



Cyfarfod

PWYLLGOR CYNLLUNIO

Dyddiad ac Amser

10.00 y.b., DYDD LLUN, 31AIN IONAWR, 2022

NODER

BYDD Y CYFARFOD YN CAEL EI WEDDARLLEDU

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

Lleoliad

Cyfarfod Rhithiol

Pwynt Cyswllt

Lowri Haf Evans

01286 679 878

lowrihafevans@gwynedd.llyw.cymru

(Dosbarthwyd Dydd Gwener, 21 Ionawr 2022)

PWYLLGOR CYNLLUNIO

Aelodaeth (15)

Plaid Cymru (8)

Y Cynghorwyr

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

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

Annibynnol (4)

Y Cynghorwyr

Eric M. Jones
I. Dilwyn Lloyd

Anne Lloyd Jones
Eirwyn Williams

Llais Gwynedd (1)

Y Cynghorydd
Owain Williams

Annibynnol Unedig Gwynedd (1)

Y Cynghorydd
Louise Hughes

Aelod Unigol (1)

Y Cynghorydd
Stephen W. Churchman

TREFN SIARAD AR GEISIADAU CYNLLUNIO YN Y PWYLLGOR CYNLLUNIO

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

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

RHAGLEN

1. YMDDIHEURIADAU

I dderbyn unrhyw ymddiheuriadau am absenoldeb

2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

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

3. MATERION BRYD

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

4. COFNODION

6 - 22

Bydd y Cadeirydd yn cynnig y dylid llofnodi cofnodion cyfarfod o'r pwyllgor hwn a gynhaliwyd 10fed o Ionawr 2022 fel rhai cywir

5. CEISIADAU AM GANIATÂD CYNLLUNIO

Cyflwyno adroddiad Pennaeth Adran Amgylchedd.

5.1 CAIS RHIF C21/0587/14/AC GWYNEDD SKIP HIRE, YSTÂD DDIWYDIANNOL CIBYN, CAERNARFON, GWYNEDD, LL55 2BD 23 - 39

Cais o dan Adran 73 o'r Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 i amrywio Amod 8 ar ganiatâd cynllunio C08A/0209/14/LL (Estyniad i'r safle ailgylchu presennol, codi adeilad trosglwyddo gwastraff newydd, cyfleusterau parcio a chodi sgrin perimedr 5 metr o uchder) i gynyddu'r uchafswm trwygyrch flynyddol o wastraff i 125,000 tonnell ar gyfradd uchaf o 1,200 tonnell y dydd a dim mwy na 2,800 tonnell yr wythnos.

AELOD LLEOL: Cynghorydd Jason W Parry

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

5.2 CAIS RHIF C15/0966/16/MG TIR YN PENTWMPATH, LLANDYGAI, LL57 4LG 40 - 94

Cais materion a gadwyd yn ôl ar gyfer codi 15 tŷ gan gynnwys 3 tŷ fforddiadwy, yn dilyn caniatâd amlinellol o dan gyfeirnod C09A/0518/16/AM

AELOD LLEOL: Cynghorydd Dafydd Meurig

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO 10-01-22

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

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

Swyddogion: Gareth Jones (Pennaeth Cynorthwyol Cynllunio ac Amgylchedd), Iwan Evans (Pennaeth Gwasanaeth Cyfreithiol), Keira Sweenie (Rheolwr Cynllunio), Gwawr Hughes (Arweinydd Tîm Rheolaeth Datblygu), Glyn Gruffudd (Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu), Iwan Ap Trefor (Uwch Beiriannydd Rheolaeth Datblygu) a Lowri Haf Evans (Swyddog Gwasanaethau Democratiaeth)

Eraill a wahodwyd:

Aelodau Lleol: Cynghorwyr Selwyn Griffiths, Cemlyn Williams, Gareth Williams, John Brynmor Hughes

1. YMDDIHEURIADAU

Dim i'w nodi

2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

- a) Y Cynghorydd Berwyn Parry Jones yn eitem 5.3 (C21/0767/14/LL) ar y rhaglen, oherwydd ei fod yn aelod o Fwrdd Adra
- b) Y Cynghorydd Owain Williams yn eitem 5.8 (C21/0988/39/LL) ar y rhaglen, oherwydd ei fod yn berchen maes carafanau

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.

- c) Datganodd yr aelodau canlynol eu bod yn aelodau lleol mewn perthynas â'r eitem a nodir:
 - Y Cynghorydd E Selwyn Griffiths (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.1 (C20/0649/44/LL) ar y rhaglen
 - Y Cynghorydd Berwyn P Jones (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.2 (C21/0934/15/AC) ar y rhaglen
 - Y Cynghorydd Cemlyn Williams (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.3 (C21/0767/14/LL) ar y rhaglen
 - Y Cynghorydd Gareth Williams (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.6 (C21/1010/32/LL) ar y rhaglen
 - Y Cynghorydd Gareth T M Jones (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.7 (C21/0859/42/DT) ar y rhaglen
 - Y Cynghorydd John Brynmor Hughes (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.8 (C21/0988/39/LL) ar y rhaglen

3. MATERION BRYS

Dim i'w nodi

4. COFNODION

Derbyniodd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod blaenorol y pwyllgor hwn a gynhaliwyd 13eg o Ragfyr 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 polisiau.

PENDERFYNWYD

5.1. CAIS RHIF C20/0649/44/LL TIR GER GELERT, PENAMSER, PORTHMADOG

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

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

- a) Ymhelaethodd Arweinydd Tîm Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi mai cais llawn ydoedd ar gyfer lleoli cyfleuster gorsaf cynhyrchu trydan yn gyflym ac hyblyg hyd at 5MWe ynghyd a gwaith cysylltiedig i gynnwys camerâu cylch-cyfyng, cabanau amwynder, ciosg nwy, tanciau, ffensio ac adeiladwaith amrywiol ar dir wrth ochr safle Gelert, Parc Busnes Penamser ar gyrion Porthmadog. Ategwyd bod y safle o fewn parth llifogi C1 ac yn safle Cyflogaeth i'w warchod fel y diffinnir o fewn y Cynllun Datblygu Lleol (CDLI)

Byddai'r bwriad, o'i ganiatáu, yn galluogi cynhyrchu trydan mewn amser byr pe byddai ei angen a phan na all y rhwydwaith lleol ei gynhyrchu. Eglurwyd y byddai'r cyfleuster yn rhedeg (er yn achlysurol) oddi ar nwy, ac felly yn ddibynadwy ar danwydd ffosil. Cydnabuwyd fod ceisiadau tebyg wedi eu cymeradwyo gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol mewn lleoliadau eraill ar y sail y byddent yn ffurfio rhan o'r rhwydwaith cefnogol a gellid ei ddefnyddio pan nad yw'r cyflenwad adnewyddol yn ddigonol o fewn y rhwydwaith lleol. Erbyn hyn, mae cynigion tebyg wedi cael eu gwrthod ar apêl oherwydd eu dibyniaeth ar danwydd ffosil mewn amgylchiadau ble mae cynghorau wedi datgan argyfwng hinsawdd a ble mae diffyg tystiolaeth am yr angen i greu egni trwy losgi tanwydd ffosil. Nodwyd bod Cyngor Gwynedd wedi cydnabod a datgan argyfwng hinsawdd ym mis Mawrth 2019 ac yn hyrwyddo lleihau defnydd o garbon fel rhan o'u strategaeth.

I leddfu effeithiau newid hinsawdd, caniateir cynigion ar yr amod y gellid dangos bod ystyriaeth ac ymateb lawn i'r meini prawf 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 manteisio i'r eithaf cyfraniad o dechnoleg ynni adnewyddadwy neu garbon isel i fodloni gofynion y cynnig am drydan a gwres. Amlygwyd bod datganiadau wedi eu cyflwyno gan yr asiant ond nad oedd tystiolaeth am angen penodol i'r ddarpariaeth yma, nac y byddai modd darparu'r cyflenwad drwy fodd arall carbon isel neu adnewyddadwy. Nid oedd y bwriad gerbron yn cynnig defnydd cyflogaeth, heibio'r cyfnod o osod y cyfarpar, ac er y cydnabuwyd bod y safle bwriedig yn fychan a lletchwith, ac unedau gwag o fewn y parc busnes, nid oedd cyfiawnhad penodol ar gyfer y bwriad ac na ellid cadarnhau bod colled o dir cyflogaeth yn dderbyniol yn nhermau polisiau PS13, CYF 1 na CYF 3 o'r CDLI.

Ategwyd bod y safle wedi ei leoli o fewn parth llifogi C1 a'r bwriad yn un 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 ddatblygiad sy'n agored iawn i niwed.

Yn gryno, ystyriwyd nad oedd y bwriad yn dderbyniol ar sail diffyg cyfiawnhad ar ei gyfer, bod ei leoliad o fewn tir sydd wedi ei ddynodi ar gyfer defnydd cyflogaeth ac o fewn parth llifogi, a'i fod yn defnyddio tanwydd ffosil pan mae'r Cyngor wedi datgan argyfwng hinsawdd ac yn hyrwyddo defnyddio llai o garbon.

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

- Ei fod yn cyfeirio at lythyr a ddsbarthwyd i'r aelodau mewn ymateb i'r 3 rheswm gwrthod
- 1. *Nid oes digon o dystiolaeth wedi ei gyflwyno yn dangos yr angen am y datblygiad na'i ddefnydd o danwydd ffosil a fyddai'n tansellio datganiad Cyngor Gwynedd o argyfwng hinsawdd, a pholisïau'r CDLI.*

Bod yr ymgeisydd yn anghytuno â hyn gan nodi bod y Datganiad Cynllunio a Dylunio a Mynediad yn darparu tystiolaeth glir o'r angen am ddatblygiad yn erbyn Polisi Cynllunio Cymru, CDLI a Phenderfyniadau Apêl Gweinidogion Cymru. Yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn ymwybodol bod yr Angen am Ddatblygu wedi'i egluro gan Weinidogion Cymru yn eu penderfyniad ym mis Tachwedd 2020 i gadarnhau Apêl ar gyfer prosiect ym Mhen-y-bont ar Ogwr. Penderfynwyd hyn ar ôl i Pen-y-bont ar Ogwr a Gwynedd ddatgan eu Hargyfwng Hinsawdd. Canfu Gweinidogion Cymru fod defnyddio Safleoedd Brigo Nwy (*Gas Peaking Plants*) yn dechnoleg allweddol wrth gyflawni'r targedau Sero Net gan sicrhau bod cyflenwad diogel ar yr un pryd.

- 2. *Colli tir cyflogaeth*

Bod yr ymgeisydd yn dadlau gyda'r sylw na ddarparwyd digon o dystiolaeth i'r defnydd o dir cyflogaeth. Mae'r Datganiad Cynllunio a Dylunio a Mynediad yn cynghori y bydd cyflogaeth tymor byr a hir yn cael ei sicrhau, sydd hefyd yn cael ei gadarnhau yn y Ffurflenni Cais Cynllunio. Disgrifir defnydd cyflogaeth y tir yn ogystal â'r math o gyflog uchel ei werth a fydd yn cael ei sicrhau ac amcangyfrifir bod hyn yn cynnwys dwy swydd cyflogaeth tymor hir (cyfwerth ag amser llawn) yn ystod y cam gweithredo a bod y gyflogaeth yma yn ychwanegol at gyflogaeth y safle presennol

- 3. *Mae'r cynnig yn dod o fewn y diffiniad o ddatblygiad hynod fregus, ac nid oedd digon o dystiolaeth wedi'i chyflwyno i sicrhau bod y cynnig yn cydymffurfio â strategaeth y Cyngor, ynghyd a rhai'r CDLI a TAN 15.*

Bod adrannau o'r TAN 15 y mae'r Adroddiad yn cyfeirio atynt yn ymwneud â Gorsafodd Pŵer. Yn aml, ystyriwyd bod TAN 15 yn cael ei gamddehongli yng nghyd-destun prosiectau cyflenwad trydan graddfa fach sy'n wahanol i faint Gorsaf Bŵer. Eglurwyd bod gorsaf bŵer yn gweithredu i ddsbarthu trydan yn ganolog i'r Grid Cenedlaethol ac nid felly yn ddatblygiad sy'n cynhyrchu trydan ambell waith.

Bod yr ymgeisydd wedi dibynnu ar Benderfyniad Apêl Gweinidogion Cymru ar eu penderfyniad ynghylch y gwaith brigo nwy yng Nghasnewydd lle caniatwyd ar apêl. Derbyn bod y datblygiad ar gyfer fferm solar a chyfleuster uned BESS 200, ond yn debyg ym mhob ffordd i'r ddatblygiad brigo nwy cyfyngedig yma

"Diffinnir datblygiad hynod agored i niwed fel datblygiad lle mae gallu preswylwyr i benderfynu a dynt am dderbyn y risgiau i fywyd ac eiddo sy'n gysylltiedig â llifogydd, neu allu rheoli canlyniadau risg o'r fath. Cynhwysir hefyd y defnyddiau diwydiannol hynny lle byddai risg i'r cyhoedd a'r amgylchedd dŵr pe bai'r safle'n cael ei fodd."

Nid yw'r disgrifiadau hyn yn berthnasol i'r datblygiad hwn ac mae'n anodd deall sut gellid ystyried gwaith brigo nwy di-griw (unmanned) fel "datblygiad hynod

agored i niwed” yng nghyd-destun diffiniad TAN 15 - ym mis Hydref dywedodd yr ACLI eu bod yn cytuno â'r dehongliad hwn.

- Bod yr ymgeisydd yn dibynnu ar benderfyniad Gweinidogion Cymru yn eu penderfyniad ar gyfer y prosiect yng Nghasnewydd (qA 1364896) “.....*Er bod TAN 15 yn nodi bod gorsafoedd pŵer yn enghraifft o “ddatblygiad diwydiannol arbennig o agored i niwed”, mae'n amlwg nad yw'r datblygiad arfaethedig yn disgyn i'r categori hwn ac nid yw'n ddatblygiad hynod fregus at ddibenion TAN 15.*” Ni ddylid felly cymhwyso TAN 15 i'r prosiect brigo nwy hwn.
- Disgwylir i'r Pwyllgor wneud eu hasesiad cadarnhaol eu hunain o'r cais a gyflwynwyd a chymeradwyo'r cais yn unol â'u CDLI, Cynlluniau Cynllunio Cenedlaethol eu Datganiad Hinsawdd, a chadarnhad ysgrifenedig yr ACLI ei hun bod y cais yn gynaliadwy ac yn garbon isel.
- Os gwrthodir y cais bydd yr ymgeisydd yn symud ymlaen i apêl.

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

- Ei fod yn cefnogi'r argymhellid i wrthod y cais
- Bod y cais yn groes i egwyddorion Cyngor Gwynedd o ran tanwydd ffosil
- Cyngor Tref yn ceisio gwerthusiad ychwanegol i lifogydd yn yr ardal – graddfa yn codi
- Ymgynghoriad cyhoeddus yn nodi nad oedd angen am y ddarpariaeth ac nad oedd y bwriad yn cydymffurfio a pholisïau
- Nad oedd y bwriad yn cynnig gwaith tu hwnt i'r cyfnod gweithredol
- Y bwriad yn cynnig defnydd achlysurol yn unig
- Sŵn o'r orsaf yn achosi pryder
- Nad oedd y bwriad o werth i'r ardal

ch) Cynigwyd ac eiliwyd gwrthod y cais

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

- Pryder nad oedd y Cyngor Tref wedi cyflwyno sylwadau
- Cais anghywir yn y lleoliad anghywir

PENDERFYNWYD 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 tansilio 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 â pholisïau PS7 ac ADN3 yn be-nodol 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, Ar-graffiad 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 golled 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 Cyngr Technegol 15 Datblygu a Pherygl Llifogydd.

5.2 CAIS RHIF C21/0934/15/AC Glyn Rhonwy Pumped Storage Glyn Rhonwy, Llanberis

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

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

- a) Amlygodd Arweinydd Tîm Rheolaeth Datblygu bod hyd y cysylltiad yn mesur oddeutu 9km ac yn gwbl danddaearol - yn rhedeg o fewn safle Glyn Rhonwy tuag at yr is-orsaf ym Mhentir. Eglurwyd bod y ceblau yn cael eu gosod o fewn dwythell wedi ei warchod mewn dyfnder o 1.7m yn y ffos.

Atgoffwyd yr Aelodau mai cais i newid amod 1 o ganiatâd cynllunio C16/0886/15/LL er mwyn ymestyn cyfnod cychwyn y datblygiad o 2 flynedd ychwanegol oedd gerbron, heb newid i'r cynllun gwreiddiol. O ganlyniad, roedd egwyddor y bwriad eisoes wedi ei dderbyn a'i sefydlu gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol drwy ganiatâd cynllunio C16/0886/15/LL. Er hynny, amlygwyd yr angen i ystyried os oedd amgylchiadau neu'r sefyllfa polisi cynllunio wedi newid ers caniatáu'r cais yn wreiddiol. Ategwyd pwysigrwydd asesu a chadarnhau os yw'r sefyllfa, yn nhermau cydymffurfio â'r Polisiâu Cynllunio, yn parhau i fod yr un fath.

Yn sgil polisiâu lleol, penderfynodd yr Awdurdod Cynllunio Lleol y cais gwreiddiol ar sail polisiâu Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd ond sydd bellach wedi ei ddisodli gan y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, felly, rhaid oedd ystyried unrhyw newidiadau materol yn y polisiâu ers penderfynu'r cais blaenorol. Eglurwyd mai'r polisiâu perthnasol oedd yn ymwneud a derbynioldeb egwyddor y cais diweddaraf oedd Polisi ISA 1 'Darpariaeth Isadeiledd' a PS 7 'Technoleg Adnewyddadwy'.

Nodwyd bod 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 Treftadaeth y Byd 'Ardal y Llechi'. Drwy hynny, ystyriwyd fod y bwriad i osod y llinell gyswllt tan ddaearol yn cyd fynd ag arweiniad ym mholisi PS 7 ac yn parhau i gydymffurfio gyda pholisiâu perthnasol

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd Aelod Lleol ward Cwm y Glo, y Cynghorydd Berwyn P Jones nad oedd ganddo wrthwynebiad i'r cais.
c) Cynigwyd ac eiliwyd caniatáu'r cais

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

- 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.**

5.3 CAIS RHIF C21/0767/14/LL Cyn rhandiroedd Cae'r Glyn, Ffordd Bethel, Caernarfon

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

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

- a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio mai cais llawn ydoedd ar gyfer adeiladu 17 o dai fforddiadwy fyddai'n cynnwys 6 tŷ deulawr 4 person, 6 tŷ deulawr 5 person, 2 dŷ deulawr 7 person a 3 byngalo 3 person ynghyd ag adeiladu mynedfa a ffordd mynediad, llefydd parcio, tirlunio a phantiau draenio tir (swales) yng nghornel de ddwyreiniol y safle ar gyfer dal dŵr wyneb. Lleolir y safle ymysg tai o fewn tref Caernarfon, gyferbyn ac Ysgol Uwchradd Syr Hugh Owen gyda'r safle oddeutu 0.55ha - mae 17 uned yn golygu dwysedd o 30.9 tŷ i'r hectar sydd yn cydymffurfio efo Polisi PCYFF 2 yn y Cynllun.

Eglurwyd bod yr 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 lle nodir y caniateir cynigion tu mewn i ffiniau datblygu yn unol â pholisïau a chynigion eraill y Cynllun, polisïau cynllunio cenedlaethol ac ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill.

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 ystyriwyd bod y bwriad yn groes i ofynion Polisi ISA 5 o'r CDLL ynghyd a'r CCA: Llecynnau Agored mewn Datblygiadau Tai Newydd.

Nodwyd bod Uned Trafnidiaeth y Cyngor wedi cyflwyno sylwadau yn datgan na fyddai'r bwriad yn amharu ar ddiogelwch ffyrdd er cydnabuwyd sylwadau a dderbyniwyd yn gwrthwynebu'r cais ar sail diogelwch ffyrdd. Gydag amodau a chyfraniad ariannol i sicrhau gwelliannau i'r ffordd trwy gytundeb 106, ystyriwyd y bwriad yn unol â'r polisïau trafndiaeth.

Adroddwyd bod y Cyngor wedi derbyn 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 gellid dylunio system draenio gynaliadwy effeithiol ar gyfer y safle a fyddai'n gwella'r sefyllfa bresennol.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr ymgeisydd y sylwadau canlynol:
- Bod y safle tir glas yn wag ers i'r defnydd rhandiroedd ddod i ben ac nad oedd dyraniad tir penodol na chyfyngiad datblygiad iddo
 - Nad yw'r tir yn fan agored hygyrch i'r cyhoedd felly does neb yn cael defnydd ohono ar hyn o bryd.
 - Gan fod y safle yn wag ac wedi'i amgylchynu gan ddatblygiadau, mae tai cyfagos wedi cal eu heffeithio gan ddŵr yn draenio o'r safle. Nid oes seilwaith draenio ar y safle ar hyn o bryd sydd wedi arwain at orlifo gerddi Cae Berllan ar ol glaw trwm
 - Bod y datblygiad yn cynnwys cynllun seilwaith draenio cynhwysfawr a fydd yn gwella'r sefyllfa bresennol sy'n cynnwys soakaways fydd yn sicrhau y bydd unrhyw ddŵr yn aros ar y safle gan amddiffyn yr anheddau preswyl cyfagos.
 - Bod Adra yn cynnig pwynt mynediad lle mae'r giât bresennol.

