



Cyfarfod

PWYLLGOR CYNLLUNIO

Dyddiad ac Amser

10.00 y.b., DYDD LLUN, 10FED IONAWR, 2022

Lleoliad

Cyfarfod Rhithiol

NODER

BYDD Y CYFARFOD YN CAEL EI WEDDARLLEDU

https://gwynedd.public-i.tv/core//cy_GB/portal/home

Pwynt Cyswllt

Lowri Haf Evans

01286 679 878

lowrihafevans@gwynedd.llyw.cymru

(Dosbarthwyd 30 Rhagfyr 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 Cyngorydd
Owain Williams

Annibynnol Unedig Gwynedd (1)

Y Cyngorydd
Louise Hughes

Aelod Unigol (1)

Y Cyngorydd
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 BRYD

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

4. COFNODION

7 - 25

Bydd y Cadeirydd yn cynnig y dylid llofnodi cofnodion cyfarfod o'r pwyllgor hwn a gynhaliwyd 13eg Rhagfyr 2021 fel rhai cywir

5. CEISIADAU AM GANIATÂD CYNLLUNIO

Cyflwyno adroddiad Pennaeth Adran Amgylchedd.

5.1 CAIS RHIF C20/0649/44/LL TIR GER GELERT, PENAMSER, PORTHMADOG, LL49 9NX 26 - 63

Cais ar gyfer gosod pwerdy ~5MWe nwy wrth gefn gyda isadeiledd cysylltiol

AELOD LLEOL: Cynghorydd Selwyn Griffiths

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

5.2 CAIS RHIF C21/0934/15/AC GLYN RHONWY, PUMPED STORAGE, GLYN RHONWY, LLANBERIS, LL55 4EL 64 - 97

Cais ar gyfer diwygio amod 1 o ganiatâd cynllunio cyfeirnod C16/0886/15/LL ar gyfer gosod llinell cyswllt grid 132KV tanddaearol rhwng safle storio pwmp Glyn Rhonwy ac Is-orsaf Pentir er mwyn ymestyn y cyfnod dechreuad y datblygiad o 2 flynedd ychwanegol

AELODAU LLEOL: Cynghorwyr Kevin Morris Jones, Elfed Williams, Menna Baines, Elwyn Jones, Sion Wyn Jones a Berwyn Parry Jones

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

5.3 CAIS RHIF C21/0767/14/LL CYN RHANDIROEDD CAE'R GLYN, FFORDD BETHEL, CAERNARFON, LL55 1HW 98 - 138

Adeiladu 17 o dai fforddiadwy, mynedfa, llefydd parcio, tirlunio a gwaith cysylltiol.

AELOD LLEOL: Cynghorydd Cemlyn Williams

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

**5.4. CAIS RHIF C21/0431/45/LL Y LLEW DU, LÔN ABERERCH, 139 - 166
PWLLHELI, GWYNEDD, LL53 5LE**

Dymchwel tŷ tafarn presennol a chodi chwech tŷ

AELOD LLEOL: Cynghorydd Dylan Bullard

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

**5.5. CAIS RHIF C21/0820/30/LL CWRT, UWCHMYNYDD, PWLLHELI, 167 - 180
GWYNEDD, LL53 8DA**

Codi estyniad i'r sied wartheg bresennol ac addasiadau i greu storfa dail ac iard fwydo dan do

AELOD LLEOL: Cynghorydd W Gareth Roberts

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

**5.6. CAIS RHIF C21/1010/32/LL CAERAU, LLANGWNNADL, 181 - 204
PWLLHELI, LL53 8NS**

Trosi adeilad allanol i ddarparu annedd fforddiadwy, ynghyd ag addasiadau i'r fynedfa gerbydol presennol, gosod gwaith trin pecyn a gwaith cysylltiedig

AELOD LLEOL: Cynghorydd Gareth Williams

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

**5.7. CAIS RHIF C21/0859/42/DT MÔN ARFON, LÔN PEN RHOS, 205 - 223
MORFA NEFYN, PWLLHELI, GWYNEDD, LL53 6BL**

Dymchwel garej presennol ac adeiladu garej newydd

AELOD LLEOL: Cynghorydd Gareth Tudor Morris Jones

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

**5.8. CAIS RHIF C21/0988/39/LL MAES CARAFANAU TY NEWYDD, 224 - 232
SARN BACH, PWLLHELI, GWYNEDD, LL53 7LE**

Ymestyn tymor gwyliau o 8 mis i 10.5 mis i bwrpas gwyliau

AELOD LLEOL: Cynghorydd John Brynmor Hughes

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO 13-12-21

Yn bresennol: Cadeirydd: Cynghorydd Eric M Jones

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

Swyddogion: Gareth Jones (Pennaeth Cynorthwyol Cynllunio ac Amgylchedd), Iwan Evans (Pennaeth Gwasanaeth Cyfreithiol), Keira Sweenie (Rheolwr Cynllunio), Gwawr Hughes (Arweinydd Tîm Rheolaeth Datblygu), Idwal Williams (Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu), Rhys Cadwaladr (Swyddog Gorfodaeth) a Lowri Haf Evans (Swyddog Gwasanaethau Democratiaeth)

Eraill a wahoddwyd:

Aelodau Lleol: Cynghorwyr Peter Read, Judith Humphreys, Annwen Daniels, Aled Wyn Jones, Peter Garlick a Catrin Wager

1. YMDDIHEURIADAU

Derbyniwyd ymddiheuriadau gan y Cynghorydd Gareth A Roberts, Cynghorydd Dilwyn Lloyd a'r Cynghorydd Mair Rowlands (Aelod Lleol ar gyfer cais 5.7)

2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

- a) Y Cynghorydd Owain Williams yn eitem 5.1 (C21/0106/40/LL). 5.9 (C21/0411/46/LL) a 5.10 (C21/0768/42/11) ar y rhaglen, oherwydd ei fod yn berchen maes carafanau

Y Cynghorydd Berwyn Parry Jones yn eitem 5.4 (C21/0979/11/AC) ar y rhaglen, oherwydd ei fod yn aelod o Fwrdd Adra

Roedd yr Aelodau o'r farn ei fod yn fuddiant a oedd yn rhagfarnu a gadawsant 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 (C21/0106/40/LL) ar y rhaglen
 - Y Cynghorydd Judith Humphreys (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.2 (C21/0430/22/LL) ar y rhaglen
 - Y Cynghorydd Annwen Daniels (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.3 (C21/0257/03/LL) ar y rhaglen
 - Y Cynghorydd Aled Wyn Jones (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.5 (C21/0668/43/LL) ar y rhaglen
 - Y Cynghorydd Peter Garlick (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.6 (C21/0835/19/LL) ar y rhaglen
 - Y Cynghorydd Catrin Wager (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.7 (C20/0669/11/LL) ar y rhaglen

- Y Cynghorydd Eirwyn Williams (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.8 (C21/0569/35/AC) ar y rhaglen
- Y Cynghorydd Simon Glyn (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.9 (C21/0411/46/LL) ar y rhaglen

3. MATERION BRYD

Dim i'w nodi

4. COFNODION

Derbyniodd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod blaenorol y pwyllgor hwn a gynhaliwyd 22ain o Dachwedd 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 C21/0106/40/LL Fferm Llwyndyrus, Llwyndyrus, Pwllheli, Gwynedd

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

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

- a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais gan nodi mai cais llawn ydoedd ar gyfer newid defnydd rhan o dir amaethyddol presennol ar gyfer gosod 10 caban gwyliau parhaol newydd ynghyd a chreu ffordd fynediad newydd, manau parcio a llwybrau troed cyswllt, llecynnau pasio i gerbydau ger y ffordd gyhoeddus gyfagos, llwybr troed newydd, tirlunio a gosod systemau draenio. Eglurwyd bod y safle o fewn cefn gwlad agored ac o fewn dynodiad Ardal Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llyn ac Ynys Enlli gyda mynediad iddo ar hyd ffordd ddi-ddosbarth gul, droellog sydd oddeutu 900m o gyffordd gyda'r A499.

Atgoffwyd yr aelodau fod y cais wedi ei ohirio ym mhwyllgor Hydref 4ydd 2021 yn dilyn cais i'r swyddogion gynnal asesiad pellach o wybodaeth ychwanegol a dderbyniwyd gan yr asiant. Adroddwyd bod y swyddogion wedi asesu'r cais a'r adroddiad gerbron yn cyfleu'r darganfyddiadau. Er hynny, ni chyflwynwyd diwygiadau i unrhyw elfen o'r cynllun ac felly, fel yn yr adroddiad gwreiddiol, barn y swyddogion oedd gwrthod y cais oherwydd materion cynaliadwyedd ac effaith weledol.

Ystyriwyd bod y safle yn bell o'r A499 ac er bod yr ymgeisydd yn bwriadu gosod llwybr troed i ymwelwyr gerdded at arosfan bws, ni ystyriwyd defnydd cyson o'r llwybr gan ragweld y byddai ymwelwyr yn defnyddio eu ceir i fynd yn ôl ac ymlaen. Yng nghyd-destun mwynderau gweledol dadleuwyd bod y safle wedi ei osod ar dir gwyrdd amaethyddol agored ac amlwg gyda'r ffordd newydd a llecynnau parcio arfaethedig yn debygol o greu nodwedd estron yn y caeau ac yn niweidiol i fwynderau gweledol yr ardal.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd gwrthwynebydd i'r cais y sylwadau canlynol:

- Y cais, o bosib yn gosod cynsail cynllunio - er bod y cytiau arfaethedig yn ddeniadol ac o safon uchel tybiwyd nad oedd y CDLI wedi rhagweld ceisiadau am gytiau deulawr. Gall datblygiad fel hyn ymledu i safleoedd llai addas ac yn wir ymlaen i barciau carafanau.
- Er bod y cais diwygiedig yn cydnabod statws hynafol y coetir cyfagos amlygwyd pryder nad yw'r gwagle 15 metr yn ddigonol fel 'buffer zone' o ystyried mai'r goedwig sy'n gwarchod elfennau gweledol y cais
- Bod y coed i raddau helaeth wedi colli haen adnewyddol. Os caniateir y cais dylid nodi'r angen am gynllun ailblannu ac adfywio coetir cadarn fyddai'n cynnwys eithrio mynediad i bobl ac anifeiliaid.
- Bod y datblygiad yn mabwysiadu gweledigaeth gyfredol y CDLI o warchod a gwella tirweddau diwylliannol a hanesyddol Pen Llŷn trwy ddiogelu adeiladau rhestredig a thraddodiadol a chlytwaith o gaeau, lonydd, waliau cerrig a chloddiau. Awgrym i'r cloddiau traddodiadol gael eu hymestyn i ffurfio ochrau i'r ffordd fynediad newydd (o'r ffermdy Gradd II hyd at y maes parcio newydd). Byddai hyn yn lleihau effaith 'agored' y sefyllfa bresennol ynghyd a lleihau effaith goleuadau ceir gan greu coridor gwyrdd fyddai'n diogelu a gwella'r tirwedd - o ran iechyd a diogelwch, bydd traffig yn arafu, a bydd da byw yn cael eu diogelu drwy gael eu gwahanu rhag defnyddio'r un gofod â cherbydau a cherddwyr.
- Bod y sylwadau o gymorth – yn adleisio nod y CDLI o hyrwyddo rhagoriaeth yn ardal y datblygiad ynghyd a diogelu ei ddiwylliant a'i dreftadaeth unigryw ar gyfer y presennol a chenedlaethau'r dyfodol.

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

- Bod cadw cymeriad fferm yn bwysig iddo
- Hen gwt ier ar y fferm oedd canllaw'r cytiau gwyliau.
- Bydd y cytiau o wneuthuriad lliw pren golau - yn toddi i'r cefndir yn naturiol.
- Uchder crib to'r cytiau fydd 3.6m sydd yn gyffelyb ag uchder y clawdd. Ni fydd y cytiau yn weladwy o gyfeiriad y Gorllewin a'r goedwig yn eu gorchuddio o'r Gogledd.
- O gyfeiriad y De a'r Dwyrain, nid yw'r safle'n weladwy oherwydd lefel y tirwedd - gwelir ambell dop polyn trydan a golygfeydd gwledig i'r pellter.
- Dyfodol amaeth yn ddryslyd a phryderus ar hyn o bryd oherwydd Brexit a Covid - argymhelliad Llywodraeth Cymru yw arall gyfeirio at y maes yma.
- Ei fod yn awyddus i sicrhau dyfodol yn ei fro.
- Yn bwriadu cyflenwi hamperi brechwast gan ddefnyddio cynnyrch lleol Cymraeg o ardal Llwyndyrys - Jam 'Welsh Lady' drws nesaf, llysiau 'Cefn Pentre', drws nesaf, llaeth a chaws Hufenfa De Arfon, cig ac wyau Llwyndyrys a'r gobaiith o dyfu gwenith i bobi bara ei hun.
- Heb y cytiau gwyliau nid yw'r freuddwyd yn gynaliadwy. Petai'r cais yn llwyddiannus gall sicrhau dyfodol iddo'i hun yn ei fro, addysgu ymwelwyr o bwysigrwydd 'Farm to Fork', creu gwaith paratoi'r cynnyrch, hyrwyddo cynnyrch safonol Cymreig a datblygu a chefnogi'r iaith.
- Yn ôl swyddog, 'mater of farn yw graddfa effaith weledol y datblygiad'.
- Ei fod yn erfyn ar y Pwyllgor i gefnogi'r fenter newydd yma.

ch) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr Aelodau Lleol y pwyntiau canlynol:

- Ei fod yn gefnogol i'r cais
- Bod pryderon Brexit a thaliadau i ffermwyr yn rhoi pwysau arnynt i arall gyfeirio
- Y cytiau gwyliau yn cael ei hadeiladu yng Ngogledd Cymru
- Y cytiau yn weladwy efallai o ben Tre Ceiri ond dim o'r lôn fawr

- Y cytiau yn debygol o ddenu ymwelwyr 'gwahanol' sydd yn hoffi'r awyr agored - llwybr beics 47 yn rhedeg gerllaw'r safle
- CDLI heb ystyried cyd-destun / effeithiau Brexit, Covid a Thaliadau Ffermwyr
- Posib codi waliau fel awgrymodd y gwrthwynebydd

d) Cynigwyd ac eiliwyd gwrthod y cais

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

- Byddai gwrthod y cais yn annheg - anodd gwneud bywoliaeth o ffermio - derbyn cyngor i arallgyfeirio
- Bod twristiaeth yn cynnal cymunedau
- Mater o farn yw ei fod yn anghynnaladwy - lonydd cul a throellog yn nodweddiadol o lonydd Llŷn
- Bod y safle yn guddiedig - gwrychoedd aeddfed
- Cytiau pren yn gyson gyda chymeriad - yn well na charafanau
- Y cytiau yn safonol, chwaethus ac yn gweddu i'r amgylchedd gwledig
- Cyngor Cymuned yn gefnogol i'r cais

Mewn ymateb i sylw a fyddai modd gosod y cytiau yn agosach i'r fferm i gyd-fynd a pholisïau perthnasol, nodwyd bod hyn yn bosib ond petai newid sylweddol byddai angen cyflwyno cais o'r newydd. Er hynny, byddai materion yn ymwneud â safle anghynnaladwy yn parhau.

e) Pleidleisiwyd ar y cynnig i wrthod y cais

Disgynnodd y cynnig

Pleidleisiwyd ar y cynnig i ganiatáu y cais

PENDERFYNWYD Caniatáu

Amodau:

5 mlynedd

yn unol â'r cynlluniau

cwblhau tirweddu

defnydd gwyliau yn unig,

gosod unedau o'r fath sy'n cael ei ddangos ar y cynlluniau,

creu llecynnau pasio

5.2 CAIS RHIF C21/0430/22/LL Tir gyferbyn a Oxton Villa Ffordd Haearn Bach, Penygroes

Cais ar gyfer codi tŷ fforddiadwy gyda mynedfa a pharcio a thirweddu cysylltiol

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

- a) Amlygodd Arweinydd Tîm Rheolaeth Datblygu mai cais llawn ydoedd ar gyfer codi un tŷ fforddiadwy unllawr gyda mynedfa a llecyn parcio ynghyd a thirweddu cysylltiol a chwrtil sylweddol. Y safle wedi ei leoli o fewn cae amaethyddol ar gyrion pentref Penygroes ar hyd ffordd gul sy'n troi'n lwybr cyhoeddus yn y pen draw – y llwybr cyhoeddus yn rhedeg rhwng y cae sy'n destun y cais a'r tŷ diwethaf yn y pentref (Glaslyn).

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio ar y 12.07.2021, ble penderfynwyd gohirio'r cais fel bod modd derbyn gwybodaeth bellach ynglŷn â'r isod:

- Prisiad o'r bwriad
- Cadarnhad o angen cyfredol yr ymgeisydd o ran nifer o ystafelloedd gwely a sefyllfa'r ymgeisydd
- Cadarnhad os yw'r ymgeisydd wedi cysidro darparu uned fforddiadwy arall ar y safle, gan ei fod yn sylweddol.
- Cadarnhad os byddai'r ymgeisydd yn fodlon arwyddo cytundeb 106 person lleol fforddiadwy petai'r Pwyllgor Cynllunio yn penderfynu caniatáu'r cais.

Eglurwyd bod yr ymgeisydd wedi darparu ymateb i'r uchod

Nodwyd bod bwch rhwng y safle ar ffin datblygu (sydd yn ymddangos fel llwybr cyhoeddus) ac yn nhermau polisi cynllunio mae'r safle wedi ei ddiffinio fel un yng nghefn gwlad agored ac fe'i ystyriwyd o dan Polisi Tai 16 'Safleoedd Eithrio' sy'n cael ei ategu yn y Canllaw Cynllunio Atodol 'Tai Fforddiadwy'

Adroddwyd fod y tŷ arfaethedig yn cael ei gynnig fel tŷ fforddiadwy gyda chadarnhad gan Tai Teg fod yr ymgeisydd yn addas ar gyfer eiddo fforddiadwy. Ategwyd bod asiant y cais wedi cadarnhau mai angen ar gyfer dwy ystafell wely oedd gan yr ymgeisydd ar hyn o bryd, gyda bwriad o gael teulu o fewn arwynebedd llawr yr eiddo gerbron. Amlygwyd bod arwynebedd llawr mewnol y tŷ unllawr dwy lofft oddeutu 50m sgwâr yn fwy na'r uchafswm a nodir yn y Canllaw Cynllunio Atodol ar gyfer tŷ unllawr 2 ystafell wely fforddiadwy, gyda uchder y prif do yn golygu bod potensial darparu llawr ychwanegol uwchben rhan o'r tŷ yn y dyfodol. Nodwyd bwriad yr ymgeisydd o gael teulu o fewn yr eiddo heb angen ar gyfer estyniad, ond nid yw'n glir beth yw'r bwriad gwirioneddol gan mai dwy ystafell wely yn unig a gynigiwyd.

Cafwyd prisiad ar ffurf llyfr coch ar gyfer yr eiddo a chadarnhaodd yr Uned Strategol Tai o ran fforddiadwyedd y byddai disgownt o 45% yn dod ar lefel i lawr yn rhesymol ar gyfer eiddo newydd sengl ganolradd. Serch hynny amlygwyd pryder ynglŷn â phrisiau tai a / neu dir a all gynyddu yn sylweddol yn y dyfodol i lefel lle gellid dadlau na fyddai'r eiddo yn fforddiadwy beth bynnag y lefel disgownt a'r posibilrwydd o dderbyn cais i godi'r cytundeb 106. Nodwyd mai cefnogi cynigion am unedau fforddiadwy ble gellid sicrhau eu bod yn aros yn fforddiadaw y am byth y mae'r CDLI.

Ystyriwyd y bwriad arfaethedig ar gyfer codi un annedd fforddiadwy yn annerbyniol, a'i fod yn groes i ofynion polisiâu PCYFF 1, TAI 15, TAI 16, CCA Tai Fforddiadwy a NCT 6 o ran priodoldeb y safle fel safle eithrio a'r angen am dy newydd yng nghefn gwlad agored, maint y cwrtil ynghyd a diffyg cadarnhad am nifer y lloffydd fyddai'n diwallu angen/maint yr eiddo.

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

- Ei bod yn gefnogol i'r cais
- Bod y cyfle yn un arbennig i'r ymgeisydd adeiladu cartref ar ddarn o dir sydd yn berchen i'w deulu - cartref cynaliadwy, taflad carreg o'i gartref genedigol
- Ei fod yn gweithio yn lleol – lleoliad y cartref yn gyfleus
- Bod lled y llwybr cyhoeddus yn hanner medr - A yw hyn yn sail resymol dros nodi 'tu allan i'r ffin' ac atal cyfle i berson lleol gael cartref yn lleol?
- Nad oedd gwrthwynebiad lleol i'r bwriad
- Bod y cais yn ymateb i ofynion Polisi TAI16
- Bod Tai Teg wedi cadarnhau bod yr unigolyn yn gymwys
- Nad oedd y datblygiad yn sefyll ar ben ei hun – yn ffinio gyda rhes o dai

- Bod yr ymgeisydd yn fodlon arwyddo cytundeb 106
- Bod adroddiad prisiad wedi ei gyflwyno yn unol â'r meini prawf
- Cyfle i gynorthwyo a chefnogi person ifanc i ymgartrefu yn ei gymuned leol

c) Cynigwyd ac eiliwyd caniatáu'r cais

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

- Nid yw'r datblygiad yng nghefn gwlad – tai eraill gerllaw
- Bod maint y tŷ yn cynrychioli tŷ fforddiadwy
- Er yn byw ar ben ei hun ar o bryd, yn cynllunio i'r dyfodol
- Derbyn yr angen am dai lleol i bobl leol ond y tŷ yn rhy fawr i unigolyn
- Digion o le ar y safle i adeiladu tri thŷ fforddiadwy

Mewn ymateb i gwestiwn ynglŷn â lleihau maint y tŷ a'r cwrtil i oresgyn yr elfen fforddiadwyedd, nododd y Pennaeth Cynorthwyol bod y tŷ dan sylw wedi ei ystyried fel tŷ ar gyfer teulu ac felly'n amlygu'r angen i ystyried fforddiadwyedd oherwydd mai un person fydd yn byw yn y tŷ. Ateggodd y Swyddog Monitro mai 'cais unigolyn' oedd gerbron ac nid 'cais teulu'

d) Pleidleisiwyd ar y cynnig i ganiatáu y cais

Disgynnodd y cynnig

Pleidleisiwyd ar y cynnig i wrthod y cais

PENDERFYNWYD gwrthod y cais

RHESYMAU

1. Nid yw'r bwriad yn briodol fel estyniad rhesymegol i'r anheddle oherwydd ei leoliad a'r ffiniau presennol sy'n gwahanu'r anheddle oddi wrth gefn gwlad yn y lleoliad yma. Mae'r datblygiad felly yn groes i ofynion polisïau PCYFF 1, TAI 15 ac 16 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 a'r Canllaw Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy sy'n sicrhau datblygiadau tai fforddiadwy addas fel eithriad ar gyrion ffiniau datblygu.
2. Mae maint yr eiddo a'r cwrtil bwriedig yn rhy fawr i alluogi'r eiddo fod yn fforddiadwy yn y dyfodol a chydymffurfio a graddfa dwysedd datblygu. Yn ogystal, mae angen yr ymgeisydd ar gyfer eiddo dau lofft, ac mae'r arwynebedd llawr a gynigir yn ormodol ar gyfer yr angen yma. Mae'r datblygiad felly yn groes i ofynion polisïau TAI 15 a PCYFF 2 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 a'r Canllaw Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy sy'n sicrhau datblygiad o raddfa dderbyniol ac a fyddai'n fforddiadwy i'r dyfodol.
3. Mae'r datblygiad yn gyfystyr a chodi tŷ newydd yng nghefn gwlad agored heb unrhyw gyfiawnhad ac yn groes i ofynion polisïau PCYFF 1 a pharagraff 6.4.36 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 a Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer cymunedau gwledig cynaliadwy.

5.3 CAIS RHIF C21/0257/03/LL Maes Parcio, Tanygrisiau

Newid defnydd maes parcio presennol yn depo bws

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

- a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio bod cais wedi dod i law gan yr ymgeisydd i ohirio'r penderfyniad.

Mewn ymateb i gwestiwn pam gohirio'r cais (gohiriwyd cyfarfod Pwyllgor 21/06/21) nodwyd bod yr ymgeisydd eisiau adolygu sylwadau ymgynghoriad cyhoeddus i'r bwriad ynghyd ag ystyried yr angen i'r dyfodol.

- b) Cynigiwyd ac eiliwyd gohirio'r cais

PENDERFYNWYD gohirio'r cais

Rhesymau:

1. **Angen mwy o amser i adolygu sylwadau sydd wedi ei derbyn yn ystod yr ymgynghoriad**
2. **Bod angen ail adolygu addasrwydd y lleoliad presennol gan na fydd bws trydan yn cael ei weithredu ar wasanaeth T19 rhwng Blaenau Ffestiniog a Llandudno**

5.4 CAIS RHIF C21/0979/11/AC Tir ger Pen y Ffridd Road, Pen y Ffridd Road, Penrhosgarnedd, Bangor

Rhyddhau a diwygio amod rhif 2 (man newidiadau i edrychiadau allanol a mewnol i rai o'r tai ynghyd a chodi ffens preifatrwydd ychwanegol) o ganiatâd apêl APP/Q6810/A/20/3264389.

- a) Amlygodd y Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu mai cais cynllunio o dan Adran 73 o'r Ddeddf Gynllunio Gwlad a Thref, 1990 ydoedd ar gyfer diwygio amod rhif 2 o ganiatâd apêl APP/Q6810/A/20/3264389 i godi 30 tŷ ar safle Pen y Ffridd ym Mangor. Cyflwynwyd y cais i Bwyllgor ar sail bod maint y safle yn fwy na 0.5ha mewn arwynebedd ac yn ymwneud ac ymgymryd â'r newidiadau canlynol:
- Codi ffens coedyn hit and miss 1.8m o uchder rhwng gerddi ochr llain rhif 26 a 27 a chefn rhif 1 a 2 Bythynnod Pen y Ffridd er mwyn sicrhau preifatrwydd i ddeiliaid y bythynnod.
 - Disodli to gwastad gyda tho llechi ar gyntedd blaen tai lleiniau rhif 23 i 26; 27 i 30; 5 i 14 a 21 i 22.

Eglurwyd bod yr egwyddor o ddatblygu'r safle ar gyfer datblygiad preswyl eisoes wedi ei dderbyn gan yr Arolygiaeth Gynllunio yn Ebrill 2021 ac felly byddai ystyriaeth o'r cais diweddaraf yma yn cael ei gyfyngu i effaith y bwriad ar fwynderau gweledol a mwynderau preswyl deiliad cyfagos. Golygai'r bwriad ddisodli toeau gwastad ar gyfer cynteddau blaen 20 tŷ gyda thoeau o lechi naturiol i gyd-weddu a'r briff doeau. O ystyried gofynion Polisi PCYFF 3 ble disgwyliad i ddatblygiadau arddangos dyluniad o ansawdd uchel, ystyriwyd bod y bwriad o ddisodli toeau gwastad mewn mannau amlwg ar du blaen y tai yn welliant i'r hyn a ganiatawyd yn flaenorol ar gyfer toeau gwastad.

Nodwyd hefyd y byddai gosod ffens coedyn 1.8m o uchder yn dderbyniol rhwng gerddi ochr llain rhif 26 a 27 a chefnau rhif 1 a 2 Bythynnod Pen y Ffridd ar sail ei effaith ar fwynderau gwledol. Byddai'r ffens yn sicrhau preifatrwydd i ddeiliaid y bythynnod ac ar yr un pryd, yn cydymffurfio ag amod a gynhwysid ym mhenderfyniad yr Arolygydd Cynllunio parthed cyflwyno manylion triniaeth ffiniau. Ystyriwyd y byddai'r cais yn dderbyniol ar sail diogelu mwynderau gwledol yr ardal leol a mwynderau preswyl deiliaid cyfagos.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd asiant yr ymgeisydd y sylwadau canlynol:
- Nad oedd diwygiadau arfaethedig i'r cynlluniau yn arwyddocaol - yn ymwneud â mân newidiadau i'r cynllun yn unig
 - Y diwygiadau arfaethedig yn gysylltiedig â disodli to gwastad y cyntedd gyda tho llechi, yn ogystal â mân newidiadau i'r cynllun mewnol ar y tai fforddiadwy math 4P2B a 5P3B ac eiddo preifat math 5P3B. Bydd y newidiadau arfaethedig yn gwella ymddangosiad yr eiddo.
 - Bod y mân welliannau yn ymddangos ar gynllun safle diwygiedig
 - Bod diwygiadau arfaethedig i'r Cynllun Trin Ffiniau yn ymwneud a chodi ffens bren 'hit and miss' 1.8m o uchder ar y ffin rhwng Bythynnod Pen y Ffridd (rhif 1 a 2) a lleiniau 26 a 27. Bydd hyn yn sicrhau preifatrwydd i ddeiliaid y bythynnod.
 - Bod y newidiadau arfaethedig yn cydymffurfio â pholisi cynllunio lleol a chenedlaethol ac felly dylid eu cymeradwyo
- c) Cynigwyd ac eiliwyd caniatáu'r cais

PENDERFYNWYD dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r amod isod: -

Cwblheir y diwygiad/au a ganiateir drwy hyn yn llwyr unol â'r manylion 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 hwn. Er gwaethaf y diwygiadau a ganiateir drwy hyn rhaid cwblhau gweddill y datblygiad mewn cydymffurfiad gyda'r manylion ac amodau a gynhwysir o fewn caniatâd cynllunio rhif C19/1072/11/LL

5.5 CAIS RHIF C21/0668/43/LL Tir Ger Uwch Y Don, Bwlch Gwynt, Pistyll, Pwllheli

Adeiladu tŷ fforddiadwy

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

- a) Amlygodd Arweinydd Tîm Rheolaeth Datblygu mai cais llawn ydoedd ar gyfer adeiladu tŷ fforddiadwy (4 ystafell wely) ar dir ger Uwch y Dôn, Pistyll. Gwasanaethir y safle gan ffordd sirol ddi-ddosbarth serth sy'n arwain o ganol y pentref sydd o fewn dynodiad Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Llyn a Thirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llyn ac Ynys Enlli. Caiff y tir ei adnabod fel Safle Bywyd Gwyllt Lleol Dolydd Pistyll.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio ar gais yr Aelod Lleol.

Ymddengys Pistyll fel 'pentref clwstwr' yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn ac mai'r polisi perthnasol a ystyriwyd oedd Polisi TAI 6 Tai mewn Clystyrau. Amlygwyd mai tai fforddiadwy yn unig a ganiateir mewn pentrefi clwstwr a hynny ar safleoedd addas

cyfochrog ac adeiladau sydd wedi eu lliwio yn goch ar y Mapiau Mewnosod ac yn ddibynnol ar gydymffurfio â meini prawf y polisi.

Amlygwyd bod y bwriad yn gallu cydymffurfio gyda meini prawf 2,3 a 4 o'r polisi ond yng nghyd-destun maen prawf 1, tra nad oedd amheuaeth bod yr ymgeisydd yn cydymffurfio yn yr ystyr ei fod yn berson lleol, rhaid oedd ystyried os oedd yr ymgeisydd mewn gwir angen am dŷ fforddiadwy gan ei fod eisoes yn berchen ar dŷ. Ni dderbyniwyd unrhyw dystiolaeth i ddangos nad yw'n bosib ehangu neu ymestyn y tŷ presennol i gwrdd â'u hanghenion ac nad yw'n glir faint o ecwiti fyddai'n cael ei ryddhau o werthu'r tŷ presennol. O ganlyniad, nid yw Tai Teg mewn sefyllfa i asesu os yw'r ymgeisydd mewn angen gwirioneddol am dŷ fforddiadwy. Fel eithriad i bolisi caniateir tai newydd yng nghefn gwlad, fel yr opsiwn olaf posib ac felly rhaid bod yn argyhoeddedig bod yr elfen fforddiadwy yn un dilys. Wrth werthfawrogi sefyllfa'r ymgeisydd, ar sail y wybodaeth ddaeth i law, nid oedd y cais yn cyrraedd gofynion maen prawf 1 y polisi.

Yn dilyn cyhoeddi'r rhaglen amlygwyd anghysondeb yng ngraddfa'r cynlluniau a argraffwyd a derbyniwyd cynlluniau diwygiedig 6/12/21. Disgwylid i dŷ 6 person 4 ystafell wely fod oddeutu 110m mewn arwynebedd llawr mewnol. Ymddengys y cynlluniau diwygiedig gyfanswm mewnol o 115m a gellid derbyn bod gan yr ymgeisydd angen gofod ychwanegol pwrpasol i swyddfa. Nid oedd gwrthwynebiad i faint y tŷ bellach, ond peth pryder yn parhau am faint y llain a gwerth yr eiddo gan na dderbyniwyd prisiad marchnad agored arno. Nid oedd y bwriad felly yn cydymffurfio gyda meini prawf 5, 6 a 7 o'r polisi.

Yn ogystal, amlygwyd diffyg gwybodaeth ynglŷn ag effaith y bwriad ar fwynderau trigolion cyfagos ac ar y safle bywyd gwyllt, ond gan nad oedd y bwriad yn cydymffurfio â rhai meini prawf ni ofynnwyd i'r ymgeisydd fynd i gostau o gyflwyno'r wybodaeth yma

Wedi pwyso a mesur y bwriad yn erbyn y polisïau perthnasol ystyriwyd y bwriad yn annerbyniol oherwydd diffyg prawf am eiddo fforddiadwy ynghyd a phryder am faint y llain a'i werth. Ategwyd nad oedd y bwriad yn cadw nodweddiad naturiol y safle yn y ffordd gorau posib i leoliad gwledig o'r fath ac ni dderbyniwyd asesiad bywyd gwyllt. Er yn addas i bentref clwstwr, nid yw'n cwrdd â holl feini prawf Polisi TAI6

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

- Ei fod yn byw yn bresennol mewn hen dŷ Cyngor yn Nefyn
- Byw mewn stryd cyngor gan ddiodeff ymddygiad gwrthgymdeithasol gan gymdogion sydd yn rhegi a gweiddi pethau anaddas arno ef a'i deulu wrth iddynt dreulio amser yn yr ardd neu wrth fynd i'r car
- Yn teimlo ofn yn ei eiddo ei hun gyda sŵn mawr ar y stryd ar adegau, sydd yn effeithio patrwm cysgu a datblygiad ei fab 3 oed. Y pryderon wedi eu cyfeirio at Adra ac i'r Heddlu ar fwy nag un achlysur. Y sefyllfa yn cael effaith ar fab arall 9 oed sydd yn diodeff anhwylder gan wneud ei hun yn sâl pan mae unrhyw gynnwrf.
- Yn poeni yn ofnadwy am iechyd meddwl ei blant ac yn dymuno gadel y stryd ond aros o fewn ei gynefin fel na fyddai effaith negyddol ar y plant o orfod symud ysgol.
- Yn enedigol o Pistyll ac yn ysu am yr hawl i fyw adra gan gyfrannu i'w fro a chael rhoi bywyd hapus i'w deulu fel y cafodd yntau.
- Ei deulu yn byw yno ers 5 cenhedlaeth – ei rieni yn ffermio a'i dad, sydd bellach yn agosáu at oed ymddeol angen mwy o gymorth ar y fferm ac yn diodeff o effaith llawdriniaeth ar ei ben-glin. Fel unig fab, yn teimlo bod dyletswydd i barhau traddodiad teuluol.

- Petai'n cael eu gorfodi i werthu ni fyddai'n bosib aros yn lleol gan iddynt gael eu prisio allan o'r farchnad dai (tai 4 llofft addas yn Nefyn dros £400,000 a dim tai rhent yn yr ardal). Nid yw'r pris yma yn realistig i gyflog un person - ei bartner yn astudio cwrs lechyd Meddwl ac felly ddim yn ennill cyflog.
- Yn ddibynnol ar ei fam i warchod y plant - cefnogaeth wrth gefn ym Mhystyll.
- Tai Teg wedi dweud mai'r unig ffordd i gyfarch y maen prawf yw gwneud ei deulu yn ddigartref ond nad oedd sicrwydd ganddynt.
- Bod ei dŷ presennol gyda chytundeb adran 157 arno ac felly mewn trafodaethau gyda Chyngor Gwynedd i werthu'r tŷ presennol yn ôl iddynt
- Byddai caniatáu'r datblygiad yn rhyddhau 2 dŷ i bobl leol yr ardal ac yn helpu adfer pentref Pistyll sydd yn prysur droi yn bentref gwyliau.
- Yn erfyn ar y Pwyllgor i roi hawl i deulu lleol sydd yn fwy na bodlon cyfaddawdu gael yr hawl i fyw adra.

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

- Bod y cais gerbron yn un unigryw
- Bod yr ymgeisydd yn byw mewn cyn dŷ Cyngor yn Nefyn ond problemau ymddygiad gwrth cymdeithasol yn y stryd yn cael effaith sylweddol arno ef a'i deulu ac felly'n dymuno dychwelyd i Pistyll, ei bentref genedigol
- Yr ymgeisydd wedi cael cynnig llain o dir gan ei dad i adeiladu tŷ i'r teulu - bydd hyn hefyd yn caniatáu iddo helpu allan ar y fferm
- Amod 157 ar eiddo presennol yr ymgeisydd yn cyfyngu i un o Wynedd yn unig brynu'r tŷ. Yr ymgeisydd wedi cysylltu gydag Adran Tai ac Eiddo'r Cyngor i holi os oes diddordeb ganddynt brynu'r tŷ yn ôl - bydd hyn yn golygu dau deulu yn cael tŷ fforddiadwy
- Cyngor Tai Teg yw i'r teulu wneud eu hunain yn ddigartref !
- Nifer o'r agweddau yn cydymffurfio gyda meini prawf PTA16 gyda'r ymgeisydd yn fodlon cyfaddawdu ymhellach gyda'r gofynion
- Y gobaith yw sefydlu cartref am oes - nid palas o dy haf, ond tŷ fforddiadwy i deulu lleol
- Nifer yn cefnogi'r cais - dim gwrthwynebiad - llythyrau wedi eu cyflwyno yn cefnogi'r cais
- Gweledigaeth Strategaeth Tai Gwynedd yw cefnogi holl bobl Gwynedd i ffynnu ac i fyw bywyd cyflawn yn eu cymunedau ynghyd a gwella ansawdd bywyd - cyfle yma i wneud hyn - teulu yn cyfarch y gofynion, pam felly gwrthod? Cais haeddiannol
- Cais i'r Pwyllgor feddu ar ddoethineb a gwarchod trigolion Gwynedd

ch) Cynigwyd ac eiliwyd caniatáu'r cais

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

- Y cais yn gais anarferol - y maint yn dderbyniol ond angen sicrhau cysondeb gyda gofynion tai fforddiadwy
- Bod yr ymgeisydd yn frodor o Pistyll ac yn weithgar iawn yn ei gymuned - cyfle euraidd yma i ddangos cefnogaeth i deulu lleol
- Y bwriad yn gweddu yn dda i'r ardal a'r bythynnod cyfagos
- Dim gwrthwynebiad lleol – Cyngor Cymuned yn erfyn ar y Pwyllgor i dderbyn y cais
- Yr AHNE yn cyfeirio at y tŷ fel un o ddyluniad eithaf syml
- Bod nifer o bwyntiau arwyddocaol wedi eu cynnwys yn yr ymgynghoriadau cyhoeddus
- Prif fantra Strategaeth Tai Gwynedd yw rhoi tai i bobl leol

- Lleoliad a maint y tŷ yn addas - yr unig wrthwynebiad yw'r angen i dystiolaethu bod yr ymgeisydd yn gymwys
- Cytundeb 157 ar eiddo'r ymgeisydd fyddai'n rhyddhau tŷ yn Nefyn - hyn yn ateb problemau ardal gwledig
- Bod tystiolaeth ddigonol yma i ganiatáu - ni fydd eiddo'r ymgeisydd yn cael ei werthu ar y farchnad agored - yn gaeedig i drigolion Gwynedd yn unig - tybiwyd na fydd o werth uchel
- Bod angen cymorth ar bobl i brynu yn lleol ac i aros yn eu cymunedau

Mewn ymateb i'r sylwadau nododd y Pennaeth Cynorthwyol, er yn cydymdeimlo gyda'r ymgeisydd, nad yw dioddef ymddygiad gwrthgymdeithasol yn tystiolaethu bod yr ymgeisydd yn gymwys am dŷ fforddiadwy. Nodwyd na dderbyniwyd unrhyw dystiolaeth yn dangos nad yw'n bosib ehangu neu ymestyn y tŷ presennol i gwrdd â'u hanghenion ac nad yw'n glir faint o ecwiti fyddai'n cael ei ryddhau o werthu'r tŷ presennol. O ganlyniad, nid yw Tai Teg mewn sefyllfa i asesu os yw'r ymgeisydd mewn angen gwirioneddol am dŷ fforddiadwy. Wrth werthfawrogi sefyllfa'r ymgeisydd, ar sail y wybodaeth ddaeth i law, nid oedd y cais yn cyrraedd gofynion maen prawf 1 polisi TAI 6.

dd) Cynigwyd ac eiliwyd gwelliant i ohirio'r cais fel bod modd cael mwy o wybodaeth

PENDERFYNWYD: Gohirio – cais i'r ymgeisydd gyflwyno mwy o wybodaeth a thystiolaeth ei fod yn gymwys am dŷ fforddiadwy

5.6 CAIS RHIF C21/0835/19/LL Llain Meddygon, Caeathro, Caernarfon, Gwynedd

Codi adeilad yn lle adeilad presennol (rhannol ôl-weithredol) ar gyfer defnydd fel gweithdy masnachol, storfa, a modurdy, a hawl ôl weithredol ar gyfer ffurfio mynedfa newydd ynghyd a ffordd mynediad ynghyd a dymchwel modurdy a sied

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

- a) Amlygodd yr Rheolwr Cynllunio mai cais rhannol ôl weithredol ydoedd ar gyfer codi gweithdy diwydiannol (dosbarth defnydd B2) ar leoliad adeilad amaethyddol blaenorol. Adroddwyd y byddai'r gweithdy newydd yn mesur 20 medr o hyd, 12 medr o led a 5.2 medr i'r crib ac yn cael ei adeiladu o fframwaith ddur (sydd eisoes mewn lle) wedi ei orchuddio gyda sitiau dur gyda'r tai preswyl agosaf wedi eu lleoli tua 200 medr oddi wrth y safle

Pwrpas y gweithdy yw ar gyfer busnes yr ymgeisydd. Ategwyd bod bwriad codi modurdy domestig ar safle modurdy blaenorol ynghyd a chadw mynedfa newydd i'r ffordd sirol di ddsbarth cyfochrog.

Aseswyd egwyddor y bwriad yn ôl Polisi CYF 6 o'r Cynllun Lle nodir y gellid caniatáu cynigion ar gyfer adeiladau er diben cyflogaeth/busnes newydd cyn belled fod posib cydymffurfio a meini prawf y polisi. Nodwyd bod y polisi yn annog datblygiadau ar raddfa fach sy'n gwneud defnydd priodol o adeiladau sy'n bodoli yn barod ac sy'n gweddu a'r ardaloedd gweledig. Er hynny, nid yw Polisi presennol yn diffinio graddfa, ac felly bu rhaid pwysu a mesur yr achos yn sgil pwrpas ac amcanion y Polisi ac anodd oedd gweld sut y byddai adeilad diwydiannol dosbarth defnydd B2 o'r maint yma yn cydymffurfio a'r Polisi.

Eglurwyd bod yr ymgeisydd yn rhedeg ei fusnes o Ystâd Ddiwydiannol Peblig yng Nghaernarfon ond bod y safle hwnnw yn rhy fach ar gyfer gweithrediadau'r busnes ac felly bwriad yw ymestyn y busnes i eiddo arall ym Mhenygroes. Byddai'r trefniant yma yn caniatáu i staff y cwmni i weithio o'r Ystâd Ddiwydiannol Penygroes ac i'r ymgeisydd weithio o'i gartref am resymau personol. Nodwyd hefyd na fyddai angen i'r ymgeisydd weithio o fewn unedau diwydiannol presennol oherwydd natur ei waith o fewn y busnes ac felly ymddengys mai'r bwriad yw sefydlu'r busnes yn Llain Meddygon oherwydd anghenion personol. Ystyriwyd felly, nid yw lleoliad cefn gwlad wedi ei ddangos yn hanfodol i'r busnes y gellid ei reoli o leoliad arall ac nad oedd cyfiawnhad cynllunio wedi dangos dros ganiatáu'r gweithdy ar safle y tu allan i ffin datblygu.

Ni ystyriwyd bod maint, graddfa na natur y bwriad yn cydymffurfio gydag amcanion polisi PCYFF1, PCYFF2, PCYFF3 na CYF6 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn ac felly'r argymhelliad oedd gwrthod y cais

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr ymgeisydd y sylwadau canlynol:
- Ef oedd perchennog Axis Precision sydd yn cyflogi a hyfforddi pobl leol - yn cyflogi wyth aelod o staff gyda saith ohonynt yn siarad Cymraeg.
 - Y busnes ar hyn o bryd ar ystâd Peblig ond ar fin symud i ystâd Penygroes oherwydd bod y to yn gollwng a'r peiriannau'n rhydu - nid yw'n lle da i weithio, mae'n oer a llaith.
 - Ei wraig yn dioddef o MS a'r salwch yn cael effaith mawr ar ei blant sydd wedi gofalu amdani ers yn blant bach tra roedd yntau yn gweithio. Er yn anhapus gyda'r sefyllfa, ei wraig yn deall bod rhaid rhoi amser i'r busnes ar y pryd
 - Wedi prynu Llain Meddygon oherwydd gweld cyfle iddo allu rhedeg y busnes o'r cartref a gofalu am ei wraig - hyn yn bwysig iddo gan nad yw'n deg rhoi'r cyfrifoldeb ar y plant sydd bellach angen canolbwyntio ar eu bywydau eu hunain.
 - Gwaith wedi ei wneud ar y tŷ yn Llain Meddygon i'w wneud yn addas i berson anabl - y gobaith yw symud i mewn yn y gwanwyn.
 - Nid oedd yr adeiladau allanol gwreiddiol mewn cyflwr da, ac felly penderfynodd brynu sied newydd. Derbyniodd gyngor gwael ynghylch ceisiadau cynllunio ac roedd yn edifarhau am hyn
 - Petai y cais yn cael ei wrthod, mwy na thebyg bydd swyddi yn cael eu colli a'r busnes efallai yn cau yn gyfan gwbl.
- c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr Aelod Lleol y pwyntiau canlynol:
- Ei fod yn cefnogi'r cais ac yn derbyn fod y cais yn un anarferol
 - Y bwriad yw hwyluso patrwm byw a gwaith yr ymgeisydd drwy roi cyfle iddo ef a'i fab weithio o adre a gofalu am ei wraig
 - Cadarnhau mai symud oedd y busnes o Peblig i Penygroes - nid oedd dau safle
 - Bod fframwaith y datblygiad eisoes wedi ei godi ac yn debyg i'r sied wreiddiol ac er efallai yn hirach, bod crib y to 1m yn llai. Derbyn bod yr ymgeisydd wedi dechrau ar y gwaith ond hyn oherwydd iddo gael ei gamarwain
 - Bydd y sied yn cael ei pheintio yn wyrdd sydd yn debyg i adeiladau cyfagos ac yn plethu i mewn i'r amgylchedd - dim yn niweidiol - o well safon na'r adeilad gwreiddiol
 - Y CDLI yn ffafrio cefnogi busnesau fel yr un sydd yma
 - Cyngor Cymuned Bontnewydd wedi trafod y cais yn fanwl – dim gwrthwynebiad ar wahân i beth fydd yn gynwysedig yn yr adeilad - erbyn hyn deallir y bydd sied a garej - nid yw'r adeilad ar gyfer busnes yn unig
 - Bod bwriad plannu coed a thirweddu a chreu un fynedfa newydd ddiogel

- Gwelir unedau mwy mewn ardaloedd gwledig
 - Cyfle yma i gefnogi Cymry lleol
- d) Cynigwyd ac eiliwyd i ohirio'r cais
- e) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylwadau canlynol gan aelodau:
- Bod y bwriad yn ymddangos yn well na'r adeilad blaenorol
 - Angen gwell asesiad ar yr effaith o ystyried bod yr adeilad yn llai na'r un blaenorol
 - Bod eglurhad wedi ei dderbyn am y fynedfa
 - Y bwriad yn cynnig gwaith a chyfleoedd yn lleol
 - Pam yr angen i gynnal safle ym Mhenygroes a Bontnewydd?

Mewn ymateb i sylw am y fynedfa a'r cwrtil, nododd y Rheolwr Cynllunio nad oedd gan y Swyddogion bryder ynglŷn â pharcio a maint y cwrtil gan mai dau yn unig oedd yn bwriadu gweithio yn yr adeilad. Cydymffurfiaeth gyda pholisi CYF6 oedd yn amlygu'r pryder mwyaf i swyddogion.

PENDERFYNWYD Gohirio.

**Cais am asesiad manylach o'r effaith weledol ac ateb i'r cwestiwn
Pam bod angen safle gwaith ym Mhenygroes a Bontnewydd ?**

5.7 CAIS RHIF C20/0669/11/LL Blenheim House Ffordd Caergybi, Bangor, Gwynedd

Cais i ddymchwel adeiladau presennol a chodi adeilad 4 llawr i greu 36 uned breswyl, creu llecynnau parcio cerbydol cysylltiedig, diwygiadau i'r fynedfa gerbydol bresennol ynghyd chreu mynedfa gerbydol ychwanegol

- a) Amlygodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu mai cais llawn ydoedd ar gyfer datblygu safle gyferbyn a Ffordd Caergybi a Llwybr Cwfaint/Convent Lane o fewn ffin datblygu Dinas Bangor fel y'i cynhwysir yn CDLL - nid yw wedi ei ddynodi neu ei warchod ar gyfer unrhyw ddefnydd penodol. Ystyriwyd yr egwyddor o ddatblygu'r safle yn erbyn Polisi PCYFF 1 a Pholisi TAI 1 o'r CDLL.

Eglurwyd mai lefel cyflenwad dangosol tai i Fangor dros gyfnod y Cynllun yw 969 uned ac yn Ebrill 2021 roedd y banc tir ar hap yn 1883 gyda chaniatâd pellach am 70 uned ar safleoedd sydd wedi eu dynodi ar gyfer tai yn y CDLI. 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 gyda Pholisi PS 17 y CDLL yn nodi bydd 53% o'r twf tai yn cael ei leoli o fewn y Prif Ganolfannau. Yn ôl arolwg o'r sefyllfa mewn perthynas â'r ddarpariaeth o fewn yr holl Brif Ganolfannau yn Ebrill 2021 ymddengys bod 1,647 uned o'r cyfanswm o 4,194 uned wedi eu cwblhau, a bod 943 yn y banc tir (ac yn debygol o gael eu cwblhau). O ystyried y sefyllfa bresennol gellid cefnogi cymeradwyo'r safle yma yn erbyn darpariaeth gyffredinol (yn seiliedig ar y gyfradd gwblhau hyd yma) o fewn y categori Prif Ganolfannau ond yng ngoleuni sefyllfa safleoedd ar hap ym Mangor, dylid adolygu unrhyw gyfiawnhad sydd wedi ei gyflwyno gyda'r cais yn amlinellu sut fydd y bwriad arfaethedig yn cyfarch anghenion y gymuned leol

Mewn ymateb i'r gofyniad, cyflwynodd yr ymgeisydd Asesiad Effaith Tai ynghyd a gwybodaeth gefndirol. Mewn ymateb i'r wybodaeth nododd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn isod:

- Tra bod Cofrestr Tai Teg yn amlygu'r angen am dai canolradd, mae'r angen ar gyfer fflatiau yn eithaf isel yn enwedig fflatiau 1 ystafell wely - 3% ar gyfer fflatiau 1 llofft a 7% ar gyfer fflatiau dwy lofft).
- Ni cheir tystiolaeth benodol gan werthwyr tai lleol ar gyfer unrhyw restrau aros
- Nid yw'r Asesiad yn cyfeirio at gyn safle Jewsons (caniatâd ar gyfer 77 fflat 1 a 2 lofft marchnad agored gan gynnwys 13 fflat fforddiadwy canolradd)
- Rhaid ystyried, felly, os yw'r dystiolaeth a gyflwynwyd gan yr ymgeisydd am angen cyffredinol ar gyfer unedau llai o ran maint yn ddigonol i gyfiawnhau rhoi caniatâd am 36 fflat ychwanegol yn y ddinas a fyddai'n golygu cynyddu'r banc tir o fflatiau o 178 i 214 ar gyfer Bangor.

Mewn ymateb i'r sylwadau uchod, cyflwynwyd gwybodaeth ychwanegol gan yr ymgeisydd yn datgan: -

- Bod gwerthwyr tai lleol mewn sefyllfa fwy gwybodus na'r Cyngor parthed asesu'r angen masnachol am unedau preswyl ym Mangor.
- Gan fod yr ymgeisydd yn y busnes o adeiladu a gwerthu tai, ni fyddai'n gwneud synnwyr i adeiladu unedau ble nad oes llawer o angen amdanynt.
- Bod yr Asesiad Effaith Tai yn dangos yn glir bod angen am unedau 1 a 2 lofft cymdeithasol a chanolradd ym Mangor
- Bod hi'n amhosib i'r ymgeisydd gadarnhau gydag unrhyw sicrwydd amser adeiladau ar gyfer datblygiadau preswyl ym Mangor sydd y tu allan i'w rheolaeth. Er bod gan yr ymgeisydd ddiddordeb yn cyn safle Jewsons ni ellid datblygu'r safle yn bresennol ar gyfer 77 fflat oherwydd bod cais i ryddhau amod manylion tai fforddiadwy i mewn gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol. Petai datblygiad Jewsons (C17/0835/11/MG ar gyfer 70 fflat) ddim yn mynd yn ei flaen (gan nad oes gwarant bydd y caniatâd hwn yn cael ei wireddu), byddai gostyngiad o 34 uned o fewn y banc unedau preswyl a ganiatawyd (gan gynnwys safle Llys loan).
- Byddai caniatáu mwy o unedau 1 a 2 lofft ym Mangor yn cael effaith positif ar fforddiadwyedd
- Ystyriwyd y byddai datblygu'r safle amlwg a diolwg yma (sydd hefyd yn dir llwyd) mewn lleoliad cynaliadwy o fewn y ddinas yn ystyriaeth faterol o'r fath raddfa byddai'n gorbwyso unrhyw bryderon/gwrthdrawiad polisi.

Dadleuwyd mai'r mater allweddol yma yw bod y bwriad, yn gronol gyda banc tir presennol a dynodiadau tir ar gyfer datblygu tai yn y ddinas, yn golygu lefel o ddatblygiad byddai uwchlaw'r galw dangosol am unedau preswyl yn ystod cyfnod y CDLI. Byddai rhaid felly i'r Awdurdod Cynllunio Lleol fod yn argyhoeddedig byddai'r bwriad yn gymorth i gyfarfod ag anghenion y gymuned leol. Er hynny, wedi asesu'r holl wybodaeth, nid oedd yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi eu hargyhoeddi'n ddiamheuol bod yr ymgeisydd wedi cyfiawnhau darparu 36 unedau preswyl ar ffurf fflatiau 1 a 2 lofft sy'n ychwanegol i'r 177 o fflatiau sydd eisoes o fewn y banc tir ym Mangor. O ganlyniad, nid oedd y bwriad arfaethedig yn cyfarch anghenion y gymuned leol yn unol â Pholisi TAI8.

Yng nghyd-destun mwynderau gweledol ystyriwyd graddfa, dyluniad, gosodiad a thirlunio a daethpwyd i'r canlyniad bod y bwriad yn dderbyniol ar sail effaith mwynderau gweledol y rhan yma o'r treflun.

Yng nghyd-destun mwynderau cyffredinol a phreswyl amlygwyd bod anheddau preswyl wedi eu lleoli i'r gogledd, dwyrain ac i'r gorllewin o'r safle a derbyniwyd nifer o wrthwynebiadau yn dilyn ymgynghori cyhoeddus statudol yn ymwneud ag aflonyddwch sŵn, llygredd golau, llygredd aer, sbwriel a chreu strwythur gormesol. Er hynny, ystyriwyd oherwydd natur drefol y safle ni fyddai aflonyddwch sŵn neu lygredd/sbwriel a all deillio o'r datblygiad arfaethedig hwn fod yn gwbl wahanol mewn natur i unrhyw fath arall o ddatblygiad sydd wedi ei leoli mewn ardal breswyl.

Cyflwynwyd pryder hefyd ynglŷn ag effaith gormesol yr adeilad ar fwynderau trigolion lleol er bod yr adeilad arfaethedig wedi cael ei ddylunio er mwyn lleihau ei effaith ac adrawiad ffisegol o fewn y strydlun lleol. Wedi ystyried y lefelau tir, gosodiad yr anheddau preswyl mewn perthynas â'r adeilad arfaethedig ynghyd a'r gwagle sydd rhyngddynt, ni ystyriwyd y byddai'r adeilad yn creu mwgwd neu strwythur gormesol sylweddol ar draul mwynderau cyffredinol deiliaid yr anheddau hyn gan fod yr adeilad wedi ei ddylunio i leihau unrhyw or-edrych uniongyrchol sylweddol.

Yng nghyd-destun materion trafndiaeth a mynediad cyflwynwyd Datganiad Trafndiaeth gyda'r cais a daw'r Datganiad i'r canlyniad byddai lefelau trafndiaeth a all ddeillio o'r datblygiad fod yn dderbyniol ar sail diogelwch ffyrdd ynghyd a diogelwch defnyddwyr y ffyrdd. Mewn ymateb i'r broses ymgynghori statudol nid oedd gan yr Uned Drafndiaeth wrthwynebiad i'r cais ar sail diogelwch ffyrdd a hygyrchedd y safle yn ddarostyngedig ar gynnwys amodau/nodiadau perthnasol.

Cyflwynwyd Asesiad Effaith Iaith Gymraeg gyda'r cais yn unol â gofynion Polisi PS1 o'r CDLL ynghyd a'r cyngor a gynhwysir yn y ddogfen CCA: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy.

Nodwyd, gyda'r bwriad yn darparu 7 uned fforddiadwy, byddai'n cydymffurfio â gofynion Polisi TAI 15 o'r CDLL parthed trothwyon tai fforddiadwy a'u dosbarthiad. Ategwyd bod yr ymgeisydd wedi derbyn prisiad ar gyfer yr unedau fforddiadwy canolradd gan ddau gwmni gwerthu tai lleol cymwysedig a byddai angen 20% disgownt i'r prisiad ar gyfer yr unedau 1 llofft a 30% disgownt i'r prisiad ar gyfer yr unedau 2 llofft er mwyn eu gwneud yn fforddiadwy ar lefel canolradd.

Ystyriwyd na fyddai'r bwriad i ddatblygu 36 uned breswyl ar y safle hwn yn dderbyniol mewn egwyddor yn seiliedig ar ddiffyg tystiolaeth fod wir angen ym Mangor ar gyfer unedau bach 1 a 2 llofft yn ychwanegol i'r 177 uned/fflat cyffelyb sydd eisoes o fewn y banc tir ar gyfer y ddinas. Byddai caniatáu'r cais yn arwain at anghydbwysedd yn y math yma o ddarpariaeth llety preswyl ym Mangor ac ni fyddai'n ymateb yn bositif i anghenion tai sydd wedi cael eu hadnabod yn y Ddinas ac felly ystyriwyd yn annerbyniol

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd asiant yr ymgeisydd y sylwadau canlynol:
- Bod y safle yn dirnod diffaith yn sefyll yn amlwg gyferbyn a'r rheilffordd drenau. Yn cael effaith negyddol ar osodiad y rhan yma o'r Ddinas. Nid yw'n creu argraff gyntaf wych i ymwelwyr sy'n cyrraedd yr orsaf
 - Byddai'r cynnig yn trawsnewid y safle a'i osodiad yn llwyr gan wneud cyfraniad cadarnhaol at adfywio'r Ddinas.
 - Nad oedd gan y Swyddogion unrhyw broblem gyda dyluniad yr adeilad ac maent yn cytuno ei fod yn gyfystyr ag ailddatblygiad o ansawdd uchel ar safle tir llwyd mewn lleoliad cynaliadwy.

- Bod yr unig bryder yn ymwneud â mater cyflenwad tai damcaniaethol. Y swyddogion o'r farn, gan ystyried caniatadau eraill ar gyfer datblygiadau preswyl ym Mangor, y byddai'r cynllun yma yn arwain at orgyflenwad o dai a ddarperir gan safleoedd ar hap. Y pryder yn deillio o dargedau tai a gyfrifwyd sawl blwyddyn yn ôl. Erbyn hyn mae digwyddiadau sylweddol megis Brexit a Covid wedi cael effaith sylweddol ar y ffordd o fyw a lle i fyw. Ar y sail yma, awgrymwyd bod y cyfrifiad wedi dyddio ac nad yw bellach yn gwbl berthnasol.
- Nad oedd unrhyw sicrwydd y byddai'r holl ganiatadau yn cael eu gweithredu. Gofynnodd y swyddogion am werthusiad o ganiatâdau cynllunio presennol a'r tebygolrwydd y gellid eu cyflawni. Nid oedd hyn yn bosibl oherwydd ni ellid rhagweld bwriad tirlfeddianwyr a datblygwyr annibynnol neu amharod fyddent i ddatgelu'r wybodaeth yma yn gywir
- Ei gleientiaid yn berchen cyn safle Jewsons yn y Ddinas sydd â chaniatâd cynllunio hen ond mewn bodolaeth ar gyfer 70 o fflatiau. Annhebygol y bydd y safle yn cael ei ddatblygu yn unol â'r caniatâd presennol oherwydd bod yr ymchwil marchnad ddiweddaraf yn dangos y byddai cymysgedd o dai tref a fflatiau yn fwy addas ar ei gyfer. Byddai cymysgedd o'r fath yn haneru nifer yr unedau tai y bwriedir eu datblygu.
- Yr hen safle Jewsons yn safle gwahanol iawn i leoliad y cais gerbron sy'n ddelfrydol ar gyfer datblygiad fflatiau. Petai caniatâd safle Jewsons yn cael ei ail gyflwyno a'r cais gerbron yn cael ei gymeradwyo, ni fyddai cynnydd net yn nifer yr unedau yn y banc tir. Nid oes sicrwydd chwaith y byddai'r caniatadau eraill sy'n cyfrannu at y banc tir yn cael eu gweithredu.
- Pryder yn codi yn aml ynghylch fforddiadwyedd tai ym Mangor - y pris yn cael ei osod gan angen a chyflenwad. Byddai atal datblygiadau fel hyn yn gwaethygu'r bwllch rhwng yr angen a'r cyflenwad gan gynyddu prisiau ymhellach.
- Swyddogion o'r farn bod hwn yn gynllun o ansawdd uchel ac wedi ei ystyried yn dda. Byddai'r cam adeiladu yn rhoi hwb enfawr i fasnachwyr lleol a'r gadwyn gyflenwi. Yn y tymor hir, byddai deiliaid y fflatiau yn debygol o wario rhywfaint o'u hincwm yn y Ddinas fydd i'w groesawu.
- Bod buddion y cynllun yn gorbwysu unrhyw faterion gorgyflenwi damcaniaethol ac anogir rhoi caniatâd.
- Beth yw dyfodol y safle tirtod yma os na ystyrir cynllun tai sydd wedi'i ddylunio'n dda yn dderbyniol? Pe bai'r safle'n parhau i fod yn ddiffaith, beth fyddai hyn yn ei ddweud am uchelgeisiau adfywio'r Cyngor?

c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd y Cynghorydd Catrin Wager y sylwadau canlynol. Cyflwynwyd hefyd sylwadau cyd Aelod Lleol, y Cynghorydd Mair Rowlands

Cynghorydd Mair Rowlands

- Yn dilyn trafodaethau, pobl leol yn gwrthwynebu'r cais. Er yn gefnogol o'r bwriad o geisio cyfarch anghenion tai lleol a datblygu unedau fforddiadwy, mae gwahanol resymau dros wrthwynebu'r datblygiad yma.
- Yr adeilad arfaethedig allan o gymeriad - nid yn unig o fewn y strydllun lleol ond hefyd o fewn y ddinas. Nid yw'r dyluniad yn cyd-fynd â'r ardal, yn enwedig o gofio bod hwn yn safle strategol pwysig, yn edrych dros yr orsaf reilffordd. Yr adeilad pedwar llawr yn dominyddu ac yn meddiannu'r holl dir sydd ar gael ar y safle ac mae'n ormodol o ran graddfa ac uchder. Nid yw'r cysyniad a'r dyluniad yn cydymdeimlo â chymeriad Bangor fel dinas hynafol a hanesyddol.

- Pryderon wedi codi am y traffig a diogelwch ffordd - ystyriwyd y byddai'r bwriad yn cynyddu'r drafnidiaeth ar hyd ffordd sengl ar draul diogelwch cerddwyr gan gynnwys plant ysgol a myfyrwyr coleg sydd hefyd yn llwybr beics o fewn y ddinas.
- Yn or-ddatblygiad o'r math yma o unedau heb dystiolaeth am yr angen am fwy o fflatiau ym Mangor. Nifer iawn o ddatblygiadau tai a fflatiau wedi ei cymeradwyo a'u datblygu ym Mangor yn ddiweddar gan gynnwys datblygiad Adra o Plas Farrar - fflatiau un a dwy stafell wely ym Mangor fyddai dros y ffordd i'r datblygiad arfaethedig yma.
- Nid yw'r ymgeiswyr yn gallu cyfiawnhau'r angen i ddarparu 36 unedau preswyl ar ffurf fflatiau 1 a 2 lofft sy'n ychwanegol i'r 177 o fflatiau sydd eisoes o fewn y banc tir ym Mangor ac nid yw felly yn cyfarch anghenion y gymuned leol yn unol â Pholisi TAI8.
- Byddai caniatáu'r cais yma yn golygu y byddai'r cyflenwad yn mynd uwchben lefel twf dangosol Bangor a fyddai'n arwain at anghydbwysedd yn y math yma o ddarpariaeth llety preswyl ym Mangor. Ni fyddai'n ymateb yn bositif i anghenion tai ym Mangor.

