



Cyfarfod

## PWYLLGOR CYNLLUNIO

Dyddiad ac Amser

**11.00 y.b., DYDD LLUN, 1AF TACHWEDD, 2021**

**\*NODER\***

**BYDD Y CYFARFOD YN CAEL EI WEDDARLLEDU**

Mynediad i'r cyhoedd [https://gwynedd.public-i.tv/core/l/cy\\_GB/portal/home](https://gwynedd.public-i.tv/core/l/cy_GB/portal/home)

Lleoliad

**Cyfarfod Rhithiol**

Pwynt Cyswllt

**Lowri Haf Evans**

**01286 679 878**

**[lowrihafevans@gwynedd.llyw.cymru](mailto:lowrihafevans@gwynedd.llyw.cymru)**

(Dosbarthwyd Dydd Gwener, 22 Hydref 2021)

## **PWYLLGOR CYNLLUNIO**

### **Aelodaeth (15)**

#### **Plaid Cymru (8)**

Y Cynghorwyr

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

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

#### **Annibynnol (4)**

Y Cynghorwyr

Eric M. Jones  
I. Dilwyn Lloyd

Anne Lloyd Jones  
Eirwyn Williams

#### **Llais Gwynedd (1)**

Y Cyngorydd  
Owain Williams

#### **Annibynnol Unedig Gwynedd (1)**

Y Cyngorydd  
Louise Hughes

#### **Aelod Unigol (1)**

Y Cyngorydd  
Stephen W. Churchman

## TREFN SIARAD AR GEISIADAU CYNLLUNIO YN Y PWYLLGOR CYNLLUNIO

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

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

# RHAGLEN

## 1. YMDDIHEURIADAU

I dderbyn unrhyw ymddiheuriadau am absenoldeb

## 2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

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

## 3. MATERION BRYS

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

## 4. COFNODION

6 - 15

Bydd y Cadeirydd yn cynnig y dylid llofnodi cofnodion cyfarfod o'r pwyllgor hwn a gynhaliwyd 4ydd Hydref 2021 fel rhai cywir

## 5. CEISIADAU AM GANIATÂD CYNLLUNIO

Cyflwyno adroddiad Pennaeth Adran Amgylchedd.

### 5.1 CAIS RHIF C19/1215/40/EIA PARC GWYLIAU HAFAN Y MOR, PWLLHELI, LL53 6HX 16 - 111

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

AELOD LLEOL: Cynghorydd Peter Read

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

### 5.2 CAIS RHIF C20/0981/09/LL TIR GER GLAN Y MOR MARINE PARADE, TYWYN, LL36 0DJ 112 - 142

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

AELODAU LLEOL: Cynghorydd Anne Lloyd Jones a'r Cynghorydd Mike Stevens

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

### 5.3 CAIS RHIF C21/0163/40/LL TIR GER PONT BODFEL, LON 143 - 173

## **BODUAN, EFAILNEWYDD, PWLLHELI, LL53 6DW**

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

AELOD LLEOL: Cynghorydd Anwen Davies

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

### **5.4 CAIS RHIF C21/0617/16/LL TIR GER CAE GORS, TREGARTH, 174 - 208 BANGOR, LL57 4NE**

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

AELOD LLEOL: Cynghorydd Dafydd Owen

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

### **5.5 CAIS RHIF C21/0648/11/LL PLAS PENRHOS, FFORDD PENRHOS, 209 - 242 BANGOR, LL57 2BX**

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

AELOD LLEOL: Cynghorydd Gareth A Roberts

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

### **5.6 CAIS RHIF C19/1194/18/LL CAPEL EBENESER STRYD FAWR, 243 - 269 DEINIOLEN, CAERNARFON, GWYNEDD, LL55 3HU**

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

AELOD LLEOL: Cynghorydd Elfed Williams

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

# Eitem 4.

---

## PWYLLGOR CYNLLUNIO 04-10-21

---

### Yn bresennol:

**Cadeirydd:** Cynghorydd Eric M Jones

**Is-gadeirydd:** Cynghorodd Gareth A Roberts

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

**Swyddogion:** Gareth Jones (Pennaeth Cynorthwyol Cynllunio ac Amgylchedd), Iwan Evans (Pennaeth Gwasanaeth Cyfreithiol), Keira Sweenie (Rheolwr Cynllunio), Glyn Llewelyn (Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu), Iwan ap Trefor (Uwch Beiriannydd Rheolaeth Datblygu) a Lowri Haf Evans (Swyddog Gwasanaethau Democratiaeth)

### Erail a wahoddwyd:

Aelodau Lleol: Cynghorwyr Peter Read ac Elwyn Jones

#### 1. YMDDIHEURIADAU

Dim i'w nodi

#### 2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

- a) Y Cynghorydd Owain Williams yn eitem 5.2 ar y rhaglen, (C21/0106/40/LL) oherwydd ei fod yn berchen maes carafanau llai na 7 milltir i ffwrdd o'r safle

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

- b) Datganodd yr aelod canlynol ei fod yn aelod lleol mewn perthynas â'r eitem a nodir:

Y Cynghorydd Dilwyn Lloyd (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.3 ar y rhaglen, (C21/0647/17/DT)

#### 3. MATERION BRYD

Dim i'w nodi

#### 4. COFNODION

Derbyniodd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod blaenorol y pwyllgor hwn a gynhaliwyd 6ed o Fedi 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 C19/1215/40/EIA HAFAN Y MÔR HOLIDAY PARK, PWLLHELI

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

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

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

Oherwydd maint y safle, diffinwyd y cais fel 'datblygiad mawr' ac o ystyried bod sawl elfen i'r cynllun aseswyd pob un ar wahân.

#### **Adeiladu Caffi un-llawr newydd ar ffin ddwyreiniol y safle fyddai'n cynnwys gofod parcio ceir, tirlunio a gwaith plannu.**

O ystyried bod y safle ar dir a oedd yn ffurfio rhan o'r cyn safle trin carthion, ystyriwyd bod hwn yn dir a ddatblygwyd o'r blaen gyda'r defnydd hefyd yn briodol yng nghyd-destun defnydd y safle ehangach fel parc gwyliau. Er bod adeiladau mwy wedi'u lleoli tuag at ganol y parc gwyliau, mae'r strwythurau sydd i'w gweld ar hyd y morlin yn bennaf yn siales a charafanau un-llawr. Amlygwyd bod y cynllun gwreiddiol yn cynnwys adeilad caffi deulawr. Yn dilyn cynnal trafodaethau gyda swyddogion, cytunwyd i'r adeilad fod yn un-llawr a bod gyda gostyngiad yn raddfa a chymeriad yr adeilad bellach yn briodol ar gyfer ei leoliad arfordirol. Ystyriwyd bod y dyluniad yn un o ansawdd uchel o ran ei ddyluniad, gosodiad ac ymddangosiad ac y byddai yn ymestyn yr amrediad o gyfleusterau yn ardal y cynllun. Cefnogwyd y bwriad gan Ddatganiad Economaidd oedd yn amlygu y byddai'r cynllun yn sicrhau cyfleoedd cyflogaeth leol.

Adroddwyd bod modd cael mynediad at y safle gan ddefnyddio cludiant cyhoeddus, beicio a cherdded gyda'r safle wedi'i leoli union gyferbyn â'r Llwybr Arfordir - nodwyd bod y datganiad cefnogi cynllunio yn cadarnhau bod y Caffi ar gael i ddefnyddwyr y Llwybr Arfordir. Ystyriwyd bod y cynnig yn cydymffurfio â gofynion polisi MAN 1, MAN 6 a TWR 1 a bod yr egwyddor o adeiladu caffi yn dderbyniol.

**Gwaith Amddiffyn i 320m o'r morlin, gan gynnwys ail-alinio'r tir ar y traethlin, gosod pedwar morglawdd 'rock-armour' mewn siâp cynffon pysgodyn a chreu ardaloedd o draeth tywod/cerrig mân rhyngddynt.**

Amlygwyd bod y cais wedi cael ei gefnogi gan dystiolaeth arwyddocaol yn y Datganiad Amgylcheddol a'r Datganiad Economaidd fyddai'n cyfiawnhau'r gwaith yma. Nodwyd byddai'r gwaith arfordirol wedi'i leoli'n agos at y ffurf adeiledig presennol ac yn sicrhau dyfodol hirdymor y parc gwyliau. Ystyriwyd bod egwyddor y gwaith arfordirol yn y lleoliad yma yn cydymffurfio â pholisi AMG 4.

Adroddwyd bod Cynllun Rheoli Traethlin (SMP) ar gyfer y rhan yma o'r morlin yn nodi 'Dim Ymyrraeth Weithredol' dros y 100 mlynedd nesaf, fodd bynnag, nodi'r y polisi perthnasol na fyddai hyn yn atal rheolaeth breifat leol o'r morgloddiau. O ganlyniad, ystyriwyd bod yr egwyddor o amnewid ac ymestyn yr amddiffynfeydd presennol yn dderbyniol mewn egwyddor fodd bynnag, nodwyd y byddai'n rhaid i'r cynllun gydymffurfio â nifer o bolisiau gan gynnwys ARNA 1

### **Addasiadau i'r ddarpariaeth llety gwyliau ac ymestyn safle**

Tynnwyd sylw at hanes ceisiadau cynllunio'r safle oedd yn berthnasol i'r agwedd yma o'r cais gan nodi bod cais rhif C10D/0141/40/LL yn rhoi caniatâd i gynllun oedd yn cynnwys dymchwel 450 siale, creu sylfeini ar gyfer 209 carafán sefydlog, 75 caban a chreu safle carafanau teithiol. O ganlyniad i'r caniatâd hwn, bu gostyngiad cyffredinol yn y ddarpariaeth llety gwyliau ar y safle. Ategwyd bod yr amodau cyn-cychwyn perthnasol wedi eu gweithredu a'r caniatâd wedi ei weithredu'n rhannol. Bwriad y cynllun presennol yw ceisio addasu'r caniatâd a roddwyd eisoes drwy gadw'r 184 fflat presennol y rhoddwyd caniatâd i'w dymchwel yn flaenorol. Nodwyd bod Polisi TWR 2 a PS14 yn ceisio darparu amrediad o lety gwyliau ac na fyddai cadw'r fflatiau yn creu gwrthdaro o ran polisi ac yn sicrhau amrediad ehangach o lety yn y safle.

Adroddwyd bod Polisi TWR 3 (sy'n ymdrin â Safleoedd Carafanau Sefydlog a Siales) yn nodi bod unrhyw gynnydd yn nifer yr unedau carafanau gwyliau sefydlog neu sialens gwyliau yn fach ac yn gydnaws â graddfa unrhyw welliannau i'r safle. Eglurwyd bod paragraff 6.3.74 polisi TWR 3 yn cydnabod nad yw mân o ran ardal y safle yn cael ei ddiffinio, ond fel rheol gyffredinol, bydd oddeutu 10% o gynnydd yn nifer yr unedau ar yr adeg pan wnaed y cais gwreiddiol yn cael ei ystyried yn fân.

Mae addasiadau diweddar wedi gweld buddsoddiad mawr gyda chyfleusterau'n cael eu huwchraddio ac addasiadau'n cael eu gwneud i ddarpariaeth llety Hafan y Môr. Caniatawyd y cynlluniau cychwynnol drwy ganiatâd C10D/0141/40/LL (2010) ac felly ystyriwyd ei bod yn rhesymol, o ran polisi TWR 3, mai caniatâd C10D/0141/40/LL oedd y cais gwreiddiol yn yr achos yma gyda'r polisi yn cydnabod y dylid ystyried pob cais yn ôl ei rinwedd ei hun yn sgil yr amrywiaeth sylweddol ym maint, natur a lleoliad safleoedd.

Eglurwyd bod caniatâd C10D/0141/40/LL yn caniatáu lleoli cyfanswm o 1,238 carafán sefydlog gyda'r cais presennol yn ceisio lleoli 85 uned sefydlog ychwanegol, sy'n llai na'r 10% a nodi'r yn y polisi. Fodd bynnag, yr ystyriaeth bolisi cyffredinol yw sicrhau nad yw'r cynnydd mewn niferoedd yn cael niwed annerbyniol ar ymddangosiad y safle.

Adroddwyd bod Astudiaeth Capasiti a Sensitifrwydd y Dirwedd yn Ynys Môn, Gwynedd a Pharc Cenedlaethol Eryri yn diffinio 'bach' fel 11-25 uned (yn gyffredinol, yn llai na 2 hectar o ran ardal). Yn ychwanegol, roedd yr astudiaeth yn cydnabod, ymhob achos, y dylai datblygiad osgoi'r ymyl arfordirol sydd heb ei ddatblygu a'i osodiad uniongyrchol ac y dylid eu gwahanu'n glir fel bod eu heffeithiau yn aros yn lleol ac nad oes dylanwad diffiniol cronrus ar y dirwedd.

Eglurwyd bod parcel G (cais C10D/0141/40/LL) yn wreiddiol yn cynnwys gosod carafanau sefydlog yn agos at yr ymyl arfordirol ond cafodd y cynllun ei addasu gyda'r carafanau bellach wedi'u gosod lawer pellach yn ôl ac yn unol â'r ardal y rhoddwyd caniatâd iddi dan ganiatâd C10D/0141/40/LL. Erbyn hyn, mae'r ardal rhwng y morlin a'r unedau



sefydlog yn cael ei chynnig fel ardal i'w neilltuo i ddarparu ardal bioamrywiaeth amgen ac i gael ei phlannu fel glaswelltir blodau gwyllt wedi ei ffensio er mwyn ei gwarchod, ac er mwyn gwahaniaethu'n glir rhwng yr ymyl arfordirol a'r parc gwyliau. Oherwydd y tirweddau presennol sy'n amgylchynu'r safle a'r tirlunio arfaethedig, ystyriwyd bod yr effeithiau gweledol yn rhai lleol eu natur ac o ystyried y bydd unrhyw effeithiau gweledol eraill yn cael eu lliniaru gyda phellter, ni ystyriwyd y bydd effaith ddiffiniol ar y dirwedd.

