwch, cynnydd mewn traffig ayyb.
- Diffyg cyfleusterau a gwasanaethau cymunedol - Busnesau lleol yn darparu ar gyfer anghenion ymwelwyr yn fwy nag anghenion y trigolion lleol ac yn agor yn dymhorol yn unig.
- Pwysau ar isadeiledd lleol – Gallu a capasiti yr isadeiledd lleol i ymdopi yn ystod y tymor brig.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- Nifer o lety gwyliau - Ni roddir ystyriaeth ffafriol i geisiadau ar gyfer llety gwyliau hunanwasanaeth pan fo cyfuniad o'r nifer presennol o lety gwyliau ac ail gartrefi o fewn ardal y Cyngor Cymuned/Tref/Dinas yn uwch na 15%. Dylid defnyddio gwybodaeth Treth Cyngor fel y ffynhonnell wybodaeth er mwyn canfod y wybodaeth yma. Gall eithriadau godi, ble ystyrir fod yna lefel uchel (mwy na 15%) o lety gwyliau mewn anheddle/ardal benodol o fewn ardal Cyngor Cymuned/Tref/Dinas. Efallai, mewn achosion o'r fath y bydd angen rhoi ystyriaeth i'r ddarpariaeth tu hwnt i lefel y Cyngor Cymuned/Tref/Dinas."

5.7 Mae'r wybodaeth fwyaf diweddar o ffigyrau treth cyngor Cyngor Gwynedd yn nodi bod cyfuniad o lety gwyliau a ail gartrefi yn Cyngor Tref Caernarfon yn 1.31% felly o dan y trothwy sydd wedi ei nodi yn y canllaw.

Ystyrir yn yr achos yma fod y bwriad yn dderbyniol i'w ganiatáu mewn egwyddor.

Mwynderau gweledol

5.8 Mae Polisi PCYFF3 yn datgan y caniateir cynigion, gan gynnwys estyniadau a newidiadau i adeiladau a strwythurau presennol os ydynt yn cydymffurfio a nifer o feini prawf sy'n cynnwys bod y cynnig yn ychwanegu neu yn gwella cymeriad y safle, yr adeilad neu'r ardal o ran y gosodiad, yr ymddangosiad, y raddfa, yr uchder, y mas a'r driniaeth i'r drychiadau; ei fod yn parchu cyddestun y safle a'i le yn y dirwedd leol; ei fod yn defnyddio deunyddiau sy'n briodol i'r hyn sydd o'u hamgylch ac yn ymgorffori tirlunio meddal; ei fod yn gwella rhwydwaith cludiant a chyfathrebu diogel ac integredig; eu bod yn cyfyngu rhediad dwr a pherygl risg llifogydd ac atal llygredd; ei fod yn cyflawni dyluniad cynhwysol ac sy'n galluogi mynediad i bawb a'i fod yn helpu creu amgylcheddau iach a bywiog gan ystyried iechyd a lles defnyddwyr y dyfodol.

5.9 Mae'r bwriad yn ymwneud a throsi'r cyn glwb yn unedau gwyliau, sydd wedi lleoli o fewn ganol y tref gyda sawl trigolion cyfagos sydd hefyd yn ardal cadwraeth a hefyd Safle Treftadaeth y Byd. Nid yw'r bwriad yn golygu unrhyw addasiadau sylweddol i'r adeilad yn allanol, heb law am y drysau newydd ynghyd a'r ffenestri to newydd Mae'r newidiadau ar yr adeilad yn waith a fyddai'n gwella edrychiad yr adeilad sydd wedi bod mewn cyflwr gwael ers peth amser ac yn dirywio yn sylweddol. Ni chredir y byddai'r bwriad yn amharu ar fwynderau gweledol yr ardal yn ogystal a gwelliannau i'r adeilad rhestredig, Safle treftadaeth y Byd a'r ardal gadwraeth ac yn cwrdd a gofynion polisi PCYFF 3 a AMG 1 o'r CDLI.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.10 Mae'r adeilad wedi lleoli mewn safle canolig ar y Stryd Fawr gyda chymysg o dai preswyl, tai tafarnau a siopau. Nid oes unrhyw fwriad o greu agoriadau newydd o fewn yr adeilad ble'r gellir cael unrhyw elfen o or-edrych na materion preifatrwydd. Rhaid cofio hefyd mai clwb cymdeithasol yw'r defnydd olaf ble roedd llawer o fynd a dŵad, ac felly mi fyddai llawer llai yn yr achos o unedau gwyliau, ond wrth gwrs mae'n anorfod y bydd rhai elfen o fynd a dŵad gan fod yr eiddo wedi bod yn wag ers mor hir. Gwaith adfer fyddai'n bennaf yn digwydd yn allanol i'r adeilad, gyda'r man addasiadau i'r drysau ar y llawr daear a gosod ffenestri to newydd er goleuo'r ystafelloedd uchel..Ystyrir bod y manylion yn dderbyniol ac yn cydymffurfio a gofynion polisi PCYFF 2 o'r CDLI.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Effaith y datblygiad ar osodiad a chymeriad yr Adeilad Rhestredig

5.11 Dywed Paragraff 5.13 o Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol y dylai Awdurdodau Cynllunio Lleol ystyried y materion canlynol:

- Pwysigrwydd a gradd yr adeilad a'i ddi-ddordeb pensaernïol neu hanesyddol cynhenid
- Nodweddion ffisegol yr adeilad sy'n cyfiawnhau ei restru ac yn cyfrannu at ei arwyddocâd, gan gynnwys unrhyw nodweddion pwysig, megis y tu mewn i'r adeilad, a all fod wedi dod i'r amlwg ar ôl i'r adeilad gael ei gynnwys ar y rhestr
- Cyfraniad cwrtil a lleoliad yr adeilad at ei arwyddocâd, yn ogystal â chyfraniad yr adeilad at yr olygfa leol
- Effeithiau'r gwaith arfaethedig ar arwyddocâd yr adeilad
- I ba raddau y byddai'r gwaith yn dod a manteision cymunedol sylweddol, er enghraifft drwy gyfrannu at economi'r ardal neu at wella ei hamgylchedd lleol.

5.12 Oherwydd nad oes nodweddion gwreiddiol yn parhau o fewn yr adeilad, nid oes llawer o ffabrig hanesyddol i'w golli drwy drosi'r adeilad, heb law am y ffenestri a nodi'r uchod. Mae'r Gymdeithas Henebion Hynafol a'r Grŵp Fictorianaid yn adlewyrchu hyn yn ei sylwadau, gyda'r prinder o fanylion o fewn y cais. Ond mae'r adeilad wedi gweld gymaint o newid dros amser, does dim nodweddion yn parhau. Mae'r Grŵp Fictorianaid hefyd wedi datgan pryder dros sut y byddai'r llawr newydd ar yr ail lawr yn cael effaith ar y ffenestri presennol, gan y byddai'r llawr yn mynd ar draws y ffenestri. Mae'r cynlluniau wedi newid yn dilyn y sylwadau a thrafodaethau ac y byddai'r llawr gyda llethr arno oddi wrth y ffenestr, er mwyn lleihau'r effaith gweladwy. Bydd modd hefyd gosod sgrin neu ffilm ar y ffenestri uchel fel y byddai'n dywyll mewn lliw i nadu gweld y llawr. Teimlir fod hyn yn deg, ond o gofio hefyd maint ag uchder sylweddol yr adeilad ac ni chredir y bydd hyn yn amlwg iawn o'r lefel stryd.

5.13 Teimlir y byddai'r gwaith yn welliant sylweddol drwy adfer yr adeilad sydd yn adeilad trawiadol o fewn y Strydlun a hefyd o fewn muriau'r dref. Ystyriir yn yr achos yma y byddai'r gwaith yn welliant sylweddol ac yn cwrdd a gofynion polisi PS 20 a'r polisïau a nodir uchod.

Materion archeolegol

5.14 Mae polisi PS 20 fel yr uchod yn cyfeirio a diogelu a lle yn berthnasol i wella asedau treftadaeth, sydd hefyd yn cynnwys materion archeolegol. Hyd yn oed nid oes llawer o nodweddion yn parhau o fewn yr adeilad, mae'r gwasanaeth archeolegol wedi gofyn am amod creu cofnod ffotograffig cyn dechrau'r gwaith sydd yn resymol yn yr achos yma rhag y byddai yn darganfod nodweddion wrth wneud y gwaith. Mae hyn yn gyfaddawd teg yn yr achos a teimlir bod yr uchod yn cwrdd a gofynion y polisi perthnasol.

Materion trafndiaeth a mynediad

5.15 Lleolir y safle yn ganol y dref ac nid oes darpariaeth parcio gyda'r bwriad. Nid oedd gan yr Uned Drafndiaeth unrhyw wrthwynebiad dros y bwriad oherwydd lleoliad y safle o fewn y dref ble mae cyfyngiadau parcio ar y strydoedd eisoes ond hefyd bod meysydd parcio o gwmpas yn safle ynghyd a chlundant cyhoeddus yn cynnwys darpariaeth bwisiau aml yn ogystal â threnau'r Rheilffordd Eryri sydd o fewn y Tref hefyd. Ystyriaeth arall yw'r elfen siopau/busnesau a all creu danfoniadau reolaidd. Fodd bynnag unedau arwynebedd bychain o naws preswyl yw rhain ac felly tybiaf nad ydynt yn debygol o greu llawer o draffig masnachol. Ar sail hyn felly, ystyriir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion polisïau TRA 2 a TRA 4 o'r CDLI.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Materion bioamrywiaeth

- 5.16 Mae'r Uned Bioamrywiaeth a Chyfoeth Naturiol Cymru yn cytuno efo gofynion yr adroddiad bywyd gwyllt ac yn gofyn am welliannau Bioamrywiaeth drwy gosod bylchau adar y to ar yr adeilad yn ogystal â goruchwyliaeth rhag fod ystlumod yn bresennol o fewn yr adeilad. Credir y byddai'n dderbyniol gosod amod i'r perwyl yma er mwyn trafod y lleoliad oherwydd fod yr adeilad yn rhestredig, ni fydd eu gosod ar blaen yr adeilad yn addas ond efallai y byddai ar gefn yr eiddo yn dderbyniol. Gydag amodau, ystyrir bod y bwriad yn cwrdd a gofynion AMG 5 o'r CDLI.

Yr Iaith Gymraeg

- 5.17 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 bara 3.28 o Bolisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11) ynghyd a Nodyn Cyngor Technegol 20.
- 5.18 Mae'r Canllaw Cynllunio Atodol (CCA) 'Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy' (mabwysiedig 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.
- 5.19 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 CDLI ar y Cyd ynghyd a Diagram 5 o'r CCA. Nid yw'r bwriad arfaethedig yn cyrraedd y trothwyon hyn.
- 5.20 Mae'r ymgeisydd wedi darparu gwybodaeth o fewn y cynllun busnes yn nodi y bwriad o redeg y busnes gyda pobl lleol Cymreig, i'w ddarparu fel hyn drwy'r marchnata, rhedeg a hefyd cynnal y safle. Mae meini prawf 4 a 5 hefyd yn cyfeirio at ddefnyddio arwyddion ddwyieithog ar y safle yn ogystal ac enwau Cymreig hefyd. Mae modd gosod amodau perthnasol gyda'r cais i gwrdd â'r meini prawf hyn. Ystyrir bod yr uchod yn cwrdd a gofynion y polisi ac hefyd wedi ystyried yn llawn sut y byddai'r bwriad yn cael effaith ar yr iaith yn unol â gofynion Polisi PS 1 o'r CDLI.

6. Casgliadau:

- 6.1 Yn unol a'r asesiad uchod, ni chredir bod unrhyw fater sydd yn codi gyda'r bwriad yn groes i ofynion y polisiâu perthnasol ac ystyrir bod y bwriad yn cwrdd a gofynion y polisiâu a nodi'r uchod ac yn dderbyniol i'w ganiatáu.

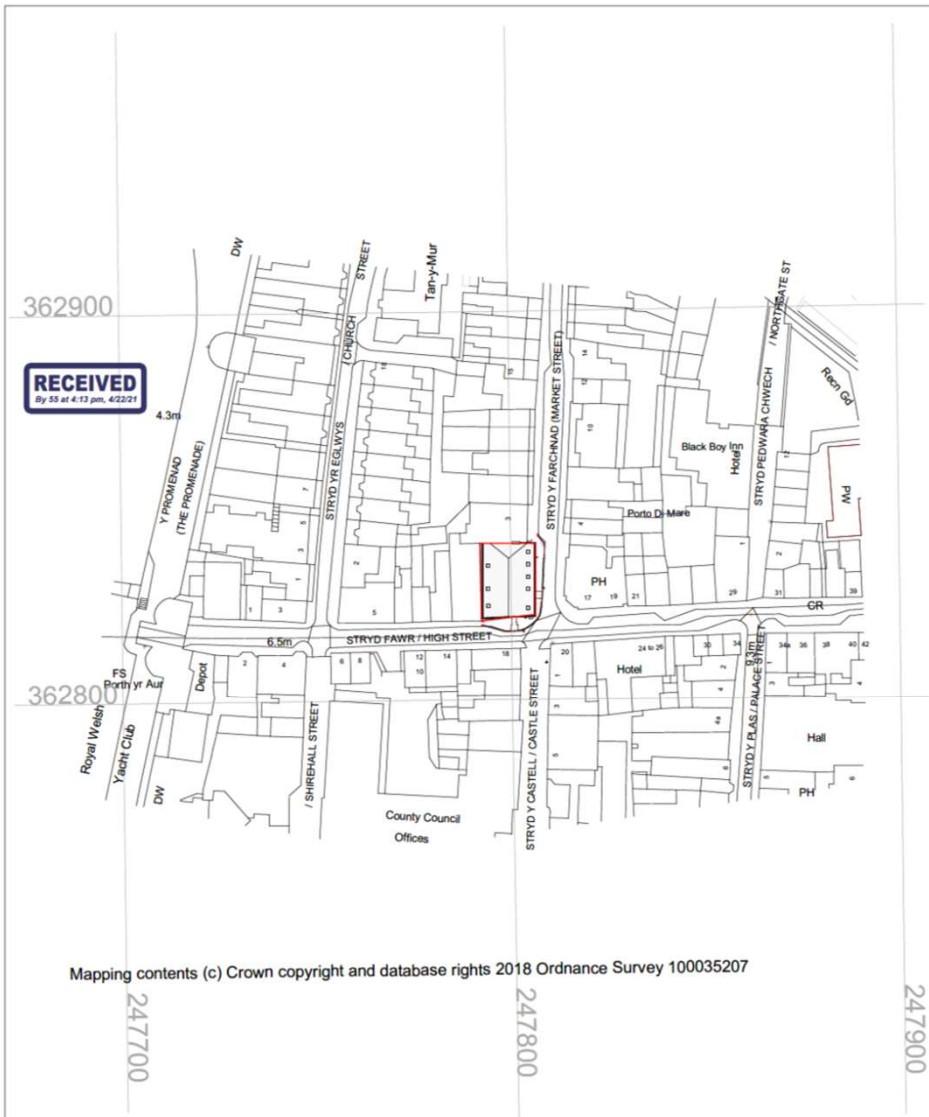
PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

7. Argymhelliad:



7.1 Caniatau – amodau

- 1 - Rhaid cychwyn ar y datblygiad y cyfeirir ato yn y caniatâd hwn dim hwyrach na PHUM mlynedd o ddyddiad y caniatâd.
- 2 - Cwblheir y datblygiad a ganiateir drwy hyn yn llwyr unol â'r manylion a ddangosir ar gynllun(iau) rhif D794.06P2, D794.07P2, D794.08P2, D794.09P2, D794.10P2, D794.11P2, D794.12P2, D794.13P2, D794.14P2, D794.15P2, D794.16P2, D794.17P1, D794.18P1, D794.19P1 a D794.20P1 a gyflwynwyd i'r Awdurdod Cynllunio Lleol, ac a gynhwysir yn y ffurflen gais ac mewn unrhyw ddogfennau eraill gyda'r cais, os nad oes amod(au) sy'n ei diwygio wedi ei gynnwys ar y dyfarniad cynllunio hwn.
- 3 - Bydd yr unedau gwyliau cael eu defnyddio at ddibenion gwyliau yn unig ac ni fyddant yn cael eu meddiannu fel unig neu brif breswylfa person. Bydd perchenogion/gweithredwyr yr unedau cadw cofrestr, cofnod cyfamserol o enwau holl berchenogion/deiliaid yr unedau ar y safle a chyfeiriadau eu prif gartref a byddant yn sicrhau bod y wybodaeth ar gael ar bob adeg resymol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol.
- 4 - Ni ddylai unrhyw ddatblygiad (yn cynnwys addasiadau strwythurol neu gwaith dymchwel) gymryd lle heb fod manylion ar gyfer rhaglen cofnodi archeolegol wedi'i gyflwyno a'i gymeradwyo yn ysgrifenedig ymlaen llaw gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Dylai ymgymryd â'r datblygiad a'r holl waith archeolegol yn gwbl unol a'r manylion a ganiateir.
- 5 - Rhaid cyflwyno adroddiad manwl ar y gwaith archeolegol, yn unol ag amod (a), a chyflwynwyd a chytunwyd yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol o fewn 6 mis o gwblhau'r gwaith archeolegol.
- 6 - Ni chaniateir i ddŵr wyneb oherwydd cynnydd mewn arwynebedd to'r adeilad neu / neu hwynebau anhydraid o fewn y cwrtel gysylltu, unai yn uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r gyfundrefn garthffos gyhoeddus.
- 7 - Rhaid i unrhyw ffenestri amnewidir ar yr adeilad gwreiddiol fod o wneuthuriad pren wedi eu paentio gyda gwydr sengl ac o'r steil a math i gydweddu'r ffenestri presennol. Rhaid ail defnyddio'r gwydr gwreiddiol os yn bosib.
- 8 - Rhaid cyflwyno manylion y gwydriad eilradd pe bwriedir eu gosod i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w cymeradwyo yn ysgrifenedig cyn eu gosod.
- 9 - Rhaid i'r ffenestri to fod o fath cadwraethol ac yn llyfn gyda'r to.
- 10 - Cyn cychwyn y gwaith a ganiateir yma rhaid cyflwyno manylion lleoliad i osod blychau nythu gwenoliaid ddu, a'u gymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol, a'u darparu ar y safle yn unol â'r manylion a gytunwyd.
- 11 - Rhaid i unrhyw arwyddion sy'n hysbysebu ac yn hyrwyddo'r datblygiad o fewn ac oddi allan y safle fod yn Gymraeg neu'n ddwyieithog gyda blaenoriaeth i'r Gymraeg.

Tud. 257

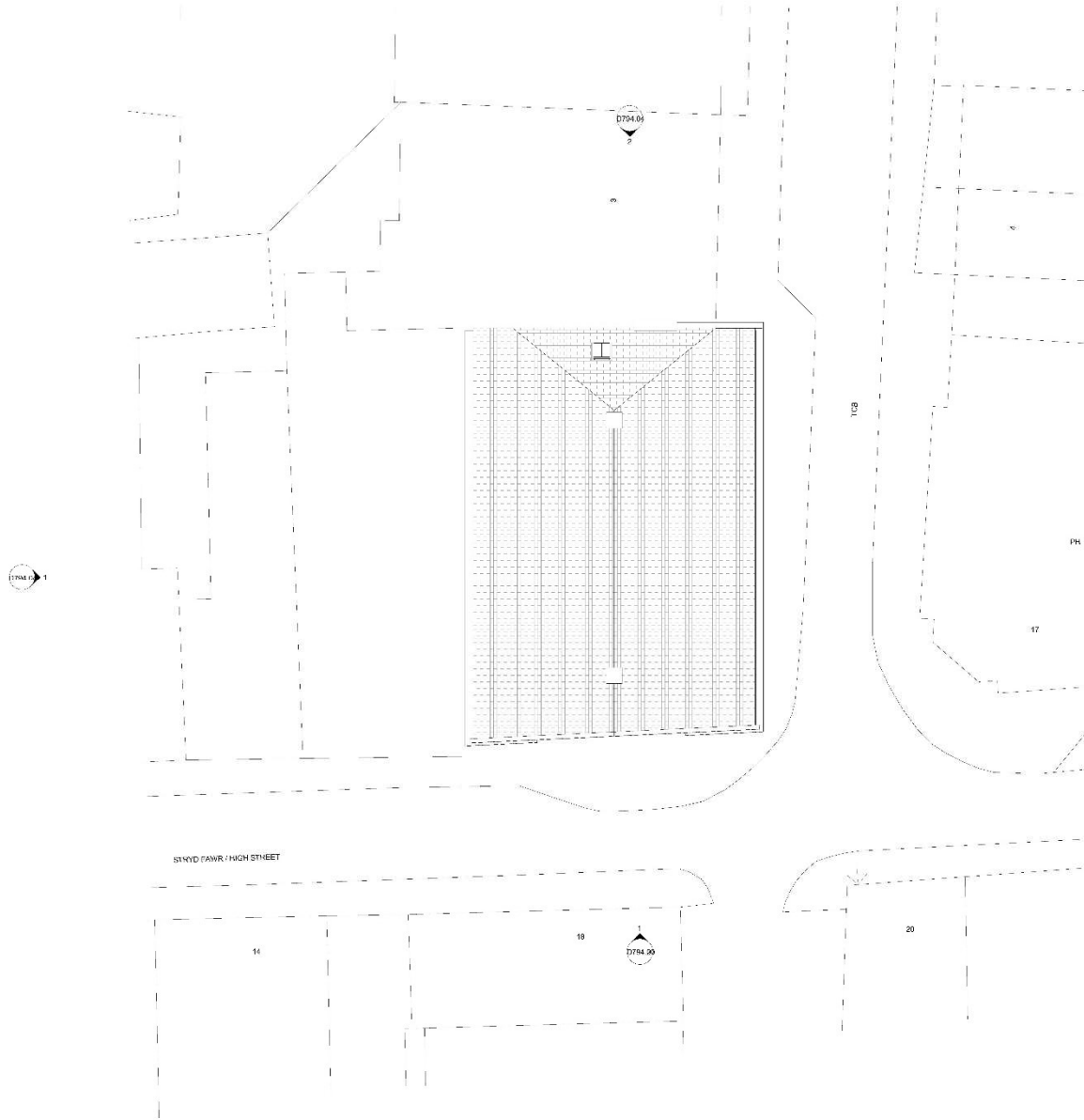


Mapping contents (c) Crown copyright and database rights 2018 Ordnance Survey 100035207

 <p>Syffwrdd Siartredig Adelladu Pennaert Siartredig Rheolwyr Proiect Technolegwyr Pennaerdd Siartredig Ymgynhoerwyr Adelladu Hanesyddol</p> <p>Chartered Building Surveyors Chartered Architects Project Managers Architectural Consultants Chartered Architectural Technologists Historic Building Consultants</p>	<p>Menai House Holyhead Road Llanfairpwll Anglesey LL61 9JZ</p> <p>01248 715006</p> <p>info@dewis.uk.com www.dewis.uk.com</p>	<p>Client Cosgrove Restoration Ltd</p> <p>Project Conservative Club</p> <p>Drawing Location Plan</p>	 <p>North</p>
	<p>Drwg. No. D794.01</p> <p>Plot Date 16.04.21</p>	<p>Rev.</p> <p>Size A4</p>	

This drawing must be read in conjunction with all related drawings.
All dimensions must be checked and verified on site before commencing any work or producing shop drawings.
The originator should be notified immediately of any discrepancies.
Only figured dimensions are to be worked to.
This drawing is copyright and remains the property of DEWIS architecture.

Tud. 258



Cynllun Diwygiedig
Amended Plan



Rev	Description	Date	Dr. by	App. by
P1	Planning Submission	11.08.21	BOD	DW
P2	Revision 1			
P2	Amendments following LPA comments	23.09.21	BOD	DW

dewis
ARCHITECTURE

Meiri Heaso
Holywell Road
Llanfairpwll
Anglesy
LL53 5UJ
01248 715600
info@dewis.uk.com
www.dewis.uk.com

Syfeirwyr Siartredig Adoladau Chartered Building Surveyors
Pencais Siartredig Chartered Architects
Rheolwyr Proiect Project Managers
Ymgynhywyr Penodolol Architectural Consultants
Techolwgyr Penodolol Siartredig Chartered Architectural Technologists
Ymgynhywyr Adoladau Hanesyddol Historic Building Consultants

Client
Cosgrove Restoration Ltd

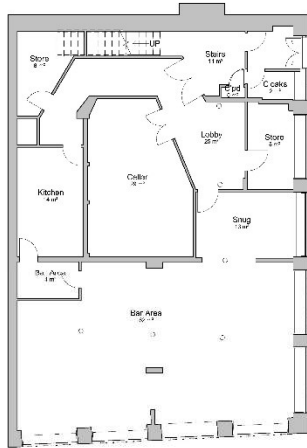
Project
Conservative Club

Drawing
Existing Site Plan

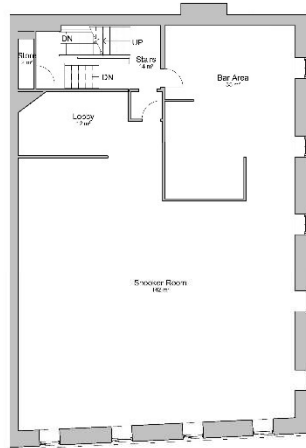
Draw No	Rev.	Scale	Drawn by
D794.02	P2	1 : 100	BOD
Plot Date	Size	Issue Status	Approved By
16.04.21	A1	Planning	DW

This drawing must be read in conjunction with all related drawings. All dimensions must be checked and verified on site before commencing any work or producing shop drawings. The originator should be notified immediately of any discrepancies. Only figured dimensions are to be worked to. This drawing is copyright and remains the property of DEWIS architecture.

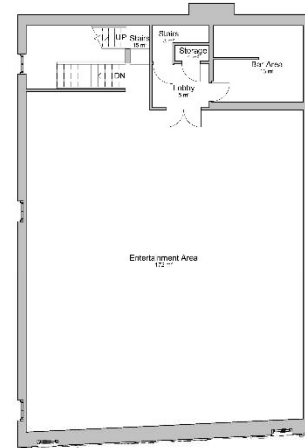
Site Plan - Existing
1 : 100



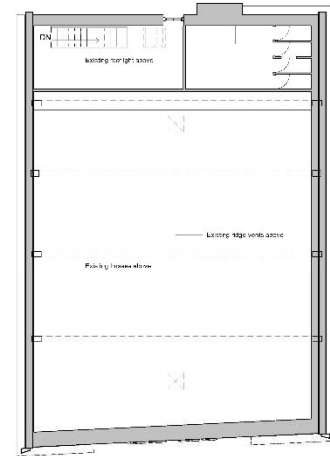
00 - Existing Ground Floor Plan
1 : 100



01 - Existing First Floor Level
1 : 100



02 - Existing Second Floor Level
1 : 100



03 - Existing Third Floor Level
1 : 100

Tud. 259



Existing Southern Elevation - High Street
1 : 100



Cynllun Diwygiedig Amended Plan

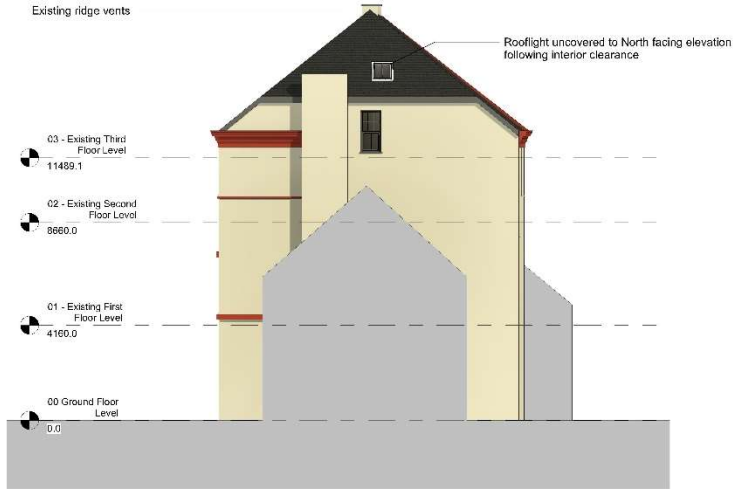


Existing Eastern Elevation - Market Street
1 : 100

- 03 - Existing Third Floor Level
11489.1
- 02 - Existing Second Floor Level
8660.0
- 01 - Existing First Floor Level
4160.0
- 00 Ground Floor Level
0.0

Rev	Description	Date	Dr. by	App. by
P1	Planning Submission Revision 1	11.08.21	BOD	DW
P2	Amendments following LPA comments	23.09.21	BOD	DW

	<p>Measi House Holyhead Road Llanfairpwll Angloesyr LL51 5UJ</p> <p>01246 715606 info@dewis.uk.com www.dewis.uk.com</p>		
<p>Syfeirwy Siartredig Adolada Ffônau: 01246 715606 Ffônau Ffônau: 01246 715606 Technolegydd Penrhodriol Ymgynghwyr Adoladau Hanesyddol</p>	<p>Chartered Building Surveyors Chartered Architects Project Managers Architectural Conservation Chartered Architectural Technologists Historic Building Consultants</p>		
<p>Client Cosgrove Restoration Ltd</p>			
<p>Project Conservative Club</p>			
<p>Drawing Existing Floor Plans & Elevations</p>			
<p>Draw. No. D794.03</p>	<p>Rev. P2</p>	<p>Scale 1 : 100</p>	<p>Drawn by BOD</p>
<p>Plot Date 16.04.21</p>	<p>Site A1</p>	<p>Issue Status Planning</p>	<p>Approved By DW</p>
<p><small>This drawing must be read in conjunction with all related drawings. All dimensions must be checked and verified on site before commencing any work or producing shop drawings. The originator should be notified immediately of any discrepancies. Only figured dimensions are to be worked to. This drawing is copyright and remains the property of DEWIS architecture.</small></p>			



Existing Northern Elevation
1: 100



Existing Western Elevation
1: 100



Cynllun Diwygiedig
Amended Plan



High Street Visual - Existing



Market Street Visual - Existing

Rev	Description	Date	Dr. by	App. by
P1	Planning Submission Revision 1	11.08.21	BOD	DW
P2	Amendments following LPA comments	23.09.21	BOD	DW

Meini Hoese
Holyhead Road
Llanfairpwll
Anglicy
LL53 5UJ
01248 715695
info@dewis.uk.com
www.dewis.uk.com

Syfeirwyr Siartredig Adolada
Ffôn: 01248 715695
Ymgynghwyr Penodol
Ymgynghwyr Adoladau Hanesyddol

Chartered Building Surveyors
Chartered Architects
Project Managers
Architectural Consultants
Chartered Architectural Technologists
Historic Building Consultants

Client
Cosgrove Restoration Ltd

Project
Conservative Club

Drawing
Existing Elevations and Visuals

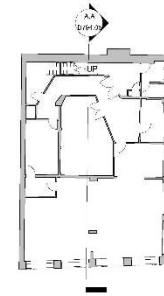
Draw. No.	Rev.	Scale	Drawn by
D794.04	P2	1: 100	BOD
Plot Date	Site	Issue Status	Approved By
16.04.21	A1	Planning	DW

This drawing must be read in conjunction with all related drawings. All dimensions must be checked and verified on site before commencing any work or producing shop drawings. The originator should be notified immediately of any discrepancies. Date figured dimensions are to be worked to. This drawing is copyright and remains the property of DEWIS architecture.