Cynghorydd Catrin Wager

- Yn cefnogi'r argymhelliad – nid yw'r datblygiad yn cyfarch yr angen lleol
- Cyngor Dinas Bangor a'r Gymdeithas Ddinesig wedi nodi gwrthwynebiad er nad yw'r sylwadau wedi eu cynnwys yn yr adroddiad
- Anghytuno gyda'r datganiad 'bod y bwriad yn dderbyniol ar sail effaith mwynderau gweledol' - y datblygiad 3m uwchlaw'r ffordd ac yn 4 llawr - byddai'n ymddangos yn ormesol ac yn eithafol
- Y safle yn strategol bwysig i Fangor - yn safle sydd angen ei ddatblygu ac yn rhan o gynlluniau adfywio Bangor
- Nid yw'r dyluniad yn gweddu gydag adeiladau hanesyddol y rheilffordd
- Adeilad y rheilffordd wedi ei gofrestru – oni ddylai'r adeilad yma gael ei gofrestru hefyd? Cysylltiad hanesyddol dim eisiau ei golli - angen gwarchod treftadaeth y Ddinas
- Yr ardal yn cynnig adeiladau sydd yn gweddu gyda nodweddion arbennig – angen cadw hyn
- Y safle yn wag ac yn broblemus – angen cael yn ôl i ddefnydd ond nid hwn yw'r datblygiad cywir i'r safle yma

d) Cynigwyd ac eiliwyd i wrthod y cais

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

- Byddai'r datblygiad yn cael effaith sylweddol ar y strydlyn
- Angen gwarchod adeilad hanesyddol
- Angen dyluniad gwell i'r safle - y dyluniad yma yn ormesol mewn safle amlwg
- Dim cyfiawnhad dros yr angen – datblygiad Jewsons heb symud yn ei flaen Pam? Dim galw am y math yma o fflatiau?
- Cynlluniau estronol
- Cannoedd o fflatiau wedi eu hadeiladu ym Mangor – dim angen mwy
- Bechod troi lawr buddsoddiad o'r fath ond datblygiad anghywir yn y lle anghywir sydd yma
- Awgrym sail gwrthod ychwanegol o effaith gweledol – graddfa a dwysedd

Mewn ymateb i awgrym am sail gwrthod ychwanegol, nodwyd yr angen i'r cynigydd gefnogi'r awgrym petai'r cais yn mynd i apêl. Derbyniodd y Cynghorydd Stephen Churchman y cyngor ac fe gytunodd i'r sail gwrthod ychwanegol gael ei gyflwyno.

PENDERFYNWYD dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i wrthod y cais yn seiliedig ar y rhesymau canlynol:

1. Mae'r bwriad yn groes i ofynion Polisi PS 17 a TAI 1 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017) gan ystyrir nad yw'r ymgeisydd wedi cyflwyno digon o dystiolaeth gyda'r cais i ddarbwyllo'r Awdurdod Cynllunio Lleol bod angen am fflatiau 1 a 2 lofft ychwanegol ym Mangor gan ystyried bod y bwriad hwn yn mynd uwchben lefel twf tai dangosol Bangor ar gyfer safleoedd ar hap. O ganlyniad, mae'r bwriad hefyd yn groes i feini prawf 2, 3 4 a 5 o Bolisi TAI 8 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017) gan y credir byddai'n creu anghydbwysedd yn y math a chymysgedd o unedau bach o fewn y ddinas ac nid oes dystiolaeth wedi ei dderbyn bod y bwriad yn ymateb yn bositif i anghenion y gymuned leol.
2. Bod y bwriad yn groes i PCYFF 3 a 4 – effaith ar fwynderau gweledol – graddfa, dwysedd, effaith ar y strydlyn – yn adeilad gormesol

5.8 CAIS RHIF C21/0569/35/AC George IV Hotel, 23 - 25 Stryd Fawr, Criccieth, Gwynedd

Tynnu amod 4 ar ganiatâd C16/0292/35/LL sydd yn cyfyngu meddiant o'r unedau (ar wahân i lety wardeiniaid a staff) i bobl dros 55 oed yn unig neu rai sy'n ffurfio cartref unigol gyda pherson o'r fath

CAIS WEDI EI DYNNU YN ÔL

5.9 CAIS RHIF C21/0411/46/LL Tir Tyddyn Du, Dinas, Pwllheli, LL53 8SU

Codi adeilad i gadw cyfarpar a phorthiant amaethyddol gan gynnwys dwy stabl a storfa tac.

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

Amlygodd yr Aelod Lleol ei ddymuniad i'r Pwyllgor ohirio'r cais fel bod modd i'r swyddogion asesu gwybodaeth ychwanegol a gyflwynwyd gan yr ymgeisydd

PENDERFYNWYD: Gohirio'r penderfyniad yn unol â chais yr Aelod Lleol, fel bod modd asesu gwybodaeth ychwanegol

5.10 CAIS RHIF C21/0768/42/LL Tyn Y Cae Caravan Park Tai Lôn, Nefyn, Pwllheli,

Ymestyn parc carafanau i'r cae cyfagos gan ychwanegu 8 Plot Carafanau Statig yn cynyddu cyfanswm y lleiniau o 17 o Garafanau Statig i 25.

- a) Amlygodd y Swyddog Gorfodaeth bod y cais yn un ar gyfer ymestyn parc carafanau sefydlog presennol mewn cae amaethyddol gerllaw gan gynyddu'r nifer o garafanau sefydlog ar y safle o 17 i 25. Eglurwyd mai'r prif bolisi sy'n ymwneud â safleoedd carafanau sefydlog y Polisi TWR 3 y CDLI "Safleoedd Carafanau Sefydlog, Siale a Llety Gwersylla Amgen Parhaol" gyda Rhan

4 o'r polisi'n datgan bydd cynigion i wella safleoedd carafanau sefydlog yn gorfod cydymffurfio gyda meini prawf perthnasol.

Nodwyd nad oedd y bwriad yn cyflwyno gwelliannau i'r parc ac ni chyflwynwyd cynlluniau tirwedd. Ategwyd bod y safle mewn lleoliad gweledol amlwg ac y byddai effaith cronus ar y dirwedd o ganiatáu rhagor o lecynnau gwyliau sefydlog yn y lleoliad. Mynegodd Cyfoeth Naturiol Cymru bryder ynghylch effaith weledol y cynllun yn enwedig o ystyried ei agosatrwydd at ffin yr AHNE.

Ni ystyriwyd fod y bwriad yn dderbyniol oherwydd ei fod yn groes i feini prawf y polisi TWR 3 ac yn ogystal byddai'r datblygiad yn niweidiol i'r dirwedd wledig gerllaw'r AHNE (yn groes i ofynion polisi PCYFF 2, PCYFF 3 PCYFF 4 ac AMG 1 y CDLI).

b) Cynigiwyd ac eiliwyd gwrthod y cais

PENDERFYNWYD: Gwrthod

Ni ystyrir y byddai'r estyniad i'r safle carafanau yn un bychan o safbwynt arwynebedd y safle na nifer y carafanau, ni fyddai ychwaith unrhyw welliannau i'r safle presennol yn rhan o'r cynllun ac fe fyddai estyniad i'r safle'n creu niwed gweledol i'r dirwedd, mewn lleoliad sydd gerllaw Ardal o Harddwch Naturiol Llŷn. Am y rhesymau hyn mae'r cais yn groes i Feini Prawf I, III, IV, V a VII Rhan 4 o bolisi TWR 3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 ynghyd a pholisïau PCYFF 2, PCYFF 3, PCYFF 4 ac AMG 1 fel y maent yn ymwneud ag amddiffyn ansawdd y dirwedd wledig mewn lleoliad sydd gerllaw ffin Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Llŷn.

Dechreuodd y cyfarfod am 10.00 a daeth i ben am 13:20

CADEIRYDD

Eitem 5.1

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/01/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Rhif: 1

Cais Rhif: C20/0649/44/LL

Dyddiad 29/09/2020

Cofrestru:

Math y Cais: Llawn

Cymuned: Porthmadog

Ward: Porthmadog

Bwriad: Cais ar gyfer gosod pwerdy ~5MWe nwy wrth gefn gyda isadeiledd cysylltiol

Lleoliad: Tir ger Gelert House Ffordd Penamser, Porthmadog, LL49 9NX

Crynodeb o'r Argymhelliad: GWRTHOD

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/01/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais llawn yw hwn ar gyfer lleoli cyfleuster gorsaf cynhyrchu trydan yn gyflym ac hyblyg hyd at 5MWe ynghyd a gwaith cysylltiedig i gynnwys camerâu cylch-gyfyng, cabanau amwynder, ciosg nwy, tanciau, ffensio ac adeiladwaith amrywiol ar dir wrth ochr safle Gelert ar gyrion Parc Busnes Penamser ar gyrion Porthmadog.
- 1.2 Bydd y bwriad, o'i ganiatáu, yn galluogi cynhyrchu trydan mewn amser byr pe byddai ei angen a phan na all y rhwydwaith leol ei gynhyrchu. Maint safle'r cais yw oddeutu 0.14ha a lleolir y cyfarpar offer i fewn i'r safle hwn ac wrth ochr i adeilad helaeth Gelert. Bwriedir codi ffens palisâd o amgylch y safle 2.4m o uchder gyda pyst teledu cylch-gyfyng 4m o uchder mewn mannau ble codi'r ffens ei hun. Bydd y bwriad yn darparu 5MWe o drydan gyda'r foltedd yn cynyddu i 11,000v gan y newidydd ar gyfer rhwydwaith lleol Scottish Power Energy Networks ynghyd a rhwydwaith y Grid Cenedlaethol.
- 1.3 Bydd y pwynt cyswllt drwy is-orsaf ac bydd pwynt cysylltiad nwy yn agos i'r safle (bydd angen nwy i redeg y peiriannau sy'n trosglwyddo'r trydan ychwanegol a gynhyrchir i'r rhwydwaith lleol/cenedlaethol a adnabyddir y rhain fel gensets). Bydd y cyfarpar offer yn amrywio o ran uchder gyda'r rhan fwyaf rhwng 2m a 3m o uchder. Byddai'r cafnau egsost/exhaust flumes oddeutu 7m o uchder. Ar gyfartaledd, mae cyfleusterau fel hyn yn gweithio am oddeutu 2,500 awr y flwyddyn gyda'r cyfnodau brig rhwng 16:30 i 21:00.
- 1.4 Mae'r safle wedi ei leoli i ochr safle ac adeilad Gelert o fewn cyffiniau parc Busnes Penamser ar gyrion tref Porthmadog. Mae'r safle wedi ei leoli o fewn parth llifogi C1 ac yn safle Cyflogaeth i'w warchod fel y diffinnir o fewn y Cynllun Datblygu Lleol.
- 1.5 Mae'r wybodaeth/dogfennau canlynol wedi eu cyflwyno fel rhan o'r cais:
- Datganiad Cynllunio Gorffennaf 2020
 - Datganiad Dyluniad a Mynediad
 - Asesiad Modelu Gwasgariad Porthmadog Gorffennaf 2020
 - Asesiad Effaith Sŵn Porthmadog Gorffennaf 2021
 - Asesiad Ecolegol Cychwynnol Awst 2020
 - Cynllun Rheoli Adeiladu Trafnidiaeth Ionawr 2021
 - Asesiad Sgrinio Rheoliadau Cynefinoedd Cysgodol Ionawr 2021
 - Asesiad Canlyniad Llifogydd a Draenio Medi 2020
 - Asesiad Risg Tir Halogedig o'r ddesg Gorffennaf 2021
- 1.6 Nodir yma nad yw'r bwriad yn ddatblygiad mawr fel y'i disgrifir gan Lywodraeth Cymru gan ystyried arwynebedd y safle ac nid yw'n destun sgrinio o dan Asesiad Effaith Amgylcheddol (EIA), Sgediwl 2, Colofn 1 (3) 'Energy Industry - industrial installations for the production of electricity' - gan fod arwynebedd y safle yn llai na 0.5ha.

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.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/01/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

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**

ISA 1: Darpariaeth isadeiledd

PCYFF 2: Meini prawf datblygu

PCYFF 3: Dylunio a siapio lle

PCYFF 5: Rheoli carbon

PS 5: Datblygu cynaliadwy

PS 6: Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt

TRA 4: Rheoli ardrawiadau priffyrdd

AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

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

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

PS 4: Trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad ac hygyrchedd

PS 7: Technoleg Adnewyddadwy

ADN 3: Technoleg ynni adnewyddadwy a charbon isel arall

PS20: Diogelu a Lle bo'n berthnasol wella asedau treftadaeth

AT1: Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y Byd a Thirweddau, Parciau a Gerddi Hanesyddol Cofrestredig

CCA: Newid defnydd cyfleusterau a gwasanaethau cymunedol, safleoedd cyflogaeth, ac unedau manwerthu (2021)

2.4 **Polisiau Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11 - Chwefror 2021)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/01/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygiad a Pherygl Llifogi

Nodyn Cyngor Technegol 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 C03D/0254/44/LL - CODI ADEILAD AR GYFER DEFNYDD FEL CANOLFAN STORIO A DOSBARTHU (DOSBARTH B8) AC FEL SWYDDFEYDD (DOSBARTH B1) YNGHYD A DARPARU MAES PARCIO, NEWIDIADAU I FYNEDFA GERBYDOL, A DATBLYGIADAU CYSYLLTIEDIG- CANIATAU - 19-05-2003

C15/0109/44/LL - Newid defnydd i gyfleuster ailgylchu deunyddiau a gweithgynhyrchu tanwydd solet sydd wedi ei adfer – CANIATAU - 15-06-2015

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Heb eu derbyn

Uned Drafnidiaeth:

Cyfeiriaf at y cais uchod a cadarnhaf nad oes gennyf wrthwynebiad i'r bwriad. Nodaf fodd bynnag y mae'r cais yn cynnwys ambell i ddatganiad sydd angen sylw pellach, sef y canlynol:

· Datganiad Cynllunio: 3.3.2 Daw'r ffordd gyhoeddus sy'n arwain at y datblygiad arfaethedig i ben wrth giatiau prif dderbynfa'r ganolfan ddosbarthu.

Mae'r ffordd i'r gogledd sy'n dynesu at y fynedfa yma'n rhedeg yn gyfochrog â'r datblygiad arfaethedig ac mae yn ffordd breifat...

Mae'r hyd at y canolfan dosbarthu yn ffurfio rhan o'r rhwydwaith ffyrdd mabwysiedig, ond rhaid tynnu sylw'r ymgeisydd i'r ffaith mae'r man troi i gyd wedi'i fabwysiadu fel briffordd, gan gynnwys y ffordd i'r gogledd hyd ar terfyn y safle.

· Datganiad Mynediad: 3.1.3 Mae'r ymgeisydd wedi paratoi ac wedi cyflwyno Cynllun Rheoli Adeiladu Trafnidiaeth gyda'r cais yma.

Ni welaf y ddogfen uchod yn wybodaeth y cais. Argymhellaf amod/nodyn priodol i ddarparu'r dogfen yma i'w gymeradwyo cyn cychwyn ar unrhyw waith ar y safle.

Yn ogystal i'r uchod argymhellaf cynnwys nodyn safonol parthed darparu mynediad cwrw smwt (Cais am trwydded Adran 171/184) ar

terfyn y briffordd yn y man troi, ac i ddarparu llinell wen gwarchod mynedfa (access protection line) fel rhan o'r gwaith i creu'r adw o'r briffordd cyhoeddus.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/01/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Sylwadau 12.11.2020

Hapus gyda'r addasiadau i'r Planning Statement, i cydnabod fod y turning area yn rhan o'r briffordd.

Mae'r CTMP fodd bynnag yn warthus ac yn annog trafndiaeth i fynd trwy Beddgelert am ryw rheswm.

Sylwadau 12.05.2021

Mae'r CTMP diwygiedig yn dderbyniol.

Dim gwrthwynebiad i'r bwriad a dim amodau yn yr achos yma

Cyfoeth Naturiol Cymru:

Diolch am ail-ymgyngori gyda ni ar y cais uchod, a dderbyniwyd gennym ar 17 Tachwedd 2021.

Rydym yn parhau i fod â phryderon sylweddol am y datblygiad arfaethedig fel y'i cyflwynwyd. Argymhellwn na ddylech roi caniatâd cynllunio oni bai eich bod yn cynnwys yr amod a ganlyn gyda'r caniatâd. Fel arall, byddem yn gwrthwynebu'r cais cynllunio hwn:

Amod (Perygl o Llifogydd): Bydd lefel llawr gorffenedig y datblygiad yn cael ei osod ar leiafswm o 150mm uwchben lefelau daear presennol.

Perygl Llifogydd

Mae safle'r cais yn gorwedd ym mharth C1, fel y diffinnir gan y map cyngor datblygu (MCD) y cyfeirir ato yn NCT 15 Datblygiadau a Pherygl Llifogydd (Gorffennaf 2004). Mae'r Map Llifogydd ar gyfer Cynllunio (sy'n cynrychioli'r wybodaeth orau sydd ar gael ar berygl llifogydd) yn dangos bod y safle mewn Parth Amddiffyn TAN 15 a gwelir fod y cyfan o'r safle yn un ble fo perygl o risg llifogydd llanw (Parth Llifogydd 3).

Cafwyd cadarnhad yn flaenorol gan y ACL1 eu bod yn ystyried fod hwn yn ddatblygiad sy'n agored iawn i niwed.

Mae Adran 6 o TAN 15 yn gofyn bod yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn penderfynu os y gellir cyfiawnhau datblygiad yn y lleoliad hwn. Rydym felly yn eich cyfeirio at y profion a nodir yn adran 6.2 o NCT 15. Os ydych yn ystyried bod y bwriad yn cwrdd â'r profion a nodir ym meini prawf (i) i (iii), yna y prawf terfynol (iv) yw i'r ymgeisydd ddangos, drwy gyflwyno Asesiad Canlyniadau Llifogydd, fod modd rheoli canlyniadau posib unrhyw lifogydd i lefel dderbyniol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/01/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Rydym wedi ystyried asesiad canlyniadau llifogydd (ACLI) (Delta Simons, dyddiedig Medi 2020, Cyf: 20-1334.02) a gwybodaeth dopograffeg pellach a ddarparwyd yn y llythyr oddi wrth Delta Simons, dyddiedig 20/11/2020. Mae'r dystiolaeth a gyflwynwyd yn yr ACLI a'r llythyr dyddiedig 20/11/2020, yn dangos bod peryglon a chanlyniadau llifogydd yn dal yn dderbyniol a gellir eu rheoli yn briodol dros oes y datblygiad. Mae ein cyngor yn seiliedig ar y meini prawf derbynioldeb isod:

Mae'r wybodaeth topograffeg a ddarparwyd yn dangos bod y safle ddigon uwchben lefelau llifogydd hyd yn oed yn y senario achos gwaethaf - Methiant Giatiau Llanw y Cyt a'r Glaslyn. Rydym felly yn argymhell eich bod yn cynnwys yr amod a ganlyn, fel a argymhellir yn Adran 7.2 o'r ACLI, mewn unrhyw ganiatâd dilynol:

Amod: Bydd lefel llawr gorffenedig y datblygiad yn cael ei osod ar leiafswm o 150mm uwchben lefelau daear presennol.

Rheswm: Er mwyn gwarchod y datblygiad rhag llifogydd.

Safleoedd Gwarchodedig

Rydym wedi adolygu asesiad diwygiedig y 'Shadow Habitats Regulations Screening Assessment, Land at Porthmadog Business Park, Porthmadog, Delta-Simons Rhif Prosiect 20-1334.05, 29 Ionawr 2021.

O'r wybodaeth a ddarparwyd, rydym yn ystyried nad yw'r bwriad yn debygol o gael effaith sylweddol ar ACA, AGA na safle Ramsar. Mae'r adroddiad Cysgodol ARhC wedi asesu'r effeithiau ar ansawdd yr aer ar yr holl safleoedd gwarchod perthnasol a daeth i'r casgliad nad yw'n debygol y bydd unrhyw effaith sylweddol ar y safleoedd hyn. Rydym erbyn hyn yn cytuno â'r casgliad hwn.

Ar sail y wybodaeth bellach a gyflwynwyd, rydym hefyd yn ystyried nad yw'r datblygiad arfaethedig yn debygol o niweidio nodweddion SoDdGA Coed Tremadog sydd o ddiddordeb arbennig.

Nid oes unrhyw asesiad o effaith sylweddol tebygol dan Reoliad 63 o Reoliadau Gwarchod Cynefinoedd a Rhywogaethau 2017, wedi'i gynnal gan eich awdurdod neu nid yw wedi ei anfon ymlaen i CNC i'w ystyried. Os dewch i'r casgliad bod y datblygiad arfaethedig yn debygol o gael effaith sylweddol ar y safle Ewropeaidd, edrychwn ymlaen i chi ail-ymgyngori gyda ni. Oherwydd absenoldeb yr asesiad yma, ni all CNC roi sicrwydd na fydd y cynigion yn golygu effaith andwyol ar ACA.

Mae angen i'r gweithredwr fodloni (ar sail mewnbyn thermol graddfa casgliad net) gofynion Rheoliadau Trwyddedu Amgylcheddol (Cymru a Lloegr) 2016, fel a ddiwygiwyd gan gynnwys SI 2018 Rhif.110 Rheoliadau Trwyddedu Amgylcheddol (Cymru a Lloegr)

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/01/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

(Newidiwyd) 2018 ar weithredu gofynion y Gyfarwydddeb Cyfarpar Hylosgi Canolig a rheoliadau newydd ar Generaduron Penodol yn weithredol o 20 Rhagfyr 2018. Efallai na fydd trwydded o'r fath yn cael ei chaniatáu. Gellir dod o hyd i ragor o wybodaeth ar ein gwefan: <https://naturalresources.wales/permits-andpermissions/mediumcombustion-plant-and-specified-generator-activities/?lang=en>

Rhywogaethau wedi eu gwarchod

Nodwn bod yr adroddiad ystlumod a gyflwynwyd i gefnogi'r cais uchod (Gwerthusiad Ecolegol Rhagarweiniol, Delta-Simons, Awst 2020) wedi nodi nad oedd ystlumod yn defnyddio safle'r cais. Felly, nid oes gennym unrhyw sylwadau i'w gwneud ar y cais fel a gyflwynwyd.

Halogiad Tir

Mae Cyfoeth Naturiol Cymru yn ystyried nad yw'r dyfroedd a reolir yn y safle yma o'r sensitifrwydd amgylcheddol uchaf, ac felly ni fyddwn yn darparu cyngor penodol manwl am y safle o ran materion halogi tir y safle yma.

Argymhellir bod gofynion Polisi Cynllunio Cymru ac Egwyddorion Canllaw Asiantaeth yr Amgylchedd ar gyfer Halogi Tir (GPLC 1, 2 a 3), Mawrth 2010, yn cael eu dilyn. Gellir lawrlwytho GPLC o wefan Asiantaeth yr Amgylchedd.

Seiliwyd y sylwadau hyn ar ein tybiaeth nad oes halogiad dwys yn bresennol yn y lleoliad hwn. Os, yn ystod y gwaith datblygu, y canfyddir bod halogiad dwys yn bresennol ar y safle efallai bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn dymuno ail-ymgyngori gyda Chyfoeth Naturiol Cymru.

Dŵr Cymru: Amod cynllun draenio dŵr budr

Hawliau Tramwy: Heb eu derbyn

Uned Gwarchod y Cyhoedd: **Sylwadau 14.06.2019**

Amodau Tir Llygredig

1. Gwnaed Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd yn ymwybodol o lefelau uchel o nwy daear yn y cyffiniau, felly fe ymgwymerir ag archwiliad desg i asesu'r risg llygredd dichonol ar y safle ar gyfer y

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/01/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

datblygiad arfaethedig.

2. 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.

3. 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.

4. 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.

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.

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 dilyn trefn y dogfennau isod:

- BS 10175:2011 Investigation of potentially contaminated sites – Code of Practice (British

Standards Institution 2011.)

- Datganiad Polisi Cynllunio (PPS) 23: Cynllunio a Rheoli Llygredd, Anecs 2: Datblygiad ar Dir a Effeithwyd gan Halogiad (Swyddfa'r Dirprwy Brif Weinidog 2004, Cyhoeddwyd gan Y Llyfrfa)

- Contaminated Land Report (CLR) 11 Model Procedures for the Management of Land

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/01/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Contamination (Environment Agency 2004).

- Halogi Tir: Canllaw i Ddatblygwyr (Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru, Llywodraeth Cynulliad Cymru ac Asiantaeth Amgylchedd Cymru 2006)

Rhesymau dros yr amodau

Ystyrir fod y mesurau yn angenrheidiol i warchod deiliaid y safle ar gwmpasoedd.

Sylwadau 04.08.2021

Yn dilyn derbyn asesiad desg, cadarnhaf fod hyn yn ddigonol ond rhaid amodi fod argymhellion yn Rhan 5.4 yn cael ei dilyn.

Asesiad Sŵn (12.05.2021)

Mae'r adroddiad sŵn yn datgan fod yr awdur wedi cysylltu â'r Gwasanaeth a gallaf gadarnhau fod yr Adran yn fodlon efo'r fethodoleg yr asesiad rhan defnyddio BS4142 a BS8233, ond nid oedden ni yn fodlon efo defnyddio data sydd yn 18 mlynedd oed. Roedd yr Adran wedi mynegi i'r arbenigwr sŵn ar yr 6ed Gorffennaf 2020 fod cyfyngiadau symudiad covid-19 wedi cael ei chodi a bod cwmnïau gallu ymgymryd â mesuriadau sŵn ym Mis Gorffennaf 2020.

Mae'r adroddiad sŵn yn datgan na fydd sŵn yn cael unrhyw ardrawiad ar drigolion tai lleol yn stad Pencyflog, Pencoed, Fferm Pencyflog a Gwesty Travel Lodge Porthmadog. Fodd bynnag, tra ein bod yn derbyn casgliadau'r adroddiad sŵn ar ffurf o gynnal yr asesiad yn unol â BS4142:2014 a BS8233:2014, mae'r asesiad sŵn sydd wedi ei gynnwys yn yr adroddiad sŵn yn seiliedig ar lefelau sŵn cefndirol sydd wedi eu mesur yn ôl yn 2003 a 2006 ar gyfer y gwaith o adeiladu ffordd osgoi Porthmadog. Felly mae hyn yn ei olygu fod y data yn 18 a 15mlynedd oed erbyn hyn.

Nid yw'n ymarfer da i seilio asesiad sŵn am ddatblygiadau yn 2021 ar fesuriadau hanesyddol fel sydd wedi eu cynnwys yn yr asesiad hwn. Mae'r awdur wedi nodi fod nhw wedi methu mynd allan i fesur sŵn cefndirol oherwydd Covid-19, ond yn ystod Haf 2020 roedd y cyfyngiadau trafaelio wedi cael ei chodi ac felly adeg yma mi oedd o'n bosib i fesuriadau sŵn cefndirol cael ei gwneud. Mae'r awdur yr adroddiad wedi defnyddio sŵn cefndirol o LA90 41.9dB a fesurwyd yn 2003 wrth fynedfa bythynnod Pencyflog.

Mae'r data yn hen a does yna ddim ystyriaeth tuag at unrhyw newidiadau dros y blynyddoedd i lefelau sŵn cefndirol yr ardal (newidiadau mewn sŵn traffig neu unrhyw darddiadau sŵn eraill all

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/01/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

fod yn bresennol neu ddim a gall effeithio'r lefelau sŵn cefndirol yr ardal heddiw.)

Rydym yn cydnabod fod yr awdur yr adroddiad yn rhagweld y bydd lefelau sŵn o'r datblygiad yn isel, enwedig efo'r ffenestri wedi cau yn ystod y nos ac ni fydd y lefelau o'r datblygiad yn cael effaith ar drigolion cyfagos. Nid yw'r adroddiad yn cyfleu'r gwir sefyllfa rhan lefelau sŵn fel y mae'n bodoli heddiw. Hoffwn felly gyfleu ein bod yn bryderus fel adran nad yw'r gwir lefelau cefndir wedi eu mesur a'i gynnwys yn yr adroddiad hwn.

Awgrymaf fod asesiad sŵn cefndirol yn cael ei gwneud i sicrhau fod y lefelau sydd wedi cael ei datgan yn yr adroddiad yn gywir. Mae 'na bosibilrwydd os oes newid yn y sŵn cefndirol, a bod y sŵn cefndirol yn is na'r hyn cafodd ei fesur yn 2003, fydd hyn felly yn cael effaith ar ganlyniadau'r adroddiad lle efallai fydd rhaid gosod mesuriadau lliniaru.

Sylwadau 24.09.2021

Rydym wedi asesu'r adroddiad newydd sydd wedi cymryd lefelau sŵn cefndirol yn 2021 yn lle defnyddio data oedd yn 18 a 15mlynedd oed. Mae'r adroddiad yn dangos does yna ddim llawer o wahaniaeth rhwng y lefelau sŵn sydd wedi cael ei chymryd yn 2021 i'w cymharu â rhai cynharach.

Mae'r casgliad yn nodi bydd sŵn o'r unedau ddim yn uwch na sŵn cefndir yr ardal pan maent yn rhedeg yn ystod y dydd. Mi fydd lefelau sŵn o'r unedau yn uwch na'r lefelau sŵn cefndir yn ystod y nos os mae preswlydd am ddefnyddio gerddi nhw yn ystod y nos, ond tu mewn i'r tai mae'r adroddiad yn cyfleu bydd y lefelau tu mewn i ganllawiau BS 8223. Rydym yn derbyn casgliadau'r adroddiad sŵn, a fydd rhaid sicrhau fod unrhyw uned sydd am gael ei gosod yn gyd fynd efo'r lefelau sŵn sydd yn yr adroddiad. Ni dyle sŵn o'r unedau fod yn fwy na 40dB LAeq, 15 munud pan fesurwyd wrth yr eiddo agosaf sy'n sensitif i sŵn.

Mae'r adroddiad yn nodi bydd yna agwedd tonaidd i'r unedau, ond does yna ddim manylion am beth ydy lefelau'r amledd isel sydd am gael ei gynhyrchu. Mae amleddau isel yn gallu creu problemau sylweddol, fydd rhaid i'r ymgeisydd sicrhau fod yr amleddau ddim am gael effaith negyddol ar drigolion. Dylai uned ddim cael unrhyw gymeriad tonyddol canfyddadwy, ac felly dyle'r ymgeisydd sicrhau fod unrhyw uned yn gallu cydymffurfio efo NR curve 25 rhwng yr oriau o 2300 a 0700, neu fod yr uned ddim yn cael ei chaniatáu i redeg gyda'r nos.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/01/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Uned Bioamrywiaeth

Mae'r ymgeisydd wedi darparu adroddiad ecelygol (Preliminary Ecological Appraisal Porthmadog Business Park) gan Delta-Simons dyddiedig Awst 2020. Mae'r adroddiad ecolegol wedi cynnwys arolwg cynefinoedd (Phase 1 Habitat Survey) ac arolwg rhywogaethau sydd wedi eu gwarchod.

Gallaf gadarnhau fod yr arolwg a'r adroddiad wedi cael ei gwneud at safon dda. Rwyf yn cytuno efo'r casgliad yr adroddiad ecolegol.

Cynefinoedd

Mae'r adroddiad ecolegol yn disgrifio'r safle:

“The Site comprises a mix of hardstanding, scrub and ephemeral vegetation with hedgerows to the north and southeast boundaries with the gable of an offsite industrial building on the west boundary. There was a metal silo, metal generator building, construction welfare building and a sub-station on Site. The Site did not support standing water at the time of the survey.”

Rhywogaethau

Yn ôl yr adroddiad ecolegol mae yna botensial i ymlusgiad ac adar sy'n nythu i fod yn bresennol ar y safle, felly mae'r ddogfen yn argymhell mesuriadau i osgoi niwed i'r anifeilaidd hwn.

Nid ydy'r safle yn cynnwys nodweddion gall fod yn clwydfan ystlumod. Gall ystlumod hedfan ar hyd y gwrychoedd.

Safleoedd Dynodedig

Mae yna 3 safle dynodedig o fewn 6 km o'r safle datblygu:

- Meirionnydd Oakwoods and Bat Sites SAC – 900 m i'r gogledd;
- Lley Peninsula and the Sarnau SAC – 1.5 km i'r de;
- Morfa Harlech a Morfa Dyffryn SAC – 3.5 km i'r de.

Nid ydy'r datblygiad yn debygol i effeithio'r safleoedd uchod am y rhesymau canlynol:

- Ni fydd y datblygiad yn achosi colled o dir o fewn y safleoedd dynodedig.
- Nid oes yna lwybrau effaith rhwng o'r safle datblygu i'r safleoedd dynodedig
- Ynglŷn â Choedydd Meirionnydd ac ystlumod, ni fydd yna effaith arwyddocaol gan y datblygiad, ond er mwyn wella'r safle ar gyfer ystlumod awgrymaf fod y safle yn cael goleuo ym modd sydd

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/01/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

yn addas i ystlumod a dylai'r gwrych cael ei gadw a'i wella.

Argymhellion

Argymhellaf fod yr amodau cynllunio yn cael ei rhoi ar y caniatâd er mwyn gwarchod bywyd gwyllt:

- Rhaid dilyn yr argymhellion dan ran 6.2 (Construction and Operational Phase Protection / Enhancement Measures) yn yr adroddiad ecolegol gan Delta-Simons dyddiedig Awst 2020.

Nid oes gennyf wrthwynebiad i'r cais oes ydy'r mesuriadau i warchod bywyd gwyllt yn cael eu dilyn.

Uned Draenio Tir:

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, mae'n bosib y bydd angen cyflwyno cais i'r SAB i'w gymeradwyo cyn i'r gwaith adeiladu gychwyn. Nid oes manylion draenio wedi cyflwyno hyd yma, a hyd nes y gwneir cais i'r SAB mae rhywfaint o ansicrwydd a fyddai cynllun arfaethedig y safle yn galluogi'r datblygiad i gydymffurfio'n llawn â'r gyfres o safonau SuDS cenedlaethol.

Ymgynghoriad Cyhoeddus:

Rhodddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben a derbyniwyd y sylwadau isod:

- Dim angen ar gyfer y datblygiad
- Nid yw'r datblygiad yn cydymffurfio a polisiau amgylcheddol y Cyngor
- Oes opsiwn glanach ar y gorwel
- Llifogydd

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'r bwriad ar gyfer darparu cyfleuster gorsaf cynhyrchu trydan yn gyflym ac hyblyg hyd at 5MWe ynghyd a gwaith cysylltiedig, ac byddai'r cyfleuster yma yn rhedeg (er yn achlysurol) oddi ar nwy, ac felly yn ddibyniadwy ar danwydd ffosil. Cydnabyddir fod ceisiadau tebyg wedi eu

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/01/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

cymeradwyo gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol mewn lleoliadau eraill ar y sail y byddent yn ffurfio rhan o'r rhwydwaith cefnogol a gellir ei ddefnyddio pan nad ydyw'r cyflenwad adnewyddol yn ddigonol o fewn y rhwydwaith lleol. Erbyn hyn, mae cynigion tebyg wedi cael eu wrthod ar apel oherwydd eu dibyniaeth ar danwydd ffosil mewn amgylchiadau ble mae cynghorau wedi datgan argyfwng hinsawdd a hefyd ble mae diffyg tystiolaeth am yr angen i greu egni trwy llosgi danwydd ffosil. Mae Cyngor Gwynedd wedi cydnabod a datgan argyfwng hinsawdd yn mis Mawrth 2019 ac yn hyrwyddo lleihau defnydd o garbon fel rhan o'u strategaeth.

- 5.2 Mae polisi PS5 o'r CDLI yn cefnogi datblygiadau ble gellid dangoseu bod yn gyson ac egwyddorion datblygu cynaliadwy, ac y dylai pob cynnig lliniaru'r hyn sy'n peri newid hinsawdd ac addasu i'r effeithiau hynny sy'n anochel yn unol a pholisi Strategol PS 6. Mae polisi PS6 o'r CDLI yn cadarnhau i leddfu effeithiau newid hinsawdd, caniateir cynigion dim ond os gellir dangos eu bod wedi rhoi ystyriaeth lawn i'r hyn a ganlyn ac wedi ymateb iddynt, sy'n cynnwys yr hierarchaeth ynni sy'n hyrwyddo lleihau'r galw am ynni, effeithlonrwydd ynni a defnyddio technolegau ynni carbon isel neu ynni di garbon lle bo hynny'n ymarferol. Mae polisi PCYFF 5 o'r CDLI yn cadarnhau bydd angen i ddatblygiadau ddangos sut roddwyd sylw i'r goeden ynni ym Mholisi PS6 a manteisio i'r eithaf cyfraniad o dechnoleg ynni adnewyddadwy neu garbon isel i fodloni gofynion y cynnig am drydan a gwres.
- 5.3 Ymhellach i hyn, mae ymgeisydd y cais yn datgan fod angen ar gyfer y ddarpariaeth ac y byddai'n ffurfio rhan o'r rhwydwaith cefnogol a gellir ei ddefnyddio pan nad ydyw'r cyflenwad adnewyddol yn ddigonol o fewn y rhwydwaith lleol (Scottish Power Energy Networks) a chenedlaethol (y Grid Cenedlaethol). Mae'r asiant hefyd wedi datgan fod yna broblemau capasiti lleol sy'n gwahard busnesau lleol rhag tyfu ac ehangu.
- 5.4 Yn ychwanegol i'r uchod, mae'r ymgeisydd wedi cyfeirio at amcanion Llywodraeth y DU a Llywodraeth Cymru i leihau allyriad nwy a charbon i'r dyfodol agos gyda'r brif nodwedd o geisio lleihau dibyniaeth ar gyfleusterau mawr cannolog cynhyrchu trydan sy'n defnyddio tanwydd ffosil. Er mwyn cydbwysu rhwng yr angen am drydan ynghyd a sicrhau diogelwch ynni/egni ar yr un ochr a defnyddio mwy o egni adnewyddadwy ar yr ochr arall, bydd angen math newydd o gynhyrchu egni o fewn y rhwydwaith leol ac yn agos i'r pwynt treuliant/consumption.
- 5.5 I'r perwyl hyn, dywedai mae nifer o brosiectau bach sy'n cynhyrchu trydan fel bo ei angen yn effeithlon ac yn brydlon yn cael eu gweithredu ar draws y DU drwy ddefnyddio peiriannau fel gensets sy'n destun y cais hwn. Mae'r peiriannau hyn yn danwydd-effeithlon gan losgi'n lan ac yn defnyddio arwynebedd ol-troed bach gyda lleiafswm seilwaith ac yn cael eu cefnogi gan y Grid Cenedlaethol ynghyd a Llywodraeth y DU.
- 5.6 Mae PCC, Argraffiad 11, 2021, paragraffau 5.7.2, 5.7.6 a 5.7.11 yn datgan y dylai'r system gynllunio sicrhau cymysgedd priodol o ddarpariaeth ynni sy'n cynyddu'r manteision i'n heconomi a'n cymunedau ac yn lleihau effeithiau amgylcheddol a chymdeithasol yr un pryd. Mae hyn yn rhan o nod Llywodraeth Cymru i sicrhau'r polisiau datblygu economaidd cryfaf fel sail i dwf a ffyniant yng Nghymru, gan gydnabod pwysigrwydd dadgarboneiddio a defnyddio adnoddau naturiol yn gynaliadwy fel sbardun economaidd ac fel ymrwymiad i ddatblygu cynaliadwy....Dylai'r system gynllunio (mewn perthynas a'r cais arbennig hwn): (i) integreiddio datblygiad gyda darpariaeth seilwaith rhwydwaith grid trydan ychwanegol a (ii) sicrhau'r lleoliad gorau ar gyfer datblygiadau newydd i sicrhau bod adnoddau'n cael eu defnyddio'n effeithlon. Mae rhwydwaith grid trydan effeithiol yn ofynnol er mwyn cyflawni uchelgeisiau Llywodraeth Cymru mewn perthynas ag ynni adnewyddadwy a charbon isel. Dylid mabwysiadu dull integredig o gynllunio ar gyfer datblygiadau ynni a seilwaith rhwydwaith grid trydan ychwanegol....Dylai

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/01/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

awdurdodau cynllunio a'r diwydiant ynni, gan gynnwys y Grid Cenedlaethol a Gweithredwyr Systemau Dosbarthu, ymgysylltu â'i gilydd i sicrhau bod cynlluniau datblygu'n rhoi sylw i faterion seilwaith grid. Gall hyn sicrhau hefyd fod cynlluniau buddsoddi ar gyfer trawsyrru a dosbarthu yn cyd-fynd â'r potensial a nodwyd ar gyfer ynni adnewyddadwy a charbon isel a'r heriau yn y dyfodol o drydaneiddio trafniadiaeth a gwres cynyddol hefyd.

- 5.7 Er hyn, datganiadau sydd wedi eu cyflwyno gan yr asiant yn unig, ac nid oes tystiolaeth wedi ei gyflwyno fod angen penodol i'r ddarpariaeth yma o gwbl, nac y byddai modd darparu'r cyflenwad drwy modd arall carbon isel neu adnewyddadwy. I'r perwyl hyn, ystyrir fod y bwriad yn groes i amcanion cyffredinol y Cynllun Datblygu Lleol, ynghyd a pholisïau PS7 ac ADN3 yn benodol sy'n hyrwyddo darpariaeth ynni adnewyddadwy neu garbon isel, a PCC, Argraffiad 11, 2021, paragraffau 5.7.2, 5.7.6 a 5.7.11 fel y nodir uchod, a pholisïau PS6 ac PCYFF 5 ran lliniaru effeithiau hinsawdd a rheoli carbon.
- 5.8 Mae Polisi PS13 a CYF1 yn datgan gwarchodir unedau presennol a thir ar gyfer defnyddiau B1, B2 a B8 a rhai mathau o ddefnyddiau unigryw/unique uses ar gyfer creu economi ffyniannus. Mae polisi CYF3 yn caniatáu rhai defnyddiau ategol ar safleoedd cyflogaeth yn ddarostynedig i feinir prawf penodol.
- 5.9 Nid yw'r bwriad gerbron yn cynnig defnydd cyflogaeth, heibio'r cyfnod o osod y cyfarpar. Cydnabyddir fod y safle bwriedig yn safle bychan lletchwith, ac fod yna unedau gwag o fewn y parc busnes, ond gan nad oes cyfiawnhad penodol ar gyfer y bwriad ni ellir cadarnhau fod y colled o dir cyflogaeth yn dderbyniol yn nhermau polisiau PS13, CYF 1 na CYF 3 o'r CDLL.

Mwynderau gweledol

- 5.10 Fel y cyfeirwyd ato uchod, mae'r datblygiad yn cynnwys amrywiol fathau o strwythurau sy'n amrywio o ffens diogelwch palised 2.4m o uchder i strwythurau sy'n amrywio mewn uchder o 2m i 7m. Cynhwysir y strwythurau hyn o fewn ardal sy'n mesur 0.14ha. Saif y safle y tu cefn i adeiladwaith diwydiannol presennol Gelert gyda llwybr cyhoeddus a trac rheilffordd union tu cefn. Mae llystyfiant uchel ar y ffin tu cefn i'r safle. Mae'r safle wedi ei leoli o fewn tirwedd o ddiddordeb hanesyddol eithriadol, ond gan ystyried gosodiad y safle o fewn y tirlun lleol ni fydd y safle yn weladwy ond o'r safle parc busnes ei hun a'r llwybr a'r rheilffordd sy'n pasio heibio'r cefn ac hyd yn oed hynny drwy llystyfiant presennol ac heibio adeiladau presennol. Er bod y bwriad yn cynnwys gosod cafnau egsost 7m o uchder uwchben y peiriannau genset byddai'r uchder hwn yn ymdoddi i'r adeiladwaith presennol ogwmpas y safle. Gan ystyried bod y safle wedi ei sgrinio i rhan helaeth ac ei fod wedi ei leoli o fewn ardal sydd wedi ei ddatblygu yn sylweddol, ni chredir byddai'r bwriad, o'i ganiatau, yn effeithio'n andwyol sylweddol ar fwynderau gweledol na'r ardal leol. Mae'r bwriad, felly, yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF 2, 3 a 4, PS20 ac AT1 o'r CDLL.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.11 Mae'r safle wedi ei leoli o fewn Parc Busnes Penamser ac mae nifer o defnyddiau gwahanol o fewn y parc yma gan gynnwys gwesty. Fel rhan o'r cais cyflwynwyd Asesiad Swm diwygiedig, ac Asesiad Modelu Gwasgariad ynghyd a Chynllun Rheoli Adeiladu Trafniadiaeth er mwyn asesu effaith ac ad-drawiad y bwriad ar fwynderau cyffredinol a phreswyl deiliaid a defnyddwyr cyfagos.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/01/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- 5.12 Mae'r tai agosaf (stad Pensyflog) wedi ei leoli dros 300m i ffwrdd, ac ni ystyrir y byddai'r bwriad yn cael effaith ar eu mwynderau cyffredinol.
- 5.13 Fel sydd wedi ei nodi uchod, mae Asesiad Swm diwygiedig wedi ei gyflwyno sy'n defnyddio lefelau sŵn cefndirol cyffredol. Mae casgliad yr asesiad yn nodi na fydd sŵn o'r unedau yn uwch na sŵn cefndir yr ardal yn ystod y dydd, ond y byddai'r lefelau sŵn o'r unedau yn uwch na'r lefelau sŵn cefndir yn ystod y nos, ond o fewn canllawiau BS 8223. I'r perwyl hyn, mae Gwarchod y Cyhoedd yn derbyn casgliadau'r adroddiad sŵn, yn ddarostynedig i sicrhau fod unrhyw uned sydd am gael ei gosod yn gyd fynd efo'r lefelau sŵn sydd yn yr adroddiad, ac i gynnwys amodau ynglŷn â lefelau swm ac oriau.
- 5.14 Ar sail yr asesiad uchod, ystyrir felly fod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF2 o'r CDLL.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.15 Mae'r safle wedi ei leoli o fewn Parc Busnes bresennol ac mae Cynllun Rheoli Adeiladu Trafnidiaeth wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais. Yn dilyn diwygiadau i'r ddogfen yma, mae'r Uned Drafndiaeth wedi cadarnhau fod y bwriad yn dderbyniol. Nodir fod llwybr cyhoeddus wedi ei leoli tu cefn i'r safle (rhwng y safle a'r rheilffordd). Nid oes ymateb wedi ei dderbyn gan Uned Llwybrau'r Cyngor, ond nodir fod y cynlluniau yn ymddangos nad oes effaith ar y llwybr yma.
- 5.16 Ar sail y wybodaeth sydd wedi ei gyflwyno felly, ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisi TRA4 o'r CDLL.

Materion bioamrywiaeth

- 5.17 Mae adroddiad ecolegol cychwynol ac asesiad rheoliadau cynefinoedd wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais yma, ac oherwydd agosatrwydd y safle i safleoedd Ardal Cadwraeth Arbennig Pen Llyn a'r Sarnau a Morfa Harlech a Morfa Dyffryn yn ogystal a Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig Coed Tremadog, mae'n ofynnol i'r Cyngor asesu'r bwriad o dan Rheoliadau Cynefinoedd.
- 5.18 Mae'r Uned Bioamrywiaeth a Chyfoeth Naturiol Cymru wedi cadarnhau fod y bwriad yn dderbyniol ar sail yr asesiadau sydd wedi eu cyflwyno ac na fydd y bwriad yn cael effaith andwyol ar y dynodiadau yma cyn belled fod y bwriad yn cael ei gwblhau yn unol â'r mesurau lliniaru sydd wedi ei gosod allan yn yr adroddiadau a gyflwynwyd.
- 5.19 I'r perwyl hyn, ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o ran effaith ar rhywogaeth, Bioamrywiaeth a dynodiadau lleol a chenedlaethol, ac fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisiau PS19 ac AMG 5 o'r CDLL.

Materion cynaliadwyedd a'r economi

- 5.20 Gellir disgrifio'r safle fel safle a ddatblygwyd o'r blaen gyda hwyneb caled ar ffurf gwastraff llechi iddo ynghyd a chynhwysydd ac adeilad/cyfarpar trydanol wedi ei amgylchynu gyda ffens palisad. Mae natur y bwriad ei hun yn un gellir ei ddehongli fel datblygiad cynaliadwy gan ei fod yn ddatblygiad carbon-isel. Mae Polisi PS5 yn datgan cefnogi'r datblygiadau ble gellid dangos eu bod yn gyson ac egwyddorion datblygu cynaliadwy gan, er enghraifft, rhoi blaenoriaeth i ddefnyddio tir ac isadeiledd yn effeithiol gan flaenoriaethu aildefnyddio tir ac adeiladau a ddefnyddiwyd o'r blaen.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/01/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

5.21 Mae Polisi CYF5 yn datgan gellir caniatáu defnyddiau sydd ddim yn ddefnyddiau B1, B2 neu B8 o fewn safleoedd cyflogaeth os gellir cydymffurfio gyda nifer o ganllawiau ac mae'r ymgeisydd wedi ymateb i'r rhain drwy ddatgan:-

- Mae'r safle a ddewiswyd yn ardal sydd â lefel o ddiangen o ran gofod a defnydd tir. Ni fydd defnyddio'r gofod hwn o fewn maint y cyfleuster warws presennol yn cael unrhyw effaith ar golli unrhyw dir cyflogaeth.
- Mae datblygu a defnyddio'r tir hwn yn cefnogi hyfywedd masnachol parhaus y gweithgaredd masnachol presennol ac felly'n diogelu'r defnydd o'r safle ar gyfer cyflogaeth yn uniongyrchol, mae'n cyflwyno gweithgaredd masnachol ychwanegol a newydd sy'n creu buddsoddiad a chyflogaeth fewnol.
- Mae'r datblygiad yn cefnogi cyflogaeth uniongyrchol trwy gydol y cyfnod gweithredu a chynnal a chadw ac ar ben hynny mae'n darparu cyfleoedd sylweddol ar gyfer cyflogaeth dros dro gyda busnesau lleol yn ystod y cyfnod adeiladu.
- Ar sail natur cefnogi'r twf yn yr economi carbon isel, mae'r datblygiad yn cefnogi sgiliau technoleg gwerth uchel yn y rhanbarth ac mae hyn yn cynorthwyo'n anuniongyrchol i gynnal a thwf nifer y swyddi sydd ar gael yn rhanbarthol sy'n ymwneud â'r economi carbon isel.

5.22 Fel sydd wedi ei nodi eisoes, nid oes tystiolaeth wedi eu gyflwyno i gefnogi'r datganiadau'r ymgeisydd, ac felly i'r perwyl hyn ni ystyrir fod yna gyfiawnhad digonol i'r bwriad nac i'r lleoliad ac felly ystyrir nad yw'r bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PS5, PS13, CYF1 a CYF5 o'r CDLL.

Materion llifogydd

5.23 Mae'r safle wedi ei leoli o fewn parth llifogi C1 ac mae'r bwriad ar gyfer darparu pwerdy nwy ar gyfer creu trydan, sydd yn ôl diffiniadau a gynhwysir o fewn Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a Pherygl Llifogydd yn datblygiad sy'n agored iawn i niwed.

5.24 Mae asiant y cais wedi darparu penderfyniad gan Llywodraeth Cymru ar gyfer datblygiad tebyg (nodir mai datblygiad solar oedd y bwriad hwnnw) o fewn parth llifogi. Mae'r asiant yn nodi mai yn y penderfyniad yma nid oedd y bwriad yn cael ei ystyried fel datblygiad sy'n agored iawn i niwed ac y caniatwyd ar sail angen oedd yn gorbwysu'r gofynion ar gyfer cyfiawnhad o fewn parth llifogi.

5.25 Mae cynnwys y penderfyniad yma yn cael ei nodi, ond nodir hefyd fod y penderfyniad yma wedi ei wneud yn 2018 ac fod trafodaethau diweddar rhwng cynghorau eraill yng Nghymru a Cyfoeth Naturiol Cymru wedi cadarnhau fod y math o ddatblygiad sy'n destun y cais yma yn cael ei ddiffinio fel datblygiad sy'n agored iawn i niwed, ac felly mae swyddogion yn parhau o'r farn yma.

5.26 Mae Asesiad Canlyniad Llifogydd wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais ac wedi ei asesu gan Cyfoeth Naturiol Cymru. Mae Cyfoeth Naturiol Cymru yn ymwybodol o ddiffiniad y datblygiad fel datblygiad sy'n agored iawn i niwed ac wedi asesu newid hinsawdd hyd at 2120 yn eu ymateb.

5.27 Mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi cadarnhau fod lefel y safle yn ddigonol ar gyfer lefelau llifogydd rhagweledol y dyfodol ar yr amod fod rhaid gosod lefel llawr gorffenedig y datblygiad o leiaf 150mm uwchlaw'r lefelau daear presennol.

5.28 Mae NCT yn nodi y dylai cyfeirio datblygiad newydd oddi wrth barth C a thuag at dir addas ym

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/01/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

mharth A, neu fel arall i barth B lle bydd llifogydd afonol neu arfordirol yn llai pwysig. Ym mharth C bydd y profion a amlinellir yn adrannau 6 a 7 yn berthnasol, gan gydnabod serch hynny na ddylid caniatáu datblygiad sy'n agored iawn i niwed a Gwasanaethau Brys ym mharth C2. Yr unig adeg y dylid caniatáu datblygiadau newydd eraill ym mharthau C1 ac C2 yw pan fydd yr awdurdod cynllunio yn penderfynu bod cyfiawnhad i'w leoli yno.

5.29 Yr unig adeg y bydd cyfiawnhad i ddatblygiad o'r fath, gan gynnwys yr isadeiledd cludiant, yw pan ellir dangos:-

- i. Bod rhaid iddo fod ym mharth C er mwyn hybu, neu fod yn rhan o, strategaeth adfywio neu strategaeth gan yr awdurdod lleol sy'n angenrheidiol er mwyn cynnal anheddiad sy'n bodoli'n barod, neu,
- ii. Bod rhaid ei leoli ym mharth C er mwyn cyfrannu at amcanion cyflogaeth allweddol sy'n cael eu cefnogi gan yr awdurdod lleol a phartneriaid allweddol eraill er mwyn cynnal anheddiad neu ranbarth sy'n bodoli'n barod.

yn ogystal â,

- iii. Bod y cais yn cyd-fynd ag amcanion Polisi Cynllunio Cymru ac yn unol â'r diffiniad o dir sydd wedi ei ddatblygu'n barod (Polisi Cynllunio Cymru ffigur 2.1) a,
- iv. Bod canlyniadau posib unrhyw lifogydd, yng nghyd-destun y math o ddatblygiad, wedi cael eu hystyried a'u bod yn dderbyniol yn ôl y meini prawf a restrir yn adran 5 a 7 ac yn Atodiad 1.

5.30 Fel sydd wedi ei nodi uchod, nid oes tystiolaeth wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais ar gyfer cyfiawnhau'r bwriad na'r lleoliad ac felly nid yw'r bwriad yn cydymffurfio gyda polisiau cyffredinol a phenodol y CDLI, ac felly ni ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda maen prawf i. Mae'r safle yn cyd-fynd ac amcanion Polisi Cynllunio Cymru ac yn unol â diffiniad o dir sydd wedi ei ddatblygu'n barod ac felly yn cydymffurfio a gofynion iii. Mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi cadarnhau fod y bwriad yn dderbyniol o ran gofynion NCT 15 ac felly mae'r bwriad yn cydymffurfio a gofynion iv.

5.31 I'r perwyl hyn, a chan fod y bwriad yn disgyn o fewn dosbarthiad datblygiad sy'n agored iawn i niwed, ac nid oes cyfiawnhad digonol ar ei gyfer, nid yw'r bwriad yn dderbyniol o ran llifogydd ac nid yw'n cydymffurfio a gofynion polisi PS 6 o'r CDLI ynghyd a NCT 15.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

5.32 Mae nifer o sylwadau wedi eu derbyn yn dilyn yr ymgynghoriad cyhoeddus ac wedi eu nodi yn y tabl uchod. Ystyrir fod y materion a godwyd wedi derbyn sylw yn yr adroddiad uchod.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/01/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

6. Casgliadau:

6.1 Gan ystyried yr asesiad uchod, ni chredir fod y bwriad yn dderbyniol ar sail diffyg cyfiawnhad ar gyfer y bwriad a'i leoliad, sydd o fewn tir wedi ei ddynodi ar gyfer defnydd cyflogaeth ac o fewn parth llifogi, ac ei fod yn defnyddio tanwydd ffosil pan mae'r Cyngor wedi datgan argyfwng hinsawdd ac yn hyrwyddo defnyddio llai o garbon. Ystyrir felly fod y bwriad yn groes i;r polisiau sydd wedi eu nodi yn yr adroddiad uchod.

7. Argymhelliad:

7.1 Gwrthod - Rhesymau

1. Nid oes tystiolaeth ddigonol wedi ei gyflwyno ar gyfer yr angen am y datblygiad na'i ddefnydd o danwydd ffosil a fyddai'n tanseilio datganiad Cyngor Gwynedd o argyfwng hinsawdd. I'r perwyl hyn, ystyrir fod y bwriad yn groes i amcanion cyffredinol y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2017, ynghyd a pholisiau PS7 ac ADN3 yn benodol sy'n hyrwyddo darpariaeth ynni adnewyddadwy neu garbon isel, polisiau PS 5, PS6 ac PCYFF 5 ran lliniaru effeithiau hinsawdd a rheoli carbon, a Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 11, 2021, paragraffau 5.7.2, 5.7.6 a 5.7.11.
2. Nid oes cyfiawnhad penodol wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais ar gyfer y bwriad ar y safle yma ac felly ni ellir cadarnhau fod y colled o dir cyflogaeth yn dderbyniol ac mae'r bwriad felly yn groes i ofynion polisiau PS5, PS13, CYF, CYF 3 na CYF 5 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2017 sy'n rheoli datblygiadau ar diroedd wedi eu dynodi ar gyfer defnydd cyflogaeth.
3. Mae'r bwriad yn disgyn o fewn dosbarthiad datblygiad sy'n agored iawn i niwed, ac nid oes tystiolaeth ddigonol wedi ei gyflwyno er mwyn sicrhau fod y bwriad yn cydymffurfio a strategaeth y Cyngor, ac felly nid yw'r bwriad yn dderbyniol o ran llifogydd ac nid yw'n cydymffurfio a gofynion polisi PS 6 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2017 ynghyd a maen prawf (i) o baragraff 6.2 o Nodyn Cyngor Technegol 15 Datblygu a Pherygl Llifogydd.