**Adeiladu llety newydd i staff drwy ddymchwel tri adeilad sydd ar hyn o bryd yn darparu 40 fflat hunangynhwysol ar gyfer staff ac adeiladu dau adeilad newydd fydd yn darparu 76 o unedau dwy ystafell wely.**

Adroddwyd bod y safle wedi ei leoli yng nghefn gwlad agored ac nad oedd polisi penodol yn y cynllun datblygu yn ymdrin â llety o'r math yma. Nodwyd bod Polisi PCYFF 1 yn nodi y dylid ymwrthod â datblygiadau oni bai bod eu lleoliad mewn cefn gwlad yn hanfodol. Fodd bynnag, ystyriwyd bod y safle eisoes yn darparu llety i staff ar y safle, ar ardal i'w datblygu ar gyfer llety newydd yn cael ei ystyried yn dir a ddatblygwyd o'r blaen.

Ategwyd bod yr unedau staff presennol yn ffurfio rhan o ganiatâd cynllunio C10D/0141/40/LL ac yn cael eu rheoli yn yr un ffordd â llety gwyliau gydag amod sy'n cyfyngu ar feddiant i ddefnydd tymhorol yn unig gyda phreswylfa staff parhaol mewn lleoliad arall. Drwy reoli'r unedau yn y fath fodd, gellid sicrhau nad ydynt yn gyfystyr â darparu tai newydd mewn cefn gwlad agored. Nid yw'r cynnydd net o 24 gofod gwely i staff yn cael ei ystyried yn afresymol a thrwy osod amodau i sicrhau nad yw'r unedau hyn yn darparu llety preswyl parhaol, ni ystyriwyd bod y cais yn gwyro'n sylweddol oddi wrth bolisi cynllunio

Yng nghyd-destun mwynderau preswyl a chyffredinol, mae'r safle yn barc gwyliau hir sefydlog ac wedi ei leoli mewn cefn gwlad agored. Adroddwyd bod eiddo preswyl gwasgaredig o amgylch y safle ond rhagwelwyd y bydd yr effeithiau ar dai preswyl i'r de a'r gorllewin yn fwy o ystyried bod y gwaith arfaethedig yn bennaf o fewn y safle presennol ac i'r dwyrain. I'r dwyrain, mae'r datblygiad yn cynnwys y gwaith amddiffyn arfordirol, adeiladu'r caffï a datblygu parcel G a'r eiddo preswyl agosaf yw Tyddyn Berth. Nodwyd bod tai teras Afon Wen hefyd wedi'u lleoli i'r gogledd-ddwyrain a Sŵn y Don (tŷ annedd a safle carafanau) wedi'i leoli i'r dwyrain ac er y codwyd pryderon gan breswylwyr cyfagos, nid oeddynt yn gwrthwynebu'r cynllun yn ei gyfanrwydd.

Rhagdybwyd y byddai'r effaith fwyaf yn ystod cyfnod adeiladu'r gwaith amddiffyn arfordirol, fydd yn cael ei wneud dros gyfnod cymharol fyr o amser – awgrymwyd y gellid rheoli'r oriau adeiladu drwy amod i sicrhau bod mwynderau eiddo cyfagos yn cael eu gwarchod yn ystod y cyfnodau sydd fwyaf sensitif i sŵn. Nodwyd y byddai'r cyfnod adeiladu hefyd yn effeithio ar fwynderau a mwynhad defnyddwyr y llwybr arfordir ond unwaith bydd y cynllun wedi'i gwblhau, dylai gael effaith fwynderol bositif ar ddefnyddwyr y llwybr arfordir gydag Haven wedi cadarnhau, er na fydd y caffï ar agor i rai nad ydynt yn breswylwyr, y bydd ar gael i ddefnyddwyr y llwybr arfordir. Wedi cwblhau y cyfnod adeiladu, ni ystyriwyd bydd y datblygiad yn arwain at effaith annerbyniol ar fwynderau preswyl neu gyffredinol ac ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol ar sail meini prawf perthnasol yn mholisiau PCYFF 2 a PCYFF 3.

Yng nghyd-destun Bioamrywiaeth ac Ecolegol nodwyd bod Datganiad Amgylcheddol wedi ystyried prosesau ffisegol ac arfordirol, ansawdd dŵr a dyddodion, ecoleg forol a chadwraeth natur, ecoleg ddaearol a chadwraeth natur; ac amddiffyn arfordirol ac amddiffyn rhag llifogydd. Eglurwyd bod y sylwadau cychwynnol a dderbyniwyd gan Uned Bioamrywiaeth y Cyngor yn gwrthwynebu'r cynllun ac yn codi pryderon ynghylch sgôp y mesurau lliniaru ar gyfer effaith y datblygiad ar ddyfrgwn, glaswelltir gweundir isel, yr effeithiau ar glogwyni morol meddal, yr effeithiau ar y coridor cynefinoedd arfordirol, a cholli cloddiau.

Wedi ymgynghori a chynnal trafodaethau pellach, diwygiwyd y cynnig i ymateb i'r materion ecoleg ddaearol a godwyd. Cyflwynwyd adendwm i'r Datganiad Amgylcheddol oedd yn asesu'r cynllun diwygiedig ac yn cynnig mesurau lliniaru ychwanegol. Cadarnhaodd CNC bod yr argymhellion ynghylch dyfrgwn yn yr adendwm ecolegol yn dderbyniol ac y dylid nodi mesurau osgoi rhesymol mewn Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu (CEMP) y gellir eu sicrhau gydag amod. Cadarnhaodd yr Uned Bioamrywiaeth bod y cynigion lliniaru diwygiedig ar gyfer y glaswelltir gweundir isel, gan gynnwys y coridor arfordirol, yn dderbyniol a bod y ddarpariaeth ychwanegol o gloddiau i'w croesawu a'r lliniaru yn darparu gwelliannau i fioamrywiaeth.

Gwrthwynebai'r Uned Bioamrywiaeth i gollir clogwyni morol meddal, gan nodi na ellid lliniaru yn erbyn eu colled er bod adendwm ecolegol yn nodi bod casgliadau'r Datganiad Amgylcheddol wedi canfod mai Niwtral fyddai'r effaith. Fel mesur lliniaru, y bwriad fyddai gweithredu cynllun rheoli ar gyfer oddeutu 650 metr llinellol o glogwyn morol meddal presennol rywle arall yn Hafan y Môr. Yn ogystal, byddai 'banciau gwenyn' yn cael eu creu yn y cyn faes parcio, a, lle bo modd, byddai 'gwestai gwenyn' yn cael eu hadeiladu mewn parseli datblygu eraill. Er yn nodi sylwadau'r Uned Bioamrywiaeth, mae canfyddiadau'r Datganiad Amgylcheddol yn cael eu hystyried yn rhesymol ac maent yn manylu ar y graddau y gellid cyflawni'r dulliau rheoli clogwyni ac yn cydnabod y gellid sicrhau hyn gydag amod cynllunio.

Amlygwyd bod yr amgylchedd morol sy'n rhedeg ar hyd y safle yn ffurfio rhan o Ardal Cadwraeth Arbennig (ACA) Pen Llŷn a'r Sarnau a Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig (SoDdGA) Glanllynau a Glannau Pen-y-chain i Gricieth. Ategwyd bod yr amddiffynfa arfordirol bwriedig yn cynnwys datblygu o fewn y dynodiadau hyn. Yn unol â Rheoliadau Cynefinoedd a Rhywogaethau 2017, mae'r Cyngor wedi cynnal Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd ac Asesiad Priodol ac o dan ddarpariaethau'r rheoliadau, mae dyletswydd statudol ar Awdurdod Cynllunio Lleol i ymgynghori â CNC pan mae'n cynnal asesiad priodol ar gyfer cynllun neu brosiect newydd, ac ystyried unrhyw sylwadau a wneir gan CNC. Derbyniwyd ymateb yn nodi na ellid diystyru effaith andwyol ar gyfanrwydd safle ACA Pen Llŷn a'r Sarnau yn sgil colled uniongyrchol y nodwedd fflatiau llaid a fflatiau tywod. Fodd bynnag, nid oedd CNC yn ystyried y byddai'r cynnig yn cael effaith andwyol ar y nodwedd rîff ac yn ogystal nid oeddynt yn ystyried y byddai'r cynnig yn cael effaith andwyol ar y nodwedd dyfrgwn, cyhyd ag y bo eu cyngor mewn perthynas â sicrhau mesurau lliniaru (drwy CEMP), fel amod ar unrhyw ganiatâd cynllunio.

Adroddwyd bod angen trwydded forol ar gyfer y datblygiad a bod yr ymgeiswyr wedi gwneud cais am drwydded i CNC ym mis Rhagfyr 2019. Cynhyrchwyd Datganiad Achos gan CNC ac fe'i cyfeiriwyd ymlaen at Lywodraeth Cymru. Ymgynghorwyd ymhellach gyda Llywodraeth Cymru ac fe gafwyd cyngor nad oes gofyniad i ailadrodd y broses hysbysu drwy'r broses gynllunio ac fel y cyfryw, mae'r ystyriaethau a'r broses HRA eisoes wedi'u bodloni.

#### Casgliadau:

Datganiad Amgylcheddol wedi asesu'r effaith amgylcheddol a daethpwyd i'r casgliad, gydag amodau cynllunio, y byddai modd lliniaru yn erbyn effeithiau'r datblygiad yn foddhaol, gan warchod nodweddion amgylcheddol. Y cynnig hefyd wedi'i asesu dan Reoliadau Gwarchod Cynefinoedd a Rhywogaethau 2017 ac fe ystyriwyd yn dderbyniol.

Ystyriwyd bod yr effeithiau gweledol a thirwedd yn dderbyniol wrth osod amodau ynghylch datblygu'n raddol ac amod i sicrhau bod y gwaith tirlunio arfaethedig yn cael ei wneud. Gydag amodau, casglwyd bod modd diogelu mwynderau eiddo preswyl o amgylch y safle yn foddhaol.

Ystyriwyd bod y safle mewn lleoliad cynaliadwy, a'i fod yn cynnig dulliau trafndiaeth amgen sy'n rhoi llai o ddibyniaeth ar ddefnyddio cerbydau modur. Ystyriwyd bod y rhwydwaith priffyrdd yn addas i wasanaethu'r cynnig ac y bydd y morgloddiau arfordirol yn gymorth i ddiogelu'r llwybr arfordir a diogelwch y cyhoedd.

Bydd y datblygiad arfaethedig yn ymestyn ac yn gwella ansawdd y parc ac yn gymorth i gynnal Parc Gwyliau Hafan y Môr fel cyrchfan gwyliau a gwella mynediad y cyhoedd at weithgareddau hamdden. Mae'r buddion economaidd wedi'u cydnabod ac ni ganfuwyd unrhyw niwed i'r iaith Gymraeg.

Mae'r cynnig wedi arddangos na fydd y datblygiad yn achosi unrhyw gynnydd yn y risg i fywyd nac unrhyw risg arwyddocaol i eiddo. Yn ogystal, ystyriwyd y bydd y gwaith yn cyfrannu at leihau'r potensial am ddigwyddiadau llifogydd mawr yn yr ardal yn y dyfodol.

Ystyriwyd bod egwyddor prif agweddau'r datblygiad, sy'n cynnwys gwaith ar forgloddiau, gosod carafanau sefydlog ychwanegol, darparu llety ychwanegol i staff ac adeiladu caffï, yn dderbyniol wedi ystyried yr holl faterion cynllunio, gan gynnwys y polisïau a'r canllawiau lleol a chenedlaethol.

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

- Bod y cais yn nodi gweledigaeth 10 mlynedd nesaf Hafan y Môr.
- Bydd yn darparu llety o ansawdd uchel, caffï traeth deniadol, dymchwel fflatau deulawr diangen a chreu amddiffynfeydd arfordirol newydd.
- Yn croesawu argymhelliad y Swyddog: canlyniad 3 blynedd o waith cydweithredol sylweddol gyda swyddogion yn ogystal â CNC
- Bod Haven eisïau buddsoddi i wella ystod ac ansawdd llety a chyfleusterau i dwristiaid - hyn yn dilyn buddsoddiad o dros £13 miliwn yn 2018 i uwchraddio'r cyfleusterau canolog.
- Haven eisïau sicrhau bod y Parc yn darparu cynnig o ansawdd uchel i'w holl westeion gan gynnwys pobl leol sy'n ymweld â'r parc a hefyd i'w weithwyr.
- Bod y cais yn arwain at gynnydd cymedrol mewn llety. Yr ardaloedd ar gyfer y llety newydd yn gyfuniad o safleoedd tir llwyd a gwyrdd yn y parc gyda rhan fawr o'r ardal tir gwyrdd (Parsel G) eisoes wedi cael caniatâd. Ar hyn o bryd mae parsel G yn cael ei sgrinio gan goetir trwchus a darperir tirlunio cynhwysfawr pellach fel rhan o'r datblygiad
- Fel perchennog cyfrifol, mae Haven yn dymuno buddsoddi mewn uwchraddio'r amddiffynfeydd arfordirol. Bydd yr amddiffyniad hwn yn darparu sefydlogrwydd tymor hir i'r parc gwyliau a Llwybr Arfordir Cymru. Mae'r llwybr yn atyniad poblogaidd i dwristiaid ond mae'n cael ei erydu gan y môr. Cyhoeddwyd trwydded forol gan CNC ar gyfer yr amddiffynfeydd arfordirol, gyda chadarnhad bod yr effaith amgylcheddol yn dderbyniol.
- Cynigir caffï traeth deniadol ar safle'r hen ffatri trin carthion. Bydd hwn yn gwasanaethu gwesteion ac unrhyw ddefnyddiwr o'r llwybr arfordirol sydd eisïau lluniaeth. Yn dilyn cyngor, mae uchder y caffï wedi gostwng i adeilad unllawr. Mae'n eistedd yn dda yn y dirwedd leol.
- Mae Hafan y Môr yn un o'r cyflogwyr preifat mwyaf yng Ngwynedd ac wedi ymrwymo i ddarparu swyddi sefydlog o ansawdd uchel i bobl yn yr ardal leol. Ar hyn o bryd mae Hafan y Môr yn cyflogi 460 o bobl gyda dros 50% o'r tîm yn byw o fewn 5 milltir i'r parc.
- Bydd y cynigion yn creu 227 o swyddi adeiladu ac ar ôl ei gwblhau yn cefnogi 58 o swyddi cyfwerth ag amser-llawn ychwanegol. Bydd y swyddi yn cael eu hysbysebu'n lleol trwy Gwaith Gwynedd, Agoriad ac ymgyrchoedd yn y Daily Post ac S4C. Dim ond os na ellir llenwi swyddi y mae swyddi'n cael eu hysbysebu'n ganolog gan Haven.
- Mae Hafan y Môr yn falch o'r Gymraeg ac mae datblygiadau diweddar yn y parc yn cynnwys celf gyhoeddus sy'n hyrwyddo'r iaith.