DERBYN

ADRAN CYNLLUNIO - 30/09/2021

**Cynllun Diwygiedig
Amended Plan**



03 - Existing Third Floor Level
11489.1

02 - Existing Second Floor Level
8660.0

01 - Existing First Floor Level
4180.0

00 Ground Floor Level
U.O.

Existing Section A,A
1 : 50

Tud. 261

Rev	Description	Date	Dr. by	App. by
P1	Planning Submission Revision 1	11.08.21	BOD	DW
P2	Amendments following LPA comments	23.09.21	BOD	DW

dewis ARCHITECTURE

Meiri Heaso
Holywell Road
Llantrisant
Angloesyr
LU21 5UJ
01246 715600
info@dewis.uk.com
www.dewis.uk.com

Syfeirwyr Siartredig Adolada
Ffônau: 01246 715600
Tudalenau: Pensiwnol Siartredig
Ymgynghwyr: Adoladau Hanesyddol

Chartered Building Surveyors
Chartered Architects
Project Managers
Architectural Consultants
Chartered Architectural Technologists
Historic Building Consultants

Client
Cosgrove Restoration Ltd

Project
Conservative Club

Drawing
Existing Section

Draw No	Rev.	Scale	Drawn by
D794.05	P2	As indicated	BOD
Plot Date	Size	Issue Status	Approved By
08/11/21	A1	Planning	DW

This drawing must be read in conjunction with all related drawings.
All dimensions must be checked and verified on site before commencing any work or producing shop drawings.
The originator should be notified immediately of any discrepancies.
Date figured dimensions are to be worked to.
This drawing is copyright and remains the property of DEWIS architecture.

Cynllun Diwygiedig
Amended Plan

DERBYN
ADRAN CYNLLUNIO - 30/09/2021

Tud. 262



Existing rooflight on North Elevation retained and used as light well to provide natural light to Apartment 2, Bedroom 1

- Heritage rooflights
- 03 - Proposed Third Floor Level
11380.0
Repaint existing sash windows in white.
- 02 - Existing Second Floor Level
8650.0
Farrow and Ball Skimming Stone paint
- Replace windows with heritage sash windows to match existing
- 01 - Existing First Floor Level
4180.0
Farrow and Ball Picture Gallery Red paint
- Remove wooden trim from ground floor arched windows
- New Shop Frontage - detailing TBC
- Farrow and Ball Manor House Grey paint
- Farrow and Ball Picture Gallery Red paint
- 00 Ground Floor Level
0.0

Proposed Eastern Elevation - Market Street
1 : 50

Rev	Description	Date	Dr. by	App. by
P1	Planning Submission Revision 1	11.08.21	BOD	DW
P2	Amendments following LPA comments	23.09.21	BOD	DW

dewis ARCHITECTURE

Meiri Heaso
Hollyhead Road
Llanfairpwll
Anglicy
LL53 5UJ
01248 715600
info@dewis.uk.com
www.dewis.uk.com

Syfeirwr Siartredig Adeiladau
Ffôn: 01248 715600
Tudalen: 01248 715600
Ymgynghwyr Penodol: 01248 715600
Ymgynghwyr Adeiladau Hanesyddol

Chartered Building Surveyors
Chartered Architects
Project Managers
Architectural Consultants
Chartered Architectural Technologists
Historic Building Consultants

Client
Cosgrove Restoration Ltd

Project
Conservative Club

Drawing
Proposed Eastern Elevation - Market Street Elevation

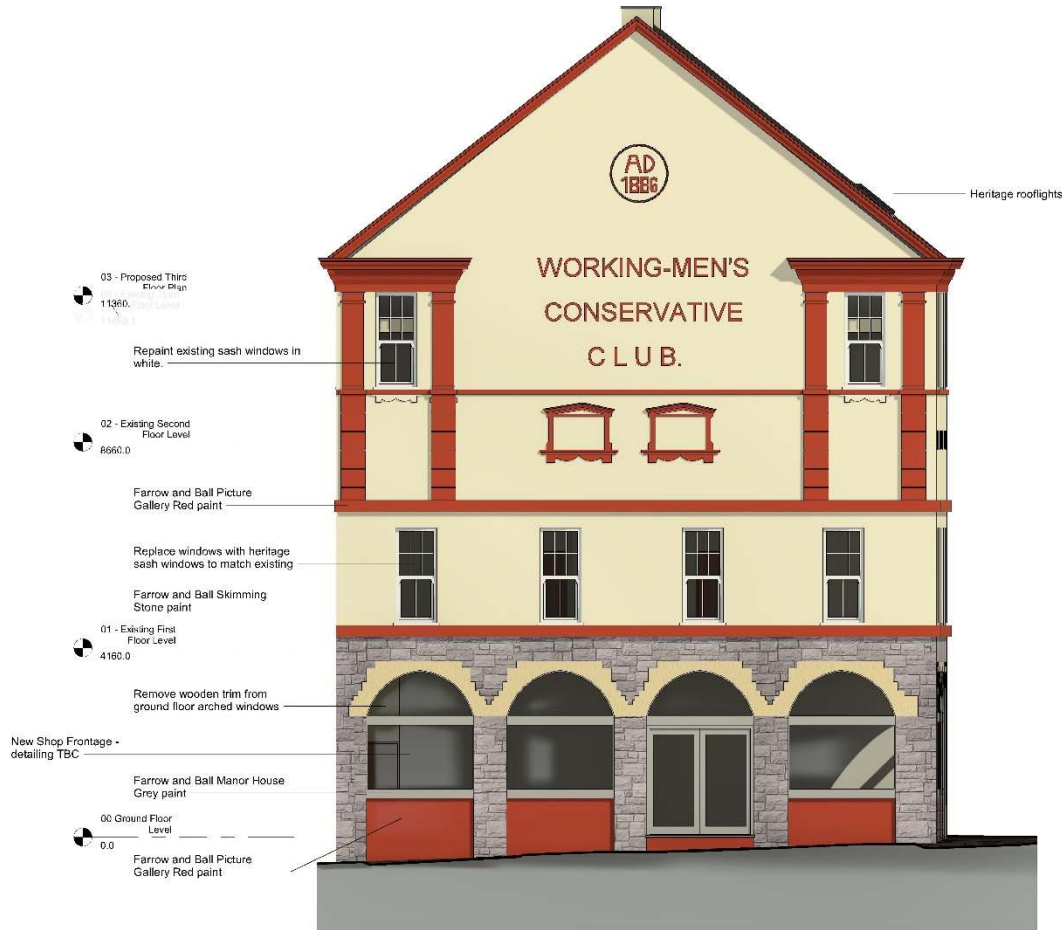
Draw. No.	Rev.	Scale	Drawn by
D794.11	P2	1 : 50	BOD
Plot Date	Site	Issue Status	Approved By
22.07.21	A1	Planning	DW

This drawing must be read in conjunction with all related drawings. All dimensions must be checked and verified on site before commencing any work or producing shop drawings. The originator should be notified immediately of any discrepancies. Only figured dimensions are to be worked to. This drawing is copyright and remains the property of DEWIS ARCHITECTURE.

DERBYN

ADRAN CYNLLUNIO - 30/09/2021

Cynllun Diwygiedig
Amended Plan



Proposed Southern Elevation - High Street
1 : 50

Tud. 263

Rev	Description	Date	Dr. by	App. by
P1	Planning Submission Revision 1	11.08.21	BOD	DW
P2	Amendments following LPA comments	23.09.21	BOD	DW

dewis ARCHITECTURE

Meiri Hoeso
Hollyhead Road
Llanfairpwll
Anglicy
LL53 5UJ
01248 715600
info@dewis.uk.com
www.dewis.uk.com

Syfeirwr Siartredig Adeiladau
Ffôn: 01248 715600
Tudalen: 01248 715600
Ymgynghwyr Penodol
Ymgynghwyr Adeiladau Hanesyddol

Chartered Building Surveyors
Chartered Architects
Project Managers
Architectural Conservation
Chartered Architectural Technologists
Historic Building Consultants

Client
Cosgrove Restoration Ltd

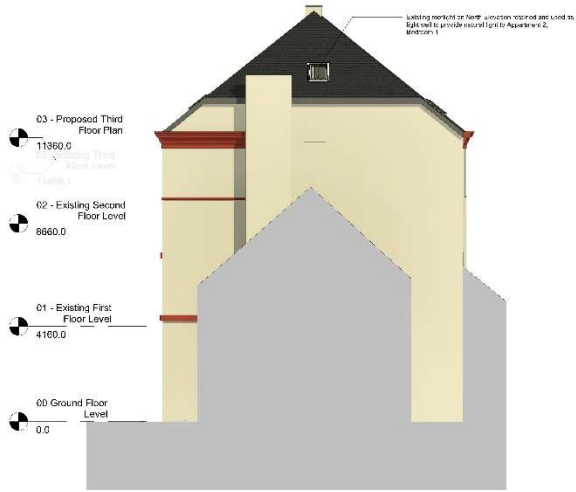
Project
Conservative Club

Drawing
Proposed Southern Elevation - High Street

Draw. No.	Rev.	Scale	Drawn by
D794.12	P2	1 : 50	BOD
Plot Date	Size	Issue Status	Approved By
22.07.21	A1	Planning	DW

This drawing must be read in conjunction with all related drawings.
All dimensions must be checked and verified on site before commencing any work or producing shop drawings.
The originator should be notified immediately of any discrepancies.
Only figured dimensions are to be worked to.
This drawing is copyright and remains the property of DEWIS ARCHITECTURE.

Tud. 264



Proposed Northern Elevation
1 : 100



Proposed Western Elevation
1 : 100



High Street Visual - Proposed



Market Street Visual - Proposed

Cynllun Diwygiedig
Amended Plan

DERBYN
ADRAN CYNLLUNIO - 30/09/2021

Rev	Description	Date	Dr. by	App. by
P1	Planning Submission Revision 1	11.08.21	BOD	DW
P2	Amendments following LPA comments	23.09.21	BOD	DW

Meini Hoare
Holyhead Road
Llanfairpwll
Anglicy
LL53 5UJ
01248 715600
info@dewis.uk.com
www.dewis.uk.com

Syffwrdd Siartredig Adalada
Pobolwyrdd
Ymgyddwyr Penodolol
Technolegydd Ffônseimol Siartredig
Ymgyddwyr Adalada Hanesyddol

Chartered Building Surveyors
Chartered Architects
Project Managers
Architectural Consultants
Chartered Architectural Technologists
Historic Building Consultants

Client
Cosgrove Restoration Ltd

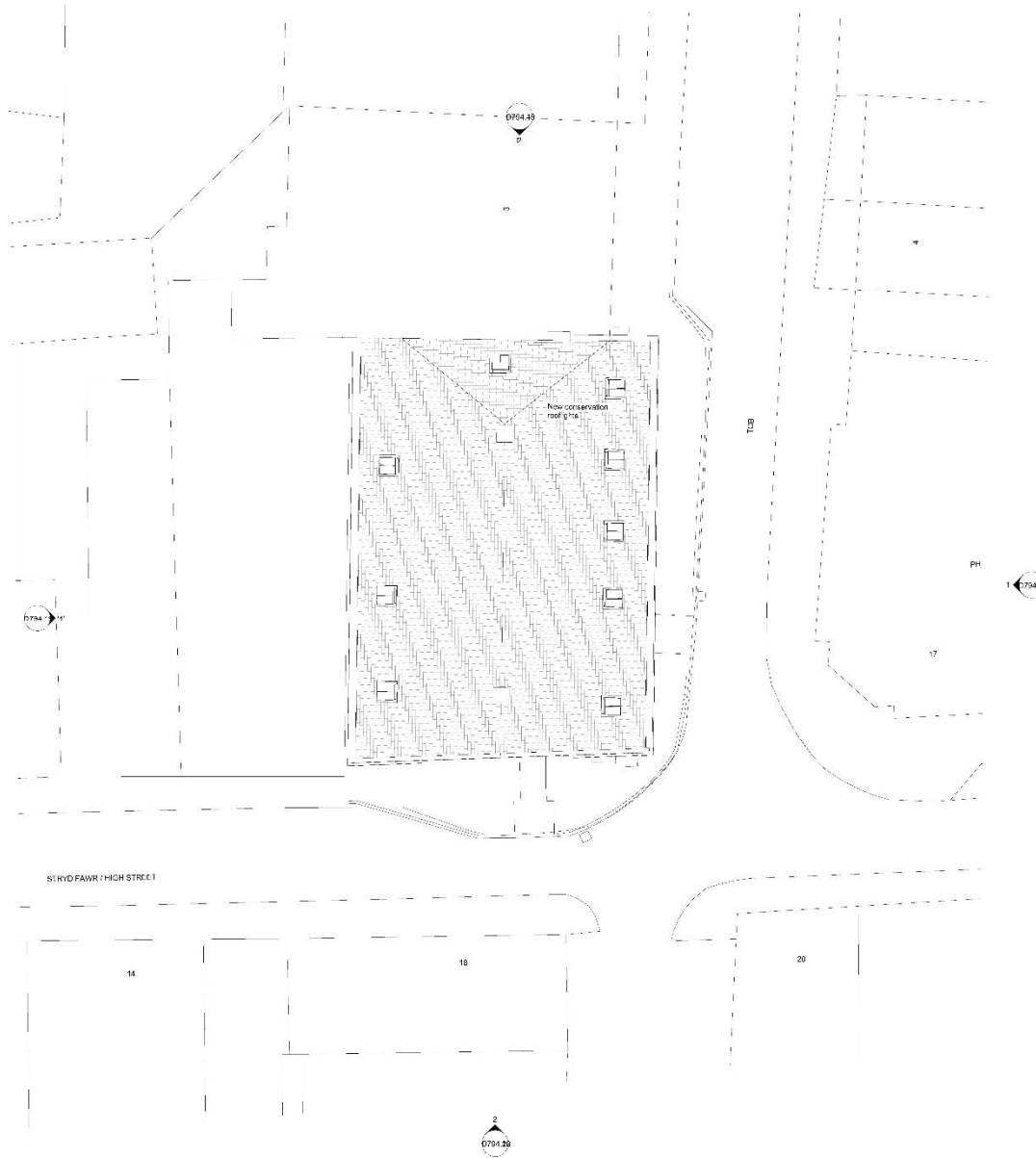
Project
Conservative Club

Drawing
Proposed Elevations and Visuals

Draw No	Rev.	Scale	Drawn by
D794.13	P2	1 : 100	BOD
Plot Date	Site	Issue Status	Approved By
22.07.21	A1	Planning	DW

This drawing must be read in conjunction with all related drawings.
All dimensions must be checked and verified on site before commencing any work or producing shop drawings.
The originator should be notified immediately of any discrepancies.
Only figured dimensions are to be worked to.
This drawing is copyright and remains the property of DEWIS architecture.

Tud. 265



**Cynllun Diwygiedig
Amended Plan**



Rev	Description	Date	Dr. by	App. by
P1	Planning Submission Revision 1	11.08.21	BOD	DW
P2	Amendments following LPA comments	23.09.21	BOD	DW

Meiri Heaso
Hollybcaid Road
Llanfairpwll
Angloesgy
LL53 5UJ
01246 715600
info@dewis.uk.com
www.dewis.uk.com

Syfeiry: Siartredig Adalada Chartered Building Surveyors
Pencais: Siartredig Rheolwyr Proiect Chartered Architects
Techolwgyr Penconrol Project Managers
Yngyngwyr Penconrol Siartredig Architectural Consultants
Yngyngwyr Adaladau Hanesyddol Chartered Architectural Technologists
Historic Building Consultants

Client
Cosgrove Restoration Ltd

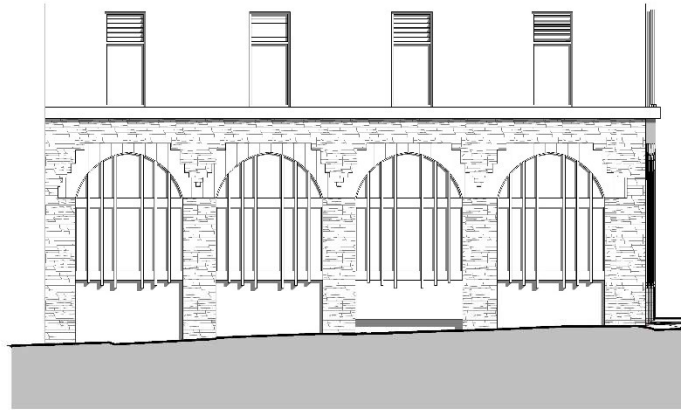
Project
Conservative Club

Drawing
Proposed Site Plan

Draw. No.	Rev.	Scale	Drawn by
D794.06	P2	1 : 100	BOD
Plot Date	Site	Issue Status	Approved By
26.03.21	A1	Planning	DW

This drawing must be read in conjunction with all related drawings.
 All dimensions must be checked and verified on site before commencing any work or producing shop drawings.
 The originator should be notified immediately of any discrepancies.
 Only figured dimensions are to be worked to.
 This drawing is copyright and remains the property of DEWIS architecture.

Site Plan - Proposed
1 : 100

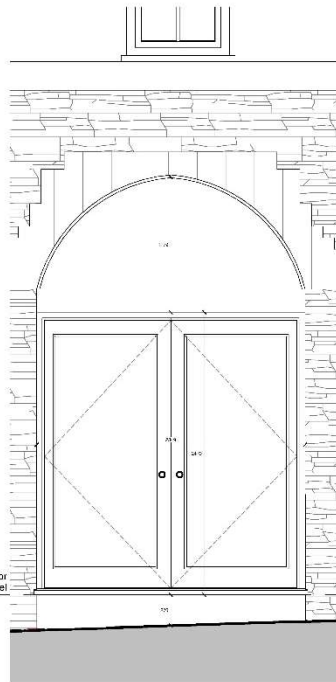


Existing Shop Front - High Street
1 : 50

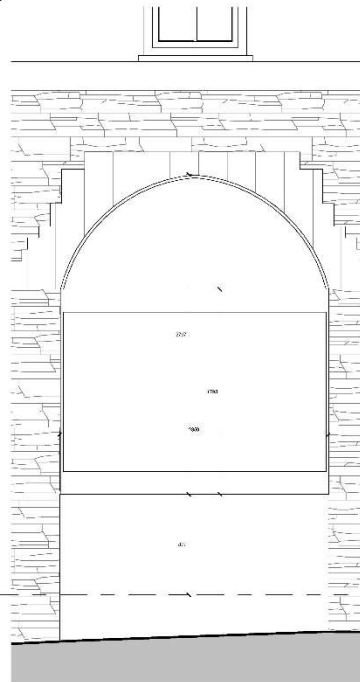


Proposed Shop Front - High Street
1 : 50

Proposed Shop Entrance
1 : 20



Proposed Shop Entrance
1 : 20



00 Ground Floor Level
0.0

GWYBODAETH YCHWANEGOL
ADDITIONAL INFORMATION



Rev	Description	Date	Dr. by	App. by
P1	Planning Submission Revision 1	11.08.21	BOD	DW

Meall House
Holyhead Road
Llanfairpwll
Anglesey
LL54 5UJ
01246 715695
info@dewis.uk.com
www.dewis.uk.com

Syfeirwy Sierdded Asteidiu
Pwysoi Sierdded
Ymgynghwyr Penreolaidd
Ymgynghwyr Adolodau Hanesyddol

Chartered Building Surveyors
Chartered Architects
Project Managers
Architectural Conservation
Chartered Architectural Technologists
Historic Building Consultants

Client
Cosgrove Restoration Ltd

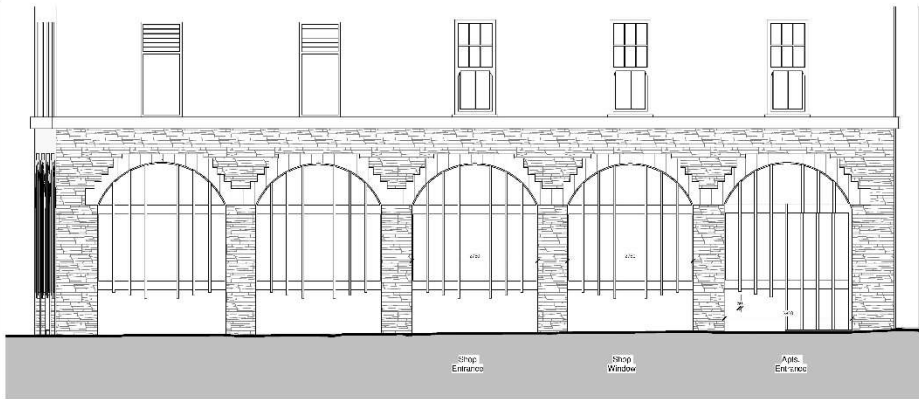
Project
Conservative Club

Drawing
Proposed Shop Front Details (High Street)

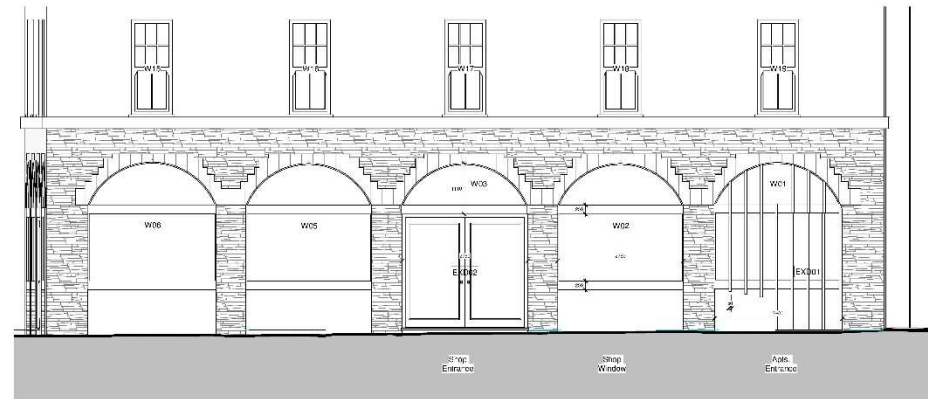
Draw. No.	Rev.	Scale	Drawn by
D794.20	P1	As indicated	BOD
Plot Date	Size	Issue Status	Approved by
26.07.21	A1	Planning	DW

This drawing must be read in conjunction with all related drawings.
All dimensions must be checked and verified on site before commencing
any work or producing shop drawings.
The originator should be notified immediately of any discrepancies.
Only figure dimensions are to be worked to.
This drawing is copyright and remains the property of DEWIS architecture.

Tud. 266



Existing Shop Front - Market Street
1 : 50

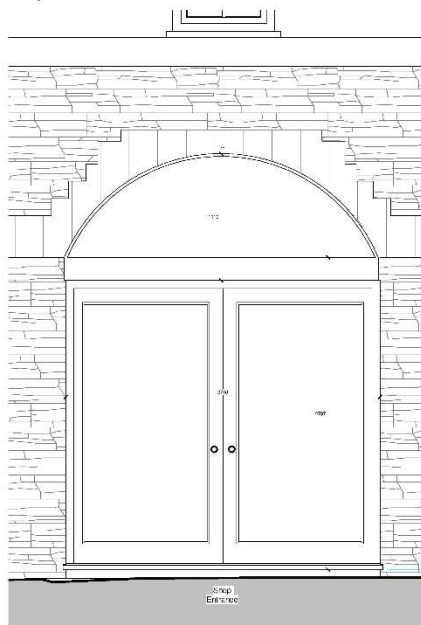


Proposed Shop Front - Market Street
1 : 50

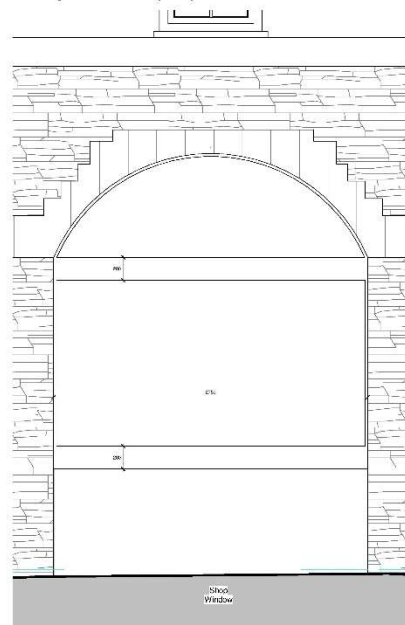


GWYBODAETH YCHWANEGOL
ADDITIONAL INFORMATION

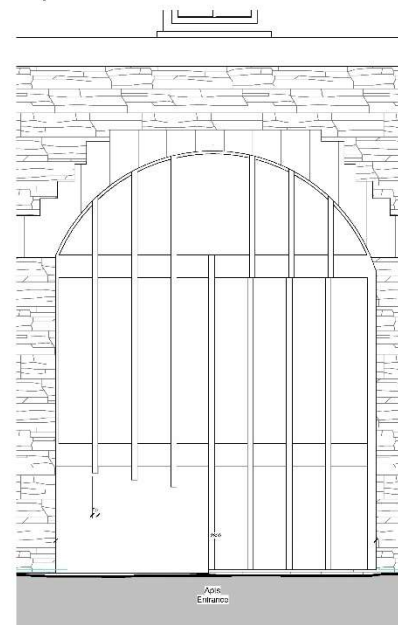
Proposed Shop Entrance
1 : 20



Proposed Shop Window (MS)
1 : 20



Proposed Apartments Entrance
1 : 20



Rev	Description	Date	Dr. by	App. by
P1	Planning Submission Revision 1	11.08.21	BOD	DW

Meiri Hoar
Holyhead Road
Llanfairpwll
Anglesey
LL55 5UJ
01246 715695
info@dewis.uk.com
www.dewis.uk.com

Syfeirwy Sierdded Adeiladu
Pwyso: Sierdded
Ymglybiauwr Ffynonol
Technolegyr Ffynonol Sierdded
Ymglybiauwr Adeiladu Hamysodol

Chartered Building Surveyors
Chartered Architects
Project Managers
Architectural Conservation
Chartered Architectural Technologists
Historic Building Consultants

Client
Cosgrove Restoration Ltd

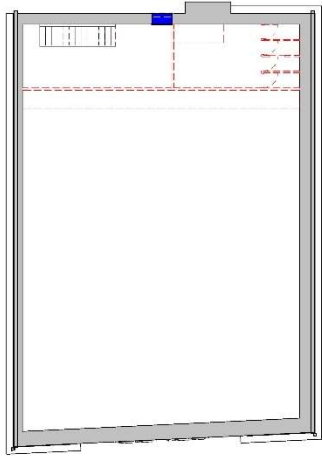
Project
Conservative Club

Drawing
Proposed Shopfront Details (Market Street)

Draw. No.	Rev.	Scale	Drawn by
D794.17	P1	As indicated	Author
Plot Date	Size	Issue Status	Approved by
05/12/21	A1	Planning	Approver

This drawing must be used in conjunction with all related drawings.
All dimensions must be checked and verified on site before commencing
any work or producing shop drawings.
The originator should be notified immediately of any discrepancies.
Data figure dimensions are to be worked to.
This drawing is copyright and remains the property of DEWIS architecture.