C20/0649/44/LL

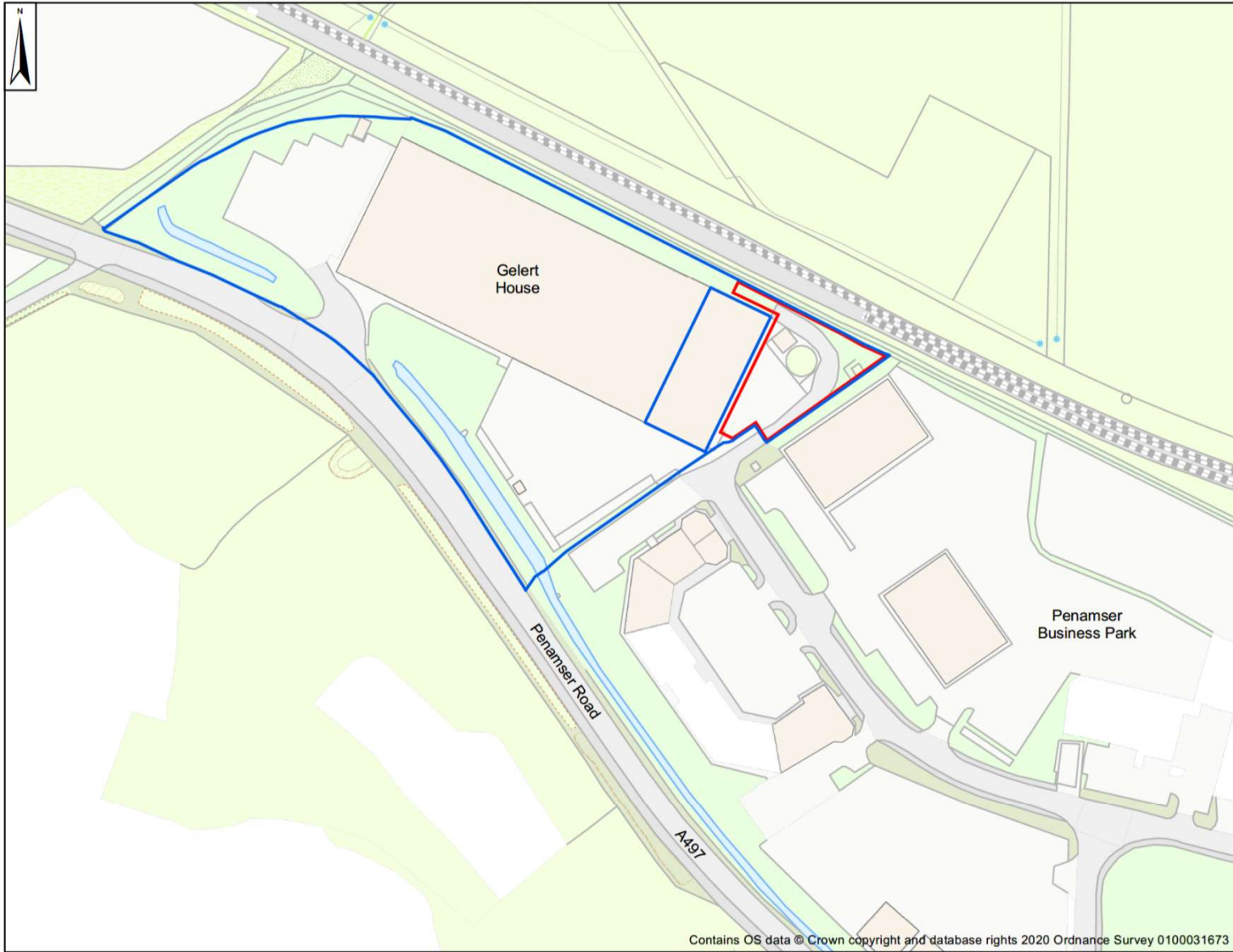
Tud. 44

**Cais ar gyfer gosod pwerdy ~5MWe nwy wrth gefn gyda
isadeiledd cysylltiol**


***Application for the erection of an ~5MWe gas fired
standby power station and associated infrastructure.***

**Tir ger Gelert, Penamser, Porthmadog
LL49 9NX**

Tud. 45



Porthmadog Redline Plan

-  Landowner's Property
-  Site Extent

Contains OS data © Crown copyright and database rights 2020 Ordnance Survey 0100031673

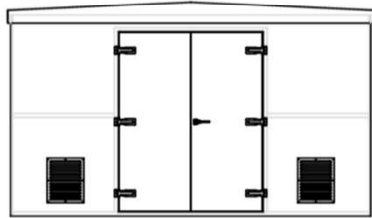


1:1,250 at A3

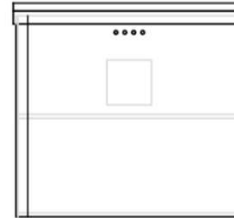
Date 30-Jul-20
Site information
Porthmadog
Grid 255974 339298
Site Area 1395.68 sq m



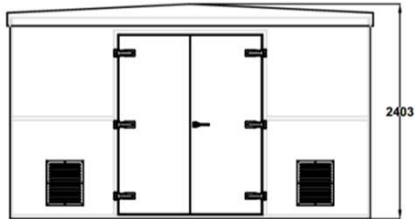
Tud. 46



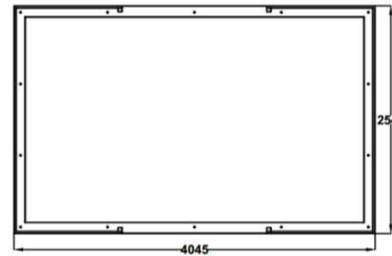
FRONT ELEVATION



SIDE ELEVATION



REAR ELEVATION



PLAN VIEW

**Finishes To Be Confirmed
And Agreed With LPA**

Rev	Date	By	Details	Apr'd
A	08-10-18	JS	First Issue	JA

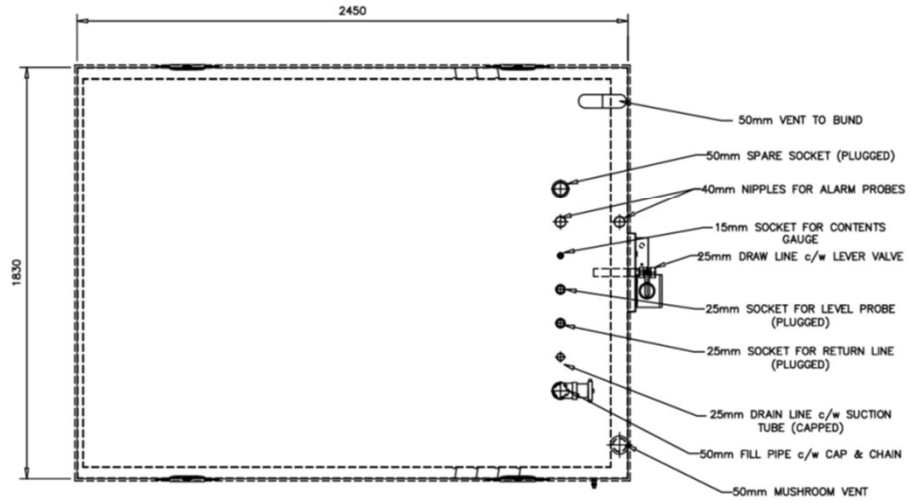


CONRAD ENERGY LIMITED
UNIT 5 & 6, WINDMILL COURT, BLACKLANDS WAY, ABBEESDON ROAD, LEY,
MIDDLESEX UB8 3PH, ENGLAND

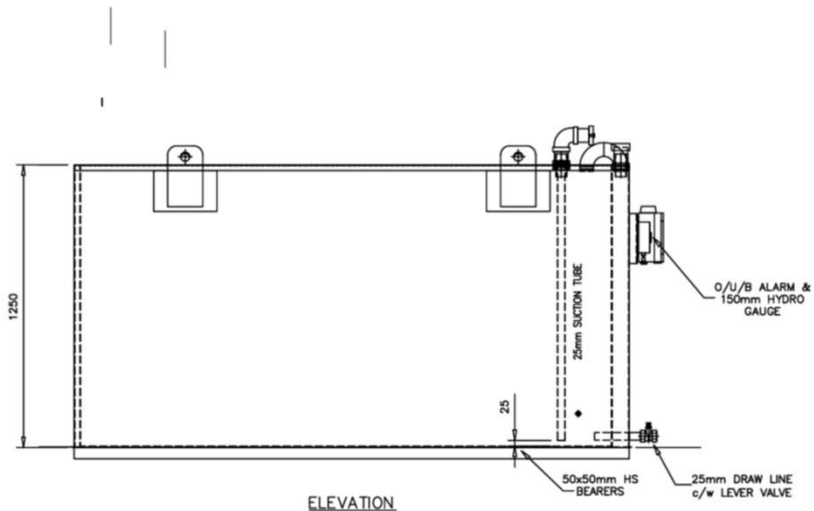
**THIS DOCUMENT IS THE PROPERTY OF CONRAD ENERGY LTD. IT
CONTAINS PROPRIETARY AND CONFIDENTIAL INFORMATION
WHICH MUST NOT BE DUPLICATED, USED OR DISCLOSED OTHER
THAN AS EXPRESSLY AUTHORIZED BY CONRAD ENERGY LTD
OR ITS REPRESENTATIVE © 2018**

PROJECT	Generic		
CLIENT	Conrad Energy		
TITLE	Gas Kiosk Specification		
Scale	1:50	Dwg. No.	GEN-SP-01
Size	A3		

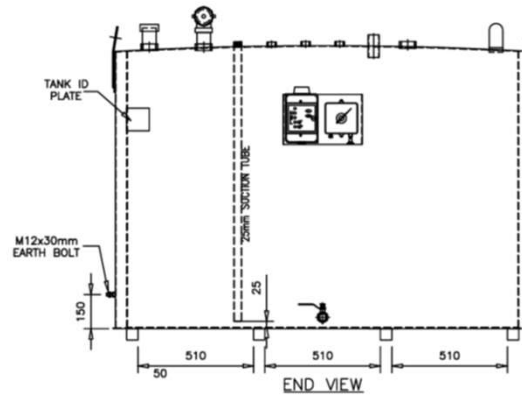
Tud. 47



PLAN VIEW



ELEVATION



END VIEW

Finishes To Be Confirmed
And Agreed With LPA

Rev	Date	By	Details	JA
A	08-10-18	JS	First Issue	JA

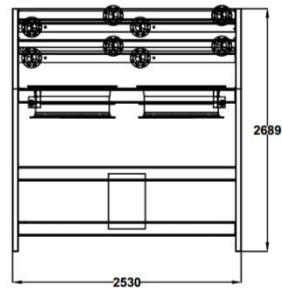


CONRAD ENERGY LIMITED
UNIT 9, A.S. INDUSTRIAL COURT, BLACKHOLE ROAD, HEMEL HEMPSTEAD, HERTS, UK
T: +44 (0)1438 220400 E: conradenergy.co.uk W: www.conradenergy.co.uk
Registered in England. Registered No: 11554498. Registered Office: Hemel Hempstead, UK

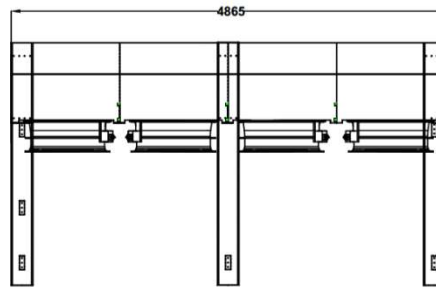
THIS DOCUMENT IS THE PROPERTY OF CONRAD ENERGY LTD. IT CONTAINS PROPRIETARY AND CONFIDENTIAL INFORMATION WHICH MUST NOT BE DUPLICATED, USED OR DISCLOSED OTHER THAN AS EXPRESSLY AUTHORIZED BY CONRAD ENERGY LTD OR ITS REPRESENTATIVE. ©2018

PROJECT	Generic		
CLIENT	Conrad Energy		
TITLE	Oil Tank Specification		
Scale	1:20	Draw No.	GEN-SP-03
Size	A3		

Tud. 48



FRONT/REAR VIEW



SIDE VIEW

**Finishes To Be Confirmed
And Agreed With LPA**

A	08-10-18	JB	First Issue	JA
Rev	Date	By	Details	App'd



CONRAD ENERGY LIMITED
UNITS 0 & 1, SHEDDEN CLOSE, BLAKEHAY WAY, AMBODON DD11 1BT
T: +44 (0)1302 321818 | E: info@conradenergy.co.uk | www.conradenergy.co.uk
Registered in England. Registered Office: 11, The Green, Southsea, Hampshire, UK

THIS DOCUMENT IS THE PROPERTY OF CONRAD ENERGY LTD. IT CONTAINS PROPRIETARY AND CONFIDENTIAL INFORMATION WHICH MUST NOT BE DUPLICATED, USED OR DISCLOSED OTHER THAN AS EXPRESSLY AUTHORIZED BY CONRAD ENERGY LTD OR ITS REPRESENTATIVE. © 2018

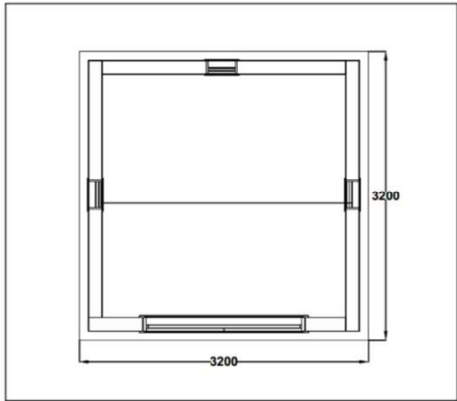
PROJECT **Generic**

CLIENT **Conrad Energy**

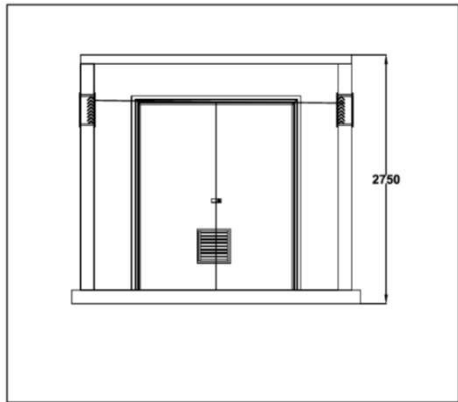
TITLE
Radiator Specification

Scale	1:50	Org. No. GEN-SP-04
Size	A3	

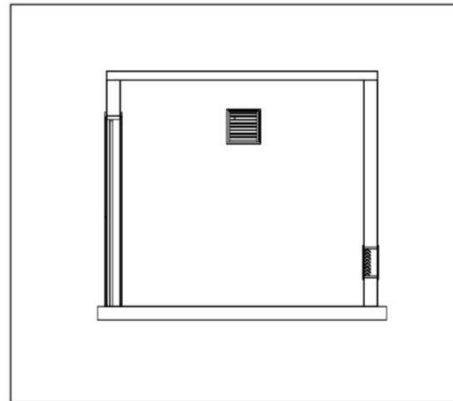
Tud. 49



PLAN VIEW



FRONT VIEW



SIDE VIEW

**Finishes To Be Confirmed
And Agreed With LPA**

Rev	Date	By	Details	App'd
A	08-10-18	JS	First Issue	JA

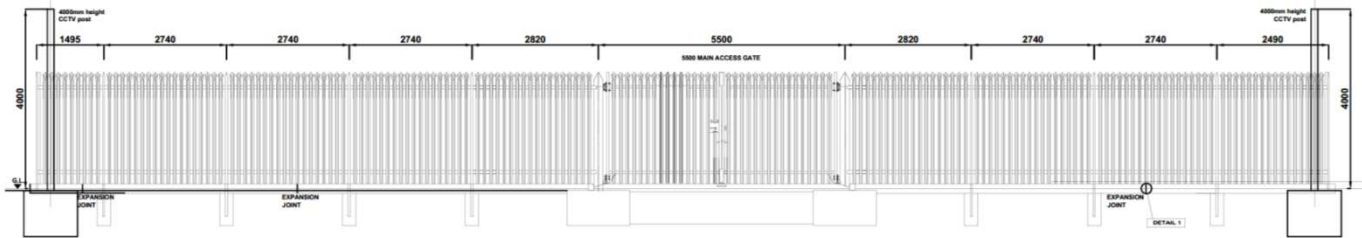


CONRAD ENERGY LIMITED
UNITED KINGDOM
11, THE BRIDGE, LONDON, ENGLAND, EC4A 3DF
Tel: +44 (0)20 7592 5000
www.conradenergy.co.uk

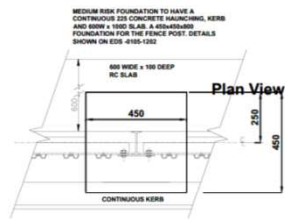
THIS DOCUMENT IS THE PROPERTY OF CONRAD ENERGY LTD. IT CONTAINS PROPRIETARY AND CONFIDENTIAL INFORMATION WHICH MUST NOT BE DUPLICATED, USED OR DISCLOSED OTHER THAN AS EXPRESSLY AUTHORIZED BY CONRAD ENERGY LTD ON ITS REPRESENTATIVE ©2018

PROJECT	Generic
CLIENT	Conrad Energy
TITLE	HV Client Specification
Scale	1:50
Size	A3
Dwg. No.	GEN-SP-05

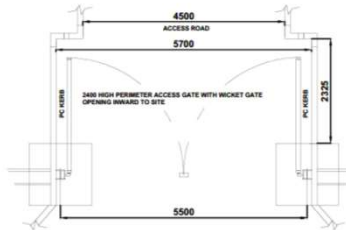
Tud. 50



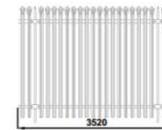
FENCE FRONT ELEVATION



FOUNDATION PLAN

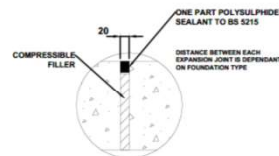


ACCESS GATE PLAN

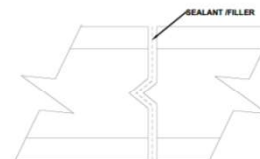


PANEL ELEVATION

FENCE HEIGHT	PALE	POST	EMBEDDED LENGTH	MAX HORZ. SPACING	PLAN DIMS FOR FENCE POST FOUNDATIONS	RAIL	PALES OVERSAIL	
							TOP	BOTTOM
2400 (GP24)	CORRUGATED "W" 3.0 THICK	102 x 44 x 7 R.S.J	725	2750	350x350	65 x 50 x 5	300	210



DETAIL 1 EXPANSION JOINT



DETAIL 1 PLAN EXPANSION JOINT (IF REQUIRED)

**Finishes To Be Confirmed
And Agreed With LPA**

Rev	Date	By	Details	JA
A	08-10-18	JB	First Issue	JA
				Apr'18



CONRAD ENERGY LIMITED
UNIT 0 & 1, ANDERSON COURT, BLACKLANDS WAY, ANDERSON CREEK, 17
7, HINDSIDE DRIVE, WINDERMERE, NSW 2151, AUSTRALIA
Telephone: +61 2 9700 1234 Fax: +61 2 9700 1235
www.conradenergy.com.au

THIS DOCUMENT IS THE PROPERTY OF CONRAD ENERGY LTD. IT CONTAINS PROPRIETARY AND CONFIDENTIAL INFORMATION WHICH MUST NOT BE DUPLICATED, USED OR DISCLOSED OTHER THAN AS EXPRESSLY AUTHORIZED BY CONRAD ENERGY LTD OR ITS REPRESENTATIVE © 2018

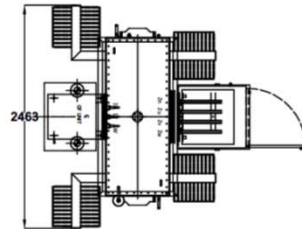
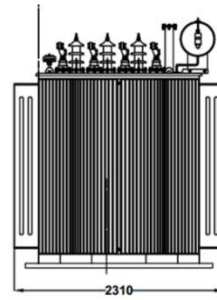
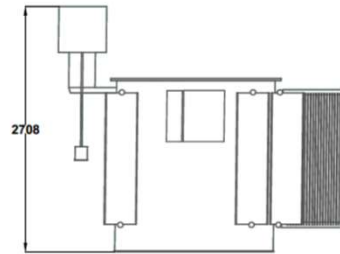
PROJECT: **Generic**

CLIENT: **Conrad Energy**

TITLE: **Typical Fence/Gate Detail**

Scale: **1:100** Site: **A3** Dwg. No.: **GEN-SP-06**

Tud. 51



Finishes To Be Confirmed
And Agreed With LPA

Rev	Date	By	Details	Apr'd
A	08-10-18	JS	First Issue	JA



CONRAD ENERGY LIMITED
UNITED KINGDOM COMPANY INCORPORATED IN THE UNITED KINGDOM
REGISTERED OFFICE: 100, BROADWAY, LONDON, EC4A 3DF, ENGLAND

THIS DOCUMENT IS THE PROPERTY OF CONRAD ENERGY LTD. IT
CONTAINS PROPRIETARY AND CONFIDENTIAL INFORMATION
WHICH MUST NOT BE DUPLICATED, USED OR DISCLOSED OTHER
THAN AS EXPRESSLY AUTHORIZED BY CONRAD ENERGY LTD.
OR ITS REPRESENTATIVE © 2018

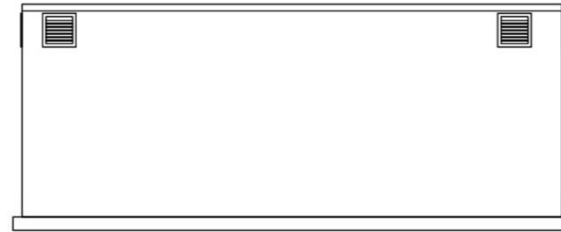
PROJECT **Generic**

CLIENT **Conrad Energy**

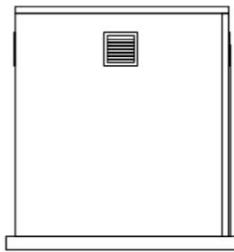
TITLE
Typical Transformer

Scale **1:50** Dwg. No. **GEN-SP-08**
Size **A3**

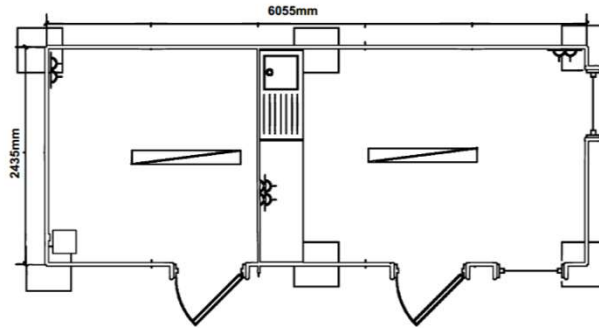
Tud. 52



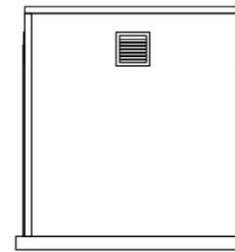
REAR VIEW



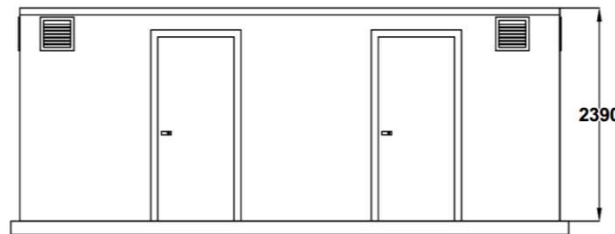
SIDE VIEW



PLAN VIEW



SIDE VIEW



FRONT VIEW

Finishes To Be Confirmed
And Agreed With LPA

A	08-10-18	JS	First Issue	JA
Rev	Date	By	Details	Apr'd

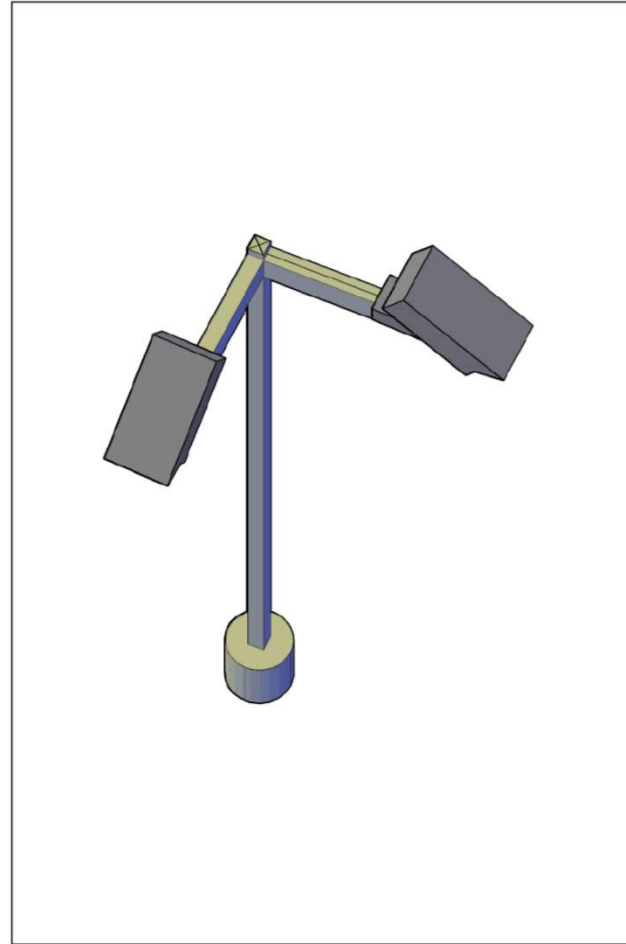
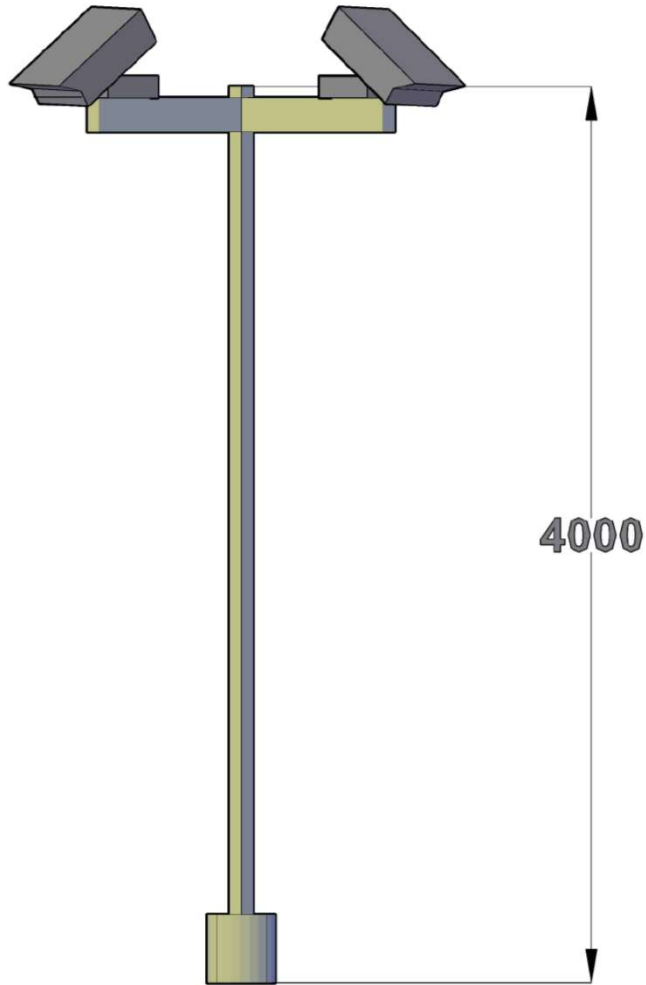


CONRAD ENERGY LIMITED
UNIT 10, 11 & 12, WINDMILL COURT, BLACKHEATH ROAD, WINDMILL COURT, LONDON SE16 1JY
T: +44 (0)20 3291 8100 E: info@conradenergy.co.uk W: www.conradenergy.co.uk
Approved Supplier to: American Express, Hilton Hotels, Marriott Hotels, Hilton Hotels

THIS DOCUMENT IS THE PROPERTY OF CONRAD ENERGY LTD. IT
CONTAINS PROPRIETARY AND CONFIDENTIAL INFORMATION
WHICH MUST NOT BE DUPLICATED, USED OR DISCLOSED OTHER
THAN AS EXPRESSLY AUTHORIZED BY CONRAD ENERGY LTD
OR ITS REPRESENTATIVE. ©2018

PROJECT	Generic		
CLIENT	Conrad Energy		
TITLE	Amenity Cabin		
Scale	1:50	Dwg. No.	GEN-SP-09
Size	A3		

Tud. 53



Finishes To Be Confirmed
And Agreed With LPA

Rev	Date	By	Details	Apr'd
A	08-10-18	JB	First Issue	JA



CONRAD ENERGY LIMITED
UNIT 12 & 13, HENDON COURT, BLACKLANDS WAY, HENDON, DD1 1EP
© 2018 CONRAD ENERGY LTD. ALL RIGHTS RESERVED. CONRAD ENERGY LTD. IS A REGISTERED COMPANY IN THE UNITED KINGDOM.

THIS DOCUMENT IS THE PROPERTY OF CONRAD ENERGY LTD. IT CONTAINS PROPRIETARY AND CONFIDENTIAL INFORMATION WHICH MUST NOT BE DUPLICATED, USED OR DISCLOSED OTHER THAN AS EXPRESSLY AUTHORIZED BY CONRAD ENERGY LTD OR ITS REPRESENTATIVE © 2018

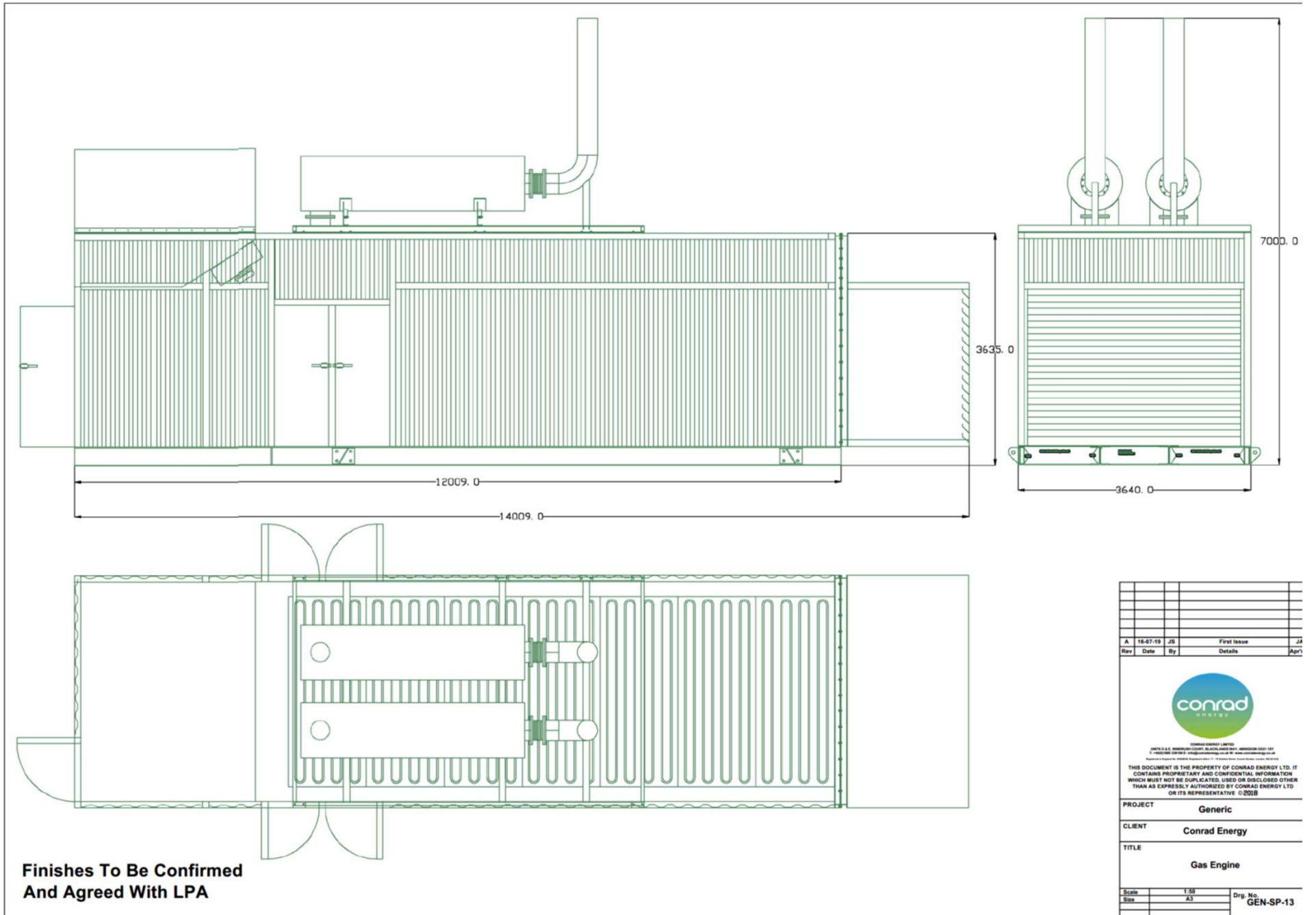
PROJECT **Generic**

CLIENT **Conrad Energy**

TITLE **CCTV**

Scale 1:20
Size A3
Dwg. No. GEN-SP-10

Tud. 54



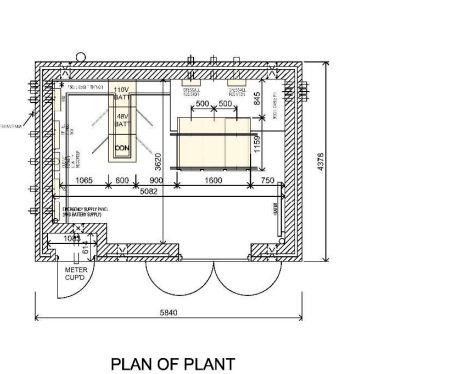
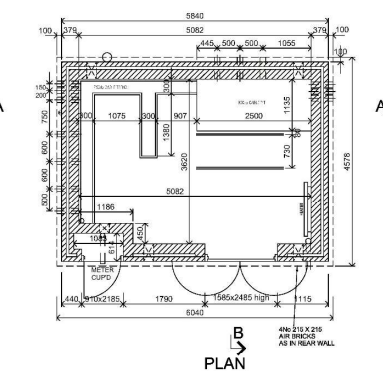
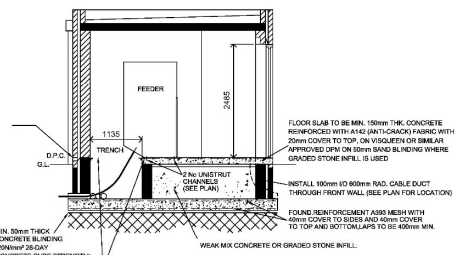
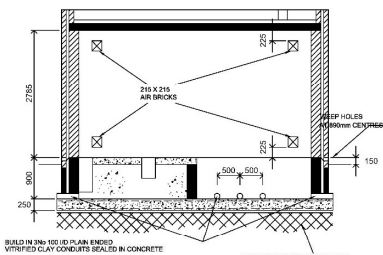
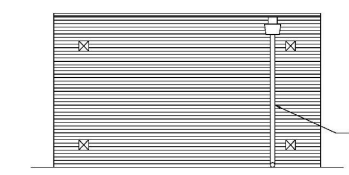
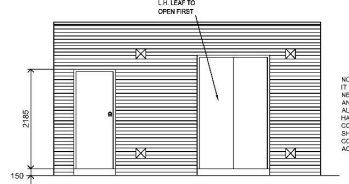
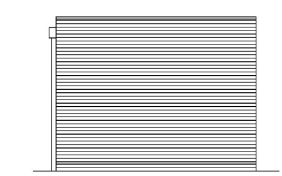
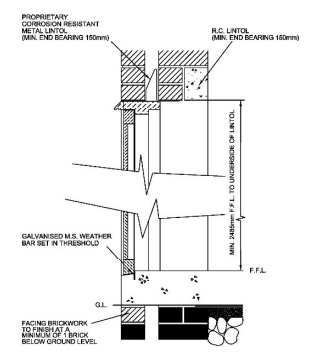
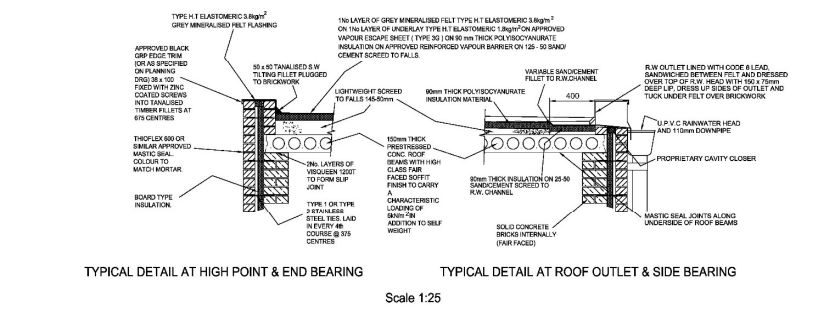
Rev	Date	By	Details	Apr
A	16-07-19	JS	First Issue	JA


CONRAD ENERGY LIMITED
UNIT 2 & 3, WINDSOR COURT, BLACKLANDS WAY, ABERDOR 8211 1ST
17, HAYFIELD DRIVE, WINDSOR PARK, WINDSOR, WYOMING, WY 82190
Registered in England No. 20089488 Registered Office: 10, Park Lane, London, W1K 3PB

THIS DOCUMENT IS THE PROPERTY OF CONRAD ENERGY LTD. IT CONTAINS PROPRIETARY AND CONFIDENTIAL INFORMATION WHICH MUST NOT BE DUPLICATED, USED OR DISCLOSED OTHER THAN AS EXPRESSLY AUTHORIZED BY CONRAD ENERGY LTD OR ITS REPRESENTATIVE © 2018

PROJECT	Generic
CLIENT	Conrad Energy
TITLE	Gas Engine

Scale	1:50	Orig. No.
Size	A3	GEN-SP-13



NOTES

General
This drawing is to be read in conjunction with document SUB-03-017 General Specification for the Civil Engineering and Building Design and Construction of Secondary Substations. It is the contractor's responsibility to confirm, before construction, that the details on this drawing are correct as per SUB-03-017.

This is a generic guidance drawing that is deemed suitable for construction. However the contractor should consider all site specific risk that will affect the design and operation of the substation. Proposed substation details are to be submitted for acceptance before installation.

Details shown on this drawing are typical for this type of substation building but may not be suitable for substations housing alternative equipment. The contractor shall satisfy themselves that the appropriate details shown are correct depending on the type of substation being constructed.

Concrete
General
The concrete shall be in accordance with the specification and attain the relevant cub crushing strength at 28 days.

Foundations (Concrete 40N/mm² 28-Day Cube Strength)
Foundations are to be set on undisturbed inorganic strata that provide the required minimum design safe ground bearing capacity. Minimum bearing capacity to be 75kN/m².

Floor (Concrete 40N/mm² 28-Day Cube Strength)
Floors of substations housing indoor switchgear shall have a visqueen damp proof membrane installed where graded stone infill is used.
A flat, level and smooth floor surface is essential for installation of plant. Tolerances to finished level expressed as a maximum permissible deviation beneath a straight edge with feet placed anywhere on the floor shall not exceed 1mm in 1m or 3mm in 3m. Floors to be cured, prepared & painted with 2 No. Coats of non-slip floor paint on completion.

Brickwork
General
All brickwork below D.P.C. to be H.D. category 3 min. 75N/mm² mean compressive strength and max 7% M.A. and durability designation F2 S2 (Ex Engineering Brickwork Class B) in English bond except for exposed faces.
External facing brickwork to be H.D. category 1 min. 30N/mm² mean compressive strength and max 12% M.A. and durability designation F1 S1 or better.
Internal facing brickwork (if any, faced smooth) to be H.D. category 1 min. 30N/mm² mean compressive strength and max 12% M.A. and durability designation F1 S1 or better.
Internal facing brickwork (if any, faced smooth) to be H.D. category 1 min. 30N/mm² mean compressive strength and max 12% M.A. and durability designation F1 S1 or better.
Class III mortar.

Walls
External walls to enclosures housing indoor equipment shall be cavity construction that provides, as a minimum, standard thermal insulation values in accordance with the table below. The internal leaf shall be solid brickwork construction minimum 215mm overall thickness. Walls shall be fair-faced plumb and smooth to the interior.
Leaves of walls to be tied together by means of type 1 or type 2 stainless steel ties laid in every fourth course at 375mm centres and set back 38mm from outer face. Ties are to be staggered.

Doors
Details of proposed doors shall be submitted to SPEN for comment, before work commences. Proprietary GRP faced aluminium or steel security doors are the preferred option, unless stated otherwise.
An alternative option for hardwood doors (see Drg SP4000543 for details) or GRP doors is also available.

Cable Trench & Slots/Ramp
On completion of cabling, cable trench to be filled with dry sand and studded with minimum 50mm depth of sand/cement screed over a visqueen membrane (top to be level with F.F.L.).

Roof
Roofs shall provide a minimum standard thermal insulation values as detailed in the table below.
Roof shall be proprietary precast pre-stressed beam and in situ concrete screed topping systems with a fair-faced soffitt finish, sealed joints and with reinforcement to screed where applicable with water proofing as shown in the Typical Detail above.

Ventilation
Nominal trickle ventilation is to be provided to reduce the risk of condensation.

Insulation
Substations housing indoor switchgear require insulation. U values for wall and roof shall meet those detailed in the table below:

REGION	ROOF U (W/M ² K)	WALLS U (W/M ² K)
SCOTLAND	0.21	0.27
ENGLAND & WALES	0.25	0.35

Related Typical Deemed to Satisfy Drawings
Hardwood Doors SP4000543
Meter Cupboards SP4078901

Rev: _____ Date: _____

Drawn: _____

Checked: _____

Approved: _____

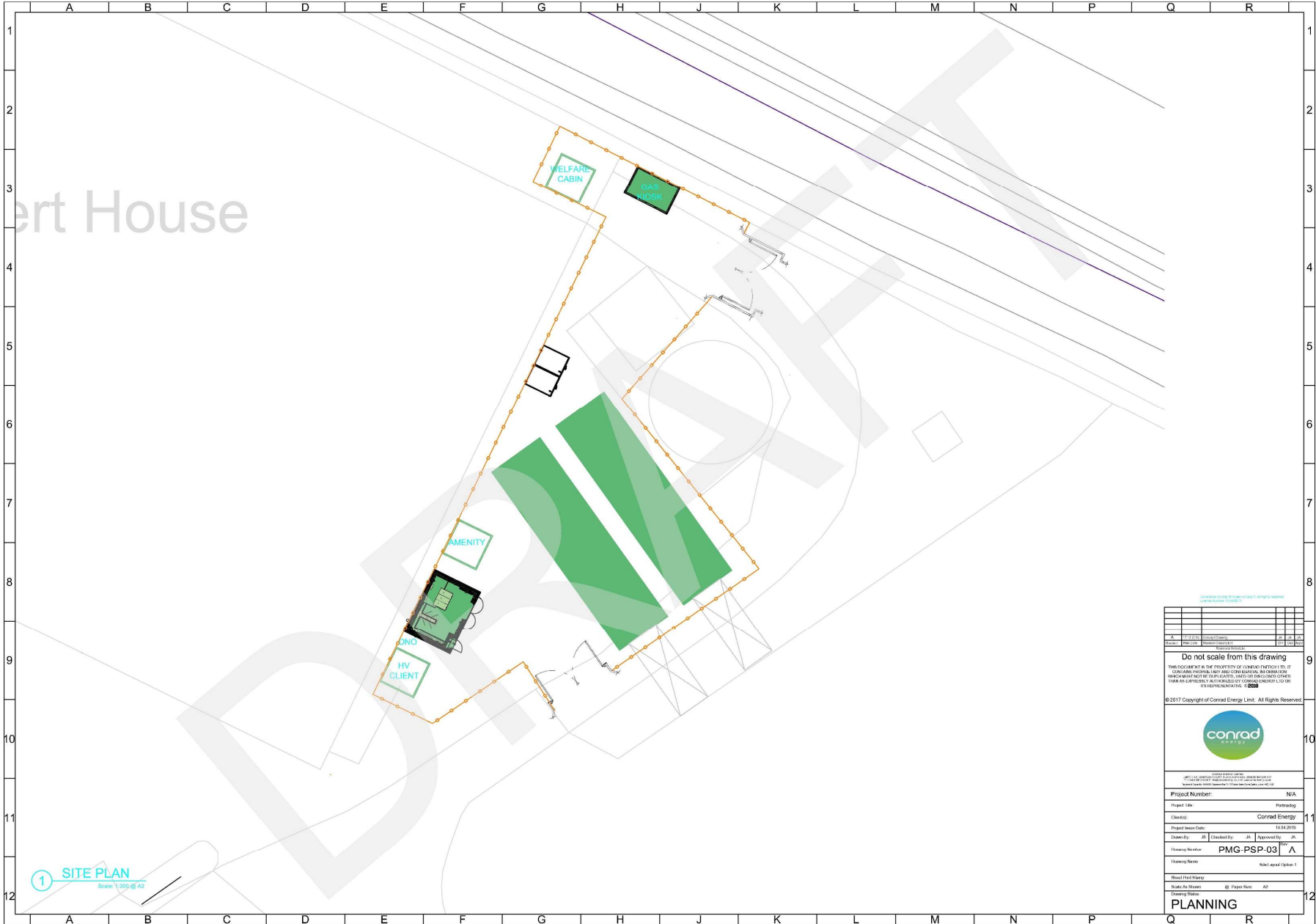
SP ENERGY NETWORKS

SP PowerSystems Ltd
System Design, Drawing Office
3 Prenton Way, Prenton, CH43 3ET
Telephone 0151 6092491

Typical building detail for 11kV
Generation Customer Substation
1MVA and above

Location TYPICAL					
Drawn	Date	Checked	Date	Approved	Date
ada	01.03.19	ad	01.03.19	ad	01.03.19
Status	FOR ISSUE		Doc. No.	SP4148718	
© Copyright property of SP PowerSystems Ltd.					Sheet A1

Tud. 56



Tud. 57



Tud. 58



Tud. 59



Tud. 60



Tud. 61



Tud. 62



Tud. 63



Eitem 5.2

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/01/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Rhif: 2

Cais Rhif: C21/0934/15/AC

Dyddiad 23/09/2021
Cofrestru:

Math y Cais: Diwygio Amod

Cymuned: Llanddeiniolen

Ward: Llanberis

Bwriad: Cais ar gyfer diwygio amod 1 o ganiatâd cynllunio cyfeirnod C16/0886/15/LL ar gyfer gosod llinell cyswllt grid 132KV tanddaearol rhwng safle storio pwmp Glyn Rhonwy ac Is-orsaf Pentir er mwyn ymestyn y cyfnod dechreuad y datblygiad o 2 flynedd ychwanegol

Lleoliad: Glyn Rhonwy Pumped Storage Glyn Rhonwy, Llanberis, LL55 4EL

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATAU GYDAG AMODAU

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/01/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae hwn yn gais ar gyfer diwygio amod 1 o ganiatâd cynllunio cyfeirnod C16/0886/15/LL ar gyfer gosod llinell gyswllt grid 132kv tanddaearol rhwng safle storio pwmp Glyn Rhonwy ac Is-orsaf Pentir er mwyn ymestyn y cyfnod dechreuad y datblygiad o 2 flynedd ychwanegol.
- 1.2 Mae hyd y cysylltiad yn mesur oddeutu 9km ac yn gwbl danddaearol. Bydd yn rhedeg yn gyntaf o fewn safle Glyn Rhonwy trwy ffos 0.6m o led a 1.2m o ddyfnder ac yna mewn ffos debyg ar hyd ymylon priffyrdd yr A4086, A4244 a'r B4547 tuag at yr is-orsaf ym Mhentir. Mae'r ceblau eu hunain yn cael eu gosod o fewn dwythell wedi ei warchod mewn dyfnder o 1.7m yn y ffos. Ble mae llwybr y ceblau yn croesi'r Afon Rhythallt, mae bwriad i dyllu'r tir ger ochr yr afon a gyrru'r tyllwr o dan wely'r afon i dir yr ochr arall i'r afon. Mae hyn yn angenrheidiol yma gan nad yw'r ddwythell bresennol o fewn y bont yn addas ar gyfer ceblau 132kv.
- 1.3 Mae rhan fwyaf o'r tir sy'n cael ei effeithio gan y bwriad yn dir wedi ei ddatblygu eisoes gan gynnwys lonydd, palmentydd cyhoeddus ac ochrau gwyrdd sydd gyfochrog a'r lonydd cyhoeddus.
- 1.4 Mae Erthygl 2 o Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygu) (Cymru) 2012 (DMPWO) yn rhoi diffiniad o ddatblygiadau 'mawr' (*major application*) a drwy hynny, pa rhai sydd yn gorfod mynd drwy'r broses o ddarparu pecyn 'Ymgynghori a'r Gymuned Cyn Ymgeisio' (*Pre Application Consultation Report*). Nid yw'r gofyniad hwn yn berthnasol i geisiadau arfaethedig o dan adrannau 73 neu 73A er mwyn diwygio amod a felly nid oes angen i'r ymgeisydd ddarparu pecyn 'Ymgynghori a'r Gymuned Cyn Ymgeisio' gyda'r cais cyfredol.
- 1.5 Mae'r bwriad wedi ei asesu drwy farn sgrinio yn nhermau yr angen i gyflwyno Asesiad Effaith Amgylcheddol a chanfuwyd nad oedd angen asesiad ffurfiol yn yr achos yma.

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**
 - ISA 1: Darpariaeth isadeiledd
 - ISA 2: Cyfleusterau cymunedol
 - PS 4: Trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad ac hygyrchedd
 - TRA 2: Safonau parcio

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/01/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant

PS 7: Technoleg adnewyddadwy

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

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

AMG 2: Ardaloedd o Dirwedd Arbennig

AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

PCYFF 1: Ffiniau Datblygu

PCYFF 2: Meini prawf datblygu

PCYFF 3: Dylunio a siapio lle

PS 6: Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt

PS 5: Datblygu cynaliadwy

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 (Rhifyn 11 - Chwefror 2021)

Nodyn Cyngor Technegol 5: Cynllunio a chadwraeth natur

Nodyn Cyngor Technegol 8: Ynni adnewyddadwy

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a pherygl llifogydd

Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth

Nodyn Cyngor Technegol 24: Yr amgylchedd hanesyddol

Cylchlythyr Cyf: WGC 016/2014 'Defnyddio Amodau Cynllunio i Reoli Datblygu' (Hydref, 2014)

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

- Newid ansylweddol i Orchymyn Gorsaf Gynhyrchu Storfa Bwmp Glyn Rhonwy 2017 (fel y'i cywirwyd gan Orchymyn Gorsaf Gynhyrchu Storfa Bwmp Glyn Rhonwy (Cywiriad) 2017) ("Gorchymyn 2017") dan baragraff 2, Atodlen 6, Deddf Cynllunio 2008 ("Deddf 2008") (17/11/2021).
- Gorchymyn Caniatâd Datblygu ar gyfer adeiladu a gweithredu cynllun storfa bwmp 99.9MW gan yr Ysgrifennydd Gwladol ar gyfer Busnes, Egni a Strategaeth Ddiwydiannol ar 08/03/2017.
- C18/0328/15/LL Codi adeilad deulawr ar ddefnydd busnes B1 i gynnwys gweithdy/labordy/swyddfa ynghyd â pharcio a plannu. - Caniatwyd gyda amodau ar 25/05/2018.
- C16/0886/15/LL Cais ar gyfer gosod llinell cyswllt grid 132KV tanddaearol rhwng safle storio pwmp Glyn Rhonwy a Is-orsaf Pentir - Caniatwyd gyda amodau 29/09/2016.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/01/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- C16/0737/15/SC Barn sgrinio ar gyfer y cyswllt grid rhwng y system storfa bwmp arfaethedig yng Nglyn Rhonwy a'r is-orsaf ym Mhentir. - Dim angen EIA.
- C15/0308/15/DA Cais diwygiad di-faterol i gais a ganiatawyd yn flaenorol C12/1451/15/LL ar gyfer diwygio rhestr cynlluniau a ganiatawyd trwy amod 2 o'r cyfryw ganiatâd - Caniatawyd gydag amodau ar 07/05/2015.
- C12/1451/15/LL Datblygiad cyfleuster storfa bwmp i gynnwys cronfa uchaf yn chwarel fawr gydag argae cysylltiol, cronfa isel yng Nglyn Rhonwy gyda argae cysylltiol, adeilad yn cynnwys tyrbinau, gwaith peirianyddol cysylltiol gan gynnwys creu tomenni llechi newydd a gwyro priffyrdd - Caniatau gydag amodau 19/02/2014.
- C09A/0583/15/R3 Creu mynedfa gerbydol, lonydd a llwybr troed newydd a gwaredu tomen lechi ac ail-raddio'r safle - Caniatawyd gydag amodau ar 12/01/2010.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Ymateb wedi ei dderbyn ar 12/11/2021:

Dim gwrthwynebiad.

Uned Drafnidiaeth: Ymateb wedi ei dderbyn ar y 26/11/2021:

Yr unig sylwad sydd gen i yw bod cylchfan newydd wedi ei adeiladu yn nghyffordd A4244 ac y A4086 ac mi felly mi fydd angen trafodaeth pellach gyda'r gwasanaeth Gwaith Stryd parthed i'r mater.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Ymateb wedi ei dderbyn ar 10/11/2021:

Diolch am ymgynghori gyda ni ar y cais uchod, a dderbyniwyd gennym ar 25 Hydref 2021.

Nid oes gennym unrhyw wrthwynebiad i'r cais. Fodd bynnag, rydym yn eich atgoffa o amodau 3, 4 a 5 y caniatâd gwreiddiol cyfeirnod C16/0886/15/LL, ac yn argymhell bod yr amodau hynny hefyd yn cael eu cynnwys mewn unrhyw ganiatâd pellach. Mae gennym hefyd y sylwadau isod:

Rhywogaethau wedi eu gwarchod

Bydd y rhan fwyaf o lwybr y cyswllt grid yn cael ei leoli o fewn ymyl y ffordd. Rydym yn fodlon gyda chasgliadau adroddiad ecolegol AECOM V2,12/10/2021, yng nghyd-destun cais cynllunio y cyswllt grid.

Materion eraill

Mae ein sylwadau uchod yn ymwneud yn benodol â materion sydd wedi'u cynnwys ar ein rhestr wirio yn unig, Gwasanaeth Ymgynghorol Cynllunio Datblygu: Pynciau Ymgynghori (Medi 2018), sydd wedi'u cyhoeddi ar ein gwefan. Nid ydym wedi ystyried effeithiau posib ar faterion eraill ac nid ydym yn diystyru'r posibilrwydd i'r datblygiad arfaethedig effeithio ar faterion eraill.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/01/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Cynghorwn yr ymgeisydd ei fod yn gyfrifol, yn ogystal â chael caniatâd cynllunio, am sicrhau ei fod yn cael pob hawlen/caniatâd/trwydded sy'n berthnasol i'r datblygiad. Cyfeiriwch at ein gwefan i gael rhagor o fanylion. Os oes gennych unrhyw ymholiadau yn ymwneud â'r uchod, cysylltwch â mi ar y manylion isod.

Cyngor i'r Datblygwr:

Cyrsiau Dŵr: Mae'r llwybr yn croesi 3 prif afon (Rhythallt/Seiont, Caledffrwd ac afon Cegin). Mae croesfan Rhythallt/Seiont (drwy ddrilio cyfeiriadol) angen Hawlen Gweithgaredd Risg Llifogydd pwrpasol ac mae'n debygol y bydd y ddwy groesfan arall yn cael eu hystyried fel gweithgarwch eithriedig dan Reoliadau Caniatáu Amgylcheddol. Cynghorir bod yr ymgeisydd yn mynd i'n gwefan i bennu a yw'r gwaith yn cael ei ystyried yn Weithgarwch Risg Llifogydd yn: [hiips://naturalresources.wales/apply-for-a-permit/flood-risk-activities/?lang=en](https://naturalresources.wales/apply-for-a-permit/flood-risk-activities/?lang=en) neu'n cysylltu â Chyfoeth Naturiol Cymru ar 0300 065 3000 am fwy o gyngor ac i drafod y materion sy'n debygol o gael eu codi. Dylai'r ymgeisydd fod yn ymwybodol na fydd caniatâd efallai yn cael ei roi.

Dŵr Cymru:

Ymateb wedi ei dderbyn ar 04/11/2021:

Cyfeiriwn at eich ymgynghoriad cynllunio sy'n ymwneud â'r safle uchod, a gallwn ddarparu'r sylwadau a ganlyn mewn perthynas â'r datblygiad arfaethedig. Nid oes gennym unrhyw wrthwynebiad, mewn egwyddor, â'r cais i ddiwygio amod 1 cais cynllunio C16/0886/15/LL, i ganiatáu estyniad amser; fodd bynnag, rydym yn gofyn yn barchus bod unrhyw amodau sy'n ymwneud â draenio yn cael eu cadw ar unrhyw ganiatâd newydd a roddir i'r datblygiad. Mae ein hymateb yn seiliedig ar yr wybodaeth a ddarparwyd gan eich cais. Petai'r cais yn newid yn ystod y broses wneud cais, gofynnwn yn garedig eich bod yn ail-ymgynghori â ni ac rydym yn cadw'r hawl i wneud sylwadau newydd. Os oes gennych unrhyw ymholiadau, cysylltwch â'r is-lofnodedig ar 0800 917 2652 neu dros e-bost ar developer.services@dwrcymru.com Dyfynnwch ein cyfeirnod ym mhob cyfathrebiad neu ohebiaeth os gwelwch yn dda.

Uned Gwarchod y Cyhoedd:

Dim ymateb wedi ei dderbyn.

Uned Bioamrywiaeth

Ymateb wed ei dderbyn ar 04/11/2021:

Nid oes gennyf sylwadau pellach na'r sylwadau Bioamrywiaeth sydd ar y cais gwreiddiol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/01/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

CADW

Ymateb wedi ei dderbyn 08/11/2021:

Darperir y cyngor hwn mewn ymateb i gais cynllunio i ddiwygio amod 1 cais cynllunio (cyfeirnod C16/0886/15/LL) i osod ceblau cyswllt grid 132KV tanddaearol rhwng Cyfleuster Storio Glyn Rhonwy ac Is-orsaf Pentir fel y gellir ymestyn cyfnod cychwyn y datblygiad am ddwy flynedd ychwanegol.

Mae'r asedau hanesyddol dynodedig a restrir isod wedi'u lleoli 3km y tu mewn i'r datblygiad arfaethedig; fodd bynnag, bydd y ceblau'n cael eu claddu dan y ddaear, ac felly, unwaith y bydd y gwaith wedi'i gwblhau, ni fydd unrhyw effaith ar osodiadau unrhyw un o'r asedau hanesyddol dynodedig hyn. Felly, nid oes gennym unrhyw wrthwynebiadau.

Henebion Cofrestredig

CN168 Grŵp Cytiau Cae Metta

CN200 Grŵp Cytiau Cefn Mawr

CN198 Chwarel Lechi Vivian, Inclêns, Walia a strwythurau cysylltiedig

CN225 Grŵp Cytiau Amgaeedig i'r gogledd-ddwyrain o Gaer Mynydd

CN223 Llys Dinorwig

CN392 Maen Hir Parc y Gleision

CN231 Cylchoedd Cytiau GDd o Garreg Lefain

CN230 Cwt a Lloc Ger Mur-Moch

CN232 Grŵp Cytiau Ger Tan-y-Coed Pont Rhythallt

CN228 Grŵp Cytiau, Ger Galltycelyn, D o Gwm-y-Glo

CN233 Grŵp Cytiau a Lloc Ger Cae Cerrig

CN288 Anheddiad Cylch Cytiau a Chwt Hirsgwar i'r Gogledd o Orsaf Hebron

CN058 Caer Carreg y Fran

CN066 Castell Dolbadarn

CN224 Anheddiad GO o Waen Rhythallt

CN227 Grŵp Cytiau Amgaeedig DO o Bronydd

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/01/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- CN226 Grŵp Cytiau Amgaaedig De-orllewin o Gaer Mynydd
- CN163 Chwarel Dinorwig: Injan Weindio Hafod Owen, Sied Locomotif, Prif Olwyn Ddŵr a Thai
- CN017 Gwersyll Dinas Dinorwig
- CN060 Pentref Hynafol Glascoed
- CN150 Carnedd Gron Glascoed
- CN050 Gwersyll Pen-Isa'r-Waen
- CN197 Castell Llanddeiniolen
- CN156 Cloddwaith Hirsgwar 110m GO o Goed Tŷ Mawr
- CN203 Grŵp Cytiau Amgaaedig Gors y Brithdir a Chaeau Hynafol
- CN177 Inclên 'A' Barics Chwarel Dinorwig
- CN149 Gwersyll Pen-y-Gaer
- CN337 Chwarel Dinorwig
- CN374 Carnedd Moel y Ci
- CN376 Beddrod Goetre Uchaf
- CN375 Coed Nant-y-garth, maen hir i'r G o
- CN390 Carnedd Carreg Lefain
- CN192 Grŵp Cytiau Gerlan
- CN175 Grŵp Cytiau Amgaaedig Fodol Ganol

Parciau a Gerddi Cofrestredig

PGW(Gd)41(GWY Castell Bryn Bras (gradd II)

PGW(Gd)52(GWY) Faenol (gradd I)

Safle Treftadaeth y Byd

Diwydiant Llechi Gogledd-orllewin Cymru - Tirwedd mynyddig Chwarel Dinorwig

Ymddiriedolaeth Archaeolegol
Gwynedd

Ymateb wedi ei dderbyn ar 26/10/2021:

Diolch i chi am ymgynghori gyda ni ar y cais hwn. Nid yw'r estyniad i'r cyfnod cychwyn y gwneir cais amdano yn effeithio ar faterion archeolegol ac felly, nid oes gennym unrhyw sylwadau.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/01/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Uned Draenio Tir

Diolch am yr ymgynghoriad isod a sori am yr ymateb hwyr. Nid oes gan yr uned sylwadau i'w cynnig o ran draenio tir na risg llifogydd lleol.

Grid Cenedlaethol

Ymateb wedi ei dderbyn ar 14/10/2021:

C21/0934/15/AC | cais i ddiwygio amod 1 cais cynllunio (cyfeirnod C16/0886/15/LL) i osod ceblau cyswllt grid 132KV tanddaearol rhwng Cyfleuster Storio Glyn Rhonwy ac Is-orsaf Pentir fel y gellir ymestyn cyfnod cychwyn y datblygiad am ddwy flynedd ychwanegol - Storfa Bwmp Glyn Rhonwy, Glyn Rhonwy, Llanberis, LL55 4EL.

Mae NGET yn nodi'r cais gan Snowdonia Pumped Hydro Ltd. i ymestyn y cyfnod amser ar gyfer y cais cynllunio i osod ceblau cyswllt grid 132kV tanddaearol rhwng Cyfleuster Storio Glyn Rhonwy ac Is-orsaf Pentir.

Byddwn yn gwneud y sylwadau a ganlyn i'r Cyngor:

Is-orsaf Pentir

- Mae rhan o'r cais yn dod o fewn tir gweithredol sy'n eiddo i, ac yn cael ei feddiannu gan, National Grid Electricity Transmission plc yn is-orsaf Pentir. Bydd angen trafodaeth am unrhyw waith o fewn perchnogaeth tir y Grid Cenedlaethol gyda'r Grid Cenedlaethol ynglŷn â chaniatáu hawddfrait neu fforddfrait ar gyfer ceblau drwy'r ardal hon.

- Mae gan NGET ei gynigion datblygu ei hun (Prosiect Amnewid Ceblau Pentir-Dinorwig) yn is-orsaf Pentir sydd wedi dechrau yn ddiweddar, bydd y gwaith hwn yn parhau hyd nes 2026 a bydd angen cydlynu unrhyw waith ar y safle yn fanwl.

A4244

- Mae gan NGET geblau tanddaearol 400kV wedi'u gosod yn bresennol o fewn yr A4244 o Bentir i Frynrefail. Mae'r ceblau hyn yn ffurfio'r Seilwaith Cenedlaethol hanfodol a dylid cynllunio gwaith yn y briffordd yng nghyffiniau'r ceblau hyn yn ofalus ac ystyried y canllaw diogelwch perthnasol i osgoi ymyrraeth â'r ceblau hyn. Gall y Grid Cenedlaethol ddarparu gwybodaeth ar leoliad y ceblau hyn ac ati a dylai'r datblygwr gysylltu â [LSBUD] cyn dechrau unrhyw waith ac ati.

Prosiect Amnewid Ceblau Pentir-Dinorwig

- Ers i'r prosiect hwn gael y caniatâd cynllunio gwreiddiol, mae'r Grid Cenedlaethol wedi datblygu ei Brosiect Amnewid Ceblau Pentir –

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/01/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Dinorwig. Ym mis Mai eleni, gwnaeth NGET gais am farn sgrinio gan Gyngor Gwynedd a gadarnhaodd bod y gwaith yn ddatblygiad a ganiateir. Cyf: C21/0414/18/SC

- Mae'r prosiect hwn yn ymwneud ag amnewid cylched ceblau 400kV sengl presennol yn yr A4244 gyda dwy gylched ceblau 400kV ar hyd y briffordd. Llwybr a ddefnyddir hefyd gan y ceblau a gynnigir yn y cais cynllunio hwn.

- Mae'r gwaith dylunio a datblygu wedi'i wneud ac mae gwaith adeiladu'r prosiect yn dechrau ym mis Tachwedd eleni. Bydd peipiau i ddal y ceblau yn cael eu gosod yn yr A4244 dan NRSW. Dylai'r datblygwr ystyried lleoliad y rhain wrth ddechrau ei waith ei hun. Gall NGET ddarparu gwybodaeth ar leoliad y ceblau a'r peipiau hyn ac ati a dylai'r datblygwr gysylltu â'r tîm prosiect cyn dechrau unrhyw waith ac ati. Mae NGET wedi bod yn cysylltu gydag Adran Briffyrdd Gwynedd ynghylch ein gwaith gosod sydd ar y gweill ac maent yn fodlon darparu gwybodaeth bellach ar ein rhaglen o waith priffyrdd i'r datblygwr.

- Gellir dod o hyd i wybodaeth ar y prosiect amnewid ceblau ar ein gwefan prosiect. Dinorwig to Pentir / O Ddinorwig i Bentir | National Grid ET

First Hydro Dim ymateb wedi ei dderbyn.

Uwch Swyddog Hawliau
Tramwy Dim ymateb wedi ei dderbyn.

Cymdeithas Pori Uwch
Gwyrfai Dim ymateb wedi ei dderbyn.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybuddion ar hyd y safle a ni dderbyniwyd unrhyw ohebiaeth gan aelodau'r cyhoedd ynghlŷn â'r bwriad.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Cais i newid amod 1 o ganiatâd cynllunio C16/0886/15/LL er mwyn ymestyn cyfnod cychwyn y datblygiad o 2 flynedd ychwanegol sydd gerbron, ac felly nid oes newid i'r cynllun. Mae egwyddor

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/01/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- y bwriad yma wedi ei dderbyn a sefydlu eisoes gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol thrwy ganiatâd cynllunio C16/0886/15/LL. Mae hyn yn ystyriaeth faterol cynllunio. Mae'n bwysig ystyried felly os yw'r amgylchiadau neu'r sefyllfa bolisi cynllunio wedi newid ers caniatáu'r cais hwn yn wreiddiol.
- 5.2 Mae'n bwysig asesu a chadarnhau os yw'r sefyllfa yn nhermau cydymffurfio â'r Polisiâu Cynllunio yn parhau i fod yr un fath. Dim ond os oes tystiolaeth o newid sylweddol mewn sefyllfa y gellir cysidro'r bwriad yn wahanol yn gyd-destun y polisiâu yma.
- 5.3 Yn sgil polisiâu lleol, penderfynodd yr Awdurdod Cynllunio Lleol y cais gwreiddiol ar sail polisiâu Cynllun Datblygu Unedol Gwyned. Erbyn hyn, y ddogfen polisi cynllunio lleol mabwysiedig yw'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, felly, mae'n rhaid ystyried fod newid materol wedi bod yn y polisiâu ers penderfynu y cais blaenorol.
- 5.4 Y polisiâu perthnasol yma sy'n ymwneud a derbynioldeb egwyddor y cais diweddaraf hwn yw Polisi ISA 1 'Darpariaeth Isadeiledd' a PS 7 'Technoleg Adnewyddadwy'.
- 5.5 Mae polisi ISA 1 o'r Cynllun Datblygu Lleol yn ymwneud a darpariaeth isadeiledd ac mae rhan 6.1.18 yn datgan *"Caniateir cynigion i ddarparu isadeiledd neu wasanaethau cyhoeddus, yn cynnwys cyflenwad dŵr, draenio, carthffosydd, nwy a thrydan a gwasanaethau perthnasol eraill, cyn belled nad ydynt yn peri niwed sylweddol i'r amgylchedd lleol, mwynderau cyhoeddus neu ddiogelwch y cyhoedd."* Fel y bydd yn cael ei drafod yn weddill yr adroddiad hwn, credir nad yw'r bwriad yma yn debygol o achosi unrhyw niwed sylweddol i'r amgylchedd, mwynderau cyhoeddus nag i ddiogelwch y cyhoedd.
- 5.6 Mae polisi strategol PS 7 sy'n ymwneud a Thechnoleg Adnewyddadwy yn datgan dylid bod y cynghorau'n sicrhau bod ardal y cynllun yn cyflawni ei botensial fel ardal arweiniol ar gyfer mentrau wedi'u seilio ar dechnolegau adnewyddadwy neu garbon isel lle bynnag y bydd hynny'n ymarferol a hyfyw. Bydd hyn yn cael ei hybu trwy dechnolegau ynni adnewyddadwy fel rhan o gynigion datblygu fydd yn cefnogi cynhyrchu ynni o ffynonellau amrywiol sy'n cynnwys, biomas, morol, gwastraff, dŵr, daear, haul, a ffynonellau gwynt, gan gynnwys micro gynhyrchu; neu ddatblygiad technoleg ynni adnewyddadwy ar ben ei hun. Mae yn ddibynnol ar gydymffurfio a'r meini prawf canlynol;
- Sicrhau nad yw cyfarpar mewn ardaloedd wedi'u cynnwys o dan ddynodiadau tirwedd ryngwladol neu genedlaethol ac i'w gweld tu draw i'w ffiniau, neu ardaloedd o werth lleol ar gyfer y dirwedd, yn unol â Pholisi Strategol PS 19, ddim, yn unigol neu'n gronnus, yn cyfaddawdu amcanion y dynodiadau, yn enwedig o ran cymeriad y dirwedd, a'r effaith weledol.
 - Sicrhau nad yw cyfarpar yn unol â PS 19, yn cyfaddawdu amcanion dynodiadau cadwraeth natur ryngwladol, genedlaethol a lleol unai'n unigol neu'n gronnus.
 - Cefnogi gosod cyfarpar tu allan i ardaloedd wedi'u dynodi, cyn belled nad yw'r cyfarpar yn achosi niwed sylweddol y gellir ei brofi i gymeriad y dirwedd, bioamrywiaeth, neu fwynder llety neu lety gwyliau, naill ai yn unigol neu'n gronnus.
- 5.7 Mae arweiniad pellach yn y polisi yn nodi datgan *"I leihau effeithiau gweledol gwifrau newydd uwchben yn gysylltiedig efo fath gyfarpar, yn enwedig mewn mannau sensitif, fe ddylid gosod gwifrau tan ddaear os na fod hyn yn achosi niwed sylweddol i ddi-ddordebau cydnabyddedig eraill neu hyfywedd y bwriad, na ellid ei negyddu neu liniaru."*
- 5.8 Noder fod rhan o'r bwriad yn arwain drwy'r Ardal Tirwedd Arbennig 'Ymylon Gogledd-orllewin Eryri', yn gyfan gwbl o fewn tirwedd hanesyddol eithriadol 'Dinorwig' ac union gyferbyn Ardal

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/01/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Treftadaeth y Byd 'Ardal y Llechi'. Drwy hynny, ystyrir fod y bwriad i osod y llinell gyswllt tan ddaearol yn gyd fynd ag arweiniad ym mholisi PS 7.

- 5.9 Fel y gwelir o'r hanes cynllunio, mae egwyddor o greu adnodd storfa bwmp yn chwarel Glyn Rhonwy eisoes wedi ei dderbyn a chymeradwyo gan y Cyngor ac ymhellach gan yr Ysgrifennydd Gwladol ar gyfer Busnes, Egni a Strategaeth Ddiwydiannol. Er gwybodaeth mae cais ar gyfer Gorchymyn yn rhoi Caniatâd Datblygiad (*Development Consent Order*) i gynllun storfa bwmp 99.9MW yng Nglyn Rhonwy, mae cais o'r maint yma yn cael ei ystyried fel Prosiect Seilwaith o Arwyddocâd Cenedlaethol (*Nationally Significant Infrastructure Project*) ac wedi derbyn caniatâd gan yr Ysgrifennydd Gwladol ar gyfer Busnes, Egni a Strategaeth Ddiwydiannol. Rhoddwyd caniatâd o dan ddiwygiad ansylweddol i'r Gorchymyn yn rhoi Caniatâd Datblygiad er mwyn ymestyn cyfnod cychwyn y datblygiad ar 17/11/2021. Mi fyddai'r gwaith o greu cyswllt grid yn gallu cael ei ystyried fel datblygiad cysylltiol (associated development) yn arferol ond yma yng Nghymru ni ellir ei ganiatáu fel rhan o'r broses ac felly mae'n rhaid cyflwyno cais ffurfiol ar wahân am ganiatâd trwy'r Ddeddf Cynllunio.
- 5.10 Credir felly fod yr egwyddor yn dderbyniol a bod yr elfen yma yn gam angenrheidiol dilynol i'r caniatâd cynllunio sydd eisoes wedi ei wneud trwy sicrhau cyswllt rhwng o'r safle ble cynhyrchir y trydan a'r safle sydd yn ei ddsbarthu.

Mwynderau gweledol, cyffredinol a phreswyl

- 5.11 Mae rhan o lwybr yn arwain drwy'r Ardal Tirwedd Arbennig 'Ymylon Gogledd-orllewin Eryri' tra bod y llwybr cyfan o fewn dynodiad thirwedd hanesyddol eithriadol 'Dinorwig' ac union gyferbyn Ardal Treftadaeth y Byd 'Ardal y Llechi'. Mi fyddai gosod y cyswllt uwchben y ddaear yn amharu mewn modd annerbyniol ar y dynodiadau yma ond gan fod y bwriad i gladdu'r ceblau, credir fod y datblygiad yn osgoi effaith weledol niweidiol ar y tirweddau dynodedig yma. Am y rhesymau yma, ystyrir byddai'r bwriad yn dderbyniol o safbwynt mwynderau gweledol ac felly'n cydymffurfio gyda gofynion polisiau PCYFF 2, PCYFF 3, AT 1, PS 20 ac AMG 2 o'r CDLI.
- 5.12 Mae gwaith o'r math yma, yn arbennig felly o ystyried y byddai yn cael ei gynnal ar ochrau ffyrdd cyhoeddus prysur, yn debygol o effeithio ar fwynderau lleol gan gynnwys mwynderau trigolion sydd yn byw yn agos i'r llwybr ac sydd yn cael eu heffeithio yn unionychol os bydd yn croesi rhan o diroedd preifat. Mae hefyd yn debygol o effeithio yn achlysurol pan fod angen gosod rheolaeth traffig wrth weithio ar rannau mwy cyfyng/cul.
- 5.13 Er yr effeithiau yma, credir mai effaith tymor byr y byddant ac na fyddai effaith hir dymor niweidiol ar fwynderau cyffredinol yr ardal a'r trigolion yr effeithir. Fe welir y math yma o waith yn cael ei gynnal ar ochrau ac o fewn ffyrdd cyhoeddus ac yn amlach na pheidio heb yr angen am ganiatâd cynllunio. Ni chredir y byddai'r datblygiad yn amharu i raddau annerbyniol nac hir dymor ar fwynderau ac felly, ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisi PCYFF 3 o'r CDLI.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.14 Ni wrthwynebir y cais hwn gan Uned Drafndiaeth y Cyngor a ni dderbyniwyd unrhyw sylwad gan yr Uned Hawliau Tramwy. Mae'r ddwy uned wedi cydnabod ar y cais gwreiddiol (C16/0886/15/LL) bod y gwaith yn debygol o amharu ar symudiadau achlysurol ond nid effaith hir dymor fydd hyn. Mae angen i'r datblygwr gyflwyno ceisiadau am drwyddedi perthnasol i gynnal gwaith o fewn tiroedd priffyrdd ac fe sicheir trwy hynny, y bydd y gwaith adfer yn cael ei wneud i safonau priodol. Mae'r Uned Drafndiaeth wedi nodi bydd angen trafodaethau pellach gyda

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/01/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Gwaith Stryd ynglŷn â gwaith o gwmpas y gylchfan newydd wedi ei adeiladu yng nghyffordd A4244 ac y A4086 ond nid yw hyn yn fater sydd angen ei ystyried fel rhan o gais cynllunio.