- Bod canllawiau dylunio priffyrdd yn argymhell o leiaf 20m rhwng mynediad newydd a chroesfannau – byddai'r fynedfa newydd dros 50m i ffwrdd o'r groesfan reoledig a mynedfa Ysgol Syr Hugh, sydd yn llawer mwy na'r gofynion. Mae croesfannau presennol yn galluogi disgyblion i groesi Ffordd Bethel yn saff i gael mynediad diogel i'r ysgolion lleol. Nid yw'r datblygiad yn amharu ar y croesfannau hyn.
- Mae'r arbenigwyr priffyrdd wedi cadarnhau na fyddai'r datblygiad yn cael effaith ar draffig lleol. Fodd bynnag, mae Adra'n cydnabod bod pryderon gan drigolion ac o ganlyniad wedi cytuno i gyfraniad ariannol fyddai'n galluogi Cyngor Gwynedd i wella'r sefyllfa bresennol. Bydd Cyngor Tref Caernarfon a'r trigolion lleol yn rhan o'r drafodaeth ar sut i ddefnyddio'r cyfraniad ariannol yma.
- Y cais yn cynnig adeiladu 17 o dai fforddiadwy a fydd ar gael ar lefelau rhent cymdeithasol a canolraddol. Mae 440 o ymgeiswyr am dŷ 2, 3 neu 4 ystafell wely ar restr aros ward Cadnant yn unig gyda ffigwr o 1582 o ymgeiswyr yng Nghaernarfon - y ffigyrau yma yn dangos yr angen am dai fforddiadwy fydd yn galluogi teuluoedd i aros yn lleol
- Dywedodd yr Aelod Cabinet Tai yn ddiweddar, bod 'na argyfwng tai yng Ngwynedd sydd yn amlwg yng Nghaernarfon.
- Pa mor fforddiadwy ydi tai? Mae prisiau yng Ngwynedd wedi cynyddu dros 16% yn ystod y 12 mis diwethaf....gyda chynnydd uwch am eiddo 2, 3 a 4 ystafell wely yng Nghaernarfon. Nid oes gan deuluoedd lleol siawns o brynu tai yn lleol.
- Bydd y datblygiad o ddeiliadaeth rhent cymysg yn cyfrannu'n aruthrol at ddechrau datrys yr argyfwng tai
- Bod pob ymgynghorwr arbenigol yn gefnogol i'r datblygiad ac nad oedd rheswm technegol i wrthod y cais.
- Petai'r cais yn cael ei ganiatáu, bydd y tai yn barod ymhen 15 mis ar gyfer pobl leol. Gyda'r manau agored sydd yn rhan o'r cais, bydd hyn yn caniatáu i drigolion cyfagos gael defnydd o'r safle unwaith eto. Dylai'r ffactorau hyn fod yn arwyddocaol o blaid y cynnig yn nhermau polisi cynllunio

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

- Ei fod yn derbyn yr angen am dai ond yn cwestiynu nad oedd mwy o ofyn am adeiladau un llawr fyddai'n rhyddhau tai i deuluoedd
- Ei fod yn gwrthwynebu y cais ar sail materion diogelwch a llifogydd
- Y tir heb ei ddynodi oherwydd problemau mynediad – nid yw'n addas felly fel lle i'w ddatblygu. Dau gais amlinellol wedi eu cyflwyno yn y gorffennol ond heb eu datblygu oherwydd rhesymau mynediad
- Bod diffyg ymateb i bryderon Cyngor Tref
- Syndod nad yw'r Uned Drafnidiaeth yn rhagweld problemau trafndiaeth - 6 tŷ yn unig a adeiladwyd ar stad gyfagos Llwyn Ceirios oherwydd problemau mynediad - pam bod y sefyllfa yn dderbyniol erbyn hyn?
- Yn dilyn archwiliad i broblemau trafndiaeth yn yr ardal gosodwyd llinellau melyn yng Nghae Berllan a'r Glyn - hyn yn cydnabod problemau
- Nid oedd y lluniau a gyflwynwyd yn adlewyrchu'r sefyllfa
- Uned Trafnidiaeth wedi cynnal astudiaeth ym mis Medi - yn ystod y cyfnod clo a Ffordd Bethel wedi cau i drafnidiaeth oherwydd gwaith ar y ffordd osgoi - hyn yn awgrymu llai o ddefnydd ac felly ddim yn adlewyrchiad teg o'r sefyllfa
- Siomedig nad oedd lluniau llifogydd mis Tachwedd wedi eu cynnwys yn y cyflwyniad - problemau llifogydd hanesyddol yma
- Diogelwch plant yn flaenoriaeth - mynediad i'r stad gyferbyn a mynediad i'r Ysgol sydd yn cael ei defnyddio gan rhan fwyaf o'r plant, yn hytrach na'r fynedfa gerbydol
- Llywodraethwyr yr Ysgol wedi amlygu pryder
- Awgrymu i'r Pwyllgor ymweld â'r safle er mwyn deall y sefyllfa

ch) Cynigwyd ac eiliwyd gohirio'r cais fel bod modd derbyn sylwadau pellach am ddiogelwch ffyrdd yn dilyn awgrym yr Aelod Lleol a'r Cyngor Tref ac ymweld â'r safle

d) Mewn ymateb i'r awgrym o gynnal ymweliad safle nododd y Pennaeth Cyfreithiol bod asesiad trafndiaeth arbenigol wedi ei gynnal a bod hyn yn fwy priodol na chynnal un ymweliad safle. Ategodd yr Uwch Beiriannydd Rheolaeth Datblygu bod yr asesiad wedi ei gynnal gan yr ymgeisydd a bod y datblygwr wedi cynnig cynnal trafodaethau gyda'r gymuned.

Nododd y Pennaeth Cynorthwyol bod y cais yn gais 100% am dai fforddiadwy o fewn y ffin datblygu gyda mewnbwn arbenigol gan arbenigwyr trafndiaeth. Awgrymodd y byddai modd cyflwyno fideo yn rhoi gwell cyd-destun o'r lleoliad. Ategodd bod yr ymgeisydd hefyd yn cynnig mesurau ychwanegol mewn ymateb i'r pryderon rheoli traffig ac yn barod i drafod gyda'r gymuned.

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

- Yr ardal tu allan i'r Ysgol (900+ o ddisgyblion) yn le prysur iawn – y lluniau ddim yn dangos hyn
- A yw' rhandiroedd wedi eu hail leoli?
- Pam gorfod defnyddio safle tir glas? A oes ardal tir llwyd ar gael?
- O blaid tai fforddiadwy - awgrym i osod arwyddion 20mya tu allan i'r Ysgol (fel y mae Llywodraeth Cymru yn awgrymu)
- Mynedfa yn anaddas - angen asesiad pellach o'r sefyllfa ar adegau prysur
- Bod angen mwy o wybodaeth ac ail asesiad trafndiaeth
- Nid yw mynedfa'r Ysgol wedi ei amlygu yn y cynlluniau / lluniau - angen ystyried llwybrau cerddwyr
- Y cais yn ymateb i'r angen am dai fforddiadwy yng Nghaernarfon

PENDERFYNWYD gohirio'r cais er mwyn derbyn asesiad trafndiaeth pellach ynghyd a mwy o luniau / fideo o'r safle a'i berthnasedd i'r ysgol uwchradd gyfagos

5.4 CAIS RHIF C21/0431/45/LL Y Llew Du, Lôn Abererch, Pwllheli, Gwynedd

Dymchwel tŷ tafarn presennol a chodi chwech tŷ

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio mai cais llawn ydoedd ar gyfer dymchwel tŷ tafarn deulawr presennol ac adeiladu chwe thŷ dau neu dri llofft mewn rhes.

Eglurwyd bod y safle y tu mewn i ffin ddatblygu tref Pwllheli fel y'i nodir yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd ac Ynys Môn a bod egwyddor y datblygiad yn cael ei ystyried 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'). Yng nghyd-destun polisi PCYFF 1, ystyriwyd fod y bwriad yn dderbyniol mewn egwyddor oherwydd lleoliad y safle o fewn y ffin ddatblygu gyfredol ac yn yr un modd, bod polisi PS 5 yn annog datblygiadau ar safleoedd a ddatblygwyd o'r blaen.

Er hynny, gan fod yr anheddle wedi gweld ei lefel twf disgwylid, 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, roedd angen cyfiawnhad ar gyfer y cais yn amlinellu sut byddai'r bwriad arfaethedig yn cyfarch anghenion y gymuned leol. Disgwylid i bob ymgeisydd sy'n cyflwyno cais cynllunio ar gyfer 5 neu fwy o unedau tai, gyflwyno Datganiad Tai i gefnogi cais cynllunio yn unol â'r fethedoleg a amlinellir yn Atodiad 2 o'r

CCA Cymysgedd Tai: Ni ystyriwyd bod y wybodaeth a gyflwynwyd fel rhan o'r cais hwn yn ddigonol i ddangos yn eglur bod y datblygiad dan sylw yn cwrdd gydag angen penodol o fewn y gymuned leol.

Eglurwyd bod Polisi TAI 15 o'r CDLI yn datgan y bydd Cynghorau'n ceisio sicrhau lefel briodol o dai fforddiadwy yn ardal y cynllun, a nodwyd ym Mhwlheli, mai 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'n cyd-fynd â throthwy Polisi TAI 15 ar gyfer gwneud cyfraniad at dai fforddiadwy. Gan fod Pwllheli y tu mewn i ardal pris tai 'Aneddleoedd Arfordirol Mwy' yn y CDLI nodwyd bod darparu 30% o dai fforddiadwy yn hyfyw - mae hyn yn gyfystyr â 1.8 uned yn y datblygiad yma. Amlygwyd mai un uned a gynigir yn y cais fel uned fforddiadwy ac felly byddai disgwyl swm cymunedol sy'n werth 0.8 o dŷ i gwrdd â'r gofyniad polisi. Ategwyd, petai'r ymgeisydd o'r farn nad yw'n hyfyw darparu'r elfen fforddiadwy ddisgwyliedig yma, yna eu cyfrifoldeb hwy fydd i amlygu'n glir ar bro-fforma asesiad hyfywdra'r amgylchiadau sydd yn cyfiawnhau darpariaeth tai fforddiadwy is. Er hynny, adroddwyd nad oedd yr ymgeisydd wedi cyflwyno gwybodaeth o ran ystyriaethau oedd yn ymwneud a hyfywdra'r datblygiad a phe byddai darparu'r elfen fforddiadwy ddisgwyliedig yn effeithio ar ystyriaethau o safbwynt yr elfen yma.

Yn ogystal, ac o safbwynt asesu egwyddor y bwriad, rhaid ystyried defnydd presennol a sefydledig yr adeilad fel tŷ tafarn. Eglurwyd bod y 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. Ategwyd nad oedd gwybodaeth fanwl wedi ei gyflwyno oedd yn cyfiawnhau colli'r cyfleuster ar sail y dystiolaeth angenrheidiol dan Bolisi ISA 2 - 'Newid defnydd cyfleusterau a gwasanaethau cymunedol, safleoedd cyflogaeth ac unedau manwerthu' sy'n nodi y byddai angen tystiolaeth bod ymdrechion wedi bod i farchnata'r eiddo'n addas am gyfnod o flwyddyn.

Amlygwyd nad oedd unrhyw addasiadau wedi eu cyflwyno i resymau gwrthod materion gweledol na phreswyl y cais blaenorol, ond bod yr Uned Bioamrywiaeth yn cadarnhau, bod cynnwys yr Asesiad Rhywogaethau Gwarchodedig yn dderbyniol a'u bod yn cytuno gyda'r mesurau lliniaru a gynigiwyd. Ategwyd bod yr 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 ystyriwyd ei fod yn wynebu ychydig neu ddim risg o lifogydd. Fodd bynnag, dangoswyd bod y safle mewn perygl o risg llifogydd yn y mapiau llifogydd wyneb diweddaraf sydd bellach yn cyflwyno rheswm gwrthod ychwanegol.

Yn unol â maen prawf (1c) o Bolisi PS 1, gan fod y cais am 6 uned rhaid oedd 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. Nodwyd fod Datganiad Ieithyddol wedi ei gyflwyno gyda'r cais, fodd bynnag, ymddengys nad oedd y datganiad yn dilyn y fethodoleg i ymgymryd â datganiad o'r fath sydd wedi ei gynnwys yn y Canllaw Cynllunio Atodol mabwysiedig ac felly amhosib fyddai ymgymryd ag asesiad cyflawn o effaith ieithyddol y datblygiad ar sail yr wybodaeth a gyflwynwyd.

Er bod gwybodaeth ychwanegol wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais hwn yn ymateb i ddau o resymau gwrthod y cais blaenorol, roedd y pryderon a fu'n sail i'r pedwar rheswm gwrthod arall yn parhau ac felly ni ystyriwyd bod y bwriad yn dderbyniol.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr ymgeisydd y sylwadau canlynol:
- Bod y datblygiad dan sylw yn cael ei weld yn anffafriol yn rhannol oherwydd:
 1. Graddfa, dyluniad a nifer yr anheddau arfaethedig
 2. Cymysgedd Tai a Thai Fforddiadwy
 3. Effaith ar yr Iaith Gymraeg

4. Colli cyfleuster cymunedol

- Mewn ymateb i'r pryderon - Graddfa, dyluniad a nifer yr anheddau arfaethedig:
 - Bod y dyluniad ar gyfer chwe annedd ar gyfer teuluoedd sydd angen uwchraddio i adeiladau mwy ffafriol
 - Nid yw'r dyluniad yn annhebyg i ddatblygiadau eraill yn y dref sydd gyda gofod tynn sy'n arwain at golli lle parcio a gardd. Mae'r dyluniad arfaethedig yn debyg i brosiectau tebyg a ganiatawyd. Y nod yw darparu tai sydd wir eu hangen.
 - Bod hyfywedd masnachol y datblygiad angen lleiafswm o bum eiddo i fod yn hyfyw - o ystyried y farchnad darged a'r cynnydd presennol mewn prisiau ac argaeledd deunyddiau
 - Nid yw'n anghyffredin cael gardd fechan yng nghanol tref
- Mewn ymateb i wrthwynebiad - Cymysgedd tai a Thai Fforddiadwy:
 - Nid yw Pwllheli yn ddewis poblogaidd ar gyfer prynu ail gartref ond eto mae galw am dai fforddiadwy o safon i deuluoedd lleol neu rai sydd angen uwchraddio. Nodwyd bod y dyluniad yn anelu at y farchnad yma ac yn ymateb i'r canllawiau a drafodwyd yn yr adroddiad 'Ail gartrefi: Datblygu polisïau newydd yng Nghymru' awdur Dr. Simon Brooks (2021)
- Mewn ymateb i wrthwynebiad - Yr Iaith Gymraeg:
 - Bod llawer o'r genhedlaeth iau yn ei chael hi'n anodd dod o hyd i anheddle addas gyda rhai yn symud allan o'r ardal ac yn mynd ar iaith gyda nhw.
 - Heb dai ar gyfer y genhedlaeth iau a theuluoedd sy'n ehangu, mae risg o golli cyfranwyr sylweddol i'r gymuned leol
 - Bod nifer sylweddol o gartrefi lleol ar draws Llŷn yn ail gartrefi. Nid yw Pwllheli yn leoliad dymunol ar gyfer prynu ail gartrefi, ac mae'r bwriad yn cynnig cyfle ardderchog ar gyfer pobl leol sydd angen tai
 - Bod y prosiect yn cael cefnogaeth y Cynghorwyr lleol
 - Bod pobl leol yn cefnogi'r bwriad
 - Byddai'r bwriad yn helpu i leihau'r broblem a achoswyd gan ddiffyg tai lleol
 - Os am warchod y Gymraeg, rhaid darparu mwy o gartrefi i bobl leol
- Mewn ymateb i wrthwynebiad - Colli cyfleuster cymunedol:
 - Nid yw'r Llew Du, bellach yn gynaliadwy fel Tŷ Tafarn
 - Y Tafarndy, er wedi ei atgyweirio dro ar ôl tro mae wedi dod i derfyn ei ddefnydd ymarferol. Nid yw cynigion a adolygwyd ar gyfer adnewyddu yn ariannol hyfyw.
 - Bod y tenantiaid blaenorol a deiliaid prydles wedi buddsoddi cryn amser ac adnoddau ariannol yn ceisio adfywio'r Dafarn, ond hyn yn ofer. Hyn yn duedd sy'n nodweddiadol ledled y wlad, erbyn hyn - mewn dinasoedd a threfi
 - Ymdrechion wedi eu gwneud i werthu a/ neu osod yr eiddo ond neb wedi dangos diddordeb.
 - Y diwylliant 'yfed' wedi lleihau'n sylweddol dros y degawdau diwethaf ac nid yw tafarndai bellach yn ganolbwynt neu'n hwb i gymdeithas
- Byddai'r cais, pe byddai'n cael ei ganiatáu, o fudd i'r gymuned leol - yn darparu tai lleol sydd wir eu hangen.
- Y gobaith yw i'r Pwyllgor gytuno bod y datblygiad arfaethedig yn ymateb i'r angen yn gadarnhaol gan gynnig:
 1. Llety lleol i deuluoedd yng nghanol y dref – hyn yn lleihau'r angen am gerbydau fyddai o ganlyniad yn lleihau ôl troed carbon
 2. Yn helpu i gyflawni'r anghenion a nodir yn y polisi ail gartrefi
 3. Gwell defnydd cymunedol o'r safle yn weledol yn ogystal ag yn ariannol
 4. Tacluso'r ardal

- c) Cynigwyd ac eiliwyd gwrthod y cais
- d) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylw canlynol gan aelod:
- Bod tref Pwllheli eisoes wedi cyrraedd y nod

Mewn ymateb i sylw nad oedd yr ymgeisydd, wrth ail gyflwyno ei gais, wedi cwrdd â rhesymau gwrthod y cais blaenorol, nodwyd bod y swyddog achos wedi ail egluro'r rhesymau gwrthod, ond bod yr ymgeisydd wedi ail gyflwyno cais heb addasiadau - ategwyd bod dewis a phenderfyniad yr asiant tu hwnt i reolaeth yr Adran Cynllunio.

PENDERFYNWYD Gwrthod

Rhesymau:

- 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 gredi'r bod 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 safle**
- 5. Mae'r safle yn gorwedd o fewn ardal mewn risg o lifogydd dŵr wyneb ac nid oes wybodaeth ddigonol yn yr Asesiad Canlyniadau Llifogydd a gyflwynwyd i ddangos y gellir rheoli'r risg llifogydd yn dderbyniol dros oes y datblygiad ac felly mae'r cais yn groes i faen prawf 8 polisi PS 5 a maen prawf 4 polisi PS 6 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn ynghyd a chyfarwyddyd a roddir yn mharagraff 11.1 o Nodyn Cyngor Technegol 15.'**

5.5 CAIS RHIF C21/0820/30/LL Cwrt, Uwchmynydd, Pwllheli, Gwynedd, LL53 8DA

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

- a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio mai bwriad y cais oedd codi estyniad i sied wartheg bresennol er mwyn creu storfa dail ac iard fwydo dan do. Eglurwyd y byddai'r estyniad yn 36.3m o hyd a 10.9m o led ac yn 4.7m o uchder at frig y to ac wedi ei ffurfio gan baneli cladid lliw llwyd ar wal isel o goncrid gyda'r to o ddeunydd proffil lliw llwyd.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio gan i'r ymgeisydd fod yn Aeod Etholedig o'r Cyngor

Eglurwyd na ystyriwyd fod y bwriad yn groes i unrhyw bolisi cynllunio perthnasol o fewn y CDLI a bod y datblygiad a gynigiwyd yn briodol ar gyfer y safle ac na fyddai'n debygol o achosi effeithiau andwyol annerbyniol ar fwynderau lleol, bioamrywiaeth nag asedau treftadaeth.

- b) Cynigwyd ac eiliwyd caniatáu'r cais

PENDERFYNWYD: 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

5.6 CAIS RHIF C21/1010/32/LL Caerau, Llangwnnadi, Pwllheli

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

- a) Amlygodd Arweinydd Tîm Rheolaeth Datblygu mai cais ydoedd ar gyfer trosi adeilad allanol presennol (a fu gynt yn dŷ annedd) yn dŷ fforddiadwy gyda dwy lofft, ystafell fyw ac ystafell fwyta / cegin ynghyd a chreu gardd gerllaw'r adeilad. Eglurwyd bod bwriad cadw prif strwythur yr adeilad ond dymchwel waliau adeiladau allanol cysylltiedig â chodi estyniadau unllawr ar ochr a chefn y prif strwythur. Adroddwyd bod y safle mewn ardal wledig (ymhell o unrhyw ffin ddatblygu a'i diffinnir gan CDLI) , o fewn Ardal Tirwedd Arbennig a thirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llŷn ac Enlli ac yn rhannol o fewn Safle Bywyd Gwyllt Rhanbarthol Caerau.

Cyflwynwyd y cais gerbron y pwyllgor ar gais yr aelod lleol.

Ymhelaethodd y swyddog bod y safle tu allan i unrhyw ffin ddatblygu a'i hadnabyddir dan bolisi PCYFF 1 y CDLI lle nodi'r, 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 yma, er i'r cais fod am drosi adeilad allanol presennol, bod amheuaeth os gellid ystyried y strwythur hwn fel "adeilad" yn hytrach nag adfail cyn eiddo anheddol.

Amlygwyd bod adroddiad strwythurol wedi ei gyflwyno gyda'r cais yn honni i'r waliau presennol fod yn strwythurol gadarn ac yn addas i'w cadw heb yr angen am ail-

adeiladu sylweddol, ac yn ogystal, na fyddai angen ail-godi mwy na 10% o gyfanswm arwynebedd y waliau gwreiddiol. Wrth asesu'r adroddiad, adroddwyd bod cryn amheuaeth yn parhau ynglŷn âg addasrwydd strwythur yr adeilad i'w drosi neu a fyddai'r gwaith fyddai ynghlwm a'r datblygiad yn gyfystyr a chodi tŷ newydd yng nghefn-gwlad yn groes i ofynion polisi PCYFF 1 y CDLI.

Ar sail yr asesiad, hyd yn oed pe derbynnir bod yr adeilad traddodiadol yng nghefn gwlad yn addas i'w drosi yn dŷ annedd, ni ystyriwyd fod y bwriad yn cydymffurfio gydag un o'r meini prawf penodol ar gyfer datblygiadau o'r fath a restrir ym mholisi TAI 7 CDLI Er yn cydnabod 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'r nifer newidiadau a fwriedir eu gwneud i'r strwythur, nid oedd dewis ond argymell gwrthod y cais.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr ymgeisydd y sylwadau canlynol:
- Ei bod eisiau parhau i fyw yn Llangwnnadr ond bod prisiau tai lleol a chyfagos yn rhy bell o'i gfael.
 - Nad oedd tŷ fforddiadwy yn ei milltir sgwâr ac felly'r opsiynau yn gyfyngedig.
 - Yn lwcus iawn bod gan ei rhieni dir gyda hen dŷ arno fyddai'n rhoi cyfle i aros yn lleol gan fagu teulu, parhau i weithio yn ei swydd a pharhau i helpu ei rhieni ar y fferm a'i Nain gyda'r maes carafanau.
 - Bod yr hen dŷ wedi bod yn gartref i nifer o deuluoedd yn Llangwnnadr hyd nes y 60au cynnar.
 - Nad oedd bwriad i wneud newidiadau mawr i'r safle - dim ond ei wneud yn dŷ fforddiadwy addas i fyw ynddo a'i wneud yn gartref cyntaf
 - Nifer fwyaf o'r tai yn Llangwnnadr yn dai haf a thai gwyliau.
 - Yn bechod mawr bod hi mor anodd i berson lleol gael cartref ar dir ei theulu lle mae tŷ wedi bod yno o'r blaen.
- c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr Aelod Lleol y pwyntiau canlynol:
- Anghytuno gyda'r datganiad mai adeilad allanol sydd yma - nid beudy na modurdy mohono, ond tŷ sydd wedi bod yn aelwyd a chartref hyd nes dod yn wag yn y 60au
 - Gwaith sylweddol ei angen a'r to wedi disgyn, ond y waliau a'r cynnau yn amlygu siâp ty
 - Bod 90% o waliau'r strwythur yn addas
 - Bod cais (2 filltir o'r safle) wedi cael caniatâd i ddymchwel ac adeiladu o'r newydd - adnewyddu sydd ei angen yma a chreu tŷ dwy stafell wely - cartref perffaith i unigolyn
 - Byddai dymchwel y strwythur yn colli cymeriad - dim dyna'r bwriad yma er y byddai'r opsiwn yn rhatach! Y nod yw cadw cymeriad, adfer y waliau, codi estyniad i'r cefn ac i'r ochr a darparu gofod mewnol sylfaenol
 - Wrth drosi rhaid gweithio gyda'r hyn sydd ar gael ac yma mae trwch y waliau yn lleihau maint y gofod
 - Nid yw Caerau yn weladwy o'r ffordd - cloddiau aeddfed naturiol o'i gwmpas
 - Nid yw hwn yn fenter busnes - cais am dŷ fforddiadwy sydd yma
 - Sefyllfa ddifrifol os gofyn am dystiolaeth o'i farchnata fel uned gwyliau - byddai hyn yn caniatáu ail gartref i rywun
 - Angen tai i bobl leol
 - Aros yn lleol yn gwireddu breuddwyd i ferch leol – sy'n cyfarch yr angen am dŷ fforddiadwy ac o reidrwydd yn barod i dderbyn amod 106
 - Y tad yn berchen ar y tir ac yn adeiladwr
 - Yn wyneb yr argyfwng tai, dyletswydd ar y Cyngor i gefnogi pobl leol

- d) Cynigwyd ac eiliwyd caniatáu'r cais
- e) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylwadau canlynol gan aelodau:
- Mai cartref oedd yr adeilad hyd y 60au – nid cwt
 - Cyfle i adnewyddu tŷ i fod yn gartref yn wyneb argyfwng prinder tai i bobl lleol
 - 'Tystiolaeth economaidd' – yr ymgeisydd a hawl i fyw yn ei bro
 - 90% o'r waliau yn hyfyw ar gyfer adfer yr adeilad
 - Angen chwilio am gyfleoedd i ail adfer bro a chyfoethogi tirlun Penllŷn
 - Bod awydd cadw cymeriad y tŷ - nid menter busnes sydd yma ond ceisio tŷ fforddiadwy i ferch ifanc
 - Bod y cais yn gwarchod cymeriad, iaith a chadw pobl ifanc yn lleol
 - Bod y tŷ yn rhan o'r fferm - hyn yn ymateb i'r elfen 'economaidd'
 - Bod y cais yn deilwng o sylw – a yw'r polisïau yn addas i bwrpas?
 - Y cais yn annog trafodaeth

Mewn ymateb i gwestiwn ynglŷn â chytundeb 106, nododd y Rheolwr Cynllunio, er bod y cais yn un am dŷ fforddiadwy nad oedd gwerth marchnad agored i bennu disgownt wedi ei dderbyn. Ategwyd bod yr arwynebedd llawr yn fwy na'r hyn a ganiateir yn y CDLI ac er yn derbyn y sylw am waliau trwchus, maint y tu mewn sydd yn cael ei fesur.