- Bydd y datblygiad hwn yn creu swyddi pellach yn lleol gan ddarparu cyfleoedd i siaradwyr Cymraeg gael gwaith heb orfod symud i ffwrdd na theithio pellteroedd maith.
- Hyderwn y byddwch yn cytuno â'r Swyddogion bod y cais yn ddatblygiad cynaliadwy sy'n darparu buddion cymdeithasol, economaidd ac amgylcheddol, gan fodloni polisiâu perthnasol gan gynnwys TWR3.
- Gobeithio byddwch yn cefnogi'r cais

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

- Ei fod yn cefnogi'r cais
- Bod Hafan y Mor yn cynnig cyflogaeth lleol
- Bod y cwmni yn datblygu a moderneiddio'r safle
- Bod y gwaith amddiffynfeydd arfordirol i'w croesawu
- Bod defnydd o arwyddion dwyieithog i weld yn y Parc
- Bydd contractwyr lleol yn cael eu defnyddio i wneud y gwaith
- Ei fod wedi magu perthynas dda gyda perchennog y safle ac wedi cydweithio yn dda gydag ef dros y blynyddoedd. Nododd y bydd Mr Blackstone, perchennog Hafan y Mor yn ymddeol yn fuan wedi 30 mlynedd o wasanaeth – dymunodd ymddeoliad hapus iddo.

ch) Cynigwyd ac eiliwyd caniatáu y cais

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

- Er yn derbyn y fformiwla 10%, y nifer ychwnaegol, os yn fil, yn mynd yn ormod – wedi gwrthod ceisiadau sydd yn gofyn am gynnydd o 3 – 4 carafan!
- Angen ystyried arwynebedd y safle yng nghyd-destun iechyd a diogelwch a gofod digonol rhwng carafanau – os caniatáu, faint mwy o ymledu fydd ar gael?
- Pryder bod y cyfleusterau staffio yn annog pobl o du allan i'r ardal leol gael gwaith.
- Pam fod angen darparu 71 uned? Y cynnig o aros yn arwain at ostyngiad mewn cyflogau - staff lleol methu cystadlu gyda hyn
- Bod cost llafur parc carafanau yn llai - dim angen seiri coed, plymbars ayyb
- Bod tirlunio yn cymryd amser i greu effaith - bydd y datblygiadau newydd yn ddolur llygad hyd fydd tyfiant
- Angen cymryd sylw o sylwadau arwyddocaol y Cyngor Cymuned sydd yn gwrthod y cais ac yn codi cwestiynau
- Bod y gwaith creu morlin yn gostus - a fydd y gwaith yn llwyddiannus?
- Pryder am golli cynefinoedd – yr ardal yn safle hardd iawn
- Angen gwarchod ardal cadwraeth Penllyn a'r Sarnau – adeiladu amddiffynfeydd yn cael effaith ar y clogwyni
- Y bwriad yn orddatblygiad ac yn ardrawiad ar fwynderau gweledol
- Y cwmni yn dymuno mwy a mwy! Y safle yn anferth – digon yw digon! A yw polisi TWR 3 yn ystyried maint, lleoliad a natur cais mor fawr?
- Er bod rhai o'r adeiladau yn hyll ac am gael eu moderneiddio, mae gweld nifer o garafanau hefyd yn gallu bod yn hyll
- Bod angen gwella safon yr adeilad staff - ei foderneiddio fel ei fod yn saff, o safon ac yn gyfforddus
- Bod trwydded eisoes wedi ei ganiatáu ar gyfer y gwaith amddiffynfeydd arfordirol
- Bod y caffi yn dderbyniol fel adnodd i ddefnyddwyr y llwybr cyhoeddus ac nid defnyddwyr y parc gwyliau yn unig
- Bod Hafan y Môr yn gyflogwr da, yn darparu cyflogaeth leol ac yn cefnogi twristiaeth - adnoddau'r parc gwyliau yn dda iawn a'r cwmni yn buddsoddi yn yr adnoddau hynny
- Bod gwaith i bobl leol yn cynnwys gwaith cynnal a chadw ac adeiladu

- Angen ystyried sylwadau yr Aelod Lleol
- Annog ymweliad safle i gael gwell dealltwriaeth o'r safle - y cais yn un unigryw ac felly angen oedi penderfyniad er mwyn trefnu ymweld â'r safle er mwyn pwyso a mesur elfennau o'r cais sydd yn gymhleth eu natur
- Os bydd canllawiau covid ac asesiad risg gan Adran Gwarchod y Cyhoedd yn caniatáu ymweliad safle, awgrym i drefnu ymweliad ar ddiwrnod gwahanol i ddiwrnod Pwyllgor

dd) Mewn ymateb i gwestiwn yn ymwneud a sicrhau bod arbenigwyr yn ymgymryd â'r gwaith amddiffynfeydd arfordirol ac nad oedd y silt ar tywod yn symud ymlaen i'r lle nesaf ar hyd yr arfordir, nododd y Pennaeth Cyfreithiol nad oedd penodi contractwyr yn fater cynllunio ond bod trwydded gan y Goron neu Cyfoeth Naturiol Cymru yn gosod canllawiau caeth ar gyfer y gwaith. Ateggodd y Rheolwr Cynllunio bod yr asesiadau wedi eu cwblhau gan arbenigwyr a bod y morglawdd wedi ei ddylunio i leihau effaith tonnau fyddai yn y pendraw yn lleihau effaith ehangach ar yr arfordir.

Mewn ymateb i gwestiwn ynglŷn ag amserlen y gwaith, costau apêl debygol a'r angen am benderfyniad, nododd Pennaeth Cynorthwyol yr Amgylchedd y byddai gan yr ymgeisydd yr opsiwn i gyflwyno apêl am ddiffyg penderfyniad ac y byddai'r gost yn seiliedig ar resymau gwrthod os daw i hynny.

e) Cynigwyd ac eiliwyd gwelliant i gynnal ymweliad safle yn ddarostyngedig i gynnal asesiad risg.

**PENDERFYNWYD: Gohirio'r penderfyniad er mwyn cynnal ymweliad safle (yn ddarostyngedig i gynnal asesiad risg fyddai'n ystyried priodoldeb a mesurau diogelwch yng nghyd-destun canllawiau covid 19)**

## 5.2 CAIS RHIF C21/0106/40/LL Fferm Llwyndyrys, Llwyndyrys, Pwllheli

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

- Amlygodd y Rheolwr Cynllunio bod cais wedi dod i law gan asiant yr ymgeisydd i ohirio'r penderfyniad fel bod modd cynnal trafodaethau pellach. Nodwyd bod yr asiant wedi cyflwyno sylwadau ychwanegol mewn ymateb i'r rhesymau gwrthod ac y byddai gohirio yn rhoi cyfle i asesu'r sylwadau hynny a diwygio'r adroddiad fel bo' angen.
- Cynigwyd ac eiliwyd i ohirio'r penderfyniad

**PENDERFYNWYD: Gohirio, yn dilyn cais gan yr asiant i gynnal trafodaethau pellach**

## 5.3 CAIS RHIF C21/0647/17/DT 1 Tai Trallwyn, Cilgwyn, Caernarfon

Cais i adeiladau sied a swyddfa at flaen tŷ annedd

- Amlygodd y Rheolwr Cynllunio bod y cais yn cael ei gyflwyno i Bwyllgor gan fod yr ymgeisydd yn gyflogedig i Adran Gynllunio Cyngor Gwynedd a bod angen caniatâd cynllunio oherwydd bod y bwriad yn golygu codi adeiladu o flaen prif edrychiad y tŷ.

Nodwyd nad oedd gwrthwynebiadau wedi eu derbyn a chyfeiriwyd at Polisi PCYFF3 sy'n datgan bod disgwyl i bob cynnig arddangos dyluniad o ansawdd uchel sy'n rhoi llawn ystyriaeth i gyd-destun yr amgylchedd adeiledig o gwmpas. Ystyriwyd bod y dyluniad yn un syml ac o faint bychan sy'n adlewyrchu strwythurau tebyg a ddisgwylir gweld fel defnydd atodol o fewn ardd tŷ annedd. Mae'r strwythurau dan sylw yn

guddiedig, tu ôl i wrychoedd uchel ar waelod ardd sydd ar ddiwedd rhes o dai ac yn gweddu'n briodol gyda'i leoliad.

Tynnwyd sylw at Polisi PCYFF 2 sy'n annog gwrthod cynigion fydd yn cael effaith andwyol sylweddol ar fwynderau eiddo lleol. Ni dderbyniwyd unrhyw wrthwynebiadau gan gymdogion yn dilyn gosod rhybudd safle ac wedi ystyried yr holl faterion perthnasol cynllunio, ni fyddai niwed arwyddocaol ychwanegol i fwynderau cymdogion, na'r ardal yn gyffredinol, yn deillio o'r datblygiad. Ystyriwyd fod y bwriad o osod sied a swyddfa at flaen tŷ annedd yn dderbyniol ac yn cydymffurfio a gofynion y polisïau perthnasol.

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

- Ei fod yn gefnogol i'r bwriad
- Bod y safle yn guddiedig a'r gwrychoedd yn uchel
- Dim gwrthwynebiadau wedi eu derbyn

c) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatáu'r cais

#### **PENDERFYNWYD: Caniatáu y cais**

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

#### **5.4 CAIS RHIF C21/0085/18/LL Maes Carafanau Tros Y Waen Lôn Castell, Rhiwlas, Bangor**

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

a) Amlygodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu mai cais llawn ydoedd ar gyfer ail-ddylunio lleiniau carafanau teithiol presennol, creu 5 llain carafán deithiol ychwanegol a lleoli 8 carafán statig i ddisodli lleiniau carafanau teithiol presennol ar safle Maes Carafanau Tros y Waen a sefydlwyd yn ôl yn 1979. Ategwyd bod y bwriad hefyd yn cynnwys yr elfennau canlynol:-

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

Cyflwynwyd y cais i bwyllgor oherwydd bod ardal y datblygiad yn fwy na'r hyn a ganiateir o dan y drefn dirprwyo.

Ategwyd bod diwygiadau i'r cais a gyflwynwyd yn wreiddiol yn cynnwys man addasiadau tirlunio gan gynnwys cadw coed yn ogystal â chadarnhau gwneuthuriad y lleiniau.

Adroddwyd bod y safle wedi ei leoli i'r de-orllewin o bentref Rhiwlas yng nghefn gwlad agored gyda sgrin ar ffurf Coedlan Tros y Waen ar ymylon dwyreiniol, deheuol a gorllewinol y safle. Er bod yr ymylon gogleddol yn fwy agored a gweledol o'r gogledd-orllewin mae wal garreg ynghyd a thopograffi'r dirwedd leol yn lleihau'r olygfa. Nodwyd bod y safle yn rhannu mynediad gydag anheddau preswyl gerllaw.

O ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol gan gynnwys polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol yn ogystal â'r sylwadau a dderbyniwyd, ystyriwyd bod y bwriad yn

dderbyniol ar sail y materion a nodir yn yr adroddiad ac na fyddai'n cael effaith niweidiol sylweddol ar y dirwedd, mwynderau'r gymdogaeth na diogelwch ffyrdd.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr Aelod Lleol y pwyntiau canlynol:
- Ei fod yn gefnogol i'r cynllun cyn belled bod yr ymgeisydd yn cydymffurfio gyda'r gofynion / amodau a restrwyd
- c) Cynigwyd ac eiliwyd i ganiatáu'r cais

**PENDERFYNWYD: Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais.**

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

Dechreuodd y cyfarfod am 11.00 a daeth i ben am 13:00.