- 5.15 I'r perwyl hwn, ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt ei gydymffurfiaeth gyda gofynion polisïau PS 4, TRA 2 a TRA 4 o'r CDLI a NCT 18.

Materion bioamrywiaeth

- 5.16 Darparwyd Adroddiad Asesiad Ecolegol Cychwynol (*Preliminary Ecological Appraisal Report*) (dyddiedig mis Medi, 2021) gyda'r cais ac mewn ymateb i'r cyfnod ymgynghori statudol mae'r Uned Bioamrywiaeth y Cyngor wedi cadarnhau nad oes unrhyw sylwadau pellach na'r sylwadau wedi eu rhoi gan yr uned ar y cais gwreiddiol. Gan fod mwyafrif y gwaith yn cael ei gynnal o fewn ochrau presennol priffyrdd cyhoeddus ac oherwydd hynny ni chredir byddai effaith niweidiol amlwg ar rywogaethau wedi eu gwarchod fel sydd yn cael crybwyll yn yr adroddiad (Medi, 2021) ynghyd a'r wybodaeth derbyniwyd ar y cais gwreiddiol.
- 5.17 Mae'r gwaith i dyllu o dan Afon Rhyddallt yn golygu y bydd yn croesi rhan o Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig 'Llyn Padarn'. Mae sylwadau gan CNC ar y cais cyfredol gan yr Uned Bioamrywiaeth ar y cais gwreiddiol yn cadarnhau nad oes wrthwynebiad a chynnig amodau i'r gwaith.
- 5.18 Gan ystyried sylwadau CNC a'r Uned Bioamrywiaeth a cyn belled a bod amodau priodol yn cael eu gosod, a'r cyngor perthnasol yn cael ei ddilyn a bod trwyddedu perthnasol yn cael eu canfod cyn dechrau'r gwaith, ystyrir fod y bwriad yma yn dderbyniol ac yn cydymffurfio gyda gofynion polisïau AMG 5 yr CDLI a NCT 5.

Materion Archeolegol ac asedau treftadaeth

- 5.19 Fel y trafodwyd eisoes, mae'r bwriad yn arwain drwy'r Ardal Tirwedd Arbennig 'Ymylon Gogledd-orllewin Eryri', yn gyfan gwbl o fewn tirwedd hanesyddol eithriadol 'Dinorwig' ac union gyferbyn Ardal Treftadaeth y Byd 'Ardal y Llechi'. Yn ogystal, mae wedi ei leoli yn gyfagos i nifer o henebion, gerddi a pharciau cofrestredig. Mewn ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus, mae swyddog CADW wedi cadarnhau gan fod y ceblau yn cael ei gosod tan ddaear, ni fydd unrhyw effaith ar osodiad asedau dynodedig gerllaw.
- 5.20 Yn ychwanegol i ymateb CADW, mae'r gwasanaeth archeolegol wedi cadarnhau nad fydd y cais unrhyw effaith ar faterion archeolegol (yn unol â'i sylwadau ar y cais gwreiddiol) ac felly nid oedd ganddynt unrhyw sylwadau.
- 5.21 O ystyried ymatebion CADW a'r gwasanaeth archeolegol, gellir ystyried fod y bwriad yn dderbyniol ac yn cydymffurfio gyda gofynion polisïau AT 1 a PS 20 o'r CDLI a NCT 24.

Materion llifogydd

- 5.22 Mae llwybr y cysylltiad arfaethedig yn croesi'r Afon Rhyddallt ger pentref Brynrefail ag oherwydd hynny, mi fyddai angen caniatâd gan CNC ar ffurf trwydded arbennig er mwyn cynnal gwaith.
- 5.23 Ni wrthwynebir y bwriad gan CNC ac felly ni chredir y byddai'n achosi unrhyw effaith niweidiol o safbwynt materion llifogydd, credir felly fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt ei gydymffurfiaeth gyda gofynion NCT 15.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/01/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Materion Cynladwyedd

- 5.24 Gan fod y bwriad yma yn mesur mwy nag 1,000m² mae'n cwrdd ar drothwy ym mholisiau PCYFF 5: Rheoli Carbon ar gyfer yr angen i gyflwyno 'Asesiad Ynni Adnewyddol' (*Renewable Energy Assessment*). Mae Polisi PCYFF 5 yn nodi disgwylir i'r Asesiad Ynni Adnewyddol ystyried y canlynol:
1. *Dyluniad ynni effeithlon - dylai datblygiad fanteisio i'r eithaf ar effeithlonrwydd ynni drwy ddyluniad, gosodiad, cyfeiriadedd, a defnydd o dechnegau eraill o ymgorffori dulliau ynni effeithlon; a*
 2. *Dichonoldeb ynni adnewyddadwy - asesiad llawn o ddichonoldeb yr holl dechnolegau ynni adnewyddadwy posibl y gellid eu cynnwys ar y safle. Ar gyfer yr ateb a ddewisir, dylid darparu manylion ar:*
 - i. *Yr ynni a gynhyrchir a'r CO² a arbedir;*
 - ii. *Capasiti a maint y dechnoleg arfaethedig;*
 - iii. *Lleoliad y dechnoleg wedi'i farcio ar gynlluniau safle.*
- 5.25 Mae polisi PCYFF 5 hefyd yn nodi bod disgwyl i'r datblygiad ddangos sut roddwyd sylw i'r goeden ynni ym mholisi PS 6. Mae hierarchaeth ynni fel a ganlyn:
1. *Lleihau'r galw am ynni;*
 - ii. *Effeithlonrwydd ynni;*
 - iii. *Defnyddio technolegau ynni carbon isel neu ynni di-garbon lle bo hynny'n ymarferol, yn hyfyw ac yn gyson â'r angen i ymgysylltu â chymunedau a'u cynnwys; gwarchod mwynderau gweledol, yr amgylchedd naturiol, adeiledig a hanesyddol a'r tirlun.*
 2. *Lleihau allyriadau nwyon tŷ gwydr, cynorthwyo i leihau gwastraff ac annog teithio trwy ddulliau eraill yn hytrach na'r car.*
- 5.26 Mae'r Asesiad Ynni Adnewyddol yn adrodd fod dyluniad y cysylltiad grid arfaethedig yn ymdopi cysyniadau'r hierarchaeth ynni ac yr angen i fod yn effeithiol. Mae'r bwriad hefyd yn cysylltu egni carbon isel (wedi ei gynhyrchu yng Nglyn Rhonwy) yn uniongyrchol gyda'r grid cenedlaethol. Ystyrir fod y wybodaeth a ddarparwyd fel rhan o'r Asesiad Ynni Adnewyddol yn dderbyniol ac yn cwrdd ag anghenion polisi PCYFF 5 o'r CDLI.
- 5.27 Darparwyd 'Datganiad Cadwraeth Dŵr' (*Water Conservation Statement*) gyda'r cais gan fod y bwriad yn cwrdd ar drothwy o 1,000m² mewn maint wedi ei nodi ym mholisi PCYFF 6 o'r CDLI. Mae'r polisi yma yn datgan "*Dylai pob cynnig weithredu mesurau i leihau neu leddfu llifogydd lle bo modd, er mwyn lleihau'r dŵr wyneb sy'n rhedeg i ffwrdd a lleihau ei gyfraniad i risg llifogydd mewn mannau eraill.*"
- 5.28 Mae'r Datganiad Cadwraeth Dŵr sydd wedi ei ddarparu yn nodi sut mae ystyriaeth wedi ei rhoi ar gyfer ddefnydd dŵr yn ystod y cyfnod adeiladu a pryd bydd y datblygiad mewn defnydd. Yn ystod

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/01/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

y cyfnod adeiladu bydd y datblygwr/contractwyr yn dilyn cyfarwyddiadau safonol ar gyfer osgoi llygredd ar faterion;

- Arferiad da amgylcheddol.
- Tanciau olew.
- Defnyddio a dylunio rhanwyr olew ger systemau draenio dŵr wyneb.
- Gwaith a gwaith cynnal a chadw ger dŵr.
- Storfeydd saff - defnydd saff o safleoedd ail lenwi tanwyddau.
- Storio a chael gwared ag olew wedi ei ddefnyddio yn saff.
- Cynllunio ar gyfer damwain llygredd.

5.29 Mae'r datganiad yn nodi gan na fydd unrhyw ran o'r datblygiad ar y tir, nid oes unrhyw gynnydd mewn arwynebau athraidd a ni fydd y datblygiad (unwaith bydd mewn defnydd) yn defnyddio dŵr, felly nid oes angen unrhyw fesurau effeithlonrwydd defnydd neu gadwraeth dŵr unwaith bydd y datblygiad mewn defnydd.

Materion Ieithyddol

5.30 Mae rhan 1 (a) o bolisi strategol PS 1 'Yr Iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig' yn nodi bod angen darparu Datganiad Iaith Gymraeg mewn achos ble mae yna ddatblygiad arfaethedig "*manwerthu, diwydiannol neu fasnachol sy'n cyflogi mwy na 50 o weithwyr a/ neu gydag arwynebedd o 1,000 m. sg. neu fwy*".

5.31 Mewn ymateb i'r angen hwn, mae'r ymgeisydd wedi darparu datganiad iaith Gymraeg (dyddiedig 22/10/2021). Yn unol â chyfarwyddiadau atodiad 5 o'r Canllaw Cynllunio Atodol (CCA): Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy, mae'r ymgeisydd wedi dod i'r casgliad nad oes angen 'Datganiad Iaith Gymraeg'. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, nid roedd Uned Iaith y Cyngor wedi ymateb i'r ymgynghoriad ond disgwylir sylwadau cyn cyfarfod y Pwyllgor Cynllunio.

6. Casgliadau:

6.1 Wedi ystyried yr holl faterion perthnasol ni ystyrir fod y bwriad o ymestyn yr amser a roddir o dan ganiatâd rhif C16/0886/15/LL er mwyn cychwyn ar y datblygiad yn groes i'r polisiâu na'r canllawiau lleol a chenedlaethol perthnasol. Ar sail yr asesiad uchod credir bod y bwriad yn parhau i fod yn dderbyniol yn ddarostyngedig ar gynnwys amodau perthnasol fel y cynhwyswyd o fewn y caniatâdau blaenorol.

7. Argymhelliad:

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

Caniatáu – amodau

1. 5 mlynedd
2. Cwblheir y diwygiad/au a ganiateir drwy hyn yn llwyr unol â'r manylion a ddangosir ar gynlluniau a gyflwynwyd i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ar 22/10/2021, 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 hwn. Er gwaethaf y diwygiadau a ganiateir drwy hyn rhaid cwblhau gweddill y datblygiad mewn cydymffurfriad gyda'r manylion ac amodau a gynhwysir o fewn caniatâd cynllunio rhif C16/0886/15/LL.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/01/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

C21/0934/15/AC

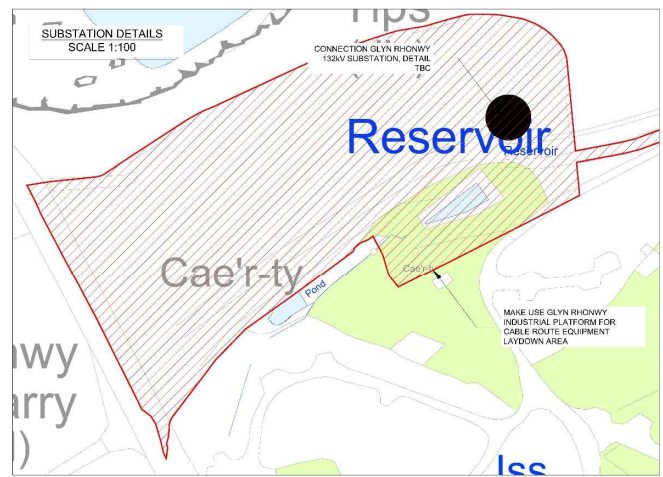
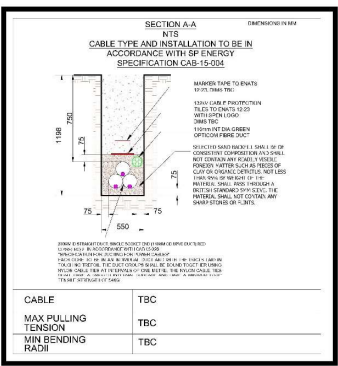
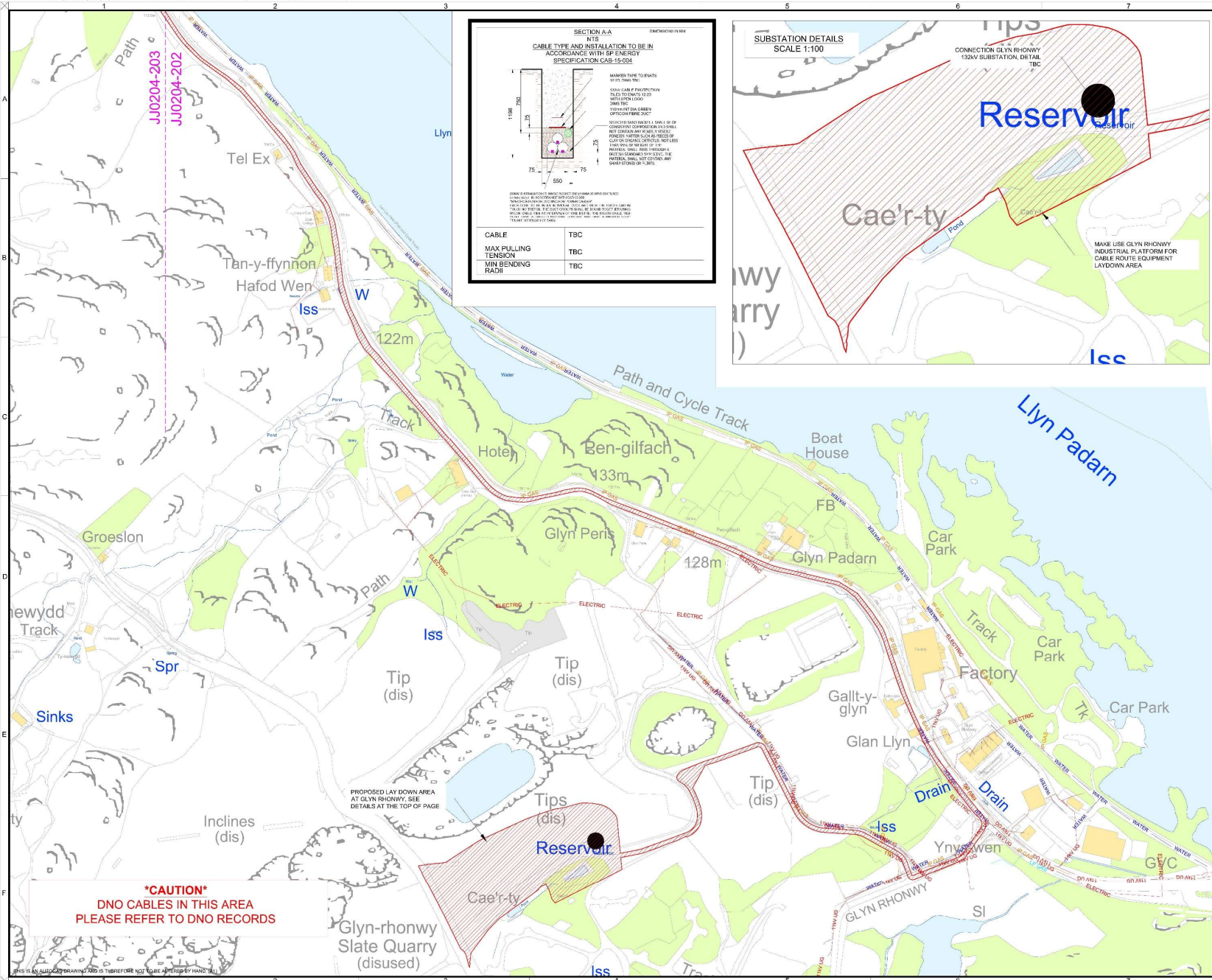
Cais ar gyfer diwygio amod 1 o ganiatâd cynllunio cyfeirnod C16/0886/15/LL ar gyfer gosod llinell cyswllt grid 132KV tanddaearol rhwng safle storio pwmp Glyn Rhonwy ac Is-orsaf Pentir er mwyn ymestyn y cyfnod dechreuad y datblygiad o 2 flynedd ychwanegol

Application to amend condition 1 of planning permission reference C16/0886/15/LL for installation of underground 132KV grid connection cables between the Glyn Rhonwy Storage Facility and Pentir Substation so as to extend the development commencement period for an additional 2 years.

**Glyn Rhonwy Pumped Storage Glyn Rhonwy, Llanberis,
LL55 4EL**

Tud. 80

Project: Glyn Rhonwy Pumped Hydro, Llanberis, Gwynedd, North Wales. Glyn Rhonwy Cable Route Plan. Scale: 1:2000. Date: 22.04.16. Drawing No: JJ0204-202. Revision: A1.



DRAWING KEY

EXISTING 11kV OVERHEAD LINE	---
EXISTING 33kV OVERHEAD LINE	---
EXISTING 132kV OVERHEAD LINE	---
EXISTING 11kV UNDERGROUND CABLE	---
EXISTING 33kV UNDERGROUND CABLE	---
PROPOSED UNDERGROUND 11kV CABLE	---
PROPOSED UNDERGROUND 33kV CABLE	---
90mm ONE WAYFORM LV CABLE	---
EARTH CONDUCTOR	---
WORKING ROOM FOR INSTALLATION	---
BOUNDARY LINE	---
ACCESS ROUTE TO DNO SIS	---
CABLE FARMMENT	---
ELECTRICITY CABLE DUST	---
11 kV POLE POSITION	---
33 kV POLE POSITION	---
EXISTING WATER MAIN	---
EXISTING GAS MAIN	---
EXISTING TELECOM	---
EXISTING RAILWAY LINE	---

NOTES

1. CABLE ROUTE IS SHOWN IN VERGE WHERE POSSIBLE HOWEVER, IF ON-SITE CONDITIONS DICTATE THAT IS NOT POSSIBLE FOR PRACTICAL OR LEGAL REASONS, THE CABLE CAN BE MOVED INTO THE ROAD



REV	DESCRIPTION	DATE	BY	CHKD
1	ISSUED FOR TENDER	22/04/16	MS	TD
2	INDUSTRIAL PLATFORM ACROSS RESERVOIR CLEARANCE	22/04/16	MS	TD
3	REVISED	22/04/16	MS	TD



GREEN FROG CONNECT LTD, UNIT 17 THE COURTYARD, GORSEY LANE, COLESHILL, BIRMINGHAM B44 1AA. TEL: 01875 437777

ALL DIMENSIONS TO BE CHECKED ON-SITE. WORK TO FIGURED DIMENSIONS ONLY. REPORT DISCREPANCIES TO SPEC AT ONCE BEFORE PROCEEDING.

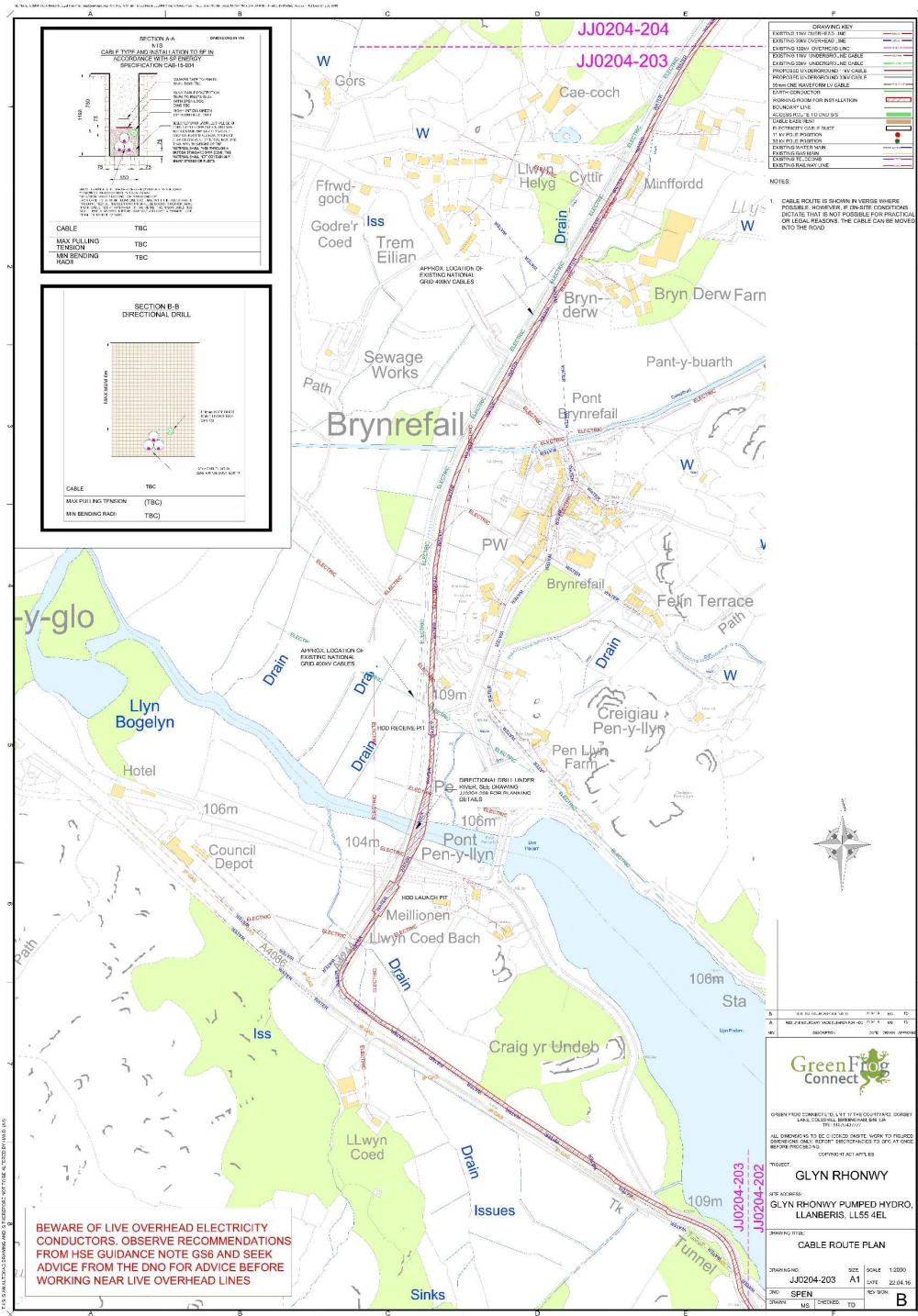
COPYRIGHT ACT APPLIES

PROJECT
 GLYN RHONWY

SITE ADDRESS
 GLYN RHONWY PUMPED HYDRO, LLANBERIS, LL55 4EL

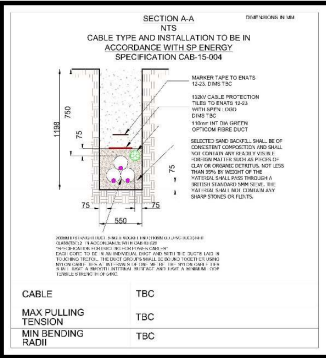
DRAWING TITLE
 CABLE ROUTE PLAN

DRAWING NO	SIZE	SCALE	DATE
JJ0204-202	A1	1:2000	22.04.16
DNO	SPEN	CHECKED	REVISION
DRAWN	MS	TD	B



Tud. 82

Plot Name: Glyn Cae'r Bythod & Llys Gwynfryn. Drawing Title: Cable Route Plan. Scale: 1:2000. Date: 22.04.16. Project: Glyn Rhonwy Pumped Hydro. Client: SPEN Energy. Drawing No: JJ0204-204. Drawing Title: Cable Route Plan. Scale: 1:2000. Date: 22.04.16. Project: Glyn Rhonwy Pumped Hydro. Client: SPEN Energy. Drawing No: JJ0204-204.



DRAWING KEY

EXISTING 11kV OVERHEAD LINE	---
EXISTING 33kV OVERHEAD LINE	---
EXISTING 11kV UNDERGROUND CABLE	---
EXISTING 33kV UNDERGROUND CABLE	---
PROPOSED UNDERGROUND 11kV CABLE	---
PROPOSED UNDERGROUND 33kV CABLE	---
90mm ONE WAVEFORM LV CABLE	---
EARTH CONDUCTOR	---
WORKING ROOM FOR INSTALLATION	---
BOUNDARY LINE	---
ACCESS ROUTE TO DNO SIS	---
CABLE EASEMENT	---
ELECTRICITY CABLE DUCT	---
11 kV POLE POSITION	---
33 kV POLE POSITION	---
EXISTING WATER MAIN	---
EXISTING GAS MAIN	---
EXISTING TELEPHONE	---
EXISTING RAILWAY LINE	---

NOTES

1. CABLE ROUTE IS SHOWN IN VERGE WHERE POSSIBLE. HOWEVER, IF ON-SITE CONDITIONS DICTATE THAT IS NOT POSSIBLE FOR PRACTICAL OR LEGAL REASONS, THE CABLE CAN BE MOVED INTO THE ROAD



REV	DESCRIPTION	DATE	BY	CHKD
1	ISSUED FOR TENDER	22.04.16	MS	TD
2	REVISED FOR DNO	22.04.16	MS	TD
3	REVISED FOR DNO	22.04.16	MS	TD



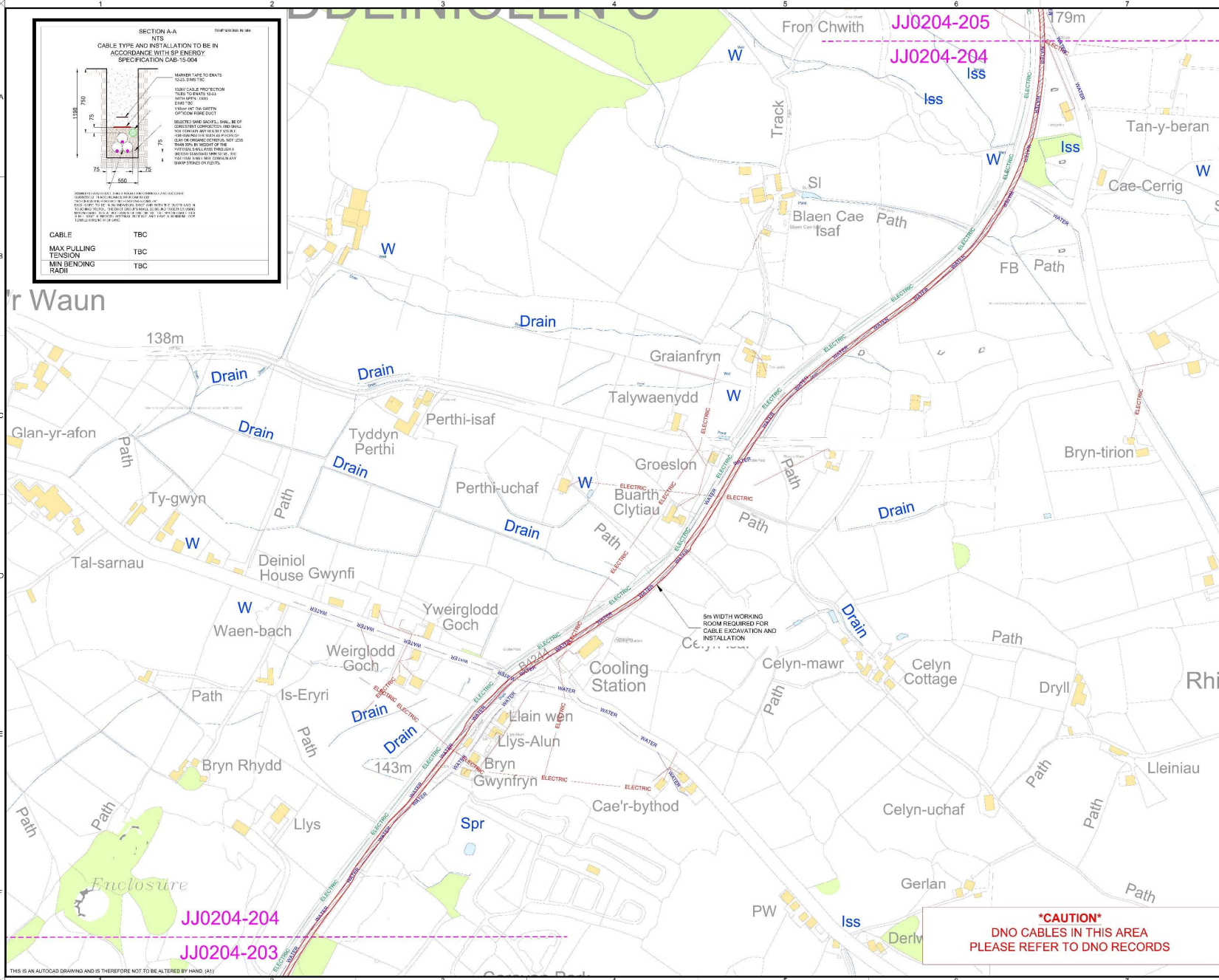
GREEN FROG CONNECT LTD, UNIT 17 THE COURTYARD, GORSEY LANE, COLESHILL, BIRMINGHAM B44 1AA. TEL: 01875 437777

ALL DIMENSIONS TO BE CHECKED ON-SITE. WORK TO FIGURED DIMENSIONS ONLY. REPORT DISCREPANCIES TO SPEC AT ONCE BEFORE PROCEEDING.

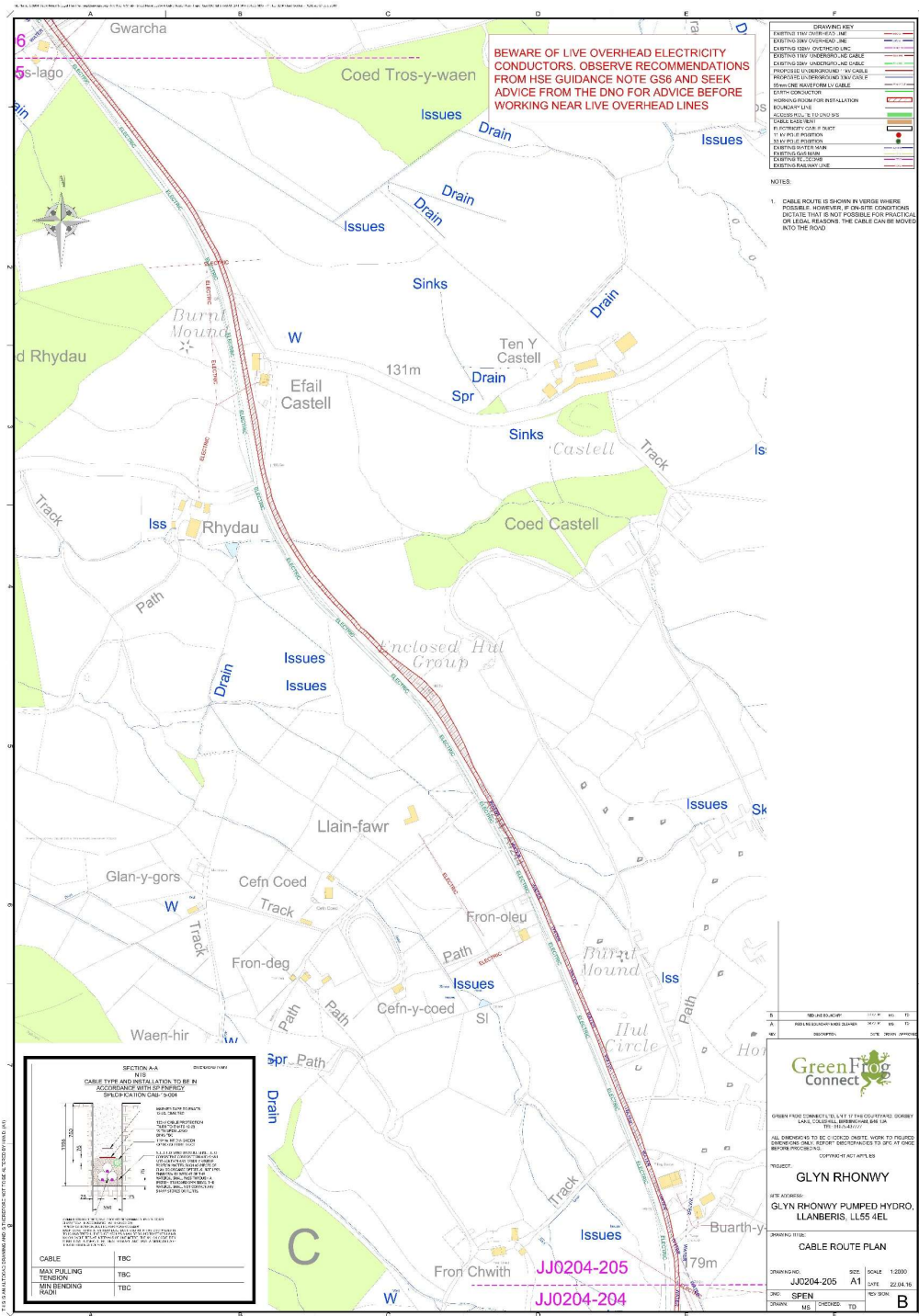
PROJECT: **GLYN RHONWY**
 SITE ADDRESS: **GLYN RHONWY PUMPED HYDRO, LLANBERIS, LL55 4EL**
 DRAWING TITLE: **CABLE ROUTE PLAN**

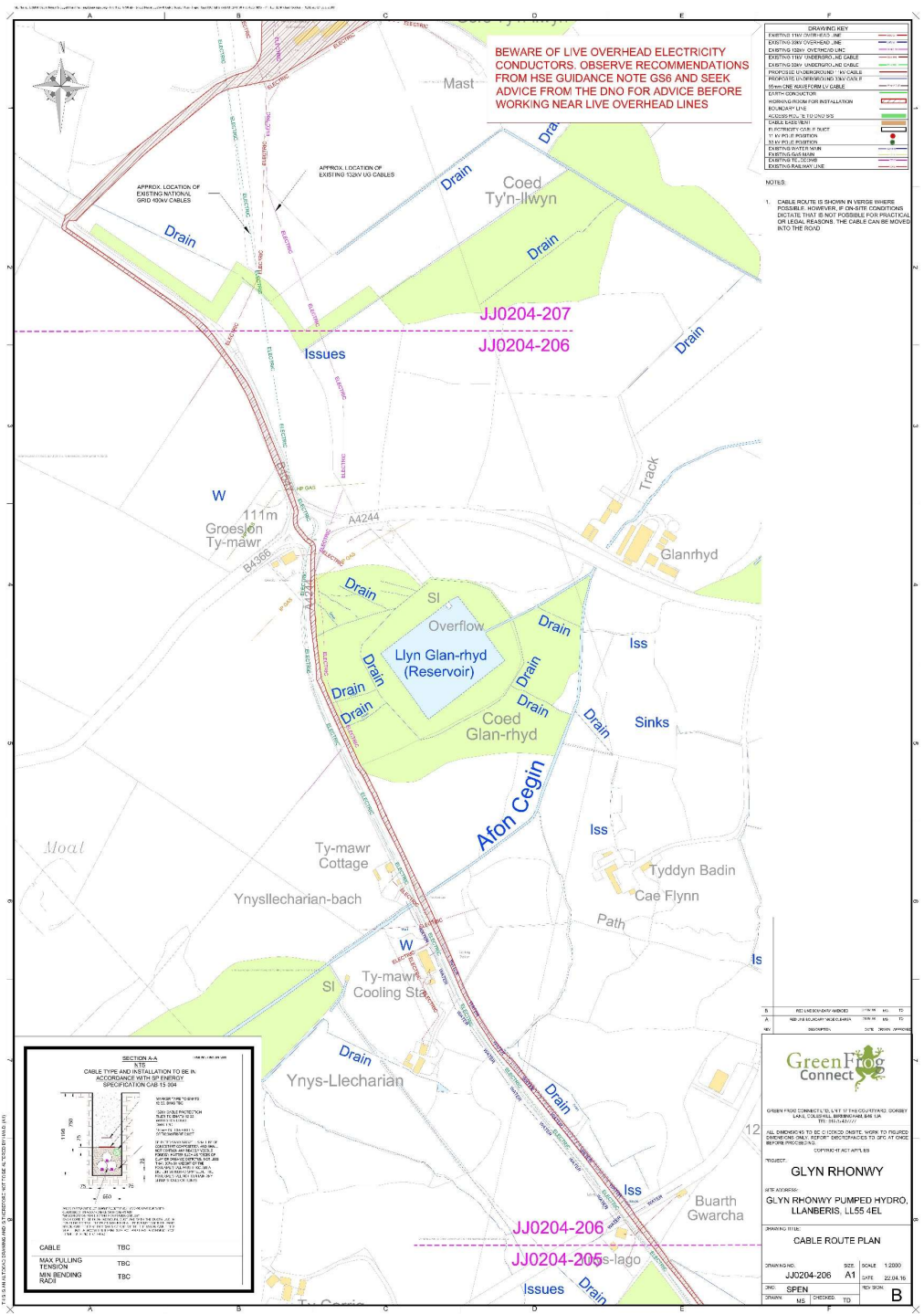
DRAWING NO: **JJ0204-204** SIZE: SCALE: 1:2000
 DNO: **SPEN** DATE: 22.04.16
 DRAWN: **MS** CHECKED: **TD** REVISION: **B**

CAUTION
DNO CABLES IN THIS AREA
PLEASE REFER TO DNO RECORDS



THIS IS AN AUTOCAD DRAWING AND IS THEREFORE NOT TO BE ALTERED BY HAND. (A1)





BEWARE OF LIVE OVERHEAD ELECTRICITY CONDUCTORS. OBSERVE RECOMMENDATIONS FROM HSE GUIDANCE NOTE G56 AND SEEK ADVICE FROM THE DNO FOR ADVICE BEFORE WORKING NEAR LIVE OVERHEAD LINES

LEGEND

EXISTING 11KV OVERHEAD LINE	---
EXISTING 33KV OVERHEAD LINE	---
EXISTING 11KV OVERHEAD CABLE	---
EXISTING 33KV OVERHEAD CABLE	---
PROPOSED UNDERGROUND 11KV CABLE	---
PROPOSED UNDERGROUND 33KV CABLE	---
STANCHION FOUNDATION	---
EXISTING CONDUIT	---
PROPOSED ROUTE FOR INSTALLATION	---
ROADWAY LINE	---
PROPOSED 2.1m WIDE VERGE	---
11KV POTENTIAL CORNERS	---
33KV POTENTIAL CORNERS	---
33KV POTENTIAL CORNERS	---
EXISTING 11KV CABLE	---
EXISTING 33KV CABLE	---
EXISTING 11KV OVERHEAD LINE	---
EXISTING 33KV OVERHEAD LINE	---

NOTES

1. CABLE ROUTE IS SHOWN IN VERGE WHERE POSSIBLE; HOWEVER, IF SITE CONDITIONS DICTATE THAT IS NOT POSSIBLE FOR PRACTICAL OR LEGAL REASONS THE CABLE CAN BE MOVED INTO THE ROAD

SECTION A-A

CABLE TYPE AND INSTALLATION TO BE IN ACCORDANCE WITH BS 6881:1 SPECIFICATION CABLE IS 304

MINIMUM COVER TO TOP OF CABLE

CABLE	TBC
MAX PULLING TENSION	TBC
MIN BENDING RADIUS	TBC

GreenFlag Connect

GREEN FLAG CONNECT WILL BE THE COVERED COMPANY FOR ALL CONTRACTS BETWEEN 100kV AND 132kV. ALL WORKS TO BE COMPLETED WITHIN THE SPECIFIED TIME FRAME. ALL WORKS TO BE COMPLETED WITHIN THE SPECIFIED TIME FRAME. ALL WORKS TO BE COMPLETED WITHIN THE SPECIFIED TIME FRAME.

PROJECT: GLYN RHONWY

SITE ADDRESS: GLYN RHONWY PUMPED HYDRO, LLŷNABERIS, LL55 4EL

DRAWING TITLE: CABLE ROUTE PLAN

DRAWING NO: JJ0204-206

SIZE: A1

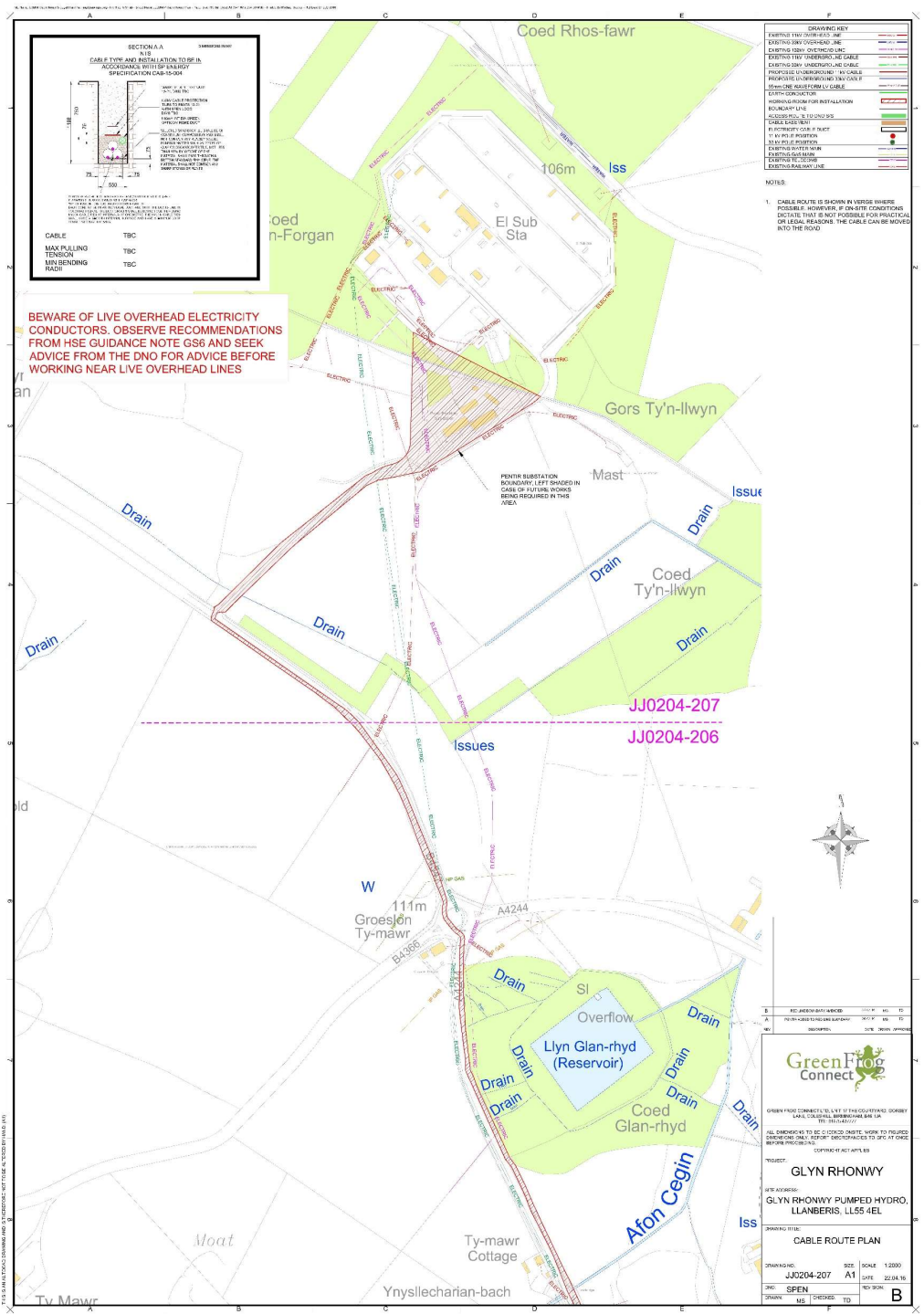
SCALE: 1:2000

DATE: 22.04.16

DRAWN BY: SPEN

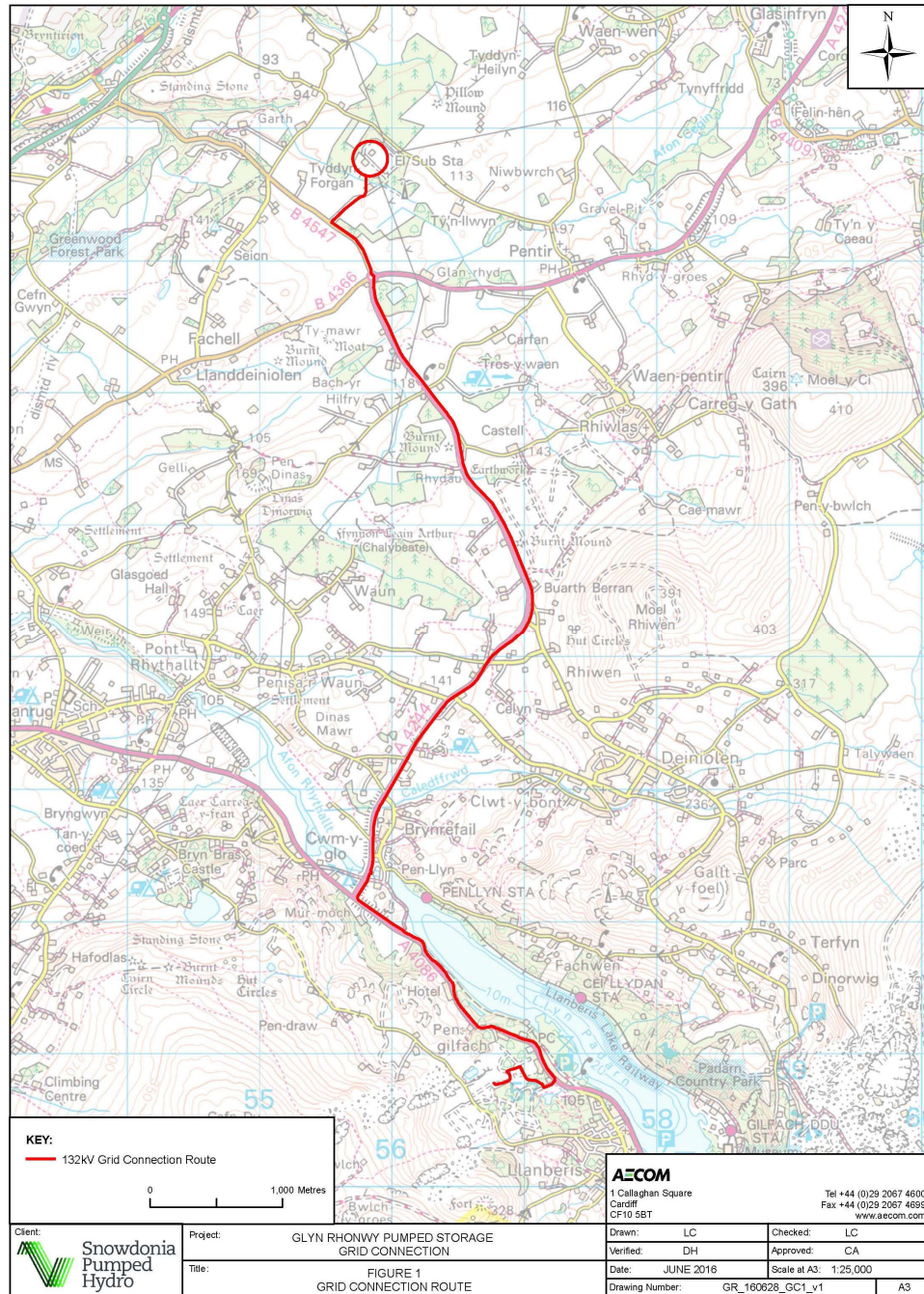
CHECKED BY: MS

DESIGNED BY: TD



This document has been prepared by AECOM for the sole use of our Client (the "Client") and in accordance with generally accepted consultancy principles, the budget for fees and terms of reference agreed between AECOM and the Client. Any information provided by third parties and referred to herein has not been checked or verified by AECOM, unless otherwise expressly stated in the document. No third party may rely upon this document without the prior and express written agreement of AECOM.

Tud. 86



Tud. 87







Tud. 90



Tud. 91



Tud. 92



Tud. 93



Tud. 94



Tud. 95



Tud. 96



Tud. 97



Eitem 5.3

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/01/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Rhif: 3

Cais Rhif: C21/0767/14/LL

Dyddiad 04/08/2021

Cofrestru:

Math y Cais: Llawn

Cymuned: Caernarfon

Ward: Cadnant

Bwriad: Adeiladu 17 o dai fforddiadwy, mynedfa, llefydd parcio, tirlunio a gwaith cysylltiol.

Lleoliad: Cyn Cae'r Glyn Allotments, Ffordd Bethel, Caernarfon, LL55 1HW

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATÁU GYDAG AMODAU

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/01/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais llawn ar gyfer adeiladu 17 o dai fforddiadwy yn cynnwys 6 tŷ deulawr 4 person, 6 tŷ deulawr 5 person, 2 dy deulawr 7 person a 3 byngalo 3 person. Mae'r bwriad hefyd yn cynnwys adeilad mynedfa a ffordd mynediad, llefydd parcio, tirlunio a phantiau draenio tir (swales) yng nghornel de dwyreiniol y safle ar gyfer dal dŵr wyneb. Lleolir y safle ymysg tai o fewn tref Caernarfon. Byddai terfyn gogledd dwyreiniol, de ddwyreiniol a de orllewinol yn wynebu eiddo preswyl a'r terfyn gogledd gorllewinol yn wynebu ffordd sirol. Lleolir y safle cyferbyn ac ysgol uwchradd Syr Hugh Owen.
- 1.2 Defnyddiwyd y safle beth amser yn ôl fel rhan diroedd, ac mae'n gae glas heb ei datblygu ar hyn o bryd. Noder bod y safle ar lethr graddol yn rhedeg am i lawr oddi wrth y ffordd sirol tuag at dai preswyl i'r de ddwyrain. Gwasanaethir y safle gan fynedfa amaethyddol bresennol o'r ffordd sirol dosbarth 2 cyfochrog. Mae'r safle yn gorwedd o fewn ffin datblygu tref Caernarfon ond nid yw wedi ei ddynodi ar gyfer unrhyw ddefnydd arbennig o fewn Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.
- 1.3 Cefnogir y cais gan y dogfennau a'r asesiadau a ganlyn:
- Datganiad Dylunio a Mynediad.
 - Datganiad Cynllunio.
 - Asesiad o'r effaith ar Iaith Gymraeg.
 - Datganiad o anghenion Tai Fforddiadwy.
 - Datganiad cymysgedd tai.
 - Strategaeth Draenio (yn cynnwys cyfeiriad byr at gadwraeth dwr)
 - Asesiad Trafnidiaeth.
 - Arolwg Coed.
 - Manyleb Gwrychoedd.
 - Asesiad Ecolegol Cychwynnol.
 - Adroddiad Ymgynghori Cyn Gwneud Cais
- 1.4 Nid yw'r datblygiad arfaethedig yn unol â'r disgrifiad a'r meini prawf a nodir yn Atodlen 1 Rheoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Asesiad Effaith Amgylcheddol) (Cymru) 2017. O ystyried mai prosiect datblygiad trefol yw'r bwriad, fe syrthia i golofn 1, rhan 10(b) o Atodlen 2. Nid yw ardal y safle yn fwy na 5 hectar ac nid yw nifer yr aneddiadau yn fwy na 150, sy'n golygu nad yw'r cynnig yn fwy na throthwy colofn 2. Felly, nid oes angen sgrinio'r cynnig yn sgil ei faint a'i natur ac o ganlyniad mae'n annhebygol y bydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith arwyddocaol ar yr amgylchedd ac felly nid oes angen cyflwyno asesiad effaith amgylcheddol gyda'r cais cynllunio.
- 1.5 Cyflwynir y cais i'r pwyllgor cynllunio oherwydd byddai'r bwriad yn golygu codi mwy na 5 o dai.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/01/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

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**

PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'i diwylliant

PS 2: Isadeiledd a chyfraniadau gan ddatblygwyr

ISA 1: Darpariaeth Isadeiledd

ISA 4 Diogelu llecynnau agored presennol

ISA 5: Darpariaeth manau agored mewn datblygiadau tai newydd

PS 4: Trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygyrchedd

TRA 2: Safonau parcio

TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant

PS5: Datblygiad cynaliadwy

PS6: Lliniaru ac addasu i effeithiau newid hinsawdd

PCYFF 1: Ffiniau Datblygu

PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu

PCYFF 3: Dylunio a siapio lle

PCYFF 4: Dylunio a thirweddu

PCYFF 6: Cadwraeth dŵr

PS 17: Strategaeth Aneiddiadau

TAI 1: Tai yn y Ganolfan Isranbarthol a'r Canolfannau Gwasanaeth Trefol

TAI 8: Cymysgedd briodol o dai

PS 18: Tai fforddiadwy

TAI 15: Trothwy Tai Fforddiadwy a'u dosbarthiad

PS 19: Gwarchod ac/neu wella'r amgylchedd naturiol

AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA):

CCA: Tai fforddiadwy

CCA: Cymysgedd o Dai

CCA: Cynnal a Chreu Cymunedau Ffyniannus a Chynaliadwy

CCA: Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol

CCA: Ymrwymadau Cynllunio.

2.4 **Polisiâu Cenedlaethol:**

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dyluniad

Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/01/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Nodyn Cyngor Technegol 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy
Nodyn Cyngor Technegol 20: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg
Nodyn Cyngor Technegol 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

- 3.1 Cais rhif C09A/0279/14/AM - Cais amlinellol ar gyfer adeiladu 23 o dai, llefydd parcio a mynedfa - Tynnwyd y cais yn o ar 12 Dachwedd 2009.
- 3.2 Cais rhif C09A/0564/14/AM - Cais amlinellol ar gyfer adeiladu 23 o dai, llefydd parcio a mynedfa - Bu i'r cais gael ei archifo oherwydd diffyg ymateb gan yr ymgeisydd ac nid yw wedi ei benderfynu.
- 3.3 Cais rhif 8365 Datblygiad preswyl ar gae rhif 380, 381 a 384. Gwrthod ar 07.02.1962. Rheswm: cadw rhandiroedd.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:

Hoffwn eich hysbysu fod Cyngor Tref Caernarfon wedi trafod y cais uchod neithiwr, ac wedi penderfynu fel a ganlyn:

“Penderfynwyd (unfrydol) gohirio gwneud penderfyniad am y tro, gan ofyn am:

(1) Sylwadau gan Adran Briffyrdd Cyngor Gwynedd ar y cais, yn cynnwys o ran arolwg traffig a sut fyddai gostwng y cyflymder i 20 milltir yr awr yn effeithio ar ddiogelwch.

(2) Gofyn am gyfarfod gyda swyddogion yr Adran Briffyrdd ar y safle.

(3) Gofyn am y rhesymau pam y cafodd y cais ei wrthod yn flaenorol.”

Sylwadau pellach:

Gohirio gwneud penderfyniad am y tro, a datgan y sylwadau canlynol:

1. Mae'r ddogfen yn nodi;

"Mae'r sylwadau yn seiliedig ar wybodaeth sydd wedi ei gyflwyno gan yr ymgeisydd."

Byddai disgwyl asesiad gan Gyngor Gwynedd. Pam nad oes asesiad wedi ei wneud?

2. Mae'r ddogfen yn nodi;

"Mae'r asesiad Trafnidiaeth wedi ei gyflawni gan yr ymgeisydd ym mis Mehefin eleni."

Nodwyd mai nid gan yr ymgeisydd a nid ym mis Mehefin, yn ystod pandemic, yw'r cyfnod gorau, gyda 3/7 dosbarth ar arholiadau allanol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/01/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Dylid fod wedi cyflawni'r asesiad yn ystod y tymor hwn - mewn tywydd sych ac ar ddiwrnod glawog.

3. Mae'r ddogfen yn nodi;

"Mae'r asesiad yn dangos bod yr ysgolion ar agor yn ystod cyfnod ac yn nodi bod lefel y traffig yn gymedrol."

Roedd y pwyllgor yn disgwyl data a dadansoddiad ohono.

(a) Faint o gerbydau'n dod o gyfeiriad y dref;

(b) faint o gerbydau o Fethel;

(c) faint o gerbydau wedi parcio ar ochr y ffordd - parcio am gyfnod, parcio i godi plant ayb.

Yn sicr, nid yw'r traffig yn gymhedrol o 8.40 a.m. - 9.00 a.m. a 3.30 p.m. - 3.40 p.m.. Mae'n brysur iawn yno gyda nifer o athrawon mewn hi-viz yn cyfeirio'r plant. Dyna pam gofynnwyd am ymweliad safle. Mae'r ysgol yn gwrthwynebu ar sail traffig ychwanegol ac nid yw'r ymateb hwn yn lleddfu eu pryderon.

4. Gofyn paham nad oes sylwadau wedi eu derbyn gan Adran Briffyrdd Cyngor Gwynedd.

5. Gofyn am gyfarfod gyda swyddogion yr Adran Briffyrdd ar y safle.

6. Gofyn am y rhesymau pam y cafodd y cais ei wrthod yn flaenorol

Uned Drafnidiaeth:

Hoffwn gyflwyno'r ymateb canlynol i'r cais l i gyflwyno 17 o dai yn Gae Glyn, Caernarfon. Mae'r sylwadau yn seiliedig ar wybodaeth sydd wedi ei gyflwyno gan yr ymgeisydd.

Mae TAN 18 yn darparu canllawiau ar drafnidiaeth ac mae'n nodi mai prif amcan Llywodraeth Cymru ar gyfer datblygiadau newydd yw sicrhau eu bod wedi'u lleoli lle mae, neu lle fydd, mynediad da drwy drafnidiaeth gyhoeddus, cerdded a seiclo gan felly leihau'r angen i deithio a gan feithrin cynhwysiant cymdeithasol.

Mae'r cynllun arfaethedig wedi ei leoli ger Ysgol Syr Hugh Owen yng Nghaernarfon, a hefyd yn cynnig cysylltiadau drwy gerdded i'r ysgol gynradd leol, Ysgol Y Gelli, a'r Ganolfan Hamdden.

Mae'r asesiad Trafnidiaeth wedi ei gyflawni gan yr ymgeisydd ym mis Mehefin eleni. Mae'r asesiad yn dangos bod yr ysgolion ar agor yn ystod cyfnod ac yn nodi bod lefel y traffig yn gymedrol. Mae hefyd yn nodi bod y lefel y traffig yn llawer uwch yn ystod cyfnodau agor a chau'r Ysgol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/01/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Bydd y gyffordd i'r safle arfaethedig, yn cael ei leoli dros y ffordd i'r Ysgol Syr Hugh Owen. Mae'r wybodaeth sydd wedi cyflwyno gan yr ymgeisydd yn dangos bydd y mynediad yn cael ei hadeiladu i ddarparu gweledd addas i gerbydau. I gyflawni hyn, mae'r cynlluniau yn dangos gweledd digonol i'r naill gyfeiriad neu'r llall o bwynt 2.4m o gyffordd y safle.

Fel rhan o'r cynllun, mi fydd oddeutu 6 man parcio yn cael diddymu o'r culfan y tu allan i Ysgol. I ddigolledi'r nifer o lecynnau parcio yn y culfan bydd, 6 lle parcio ychwanegol yn cael eu cyflwyno o fewn y stad. Mae asesiad parcio hefyd yn dangos nad yw lecynnau presennol yn llawn yn ystod y cyfnod agor a chau'r Ysgol. Mae'r ddarpariaeth parcio ar gyfer pob eiddo hefyd yn unol â'r canllawiau perthnasol.

Ar y safle, rhaid hefyd adnabod bod yna ddau fan croesi, bob ochr i'r fynedfa arfaethedig, felly nid ydym yn rhagweld y byddai lawer o blant ysgol yn croesi o flaen y fynedfa arfaethedig.

Y pryder mwyaf sydd wedi ei nodi'r asesiad trafndiaeth yw'r cyflymder sydd wedi ei chofnodi ar y ffordd bresennol, tu allan i'r ysgol. Mae mwyafrif o gerbydau yn trafaelio ar gyflymder sydd o fewn y cyfyngiad cyfreithiol, sef 30mph, ond mae'r ffordd o flaen ysgol gydag arwyddion i gynghori cerbydau i drafaelio ar gyflymder o 20mph.

Nid wyf yn creu bod yna unrhyw sail i wrthod y cais canlynol o ganlyniad i'r sefyllfa traffig presennol o flaen yr ysgol gan nid yw'r datblygiad am gael effaith ar sefyllfa. Er hyn mae'n galonogol i glywed bod yr ymgeisydd wedi cynnig cymorth ariannol i'r Gwasanaeth Trafndiaeth i fedru edrych i mewn i faterion diogelwch y ffyrdd ar y ffordd.

Cyfoeth Naturiol Cymru:

Diolch am ymgynghori gyda Cyfoeth Naturiol Cymru ynglŷn â'r cais uchod.

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): . Felly, nid oes gennym unrhyw sylwadau i'w gwneud ar y datblygiad arfaethedig.

Nodwn fod yr adroddiad ystlumod a gyflwynwyd i gefnogi'r cais uchod (AES Ltd. 30/09/2020) wedi nodi nad oedd ystlumod yn defnyddio safle'r cais. Felly, nid oes gennym unrhyw sylwadau i'w gwneud ar y cais fel y'i cyflwynwyd.

Sylwer nad yw ein penderfyniad i beidio â rhoi sylwadau yn golygu na allai bod yna bosibilrwydd i'r datblygiad arfaethedig effeithio ar

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/01/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

fuddiannau eraill, gan gynnwys buddiannau amgylcheddol o bwysigrwydd lleol.

Dylai'r ymgeisydd gael ei hysbysu mai hwy, yn ogystal â chaniatâd cynllunio, sydd yn gyfrifol am sicrhâi bod ganddynt yr holl drwyddedau/caniatadau sy'n berthnasol i'w datblygiad.

Dŵr Cymru:

Sylwadau ynglŷn â lleoliad y garthffos gyhoeddus yn agos at lain 12, yr angen i ymgymryd ag archwiliad er sefydlu union leoliad y garthffos ynghyd a chysylltu i'r garthffos. Sylwadau arferol parthed systemau draeniau cynaliadwy

Uned Iaith:

Dim sylwadau penodol. Mae'n ymddangos eu bod wedi gwneud dadansoddiad teg o'r sefyllfa, a'r effaith posib os yw'r cynnig yn ateb galw lleol am unedau fforddiadwy. Mae camau lliniaru da iawn yn cael eu cynnig hefyd, a rhain yn cael eu croesawu.

Uned Draenio

Mae'r datblygwr wedi cymryd camau priodol i ddod o hyd i ffosydd/cyrsiau dwr o fewn y safle a'r unig un sydd ydi ffos sy'n cario dŵr o gyfeiriad y briffordd i'r gogledd orllewin, mae mesurau wedi eu cynnwys yn y dyluniad i ganiatáu'r ffos yma gael ei chludo a rhoi llwybr presennol drwy'r safle arfaethedig. Nid yw ein Huned ni yn ymwybodol o unrhyw system na chyrsiau dwr eraill heb fynd i wneud ymchwiliad ein hunan.

Mae mesurau cynaliadwy wedi eu cynnwys yn y cynllun draenio i ddelio ag unrhyw ddŵr wyneb sy'n disgyn ar y safle arfaethedig, bydd manylion y cynllun draenio yn cael eu craffu ym mhellach wrth i'r cais SAB gael ei phenderfynu.

Sylwadau pellach.

Dwi'n teimlo fod ymateb yr asiant yn synhwyrol a bydd y dyluniad draenio yn cael ei graffu yn fanwl gan y SAB er mwyn atal twr rhag cronni fel yma yn y dyfodol. Wedi deud hyn os oes ryw fath o nodwedd ddraenio yn bresennol sydd ddim wedi cael ei adnabod yn yr archwiliad gwreiddiol yna byddai o fudd i'r dylunwyr gael golwg arno mor fuan â phosib fel bod modd neud unrhyw newidiadau i'r cynllun, dwi'n hapus neud trefniadau ar gyfer dilyn hyn fyny gyda'r dylunwyr a dod nôl at y Cyngorydd gyda diweddariad.

Gan mai dim ond edrych ar egwyddorion y cynllun draenio yr ydym ni fel rhan o'r broses gynllunio bellach dwi ddim yn meddwl fod angen i'r mater yma ddal y penderfyniad fyny.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/01/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Uned Bioamrywiaeth

Mae'r ymgeisydd wedi darparu adroddiad Extended Phase 1 Habitat Surey gan Applied Ecological Services. Gallaf gadarnhau fod yr adroddiad a'r arolwg wedi'i wneud i safon dda. Rwyf yn cytuno gyda'r mesurau lliniaru a'r mesurau i wella bioamrywiaeth a nodwyd yn yr adroddiad (adran 7 o'r adroddiad). Bydd angen i holl bwyntiau o 7.8 - 7.15 yn yr adroddiad cael eu cynnwys fel amodau cynllunio. Mae'r ymgeisydd hefyd wedi darparu Strategaeth Gwrych. Gallaf gadarnhau fy mod i'n hapus gyda'r cynllun. Sylwadau pellach i gyd-fynd a phwynt 7.8 yr adroddiad Extended Phase 1 mi fydd angen i'r ymgeisydd darparu soft landscaping plan. I gyd-fynd a phwynt 7.9 yr adroddiad Extended Phase 1 mi fydd angen i'r ymgeisydd darparu lighting plan syml.

Uned Coed

Mae'r adroddiadau coed wedi ei gwneud i safon dda, ac mae angen amodi bod y dull gwaith -fel yr amlinellir isod o dan y tree protection plan.

Materion Addysg

Cyfraniad Addysgol

Ar sail y fethodoleg yn y CCA Ymrwymadau Cynllunio ar gyfer y nifer o blant y gellir ei ddisgwyl o'r bwriad ceir y ffigyrau canlynol:

Ysgol Gynradd = 6.8 o blant.

Ysgol Uwchradd (bl 7-11) = 4.93 o blant

Ysgol Uwchradd (bl 12 a 13) = 0.34 o blant

Fe gafodd y cais ei gyflwyno yn **Awst 2021** felly yn unol efo'r CCA dylid defnyddio ffigyrau blwyddyn addysgol 2020/21 ar gyfer capasiti a nifer o ddisgyblion yn yr ysgolion perthnasol.

Mae'r safle yn disgyn o fewn dalgylch ysgolion Maesincla, Santes Helen a Syr Hugh Owen

Isod mae ffigyrau capasiti y 3 ysgol yma:

Maesincla 318

Santes Helen 75

Syr Hugh 1164

Y niferoedd o ddisgyblion yn 2020/21 oed fel a ganlyn:

Maesincla 240

Santes Helen 55

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/01/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Syr Hugh 912

Mae hyn yn golygu fod yna ddigon o gapasiti yn yr ysgolion ar gyfer y bwriad yma a ni fuasai yna angen cyfraniad addysgol i gefnogi'r bwriad.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle yn y wasg a gwybyddwyd trigolion cyfagos a derbyniwyd gohebiaeth a deiseb yn gwrthwynebu y cais ar sail y canlynol:

Peryglon ffyrdd
 Diogelwch plant
 Lefel traffic i'r ysgol cyfochrog
 Datblygiad yn siwtio tai unllawr yn well
 Colli preifatrwydd
 Pryderon llifogydd.
 Lluniau yn dangos cornel de ddwyreiniol y safle dan ddwr
 Colli golau.
 Mynediad preifat i'r tir.
 Diffug ystyriaeth i derfynau.