Mewn ymateb i'r sylw am 'adeilad allanol', nododd y Pennaeth Cyfreithiol bod hwn yn statws cyfreithiol ar adeilad sydd wedi colli ei hawliau defnydd fel tŷ. Gyda'r tŷ wedi bod yn wag ers y 60au rhaid derbyn bod 'defnydd tŷ wedi dod i ben'. Mewn ymateb, awgrymwyd y gellid bod yn hyblyg gyda'r disgrifiad ac y dylai pob cais gael ei drafod ar ei rinwedd ei hun.

Mewn ymateb i sylw bod diffyg tystiolaeth am hyfywdra'r bwriad fel tŷ fforddiadwy a'r angen am y wybodaeth yma cyn symud ymlaen, nododd y Pennaeth Cynorthwyol bod rhaid cael gwerth marchnad agored yr eiddo i gyfarch egwyddorion tŷ fforddiadwy. Mewn ymateb i sylw ategol, o fod angen gwerth marchnad agored yn hytrach na gwerth llafur (o ystyried bod yr adeilad wedi ei leoli ar dir y teulu), cadarnhawyd mai gwerth marchnad agored oedd ei angen. Petai penderfyniad i ganiatáu, byddai rhaid cael cytundeb 106 ar y bwriad, ac er bod yr ymgeisydd wedi cytuno i hynny, rhaid ystyried y disgownt.

PENDERFYNWYD: Caniatáu yn ddarostyngedig i dderbyn adroddiad pellach am fforddiadwyedd y tŷ

5.7 CAIS RHIF C21/0859/42/DT Môn Arfon Lôn Pen Rhos, Morfa Nefyn, Pwllheli, Gwynedd

- a) Amlygodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu mai cais llawn ydoedd ar gyfer dymchwel modurdy presennol a chodi modurdy newydd yn ei le.

Eglurwyd bod y safle wedi ei leoli oddi fewn i ffin ddatblygu gyfredol Morfa Nefyn ac o fewn ardal breswyl sydd yn gymysg o ran math a ffurf. Ategwyd bod y safle a'r ardal oddi amgylch wedi ei leoli oddi fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llŷn ac Enlli.

Cyflwynwyd y cais i'r pwyllgor ar gais yr aelod lleol ar sail gôr ddatblygiad o'r safle.

Cydnabuwyd bod pryderon wedi eu hamlygu gan gymydog, yr aelod lleol a'r Cyngor Cymuned ynglŷn â'r bwriad, ac yn benodol am ddefnydd yr adeilad i'r dyfodol. Eglurwyd na ellid rhagweld yr hyn a allai ddigwydd yn y dyfodol, ond bod rhaid ystyried yr hyn sydd gerbron, sef cais i ddymchwel modurdy presennol a chodi modurdy newydd yn ei le. Nodwyd fod gofod to'r adeilad newydd i'w ddefnyddio fel swyddfa, ond nad oedd unrhyw awgrymiad y byddai defnydd gwahanol i'r hyn a gyflwynwyd. Er hynny, ystyriwyd y byddai'n rhesymol cynnwys 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.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd asiant yr ymgeisydd y sylwadau canlynol gan gyflwyno fideo yn egluro'r rhesymeg y tu ôl i'r cais cynllunio ar gyfer adnewyddu'r adeilad allanol yn eu gardd
- Eu bod wedi byw yn y tŷ ers 2016 a chyn hynny yn berchen Bodfan gerllaw
 - Y teulu wedi bod yn yr ardal ers y 1960au - ei Nain a'i Daid a'i rieni yn berchen eiddo yn yr ardal ac felly wedi ymrwymo'n fawr i'r ardal – nid ydynt yn bwriadu gwerthu unrhyw eiddo, sy'n destun trafod y dyddiau hyn
 - Bod yr adeilad mewn cyflwr gwael ac angen gosod rhywbeth yn ei le sy'n ddiogel, yn fwy modern ac yn addas i'r pwrpas.
 - Bod bwriad i'w ddefnyddio ar gyfer storio cychod a thractorau
 - Y to yn sigo sy'n awgrymu bod y distiau yn rhoi. Ystyriwyd bod y distiau yn wreiddiol [o'r adeg y codwyd yr adeilad dros 100 mlynedd yn ôl]. Y landeri bellach wedi disgyn a holltau yn y waliau i gyd.
 - Yn ddiolchgar pe byddai'r Pwyllgor yn edrych yn ffafriol ar y cais.
- c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr Aelod Lleol:
- Bod gofod yn y to yn cael ei addasu yn swyddfa
 - Trigolion lleol a Chyngor Tref yn gwrthwynebu ar sail gorddatblygiad - bod y bwriad yn sylweddol fwy na'r un presennol
 - Bod 6 tŷ yn ffinio gyda'r safle
 - Y tŷ hefyd wedi ei ymestyn yn ddiweddar
 - Digon o le parcio heb fod angen modurdy mwy
 - Bod Morfa Nefyn yn prysur droi yn bentref tai gwyliau - Môn Arfon yn dŷ haf - defnydd busnes fydd i'r modurdy i'r dyfodol.
 - Nad yw amod berthnasol yn ddigon clir i rwystro addasiad i'r dyfodol - angen cryfhau'r amod fel ei fod yn llai amwys
- Mewn ymateb i bryder am ddefnydd y bwriad i'r dyfodol, nododd y Rheolwr Cynllunio nad yw hyn yn ystyriaeth cynllunio ac na ellid gwrthod be all fod. Er hynny, nodwyd bod geriad yr amod yn cyfeirio at yr adeilad i gyd
- ch) Cynigwyd ac eiliwyd i wrthod y cais ar sail gorddatblygiad a materion gweledol
- d) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylwadau canlynol gan aelodau:
- Bod yr adeilad i weld o safon dderbyniol
 - Tystiolaeth o'r angen? Dymunol sydd yma ac nid hanfodol
 - Bod gwagle yn y tŷ ar gyfer swyddfa
- dd) Mewn ymateb i sylw bod gan yr ymgeisydd hawl adeiladu heb ganiatâd, nododd Aelod, bod gosod amod yn sicrhau rheolaeth, ond bod rhaid derbyn cadarnhad o eiriad ac ystyr yr amod.
- e) Cyngiwyd ac eiliwyd gwelliant i ganiatáu gydag amodau

PENDERFYNWYD Caniatáu gydag amodau

- Cychwyn o fewn 5 mlynedd.
- Unol a'r cynlluniau
- Deunyddiau a lliwiau i'w cytuno
- Defnydd modurdy yn atodol i'r tŷ yn unig a dim defnydd busnes
- Cyfnod dymchwel i osgoi cyfnod nythu adar

Nodyn :
Rhywogaethau Gwarchoddedig
Dŵr Cymru
Cytundeb Wal rhannol

5.8 CAIS RHIF C21/0988/39/LL Maes Carafanau Tŷ Newydd Sarn Bach, Pwllheli, Gwynedd

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

- a) Amlygodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu mai cais llawn ydoedd i ymestyn y cyfnod y gellid 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 yn unig ac nad oedd 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. Fel rhan o'r cais cyflwynwyd Datganiad Dyluniad a Mynediad yn egluro cefndir i'r cais gan nodi bod cynnydd sylweddol wedi bod yn y galw am wyliau dros y Nadolig a'r Flwyddyn Newydd. Nodwyd hefyd bod y safle yn un parhaol sydd wedi ei sefydlu ers cyfnod hir gydag unedau o ansawdd uchel sy'n addas ar gyfer defnydd gaeaf.

Daw'r cais hwn gerbron y Pwyllgor yn unol â'r cynllun dirprwyo gan i arwynebedd y safle fod yn fwy na 0.5ha.

Ystyriwyd na fyddai'r bwriad yn 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 oedd bwriad ymestyn eu niferoedd. Gan na fydd unrhyw newid i fwynderau gweledol yr AHNE ystyriwyd y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi AMG 1 y CDLL. Ystyriwyd hefyd bod diwygio'r cyfnod meddiannaeth yn dderbyniol dan bolisiau'r Awdurdod Cynllunio Lleol drwy osod amodau priodol er gosod cyfnod y tymor newydd a sicrhau y defnyddir y carafanau sefydlog ar gyfer defnydd gwyliau yn unig gyda chofrestr gyflawn o holl ddefnyddwyr yr unedau yn cael ei gadw.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr Aelod Lleol
- Bod y cais yn cael ei gyflwyno oherwydd i berchnogion y carafanau wneud cais i'r ymgeisydd i gael mynychu eu carafanau tu allan i'r tymor
 - Bod y cais yn un teg
 - Bod y carafanau o ansawdd ac yn addas ar gyfer pob tywydd
 - Bod y maes mewn cyflwr da, yn drefnus ac yn lan
 - Bod polisiau yn cefnogi mewnbwn ymwelwyr dros y gaeaf - creu gwaith yn lleol
 - Ei fod yn gefnogol i'r cais
- c) Cynigwyd ac eiliwyd caniatáu y cais
- d) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylwadau canlynol gan aelodau:
- Bod angen cadw cofrestr

- Bod hawl gan y perchennog i fod yn agored am 12 mis

PENDERFYNWYD: 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

Dechreuodd y cyfarfod am 10.00 a daeth i ben am 13:40

CADEIRYDD

Eitem 5.1

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 31/01/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Rhif: 1

Cais Rhif: C21/0587/14/AC

Dyddiad 10/09/2021
Cofrestru:

Math y Cais: Amrywio Amod

Cymuned: Caernarfon

Ward: Peblig

Bwriad: Cais o dan Adran 73 o'r Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 i amrywio Amod 8 ar ganiatâd cynllunio C08A/0209/14/LL (Estyniad i'r safle ailgylchu presennol, codi adeilad trosglwyddo gwastraff newydd, cyfleusterau parcio a chodi sgrin perimedr 5 metr o uchder) i gynyddu'r uchafswm trwygyrch flynyddol o wastraff i 125,000 tunnell ar gyfradd uchaf o 1,200 tunnell y dydd a dim mwy na 2,800 tunnell yr wythnos

Lleoliad: Gwynedd Skip Hire, Ystâd Ddiwydiannol Cibyn, Caernarfon, Gwynedd, LL55 2BD

Crynodeb o'r Arymhelliad: DIRPRWYO'R HAWL I GANIATAU

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 31/01/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais yw hwn i newid amod 8 ar ganiatâd cynllunio C08A/0209/14/LL sydd yn weithredol ar safle ailgylchu Gwynedd Skips, Caernarfon er mwyn cynyddu'r uchafswm mewnbwn flynyddol o wastraff i 125,000 tonnall ar gyfradd uchaf o 1,200 tonnall y dydd a dim mwy na 2,800 tonnall yr wythnos. Ni chynigrir unrhyw newidiadau adeiladol na gweithredol eraill i'r datblygiad.
- 1.2 Mae'r safle wedi'i sefydlu ar Ystâd Ddiwydiannol yng Nghibyn ers dros 20 mlynedd ac yn darparu gwasanaeth trosglwyddo ac ailgylchu gwastraff masnachol yn unol â thelerau'r caniatâd presennol C08A/0209/14/LL sef, estyniad i safle ailgylchu presennol, codi adeilad trosglwyddo gwastraff newydd, cyfleusterau parcio a chodi sgrin perimedr 5 metr o uchder. Mae'r gwastraff a derbyniwyd gan y safle yn cynnwys gwastraff a gesglir mewn sgips sef, gwastraff t, gwastraff masnachol a diwydiannol a gwastraff o waith glanhau ffyrdd. Mae'r safle hefyd yn derbyn rhai eitemau a ddisgrifir fel gwastraff peryglus i gynnwys batris ceir, llenni asbestos wedi'i bondio â sment a gwastraff drydan.
- 1.3 Mae'r cyfleuster wedi gweithredu'n llwyddiannus i'r graddau bod y galw gan gwsmeriaid presennol a darpar gwsmeriaid yn tyfu ar gyfradd a fyddai'n fwy na'r hyn a osodir o dan amod cynllunio ac felly ceisir am gynnydd yn y mewnbwn gwastraff a ganiateir. Mae gwastraff sy'n cael ei gludo i'r safle yn cael ei ddioldi ar gyfer ailgylchu neu ei aildefnyddio. Ar hyn o bryd mae 50% o'r deunydd a dderbynnir yn cael ei ailgylchu a bydd y cynnydd a fwriedir yn cyfrannu at ganran y deunyddiau i'w hailgylchu. Mae galw cynyddol am gasgliadau gwastraff gan gynnwys gwastraff adeiladu a dymchwel, gwastraff tŷ a ffynonellau masnachol ond hefyd, mae disgwyl i gynnydd mewn twristiaeth barhau a bydd hyn yn arwain at gynnydd yn y nifer o wastraff sy'n codi.
- 1.4 Mae uwchraddiad diweddar i'r orsaf trosglwyddo gwastraff wedi arwain at gapasiti ychwanegol sef, gwastraff adeiladu a dymchwel yn bennaf. Mae contract gyda safleoedd ynni o wastraff yng Nghymru a Lloegr yn golygu cyflenwad deunydd sy'n deillio o brosesu gwastraff o ffynonellau adeiladu, cartrefi a masnachol a rhagwelir y bydd y llif gwastraff hwn yn parhau. Mae angen mwy o gapasiti hefyd i ddarparu ar gyfer cynnydd mewn cynhyrchu a dosbarthu biomas i weithfeydd biomas lleol.
- 1.5 Mae'r safle gyda'r capacity i ehangu a fuasai'r datblygiad a fwriedir yma yn sicrhau fod cyfleuster presennol yn parhau i ddioldi a phrosesu deunyddiau yn gynaliadwy a chyfrannu at gyrraedd targedau Llywodraeth Cymru i ddargyfeirio gwastraff o dirlenwi.

2. Polisiâu Perthnasol:

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 31/01/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

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

Polisi Strategol PS 1: Yr iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig

Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygyrchedd

Polisi Strategol PS 5: Datblygu cynaliadwy

Polisi Strategol PS 6: Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt

Polisi Strategol PS 13: Darparu Cyfle ar gyfer Economi Ffyniannus

Polisi Strategol PS 21: Rheoli Gwastraff

TRA 2: Safonau parcio

TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant

PCYFF 1: Ffiniau Datblygu

PCYFF 2: Meini prawf datblygu

AMG 3: Gwarchod a Gwella Nodweddion a Rhinweddau sydd yn Nodedig i Gymeriad y Dirwedd Leol

GWA 1: Rheoli Gwastraff

GWA 2: Rheoli Gwastraff a Safleoedd Dynodedig

Canllaw Cynllunio Atodol – Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Cynaliadwy 2019

Canllaw Cynllunio Atodol - Cymeriad y Tirwedd 2009

2.4 **Polisiau Cenedlaethol:**

Polisiau, canllawiau ac egwyddorion cyffredinol sydd wedi'u nodi ym Mholisi Cynllunio Cymru Llywodraeth Cymru, Rhifyn 11 (Chwefror 2021),

Cymru'r Dyfodol - Y Cynllun Cenedlaethol 2040,

Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015

Cynllun Sector Casgliadau, Seilwaith a Marchnadoedd (CIMS) 2012

Nodyn Cyngor Technegol 11: Sŵn

Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth

Nodyn Cyngor Technegol 20: Cynllunio a'r Gymraeg

Nodyn Cyngor Technegol 21: Gwastraff

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 31/01/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Nodyn Cyngor Technegol 23: Datblygu economaidd

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

- 3.1 C98A/0264/14/LL, Gorffennaf 16^{eg}, 1998- CANIATÁU adeiladu swyddfa, mynedfa newydd a gorsaf trosglwyddo gwastraff, Ystâd Ddiwydiannol Cibyn, Caernarfon,
- 3.2 C01A/0249/14/LL, Tachwedd 12^{fed}, 2001- CANIATÁU i newid amodau cynllunio 2, 3 a 4 o ganiatâd cynllunio rhif. C98A/0264/14/LL i ail-ddatblygu'r safle fel gorsaf trosglwyddo gwastraff i gynnwys gosod peiriant malurio Ystâd Ddiwydiannol Cibyn, Caernarfon,
- 3.3 C02A/0521/14/LL, Medi 15^{fed}, 2003- CANIATÁU dileu amod 3 ar ganiatâd rhif. C01A/0249/14/LL i leoli'r peiriannau rhidyllu a malurio yn barhaol ar y safle Ystâd Ddiwydiannol Cibyn, Caernarfon,
- 3.4 C02A/0522/14/LL, Tachwedd 7^{fed}, 2002- CANIATÁU adeiladu sied i gadw peiriannau ac i storio deunyddiau yn gysylltiedig â'r orsaf trosglwyddo gwastraff presennol Ystâd Ddiwydiannol Cibyn, Caernarfon,
- 3.5 CO6A/0360/14/LL, Ionawr 16^{eg} 2007 - GWRTHOD estyniad i'r safle ailgylchu presennol i gynnwys adeiladu adeilad trosglwyddo gwastraff Newydd Ystâd Ddiwydiannol Cibyn, Caernarfon,
- 3.6 C07A/0054/14/LL, CANIATAU 1^{af} Mai 2007 - ymestyn y safle ailgylchu presennol, codi adeilad trosglwyddo gwastraff Newydd, cyfleusterau parcio a chodi sgrin perimedr 5 metr o uchder Ystâd Ddiwydiannol Cibyn, Caernarfon,
- 3.7 C08A/0209/14/LL, Mai 16th 2008 - CANIATAU amrywio amod 1 o Caniatad Cynllunio C07A/0054/14/LL i ganiatáu estyniad i gwblhau y datblygiad o ymestyn y safle ailgylchu presennol, codi adeilad trosglwyddo gwastraff Newydd, cyfleusterau parcio a chodi sgrin perimedr 5 metr o uchder Ystâd Ddiwydiannol Cibyn, Caernarfon,
- 3.8 C12/1244/14/LL, 30^{ain} Tachwedd 2012 – CANIATAU estyniadau i'r modurdy presennol ar gyfer loriau a pheiriannau cloddio Ystâd Ddiwydiannol Cibyn, Caernarfon.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Cefnogi'r cais, ar yr amod fod y broblem o ran loriau yn ciwio'n cael ei ddatrys, a bod sylwadau Adran Briffyrdd Cyngor Gwynedd yn cael eu derbyn

Uned Drafnidiaeth: Dim Ymateb

Cyfoeth Naturiol Cymru: Dim gwrthwynebiad i'r cais, ond yn cynnig y sylwadau canlynol;

- Nodwn nid oes gwybodaeth am rhywogaethau a warchodir yn y cais, ac felly rydym yn cymryd bod eich Awdurdod wedi

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 31/01/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

sgrinio'r cais a wedi barnu nid oes tebygolrwydd rhesymol bod rhywogaethau a warchodir yn bresennol ar y safle.

- Atgoffwn yr ymgeisydd am y ffaith mai ei gyfrifoldeb ef yw sicrhau ei fod yn cael yr holl drwyddedau/caniatadau eraill sy'n berthnasol i'w ddatblygiad, yn ogystal â chaniatâd cynllunio. Cyfeiriwch at ein gwefan am fanylion pellach. Dylai'r ymgeisydd neu'r gweithredwr gysylltu â Cyfoeth Naturiol Cymru i gael cyngor ynghylch cais am Drwydded Amgylcheddol

Scottish Power: Dim Ymateb

Uned Gwarchod y Cyhoedd: Y Gwasanaeth wedi derbyn cwynion yn honni fod arogl yn dod o'r safle ac os mae'r safle yn ehangu fydd yr arogl yma yn mynd yn waeth. Os oes bwriad ehangu'r safle, ddyle'r cwmni gwneud asesiad arogleuon efo'r cais.

Gwasanaeth Tân ac Achub Nid oes gan yr Awdurdod Tân unrhyw sylwadau i'w roi ynglŷn â mynedfa i gerbydau Tân a chyflenwad dŵr.

HSE Dim Ymateb

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle, rhybudd yn y wasg a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daw'r cyfnod hysbysebu i ben ar 14 Hydref 2021 a derbyniwyd 1 llythyr / gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

- Existing pollution issues associated with the site.
- Consistent smell pollution emitting from the site and should be investigated immediately and closed if the existing pollution issues are not dealt with.

Egwyddor y datblygiad

5.1 O ran gosod targedau ar gyfer rheoli gwastraff cartref, diwydiannol a masnachol, mae 'Tuag at Ddyfodol Diwastraff' yn mynnu y dylai o leiaf 70% o'r gwastraff o'r fath gael ei aildddefnyddio ac / neu ei ailgylchu erbyn 2025. Mae'r cais yma ar gyfer ehangu mewnbyn cyfleuster fuasai'n cyfrannu at yr hyn mae'r ardal yn ei ailgylchu a lleihau'r gwastraff sydd yn cael ei dirlenwi.