---

CADEIRYDD

# Eitem 5.1

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD 01/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

**Rhif: 1**

**Rhif y Cais: C19/1215/40/EIA**

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

**Math y Cais: Asesiad Effaith Amgylcheddol**

**Cymuned: Llannor**

**Ward: Abererch**

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

**Lleoliad: Hafan y Môr, Pwllheli, LL53 6HX**

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



PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD 01/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

## 1. Disgrifiad:

1.1 Gohiriwyd y cais o bwyllgor 4 Hydref ar gais y Pwyllgor Cynllunio er mwyn cynnal ymweliad safle. Mae'r cais hwn yn ceisio caniatâd llawn i ddymchwel 56 rhandy, creu seiliau newydd i leoli carafanau sefydlog, llety newydd i'r tîm, caffi traeth newydd gyda theras ac ardal chwarae, amddiffynfeydd arfordirol newydd, mân ail-alinio i Lwybr Arfordir Cymru yn ogystal â gwaith tirlunio cysylltiedig, draenio, mynediad a seilwaith ym Mharc Gwyliau presennol Hafan y Môr.

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

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

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

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

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

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

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

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD 01/11/2021</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

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

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

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

## **2. Polisiâu Perthnasol:**

2.1 Mae Adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a pharagraff 2.1.2 Polisi Cynllunio Cymru yn pwysleisio y dylid penderfynu ar geisiadau yn unol â'r Cynllun Datblygu, oni bai fod ystyriaethau perthnasol yn datgan fel arall. Mae ystyriaethau cynllunio yn cynnwys y Polisi Cynllunio Cenedlaethol a'r Cynllun Datblygu Lleol. Er bod Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd ac Ynys Môn (CDLI ar y Cyd) yn rhagflaenu fersiwn ddiweddaraf Polisi Cynllunio Cymru (PCC), ystyrir fod y polisiâu sy'n berthnasol i'r cais hwn yn y CDLI ar y Cyd yn parhau yn gyson gyda PCC.

2.2 Mae Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn rhoi dyletswydd ar y Cyngor i ymgymryd â chamau rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r 7 amcan llesiant sydd o fewn y Ddeddf. Paratowyd yr adroddiad hwn gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r "egwyddor datblygu cynaliadwy", fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015. Wrth ffurfio'r argymhelliad isod mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau.

## **2.3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd ac Ynys Môn 2011-2026 a fabwysiadwyd ar 31 Gorffennaf 2017**

PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'i diwylliant

ISA 1: Darpariaeth Isadeiledd

PS 4: Trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygyrchedd

TRA 2: Safonau parcio

TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant

PS 5: Datblygiad cynaliadwy

PS 6: Lliniaru ac addasu i effeithiau newid hinsawdd

PCYFF 1: Ffiniau Datblygu

PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu

PCYFF 3: Dylunio a siapio lle

PCYFF 4: Dylunio a thirweddu

PCYFF 6: Cadwraeth dŵr

ARNA 1: Ardal Rheoli Newid Arfordirol

PS 13: Darparu cyfleoedd ar gyfer economi ffyniannus

PS 14: Yr Economi Ymwelwyr

TWR 1: Atyniadau a Chyfleusterau i Ymwelwyr

TWR 2: Llety gwyliau

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

TWR 4: Deiliadaeth Gwyliau

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD 01/11/2021</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

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

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

## 2.4 Polisiau Cenedlaethol

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11 - Chwefror 2021)

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

## 3 Hanes Cynllunio Perthnasol:

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

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

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

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

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

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD 01/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

#### 4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Tref /  
Cymuned:

##### Sylwadau Cyntaf:

- Ddim yn sicr pa ffordd fydd llwybr yr arfordir yn mynd.
- Nifer yr unedau ddim yn glir.
- Fydd hi yn bosib i'r cyhoedd fynd i'r caffi a'r traeth?

##### Ail Sylwadau:

Gwrthod ar y seiliau a ganlyn:

- Nid yw hi yn hollol glir faint o garafanau ychwanegol a fwriedir. Sut fydd hyn yn effeithio ar safleoedd eraill sy'n bodoli yn yr ardal.
- Pryder am ail osod llwybr yr arfordir gan y gall agor y drws i geisiadau eraill tebyg. Ni ddylai unrhyw ddatblygiad effeithio ar hawl y cyhoedd i gael mynediad.
- Bydd y datblygiad yn cynyddu'r effaith sydd gan dwristiaeth ar yr ardal. Amcangyfrifir y bydd y caffi yn creu 45 o swyddi newydd. Mae eisoes yn anodd cael staff yn y diwydiant yma, o ble fyddant yn dod?
- Ble mae hyn yn gadael cynllun y Cyngor o ran twristiaeth gynaliadwy?

Trafnidiaeth:

Cyfeiriaf at y cais uchod a dymunaf nodi nad wyf yn bwriadu rhoi argymhelliad gan y tybir na fyddai'r datblygiad arfaethedig ag effaith niweidiol ar unrhyw ffordd, na ffordd arfaethedig.

Economi a  
Chymuned

Noder bwriad y cwmni i wedd newid y ddarpariaeth, buddsoddi i godi safon a moderneiddio y cynnig er mwyn bod mwy cynaliadwy a charbon niwtral.

Mae'r cwmni yn cynllunio ymlaen am y 10 mlynedd nesaf gyda'r cais i ddatblygu'r gofod a gwellau'r ddarpariaeth gyda buddsoddiad arian preifat sylweddol arfaethedig o dros £13 miliwn yn y safle. Mae hyn yn unol â gweithredu i'w gweledigaeth newydd "**Parciau newydd y dyfodol -2030**" - gyda gosodiad mwy agored, llai dwys o safon uwch wedi i'w amgylchynu gyda thirlunio amgylcheddol fwy cynaliadwy a charbon niwtral.

Mae'r cynllun arfaethedig yn cynnwys

- dymchwel 56 o fflatiau a chreu lleiniau newydd ar gyfer lleoli carafanau statig gan newid y ddarpariaeth o'r math chalet fwy traddodiadol i lodges 5 seren safon uwch
- llety tîm newydd,
- caffi traeth newydd un llawr gan gynnwys teras a man chwarae ger Llwybr arfordir Cymru
- amddiffynfeydd arfordirol newydd, adlinio ychydig ar Lwybr Arfordir Cymru Gyfan yn ogystal â thirlunio cysylltiedig, gwaith draenio, mynediad ac isadeiledd

Mae'r buddsoddiad yma'n dilyn buddsoddiadau yn y gorffennol werth dros £23m i gyfleusterau'r safle.

Yn 2018/2019 roedd gwariant ymwelwyr a Hafan Y Môr yn cyfateb i £28.9 miliwn i'r economi lleol. Mae oddeutu 6 mil yn ymweld ar gofod yn ystod Y prif dymor yn wythnosol. Mae'r ffigyrau a ddyfynnir gan y cwmni o ran buddion wedi i'w cyflwyno yn sgil gwaith modelu ac o ystyried y math a maint y datblygiad yn rhai rhesymol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD 01/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

## Egwyddorion Economi Ymweld Cynaliadwy Gwynedd

Mae'r cynllun yn cyd-fynd ag Egwyddorion Economi Ymweld Cynaliadwy drafft Gwynedd fel a ganlyn:

- Mae'r cynllun yn cyflwyno newidiadau er mwyn darparu cynnig mwy cynaliadwy a charbon niwtral.
- Amddiffynfeydd arfordirol newydd
- Mae'r cwmni'n cyfrannu'n sylweddol i'r economi lleol ac yn gyflogwr pwysig yn Nwyfor.
- Yn ystod y cyfnod 10 mis o adeiladu bydd dros 200 o swyddi yn cyfateb i rhai Llawn amser yn cael i'w cyflogi gan gyfrannu budd economaidd o dros £30miliwn o GVA yn ystod y cyfnod datblygu.
- Ar ôl cwblhau y cam adeiladu amcangyfrifir GVA pellach o £2.4 miliwn i'r economi lleol.
- Bydd hefyd yn creu gwariant ychwanegol o oddeutu £2.7 miliwn gan ymwelwyr gan gefnogi 50 Swydd Gyfystyr a Llawn Amser yn yr economi lleol.
- Ynghyd a gwariant pellach ar cynnal a chadw o £179,000 y flwyddyn.
- Yn ddarostyngedig i dderbyn yr hawl cynllunio bydd 45 swydd newydd yn cael i'w creu gan ddod ar cyfanswm cyflogaeth i 545. I gynnal a gwasanaethu y ddarpariaethau newydd mi fydd angen y lefel yma o staff i weithredu yn effeithiol.
- ran cyflogaeth mae'r cwmni wedi bod yn cynnig cytundebau gydag oriau wedi i'w rannu dros flwyddyn i staff gan wneud eu swyddi yn rhai llawn amser trwy'r flwyddyn.
- Mae'r cwmni yn gweithio gyda dros 40 o gwmnïau a chyflenwyr lleol. O adeiladwyr, cyflenwyr nwyddau trydanol i gwmnïau bwyd a diod. Maent yn cydweithio gyda Coleg Llandrillo/ Menai a Gwasanaeth Gwaith Gwynedd y Cyngor ar faterion sgiliau a diwallu anghenion cyflogaeth o'r gweithlu lleol.
- Cynorthwywyd y cwmni i drefnu diwrnod agored a ffair cyflogaeth ar y safle a sesiynau galw heibio gyrfaal ym Mhwillheli, Caernarfon, Bangor a Phorthmadog.

Dŵr Cymru: Dim gwrthwynebiad a chynghor safonol i'r datblygwr.

CADW: Dim gwrthwynebiadau i effaith y datblygiad arfaethedig ar yr henebion cofrestredig na pharc hanesyddol cofrestredig a gardd a restrwyd yn ein hasesiad o'r cais isod.

Awdurdod  
Llifogydd Lleol  
Arweiniol:

### **Perygl Llifogydd**

Mae mwyafrif y safle ym mharth A (Mapiau cyngor datblygu sy'n ategu TAN15: Datblygu a Pherygl Llifogydd) sydd fel arfer yn cael ei ystyried fel lle gyda risg fechan neu ddim risg o lifogydd. Er hynny, dangosir bod ardaloedd o'r safle yn rhai ble fo perygl o risg llifogydd dŵr wyneb yn y map llifogydd diweddaraf. O'r herwydd, rydym yn ystyried bod llifogydd yn ystyriaeth faterol yn unol ag adran 11.1 o TAN15.

Cyflwynwyd Asesiad Canlyniadau Llifogydd (FCA) gyda'r cais ac rydym yn cytuno gyda'r canfyddiadau o ran risg llifogydd presennol ac yn y dyfodol o ffynonellau lleol, a hefyd y mesurau ehangach arfaethedig i leihau risg llifogydd o'r holl ffynonellau ar y safle.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD 01/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

## Draenio tir

ER GWYBODAETH: Mae'r Asesiad Effaith Amgylcheddol (EIA) yn cadarnhau bod cyrsiau dŵr agored ac wedi eu cwlferu yn llifo drwy'r safle datblygu. Nid oes gennym unrhyw gofnod o lifogydd sy'n gysylltiedig â'r cyrsiau dŵr hyn. Cynghorir y datblygwr i nodi union lwybr yr holl gyrsiau dŵr wedi eu cwlferu gan sicrhau nad oes unrhyw strwythurau parhaol yn cael eu gosod yn union uwchben llwybr y cwlferu. Cynghorir y datblygwr hefyd i osgoi gosod/codi unrhyw strwythurau o fewn 3m i'r cyrsiau dŵr gan y gallai hyn amharu ar waith cynnal a chadw yn y dyfodol. Yn ychwanegol, gallai unrhyw waith sy'n effeithio ar lif y cwrs dŵr, gan gynnwys unrhyw strwythurau yn y sianel neu ddarpariaeth cwlferu fod angen Caniatâd Cwrs Dŵr Cyffredin - cysylltwch â FCRMU@gwynedd.llyw.cymru i gael rhagor o gyngor. Mae'r prif gyfrifoldeb am gynnal a chadw cyrsiau dŵr yn y dyfodol, gan gynnwys yr ochrau, yn gorwedd am byth gyda pherchennog glannau'r afon.

## Polisi ARNA 1

Lleolir y bwriad mewn Ardal Rheoli Newid Arfordirol (CChMA), fel y'i diffinwyd yn Adran 6.2 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd ac Ynys Môn (2017), fel y polisi tymor byr a chanolig i'r arfordir yn PU 12.25, 'Dwyrain Penychain', sef Dim Ymyrraeth Weithredol.

Mae'r Polisi Ardal Rheoli Newid Arfordirol yn pennu:

*"Caniateir cynigion am gynlluniau amddiffyn arfordirol newydd neu gynlluniau sy'n amnewid hen ddarpariaeth, dim ond os ellir dangos bod y gwaith yn gyson â'r dull rheoli ar gyfer y wyneb blaen a gyflwynir yn y Cynllun Rheoli Traethlin, ac na fydd yna effaith andwyol faterol ar yr amgylchedd."*

Nid ydym yn credu fod yr amddiffyniad arfordirol arfaethedig yn cynrychioli gwyriad o ddatganiad polisi SMP i'r rhan yma o'r arfordir, sydd yn cynnwys cafeat na ddylid atal datblygiadau preifat addas. Rydym hefyd yn fodlon y disgwylir i unrhyw newidiadau i gyfaint y gwaddodion presennol neu batrymau o ganlyniad i'r gwaith amddiffyn arfordirol fod yn ddibwys, ac o ganlyniad ni fyddai nod cyffredinol yr SMP i'r ardal reoli ehangach yn cael ei beryglu. Er hynny, gofynnwn i chi ail-edrych ar adrannau 6 (Prosesau Ffisegol ac Arfordirol) a 10 (Amddiffyn yr Arfordir ac Amddiffyn Llifogydd) o'r EIA os yw CNC, wedi iddynt dderbyn cais Trwydded Forol, yn gofyn bod y gwaith modelu arfordirol yn cael ei newid neu ei ddiweddarau.

Network Rail:  
Uned  
Bioamrywiaeth:

Cyngor safonol i'r datblygwr.