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 PCYFF 1, TAI 1, TAI 15 a PS 5 o'r CDLL. Dywed Polisi PCYFF1 caniateir cynigion tu mewn i ffiniau datblygu yn unol â pholisiau a chynigion eraill y Cynllun, polisiau cynllunio cenedlaethol ac ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill. Fel y cyfeirir ato uchod, lleolir y safle o fewn ffin datblygu Tref Caernarfon ac o'r safbwynt yma, felly, gellir ystyried y cais o dan Bolisi TAI 1 o'r CDLL. Mae maint y safle oddeutu 0.55ha felly mae 17 uned yn golygu dwysedd o 30.9 tŷ i'r hectar sydd yn cydymffurfio efo Polisi PCYFF 2 yn y Cynllun.
- 5.2 Mae Polisi TAI 1 yn datgan yn y canolfannau gwasanaeth trefol bydd tai i gwrdd â strategaeth y Cynllun yn cael eu sicrhau drwy'r dynodiadau tai ynghyd â safleoedd ar hap addas o fewn y ffin ddatblygu, yn seiliedig ar y ddarpariaeth ddangosol a ddangosir o fewn polisi TAI 1. Nid yw'r safle wedi cael ei ddynodi ar gyfer unrhyw ddefnydd penodol o fewn y CDLL ac felly gellir ystyried y safle fel un sydd ar hap. Yn ystod oes y cynllun, mae disgwyl ddarpariaeth o 221 (gan gynnwys lwfans llithriad o 10%) o dai o safleoedd ar hap yng Nghaernarfon. Mae'r ffigyrau diweddaraf yn dangos bod 55 uned ar hap wedi ei gwblhau rhwng 2011 a 2021 ac mae 43 uned yn y banc tir. Felly, mae disgwyl 123 o unedau ychwanegol ar safleoedd ar hap yng Nghaernarfon. Yn seiliedig ar y wybodaeth mae angen am ragor o dai yng Nghaernarfon ac o ganlyniad ystyrir fod y bwriad o ran egwyddor a chydymffurfiaeth a pholisi TAI 1 yn dderbyniol.

Tai Fforddiadwy / Cymysgedd o Dai.

- 5.3 Parthed cymysgedd tai, mae'r bwriad yn cynnig 6 tŷ 4 person, 5 tŷ 6 person, 3 tŷ 3 person a 2 dy 7 person a datgan yr ymgeisydd bod y cymysgedd hyn yn seiliedig ar ffigyrau galw angen lleol yn yr ardal. Mae'n ymddangos bod croestoriad da i'r bwriad a derbyniwyd sylwadau Uned Strategol

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/01/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Tai y Cyngor yn datgan bod y bwriad yn cyfarfod a'r galw uchel bresennol sydd yn bodoli yn y sir.

- 5.4 Mae Polisi TAI 15 yn ceisio darpariaeth briodol o dai fforddiadwy. Mae ganddo ffigwr trothwy o 2 neu fwy o unedau mewn trefi fel Caernarfon. Gan fod y datblygiad arfaethedig yn cynnig 100% o'r tai i fod yn fforddiadwy, mae hyn yn golygu fod y bwriad yn cyd-fynd â'r gofynion canran o unedau fforddiadwy o fewn y Polisi hwn. Yn yr achos yma, bydd yr holl unedau arfaethedig yn rhai fforddiadwy ac wedi eu dylunio i Safon Ansawdd Tai Cymru a bydd y ddeiliadaeth yn rhanedig rhent cymdeithasol a rhanedig rhent canolradd.

Materion Ieithyddol.

- 5.5 Derbyniwyd sylwadau gan Uned Iaith y Cyngor ar yr Asesiad o'r Effaith ar yr Iaith Gymraeg a gyflwynwyd gyda'r cais. 'Roedd yr Uned yn datgan dim sylwadau penodol ac mae'n ymddangos bod yr ymgeisydd wedi gwneud dadansoddiad teg o'r sefyllfa, a'r effaith posib os yw'r cynnig yn ateb galw lleol am unedau fforddiadwy. Mae camau lliniaru da iawn yn cael eu cynnig hefyd, a rhain yn cael eu croesawu. Noder y byddai'r datblygiad yn cynyddu amlygrwydd yr iaith Gymraeg drwy roddi enw Cymraeg i'r datblygiad. Ystyrir byddai'r bwriad yn bodloni amcanion Polisi PS1 CDLI.

Cynaliadwyedd

- 5.6 Mae Polisi PS 5 yn datgan cefnogir datblygiadau ble gellid dangos ei bod yn gyson ag egwyddorion datblygu cynaliadwy gan gynnwys safleoedd addas oddi fewn i ffiniau datblygu. Credir gellir diffinio'r safle hwn fel safle sy'n gynaliadwy ar sail ei leoliad oddi fewn i'r ffin Datblygu, ger ardal breswyl sefydledig, dros y ffordd i ysgol uwchradd, ei leoliad ger rhwydwaith ffyrdd lleol a thrafnidiaeth gyhoeddus yn ogystal â bod y tai yn cael eu hadeiladau yn unol â safonau Cartrefi Gydol Oes ac wedi eu hinswleiddio i lefel uchel.

Llecynnau agored

- 5.7 Yn ôl Polisi ISA 5, 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 (FiT)*. Mae'r wybodaeth gyfredol a dderbyniwyd gan yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd yn dangos bod diffyg llecynnau chwarae gyda chyfarpar offer i blant yn lleol fel rhan o'r bwriad ac i'r perwyl hyn, felly, bydd angen gwneud cyfraniad ariannol ar gyfer cyfarfod a'r diffyg darpariaeth yma. Derbyniwyd cadarnhad gan yr ymgeisydd yn datgan y byddai yn fodlon gwneud cyfraniad o £3346.16 a gellir sicrhau hynny trwy gytundeb cyfreithiol 106. Ni ystyrir felly bod y bwriad yn groes i ofynion Polisi ISA 5 o'r CDLL ynghyd a'r CCA: Llecynnau Agored mewn Datblygiadau Tai Newydd.

Materion Addysgol

- 5.8 Derbyniwyd sylwadau gan Uned Polisi yn datgan fod yna ddigon o gapasiti yn yr ysgolion ar gyfer y bwriad yma a ni fyddai angen cyfraniad addysgol i gefnogi'r bwriad. Mae'r bwriad yn cyfarfod meini prawf CCA Datblygiad Tai a Darpariaeth Addysgol a polisi ISA 1.

Mwynderau gweledol

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/01/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- 5.9 Mae Polisi PCYFF3 yn datgan caniateir cynigion 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 cyd-destun 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.
- 5.10 Mae cymysgedd o ran ffurf, gwneuthuriad a dyluniad i ddatblygiadau presennol yn nalgylch safle'r cais. Tai preswyl deulawr yw'r rhan helaeth o dai a welir yn nalgylch safle'r cais gan gynnwys tai o ddyluniad safonol canol yr 20fed ganrif. Lleolir adeilad Ysgol Syr Hugh Owen dros y ffordd sirol. Y brif ddeunyddiau adeiladu sy'n gyffredin i'r ardal leol yw gwaith bric glan, carreg naturiol, llechi naturiol, rendr llyfn ynghyd a gro chwipio. Bydd edrychiadau'r tai arfaethedig yn gweddu gyda'r deunyddiau yma gan ddefnyddio llechi naturiol i'r toeau, rendr llyfn wedi ei baentio ynghyd a gorchudd bric i'r waliau. Byddai ffiniau amgáu o wneuthuriad ffensys coedyn, rheiliau dur. Byddai angen gosod amod ar unrhyw ganiatad i orfodi codi'r terfynau.
- 5.11 Mae'r cynllun datblygu yn dilyn siâp "L" yn fras ar ffurf *cul-de-sac* gyda darpariaeth parcio o flaen y tai eu hunain ynghyd ac ardaloedd amwynder agored ar ymylon gogleddol y safle sydd hefyd yn cynnwys tirwedd. Bydd gerddi agored yn nhu blaen y tai ynghyd a gerddi preifat yn nhu cefn y tai eu hunain. Lleolir y tai arfaethedig ar lefel is na'r ffordd sirol gyfochrog a nodir bod y cynlluniau yn dangos y byddai uchder y tai yn debyg i uchder tai ac adeiladau o fewn yr ardal. Bydd cynllun a naws y datblygiad yn debyg i'r stadau cyfagos gan gynnwys cymysgedd o lawntiau preifat, tir amwynder agored ac wynebau caled ar gyfer cerddwyr a cherbydau. Fe ystyrir felly fod dyluniad ac edrychiad datblygiad yn dderbyniol ac yn unol â pholisi PCYFF 2, PCYFF 3 a PCYFF 4.
- 5.12 Er nad oes pryderon ynglŷn â dyluniad y tai bwriededig ar y safle, byddai'r bwriad yn golygu datblygu cae gwyrdd a thorri 12 coeden ar hyd terfyn y safle gyda'r briffordd. Ni dderbyniwyd cynllun tirlunio fel rhan o'r cais, ond cafwyd ar ddeall gan yr ymgeisydd na fyddai gwrthwynebiad i osod amod priodol ar unrhyw ganiatâd i gyflwyno cynllun tirlunio i'r Cyngor o fewn mis o ddechrau gwaith ar y safle. Yn yr amgylchiadau hynny, teimlir na fyddai'r bwriad yn groes i bolisi PCYFF 3.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.13 Mae'r bwriad yn golygu codi 17 o dai ar gae gwyrdd ble saif tai preifat presennol o amgylch terfynau deheuol, dwyreiniol a gogledd dwyreiniol a ffordd sirol yn rhedeg ar hyd y terfyn gogledd gorllewinol. Derbyniwyd sylwadau yn gwrthwynebu i'r bwriad ar sail colled o preifatrwydd.
- 5.14 Lleolir lleiniau 1 i 9 (tai deulawr) ar hyd terfyn gogledd gorllewinol a fydd yn wynebu'r ffordd sirol yn bennaf a gyda wal dalcen llain 9 yn wynebu wal dalcen eiddo rhif 6, Ystâd Llwyn Ceirios cyfochrog. Ni ystyrir y byddai effaith sylweddol ar fwynderau trigolion y ty hwnnw.
- 5.15 Lleolir lleiniau rhif 10 i 12 (tai unllawr) ar hyd y terfyn gogledd dwyreiniol; byddai drychiad cefn y tai hynny o fewn tua 5 medr i derfyn y safle ac yn wynebu wal dalcen a gardd gefn eiddo rhif 5, Ystâd Llwyn Ceirios cyfochrog. Mae pryder ynglŷn ag agosrwydd y ty bwriededig at y terfyn oherwydd effaith ar gymydog. Fodd bynnag, oherwydd byddai'r eiddo yn unllawr ni ystyrir byddai'r tai yn goredrych y cymydog. Hefyd, derbyniwyd trawstoriad i ddangos lefelau a chynllun pellach yn dangos effaith y byngalo ar lwybr golau haul y cymydog, mae'r cynllun yn dangos na

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/01/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- fyddai yn cael effaith sylweddol ar olau i dy'r cymydog. Byddai wal dalcen ty rhif 12 o fewn tua 6m i'r terfyn dwyreiniol ond gan fod 20 medr rhwng y ty bwriededig ar dai i'r dwyrain, ni ystyrir y byddai effaith sylweddol ar y tai hynny.
- 5.16 Lleolir lleiniau 13 i 16 yng nghanol y safle yn fras ble byddai drychiad cefn a thalcen rhif ty 13 (ty deulawr) dros 20 medr o dai cymdogion agosaf. Ni ystyrir felly y byddai yn effeithio yn sylweddol ar drigolion cyfagos.
- 5.17 Parthed ty rhif 17 (ty deulawr gydag estyniad unllawr); wal dalcen unllawr a deulawr fyddai yn wynebu cefnau tai cymdogion gyda ffenestri yn y rhan unllawr yn unig a lleolir rhan ddeulawr y ty tua 14 medr yn ei fan agosaf i'r terfyn deheuol. Mae pryder ynglŷn â lleoliad y llain bwriededig rhwng tai cymdogion a lleiniau 13 i 16, ac y byddai ei osodiad o fewn yr ystâd yn ymddangos yn lletchwith. Fodd bynnag, byddai gosodiad y stad ond yn weledol o du mewn y stad yn unig, ac yn annhebygol o amharu ar fwynderau ardal ehangach.
- 5.18 Mae peth pryder ynglŷn â lleoliad rhai o'r tai bwriededig ar eiddo cymdogion, fodd bynnag, teimlir gellir lleihau'r pryderon hynny drwy osod amodau ar unrhyw ganiatâd yn tynnu hawliau caniatool parthed estyniadau ac ychwanegiadau i do y tai bwriededig a gorfodi codi ffens/terfyn 1.8 medr / 2m mewn uchder o amgylch y safle. Fe ystyrir felly fod y bwriad yn dderbyniol ac yn unol â pholisi PCYFF 2 sydd yn gwarchod mwynderau.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.19 Mae'r bwriad yn golygu adeiladu 17 o dai yn cynnwys ffordd ystâd a llefydd parcio ar gyfer pob llain. Bwriedir hefyd dileu cilfan parcio presennol ar y ffordd sirol er gwella llinellau gweleddd mynedfa yr ystâd bwriededig a gosod y llefydd parcio hynny oddi mewn i fynedfa'r ystâd. Lleolir y safle o fewn ffin datblygu'r dref, ardal breswyl a dros y ffordd sirol i ysgol uwchradd. Noder hefyd y byddai'r safle yn cael ei gwasanaethu gan ffordd sirol dosbarth 2.
- 5.20 Cyflwynwyd asesiad trafndiaeth gyda'r cais er mwyn asesu materion ffyrdd sy'n berthnasol i'r datblygiad. Yn dilyn y cyhoeddusrwydd statudol, bu i'r Gwasanaeth Cynllunio dderbyn gohebiaeth gan drigolion lleol a Chyngor Tref Caernarfon yn mynegi pryderon sylweddol ynglŷn ag effaith y bwriad ar ddiogelwch ffyrdd yn yr ardal leol.
- 5.21 Derbyniwyd sylwadau Uned Trafndiaeth y Cyngor ar y bwriad oedd yn datgan bod y safle wedi lleoli mewn lleoliad sy'n hygyrch i gyfleusterau cymdeithaso fel ysgolion a chanolfan hamdden. Noder hefyd bod y fynedfa bwriededig yn dderbyniol ac na fyddai yn amharu ar lefydd parcio lleol o ganlyniad ail leoli cilfan bresennol o fewn terfynau mynedfa i'r stad bwriededig.
- 5.21 Mae'n ymddangos mai'r pryder mwyaf sydd wedi ei nodi yn yr asesiad trafndiaeth yw'r cyflymder sydd wedi ei chofnodi ar y ffordd bresennol, tu allan i'r ysgol. Mae mwyafrif o gerbydau yn trafaelio ar gyflymder sydd o fewn y cyfyngiad cyfreithiol, sef 30mph, ond mae'r ffordd o flaen ysgol gydag arwyddion i gynghori cerbydau i drafaelio ar gyflymder o 20mph.
- 5.22 Datgan yr Uned Drafnidiaeth nad oes sail i wrthod y cais o ganlyniad i'r sefyllfa traffig presennol o flaen yr ysgol gan nid yw'r datblygiad eu hun yn debygol o gael effaith sylweddol ar sefyllfa bresennol ac mae'r fynedfa wedi cael ei ddylunio i'r safonau angenrheidiol gyda gweleddd digonol. Er hynny, mi fydd y bwriad yn cynyddu'r nifer o gerbydau sy'n defnyddio'r rhan yma o'r briffordd. Mae'r Uned Trafndiaeth wedi cadarnhau fod modd gwella'r sefyllfa trwy osod mesurau i arafu traffic. Yn dilyn trafodaethau, mae'r ymgeisydd wedi cynnig cyfraniad ariannol i'r Gwasanaeth Trafndiaeth i allu rhoi mesurau mewn lle / gwella'r briffordd er mwyn gwella

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/01/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

diogelwch y briffordd. Wedi ystyried yr holl wybodaeth i law, ystyrir fod y cyfraniad yn ddigon rhesymol ac angenrheidiol er mwyn sicrhau bydd unrhyw effeithiau trafndiaeth sy'n deillio o'r bwriad yn dderbyniol. Ystyrir fod y cynnig yn unol â pholisi ISA 1 sydd yn galluogi'r Awdurdod sicrhau gwelliannu i isadeiledd i'w neud y bwriad yn dderbyniol.

- 5.23 Yn sgil sylwadau'r uned Trafnidiaeth derbyniwyd sylwadau pellach gan y Cyngor Tref yn cwestiynu pam nad oes asesiad wedi cael ei wneud gan Gyngor Gwynedd a hefyd yn cwestiynu cynnwys yr asesiad trafndiaeth. Wrth asesu cais cynllunio, mae'r baich yn disgyn ar yr ymgeisydd i gyflwyno gwybodaeth i alluogi'r Awdurdod Cynllunio Lleol i asesu cais cynllunio. Yn achos y cais yma, mae'r cais wedi cael ei gefnogi gan asesiad trafndiaeth lawn. Mae'r CDLI ond yn gofyn i geisiadau am 100 o dai neu fwy cael asesiad trafndiaeth. Mae'r ymgeisydd felly wedi mynd tu hwnt i'r anghenion polisi i asesu effaith y bwriad.
- 5.24 Mae'r Uned Trafnidiaeth yn gyfarwydd iawn efo'r amgylchiadau trafndiaeth o gwmpas y safle ac maent wedi cymryd gwybodaeth yr ymgeisydd i ystyriaeth wrth asesu'r cais ac o ganlyniad nid oes ganddynt wrthwynebiad i'r bwriad. Nid yw'n arferol i'r Cyngor cynnal asesiadau technegol manwl wrth asesu cais cynllunio. Yn yr achos yma, ystyrir fod digon o wybodaeth a thystiolaeth i law i alluogi asesiad manwl o'r cais ac felly nid oes cyfiawnhad i ofyn am ragor o wybodaeth nac asesiad pellach. Pe byddai'r cais yn cael ei ganiatáu, mae'r Uned Trafnidiaeth wedi cadarnhau bydd gan y Cyngor Tref cyfle am drafodaeth bellach i drafod a chytuno ar y gwelliannau i'r ffordd.
- 5.25 Gydag amodau a nodiadau perthnasol er mwyn sicrhau bydd y gwaith yn cael ei gwblhau i safonau statudol a chyfraniad ariannol trwy gytundeb 106 i sicrhau gwelliannau fyrdd, ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi ISA 1, TRA 2 a TRA 4 o'r CDLL.

Materion Coed a Bioamrywiaeth

- 5.26 Derbyniwyd Arolwg Cynefinoedd Cyfnod 1 Estynedig fel rhan o'r cais. Mewn ymateb, derbyniwyd sylwadau gan yr Uned Bioamrywiaeth yn cadarnhau bod yr adroddiad a'r arolwg wedi'i wneud i safon dda. Mae'r Uned yn cytuno gyda'r mesurau lliniaru a'r mesurau i wella bioamrywiaeth a nodwyd yn yr adroddiad (adran 7 o'r adroddiad) byddai angen i'r holl bwyntiau o 7.8 - 7.15 yn yr adroddiad cael eu cynnwys fel amodau cynllunio. Mae'r ymgeisydd hefyd wedi darparu Strategaeth Gwrych sydd hefyd yn dderbyniol ond bydd angen cyflwyno cynllun tirweddu meddal a chynllun goleuo er mwyn lliniaru effaith y datblygiad a sicrhau gwelliannau bioamrywiaeth.
- 5.27 Hefyd, derbyniwyd sylwadau gan yr Uned Goed oedd yn cadarnhau bod yr asesiad coed a dderbyniwyd gyda'r cais wedi ei baratoi i safon dda a dylid gosod amod ar unrhyw ganiatad yn gorfodi gweithredu y cais yn unol â'r cynllun diogelu coed. Ystyrir felly bod y bwriad yn unol â Pholisi AMG 5 CDLI.

Materion draenio tir

- 5.28 Yn dilyn y cyfnod ymgynghori statudol, derbyniwyd gohebiaeth a lluniau gan drigolion lleol yn mynegi pryderon ynglŷn â llifogydd ger y safle. Nad yw safle yn gorwedd o fewn Parth Llifogydd C1 na C2, fel y'u categoreiddio gan y Mapiau Cyngor Datblygu a geir yn NCT 15, lle byddai dynodiad o'r fath yn dangos risg o lifogydd. Er hynny, mae cofnodion y Cyngor yn dangos risg llifogydd dwr wyneb 1 mewn 30 yn rhan isaf y safle. Mae NCT 15 yn nodi ym mhob parth arall lle mae llifogydd wedi eu nodi fel ystyriaeth berthnasol bydd Adran 7 yn berthnasol, h.y. asesu canlyniadau llifogydd.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/01/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- 5.29 Fel rhan o'r cais, derbyniwyd adroddiad gyda strategaeth draenio a chynlluniau manwl o'r gosodiad draenio ar gyfer y safle. Mae'r bwriad yn cynnwys adeiladu pyllau mwydo a phantiau ar y safle ar gyfer derbyn dŵr wyneb oddi ar y tai bwriededig ac wynebâu caled a'i waredu mewn modd cynaliadwy. Adeiladir 4 pwll mwydo ar gyfer y datblygiad, gyda'r un mwyaf a fyddai yn mesur 68 medr ciwb yn cael ei osod yn rhan isaf (cornel deheuol) y safle. Sylweddolir bod y sustem draenio wedi ei ddylunio er sicrhau y byddai'r bwriad yn delio gyda digwyddiad dwr glaw hyd at ddigwyddiad eithafol ac mewn ffordd gynaliadwy.
- 5.30 Derbyniwyd sylwadau gan yr Uned Draenio (yn ei rôl rel Awdurdod Llifogydd Lleol) yn cadarnhau bod y datblygwr wedi cyflwyno gwybodaeth digonol i ddangos bod y sustem draenio arfaethedig yn dderbyniol ac yn addas i'r safle. Mae'r gwybodaeth hefyd yn ddangos bod camau proiodol wedi cymryd i ddod o hyd i ffosydd/cyrsiau dwr o fewn y safle a'r unig un sydd yno ydi ffos sy'n cario dwr o gyfeiriad y briffordd i'r gogledd orllewin. Mae mesurau wedi eu cynnwys yn y dyluniad i ganiatau'r ffos yma gael ei chludo ar ei llwybr presennol drwy'r safle arfaethedig.
- 5.31 Noder hefyd bod mesurau cynaliadwy wedi eu cynnwys yn y cynllun draenio i ddelio ag unrhyw ddŵr wyneb sy'n disgyn ar y safle arfaethedig, bydd manylion y cynllun draenio yn cael eu craffu ym mhellach wrth i'r cais SAB gael ei benderfynu ac egwyddorion y cynllun draenio yn unig sy'n cael ei drafod fel rhan o'r cais cynllunio.
- 5.32 Sylweddolir bod manylion draenio wedi eu cyflwyno fel rhan o'r cais a'i ystyried gan Uned Draenio'r Cyngor. Datgan yr ymgeisydd hefyd "Mae pob strategaeth draenio sy'n cael ei gyflwyno yng Nghymru yn cael ei baratoi yn union yr run modd a hwn, yn unol â NCT 15. Ystyrir felly o'r wybodaeth a chyngor a dderbyniwyd yn dangos bod y strategaeth draenio yn dderbyniol ar gyfle'r datblygiad arfaethedig yma ac yn unol â pholisi PS 6, PCYFF 6 a NCT 15.

6. Casgliadau:

- 6.1 Gan ystyried yr asesiad uchod, ystyrir y byddai'r bwriad i ddatblygu 17 o dai fforddiadwy yn ymateb yn bositif i anghenion tai amrywiol sydd wedi'u hadnabod yn yr ardal trwy ddarparu cymysgedd o dai. Nid oes gwrthwynebiad dros ddyluniad y tai a ni ystyrir byddai'r bwriad yn cael effaith sylweddol ar fwynderau preswyl tai cyfagos.
- 6.2 Mae Uned Trafnidiaeth y Cyngor wedi cyflwyno sylwadau yn datgan na fyddai y bwriad yn amharu ar ddiogelwch ffyrdd er cydnabyddi'r sylwadau a dderbyniwyd yn gwrthwynebu i'r cais ar sail diogelwch ffyrdd. Gydag amodau a chyfraniad ariannol er sicrhau gwelliannau i'r ffordd trwy cytundeb 106, ystyrir fod y bwriad yn unol a'r polisisau trafndiaeth.
- 6.3 Bu i'r Cyngor dderbyn gohebiaeth gan drigolion lleol yn datgan bod rhan isaf o'r safle yn gorlifo yn ystod cyfnod o law trwm ac yn pryderu y byddai'r datblygiad yn gwaethygu'r sefyllfa yn hytrach na datrys y broblem gorlifo ar y safle. Er hynny, derbyniwyd gwybodaeth gyda'r cais i ddangos gellir dylunio system draenio gynaliadwy effeithiol ar gyfer y safle a fyddai'n gwella'r sefyllfa bresennol.
7. **Argymhelliad:** Dirprwyo'r hawl i ganiatau yn ddarostyngedig i dderyn Cytundeb 106 er mwyn sicrhau cyfraniad ariannol i wella'r ffyrdd a ddarparu llecynnau agored.

Amodau:

1. 5 mlynedd.
2. Yn unol â'r cynlluniau a dogfennau a gyflwynwyd gyda'r cais.
3. Llechi naturiol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/01/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

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.
14. Samplau o'r deunyddiau a'r lliwiau ar gyfer y tai a'r tirlunio caled a meddal.
15. Sicrhau cyfraniadau ariannol ar gyfer gwelliannau ffyrdd a llecynnau agored.
16. Codi ffens ar hyd y terfynau.

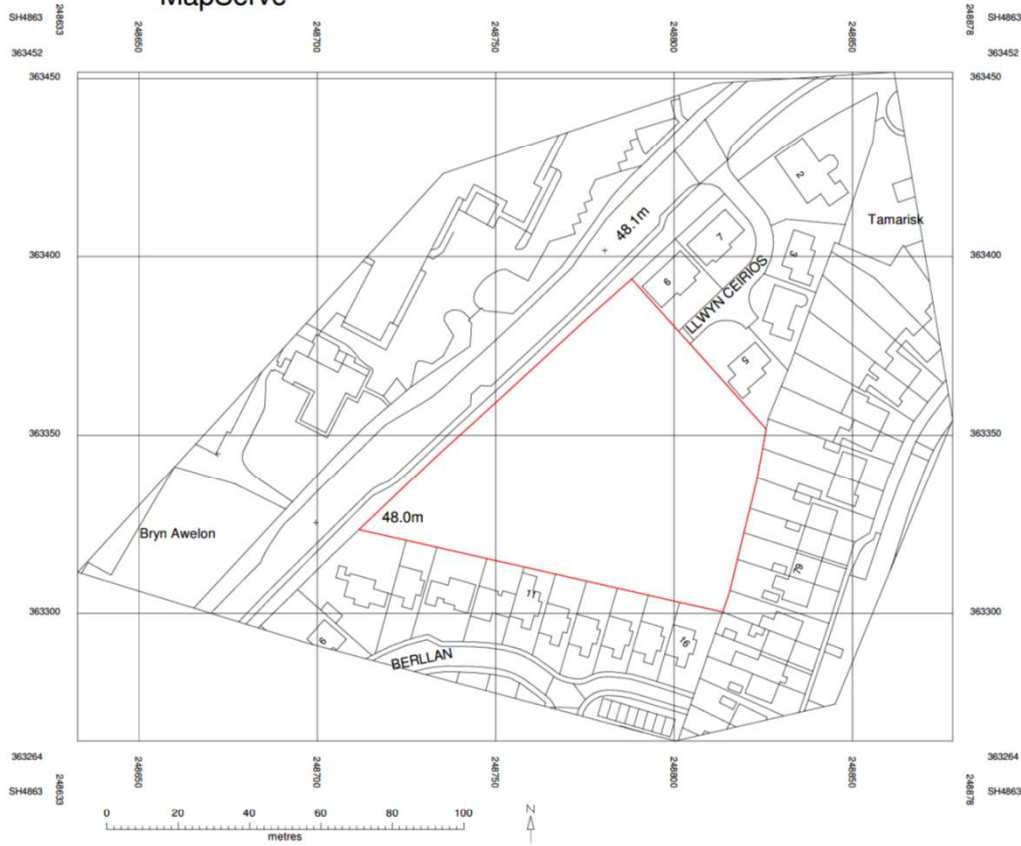
C21/0767/14/LL

**Adeiladu 17 o dai fforddiadwy, mynedfa, llefydd
parcio, tirlunio a gwaith cysylltiol.**

***Erection of 17 affordable dwellings, access, car
parking, landscaping and associated Works***

**Cyn/ Former Cae'r Glyn Allotments, Ffordd
Bethel, Caernarfon, LL55 1HW**

MapServe



© Crown copyright 2020 Ordnance Survey 100053143

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
**CAE'R GLYN, FFORDD
 BETHEL**
 for ADRA

DRAWING TITLE
**PLANNING - LOCATION
 PLAN**

SCALE | DATE | DRAWN | CHECKED
 1 : 1250 @A3 | 12/01/21 | BM | GJ

DRAWING STATUS
PRELIMINARY

JOB No | DRAWING No | REVISION
C1032 | 001

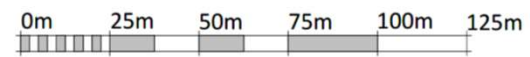
AG | **A** | **AINSLEY GOMMON ARCHITECTS**
THE OLD POLICE STATION, 15 GLYNNE WAY, HAWKSDEN, CHS 3HS
 Tel: 01244 537 100 | www.ainsleygommon.co.uk | www.agarchitects.co.uk

AINSLEY GOMMON ARCHITECTS LTD. Registered in England & Wales No. 4187946
 Registered Office: 15 Glynne Way, Hawkswden, Chesham CH3 3HS
 PRINTED: 02/03/2021 12:42:38

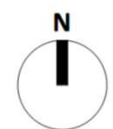
A3

1 | 01 - LOCATION PLAN

SCALE: 1 : 1250



VISUAL SCALE 1:1250 @ A3



Tud. 115



HOUSING KEY

6 No.		TYPE 1 - 4P2B AFFORDABLE
6 No.		TYPE 2 - 5P3B AFFORDABLE
2 No.		TYPE 3 - 7P4B AFFORDABLE
3 No.		TYPE 4 - 3P2B BUNGALOW AFFORDABLE
17 No. TOTAL		

H	GROUND MARKS AMENDED TO SHOW WALL	20/02/21	01
I	EXISTING ROAD AND PATHS AMENDED	23/02/21	01
J	REWORKING ROAD AND PATHS	23/02/21	01
K	REWORKING ROAD AND PATHS	23/02/21	01
L	REWORKING ROAD AND PATHS	23/02/21	01
M	REWORKING ROAD AND PATHS	23/02/21	01
N	REWORKING ROAD AND PATHS	23/02/21	01
O	REWORKING ROAD AND PATHS	23/02/21	01
P	REWORKING ROAD AND PATHS	23/02/21	01
Q	REWORKING ROAD AND PATHS	23/02/21	01
R	REWORKING ROAD AND PATHS	23/02/21	01
S	REWORKING ROAD AND PATHS	23/02/21	01
T	REWORKING ROAD AND PATHS	23/02/21	01
U	REWORKING ROAD AND PATHS	23/02/21	01
V	REWORKING ROAD AND PATHS	23/02/21	01
W	REWORKING ROAD AND PATHS	23/02/21	01
X	REWORKING ROAD AND PATHS	23/02/21	01
Y	REWORKING ROAD AND PATHS	23/02/21	01
Z	REWORKING ROAD AND PATHS	23/02/21	01

PROJECT
CAE'R GLYN, FFORDD BETHEL
 for ADRA

DRAWING TITLE
PROPOSED SITE PLAN

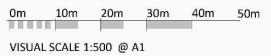
SCALE	DATE	DESIGN	CHECKED
As indicated @ A1	02/03/21	BM	GI
DRAWING STATUS	PRELIMINARY		
JOB No.	DESCRIPTION	PROVISION	
C1032 003	H		

AG AINSLEY GOMMON ARCHITECTS

THE OLD POLICE STATION, 11 ELYNE WAY, BERNARDON, CARDIFF
 TEL: 01495 511 511 FAX: 01495 511 511 WWW.AINSLEYGOMMON.COM

PROJECT: CAE'R GLYN, FFORDD BETHEL
 DRAWING: C1032 003 H
 DATE: 02/03/21
 SCALE: 1:500 @ A1

1 | SITE PLAN
 SCALE: 1:200

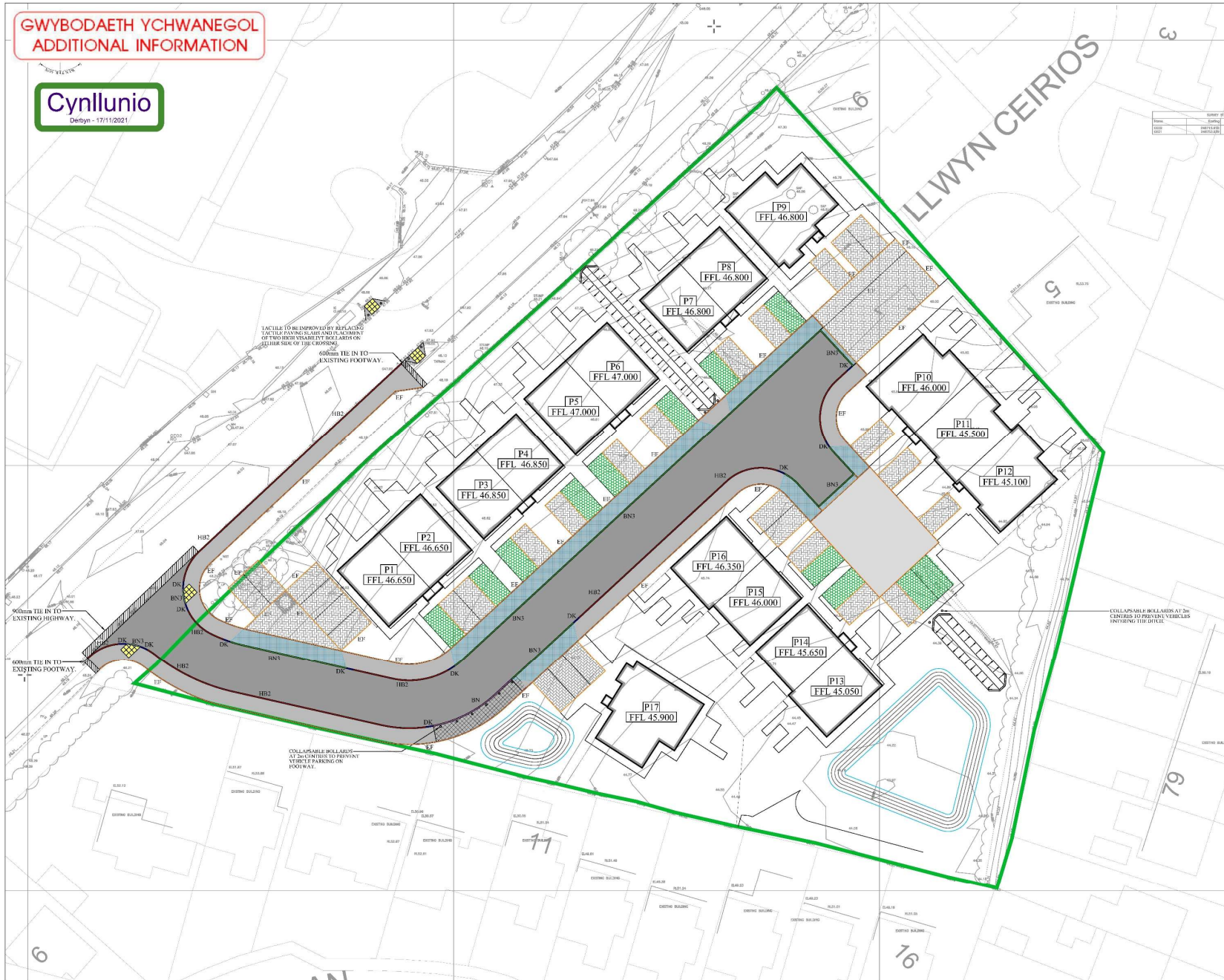


A1

**GWYBODAETH YCHWANEGOL
ADDITIONAL INFORMATION**

Cynllunio
Derbyn - 17/11/2021

Tud. 116



NOTES

- DO NOT SCALE FROM THIS DRAWING.
- ALL LEVELS IN METERS UNLESS NOTED OTHERWISE ON DRAWING.
- ALL DIMENSIONS AND LEVELS TO BE CHECKED ON SITE PRIOR TO UNDERTAKING ANY WORKS. ORDERING MATERIALS OR FABRICATING ANY COMPONENTS.
- THIS DRAWING IS TO BE READ IN CONJUNCTION WITH ALL OTHER RELEVANT ENGINEERS AND ARCHITECTS DRAWINGS AND RELEVANT SPECIFICATION CLAUSES.

KEY

- IB2 125 x 250mm PC HALF BAY THROTTLED KERB (H&D) REF DETAIL 3 - (125mm KERB FACE)
- IB3 125 x 150mm PC BULLNOSTED KERB (H&D) REF DETAIL 4 - (125mm KERB FACE)
- IB4 125 x 150mm PC BULLNOSTED KERB (H&D) REF DETAIL 4 - (25mm KERB FACE)
- IB5 125 x 150mm PC BULLNOSTED KERB (H&D) FOOTWAY TO FALL AWAY FROM HIGHWAY (0mm KERB FACE)
- DK FINISHED PC HALF BAY THROTTLED KERB (H&D)
- DK 150 x 250mm PC PLAT TOP THROTTLED KERB (H&D) REF DETAIL 5 - (150mm WITH KERB FACE)

PROPOSED HIGHWAY

- SUBBASE COURSE: 300mm THICK 5/10mm GRADE 1 ASPHALT (TYPICAL) (SHEAR STRENGTH 4000)
- ROADWAY: 200mm THICK 5/10mm GRADE 1 ASPHALT (TYPICAL) (SHEAR STRENGTH 4000)
- BASE COURSE: 100mm THICK ASPHALT CONCRETE (AC 20) (SHEAR STRENGTH 1000)
- SUBBASE: 100mm THICK ASPHALT CONCRETE (AC 12) (SHEAR STRENGTH 1000)
- SUBGRADE: 100mm THICK SUBGRADE AT 1% FILL MATERIAL TO BE CONFIRMED BY CBR RESULTS, MIN 100mm. REFER TO DETAIL 6.

PRIVATE ACCESS ROAD

- SUBBASE COURSE: 300mm THICK 5/10mm GRADE 1 ASPHALT (TYPICAL) (SHEAR STRENGTH 4000)
- ROADWAY: 200mm THICK 5/10mm GRADE 1 ASPHALT (TYPICAL) (SHEAR STRENGTH 4000)
- BASE COURSE: 100mm THICK ASPHALT CONCRETE (AC 20) (SHEAR STRENGTH 1000)
- SUBBASE: 100mm THICK ASPHALT CONCRETE (AC 12) (SHEAR STRENGTH 1000)
- SUBGRADE: 100mm THICK SUBGRADE AT 1% FILL MATERIAL TO BE CONFIRMED BY CBR RESULTS, MIN 100mm. REFER TO DETAIL 6.

PRIVATE DRIVE

- SUBBASE COURSE: 300mm THICK 5/10mm GRADE 1 ASPHALT (TYPICAL) (SHEAR STRENGTH 4000)
- ROADWAY: 200mm THICK 5/10mm GRADE 1 ASPHALT (TYPICAL) (SHEAR STRENGTH 4000)
- BASE COURSE: 100mm THICK ASPHALT CONCRETE (AC 20) (SHEAR STRENGTH 1000)
- SUBBASE: 100mm THICK ASPHALT CONCRETE (AC 12) (SHEAR STRENGTH 1000)
- SUBGRADE: 100mm THICK SUBGRADE AT 1% FILL MATERIAL TO BE CONFIRMED BY CBR RESULTS, MIN 100mm. REFER TO DETAIL 6.

VEHICULAR FOOTWAY CROSSING

- SUBBASE COURSE: 300mm THICK 5/10mm GRADE 1 ASPHALT (TYPICAL) (SHEAR STRENGTH 4000)
- ROADWAY: 200mm THICK 5/10mm GRADE 1 ASPHALT (TYPICAL) (SHEAR STRENGTH 4000)
- BASE COURSE: 100mm THICK ASPHALT CONCRETE (AC 20) (SHEAR STRENGTH 1000)
- SUBBASE: 100mm THICK ASPHALT CONCRETE (AC 12) (SHEAR STRENGTH 1000)
- SUBGRADE: 100mm THICK SUBGRADE AT 1% FILL MATERIAL TO BE CONFIRMED BY CBR RESULTS, MIN 100mm. REFER TO DETAIL 6.

PRIVATE BLOCK PAVED PARKING BAYS

- TRIAL & ERROR PAVING
- ROADWAY: 200mm THICK 5/10mm GRADE 1 ASPHALT (TYPICAL) (SHEAR STRENGTH 4000)
- BASE COURSE: 100mm THICK ASPHALT CONCRETE (AC 20) (SHEAR STRENGTH 1000)
- SUBBASE: 100mm THICK ASPHALT CONCRETE (AC 12) (SHEAR STRENGTH 1000)
- SUBGRADE: 100mm THICK SUBGRADE AT 1% FILL MATERIAL TO BE CONFIRMED BY CBR RESULTS, MIN 100mm. REFER TO DETAIL 6.

DRINKERS PROPOSED TRIN AT INTERSECTION

- DRINKERS PROPOSED TRIN AT INTERSECTION REFER TO DETAIL 10.

DRINKERS SECTION OF FOOTWAY LAID AT BACKFALL TO ALLOW ROADWAY WATER TO RUN OFF

- DRINKERS SECTION OF FOOTWAY LAID AT BACKFALL TO ALLOW ROADWAY WATER TO RUN OFF FURTHER INFORMATION, KERB FACE (SEE).

DRINKERS PROPOSED PEDESTRIAN CROSSING POINT

- DRINKERS PROPOSED PEDESTRIAN CROSSING POINT REFER TO DETAIL 11.

DRINKERS PROPOSED SITE BOUNDARY

- DRINKERS PROPOSED SITE BOUNDARY.

NO	REV	DATE	BY	CHKD	DESCRIPTION
01	01	17/11/2021	TJONES		ISSUED FOR PERMIT APPLICATION
02	01	17/11/2021	TJONES		ISSUED FOR PERMIT APPLICATION
03	01	17/11/2021	TJONES		ISSUED FOR PERMIT APPLICATION
04	01	17/11/2021	TJONES		ISSUED FOR PERMIT APPLICATION
05	01	17/11/2021	TJONES		ISSUED FOR PERMIT APPLICATION
06	01	17/11/2021	TJONES		ISSUED FOR PERMIT APPLICATION
07	01	17/11/2021	TJONES		ISSUED FOR PERMIT APPLICATION
08	01	17/11/2021	TJONES		ISSUED FOR PERMIT APPLICATION
09	01	17/11/2021	TJONES		ISSUED FOR PERMIT APPLICATION
10	01	17/11/2021	TJONES		ISSUED FOR PERMIT APPLICATION
11	01	17/11/2021	TJONES		ISSUED FOR PERMIT APPLICATION
12	01	17/11/2021	TJONES		ISSUED FOR PERMIT APPLICATION
13	01	17/11/2021	TJONES		ISSUED FOR PERMIT APPLICATION
14	01	17/11/2021	TJONES		ISSUED FOR PERMIT APPLICATION
15	01	17/11/2021	TJONES		ISSUED FOR PERMIT APPLICATION
16	01	17/11/2021	TJONES		ISSUED FOR PERMIT APPLICATION
17	01	17/11/2021	TJONES		ISSUED FOR PERMIT APPLICATION
18	01	17/11/2021	TJONES		ISSUED FOR PERMIT APPLICATION
19	01	17/11/2021	TJONES		ISSUED FOR PERMIT APPLICATION
20	01	17/11/2021	TJONES		ISSUED FOR PERMIT APPLICATION
21	01	17/11/2021	TJONES		ISSUED FOR PERMIT APPLICATION
22	01	17/11/2021	TJONES		ISSUED FOR PERMIT APPLICATION
23	01	17/11/2021	TJONES		ISSUED FOR PERMIT APPLICATION
24	01	17/11/2021	TJONES		ISSUED FOR PERMIT APPLICATION
25	01	17/11/2021	TJONES		ISSUED FOR PERMIT APPLICATION
26	01	17/11/2021	TJONES		ISSUED FOR PERMIT APPLICATION
27	01	17/11/2021	TJONES		ISSUED FOR PERMIT APPLICATION
28	01	17/11/2021	TJONES		ISSUED FOR PERMIT APPLICATION
29	01	17/11/2021	TJONES		ISSUED FOR PERMIT APPLICATION
30	01	17/11/2021	TJONES		ISSUED FOR PERMIT APPLICATION
31	01	17/11/2021	TJONES		ISSUED FOR PERMIT APPLICATION
32	01	17/11/2021	TJONES		ISSUED FOR PERMIT APPLICATION
33	01	17/11/2021	TJONES		ISSUED FOR PERMIT APPLICATION
34	01	17/11/2021	TJONES		ISSUED FOR PERMIT APPLICATION
35	01	17/11/2021	TJONES		ISSUED FOR PERMIT APPLICATION
36	01	17/11/2021	TJONES		ISSUED FOR PERMIT APPLICATION
37	01	17/11/2021	TJONES		ISSUED FOR PERMIT APPLICATION
38	01	17/11/2021	TJONES		ISSUED FOR PERMIT APPLICATION
39	01	17/11/2021	TJONES		ISSUED FOR PERMIT APPLICATION
40	01	17/11/2021	TJONES		ISSUED FOR PERMIT APPLICATION
41	01	17/11/2021	TJONES		ISSUED FOR PERMIT APPLICATION
42	01	17/11/2021	TJONES		ISSUED FOR PERMIT APPLICATION
43	01	17/11/2021	TJONES		ISSUED FOR PERMIT APPLICATION
44	01	17/11/2021	TJONES		ISSUED FOR PERMIT APPLICATION
45	01	17/11/2021	TJONES		ISSUED FOR PERMIT APPLICATION
46	01	17/11/2021	TJONES		ISSUED FOR PERMIT APPLICATION
47	01	17/11/2021	TJONES		ISSUED FOR PERMIT APPLICATION
48	01	17/11/2021	TJONES		ISSUED FOR PERMIT APPLICATION
49	01	17/11/2021	TJONES		ISSUED FOR PERMIT APPLICATION
50	01	17/11/2021	TJONES		ISSUED FOR PERMIT APPLICATION

CAER GLYN, CAERNARFON

PROPOSED KERBING SURFACING AND WHITE LINING

PROJECT NO.	OPERATOR	SIZE	DATE	TYPE	REF
07320	CCE	V1	XX	40:40:01	C
50:30	0009	S1	P05		
08.03.2021					

OPERATOR: T.JONES DATE: 08.03.2021 SCALE: 1:200 DRAWING NO: A1

CADARN CONSULTING ENGINEERS

Address: CADARN Consulting Engineers, 21 Red Tangle, Llanidloes, Powys, NP23 5YU, Wales. Email: Admin@cadarnce.co.uk Tel: 01497 758812

**GWYBODAETH YCHWANEGOL
ADDITIONAL INFORMATION**



Tud. 117

NOTES CONTINUED

31. **OPTIMUM (MINIMUM) DEPTH**
OPTIMUM (MINIMUM) DEPTH = PIPE 300mm. CONTRACTOR TO ENSURE TRENCH WALLS ARE SUITABLY PROTECTED.
32. BACKFILLING TO PIPE TRENCHES MUST BE AT GRADE, CARE TAKING AND SURFACE CLUSTERS TO BE MAINTAINED. ALL EXCAVATED MATERIALS TO BE REMOVED TO THE SURFACE OF THE SITE OR TO AN APPROPRIATE LOCATION. TRENCHES TO BE BACKFILLED TO ORIGINAL GROUND LEVEL WITH COMPACTED 150mm LAYERS.
33. BACKFILLING TO PIPE TRENCHES BEHIND LANDSCAPED AREAS TO BE SUFFICIENT TO EXCAVATE MATERIAL FREE FROM LARGE STONES GREATER THAN ONE LUMP OF CLAY OVER 100mm ANY HARDER ROCKS OR MATERIAL OR VEGETATION MATTER UP TO FIRMATION GROUND LEVEL FROM THE TOP OF THE PIPE. SURFACE TO BE COMPACTED TO 150mm LAYERS.
34. GRANULAR MATERIAL MINIMUM SIZE 20mm SINGLE SIEVE OR 3mm TO 5mm GRADES.
35. BACKFILL MUST NOT BE PLACED ON CONCRETE BEDDING OR SURROUNDING IN THE CONCRETE COMPRESSIVE STRENGTH HAS REACHED 100%.
36. BRICKS OR BLOCKS MUST NOT BE PLACED IN THE BEDDING MORTAR FOR SETTING THE PIPES TO LEVEL.
37. ALL ROCKS PIPE LENGTHS TO BE MIN 600mm.
38. PROVIDE SOCKS PIPES AT TRANSITION FROM CONCRETE SURROUND TO GRASS SURROUND.
39. MAX DISTANCE FROM FACE OF CONCRETE SURROUND TO FIRST FLEXIBLE JOINT TO BE 150mm.
40. MANHOLE COVERS AND DRAIN MANHOLE COVERS AND FRAMES SHALL COMPLY WITH THE RELEVANT PROVISIONS OF THE IRELAN CLAS 740 AND HIGHWAYS AGENCY GUIDANCE DOCUMENT HA 1849. THEY SHALL BE OF NON SLICKING DESIGN WHICH DOES NOT RELAY TO THE CURB AND GUTTER. MANHOLE COVER OR ONLY ONLY SLOWS SHALL BE OF LOW LEAKAGE TYPES IN ORDER TO PREVENT EXCESSIVE SURFACE WATER INFLOWS. AS A MINIMUM CLASS D400 SHALL BE USED IN CARRIAGEWAYS OR ROADS INCLUDING PEDESTRIAN STEELDECK, ROAD SIDEWALKS AND PARKING AREAS USED BY ALL TYPES OF VEHICLES.
41. CONSTRUCTION OF SEWERS TO BE IN ACCORDANCE WITH THE MINIMUM STANDARDS AND A TYPICAL DESIGN TO BE ADOPTED BY WRESH WATER. PROVIDE PROPERTIES OR RESIDENTIAL CHAMBER & PIPES IN 1:100 PITCHES APPROVED BY THE LOCAL AUTHORITY. THE RESPONSIBILITY OF THE PROPOSED ASSOCIATION. DENOTES PROPOSED COLLECTED LAND DRAINAGE FEATURE. DENOTES PROPOSED EXISTING DOWN OWNED FOOT PATH. DENOTES PROPOSED EXISTING DCWW OWNED FOOT PATH. DENOTES PROPOSED SITE BOUNDARY. DENOTES PROPOSED POROUS PAVING TO BE LOCATED MIN 600mm FROM ANY FOOT SEWER. DENOTES SITE BOUNDARY FOOTWAY LIFT FALLING AWAY FROM HIGHWAY WITH PROPOSED ALLOWING WAY TO REMAIN THE HIGHWAY AND INTO THE SURVEYED DRAINAGE FEATURES. DENOTES DCWW EASEMENT OVER EXISTING FOOTWAY LOCATED WITH THE SITE.

KEY

- DENOTES PROPOSED CHAMBER & PIPE RUN TO BE ADOPTED BY WRESH WATER.
- DENOTES PROPERTIES OR RESIDENTIAL CHAMBER & PIPES IN 1:100 PITCHES APPROVED BY THE LOCAL AUTHORITY. THE RESPONSIBILITY OF THE PROPOSED ASSOCIATION.
- DENOTES PROPOSED COLLECTED LAND DRAINAGE FEATURE.
- DENOTES PROPOSED EXISTING DOWN OWNED FOOT PATH.
- DENOTES PROPOSED EXISTING DCWW OWNED FOOT PATH.
- DENOTES PROPOSED SITE BOUNDARY.
- DENOTES PROPOSED POROUS PAVING TO BE LOCATED MIN 600mm FROM ANY FOOT SEWER.
- DENOTES SITE BOUNDARY FOOTWAY LIFT FALLING AWAY FROM HIGHWAY WITH PROPOSED ALLOWING WAY TO REMAIN THE HIGHWAY AND INTO THE SURVEYED DRAINAGE FEATURES.
- DENOTES DCWW EASEMENT OVER EXISTING FOOTWAY LOCATED WITH THE SITE.

NOTES

1. DO NOT SCALE FROM THIS DRAWING.
2. ALL LAYERS IN THIS DRAWING UNLESS NOTED OTHERWISE ON DRAWING.
3. ALL DIMENSIONS AND LEVELS TO CHECKED ON SITE PRIOR TO WORKING. THE LOCAL AUTHORITY AND ARCHITECTS DRAWINGS AND RELEVANT SPECIFICATION CLAUSES.
4. THIS DRAWING IS TO BE READ IN CONJUNCTION WITH ALL OTHER RULES AND REGULATIONS AND ARCHITECTS DRAWINGS AND RELEVANT SPECIFICATION CLAUSES.
5. PLEASE REFER TO ARCHITECTS DRAWINGS FOR FINAL BUILDING LOCATION.
6. THE LOCAL AUTHORITY AND SURVEY COMPANIES ARE TO BE NOTIFIED PRIOR TO COMMENCEMENT OF WORK ON SITE.
7. ALL DRAINAGE EXHIBITS ARE TO COMPLY WITH CURRENT BRITISH STANDARDS AND BUILDING REGULATIONS REQUIREMENTS.
8. ALL WORKS TO BE IN ACCORDANCE WITH THE LOCAL AUTHORITY'S REQUISITE FOR SPECIFICATION.
9. ALL WORKS AND MATERIALS TO BE IN ACCORDANCE WITH THE SPECIFICATION FOR HIGHWAY WORKS (SIW SERIES 900).
10. DRAIN PIPE THROUGH WALLS OR BENEATH FOUNDATIONS SHOULD BE PROTECTED BY 150mm LAYER OF RIGID PIPE SURROUND ON FLEXIBLE MATERIAL (50mm).
11. FINAL LOCATIONS AND DEPTHS OF SURVEY PIPES, SUBS STAKES, RAIN WATER DOWN PIPES, GULLIES ETC. TO BE CONFIRMED BY REFERENCE TO ARCHITECT DRAWINGS.
12. ALL THRESHOLD DRAIN DETAILS TO BE TO ARCHITECT DETAILS.
13. ALL PIPES INTO CHAMBERS TO BE TO SOFTEN U.S.O.
14. AT ALL CRITICAL POINTS ON AN EXISTING NETWORK, THE POSITION AND DEPTH LEVEL OF EXISTING DRAINS MUST BE CONFIRMED IN ADVANCE OF THE PREPARED DRAIN FOR INSTALLING ANY OF THE UPTAKE DRAINAGE OR OPENING ANY MATERIALS TO ALLOW FOR ANY NECESSARY REVISIONS TO THE HYDRAULIC DESIGN.
15. ALL GRAVITY UPTAKE PIPES TO BE TO 300mm OR 400mm (OR 500mm) WHERE RELEVANT UNLESS NOTED OTHERWISE.
16. ALL NON ADAPTABLE DOMESTIC POOL AND SURFACE WATER PIPES SHALL BE 100mm DIA. PIPES AND A 100mm LAYER OF RIGID PIPE SURROUND ON FLEXIBLE MATERIAL WITH A MINIMUM INTERNAL DRAINAGE OF 1:100 OR A LATERAL DRAIN SERVING THEM OR LESS. PROPERTIES OR RESIDENTIAL CHAMBER & PIPES IN 1:100 PITCHES SHALL BE AT LEAST 100mm W.C. CONNECTED AND 150mm THERE IS NO W.C. CONNECTED.
17. ALL CONNECTIONS FROM HIGHWAY GULLIES TO 150mm DIA. LAD AT FALLS OF BETWEEN 1:20 AND 1:100 WITH TYPES B AND B PROTECTING TO ALL CONNECTIONS WITH MIN 1200mm COVER. TYPES A AND B SHOULD TO 441.0118 CONNECTIONS.
18. **UNDERGROUND PIPES & FITTINGS**
UNDERGROUND PIPES, JOINTS & FITTINGS FOR GRAVITY SEWERS SHALL COMPLY WITH THE RELEVANT PROVISIONS OF BS EN 1461-1, BS EN 1461-2, BS EN 1461-3 & BS EN 1461-4.
19. **HYDRAULIC CALCULATIONS**
THE RELEVANT STRUCTURED WALL PIPE SHALL COMPLY WITH THE RELEVANT PROVISIONS OF BS EN 1461-1 & BS EN 1461-2, BS EN 1461-3 & BS EN 1461-4. PIPES SHALL BE BS WITH MARKER OR HAVE EQUIVALENT THIRD PART CERTIFICATION. PIPES SHALL BE 100mm DIA. TO 500mm DIA. MANHOLES SHALL HAVE NOMINAL SIZE 1000mm RING STIFFNESS NOT LESS THAN 1000mm TO BE SUBJECT TO A QUALITY SYSTEM FOR STORAGE & EMBODIMENT. NON-SHIRT RING RING STIFFNESS OF 28kN/m (280) IS ACCEPTABLE FOR PIPE COVER UP TO 1.1m. DESIGNER IS SUBJECT TO SUPPORTING STRUCTURAL DESIGN LOAD CALCULATIONS BEING PROVIDED.
20. **CONNECTION TO THE PUBLIC SEWER**
A SEWER CONNECTION TO THE PUBLIC SEWER SHALL BE MADE TO DCWW. THE DEVELOPER SHALL GIVE 21 DAYS NOTICE PRIOR TO CONSTRUCTION. THE WORKS MAY ONLY BE UNDERTAKEN BY A DESIGN, HEALTH AND SAFETY APPROVED CONTRACTOR.

NO.	DATE	DESCRIPTION	BY	CHECKED
01	17/11/2021	ISSUED FOR PERMIT TO DISRUPT ROADWORKS		
02	17/11/2021	ISSUED FOR PERMIT TO DISRUPT ROADWORKS		
03	17/11/2021	ISSUED FOR PERMIT TO DISRUPT ROADWORKS		
04	17/11/2021	ISSUED FOR PERMIT TO DISRUPT ROADWORKS		
05	17/11/2021	ISSUED FOR PERMIT TO DISRUPT ROADWORKS		
06	17/11/2021	ISSUED FOR PERMIT TO DISRUPT ROADWORKS		
07	17/11/2021	ISSUED FOR PERMIT TO DISRUPT ROADWORKS		
08	17/11/2021	ISSUED FOR PERMIT TO DISRUPT ROADWORKS		
09	17/11/2021	ISSUED FOR PERMIT TO DISRUPT ROADWORKS		
10	17/11/2021	ISSUED FOR PERMIT TO DISRUPT ROADWORKS		

ISSUED FOR PERMIT TO DISRUPT ROADWORKS

PROJECT TITLE: CAER GLYN, CAERNARFON

DRAWING TITLE: PROPOSED SECTION 104 DRAINAGE LAYOUT

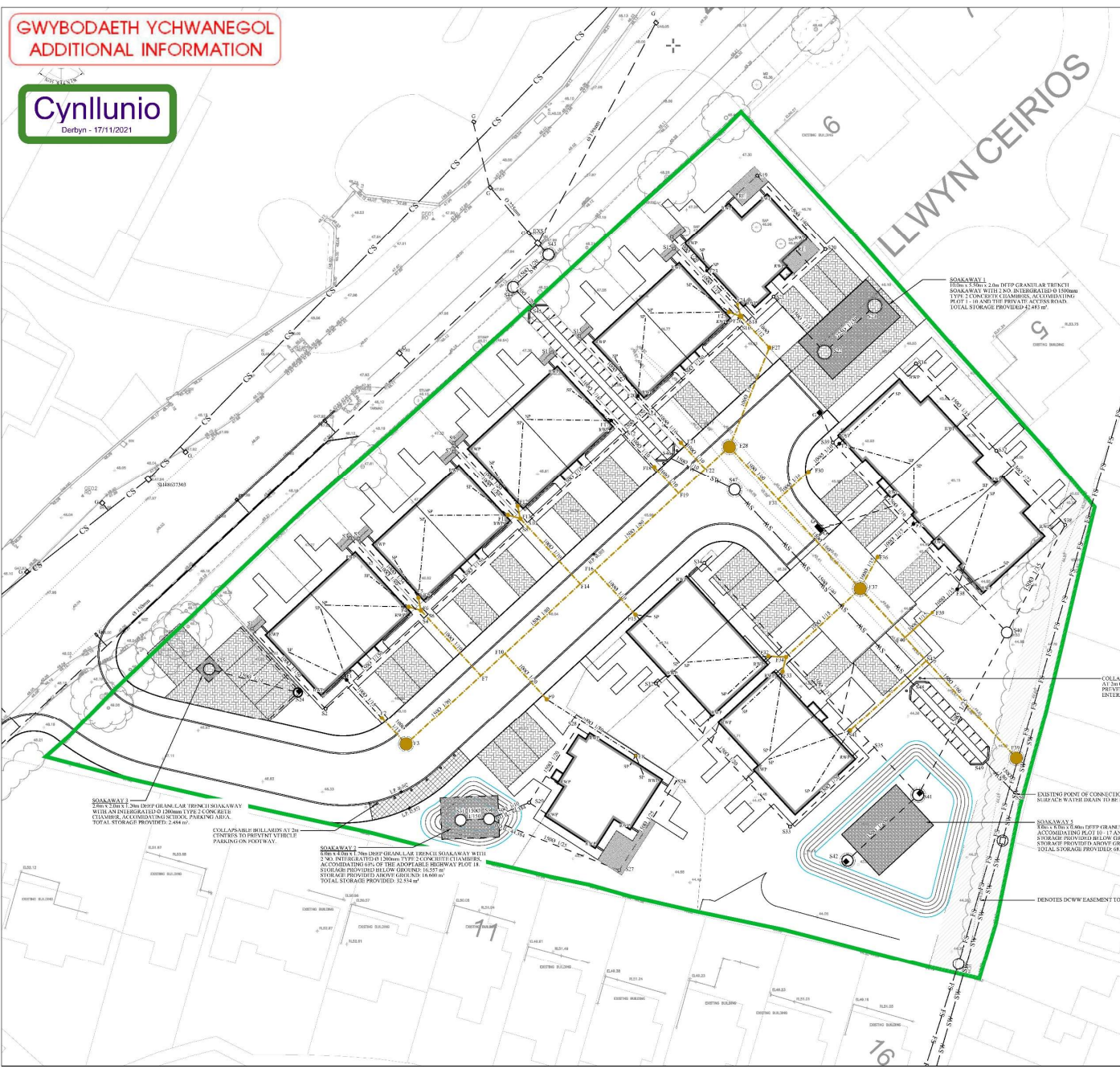
PROJECT	OPERATOR	SIZE	DATE	TYPE	REF
07320	CCE	V1	XX	40:40:01	C
	50:30	0010	S1	P06	

ISSUED FOR	DATE	SCALE	FORMAL DATE
T.JONES	08.03.2021	1:200	A1

CADARN
CONSULTING ENGINEERS

Address: CADARN Consulting Engineers,
7 Red Square,
Llanfairpwll,
Llanfair,
Anglesey,
LL58 5AA. Email: Admin@cadarneng.com

Tel: 01407 758812



LLWYN CEIRIOS

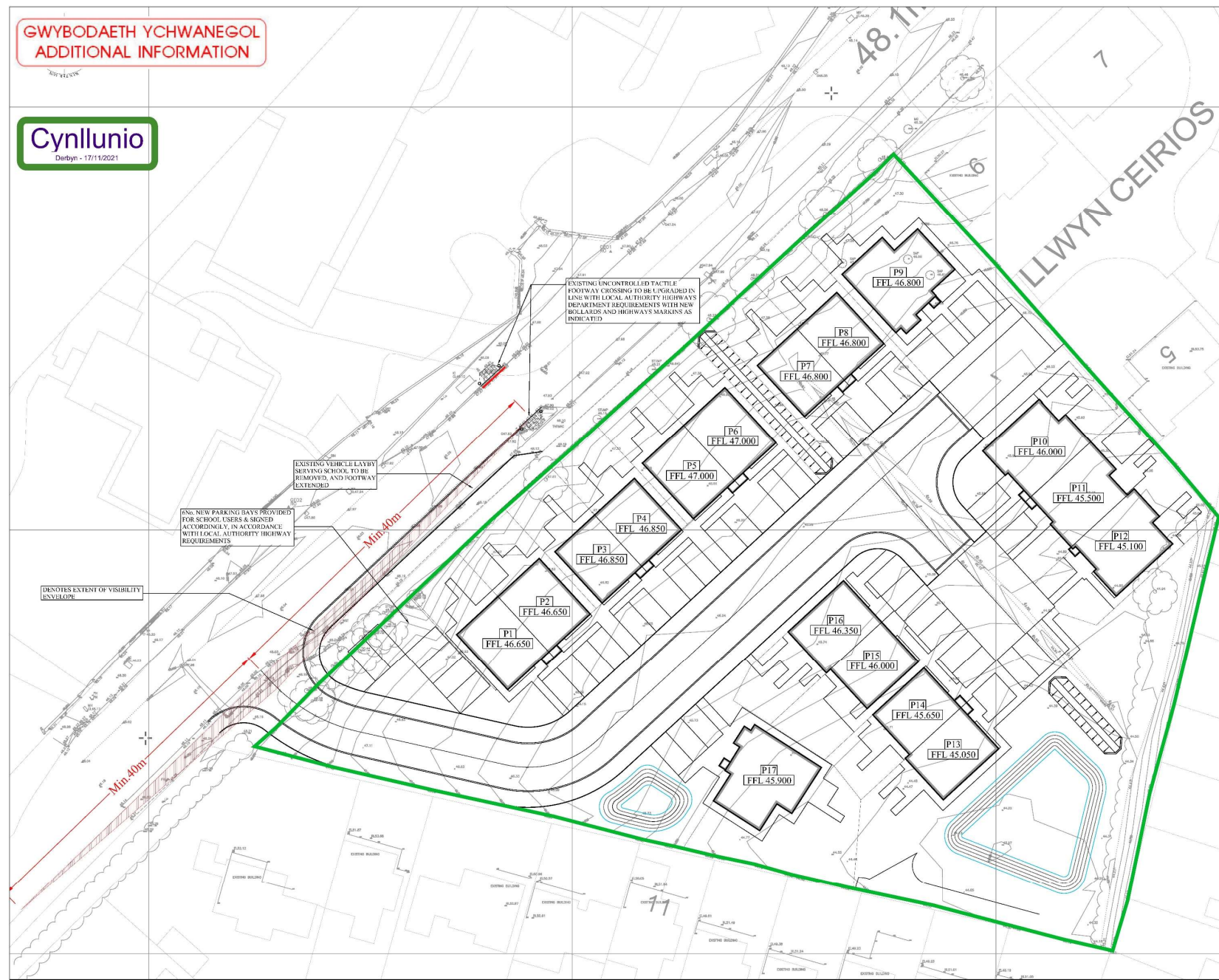
16

79

**GWYBODAETH YCHWANEGOL
ADDITIONAL INFORMATION**

Cynllunio
Derbyn - 17/11/2021

Tud. 118



- NOTES**
- DO NOT SCALE FROM THIS DRAWING.
 - ALL LEVELS IN METERS UNLESS NOTED OTHERWISE ON DRAWING.
 - ALL DIMENSIONS AND LEVELS TO BE CHECKED ON SITE PRIOR TO UNDERTAKING ANY WORKS. ORDERING MATERIALS OR FABRICATING ANY COMPONENTS.
 - THIS DRAWING IS TO BE READ IN CONJUNCTION WITH ALL OTHER RELEVANT ENGINEERS AND ARCHITECTS DRAWINGS AND RELEVANT SPECIFICATION CLAUSES.
- KEY**

DR	DALE	PROJECT NO.	CONTRACT NO.	DATE
DR	DALE	PROJECT NO.	CONTRACT NO.	DATE
DR	DALE	PROJECT NO.	CONTRACT NO.	DATE
DR	DALE	PROJECT NO.	CONTRACT NO.	DATE
DR	DALE	PROJECT NO.	CONTRACT NO.	DATE

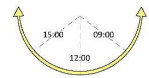
CAER GLYN, CAERNARFON

**VISIBILITY SPLAY AND
HIGHWAY IMPROVEMENT**

PROJECT	OPERATOR	SIZE	CON	TYPE	REF
07320	CCE	V1	XX	40:40:34	C
CHAMPION	00	0009	S1	P04	
DATE	SCALE	DATE	SCALE	DATE	SCALE
D.P.	05.11.2019	1:200	A1		



Address: CADARN Consulting Engineers Ltd,
Sarnell,
Aberystwyth Business Centre,
49-51 Sarnell,
Llwydvan,
LLYDVAN. E-mail: Admin@cadarnce.co.uk



1 | SPRING/AUTUMN EQUINOX 09-00
SCALE: 1:500



2 | SPRING/AUTUMN EQUINOX 12-00
SCALE: 1:500



3 | SPRING/AUTUMN EQUINOX 15-00
SCALE: 1:500



4 | WINTER SOLSTICE 09-00
SCALE: 1:500



5 | WINTER SOLSTICE 12-00
SCALE: 1:500



6 | WINTER SOLSTICE 15-00
SCALE: 1:500

NO.	DESCRIPTION	DATE	BY

PROJECT
**CAE'R GLYN, FFORDD
BETHEL
for ADRA**

DRAWING TITLE
**SUN PATH & SHADOW
STUDY 1**

SCALE: 1:500@A1 | DATE: 30/11/23 | ID: SV

DRAWING STATUS: **PLANNING**

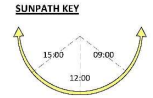
JOB No: **C1032 023**

AG AINSLEY GOMMON ARCHITECTS

THE OLD POLICE STATION, 11 GUYTON WAY, NEWBARDEN, CV9 3DG
Tel: 01534 517 000 | www.ainsleygommon.co.uk | www.ainsleygommon.com
Ainsley Gomon & Ainsley Gomon LLP, Registered in England & Wales No. 1019878
Registered Office: 11 Guyton Way, Newbarden, Northampton NN16 9JL
PRINTED: 01/12/2023 16:23:34

**GWYBODAETH YCHWANEGOL
ADDITIONAL INFORMATION**

Cynllunio
Deddfyn - 10/12/2021



Tud. 120



1 | SUMMER SOLSTICE 09-00
SCALE: 1 : 500



2 | SUMMER SOLSTICE 12-00
SCALE: 1 : 500



3 | SUMMER SOLSTICE 15-00
SCALE: 1 : 500

NO.	DESCRIPTION	DATE	BY

THIS DRAWING IS THE PROPERTY OF AINSLEY GOMMON ARCHITECTS. IT IS TO BE USED ONLY FOR THE PROJECT AND SITE SPECIFICALLY IDENTIFIED. IT IS NOT TO BE REPRODUCED, COPIED, OR TRANSMITTED IN ANY FORM OR BY ANY MEANS, WITHOUT THE WRITTEN PERMISSION OF AINSLEY GOMMON ARCHITECTS.