5.2 Cam canolraddol ar y ffordd tuag at 'ddyfodol diwastraff' yw 2025, a ddiffiniwn fel pwynt terfyn dyheadol lle mae pob gwastraff a gynhyrchir yn cael ei aildddefnyddio neu ei ailgylchu fel adnodd, heb fod angen unrhyw dirlenwi nac adfer ynni. Erbyn 2025, byddwn wedi lleihau gwastraff yn sylweddol a byddwn yn rheoli unrhyw wastraff a gynhyrchir mewn ffordd sy'n gwneud y mwyaf o'n hadnoddau gwerthfawr. Golyga hyn y byddwn yn ailgylchu cymaint ag y gallwn ac yn lleihau'r swm o wastraff gweddilliol a gynhyrchir, ac yn dileu tirlenwi hyd y gallwn. Erbyn 2050 byddwn

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 31/01/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

yn lleihau effaith gwastraff yng Nghymru nes ei bod o fewn ein terfynau amgylcheddol (a ddiffiniwn fel lefelau gwastraff Cymru'n Un: Cenedl Un Blaned, sef 65% yn llai o wastraff nag a gynhyrchwn yn awr, yn fras), gan anelu at gael gwared â gwastraff gweddilliol yn raddol trwy gamau cryfach i atal gwastraff a defnyddio a chynhyrchu'n gynaliadwy fel bod yr unig wastraff a gynhyrchir yn cael ei aildefnyddio neu ei ailgylchu

- 5.3 Ar gyfer pob math o wastraff, mae Polisi Cynllunio Cymru Rhifyn 11 yn ei gwneud yn ofynnol i nodi lleoliadau addas ar gyfer datblygu rheoli gwastraff yn gynaliadwy mewn cynlluniau datblygu yn ogystal â gosod meini prawf ar gyfer penderfynu ar geisiadau am ddatblygiadau o'r fath, gan gydnabod mai'r lleoliadau mwyaf priodol fydd y rhai â'r lleiaf effaith andwyol ar y boblogaeth leol a'r amgylchedd gyda'r potensial gorau i gyfrannu at fframwaith seilwaith eang. Adlewyrchir gofyniad o'r fath ym mholisïau'r cynllun datblygu lleol i hyrwyddo dull cynaliadwy o reoli gwastraff yn seiliedig ar yr hierarchaeth wastraff. Mae gofynion 'Tuag at Ddyfodol Diwastraff' a 'Nodyn Cyngor Technegol 21: Gwastraff' hefyd yn amlinellu'r angen i ddatblygu rhwydwaith cynaliadwy o gyfleusterau trin gwastraff, gan bwysleisio ar yr angen i ddarparu cyfleusterau i aildefnyddio ac ailgylchu gwastraff.
- 5.4 Mae safle rheoli gwastraff Gwynedd Skip Hire wedi'i leoli ar Ystad Ddiwydiannol ac sydd wedi'i warchod ar fap cynigion y Cynllun Datblygu lleol, ar gyfer defnydd cyflogaeth B1, B2 & B8 yn unol â pholisi CYF 1 sef, Canolfan Gwasanaethau Trefol. Nid yw'r safle wedi'i leoli mewn ardal sy'n agored i'r cyhoedd ac nid yw'n weladwy o lawer o fannau yn y cyffiniau. Rhaid felly ystyried egwyddor y cynnig yn erbyn GWA 2 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Mae Polisi GWA 2 (Rheoli Gwastraff a Safleoedd a Ddyrannwyd) yn nodi y dylid cymeradwyo cynigion rheoli gwastraff ar safleoedd priodol ar yr amod bod y cynnig yn unol â'r hierarchaeth wastraff a bod angen amlwg am y datblygiad a gefnogir gan Asesiad Cynllunio Gwastraff.
- 5.5 Felly, byddai angen ystyried y cynnig yn erbyn polisi GWA 2 'Rheoli Gwastraff a Safleoedd Dynodedig' lle dylid dangos y gellir cwrdd â'r holl feini prawf canlynol: -
1. Nid oes safleoedd dynodedig ar gael, neu maent yn anaddas ar gyfer y gweithgaredd arfaethedig.
 2. Nid oes safleoedd addas oddi mewn i'r ffin ddatblygu.
 3. Bydd y cynnig yn ymgorffori mesurau i liniaru'r effaith ar yr amgylchedd ac iechyd ac amwynder y boblogaeth leol.
 4. Mae graddfa a natur y cynnig yn briodol o ran y safle a'r ardal o'i amgylch.
 5. Ni fyddai'r cynnig yn effeithio'n andwyol ar yr amgylchedd naturiol a gwerth treftadaeth yr ardal.
 6. Nad yw'r datblygiad na'r traffig cysylltiedig yn arwain at aflonyddwch annerbyniol i'r gymuned leol yn sgil llygredd sŵn, arogl, cryndod neu aer.
- 5.6 Rhaid i unrhyw gais cynllunio ar gyfer datblygiad rheoli gwastraff gyflwyno'r wybodaeth angenrheidiol er mwyn bodloni gofynion polisi GWA 2 ond yn y bôn, dylai asesiad cynllunio gwastraff yn unol â gofynion TAN 21 (Gwastraff) ddarparu cyfiawnhad cadarn gyda thystiolaeth gefnogol o angen amlwg am y datblygiad.
- 5.7 Credir fod yr Asesiad Cynllunio Gwastraff a gyflwynwyd gyda'r cais yn gymesur â natur a graddfa'r datblygiad arfaethedig. Mae'r bwriad a gyflwynwyd gyda'r cais yn dderbyniol ran egwyddor ac yn cydymffurfio gyda pholisi a chanllawiau cynllunio cenedlaethol a rhanbarthol, nad oes gwrthdaro rhan egwyddor o drin gwastraff yn gynaliadwy. Mae'r datblygiad felly'n cydymffurfio â pholisïau PS5, PS22, & GWA2 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011 - 2026.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 31/01/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Mwynderau gweledol

- 5.8 Ni chynigir unrhyw newidiadau adeiladol na gweithredol eraill i'r safle, dim ond cais i gynyddu graddfa mewnbwn o wastraff drwy'r safle. Mae'r datblygiad ar gyfer codi adeilad 14 metr o uchder gyda ffens 5 metr o uchder o amgylch y safle eisoes wedi'i weithredu'n unol â chynlluniau'r cais.
- 5.9 Nid oes unrhyw ystyriaethau gweledol ychwanegol yn sgil y cais hwn, ac felly mae'r datblygiad yn addas i'w lleoliad ar ystâd ddiwydiannol ac yn cydymffurfio â gofynion Polisi PCYFF 3 (dylunio a siapio lleoedd) o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011 - 2026.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.10 Nid yw'r awdurdod cynllunio'n ymwybodol o unrhyw gwynion yn sgil gweithredu'r safle o ddydd i ddydd, ond o ystyried natur datblygiadau gwastraff, rhaid sicrhau na fyddai'r cynnig yn cael effaith ar fwynderau preswyl, eiddo a busnesau cyfagos. Ni fydd unrhyw newid i oriau gwaith y safle trosglwyddo gwastraff presennol sef, 07.30 - 20.00 Llyn i Gwener & 07.30 - 17.00 ar y Sadwrn. Mae gweithgareddau trosglwyddo gwastraff wedi parhau ar y safle ers 1998 ac mae'r busnes wedi ymateb i gynnydd sylweddol am y galw am ddeunyddiau ailgylchu ac mae'r amodau cynllunio sydd ynghlwm i'r caniatâd yn hwyluso rheolaeth cynllunio briodol ar gyfer y gweithgareddau'r safle.
- 5.11 Mae paragraff 3.26 o TAN 21 (Gwastraff) yn nodi; “..... dylid cymryd gofal arbennig i osgoi lleoliadau lle gallai cyfleusterau gwastraff newydd neu rhai sydd yn cael eu hystyngwys fod yn anghydnaws â'r defnyddiau tir presennol”. Gellid rheoli sŵn ac ansawdd aer yn effeithiol o dan amodau cynllunio ond hefyd yn unol â thrwydded amgylcheddol dan Reoliadau Trwyddedu Amgylcheddol 2016. Fe gyflwynwyd arolwg sŵn penodol fel y gall yr awdurdod cynllunio lleol ac ymgynghorwyr arbenigol asesu effeithiau datblygiad newydd ar yr amgylchedd.
- 5.12 Yn sgil y cais presennol i gynyddu'r mewnbwn o wastraff drwy'r safle, mae asesiad o effeithiau unrhyw niwsans wedi'u diweddarau gan gynnwys mesuriadau rheoli llwch sŵn, cludiant, sbwriel ac arogleuon yn ogystal â gweithdrefniadau i ddelio ag unrhyw gwynion a dderbyniwyd. Mewn ymateb i ymgynghoriad ar y cais, nid oedd gan Gyfoeth Naturiol Cymru unrhyw wrthwynebiad ac fod y safle hefyd yn gweithredu'n unol ag amodau ynghlwm i'r drwydded amgylcheddol berthnasol. Bwriedir adolygu a diweddarau sgôp yr amodau rheoli sŵn, llwch ac arogleuon i gydymffurfio â'r manylion lliniaru a gyflwynwyd.
- 5.13 Rhaid cofio fod y safle wedi'i leoli ar ystâd ddiwydiannol gydag amryw o fusnesau eraill gan gynnwys gweithrediadau isadeiledd Rheoli gwastraff y Cyngor, sy'n cyfrannu at lefelau sŵn y stad. Mae'r asesiad sŵn yn cadarnhau na fydd bwriad i gynyddu'r hynny o wastraff drwy'r safle'n achosi lefelau sŵn i'r eithaf dros ben 67db $L_{AEQ,1h}$ yn yr eiddo sensitive agosaf (Hen Ffermdy Lôn Hen Felin), ond mewn gwirionedd, na fydd lefelau sŵn y datblygiad gyda datblygiadau eraill y stad yn debygol o beri niwed i fwynderau preswyl yr ardal.
- 5.14 Nid oes tystiolaeth fod y gweithgareddau presennol yn peri niwed i drigolion na busnesau'r ardal. Bwriad y datblygiad yw cynyddu'r mewnbwn o wastraff er mwyn anelu at gyfraddau ailgylchu uwch. Mae'r cais yn cynnwys mesuriadau lliniaru ar gyfer unrhyw effaith andwyol ar fwynderau busnesau cyfagos. Ystyrir felly na fuasai'r gweithgareddau sy'n gysylltiedig â derbyn, prosesu a dosbarthu cynnyrch gwastraff ar y safle yma'n cael effaith andwyol ar fwynderau preswyl yr ardal ac mae'r datblygiad felly'n cydymffurfio â Pholisïau GWA 2 & PCYFF 2 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011 - 2026.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 31/01/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.15 Cais yw hwn i newid amod 8 ar ganiatâd cynllunio C08A/0209/14/LL sydd yn weithredol ar safle ailgylchu Gwynedd Skips, Caernarfon er mwyn cynyddu'r uchafswm mewnbwn flynyddol o wastraff i 125,000 tonnall ar gyfradd uchaf o 1,200 tonnall y dydd a dim mwy na 2,800 tonnall yr wythnos.
- 5.16 Mae symudiadau cerbydau lori/fan ar gyfartaledd oddeutu 100 y dydd a 500 yr wythnos. O ganlyniad i'r cynnydd mewn tunelledd a geisir gan y cais hwn, rhagwelir y bydd symudiadau cerbydau yn cynyddu i uchafswm o 160 y dydd ac 800 yr wythnos. Fodd bynnag, gan fod y safle wedi'i leoli ar ystâd ddiwydiannol sydd â mynediad digonol i'r ffordd, ni fydd gan y cynnydd hwn unrhyw oblygiadau o ran diogelwch priffyrdd na niwsans sŵn. Ran y math o symudiadau cerbydau, fydd 75% yn lorïau sgip, 10% cerbydau cymalog a 15% cerbydau trydydd parti.
- 5.17 Fe gyflwynwyd sylwadau blaenorol gan Wasanaeth Trafndiaeth Cyngor Gwynedd yn mynegi pryderon fod lorïau sgip a lorïau cymalog yn ciwio yn rheolaidd ar hyd Lôn Hen Felin gan achosi rhwystr i draffig arall sy'n teithio trwy'r ystâd ddiwydiannol ond hefyd yn achosi difrod i'r droedffordd heibio'r safle cais. Fe gynghorwyd i adolygu'r trefniadau ar gyfer derbyn gwastraff yn ogystal â gweithredu mesurau addas i atal ciwio HGV rhag achosi rhwystr ar y ffordd gyfagos a rhag achosi difrod parhaus i droedffyrdd y 'stad. Cynghorir adolygiad o drefniadau parcio staff hefyd i sicrhau darpariaeth ddigonol ar gyfer unrhyw gynnydd.
- 5.18 Mae datganiad y cais a'r wybodaeth ychwanegol a gyflwynwyd yn cadarnhau fod darpariaeth parcio digonol ar gyfer 35 o weithwyr y safle a bod lle ar gyfer 50 o geir o fewn cwrtel y swyddfa a'r maes parcio ychwanegol sydd wedi'i leoli oddi ar Lon Hen Felin.
- 5.19 Mae'r ddarpariaeth parcio wedi'i ddangos ar gynllun a gyflwynwyd gyda'r manylion ychwanegol ond yn ogystal, mae gan y cwmni iard ddalfa ar ochr bellaf yr ystâd ddiwydiannol lle mae cerbydau cymalog yn parcio nes eu bod yn cael eu galw i'r brif iard pan fydd yn glir. Mae'r Cwmni hefyd yn bwriadu cynnal sgysiau 'blwch offer' ychwanegol gyda staff yn ôl yr angen a bydd yn adolygu'r cynllun rheoli traffig yn unol â hynny os oes angen.
- 5.20 Credir felly fod y datblygiad yn ymateb i anghenion Polisi TRA 4 (rheoli effeithiau trafndiaeth), a Pholisi TRA 2 (safonau parcio) o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011 - 2026.

Materion cynaliadwyedd

- 5.21 Mae Polisi Cynllunio Cymru yn darparu diffiniad o ddatblygu cynaliadwy yng Nghymru lle; "golyga datblygu cynaliadwy'r broses o wella llesiant economaidd, cymdeithasol, amgylcheddol a diwylliannol Cymru trwy weithredu, yn unol â'r egwyddor datblygu gynaliadwy, sydd â'r nod o gyflawni'r nodau llesiant", ac "mae gweithredu yn unol â'r egwyddor datblygiad cynaliadwy yn golygu bod yn rhaid i gorff weithredu mewn modd sy'n ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb gyfaddawdu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwy". Hefyd, mae'r adroddiad hwn wedi asesu materion cynaliadwyedd y cais hwn yn unol â'r nod o ddatblygu cynaliadwy yn unol â saith nod llesiant Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 i helpu i sicrhau bod cyrff cyhoeddus i gyd yn gweithio tuag at yr un weledigaeth o Gymru gynaliadwy.

Yr economi

- 5.22 Mae Nodyn Cyngor Technegol 23: Datblygiad Economaidd, yn datgan: wrth wneud penderfyniad ar geisiadau cynllunio, bydd angen i awdurdodau cynllunio lleol gadw mewn cof bod defnydd busnes traddodiadol, dosbarthiadau B1 – B8 ond yn cyfrif am ran o'r gweithgaredd yn yr economi.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 31/01/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Mae'n bwysig bod y system gynllunio yn cydnabod agwedd economaidd pob datblygiad ac yn gwneud penderfyniadau cynllunio mewn modd cynaliadwy sy'n cadw cydbwysedd rhwng ystyriaethau cymdeithasol, amgylcheddol ac economaidd. Mae'n datgan ymhellach; dylai awdurdodau cynllunio lleol gydnabod arwyddion y farchnad a rhoi sylw i'r angen i dywys datblygiad economaidd i'r lleoliadau mwyaf addas yn hytrach na rhwystro neu atal y fath ddatblygiad. Mae'r safle'n cyflogi 35 o weithwyr ac mae'r bwriad felly'n cydymffurfio â Pholisi PS13 (Darparu Cyfle ar gyfer Economi Ffyniannus) o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011 – 2026.

Yr Iaith Gymraeg

- 5.23 Mae Datganiad Iaith wedi'i gyflwyno gyda'r cais yn unol â Pholisi PS1 o'r Cynllun Datblygu Lleol a'r canllaw Cynllunio perthnasol; 'Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy 2019'. Mae Polisi PS 1 (Iaith a Diwylliant Cymraeg) a Pholisi PS 5 (Datblygu Cynaliadwy) yn ceisio hyrwyddo a chefnogi'r defnydd o'r Gymraeg yn ardal y Cynllun a chynorthwyo i gefnogi a gwella'r amodau sy'n sicrhau cymunedau cynaliadwy ffyniannus. Mae'r datganiad iaith yn asesu effaith y datblygiad arfaethedig ar gymunedau ac yn nodi mesurau a fydd naill ai yn lliniaru effeithiau negyddol neu amddiffyn / gwella / lledaenu effeithiau cadarnhaol.
- 5.24 Mae'r safle'n cyflogi 35 o weithwyr lleol gyda 27 ohonynt yn siarad Cymraeg. Yn ogystal, fydd y bwriad i gynyddu mewnbwn o wastraff drwy'r safle'n cynnig cyfleon gyflogaeth ychwanegol a rhagwelir bydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith gadarnhaol fychan ar y Gymraeg yn y gymuned. O ganlyniad mae'n debygol fydd datblygiad yn cadw siaradwyr Cymraeg yn y gymuned leol a fydd yn defnyddio'r iaith yn y gweithle.
- 5.25 Credir felly fod y datblygiad yn cydymffurfio â pholisi PS 1 a PS 5 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011 - 2026.

6. Casgliadau:

- 6.1 Buasai'r datblygiad a fwriedir yma'n sicrhau fod cyfleuster presennol yn cael ei diweddarau a'i ehangu fel bo modd i'r cwmni i ddioli a phrosesu deunyddiau'n gynaliadwy a chyfrannu at gyrraedd targedau'r Cynulliad i ddargyfeirio gwastraff o dirlenwi ac yn sicrhau cyflogaeth ar gyfer 35 o weithwyr presennol.
- 6.2 Mae'r safle'n cyfrannu at yr isadeiledd i gynnal neu ychwanegu at yr ystod o gyfleusterau rheoli gwastraff addas. Mae Polisi GWA 2 (Rheoli Gwastraff a Safleoedd a Dynodwyd) yn nodi y dylid cymeradwyo cynigion rheoli gwastraff ar safleoedd priodol ar yr amod bod y cynnig yn unol â'r hierarchaeth wastraff a bod angen amlwg am y datblygiad a gefnogir gan Asesiad Cynllunio Gwastraff. Credir fod yr Asesiad Cynllunio Gwastraff a gyflwynwyd gyda'r cais yn gymesur â natur a graddfa'r datblygiad arfaethedig ac y prif fater yma yw defnydd y safle ar gyfer gweithgareddau didoli, storio a phentyrru deunyddiau gwastraff. Mae'r cais yma'n cydymffurfio â pholisi GWA 2 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar gyfer cyfleuster fuasai'n cyfrannu at yr hyn mae'r ardal yn ei ailgylchu a lleihau'r gwastraff sydd yn cael ei dirlenwi.
- 6.3 Wedi ystyried y cyfan o'r materion uchod ystyrir bod y datblygiad yn dderbyniol mewn egwyddor ac yn cydymffurfio â pholisïau PS5, PS22 & GWA2 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011 - 2026. Rhaid cynyddu'n sylweddol yr hynny o wastraff sydd i'w drin mewn modd cynaliadwy os am gyrraedd targedau Llywodraeth Cymru; a lleihau'r canran o wastraff sydd yn cael dirlenwi yng Ngwynedd. Buasai'r datblygiad yma yn cyfrannu at wella'r rhwydwaith o gyfleusterau gwastraff cynaliadwy yn y Sir y unol ag anghenion GWA 2 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011 - 2026;

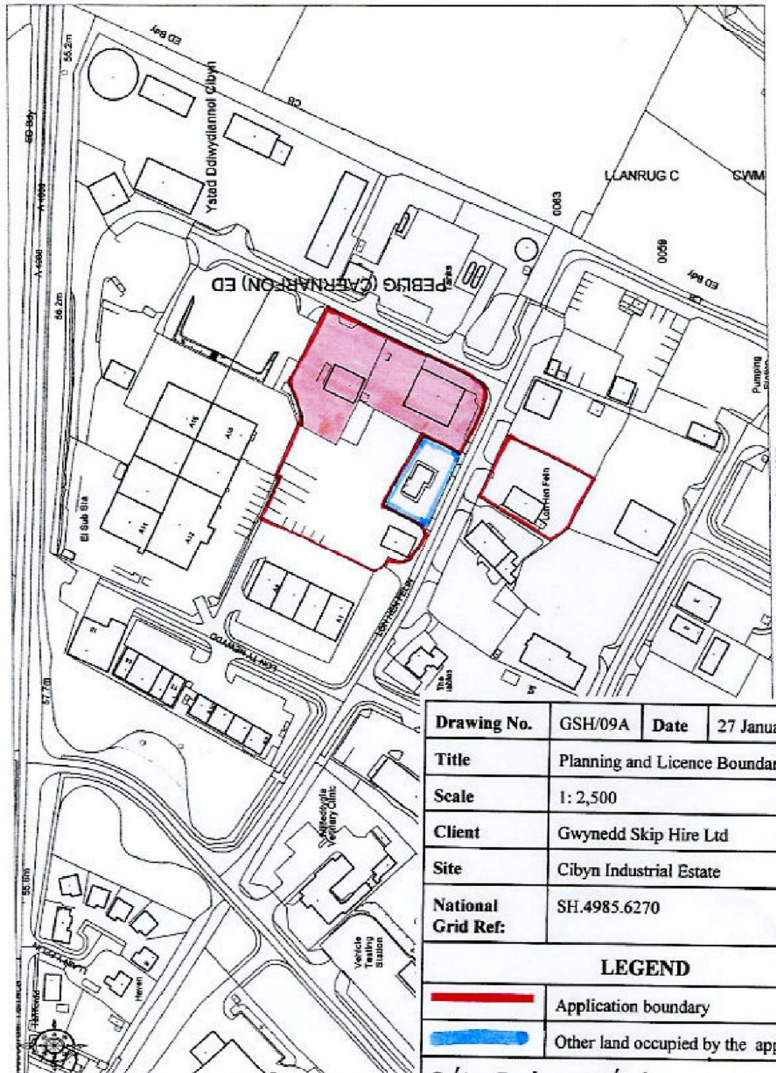
PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 31/01/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- 6.4 Ni fuasai unrhyw effaith andwyol ar ddefnyddwyr y rhwydwaith ffyrdd presennol. Credir felly fod y datblygiad yn cydymffurfio â Pholisi TRA 4 (rheoli effeithiau trafniadaeth), a Pholisi TRA 2 (safonau parcio) o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011 - 2026 ond hefyd, maen prawf 5 Polisi PCYFF 3 (dyluniad a siapiau lle).
- 6.5 Ni fydd unrhyw newid ar fwynderau gweledol yr ardal yn y tymor hir, ac mae felly'n cydymffurfio â gofynion Polisi PCYFF 3 (dylunio a siapiau lleoedd).
- 6.6 Ni fuasai gweithgareddau'r datblygiad yn debygol o gael effaith andwyol ar fwynderau preswyl yr ardal yn ddarostyngedig i amodau i sicrhau gosod rhwystrau sŵn o amgylch y safle a bod oll weithgareddau prosesu a didoli gwastraff yn cael eu gweithredu yn unol ag amodau cynllunio i reoli effeithiau sŵn a llwch yn unol â Pholisiau GWA 2 & PCYFF 2.
- 6.7 Yn unol â'r mesuriadau sydd wedi'u hamlinellu yn y datganiad iaith, credir fod y datblygiad yn cydymffurfio â pholisi PS 1 a PS 5 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011 - 2026,
7. Argymhelliad:
- 7.1 I gymeradwyo'r cais, yn ddarostyngedig i'r newid isod i Amod 8 ar ganiatâd cynllunio C08A/0209/14/LL er mwyn cynyddu'r uchafswm mewnbwn flynyddol o wastraff i 125,000 tonnall ar gyfradd uchaf o 1,200 tonnall y dydd a dim mwy na 2,800 tonnall yr wythnos i:

7. *Ac eithrio gyda chaniatâd ysgrifenedig ymlaen llaw yr awdurdod cynllunio gwastraff ni chaniateir symud mwy na 125,000 tonnall o wastraff tŷ, masnachol a diwydiannol sych solet drwy'r orsaf trosglwyddo gwastraff mewn blwyddyn ar uchafswm raddfa o 1,200 tonnall y diwrnod a dim mwy na 2,800 tonnall yr wythnos. Rhaid gofalu y bydd ffigyrau o'r gwastraff yn mynd drwy'r safle dros unrhyw gyfnod penodedig ar gael i'r awdurdod cynllunio gwastraff, ar gais, o fewn 21 diwrnod.*

- Adolygu amodau monitro a rheolaeth Sŵn, Llwch, Arogleuon, sbwriel yn unol â'r manylion lliniaru a gyflwynwyd.