Bwriad cynllunio helaeth gyda 8 parsel datblygu (B, C, E, F, G, H, I, J) i gael mwy o garafanau sefydlog, cloddio tir ar hyd yr arfordir, gosod morgloddiau, mewnfudo tywod i greu traeth, a chaffi. Mae'r memorandwm yma yn dilyn yr un a anfonais ar 5 Mawrth 2020 oedd yn darparu sylwadau am yr effaith ar Safle Forol Ewropeaidd, ACA Pen Llŷn a'r Sarnau, fel cynnal Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd ac Asesiad Priodol, ddaeth i'r casgliad y byddai'r bwriad yma yn cael effaith andwyol ar yr ACA.

Mae'r memorandwm yma yn ymwneud â'r holl nodweddion ecolegol eraill y gall y bwriad datblygu yma eu heffeithio.

Mae'r ymgeisydd wedi darparu dogfennau am nodweddion ecolegol ac Asesiad Effaith Amgylcheddol, a gallaf gadarnhau bod yr adroddiadau o ansawdd uchel ac yn darparu gwybodaeth berthnasol.

Crynodeb o'r Sylwadau a Dderbyniwyd:

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD 01/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- Glaswelltir - Ni ddigolledwyd yn ddigonol am golli glaswelltir. Mae'r ardal a gollir yn 3.4ha, ac mae mwyaftrif y tir yma a'r cynefin glaswelltir yn fesurau lliniaru am golli cynefin oherwydd y caniatâd cynllunio blaenorol ac mae'r tir digolledu yn 0.75ha. Yn ogystal, mae'r tir digolledu ar hyn o bryd yn faes parcio segur sydd wedi gordyfu, ac mae gan y cynefin sydd eisoes wedi'i sefydlu werth bioamrywiaeth. Mae angen camau lliniaru neu ddigolledu pellach.
- Ymlusgiaid - Mae gan Hafan y Môr boblogaeth bwysig o ymlusgiaid, gyda 4 math o fadfallod, nadroedd gwair, gwiberod a nadroedd defaid. Crëwyd safle lliniaru ymlusgiaid ar gyfer effeithiau'r datblygiad blaenorol, ac fel safle derbyn i ymlusgiaid sydd wedi eu symud o safleoedd yn Hafan y Môr ble bu gwaith adeiladu. Ni wyddom beth yw capasiti cynnal y safle lliniaru i ymlusgiaid (safle derbyn) ac mae angen mwy o waith monitro. Mae angen ymgymryd â mwy o waith monitro ymlusgiaid a rheoli'r safle lliniaru ymlusgiaid.
- Clogwyn meddal y môr - Bydd y datblygiad yma yn golygu colli 200 metr o glogwyn meddal y môr yn barhaol.
- Byddai angen nifer o amodau cynllunio i sicrhau gwarchod a gwella bioamrywiaeth a charwn i chi ymgynghori ymhellach â mi os yw'r adran cynllunio yn debygol o ganiatáu'r datblygiad yma.
- Bydd angen trwyddedau llacio rheolau gan CNC i waith fydd yn amharu ar neu yn difetha clwydfannau/mannau gorffwys ystlumod a dyfrgwn.

#### Argymhellion

Gwrthwynebaf y gwaith arfordir arfaethedig a chreu traethau gan y bydd yn golygu colli cynefin clogwyn meddal yn barhaol (cynefin adran 7), ac ni all y bwriad lliniaru'r golled yma. Yn ychwanegol, nid oes mesurau lliniaru digonol i ddigolledu'r cynefin glaswelltir a gollir. Felly, argymhellaf fod y bwriad yn cael ei addasu i ganiatáu cadw y clogwyn môr meddal presennol gan ddarparu mesurau lliniaru pellach i'r glaswelltir a gollir. Ynghyd â'r pryderon yma, gweler hefyd y memo dyddiedig Mawrth 2020 ynglŷn â'r Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd.

#### Sylwadau Ychwanegol:

Yn fodlon gyda'r mesurau lliniaru yn y Strategaeth Lliniaru Glaswelltir

Uned  
Bioamrywiaeth  
(Coed):

O edrych ar yr adroddiad coed a'r cynllun tirlunio mae nifer fawr o goed wedi eu hadnabod i'w torri i alluogi'r datblygiad. Bydd colli'r coed yma ag effaith weledol glir, ond mae cynllun plannu amlinellol wedi ei gynnwys yn y cynllun tirlunio. Gofynnir am ychydig mwy o eglurder am swm y 'tir coediog' a gollir o'i gymharu gyda faint o dir coediog fydd yn cael ei blannu i werthuso'r mesurau lliniaru.

Carwn hefyd wybod mwy am y rhywogaethau fydd yn cael eu plannu. Gofynnaf i'r rhain fod yn goed brodorol sydd yn addas i'r safle a sydd hefyd yn dod o ardal tarddiad 303.

#### Sylwadau Ychwanegol:

Mae'r adroddiad coed wedi ei gwblhau i safon da ac yn adnabod sawl ffordd i leihau effaith y datblygiad ar yr ardal goediog sydd yn rhan o'r datblygiad. Mae angen amodi y dull gwaith sydd wedi ei amlinellu yn yr adroddiad coed, gan gynnwys cael Project Arboriculturist i oruchwylio y gwaith, ecolegydd ar y safle pan mae'r gwaith coed yn digwydd, a bod y canllawiau yn yr Arboricultural

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD 01/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Impact Assessment a'r mesuriadau gwarchod coed yn cael ei dilyn er mwyn lleihau a/neu lliniaru effaith y gwaith ar y coed. Ceir y manylion yma yn adran 4 o'r adroddiad coed. Gofynnaf bod y coed sydd yn cael eu plannu o rywogaethau brodorol ac yn addas i'r safle, a hefyd yn dod o ardal provenance 303.

Gwasanaeth  
Cynllunio  
Archeolegol  
Gwynedd:

**Ymateb Cyntaf:**

Argymhellir, pe byddai caniatâd cynllunio'n cael ei roi, bod rhaglen raddol o waith archeolegol yn cael ei gweithredu i liniaru'r effaith ar unrhyw weddillion archeolegol.

**Ail ymateb:**

Diolch i chi am y wybodaeth sydd wedi ei diweddarau. Rwyf yn fodlon i'r amod cael ei ddiwygio i gyfeirio yn benodol at Ardaloedd G a J. Bydd yr union fethodoleg a ddefnyddir yn y parseli hynny yn cael eu gosod allan a'u cytuno yn y WSI; i ddibenion y broses cynllunio, dylid defnyddio'r amod ar gyfer y cyfan o'r ddau barsel.

Y Gwasanaeth  
Tân ac Achub:

Nid oes gan yr Awdurdod Tân unrhyw sylwadau o ran mynediad i gyfarpar a chyflenwadau dŵr. Bydd gan yr Awdurdod Tân gyfle i roi sylwadau ar y mesurau diogelwch tân arfaethedig yn yr eiddo yn ystod y broses Ymgynghori Rheoliadau Adeiladu.

Iechyd yr  
Amgylchedd a  
Gwarchod y  
Cyhoedd:

Trwyddedu:

Os yw'r cais hwn yn llwyddiannus, bydd angen i'r ymgeisydd ymgeisio i newid trwydded y safle.

Cyfoeth Naturiol  
Cymru:

Iechyd a diogelwch a'r Tîm Bwyd:

Cynghorir yr ymgeisydd i gysylltu â'r tîm os yw'r cais yn llwyddiannus.

Rydym yn parhau i fod â phryderon am y cais fel y'i cyflwynwyd. Er hynny, rydym yn fodlon y gellir goresgyn y pryderon hyn drwy osod yr amodau isod ar unrhyw ganiatâd cynllunio a roddir. Rydym hefyd yn argymhell bod y dogfennau a restrir isod yn cael eu cynnwys yn yr amod sy'n adnabod cynlluniau a dogfennau wedi eu cymeradwyo ar yr hysbysiad penderfyniad. Fel arall, byddem yn gwrthwynebu'r cais cynllunio.

Amod 1 (Safleoedd a rhywogaethau gwarchodedig): Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu (CEMP).

Amod 2 (Safleoedd Gwarchodedig): Cynllun monitro hirdymor.

Dogfennau i'w cynnwys yn yr amod i adnabod cynlluniau a dogfennau wedi eu cymeradwyo ar yr hysbysiad penderfyniad.

- Datganiad Amgylcheddol, Gwerthusiad Rheoliadau Cynefinoedd ac Asesiad Cyfarwyddeb Cydymffurfio Fframwaith Dŵr (ABPMer, Tachwedd 2019, Cyfeirnod R3282).
- Asesiad Canlyniadau Llifogydd, Hafan y Môr (Weetwood, Rhagfyr 2019)
- Cynllun digolledu cynefinoedd amddiffynfeydd arfordirol (ABPMer, V4, 30 Medi 2020)

Dalier sylw, heb gynnwys yr amodau hyn a'r dogfennau fe fyddwn yn gwrthwynebu'r cais cynllunio yma. Ceir manylion pellach isod.

Darperir ein sylwadau manwl isod. Nodwn fod yr ymgynghoriad yn ymwneud â nifer o ddogfennau sydd wedi eu diwygio. Er hynny, deallwn nad oes unrhyw newidiadau wedi eu gwneud i Barsel J (amddiffyn yr arfordir) ac nad yw'r dogfennau sy'n ymwneud â Pharsel J wedi eu diwygio. Felly nid yw ein sylwadau o ran y gwaith morol wedi newid ond rydym yn eu hailadrodd isod er hwylustod.



PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD 01/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

## Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd

### *Ardal Cadwraeth Arbennig (ACA) Pen Llŷn a'r Sarnau - Cyffredinol*

1.1. Mae gennym bryderon y byddai'r bwriad yn debygol o gael effaith andwyol ar ACA Pen Llŷn a'r Sarnau. Lleolir y datblygiad arfaethedig (Parsel J, amddiffyn yr arfordir) yn yr ACA.

1.2. Dylai'r HRA sydd i'w gynnal gan eich Awdurdod ystyried y llwybrau effaith ar yr ACA. Os ydych yn dod i'r casgliad bod y datblygiad arfaethedig yn debygol o gael effaith sylweddol ar y safle Ewropeaidd, edrychwn ymlaen i chi ymgynghori gyda ni ar eich asesiad priodol dan Reoliad 63 o Reoliadau Cadwraeth Cynefinoedd a Rhywogaethau 2017.

1.3. Mae'r sylwadau a ddarperir isod o ran mesurau cydbwysu, a gynigwyd gan yr ymgeisydd i gyflawni gofynion Rheoliad 68 o Reoliadau Cadwraeth Cynefinoedd a Rhywogaethau 2017, heb ragfarn i unrhyw gyngor pellach a ddarparwn wrth ymgynghori gyda ni ar eich HRA.

### *ACA Pen Llŷn a'r Sarnau - mesurau lliniaru*

1.4. Oherwydd yr effeithiau uniongyrchol ac anuniongyrchol posib ar nodweddion yr ACA o ganlyniad i'r gwaith a fwriedir ym Mharsel J, rydym yn cynghori y dylai'r CEMP gael ei gymeradwyo gan y ACLI (mewn ymgynghoriad â CNC) fel amod o unrhyw ganiatâd cynllunio. Dylai'r CEMP ddangos sut bydd y gwaith yn osgoi ac yn lleihau effeithiau ar nodweddion ACA (e.e. glynu at ganllawiau atal llygredd, lleihau ôl-troed y gwaith yn yr ACA, mesurau bioamrywiaeth ac ati). Cynghorwn y dylai'r amod isod gael ei osod ar unrhyw ganiatâd cynllunio:

**Amod 1:** Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau hyd nes bydd CEMP wedi ei gyflwyno i a'i gymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr ACLI.

Dylai'r CEMP gynnwys:

- Dulliau adeiladu: manylion deunyddiau sydd i'w cyflwyno a'u defnyddio yn y cynllun (e.e. gwaddod, tywod, craig) yn ogystal â manylion eraill (e.e. swm, mwnyddiaeth, lliw, ongolrwydd); manylion symiau gwaddod morol a gynhyrchir a sut bydd y gwaddod yn cael ei reoli, manylion symudiadau cerbydol ym Mharsel J.

- Rheolaeth Safle Cyffredinol: manylion y rhaglen adeiladu yn cynnwys amserlen, manylion clirio'r safle; manylion draenio'r safle adeiladu, ardaloedd cyfyngu, parthau clustogi o faint priodol rhwng ardaloedd storio (rwbwl, olew, tanwydd, cymysgu concriid ac ardaloedd golchi) ac unrhyw gyrsiau dŵr neu ddraen dŵr wyneb.

- Rheoli Bioamrywiaeth: manylion rheoli rhywogaethau ymledol; gwarchod rhywogaethau a chynefinoedd, mesurau osgoi a lliniaru (yn cynnwys i ddyfrgwn); manylion mesurau gwella morol o fewn yr amddiffyniad arfordirol.

- Atal Llygredd: dangoswch sut fydd Canllawiau perthnasol ar gyfer Atal Llygredd ac arfer dda yn cael eu gweithredu, yn cynnwys manylion gweithdrefnau arllwys argyfwng a chynllun ymateb i ddiwyddiad.

- Manylion lleoli a'r math o oleuadau allanol i gael eu pennu, er mwyn osgoi effeithio ar ystlumod a dyfrgwn.

Bydd y CEMP yn cael ei weithredu fel y cymeradwywyd yn ystod cyfnod adeiladu'r datblygiad.

Cyfiawnhad: Dylid cyflwyno CEMP i sicrhau bod y mesurau rheoli angenrheidiol yn cael eu cytuno cyn dechrau ar y datblygiad a'i weithredu i warchod yr amgylchedd yn ystod y gwaith adeiladu.