PROJECT
CAE'R GLYN, FFORDD
BETHEL
for ADRA

DRAWING TITLE
SUN PATH & SHADOW
STUDY 2

SCALE: 1 : 500@A1 | DATE: 05/12/21 | DRAWN BY: SV | CHECKED BY: SV

DRAWING STATUS: **PLANNING**

JOB NO: C1032 024



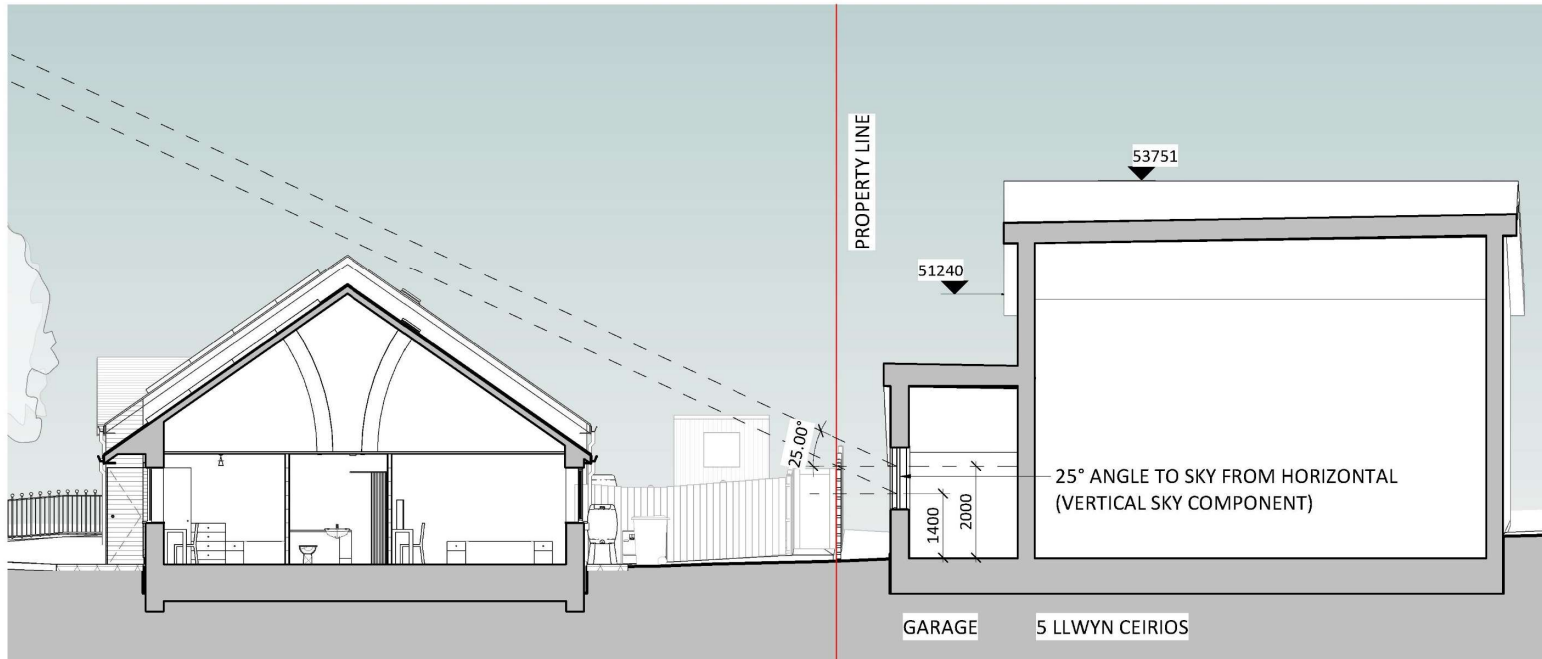
THE OLD POLICE STATION, 11 GYFONE WAU, BERNARDY, CARDIFF
TEL: 0300 010 1000 | WWW.AINSLEYGOMMON.CO.UK | WWW.AINSLEYGOMMON.CO.UK
AINSLEY GOMMON ARCHITECTS LTD, Registered in Cardiff & Wales No. 107894
Registered Office: 11 Gyfone Wau, Bernerdy, Cardiff, CF10 1AA

PRINTED: 05/12/2021 16:22:48

GWYBODAETH YCHWANEGOL
ADDITIONAL INFORMATION

Cynllunio
Derbyn - 02/12/2021

Tud. 121



1 | Section - Bungalow + 5 Llwyn Ceirios

SCALE: 1 : 100

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.

PROJECT
CAE'R GLYN, FFORDD
BETHEL
for ADRA

DRAWING TITLE
SECTION THROUGH
BUNGALOW AND 5 LLWYN
CEIRIOS

SCALE	DATE	DRAWN	CHECKED
1 : 100 @ A3	12/01/21	IO	SV

DRAWING STATUS
PLANNING

JOB No	DRAWING No	REVISION
C1032	025	



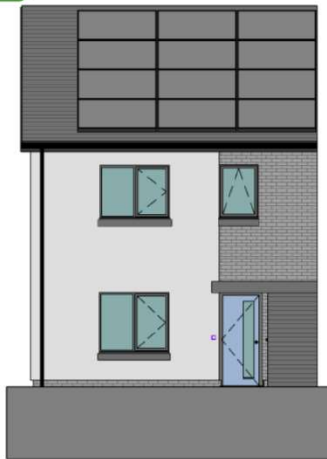
VISUAL SCALE 1:100 @ A1

AG | **A** AINSLEY GOMMON ARCHITECTS

THE OLD POLICE STATION, 15 GUYNE WAY, HAWMUDEN, ONS JMS
Tel: 01594 537300 | www.ainsleygomon.co.uk | www.ag-architects.co.uk
Ainsley Gomon Architects Ltd. Registered in England & Wales No. 4837948
Registered Office: 11 Pilsbury, Hamilton Square, Bristol BS1 6LN

PRINTED: 01/12/2021 16:53:26

A3



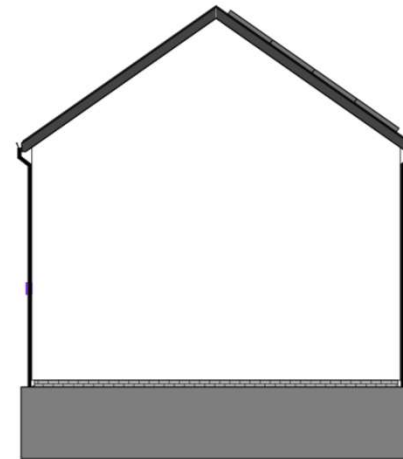
FRONT ELEVATION

1 : 100



REAR ELEVATION

1 : 100



SIDE ELEVATION

1 : 100

MATERIAL KEY

- SLATE ROOF/ SLIM PROFILE CONCRETE TILE
- RENDER - OFF WHITE
- TIMBER BIN STORE - GREY
- GREY ENGINEERING BRICK
- WINDOWS AND DOORS - UPVC GRAPHITE
- FASCIAS, SOFFITS AND RWG'S - BLACK UPVC

Area Schedule (GIA)

GROUND FLOOR	42.0 m ²
FIRST FLOOR	42.0 m ²
TOTAL GIA	84.0 m²

REV	DESCRIPTION	DATE	BY
B	STORE CHANGED TO ASHP	16.07.21	ID
A	PLOT NUMBERS UPDATED + UPDATE TO PLAN AND ELEVATION FROM SV COMMENTS	15.07.21	M/R

THIS DRAWING IS THE COPYRIGHT OF AINSLEY GOMMON ARCHITECTS. DO NOT SCALE FROM THIS DRAWING. WORK TO FIGURED DIMENSIONS ONLY. CHECK ALL DIMENSIONS ON SITE. ANY DISCREPANCIES TO BE NOTIFIED TO THE ARCHITECT. ELEMENTS OF STRUCTURE SHOWN ARE INDICATIVE AND FOR GUIDANCE. FINAL DESIGN TO BE AS STRUCTURAL ENGINEERS DETAILS AND SPECIFICATION.

PROJECT
CAE'R GLYN, FFORDD BETHEL

DRAWING TITLE
AFFORDABLE 4P2B HOUSE PLANS & ELEVATIONS

SCALE @A3 | DATE | DRAWN | CHECKED
1 : 100 | 14/03/21 | BM | GJ

DRAWING STATUS
PRELIMINARY

JOB No | DRAWING No | REVISION
C1032 | 010 | B



THE OLD POLICE STATION, 15 GLYNNE WAY, HARWARDEN, CHS 3HG
Tel: 01294 537 190 | info@ainsleygommon.co.uk | www.ainsleygommon.co.uk

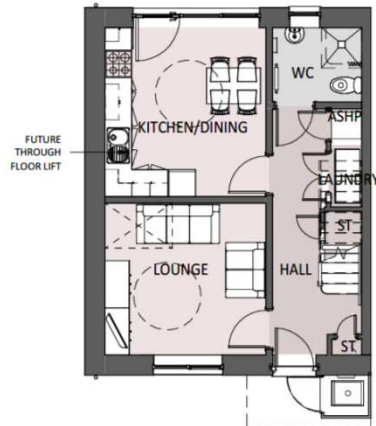
Ainsley Gommon Architects Ltd. Registered in England & Wales No. 4167948
Registered Office: 1 Prince Street, Harwarden Square, 96 Harwarden CH41 4JH

PRINTED: 16/07/2021 14:31:06

A3

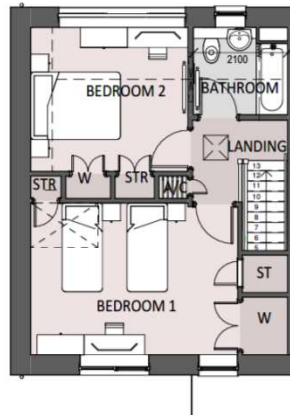
Tud. 122

PLOT 3,4,7,8,14,15



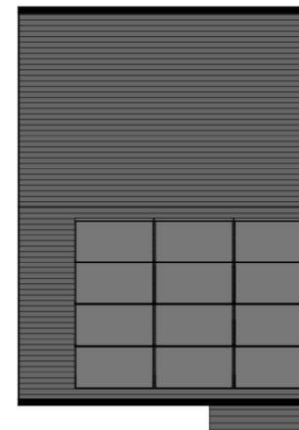
GF PLAN

1 : 100



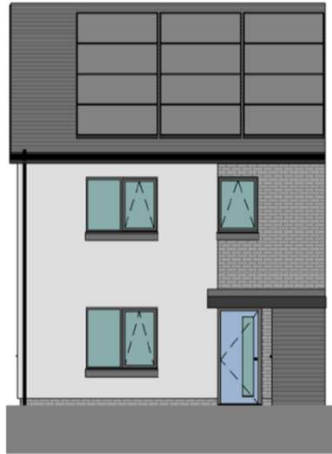
FIRST FLOOR PLAN

1 : 100



ROOF PLAN

1 : 100



FRONT ELEVATION

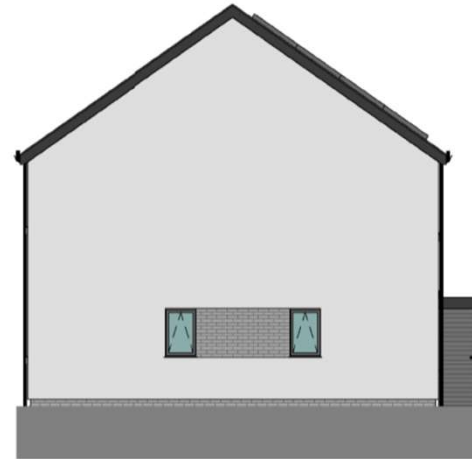
1 : 100

PLOT 1,2,5,6,13,16



REAR ELEVATION

1 : 100



GABLE ELEVATION

1 : 100

SIDE WINDOWS PLOT: 1,13,16

MATERIAL KEY

- SLATE ROOF/ SLIM PROFILE CONCRETE TILE
- RENDER - OFF WHITE
- TIMBER BIN STORE - GREY
- GREY ENGINEERING BRICK
- WINDOWS AND DOORS - UPVC GRAPHITE
- FASCIAS, SOFFITS AND RWG'S - BLACK UPVC

Area Schedule (GIA)	
GROUND FLOOR	48.00 m ²
FIRST FLOOR	48.00 m ²
TOTAL GIA	96.00 m²

REV	DESCRIPTION	DATE	BY
B	STORE CHANGED TO ASHP	16.07.21	IO
A	PLOT NUMBERS UPDATED + UPDATE TO PLAN AND ELEVATION FROM SV COMMENTS	15.07.21	MR

THIS DRAWING IS THE COPYRIGHT OF AINSLEY GOMMON ARCHITECTS. DO NOT SCALE FROM THIS DRAWING. WORK TO FIGURED DIMENSIONS ONLY. CHECK ALL DIMENSIONS ON SITE. ANY DISCREPANCIES TO BE NOTIFIED TO THE ARCHITECT. ELEMENTS OF STRUCTURE SHOWN ARE INDICATIVE AND FOR GUIDANCE. FINAL DESIGN TO BE AS STRUCTURAL ENGINEERS DETAILS AND SPECIFICATION.

PROJECT
**CAE'R GLYN, FFORDD
BETHEL**

DRAWING TITLE
**AFFORDABLE 5P3B HOUSE
PLANS & ELEVATIONS**

SCALE	@A3	DATE	DRAWN	CHECKED
1 : 100		14/01/21	BM	GJ

DRAWING STATUS
PRELIMINARY

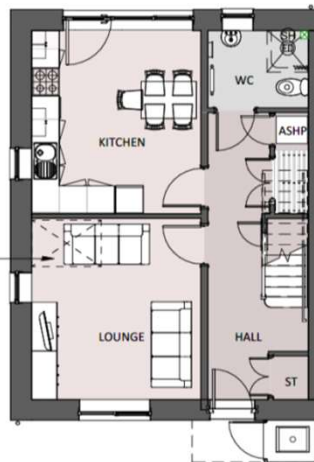
JOB No	DRAWING No	REVISION
C1032	011	B



THE OLD POLICE STATION, 15 GLYNNE WAY, HANABETH, CH5 3JG
Tel: 01344 537 100 | info@agarchitects.co.uk | www.agarchitects.co.uk
Ainsley Gommon Architects Ltd. Registered in England & Wales No. 4187948
Registered Office: 1 Prior Street, Hamilton Square, Birkenhead CH1 6JN

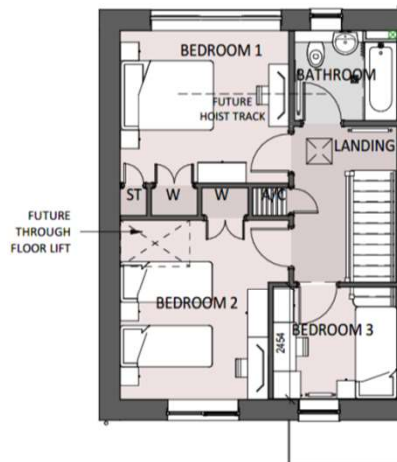
PRINTED: 16/07/2021 14:35:26

Tud. 123



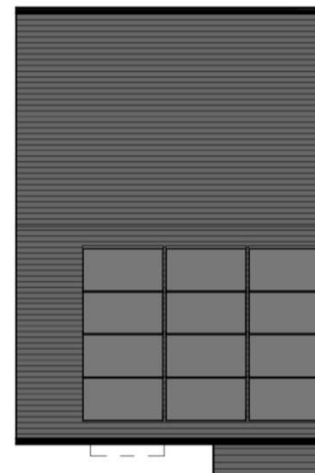
GROUND FLOOR PLAN

1 : 100



FIRST FLOOR PLAN

1 : 100



ROOF PLAN

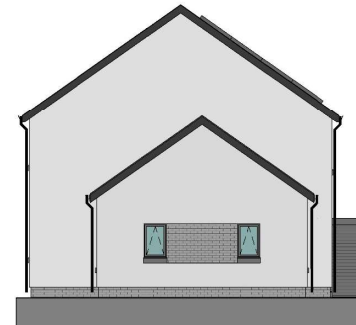
1 : 100



FRONT ELEVATION
1 : 100



REAR ELEVATION
1 : 100



SIDE ELEVATION
1 : 100

- MATERIAL KEY**
- SLATE ROOF/SLIM PROFILE CONCRETE TILE
 - RENDER - OFF WHITE
 - TIMBER BIN STORE - GREY
 - GREY ENGINEERING BRICK
 - WINDOWS AND DOORS - UPVC GRAPHITE
 - FASCIAS, SOFFITS AND RWG'S - BLACK UPVC

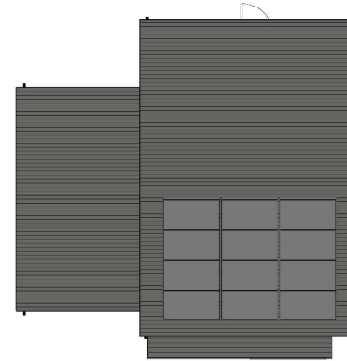
PLOT 9,17



GROUND FLOOR PLAN
1 : 100



FIRST FLOOR PLAN
1 : 100



ROOF PLAN
1 : 100

Areas	
GROUND FLOOR	68.10 m ²
FIRST FLOOR	47.10 m ²
TOTAL GIA	115.20 m²

DOB REQ. - 1.1m² FOR A 3 PERSON DWELLING, INCREASING BY 0.2m² FOR EACH ADDITIONAL PERSON. 7 PERSON DWELLING = 2.1m²
*ECOBIN NOT INCLUDED IN STORAGE CAPACITY

REV	DESCRIPTION	DATE	BY
B	STORE CHANGED TO ASHP	16.07.21	MD
A	PLOT NUMBERS UPDATED + UPDATE TO PLAN AND ELEVATION FROM SV COMMENTS	15.07.21	MR

THIS DRAWING IS THE COPYRIGHT OF AINSLEY GOMMON ARCHITECTS. SCENE NOT SCALE FROM THIS DRAWING. ADVISE TO RELEVANT UNDERTAKERS ONLY. CHECK ALL DIMENSIONS ON SITE. ANY QUERRY SHOULD BE REFERRED TO THE ARCHITECT. ELEMENTS OF STRUCTURE SHOWN ARE INDICATIVE AND FOR GUIDANCE. FULL REFERENCE TO BE ASSOCIATION, DRAWING DETAILS AND SPECIFICATION.

PROJECT
CAE'R GLYN, FFORDD BETHEL

DRAWING TITLE
AFFORDABLE 7P4B HOUSE FLOOR PLANS & ELEVATIONS

SCALE	@A2	DATE	DRAWN	CHECKED
1 : 100		08/05/21	BM	GI

DRAWING STATUS PRELIMINARY

JOB No	DRAWING No	REVISION
C1032	012	B

AG AINSLEY GOMMON ARCHITECTS

THE OLD POLICE STATION, 15 GLYNNE WAY, HARWARDEN, CH5 3JG.
Tel: 01244 337 100 | info@agpofa.co.uk | www.agpofa.co.uk
Ainsley Gomon Architects Ltd. Registered in England & Wales No. 07048
Registered Office: 19 Piccadilly, Adelphi House, Birmingham B2 4JH

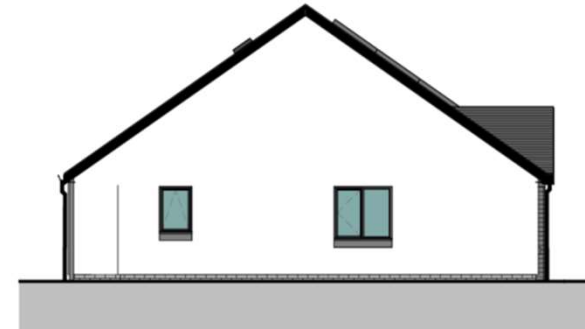
PRINTED: 16/07/2021 14:39:17



FRONT ELEVATION
1 : 100

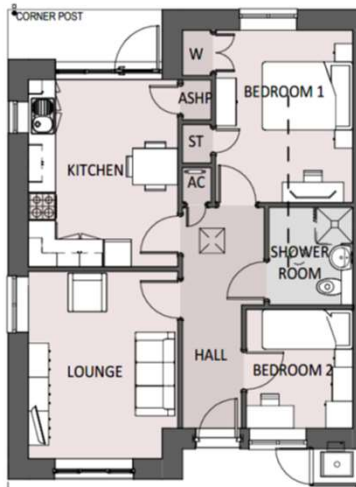


REAR ELEVATION
1 : 100

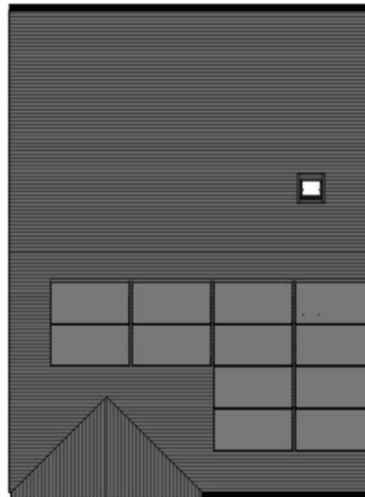


SIDE ELEVATION.
1 : 100

PLOT 10,11,12



3P2B BUNGALOW FLOOR PLAN
1 : 100



ROOF PLAN
1 : 100

Area Schedule (GIA)

Area 61.22 m²

MATERIAL KEY

- SLATE ROOF/ SLIM PROFILE CONCRETE TILE
- RENDER - OFF WHITE
- TIMBER BIN STORE - GREY
- GREY ENGINEERING BRICK
- WINDOWS AND DOORS - UPVC GRAPHITE
- FASCIAS, SOFFITS AND RWG'S - BLACK UPVC

REV	DESCRIPTION	DATE	BY
A	STORE CHANGED TO ASHP	16.07.21	JD

THIS DRAWING IS THE COPYRIGHT OF AINSLEY GOMMON ARCHITECTS. DO NOT SCALE FROM THIS DRAWING. WORK TO FIGURED DIMENSIONS ONLY. CHECK ALL DIMENSIONS ON SITE. ANY DISCREPANCIES TO BE NOTIFIED TO THE ARCHITECT. ELEMENTS OF STRUCTURE SHOWN ARE INDICATIVE AND FOR GUIDANCE. FINAL DESIGN TO BE AS STRUCTURAL ENGINEERS DETAILS AND SPECIFICATION.

PROJECT
CAE'R GLYN, FFORDD
BETHEL

DRAWING TITLE
**AFFORDABLE 3P2B
BUNGALOW FLOOR PLANS
& ELEVATIONS**

SCALE @A3 | DATE | DRAWN | CHECKED
1 : 100 | 14/07/21 | IO | SV

DRAWING STATUS
PRELIMINARY

JOB No | DRAWING No | REVISION
C1032 | 013 | A

AG | **A** | **AINSLEY GOMMON ARCHITECTS**

1 PRICE STREET, HAMILTON SQUARE, BIRNHEAD, MERSEYSIDE, CH41 4JH
Tel: 0151 647 5111 | birnhead@agarchitects.co.uk | www.agarchitects.co.uk

PRINTED: 16/07/2021 14:37:09

Tud. 125

Tud. 126



1 | STREET ELEVATION AA - PLOT 8,10,11,12
SCALE: 1:200



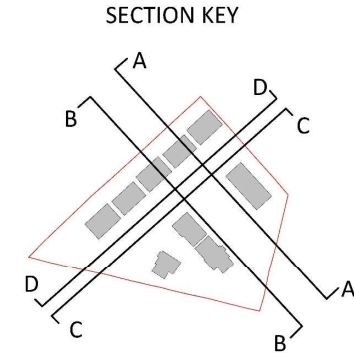
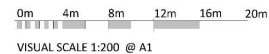
2 | STREET ELEVATION BB- PLOT 13,14,15,16,6
SCALE: 1:200



3 | STREET ELEVATION CC - PLOT 11,17,18
SCALE: 1:200



4 | STREET ELEVATION DD- PLOT 1-9
SCALE: 1:200



NO	DESCRIPTION	DATE	BY
1	ISSUED FOR PERMIT	02/08/21	GI
2	REVISIONS TO DRAWING		
3	REVISIONS TO DRAWING		
4	REVISIONS TO DRAWING		
5	REVISIONS TO DRAWING		

PROJECT
CAE'R GLYN, FFORDD
BETHEL
for ADRA

DRAWING TITLE
STREET ELEVATIONS

SCALE	DATE	REVISION	CHANGED
As Indicated @ A1	02/08/21	BM	GI
DRAWING STATUS			
PRELIMINARY			
JOB NO:	DESCRIPTION:	PROVISION	
C1032 020	D		



THE OLD POLICE STATION, 11 ELYNE WAY, BIRMINGHAM, CV6 3EG
Tel: 0121 635 1100 | www.ainsleygomon.co.uk | www.ainsleygomon.com
Ainsley Gomon & Partners Limited, Registered in the UK & Wales by the
Registrar of Companies - 10 Park Lane, London Square, Birmingham CV6 4AJ
PRINTED: 28/07/2021 16:05:36



3D VIEW 1 - FROM THE WEST



3D VIEW 2 - FROM THE EAST



3D VIEW 3 - FROM THE NORTH



3D VIEW 4 - FROM THE EAST

REV	DESCRIPTION	DATE	BY
D	DRAWING UPDATED.	28/07/21	IO
C	REVISED LAYOUT TO 17 UNITS	23/06/21	IO
B	ROAD LAYOUT AND UNIT FFL CHANGED TO ENGINEERS DRAWING.	04/05/21	IO
A	RETAINING WALL ADDED ALONG BETHEL ROAD	08/03/21	IO

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
CAE'R GLYN, FFORDD
BETHEL
for ADRA

DRAWING TITLE
3D AERIAL VIEWS

SCALE	DATE	DRAWN	CHECKED
@A3	02/03/21	IO	GJ

DRAWING STATUS
PRELIMINARY

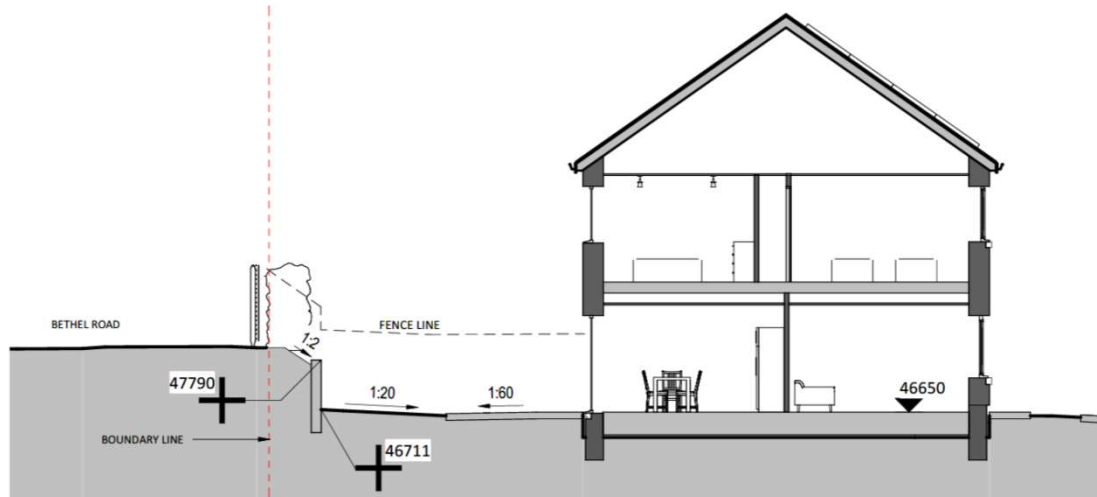
JOB No	DRAWING No	REVISION
C1032	021	D

AG | **A** AINSLEY GOMMON ARCHITECTS

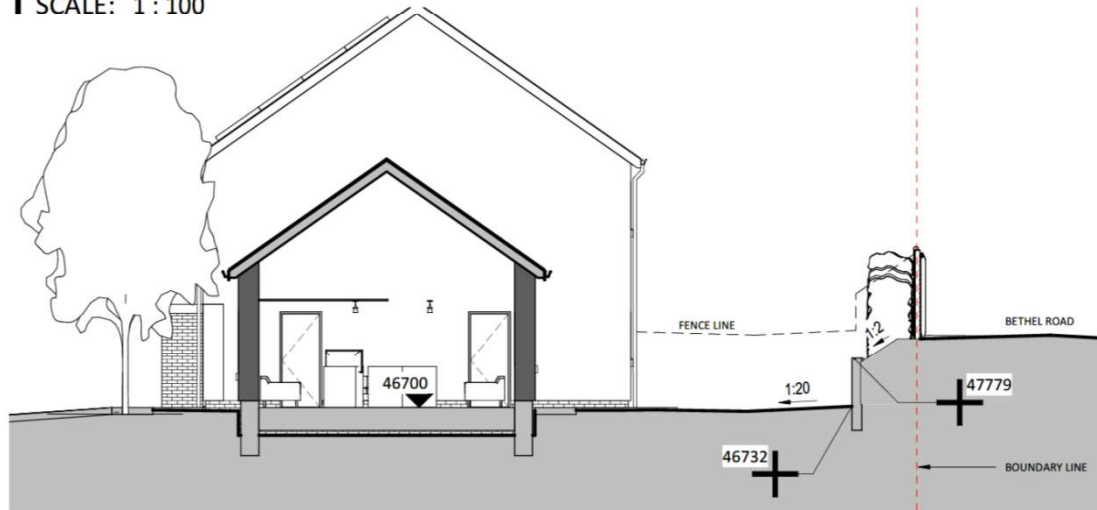
THE OLD POLICE STATION, 15 GLYNNE WAY, HAWARDEN, CHS 3HS
Tel: 01344 537 100 | info@agarchitects.co.uk | www.agarchitects.co.uk
Ainsley Gomon Architects Ltd. Registered in England & Wales No. 4187748
Registered Office: 1 Price Street, Hamilton Square, Birmingham B44 6JH

PRINTED: 28/07/2021 17:09:39

A3



1 | PLOT 2
SCALE: 1 : 100



2 | PLOT 9
SCALE: 1 : 100

REV	DESCRIPTION	DATE	BY
B	REVISED LAYOUT TO 17 UNITS	23/06/21	IO
A	ROAD LAYOUT AND UNIT FFL CHANGED TO ENGINEERS DRAWING.	04/05/21	IO

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
CAE'R GLYN, FFORDD
BETHEL
for ADRA

DRAWING TITLE
PLOT 2 + 9 REAR GARDEN
SECTIONS

SCALE 1 : 100 @A3 | DATE 22/03/21 | DRAWN IO | CHECKED SV

DRAWING STATUS PRELIMINARY

JOB No C1032 | DRAWING No 022 | REVISION B

AG | **A** AINSLEY GOMMON ARCHITECTS

THE OLD POLICE STATION, 15 GLYNNE WAY, HAWARDEN, CH5 3HS
Tel: 01244 537 100 | info@ainsleygomon.co.uk | www.ainsleygomon.co.uk
Ainsley Gomon Architects Ltd. Registered in England & Wales No. 0487948
Registered Office: 1 Prior Street, Hamilton Square, Birmingham B2 4JH

PRINTED: 23/06/2021 11:17:24

A3

Tud. 129



Tud. 130



Tud. 131



Tud. 132



Tud. 133



Tud. 134



Tud. 135



Tud. 136



Tud. 137



Tud. 138



Eitem 5.4

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/01/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Rhif: 4

Cais Rhif: C21/0431/45/LL

Dyddiad 29/07/2021

Cofrestru:

Math y Cais: Llawn

Cymuned: Pwllheli

Ward: Pwllheli

Bwriad: Dymchwel tŷ tafarn presennol a chodi chwech tŷ

Lleoliad: Black Lion Lôn Abererch, Pwllheli, Gwynedd, LL53 5LE

**Crynodeb o'r
Argymhelliad: GWRTHOD**

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/01/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae hwn yn gais llawn ar gyfer dymchwel tŷ tafarn deulawr presennol ac adeiladu chwe thŷ dau neu dri llofft mewn rhes. Byddai'r tai ar dri llawr ac yn cynnwys y canlynol:
- Llawr Daear: cyntedd, toiled, ystafell iwtiliti, modurdy/gweithdy, ystafell wely/swyddfa
 - Llawr cyntaf: ystafell fyw, cegin, ystafell ymolchi
 - Ail lawr: dwy ystafell wely (1 yn en-suite)
- 1.2 Lleolir y safle mewn lleoliad amlwg ym Mhwillheli ac yn union gyfochrog a Ffordd Abererch (A497), yn agos at gyffordd/cylchfan brysur Ffordd Traeth sy'n cynnwys mynediad tuag at archfarchnad gyfagos. Byddai'r edrychiad gogleddol (blaen) yn wynebu'r briffordd ac adeiladau masnachol presennol gyferbyn tra bod yr edrychiad deheuol (cefn) yn wynebu tai preswyl cyfagos ynghyd a maes parcio cyhoeddus. Yn allanol mae'n fwriad cynnwys to crib o lechen naturiol a gorffeniadau cymysg i'r waliau gan gynnwys rendr a chladin pren. Mae'r safle presennol yn cael ei wasanaethu gan fynedfa bresennol oddi ar Ffordd Abererch a'r bwriad fel y dangosir yw cau'r fynedfa yma a chreu mynedfa newydd oddi ar ffordd fynedfa bresennol at y maes parcio tu cefn i'r tai, mi fyddai un llecyn parcio yn cael ei ddarparu ar gyfer pob tŷ ynghyd a mynediad i'r modurdai ynghlwm. I'r blaen, mae'n fwriad darparu mynediad/gardd fechan odriad y palmant cyhoeddus i'r unedau unigol.
- 1.3 Mae'r safle presennol yn cynnwys y prif adeilad tafarn ynghyd ag adeiladau allanol ac estyniadau yn y cefn, mae ardal eistedd allanol yn union wrth ochr yr adeilad. Byddai'r tai yn cael eu gosod yn ôl o'r palmant ar y blaen ac yn gyfochrog ag adeilad a nodir fel gweithdy i'r ochr gorllewinol.
- 1.4 Mi fyddai uchder y tai oddeutu 1m yn uwch na rhan uchaf yr adeilad presennol ac yn ymestyn oddeutu 18m mewn hyd o dalcen yr adeilad presennol i'r ochr ddwyreiniol. Mae'r adeiladau o fewn yr ardal leol yn amrywio o ran uchder, gorffeniadau a dyluniad gan gynnwys tai preswyl cymharol ddiweddar ar hyd Ffordd Abererch.
- 1.5 Cyflwynwyd yr wybodaeth isod er cefnogi'r cais :
- Datganiad Dylunio a Mynediad,
 - Datganiad Cymunedol ac Ieithyddol
 - Aseiad Effaith Trafnidiaeth
 - Aseiad Rhywogaethau Gwarchodedig
 - Aseiad Canlyniadau Llifogydd.
- 1.6 Mae'r safle wedi ei lleoli o fewn ffin datblygu'r dref, y tu allan ond yn gyfochrog ag Ardal Gadwraeth y dref ac oddi mewn i ddynodiad Tirlun o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llŷn ac Enlli.
- 1.7 Mae hwn yn ail-gyflwyniad o gais a wrthodwyd yn flaenorol dan y cyfeirnod C20/0986/45/LL. Mae'r datblygiad yr un fath a gynigiwyd yn flaenorol ond y tro hwn fe gyflwynwyd gwybodaeth bellach er cefnogi'r datblygiad gan gynnwys Aseiad Rhywogaethau Gwarchodedig ac Aseiad Canlyniadau Llifogydd.

2. Polisiâu Perthnasol:

- 2.1 Mae Adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a pharagraff 2.1.2 Polisi Cynllunio Cymru yn pwysleisio y dylid penderfynu 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.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/01/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

2.2 Mae'r Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn rhoi dyletswydd ar y Cyngor i ymgymryd â champau 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**

PCYFF 1: Ffiniau Datblygu

PCYFF 2: Meini prawf datblygu

PCYFF 3 : Dylunio a siapiau lle

PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig

PS 4 : Trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygyrchedd

PS 5: Datblygu cynaliadwy

PS 6: Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt

PS 17 : Strategaeth aneddeoledd

PS 18 : Tai fforddiadwy

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

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

AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

ISA 2: Cyfleusterau Cymunedol

TRA 2: Safonau parcio

TRA 4 : Rheoli ardrawiadau cludiant

TAI 1: Tai yn y Ganolfan Isranbarthol a'r Canolfannau Gwasanaeth Trefol

TAI 8: Cymysgedd briodol o dai

TAI 15: Trothwy tai fforddiadwy a'u dosbarthiad

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

AT 3: Asedau treftadaeth nad ydynt wedi'i dynodi sydd o arwyddocâd lleol neu ranbarthol

Hefyd yn berthnasol yn yr achos yma mae'r canlynol:

Canllaw Cynllunio Atodol (CCA): Tai Fforddiadwy

CCA: Cymysgedd Tai

CCA Newid defnydd cyfleusterau a gwasanaethau cymunedol, safleoedd cyflogaeth ac unedau manwerthu

CCA: Cynnal a chreu cymunedau nodedig a chynaliadwy

2.4 **Polisiau Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11 - 2021)

Cymru'r Dyfodol: y Cynllun Cenedlaethol 2040

Nodyn Cyngor Technegol 2: Cynllunio a thai fforddiadwy

Nodyn Cyngor Technegol 5: Cynllunio a chadwraeth natur

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a pherygl llifogydd

Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth

Nodyn Cyngor Technegol 20: Cynllunio a'r Gymraeg

Nodyn Cyngor Technegol 24: Yr amgylchedd hanesyddol

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

C20/0986/45/LL - Dymchwel tŷ tafarn a chodi 6 tŷ ynghyd a gwaith cysylltiol - gwrthodwyd
22/03/21

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/01/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Rhesymau :

1. Gor-ddatblygiad a niweidiol i fwynderau
2. Diffyg cyfiawnhad am y cymysgedd tai
3. Diffyg yn y Datganiad Cymunedol ac Ieithyddol
4. Diffyg cyfiawnhad dros golli cyfleuster cymunedol
5. Dim asesiad Canlyniadau Llifogydd
6. Dim arolwg rhywogaethau gwarchoddedig

C08D/0395/45/LL - cyfnewid patio a gosod cysgodfan gyda golau integredig - caniatawyd 16/10/18

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Dim gwrthwynebiad - gofyn am gydnabyddiaeth o hanes y safle fel rhan o'r datblygiad
Uned Trafnidiaeth :	Dim gwrthwynebiad - Mae'r cynllun yn cynnig cyfle i wella'r droedffordd ac i ledu rhan gul o ffordd Abererch drwy sythu blaen y datblygiad ac addasu llinell y rhwydwaith ffyrdd cyfagos.
Uned Bioamrywiaeth :	Cytuno gyda'r mesurau lliniaru a'r mesurau i wella bioamrywiaeth a nodwyd yn yr adroddiad arolwg rhywogaethau gwarchoddedig a ddarparwyd - angen amodi'r mesurau lliniaru
Dŵr Cymru :	Dim gwrthwynebiad ond gofyn am amodau er amddiffyn y system garthffosiaeth bresennol a rhoi canllawiau ar gyfer yr ymgeisydd
Gwarchod y Cyhoedd :	Heb eu derbyn
Uned Strategol Tai :	Heb eu derbyn
Uned Draenio Tir :	Ymateb Cyntaf: Dangosir bod y safle mewn perygl o risg llifogydd yn y mapiau llifogydd wyneb diweddaraf ac o'r herwydd, mae llifogydd yn ystyriaeth berthnasol yn unol ag adran 11.1 o NCT 15 Ail ymgynghoriad: Disgwylir sylwadau pellach ynghylch yr Asesiad Canlyniadau Llifogydd.
Cyfoeth Naturiol Cymru :	Sylwadau cyntaf: Dim gwrthwynebiad Ail Ymgynghoriad: disgwylir sylwadau pellach ynghylch yr Asesiad Canlyniadau Llifogydd
Uned Iaith :	Heb eu derbyn
Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd :	Mynegi siom o golli adeilad hanesyddol sydd mewn cyflwr da ac yn gofyn am gofnod ffotograffig manwl o'r adeilad cyn ei ddymchwel

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/01/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Fe godwyd rhybudd safle ac fe ymgynghorwyd gyda chymdogion. Mae'r cyfnod cyhoeddusrwydd wedi dod i ben ac ni dderbyniwyd unrhyw ohebiaeth ynghylch y datblygiad arfaethedig.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'r safle y tu mewn i ffin ddatblygu tref Pwllheli fel y'i nodir yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd ac Ynys Môn. Mae'n bwysig felly ystyried egwyddor y datblygiad yn erbyn Polisi PCYFF 1 ('Ffiniau Datblygu'), Polisi PS 5 (Datblygu cynaliadwy), Polisi TAI 1 (Tai yn y ganolfan isranbarthol a'r canolfannau gwasanaeth trefol), a Pholisi TAI 15 ('Trothwy a Dosbarthiad Tai Fforddiadwy'). O ran polisi PCYFF 1, credir fod y bwriad yn dderbyniol mewn egwyddor oherwydd lleoliad y safle o fewn y ffin ddatblygu gyfredol. Yn yr un modd, mae polisi PS 5 yn annog datblygiadau ar safleoedd a ddatblygwyd o'r blaen ac felly mae'r egwyddor yn dderbyniol o safbwynt yr agwedd yma yn ogystal.
- 5.2 Yn y CDLI, mae Pwllheli wedi ei adnabod fel Canolfan Gwasanaeth Trefol dan bolisi TAI 1. Mae'r polisi hwn yn annog cyfran uwch o ddatblygiadau newydd o fewn ein canolfannau trefol gan gynnwys safleoedd ar hap fel y ceir yma, trwy ddarparu cyfuniad o dai ar y farchnad agored a thai fforddiadwy. Y ddarpariaeth tai ddangosol ar gyfer Pwllheli dros gyfnod y Cynllun yw 323 uned (181 ar safleoedd wedi ei dynodi am dai a 142 ar safleoedd ar hap) (sy'n cynnwys 'Iwfans llithriad' o 10%). Yn ystod y cyfnod rhwng 2011 a 2021, cwblhawyd 80 uned ym Mhwhllheli (i gyd ar safleoedd ar hap). Roedd y banc tir h.y. safleoedd gyda chaniatâd cynllunio sy'n bodoli'n barod, ym mis Ebrill 2021, yn 84 uned (15 ar safle wedi ei ddynodi a 69 ar safleoedd ar hap). Yn ogystal disgwylir i safleoedd sydd wedi ei dynodi am dai ond sydd ddim efo caniatâd presennol ddarparu 164 uned breswyl. Wrth ystyried yr holl wybodaeth uchod ar y cyd, golygai byddai'r datblygiad yn mynd y tu hwnt i'r lefel cyflenwad dangosol ym Mhwhllheli.
- 5.3 Gan fod yr anheddle wedi gweld ei lefel twf disgwylidig, trwy unedau wedi eu cwblhau yn y cyfnod 2011 i 2021, datblygu'r unedau yn y banc tir presennol a datblygu'r safleoedd wedi eu dynodi am dai, mae angen cyfiawnhad ar gyfer y cais yma yn amlinellu sut fydd y bwriad arfaethedig yn cyfarch anghenion y gymuned leol. Mae'r Datganiad Dyluniad a Mynediad yn nodi bod Asesiad Marchnad Dai Gwynedd 2018-23 yn galw am 40% o dai yn 1-2 wely, 30% yr un o 3 neu 4+ gwely ar gyfer datblygiadau newydd ac y byddai'r datblygiad hwn yn cynnig tai a all fod naill ai'n dai tair ystafell wely neu'n dai gyda dau lofft a gofod swyddfa.
- 5.4 Mae Polisi TAI 8 'Cymysgedd Briodol o Dai' yn ceisio sicrhau bod pob datblygiad preswyl newydd yn cyfrannu at wella cydbwysedd tai ac yn diwallu'r anghenion a nodir ar gyfer y gymuned gyfan. Rhaid asesu addasrwydd y gymysgedd o dai o ran y math a'r ddeiliadaeth sy'n cael eu cynnig ar safleoedd datblygu i unioni anghydbwysedd a nodwyd yn y farchnad dai yn lleol. Disgwylir i bob ymgeisydd sy'n cyflwyno cais cynllunio ar gyfer 5 neu fwy o unedau tai, gyflwyno Datganiad Tai i gefnogi ei gais cynllunio yn unol â'r fethedoleg a'i amlinellir yn Atodiad 2 o'r CCA Cymysgedd Tai: Ni chredir bod yr wybodaeth a gyflwynwyd fel rhan o'r cais hwn yn ddigonol i dangos yn eglur bod y datblygiad sydd dan sylw yn cwrdd gydag angen penodol o fewn y gymuned leol.
- 5.5 Mae Polisi TAI 15 o'r CDLI yn datgan y bydd Cynghorau'n ceisio sicrhau lefel briodol o dai fforddiadwy yn ardal y cynllun. Ym Mhwhllheli, dau neu fwy o unedau tai yw'r trothwy ar gyfer angen darpariaeth o'r fath. Gan fod y datblygiad arfaethedig yn cynnig cynnydd o 6 uned, mae hyn yn cyd-fynd â'r trothwy a nodwyd ym Mholisi TAI 15 ar gyfer gwneud cyfraniad at dai fforddiadwy. Gan fod Pwllheli y tu mewn i ardal pris tai 'Aneddeoedd Arfordirol Mwy' yn y

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/01/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Cynllun, nodir bod darparu 30% o dai fforddiadwy yn hyfyw. O gofio fod 6 uned yn cael eu cynnig yma, mae hyn yn gyfystyr â 1.8 uned.

- 5.6 Mae un o'r tai a gynigir yn y cais yn uned fforddiadwy. Yn yr achos hwn felly byddai disgwyl swm cymudol sy'n werth 0.8 o dŷ er cwrdd a'r gofyniad polisi. Nodai Polisi TAI 15 "pan fo'r gofyniad tai fforddiadwy mewn cynllun penodol yn disgyn o dan un anedd ar y safle, yna bydd darparu uned fforddiadwy o fewn y datblygiad hwnnw yn parhau i fod yn flaenoriaeth. Fodd bynnag, os tybir nad yw hyn yn bosibl, bydd disgwyl taliad pro-rata yn hytrach na dim darpariaeth fforddiadwy ar y safle". Nodai Polisi TAI 15 os yw'r ymgeisydd o'r farn nad yw'n hyfyw darparu'r elfen fforddiadwy ddisgwyliedig hwn, yna eu cyfrifoldeb hwy fydd i ddangos yn glir ar bro-fforma asesiad hyfywdra'r amgylchiadau sydd yn cyfiawnhau darpariaeth tai fforddiadwy is.
- 5.7 Nid yw'r ymgeisydd wedi cyflwyno gwybodaeth o ran ystyriaethau yn ymwneud a hyfywdra'r datblygiad a phe byddai darparu'r elfen fforddiadwy ddisgwyliedig yn effeithio ar ystyriaethau o safbwynt yr elfen yma. Mae maen prawf 3i o Bolisi TAI 15 yn datgan y disgwylir i bob datblygiad gyflawni cymysgedd briodol o ran daliadaeth, mathau a maint tai fforddiadwy er mwyn cyfrannu at yr amrywiaeth o dai. Nid oes unrhyw wybodaeth neu dystiolaeth wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais i ddarbwyllo neu egluro pam nad ydyw'r elfen fforddiadwy a gynhigir yn cyfateb i'r hyn sy'n ofynnol dan bolisi TAI 15. Wrth dderbyn bod cynnig wedi ei wneud i drafod y cyfraniad fforddiadwy a'r gymysgedd tai gyda'r ACLI fel rhan o'r cais, nid yw hynny'n ddigonol i gwrdd gyda'r gofyniad sy'n rhan o bolisiau'r CDLI.
- 5.8 Rhaid hefyd ystyried gofynion perthnasol CCA Tai Fforddiadwy o ran maint unedau fforddiadwy ag yn achos tai 2 dwy ystafell wely (ar gyfer 4/5 o bobl) y cyfanswm fyddai 83m² tra bod disgwyl i dai 3 ystafell wely fesur 94m². Mae'r datblygiad yma yn cyfeirio at 2/3 ystafell wely ond prun bynnag fyddai, mae'r mesuriadau yn dangos cyfanswm arwynebedd llawr dros y 3 llawr o oddeutu 116m² sydd yn uwch na'r mesuriadau perthnasol. Ar y sail yma, ni ystyrir fod y bwriad yn cwrdd gyda gofynion polisi TAI 15 na'r CCA Tai Fforddiadwy.
- 5.9 Yn ogystal, ac o safbwynt asesu egwyddor y bwriad, mae angen ystyried defnydd presennol a sefydledig yr adeilad fel tŷ tafarn. Mae'r wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais yn nodi fod y perchnogion wedi cael trafferth i gael tenantiaid i weithredu'r dafarn neu berchnogion newydd a bod y dafarn wedi cau ers dechrau cyfnod pandemig Covid-19 ym Mawrth 2020. Noder hefyd fod cystadleuaeth gan dafarndai eraill a bod pellter y dafarn o ganol y dref wedi cael effaith ar hyfywedd y busnes. Mae Polisi ISA 2 yn anelu at warchod cyfleusterau cymunedol presennol a nodai'r eglurhad i'r polisi hwn y diffinnir cyfleusterau cymunedol fel cyfleusterau a ddefnyddir gan gymunedau lleol at ddibenion hamdden, iechyd, cymdeithasol ac addysgol. Nodir ei fod yn cynnwys tafarndai ac unrhyw gyfleuster arall sy'n cyflawni'r rôl o wasanaethu'r gymuned ac yn hyn o beth, credir felly yr ystyrir y defnydd presennol fel cyfleuster cymunedol. Nodai Polisi ISA 2 y dylid gwrthsefyll colled neu newid cyfleuster cymunedol presennol oni bai: -
- Y gall datblygwr ddarparu cyfleuster addas yn ei le un ai ar y safle neu oddi ar y safle, a bod mynediad rhwydd a hwylus trwy ddull ar wahân i gar, neu -
 - Y gellir dangos bod y cyfleuster yn amhriodol neu'n ormod i'r hyn sydd ei angen, neu, -
 - Mewn perthynas â chyfleuster sy'n cael ei redeg yn fasnachol, bod tystiolaeth: - nad yw'r defnydd presennol bellach yn hyfyw'n ariannol, a -
 - na ellir disgwyl yn rhesymol iddo ddod yn hyfyw'n ariannol, a -na ellir sefydlu unrhyw ddefnydd cymunedol addas arall, a -
 - bod tystiolaeth o ymdrechion gwirioneddol i farchnata'r cyfleuster, sydd wedi bod yn aflwyddiannus.
- 5.10 Cydnabyddir bod y Datganiad Dyluniad a Mynediad yn nodi'r amgylchiadau dros geisio gwaredu defnydd y tŷ tafarn, er hynny, nid oes gwybodaeth fanwl wedi ei gyflwyno sy'n cyfiawnhau colli'r

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/01/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

cyfleuster ar sail y dystiolaeth angenrheidiol dan Bolisi ISA 2. Mae CCA 'Newid defnydd cyfleusterau a gwasanaethau cymunedol, safleoedd cyflogaeth ac unedau manwerthu' yn datgan byddai angen tystiolaeth bod ymdrechion wedi bod i farchnata'r eiddo'n addas am gyfnod o flwyddyn. Felly ar sail y diffyg gwybodaeth yma ni chredir fod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion rhan 2 o bolisi ISA 2 na'r CCA perthnasol.

Mwynderau gweledol

- 5.11 Mae Polisi PCYFF3 yn datgan y caniateir cynigion 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 cyd-destun 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.
- 5.12 Mae'r bwriad yn golygu codi 6 tŷ teras tri llawr ar safle sydd yn bresennol yn cynnwys adeilad deulawr ynghyd a thir agored cysylltiedig i'r ochr a'r cefn. Mae adeiladau ger y safle yn amrywio o ran dyluniad ac uchder gan gynnwys datblygiadau preswyl cymharol ddiweddar ar hyd Ffordd Abererch. Mae'r cynllun yn dangos byddai uchder to'r bwriad yn uwch nac uchder to'r adeilad presennol ac y byddai'r strwythur yn sylweddol fwy o ran ei hyd a swmp. Sylweddolir bod y safle wedi ei leoli o fewn stryd wedd a gosodiad trefol ble mae dwysedd datblygiad yn arferol yn fwy. Fodd bynnag, fe gredir y byddai'r adeilad bwriedig yn amlwg iawn yn ei leoliad wrth ochr y ffordd gyhoeddus ac y byddai o ran edrychiadau a graddfa yn ormodol i'w safle. Teimlir felly y byddai yn creu nodwedd weladwy ac amlwg o'r stryd wrth deithio tuag at y dref o'r dwyrain a'r gogledd.
- 5.13 Noder bod yr ymgeisydd wedi cyflwyno Datganiad Dylunio a Mynediad gyda'r cais. Ynndo mae'n datgan bod angen creu datblygiad dwys er mwynhau lleihau colli gwres ac uchafu defnydd tir. Yn ogystal, nodir y byddai o faint tebyg i dai diweddar a godwyd gerllaw ac y byddai'r gorffeniadau yn gweddu gyda thai cyfagos.
- 5.14 Sylweddolir y lleolir y safle ymysg adeiladau cymysg eu maint ac edrychiad ac o'r herwydd byddai yn cael ei weld yn y cyd-destun hwnnw. Mae'r safle presennol yn hynod weladwy yn y strydlun ac yn creu nodwedd newydd ac amlwg a fyddai'n yn weladwy o fewn yr ardal leol ac wrth deithio i'r dref, ac am y rheswm hynny, mae'n anodd gweld sut y byddai'n gweddu i'r ardal leol oherwydd ei faint a'i leoliad ac felly credir felly y byddai'r bwriad yn amharu yn sylweddol ar y strydlun.
- 5.15 Fe fyddai'r bwriad yn golygu cyfnewid adeilad presennol o faint ag edrychiad cymharol gydag adeiladau cyfagos eraill gyda rhes o dai newydd fyddai'n sylweddol fwy o ran uchder, swmp a mas gyda ffurf a nodweddion dylunio nad ydynt wedi llwyddo i ystyried cyd-destun y safle a'r amgylchedd adeiledig oddi amgylch. Mae maen prawf 1 o bolisi PCYFF 3 yn nodi yn benodol y caniateir cynigion pan fyddent yn ychwanegu at ac yn gwella cymeriad ac ymddangosiad y safle, yr adeilad neu'r ardal o ran gosodiad, yr ymddangosiad, y raddfa, yr uchder, y mas a'r driniaeth i'r drychiadau. Ni chredir fod hyn yn wir yn yr achos yma gan y byddai'n golygu codi adeiladau fyddai'n anghymesur gyda maint ac edrychiadau'r eiddo presennol yn ogystal ag adeiladau eraill cyfagos. Cydnabyddir fod amrywiaeth o ddatblygiadau yn lleol a chyfeirir yn benodol at ddatblygiad preswyl cyfagos sydd yn cyfleu nodweddion tebyg i'r hyn a gynigir fel rhan o'r cais yma. Ond fel mae paragraff 6.2.10 o eglurhad polisi PCYFF 3 yn nodi, "nid yw'r ffaith fod datblygiad o ansawdd gwael neu aneglur yn bodoli gerllaw yn gyfiawnhad dros ddefnyddio atebion dylunio safonol neu wael. Dylai datblygiad newydd integreiddio i mewn i'r hyn sydd o'i gwmpas a cheisio gwella cymeriad cyffredinol yr ardal". Ni chredir fod hyn wedi digwydd yn yr achos yma ac felly fe ystyrir bod y bwriad yn groes i ofynion perthnasol polisi PCYFF3 o'r CDLI.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/01/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.16 Mae'r bwriad yn golygu codi 6 tŷ rhes o fewn safle sydd o'i ffurf bresennol yn llawer llai o ran dwysedd. Lleolir y tai ym mhen gogleddol y safle ger y terfyn gorllewinol gyda mynedfa gerbydol sydd i'w greu oddi ar ffordd fynediad bresennol i faes parcio cyhoeddus i'r de o'r safle. Byddai'r adeiladau bwriedig o ddyluniad 3 llawr gyda phrif ffenestri ar y drychiadau gogleddol (blaen) a deheuol (cefn).
- 5.17 Mae ffurf a graddfa'r bwriad yn golygu mai cyfyng iawn fyddai gofod mwynderol allanol i drigolion y tai, ni welir fod fawr ddim o erddi yn cael eu darparu fel byddai'n ddisgwyliedig ar gyfer datblygiad preswyl newydd o'r fath. Er mai lleoliad trefol a geir yma gyda thai teras cyfagos hefyd yn gyfyng o ran gofod mwynderol, credir fod cyfle yn yr achos yma i sicrhau gofod mwynderol a gosodiad gwell na'r hyn a ddangosir. Fe welir fod maen prawf 4 o bolisi PCYFF 2 yn nodi yn benodol y dylai cynigion "ymgorffori gofod fwynderol ar gyfer ei feddianwyr presennol ac i'r dyfodol". Tra bod gofynion polisi PCYFF 3 yn nodi fod dyluniad da yn cynorthwyo i roi naws am le, yn creu neu'n atgyfnerthu arwahanrwydd lleol, hyrwyddo cydlynid cymunedol a lles cymdeithasol. Ni chredir fod hyn wedi ei gyflawni yn yr achos yma ac y byddai'r bwriad yn or-ddatblygiad gan na ellir sicrhau gofod mwynderol ddigonol ar gyfer tai unigol.
- 5.18 Noder bod yr Asesiad Effaith Trafnidiaeth yn datgan y bydd un llecyn parcio allanol i gerbyd tu cefn i'r tai gyda llecyn parcio oddi mewn yn y modurdy yn ogystal. Er hynny, mae'r Datganiad Dylunio a Mynediad yn nodi y gall y modurdy gael ei drosi i ddefnydd fel gweithdy crefft er mwyn annog trigolion y tai a rhedeg busnes o gartref. Mae'r gwrth ddweud yma yn rhoddi peth dryswch ac ansicrwydd ynghylch datblygiad trefnus y safle yn y ffurf fel y cyflwynwyd i'r dyfodol. Ni ystyrir bod y bwriad yn adlewyrchu datblygiad o safon uchel ar gyfer y safle. Sylweddolir bod defnydd blaenorol y safle fel tafarn a'r lefel o weithgareddau tybiaethol a fyddai yn codi o hynny wedi ac yn gallu bod yn fwy na'r hyn a fyddai ynghlwm a defnydd preswyl. Er hynny, ni chredir fod hynny yn fodd i gyfiawnhau datblygu'r safle i raddau mor ddwys a cynigir yma a theimlir, wedi asesu'r cais ar amgylchiadau'r safle fel ac y mae, fod y bwriad fel y cyflwynwyd yn or-ddatblygiad o'r safle.
- 5.19 Yn yr amgylchiadau uchod, teimlir y byddai'r bwriad yn cael effaith negyddol sylweddol ar fwynderau cyfagos o ganlyniad i'w osodiad, ei faint a ffurf ac y byddai o ganlyniad yn annerbyniol ar sail meini prawf 4 a 7 polisi PCYFF 2 a maen prawf 1 o bolisi PCYFF 3.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.20 Mae'r bwriad yn golygu adeiladu 6 tŷ ar safle cyfyng o ran ei leoliad gyda ffordd brysur yn union o'i flaen a defnyddiau tir eraill yn ffinio a chefn ag ochrau'r safle. Mae'r cynllun yn dangos bwriad i greu 6 lle parcio o fewn y safle gyda modurdy yr un i'r tai unigol. Bwriedir cau mynedfa bresennol a chreu mynedfa newydd i'r ochr trwy ddefnyddio ffordd fynedfa bresennol at faes parcio cyhoeddus. Ni chredir y byddai egwyddor y trefniant yma yn annerbyniol ag fe welir nad oes gan yr Uned Drafndiaeth wrthwynebiad. Mae lleoliad trefol y safle yn golygu nad yw safonau parcio cyfredol yn gorfod cael eu gwireddu yn llawn ac felly mae'r elfen yma yn dderbyniol o safbwynt gofynion perthnasol polisiau TRA 2 TRA 4.

Materion Bioamrywiaeth

- 5.21 Mae'r Uned Bioamrywiaeth yn cadarnhau, bod cynnwys yr Asesiad Rhywogaethau Gwarchodedig yn dderbyniol ac maent yn cytuno gyda'r mesurau lliniaru a'u cynhigir. Yn ddarostyngedig i amodau priodol, fe gredir gall y datblygiad felly fod yn dderbyniol dan bolisiau AMG 5 a PS 19 y CDLI fel y maent ymwneud ag amddiffyn nodweddiad bioamrywiaeth.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/01/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Materion Llifogydd a Draenio

- 5.22 Mae'r Uned Draenio Tir wedi nodi yn eu hymateb i'r ymgynghoriad fod y safle yn gorwedd o fewn parth A o safbwynt perygl llifogydd ac ystyrir felly ei fod yn wynebu ychydig neu ddim risg o lifogydd. Fodd bynnag, dangosir bod y safle mewn perygl o risg llifogydd yn y mapiau llifogydd wyneb diweddaraf. O'r herwydd, maent o'r farn bod llifogydd yn ystyriaeth berthnasol yn unol ag adran 11.1 o NCT 15. Fe gyflwynwyd Asesiad Canlyniadau Llifogydd yn ystod yr ystyriaeth o'r cais a daeth hwnnw i'r casgliad bod y safle y tu allan i unrhyw leoliad sydd â risg llifogydd gwirioneddol. Yn ogystal bwriedir sicrhau trefniadaeth ddraenio bydd yn cymryd i ystyriaeth effeithiau posibl newid hinsawdd. Disgwylir ymateb yr Uned Draenio Tir a Chyfoeth Naturiol Cymru i'r ddogfen hon er caniatáu asesiad dan bolisiau PS 5 a PS6 y CDLI ac NCT 15 ac fe adroddir ymhellach ar y mater yn y Pwyllgor.

Materion Ieithyddol

- 5.23 Yn unol â maen prawf (1c) o Bolisi PS 1, gan fod hwn yn gais am 6 uned rhaid ystyried yr angen am ddatganiad ieithyddol os nad yw'r math o unedau yn mynd i'r afael â thystiolaeth o'r angen ar alw am dai o fewn Asesiad Marchnad Tai a ffynonellau perthnasol eraill (gweler 5.4 uchod). Nodir fod Datganiad Ieithyddol wedi ei gyflwyno gyda'r cais. Fodd bynnag, ymddengys nad yw'r datganiad hwn yn dilyn y fethodoleg i ymgymryd â datganiad o'r fath sydd wedi ei gynnwys yn y Canllaw Cynllunio Atodol mabwysiedig ac felly nid ydyw'n bosibl ymgymryd ag asesiad cyflawn o effaith ieithyddol y datblygiad ar sail yr wybodaeth a gyflwynwyd.
- 5.24 Ni chredir felly fod y bwriad wedi bodloni gofynion perthnasol PS 1 na'r CCA perthnasol trwy gyflwyno tystiolaeth gadarn y byddai'r datblygiad yn cyfarch anghenion y gymuned leol a gwarchod yr iaith Gymraeg a'i fod o ganlyniad yn groes i ofynion y polisi hwn.