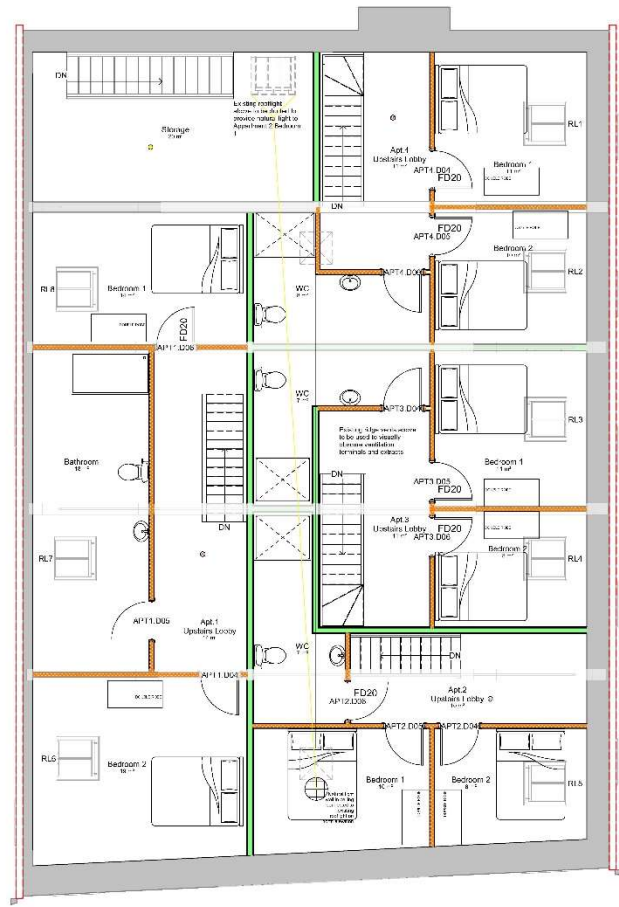
Tud. 267



03 - Third Floor Level - Demolitions
1:100



Cynllun Diwygiedig Amended Plan



03 - Proposed Third Floor Plan
1:50

Wall Treatment Legend
1:10

- Upgrade existing wall to provide 30 minutes fire protection
- Upgrade existing wall to provide 60 minutes fire protection
- New internal wall to provide 30 minutes fire protection
- New internal wall to provide 60 minutes fire protection
- New internal partition

**See sheet D794.18 for wall build up details

Separating walls to be carried up to underside of roof structure

FIRE SAFETY EQUIPMENT LEGEND

- Fire alarm
- Fire extinguisher
- Fire door
- Fire escape
- Fire hose reel
- Fire blanket
- Fire alarm control panel
- Fire alarm bell
- Fire alarm call point
- Fire alarm sounder
- Fire alarm manual call point
- Fire alarm reset button
- Fire alarm test button
- Fire alarm trouble indicator
- Fire alarm battery
- Fire alarm control panel
- Fire alarm bell
- Fire alarm call point
- Fire alarm sounder
- Fire alarm manual call point
- Fire alarm reset button
- Fire alarm test button
- Fire alarm trouble indicator
- Fire alarm battery

Rev	Description	Date	Dr. by	App. by
P1	Planning Submission	11.08.21	BOD	DW
	Revision 1			
P2	Amendments following LPA comments	23.09.21	BOD	DW

Meini Hoese
Hollyhead Road
Llanfairpwll
Anglicy
LL53 5UJ
01248 715695
info@dewis.uk.com
www.dewis.uk.com

Syfeirwy Siartredig Adelaide
Pennaill Siartredig
Rheolwyr Proiect
Ymgynghwyr Penodolol
Technolegydd Ffônseimol Siartredig
Ymgynghwyr Adelaideau Hanesyddol

Chartered Building Surveyors
Chartered Architects
Project Managers
Architectural Consultants
Chartered Architectural Technologists
Historic Building Consultants

Client
Cosgrove Restoration Ltd

Project
Conservative Club

Drawing
Proposed Third Floor Plan

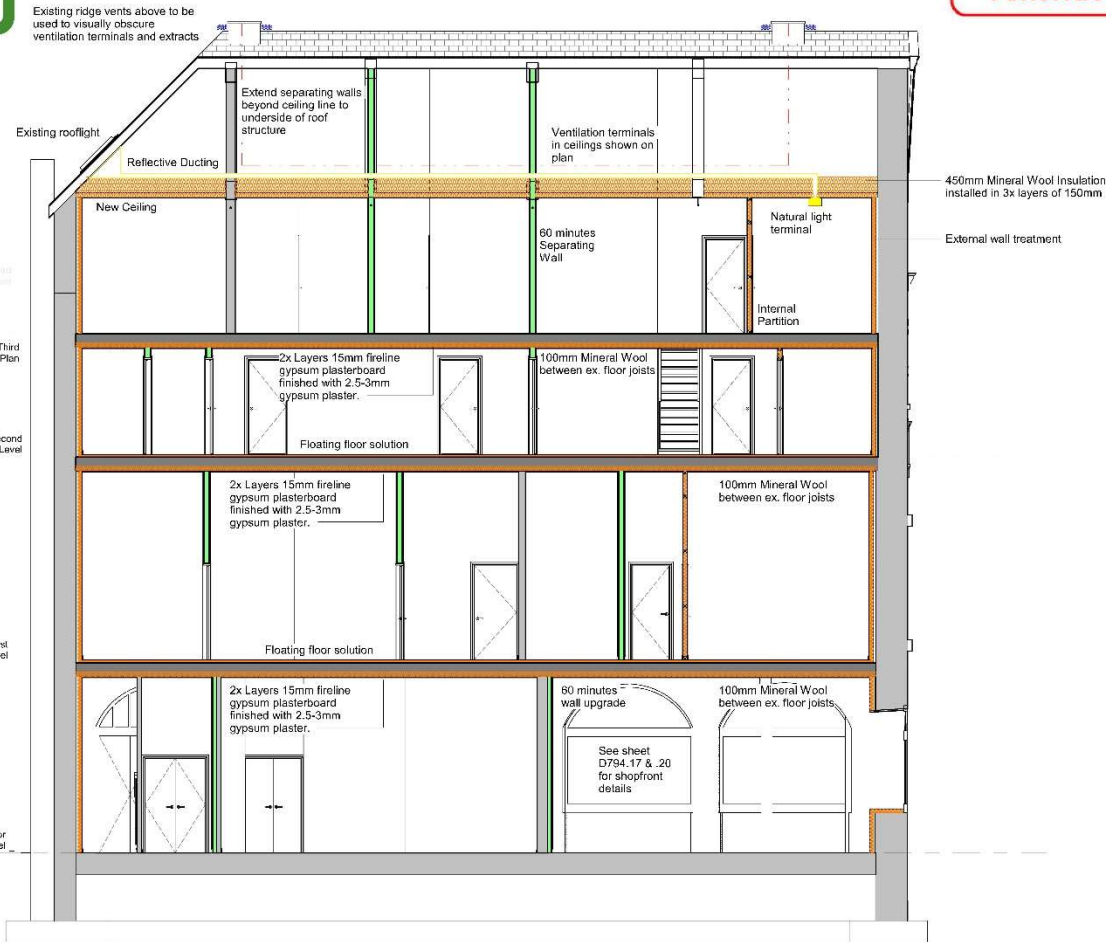
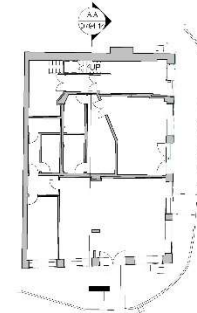
Draw. No.	Rev.	Scale	Drawn by
D794.10	P2	As indicated	BOD
Plot Date	Size	Issue Status	Approved By
16.07.21	A1	Planning	DW

This drawing must be read in conjunction with all related drawings. All dimensions must be checked and verified on site before commencing any work or producing shop drawings. The originator should be notified immediately of any discrepancies. Only figured dimensions are to be worked to. This drawing is copyright and remains the property of DEWIS architects.

DERBYN

ADRAN CYNLLUNIO - 30/09/2021

Cynllun Diwygiedig
Amended Plan



- 03 - Proposed Third Floor Plan
11360.0
- 02 - Existing Second Floor Level
8860.0
- 01 - Existing First Floor Level
4160.0
- 00 Ground Floor Level
0.0

Proposed Section A,A
1 : 50

Tud. 272

Rev	Description	Date	Dr. by	App. by
P1	Planning Submission Revision 1	11.08.21	BOD	DW
P2	Amendments following LPA comments	23.09.21	BOD	DW

dewis ARCHITECTURE

Meini House
Holyhead Road
Llanfairpwll
Anglicy
LL53 5UJ

01248 715600
info@dewis.uk.com
www.dewis.uk.com

Syfeirwyr Siartredig Adeiladau
Pencais Siartredig
Rheolwyr Proiect
Ymgynhywyr Penodiadol
Technolegwyr Ffônseimol Siartredig
Ymgynhywyr Adeiladau Hanesyddol

Chartered Building Surveyors
Chartered Architects
Project Managers
Architectural Consultants
Chartered Architectural Technologists
Historic Building Consultants

Client
Cosgrove Restoration Ltd

Project
Conservative Club

Drawing
Proposed Section

Draw. No.	Rev.	Scale	Drawn by
D794.14	P2	As indicated	BOD
Plot Date	Size	Issue Status	Approved By
22.07.21	A1	Planning	DW

This drawing must be read in conjunction with all related drawings. All dimensions must be checked and verified on site before commencing any work or producing shop drawings. The originator should be notified immediately of any discrepancies. Only figured dimensions are to be worked to. This drawing is copyright and remains the property of DEWIS architecture.

Typical New Sash Window Elevation

1:10

Where possible, existing windows to be retained, refurbished and re-used, and / or replicated elsewhere.

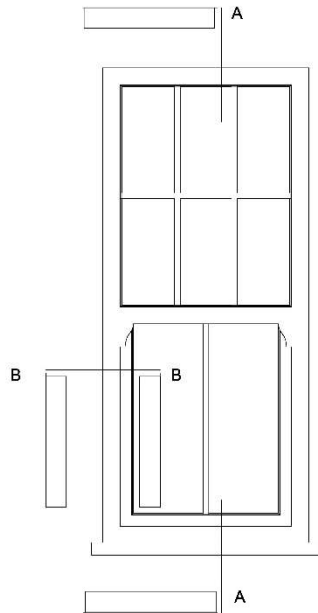
Window in existing opening, wedge, pack square and seal all around with expanding foam sealant

All windows to receive factory applied 1 coat preservative primer, 2 coat microporous undercoat and 3 coats microporous external egg shell paint prior to delivery to site, Paint colour = WHITE

All timbers to be treated hardwood

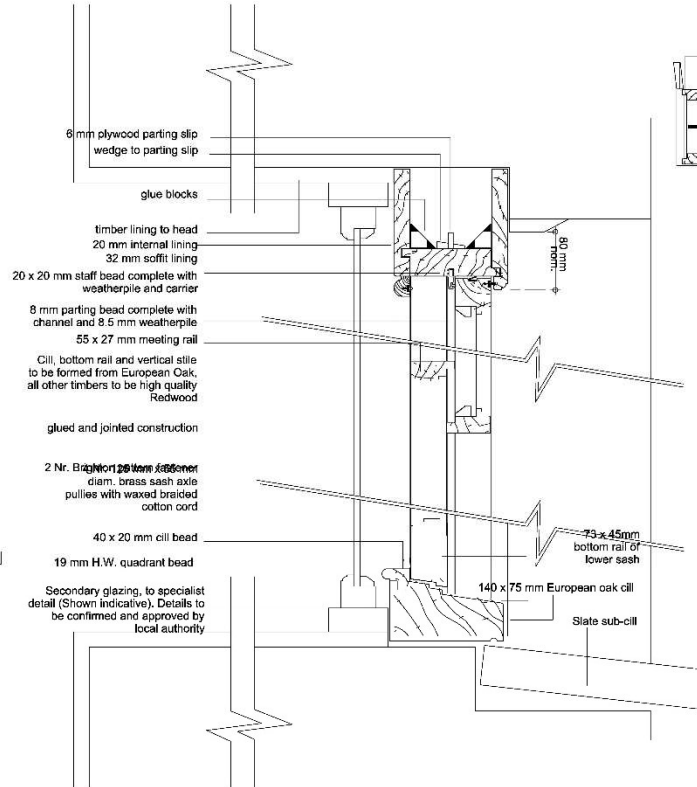
All new glazing panels to be safely glass to B.S. 6206, laminated, 4mm thickness

NOTE: Drawing shown as indicative of general detail. Assessment of existing windows on site may result in existing windows being retained and repaired. All to TH1 Officer's requirements and approval.



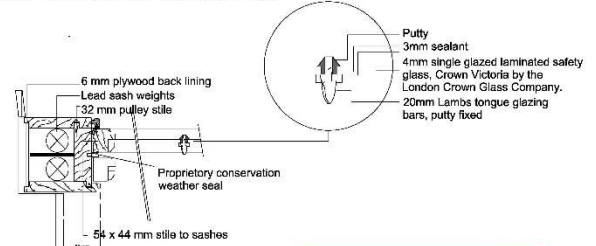
Typical New Sash Window Section A,A

1:10



Typical New Sash Window Section B,B

1:5



**Cynllun Diwygiedig
Amended Plan**



Rev	Description	Date	Dr. by	App. by
P1	Planning Submission Revision 1	11.05.21	BOD	DW
P2	Planning Submission Revision 2	20.09.21	BOD	DW

Manel House
Holford Road
Lantfyrpat
Anglesey
LL51 6JJ
01248 718006
info@derbyn.uk.com
www.derbyn.uk.com

Syngwyddwr Aelodau: Penodiwr Rheolwr, Rheolwr Proiect, Yngwilydd Rheolwr, Technolegydd Penodiwr Rheolwr, Technolegydd Aelodau Rheolwr
Chartered Building Surveyors, Chartered Architects, Project Managers, Architectural Consultants, Chartered Architectural Technologists, Historic Building Consultants

Client: Cosgrove Restoration Ltd

Project: Conservative Club

Drawing: Typical New Sash Window Details

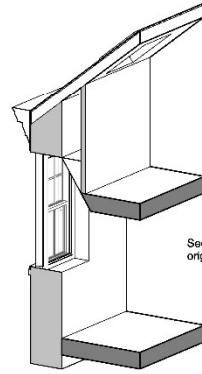
Draw. No.	Rev.	Scale	Drawn by
D794.15	P2	As indicated	BOD
Plot Date	Site	Issue Status	Approved by
15/05/21	A1	PLANNING	DW

This drawing must be used in conjunction with all related drawings. All dimensions must be checked and verified on site before commencing any work or producing shop drawings. The originator should be notified immediately of any discrepancies. Only Related dimensions are to be worked to. This drawing is copyright and remains the property of DERBYN architecture.

2nd Floor Window Head Detail

Splayed head to allow maximum natural light to second floor level

No boxing or spandrel panel required



Secondary glazing behind refurbished original sash windows

Tud. 273

Tud. 274



Tud. 275



Tud. 276



Tud. 277



Tud. 278



Tud. 279



Tud. 280



Tud. 281



Tud. 282



Tud. 283



Tud. 284



Tud. 285



Tud. 286



Tud. 287



Tud. 288



Tud. 289





Tud. 290

Eitem 5.6

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Rhif: 6

Cais Rhif: C21/0399/14/CR

Dyddiad 22/06/2021

Cofrestru:

Math y Cais: Llawn

Cymuned: Caernarfon

Ward: Menai

Bwriad: Addasiadau mewnol ac allanol i drosi'r adeilad yn siopau a defnydd unedau gwyliau

Lleoliad: Hen Safle Caernarfon Conservative Club, 1 Stryd Y Farchnad, Caernarfon, Gwynedd, LL55 1RT

Crynodeb o'r Argymheliad: CANIATAU GYDAG AMODAU

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais adeilad rhestredig i drosi adeilad presennol sydd yn cyn glwb cymdeithasol yn ddefnydd cymysg o siopau ar y llawr daear a chreu 6 uned gwyliau hunangynhaliol ar y lloriau uchod. Bwriedir rhannu'r gofod llawr daear i un siop gyda ystafell i storio, cegin a thoiled i'r staff. Byddai'r rhan arall yn swyddfa, gyda cegin a thoiled . Bwriedir creu dau fynedfa newydd i'r ddau uned newydd. Byddai'r prif fynedfa yn parhau fel mynediad i'r unedau a hefyd ardal biniau ac ailgylchu ar y llawr daear tu ôl i'r grisiau.
- 1.2 Ar y llawr cyntaf bwriedir cael mynediad i ddau uned (uned rhif 5 a 6) ble fydd cegin ac ystafell fyw agored, dau ystafell wely a baddon. Bydd storfa ar y llawr hwn hefyd. Ar yr ail llawr bydd coridor gyda mynediad i unedau 1, 2, 3 a 4, ble fydd cegin ac ystafell fyw, toiled / baddon ac wedyn grisiau yn arwain i fyny bob un uned. Byddai baddonau ac ystafelloedd wely ar y 3ydd llawr, ble fydd rhaid gosod llawr newydd.
- 1.3 Yn allanol ac yr edrychiad dwyreiniol bwriedir creu mynediad newydd i'r swyddfa ar y llawr daear. Byddai'r un agoriadau yn cael eu cadw, ond byddai drysau dwbl yn cael eu gosod fewn y bwa canol. Bwriedir hefyd gosod 5 ffenestr to newydd ar yr edrychiad hon ac adnewyddu'r ffenestri presennol. Bwriedir hefyd greu mynediad newydd ar yr edrychiad deheuol i'r siop newydd a fydd yn ddrwsau dwbl i gyd fynd a'r edrychiad gorllewinol ac adfer y ffenestri presennol. Yr unig addasiadau ar gefn yr adeilad byddai 3 ffenestr to newydd.
- 1.4 Mae'r datblygiad arfaethedig wedi ei lleoli o fewn ffiniau datblygu tref Caernarfon sydd wedi ei ddynodi yn y Cynllun Datblygu Lleol fel Canolfan Gwasanaeth Trefol. Ei ddefnydd olaf oedd fel clwb cymdeithasol, ond wedi sefyll yn wag ers peth amser yn dirywio. Mae'r safle wedi ei lleoli ar y Stryd Fawr ac wedi ei amgylchynu gan gymysg o dai tafarnau, bwytai, gwystai a thai preswyl yn bob cyfeiriad. Saif y safle o fewn muriau hanesyddol y dref sydd hefyd yn rhan o'r Safle Treftadaeth y Byd, yr Ardal Cadwraeth a hefyd mae'r adeilad yn rhestredig gradd II.
- 1.5 Cyflwynir y cais i bwylgor oherwydd fod y bwriad yn 5 uned byw neu mwy ac yn gysylltiedig a'r cais cynllunio C21/0398/14/LL.

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 chamau rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r 7 amcan llesiant sydd o fewn y Ddeddf. Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu gynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015. Wrth ffurfio'r argymhelliad mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau.
- 2.3 **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 mabwysiadwyd 31 Gorffennaf 2017**

PS20 – Diogelu a, lle bo'n berthnasol, wella asedau treftadaeth

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

2.4 Polisiau Cenedlaethol:

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, 2021)

Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 C09A/0108/14/LL Newidiadau i greu siopau ar y llawr gwaelod ac unedau preswyl ar y llawr cyntaf a'r ail lawr – caniatâd 29-1-2010

C09A/0109/14/CR Newidiadau i greu siopau ar y llawr gwaelod ac unedau preswyl ar y llawr cyntaf a'r ail lawr – caniatâd 15-3-2010

C16/0184/14/CR Gwaith atgyweirio adeilad i gynnwys gwaith mewnol a chreu llawr newydd, gwaith allanol i gynnwys gosod ffenestri to newydd, ail agor a chreu agoriadau newydd ar dalcen a chefn yr adeilad a gosod unedau gwydrau dwbl newydd – Tynnwyd y cais yn ôl

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:

Nid oes angen mwy o dai wyliau yn y rhan yma o'r dref. Mae angen llefydd i bobl byw ynddyn nhw. Gwrthwynebu ar sail y byddai'r elfen wyliau yn gôr ddatblygiad o'r fath yn yr ardal. Hefyd mae prinder parcio yn y strydoedd gyferbyn a does dim ymdrech digonol yn y cais i lliniaru effeithiau ceir at chwech uned arall ar y stryd

Cyngor Archeolegol Prydeinig: Heb eu derbyn

Cymdeithas Henebion Hynafol (Adeiladau a Lleoedd Hanesyddol) :

Diolch am ymgynghori â ni ar y cais uchod. Rydym wedi adolygu'r dogfennau sydd ar gael ar eich gwefan, a nid oes gan y Gymdeithas Henebion Hynafol unrhyw wrthwynebiad i'r egwyddor o atgyweirio a throsi'r adeilad rhestredig gradd II yn ddatblygiad defnydd cymysg gydag unedau manwerthu ar y llawr daear a llety gwyliau ar y lloriau uwch. Fodd bynnag, mae gennym bryderon am y diffyg manylion a ddarparwyd i gefnogi'r cais.

Mae Paragraff 5.9 a 5.13 o Nodyn Cyngor Technegol 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol (NCT 24, Mai 2017) a Deddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990 yn ei gwneud yn ofynnol i awdurdodau cynllunio roi ystyriaeth arbennig i ddymunoldeb cadw adeiladau rhestredig neu eu lleoliad neu unrhyw nodweddion o ddiddordeb pensaernïol neu hanesyddol sydd ganddynt.

Er bod AMS yn croesawu'r rhan fwyaf o elfennau'r cynnig, megis

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

adfer y ffenestri codi ar y lefel cyntaf, ychydig iawn o fanylion a geir am arwyddocâd hanesyddol a phensaernïol yr adeilad yn y cynlluniau a'r datganiadau ar wahân i'r manylion disgrifiadol yn rhestr Cadw. Ni cheir llawer o drafodaeth am y nodweddion mewnol – ar wahân i'r pileri haearn bwrw ar y lefel daear - a sut y byddai'r addasiadau arfaethedig yn effeithio ar ffabrig yr adeilad hanesyddol. Dylid darparu hyn er mwyn cynnal asesiad teg o effaith y gwaith a'r estyniad arfaethedig.

Mae paragraff 5.12 o NCT 24 yn nodi 'Dylai asesiadau o'r effaith ar dreftadaeth fod yn gymesur â phwysigrwydd yr adeilad rhestredig a maint y newid arfaethedig, a dylai'r datganiad roi digon o wybodaeth i alluogi'r awdurdod cynllunio lleol i farnu pwysigrwydd ac effaith wrth ystyried ceisiadau am gydsyniad adeilad rhestredig.'

Yn ogystal mae angen rhagor o fanylion am y drysau a'r ffenestri newydd ar y llawr daear (e.e. deunyddiau), er gellid rheoli hyn drwy osod amodau.

Byddwn yn ddiolchgar pe bai modd hysbysu AMS o'r canlyniad pan fydd ar gael.

Cymdeithas yr ugeinfed ganrif: Heb eu derbyn

Y Grŵp Sioraidd: Heb eu derbyn

Cymdeithas Diogelu Adeiladau Hynafol: Heb eu derbyn

Cymdeithas Fictorianaid: Rydym yn cytuno'n fras gydag AMS am y cynllun hwn. Mewn egwyddor, mae'r bwriad i ailgychwyn defnyddio'r adeilad amlwg hwn yn gadarnhaol, ac mae'r rhaniad i fanwerthu ar y llawr daear a llety ar y lloriau uwch yn ymddangos yn rhesymol— ac yn adlewyrchu rhaniad hanesyddol yr adeilad. Mae'r cynigion i adfer y ffenestri presennol lle bo hynny'n bosib, a'u hail-greu lle nad oes modd eu hatgyweirio neu os ydynt ar goll, hefyd yn gadarnhaol.

Fodd bynnag, fel nodir gan AMS yn y llythyr o gyngor, nid yw'r cais yn cynnwys asesiad manwl o arwyddocâd yr adeilad, yn enwedig mewn perthynas â thu mewn yr adeilad. Yng nghanol yr Ugeinfed Ganrif, cafodd llawer o glybiau o'r fath eu moderneiddio, ac ychydig iawn o nodweddion o arwyddocâd hanesyddol neu esthetig sydd wedi goroesi - ai dyma yw'r sefyllfa yma? Beth oedd cynllun yr adeilad yn hanesyddol? Ar hyn o bryd, mae rhan fwyaf y gofod ar loriau uchel yr adeilad yn agored: a yw hyn yn rhan o'r cymeriad

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

hanesyddol? A yw'n adlewyrchu ei swyddogaeth hanesyddol? Os ydyw, byddai'r is-raniadau sy'n weddol ddwys yn niweidio'r arwyddocâd drwy amharu'n weledol ar y gofod hanesyddol. Beth yw strwythur presennol y to? A yw'n wreiddiol? A yw'n weledol ar yr ail lawr, neu'n guddiedig? Os yw'n weledol fel rhan o driniaeth hanesyddol y gofod mawr ar yr ail lawr, byddai gosod y llawr yno yn niweidio'i arwyddocâd.

Ni ddarparwyd lluniau traws-doriad, felly mae'n anodd gwybod yn gyntaf sut y bydd y llawr hwn yn cael ei adeiladu, ac yn ail, sut y bydd y rhyngweithio gyda'r ffenestri presennol ar yr ail lawr. Mewn perthynas â'r cyntaf, bydd yn bwysig gwybod beth yw perthynas y llawr arfaethedig gyda strwythur presennol y to — e.e. a fydd yn rhaid i strwythur presennol y to gynnal mwy o bwysau, neu a fydd yn rhaid ei newid i ddarparu uchder digonol i'r ystafelloedd gwely. Os yw strwythur y to yn hanesyddol, ac angen ei addasu'n helaeth neu ei ddisodli, bydd yn niweidio arwyddocâd yr adeilad. Mewn perthynas â'r ail bwynt, mae'r dogfennau yn awgrymu y bydd y llawr newydd arfaethedig yn torri ar draws lefel y ffenestri hyn, ac y bydd naill ai'n cael ei ymestyn hyd at wyneb fewnol y ffenestr, gan dorri ar draws y cwareli uchaf, neu bydd y to'n rhedeg ar oledf i fyny at y ffenestri, gan alluogi uchder llawn y ffenestri i oleuo'r ail lawr. Nid oes unrhyw awgrym am ba un o'r opsiynau hyn y ddewiswyd. Nid yw'r un o'r ddau yn ddelfrydol, ond yr ail sy'n fwyaf dymunol — ond y naill ffordd neu'r llall, dylid cadarnhau'r cynigion.

Yn olaf, triniaeth y llawr daear: o'r delweddu ar-lein mae'n ymddangos bod prenau fertigol y ffenestri sydd wedi'u mewnosod yn rhan annatod o'r fframiau. Felly, nid oes modd, fel awgrymir yn y cais, eu tynnu allan. Yr hyn a gynigir yw amnewid y ffenestri llawr daear yn eu cyfanrwydd. Gan fod y llawr daear yn agored yn hanesyddol, gellir ystyried bod amnewid y ffenestri gyda fframiau pren trwm gyda rhywbeth mwy athraidd yn welliant. Yr hyn a gynigir, fodd bynnag, yw'r ymyrraeth leiaf bosib, ac ystyrir bod cyfle wedi'i golli. Bydd y waliau sydd wedi'u gosod o dan y ffenestri a osodwyd yn parhau yno, ac felly ni fydd y cymeriad agored hanesyddol yn cael ei adfer yn ystyrlon; bydd trosi dau o'r bwâu yn ddrysau gwydr hyd llawn yn gwanhau cysondeb y driniaeth bresennol, ac yn niweidio cymeriad yr adeilad ymhellach.

Rwy'n nodi bod y rhestr o ddisgrifiadau yn datgan bod giatiau haearn ar yr agoriadau hyn yn wreiddiol, a bod un ohonynt yn parhau i fod y tu fewn i'r adeilad. A yw hyn parhau i fod yn wir? Os felly, beth fydd yn digwydd iddi? Mae'n amlwg bod fframiau'r ffenestri presennol ar y llawr daear wedi'u dylunio i adlewyrchu math o reiliau hanesyddol. Os oes enghraifft o gynsail hanesyddol yn bodoli, dylid annog yr ymgeiswyr i'w dilyn ac adolygu'r dyluniad.

I grynhoi, nid yw'r cais presennol yn darparu gwybodaeth ddigonol i

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

lunio asesiad ystyrllon o'r niwed i nodweddion arwyddocaol allai ddigwydd o ganlyniad i'r cynigion. Mae'r Gymdeithas Fictorianaid yn cynghori eich awdurdod i atal y caniatâd hyd nes y bydd rhagor o wybodaeth wedi'i darparu.