1.5. Dywed Adran 2.7 o'r ES "*However, plant movement along the upper shore will be required on occasion both within and outside the construction footprint*". Dylai'r ymgeisydd nodi, unrhyw ddefnydd cerbydol yn y 'traeth uchaf' ar gyfer adeiladu, a'i gynnwys gan y CEMP i ostwng yr effeithiau posib.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD 01/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

1.6. Nodwn y bydd swm mawr o waddodion yn cael ei gloddio i osod yr amddiffynfeydd yn ôl. Fel a nodwyd yn yr ES, dylai unrhyw waddodion morol gael eu cadw o fewn y parth morol gweithredol. Dylai'r CEMP ddarparu gwybodaeth ar y swm o waddodion a ddisgwylir ac a lwyddodd i gyrraedd yr amgylchedd morol drwy erydu, beth mae yn ei gynnwys, a ble bydd yn cael ei roi.

1.7. Nodwn yr eglurhad yn y cais ar ffynhonnell y gwaddodion (tywod, cerrig mân a chraig) a ddefnyddir yn y cynllun. Ystyriwn y bydd angen i wybodaeth ar y graddfeydd dolennu yn ogystal â manylion eraill (e.e. swm, mwnyddiaeth, lliw, ongolrwydd) gael ei bennu yn y CEMP. Er enghraifft, bydd angen sicrhau bod unrhyw raeon a fewnfudir yn grwn a ddim yn onglog ac o'r maint ffracsion priodol.

1.8. Mae CNC yn nodi y bydd y traeth presennol yn cael ei gloddio i ddyfnder penodol cyn gosod deunydd newydd. Rydym yn cynghori y bydd angen i'r CEMP nodi sut bydd y deunydd a gloddiwyd (a chynnwys y gwaddodion, clai ac ati) yn cael ei reoli ar y blaendraeth yn ogystal ag ardal y cefndraeth (daearol ar hyn o bryd). Dylid sicrhau nad oes pentyrrau o waddodion yn cael eu gadael yn yr ardal rhyngolweddol a fedrai gael ei olchi ymaith ar lanw uchel gan fygyn nodweddiadol ecolegol mewn mannau eraill. Rydym hefyd yn cynghori yn erbyn claddu deunydd dymchwel presennol gan y gallai hyn lesteirio addasu yn y dyfodol a fedrai arwain iddo gael ei gyflwyno yn ôl i'r amgylchedd morol. Bydd angen nodi'r wybodaeth uchod yn y CEMP.

1.9. Mae'r adroddiad Arolwg Ecoleg Morol (Atodiad E o'r ES) yn ystyried yr opsiynau i'r strwythurau amddiffyn môr i fod 'yn gyfeillgar i'r ecoleg' (h.y. gydag arwynebau crychiog a holltau sy'n cael eu ffafrio gan rywogaethau morol), er hynny nid yw'r casgliad yn eglur. Cynghorwn y dylai mesurau manwl i wella'r amgylchedd morol gael eu nodi yn y CEMP. Os fyddai o gymorth, gall CNC gyfeirio'r ymgeisydd i ragor o wybodaeth ar ddiwydiannau sy'n gallu creu pyllau creigiog yn yr amddiffynfeydd.

1.10. Dywed Adran 2 o'r Arolwg Ecoleg Morol (Atodiad E o'r ES) *"The survey results are also expected to provide a foundation of any post-implementation monitoring work that may be needed in the future"*. Rydym eisoes wedi gofyn am eglurhad ynglŷn â pha waith monitro blynyddol, lliniaru ac addasu a ddisgwylir ac a fwriedir dros oes y cynllun. Nodwn hefyd fod yr asesiad gwasgu arfordirol yn defnyddio gwaith monitro a rheoli addasol fel modd o sicrhau ffordd addasadwy ymlaen. Byddem yn disgwyl i fanylion bwriad monitro cyn gweithredu, yn ogystal â'i weithrediad, i gael eu cymeradwyo gan yr ACLI (mewn ymgynghoriad gyda CNC) fel amod i unrhyw ganiatâd cynllunio.

**Amod 2:** Cyn gweithredu'r datblygiad, bydd cynllun monitro hirdymor yn cael ei gyflwyno i'r ACLI ar gyfer safleoedd gwarchoddedig (cynefinoedd), a'i gymeradwyo yn ysgrifenedig ganddynt. Dylai'r cynllun monitro hirdymor gynnwys:

- Manylion am y dulliau monitro (ac unrhyw sbardun gweithredu a wneir)
- Amserlenni ar gyfer monitro hirdymor
- Amserlenni i gyflwyno adroddiadau monitro i'r ACLI

Bydd y cynllun monitro yn cael ei gynnal yn unol â'r manylion a gymeradwywyd, o fewn yr amserlenni a gytunwyd.

Cyfiawnhad: Dylid cyflwyno cynllun monitro hirdymor i'r safleoedd gwarchoddedig cyn ei weithredu, i sicrhau bod y mesurau monitro wedi eu cymeradwyo i reoli unrhyw effeithiau andwyol posib o ganlyniad i ddatblygiad ar safleoedd gwarchoddedig.

#### ***ACA Pen Llŷn a'r Sarnau - digolledu***

1.11. Fel yr eglurwyd isod, rydym yn cynghori bod y datblygiad arfaethedig yn debygol o gael effaith andwyol ar gyfanrwydd ACA Pen Llŷn a'r Sarnau.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD 01/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

1.12. Bydd yr amddiffynfeydd arfordirol arfaethedig yn golygu colli 1542m<sup>2</sup> o'r wastadeddau llaid a thywod yn uniongyrchol, nad ydynt yn cael eu gorchuddio gan ddŵr môr ar lanw'n isel Nodwedd ACA Bydd hyn o ganlyniad i golli cynefin yn uniongyrchol wrth adeiladu amddiffynfeydd arfordirol. Bydd y bwriad hefyd yn golygu colli cilfachau a baeau mawr a bas Cynefin ACA, er hynny, mae effaith y llwybr ar y nodwedd yma oherwydd colli gwastadeddau llaid a thywod sydd yn is-nodwedd o nodwedd cilfachau a baeau mawr a bas.

1.13. Mae'r amcanion cadwraeth i'r nodwedd gwastadeddau llaid a thywod angen sefydlogrwydd cyffredinol neu gynnydd yn swm y nodwedd, gan roi ystyriaeth i'r ardaloedd o sefydlogrwydd hirdymor a cholledion ac ychwanegiadau lleol a gyfyd o brosesau amgylcheddol.

Oherwydd colli'r nodwedd yn uniongyrchol dan ôl-troed y gwaith, rydym yn cynghori na fydd yr amcanion hyn yn cael eu diwallu.

1.14. Rydym felly yn cynghori, i ganiatâd cynllunio gael ei roi, bod yn rhaid diwallu Rheoliad 64 o Reoliadau Cadwraeth Cynefinoedd a Rhywogaethau 2017. Os yw eich awdurdod yn fodlon nad oes unrhyw ddatrysiadau amgen a bod yn rhaid ymgymryd â'r prosiect oherwydd rhesymau budd cyhoeddus hanfodol sy'n gorbwyso, yna byddai angen sicrhau mesurau cydbwyso i gwrdd â Rheoliad 68 o'r Rheoliadau.

1.15. O safbwynt mesurau cydbwyso, mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno'r Cynllun Digolledu Cynefinoedd Amddiffynfeydd Arfordirol (ABP Mer, V4, 30 Medi 2020). Mae Adran 3 o'r adroddiad yn manylu ar y mesurau digolledu o golli'r cynefin gwastadedd tywod drwy dynnu rwbél a malurion o ardaloedd gwastadedd tywod traeth uwch o flaen yr amddiffynfeydd arfaethedig a phresennol. Dengys Ffigwr 2 y bydd y mesurau digolledu yn cyflawni 2,472m<sup>2</sup> o gynefin gwastadedd tywod. Mae Adran 3.3 o'r adroddiad hefyd yn manylu ar y mesurau cydbwyso.

1.16. Oherwydd yr uchod, rydym yn cynghori bod y mesurau cydbwyso yn briodol. Rydym hefyd yn cynghori bod yn rhaid cynnwys y Cynllun Digolledu Cynefinoedd Amddiffynfeydd Arfordirol yn yr amod sydd yn nodi'r cynlluniau a'r dogfennau a gymeradwywyd. Ar yr amod fod y cyngor hwn yn cael ei ddilyn, rydym yn cynghori bod mesurau cydbwyso priodol yn cael eu sicrhau a bod cyfanrwydd cyffredinol a chydlyniant cyffredinol y rhwydwaith ACA yn cael ei gynnal.

1.17. Noder, gallwn ddarparu rhagor o gyngor unwaith y byddwn wedi ymgynghori ar eich HRA. Mae'r cyngor uchod heb ragfarn i unrhyw gyngor pellach a ddarparwn wrth ymgynghori ar eich HRA.

#### ***ACA Pen Llŷn a'r Sarnau - nodweddion mamaliaid morol***

1.18. Bydd unrhyw waith adeiladu gyda'r potensial i achosi sŵn dan y dŵr yn cael ei wneud uwchben y penllanw cymedrig mewn amodau gweithio sych. Ni fydd unrhyw waith adeiladu drwy osod seilbyst. Rydym felly yn cytuno gyda'r asesiad na fydd unrhyw effaith ar nodweddion mamaliaid morol ACA Pen Llŷn a'r Sarnau (neu ACAu Cymreig eraill gyda nodweddion mamaliaid morol).

Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig (SoDdGA)

2.1. Lleolir y bwriad yn rhannol yn SoDdGA Glanllynau a Glannau Pen-ychain i Gricieth. Mae CNC yn ystyried bod gan y cynigion y potensial i effeithio ar y SODdGA. Ar yr amod bod y llwybrau effaith y cyfeiriwyd atynt uchod i'r ACA yn cael sylw, mae CNC yn ystyried y bydd nodweddion y SoDdGA hefyd yn cael eu diogelu'n ddigonol.

Perygl Llifogydd

3.1. Nodwn yr Asesiad Canlyniadau Llifogydd (FCA) (Weetwood, Hafan y Môr, Pwllheli, Rhagfyr 2019) a gyflwynwyd fel rhan o'r cais. Nodwn hefyd Atodiad yr FCA sydd bellach wedi ei gyflwyno, sydd yn delio yn bennaf gyda materion draenio/dŵr wyneb.

Mae'r cyflwyniad diweddar yn dangos bod diwygiadau wedi eu gwneud i osodiad nifer o barseli, yn enwedig G a H. Roedd ein cyngor blaenorol, a ail-nodir isod,

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD 01/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

yn derbyn lefelau gorffenedig y lloriau fel a ddisgrifiwyd yn y FCA gwreiddiol (Rhagfyr 2019). Ers hynny mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau (ebost gan Arwel Evans, 27/7/2021) nad yw'r diwygiadau i'r gosodiadau wedi effeithio ar y casgliadau na'r mesurau lliniaru a nodir yn yr FCA gwreiddiol. Ar sail y wybodaeth yma, rydym felly yn fodlon gyda'r cynigion o ran perygl llifogydd, ac ategwn ein cyngor isod er hwylustod.

#### **Risg llanwol**

3.2. Dywed paragraff 5.1 o'r FCA "*all new caravan bases are set at a minimum level of 5.49 m AOD to ensure they will remain dry during the 1:200 +CC (2120) annual probability event*". Mae hyn yn ymdrin â'n cyngor blaenorol i'r ymgeisydd y dylai uchder sail y carafanau gael eu gosod ar leiafswm o 5.49m uwchben lefel ordnans (AOD). Mae adran 5.1 hefyd yn nodi "*given that the static caravans typically have a standard void of 600 mm above the bases, this will also ensure that all the caravans will remain dry in up to the 1:1,000 +CC (2120) annual probability event*".

3.3. Rydym yn fodlon bod lefelau gorffenedig arfaethedig llawr caffi'r traeth (Parsel H) a'r llety i staff (Parsel E) i gael eu gosod ar 5.90m uwchben lefel ordnans, fel a nodwyd yn adran 5.1 o'r FCA.

3.4. Nodwn hefyd y bydd y meysydd parcio arfaethedig yn cael eu gosod ar lefel leiafswm o 5.49m uwchben lefel ordnans i sicrhau y byddant yn aros yn sych yn ystod y 0.5% + digwyddiad tebygolrwydd blynyddol newid hinsawdd. Mae hyn yn ymdrin â chynghor blaenorol a gyflwynwyd i'r ymgeisydd.

3.5. Nodwn bod yr ymgeisydd wedi cyflwyno'r Atodiad ar asesu tonnau yn golchi drosodd (Adolygiad Technegol Amddiffynfeydd Arfordirol, ABPMer, Rhagfyr 2019). Rydym hefyd wedi derbyn eglurhad pellach o ran y peryglon o donnau yn golchi drosodd (ebost dyddiedig 14/02/2020, Colin Scott, ABPmer). Gallwn gadarnhau bod y perygl llifogydd o donnau yn golchi drosodd wedi ei ystyried yn briodol gan yr ymgeisydd. Nodwn a derbyniwn bod y gefnwlad (datblygiad ar y tir) wed ei godi uwchben lefel môr (eithafol) y ffin arfordirol am y flwyddyn 2120 ar gyfer y digwyddiad 0.5%. Bydd y stripyn hapddigwyddiad 10m o led a chynnwys wal uchel 1m yn lleihau unrhyw ewyn o'r môr yn golchi drosodd. Nodir hefyd y bydd y cynllun yn cael ei ddylunio i fod yn hyblyg ar gyfer unrhyw welliannau yn y dyfodol. Dylai'r ymgeisydd nodi mai ef fydd yn gyfrifol am gynnal a chadw'r cynllun.