Yr amgylchedd hanesyddol

- 5.25 Derbyniwyd sylwadau gan Wasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd yn nodi er nad ydi'r adeilad wedi ei restru nag o fewn ardal wedi ei warchod, mae nodweddion hanesyddol iddo. Awgrymwyd y dylid cynnwys amod i gynnal archwiliad o'r adeilad a'i gofnodi yn ffurfiol trwy ffotograffau.
- 5.26 Mae polisi AT 3 yn nodi'r angen i ddatblygiad ddiogelu a chwilio am gyfleoedd i wella adeiladau, strwythurau ac ardaloedd lle ceir asedau treftadaeth nad ydynt wedi eu dynodi sydd o arwyddocâd lleol neu ranbarthol a fydd yn creu naws cymeriad lleol, hunaniaeth ac amrywiaeth leol ar draws ardal y cynllun, tra mae paragraffau 1.14 a 1.15 o NCT 24 yn nodi:
“mae gan bob lle ei hanes ei hun, sydd wedi llywio ei gymeriad ac sy'n gadael olion amlwg ar ei ffurf a'i wead presennol. Mae'r cymeriad hanesyddol hwn yn golygu bod pob lle yn unigryw ac yn meddu ar ei hunaniaeth ei hun. Dylid ystyried cymeriad hanesyddol wrth reoli newid er mwyn diogelu natur unigryw ardal leol ac ymdeimlad o le. Mae'n hanfodol defnyddio dull gwrthrychol, strwythuredig o nodi cymeriad hanesyddol a llunio sylfaen dystiolaeth...Dylai asesiadau o'r effaith ar drefnadaeth fod yn gymesur ag arwyddocâd yr ased hanesyddol a maint y newid a gynigir a dylent gynnwys digon o wybodaeth fel y gellir deall arwyddocâd yr ased ac effaith y newid”.
- 5.27 O ystyried felly nad yw'r adeilad yma wedi ei restru nac o fewn ardal gadwraeth tref Pwllheli, ni chredir fod modd ei warchod rhag ail ddatblygiad yn gwbl bosibl yn yr achos yma. Er hynny a phe byddai'r cais yn dderbyniol ym mhob agwedd arall, credir y byddai'n rhesymol cynnwys amod safonol i sicrhau fod rhaglen cofnodi ffurfiol yn cael ei gynnal o'r adeilad a'i leoliad o fewn y drefwedd.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/01/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

6. Casgliadau:

6.1 Er i wybodaeth ychwanegol gael ei chyflwyno fel rhan o'r cais hwn a fyddai'n dod dros ddau o'r rhesymau gwrthod a fu ar y cais diwethaf, yn ymwneud â materion bioamrywiaeth a llifogydd (yn ddarostyngedig i sylwadau pellach CC a'r Uned Draenio Tir), mae'r pryderon a fu'n sail i'r pedwar rheswm gwrthod arall yn parhau ac ar sail yr asesiad uchod, ni ystyrir bod y bwriad yn dderbyniol ac felly argymhellir gwrthod y cais am y rhesymau a nodir

7. Argymhelliad:

7.1 Gwrthod y cais am y rhesymau isod:

1 - Wrth ystyried graddfa, dyluniad a nifer yr anheddau arfaethedig, ni chredir y byddai'r datblygiad yn gweddu i'r safle ac ni fyddai ei ymddangosiad yn dderbyniol o fewn yr ardal leol. Yn ogystal, o ystyried natur gyfyng y safle, nifer yr unedau sy'n rhan o'r cynllun a'r diffyg gofod amwynder ynghlwm a'r tai unigol, credir y byddai'r cynnig yn or-ddatblygiad o'r safle ac yn niweidiol i fwynderau preswyl. Fe ystyrir felly bod y cynnig yn groes i ofynion perthnasol polisiau PCYFF 2 a PCYFF 3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.

2 - Ar sail diffyg cymysgedd briodol o dai ynghyd â'r ddarpariaeth annigonol o dai fforddiadwy fe greidir fod y bwriad yn methu cyfarfod gofynion polisiau TAI 8 a THAI 15 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, ynghyd a'r cyngor perthnasol a roddir o fewn Canllawiau Cynllunio Atodol "Tai Fforddiadwy" a "Cymysgedd Tai".

3 - Ni chredir fod digon o wybodaeth wedi ei chyflwyno i asesu os yw'r bwriad yn cwrdd â gofynion maen prawf 1c o Bolisi PS1 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn sydd yn gofyn am ddatganiad iaith Gymraeg fyddai'n dangos sut byddai datblygiadau arfaethedig yn gwarchod, hyrwyddo a chryfhau'r iaith Gymraeg. Ar y sail yma, nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi ei argyhoeddi na fyddai'r bwriad yn cael effaith negyddol ar yr Iaith Gymraeg yn ardal y cynllun

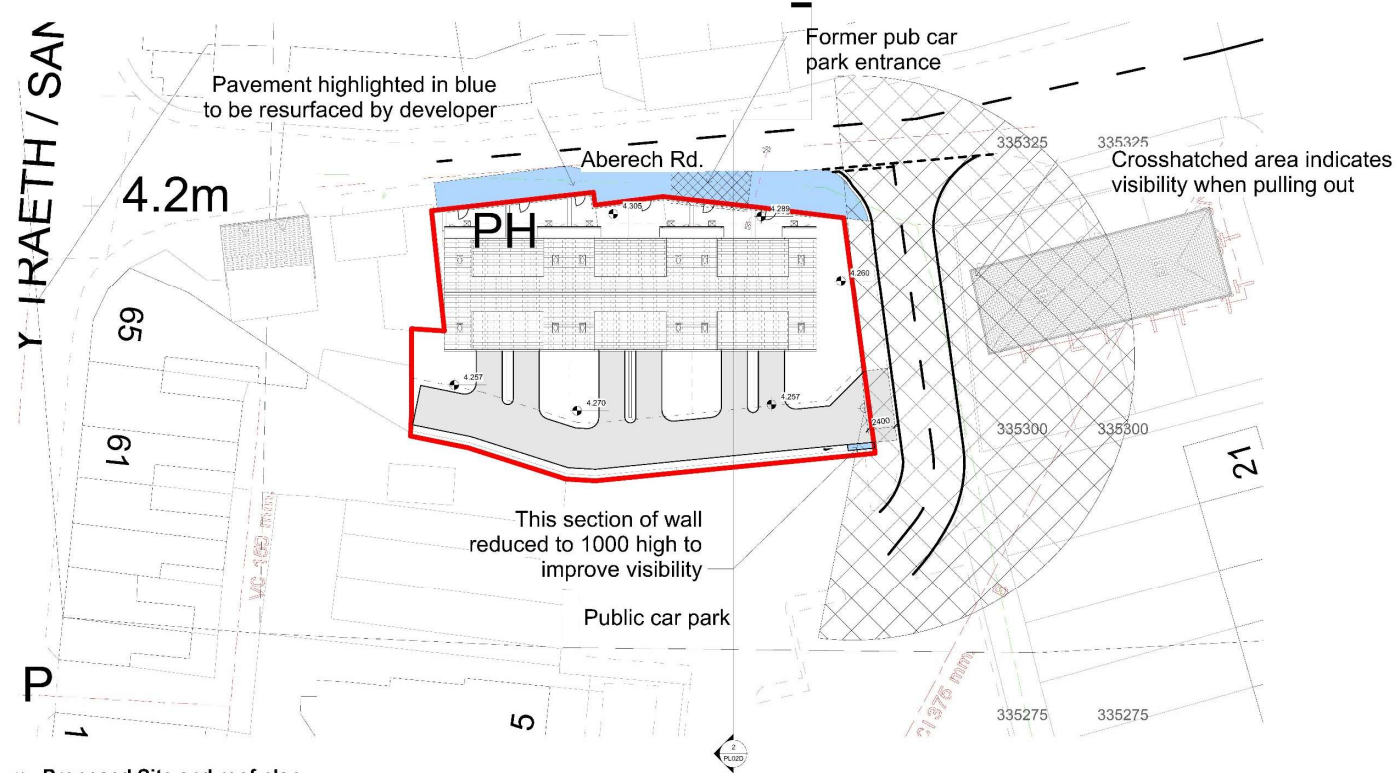
4 - Ni chredir fod gwybodaeth ddigonol wedi ei chyflwyno i gyfiawnhau colli'r cyfleuster tafarn i gwrdd gyda'r gofynion perthnasol a nodir ym Mholisi ISA 2 C Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn ynghyd a Chanllaw Cynllunio Atodol: "Newid defnydd cyfleusterau a gwasanaethau cymunedol, safleoedd cyflogaeth ac unedau manwerthu"; sy'n nodi'r angen i gadarnhau, trwy dystiolaeth, bod ymdrechion wedi bod i farchnata'r

C21/0431/45/LL



Dymchwel tŷ tafarn presennol a chodi chwech tŷ


***Demolition of existing public house and the erection of
six houses***

Black Lion Lôn Abererch, Pwllheli, Gwynedd, LL53 5LE



Key

-  Visibility splay
-  Drives and roadway
-  Resurfaced pavement
-  Extent of Site
-  Garden boundaries

 N.NNN Levels shown are metres above Ordnance Datum Newlyn (ODN)

 **Proposed Key**
1:50

1 Proposed Site and roof plan
1:200



2 Proposed Site Section
1:200



3 Proposed Streetscape
1:200

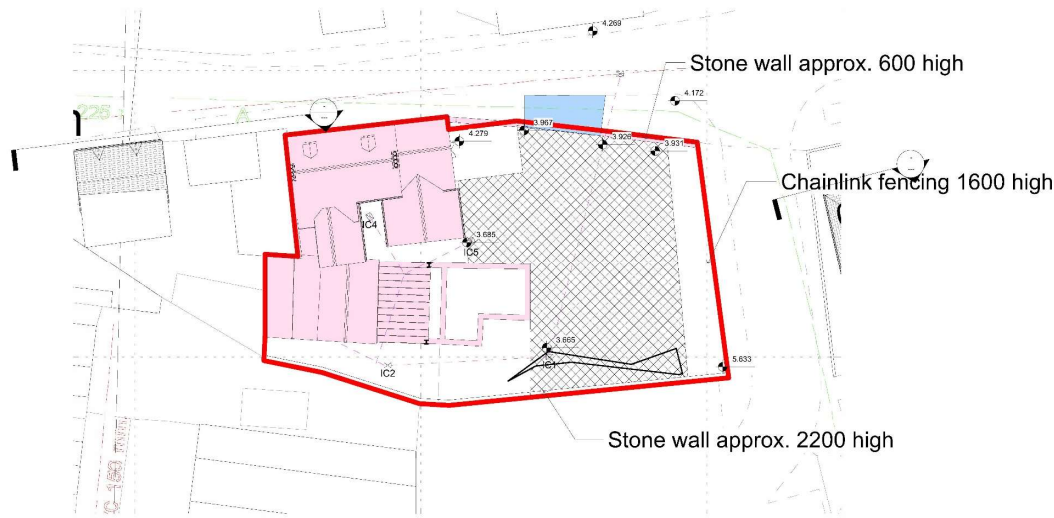
Amendments		
B	Context added to site section	26.11.20
C	Sewers shown	21.12.20
D	Levels shown	14.04.21



WRAY architects
RIBA Chartered Architect

Project - Black Lion
Title - Site plan and section
Drawn - Issue Date
Scale - As indicated
Number - 20.011.PL02D

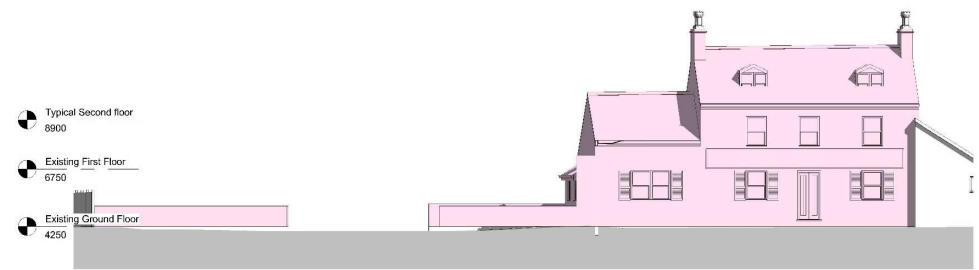
Do not scale from this drawing : Original printed at A1
© Copyright Peter Wray 2018 : architects@mrray.co.uk
01758 720635 07804 189053



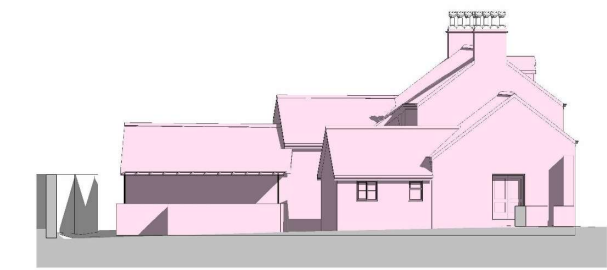
- Key**
- Structure to be demolished
 - Parking
 - Access to highway
 - Extent of Ownership
 - Levels shown are metres above Ordnance Datum Newlyn (ODN)
 - Assumed line of existing foul drainage

Existing Key
1 : 50

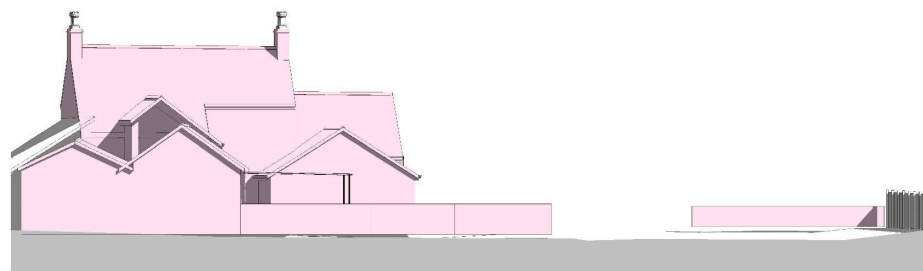
1 Existing Site
1 : 200



2 Existing North
1 : 100



4 Existing East
1 : 100



3 Existing South
1 : 100

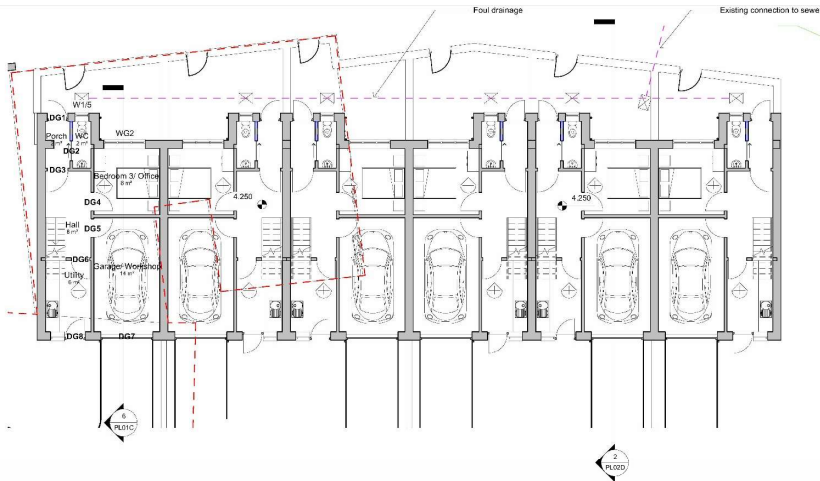
Amendments
B Sewers shown 21.12.20
C OS levels shown 14.04.21



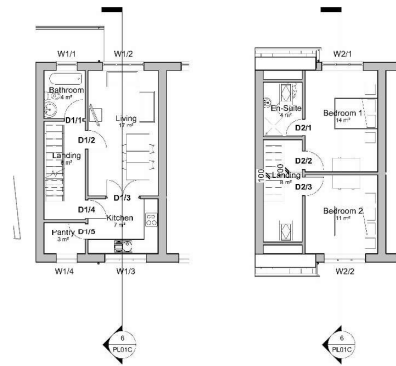
WRAY architects
RIBA Chartered Architect

Project - Black Lion
Title - Existing Site Plan and Elevations
Drawn - Issue Date Scale - As indicated
Number - 20.011.EX01C

Do not scale from this drawing : Original printed at A1
© Copyright Peter Wray 2018 : architects@mmurray.co.uk
01758 720635 07804 189053



1 Proposed Ground Floor
1: 100



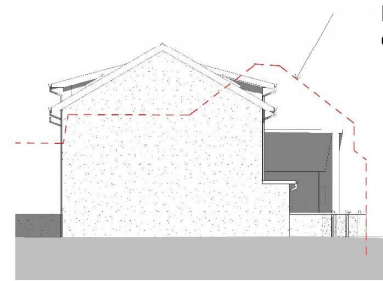
2 Typical First Floor
1: 100

3 Typical Second floor
1: 100

Tud. 152

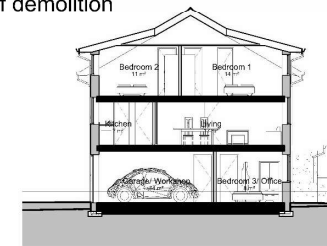


5 Proposed South
1: 100



8 Proposed East
1: 100

Red dashed line indicates extent of demolition



6 Section 1
1: 100



4 Proposed North
1: 100

Amendments		
B	House redesigned	04.11.20
C	Notes on finishes added	23.11.20



WRAY architects
RIBA Chartered Architect

Project - Black Lion
Title - Proposed Plans Section and Elevations
Drawn - Issue Date Scale - 1: 100
Number - 20.011.PL01C

Do not scale from this drawing : Original printed at A1
© Copyright Peter Wray 2018 : architects@mwray.co.uk
01758 720635 07804 189053

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



Eitem 5.5

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/01/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Rhif: 5

Cais Rhif: C21/0820/30/LL

Dyddiad 13/09/2021

Cofrestru:

Math y Cais: Llawn

Cymuned: Aberdaron

Ward: Aberdaron

Bwriad: Codi estyniad i'r sied wartheg bresennol ac addasiadau i greu storfa dail ac iard fwydo dan do.

Lleoliad: Cwrt, Uwchmynydd, Pwllheli, Gwynedd, LL53 8DA

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATAU GYDAG AMODAU

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/01/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

1. Disgrifiad:

- 1.1 Bwriad y cais hwn yw codi estyniad i sied wartheg bresennol er mwyn creu storfa dail ac iard fwydo dan do. Fe fyddai'r estyniad yn 36.3m o hyd a 10.9m o led ac yn 4.7m o uchder at frig y to. Fe ffurfir y waliau gan baneli cladid lliw llwyd ar wal isel o goncrid tra byddai'r to o ddeunydd proffil lliw llwyd.
- 1.2 Saif y safle mewn lleoliad gwledig ar wahân, y tu allan i unrhyw ffin ddatblygu a'i hadnabyddir gan Gynllun Datblygu Lleol Gwynedd a Môn. Saif o fewn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ddynodedig ac mae SDdGA Glannau Aberdaron ac ACA Clogwyni Pen Llŷn tua 650m i'r gorllewin. Mae'r safle yn rhan o grŵp adeiladau fferm Cwrt ac mae'r ffermdy ei hun yn adeilad rhestredig Gradd II. Mae'r safle hefyd o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llŷn ac Enlli.
- 1.3 Daw'r cais gerbron y pwyllgor gan i'r ymgeisydd fod yn Aelod Etholedig o'r Cyngor.

2. Polisiâu Perthnasol:

- 2.1 Mae Adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a pharagraff 2.1.2 Polisi Cynllunio Cymru yn pwysleisio y dylid penderfynu ceisiadau yn unol â'r Cynllun Datblygu, oni bai bod ystyriaeth faterol cynllunio yn nodi fel arall. Mae ystyriaethau cynllunio yn cynnwys Polisi Cynllunio Cenedlaethol, a'r Cynllun Datblygu Lleol.
- 2.2 Mae'r Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn rhoi dyletswydd ar y Cyngor i ymgymryd â chymau rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r 7 amcan llesiant sydd o fewn y Ddeddf. Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu gynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015. Wrth ffurfio'r argymhelliad mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau.
- 2.3 **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn. (Gorffennaf 2017)**

PS 5: Datblygu cynaliadwy

PCYFF 1: Ffiniau Datblygu

PCYFF 2: Meini prawf datblygu

PCYFF 3: Dylunio a siapio lle

AMG 1 : Cynlluniau rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol

PS 19 : Gwarchod a neu wella'r amgylchedd naturiol

PS 20 : Diogelu a neu wella asedau treftadaeth

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/01/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

2.4 Polisiau Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru

NCT6 – Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy (2010)

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

C11/1044/30/LL : Gosod paneli photofoltec ar do sied amaethyddol - Caniatawyd 11/01/12

C07D/0586/20/LL : Mynedfa gerbydol newydd – Caniatawyd 14/01/08

C07D/0003/30/LL : Addasu adeiladau segur yn swyddfeydd/gweithdai ar gyfer wardeniaid a physgotwyr – Caniatawyd 01/03/07

C03D/0556/30/YA : Sied ddefaid a chorlan gwartheg - Caniatawyd 13/11/03

4. Ymgynghoriadau

Cyngor Cymuned/Tref: Heb eu derbyn

Dwr Cymru : Dim sylwadau i'w cynnig

Uned Bioamrywiaeth: Gofyn am amod er sicrhau dim gwaith i'r tir yn ystod y tymor nythu adar heb gadarnhad gan ecolegydd nad oes adar yn nythu ar y safle.

Rhaid ymgymryd â Phrawf Effaith Arwyddocaol Tebygol dan Reoliad 63 y Rheoliadau Cynefinoedd.

Cyfoeth Naturiol Cymru Dim gwrthwynebiad yn sgil derbyn gwybodaeth ychwanegol–Canllawiau ar gyfer y datblygwr

Uned Draenio Tir : Oherwydd maint a natur y datblygiad mae'n debyg bydd angen darparu cais i'r Corff Cymeradwy SDS i'w gymeradwyo cyn dechrau'r gwaith adeiladu

Uned Trafnidiaeth : Dim sylwadau i'w cynnig

Uned Llwybrau : Bydd angen gwarchod llwybr cyhoeddus Aberdaron rhif 19 yn ystod ag ar ôl y datblygiad yma

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/01/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd cymdogion. Mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben ac ni dderbyniwyd unrhyw ohebiaeth ynghylch y bwriad

5. Ystyriaethau Cynllunio Perthnasol:

Cyd-destun Polisi ac Egwyddor y Datblygiad

- 5.1 Mae'r Cynllun Datblygu mabwysiedig yn cynnwys Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (Gorffennaf 2017). Mae polisi cynllunio cenedlaethol yn cael ei gynnwys ym Mholisi Cynllunio Cymru Argraffiad 11, Chwefror 2021 a dogfennau cysylltiedig, sef Nodiadau Cyngor Technegol.
- 5.2 Mae Polisi PCYFF 1 y CDLI yn annog gwrthod ceisiadau y tu allan i ffiniau datblygu oni bai bod lleoliad cefn gwlad yn hanfodol. Mae Cwrt yn fferm â thenant 150 erw sy'n ffurfio rhan o fusnes fferm cig eidion a defaid traddodiadol sydd â chyfanswm o 1,100 erw ar draws sawl daliad tir. Pwrpas y sied yw cadw stoc i mewn am gyfnod hirach oherwydd bod y tir o amgylch y fferm yn bridd trwm iawn a gall presenoldeb y stoc achosi i bridd halogedig lifo o'r safle yn ystod misoedd y gaeaf. Byddai cadw'r stoc i mewn yn hirach yn helpu lleddfu'r mater hwn. Yn ogystal byddai creu storfa dail dan do hefyd yn caniatáu storio slyri a thail mewn ffordd sy'n cydymffurfio â'r rheoliadau cyfredol ac yn caniatáu lledaenu'r tail a'r slyri yn ystod cyfnodau sych addas gan leihau'r risg o ddŵr ffo elifiant. Fe gredir, wrth ystyried cyd-destun y lleoliad, bod y datblygiad yn rhesymol o safbwynt y defnydd a fwriedir ac felly bod y cynnig yn cyd-fynd a gofynion Polisi PCYFF 1 y CDLI.

Lleoliad ac Effaith Mwynderol

- 5.3 Mae polisiâu PCYFF 2 a PCYFF 3 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn ystyriaethau ar gyfer asesu effaith weledol y cais. Ystyrir, o osod amodau priodol ynghylch y gorffeniad allanol, bydd y strwythur yn gweddu mewn modd addas i'w lleoliad gwledig ac na fydd yn difriö cymeriad nac edrychiad y safle na'r lleoliad. Ni ystyrir ychwaith y byddai niwed i fwynderau preifat unrhyw eiddo arall yn deillio o'r datblygiad. Fe ystyrir felly bod y cais yn cydymffurfio a pholisiâu PCYFF 2 a PCYFF 3 y CDLI fel y maent yn ymwneud ag amddiffyn mwynderau.
- 5.4 Mae'r safle'n gorwedd o fewn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ond, am y rhesymau a'u nodir uchod, ni ystyrir y byddai'r bwriad dan sylw yn effeithio ar gymeriad yr AHNE. Fe gredir felly fod y bwriad yn dderbyniol dan ofynion Polisi AMG 1 y CDLI.

Materion Bioamrywiaeth

- 5.5 Derbyniwyd sylwadau gan yr Uned Bioamrywiaeth yn nodi y dylid osgoi ymgymryd â gwaith i'r tir hwn yn ystod y tymor nythu adar rhag ofn bydd niwed i rywogaethau gwarchoddedig, oni bai bod ecolegydd cymwys wedi ymgymryd ag arolwg o'r safle ymlaen llaw ac wedi cadarnhau nad oes nythod yno. Fe gredir y byddai'n rhesymol felly gosod amod ar y caniatâd er sicrhau'r uchod.
- 5.6 Mae potensial i'r datblygiad greu llygredd ac mae polisiâu PCYFF 2 a PS 5 yn annog gwrthod cynhigion sy'n achosi effaith andwyol sylweddol oherwydd llygredd. Yn sgil derbyn gwybodaeth bellach ynghylch y camau a gymerir i atal llygredd, 'roedd y cynnig yn dderbyniol gan Gyfoeth

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/01/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Naturiol Cymru. Yn ogystal, mae rheoliadau'r tu allan i'r system gynllunio, dan ddeddfwriaethau er rheoli llygredd amgylcheddol, a fyddai mewn lle er amddiffyn yr amgylchedd lleol rhag niwed o unrhyw allyriadau posibl o'r cyfleuster.

- 5.7 Yn ogystal, yn unol â Rheoliad 63 y Rheoliadau Cadwraeth Cynefinoedd a Rhywogaethau 2017 (fel y'u diwygiwyd) oherwydd agosatrwydd y SddGA / ATA rhaid i Gyngor Gwynedd, fel Awdurdod Cymwys gynnal Prawf Effaith Arwyddocaol Tebygol ar y cynefinoedd gwarchodedig cyn gallu penderfynu ar y cais. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn nid oedd canlyniadau'r Prawf hwn eto wedi ei dderbyn gan yr Uned Bioamrywiaeth - fe adroddir ymhellach ar y mater yn y Pwyllgor.
- 5.8 O osod amod priodol i osgoi niwed i adra sy'n nythu ac o dderbyn canlyniad cadarnhaol i'r Prawf Effaith Arwyddocaol Tebygol, fe gredir u byddai'r datblygiad felly'n dderbyniol dan bolisi PS 19 y CDLI fel y mae'n ymwneud ag amddiffyn bioamrywiaeth yr ardal ynghyd a pholisïau PCYFF 2 a PS 5 y CDLI fel y maent yn ymwneud yn benodol â rheoli llygredd.

Materion Treftadaeth

- 5.9 Mae safle'r datblygiad o fewn yr un grŵp o adeiladau â ffermdy Cwrt, sy'n adeilad rhestredig Gradd II, ac mae'r holl leoliad o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llŷn ac Enlli. Wrth ystyried natur ddatblygedig y safle a dyluniad arfaethedig yr adeilad newydd, fydd yn gweddu gyda'r adeiladau eraill cyfagos, ni chredir bydd y datblygiad yn niweidiol i unrhyw asedau treftadaeth ac felly fe gredir bod y cais yn dderbyniol dan bolisi PS20 y CDLI/

6. Casgliadau:

- 6.1 O ganlyniad i'r asesiad uchod, ni ystyrir fod y bwriad yn groes i unrhyw bolisi cynllunio perthnasol o fewn y CDLI a bod y datblygiad a gynhigir yn briodol ar gyfer y safle. Fe ystyriwyd yr holl ystyriaethau cynllunio materol a ni chredir fod y bwriad yn debygol o achosi effeithiau andwyol annerbyniol ar fwynderau lleol, bioamrywiaeth nag asedau treftadaeth ac felly fe argymhellir cymeradwyo'r cais cynllunio.

7. Argymhelliad:

Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i dderbyn canlyniad boddhaol i'r Prawf Effaith Arwyddocaol Tebygol ar y safleoedd dynodedig cyfagos.

Amodau

1. 5 mlynedd,
2. Datblygiad yn cydymffurfio gyda'r cynlluniau a gymeradwywyd
3. Dim gwaith clirio safle yn ystod y tymor nythu adar heb gytundeb ymlaen llaw.

Nodiadau : Cyfoeth Naturiol Cymru

Uned Draenio Tir

Angen gwarchod y llwybr cyhoeddus

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/01/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

C21/0820/30/LL

**Codi estyniad i'r sied wartheg bresennol ac addasiadau
i greu storfa dail ac iard fwydo dan do.**

***Erection of extension to existing cattle shed and
alterations to create a manure store and covered
feeding yard.***

Cwrt, Uwchmynydd, Pwllheli, Gwynedd, LL53 8DA



Cwrt Farm - Location Plan CF 06.08.21



Legend

- NT Ownership (GB)
- NT Leasehold (GB)

1: 2,500



100.0 0 50.00 100.0 m

British_National_Grid
© Crown copyright and database rights 2021 Ordnance Survey 100023974

This map is a user generated static output from an Intranet mapping site and is for reference only. Data layers that appear on this map may or may not be accurate, current, or otherwise reliable.

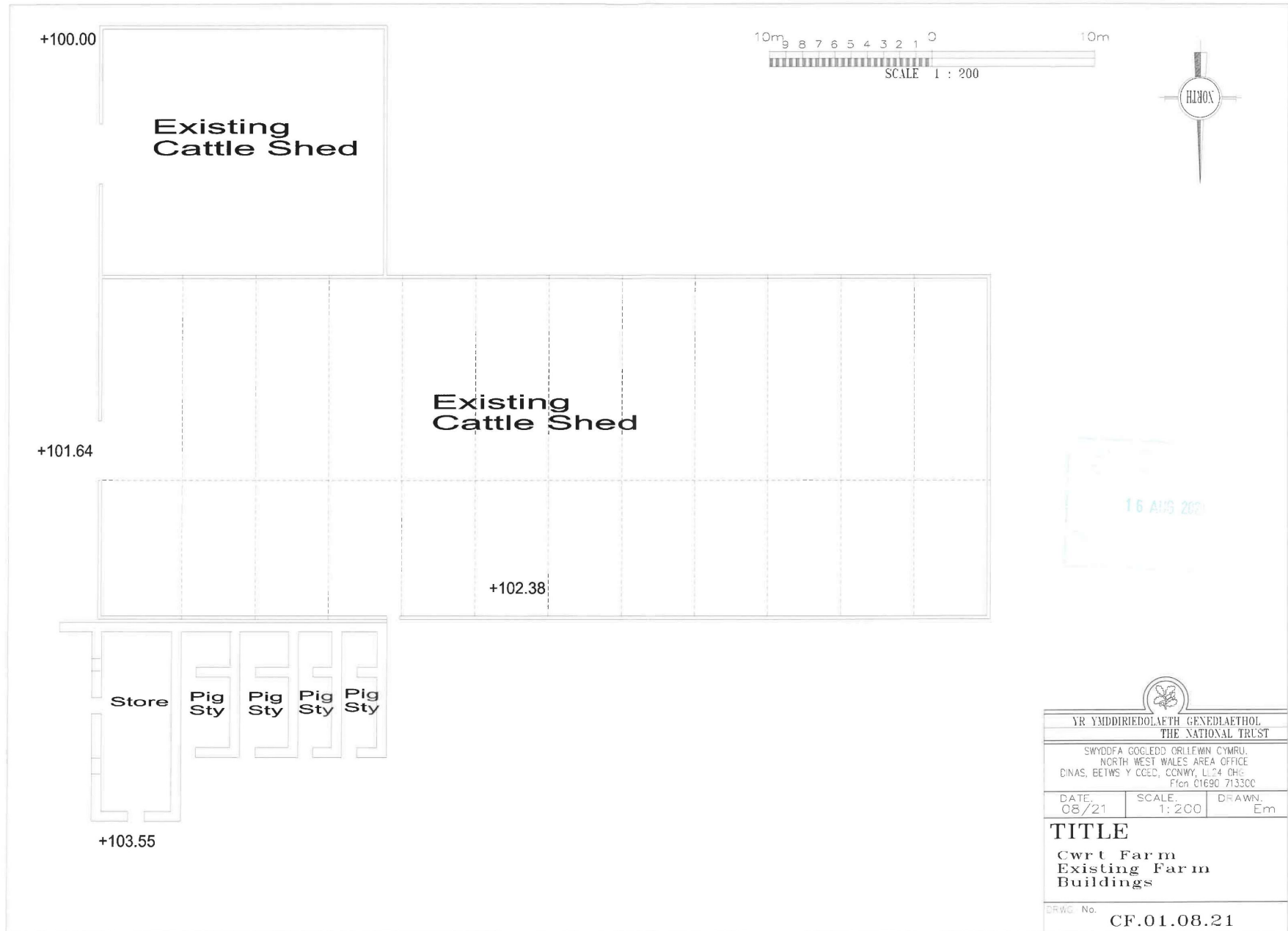
THIS MAP IS NOT TO BE USED FOR NAVIGATION

Notes

This map was automatically generated using the National Trust GIS Browser

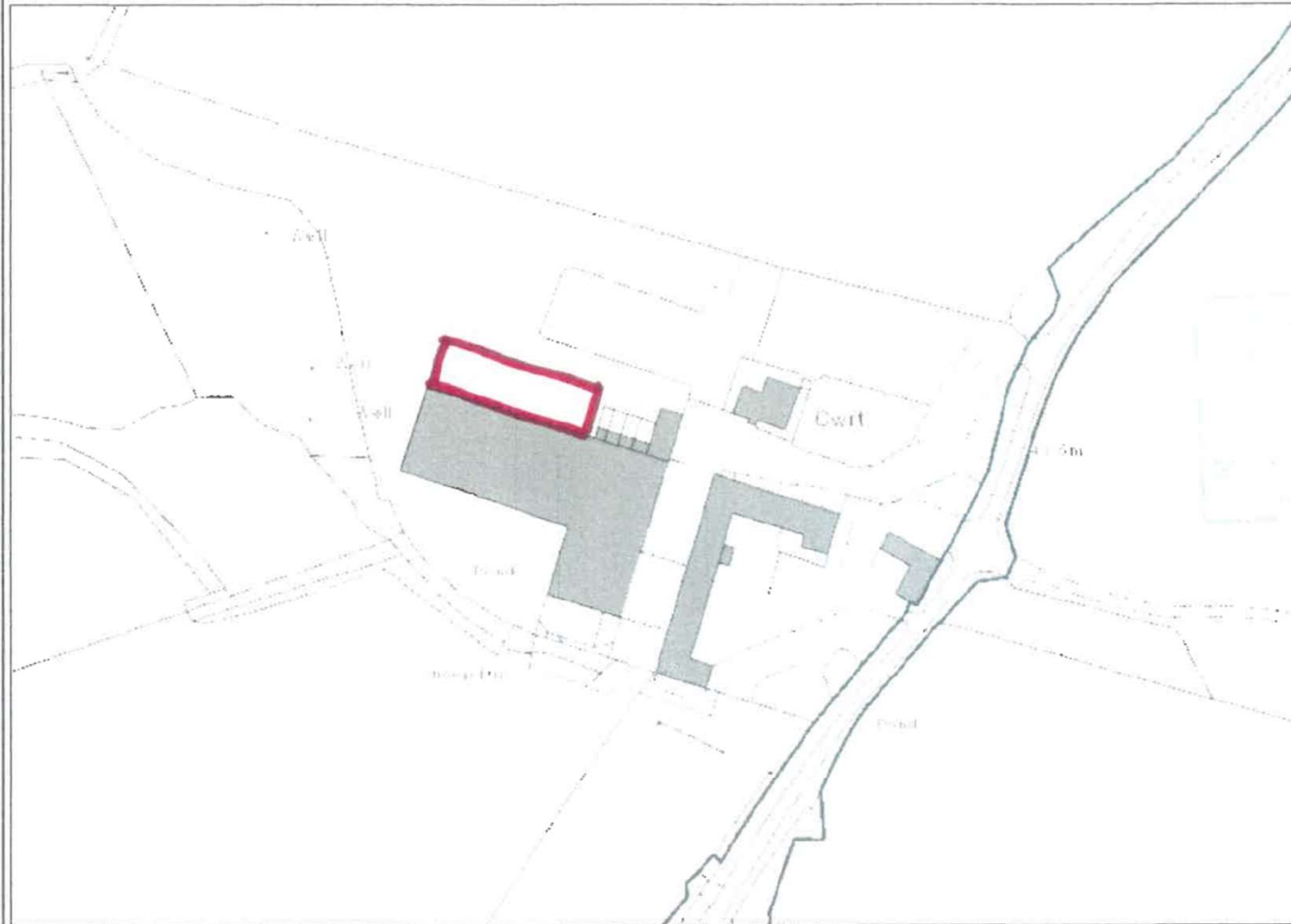
Tud. 174

Tud. 175





Cwrt Farm - Site Plan CF 05.08.21



Legend

- NT Ownership (GB)
- NT Leasehold (GB)

6 AUG 2021

1: 1,250



50,0 0 25,00 50,0 m

British_National_Grid
© Crown copyright and database rights 2021 Ordnance Survey 100023974

This map is a user generated static output from an Intranet mapping site and is for reference only. Data layers that appear on this map may or may not be accurate, current, or otherwise reliable.

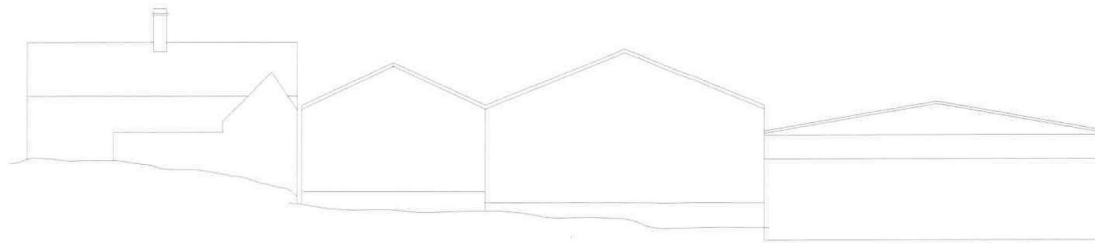
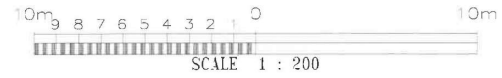
THIS MAP IS NOT TO BE USED FOR NAVIGATION

Notes

This map was automatically generated using the National Trust GIS Browser

Tud. 176

Tud. 177

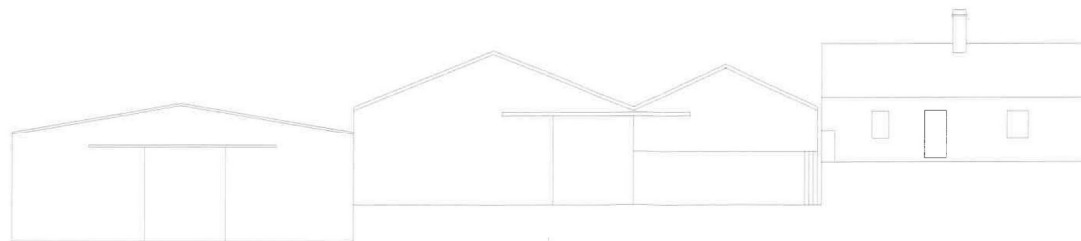


Western Elevation



Northern Elevation

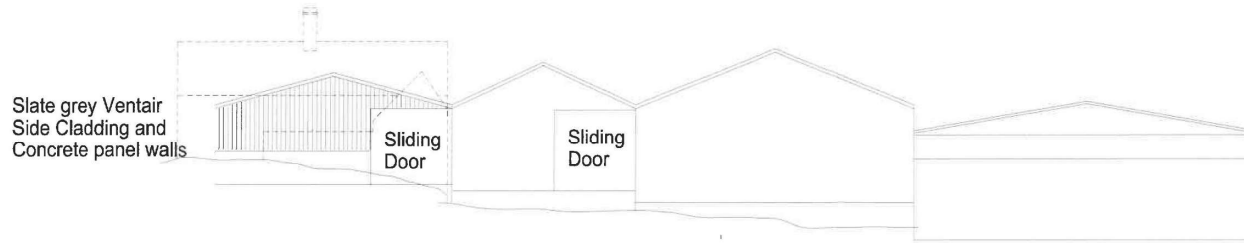
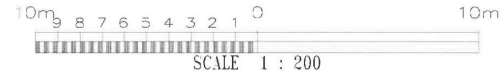
16.4.2021



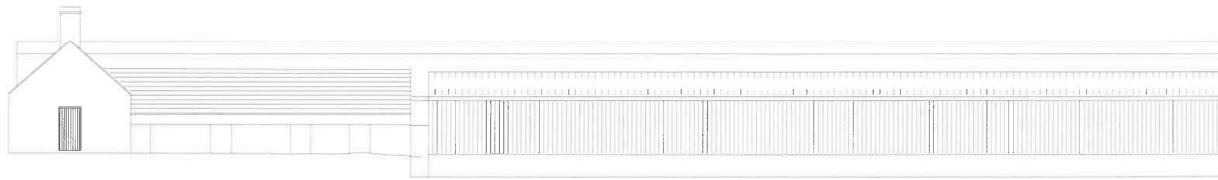
Eastern Elevation

 YR YMDDIRIEDOLAETH GENEDLAETHOL THE NATIONAL TRUST		
<small>SWYDDFA GŦGLEDD ORLLEWIN CYMRU, NORTH WEST WALES AREA OFFICE DINAS, BETWS Y GŦED, CONWY, LL24 4HG Ffôn 0169C 7133CC</small>		
DATE: 08/21	SCALE: 1:200	DRAWN: Em
TITLE Cwrt Farm Existing Farm Building Elevations		
DRWG. No. CF.02.08.21		

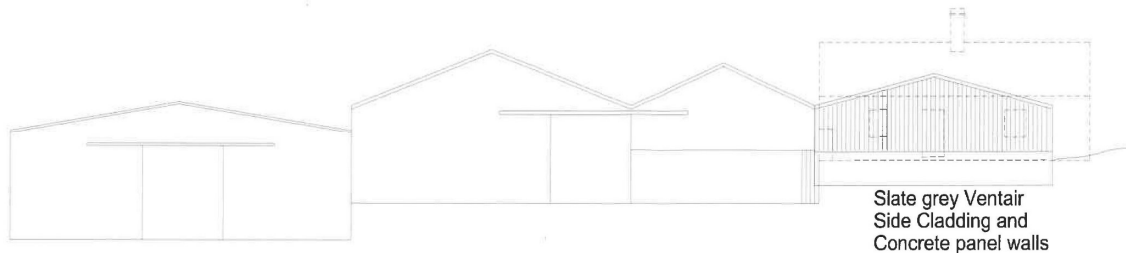
Tud. 178



Western Elevation



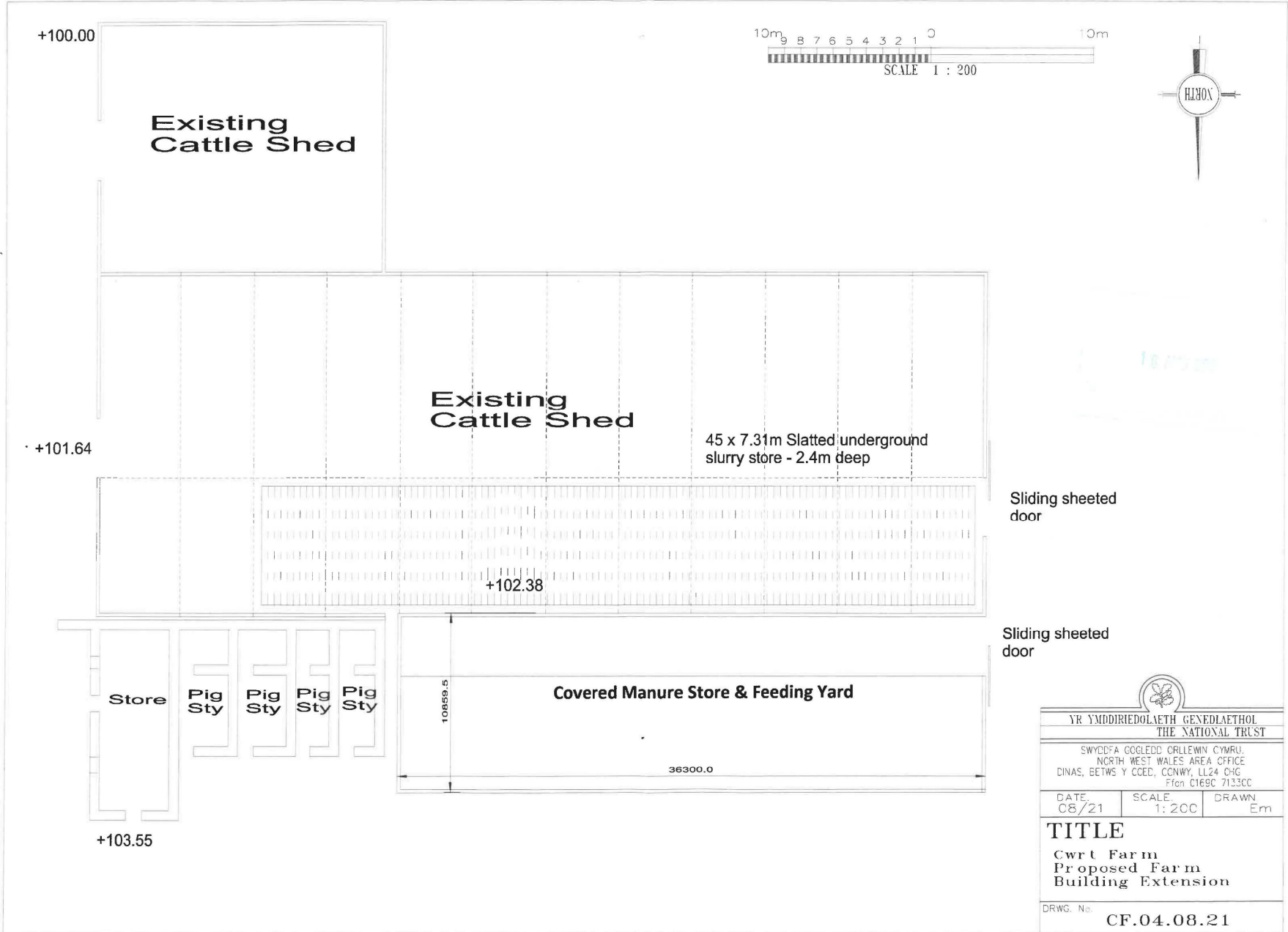
Northern Elevation




Eastern Elevation

 YR YMDDIRIEDOLAETH GENEDLAETHOL THE NATIONAL TRUST		
SWYDDFA GOGLEDD ORLLEWIN CYMRU NORTH WEST WALES AREA OFFICE DINAS, BETWS Y CCED, CONWY, LL24 0HG Ffôn 01690 713300		
DATE 08/21	SCALE 1:200	DRAWN Em
TITLE Cwrt Farm Proposed Farm Building Extension		
DRWG. No. CF.03.08.21		

Tud. 179



 YR YMDDIRIEDOLAETH GENEDLAETHOL THE NATIONAL TRUST		
SWYDDFA COGLEDD ORLLEWIN CYMRU, NORTH WEST WALES AREA OFFICE DINAS, BETWS Y COED, CCNWWY, LL24 0HG Ffôn 01690 713300		
DATE 08/21	SCALE 1:200	DRAWN Em
TITLE Cwr t Farm Proposed Farm Building Extension		
DRWG. No. CF.04.08.21		

Tud. 180



Eitem 5.6

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/01/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Rhif: 6

Cais Rhif: C21/1010/32/LL

Dyddiad 19/10/2021

Cofrestru:

Math y Cais: Llawn

Cymuned: Botwnnog

Ward: Botwnnog

Bwriad: Trosi adeilad allanol i ddarparu annedd fforddiadwy, ynghyd ag addasiadau i'r fynedfa gerbydol presennol, gosod gwaith trin pecyn a gwaith cysylltiedig.

Lleoliad: Caerau, Llangwnnadr, Pwllheli, LL53 8NS

Crynodeb o'r Argymhelliad: GWRTHOD

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/01/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae hwn yn gais ar gyfer trosi adeilad allanol presennol (a fu gynt yn dŷ annedd) yn dŷ fforddiadwy gyda dau lofft, ystafell fyw ac ystafell fwyta / cegin. Mae bwriad hefyd creu gardd gerllaw'r adeilad. Y bwriad yw cadw prif strwythur yr adeilad ond dymchwel waliau adeiladau allanol cysylltiedig â chodi estyniadau unllawr ar ochr a chefn y prif strwythur.
- 1.2 Saif y safle mewn ardal wledig, ymhell o unrhyw ffin ddatblygu a'i diffinnir gan Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn. Mae hefyd o fewn Ardal Tirwedd Arbennig a thirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llŷn ac Enlli. Mae hefyd yn rhannol o fewn Safle Bywyd Gwyllt Rhanbarthol Caerau.
- 1.3 Y bwriad yw adfer waliau'r hen dŷ (sy'n 15.0m x 5.6m o faint) drwy eu hail-bwyntio, codi estyniad ochr 4.2m x 4.1m ac estyniad cefn 5.9m x 5.1m. Fe orffennir waliau'r estyniadau gyda chladin pren (llarwydden) ac fe roddir to llechi newydd dros y strwythur.
- 1.4 Cyflwynwyd yr wybodaeth isod er cefnogi'r cais
- Datganiad Cynllunio (gan gynnwys cadarnhad gan Tai Teg i'r ymgeisydd fod yn gymwys am dŷ fforddiadwy),
 - Adroddiad Ecolegol Cychwynnol ac
 - Adroddiad Strwythurol.
- 1.5 Daw'r cais gerbron y pwyllgor ar gais yr aelod lleol.

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 Yn sgil Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 mae'n ofynnol i'r Cyngor ymgymryd â datblygu cynaliadwy yn ogystal â chymryd pob cam rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r amcanion datblygu cynaliadwy (neu lesiant). 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, ac 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. Ystyrir na fyddai unrhyw effaith sylweddol nac annerbyniol ar gyflawni'r amcanion llesiant o ganlyniad i'r argymhelliad arfaethedig.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/01/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

2.3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn. (Gorffennaf 2017)

PCYFF 1 : FFINIAU DATBLYGU

PCYFF 2: MEINI PRAWF DATBLYGU

PCYFF 3: DYLUNIO A SIAPIO LLE

PCYFF 4 : DYLUNIO A THIRWEDDU

TRA 2 : SAFONAU PARCIO

TRA 4 : RHEOLI ARDRAWIADAU CLUDIANT

TAI 7 : TROSI ADEILADAU TRADDODIADOL YNG NGHEFN GWLAD AGORED I DDEFNYDD PRESWYL

AMG 2 : ARDALOEDD O DIRWEDD ARBENNIG

PS 19 : GWARCHOD A LLE BO'N BERTHNASOL GWELLA'R AMGYLCHEDD NATURIOL

Canllaw Cynllunio Atodol 'Ail-adeiladu Tai a Throsi Adeiladau yng Nghefn Gwlad' (Medi 2019).

Canllaw Cynllunio Atodol 'Tai Fforddiadwy" (Medi 2019).

2.4 Polisiâu Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru,

Nodyn Cyngor Technegol 5 – Cadwraeth Natur a Chynllunio

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

Dim

4. Ymgynghoriadau

Cyngor Cymuned/Tref: Cefnogi

Uned Trafnidiaeth : Heb eu derbyn

Dŵr Cymru Dim sylwadau i'w cynnig

Cyfoeth Naturiol Cymru : Dim gwrthwynebiad - sylwadau ar gyfer yr ymgeisydd

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/01/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARDHOD Y CYHOEDD	

Gwasanaeth Cynllunio
Archeolegol Gwynedd

Angen amod er sicrhau y cwblheir arolwg ffotograffig manwl o'r strwythur cyn dechrau unrhyw waith

Gwardhod y Cyhoedd :

Nid oes manylion ynglŷn â'r tanc trin carthion na phroffion trylifiad ar gyfer safle'r ffos cerrig.
Dylai'r ymgeisydd ddarparu manylion y profion trylifiad sydd wedi cael eu cynnal ar gyfer y ffos gerrig i sicrhau fod y pridd yn addas.

Uned Bioamrywiaeth :

Cytuno gyda'r mesurau lliniaru a'r mesurau i wella bioamrywiaeth. Angen amodau priodol er sicrhau y gweithredir y camau angenrheidiol

Uned Draenio Tir :

Oherwydd maint a natur y datblygiad mae'n bosib bydd angen darparu cais i'r Corff Cymeradwy SDS i'w gymeradwyo cyn dechrau'r gwaith adeiladu.

Tai Teg :

Heb eu derbyn

Ymgynghoriad Cyhoeddus:

Rhodddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd cymdogion. Mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben ac ni dderbyniwyd unrhyw ohebiaeth ynglŷn â'r cais.

5. Ystyriaethau Cynllunio Perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'r safle hwn y tu allan i unrhyw ffin ddatblygu a'i hadnabyddir dan bolisi PCYFF 1 y CDLI ac mae'r polisi hwnnw'n nodi, y tu allan i ffiniau datblygu bydd cynigion yn cael eu gwrthod oni bai eu bod yn unol â pholisi penodol yn y Cynllun. Yn yr achos hwn, er i'r cais fod am drosi adeilad allanol presennol, mae amheuaeth os gellid ystyried y strwythur hwn fel "adeilad" yn hytrach nag adfail cyn eiddo anheddol. Mae Canllaw Cynllunio Atodol 'Ail-adeiladu Tai a Throsi Adeiladau yng Nghefn Gwlad' yn nodi

"9.1 Bydd rhaid i unrhyw adeilad a fwriedir ei drosi yng nghefn gwlad fod yn adeilad parhaol gydag adeiladwaith cadarn. Ni chaniateir datblygiadau sydd yn cynnwys gwaith ail-adeiladu sylweddol, gan y byddai hynny gyfwerth ag adeiladu adeilad o'r newydd. Dylai'r muriau fod yn gadarn hyd at lefel y bargod. Ni fydd adeilad yng nghefn gwlad sydd mewn cyflwr mor adfeiliedig bod angen ail-adeiladu rhannu sylweddol ohono neu ei ailadeiladu'n llwyr yn addas. Mae hyn yn sicrhau na fydd cymeriad arbennig ac ymddangosiad yr adeilad yn cael ei niweidio. Fel canllaw, ni ddylid ystyried cais i drosi adeilad os oes angen ailadeiladu mwy na 10% o gyfanswm y waliau pan fo angen cynnal gwaith adfer i'r to neu 20% o gyfanswm y waliau os nad oes angen adfer y to."

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/01/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- 5.2 Yn ogystal mae Polisi Cynllunio Cymru'n nodi na ddylid ystyried yr isod fel "Tir a Ddatblygwyd o'r Blaen"

"tir lle mae olion unrhyw strwythur neu weithgarwch wedi dod yn rhan o'r dirwedd dros amser fel y gellir ystyried yn rhesymol ei fod yn rhan o'r amgylchedd naturiol;"

- 5.3 Wrth edrych ar luniau awyr hanesyddol o'r safle hwn ymddengys i'r strwythur fod heb do ac wedi ymdoddi i'r dirwedd ers o leiaf y flwyddyn 2000 er iddo fod yn amlwg i'r safle gael ei glirio o beth lystyfiant rhywbryd yn ystod y cyfnod 2009 - 2014. Ni chredir bod hynny'n newid y ffaith i'r strwythur ddod yn rhan o'r dirwedd naturiol dros gyfnod o amser ac felly ni ddylid ystyried hwn yn safle a ddatblygwyd o blaen.
- 5.4 Fe gyflwynwyd adroddiad strwythurol gyda'r cais sy'n honni i'r waliau presennol fod yn strwythurol gadarn ac yn addas i'w cadw heb yr angen am ail-adeiladu sylweddol, yn ogystal fe nodir na fyddai angen ail-godi mwy na 10% o gyfanswm arwynebedd y waliau gwreiddiol. Wrth dderbyn yr asesiad hwn fe nodir bod peth ansicrwydd yn yr adroddiad gan gynnwys bod angen ail-adeiladu rhannau o'r waliau presennol, bod angen ail-osod prif elfennau strwythurol megis y to, lloriau a linteri a bod seiliau'r waliau presennol yn fas ac y gellid eu tanseilio wrth weithio ar agweddau cyfagos o'r datblygiad.
- 5.5 Wrth ystyried yr uchod mae cryn amheuaeth yn parhau os yw'r strwythur yn adeilad sydd yn addas i'w drosi neu a fyddai'r gwaith fyddai ynghlwm a'r datblygiad cyfystyr a chodi tŷ newydd yng nghefn-gwlad yn groes i ofynion polisi PCYFF 1 y CDLI.

Polisiau Tai

- 5.6 Polisi TAI 7 y CDLI sy'n berthnasol ar gyfer cynlluniau i drosi adeiladau traddodiadol yng nghefn gwlad i ddefnydd preswyl. Mae'r polisi hwnnw'n gofyn bod datblygiadau o'r math hwn yn cydymffurfio gyda phob un o'r meini prawf isod :
1. Bod tystiolaeth nad yw defnydd cyflogaeth o'r adeilad yn hyfyw;
 2. Bod y datblygiad yn darparu uned fforddiadwy ar gyfer angen lleol (yn unol â'r Rhestr Termau) neu fod y defnydd preswyl yn elfen israddol ynghlwm efo datblygiad ehangach ar gyfer defnydd cyflogaeth;
 3. Bod y strwythur yn un cadarn;
 4. Nad oes angen estyniadau helaeth i alluogi'r bwriad;
 5. Bod unrhyw gymeriad pensaernïol o werth a deunydd traddodiadol yn cael ei gadw ac nad yw'r bwriad yn arwain at gollu cymeriad y strwythur gwreiddiol.
- 5.7 Mewn perthynas â maen prawf 1, mae'r Datganiad Cynllunio a gyflwynwyd gyda'r cais yn honni na fyddai unrhyw ddefnydd economaidd o'r adeilad yn ymarferol heblaw am ei drosi i uned wyliau (a fyddai'n dderbyniol o safbwynt y canran o unedau gwyliau sydd yn y gymuned) fodd bynnag maent yn ystyried y dylid rhoi blaenoriaeth i ddefnydd fel tŷ fforddiadwy ar gyfer cwrdd ag angen lleol dros ddefnydd o'r fath.
- 5.8 Er gwaetha'r uchod, mae'r eglurhad dros bolisi TAI 7 yn y CDLI (para. 6.4.38) yn nodi mae'r flaenoriaeth ar gyfer adeiladau traddodiadol yng nghefn gwlad yw ar gyfer defnydd cyflogaeth ac mae'r CCA "Trosi Adeiladau Traddodiadol yng nghefn gwlad i Ddefnydd Preswyl" yn nodi y dylid dilyn y camau canlynol wrth farchnata'r uned ar gyfer defnydd cyflogaeth:

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/01/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- *Marchnata'r eiddo gydag Asiantau Gwerthu Lleol yn ogystal ag Asiantau Gwerthu sydd yn arbenigo mewn eiddo masnachol/busnes.*

- *Tystiolaeth o broses hysbysebu ar y we a/neu bapurau newydd lleol a gyhoeddir yn ddyddiol neu'n wythnosol.*

- *Cysylltu ag asiantaethau/mudiadau sydd yn arbenigo mewn sefydlu busnesau bychain newydd, er enghraifft, Adran Datblygu Economaidd y Cyngor, Mentrau Busnes Lleol, Cyngorau Cymuned/Tref, Ffederasiwn Busnesau Bach, Llywodraeth Cymru a Busnes Cymru.*

- *Gwybodaeth o ran unrhyw ddiddordeb sydd wedi ei ddatgan yn yr adeilad ynghyd ag unrhyw gynigion a'r ymateb iddynt - gan gynnwys cyfiawnhad dros yr ymateb hynny.*

- 5.9 Nid oes unrhyw dystiolaeth wedi ei chyflwyno bod y camau sy'n ofynnol dan faen prawf 1 o bolisi TAI 7 wedi eu dilyn ac felly nid yw'r cais yn cwrdd gyda'r gofyniad polisi hwn.
- 5.10 O safbwynt maen prawf 2, wrth dderbyn bod yr ymgeisydd yn gymwys ar gyfer tŷ fforddiadwy, nid oes unrhyw dystiolaeth wedi ei chyflwyno y byddai'r tŷ yn wirioneddol fforddiadwy yn yr hir dymor. Mae'r arwynebedd llawr tybiannol ar gyfer tŷ unllawr gyda dau lofft a roddir yn CCA Tai Fforddiadwy yn 58m² tra bydd gan yr eiddo hwn arwynebedd llawr mewnol o 98.9m². Yn ogystal, nid oes unrhyw wybodaeth ynghylch gwerth marchnad tebygol yr eiddo wedi ei chyflwyno gan olygu nad ydyw'n bosibl asesu os yw'n ymarferol sicrhau fforddiadwyedd hirdymor yr eiddo drwy sicrhau disgownt pris gyda chytundeb cyfreithlon.
- 5.11 O ran maen prawf 3, mae paragraffau 5.1 - 5.4 uchod yn trafod materion yn ymwneud a chadernid y strwythur.
- 5.12 Mae man prawf 4 yn gofyn osgoi estyniadau helaeth i'r adeilad gwreiddiol. Fe ategir hyn gan y CCA "Trosi Adeiladau Traddodiadol yng nghefn gwlad i Ddefnydd Preswyl" sy'n nodi yng nghyswllt polisi TAI 7 y dylai'r adeilad a fwriedir ei drosi i ddefnydd amgen fod yn addas ar gyfer y defnydd a fwriedir. Ni ddylid fod angen estyniadau helaeth i alluogi'r datblygiad a dylai'r adeilad yn ei ffurf bresennol (o ran maint) fod yn addas. Mae ôl troed presennol y strwythur sydd i'w gadw yn 84m² tra bod y cynnig yn cynnwys estyniadau a fyddai a chyfanswm ôl troed o 47.3m². Wrth ystyried bod bwriad cynyddu arwynebedd llawr y strwythur dros 50% fe gredir bod hyn yn amlygu'r ffaith nad ydyw'r adeilad yn addas o ran maint ar gyfer y datblygiad dan sylw ac y byddai angen estyniadau helaeth er sicrhau'r defnydd a fwriedir.
- 5.13 O safbwynt y maen prawf olaf, fe nododd Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd bod yr adeilad presennol yn dyddio o ganol y 19eg ganrif a mwy na thebyg yn gynharach. Mae'r arddull yn nodweddiadol o adeiladau gwledig ôl-ganoloesol yr ardal, er bod y safle hwn ychydig yn fwy sylweddol na'r fferm arferol. Er gwaethaf ei fod mwy neu lai'n adfail, mae'n parhau i fod yn enghraifft dda o bensaerniaeth o'r cyfnod. Mae'n debyg bydd yr adnewyddiad arfaethedig o'r adeilad yn arwain at gollu ffabrig gwreiddiol yr eiddo yn llwyr. Er gwaetha'r ffaith ei fod yn debygol y byddai'r eiddo newydd o ansawdd pensaernïol safonol ac yn adlewyrchu dyluniad y gwreiddiol mewn rhai agweddau, yn y bôn tŷ newydd bydd yn cael ei godi, gyda chymeriad cwbl wahanol i'r hyn fu yno o'r blaen.
- 5.14 Wrth ystyried yr uchod, ni chredir y gellid ystyried bod y cynnig hwn yn cwrdd gyda holl ofynion polisi TAI 7 y CDLI ac felly nid oes opsiwn ond gwrthod y cais.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/01/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Lleoliad, Dyluniad ac Effaith Gweledol

- 5.15 Yn gyffredinol, mae polisïau PCYFF 2 a PCYFF 3 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn caniatáu cynigion ar gyfer datblygiadau newydd cyn belled na fyddent yn cael effaith niweidiol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol neu ar yr ardal yn gyffredinol. Yn ogystal gofynnir bod datblygiadau'n:
- Ychwanegu at, a gwella, cymeriad ac ymddangosiad y safle
 - Parchu'r safle a'i gyffiniau o ran ei le yn y dirwedd leol.
 - Bod y deunyddiau'n briodol
- 5.16 Mae PCYFF 3 yn ei wneud yn glir y dylid caniatáu datblygiadau newydd dim ond os maent yn rhoi ystyriaeth lawn i gyd-destun amgylchedd naturiol, hanesyddol ac adeiledig y safle. Yn ogystal, fe ddylai datblygiadau ychwanegu at, a gwella, cymeriad ac ymddangosiad y safle o ran y gosodiad, ymddangosiad, graddfa, mas a'r driniaeth o ddrychiadau. Fe ddylid hefyd parchu cyd-destun y safle a'i le yn y dirwedd leol. Mae Polisi PCYFF 4 hefyd yn pwysleisio y dylai pob cynnig integreiddio gyda'r hyn sydd o gwmpas ac y dylid gwrthod cynhigion nad ydynt yn parchu, cadw ac ychwanegu at nodweddion cadarnhaol y safle.
- 5.17 Yn yr achos hwn, wrth dderbyn bod y safle wedi ei guddio'n eithaf da o fannau cyhoeddus cyfagos a bod bwriad plannu coed a llwyni er sgrinio'r safle, oherwydd natur y newidiadau arfaethedig i'r adeilad a'r bwriad i sefydlu gardd a man parcio gerllaw, fe fyddai'r gwaith yn anorfod yn creu naws drefol i'r safle gan gael effaith gweledol fwy na'r strwythur presennol, sydd erbyn hyn wedi ymddodi i'r tirlun. Fe fyddai hyn yn niweidiol i gymeriad y dirwedd mewn ardal sydd wedi ei warchod oherwydd ansawdd y dirwedd honno. Fe ystyrir felly fod y bwriad yn groes i ofynion Polisïau PCYFF 3 a PCYFF 4 y CDLI fel y maent yn ymwneud ag amddiffyn mwynderau gweledol yr ardal ynghyd a Pholisi AMG 2 sy'n anelu at warchod Ardal Tirwedd Arbennig.
- 5.18 Ceir rhai tai annedd gerllaw'r safle, fodd bynnag oherwydd gogwydd yr eiddo a'r pellter rhwng y safle a'r tai agosaf, ni ystyrir y byddai'r bwriad yn achosi niwed arwyddocaol i fwynderau'r gymdogaeth leol. Ystyrir fod y bwriad felly yn dderbyniol o ran cydymffurfiaeth a pholisi PCYFF 2 y CDLI fel y mae'n ymwneud â mwynderau preifat.