Uwch Swyddog Cadwraeth: Heb ymgynghori - Yr Uned Cadwraeth sydd wedi delio gyda'r cais yma, ac felly mae barn broffesiynol yr Uned Cadwraeth wedi ei gynnwys yn yr adroddiad ac nid yw felly yn cael ei adrodd ar wahân.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle, yn y wasg a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben a ni dderbyniwyd unrhyw ohebiaeth ar y cais.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Effaith y datblygiad ar osodiad a chymeriad yr Adeilad Rhestredig

5.1 Dywed Paragraff 5.13 o Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol y dylai Awdurdodau Cynllunio Lleol ystyried y materion canlynol:

- Pwysigrwydd a gradd yr adeilad a'i ddi-ddordeb pensaernïol neu hanesyddol cynhenid
- Nodweddion ffisegol yr adeilad sy'n cyfiawnhau ei restru ac yn cyfrannu at ei arwyddocâd, gan gynnwys unrhyw nodweddion pwysig, megis y tu mewn i'r adeilad, a all fod wedi dod i'r amlwg ar ôl i'r adeilad gael ei gynnwys ar y rhestr
- Cyfraniad cwrtil a lleoliad yr adeilad at ei arwyddocâd, yn ogystal â chyfraniad yr adeilad at yr olygfa leol
- Effeithiau'r gwaith arfaethedig ar arwyddocâd yr adeilad
- I ba raddau y byddai'r gwaith yn dod a manteision cymunedol sylweddol, er enghraifft drwy gyfrannu at economi'r ardal neu at wella ei hamgylchedd lleol.

5.2 Mae'r bwriad yn ymwneud a throsi'r cyn glwb yn 6 uned gwyliau, sydd wedi lleoli o fewn ganol y tref sydd o fewn yr ardal cadwraeth a hefyd Safle Treftadaeth yn ogystal â bod yn adeilad rhestredig. Bwriedir rhannu'r gofod llawr daear i un siop gyda ystafell i storio, cegin a thoiled i'r staff. Byddai'r rhan arall yn swyddfa, gyda cegin a thoiled. Bwriedir creu dau fynedfa newydd i'r ddau uned newydd. Byddai'r prif fynedfa yn parhau fel mynediad i'r unedau a hefyd ardal biniau ac ailgylchu ar y llawr daear tu ôl i'r grisiau. Nid yw'r bwriad yn golygu unrhyw addasiadau sylweddol i'r adeilad yn allanol, heb law am y drysau newydd ynghyd a'r ffenestri to newydd Mae'r newidiadau ar yr adeilad yn waith a fyddai'n gwella edrychiad yr adeilad sydd wedi bod mewn cyflwr gwael ers peth amser ac yn dirywio yn sylweddol.

5.3 Mae'r adeilad wedi bod yn wag ers peth amser ac yn dirywio gyda tyllau mawr o fewn y to sydd wedi bod yn gollwng dŵr fewn i'r adeilad. Mae hyn wedi achos difrod sylweddol i'r adeilad ble mae adar hefyd wedi bod yn defnyddio lloriau'r adeilad ers blynnyddoedd. Nid oes nodweddion arbennig yn parhau o fewn yr adeilad erbyn hyn, mae'r defnydd olaf fel clwb cymdeithasol wedi

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

tynnu llawer o'r nodweddion, ac felly mae'r adeilad yn gallu cael eu rhannu i unedau newydd yn weddol hawdd heb gael effaith andwyol ar y cymeriad.

- 5.4 Ar y llawr cyntaf bwriedir cael mynediad i ddau uned (uned rhif 5 a 6) ble fydd cegin ac ystafell fyw agored, dau ystafell wely a baddon. Bydd storfa ar y llawr hwn hefyd. Ar yr ail llawr bydd coridor gyda mynediad i unedau 1, 2, 3 a 4, ble fydd cegin ac ystafell fyw, toiled / baddon a wedyn grisiau yn arwain i fyny bob un uned. Byddai baddonau ac ystafelloedd wely ar y 3ydd llawr, ble fydd rhaid gosod llawr newydd. Bwriedir defnyddio'r fentiau presennol ar to'r adeilad i alluogi cael fentiau drwy'r adeilad o'r ceginau a baddonau.
- 5.5 Yn allanol ac yr edrychiad dwyreiniol bwriedir creu mynediad newydd i'r swyddfa ar y llawr daear. Byddai'r un agoriadau yn cael eu cadw, ond byddai drysau dwbl yn cael eu gosod fewn y bwa canol a fydd yn rhai gwydr. Bwriedir hefyd gosod 5 ffenestr to newydd ar yr edrychiad hon ac adnewyddu'r ffenestri presennol. Bwriedir hefyd greu mynediad newydd ar yr edrychiad deheuol i'r siop newydd a fydd yn ddrysau dwbl i gyd fynd a'r edrychiad gorllewinol ac adfer y ffenestri presennol. Yr unig addasiadau ar gefn yr adeilad byddai 3 ffenestr to newydd. Ni chredir y byddai'r addasiadau yma yn debygol o amharu ar gymeriad yr eiddo mewn ffordd negyddol gan y byddai'n sicrhau defnydd unwaith eto, ac nid yw'r ddau agoriad newydd yn golygu unrhyw golled mewn ffabrig hanesyddol. Ond bwriedir adfer y ffenestri presennol ble mae'n bosib a gosod gwydriad eilradd o fewn yr adeilad a fyddai hefyd yn sicrhau cadw ffenestri a ffabrig hanesyddol yr eiddo sydd i'w groesawu a sydd hefyd yn cwrdd a gofynion polisi PS 20 y CDLI.
- 5.6 Oherwydd nad oes nodweddion gwreiddiol yn parhau o fewn yr adeilad, nid oes llawer o ffabrig hanesyddol i'w golli drwy trosi'r adeilad, heb law am y ffenestri a nodi'r uchod. Mae'r Gymdeithas Henebion Hynafol a'r Grwp Fictorianaid yn adlewyrchu hyn yn ei sylwadau, gyda'r prinder o fanylion o fewn y cais. Ond mae'r adeilad wedi gweld gymaint o newid dros amser, does dim nodweddion yn parhau. Mae'r Grwp Fictorianaid hefyd wedi datgan pryder dros sut y byddai'r llawr newydd ar yr ail llawr yn cael effaith ar y ffenestri presennol, gan y byddai'r llawr yn mynd ar draws y ffenestri. Mae'r cynlluniau wedi newid yn dilyn y sylwadau a trafodaethau ac y byddai'r llawr gyda llethr arno oddi wrth y ffenestr, er mwyn lleihau'r effaith gweladwy. Bydd modd hefyd gosod sgrin neu ffilm ar y ffenestri uchel fel y byddai'n dywyll mewn lliw i nadu gweld y llawr. Teimlir fod hyn yn deg, ond o gofio hefyd maint ag uchder sylweddol yr adeilad ac ni chredir y bydd hyn yn amlwg iawn o'r lefel stryd.
- 5.7 Teimlir y byddai'r gwaith yn welliant sylweddol drwy adfer yr adeilad sydd yn adeilad drawiadol o fewn y Strydlun ac hefyd o fewn muriau'r tref. Ystyrir yn yr achos yma y byddai'r gwaith yn welliant sylweddol ac yn cwrdd a gofynion y polisiau a nodir uchod.

6. Casgliadau:

- 6.1 Yn unol â'r asesiad uchod, ni chredir bod unrhyw fater sydd yn codi gyda'r bwriad yn groes i ofynion y polisiau perthnasol ac ystyrir bod y bwriad yn cwrdd a gofynion y polisiau a nodi'r uchod ac yn dderbyniol i'w ganiatáu.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatau – amodau

- 1 - Rhaid cychwyn ar y datblygiad y cyfeirir ato yn y caniatâd hwn dim hwyrach na PHUM mlynedd o ddyddiad y caniatâd. The development to which this permission relates shall be begun not later than FIVE years from the date of this permission.
- 2 - Cwblheir y datblygiad a ganiateir drwy hyn yn llwyr unol â'r manylion a ddangosir ar gynllun(iau) rhif D794.06P2, D794.07P2, D794.08P2, D794.09P2, D794.10P2, D794.11P2, D794.12P2, D794.13P2, D794.14P2, D794.15P2, D794.16P2, D794.17P1, D794.18P1, D794.19P1 a D794.20P1 a gyflwynwyd i'r Awdurdod Cynllunio Lleol, ac a gynhwysir yn y ffurflen gais ac mewn unrhyw ddogfennau eraill gyda'r cais, os nad oes amod(au) sy'n ei diwygio wedi ei gynnwys ar y dyfarniad cynllunio hwn. The development hereby permitted shall be carried out in strict conformity with the details shown on the plan(s) numbered D794.06P2, D794.07P2, D794.08P2, D794.09P2, D794.10P2, D794.11P2, D794.12P2, D794.13P2, D794.14P2, D794.15P2, D794.16P2, D794.17P1, D794.18P1, D794.19P1 and D794.20P1 submitted to the Local Planning Authority, and contained in the form of application and in any other documents accompanying such application unless condition(s) to amend them is/are included on this planning decision notice.
- 3 - Rhaid i unrhyw ffenestri amnewidir ar yr adeilad gwreiddiol fod o wneuthuriad pren wedi eu paentio gyda gwydr sengl ac o'r steil a math i gydweddu'r ffenestri presennol. Rhaid ail defnyddio'r gwydr gwreiddiol os yn bosib. Any replacement windows installed on the original building shall be of timber construction, painted and single glazed, of a style and type to match the existing windows. The original glass should be reused where possible.
- 4 - Rhaid cyflwyno manylion y gwydriad eilradd pe bwriedir eu gosod i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w cymeradwyo yn ysgrifenedig cyn eu gosod. *Full details of any secondary glazing must be submitted and approved by the Local Planning Authority in writing before they are installed.*
- 5 - Rhaid i'r ffenestri to fod o fath cadwraethol ac yn llyfn gyda'r to. The rooflights shall be of a conservation type and flush with the roof.
- 6 - Rhaid i'r holl nwyddau dwr glaw fod o wneuthuriad haearn bwrw. All rainwater goods shall be of cast metal type.

Tud. 299

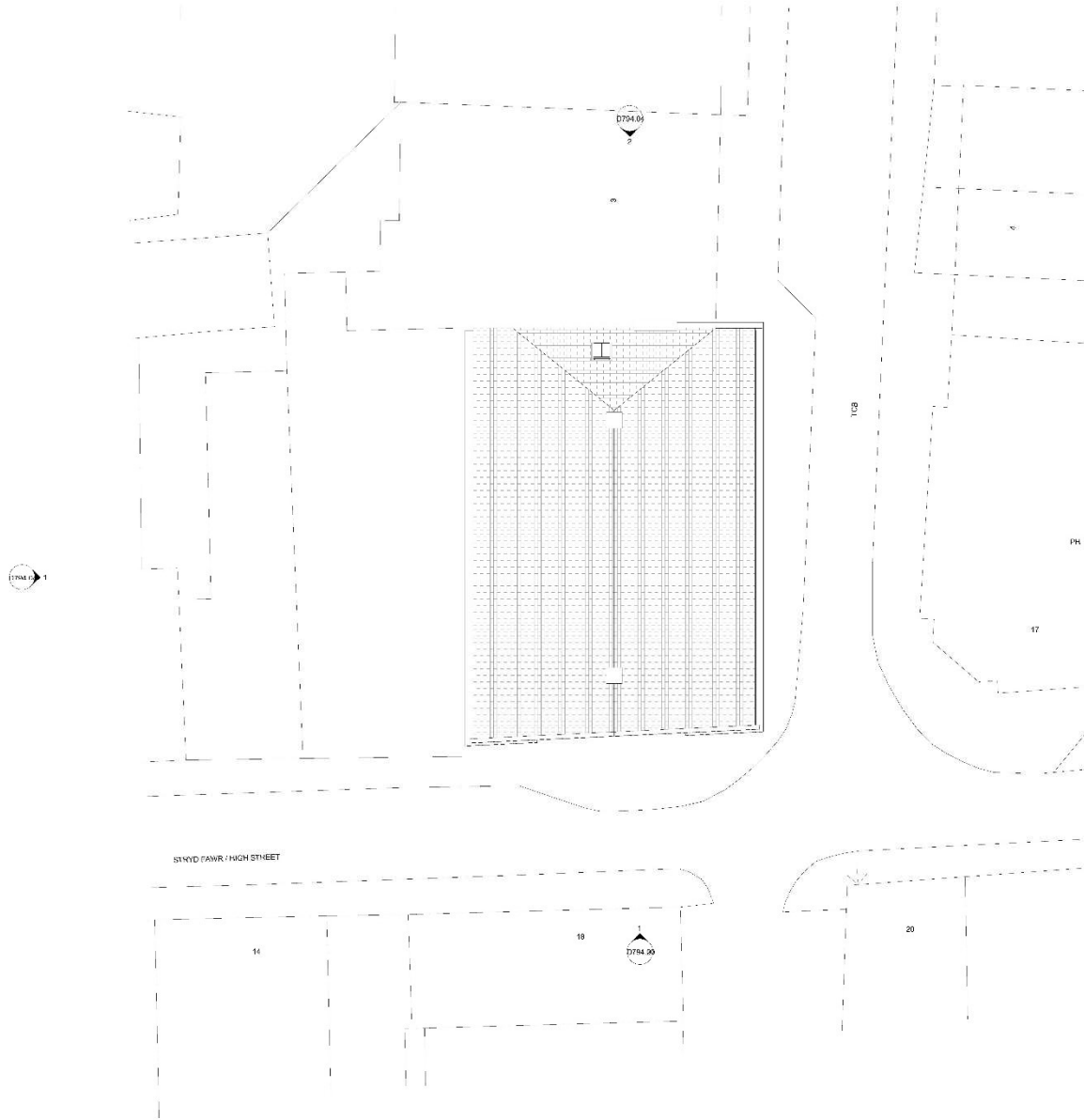


Mapping contents (c) Crown copyright and database rights 2018 Ordnance Survey 100035207

<p>Syfrwy: Siartredig Adeiladu Pensaer Siartredig Rhwydyr Proffesi Ymgynghwaryr Penasaerol Technolegyr Penasaerol Siartredig Ymgynghwaryr Adedolau Hanesyddol</p> <p>Chartered Building Surveyors Chartered Architects Project Managers Architectural Consultants Chartered Architectural Technologists Historic Building Consultants</p> <p>01348 715006 info@dewis.uk.com www.dewis.uk.com</p>	<p>Client Cosgrove Restoration Ltd</p> <p>Project Conservative Club</p> <p>Drawing Location Plan</p>			
	<p>Manel House Holyhead Road Llanfairpwll Anglesey LL61 9JZ</p>	<p>Drwg. No. D794.01</p> <p>Plot Date 16.04.21</p>		<p>Rev.</p> <p>Size A4</p>

This drawing must be read in conjunction with all related drawings.
All dimensions must be checked and verified on site before commencing any work or producing shop drawings.
The originator should be notified immediately of any discrepancies.
Only figured dimensions are to be worked to.
This drawing is copyright and remains the property of DEWIS architecture.

Tud. 300



Cynllun Diwygiedig
Amended Plan



Rev	Description	Date	Dr. by	App. by
P1	Planning Submission Revision 1	11.08.21	BOD	DW
P2	Amendments following LPA comments	23.09.21	BOD	DW

dewis
ARCHITECTURE

Meiri Hoes
Holywell Road
Llanfairpwll
Anglesy
LL53 5UJ
01248 715600
info@dewis.uk.com
www.dewis.uk.com

Syfeirwyr Siartredig Adolada Chartered Building Surveyors
Pencais Siartredig Chartered Architects
Ymglybiauwr Penodiadol Project Managers
Tycholwgwyr Penodiadol Architectural Consultants
Ymglybiauwr Adoladau Hanesyddol Chartered Architectural Technologists
Historic Building Consultants

Client
Cosgrove Restoration Ltd

Project
Conservative Club

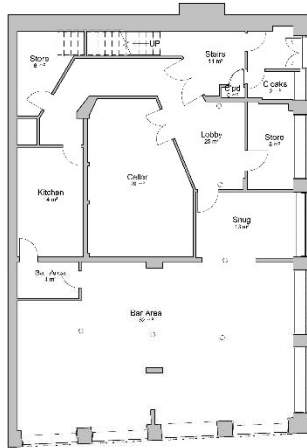
Drawing
Existing Site Plan

Draw No	Rev.	Scale	Drawn by
D794.02	P2	1 : 100	BOD
Plot Date	Size	Issue Status	Approved By
16.04.21	A1	Planning	DW

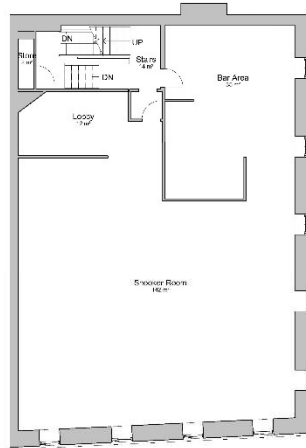
This drawing must be read in conjunction with all related drawings. All dimensions must be checked and verified on site before commencing any work or producing shop drawings. The originator should be notified immediately of any discrepancies. Only figured dimensions are to be worked to. This drawing is copyright and remains the property of DEWIS architecture.

Site Plan - Existing
1 : 100

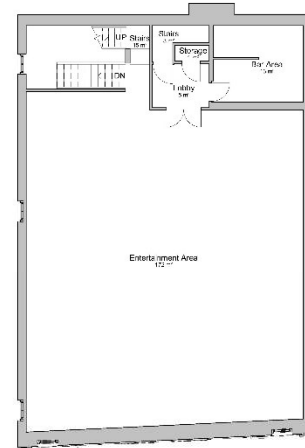
Copyright © 2021 DEWIS ARCHITECTURE. All rights reserved. D794.02



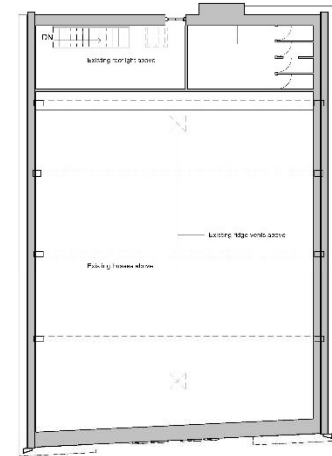
00 - Existing Ground Floor Plan
1 : 100



01 - Existing First Floor Level
1 : 100



02 - Existing Second Floor Level
1 : 100



03 - Existing Third Floor Level
1 : 100

Tud. 301



Existing Southern Elevation - High Street
1 : 100



*Cynllun Diwygiedig
Amended Plan*



Existing Eastern Elevation - Market Street
1 : 100

Rev	Description	Date	Dr. by	App. by
P1	Planning Submission Revision 1	11.08.21	BOD	DW
P2	Amendments following LPA comments	23.09.21	BOD	DW

Measi House
Holyhead Road
Llanfairpwll
Angloesg
LL51 5UJ
01246 715606
info@dewis.uk.com
www.dewis.uk.com

Syfeirwy Siartredig Adolada
Pobolau Siartredig
Ymglybiauwy Pensiennol
Technolegywy Pensiennol Siartredig
Ymglybiauwy Adoladau Hanesyddol

Chartered Building Surveyors
Chartered Architects
Project Managers
Architectural Conservation
Chartered Architectural Technologists
Historic Building Consultants

Client
Cosgrove Restoration Ltd

Project
Conservative Club

Drawing
Existing Floor Plans & Elevations

Draw. No.	Rev.	Scale	Drawn by
D794.03	P2	1 : 100	BOD
Plot Date	Size	Issue Status	Approved By
16.04.21	A1	Planning	DW

This drawing must be read in conjunction with all related drawings.
All dimensions must be checked and verified on site before commencing any work or producing shop drawings.
The originator should be notified immediately of any discrepancies.
Only figured dimensions are to be worked to.
This drawing is copyright and remains the property of DEWIS architecture.



Existing Northern Elevation
1:100



Existing Western Elevation
1:100



High Street Visual - Existing



Market Street Visual - Existing

Rev	Description	Date	Dr. by	App. by
P1	Planning Submission Revision 1	11.08.21	BOD	DW
P2	Amendments following LPA comments	23.09.21	BOD	DW

Syfeirwr Siartredig Adelaide
Ffôn: 01248 715695
Tudalen: 01248 715695
Ymgynghyrfwr Penodol: 01248 715695
Ymgynghyrfwr Penodol: 01248 715695

Chartered Building Surveyors
Chartered Architects
Project Managers
Architectural Consultants
Chartered Architectural Technologists
Historic Building Consultants

Client
Cosgrove Restoration Ltd

Project
Conservative Club

Drawing
Existing Elevations and Visuals

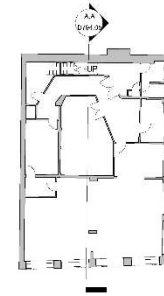
Draw. No.	Rev.	Scale	Drawn by
D794.04	P2	1:100	BOD
Plot Date	Site	Issue Status	Approved By
16.04.21	A1	Planning	DW

This drawing must be read in conjunction with all related drawings. All dimensions must be checked and verified on site before commencing any work or producing shop drawings. The originator should be notified immediately of any discrepancies. Date figured dimensions are to be worked to. This drawing is copyright and remains the property of DEWIS architecture.

DERBYN

ADRAN CYNLLUNIO - 30/09/2021

**Cynllun Diwygiedig
Amended Plan**



Existing Section A,A
1 : 50

Tud. 303

Rev	Description	Date	Dr. by	App. by
P1	Planning Submission Revision 1	11.08.21	BOD	DW
P2	Amendments following LPA comments	23.09.21	BOD	DW

dewis ARCHITECTURE

Meiri Heaso
Holywell Road
Llantrisant
Anghosy
LU23 5UJ
01246 715600
info@dewis.uk.com
www.dewis.uk.com

Syfeirwyr Siartredig Adolada
Ffônau: 01246 715600
Tudalenau: Pensiwnol Siartredig
Ymgynghwyr: Adoladau Hanesyddol

Chartered Building Surveyors
Chartered Architects
Project Managers
Architectural Consultants
Chartered Architectural Technologists
Historic Building Consultants

Client
Cosgrove Restoration Ltd

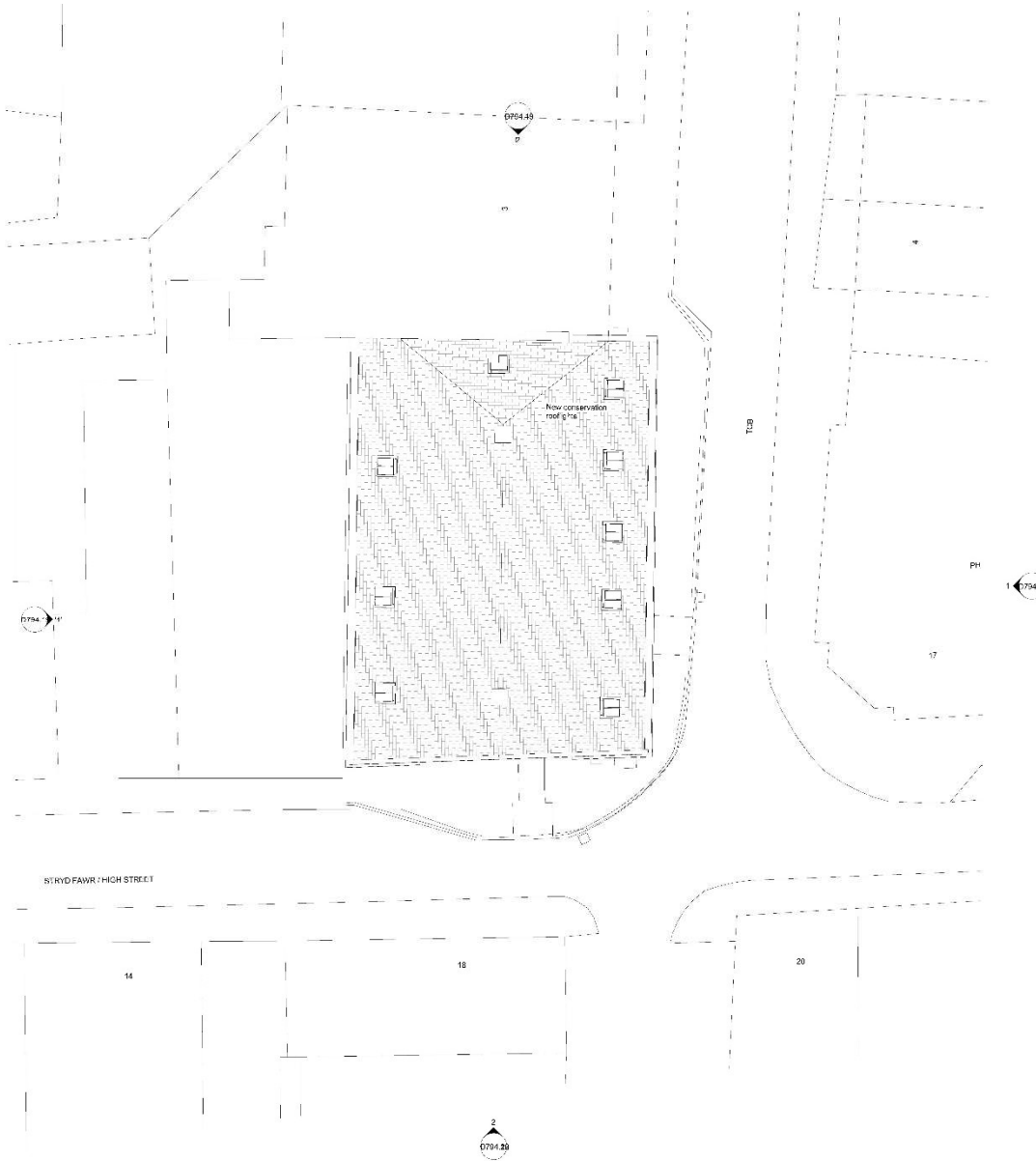
Project
Conservative Club

Drawing
Existing Section

Draw No	Rev.	Scale	Drawn by
D794.05	P2	As indicated	BOD
Plot Date	Size	Issue Status	Approved By
08/11/21	A1	Planning	DW

This drawing must be read in conjunction with all related drawings.
All dimensions must be checked and verified on site before commencing any work or producing shop drawings.
The originator should be notified immediately of any discrepancies.
Date figured dimensions are to be worked to.
This drawing is copyright and remains the property of DEWIS architecture.

Tud. 304



**Cynllun Diwygiedig
Amended Plan**



Rev	Description	Date	Dr. by	App. by
P1	Planning Submission Revision 1	11.08.21	BOD	DW
P2	Amendments following LPA comments	23.09.21	BOD	DW

dewis
ARCHITECTURE

Meiri Heaso
Hollybcah Road
Llanfairpwll
Anglesy
LL53 5UJ
01246 715600
info@dewis.uk.com
www.dewis.uk.com

Syfeirwyr Siartredig Adalada
Ffocws: Safonddig
Ymgynghwyr Penodolol
Techolodwyr Penodolol
Ymgynghwyr Adaladau Hanesyddol

Chartered Building Surveyors
Chartered Architects
Project Managers
Architectural Conservation
Chartered Architectural Technologists
Historic Building Consultants

Client
Cosgrove Restoration Ltd

Project
Conservative Club

Drawing
Proposed Site Plan

Draw. No.	Rev.	Scale	Drawn by
D794.06	P2	1 : 100	BOD
Plot Date	Site	Issue Status	Approved By
26.03.21	A1	Planning	DW

This drawing must be read in conjunction with all related drawings.
All dimensions must be checked and verified on site before commencing any work or producing shop drawings.
The originator should be notified immediately of any discrepancies.
Date: Figure dimensions are to be worked to.
This drawing is copyright and remains the property of DEWIS architecture.