CYMRU
CYTAU
28 MAW 2003



SITE EXTENSION AREA
SHADED IN PINK

Drawing No.	GSH/09A	Date	27 January 2007
Title	Planning and Licence Boundary Plan		
Scale	1: 2,500		
Client	Gwynedd Skip Hire Ltd		
Site	Cibyn Industrial Estate		
National Grid Ref:	SH.4985.6270		

LEGEND

	Application boundary
	Other land occupied by the applicant

Oaktree Environmental Ltd
 Unit 5, Oasis Park, Road One, Winsford Industrial Estate, Winsford, Cheshire CW7 3PP
 Tel: 01606 558833 Fax: 01606 861182
 e-mail: marco@oaktree-environmental.co.uk

Reproduced with the permission of the controller of H.M.S.O. Crown



Tud. 34



Tud. 35





Tud. 36

Tud. 37





Eitem 5.2

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 31/01/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Rhif: 2

Cais Rhif: C15/0966/16/MG

Dyddiad 17/09/2015

Cofrestru:

Math y Cais: Materion a gadwyd yn ôl

Cymuned: Llandygai

Ward: Arllechwedd

Bwriad: Cais materion a gadwyd yn ôl ar gyfer codi 15 tŷ gan gynnwys 3 tŷ fforddiadwy, yn dilyn caniatâd amlinellol o dan gyfeirnod C09A/0518/16/AM

Lleoliad: Tir yn Pentwmpath, Llandygai, LL57 4LG

Crynodeb o'r Argymhelliad: GWRTHOD

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 31/01/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais materion a gadwyd yn ôl ar gyfer codi 15 tŷ i gynnwys 5 tŷ fforddiadwy fel a ganiatawyd yn amlinellol o dan gyfeirnod C09A/0518/16/AM. Caniatawyd y cais amlinellol gyda'r holl faterion wedi eu cadw'n ôl, ac felly mae'r cais gerbron ar gyfer cytuno'r holl faterion sydd ar ôl sy'n cynnwys llunwedd, graddfa, golwg a thirwedd.
- 1.2 Mae'r safle wedi ei leoli o fewn ffin datblygu pentref Llandygai. 'Roedd y safle wedi ei ddynodi ar gyfer tai o dan y Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd (2009) pryd caniatawyd y bwriad yn amlinellol, ond erbyn hyn nid yw'r safle wedi ei ddynodi, ond mae'n parhau oddi fewn y ffin ddatblygu. Mae defnydd presennol y safle yn parhau fel tir pori. Mae wal garreg a gwrych yn rhedeg ar hyd ffin orllewinol y safle gyda'r ffordd gyhoeddus gyfochrog. Mae presenoldeb coed aeddfed sydd wedi eu gwarchod o dan Orchymyn Gwarchod Coed diweddar (04.10.2019) ar hyd ffin ogleddol y safle, ac mae ffordd breifat yn arwain tuag at glwstwr o dai ar y ffin ddeheuol.
- 1.3 Mae nifer o adeiladau rhestredig yn gymharol agos i'r safle ag fe saif y tir i'r de ac oddeutu 27m i ffwrdd o ffin Ardal Gadwraeth ddynodedig, ac mae Castell Penrhyn wedi ei leoli ymhellach draw.
- 1.4 Mae'r cais gerbron wedi bod yn destun trafodaethau helaeth dros gyfnod o amser, ac mae'r asiant wrth gyflwyno'r cynlluniau diweddaraf (13.08.2021) yn cynnig lleihau'r nifer o dai fforddiadwy o 5 i 3 a chadw ardal 'buffer' rhwng y coed sydd wedi eu gwarchod a'r datblygiad tai. Mae bwriad darparu un fynedfa gerbydol gyda ffyrdd stad yn canghennu i ffwrdd o'r fynedfa. Mae bwriad darparu mynedfa ar droed drwy'r gwrych presennol ar ochr gorllewinol y safle i'r tai sydd wedi eu lleoli i'r gogledd o'r fynedfa gerbydol, ynghyd a thynnu'r gwrych yn gyfan gwbl i'r rhan sydd wedi ei leoli i'r de o'r fynedfa.
- 1.5 Mae bwriad darparu'r tai canlynol sy'n gymysgedd o dai ar wahân, tai teras a thai pâr i gyd gyda gerddi a llecynnau parcio:
- 4 x tŷ teras 3 llofft (2 i fod yn fforddiadwy)
 - 1 x tŷ teras 2 llofft (i fod yn fforddiadwy)
 - 2 x tŷ pâr 2 llofft
 - 7 x tŷ sengl 3 llofft
 - 1 x tŷ sengl 4 llofft
- 1.6 Mae bwriad gorffen y tai gyda chymysgedd o rendr a charreg gyda llechi ar y to.
- 1.7 Mae'r dogfennau isod wedi eu cyflwyno fel rhan o'r cais:
- Asesiad gweithgaredd ystlumod 14.09.2021
 - Adroddiad Ecologol 14.07.2021
 - Adroddiad Coed Mai 2020
 - Datganiad cymysgedd tai 25.11.2019
 - Gwybodaeth trin carthion Hydref 2010
 - Arfarniad Archeolegol Awst 2016
 - Datganiad Dylunio a Mynediad Medi 2015

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 31/01/2022
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 O dan y Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 mae'n ofynnol i'r Cyngor ymgymryd â datblygu cynaliadwy a hefyd i gymryd pob cam rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r amcanion datblygu cynaliadwy (neu lesiant). Mae'r adroddiad hwn wedi ei baratoi gan gymryd i ystyriaeth dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu gynaliadwy', fel sydd wedi ei ddatgan yn y Ddeddf 2015, ac wrth ffurfio'r argymhelliad mae'r Cyngor wedi ymgeisio i sicrhau fod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau. Ystyrir na fyddai unrhyw effaith sylweddol neu annerbyniol ar gyflawniad yr amcanion llesiant o ganlyniad i'r argymhelliad arfaethedig.

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

PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymraeg

PS 5: Datblygu cynaliadwy

TRA 2: Safonau Parcio

TRA 4: Rheoli Ardrawiad Cludiant

PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu

PCYFF 3: Dylunio a siapio lle

PCYFF 4: Dylunio a thirweddu

PS18: Tai Fforddiadwy

TAI 15: Trothwy Tai Fforddiadwy a'u dosbarthiad

TAI 8: Cymysgedd Briodol o Dai.

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

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

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

Canllaw Cynllunio Atodol – Cymysgedd Tai (Hydref 2018)

Canllaw Cynllunio Atodol - Tai Fforddiadwy (Ebrill 2019)

Canllaw Cynllunio Atodol - Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 31/01/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

2.4 **Polisiau Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 8) 2016

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

Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 10: Gorchmynion Cadw Coed (1997)

Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 12: Dylunio (2009)

Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 20: Cynllunio a'r Gymraeg (2017)

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

C09A/0518/16/AM – Cais amlinellol i godi 15 annedd gan gynnwys 5 uned fforddiadwy, creu mynedfa gerbydol newydd ynghyd a chreu gwaith trin carthion a ffos gerrig – CANIATÁU – 26/09/2012

C18/1142/16/TP - Gorchymyn Gwarchod Coed - CADARNHAU 04.10.2019

4. **Ymgynghoriadau: Nodir yna sawl cyfnod o ymgynghori wedi bod ar y cais yma ac fod yr ymatebion isod i'r cynlluniau diweddar neu'r ymateb diweddar mwyaf perthnasol i'r bwriad.**

Cyngor Cymuned/Tref:

Sylwadau 06.10.2015

Dim sylw cyffredinol ond bryder am gynnydd mewn traffig ar ffordd gul a phrysur.

Sylwadau 28.06.2018

Aelodau eisiau gweld yr cais gwreiddiol i gael 'chwaneg wybodaeth ar y sistem carthffosiaeth - aelodau wedi nodi bod problem traffig yma, ac yn pryderu am yr niferoedd o geir.

Sylwadau 04.09.2018

Yn dilyn ymgynghoriad, hoffai'r Cyngor nodi eu bod yn gwrthod y cais isod ar sail pryder am effaith drafnidiaeth.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 31/01/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Uned Drafnidiaeth:

Sylwadau 12.10.2021

Dim gwrthwynebiad i siâp y ffordd stad sy'n gael ei fabwysiadau a cadarnhaf fod y rhan yma'n cydymffurfio gyda'n gofynion o ran lled, ffurf a man troi.

Tu hwnt i'r man troi mae gweddill y rhwydwaith ffyrdd yn debygol o aros yn breifat, gyda'i perchnogaeth unai'n aros gyda'r datblygwr neu'n cael ei rannu allan rhwng pwy bynnag tai sy'n cael mynediad odi arnynt.

Mae'r nifer o lecynnau parcio a ddangos i pob tŷ yn cydymffurfio â'r gofynion, fodd bynnag argymhellaf adolygu'r trefn a gynigir i blotiau 5 i 10. Mae'r parcio wedi ei drefnu mewn ffurf 'tandem' sef un tu ôl y llall, ac o brofiad dyma'r ffurf sy'n fwy debygol o arwain ar parcio ar y ffordd. Gan bydd y ffordd o flaen y tai yma'n llai na ffordd stad arferol fy mhryder yw y byddai'n arwain at parcio'n rhwystro mynediad i eraill / ffrwgdw rhwng cymdogion. Mae'r safle'n cynnig ddigon o le i roi'r parcio ochr wrth ochr i'r plotiau yma, ac osgoi'r potensial am y broblem yma.

Ddim yn sicr beth ydi lled y troedffordd presennol ar hyd ymyl y safle, ond os nad yw'n llydan yna argymhellaf fod yr ymgeisydd yn ei ledu fel rhan o'r bwriad.

Cyfoeth Naturiol Cymru:

Sylwadau 05.02.2020

Ar sail y wybodaeth a ddarparwyd, mae gennym bryderon sylweddol ynghylch y datblygiad arfaethedig. Er mwyn goresgyn y pryderon hyn, byddem yn argymhell y dylai'r gofyniad/gofynion canlynol cael eu bodloni cyn i'r Awdurdod Cynllunio rhoi caniatâd. Fel arall, byddem yn gwrthwynebu'r cais cynllunio.

Gofyniad – Draenio dŵr budr – Y safle i gael ei gysylltu â'r brif system garthffosiaeth neu dystiolaeth foddhaol i gael ei darparu i ddangos nad yw'n rhesymol i'w gysylltu â'r brif system.

Draenio dŵr budr

Nodwn mai'r bwriad yw cael gwared ar ddraeniad budr i system garthffosiaeth breifat, h.y. gwaith trin carthion. Yn ôl ein cofnodion ni, mae'r datblygiad arfaethedig wedi'i leoli mewn ardal sydd efo carthffosydd gyhoeddus. Nid yw gosod cyfleusterau trin carthffosiaeth preifat mewn mannau sydd â charthffos gyhoeddus fel rheol yn cael ei ystyried yn dderbyniol yn amgylcheddol, oherwydd bod mwy o risg o fethiannau sy'n arwain at lygru'r amgylchedd dŵr o gymharu â systemau carthffosiaeth cyhoeddus.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 31/01/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Mae Adran 6.6.21 o Bolisi Cynllunio Cymru yn nodi: ‘Dylai unrhyw ddatblygiad sy’n gollwng carthion domestig gael ei gysylltu â’r brif garthffos os yw’n rhesymol gwneud hynny. Dim ond pan nad yw’n ymarferol cysylltu â’r brif garthffos y caiff datblygiad sy’n cynnig defnyddio cynlluniau draenio nad ydynt yn cysylltu â’r brif system ei ystyried.’

Mae canllawiau'r llywodraeth ar garthffosiaeth breifat yng Nghylchlythyr Llywodraeth Cymru 008/2018 yn pwysleisio ei bod yn rhaid rhagdybio fel man cychwyn y darperir system draenio dŵr budr sy'n gollwng i garthffos gyhoeddus. Ni ddylid ystyried opsiynau sy’n cynnwys gwaredu dŵr budr i garthffos nad yw’n rhan o’r brif system garthffosiaeth ond lle y gellir bodloni'r awdurdod cynllunio lleol, ar ôl ystyried y gost a/neu'r ymarferoldeb, nad yw cysylltu â system garthffosiaeth gyhoeddus yn bosibl.

Mae'r cynnig ar y safle wedi'i ddatblygu ers 2009, o'r adeg y cododd yr ymgwymerwr carthffosiaeth broblemau capasiti yn y gwaith trin carthion. Mae cryn dipyn o amser wedi mynd heibio ers y dyddiad hwnnw, ac felly dylai'r datblygiad arfaethedig gysylltu â'r brif garthffos. Rydym yn dwyn sylw'r ymgeiswyr na fyddwn, fel arfer, yn caniatáu trwydded amgylcheddol ar gyfer system trin carthion breifat lle mae'n rhesymol cysylltu â'r garthffos fudr gyhoeddus.

Gofyniad – Draenio dŵr budr – Y safle i gael ei gysylltu â'r brif system garthffosiaeth neu dystiolaeth foddhaol i gael ei darparu i ddangos nad yw'n rhesymol i'w gysylltu â'r brif system.

Rydym felly yn gofyn i'r ymgeisydd naill ai diwygio ei gynigion i sicrhau bod y system draenio dŵr budr wedi'i chysylltu â'r system carthffos gyhoeddus, neu roi tystiolaeth fanwl bellach i ddangos nad yw'n rhesymol cysylltu â'r system.

Dylai'r ymgeisydd ymchwilio'n drylwyr i'r posibilrwydd o gysylltu â'r garthffos fudr drwy gymryd y camau canlynol:

- Mynd at yr ymgwymerwr carthffosiaeth yn ffurfiol ynghylch cysylltiad o dan Adran 106 neu orchymyn o dan Adran 98 o Ddeddf Diwydiant Dŵr 1991.
- Cyflwyno hysbysiad am gysylltiad o dan Adran 106 o Ddeddf Diwydiant Dŵr 1991 os yw'r ymgwymerwr carthffosiaeth wedi gwrthod cysylltu.
- Darparu manylion o'r rhesymau a roddwyd gan yr ymgwymerwr carthffosiaeth os yw wedi gwrthod cysylltiad o dan Adran 98 neu Adran 106 o Ddeddf Diwydiant Dŵr 1991 a chadarnhau ei fod wedi apelio yn erbyn y penderfyniad hwn.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 31/01/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- Dangos nad yw'n rhesymol cysylltu â'r garthffos fudr gyhoeddus.
- Lle nad yw'n rhesymol cysylltu â'r garthffos fudr gyhoeddus, dangos ei fod wedi ystyried gofyn i'r ymgymwrwr carthffosiaeth roi ei system arfaethedig ar waith.

Dylai'r ymgeisydd fod yn ymwybodol pe na bai cysylltiad â charthffos y prif gyflenwad yn ymarferol, bydd angen iddo ddangos hefyd na fyddai'n cynnig yn peri perygl annerbyniol i'r amgylchedd dŵr. Mae Cylchlythyr Llywodraeth Cymru 008/2018 yn nodi y dylid rhoi ystyriaeth lawn a manwl i'r meini prawf amgylcheddol a restrir o dan baragraff 2.6 o'r cylchlythyr, er mwyn cyfiawnhau defnyddio carthffosiaeth breifat.

Dylai'r ymgeisydd hefyd fod yn ymwybodol y bydd angen iddo wneud cais am drwydded amgylcheddol neu gofrestru eithriad gyda ni os nad yw'n bosibl cysylltu â'r brif garthffos. Fel y'i nodir uchod, rydym yn disgwyl i ddatblygwyr sy'n gollwng carthion domestig gysylltu â'r garthffos fudr gyhoeddus pan fydd hynny'n rhesymol. Fel arfer, ni fyddwn yn rhoi caniatâd gollwng dŵr ar gyfer system trin carthion breifat pan fydd cysylltu â'r garthffos fudr gyhoeddus yn rhesymol. Hefyd, rydym yn disgwyl i ollyngiadau o elifion masnach gysylltu â'r garthffos fudr gyhoeddus pan fydd hynny'n rhesymol ac yn dibynnu ar allu'r ymgymwrwr carthffosiaeth i gael caniatâd elifion masnach neu ddod i gytundeb elifion masnach.

Sylwer, os oes angen trwydded amgylcheddol, efallai y bydd angen gwybodaeth ychwanegol yn rhan o'r cais hwnnw, ac felly cynghorir yr ymgeisydd i gynnal trafodaethau â'n Tîm Trwyddedu ar 0300 065 3000 ar y cyfle cyntaf cyn gwneud cais, er mwyn ceisio sicrhau nad oes gwrthdaro rhwng unrhyw ganiatâd cynllunio a roddir a gofynion y drwydded. Mae'n bwysig nodi nad yw sicrhau unrhyw ganiatâd cynllunio yn gwarantu y dyfernir trwydded os ystyrir cynnig yn annerbyniol (naill ai yn sgil perygl amgylcheddol neu oherwydd, ar ôl ymchwiliad pellach, ystyrir bod cysylltiad â'r brif garthffos yn ymarferol). Dylai'r ymgeisydd sicrhau bod ganddo'r holl ganiatadau a thrwyddedau angenrheidiol ac unrhyw gymeradwyaeth arall sydd ei hangen cyn cychwyn gwaith ar y safle.

Mae mwy o wybodaeth, gan gynnwys canllaw cam wrth gam i gofrestru a'r ffurflenni cais perthnasol, ar gael ar ein gwefan. Lle y caiff cyfleusterau trin/gwaredu carthion preifat eu defnyddio, mae'n rhaid iddynt gael eu gosod a'u cynnal yn unol â Safonau Prydeinig 6297 a Dogfen Gymeradwy H y Rheoliadau Adeiladu. Yn ogystal, rydym yn cyfeirio'r ymgeisydd at Ganllawiau i Atal Llygredd 4 ar wefan NetRegs, sy'n darparu gwybodaeth bellach.

Sylwer, nid yw diffyg capasiti, neu gynlluniau i wella capasiti yn y

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 31/01/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

garthffos, yn rheswm dilys i ymgwymerwr carthffosiaeth wrthod cysylltiad o dan Adran 106 o Ddeddf Diwydiant Dŵr 1991 a gallwn wrthod rhoi trwydded amgylcheddol neu eithriad ar gyfer cyfleusterau trin preifat mewn amgylchiadau o'r fath.

Rhywogaethau a Warchodir

Mae'n cofnodion yn dangos efallai bod yna rhywogaethau a warchodir yn ardal y safle (dyfrgwn, ystlumod). Rydym yn eich cynghori i gysylltu â'ch ecolegydd i drafod a chytuno ar gwmpas unrhyw arolygon gofynnol o rywogaethau a warchodir i gefnogi unrhyw gais cynllunio, gan ystyried y cyfnod o amser sydd wedi mynd heibio o'r cais cynllunio gwreiddiol.

Mae ein sylwadau uchod yn ymwneud yn benodol â materion sydd wedi'u rhestru yn ein dogfen 'Pynciau Ymgynghori' (Medi 2018) sydd wedi'i gyhoeddi ar ein gwefan: (<https://cdn.naturalresources.wales/media/686847/dpas-consultation-topics-august-2018-eng.pdf?mode=pad&rnd=131819256840000000>). Nid ydym wedi ystyried yr effeithiau posibl ar faterion eraill ac ni ellir diystyru'r posibilrwydd y gall y datblygiad arfaethedig effeithio ar fuddiannau eraill, gan gynnwys buddiannau amgylcheddol o bwysigrwydd lleol.

Sylwadau 10.03.2020

Nid oes bellach gennym wrthwynebiad i'r cais, ond gennym y sylwadau a ganlyn:

Draeniad Aflan

Rydym yn croesawu cadarnhad gan yr ymgeiswyr bydd Dŵr Cymru / Welsh Water, bellach yn derbyn llifau dwr budr o'r datblygiad arfaethedig i'r brif garthffos. Mae'r ymgeisydd wedi cyflawni y gofyniad yn ein ymateb blaenorol, dyddiedig 5 Chwefror 2020. Felly, efallai y byddwch isio cynnwys amod mewn unrhyw ganiatâd i gadarnhau bod y draeniau budr o'r datblygiad arfaethedig am gysylltu â'r brif garthffos.

Rhywogaethau a Warchodir

Mae'n cofnodion yn dangos efallai bod yna rhywogaethau a warchodir yn ardal y safle (dyfrgwn, ystlumod). Rydym yn eich cynghori i gysylltu â'ch ecolegydd i drafod a chytuno ar gwmpas unrhyw arolygon gofynnol o rywogaethau a warchodir i gefnogi unrhyw gais cynllunio, gan ystyried y cyfnod o amser sydd wedi mynd heibio o'r cais cynllunio gwreiddiol.

Sylwadau 01.09.2021

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 31/01/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Rhywogaethau a Warchodir

Nodwn fod yr adroddiad ystlumod a gyflwynwyd i gefnogi'r cais uchod (Greenscape Ecology. Bat Activity Report, ref P2 21-05 158.1, 14 Gorffennaf 2021) wedi nodi nad oedd ystlumod yn clwydo ar safle'r cais, ond yn ei ddefnyddio i gymudo. O'r wybodaeth a gyflwynwyd, rydym yn ystyried bod y datblygiad arfaethedig yn cynrychioli risg is i ystlumod, fel y diffinnir yn ein dogfen arweiniol 'Ymagwedd Cyfoeth Naturiol Cymru at Ystlumod a Chynllunio' (2015). Caiff ystlumod a'u safleoedd bridio a'u manau gorffwys eu gwarchod dan Reoliadau Cadwraeth Cynefinoedd a Rhywogaethau 2017.

Fodd bynnag, gan fod y datblygiad yn cynrychioli risg is i ystlumod yn yr achos hwn, nid ydym yn ystyried y byddai'r datblygiad yn debygol o gael effaith niweidiol ar y gwaith o gynnal poblogaeth y rhywogaeth dan sylw ar statws cadwraethol ffafriol yn ei gwasgariad naturiol.

Yn ogystal â hyn, rydym yn cynghori na fydd y datblygiad arfaethedig yn debygol o niweidio neu aflonyddu ar yr ystlumod neu eu safleoedd bridio a'u manau gorffwys ar y safle hwn, cyn belled â bod y mesurau osgoi a ddisgrifir yn yr adroddiad ystlumod yn cael eu gweithredu.

Bydd yn rhaid i'r adroddiad gael ei gynnwys yn y 'rhestr gymeradwy o gynlluniau/dogfennau' o fewn yr hysbysiad o benderfyniad os bydd caniatâd yn cael ei roi ar gyfer y prosiect.

Cysylltwch â ni unwaith eto os bydd gwybodaeth ychwanegol yn dangos nad yw'r achos hwn yn un risg is bellach.

Draeniad Aflan

Gwnaethom tro blaen croesawu cadarnhad gan yr ymgeiswyr bydd Dŵr Cymru / Welsh Water, bellach yn derbyn llifau dwr budr o'r datblygiad arfaethedig i'r brif garthffos. Wnaeth yr ymgeisydd tro'r blaen cyflawni y gofyniad yn ein ymateb blaenorol, dyddiedig 5 Chwefror 2020. Felly, efallai y byddwch isio cynnwys amod mewn unrhyw ganiatâd i gadarnhau bod y draeniau budr o'r datblygiad arfaethedig am gysylltu â'r brif garthffos. Efallai byddwch eisiau ail-ymgynghori efo Dwr Cymru i gadarnhau mai hyn yw dal y sefyllfa.