Materion Bioamrywiaeth

- 5.19 Mae'r Uned Bioamrywiaeth yn cadarnhau, bod cynnwys yr Adroddiad Ecolegol Cychwynnol yn dderbyniol ac maent yn cytuno gyda mesurau lliniaru a'u cynhigir. Yn ddarostyngedig i amodau priodol, fe gredir gall y datblygiad felly fod yn dderbyniol dan bolisi PS 19 y CDLI fel y mae'n ymwneud ag amddiffyn nodweddion bioamrywiaeth lleol.

6. Casgliadau:

- 6.1 Ar sail yr asesiad uchod, hyd yn oed os derbynnir bod hwn yn adeilad traddodiadol yng nghefn gwlad sy'n addas i'w drosi yn dŷ annedd, ni chredir fod y bwriad sydd gerbron yn cydymffurfio gydag yr un o'r meini prawf penodol ar gyfer datblygiadau o'r fath a'u rhestrir ym mholisi TAI 7 CDLI ar y Cyd Gwynedd a Môn. Wrth gydnabod bod yr ymgeisydd mewn angen tŷ fforddiadwy a bod dyluniad cyffredinol yr adeilad o ansawdd safonol, oherwydd y lleoliad gweledig, natur anghyfannedd y safle presennol a faint o newidiadau a fwriedir eu gwneud i'r strwythur, nid oes dewis ond argymell gwrthod y cais.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/01/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

7. Argymhelliad:

7.1 Gwrthod

Nid yw'r cais yn cwrdd gyda holl feini prawf polisi TAI 7 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn oherwydd nid oes unrhyw dystiolaeth bod y strwythur presennol wedi ei farchnata ar gyfer defnydd busnes, nid oes dystiolaeth i ddangos y byddai'r eiddo a fwriedir yn wirioneddol fforddiadwy yn yr hirdymor, nid oes sicrwydd bod y strwythur presennol yn ddigon cadarn i ymdopi a'r gwaith adnewyddu heb yr angen am waith ail-adeiladu helaeth, fe fyddai angen estyniadau helaeth er galluogi'r bwriad ac fe gollir cymeriad hanesyddol cynhenid y strwythur drwy ymgymryd â'r gwaith atgyweirio.

C21/1010/32/LL

Trosi adeilad allanol i ddarparu annedd fforddiadwy, ynghyd ag addasiadau i'r fynedfa gerbydol presennol, gosod gwaith trin pecyn a gwaith cysylltiedig.

Conversion of outbuilding to provide an affordable dwelling, together with alterations to existing vehicular access, installation of a package treatment plant and associated works.

Caerau, Llangwnnadi, Pwllheli, LL53 8NS



Tud. 190



1:2500

Site Location

BDA

BRIO design + architecture

The Studio - Ty Larch Llangoed Beaumaris Anglesey
t: 07467376056 e: philjones.01@hotmail.com w: www.brio-design.co.uk

Proposed Outbuilding Conversion

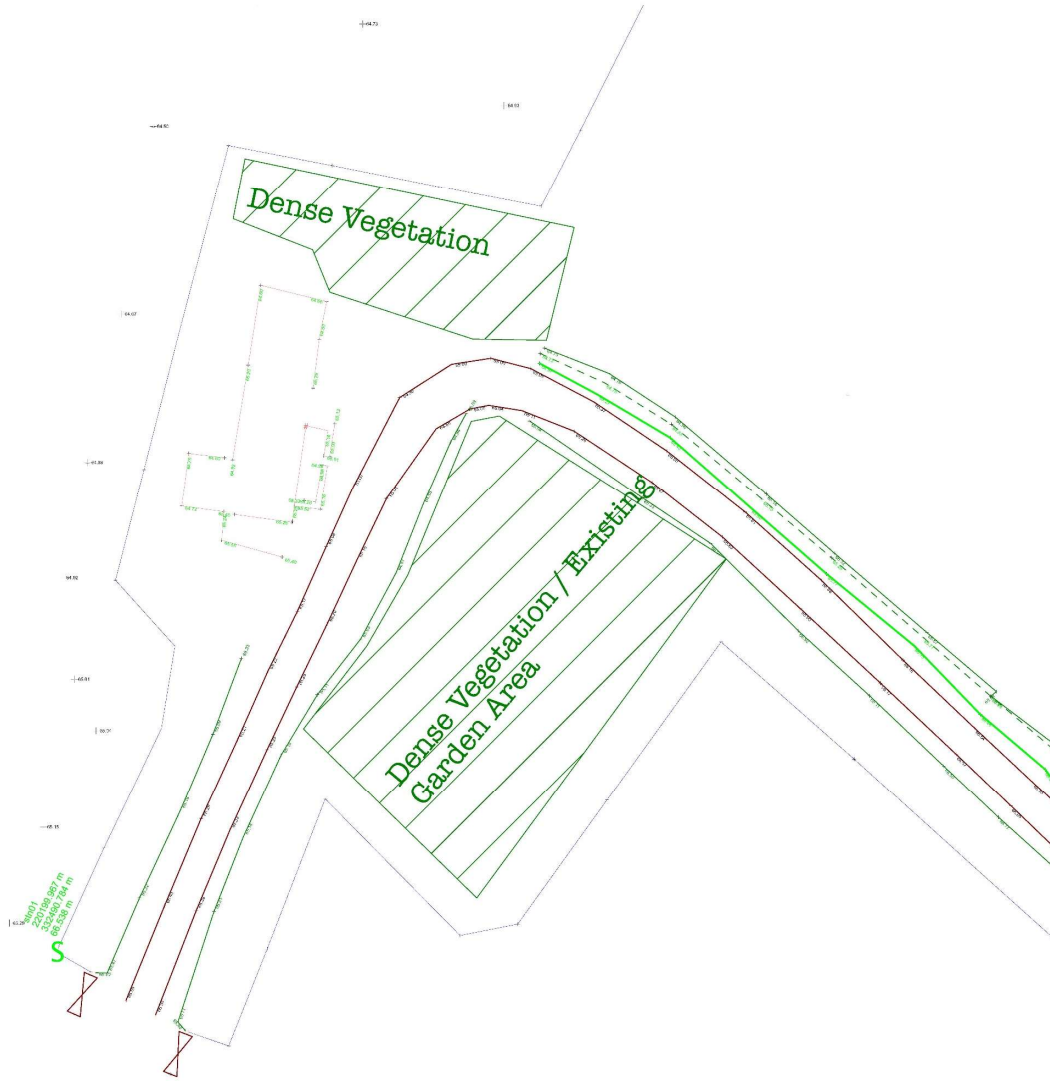
Outbuilding at Caerau

Llangwnnadi, Gwynedd

Site Location

Miss Catrin Williams			
project	drawing status	date	
PN293	Preliminary	15/10/2021	
originator	scale @ A4	number	rev
PJ	1:2500	A.SITE	

This document and its design content is copyright ©. It shall be read in conjunction with all other associated project information including models, specifications, schedules and related consultants documents. Do not scale from documents. All dimensions to be checked on site. Immediately report any discrepancies, errors or omissions on this document to the Originator. If in doubt ASK.



1:200

Existing Site Layout

1

BDA

BRIO design + architecture

The Studio - 15, Canal Street - Liverpool - Merseyside - England
t: 0151 251 1000 e: info@brio-design.co.uk w: www.brío-design.co.uk

Proposed Outbuilding Conversion

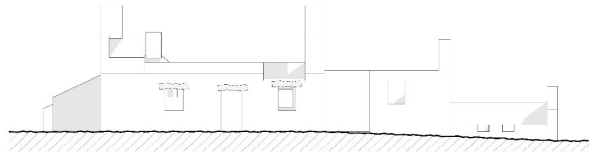
Outbuilding at Caerau

Llangwnnadi, Gwynedd

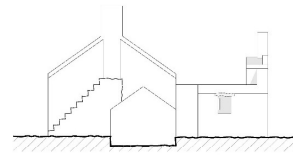
Existing Site Layout

Max. Caryn Williams			
project	drawing scale	date	
PK293	Preliminary	04/09/2021	
originator	scale @ A1	number	rev
PJ	1:200	A.01	

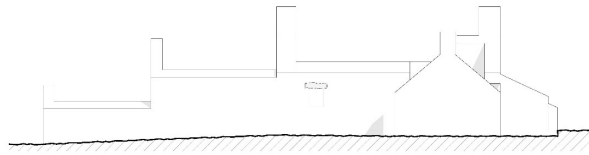
This document is the property of BRIO design + architecture. It is not to be used, copied, or reproduced in any form without the written consent of BRIO design + architecture. The information contained herein is for the use of the client only and is not to be used for any other purpose without the written consent of BRIO design + architecture.



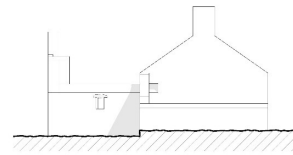
1:100 Front Elevation E-01



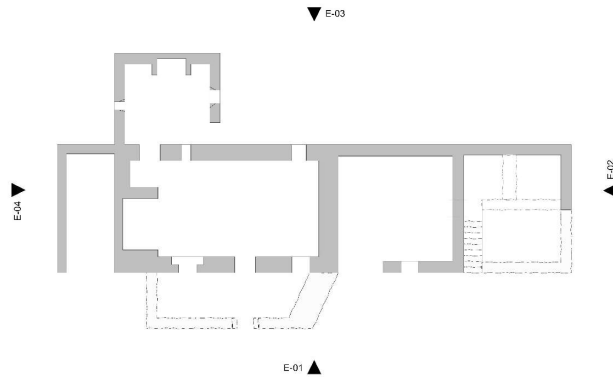
1:100 Side Elevation E-02



1:100 Rear Elevation E-03



1:100 Side Elevation E-04



1:100 GF-Ground Floor

Outbuilding at Caerau, Llangwnnadi, Gwynedd- Existing Plans + Elevations

BR + Mrs Williams			
project	drawing scale	date	
PK293	Preliminary	05/07/2021	
originator	scale @ A1	number	rev
PJ	1:100	A 01 01	



1:100 Front Elevation E-01



1:100 Side Elevation E-02



1:100 Rear Elevation E-03



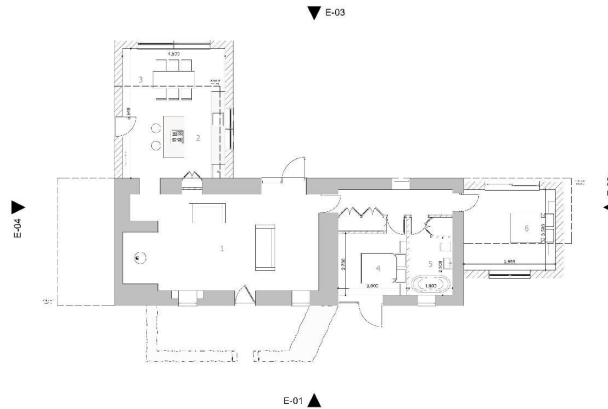
1:100 Side Elevation E-04

Tud. 193

Room Schedule

Ground Floor

- 0- Corridor
- 1- Sitting room
- 2- Kitchen
- 3- Dining area
- 4- Bedroom
- 5- Bathroom
- 6- Bedroom



1:100 GF-Ground Floor 0.

Outbuilding at Caerau, Llangwnnadi, Gwynedd- Proposed Plans + Elevations

BDA

BRIO design + architecture

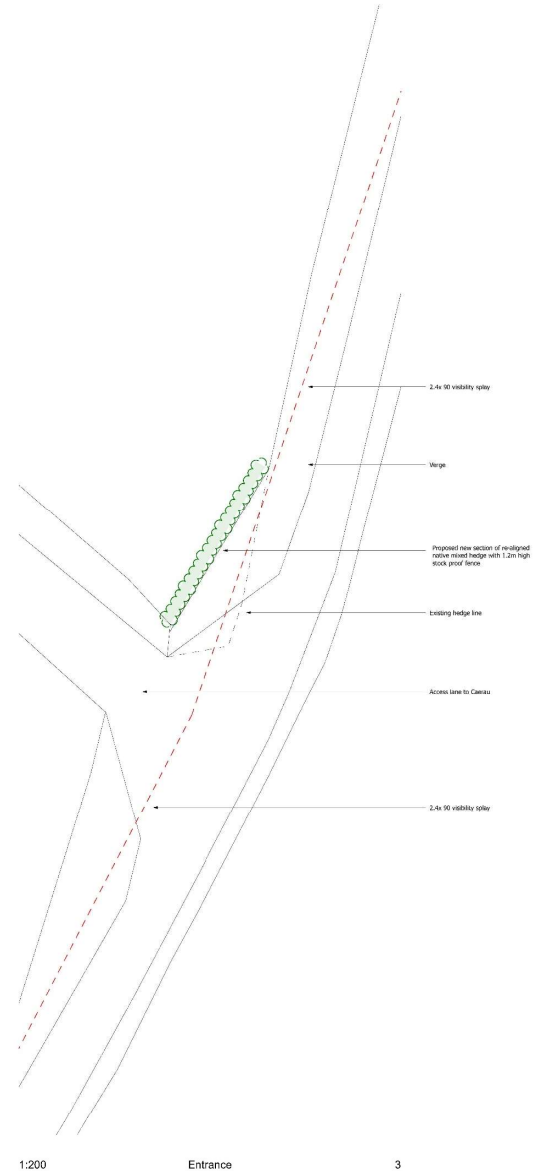
The Studio - 15 Canal - Liverpool - Merseyside - England
t: 01475259696 e: info@brio-design.co.uk w: www.brrio-design.co.uk

Proposed Outbuilding Conversion
Outbuilding at Caerau
Llangwnnadi, Gwynedd


Proposed Plans + Elevations








Max. Caern Williams			
project	drawing title	date	
PK293	Preliminary	14/10/2021	
originator	scale @ A1	number	rev
PJ	1:100, 1:50	A 01 02	

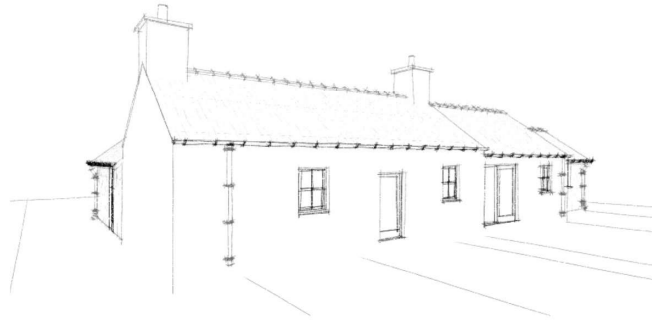
This document is the property of BRIO design + architecture. It is to be used for the project and location only. It is not to be reproduced, stored in a retrieval system, or transmitted in any form or by any means, electronic, mechanical, photocopying, recording, or by any information storage and retrieval system, without the prior written permission of BRIO design + architecture.



NATIVE MIX HEDGEROW:
Plant 5 per linear metre in double staggered row.

Species	Size (cm)	% mix	Hedgerow
Acer campestre	1.1, self-grown (60/9)	15%	As shown 
Cornus sanguinea	1.1, self-grown (60/9)	5%	
Cornus avellana	1.1, self-grown (60/9)	15%	
Crataegus monogyna	1.1, self-grown (60/9)	50%	
Ilex aquifolium	1.1, self-grown (60/9)	15%	

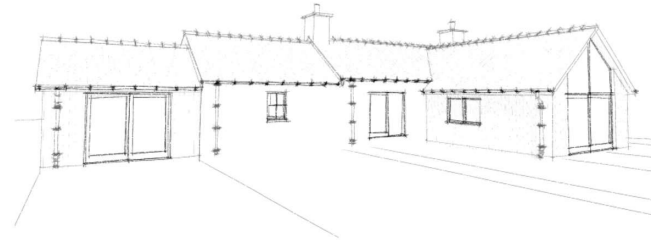
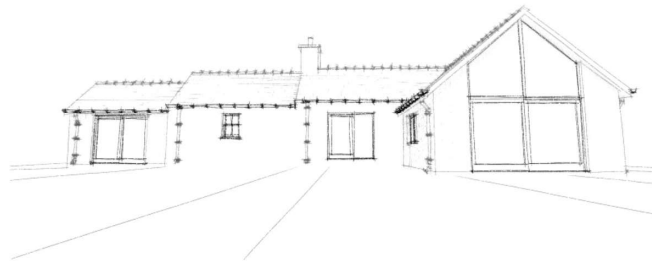
- LANDSCAPING KEY:**
-  Grass Area
 -  Path - Slate chips with slate edging
 -  New paving - Meraholls Indian sandstone or similar to clients choice
 -  Native Mix Hedge
 -  1.2m high stock proof fence
 -  New section of field well
 -  Existing field wall



1:100

Front Elevation

4



Materials + Finishes

Roof:
 See to match existing



Rainwater Goods:
 Linde Galvanised Steel



Walls:
 Existing:
 Stone to be repaired
 New:
 Vertical Welsh larch cladding



Windows + Doors:
 Painted timber



B D A

BRIO design + architecture

The Studio | Llanelly | Gwynedd | Snowdonia | Anglesey
 01492759569 | info@brido.com | www.brido-design.com

Proposed Outbuilding Conversion
Outbuilding at Caerau
Llangwnnadi, Gwynedd

Proposed Sketch Images + Finishes

Max Cairn Williams			
project	drawing scale	date	
PK293	Preliminary	04/08/2021	
originator	date	number	rev
PJ	19.04.19.22	A.02.20	

This document is the property of BRIO design + architecture. It is to be used for the project and site only. It is not to be distributed, copied, or reproduced in any form without the written consent of BRIO design + architecture. The design is preliminary and subject to change. It is not to be used for construction purposes. It is not to be used for any other purpose. It is not to be used for any other purpose. It is not to be used for any other purpose.

Outbuilding at Caerau, Llangwnnadi, Gwynedd- Proposed Sketch Images + Finishes



1:1250

Site Block Plan

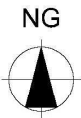
1

Proposed Outbuilding Conversion
Outbuilding at Caerau
Llangwnnadi, Gwynedd

Site Block Plan

Max Cairn Williams			
project	drawing title	date	
PK293	Preliminary	15/10/2021	
originator	scale @ A1	checked	rev
PJ	1:1250	K	

This document is the property of BRIO design + architecture. It is not to be used, copied, or reproduced in any way without the written permission of BRIO design + architecture. The information contained herein is for the use of the client only and is not to be used for any other purpose without the written permission of BRIO design + architecture.



Tud. 197



1:2500

Site Location

BDA

BRIO design + architecture

The Studio - Ty Larch Llanggoed Beaumaris Anglesey
t: 07467376056 e: philjones.01@hotmail.com w: www.brio-design.co.uk

Proposed Outbuilding Conversion Outbuilding at Caerau Llangwnnadi, Gwynedd

Site Location

Miss Catrin Williams

project	drawing status	date	
PN293	Preliminary	15/10/2021	
originator	scale @ A4	number	rev
PJ	1:2500	A.SITE	

This document and its design content is copyright ©. It shall be read in conjunction with all other associated project information including models, specifications, schedules and related consultants documents. Do not scale from documents. All dimensions to be checked on site. Immediately report any discrepancies, errors or omissions on this document to the Originator. If in doubt ASK.

Tud. 198



Tud. 199



Tud. 200



Tud. 201





Tud. 202

Tud. 203



Tud. 204



Eitem 5.7

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/01/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Rhif: 7

Cais Rhif: C21/0859/42/DT

Dyddiad 31/08/2021

Cofrestru:

Math y Cais: Deiliad Ty

Cymuned: Nefyn

Ward: Morfa Nefyn

Bwriad: Dymchwel garej presennol ac adeiladu garej newydd

**Lleoliad: Môn Arfon Lôn Pen Rhos, Morfa Nefyn, Pwllheli,
Gwynedd, LL53 6BL**

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/01/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais ar gyfer dymchwel modurdy presennol a chodi modurdy newydd yn ei le.
- 1.2 Byddai'r modurdy newydd yn cynnwys gofod i 3 cerbyd ar y llawr daear gyda grisiau yn arwain i'r llawr cyntaf/gofod y to, sydd wedi ei nodi fel swyddfa. Yn allanol, mi fyddai o orffeniad rendr a chladin coed gyda to llechi. Mi fyddai 3 ffenestr to ynghyd a ffenestr ar y talcen, 3 drws modurdy safonol a drws/ffenestr. Mi fyddai arwynebedd mewnol y llawr daear yn mesur 7.4m wrth 5.4m, y llawr cyntaf yn 7.4m wrth 3.4 ac yn 5m o uchder i'r crib. Mae arwynebedd mewnol llawr daear y modurdy presennol yn mesur 4.8m wrth 4.6m, y llawr cyntaf (storfa) hefyd yn 4.8m wrth 4.6m ac yn 4.7m o uchder i'r crib. Gwelir fod un drws modurdy safonol i'r blaen gyda drws ochr a ffenestri ar y ddau dalcen. Yn allanol, mae wedi ei orffen gyda tho llechi a waliau wedi eu chwipio.
- 1.3 Mae'r safle wedi ei leoli oddi fewn i ffin ddatblygu gyfredol Morfa Nefyn. Mae o fewn ardal breswyl sydd yn gymysg o ran math a ffurf. Mae mynediad gerbydol tuag at y safle trwy stad breswyl gyfochrog Tŷ'n Y Mur ac yna ar hyd ffordd fynediad breifat i mewn i'r safle ei hun. Gwelir fod y safle presennol yn cynnwys tŷ pâr a gardd eang i'r cefn ble lleolir y modurdy a'r fynedfa bresennol. Mae ffiniau'r safle yn gymysgedd o wal garreg a ffens bren ynghyd a gwrychoedd sefydledig. Mae coed yn wasgaredig o fewn y safle ac ar safleoedd cyfochrog. Mae'r safle a'r ardal oddi amgylch wedi ei leoli oddi fewn i Dirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llŷn ac Enlli. Ceir tai annedd yn amgylchynu cefn y safle.
- 1.4 Cyflwynir y cais i'r pwyllgor ar gais yr aelod lleol ar sail or ddatblygiad o'r safle.

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

PCYFF 1 – Ffiniau datblygu

PCYFF 2 – Meini prawf datblygu

PCYFF 3 – Dylunio a siapio lle

TRA 2 – Safonau parcio

TRA 4 – Rheoli ardrawiadau cludiant

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/01/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

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

AMG 5 – Cadwraeth Bioamrywiaeth lleol

2.4 **Polisiâu Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11 - Chwefror 2021)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

Nodyn Cyngor Technegol 5: Cynllunio a chadwraeth natur

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

3.1 C15/1176/42/LL – estyniad unllawr cefn – caniatawyd 16/12/15

C14/0133/42/TC - tystysgrif cyfreithloni bwriedig ar gyfer adeiladu estyniad unllawr - caniatawyd 30/03/14

4. **Ymgynghoriadau:**

Cyngor Cymuned/Tref: Gwrthod - maint a dyluniad y garej bwriededig yn rhy fawr o'i gymharu â'r un presennol.

Uned Drafnidiaeth: Cyfeiriaf at y cais uchod a dymunaf ddatgan na fwriedir rhoi argymhelliad gan y tybir na fuasai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar unrhyw ffordd, neu ffordd arfaethedig.

Dŵr Cymru: Ymateb a chyngor safonol parthed materion draenio.

Uned Bioamrywiaeth: Mi fydd angen amod gwyliadwriaeth rhywogaethau gwarchoddedig (ystlumod). Bydd yn rhaid atal y gwaith os caiff rhywogaeth gwarchoddedig eu darganfod a rhoi gwybod i CNC. Mae posibilrwydd fod adar yn nythu yn yr adeilad. Dylid asesu'r sefyllfa ar gyfer adar yn nythu cyn i'r gwaith gychwyn oni bai fod y gwaith yn digwydd y tu allan i'r tymor nythu (Mawrth i Awst).

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/01/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben a derbyniwyd 2 lythyr / gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail

- Gorddatblygiad
- Lleoliad newydd yn debygol o amharu ar fwynderau preswyl
- Pryder y byddai'n cael ei drosi i greu uned byw
- Maint y tŷ presennol yn sylweddol, dim angen mwy o le

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'n ofynnol gwneud penderfyniadau ar geisiadau cynllunio yn unol â'r cynllun datblygu a fabwysiadwyd, oni bai bod ystyriaethau perthnasol eraill yn nodi fel arall. Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLL) yw'r 'Cynllun Datblygu' mabwysiedig yn yr achos yma.
- 5.2 Mae'r safle o fewn ffin ddatblygu Pentref Arfordirol/Gwledig Morfa Nefyn fel y'i diffinnir gan y CDLl ac felly mae'r cais yn gyson gyda Pholisi PCYFF 1 y CDLl. Mae Polisi PCYFF 3 hefyd yn caniatáu'r egwyddor o newidiadau a datblygiadau newydd yn ddarostyngedig i gyfres o feini prawf a'u trafodir mewn fwy o fanylder isod. Ar y cyfan felly mae'r cais hwn yn gyson gyda egwyddorion cyffredinol y Cynllun Datblygu mabwysiedig.

Mwynderau gweledol

- 5.3 Y prif bolisi i'w ystyried ynglŷn â'r agwedd yma yw Polisi PCYFF 3 y CDLL sy'n datgan bod disgwyl i bob cynnig arddangos dyluniad o ansawdd uchel sy'n rhoi llawn ystyriaeth i gyd-destun yr amgylchedd adeiledig o gwmpas. Mae hefyd yn pwysleisio y caniateir cynlluniau ar gyfer datblygiadau newydd dim ond os gellir cydymffurfio gyda chyfres o feini prawf.
- 5.4 Er y cydnabyddir y byddai'r adeilad newydd yn fwy o'i gymharu â'r adeilad presennol, wrth ystyried natur ddatblygedig yr ardal, ni chredir y byddai'n elfen ddominyddol yn y drefwedd ac ni fyddai'n achosi effaith niweidiol arwyddocaol ar edrychiad y safle na'r ardal o gwmpas. Fe greidir y byddai to brig a'r gorffeniadau allanol yn gweddu i'r safle ac fe ellid gosod amod er sicrhau y defnyddir llechi to o liw priodol i weddu gyda'r adeiladau o amgylch. Mae'r safle yn weddol guddiedig heb ffyrdd cyhoeddus gan gynnwys llwybrau cyhoeddus wedi eu lleoli yn uniongyrchol gerllaw, ni chredir y byddai'n gwbl amlwg o edrychiadau cyhoeddus.
- 5.5 Wrth ystyried graddfa yr adeilad o safbwynt ei gyd-destun adeiledig, fe greidir y byddai'r adeilad newydd yn parchu cyd-destun y safle ac yn gweddu gyda'r ardal o gwmpas. Mae gardd eang ynghlwm a'r eiddo ac ni chredir y byddai colled sylweddol o'r tir o ganlyniad i'r adeilad newydd ac felly ni chredir y byddai'n or ddatblygiad o'r safle o safbwynt yr agwedd yma. Ni fyddai ychwaith wedi ei leoli fel y byddai'n amharu ar y fynedfa gerbydol bresennol i mewn i'r safle. Wedi ystyried y bwriad yn ei gyfanrwydd, ni chredir y byddai'n gwbl annerbyniol o fewn y safle nac yn effeithio i raddau annerbyniol ar fwynderau gweledol yr ardal, o ganlyniad, credir ei fod yn dderbyniol o safbwynt meini prawf perthnasol polisi PCYFF 3.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/01/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- 5.6 Mae'r safle a'r ardal ehangach yn gorwedd o fewn Tirlun o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Gorllewin Llŷn ond wrth ystyried ei leoliad ymysg tai eraill yng nghanol pentref Morfa Nefyn ni chredir y byddai'r bwriad dan sylw yn effeithio ar gymeriad y tirlun hanesyddol. Fe gredir felly fod y bwriad yn dderbyniol ac yn unol â gofynion perthnasol Polisi AT 1 y CDLI.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.7 Datganwyd pryder gan gymydog oherwydd y posibilrwydd o ddefnydd preswyl (uned gwyliau) o lawr cyntaf yr adeilad newydd ac y byddai ar sail ei faint a'i leoliad yn amharu ar eu mwynderau. Nodir nad yw lleoliad yr adeilad presennol yn amharu (wedi ei leoli yn union tu cefn) i ardd y cymydog ond y byddai'r adeilad newydd yn newid hynny. Nid yw ystyriaeth i golled o olygfa fel mae'r cymydog yn nodi, yn ystyriaeth cynllunio perthnasol ond rhaid ystyried os byddai'r adeilad yn ormesol o ran ei effaith ar dai cyfochrog. Mae wal gefn y modurdy presennol yn rhan o'r ffin bresennol a'r bwriad fyddai i godi'r adeilad newydd oddeutu 0.5m i ffwrdd o'r ffin. Cytunir, y bydd yr adeilad newydd yn ymestyn oddeutu 3m yn fwy o ble mae talcen bresennol y modurdy ac oherwydd hynny mae'n debygol y byddai'r sefyllfa yn newid o'r sefyllfa bresennol. Er hynny, ni chredir fod y bwriad yn debygol o arwain at effaith cwbl annerbyniol oherwydd ei faint a'i leoliad a'r pellteroedd fyddai rhwng adeiladau. Mae gofal wedi ei gymryd i osgoi lleoli ffenestri fyddai'n gôr edrych yn uniongyrchol i dai cyfagos. Rhaid cofio mai ardal breswyl sefydledig a chymharol ddwys a geir yma ble mae gerddi yn ymylu a'u gilydd a tharfu presennol yn anorfod o ganlyniad.
- 5.8 Rhaid hefyd ystyried fod gan safle preswyl fel yma hawliau i ddatblygiadau heb angen caniatâd cynllunio ffurfiol ac y byddai'n bosib codi adeilad sylweddol ei faint (o ystyried maint presennol y cwrtil) heb ganiatâd cynllunio. Mae'r hawliau yma yn lleihau pe byddai adeilad i'w godi o fewn 2m i'r ffin, ond petai yn cael ei godi tu hwnt i 2m o'r ffin, mi fyddai hawl i godi adeilad gyda uchder o hyd at 4m i'r crib, sydd 1m yn llai na'r hyn a gynhigir yma. Ni fyddai modd rheoli trwy amodau adeilad o'r fath gan na fyddai angen caniatâd ar ei gyfer.
- 5.9 Felly wedi ystyried yr effaith yn ei gyfanrwydd ac wedi asesu'r ystyriaethau perthnasol yn llawn, ar y cyfan, ni chredir y byddai'r bwriad yn gwbl annerbyniol nac felly yn groes i ofynion perthnasol polisi PCYFF 2.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.10 Fe nododd yr Uned Drafndiaeth nad oeddynt yn credu y caiff y bwriad unrhyw effaith ar y rhwydwaith ffyrdd sirol lleol. Fel sydd eisoes wedi ei nodi uchod, ni chredir y byddai lleoliad y modurdy newydd yn amharu dim ar drefniant mynediad i mewn ac allan o'r safle nac ar ofod parcio a throi presennol. Wrth ystyried mai modurdy sydd dan sylw yma a fyddai'n creu lle parcio i dri cerbyd oddi mewn, ni chredir y byddai'n niweidio diogelwch na hwylustod ar y ffordd fynediad breifat na ffordd stad Tŷ'n y Mur. Ystyrir felly fod y bwriad yn dderbyniol o ran mynediad cerbydol ac yn cydymffurfio gyda Pholisiau TRA 2 a TRA 4 y CDLL.

Materion bioamrywiaeth

- 5.11 Nid oedd gan yr Uned Bioamrywiaeth bryderon o safbwynt effaith y datblygiad ar fywyd gwylt er iddynt bwysleisio y dylid cynnal gwaith dymchwel y tu allan i dymor nythu adar ac i gymryd gofal yn ystod y gwaith o ddymchwel yr adeilad presennol er gwarchod rhag creu niwed i rywogaethau gwarchodedig. Ar sail hyn fe gredir bod y cais yn dderbyniol dan ofynion Polisi AMG 5 y CDLI.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/01/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

5.12 Cydnabyddir fod pryderon wedi eu amlygu gan gymydog, yr aelod lleol a'r Cyngor Cymuned ynglŷn â'r bwriad ac yn benodol felly, pryder am ddefnydd yr adeilad i'r dyfodol. Ni ellir rhagweld yr hyn a allai ddigwydd yn y dyfodol ond rhaid ystyried yr hyn sydd gerbron sef cais i ddymchwel modurdy presennol a chodi modurdy newydd yn ei le. Fe nodir fod gofod to yr adeilad newydd i'w ddefnyddio fel swyddfa, ond nid oes unrhyw awgrymiad y byddai defnydd gwahanol i'r hyn a nodir. Er hynny, credir y byddai'n rhesymol yn yr achos yma i gynnwys amod i sicrhau na ddefnyddir yr adeilad ar gyfer unrhyw reswm nad yw yn ddefnydd atodol i'r tŷ gan gynnwys ei osod fel uned gwyliau.

6. Casgliadau:

6.1 O ystyried yr uchod ac wedi ystyried yr holl faterion Cynllunio perthnasol gan gynnwys polisiau a chanllawiau lleol a chenedlaethol ynghyd a'r holl sylwadau a gwrthwynebiadau materol a dderbyniwyd, credir fod y bwriad yma yn dderbyniol ar sail yr asesiad uchod ac yn unol â gofynion polisiau perthnasol fel a nodir uchod.

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatáu – amodau

1. Cychwyn o fewn 5 mlynedd.
2. Unol a'r cynlluniau
3. Deunyddiau a lliwiau i'w cytuno
4. Defnydd modurdy yn atodol i'r tŷ yn unig a dim defnydd busnes
5. Cyfnod dymchwel i osgoi cyfnod nythu adar

Nodyn : Rhywogaethau Gwarchoddedig

Dŵr Cymru

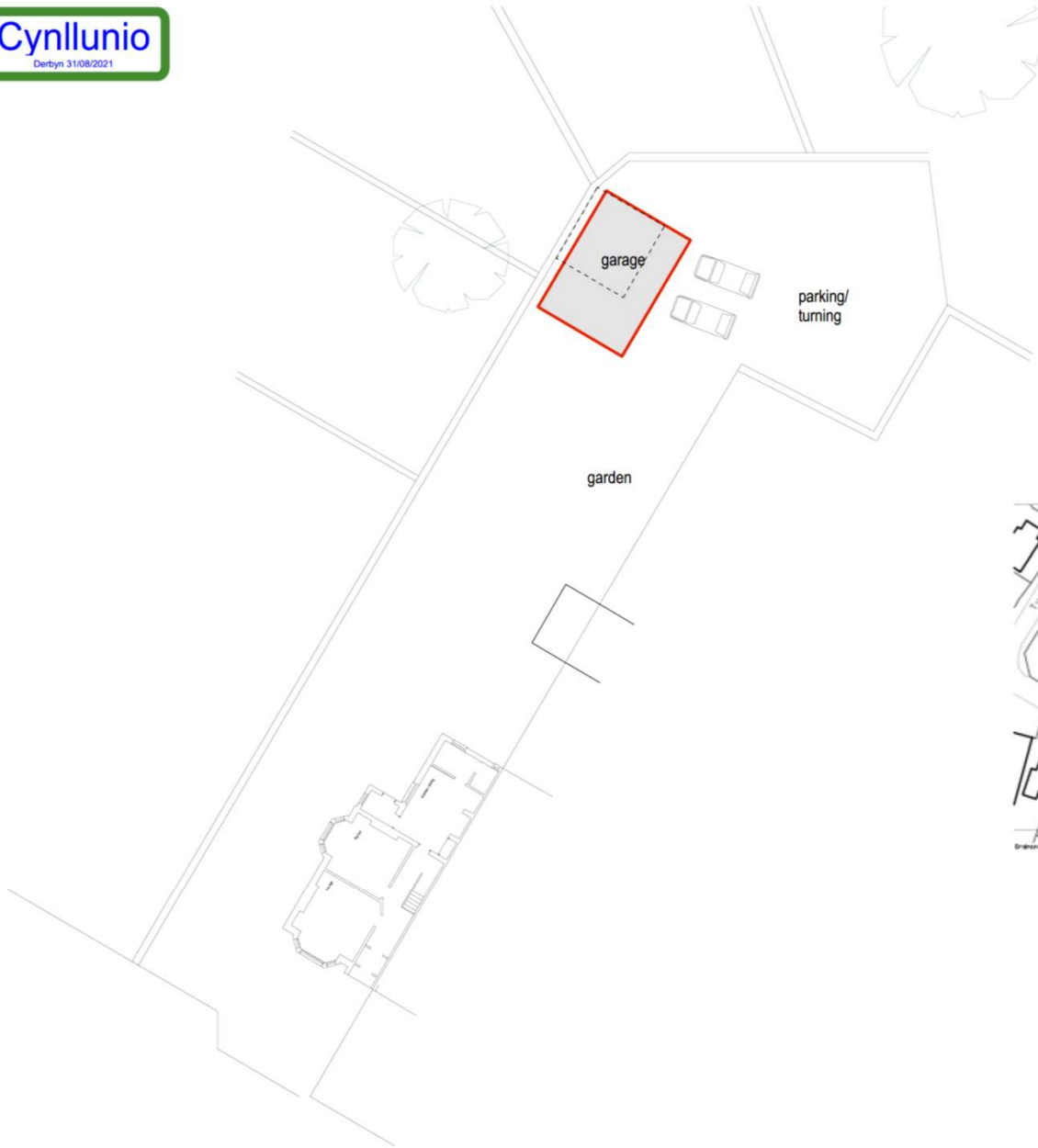
Cytundeb Wal rhannol

C21/0859/42/DT

Dymchwel garej presennol ac adeiladu garej newydd

***Demolish existing garage and construction of a new
garage***

**Môn Arfon Lôn Pen Rhos, Morfa Nefyn, Pwllheli,
Gwynedd, LL53 6BL**

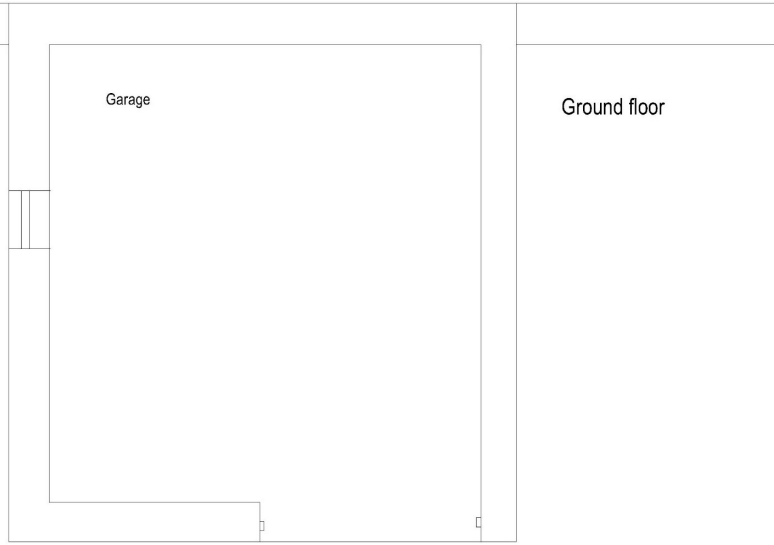


Monarfon, Morfa Nefyn
Site & location plan

Ty - Newydd
Dylunio a rheolaeth project
Design & project management

Cefn Bryn, 24 High Street, Criccieth
Tel: 0770 925 8926
eboost: gwyn@ty-newydd.com
www.ty-newydd.com

1779/ 06
1:250/ 1:1250
27-08-2021



Monarfon, Morfa Nefyn
floor plans (as existing)

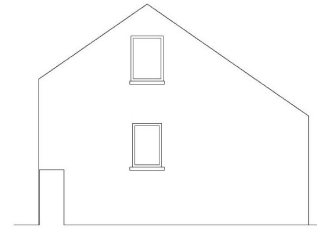
Ty - Newydd
Dylunio a rheolaeth project
Design & project management

Cefn Bryn, 24 High Street, Criccieth
Tel: 0770 925 8926
eboost: gwyn@ty-newydd.com
www.ty-newydd.com

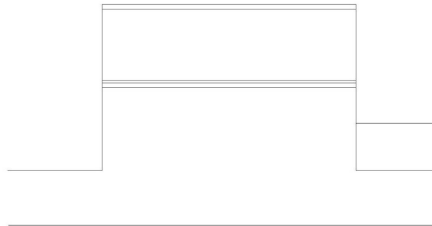
1779/ 01
1:50
27-08-2021



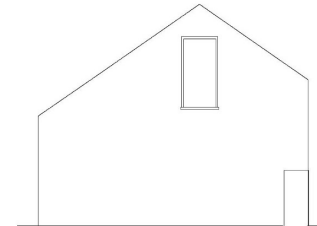
South East



North East



North West



South West

Monarfon, Morfa Nefyn

Garage elevations (as existing)

Cefn Bryn, 24 High Street, Criccieth
Tel: 0770 925 8926
ebost: gwyn@ty-newydd.com
www.ty-newydd.com

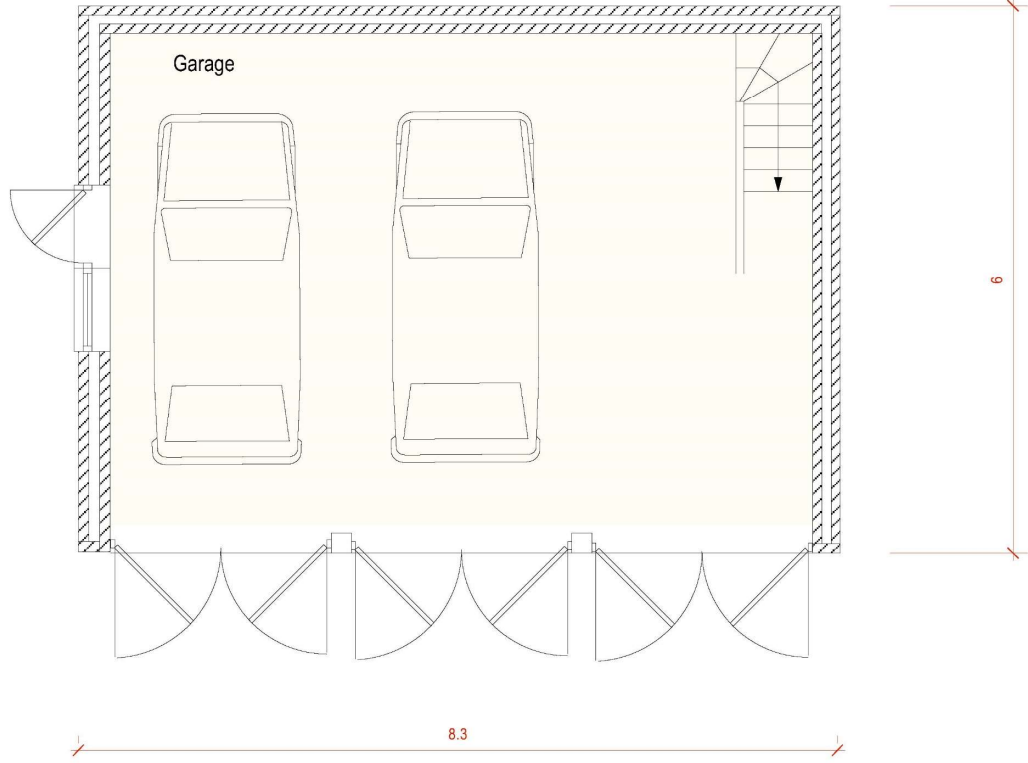
Ty - Newydd

Dylunio a rheolaeth project
Design & project management

1779/ 02

1:100

27-08-2021



Monarfon, Morfa Nefyn

Ground floor plan

1779/ 03

1:50

27-08-2021

Ty - Newydd

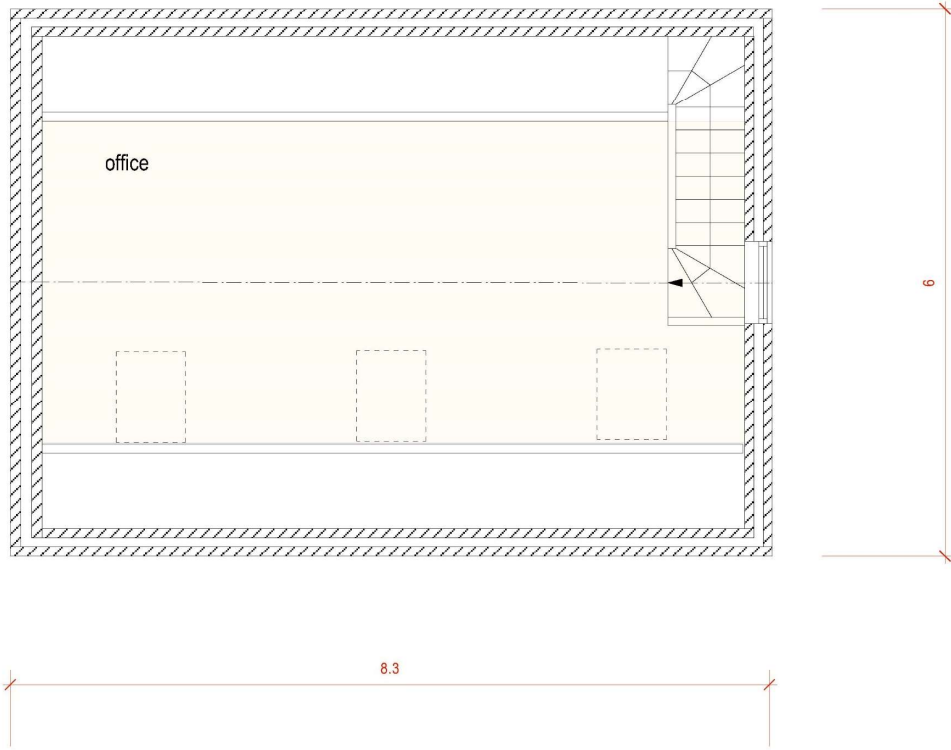
Dylunio a rheolaeth project
Design & project management

Cefn Bryn, 24 High Street, Criccieth

Tel: 0770 925 8926

ebost: gwyn@ty-newydd.com

www.ty-newydd.com



Monarfon, Morfa Nefyn

First floor plan

1779/ 04

1:50

27-08-2021

Ty - Newydd

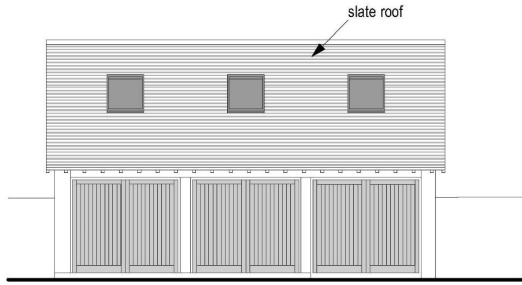
Dylunio a rheolaeth project
Design & project management

Cefn Bryn, 24 High Street, Criccieth

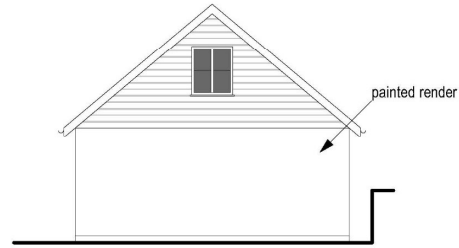
Tel: 0770 925 8926

eboost: gwyn@ty-newydd.com

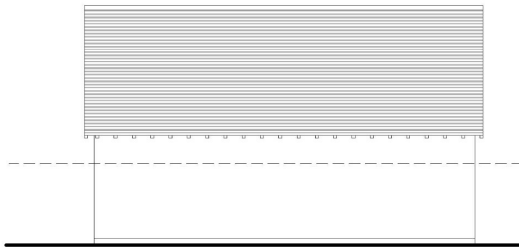
www.ty-newydd.com



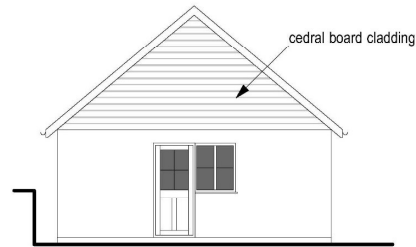
**South
East**



**North
East**



**North
West**



**South
West**

Monarfon, Morfa Nefyn

Garage elevations

Cefn Bryn, 24 High Street, Criccieth
 Tel: 0770 925 8926
 epost: gwyn@ty-newydd.com
 www.ty-newydd.com

Ty - Newydd

Dylunio a rheolaeth project
 Design & project management

1779/ 05

1:100

27-08-2021

Tud. 218



Tud. 219



Tud. 220



Tud. 221



Tud. 222



Tud. 223



Eitem 5.8

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/01/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Rhif: 8

Cais Rhif: C21/0988/39/LL

Dyddiad 12/10/2021

Cofrestru:

Math y Cais: Llawn

Cymuned: Llanengan

Ward: Llanengan

Bwriad: Ymestyn tymor gwyliau o 8 mis i 10.5 mis i bwrpas gwyliau

Lleoliad: Tŷ Newydd Caravan Park, Sarn Bach, Pwllheli, Gwynedd, LL53 7LE

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATÁU GYDAG AMODAU

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/01/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae hwn yn gais i ymestyn y cyfnod y gellir defnyddio'r unedau ar safle carafanau sefydlog presennol o 8 mis (rhwng y 1af o Fawrth hyd y 31ain o Hydref) i 10.5 mis (rhwng y 1af o Fawrth hyd y 15fed o Ionawr y flwyddyn ganlynol). Byddai'r bwriad yn cynyddu'r cyfnod meddiannu am 3.5 mis yn y flwyddyn fodd bynnag nid oes bwriad ychwanegu at y nifer presennol o garafanau sefydlog megis 32. Ni fydd ychwaith newidiadau nac ychwanegiadau i'r cyfleusterau presennol sydd ar y safle.
- 1.2 Fel rhan o'r cais cyflwynwyd Datganiad Dyluniad a Mynediad ac mae'r ddogfen yn egluro'r cefndir i'r cais ac yn nodi bod cynnydd sylweddol wedi bod yn y galw am wyliau dros y Nadolig a'r Flwyddyn Newydd dros y blynyddoedd diweddar ac y byddai'r datblygiad yn cyfrannu tuag at ddatblygu diwydiant twristiaeth trwy'r flwyddyn. Mae hefyd yn nodi bod hwn yn safle parhaol sydd wedi ei sefydlu ers cyfnod hir a bod yr unedau o ansawdd uchel sy'n addas ar gyfer defnydd gaeaf.
- 1.3 Cyflwynwyd yn ogystal Datganiad Iaith Gymraeg i gyd-fynd a'r cais.
- 1.4 Mae'r safle wedi ei leoli yng nghefn gwlad ac o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE). Mae hefyd oddi fewn i'r Dirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol. Gwasanaethir y safle gan ffordd sirol dosbarth 3 a thrac y fferm sydd hefyd yn llwybr cyhoeddus. Mae'r caeau cyfagos wedi eu dynodi yn Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig – Porth Ceiriad, Porth Neigwl ac Ynysoedd Sant Tudwal ac Ardal Cadwraeth Arbennig Mynydd Cilan, Trwyn y Wylfa ac Ynysoedd Sant Tudwal.
- 1.5 Daw'r cais hwn gerbron y Pwyllgor yn unol â'r cynllun dirprwyo gan i arwynebedd y safle fod yn fwy na 0.5ha.

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

PS 1 – Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig

TRA 4 – Rheoli ardrawiadau cludiant

PCYFF 2 – Meini prawf datblygu

PS 14 – Yr Economi Ymwelwyr

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/01/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

TWR 4 – Deiliadaeth gwyliau

AMG 1 – Cynlluniau rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol

Canllaw Cynllunio Atodol: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy (Gorffennaf 2019)

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

2.4 Polisiâu Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru Argraffiad 11

Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer cymunedau gwledig cynaliadwy

Cylchlythyr Llywodraeth Cymru 016/2014: Defnyddio Amodau Cynllunio i Reoli Datblygu

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

C17/0968/39/LL : Ail drefnu safle carafanau sefydlog presennol er lleoli 3 carafán ychwanegol ac ail leoli 2 garafán, ail leoli ardal chwarae plant, gwella maes parcio presennol ac ardal gwasanaethu ynghyd a thirlunio - Gwrthod 22 Chwefror, 2017

C16/1272/39/LL – Ymestyn safle carafanau sefydlog er mwyn ail leoli 4 uned a gosod 4 uned ychwanegol gan gynyddu'r niferoedd o 32 i 36 – Gwrthod 2 Rhagfyr 2016.

C12/1567/39/YA Sied amaethyddol: Caniatáu 18 Ionawr 2013

C10D/0392/39/LL Ail leoli mynedfa amaethyddol a chau mynedfa bresennol:

7 Rhagfyr 2012

C06D/0212/39/LL Lleoli 4 carafán sefydlog ar safle presennol a chreu lle chwarae newydd: Caniatáu 26 Mehefin 2006

C05D/0231/39/LL Ymestyn safle carafanau gyda 7 carafán newydd a chreu lle chwarae: Gwrthod 14 Mehefin 2005

9700463AGR19 Estyniad i sied amaethyddol: Caniatáu 18 Tachwedd 1997

2/19/675B Estyniad ac addasiadau i'r tŷ fferm: Caniatáu 1 Mai 1992

2/19/675A Codi tŷ unllawr (amod amaethyddol) Caniatáu 2 Ionawr 1991

2/19/675 Codi tŷ unllawr (amod amaethyddol): Caniatáu 4 Ebrill 1990

3/4/580D Lleoli 8 carafán ychwanegol: Caniatáu 4 Gorffennaf 1968

3/4/580C Caniatâd parhaol i 20 carafán: Caniatáu 8 Mai 1968

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/01/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

3/4/580 Toiledau newydd i safle carafanau: Caniatáu 22 Mawrth 1966

6487D Cynyddu nifer carafanau o 3 i 15: Caniatáu 18 Gorffennaf 1963

6487B Safle i 3 carafán: Caniatáu 2 Mawrth 1961

6487A Safle i 3 carafán: Caniatáu 22 Rhagfyr 1959

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Cefnogi

Uned Trafnidiaeth: Dim sylwadau i'w cynnig

Dŵr Cymru: Heb eu derbyn

Uned AHNE: O ran materion gweledol yn unig ni fydd ardrawiad ychwanegol ar yr AHNE.

Uned Trwyddedu Dim sylwadau i'w cynnig dim ond i'r datblygiad gydymffurfio gyda gofynion statudol - canllawiau ar gyfer yr ymgeisydd

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Derbyniwyd sylw yn gefnogol i'r cais.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae Polisi TWR 4 y CDLI yn gefnogol i gynigion i ymestyn y tymor gwyliau ar gyfer safleoedd carafanau sefydlog a siales presennol os gellir dangos bod y llety yn cael ei ddefnyddio at ddibenion gwyliau yn unig ac nad yw'n dod yn brif neu unig gartref y deilydd. Dylid hefyd sicrhau fod y llety yn addas i fyw ynddynt yn ystod y gaeaf, na fyddai'r tymor estynedig yn cynyddu canlyniadau llifogydd eithriadol ac na fyddai ymestyn y tymor estynedig yn cael effaith andwyol ar yr amgylchedd lleol.

5.2 Mae'r caniatâd presennol ar gyfer safle carafanau Tŷ Newydd yn caniatáu i'r unedau sefydlog gael eu meddiannu rhwng 1 Mawrth a'r 31ain o Hydref mewn un flwyddyn, felly mae'r safle ar gau am bedwar mis o'r flwyddyn. O'r wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais mae'r perchnogion yn fodlon derbyn cyfyngiadau fel bod mesurau mewn lle i sicrhau fod y carafanau sefydlog yn cael eu defnyddio at bwrpas gwyliau yn unig ac nad ydynt yn cael eu defnyddio fel preswylfa barhaol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/01/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- 5.3 O osod amod priodol ar y caniatâd er sicrhau'r uchod, fe greidir y gall y bwriad fod yn dderbyniol o safbwynt yr agwedd hon o'r polisi.
- 5.4 Dros y blynyddoedd mae ansawdd carafanau sefydlog wedi gwella ac mae'r ymgeisydd yn yr achos hwn yn cadarnhau bod yr unedau sydd ar y safle yn rhai modern o ansawdd uchel ac yn gwbl addas ar gyfer defnydd gaeaf. Ystyrir felly fod y bwriad yn dderbyniol o ran maen prawf 1 o Bolisi TWR 4
- 5.5 Mae maen prawf 2 Polisi TWR 4 yn gofyn na fyddai'r tymor estynedig yn cynyddu canlyniadau llifogydd eithriadol. Nid oes cofnod bod y safle dan berygl llifogydd ac felly mae'r cais yn cydymffurfio â'r maen prawf hwn.
- 5.6 O safbwynt maen prawf 3, ni ystyrir y byddai ymestyn y cyfnod meddiannu yn cael effaith andwyol ar yr amgylchedd lleol. Mae'r carafanau sefydlog eisoes ar y tir ac ni ystyrir y byddai eu meddiannu am gyfnod hwy yn cael effaith arwyddocaol wahanol ar yr amgylchedd lleol i'r sefyllfa bresennol.
- 5.7 Yn hanesyddol, rhoddwyd amodau ar safleoedd o'r fath er mwyn sicrhau defnydd gwyliau ac yn y gorffennol nid oedd safon yr unedau yn ddigon addas ar gyfer eu defnyddio yn y gaeaf. Bellach mae natur gwyliau wedi dod yn fwyfwy amrywiol o ran lleoliad, tymor a hyd. Mae llawer mwy o bobl yn mynd ar wyliau sawl gwaith y flwyddyn erbyn hyn, yn fwy aml am gyfnodau byr ac nid o reidrwydd yn ystod yr haf.
- 5.8 Mae'r Canllaw Cynllunio Atodol: Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid (2021) hefyd yn cyfeirio at ddefnyddio amodau meddiannaeth wyliau sy'n galluogi defnyddio unedau gwyliau am gyfnodau estynedig ond gydag amodau perthnasol sy'n sicrhau na ddefnyddir y fath unedau ar gyfer defnydd preswyl parhaol.
- 5.9 Nid yw Polisi TWR 4 yn cyfyngu'r cyfnod y gellir meddiannu carafanau / siales sefydlog. Gellir felly feddiannu carafanau / siales sefydlog i bwrpas gwyliau am gyfnodau estynedig yn ystod y gaeaf ac mae penderfyniadau apêl ac achosion llys yn gefnogol i'r egwyddor hwn. Bydd safleoedd o'r fath yn destun amod i sicrhau mai ar gyfer pwrpas gwyliau yn unig y defnyddir y carafanau sefydlog a bod cofrestr o enwau meddianwyr y carafanau, hyd y cyfnod aros, a chyfeiriad eu prif gartref, yn cael ei gadw.
- 5.10 Yn sgil yr uchod, a thrwy osod amodau priodol ar y caniatâd, ystyrir bod y bwriad yn dderbyniol o ran Polisi TWR 4 CDLL ynghyd a pholisi PS 14, fel y mae'n ymwneud ag hyrwyddo diwydiant twristiaeth leol fydd yn fwrlwm trwy gydol y flwyddyn.

Materion Ieithyddol

- 5.11 Gan eithrio'r datblygiadau sy'n cyrraedd y trothwyon ar gyfer cyflwyno Datganiad/Asesiad ar Effaith Iaith Gymraeg a nodir ym Mholisi PS1, fe roddir arweiniad o ran y mathau o geisiadau perthnasol ble fo angen rhoi ystyriaeth i'r iaith Gymraeg yn Atodiad 5 o'r CCA. Mae'r arweiniad a gynhwysir 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.
- 5.12 I gyd-fynd a'r cais, cyflwynodd yr ymgeisydd Datganiad Iaith Gymraeg ac mae hwnnw'n nodi'r isod :
- Bod yr ymgeisydd, rheolwyr y busnes a'r staff oll yn Gymry Cymraeg
 - Bod y busnes yn annog ymwelwyr i gymryd rhan yng ngweithgareddau'r fferm gan eu cyflwyno i'r iaith a diwylliant lleol

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/01/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- Bod gan y busnes bolisi dwyieithog mewn perthynas â marchnata ac arwyddion
- Bydd cynyddu'r nifer o ymwelwyr Gaeaf yn helpu gyda chefnogi busnesau a chyfleusterau lleol trwy'r flwyddyn

5.13 Ystyrir, yn sgil yr uchod, fod yr ymgeisydd wedi rhoddi ystyriaeth i effaith y bwriad ar yr iaith Gymraeg a'r gymuned leol wrth ddarparu'r cais ac mae'r hyn a gyflwynwyd yn cyd-fynd gyda gofynion y Canllaw Cynllunio Atodol: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy ynghyd a Pholisi PS1 y CDLI.

Mwynderau gweledol

5.14 Ni fydd y bwriad yma'n gwaethygu'r sefyllfa bresennol parthed ardrawiad y carafanau sefydlog ar yr amgylchedd, gan eu bod eisoes wedi eu gosod ar y safle trwy'r flwyddyn ac nid oes bwriad i ymestyn eu niferoedd. Gan na fydd unrhyw newid i fwynderau gweledol yr AHNE ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi AMG 1 y CDLL.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.15 Credir na fydd ymestyn yr amser meddiannu'r carafanau sefydlog yn cael ardrawiad arwyddocaol ar fwynderau'r gymdogaeth leol. Cydnabyddir bod rhai tai annedd yng nghyffiniau'r safle ond mae'n debygol y cyfyngir unrhyw gynnydd mewn gweithgaredd i'r safle ei hun ac ni chredir bydd newid arwyddocaol o'r sefyllfa bresennol o safbwynt yr effeithiau ar eiddo'r tu allan i'r safle. Credir, felly, fod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF 2 CDLL.

Materion trafndiaeth a mynediad

5.16 Nid yw'r cais yn golygu unrhyw ychwanegiad yn y niferoedd o garafanau sefydlog dim ond ymestyniad i'r cyfnod meddiannu. Ni ystyrir y byddai'r ychwanegiad mewn meddiannaeth y carafanau sefydlog dros fisoedd y gaeaf yn golygu dwysâd arwyddocaol yn nefnydd y rhwydwaith ffyrdd sy'n gwasanaethu'r safle. Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio gyda pholisi TRA 4 CDLL.

6. Casgliadau:

6.1 Ar sail yr uchod, ac wedi ystyried yr holl faterion perthnasol, fe gredir bod diwygio'r cyfnod meddiannaeth fel y ceisir yn dderbyniol dan bolisiau'r Awdurdod Cynllunio Lleol os gosodir amodau priodol er gosod cyfnod y tymor newydd a sicrhau y defnyddir y carafanau sefydlog ar gyfer defnydd gwyliau yn unig a bod rhaid cadw cofrestr gyflawn o holl ddefnyddwyr yr unedau..

7. Argymhelliaid:

7.1 Caniatáu gydag amodau

1. Cyfyngu ar y defnydd o'r safle i'r cyfnod rhwng y 1af o Fawrth hyd y 15fed o Ionawr y flwyddyn ganlynol
2. Defnydd gwyliau yn unig a rhaid cadw cofrestr o'r holl ddefnyddwyr.
3. Yr holl arwyddion mewnol ac allanol i fod yn Gymraeg yn unig neu yn ddwyieithog gyda'r flaenoriaeth i'r iaith Gymraeg.

Nodyn - Swyddog Trwyddedu

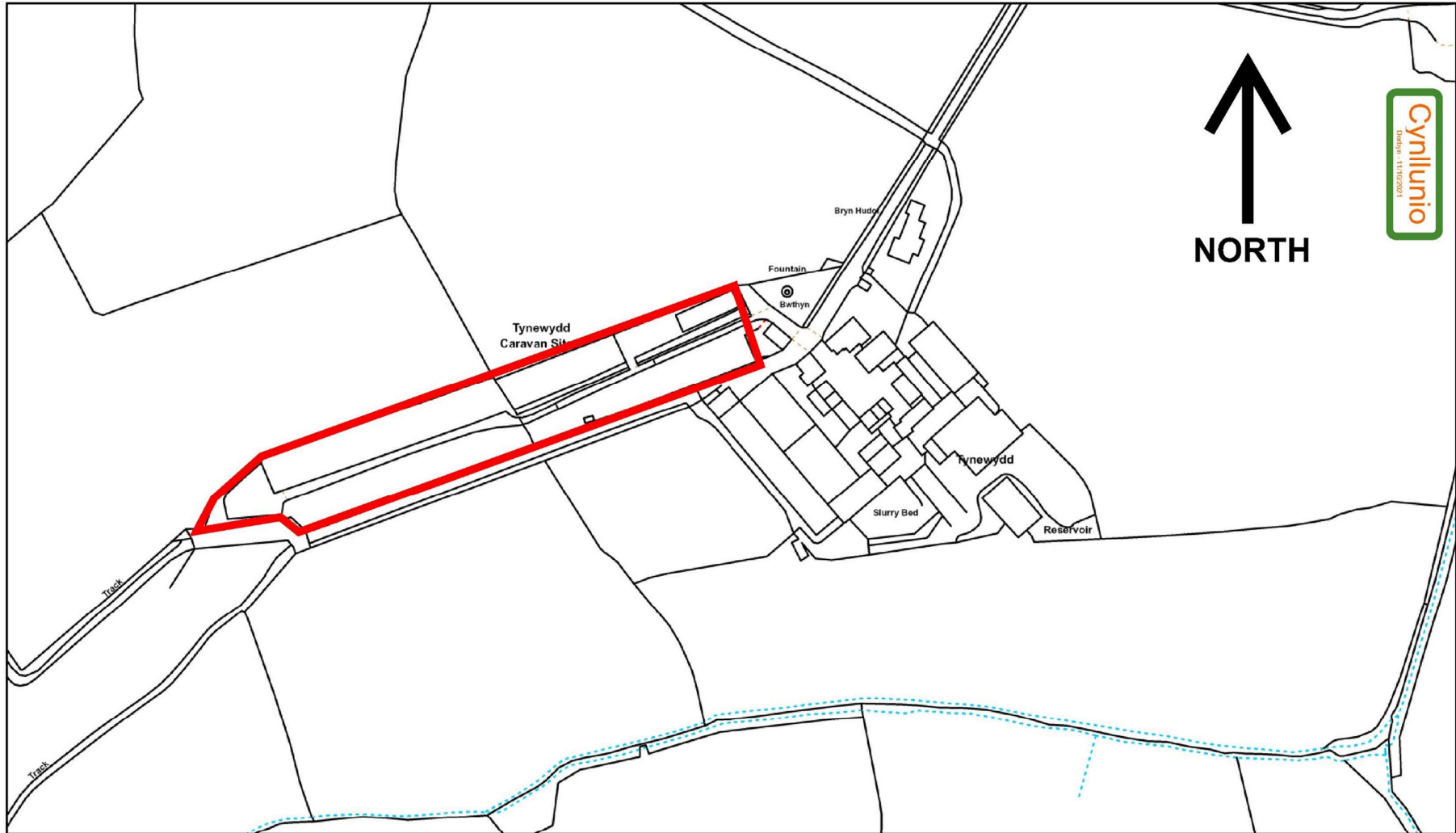
C21/0988/39/LL

**Ymestyn tymor gwyliau o 8 mis i 10.5 mis i bwrpas
gwyliau**

***Extend Holiday season from 8 months to 10.5 months
for holiday purposes***

**Tŷ Newydd Caravan Park, Sarn Bach, Pwllheli,
Gwynedd, LL53 7LE**

Ty Newydd Caravan Park



Tud. 231

Scale: 1:1250 @ A4



Tud. 232