Site Plan - Proposed
1 : 100

Cynllun Diwygiedig
Amended Plan



Tud. 305



Existing rooflight on North Elevation retained and used as light well to provide natural light to Apartment 2, Bedroom 1

- Heritage rooflights
- 03 - Proposed Third Floor Level
11380.0
Repaint existing sash windows in white.
- 02 - Existing Second Floor Level
8650.0
Farrow and Ball Skimming Stone paint
- Replace windows with heritage sash windows to match existing
- 01 - Existing First Floor Level
4180.0
Farrow and Ball Picture Gallery Red paint
- Remove wooden trim from ground floor arched windows
- New Shop Frontage - detailing TBC
- Farrow and Ball Manor House Grey paint
- Farrow and Ball Picture Gallery Red paint
- 00 Ground Floor Level
0.0

Proposed Eastern Elevation - Market Street
1 : 50

Rev	Description	Date	Dr. by	App. by
P1	Planning Submission Revision 1	11.08.21	BOD	DW
P2	Amendments following LPA comments	23.09.21	BOD	DW

Meiri Hoesi
Hofyfod Road
Llanfairpwll
Anglicy
LL53 5UJ
01248 715600
info@dewis.uk.com
www.dewis.uk.com

Syfeirwr Siartredig Adeiladau
Ffôn: 01248 715600
Tudalen: 01248 715600
Ymgynghwyr Penodolol
Ymgynghwyr Adeiladau Hanesyddol

Chartered Building Surveyors
Chartered Architects
Project Managers
Architectural Consultants
Chartered Architectural Technologists
Historic Building Consultants

Client
Cosgrove Restoration Ltd

Project
Conservative Club

Drawing
Proposed Eastern Elevation - Market Street Elevation

Draw. No.	Rev.	Scale	Drawn by
D794.11	P2	1 : 50	BOD
Plot Date	Site	Issue Status	Approved By
22.07.21	A1	Planning	DW

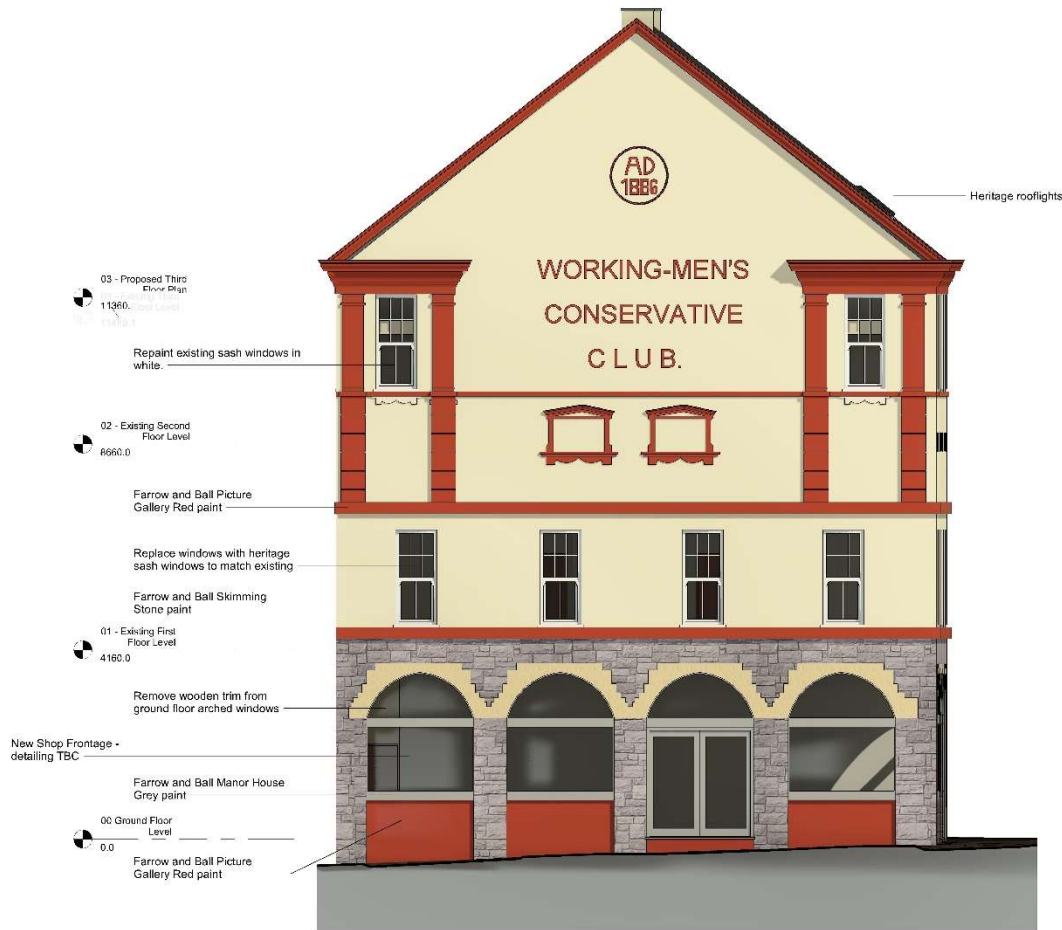
This drawing must be read in conjunction with all related drawings. All dimensions must be checked and verified on site before commencing any work or producing shop drawings. The originator should be notified immediately of any discrepancies. Only figured dimensions are to be worked to. This drawing is copyright and remains the property of DEWIS ARCHITECTURE.

DERBYN

ADRAN CYNLLUNIO - 30/09/2021

Cynllun Diwygiedig
Amended Plan

Tud. 306



Proposed Southern Elevation - High Street
1 : 50

Rev	Description	Date	Dr. by	App. by
P1	Planning Submission Revision 1	11.08.21	BOD	DW
P2	Amendments following LPA comments	23.09.21	BOD	DW

dewis ARCHITECTURE

Meiri Heaso
Hollyhead Road
Llanfairpwll
Anglecwy
LL53 5UJ
01248 715600
info@dewis.uk.com
www.dewis.uk.com

Syfeirwr Siartredig Adeiladau
Ffôn: 01248 715600
Tudalen: 01248 715600
Ymgynghwyr Penodol
Ymgynghwyr Adeiladau Hanesyddol

Chartered Building Surveyors
Chartered Architects
Project Managers
Architectural Conservation
Chartered Architectural Technologists
Historic Building Consultants

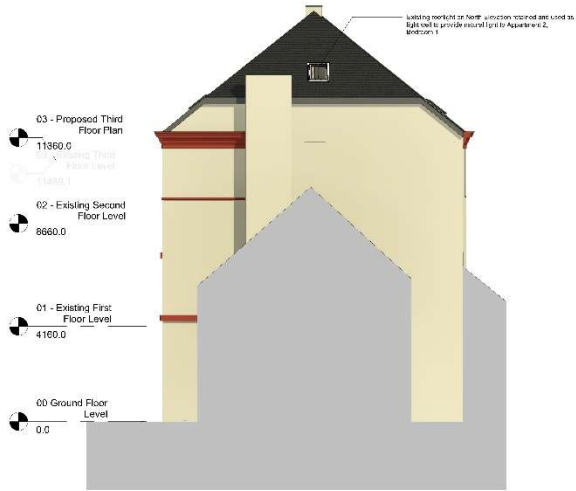
Client
Cosgrove Restoration Ltd

Project
Conservative Club

Drawing
Proposed Southern Elevation - High Street

Draw. No.	Rev.	Scale	Drawn by
D794.12	P2	1 : 50	BOD
Plot Date	Size	Issue Status	Approved By
22.07.21	A1	Planning	DW

This drawing must be read in conjunction with all related drawings.
All dimensions must be checked and verified on site before commencing any work or producing shop drawings.
The originator should be notified immediately of any discrepancies.
Only figured dimensions are to be worked to.
This drawing is copyright and remains the property of DEWIS ARCHITECTURE.



Proposed Northern Elevation
1 : 100



Proposed Western Elevation
1 : 100



High Street Visual - Proposed



Market Street Visual - Proposed

Cynllun Diwygiedig
Amended Plan

DERBYN
ADRAN CYNLLUNIO - 30/09/2021

Rev	Description	Date	Dr. by	App. by
P1	Planning Submission Revision 1	11.08.21	BOD	DW
P2	Amendments following LPA comments	23.09.21	BOD	DW

dewis
ARCHITECTURE

Meini Hoare
Holyhead Road
Llanfairpwll
Anglicy
LL53 5UJ
01248 715600
info@dewis.uk.com
www.dewis.uk.com

Syffwrwr: Siartredig Adelaide
Pencais: Siartredig
Tudalenwyr: Penodolwr
Ymgynghwyr: Penodolwr

Chartered Building Surveyors
Chartered Architects
Project Managers
Architectural Consultants
Chartered Architectural Technologists
Historic Building Consultants

Client
Cosgrove Restoration Ltd

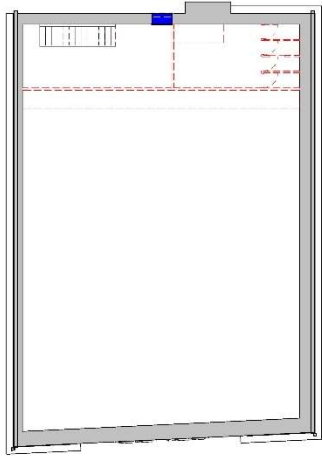
Project
Conservative Club

Drawing
Proposed Elevations and Visuals

Draw No	Rev.	Scale	Drawn by
D794.13	P2	1 : 100	BOD
Plot Date	Site	Issue Status	Approved By
22.07.21	A1	Planning	DW

This drawing must be read in conjunction with all related drawings.
All dimensions must be checked and verified on site before commencing any work or producing shop drawings.
The originator should be notified immediately of any discrepancies.
Only figured dimensions are to be worked to.
This drawing is copyright and remains the property of DEWIS architecture.

Tud. 311




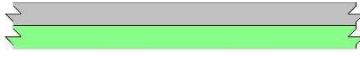

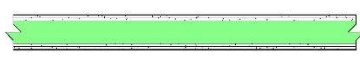

03 - Third Floor Level - Demolitions
1:100



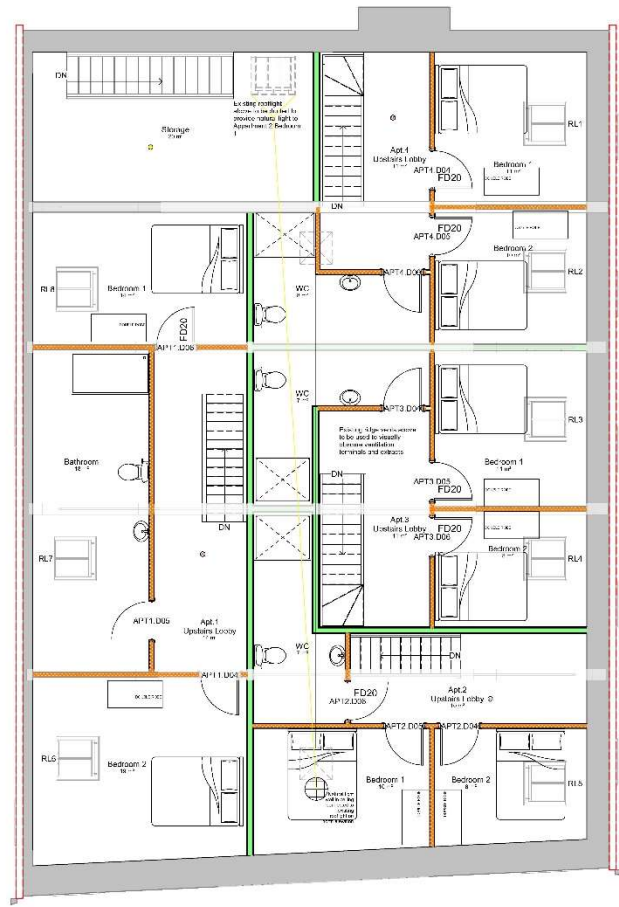
Cynllun Diwygiedig
Amended Plan

Wall Treatment Legend

1:10

-  Upgrade existing wall to provide 30 minutes fire protection
-  Upgrade existing wall to provide 60 minutes fire protection
-  New internal wall to provide 30 minutes fire protection
-  New internal wall to provide 60 minutes fire protection
-  New internal partition

**See sheet D794.18 for wall build up details



Separating walls to be carried up to underside of roof structure

FIRE SAFETY EQUIPMENT LEGEND

-  Fire alarm
-  Fire extinguisher
-  Fire door
-  Fire escape
-  Fire alarm call point
-  Fire alarm control panel
-  Fire alarm indicator panel
-  Fire alarm bell
-  Fire alarm bell
-  Fire alarm bell
-  Fire alarm bell
-  Fire alarm bell
-  Fire alarm bell
-  Fire alarm bell

03 - Proposed Third Floor Plan
1:50

Rev	Description	Date	Dr. by	App. by
P1	Planning Submission	11.08.21	BOD	DW
	Revision 1			
P2	Amendments following LPA comments	23.09.21	BOD	DW



Meini Hoese
Holyhead Road
Llanfairpwll
Anglicy
LL53 5UJ
01248 715695
info@dewis.uk.com
www.dewis.uk.com

Syfeirwy Siartredig Adelaide Chartered Building Surveyors
Pobolwyr Siartredig Chartered Architects
Rheolwyr Proiect Project Managers
Ymgynhywyr Penodol Architectural Consultants
Techolwyr Ffônseimol Siartredig Chartered Architectural Technologists
Ymgynhywyr Adelaideau Hanesyddol Historic Building Consultants

Client
Cosgrove Restoration Ltd

Project
Conservative Club

Drawing
Proposed Third Floor Plan

Draw. No.	Rev.	Scale	Drawn by
D794.10	P2	As indicated	BOD

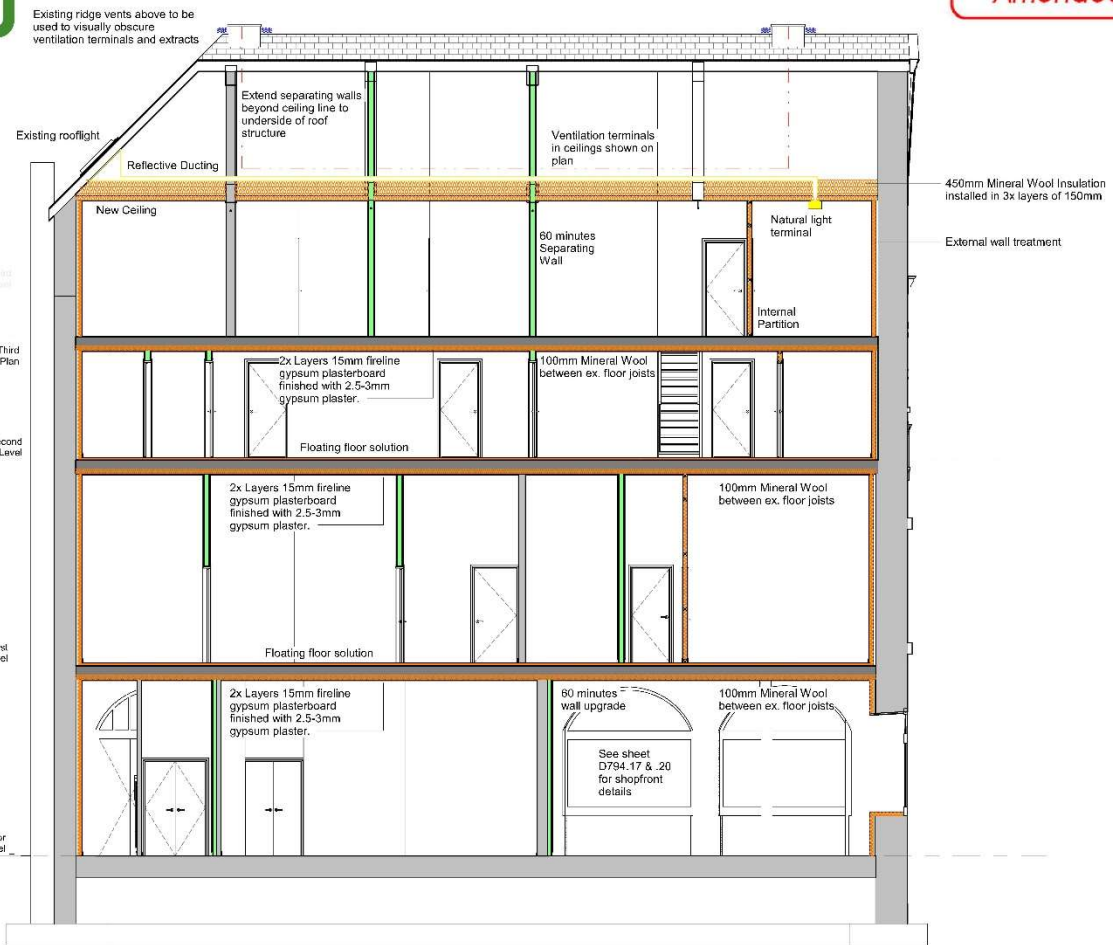
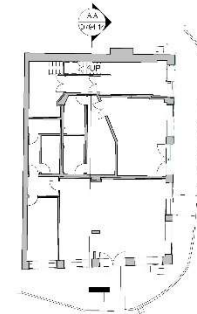
Plot Date	Size	Issue Status	Approved By
16.07.21	A1	Planning	DW

This drawing must be read in conjunction with all related drawings. All dimensions must be checked and verified on site before commencing any work or producing shop drawings. The originator should be notified immediately of any discrepancies. Only figured dimensions are to be worked to. This drawing is copyright and remains the property of DEWIS ARCHITECTURE.

DERBYN

ADRAN CYNLLUNIO - 30/09/2021

Cynllun Diwygiedig
Amended Plan



- 03 - Proposed Third Floor Plan
11360.0
- 02 - Existing Second Floor Level
8860.0
- 01 - Existing First Floor Level
4160.0
- 00 Ground Floor Level
0.0

Proposed Section A,A
1 : 50

Tud. 312

Rev	Description	Date	Dr. by	App. by
P1	Planning Submission Revision 1	11.08.21	BOD	DW
P2	Amendments following LPA comments	23.09.21	BOD	DW

dewis ARCHITECTURE

Meini House
Holyhead Road
Llanfairpwll
Anglecwy
LL53 5UJ

01248 715600
info@dewis.uk.com
www.dewis.uk.com

Syfeirwyr Siartredig Adeiladau
Pencais Siartredig
Rheolwyr Proiect
Ymgynhywyr Penodiadol
Technolegwyr Penodiadol Siartredig
Ymgynhywyr Adeiladau Hanesyddol

Chartered Building Surveyors
Chartered Architects
Project Managers
Architectural Conservation
Chartered Architectural Technologists
Historic Building Consultants

Client
Cosgrove Restoration Ltd

Project
Conservative Club

Drawing
Proposed Section

Draw. No.	Rev.	Scale	Drawn by
D794.14	P2	As indicated	BOD
Plot Date	Size	Issue Status	Approved By
22.07.21	A1	Planning	DW

This drawing must be read in conjunction with all related drawings. All dimensions must be checked and verified on site before commencing any work or producing shop drawings. The originator should be notified immediately of any discrepancies. Only figured dimensions are to be worked to. This drawing is copyright and remains the property of DEWIS architecture.

Typical New Sash Window Elevation

1:10

Where possible, existing windows to be retained, refurbished and re-used, and / or replicated elsewhere.

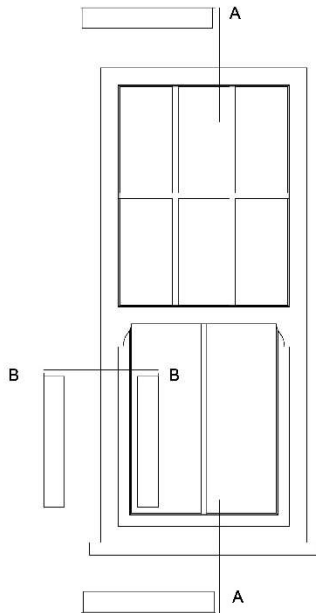
Window in existing opening, wedge, pack square and seal all around with expanding foam sealant

All windows to receive factory applied 1 coat preservative primer, 2 coat microporous undercoat and 3 coats microporous external egg shell paint prior to delivery to site, Paint colour = WHITE

All timbers to be treated hardwood

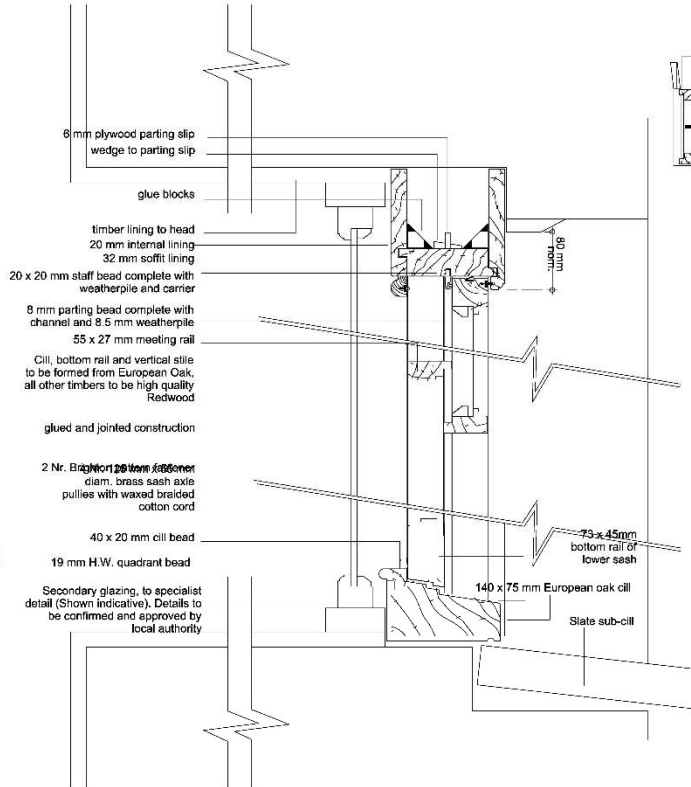
All new glazing panels to be safely glass to B.S. 6206, laminated, 4mm thickness

NOTE: Drawing shown as indicative of general detail. Assessment of existing windows on site may result in existing windows being retained and repaired. All to TH1 Officer's requirements and approval.



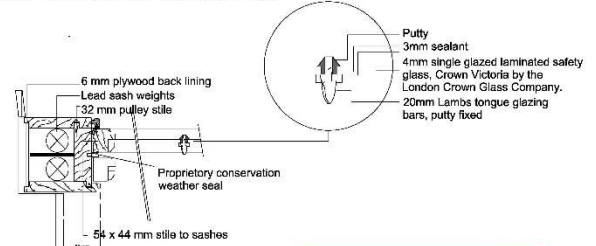
Typical New Sash Window Section A,A

1:10



Typical New Sash Window Section B,B

1:5



**Cynllun Diwygiedig
Amended Plan**



Rev	Description	Date	Dr. by	App. by
P1	Planning Submission Revision 1	11.05.21	BOD	DW
P2	Planning Submission Revision 2	20.09.21	BOD	DW

Manel House
Highroad Road
Lantfyrdd
Anglesey
LL51 6JJ
01248 718006
info@derbyn.uk.com
www.derbyn.uk.com

Syngwyddwr Aelodau: Penodolwr Rheolwr Technolegyddol Penodolwr Aelodau
Rheolwr Proiect
Tynghwilydd Penodolwr Technolegyddol Penodolwr Aelodau
Chartered Building Surveyors
Chartered Architects
Project Managers
Architectural Consultants
Chartered Architectural Technologists
Historic Building Consultants

Client
Cosgrove Restoration Ltd

Project
Conservative Club

Drawing
Typical New Sash Window Details

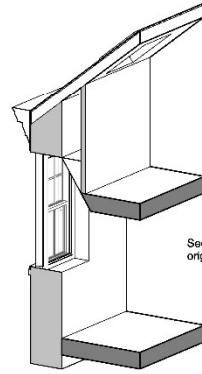
Dwg. No.	Rev.	Scale	Drawn by
D794.15	P2	As indicated	BOD
Plot Date	Site	Issue Status	Approved by
15/05/21	A1	PLANNING	DW

This drawing must be used in conjunction with all related drawings. All dimensions must be checked and verified on site before commencing any work or producing shop drawings. The originator should be notified immediately of any discrepancies. Only Related dimensions are to be worked to. This drawing is copyright and remains the property of DERBYN architecture.

2nd Floor Window Head Detail

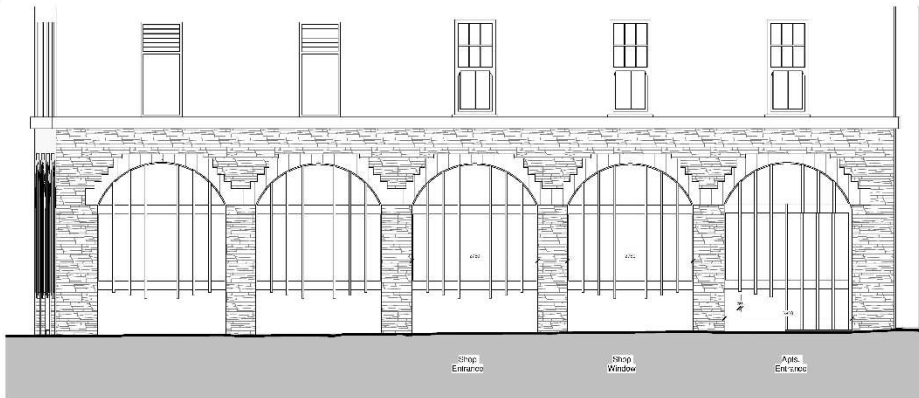
Played head to allow maximum natural light to second floor level

No boxing or spandrel panel required

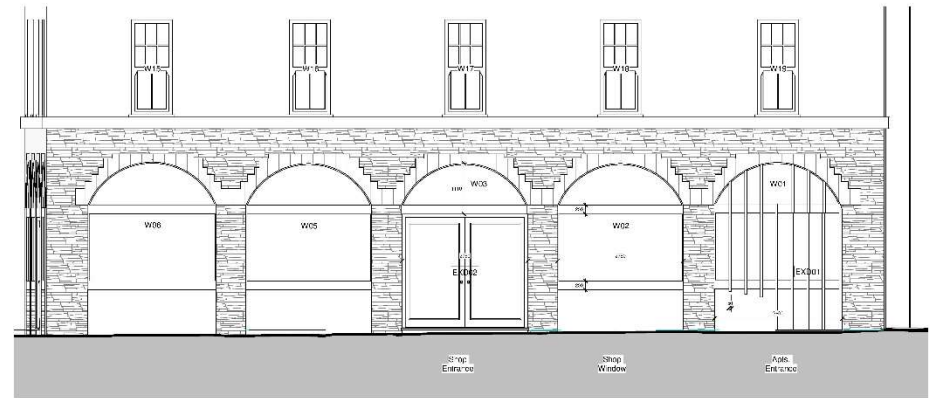


Secondary glazing behind refurbished original sash windows

Tud. 313



Existing Shop Front - Market Street
1 : 50

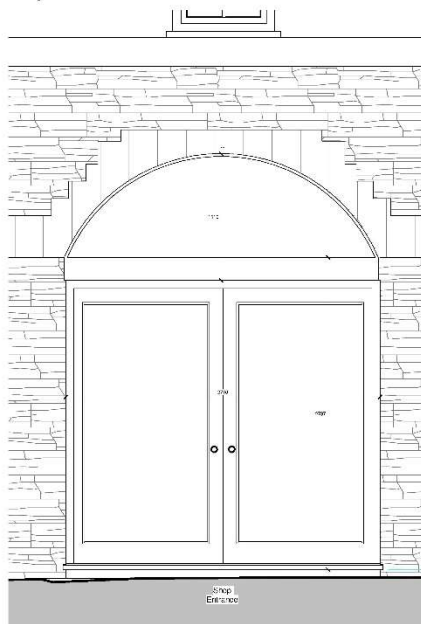


Proposed Shop Front - Market Street
1 : 50

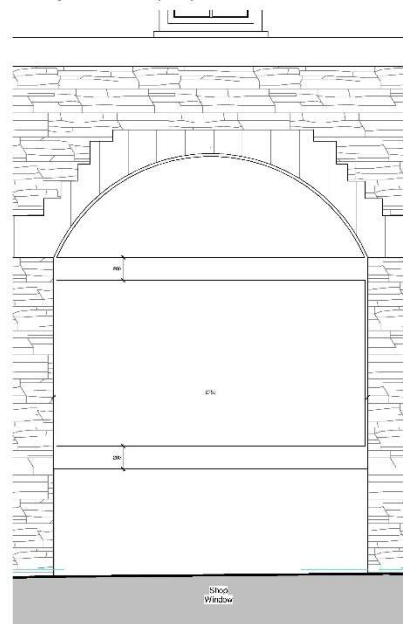


GWYBODAETH YCHWANEGOL
ADDITIONAL INFORMATION

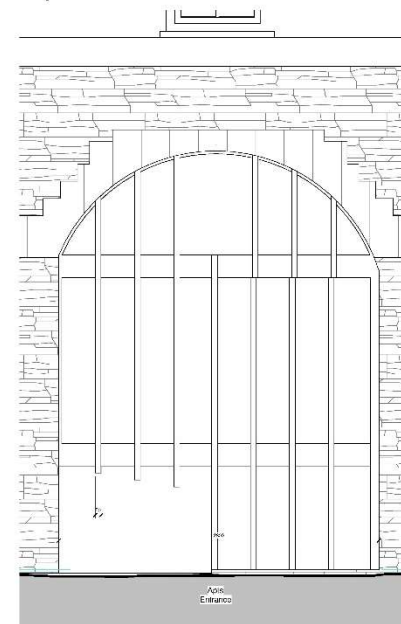
Proposed Shop Entrance
1 : 20



Proposed Shop Window (MS)
1 : 20



Proposed Apartments Entrance
1 : 20



Rev.	Description	Date	Dr. by	App. by
P1	Planning Submission Revision 1	11.08.21	BOD	DW

Syfeirwy Sierdded Adeiladu
Pensiwl Sierdded
Ymglybiauwr Ffynonol
Technolegyr Ffynonol Sierdded
Ymglybiauwr Adeiladu Hamysodol

Chartered Building Surveyors
Chartered Architects
Project Managers
Architectural Conservation
Chartered Architectural Technologists
Historic Building Consultants

Client
Cosgrove Restoration Ltd

Project
Conservative Club

Drawing
Proposed Shopfront Details (Market Street)

Draw. No.	Rev.	Scale	Drawn by
D794.17	P1	As indicated	Author
Plot Date	Size	Issue Status	Approved by
05/12/21	A1	Planning	Approver

This drawing must be used in conjunction with all related drawings.
All dimensions must be checked and verified on site before commencing
any work or producing shop drawings.
The originator should be notified immediately of any discrepancies.
Date figures dimensions are to be worked to.
This drawing is copyright and remains the property of DEWIS architecture.