Dŵr Cymru:

Sylwadau 08.09.2021

CARTHFFOSIAETH

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 31/01/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Mae'n ymddangos nad yw'r cais yn cynnig cysylltu i'r garthffos gyhoeddus, ac felly nid oes gan Dŵr Cymru Welsh Water unrhyw sylwadau pellach. Fodd bynnag, pe byddai amgylchiadau'n newid a bod cysylltu â'r system gyhoeddus/gwaith trin carthffosiaeth gyhoeddus yn cael ei ffafrio, byddai'n rhaid ail-ymgyngori â ni ynghylch y cais hwn. Cynghorir y datblygwr i gysylltu â ni ar y cyfeiriad uchod neu ffonio 0800 9172652 cyn cychwyn ar unrhyw waith ar y safle.

CYFLENWAD DŴR

Gall cyflenwad dŵr fod ar gael i wasanaethu'r datblygiad arfaethedig hwn. Efallai y bydd angen i'r datblygwr gyfrannu, dan Adrannau 40 - 41 Deddf Diwydiant Dŵr 1991, tuag at ddarparu prif bibell ddŵr newydd oddi ar y safle ac/neu ar y safle, ynghyd â'r seilwaith cysylltiedig. Gellir cyfrifo lefel y cyfraniad ar ôl derbyn cynlluniau gosodiad safle manwl ac fe ddylid eu hanfon i'r cyfeiriad uchod.

Mae ein hymateb yn seiliedig ar y wybodaeth a ddarparwyd gan eich cais. Gofynnwn yn garedig, pe byddai'r bwriad yn newid yn ystod proses y cais, i chi ail-ymgyngori gyda ni a chadwn yr hawl i roi cyflwyniad newydd.

Uned Bioamrywiaeth:

Sylwadau 22.09.2021

Diolch am yr adroddiad ecolegol gan Greenscape Environmental dyddiedig 15fed Medi 2021, sydd wedi cael ei diweddarau (adroddiad gwreiddiol 14 Gorffennaf 2021).

Mae'r adroddiad yn well, ac wedi cynnwys cofnodion o ystlumod yn yr ardal, ac yn cynnwys methodoleg ar gyfer traws plannu gwrych, ond nid oes yna gynllun i dangos lle fydd y gwrych yn cael ei lleoli.

Buasai'r canlyniad gorau i gadw'r gwych ar hyd y lon, a chymryd y 70 medr allan ar gyfer y fynedfa, a'i drawsblannu. Buasai 70 medr mwyafrif o'r gwych, gweler atodiad. Hoffwn weld cynlluniau sydd yn dangos bydd y gwrych yn cael ei gadw (heblaw am y fynedfa).

Swyddog Cadwraeth

Heb eu derbyn

Uned Strategol Tai

Sylwadau 03.06.2020

Gwybodaeth am yr angen:

Mae'r hyn a ganlyn yn dangos nifer yr ymgeiswyr sy'n dymuno byw yn yr ardal: -

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 31/01/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

241 ymgeisydd oddi ar y Gofrestr Tai Teg am eiddo canolraddol

675 ymgeisydd oddi ar y gofrestr tai cyffredin am eiddo cymdeithasol

Ffynhonnell data:

Tai Teg

Cofrestr Tai Cyffredin Cyngor Gwynedd

Sylwadau:

** Efallai bod y ffigurau hyn yn cael eu dyblygu **

Gwybodaeth ar y math o angen:

Mae'r hyn a ganlyn yn dangos nifer yr ystafelloedd gwely y mae'r ymgeiswyr yn eu dymuno:

Nifer yr ystafelloedd gwely (perchennog neu rhan-berchennog)

Math yr eiddo	Nifer yr ystafelloedd gwely	Angen fel %
BYNG	1	0%
	2	0%
	3	1%
	4	0%
FFLAT	1	2%
	2	7%
	3	0%
	4	0%
TAI	1	1%
	2	42%
	3	42%
	4	4%
MAIS	1	0%
	2	0%

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 31/01/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

	3	0%
	4	0%

Nifer yr ystafelloedd gwely

(Tîm Opsiynau Tai)

Math yr eiddo	Nifer yr ystafelloedd gwely	Angen fel %
BYNG	1	6%
	2	7%
	3	1%
	4	0%
FFLAT	1	15%
	2	12%
	3	2%
	4	0%
TAI	1	11%
	2	13%
	3	8%
	4	2%
MAIS	1	11%
	2	9%
	3	1%
	4	0%

Ffynhonnell data:

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 31/01/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Tai Teg

Cofrestr Tai Cyffredin Cyngor Gwynedd

** Efallai bod y ffigyrau hyn yn cael eu dyblygu **

Addaswydd y Cynllun:

Yn seiliedig ar y wybodaeth uchod, mae'n ymddangos bod y Cynllun yn: -

Ymdrin yn Rhannol

â'r angen yn yr ardal

Disgwylir i'r cynlluniau ymdrin â 20% o dai fforddiadwy.

Pe byddai'r Gymdeithas Tai yn bartner ar gyfer y datblygiad hwn byddai angen i ddyluniad yr eiddo gydymffurfio â safon LLC (DQR).

Noder y cais am 5 tŷ i'w datblygu fel tai fforddiadwy.

Mae'r cais yn cyfeirio at gymdeithas dai, heb enwi un yn benodol. Hoffwn wybod os yw'r datblygwr wedi cysylltu â'r cymdeithasau tai.

Lefel y disgownt:

Mae 63% wedi eu prisio allan o'r farchnad yn yr ardal hon

Ffynhonnell data:

CACI Paycheck

Sylwadau:

** Ni allaf wneud sylw ar y cais cynllunio gan nad oes unrhyw werth y farchnad wedi ei gyflwyno. Byddwn yn hapus i ail-ymweld â'r cais unwaith y bydd prisiad ffurfiol wedi ei dderbyn **

Ymddiriedolaeth Gerddi
Hanesyddol Cymru

Heb eu derbyn

Uned Coed

Sylwadau 03.12.2021

Diolch am ymgynghori ar y cais yma gyda'r wybodaeth ychwanegol.

Mae'r adroddiad coed wedi ei gyflwyno yn dilyn fy sylwadau blaenorol, mae ymdrech wedi ei wneud i leihau effaith y datblygiad ar y coed, ond mae dal sawl cwestiwn yn codi ynglŷn â effaith y

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 31/01/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

datblygiad.

- Er bod ymdrech wedi ei gwneud i leihau datblygiad oddi fewn i'r ardal wreiddio (RPZ), mae dal gormod o ddatblygiad ag effaith yn digwydd oddi fewn yr ardal wreiddio a fydd yn cael effaith andwyol i'r coed yma.
- Mae'r adroddiad yn amlinellu dulliau gwaith i drïo lleihau'r effaith yn ystod y gwaith adeiladu, ac mae'r adroddiad yn canolbwyntio yn bennaf ar leihau effaith oddi fewn yr ardal wreiddio, ond mae dal peth datblygiad oddi fewn yr ardal yma gyda pafin set concrit a mynediad ceir a peth ardal gardd o'r tai.
- Nid yw'n glir pwy fydd yn gyfrifol am y coed a sut byddant yn cael eu rheoli. Os oes unrhyw niwed i'r gwreiddiau neu y coed eu hunain fe allsant ddirywio yn sydyn yn y 10 mlynedd yn dilyn y Gwaith adeiladu. Y pryder yw os bydd y datblygiad yn cael ei ganiatáu bydd y perchnogion newydd yn awyddus i gael gwared o'r coed gan eu bod yn ofni iddynt ddisgyn neu eu bod yn pryderu nad ydynt yn saff -mae sawl enghraifft o hyn yn cael ei weld yn y system gynllunio.
- Mae Coetir hynafol wedi ei warchod yng Nghymru. Rwyf o'r farn bod cyfiawnhad am ofyn am fesuriadau gwarchod coed sy'n fwy na'r hyn a awgrymir yn yr adroddiad safon BS5837/2012 oherwydd pwysigrwydd y coed. Mae'r coed sydd yn amgylchynu'r safle datblygiad wedi ei dynodi yn goetir hynafol ac yn rhan bwysig iawn yn y tirlun ehangach a'r gysylltedd o'r cynefin prin yma drwy'r dyffryn. Bysai'r datblygiad yn gallu arwain at golled o'r cysylltedd yna.
- Pan dderbyniwyd y caniatâd amlinellol yn ôl yn 2009, nid oedd coetir hynafol wedi ei warchod o dan ddeddfwriaeth Cynllunio yng Nghymru, felly mae angen cymryd hyn i ystyriaeth
- Ar y cynlluniau mae plot 6 a plot 7 wedi ei amlygu, ond nid oes tŷ wedi ei nodi i gael ei adeiladu yma, er bod rhwydwaith lonydd ag ati mewn lle -nid oes esboniad o hyn, ond gwelir bod effaith mawr i'r RPZ yn y ddau safle yma. Hefyd mae trac yn arwain i lawr i'r cae nesaf sydd hefyd gyda coetir hynafol arno -beth yw'r bwriad gyda'r trac/ mynediad yma?

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 31/01/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Uned Draenio Tir

Sylwadau 07.02.2020

Sylwadau ac argymhellion ar gyfer y cais uchod ynghlwm – ar y dealltwriaeth fod y cais materion a gadwyd yn ôl wedi ei gyflwyno cyn 7fed Ionawr 2020 a felly fod y cynllun ddim yn destun cais SAB.

AMOD: Ni ddylai unrhyw ddatblygiad ddechrau nes bod manylion ar gyfer gweithredu, cynnal a chadw a rheoli cynllun draenio cynaliadwy wedi'u cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol, a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig. Ni chaniateir meddiannu unrhyw adeilad nes bydd y cynllun wedi'i weithredu ac wedi hynny ei reoli a'i gynnal yn unol â'r manylion cymeradwy.

Bydd y manylion hynny'n cynnwys:

- i) amserlen ar gyfer ei gweithredu, a
- ii) cynllun rheoli a chynnal a chadw am oes y datblygiad a fydd yn cynnwys y trefniadau i'w fabwysiadu gan unrhyw gorff cyhoeddus neu ymgymerwr statudol, neu unrhyw drefniadau eraill i sicrhau'r gweithrediad.

Sylwadau diweddarach

Diolch am yr ymgynghoriad

Nid oes gan yr uned sylwadau i'w cynnig ymhellach i'r rheini a gyflwynwyd ar gyfer y datblygiad yma ar 07/02/2020

Gwasanaeth Cynllunio
Archeolegol Gwynedd

Sylwadau 03.11.2016

Diolch am fy hysbysu ynghylch cyflwyniad yr adroddiad gwerthuso archeolegol gan Aeon Archaeology (adroddiad 0098, Awst 2016). Gallaf gadarnhau bod gwaith wedi cael ei wneud yn unol â'r safonau proffesiynol ac fe allaf nawr ddarparu cyngor wedi ei ddiweddarau ar oblygiadau archeolegol y datblygiad.

Mae canlyniad y ffosydd prawf wedi cyd-fynd yn gyffredinol â chanlyniadau'r arolwg geoffisegol, er bod y ffosydd caeedig posib wedi profi'n llai sylweddol na ragwelwyd ac fe nodwyd rhai nodweddion cynnil ychwanegol eraill. Yn eithaf annisgwyl, roedd prif gyfnod y gweithgarwch (gan gynnwys yr ardal gaeedig) yn Rhufeinig, o bosib wedi bod yn ei anterth yn ystod y 3edd ganrif AD. Nid oedd modd i'r gwerthusiad sefydlu natur y gweithgarwch Rhufeinig, ond bu iddo hefyd adnabod tystiolaeth o feddiannaeth Neolithig Cynnar-Canol ac o weithgarwch Mesolithig hwyr. Wrth edrych ar y dystiolaeth bresennol, ymddengys bod y safle yn un aml-gyfnod a allai fod o bwys rhanbarthol, lle nad yw'n teilyngu cael ei gadw ar y safle, ond sydd â photensial rhesymol am ddadansoddiad

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 31/01/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

arteffactaidd ac amgylcheddol.

Felly, byddwn yn cynghori ymgymryd â rhaglen liniaru archeolegol mewn camau, yn unol ag Amod 16 o ganiatâd cynllunio amlinellol C09A/0518/16/AM. Dylai hyn gynnwys y gwaith cloddio archeolegol cyn datblygu'r ardal gaeedig Rufeinig a'r nodweddion cysylltiedig, gyda briff gwyllo archeolegol ar waith adeiladu sy'n aflonyddu'r ddaear yng ngweddill y safle. Yn dilyn y camau gwaith maes, bydd angen i'r rhaglen liniaru gynnwys gwaith ar ôl cloddio gan gynnwys dadansoddiad, cadwraeth, adrodd ac archifo.

Ers y rhoddwyd caniatâd amlinellol, mae'r geiriad a argymhellir ar gyfer yr amod wedi ei addasu er mwyn gwella eglurder a gorfodadwyaeth. Cysylltwch â ni i drafod geiriad addas os oes angen er mwyn atodi amod i'r caniatâd materion a gadwyd yn ôl i sicrhau'r mesurau lliniaru archeolegol.

Sylwadau 20.08.2021

Diolch am ein hysbysu ynghylch y cynlluniau wedi'u diweddarau. Nid oes gan hyn unrhyw effaith ar faterion archeolegol ac mae'r argymhellion a wnaed mewn gohebiaeth flaenorol ar gyfer mesurau lliniaru archeolegol yn parhau i fod yn briodol. Byddai'r dull lliniaru a argymhellir nawr yn cynnwys strip, map a chofnod ar gyfer y safle cyfan, yn hytrach na chyfuniad o'r cloddio wedi'i dargedu a briff gwyllo, gan ein bod wedi canfod bod hon yn dechneg fwy effeithlon (ar gyfer archeolegwyr a'r datblygwr) ar gynlluniau tai ar y raddfa hon. Byddai angen cwblhau'r gwaith maes hwn cyn cychwyn ar unrhyw waith adeiladu ar y safle.

CADW

Sylwadau 10.02.2020

Cyngor

Wedi ystyried y wybodaeth a ddarparwyd gyda'r cais cynllunio nid oes gennym unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad arfaethedig. Ceir ein hasesiad o'r datblygiad isod.

Ein rôl

Ein rôl statudol yn y broses gynllunio yw darparu asesiad i'r awdurdod cynllunio lleol ynghylch effaith bosib y cynnig ar henebion cofrestredig, parciau a gerddi hanesyddol cofrestredig, tirweddau hanesyddol cofrestredig lle mae angen Asesiad Effaith Amgylchedd ac mae'r datblygiad yn debygol o effeithio ar werth cyffredinol eithriadol Safle Treftadaeth y Byd. Nid ydym yn darparu asesiad o effaith debygol y datblygiad ar adeiladau rhestredig neu ardaloedd

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 31/01/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

cadwraeth, gan mai materion i'r awdurdod lleol yw'r rhain.

Mater i'r awdurdod cynllunio lleol yw pwyso a mesur ein hasesiad yn erbyn yr holl ystyriaethau perthnasol eraill wrth benderfynu a ddylid cymeradwyo caniatâd cynllunio.

Polisiâu Cenedlaethol

Ystyrir ceisiadau am ganiatâd cynllunio yng ngoleuni polisi a chanllawiau defnydd tir Llywodraeth Cymru ym Mholisi Cynllunio Cymru (PCC), Nodiadau Cyngor Technegol a chanllawiau perthnasol.

Mae PCC (polisi cynllunio Cymru, argraffiad 10), yn egluro ei bod yn bwysig bod y system gynllunio yn anelu at warchod, cadw a chyfoethogi arwyddocâd asedau hanesyddol. Bydd hyn yn cynnwys ystyried gosodiad ased hanesyddol a allai ymestyn y tu hwnt i'w gwrtil. Dylid rheoli unrhyw newid sy'n effeithio ar ased hanesyddol neu ei osodiad mewn ffordd sensitif a chynaliadwy.

Mae cadw olion archeolegol a'u gosodiad yn ystyriaeth berthnasol wrth wneud penderfyniad ar gais cynllunio, boed yr olion yn heneb gofrestredig ai peidio. Lle mae'n debygol bod olion archeolegol o bwys cenedlaethol yn debygol o gael eu heffeithio gan ddatblygiad arfaethedig, dylai fod rhagdybiaeth o blaid eu gwarchod yn ffisegol yn eu lleoliad. Dim ond mewn amgylchiadau eithriadol y bydd caniatâd cynllunio yn cael ei roi os byddai datblygiad yn arwain at effaith andwyol uniongyrchol ar heneb gofrestredig (neu safle archeolegol a ddengys ei fod o bwys cenedlaethol).

Mae Nodyn Cyngor Technegol 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol yn ymhelaethu drwy egluro, wrth ystyried cynigion datblygu sy'n effeithio ar henebion cofrestredig neu ar olion archeolegol eraill sydd o bwys cenedlaethol, y dylai fod rhagdybiaeth o blaid eu cadw'n ffisegol yn eu lleoliad, h.y. rhagdybiaeth yn erbyn cynigion fyddai'n golygu addasu sylweddol neu beri difrod, neu fyddai'n cael effaith andwyol sylweddol gan achosi niwed o fewn gosodiad yr olion.

Asesu

Henebion Cofrestredig

CN153 Heneb a Chwrsws Henge

CN252 Anheddiad Cytiau Crwn i'r GO o Dan-y-Marian

CN380 Traphont Cegin (Rheilffordd y Penrhyn)

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 31/01/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Parciau a Gerddi Cofrestredig:

Castell Penrhyn

Mewn ymateb i geisiadau materion a gadwyd yn ôl blaenorol, nid yw Cadw wedi adnabod unrhyw effeithiau andwyol ar osodiad yr asedau hanesyddol dynodedig uchod. Ni allwn weld unrhyw newidiadau yn y cais presennol fydd yn newid y cyngor hwn.

Ymgynghoriad Cyhoeddus:

Rhodddwyd rhybudd ar y safle a hysbyswyd trigolion cyfagos a rhodddwyd rhybudd yn y papur lleol. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben a derbyniwyd llythyrau / gohebiaeth gwrthwynebu ar sail:

- Yr angen i ddyluniad gydweddu a'r adeiladau rhestredig cyfagos
- Effaith ar olau
- Dwr ffo
- Goredrych oherwydd fod y safle yn uwch
- Diogelwch ffyrdd
- Draenio dŵr budr
- Materion archeoleg

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae'r cais gerbron ar gyfer materion a gadwyd yn ôl yn dilyn caniatâd amlinellol ar gyfer codi 15 tŷ gan gynnwys 5 fforddiadwy. Mae egwyddor y bwriad o ran codi tai, wedi ei ganiatáu ac ni fydd y cais yma yn ail asesu'r materion yma yn unol â'r drefn ceisiadau amlinellol a materion a gadwyd yn ôl.

Tai Fforddiadwy a chymysgedd tai

5.2 Fel sydd wedi ei nodi, mae caniatâd amlinellol wedi ei roi ar gyfer codi 15 o dai gan gynnwys 5 tŷ fforddiadwy. Mae'r bwriad yma wedi ei gadarnhau yn eu ffurflen gais amlinellol wreiddiol ac yn y caniatâd cynllunio amlinellol. Ar y pryd, 'roedd y cyfradd yma yn cydymffurfio a'r 30% o dai fforddiadwy oed yn ofynnol o dan y Cynllun Datblygu Lleol.

5.3 Yn wreiddiol roedd bwriad darparu'r 5 uned fforddiadwy drwy'r 5 tŷ teras 3 a 2 lofft sydd wedi eu lleoli ar y ffin orllewinol y safle. Yn dilyn trafodaethau gyda'r ACLI yn ymwneud a materion coed yn bennaf a mabwysiadu'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, mae'r cyfradd o dai fforddiadwy sydd ei angen yn Llandygai wedi ei leihau i 20% ac felly mae'r asiant yn cynnig 3 o'r tai teras yma (dau 3 ystafell wely ac un 2 ystafell wely) fel tai fforddiadwy yn lle'r 5 gwreiddiol.

5.4 Mae'r tai teras yma yn cynnig arwynebedd llawr mewnol o 89m sgwâr yr un. Mae Canllaw Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy yn nodi uchafswm arwynebedd llawr o 94m sgwâr ar gyfer tai 3 ystafell wely ac 83m sgwâr ar gyfer tai 2 ystafell wely. Mae'r tai 2 ystafell wely felly fymryn yn fwy na'r uchafswm arwynebedd llawr derbyniol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 31/01/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- 5.5 Mae'r wybodaeth a gyflwynwyd gan Uned Strategol Tai yn cadarnhau gofyn am dai 2 a 3 llofft fforddiadwy, ac mae'r Uned yn cadarnhau fod y bwriad (ar gyfer 5 tŷ fforddiadwy) yn rhannol cyfarch yn angen, ond na ellir cadarnhau fod y bwriad yn dderbyniol hyd nes darperir prisiad ar gyfer yr unedau fforddiadwy. Mae'r sylwadau yma wedi eu pasio i'r asiant, ond nid oes prisiad wedi ei dderbyn.
- 5.6 Yn anffodus, er y byddai modd diwygio'r nifer o dai fforddiadwy o dan gais arall ar wahân, nid oes posib gwneud hynny drwy gais materion a gadwyd yn ôl oherwydd fod y ffurflen gais amlinellol a'r caniatâd cynllunio amlinellol yn cyfeirio'n benodol tuag ar ddarparu 5 uned fforddiadwy yng nghyswllt y bwriad yma. Er fod trafodaethau wedi bod am leihau'r nifer o dai fforddiadwy i 3 ac y byddai posib gwneud hynny drwy gais ar wahân, nid yw'r ffurflen gais na'r cynlluniau diwygiedig yn cadarnhau'r newid i 3 eiddo fforddiadwy yn glir. Ymhellach mae 5 tŷ teras yn rhan o'r cais ac mae arwynebedd llawr y tai yma i gyd yn cydymffurfio gyda gofynion CCA Tai Fforddiadwy. I'r perwyl hyn ystyrir bod modd i'r bwriad gerbron barhau i ddarparu 5 tŷ fforddiadwy sy'n cydymffurfio a gofynion y caniatâd amlinellol.
- 5.7 O ran cymysgedd tai, mae'r cynlluniau diwygiedig yn darparu tai llai o faint o ganlyniad i ddarparu llain 'buffer' ar gyfer diogelu'r coed wedi eu gwarchod. Y prif newid yw lleihad amlwg yn y nifer o dai sengl 4/5 llofft (yn flaenrol roedd 9 uned o'r fath) gyda thai 2 a 3 llofft bellach yn llawer yn fwy amlwg. Mae dau dŷ pâr bellach yn rhan o'r gymysgedd tai.
- 5.8 Mae'n bwysig sicrhau fod y math o unedau a'u cynigir yn briodol o ran hyrwyddo cymuned gynaliadwy yn unol â Pholisi TAI 8 ('Cymysgedd Briodol o Dai') sy'n hyrwyddo cynigion sy'n cyfrannu at wella cydbwysedd tai ac yn diwallu anghenion a nodir yn y gymuned gyfan. Mae angen ystyried felly os yw'r gymysgedd o unedau a deiliadaeth a'i cynigir yma yn addas er mwyn hyrwyddo cymuned gymysg gynaliadwy. Mae'n bwysig felly ystyried cynnwys y CCA 'Cymysgedd Tai' wrth sefydlu os yw'r hyn a'i cynigir yn addas. Nodir fod datganiad wedi ei gynnwys yn flaenrol hefo'r cais sydd yn ceisio cyfiawnhau'r gymysgedd tai arfaethedig ond mae newid wedi bod yn y ddarpariaeth fforddiadwy ers cyflwyno'r wybodaeth hynny.
- 5.9 Mae'n amlwg fod yna fwy o gymysgedd o ran gwahanol fathau o dai yn y bwriad diwygiedig. Gyda lleihad yn y nifer o unedau fforddiadwy a'u cynigir, mae unedau teras hefyd bellach yn rhan o'r ddarpariaeth marchnad agored ar y safle, ac mae sicrhau rhagor o dai 2 a 3 llofft yn cyd-fynd yn effeithiol gyda'r sylwadau blaenrol a nodwyd o safbwynt y gymysgedd tai.
- 5.10 Er hyn ac o ganlyniad i'r newidiadau i'r cynllun nad yw'n cael eu adlewyrchu yn y datganiad cymysgedd tai a'r diffyg gwybodaeth o ran prisiad, ni ystyrir fod y bwriad gerbron yn ei gyfanrwydd yn cydymffurfio gyda gofynion polisiau TAI 8 a CCA Cymysgedd Tai o ran cyfiawnhau'r cymysgedd a ddarperir, na pholisiau PS18 a TAI 15 a CCA Tai Fforddiadwy o ran cyfiawnhau arwynebedd llawr yr unedau fforddiadwy a sicrhau fod yr unedau yn fforddiadwy am byth o ran pris.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 31/01/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Mwynderau gweledol, cyffredinol a phreswyl