3.6. Cynghorwn bod yn rhaid i'r FCA (Weetwood, Hafan y Môr, Pwllheli, Rhagfyr 2019) gael ei gynnwys yn yr amod sy'n nodi'r cynlluniau a'r dogfennau a gymeradwywyd ar yr hysbysiad penderfyniad. Ar sail yr uchod, rydym yn fodlon y gellir rheoli'r perygl llifogydd yn unol â gofynion TAN15.

#### **Risg dŵr wyneb ac afonol**

3.7. Rydym yn eich cynghori i gyd-gysylltu gyda'r Awdurdod Llifogydd Lleol Arweiniol am risg llifogydd dŵr wyneb.

#### **Amddiffyn yr Arfordir**

3.8. Rydym yn fodlon gyda'r cynigion i amddiffyn yr arfordir o ran perygl llifogydd. Nodwn bod yr ES wedi ystyried y bydd effaith ansylweddol ar arllwysfa Afon Wen i'r dwyrain ac ar y rheilffordd i'r gogledd o'r cynigion a bod trafodaethau wedi eu cynnal gyda Network Rail.

3.9. Bydd angen i'r ACLI asesu os fydd y polisiau yn unol â Chynllun Rheoli'r Traethlin a Pholisi ARNA 1: Ardal Rheoli Newid Arfordirol.

#### **Cyfarwyddeb Fframwaith Dŵr**

4.1. Rydym wedi ystyried yr Asesiad Cydymffurfio Cyfarwyddeb Fframwaith Dŵr (Atodiad L o'r ES). Rydym yn cytuno gyda chasgliadau'r asesiad na fydd y bwriad yn golygu dirywiad i unrhyw gyrff dŵr y Gyfarwyddeb Fframwaith Dŵr.

#### **Draenio dŵr aflan**

5.1. Nodwn bod adran 3.5 o'r Adroddiad Strategaeth Draenio (Bratherton Park

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD 01/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Design Consultants, 7/10/2019) yn datgan bod blwyddyn arall ar ôl i waredu dŵr wyneb o'r draeniad dŵr budr. Croesawn fod y gwaith yma yn parhau oherwydd y llwyth draenio dŵr aflan ychwanegol bydd y datblygiad yma yn ei greu.

5.2. Dengys yr Adroddiad Strategaeth Draenio y bydd y gwaith trin carthion sydd newydd ei adeiladu yn gallu ymdopi gyda'r cyfaint ychwanegol o garthion a gynhyrchir, heb achosi dirywiad yn ansawdd yr elifiant. Nodwn fod gan yr ymgeisydd drwydded arllwysiad newydd. Bydd angen i'r ymgeisydd sicrhau ei fod yn cydymffurfio gyda'r drwydded yma gan sicrhau ei bod yn cynnwys beth gaiff ei arllwys o ran cyfaint ac ati. Os oes angen amrywio'r drwydded yna cynghorir yr ymgeisydd i gynnal trafodaethau cyn cyflwyno cais gyda ein Tîm Trwyddedu ar 0300 065 3000, ar y cyfle cyntaf posib.

5.3. Argymhellwn bod trapiau sailm yn cael eu gosod ar y draeniau dŵr aflan o'r caffi.

### **Rhywogaethau wedi eu gwarchod**

#### ***Ystlumod***

6.1. Nodwn bod yr ES a gyflwynwyd i gefnogi'r cais uchod (Datganiad Amgylcheddol, Gwerthusiad Rheoliadau Cynefinoedd ac Asesiad Cyfarwyddeb Cydymffurfio Fframwaith Dŵr (ABPMer, Tachwedd 2019, Cyfeirnod R3282) wedi nodi bod ystlumod yn bresennol ar safle'r cais. O'r wybodaeth a gyflwynwyd, rydym yn ystyried bod y datblygiad arfaethedig yn cynrychioli risg is i ystlumod, fel a ddiffiniwyd yn ein dogfen ganllaw '*Ymagwedd Cyfoeth Naturiol Cymru at Ystlumod a Chynllunio*' (2015)'. Mae ystlumod a'u manau magu a gorffwys yn cael eu gwarchod dan Reoliadau Gwarchod Cynefinoedd a Rhywogaethau 2017.

Oherwydd bod hwn yn achos o risg is i ystlumod, ystyriwn nad yw'r datblygiad yn debygol o fod yn andwyol i gynnal poblogaeth y rhywogaeth dan sylw ar statws cadwraeth ffafriol yn ei ystod naturiol. Er hynny, rydym yn cynghori bod y datblygiad arfaethedig yn debygol o niweidio neu amharu ar yr ystlumod a'u safleoedd magu a gorffwys yn y safle yma, felly, cynghorwn bod yn rhaid ymgymryd â'r holl fesurau osgoi a lliniaru a ddisgrifiwyd yn yr ES. Argymhellwn bod yr adeiladau newydd arfaethedig fel ran o'r datblygiad yn ymgorffori mesurau sy'n addas i ystlumod (e.e. pwyntiau mynediad a holltau i ystlumod).

6.3. Rhaid i'r ES gael ei gynnwys yn yr amod rhestr o gynlluniau/dogfennau a gymeradwywyd' yn yr hysbysiad penderfyniad pe byddai caniatâd yn cael ei roi i'r prosiect.

6.4. Mae gan y bwriad y potensial i effeithio ar lwybrau hedfan ystlumod drwy gyflwyno goleuadau. Cynghorwn y dylai manylion lleoli a'r math o oleuadau allanol a ddefnyddir gael eu pennu yn y CEMP (gweler amod 1 uchod).

6.5. Mae CNC yn cyfeirio'r Awdurdod Lleol at lythyr y Prif Swyddog Cynllunio, dyddiedig 1 Mawrth 2018, sy'n cynghori Awdurdodau Cynllunio Lleol i atodi gwybodaeth am ofynion trwyddedu i bob caniatâd a hysbysiaidau ble fo Rhywogaethau Ewropeaidd Gwarchodedig yn debygol o fod yn bresennol ar y safle.

#### ***Dyfrgwn***

6.6. Daw'r ES i'r casgliad bod dyfrgwn yn defnyddio rhan o Hafan y Môr (yn enwedig cwrs dŵr WC1) ar gyfer fforio, gorffwys a chymudo, ond nid oes unrhyw dystiolaeth o fagu ar y safle. Mae dyfrgwn wedi eu gwarchod dan Reoliadau Gwarchod Cynefinoedd a Rhywogaethau 2017 ac maent hefyd yn nodwedd o ACA Pen Llŷn a'r Sarnau.

6.7. Er mwyn osgoi amharu ar y dyfrgwn, rydym yn cynghori bod Mesurau Osgoi Rhesymol yn cael eu gosod yn y CEMP (gweler amod 1 uchod). Dylai hyn gynnwys mesurau sydd yn cynnal y defnydd a wna'r dyfrgwn o gwrs dŵr WC1 yn ystod y cyfnod adeiladu a gweithredu.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD 01/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

6.8. Hefyd, nodwn a chroesawn y wybodaeth a ddarparwyd yn yr atodiad ecolegol (Peter Tattersfield Consultant Ecologists, dim dyddiad). Argymhellwn bod y mesurau yn yr adroddiad o safbwynt dyfrgwn yn cael eu gweithredu.

#### **Llygoden y Dŵr**

6.9. Nodwn na ddaethpwyd o hyd i unrhyw dystiolaeth am lygod y dŵr mewn unrhyw un o'r cyrsiau dŵr ar y safle, a gall absenoldeb llygod y dŵr fod yn rhannol o ganlyniad i bresenoldeb minc. Rydym yn argymhell bod y cyrsiau dŵr yn cael eu rheoli i ddarparu cynefin addas i lygod y dŵr, ble bynnag fo hyn yn bosib, fel y gall llygod y dŵr ddod yn ôl i'r safle yn y dyfodol.

#### **Materion Eraill**

Dalier sylw, os oes rhagor o wybodaeth yn cael ei pharatoi i gefnogi cais, efallai y bydd angen i ni newid ein cyngor yn unol â'r wybodaeth newydd.

Ymgynghoriad  
Cyhoeddus:

Rhodddwyd rhybudd yn y wasg ac mewn sawl lleoliad yn agos at y safle a rhodddwyd gwybod i'r trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben a derbyniwyd y sylwadau isod:

- Mae mwy o gerbydau yn golygu mwy o lygredd awyr a sŵn ffordd.
- Byddai'n braf gweld y parc yn annog pobl i ddefnyddio bysiau / gwasanaeth trên.
- Mae gweld mwy o ymwelwyr yn beth da i ffyniant yr ardal.
- Gobeithio y bydd parcel G wedi ei sgrinio yn addas.
- Gobeithir na fydd y datblygiad yn amharu ar lif naturiol deunydd a achosir gan symudiad y tonnau a'r llanw.
- Pryder am sŵn a dirgrynu yn ystod y gwaith adeiladu.
- Mae'n beth da fod rhai ardaloedd wedi eu neilltuo i fywyd gwyllt ond rhaid sicrhau bod y rhain yn cael eu rheoli.
- A fydd ffensys a goleuadau diogeledd yn cael eu gosod?
- A fydd ystyriaeth yn cael ei rhoi i'r arfordir e.e. a fydd biniau a biniau i faw cŵn?
- A fydd mynediad cyhoeddus i'r caffi?
- Gall y ffordd i'r traeth fod yn beryglus gyda cheir yn goryrru. A oes ystyriaeth wedi ei rhoi i osod ponciau cyflymder arni? Deallir nad yw yn rhan o'r parc ond bydd y datblygiad yn denu mwy o bobl i'r traeth.

Codwyd materion hefyd nad oeddent yn rai materol wrth ystyried y cais:

- Darparu tocynnau parcio blynyddol i gymdogion.

## **5. Asesu'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:**

### **Egwyddor y datblygiad**

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD 01/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

### Adeiladu caffi

- 5.2 Mae'r cynnig yn ceisio adeiladu caffi un-llawr newydd ar ffin ddwyreiniol y safle, yn lleoliad y cyn safle trin gwastraff. Mae'r gwaith hefyd yn cynnwys darparu gofod parcio ceir, tirlunio a gwaith plannu.
- 5.3 Noda Polisi MAN 1 y bydd cynigion am ddatblygiadau manwerthu, masnachol a hamdden newydd yn cael eu cyfeirio tuag at ganol trefi. Noda'r polisi bod angen i ddatblygiadau manwerthu a masnachol tu allan i'r canol trefi diffiniedig gael eu cefnogi gan dystiolaeth o'r angen am ddarpariaeth ychwanegol, a bodloni'r dull dilyniannol sydd wedi'i nodi mewn polisi cynllunio cenedlaethol a chydymffurfio â pholisïau eraill yn y Cynllun. Er bod polisi MAN6 yn cyfeirio at siopau, mae'r ystyriaethau a'r effeithiau yn debyg. Mae'r polisi yma'n datgan y caniateir cynigion ar gyfer siopau ar raddfa fechan y tu allan i ffiniau datblygu, cyhyd ag y bo nifer o feini prawf yn cael eu bodloni. Mae'r datganiad cefnogi cynllunio a gyflwynwyd wedi ystyried y polisïau hyn ac wedi cyfiawnhau lleoliad y datblygiad.
- 5.4 Mae polisi TWR 1 yn cefnogi cynigion fydd yn gwella ac yn ymestyn safon cyfleusterau presennol. Mae'r polisi yn blaenoriaethu datblygiadau o fewn ffiniau datblygu ond lle nad oes cyfleoedd addas o fewn ffiniau datblygu, efallai y cymeradwyir cynigion sy'n cydymffurfio â'r meini prawf yn y polisi ac sy'n ymwneud â'r hyn a ganlyn:
1. Ailddefnyddio adeilad(au) presennol neu safle addas a ddefnyddiwyd o'r blaen, neu
  2. Ailddefnyddio adeilad(au) presennol neu safle sydd â chyswllt agos ag adeiladau presennol eraill sy'n ffurfio rhan o gyfleuster twristiaeth bresennol, neu
  3. Ddatblygu gweithgaredd sy'n gyfyngedig i leoliad penodol oherwydd ei ddefnydd priodol o adnodd hanesyddol neu naturiol neu ei agosatrydd i'r atyniad y mae'n gysylltiedig ag ef.
- 5.5 O ystyried bod y safle ar dir a oedd yn ffurfio rhan o'r cyn safle trin carthion, ystyrir bod hwn yn dir a ddatblygwyd o'r blaen. Mae'r defnydd hefyd yn briodol wrth ei ystyried yn erbyn defnydd y safle ehangach fel parc gwyliau. Er bod adeiladau mwy wedi'u lleoli tuag at ganol y parc gwyliau, mae'r strwythurau sydd i'w gweld ar hyd y morlin yn bennaf yn siales a charafanau un-llawr. Roedd y cynllun gwreiddiol yn cynnwys adeilad caffi deulawr, ond ar ôl trafod gyda swyddogion, cafodd hwn ei leihau i fod yn adeilad un-llawr. O ystyried y gostyngiad yn ei raddfa, mae math a chymeriad yr adeilad bellach yn cael ei ystyried yn briodol ar gyfer ei leoliad arfordirol. Ystyrir bod y dyluniad yn un o ansawdd uchel o ran ei ddyluniad, gosodiad ac ymddangosiad ac y bydd yn ymestyn yr amrediad o gyfleusterau yn ardal y cynllun. Mae'r bwriad yn cael ei gefnogi gan Ddatganiad Economaidd sy'n dangos y bydd y cynllun yn sicrhau cyfleoedd cyflogaeth lleol. Gellir cael mynediad at y safle gan ddefnyddio cludiant cyhoeddus, beicio a cherdded. Mae'r safle wedi'i leoli union gyferbyn â'r llwybr Arfordir ac mae'r datganiad cefnogi cynllunio wedi cadarnhau y bydd y Caffi ar gael i gerddwyr sy'n cerdded ar hyd y Llwybr Arfordir. O ystyried yr uchod, ystyrir bod y cynnig yn cydymffurfio â gofynion polisi MAN 1, MAC 6 a TWR 1 a bod yr egwyddor o adeiladu caffi yn dderbyniol yn y lleoliad hwn.