Tud. 315

Tud. 316



Tud. 317



Tud. 318



Tud. 319



Tud. 320



Tud. 321



Tud. 322



Tud. 323



Tud. 324



Tud. 325



Tud. 326



Tud. 327



Tud. 328



Tud. 329



Tud. 330



Tud. 331





Tud. 332

Eitem 5.7

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Rhif: 7

Cais Rhif: C21/0803/11/LL

Dyddiad 13/08/2021

Cofrestru:

Math y Cais: Llawn

Cymuned: Bangor

Ward: Hendre

Bwriad: Codi 25 uned fforddiadwy, mynedfa, cyfleusterau parcio, tirlunio a gwaith cysylltiedig

Lleoliad: Railway Institute Ffordd Euston, Bangor, Gwynedd, LL57 2YP

Crynodeb o'r Argymheliad: CANIATAU YN DDAROSTYNEDIG I GWBLHAU CYTUNDEB O DAN ADRAN 106 AR GYFER CYFRANIAD ARIANNOL LLECYNNAU AGORED.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais llawn yw hwn ar gyfer darparu 25 fflat, mynediad newydd, llecynnau parcio, tirlunio a gwaith cysylltiedig ar gyn-safle'r *Railway Institute* ar Ffordd Euston i'r de-orllewin o ganol dinas Bangor. Gellir rhannu'r cais i sawl elfen wahanol sy'n cynnwys:-
- Darparu 25 uned breswyl ar ffurf fflatiau/*apartments* hunangynhaliol sy'n cynnwys darparu 15 fflat 1 ystafell wely (2 berson) a 10 fflat 2 ystafell wely (3 person) gyda'r cynllun yn darparu 100% unedau cymdeithasol yn seiliedig ar rent cymdeithasol gydag Adra fel y landlord cymdeithasol cofrestredig.
 - Darparu 13 llecyn parcio o fewn y safle gan greu mynedfa newydd oddi ar Ffordd Euston gyda 4 ohonynt yn llecynnau ar gyfer yr anabl a bydd rhai o'r llecynnau parcio wedi eu lleoli o dan yr adeilad newydd. Bydd 4 llecyn parcio gyda phwynt gwefru cerbydau trydan
 - Cynigir hefyd, fel rhan o'r cynllun (ond y tu allan i reolaeth cynllunio), ffurfioli'r manau parcio ar Ffordd Euston trwy gynnig bod y Cyngor yn gweithredu cynllun trwyddedu parcio i atal unrhyw deithwyr rheilffordd rhag parcio o fewn yr ardal leol a rhwystro lleoedd parcio ar gyfer preswylwyr presennol.
 - Codi adeilad sy'n amrywio mewn uchder o adeilad deulawr i adeilad 4 llawr gan ddilyn graddiant arwynebedd y safle ac wedi ei osod ar ffurf *hirsgraw* gyda'r edrychiadau allanol wedi eu torri i fyny drwy ddefnyddio agoriadau niferus ac amrywiol, deunyddiau amrywiol (e.e. gwaith bric glan, rendr wedi ei baentio a gorchudd cladid metel) ynghyd a waliau cilannog eu ffurf.
 - Tirlunio *meddal* i gynnwys creu gardd llysiâu, plannu coed a llwyni o amgylch ffiniau'r safle ynghyd a datblygu cornel o'r safle ar gyfer llecyn ecolegol. Bydd tirweddu *caled* yn cynnwys creu llwybr o amgylch yr adeilad ynghyd a theras tirlunio a darparu dodrefn gardd gan greu llecynnau amwynder cymunedol o amgylch yr adeilad.
 - Gosod paneli solar ar y toeau.
- 1.2 Saif y safle ar gornel Ffordd Euston i'r de-orllewin o ganol y ddinas ac is law'r orsaf rheilffordd. Yn bresennol, mae'n llecyn o dir diffaith a segur (safle tir llwyd) a arferai fod yn gyn-glwb cymdeithasol y *Railway Institute* (dymchwelwyd yr adeilad gwreiddiol nol yn 2016). Mae'r safle yn mesur 0.15ha gyda rhediad o'r gorllewin i'r dwyrain gydag uchder yr adeilad arfaethedig yn amrywio o 11m yn y rhan uchaf a'r rhan isaf o'r safle i 16.5m yng nghanol y safle (a fyddai'n cael ei leihau i 14m gan ystyried lefel y ffordd gyfagos). I'r gogledd o'r safle lleolir anheddau preswyl (11 a 12 Ffordd Euston), i'r dwyrain lleolir uned dosbarthu'r Swyddfa Bost, i'r de lleolir anheddau preswyl (Ffordd Denman a Ffordd Penchwintan) ac uwchlaw'r safle ac i'r gorllewin lleolir anheddau preswyl Ffordd Euston.
- 1.3 Lleolir y safle oddi fewn i ffin datblygu Bangor fel y'i cynhwysir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, 2017 (CDLL) ond nid yw wedi cael ei ddynodi ar gyfer unrhyw ddefnydd penodol. Er mwyn cefnogi'r cais cyflwynwyd y dogfennau canlynol - Datganiad Cynllunio; Datganiad Dylunio a Mynediad; Darluniau a Delweddau Cynllunio; Asesiad o'r Effaith ar yr iaith Gymraeg; Datganiad Anghenion Tai Fforddiadwy; Datganiad Cymysgedd Tai; Adroddiad Risg Draeniad a Llifogydd; Datganiad Trafnidiaeth; Darluniadau Peirianyddol Draeniad a Phrifyrdd; Gwerthusiad Ecolegol; Asesiad Effaith Coedyddol; Adroddiad Cynllunio Acwstig ac Adroddiad Golau Dydd a Golau Haul.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

1.4 Cadarnhawyd bod yr ymgeisydd wedi ymgymryd ag ymgynghoriad cyn cyflwyno cais yn unol â gofynion Erthygl 1 o'r Ddeddf Gynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygu)(Cymru)(Diwygio), 2016 gan fod y bwriad yn ddatblygiad a ddiffinnir fel *datblygiad mawr*. Mae Adroddiad Ymgynghori Cyn Ymgeisio Cais (PAC) wedi ei gynnwys gyda'r cais i adlewyrchu'r ymgynghoriad yma.

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.

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

Polisi PS 1- yr iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig.

Polisi PS 2 – isadeiledd a chyfraniadau gan ddatblygwyr.

Polisi ISA 1 – darpariaeth isadeiledd.

Polisi ISA 5 – darparu llecynnau agored mewn datblygiadau tai newydd.

Polisi TRA 2 – safonau parcio.

Polisi TRA 4 - rheoli ardrawiadau cludiant.

Polisi PS 4 – trafndiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygyrchedd.

Polisi PS 5 - datblygu cynaliadwy.

Polisi PCYFF 1 – ffiniau datblygu.

Polisi PCYFF 2 – meini prawf datblygu.

Polisi PCYFF3 – dylunio a siapio lle.

Polisi PCYFF 4 – dylunio a thirweddu.

Polisi PCYFF 5 – rheoli carbon.

Polisi PCYFF 6 – cadwraeth dwr.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Polisi PS 17 – strategaeth aneddleoedd.

Polisi TAI 1- tai yn y ganolfan isranbarthol a'r canolfannau gwasanaeth trefol.

Polisi TA I8 – cymysgedd briodol o dai.

Polisi TAI 15 – trothwy tai fforddiadwy a'u dosbarthiad.

Polisi AMG 5 – cadwraeth bioamrywiaeth leol.

Polisi PS 20 – diogelu a lle bo'n berthnasol wella asedau treftadaeth.

Canllawiau Dylunio Gwynedd (2003).

Canllaw Cynllunio Atodol (CCA): Cymysgedd Tai.

CCA: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy.

CCA: Tai Fforddiadwy.

CCA: Llecynnau Agored mewn Datblygiadau Tai Newydd.

CCA: Rhwymedigaethau Cynllunio.

2.4 **Polisiâu Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 11 (2021).

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040.

Gofynion Ansawdd Datblygu Cymru, Atodiad A a B (2021).

Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy (2017).

NCT 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur (2009).

NCT 12: Dylunio (2016).

NCT 18: Trafnidiaeth (2007).

NCT 20: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg (2017).

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

3.1 C15/0533/11/LL - Cais ar gyfer dymchwel adeilad presennol ynghyd a chodi adeilad 3 llawr i greu cyfanswm o 27 fflatiau ar gyfer myfyrwyr, ail osod pafin a chreu culfan a pharcio ar gyfer 7 cerbyd. Caniatwyd ar apêl 24/05/16

3.2 C15/1151/11/HD - Rhybudd ymlaen llaw o fwriad i ddymchwel adeilad. Caniatáu 09/12/15.

3.3 C16/0781/11/LL - Newid amod rhif 2 (yn unol â'r cynlluniau a ganiatawyd) o ganiatâd rhif APP/Q6810/A/16/314218 er mwyn diwygio gosodiad mewnol yr ail lawr er mwyn darparu 8 uned 1 llofft a 2 uned 4 llofft yn lle 8 uned 1 llofft. Caniatáu 26/09/16.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

3.4 C16/1656/11/LL - cais diwygiedig i godi adeilad newydd er mwyn darparu 48 uned byw ar gyfer myfyrwyr. Caniatwyd ar apêl 08/09/17.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:

Yn gyffredinol roedd croeso i'r cais gan fod mawr angen unedau fforddiadwy fel y rhain yn y ddinas. Roedd y prif bryderon i gyd yn gysylltiedig â'r parcio: Mae'r datblygwr wedi darparu ar gyfer 13 lle parcio i 25 o unedau. Yr awgrym yw y dylai unrhyw geir eraill barcio mewn llinell i lawr o dop Ffordd Euston. Roedd yr aelodau'n teimlo fod hyn yn dangos diffyg dychymyg, ac y byddai parcio ar yr ochr yn golygu mwy o le. Gallent hyd yn oed ddefnyddio rhywfaint o'r llefydd gwag ar dir y rheilffordd. Roedd teimlad y dylid defnyddio mwy o ddychymyg wrth ystyried parcio yn yr ardal o amgylch y fflatiau.

Gellid defnyddio'r datblygiad i wella parcio yn y ddinas drwy gynnig gweledigaeth am barcio yn Ffordd Euston a'r cyffiniau, er budd y busnesau bach yn West End a thrigolion Tai Stesion. Gellid cael budd cynllunio yn sgil y datblygiad hwn, drwy gael gweledigaeth newydd ar gyfer parcio.

Dywedwyd hefyd ei bod hi'n anghyfreithlon bacio allan i briffordd, ond, roedd digon o achosion o hyn yn digwydd yn y ddinas yn barod.

Cynigiwyd y dylid cefnogi'r cais, ond ar yr un pryd gofyn i'r datblygwr roi ystyriaeth ddwys i ail-ddylunio'r llefydd parcio, er budd y datblygiad hwn ac er budd y trigolion lleol.

Uned Drafnidiaeth:

Dim gwrthwynebiad mewn egwyddor yn ddarostyngedig ar gynnwys amodau priodol.

Cyfoeth Naturiol Cymru:

Dim gwrthwynebiadau ond sylwadau yn ymwneud a rhywogaethau a warchodir, risg llifogydd a chyngor i'r ymgeisydd parthed rheoli'r amgylchfyd.

Dŵr Cymru:

Amod parthed cyflwyno cynllun draenio dŵr aflan o'r safle ar gyfer y datblygiad.

Uned Gwarchod y Cyhoedd:

Dim ymateb.

Gwasanaeth Tan ac Achub:

Nid oes gan yr Awdurdod Tân unrhyw sylwadau i'w roi ynglŷn â mynedfa i gerbydau tân a chyflenwad dŵr.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Bydd gan yr Awdurdod Tân gyfle i gynnig sylwadau ar y mesuriadau diogelwch tân yn ystod y broses Ymgynghori Rheoliadau Adeiladu.

Uned Iaith: Dim ymateb.

Uned Bioamrywiaeth: Cytuno gyda'r mesurau lliniaru a gwella bioamrywiaeth o fewn y ddogfen Gwerthusiad Ecolegol a rhaid cydymffurfio a chynnwys y ddogfen hon ynghyd a darparu Cynllun Rheoli Adeiladu Amgylcheddol pe caniateir y cais.

Uned Coed: Mae'r Asesiad Effaith Coedyddol yn adnabod bod 9 o goed angen eu cwmpo er mwyn galluogi'r datblygiad, mae'r cynllun tirlunio yn ceisio lliniaru'r golled yma trwy blannu coed oddi amgylch yr adeilad a chael ardal wyllt yn y cefn i'w gytuno hefo ecolegydd y prosiect.

Mae angen i'r rhywogaethau sydd yn cael eu plannu fod yn rhywogaethau brodorol, ac os ydynt yn marw o fewn y 3 mlynedd gyntaf yn dilyn gorffen y gwaith adeiladu, mae gofyn i'r ymgeisydd eu hail blannu.

Yn ystod y gwaith dymchwel ag adeiladu mae angen amodi'r mesuriadau amddiffyn coed a dull gwaith fel yr amlinellir yn yr asesiad coed (*Arboricultural Impact Assessment*).

Uned Dwr ac Amgylchedd: Ers y 7fed Ionawr 2019, mae angen systemau draenio cynaliadwy (SDC) i reoli dŵr wyneb ar gyfer pob datblygiad newydd o fwy nac 1 tŷ neu lle mae'r arwynebedd adeiladu gydag oblygiadau draenio yn 100m² neu fwy. Rhaid i systemau draenio fod wedi eu dylunio a'u hadeiladu yn unol â safonau gofynnol ar gyfer draenio cynaliadwy a gyhoeddwyd gan Weinidogion Cymru.

Rhaid i'r systemau hyn gael eu cymeradwyo gan Gyngor Gwynedd yn ei rôl fel Corff Cymeradwyo SDC (CCS) cyn y bydd gwaith adeiladu'n dechrau.

Oherwydd maint a natur y datblygiad bydd angen darparu cais i'r Corff Cymeradwy SDS i'w gymeradwyo cyn dechrau'r gwaith adeiladu. Mae'n ymddangos fod y datblygwr yn bwriadu draenio'r safle mewn modd cynaliadwy addas ond hyd nes y gwneir cais i'r CCS nid oes sicrwydd y byddai'r cynllun y safle yn galluogi cydymffurfiaeth â'r gyfres lawn o safonau SDC cenedlaethol. Argymhellir ymgynghoriad cynnar gyda'r CCS.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Heddlu Gogledd Cymru,
Ymgynghorydd Atal Trosedd
Drwy Ddylunio:

Wedi edrych ar y cynlluniau nid oes sylwadau i'w cynnig yn bresennol a disgwylir i'r ymgeisydd gysylltu gyda'r heddlu yn y dyfodol er mwyn derbyn achrediad Diogelu Drwy Ddyluniad.

Uned Strategol Tai:

Gwybodaeth am angen:

Mae gwybodaeth mae'r cais cynllunio yn ei roi drwy'r datganiad tai fforddiadwy yn gyson hefo gwybodaeth o'r angen yn yr ardal

Addasrwydd y Cynllun:

Ar sail y wybodaeth uchod ymddengys bod y Cynllun yn: -

Cyfarch

Yr angen yn yr ardal

Mae'r cynllun wedi ei gynnwys o fewn rhaglen pwrpasol sy'n derbyn Grant Tai Cymdeithasol gan LLC.

Mae'r cynlluniau hyn yn cyfrannu yn uniongyrchol at nod Cynllun Gweithredu Tai Cyngor Gwynedd i ddarparu mwy o dai ac unedau preswyl i gwrdd â'r galw uchel presennol sydd yn bodoli yn y sir.

Ymgynghoriad Cyhoeddus:

Rhodddwyd rhybudd ar y safle, hysbysebwyd yn y wasg a gwybyddwyd trigolion cyfagos ac 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 Mae'r egwyddor o godi tai ar y safle hwn wedi ei selio ym Mholisi PCYFF1, TAI1, TAI15, PS5 a PS17 o'r CDLL. Dywed Polisi PCYFF1 caniateir cynigion tu mewn i ffiniau datblygu yn unol â pholisïau a chynigion eraill y CDLL, polisïau cynllunio cenedlaethol ac ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill. Fel y cyfeiriwyd ato uchod, saif y safle o fewn ffin datblygu canolfan isranbarthol Bangor.
- 5.2 Mae Bangor wedi ei adnabod fel Canolfan Gwasanaeth Trefol ym Mholisi TAI1 ac mae'r polisi yma yn cefnogi datblygiadau tai er mwyn cwrdd â Strategaeth y CDLL (Polisi PS17) drwy ddynodiadau tai a safleoedd ar hap addas o fewn y ffin datblygu wedi ei selio ar y ddarpariaeth ddangosol a gynhwysir o fewn y CDLL ei hun. Y lefel cyflenwad dangosol o dai i Fangor dros gyfnod y CDLL yw 969 gyda lwfans llithro o 10% - 393 ar safleoedd wedi eu dynodi a 576 ar safleoedd ar hap. Yn y cyfnod 2011-2021 mae cyfanswm o 675 uned wedi eu cwblhau ym Mangor (266 ar safleoedd wedi eu dynodi a 409 ar safleoedd ar hap). Yn Ebrill, 2021 roedd y banc tir ar hap (h.y. safleoedd gyda chaniatâd cynllunio presennol nad ydynt wedi eu dynodi ar gyfer tai) yn

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

118 uned gyda chaniatâd pellach am 70 uned ar safleoedd sydd wedi eu dynodi ar gyfer tai. Nodir fod y CDLL yn cyfeirio at ffigwr dangosol o 115 o dai ar ddau safle pellach sydd wedi eu dynodi ar gyfer tai ym Mangor ond sydd heb dderbyn caniatâd cynllunio. Nodir fod cais presennol (cyf. C20/1030/11/LL) wrthi'n cael ei ystyried ar gyfer 66 o dai ynghyd a bod cais Adra ar gyfer 39 o fflatiau fforddiadwy i bobl 55+ oed (C21/0648/11/LL) eisoes wedi ei ganiatáu ym Mhwyllogor 01.11.21 ac yn ogystal, cafodd 30 o unedau eu caniatáu yn ddiweddar ar apêl ar safle Pen y Ffridd.

5.3 Golyga hyn fod Bangor, trwy gwblhau'r banc tir presennol, yn cyrraedd ei lefel twf dangosol o 969 uned ac mewn amgylchiadau o'r fath bydd ystyriaeth yn cael ei roi i'r unedau sydd wedi eu cwblhau hyd yma o fewn haen y Brif Ganolfannau ble mae diffyg o 371 o unedau. O dan y fath amgylchiadau bydd rhaid derbyn cadarnhad gyda'r cais arbennig hwn sy'n amlinellu sut mae'r bwriad yn cyfarch anghenion y gymuned leol. I'r perwyl hyn, cyflwynwyd y wybodaeth ganlynol: -

- Darpariaeth o 25 uned breswyl 100% fforddiadwy ar safle *tir llwyd* hygyrch oddi fewn i'r ffin datblygu gyda'r unedau wedi eu darparu ar gyfer bobl leol gan gynnwys y bobl hynny sydd ag anableddau.
- Er bod ffigyrau capasiti ar gyfer Bangor wedi eu cyrraedd mae'r gymysgedd o unedau a fwriedir eu darparu yma yn seiliedig ar ffigyrau galw am anghenion lleol ar gyfer yr ardal leol ac yn hyblyg eu daliadaeth gan fod y cynllun yn cael ei gyflawni gyda chymorth Grant Tai Cymdeithasol Llywodraeth Cymru ac o'r safbwynt yma bydd yr holl unedau yn destun lefel rhent cymdeithasol.
- Fel y dangosir yn y CCA: Cymysgedd tai (2018) bydd galw am unedau 1 a 2 ystafell wely ar rent cymdeithasol yn cynyddu gyda'r galw am unedau 1 ystafell wely yn cynyddu o 13% i 26% a'r galw am unedau dwy ystafell wely yn cynyddu o 32% i 44%. Mae hefyd yn dangos bydd y galw am unedau rhent cymdeithasol 3 ystafell wely yn gostwng o 50% i 23%.
- Bydd yr unedau yn cael eu dylunio i ofynion Safonau Ansawdd Cartrefi Cymru (2021) gan sicrhau bydd yr holl unedau yn hyblyg ac yn ateb i anghenion niweidiol y preswylwyr/aelwydydd i'r dyfodol.

5.4 Mae'r bwriad yn golygu darparu 100% uned breswyl fforddiadwy ac mae Polisi TAI15 yn datgan gan fod Bangor wedi ei leoli tu mewn i ardal pris tai *Arfordir Gogledd a De Arfon* yn y CDLL, nodir bod darparu 20% o dai fforddiadwy yn hyfyw sy'n gyfystyr a darparu 5 uned fforddiadwy yng nghyswllt y cais hwn. Gan fod y bwriad yn golygu darparu 100% o unedau fforddiadwy, a chyn belled fod angen ar gyfer y math yma o unedau, mae'r bwriad yn bodloni gofynion Polisi TAI15 o'r CDLL.

5.5 Mae Polisi PS5 yn datgan cefnogir datblygiadau ble gellid dangos eu bod yn gyson ag egwyddorion datblygu cynaliadwy gan gynnwys ailddefnyddio safleoedd a leolir mewn mannau priodol. Yn yr achos hwn, gellir ystyried fod safle'r cais yn safle a ddatblygwyd o'r blaen (*tir llwyd*) sy'n addas ar gyfer defnydd preswyl mewn ardal sydd, yn y mwyafrif, yn cynnwys anheddau preswyl o ddwysedd uchel ac sy'n hygyrch i ddulliau amgen o deithio sydd ar wahân i ddefnyddio'r car preifat.

5.6 Gan ystyried yr uchod a chan ystyried bod caniatâd byw eisoes yn bodoli ar y safle ar gyfer 48 uned fyw i fyfyrwyr yn unol ar gyflawni'r amodau priodol (gyda'r caniatâd yn dod i ben ar 08.09.22), credir bod y cais diweddaraf yma ar y safle arbennig hwn yn dderbyniol mewn egwyddor. Mae

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

gofyn hefyd fod y bwriad yn cydymffurfio gyda pholisïau perthnasol eraill ac fe drafodir y rhain isod.

Materion tai fforddiadwy a chymysgedd tai

5.7 Cyflwynwyd Datganiad Tai Fforddiadwy gan Adra gyda'r cais ynghyd a Datganiad Cymysgedd Tai. Mae'r wybodaeth yma'n nodi: -

- Er bod Adra gydag oddeutu 6,300 o gartrefi rhent fforddiadwy yng Ngwynedd mae angen mwy o'r fath lety o fewn y Sir sydd i'w adeiladu i gydymffurfio a gofynion dylunio Llywodraeth Cymru - Safonau Ansawdd Cartrefi Cymru.
- Bod y cynllun cyfredol hwn yn cynnig fflatiau cymdeithasol i'w rhentu ar gyfer bobl leol gan gynnwys rhai sydd ag anabledau ac sydd wedi eu cofrestru yng Nghofrestr Gyffredinol Tai Gwynedd.
- Bydd y bwriad yn darparu 15 fflat 1 ystafell wely (2 berson) a 10 fflat 2 ystafell wely (3 person).
- Mae'r bwriad yn cynnig 100% o unedau fforddiadwy sydd ymhell uwchben y 20% a ofynnir amdano gan y polisi cynllunio perthnasol.
- Mae llwyddiant y bwriad yn ddibynnol ar ddenu grant gan Lywodraeth Cymru ac mae'r Uned Strategol Tai wedi cadarnhau bod y cynllun wedi ei gynnwys o fewn rhaglen bwrpasol sy'n derbyn Grant Tai Cymdeithasol Llywodraeth Cymru a grant gan Gyngor Gwynedd.
- Yn dilyn derbyn ffigyrau gan Dîm Opsiynau Tai Gwynedd (Hydref, 2020) ymddengys bod 1147-person mewn angen fflat cymdeithasol 1 llofft ym Mangor a 904 person mewn angen fflat cymdeithasol 2 lofft ym Mangor.
- Mae'r bwriad yn darparu unedau fforddiadwy o amrywiol maint (er yn parhau i fod yn fforddiadwy o ran arwynebedd llawr a chydymffurfiaeth gyda'r polisïau a'r CCA perthnasol) ac o ansawdd uchel.
- Yn seiliedig ar effaith y Dreth Ystafell Wely ar deuluoedd sy'n hawlio budd-daliadau tai mae'r niferoedd sy'n tan-feddiannau eu cartrefi ym Mangor yn 121 ar gyfer tai 1 ystafell wely a 38 ar gyfer tai 2 ystafell wely sy'n cyfateb i 13% o stoc dai Adra yn yr ardal.
- Mae'r CCA: Cymysgedd Tai yn rhagweld bydd cynnydd yn yr angen am unedau 1 a 2 lofft yn y dyfodol agos gydag unedau 1 llofft yn codi o 13% i 26% ac unedau 2 lofft yn codi o 32% i 44%.
- Ni fydd yr unedau hyn yn cael eu gosod i fyfyrwyr.

5.8 Gan ystyried y wybodaeth uchod, sylwadau Uned Strategol Tai'r Cyngor ynghyd a sicrhau fod y tai yn fforddiadwy'n bresennol ac am byth (drwy gynnwys amod cynllunio arferol o fewn unrhyw ganiatâd cynllunio sy'n ymwneud a chytuno manylion fel pennu meddianwyr cymwys ar gyfer yr unedau fforddiadwy ynghyd a manylion amserlen trosglwyddo'r unedau fforddiadwy) credir bod y bwriad yn unol â gofynion Polisi TAI 8 a TAI 15 o'r CDLL ynghyd a'r cyngor a gynhwysir yn y ddogfen CCA: Cymysgedd Tai a Thai Fforddiadwy.

Mwynderau gweledol

5.9 Mae'r safle yn amlwg o fewn y strydlun lleol ac mae'r dalgylch yn cynnwys adeiladau o amryw faint, uchder, edrychiadau ac oedran gan gynnwys anheddau cyfoes ac oes Fictoraidd ac oes Edwardaidd, gorsaf rheilffordd Fictoraidd ac anheddau/fflatiau mwy cyfoes. Y brîf ddeunyddiau adeiladu sy'n gyffredin i'r ardal gyfagos yw gwaith bric coch glan, llechi naturiol, gorchudd proffil dur, rendr llyfn ynghyd a gro chwipio.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

5.10 Mae egwyddorion dylunio'r adeilad arfaethedig yn dilyn egwyddorion hynny a drafodwyd gan yr Arolygwr Cynllunio ar yr apêl flaenorol ar gyfer 48 uned i fyfyrwyr a gellir nodi y rhain fel y ganlyn: -

- Graddfa - mae graddfa'r adeilad arfaethedig yn amrywio o fod yn ddeulawr i fod yn bedwar llawr ac fe'i cynlluniwyd ar ffurf risiog gan ystyried topograffi'r safle a'r tir cyfochrog. Bydd yr edrychiadau allanol wedi eu torri i fyny gan ddefnyddio waliau cilannog eu ffurf ynghyd a seibiannau i'r waliau ac i'r toeau. Credir byddai'r elfennau hyn o'r datblygiad yn golygu cadw'r toeau mor isel ag sy'n bosibl er mwyn cysylltu'n agos a'r eiddo cyfagos. Byddai defnyddio deunyddiau amrywiol i'r edrychiadau allanol (gan gynnwys nifer helaeth o agoriadau) hefyd yn gymorth i leihau effaith ffisegol a chorfforol yr adeilad newydd ar y strydlun lleol.
- Dyluniad - fel y cyfeiriwyd yn yr asesiad uchod mae'r adeilad newydd wedi ei ddylunio ar ffurf risiog er mwyn adlewyrchu topograffi'r dirwedd leol. Y cysyniad dylunio yw creu adeilad trawiadol a chyfoes ac mae'r dyluniad yn adlewyrchu'r amcan yma drwy ddefnyddio nodweddion pensaernïol amrywiol drwy'r holl adeilad gan adlewyrchu'r cynllun gan Adra sydd yn mynd yn ei flaen yn bresennol ar Ffordd Farrar (cais rhif C19/0078/11/LL). Mae dyluniad yr adeilad yn creu rhythm fertigol drwy ddefnyddio waliau cilannog a cheblau rhyngddynt. Bydd y toeau o lechi naturiol (a fyddai hefyd yn cynnwys paneli solar) gan adlewyrchu toeau adeiladau yng nghyffiniau'r cais a byddai defnyddio gwaith bric glan gyda gorchudd dur hefyd yn adlewyrchiad o ddeunyddiau adeiladu sy'n bresennol yn nalgylch y safle.
- Gosodiad - mae gosodiad a lleoliad yr adeilad arfaethedig o fewn y safle yn adlewyrchu gosodiad a lleoliad yr adeiladau a ganiatawyd yn flaenorol ar apêl ar gyfer 27 a 48 uned fyw i fyfyrwyr ac mae hyn oherwydd cyfyngiadau ffisegol y safle a'r angen i osgoi unrhyw ad-drawiad sylweddol ar fwynderau preswyl a chyffredinol deiliaid cyfagos. Mae'r safle wedi ei leoli o fewn cyd-destun trefol (er bod llystyfiant gerllaw) ac mae gosodiad yr adeilad yn adlewyrchu gosodiad anheddau preswyl gerllaw ar ffurf terasau.
- Tirlunio - oherwydd cyfyngiadau ffisegol y safle bydd unrhyw dirlunio ar ymylon deheuol a gorllewinol y safle ar ffurf plannu coed gyda'r arglawdd yng nghefn yr adeilad arfaethedig wedi'i gynllunio i *ddychwelyd yn ôl i natur* gan ddarparu llecyn gwyrdd naturiol i'r darpar breswylwyr. Bydd y cynllun tirlunio yn cynnwys tirlunio *meddal* a thirlunio *caled* i gynnwys llwybrau troed o amgylch yr adeilad ynghyd a chreu teras tirlunio, *gardd glaw* a phlannu gwrychoedd cynhenid.