- 5.11 Mae'r safle wedi ei leoli o fewn y ffin ddatblygu, ac mae tai amrywiol wedi eu lleoli o gwmpas y safle, yn benodol ar y ffin ddeheuol a dros y ffordd gyhoeddus ar y ffin orllewinol. Nodir fod trigolion y tai yma yn pryderu am effaith y bwriad ar eu preifatrwydd a golau.
- 5.12 Mae'r cynllun yn bwriadu darparu dau dy deulawr ar wahân gyferbyn a'r fynedfa i'r Ficerdy sydd wedi ei leoli dros ffordd i'r safle. Ystyrir fod y pellter ar draws y ffordd yn ddigonol ar gyfer diwallu unrhyw effaith uniongyrchol ar fwynderau'r trigolion yma.
- 5.13 Mae tri eiddo wedi eu lleoli mewn clwstwr ar y ffin ddeheuol y safle. Mae'r trac mynediad tua'r tai yma yn rhedeg ar hyd y ffin ddeheuol, ac mae'r eiddo Pentwmpath wedi ei leoli agosaf i'r safle gyda'r tai eraill tu cefn. Mae'r trigolion yma yn nodi fod lefelau tir yn golygu byddai'r datblygiad gerbron yn uwch na'u eiddo ac felly yn cael effaith ar olau a goredrych arnynt. Gan fod y datblygiad wedi ei leoli i'r gogledd i'r tai presennol yma, ni fydd y bwriad yn amharu ar olau o lwybr yr haul i'r perwyl hyn. Nid yw lefelau tir/llawr gorffenedig y datblygiad wedi ei gadarnhau, ond o ystyried fod yna 7m rhwng cefn y tŷ a fwriedir agosaf i'r ffin ac fod bwriad cadw'r llystyfiant presennol ar y ffin, ni ystyrir y byddai'r bwriad yn achosi effaith andwyol sylweddol o ran goredrych yn yr achos yma.
- 5.14 Mae nodweddion dyluniadol amrywiol yn yr ardal, ac mae'r tai sydd wedi eu lleoli gyferbyn a'r safle wedi eu rhestru. Mae'r gosodiad, dyluniad a gorffeniad a fwriedir yn syml ac yn cynnig nodweddion dyluniadol cymesur a thraddodiadol ac felly ystyrir ei fod yn cydweddu a'r ardal ac yn dderbyniol o ran effaith weledol cyffredinol ac ni ystyrir y byddai'n cael effaith andwyol ar yr adeiladau rhestredig, ardal gadwraeth na Chastell Penrhyn sydd gerllaw.
- 5.15 Yn ystod y trafodaethau helaeth sydd wedi bod ynghylch a'r datblygiad gerbron, mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi mynegi pryder cyson ynglŷn ac effaith andwyol weledol y byddai colli'r gwrych presennol sydd wedi ei leoli ar ffin orllewinol y safle yn ei achosi. Mae'r ACLI wedi crybwyll y byddai darparu bwch ar gyfer mynedfa gerbydol yn unig yn dderbyniol, ond y dylai cadw gweddill y gwrych er mwyn diogelu cymeriad a nodweddion presennol yr ardal. Er hyn, mae'r bwriad yn parhau i ddarparu bylchau ar gyfer llwybrau troed o'r tai ar wahân sydd wedi eu lleoli ar y ffin yma, ac mae bwriad tynnu'r gwrych yn gyfan gwbl yn islawr y fynedfa a fwriedir.
- 5.16 O ganlyniad, er na ystyrir y byddai'r bwriad gerbron yn cael effaith andwyol ar mwynderau cyffredinol na phreifatrwydd y trigolion cyfagos, ystyrir y byddai colli rhannau o'r gwrych ar y ffin orllewinol yn cael effaith andwyol sylweddol ar gymeriad yr ardal ac felly mae'r bwriad yn groes i ofynion meini prawf 2 a 3 o bolisi PCYFF 3 o ran parchu cyd-destun y safle ac ymgorffori tirlunio meddal pan fo hynny'n briodol, a meini prawf 3, 4 a 6 o bolisi PCYFF 4 o ran parchu ac amddiffyn golygfeydd lleol ac unrhyw nodweddion naturiol cadarnhaol sy'n bodoli a rhoi cyfiawnhad dros amgylchiadau lle nad oes modd osgoi tynnu/colli coed neu wrychoedd.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 31/01/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.17 Mae'r bwriad yn golygu darparu mynediad gerbydol i'r safle oddi ar y briffordd cyhoeddus sy'n rhedeg heibio'r safle ynghyd a ffordd stad sy'n canghennu i ffwrdd o fewn y safle. Mae mynediad drwy'r safle i'r cae gerllaw yn parhau gan nad oes modd cael mynediad i'r cae yma fel arall.
- 5.18 Nodir fod trafodaethau helaeth wedi bod gyda asiant y cais ynglŷn â darparu un mynedfa i'r safle (yn lle mynedfa ar wahano i bob tŷ sydd wedi ei leoli ar y ffin orllewinol) ynghyd lleihau'r ffordd mynediad ffurfiol i'r cae gerllaw.
- 5.19 Mae sylwadau'r Uned Drafnidiaeth ar y cynlluniau diweddaraf yn cadarnhau nad oes gwrthwynebiad i siâp y ffordd stad sy'n gael ei fabwysiadu a cadarnhaf fod y rhan yma'n cydymffurfio gyda'n gofynion o ran lled, ffurf a man troi. Byddai'r ffyrdd stad sy'n canghennu i ffwrdd o'r brif ffordd stad yn aros yn breifat.
- 5.20 Mae'r Uned Drafnidiaeth yn cadarnhau fod y nifer o lecynnau parcio ar gyfer pob tŷ yn cydymffurfio a'r gofynion, fodd bynnag argymhellir adolygu'r trefn a gynigir i plotiau 5 i 10. Mae'r parcio wedi ei drefnu mewn ffurf 'tandem' sef un ar ôl y llall, ac o brofiad dyma'r ffurf sy'n fwy debygol o arwain ar parcio ar y ffordd. Gan bydd y ffordd o flaen y tai yma'n llai na ffordd stad arferol y pryder yw y byddai'n arwain at parcio'n rhwystro mynediad i eraill / ffrwgwd rhwng cymdogion. Mae'r safle'n cynnig ddigon o le i roi'r parcio ochr wrth ochr i'r plotiau yma, ac osgoi'r potensial am y broblem yma.
- 5.21 Yn ogystal, nodir nad yw'n sicr beth ydi lled y troedffordd presennol ar hyd ymyl y safle, ond os nad yw'n llydan yna argymhellir fod yr ymgeisydd yn ei ledu fel rhan o'r bwriad.
- 5.22 Nodir nad yw'r materion yma yn debygol o achosi effaith andwyol ar ddiogelwch ffyrdd, ond yn hytrach yn cynnig gwelliant i'r cynllun a'r sefyllfa bresennol ac felly petai'r bwriad yn dderbyniol o ran materion eraill, byddai modd trafod y materion yma ymhellach.
- 5.23 I'r perwyl hyn felly, ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o ran parcio a diogelwch ffyrdd ac felly nid yw'r bwriad yn groes i ofynion polisïau TRA 2 a 4 o'r CDLI.

Materion bioamrywiaeth a Choed

- 5.24 Ers caniatáu'r cais amlinellol, mae Gorchymyn Gwarchod Coed wedi ei osod a'i gadarnhau ar y goedlan sy'n ffurfio ffin gogleddol safle'r cais ac sydd o fewn yr un perchnogaeth a'r ymgeisydd. Mae'r coed hefyd yn goetir hynafol ac yn ffurfiol rhan o gadwyn o goetir yn yr ardal.
- 5.25 O ganlyniad i hyn, mae trafodaethau helaeth wedi bod rhwng yn ACLI, Uned Bioamrywiaeth (a'r swyddog coed), asiant a'i arbenigwyr coed. Mae'r adroddiad coed diweddaraf wedi ei ddyddio Mai 2020 ac yn adlewyrchu'r sefyllfa gyfredol o ran y Gorchymyn Gwarchod Coed a sylwadau'r swyddog coed.
- 5.26 Mae'r bwriad yn golygu cadw'r coed sydd wedi eu gwarchod ac nid oes bwriad gwneud gwaith iddynt, ac mae llain 'buffer' wedi ei ddarparu rhwng y datblygiad a'r goedlan er mwyn ceisio gwarchod y coed i'r dyfodol. Serch hyn, mae'r swyddog coed o'r farn nad yw'r llain 'buffer' yn ddigonol ar gyfer diogelu'r coed, yn benodol oherwydd fod datblygiad megis ffyrdd, palmentydd, parcio a gerddi o fewn y parthau gwarchod gwreiddiau y coed.
- 5.27 Mae'r swyddog coed yn nodi o brofiad fod y math yma o ddatblygiad o fewn parthau gwarchod gwreiddiau ac o dan canopi'r coed yn peri problemau yn y dyfodol wrth i ddeiliad tai ddfrodi'r

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 31/01/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

coed/gwreiddiau sydd o fewn/uwchben eu gerddi. Mae posib i'r coed, oherwydd eu agosatrwydd at y tai/ardaloedd mwynderol y tai achosi perygl i drigolion mewn cyfnodau o dywydd garw neu wrth i'r coed dyfu. Mewn achlysuron fel hyn 'rydym wedi bod mewn sefyllfa o ddelio gyda ceisiadau i dorri coed wedi eu gwarchod oherwydd yr effaith ar drigolion y tai.

- 5.28 Mae'n bwysig sicrhau felly nad yw datblygiadau newydd yn achosi sefyllfa o wrthdymnu i sicrhau diogelwch y coed ac unrhyw trigolion yn y dyfodol. I'r perwyl hyn, ni ystyrir fod y mesurau lliniaru/gwarchod y coed yn ddigonol ar gyfer diogelu'r coed i'r dyfodol.
- 5.29 Mae adroddiad ecolegol wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais, y diweddaraf yn Mehefin 2020 gyda ychwanegiad yn mis Medi 2020. Mae'r Uned Bioamrywiaeth a Chyfoeth Naturiol Cymru wedi cadarnhau eu bod yn fodlon gyda cynnwys yr adroddiad. Nodir fod yr Uned Bioamrywiaeth wedi codi pryder dros golli rhannau o'r gwrych ar y ffin orllewinol, ond yn croesawu bwriad i'w drawsblannu. Nid oes cytundeb dros lleoli'r trawsblannu hyd yn hyn, ac mae'r Uned Bioamrywiaeth wedi cadarnhau y byddai'n well cadw cymaint a'r gwrych presennol a phosib a thrawsblannu'r rhan ar gyfer y fynedfa gerbydol yn unig.
- 5.30 I'r perwyl hyn, ystyrir fod y bwriad yn groes i ofynion maen prawf 8 o bolisi PS19 o'r CDLI gan nad yw'r bwriad yn sicrhau cadw neu wella coed, gwrychoedd a choetiroedd o werth.

Materion isadeiledd

- 5.31 Mae'r wybodaeth a gyflwynwyd fel rhan o'r cais yn cadarnhau fod bwriad i ddarparu cyfarpar trin carthffosiaeth ar gyfer y safle yma. Mae hyn yn unol a'r caniatâd amlinellol, a deallit fod hynny o ganlyniad i broblemau capasiti ar y pryd.
- 5.32 Yn dilyn gwrthwynebiad Cyfoeth Naturiol Cymru i'r rhan yma o'r bwriad, deallir fod trafodaethau wedi bod rhwng yr asiant, Cyfoeth Naturiol Cymru a Dŵr Cymru, ac fod Dwr Cymru wedi cadarnhau ar e-bost y byddai cysylltu i'r prif garthffos yn dderbyniol. O ganlyniad, cadarnhawyd i'r asiant y byddai angen newid manylion y cais (yn benodol y ffurflen gais) er mwyn cadarnhau eu bwriad i gysylltu i'r brif garthffos. Nid oes gwybodaeth diwygiedig wedi ei dderbyn o ran hyn, ac felly ni ellir ystyried fod y bwriad gerbron yn dderbyniol o ran delio gyda gwastraff budr ac ni ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisi ISA 1 o'r CDLI o ran hyn.

Materion iaith

- 5.33 Mae'r egwyddor o godi tai ar y safle yma eisoes wedi eu ganiatáu drwy'r cais amlinellol ac nid yw'r trothwyon sydd wedi eu gosod o fewn polisi PS1: Yr Iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig ar gyfer darparu tai newydd yn berthnasol ar gyfer y math yma o gais.
- 5.34 Gan fod y cais yma yn gais Pwyllgor, mae'r CCA Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy yn gofyn rhoi ystyriaeth i'r iaith. Mae'r bwriad gerbron ar gyfer codi 15 tŷ annedd ar leoliad sydd y o fewn i'r ffin ddatblygu Llandygai. Nid oes unrhyw ddatganiad ynglŷn â'r iaith wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais ac oherwydd ei fod yn groes i'r polisiau a nodir uchod, nid yw'r ACLI wedi gofyn am unrhyw wybodaeth ychwanegol mewn cyswllt a'r iaith.
- 5.35 Er hyn nodir fod egwyddor y bwriad ar gyfer codi tai eisoes wedi ei ganiatáu, ac er gwaethaf y gwrthwynebiad i'r bwriad o ran y materion a gadwyd yn ôl, ni ystyrir y byddai'n cael effaith andwyol ar yr iaith yn yr achos yma.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 31/01/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

5.36 Er hyn, ar sail yr uchod, ni ystyrir y byddai'r bwriad yn groes i ofynion penodol polisi PS1 o'r CDLl na gofynion y CCA.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

5.37 Yn dilyn cyfnod o ymgynghori cyhoeddus, derbyniwyd sylwadau sydd wedi eu nodi yn y tabl ymgynghoriadau uchod. Ystyrir fod yr adroddiad uchod yn ymateb i'r materion a godwyd. Nodir fod materion Archeolegol eisoes wedi derbyn sylw o dan y cais amlinellol ac fod Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd wedi ymateb yn ffafriol i'r bwriad gerbron.

6. Casgliadau:

6.1 O ganlyniad i'r asesiad uchod, ystyrir fod y materion a gadwyd yn ol a gyflwynwyd yn annerbyniol oherwydd yr isod:

- Ni ystyrir fod y bwriad gerbron yn ei gyfanrwydd yn cydymffurfio gyda gofynion polisiâu TAI 8 a CCA Cymysgedd Tai o ran cyfiawnhau'r cymysgedd a ddarperir, na polisiâu PS18 a TAI 15 a CCA Tai Fforddiadwy o ran cyfiawnhau arwynebedd llawr yr unedau fforddiadwy a sicrhau fod yr unedau yn fforddiadwy am byth o ran pris.
- Ystyrir y byddai colli rhannau o'r gwrych ar y ffin orllewinol yn cael effaith andwyol sylweddol ar gymeriad yr ardal ac felly mae'r bwriad yn groes i ofynion meini prawf 2 a 3 o bolisi PCYFF 3 o ran parchu cyd-destun y safle ac ymgorffori tirlunio meddal pan fo hynny'n briodol, a meini prawf 3, 4 a 6 o bolisi PCYFF 4 o ran parchu ac amddiffyn golygfeydd lleol ac unrhyw nodweddion naturiol cadarnhaol sy'n bodoli a rhoi cyfiawnhad dros amgylchiadau lle nad oes modd osgoi tynnu/colli coed neu wrychoedd.
- Ystyrir hefyd fod y bwriad yn groes i ofynion maen prawf 8 o bolisi PS19 o'r CDLl gan nad yw'r bwriad yn sicrhau cadw neu wella coed, gwrychoedd a choetiroedd o werth yn benodol nid ydyw'n sicrhau diogelu'r coed sydd wedi eu gwarchod o dan Gorchymyn Gwarchod Coed ar ffin ogleddol y safle i'r dyfodol.
- Nid oes gwybodaeth diwygiedig wedi ei dderbyn o ran cysylltu â'r brif garthffos, ac felly ni ellir ystyried fod y bwriad gerbron yn dderbyniol o ran delio gyda gwastraff budr ac ni ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisi ISA 1 o'r CDLl o ran hyn.

7. Argymhelliad:

Gwrthod

Rhesymau:

1. O ganlyniad i'r newidiadau i'r cynllun nad yw'n cael eu adlewyrchu yn y datganiad cymysgedd tai a'r diffyg gwybodaeth o ran prisiad, ni ystyrir fod y bwriad gerbron yn ei gyfanrwydd yn cydymffurfio gyda gofynion polisiâu TAI 8 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2017 a CCA Cymysgedd Tai o ran cyfiawnhau'r cymysgedd a ddarperir, na polisiâu PS18 a TAI 15 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2017 a CCA Tai Fforddiadwy o ran cyfiawnhau arwynebedd llawr yr unedau fforddiadwy a sicrhau fod yr unedau yn fforddiadwy am byth o ran pris.
2. Ystyrir y byddai colli rhannau sylweddol o'r gwrych ar y ffin orllewinol yn cael effaith andwyol sylweddol ar gymeriad yr ardal ac felly mae'r bwriad yn groes i ofynion meini prawf 2 a 3 o bolisi PCYFF 3 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2017 o ran parchu cyd-destun y safle ac ymgorffori tirlunio meddal pan fo hynny'n briodol, a meini prawf 3, 4 a 6 o bolisi PCYFF 4 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2017 o ran parchu ac

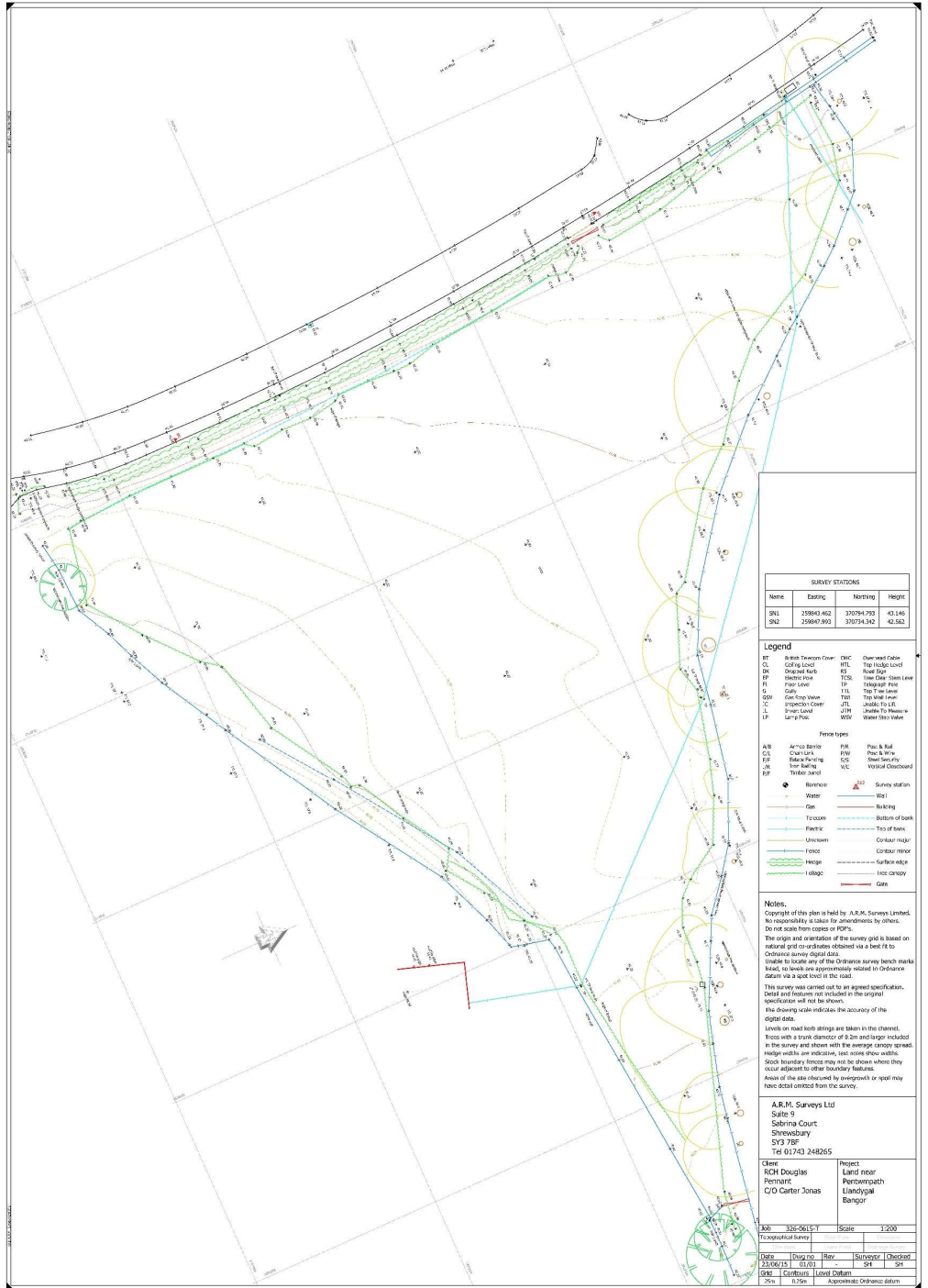
PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 31/01/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

amddiffyn golygfeydd lleol ac unrhyw nodweddion naturiol cadarnhaol sy'n bodoli a rhoi cyfiawnhad dros amgylchiadau lle nad oes modd osgoi tynnu/colli coed neu wrychoedd.

3. Mae'r bwriad yn golygu darparu lloriau caled, a gweithgareddau atodol i'r tai megis parcio a gerddi o fewn ardaloedd gwarchod gwreiddiau coed sydd wedi eu dynodi yn goetir hynafol ac wedi eu gwarchod o dan Gorchymyn Gwarchod Coed ac i'r perwyl hyn, ystyrir fod y bwriad yn groes i ofynion maen prawf 8 o bolisi PS19 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2017 gan nad yw'r bwriad yn sicrhau cadw neu wella coed, gwrychoedd a choetiroedd o werth.
4. Mae'r wybodaeth a gyflwynir fel rhan o'r cais yn cadarnhau fod bwriad darparu system trin carthffosiaeth o fewn ardal sy'n cael ei wasanaethu gan system garthffos cyhoeddus. Nid oes gwybodaeth wedi ei dderbyn ar gyfer cyfiawnhau hyn na chadarnhad o fwriad i gysylltu i'r brif garthffos yn lle, ac felly ni ellir ystyried fod y bwriad gerbron yn dderbyniol o ran delio gyda gwastraff budr ac ni ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisi ISA 1 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2017 o ran hyn.