5.11 Gan ystyried yr asesiad uchod credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail effaith mwynderau gweledol ac fe ragwelir byddai'r bwriad yn y pendraw yn creu cyfraniad positif i gymeriad y rhan yma o'r strydlun. Mae Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 11 ynghyd a NCT 12: Dylunio yn gefnogol i ddatblygiadau sy'n hybu ac yn annog *dyluniad da* drwy roi cyfleoedd ar gyfer dylunio arloesol sy'n diwallu anghenion y presennol a'r dyfodol. I'r perwyl uchod, felly, credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail ei effaith weledol ac ar sail tirlunio a'i fod yn cydymffurfio a gofynion Polisi PCYFF3, PCYFF4 ac AMG5 o'r CDLL.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.12 Fel y cyfeirir ato uchod lleolir anheddau preswyl i'r gogledd, de ac i'r gorllewin o safle'r cais ynghyd a'u gerddi/llecynnau mwynder preifat. Mae rhif 11 a 12 Ffordd Euston wedi eu lleoli ar gyrion cornel gogledd-gorllewinol y safle gyda rhif 11 a rhywfaint o goed ar hyd ffin ddeheuol ei ardd ochr a chefn ynghyd a ffens coedyn oddeutu 1.2m o uchder. Mae rhifau 1 i 10 Ffordd Euston gyda golygfeydd tua'r dwyrain ac i lawr tuag at y safle ac mae rhifau 11 ac 13 Ffordd Denham a'u talcenni gogleddol yn wynebu safle'r cais ar lwyfandir sydd ychydig yn is na safle'r cais ei hun. Yr

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

annedd agosaf i'r adeilad arfaethedig yw rhif 11 Ffordd Euston gyda gwagle o 6m rhwng ei dalcen deheuol a thalcen gogleddol y rhan uchaf o'r adeilad arfaethedig (sy'n adlewyrchiad o'r gwagle a ganiatawyd ar apêl).

5.13 I gefnogir cais, cyflwynwyd Adroddiad Golau Dydd a Golau'r Haul ac effaith y datblygiad ar eiddo cyfagos ac ar ddeiliaid rhif 1 i 8 a 11 i 12 Ffordd Euston ynghyd a rhif 11 i 14 Ffordd Denman. Daw'r Adroddiad i'r canlyniad: -

- Nid yw'r uned dosbarthu'r Post Brenhinol yn eiddo domestig/annedd breswyl ac felly nid yw'n destun gofynion Safonau Prydeinig perthnasol.
- Y brif effaith ar golli golau a chysgodi bydd ar ardd rhif 11 Ffordd Euston a fyddai'n debygol o golli 0.8 gwaith ei werth heulwen bresennol oherwydd gosodiad yr adeilad newydd (bydd yr ardd wedyn yn derbyn 41% o heulwen o'i gymharu â'r lleiafswm o 50% sy'n cael ei ddatgan gan y *British research Establishment (BRE)*.
- Fodd bynnag, mae awduron yr Adroddiad yn datgan byddai'r ardd yn parhau i dderbyn swm rhesymol o heulwen yn enwedig yn ystod yr haf pan fo unrhyw gysgodi ar ei leiaf a phan fydd gerddi yn cael eu defnyddio mwyaf ond gyda mwy o gysgodi yn ystod y gaeaf pan fydd lleiafswm defnydd yn cael ei wneud o gerddi.

5.14 Cyflwynwyd hefyd Adroddiad Cynllunio Acwstig i gefnogi'r cais ac mae'r ddogfen hon yn datgan bydd angen i'r datblygiad gydymffurfio a gofynion lefelau sŵn a argymhellir gan Safonau Prydeinig BS 8233:2014 ac sydd wedi ei nodi o fewn yr Adroddiad ei hun. Cadarnhawyd gan yr Arolygydd Cynllunio parthed y bwriad blaenorol am 48 o unedau fyw i fyfyrwyr, er byddai'r fath ddefnydd yn debygol o greu aflonyddwch sŵn, na fyddai'n creu lefelau sŵn eithafol ac y byddai'r rhan helaeth o'r sŵn yn digwydd yn ystod y diwrnod. Ymhelaethodd drwy gadarnhau gan ystyried cynnydd lleiafswm mewn sŵn ac aflonyddwch cyffredinol ynghyd a gosodiad anheddau cyfagos i'r datblygiad, na fyddai'r datblygiad ei hun yn achosi difrod i amodau byw cymdogion lleol ac na fyddai'n golygu gor-ddatblygiad o'r safle. Nodir yma hefyd bod y defnydd arfaethedig yn ddefnydd sy'n ategu defnydd yr ardal leol fel ardal breswyl sefydledig a byddai unrhyw ardrawiad yn ardrawiad sydd eisoes yn bodoli o fewn yr ardal breswyl hon ac ddim yn annisgwyl pe bai'r cais hwn yn cael ei ganiatáu. Gan ystyried dwysedd y defnydd cyfredol hwn o'i gymharu â dwysedd yr unedau byw ar gyfer myfyrwyr credir na fyddai'r bwriad cyfredol hwn, o'i ganiatáu, yn mynd i danseilio'n sylweddol na tharfu ar fwynderau cyffredinol a phreswyl trigolion cyfagos ar sail aflonyddwch sŵn a chreu datblygiad gormesol ei effaith.

5.15 Parthed colli preifatrwydd a gor-edrych, yr eiddo a all gael ei effeithio mwyaf yw rhif 11 Ffordd Euston sydd â ffenestr fawr ar y llawr gwaelod a ffenestr fach ar y llawr cyntaf yn wynebu'r rhan uchaf y safle. Bydd y rhan yma o'r adeilad arfaethedig yn adeilad deulawr o'r un uchder to a rhif 11 gyda dwy ffenestr gul yn wynebu rhif 11 ar y llawr gwaelod ac ar y llawr cyntaf ar gyfer goleuo'r ceginau/ystafelloedd bwyta. Oherwydd agosatrwydd y ffenestri yma i dalcen deheuol rhif 11, mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau bydd y ddwy ffenestr o wydr afloyw er mwyn lleihau ar unrhyw or-edrych a cholli preifatrwydd a gellir sicrhau hyn drwy gynnwys amod perthnasol mewn unrhyw ganiatâd cynllunio.

5.16 Bydd y rhan uchaf o'r adeilad (fyddai'n ymylu ar ffin orllewinol y safle) yn wynebu'n uniongyrchol rhif 1 i 6 Ffordd Euston sydd wedi eu lleoli ar lwyfandir uwch na'r rhan yma o safle'r cais. Er byddai'r adeilad arfaethedig yn cynnwys amrywiaeth o agoriadau mewn maint a dyluniad yn wynebu y rhan yma o Ffordd Euston, ni chredir byddai'n golygu gor-edrych a cholli preifatrwydd sylweddol i mewn i'r eiddo hyn ar sail uchder deulawr yr adeilad arfaethedig o'i gymharu ag uchder

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

rhesdai Ffordd Euston a'r ffaith bod yr egwyddor o leoli nifer o ffenestri ar yr edrychiad yma o'r adeilad arfaethedig eisoes wedi cael ei dderbyn ym mhenderfyniadau'r apeliadau blaenorol. Dyma yw natur nifer helaeth y tai o fewn yr ardal leol sydd wedi eu lleoli mewn rhesdai yn wynebu ei gilydd gan greu gor-edrych cymunedol a goddefol.

- 5.17 Ar sail y wybodaeth uchod, credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF 2 a PCYFF 3 o'r CDLL.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.18 Mae'r bwriad yn cynnwys darparu 13 o lecynnau parcio a bydd y mynediad i'r rhain o dan ran ddwyreiniol yr adeilad arfaethedig h.y. yn y rhan isaf o'r safle ac fel y nodwyd uchod, mae'r nifer o lecynnau parcio a gynigir fel rhan o'r bwriad yn bryder i'r Cyngor Dinesig. Fodd bynnag, mae'r Datganiad Trafndiaeth a gyflwynwyd gyda'r cais yn cadarnhau bod y ddarpariaeth parcio ynghyd a'r rhwydwaith ffyrdd cyfagos a'r mynediad i'r safle yn addas i ddarparu ar gyfer y cyfaint disgwylidig o draffig bydd y datblygiad arfaethedig yn ei gynhyrchu. Mae'n mynd ymlaen i ddatgan nid yw nifer y cerbydau y disgwylir i'r safle ei gynhyrchu yn sylweddol ac, felly, mae'n annhebygol o gael unrhyw effaith sylweddol ar allu gweithredol y rhwydwaith priffyrdd ehangach sy'n gwasanaethu'r safle. Nodwyd hefyd yn y datganiad fod y safle wedi ei leoli o fewn pellter cerdded a beicio derbyniol i gyfleusterau a gwasanaethau lleol fel trafndiaeth gyhoeddus a'r orsaf rheilffordd. Mae'r ymgeisydd yn cynnig ffurfioli'r lleoedd parcio ar hyd ffordd Euston trwy gynnig bod yr Awdurdod Priffyrdd Lleol yn gweithredu cynllun trwyddedau parcio i atal unrhyw deithiwr rheilffordd rhag parcio ar y bryn a rhwystro lleoedd posib ar gyfer preswylwyr presennol (byddai hyn yn fater y tu allan i reolaeth cynllunio i'w drefnu rhwng Adra a'r Uned Drafnidiaeth).

Yn dilyn ymgymryd â'r broses ymgynghori statudol, nid oes gan yr Uned Drafnidiaeth wrthwynebiad mewn egwyddor i'r datblygiad yn ddarostyngedig ar gynnwys amodau safonol perthnasol sy'n ymwneud a lleiniau gweledded a llecynnau parcio. Credir, felly, i'r bwriad fod yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi TRA 2 a TRA 4 o'r CDLL.

Materion bioamrywiaeth

- 5.19 Er mwyn cefnogi'r cais ac oherwydd bodolaeth coed o fewn ac ar ymylon y safle (gyda'r safle yn cynrychioli cysylltedd da o ardal wyrdd o fewn y ddinas), cyflwynwyd Gwerthusiad Ecolegol ac Aseiad Effaith Coedyddol. Mewn ymateb i'r broses ymgynghori statudol mae'r Uned Bioamrywiaeth ynghyd a'r Swyddog Coed wedi datgan bod cynnwys y dogfennau uchod yn dderbyniol yn ddarostyngedig bod amodau cynllunio yn cael eu cynnwys mewn unrhyw ganiatâd cynllunio sy'n cyfeirio at (i) yr angen i gydymffurfio gydag argymhellion lliniaru o fewn y dogfennau uchod; (ii) yr angen i gyflwyno cynllun Gwella Bioamrywiaeth a (iii) yr angen i gyflwyno Cynllun Rheoli Adeiladu Amgylcheddol. I'r perwyl hyn, felly, credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi AMG 5 o'r CDLL.

Materion cynaliadwyedd

- 5.20 Mae nifer o bolisiau o fewn y CDLL yn hyrwyddo cynaliadwyedd mewn datblygiadau newydd o fewn Gwynedd. Mae Polisi PS 5 yn cyfeirio at yr angen i ail-ddefnyddio tir ac adeiladau a ddefnyddiwyd o'r blaen lle bynnag bo hynny'n bosibl. Dywed Polisi PCYFF 5 bydd angen dangos cyfraniad o dechnoleg ynni adnewyddadwy neu garbon isel i fodloni gofynion cynnig am drydan a gwres ac mae Polisi PCYFF6 yn datgan dylai cynigion gynnwys mesurau cadwraeth dwr lle bo hynny'n ymarferol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- 5.21 I gefnogi'r cais o dan y pennawd cynladwyedd cyflwynwyd y dogfennau canlynol: - Datganiad Trafnidiaeth, Datganiad Cadwraeth Dwr a Datganiad Cynllunio ynghyd a chadarnhad bydd yr holl unedau byw yn cyfarfod a Safonau SAP A - mae hyn yn ofynnol o dan ofynion cyllido'r datblygiad. Ystyrir bod y safle yn safle a ddatblygwyd o'r blaen, ei fod yn hygyrch i amrywiol ddulliau o deithio ac mae gan yr ymgeisydd strategaeth gynaliadwy mewn golwg sy'n golygu defnyddio deunyddiau cynaliadwy a mesurau i leihau defnydd egni fel mesurau insiwleiddio a mesurau sy'n golygu defnyddio systemau gwres a dŵr poeth cynaliadwy (e.e. gosod paneli solar ar y to). Mae'r Datganiad Cadwraeth Dwr yn datgan bydd y bwriad yn cynnwys mesurau cynaeafu dŵr a rheoli dŵr wyneb sy'n cael ei arllwys o'r safle. I'r perwyl hyn, felly, credir bod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion Polisi PS 5, PCYFF 5 a PCYFF 6 o'r CDLL.

Materion Addysgol

- 5.22 Y polisi perthnasol o fewn cyd-destun cyfraniadau addysgol ar gyfer datblygiadau preswyl yw Polisi ISA1 o'r CDLL. Mae'r CCA a fabwysiadwyd i gefnogi'r Cynllun Datblygu blaenorol yn parhau i fod yn ystyriaeth berthnasol wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio hyd nes eu bod yn cael eu disodli gan rai newydd. Yn hyn o beth, mae'n berthnasol i ystyried cynnwys y CCA: Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol wrth drafod y cais hwn. Mae'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd, yn dilyn y broses ymgynghori statudol, wedi cadarnhau ni fydd angen cyfraniad addysgol yng nghyswllt y cais arbennig hwn gan fod digon o gapasiti yn yr ysgolion lleol ar gyfer y niferoedd o blant rhagwelir bydd yn deillio o'r datblygiad yma. Mae'r ysgolion lleol yn cynnwys Ysgol Gynradd Ein Harglwyddes, Ysgol Gynradd Y Garnedd, Ysgol Uwchradd Tryfan ac Ysgol Uwchradd Friars. Bwriad, felly, yn cydymffurfio a gofynion Polisi PS 2 o'r CDLL.

Materion llecynnau agored

- 5.23 Yn ôl 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 meincod *Fields in Trust*. Mae'r wybodaeth gyfredol a dderbyniwyd gan Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd parthed y cais arbennig hwn yn cadarnhau bod diffyg llecynnau chwarae i blant ynghyd a diffyg llecynnau chwarae gyda chyfarpar offer i blant yn nalgylch safle'r cais. I'r perwyl hyn, felly, bydd angen cyfraniad ariannol o £2712.01 a bydd y fath gyfraniad yn cael ei roi tuag at wella, cynnal neu greu manau chwarae addas oddi ar y safle yn lle darpariaeth uniongyrchol o fewn y safle datblygu ei hun. Gellir sicrhau hyn drwy drefnu rhwymedigaeth cynllunio o dan Adran 106 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref, 1990 ac ar y sail yma credir, felly, i'r bwriad gydymffurfio a gofynion Polisi ISA 5 o'r CDLL.

Materion ieithyddol

- 5.24 Cyflwynwyd Asesiad Effaith ar y Gymraeg gyda'r cais yn unol â gofynion maen prawf 2 o Bolisi PS 1 o'r CDLL a daw'r Asesiad i'r casgliad byddai'r datblygiad yn cael effaith niwtral ar yr iaith a chymuned Gymraeg Ward Hendre a'r ardaloedd cyfagos ar sail y ddarpariaeth 100% unedau fforddiadwy i ddiwallu angen lleol a nodwyd uchod ac sydd yn fforddiadwy i bobl leol. Mae'r effaith yn niwtrial gan fydd y preswylwyr arfaethedig yn symud oddi fewn ffiniau Bangor neu Gwynedd i safle'r cais a rhagwelir na fyddai cynnydd yn y nifer yn siarad y Gymraeg gan y byddai'n debygol bod y preswylwyr eisoes yn siaradwyr Cymraeg.

- 5.25 Noda'r ymgeisydd hefyd bod y cynnig yn darparu cynllun fflatiau ar gyfer pobl leol ar safle sydd eisoes a chaniatâd cynllunio iddo ar gyfer 48 uned fyw i fyfyrwyr ac mai canran uwch o bobl leol

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

y siarad Cymraeg o'i gymharu â phoblogaeth y myfyrwyr. Bydd y cynnig yn sicrhau cyflenwad o stoc tai fforddiadwy cyfoes ar gyfer unigolion a theuluoedd ifanc sy'n siarad y Gymraeg heb gael eu gorfodi i chwilio am dai y tu allan i'r ddinas.

- 5.26 Yn ddarostyngedig ar dderbyn sylwadau ffafriol gan yr Uned Iaith, credir gellir caniatáu'r cais ar sail ei gydymffurfiaeth a gofynion Polisi PS1 ynghyd a'r CCA: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy.
- 5.27 Er mwyn sicrhau fod y bwriad yn cydymffurfio'r llwyr gyda gofynion Polisi PS 1, yn benodol, meini prawf 4 a 5 sydd yn nodi'r angen i sicrhau arwyddion dwyieithog ac enw Cymraeg ar y datblygiad newydd, bwriedir ategu amod safonol fyddai'n gofyn am fanylion i'w cytuno ynglŷn â'r elfennau yma. Trwy wneud hyn, credir y byddai effaith gadarnhaol ar y gymuned leol ac y byddai ychwanegu at, a gwarchod, cymeriad ieithyddol yr ardal leol. Gan ystyried yr asesiad uchod gellir ystyried y datblygiad i fod yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PS 1 ynghyd a'r CCA: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy.

Hanes cynllunio perthnasol

- 5.28 Gwrthodwyd cais i ddimchwel Clwb y Rheilffordd ar gyfer 27 o fflatiau myfyrwyr o dan gais rhif C15/0533/11/LL ar sail gor-ddatblygiad, sŵn ac aflonyddwch ar draul mwynderau preswylwyr cyfagos. Fodd bynnag, caniatwyd yr apêl dilynol ym Mai, 2016.
- 5.29 Gwrthodwyd cais diwygiedig ar gyfer 48 uned byw i fyfyrwyr o dan gais rhif C16/1656/11/LL ar sail effaith y datblygiad ar amodau byw preswylwyr cyfagos. Fodd bynnag, caniatwyd yr apêl dilynol ym Medi, 2017 gyda'r Arolygwr Cynllunio yn crynhoi ei adroddiad drwy ddatgan na fyddai'r datblygiad yn niweidio amodau byw'r preswylwyr cyfagos ar sail aflonyddwch sŵn a gor-ddatblygu ac nad oedd ganddo reswm, felly, i wrthod y cynnig. Mae'r caniatâd yma yn parhau i fod yn fyw yn ddarostyngedig ar gydymffurfio gydag amodau cynllunio.
- 5.30 Mae'r bwriad cyfredol hwn ar gyfer 25 fflat fforddiadwy yn debyg iawn ar sail ffurf, gosodiad a graddfa i'r datblygiadau a ganiatwyd yn flaenorol a chan ystyried bod yr egwyddor o leoli adeilad go sylweddol ei faint ar gyfer defnydd preswyl eisoes wedi ei dderbyn ar y safle arbennig hwn, credir bod y bwriad diweddaraf hwn yn dderbyniol o fewn cyd-destun hanes cynllunio'r safle.

6. Casgliadau:

- 6.1 Gan ystyried yr asesiad uchod credir byddai'r bwriad, fel y'i cyflwynwyd, yn gwella ar ymddangosiad gweledol y safle segur fel y saif yn bresennol a chredir byddai'r ffaith fod 100% o'r unedau yn rhai fforddiadwy yn ymateb i'r anghenion sydd eisoes wedi'u hadnabod ac ystyrir ei fod yn cyfrannu'n helaeth at anghenion tai fforddiadwy'r ddinas. Gan asesu'r bwriad cyfredol yn ei gyfanrwydd ni adnabuwyd unrhyw effaith sylweddol niweidiol sydd yn groes i bolisiau cynllunio lleol a chngor cenedlaethol perthnasol. I'r perwyl hyn, felly, credir i'r bwriad fod yn dderbyniol yn ddarostyngedig ar gynnwys yr amodau isod.

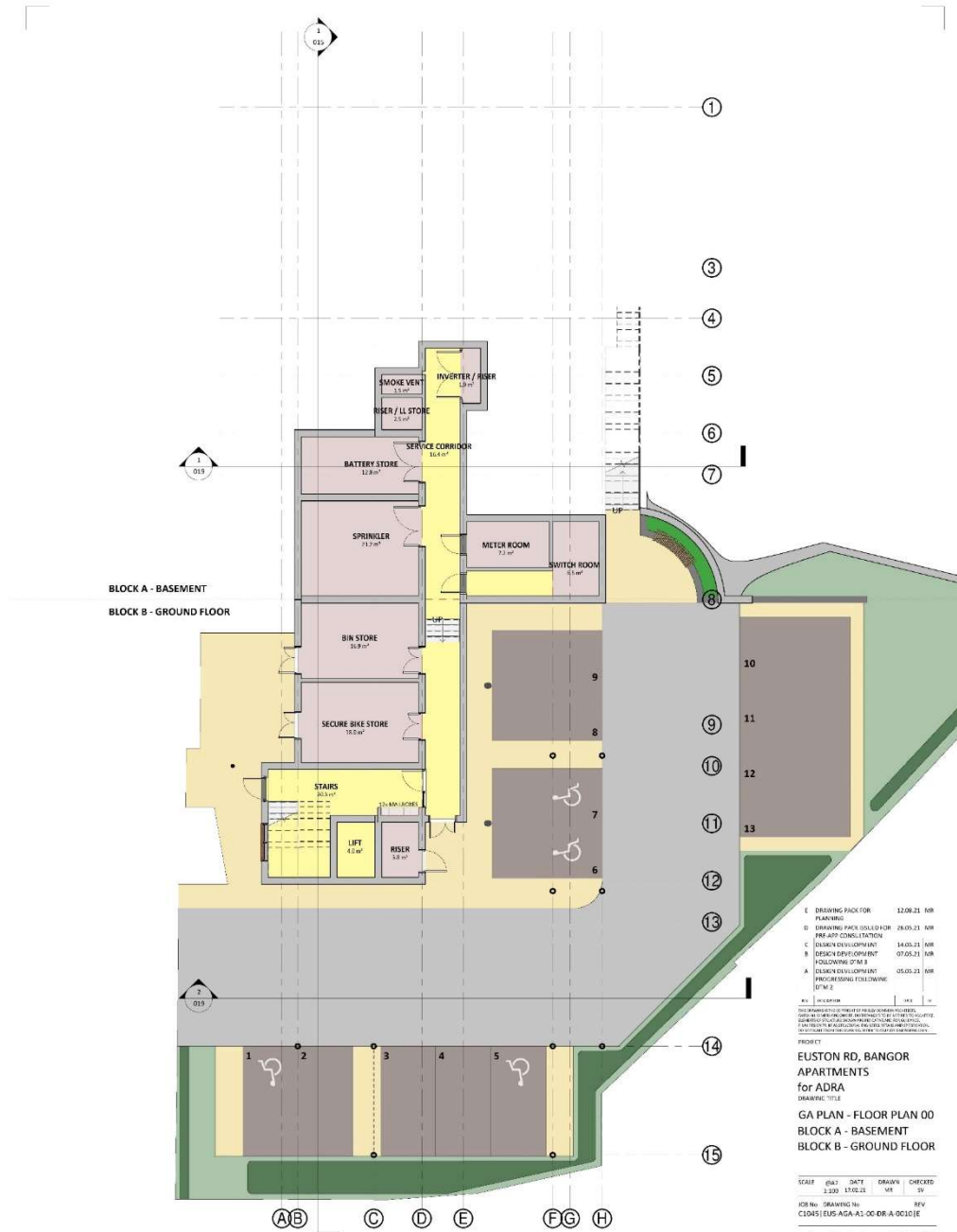
PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

7. Argymhelliad:

- 7.1 Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r ymgeisydd gwblhau cytundeb o dan adran 106 er mwyn sicrhau cyfraniad ariannol ar gyfer darpariaeth llecynnau agored ac i'r amodau isod: -
1. 5 mlynedd.
 2. Yn unol â'r cynlluniau/manylion a gyflwynwyd gyda'r cais.
 3. Cydymffurfio a'r cynllun tirweddu ynghyd a gwaith cynnal a chadw i'r dyfodol.
 4. Amod Dwr Cymru sy'n ymwneud a chyflwyno cynllun dwr aflan ar gyfer y datblygiad.
 5. Sicrhau cynllun/trefniadau ar gyfer darparu'r unedau fforddiadwy e.e. cymysgedd, daliadaeth, meini prawf meddiannaeth, amserlen a threfniadau i sicrhau bydd yr unedau yn fforddiadwy yn bresennol ac am byth.
 6. Cydymffurfiaeth gydag argymhellion y dogfennau Gwerthusiad Ecolegol ac Asesiad Effaith Coedyddol.
 7. Cytuno manylion enw Cymraeg ar gyfer y datblygiad cyn i'r unedau preswyl cael eu meddiannu at unrhyw ddiben ynghyd ac arwyddion sy'n hysbysu ac yn hyrwyddo'r datblygiad.
 8. Cyfyngu ar oriau gweithio i 08:00-18:00 Llun i Wener; 08:00-13:00 Sadwrn a dim o gwbl ar y Sul a Gŵyl y Banc.
 9. Cyflwyno Cynllun Rheoli Adeiladu Amgylcheddol i gynnwys mesurau lleihau sŵn, llwch a dirgryniad i'w gytuno gyda'r ACLL.
 10. Sicrhau bod dwy ffenestr sy'n hwynebu talcen rhif 11 Ffordd Euston o wydr afloyw yn barhaol.
 11. Amodau perthnasol gan yr Uned Drafnidiaeth.

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

Tud. 350



- E DRAWING PACK FOR: 12.08.21 MR PLANNING
- D DRAWING PACK ISSUED FOR: 28.05.21 MR PRF APP CONTRACT
- C DESIGN DEVELOPMENT: 14.05.21 MR FOLLOWING OF B
- B DESIGN DEVELOPMENT: 07.05.21 MR FOLLOWING OF B
- A DESIGN DEVELOPMENT: 05.05.21 MR PROCEEDING FOLLOWING OF B

REV	DESCRIPTION	DATE

PROJECT
EUSTON RD, BANGOR
APARTMENTS
 for ADRA
 DRAWING TITLE
GA PLAN - FLOOR PLAN 00
BLOCK A - BASEMENT
BLOCK B - GROUND FLOOR

SCALE	DATE	DRAWN	CHECKED
1:100	17.02.21	MR	SV

AG | AINSLEY COMMON ARCHITECTS
 THE OFFICE OF DESIGN, PROJECTS, STRATEGY, COMMUNITY, PLANNING, POLICY, RESEARCH, ANALYSIS, CONSULTING, PROJECT MANAGEMENT, INTERIOR DESIGN, EXHIBITION DESIGN, VISUALIZATION, MODELING, DOCUMENTATION, PROJECT COORDINATION, PROJECT SUPPORT, PROJECT MANAGEMENT, PROJECT DELIVERY

1 | FLOOR 0.0
 SCALE: 1 : 100

Tud. 351



BLOCK A - LOWER GROUND
BLOCK B - FIRST FLOOR

1 | FLOOR 1.0
SCALE: 1 : 100

E	DRAWING PACK FOR:	12.08.21	NR
	PLANNING		
D	DRAWING PACK ISSUED FOR:	28.03.21	NR
	PRE-APP CONSULTATION		
C	DESIGN DEVELOPMENT	14.03.21	NR
B	DESIGN DEVELOPMENT	07.03.21	NR
	PROLOGUE ST/18		
A	DESIGN DEVELOPMENT	05.03.21	NR
	PROLOGUE ST/18		

PROJECT
EUSTON RD, BANGOR
APARTMENTS
for ADRA
DRAWING TITLE
GA PLAN - FLOOR PLAN 01
BLOCK A - LOWER GROUND
BLOCK B - FIRST FLOOR

SCALE	DATE	DRAWN	CHECKED
1:100	17.02.21	SV	SV

AG | AINSLEY GOMMON ARCHITECTS

100-115 DRUM ST, BANGOR, N. IRELAND, BT20 3JL
TEL: 028 303 1811 | WWW.AGARCHITECTS.COM

PROJ: EUSTON RD, BANGOR, N. IRELAND, BT20 3JL
DRAWN: 17.02.21
CHECKED: 17.02.21

Tud. 352



1 SITE PLAN - UPPER AREA
SCALE: 1 : 100

1. DRAFTING AND DESIGN	01/21	MB
2. CIVIL ENGINEERING	01/21	MB
3. ELECTRICAL ENGINEERING	01/21	MB
4. MECHANICAL ENGINEERING	01/21	MB
5. PLUMBING ENGINEERING	01/21	MB
6. STRUCTURAL ENGINEERING	01/21	MB
7. LANDSCAPE ARCHITECTURE	01/21	MB
8. ARCHITECTURE	01/21	MB
9. CONSTRUCTION MANAGEMENT	01/21	MB
10. PROJECT MANAGEMENT	01/21	MB
11. SURVEYING	01/21	MB
12. ENVIRONMENTAL ENGINEERING	01/21	MB
13. HEALTH AND SAFETY	01/21	MB
14. COST CONSULTANT	01/21	MB
15. LEGAL	01/21	MB
16. RECORDS	01/21	MB
17. COMMUNITY ENGAGEMENT	01/21	MB
18. PUBLIC RELATIONS	01/21	MB
19. MARKETING	01/21	MB
20. SALES	01/21	MB
21. AFTER SALES SERVICE	01/21	MB
22. PROJECT SUPPORT	01/21	MB
23. PROJECT SUPPORT	01/21	MB
24. PROJECT SUPPORT	01/21	MB
25. PROJECT SUPPORT	01/21	MB
26. PROJECT SUPPORT	01/21	MB
27. PROJECT SUPPORT	01/21	MB
28. PROJECT SUPPORT	01/21	MB
29. PROJECT SUPPORT	01/21	MB
30. PROJECT SUPPORT	01/21	MB
31. PROJECT SUPPORT	01/21	MB
32. PROJECT SUPPORT	01/21	MB
33. PROJECT SUPPORT	01/21	MB
34. PROJECT SUPPORT	01/21	MB
35. PROJECT SUPPORT	01/21	MB
36. PROJECT SUPPORT	01/21	MB
37. PROJECT SUPPORT	01/21	MB
38. PROJECT SUPPORT	01/21	MB
39. PROJECT SUPPORT	01/21	MB
40. PROJECT SUPPORT	01/21	MB
41. PROJECT SUPPORT	01/21	MB
42. PROJECT SUPPORT	01/21	MB
43. PROJECT SUPPORT	01/21	MB
44. PROJECT SUPPORT	01/21	MB
45. PROJECT SUPPORT	01/21	MB
46. PROJECT SUPPORT	01/21	MB
47. PROJECT SUPPORT	01/21	MB
48. PROJECT SUPPORT	01/21	MB
49. PROJECT SUPPORT	01/21	MB
50. PROJECT SUPPORT	01/21	MB
51. PROJECT SUPPORT	01/21	MB
52. PROJECT SUPPORT	01/21	MB
53. PROJECT SUPPORT	01/21	MB
54. PROJECT SUPPORT	01/21	MB
55. PROJECT SUPPORT	01/21	MB
56. PROJECT SUPPORT	01/21	MB
57. PROJECT SUPPORT	01/21	MB
58. PROJECT SUPPORT	01/21	MB
59. PROJECT SUPPORT	01/21	MB
60. PROJECT SUPPORT	01/21	MB
61. PROJECT SUPPORT	01/21	MB
62. PROJECT SUPPORT	01/21	MB
63. PROJECT SUPPORT	01/21	MB
64. PROJECT SUPPORT	01/21	MB
65. PROJECT SUPPORT	01/21	MB
66. PROJECT SUPPORT	01/21	MB
67. PROJECT SUPPORT	01/21	MB
68. PROJECT SUPPORT	01/21	MB
69. PROJECT SUPPORT	01/21	MB
70. PROJECT SUPPORT	01/21	MB
71. PROJECT SUPPORT	01/21	MB
72. PROJECT SUPPORT	01/21	MB
73. PROJECT SUPPORT	01/21	MB
74. PROJECT SUPPORT	01/21	MB
75. PROJECT SUPPORT	01/21	MB
76. PROJECT SUPPORT	01/21	MB
77. PROJECT SUPPORT	01/21	MB
78. PROJECT SUPPORT	01/21	MB
79. PROJECT SUPPORT	01/21	MB
80. PROJECT SUPPORT	01/21	MB
81. PROJECT SUPPORT	01/21	MB
82. PROJECT SUPPORT	01/21	MB
83. PROJECT SUPPORT	01/21	MB
84. PROJECT SUPPORT	01/21	MB
85. PROJECT SUPPORT	01/21	MB
86. PROJECT SUPPORT	01/21	MB
87. PROJECT SUPPORT	01/21	MB
88. PROJECT SUPPORT	01/21	MB
89. PROJECT SUPPORT	01/21	MB
90. PROJECT SUPPORT	01/21	MB
91. PROJECT SUPPORT	01/21	MB
92. PROJECT SUPPORT	01/21	MB
93. PROJECT SUPPORT	01/21	MB
94. PROJECT SUPPORT	01/21	MB
95. PROJECT SUPPORT	01/21	MB
96. PROJECT SUPPORT	01/21	MB
97. PROJECT SUPPORT	01/21	MB
98. PROJECT SUPPORT	01/21	MB
99. PROJECT SUPPORT	01/21	MB
100. PROJECT SUPPORT	01/21	MB

EUSTON RD, BANGOR
APARTMENTS
for ADRA

AG ARCHITECTS
SITE PLAN - UPPER AREA
BLOCK A - UPPER GROUND
BLOCK B - SECOND FLOOR

SCALE: 1:100 @ A1
DATE: 01/21
DRAWN: MB
CHECKED: MB
DATE: 01/21
SCALE: 1:100 @ A1
STATUS: PRELIMINARY

C1045 009
AG ARCHITECTS
AINSLEY GOMMON ARCHITECTS
100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000, 1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006, 1007, 1008, 1009, 1010, 1011, 1012, 1013, 1014, 1015, 1016, 1017, 1018, 1019, 1020, 1021, 1022, 1023, 1024, 1025, 1026, 1027, 1028, 1029, 1030, 1031, 1032, 1033, 1034, 1035, 1036, 1037, 1038, 1039, 1040, 1041, 1042, 1043, 1044, 1045, 1046, 1047, 1048, 1049, 1050, 1051, 1052, 1053, 1054, 1055, 1056, 1057, 1058, 1059, 1060, 1061, 1062, 1063, 1064, 1065, 1066, 1067, 1068, 1069, 1070, 1071, 1072, 1073, 1074, 1075, 1076, 1077, 1078, 1079, 1080, 1081, 1082, 1083, 1084, 1085, 1086, 1087, 1088, 1089, 1090, 1091, 1092, 1093, 1094, 1095, 1096, 1097, 1098, 1099, 1100, 1101, 1102, 1103, 1104, 1105, 1106, 1107, 1108, 1109, 1110, 1111, 1112, 1113, 1114, 1115, 1116, 1117, 1118, 1119, 1120, 1121, 1122, 1123, 1124, 1125, 1126, 1127, 1128, 1129, 1130, 1131, 1132, 1133, 1134, 1135, 1136, 1137, 1138, 1139, 1140, 1141, 1142, 1143, 1144, 1145, 1146, 1147, 1148, 1149, 1150, 1151, 1152, 1153, 1154, 1155, 1156, 1157, 1158, 1159, 1160, 1161, 1162, 1163, 1164, 1165, 1166, 1167, 1168, 1169, 1170, 1171, 1172, 1173, 1174, 1175, 1176, 1177, 1178, 1179, 1180, 1181, 1182, 1183, 1184, 1185, 1186, 1187, 1188, 1189, 1190, 1191, 1192, 1193, 1194, 1195, 1196, 1197, 1198, 1199, 1200, 1201, 1202, 1203, 1204, 1205, 1206, 1207, 1208, 1209, 1210, 1211, 1212, 1213, 1214, 1215, 1216, 1217, 1218, 1219, 1220, 1221, 1222, 1223, 1224, 1225, 1226, 1227, 1228, 1229, 1230, 1231, 1232, 1233, 1234, 1235, 1236, 1237, 1238, 1239, 1240, 1241, 1242, 1243, 1244, 1245, 1246, 1247, 1248, 1249, 1250, 1251, 1252, 1253, 1254, 1255, 1256, 1257, 1258, 1259, 1260, 1261, 1262, 1263, 1264, 1265, 1266, 1267, 1268, 1269, 1270, 1271, 1272, 1273, 1274, 1275, 1276, 1277, 1278, 1279, 1280, 1281, 1282, 1283, 1284, 1285, 1286, 1287, 1288, 1289, 1290, 1291, 1292, 1293, 1294, 1295, 1296, 1297, 1298, 1299, 1300, 1301, 1302, 1303, 1304, 1305, 1306, 1307, 1308, 1309, 1310, 1311, 1312, 1313, 1314, 1315, 1316, 1317, 1318, 1319, 1320, 1321, 1322, 1323, 1324, 1325, 1326, 1327, 1328, 1329, 1330, 1331, 1332, 1333, 1334, 1335, 1336, 1337, 1338, 1339, 1340, 1341, 1342, 1343, 1344, 1345, 1346, 1347, 1348, 1349, 1350, 1351, 1352, 1353, 1354, 1355, 1356, 1357, 1358, 1359, 1360, 1361, 1362, 1363, 1364, 1365, 1366, 1367, 1368, 1369, 1370, 1371, 1372, 1373, 1374, 1375, 1376, 1377, 1378, 1379, 1380, 1381, 1382, 1383, 1384, 1385, 1386, 1387, 1388, 1389, 1390, 1391, 1392, 1393, 1394, 1395, 1396, 1397, 1398, 1399, 1400, 1401, 1402, 1403, 1404, 1405, 1406, 1407, 1408, 1409, 1410, 1411, 1412, 1413, 1414, 1415, 1416, 1417, 1418, 1419, 1420, 1421, 1422, 1423, 1424, 1425, 1426, 1427, 1428, 1429, 1430, 1431, 1432, 1433, 1434, 1435, 1436, 1437, 1438, 1439, 1440, 1441, 1442, 1443, 1444, 1445, 1446, 1447, 1448, 1449, 1450, 1451, 1452, 1453, 1454, 1455, 1456, 1457, 1458, 1459, 1460, 1461, 1462, 1463, 1464, 1465, 1466, 1467, 1468, 1469, 1470, 1471, 1472, 1473, 1474, 1475, 1476, 1477, 1478, 1479, 1480, 1481, 1482, 1483, 1484, 1485, 1486, 1487, 1488, 1489, 1490, 1491

Tud. 355



BLOCK A - FIRST FLOOR
BLOCK B - THIRD FLOOR

E	DRAWING PACK FOR:	12.08.21	NR
	PLANNING		
D	DRAWING PACK ISSUED FOR:	28.03.21	NR
	PRE-APP CONSULTATION		
C	CLIENT DEVELOPMENT	14.03.21	NR
B	DESIGN DEVELOPMENT	07.03.21	NR
	FOLLOWING OF'S		
A	CLIENT DEVELOPMENT	05.03.21	NR
	PROCESSED FOLLOWING:		
	BY:		

PROJECT
EUSTON RD, BANGOR
APARTMENTS
for ADRA
DRAWING TITLE
GA PLAN - FLOOR PLAN 03
BLOCK A - FIRST FLOOR
BLOCK B - THIRD FLOOR

SCALE	DATE	DRAWN	CHECKED
1:100	17.02.21	SV	SV

AG AINSLEY COMMON ARCHITECTS
100-102A DE STATION, 11-15, QUEEN AVENUE, BANGOR, CO. DUBLIN
TEL: 091 551 1111 | WWW.AINSLEYCOMMONARCHITECTS.COM
INSLEY COMMON ARCHITECTS IS AN EQUAL OPPORTUNITY EMPLOYER
PHN 1100 127962 (011) 15-58-33

1 | FLOOR 3.0
SCALE: 1:100

Tud. 356

BLOCK A - SECOND FLOOR



1 | FLOOR 4.0
SCALE: 1:100

E	DRAWING PACK FOR:	12.08.21	NR
	PLANNING		
D	DRAWING PACK ISSUED FOR:	28.03.21	NR
	PRE-APP CONSULTATION		
C	DESIGN DEVELOPMENT	14.03.21	NR
B	DESIGN DEVELOPMENT	07.03.21	NR
	POSITIVE ST-18		
A	DESIGN DEVELOPMENT	05.03.21	NR
	PROCESSED BY FOLLOWING:		
	OFFICE:		
SV	DESIGNER	MS	SV

PROJECT
EUSTON RD, BANGOR
APARTMENTS
 for ADRA
 DRAWING TITLE
GA PLAN - FLOOR PLAN 04
BLOCK A - SECOND FLOOR

SCALE	DATE	DRAWN	CHECKED
1:100	15.02.21	MS	SV

JOB NO: 1000000101
 C:\045\EUS-AGA-A1-22-DR-A-0014.rvt
AG AINSLEY GOMMON ARCHITECTS
 THE AINSLEY GOMMON ARCHITECTS, 115, NINE AST, WIMBORNE, DORSET, DT9 9LQ
 TEL: 01305 381100 WWW.AINSLEYGOMMONARCHITECTS.CO.UK
 AINSLEY GOMMON ARCHITECTS IS AN EQUAL OPPORTUNITY EMPLOYER
 PLEASE CONTACT US FOR MORE INFORMATION
 PRINTED: 12/06/2023 15:50:44

A2

Tud. 357



B	DRAWING PACK FOR PLANNING	12.08.21	MR
A	DRAWING PACK ISSUED FOR PRE-APP CONSULTATION	26.05.21	MR
REV	DESCRIPTION	DATE	BY

THIS DRAWING IS THE PROPERTY OF AINSLEY GOMMON ARCHITECTS. ANY USE OF THIS DRAWING FOR ANY OTHER PROJECT WITHOUT THE WRITTEN PERMISSION OF AINSLEY GOMMON ARCHITECTS IS STRICTLY PROHIBITED. PLEASE REFER TO THE DRAWING FOR MORE INFORMATION. EXACT SCALE: REAR GARDENS TO NEIGHBOURING PROPERTIES.

PROJECT
EUSTON RD, BANGOR APARTMENTS for ADRA

DRAWING TITLE
SITE PLAN - BLOCK PLAN

SCALE	@A2	DATE	DRAWN	CHECKED
	1:200	29.04.21	MR	SV
JOB No	DRAWING No	REV		
C1045	EUS-AGA-A1-A-0007	B		

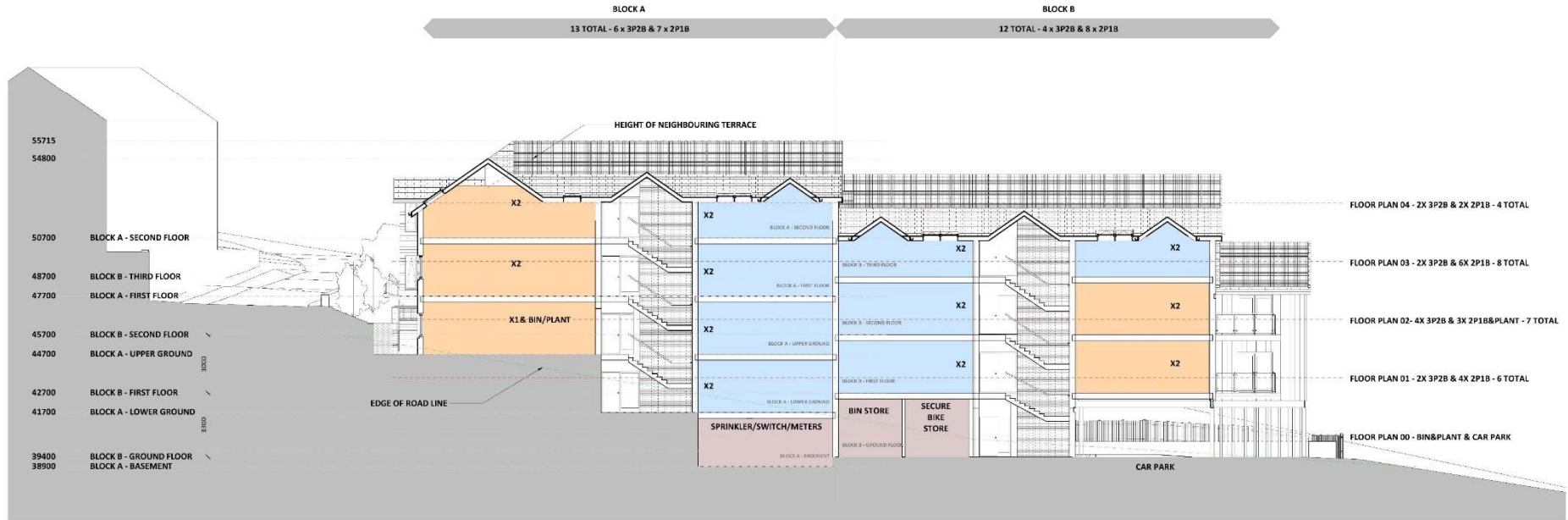
AG | **A** AINSLEY GOMMON ARCHITECTS

THE OLD POLICE STATION, 15 GULFING WAY, 19A WARDON, CUMB. ENG.
 TEL: 01244 519 810 | info@agarchitects.co.uk | www.agarchitects.co.uk
 Ainsley Gomon Architects Ltd, Registered in England & Wales No. 07497948
 Registered Office: 1, The Old Mill, Farnham, Surrey, GU14 7DF

PRINTED: 12/08/2021 15:56:18 **A2**

1 | SITE PLAN - BLOCK PLAN
 SCALE: 1:200

Tud. 358



1 | LONG SECTION
SCALE: 1:100

1	STRUCTURAL FRAMEWORK	18.02.21	RF
2	FOUNDATION WALLS	23.02.21	RF
3	FOUNDATION WALLS FOR PALACE	23.02.21	RF
4	CONCRETE		
5	STEEL	24.02.21	RF
6	GLASS	05.02.21	RF
7	ALUMINIUM	05.02.21	RF

PROJECT
**EUSTON RD, BANGOR
APARTMENTS
for ADRA**

DRAWING TITLE
PROPOSED SECTIONS 1/2

SCALE	@A1	DATE	08.02.21	DRAWN	MR	CHECKED	SV
JOB No.	ESTIMATOR No.	REV					
C1045	EUS-ASA-A1-ZZ-DR-A-0015	IF					

AG **A** **AINSLEY GOMMON ARCHITECTS**

THE OFFICE IS LOCATED AT: 15, COLONY ROAD, BANGOR, CO. ANtrim, N. IRELAND. TEL: 028 9029 1111. WWW.AINSLEYGOMMON.COM

ISSUED: 13/08/2021 16:21:49



1 | SOUTH WEST ELEVATION
SCALE: 1:200



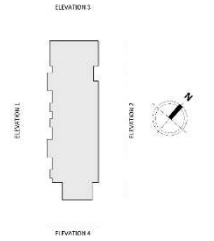
2 | NORTH EAST ELEVATION
SCALE: 1:200



3 | NORTH WEST ELEVATION
SCALE: 1:200



4 | SOUTH EAST ELEVATION
SCALE: 1:200



0m 4m 8m 12m 16m 20m
VISUAL SCALE 1:200 @ A1

1. FINISHES	1.1.1. BRICK	1.1.2. GRAY SIDING
2. MATERIALS	2.1.1. BRICK	2.1.2. GRAY SIDING
3. ROOFING	3.1.1. GRAY SLATES	3.1.2. GRAY SLATES
4. GLAZING	4.1.1. GRAY SIDING	4.1.2. GRAY SIDING

EUSTON RD, SANGOR
APARTMENTS
for ADRA

DESIGNED BY
PROPOSED ELEVATIONS

DATE	BY	CHKD	APPD	STATUS
20.01.21	AG	AG	AG	REV
20.01.21	AG	AG	AG	REV

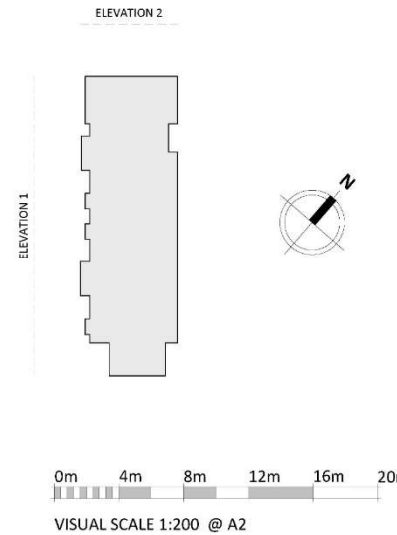
AG AINSLEY GOMMON ARCHITECTS
115-117 SOUTH BRIDGE STREET, AINSLEY GOMMON ARCHITECTS
115-117 SOUTH BRIDGE STREET, AINSLEY GOMMON ARCHITECTS
115-117 SOUTH BRIDGE STREET, AINSLEY GOMMON ARCHITECTS
115-117 SOUTH BRIDGE STREET, AINSLEY GOMMON ARCHITECTS



1 | SOUTH WEST ELEVATION FACING EUSTON ROAD
SCALE: 1 : 200



2 | NORTH WEST ELEVATION FACING EUSTON ROAD
SCALE: 1 : 200



REV	DESCRIPTION	DATE	BY
A	DRAWING PACK FOR PLANNING	12.08.21	MR

PROJECT
EUSTON RD, BANGOR APARTMENTS for ADRA

DRAWING TITLE
PROPOSED STREET ELEVATIONS

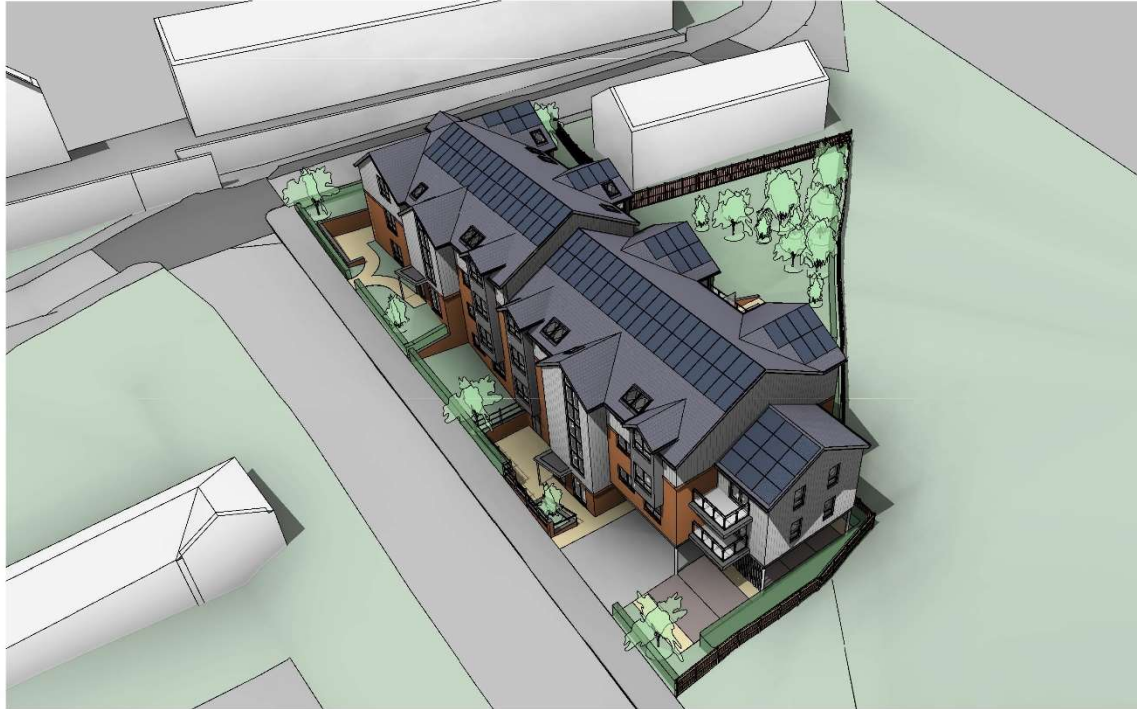
SCALE	DATE	DRAWN	CHECKED
@A2 As indicated	27.05.21	MR	SV

JOB No: DRAWING No: REV
C1045 | EUS-AGA A1-XX-DR A-0018 | A

AG | **A** **AINSLEY GOMMON ARCHITECTS**

THE OLD POLICE STATION, 15 GULFING WAY, 16A/B/20EN, CHELSEA, LONDON SW18 2JH
Tel: 020 244 519 810 | info@ainsleygomon.co.uk | www.ainsleygomon.co.uk
Ainsley Gomon Architects Ltd, Registered in England & Wales No: 07497488
Registered Office: 1, The Old Police Station, 15 Gulping Way, 16A/B/20EN, Chelsea, London SW18 2JH
PRINTED: 12/08/2021 16:23:18

Tud. 362



1 | 3D View 5
SCALE:

A DRAWING PACK FOR PLANNING		12.08.21 MR	
REV	DESCRIPTION	DATE	BY

THIS DRAWING IS THE COPYRIGHT OF AINSLEY GOMMON ARCHITECTS. CHECK ALL DIMENSIONS ON SITE. DISCREPANCIES TO BE NOTIFIED TO ARCHITECT. ELEMENTS OF STRUCTURE SHOWN ARE INDICATIVE ONLY FOR GUIDANCE. FINAL DESIGN TO BE AS STRUCTURAL ENGINEERS DETAILS AND SPECIFICATION. DO NOT SCALE FROM THIS DRAWING. WORK TO FIGURED DIMENSIONS ONLY.

PROJECT
EUSTON RD, BANGOR
APARTMENTS
for ADRA

DRAWING TITLE
3D VIEW 5

SCALE	@A3	DATE	DRAWN	CHECKED
		04.06.21	MR	SV

JOB No DRAWING No REV
C1045 | EUS-AGA-A1-XX-VS-A-0025 | A



THE OLD POLICE STATION, 15 CLIFTON WAY, HAWTHORN, VIC 3183
Tel: 01434 531 100 | info@ainsleygomon.com.au | www.ainsleygomon.com.au

Ainsley Gomon Architects Inc. Registered in England & Wales No. 4487841
Registered Office: 15 Clifton Way, Hawthorn, Victoria 3183
ABN 62 628 448 784

PRINTED: 12/08/2021 16:26:07

Tud. 363



1 | 3D View 6
SCALE:

A DRAWING PACK FOR PLANNING		12.08.21 MR	
REV	DESCRIPTION	DATE	BY

THIS DRAWING IS THE COPYRIGHT OF AINSLEY GOMMON ARCHITECTS. CHECK ALL DIMENSIONS ON SITE. DISCREPANCIES TO BE NOTIFIED TO ARCHITECT. ELEMENTS OF STRUCTURE SHOWN ARE INDICATIVE AND FOR GUIDANCE. FINAL DESIGN TO BE AS STRUCTURAL ENGINEERS DETAILS AND SPECIFICATION. DO NOT SCALE FROM THIS DRAWING. WORK TO FIGURED DIMENSIONS ONLY.

PROJECT
EUSTON RD, BANGOR
APARTMENTS
for ADRA

DRAWING TITLE
3D VIEW 6

SCALE	@A3	DATE	DRAWN	CHECKED
		04.06.21	MR	SV

JOB No DRAWING No REV
C1045 | EUS-AGA-A1-XX-VS-A-0026 | A



THE OLD POLICE STATION, 15 CLIFTON WAY, HAWTHORN, VIC 3183
Tel: 01434 531 100 | e: design@agc1.net.au | www.agarchitects.com.au

Ainsley Gomon Architects Inc. Registered in England & Wales No. 4418941
Registered Office: 15 Clifton Way, Hawthorn, Victoria 3183
A14318941

PRINTED: 12/08/2021 16:26:17

A3

Tud. 364



1 | 3D View 7
SCALE:

A DRAWING PACK FOR PLANNING		12.08.21 MR	
REV	DESCRIPTION	DATE	BY

THIS DRAWING IS THE COPYRIGHT OF AINSLEY GOMMON ARCHITECTS. CHECK ALL DIMENSIONS ON SITE. DASH PANCOS TO BE NOTIFIED TO ARCHITECT. ELEMENTS OF STRUCTURE SHOWN ARE INDICATIVE AND FOR GUIDANCE. FINAL DESIGN TO BE AS STRUCTURAL ENGINEERS DETAILS AND SPECIFICATION. DO NOT SCALE FROM THIS DRAWING. WORK TO FIGURED DIMENSIONS ONLY.

PROJECT
EUSTON RD, BANGOR
APARTMENTS
for ADRA

DRAWING TITLE
3D VIEW 7

SCALE	@A3	DATE	04.06.21	DRAWN	MR	CHECKED	SV
-------	-----	------	----------	-------	----	---------	----

JOB No DRAWING No
C1045 | EUS-AGA-A1-XX-VS-A-0027 | A



THE OLD POLICE STATION, 15 CLYDE WAY, HAMMILL, CO. DUBLIN
Tel: 01464 532 100 | info@ainsleygomon.co.uk | www.ainsleygomon.co.uk

Ainsley Gomon Architects Ltd. Registered in England & Wales. No. 04498941
Registered Office: 15 Clyde Way, Hammill, Co. Dublin. D15 W8E8

PRINTED: 12/08/2023 16:26:31

Tud. 365



Tud. 366



Tud. 367



Tud. 368



Tud. 369



Tud. 370



Tud. 371