 <p>T: 01939 210171 South Pavilion, Sarsfield Business Park, Hadnall, Shrewsbury SY4 4AS E: shrewsbury@carterjonas.co.uk carterjonas.co.uk</p>	Client: Mr Douglas- Pennant Title: Land near Pentwmpath Llandygai Location Plan		
	Date: 11/07/08	Scale: 1:2500 @A4	Dwg. No: SH16997/08/01A



SURVEY STATIONS			
Name	Easting	Northing	Height
S11	259843.462	37074.793	43.146
S12	25987.893	37074.342	42.562

Legend			
BT	British Telecom Tower	DIC	Downed Cable
CL	Celling Level	ITL	Top Lodge Level
DF	Drainage ditch	RS	Road Sign
FP	Fence	TSL	Tree Level
FL	Floor Level	TG	Top of Gate
G	Gate	TG	Top of Gate
GP	Gas Stop Valve	TH	Top of Hill
IC	Inspector's Office	UL	Under Floor
L	Level	UW	Under Floor
LP	Lamp Post	W	Water

Feature types			
A/B	Arched Bridge	PK	Post & Rail
C/L	Chalk Line	PW	Post & Wire
CF	Chain Fencing	SC	Steel Security
CP	Chain Post	WC	Vertical Cleared
CP	Chain Post	WC	Vertical Cleared

Notes:
 Copyright of this plan is held by A.R.M. Surveys Limited. No responsibility is taken for amendments by others. Do not scale from copies or PDF's. The origin and orientation of the survey grid is based on national grid co-ordinates obtained via a best fit to Ordnance Survey digital data. Unable to locate any of the Ordnance Survey bench marks shown, the levels are approximately related to Ordnance datum via a spot level in the area. This survey was carried out to an agreed specification. Detail and features not included in the original specification will not be shown. The drawing scale indicates the accuracy of the digital data. Levels on road kerb strings are taken in the channel. Trees with a trunk diameter of 8.2m and larger included in the survey and shown with the average canopy spread height with one reduction line across the middle. Stock boundaries fences may not be shown where they occur adjacent to other boundary features. Areas of the site obscured by overgrowth or spoil may have detail omitted from the survey.

A.R.M. Surveys Ltd
 Suite 9
 Solihull Court
 Shrewsbury
 SY3 7SF
 Tel 01743 248265

Client: RDM Douglas
 Penmark
 C/O Carter Jonas

Project: Land near Penmark, Llandysul, Bangor

DATE	Drawn by	Rev	Checked by	Checked by
23/06/15	01/01		SH	SH
Scale:	1:500	Approximate Ordnance datum		

Tud. 65



Schedule of Accomodation

Ref	Description	Nr
Type B	3 bed, 2 storey	4
Type C	2 bed, 2 storey	1
Type D	3 bed, 2 storey	4
Type E	3 bed, 2 storey	3
Type F	2 bed, 2 storey	2
Type G	4 bed, 2 storey	1
Total		15

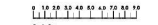
Legend

- 1.8M High close board fencing
- 1.2M High 3No post and Rail Fencing complete with stock proof mesh
- 1.8M Brick screen walling
- Marshall Tegu concrete sett paving - colour to be confirmed.
- 450 x 450mm Slabed patio's and paths.
- 600 x 600mm Slabed patio's and paths.
- Low area.
- 2.4M X 70.0M Viability Spoly.
- 2.4M X 70.0M Viability Spoly.
- 1.0M wide rumble strip.
- Native hedge planting.
- Native specimen trees.
- Ground cover and vertical shrub planting.
- Tarmacadam



Cynllun Diwygiedig
Amended Plan

DERBYN
ADRAN CYLLUNIO - 16/08/2021



D 07.21 Planning Amendments	df
C 10.19 Planning Amendments	df
B 06.16 Planning Amendments	df
A 05.16 Planning Amendments	df
Rev	Date

designforum
architecturalworkshop
architectural office
cable town, mill bank building, bullstone
plymouth, pl PL2
t: 01752 262777 e: 01752 242666
info@df.com
121 Newnham, Gwentbury, Bullstone Park,
Cwmwystwyll, W. Wales
t: 01546 582923 f: 01546 582923
w: www.designforum.com

Project: **Planning Application**
Client: **RCH Douglas Pennant**
Title: **Proposed Development Land near Penrhwmpath Llanidylol North Wales**
Drawing No: **Proposed Site Layout Plan**
Date: **07.15** Scale: **1:200 @ A1**
Drawing No: **1130_01**

**Cynllun Diwygiedig
Amended Plan**

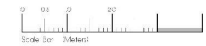


- Facing brickwork- type-T.B.C.
- Natural slate.
- Facio,Rafter and purlin ends to receive point finish-colour-T.B.C.
- PVC half round guttering -colour black.
- Natural stone cladding-type-T.B.C.
- Thru colour render-colour-T.B.C.
- Softwood casement windows with no sills to receive paint finish colour-T.B.C.
- Seasoned oak frame to porch.
- Fartunate precast reconstituted stone cills-colour-T.B.C.
- Semi hardwood framed ledged and braced doors. Paint finish - colour-T.B.C.

Front Elevation



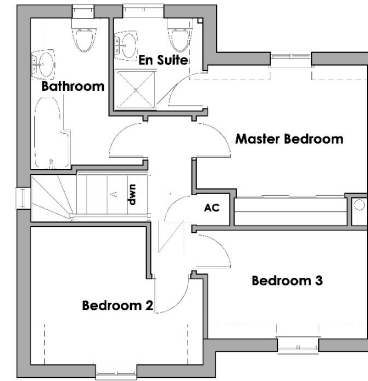
Front Elevation



B 10.17 Planning Amendments	of	
A 06.18 Planning Amendments	of	
Ref. Doc 1 Discussion	of	
designforum ARCHITECTURALWORKSHOP		
02075 20000 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000		
Planning Application		
RCH Douglas Pennant		
Proposed Development Land Near Penrynpath, Llandygai, Bangor.		
House Type's B and C Proposed Elevations (Plots 11-15)		
07.15	1:100 @ A3, 1:50 @ A1	
1130.03	B	



Ground Floor Plan

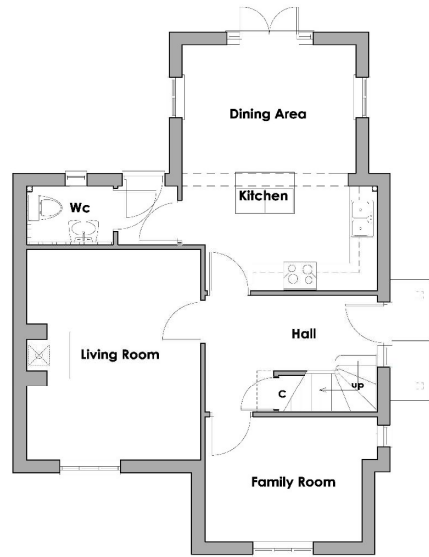


First Floor Plan

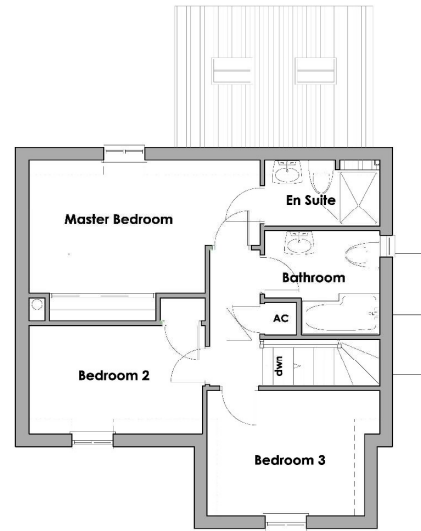


<p>designforum architecturalworkshop</p> <p>100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000</p>	<p>Client: RCH Douglas Pennant</p> <p>Project: Proposed Development Land Near Penlwpfach, Llanygâl, Bangor.</p> <p>Drawn by: House Type D Proposed Floor Plans (Plots 1-4)</p> <p>Date: 08.21 1:100 @ A3, 1:50 @ A1</p> <p>Scale: 1130.05</p>
---	---

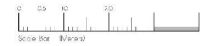
Tud. 70



Ground Floor Plans

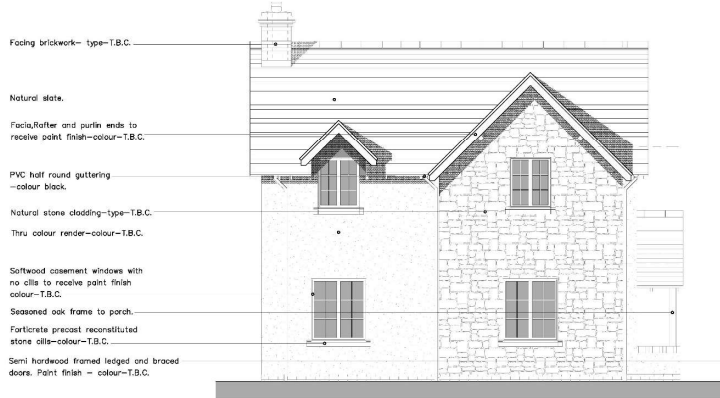


First Floor Plan



<p>designforum architectural workshop</p> <p>planning office 2nd floor, 105 Park Building, London Kensington, W8 5NF t: 020 7462 0277 f: 020 7462 3426 www.designforum.com</p>	
<p>Planning Application RCH Douglas Pennant</p>	
<p>Proposed Development Land Near Penwmpath, Llandygai, Bangor.</p>	
<p>House Type E Proposed Floor Plans (Plots 5 & 9)</p>	
<p>08.21</p>	<p>1:100 @ A3, 1:50 @ A1</p>
<p>1130.07</p>	<p>©. copyrig</p>

**Cynllun Diwygiedig
Amended Plan**



- Facing brickwork— type—T.B.C.
- Natural slate.
- Facia,rafter and purlin ends to receive paint finish—colour—T.B.C.
- PVC half round guttering—colour black.
- Natural stone cladding—type—T.B.C.
- Thru colour render—colour—T.B.C.
- Softwood casement windows with no cills to receive paint finish colour—T.B.C.
- Seasoned oak frame to porch.
- Fortikrete precast reconstituted stone cills—colour—T.B.C.
- Semi hardwood framed ledged and braced doors. Paint finish — colour—T.B.C.

Front Elevation



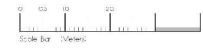
Side Elevation



Side Elevation



Rear Elevation



designforum
architecturalworkshop

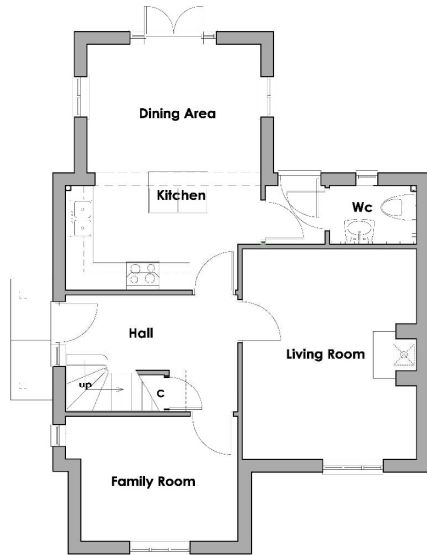
Company office:
148-150, Hill Street, Building, Building
Birmingham, B3 2PP
Tel: 0121 6277777 E: 0121 626666

Mobile office:
122, Maple House, Quarryway, Hatfield Park,
Quarryway, Hatfield, HX1 2JL
Tel: 01454 686700 E: 01454 686700
or www.designforum.co.uk

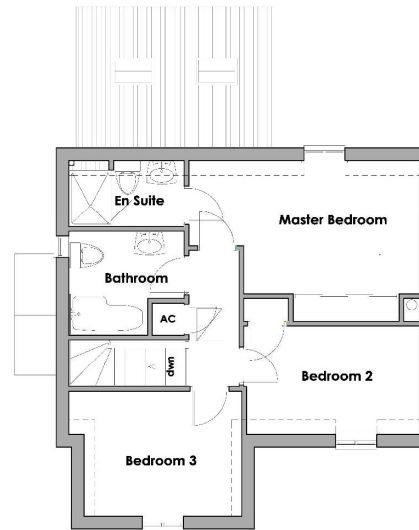
Planning Application	
RCH Douglas Pennant	
Proposed Development Land Near Pentwmpath, Llandygai, Bangor.	
House Type E Proposed Elevations (Plots 5 & 7)	
DATE: 08.21	SCALE: 1:100 @ A3, 1:50 @ A1
NO: 1130.08	REV: 01

Tud. 71

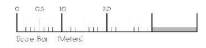
DERBYN
ADRAN CYNLLUNIO - 16/08/2021



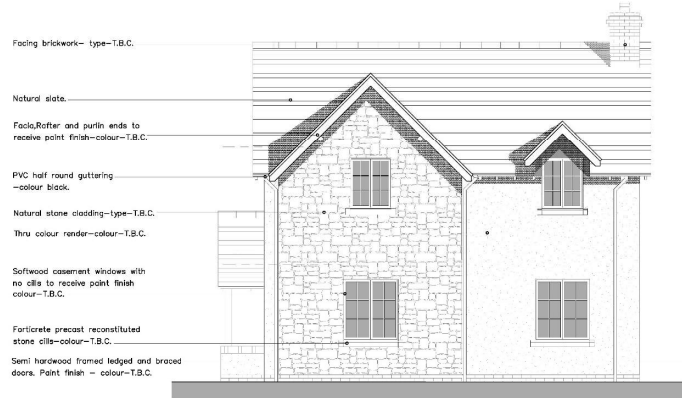
Ground Floor Plans



First Floor Plan



designforum architectural workshop	
100, Victoria Road, Bangor Gwynedd, LL57 2JG Tel: 01824 505050 www.designforum.co.uk	
Planning Application Client: RCH Douglas Pennant Project: Proposed Development Land Near Pentwmpath, Llandygai, Bangor.	
Drawing Title: House Type E Proposed Floor Plans (Plot 10)	
Date: 08.21 Scale: 1:100 @ A3, 1:50 @ A1	Drawn by: 1130.09



Front Elevation



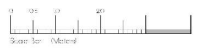
Side Elevation



Rear Elevation - North East Facing



Side Elevation



designforum
architecturalworkshop

architectural office:
24th floor, 240, Leake Street, London
E14 6JG
t 0203 267777 f 02045 265666
www.designforum.co.uk

Planning Application
RCH Douglas Pennant

Proposed Development
Land Near Pentwmpath,
Llandygol, Bangor.

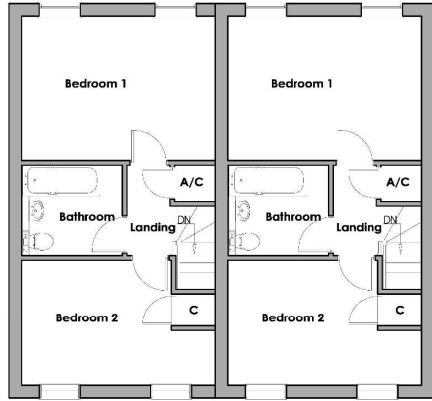
House Type E
Proposed Elevations
(Plot 10)

08.21 1:100 @ A3, 1:50 @ A1
1130.10

Tud. 73



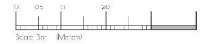
Cynllun Diwygiedig
Amended Plan



First Floor Plan

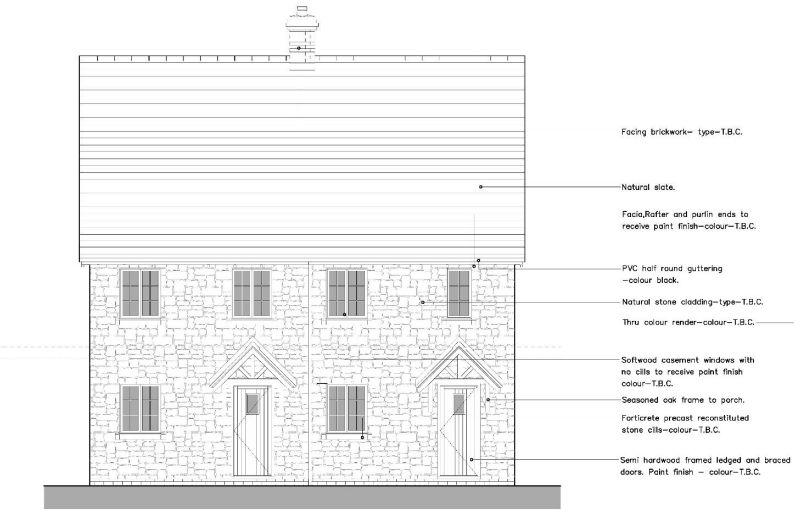


Ground Floor Plan

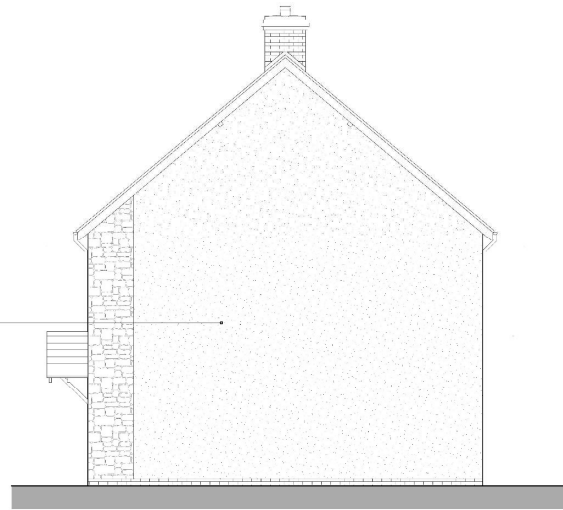


designforum architecturalworkshop	
<small>secondary office: 44-46, The Mill, Mill Lane, Llanidloes, Powys, SY23 3JL t: 01508 565771 e: info@designforum.com</small>	
Planning Application	
RCH Douglas Pennant	
Proposed Development Land Near Pentwrpall, Llandygal, Bangor.	
House Type F Proposed Floor Plans (Plots 7 & 8)	
08.21	T:100 @ A3, 1:50 @ A1
1130.11	© 2019/20

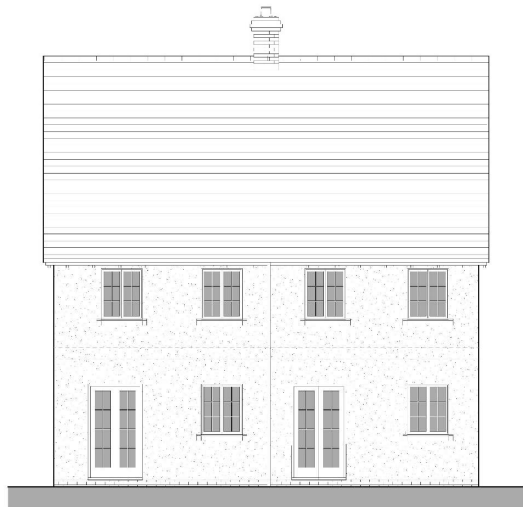
Tud. 74



Front Elevation



Side Elevation



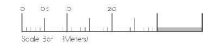
Rear Elevation



Side Elevation



Cynllun Diwygiedig
Amended Plan



designforum
architecturalworkshop

intention of use:
architectural design, planning, building regulations, etc.

registered office:
100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000.

Planning Application
RCH Douglas Pennant

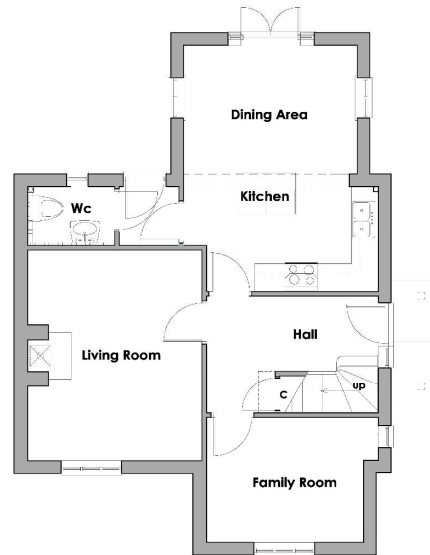
Proposed Development
Land Near Pentwmpath,
Llandygai, Bangor.

House Type F
Proposed Elevations
(Plots 7 & 8)

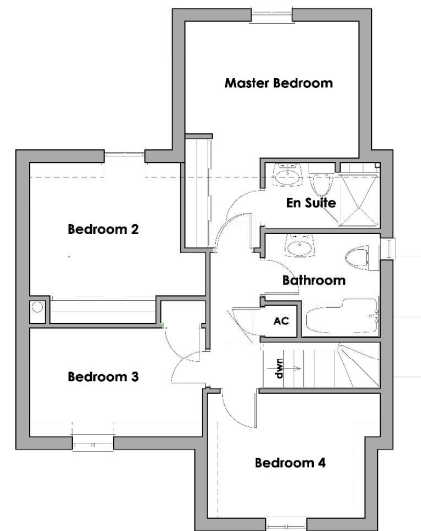
08.21	Scale	1:100 @ A3, 1:50 @ A1
1130.12	Date	



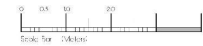
Cynllun Diwygiedig
Amended Plan



Ground Floor Plans



First Floor Plan



designforum
architecturalworkshop

planning office:
10th Floor, 20 Broad Street, London
E14 3DF
T: 0203 245777 | C: 0203 245666
www.designforum.co.uk

client:
RCH Douglas Pennant

project:
Proposed Development
Land Near Penrhyngarth,
Llandygai, Bangor.

project no. G:
House Type G
Proposed Floor Plans
(Plot 6)

date:
08.21

scale:
1:100 @ A3, 1:50 @ A1

ref:
1130.13

- Facing brickwork- type-T.B.C.
- Natural slate.
- Foote,rafter and purlin ends to receive paint finish-colour-T.B.C.
- PVC half round guttering -colour black.
- Natural stone cladding-type-T.B.C.
- Thru colour render-colour-T.B.C.
- Softwood casement windows with no cills to receive paint finish colour-T.B.C.
- Seasoned oak frame to porch.
- Fortiterra precast reconstituted stone cills-colour-T.B.C.
- Semi hardwood framed ledged and braced doors. Paint finish - colour-T.B.C.



Front Elevation

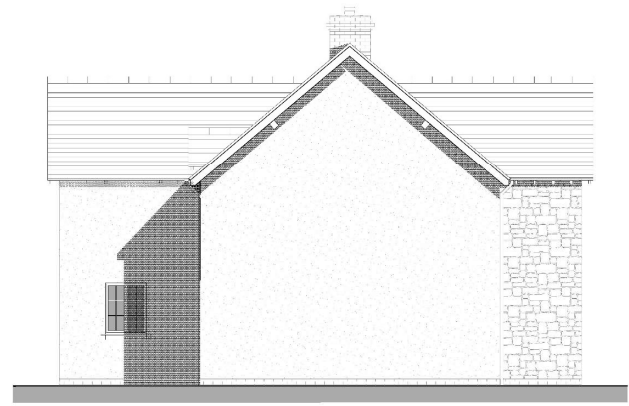


Side Elevation

Cynllun Diwygiedig
Amended Plan



Rear Elevation



Side Elevation



0	5	10	20
Scale: 1:100			
 designforum architecturalworkshop 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000			
Planning Application For: RCH Douglas Pennant Proposed Development Land Near Pentwmpath, Llandygol, Bangor. Scale: 1:100 House Type G Proposed Elevations (Plot 6) No. 08.21 Date: 11/08/21 1:100 @ A3, 1:50 @ A1 1130.14			

Tud. 77

Tud. 78



Tud. 79



Tud. 80



Tud. 81



Tud. 82



Tud. 83



Tud. 84



Tud. 85



Tud. 86



Tud. 87



Tud. 88



Tud. 89



Tud. 90



Tud. 91



Tud. 92



Tud. 93