### Gwaith Amddiffyn yr Arfordir

- 5.6 Mae'r cynnig yn cynnwys gwaith i ran 320m o'r morlin, gan gynnwys ail-alinio'r tir ar y traethlin, gosod pedwar morglawdd '*rock-armour*' mewn siâp cynffon pysgodyn a chreu ardaloedd o draeth tywod/cerrig mân rhyngddynt. Bydd oddeutu traean o hyd y morgloddiau arfaethedig ac ardaloedd adlwytho hyn yn disodli gwrthglawdd craig llinellol presennol sydd yn ei le ar hyd y rhan hon o'r blaendraeth (a adeiladwyd yn y 1990au). Bydd y gweddill wedi'i leoli i'r dwyrain o'r gwrthglawdd craig presennol lle mae'n amlwg bod erydiad llanwol yn effeithio ar y morlin ar hyd o bryd. Er bod y cynllun hwn yn ceisio ail-gyfeirio Llwybr Arfordir Cymru mewn ymateb i'r

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD 01/11/2021</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

cynlluniau datblygu, mae rhannau o'r gwaith (ail-leoli pont) eisoes wedi cael ei wneud gan yr uned llwybrau yn sgil pryderon am erydiad a diogelwch.

- 5.7 Mae polisi AMG 4 yn cyfeirio at Warchod yr Arfordir ac yn gofyn i gynigion ddangos bod budd economaidd a chymdeithasol gorbwysol am ddod o'r datblygiad. Hefyd, dylai cynigion sicrhau nad oes niwed annerbyniol i ansawdd dŵr, mynediad cyhoeddus, yr amgylchedd adeiledig, cymeriad y tirlun neu'r morlun ac effeithiau bioamrywiaeth. Mae'r polisi yn blaenoriaethu lleoliadau sydd â chysylltiadau gweledol agos at adeiladau neu strwythurau presennol. Hefyd, mae'n gofyn nad oes unrhyw leoliadau amgen addas ar hyd yr arfordir wedi'u datblygu a bod y cynnig yn cydymffurfio â pholisïau lleol, gan gynnwys ARNA 1.
- 5.8 Mae'r cais wedi cael ei gefnogi gan dystiolaeth arwyddocaol yn y Datganiad Amgylcheddol a'r Datganiad Economaidd, er mwyn cyfiawnhau'r gwaith yn y lleoliad hwn. Mae'r gwaith arfordirol wedi'i leoli'n agos at y ffurf adeiledig presennol a bydd yn sicrhau dyfodol hirdymor y parc gwyliau. Ystyrir bod egwyddor y gwaith arfordirol yn y lleoliad hwn yn cydymffurfio â pholisi AMG 4, ond trafodir yr agweddau amgylcheddol ymhellach ymlaen yn yr adroddiad.
- 5.9 Mae polisi ARNA 1 yn berthnasol i'r agwedd hon o'r cynllun ac mae'n nodi na chaniateir Cynigon am gynlluniau amddiffyn arfordirol newydd neu gynlluniau sy'n amnewid hen ddarpariaeth, dim ond os ellir dangos bod y gwaith yn gyson â'r dull rheoli ar gyfer y wyneb blaen a gyflwynir yn y Cynllun Rheoli Traethlin, ac na fydd yna effaith andwyol faterol ar yr amgylchedd.
- 5.10 Mae'r Cynllun Rheoli Traethlin (SMP) ar gyfer y rhan hon o'r morlin yn nodi 'Dim Ymyrraeth Weithredol' dros y 100 mlynedd nesaf. Fodd bynnag, mae'r polisi ar gyfer yr adran hon yn nodi na fyddai hyn yn atal rheolaeth breifat leol o'r morgloddiau. Felly, ystyrir bod yr egwyddor o amnewid ac ymestyn yr amddiffynfeydd presennol yn dderbyniol mewn egwyddor. Fodd bynnag, mae'n rhaid i'r cynllun gydymffurfio â nifer o bolisïau eraill sy'n ystyried yr effaith ar yr amgylchedd a thrafodir hyn ymhellach yn ddiweddarach yn yr adroddiad.

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

- 5.11 Mae hanes cynllunio'r safle yn benodol berthnasol i'r agwedd hon o'r cais. Roedd Cais C10D/0141/40/LL yn rhoi caniatâd i brif gynllun oedd yn cynnwys dymchwel 450 siale, creu sylfeini ar gyfer 209 carafán sefydlog, 75 caban a chreu safle carafanau teithiol ar gyfer hyd at 75 carafán deithiol. Yn sgil y caniatâd hwn, bu gostyngiad cyffredinol yn y ddarpariaeth llety gwyliau ar y safle. Cafodd yr amodau cyn-cychwyn perthnasol eu gweithredu ac mae'r caniatâd wedi cael ei weithredu'n rhannol. Mae'r rhannau o'r caniatâd sydd heb eu gweithredu yn berthnasol i'r cais hwn.
- 5.12 Mae'r cynllun sydd wrthi'n cael ei ystyried yn ceisio addasu'r caniatâd a roddwyd eisoes drwy gadw'r 184 fflat presennol y rhoddwyd caniatâd i'w dymchwel yn flaenorol. Mae'r ffigyrau isod yn rhoi trosolwg o'r sefyllfa gyffredol a chanlyniad y bwriad:
- Nifer o unedau gwyliau parhaol presennol: 240
  - Nifer i'w ddymchwel fel rhan o'r cais: 56 (16 uned ymwelwyr ac 40 uned staff.)
  - Nifer i'w gadw ar y safle: 184
  - Codi 76 uned saff newydd (o fewn 2 adeilad)
- 5.13 Polisi TWR 2 sy'n ymdrin â llety gwyliau a Pholisi Strategol 14 sy'n ymdrin â'r economi ymwelwyr. PS 14 yn benodol sy'n cefnogi rheoli a gwella'r ddarpariaeth o lety twristiaeth o ansawdd uchel heb wasanaeth ar ffurf meysydd gwersylla, gwersylla moethus amgen, carafanau sefydlog neu deithiol neu barciau siale. Mae'r Datganiad Cynllunio yn cydnabod ers caniatâd C10D/0141/40/LL, mae'r fflatiau wedi parhau i fod yn ffurf poblogaidd o lety ac maent wedi cael eu hailwampio i ddarparu llety gwyliau o ansawdd uchel. Mae Polisi TWR 2 a PS 14 yn ceisio



PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD 01/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

darparu amrediad o lety gwyliau ac o safbwynt hynny, ni fyddai cadw'r fflatiau yn creu unrhyw wrthdaro o ran polisi ac fe fyddai'n sicrhau amrediad ehangach o lety yn y safle.

- 5.14 Polisi TWR 3 sy'n ymdrin â Safleoedd Carafanau Sefydlog a Siales. Nid yw'r safle wedi'i leoli mewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol nac Ardal Tirwedd Arbennig ac felly mae'r polisi yn cefnogi mân estyniadau i ardal y safle a mân gynnydd yn nifer yr unedau ar y safle, cyhyd ag y bo'r meini prawf yn y polisi yn cael eu cwrdd. Mae'r cynllun yn bodloni'r gofynion o ran ei fod yn rhan o gynllun ehangach i wella amrediad ac ansawdd y llety ar y safle. Yn gronnus, mae'r cynllun yn cynnig gwelliannau arwyddocaol i ddyluniad, gosodiad ac ymddangosiad y safle, a'i leoliad yn y dirwedd. Mae'r safle wedi'i leoli mewn ardal rheoli Newid Arfordirol ond bydd y cynllun yn gwella diogelwch meddianwyr y safle, yn gwarchod y parc yn yr hirdymor ac yn diogelu Llwybr Arfordir Cymru.
- 5.15 Mae Polisi TWR 3 yn gofyn yn benodol bod unrhyw gynnydd yn nifer yr unedau carafanau gwyliau sefydlog neu siales gwyliau yn fach ac yn gydnaws â graddfa unrhyw welliannau i'r safle. Mae'r cynnig fel y'i cyflwynir yn ceisio ymestyn y safle ar hyd y ffin ddwyreiniol (parsel G) a chynyddu nifer y carafanau sefydlog o 85. Mae paragraff 6.3.74 polisi TWR 3 yn cydnabod nad yw mân o ran ardal y safle yn cael ei ddiffinio, ond o ran niferoedd fel rheol gyffredinol, mae oddeutu 10% o gynnydd yn nifer yr unedau ar yr adeg pan wnaed y cais gwreiddiol yn cael ei ystyried yn fân.
- 5.16 Fodd bynnag, mae cadw'r fflatiau yn golygu nad oes modd i'r safle leoli'r holl garafanau sefydlog a ganiatawyd oedd yn rhan o caniatâd C10D/0141/40/LL yn y ffordd y rhagwelwyd yn y lle cyntaf. Fodd bynnag, roedd amodau ar y caniatâd gydag amodau datblygu mewn camau oedd yn gysylltiedig â chyflwyniad graddol a gosodiad ac un amod cyffredinol oedd yn cyfyngu ar nifer yr unedau. O ganlyniad, cafodd union leoliad yr holl garafanau sefydlog ei adael nes cynhaliwyd trafodaeth bellach drwy gyflawni'r amodau. Mae hyn yn golygu bod hyblygrwydd i'w gael yn y caniatâd sy'n parhau i fod yn weithredol heddiw.
- 5.17 Mae safle Hafan y Môr yn weddol unigryw yn ardal y cynllun, o ran ei faint ac o ran y ddarpariaeth llety ymwelwyr. Fel y nodwyd uchod, mae'r hanes cynllunio yn faith ac yn ymestyn yn ôl i'r 1950au. Mae addasiadau diweddar wedi gweld buddsoddiad mawr gyda chyfleusterau'n cael eu huwchraddio ac addasiadau'n cael eu gwneud i'r ddarpariaeth llety. Cafodd y pwynt cychwyn ar gyfer hyn ei ganiatáu drwy ganiatâd C10D/0141/40/LL a oedd yn brif gynllun ar gyfer y safle yn ei gyfanrwydd. Felly, ystyrir ei bod yn rhesymol o ran polisi TWR 3 mai caniatâd C10D/0141/40/LL yw'r cais gwreiddiol yn yr achos hwn. Mae'r polisi yn cydnabod y dylid ystyried pob cais yn ôl ei rinwedd ei hun yn sgil yr amrywiaeth sylweddol ym maint, natur a lleoliad safleoedd.
- 5.18 Mae'r ffigyrau isod yn rhoi trosolwg o'r sefyllfa gyfredol a chanlyniad y bwriad:
- Nifer o seiliau ychwanegol: 154
  - Nifer o seiliau sydd eisoes gyda chaniatâd cynllunio: 1238
  - Nifer ar y safle heddiw: 1108
  - Nifer ychwanegol ar ben y caniatâd cynllunio cyfredol: 85
- 5.19 Roedd caniatâd C10D/0141/40/LL yn caniatáu lleoli cyfanswm o 1,238 carafán sefydlog. Mae'r cais hwn yn ceisio lleoli 85 uned sefydlog ychwanegol, sy'n llai na'r 10% sydd wedi'i nodi yn y polisi. Fodd bynnag, yr ystyriaeth bolisi gyffredinol yw sicrhau nad yw'r cynnydd mewn niferoedd yn cael niwed annerbyniol ar ymddangosiad y safle.
- 5.20 Wrth ystyried effeithiau gweledol, mae Astudiaeth Capasiti a Sensitifrwydd y Dirwedd yn Ynys Môn, Gwynedd a Pharc Cenedlaethol Eryri hefyd yn ystyriaeth berthnasol sy'n rhoi arweiniad. Canfu'r astudiaeth, o fewn yr ardal hon, y gall fod peth capasiti ar gyfer datblygiadau ar raddfa fechan iawn i fechan sydd wedi'u lleoli'n sensitif ac wedi'u dylunio'n dda, ac a ddylai gydweddu'n dda i'r amgylchedd adeiledig/gorchudd tir trefol presennol. Mae'r astudiaeth yn diffinio bychan

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD 01/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

fel 11-25 uned (yn gyffredinol, yn llai na 2 hectar o ran ardal). Mae hefyd yn cydnabod, ymhob achos, y dylai datblygiad osgoi'r ymyl arfordirol sydd heb ei ddatblygu a'i osodiad uniongyrchol ac y dylid eu gwahanu'n glir fel bod eu heffeithiau yn aros yn lleol ac nad oes dylanwad diffiniol cronrus ar y dirwedd.

- 5.21 O ran ymestyn ardal y safle, mae parcel G yn elwa o ganiatâd blaenorol a roddwyd mewn perthynas â chais C10D/0141/40/LL. Roedd y caniatâd a roddwyd am oddeutu hanner y cae heb ei ddatblygu, fel y'i gwelir. Mae'r ardal estynedig yn mesur oddeutu 1.4 hectar ond mae'r safle gwyliau presennol yn ei gyfanrwydd (ac eithrio'r cwrs golff) yn ymestyn am dros 80 hectar. Yn ogystal, ni fydd lle yn yr ardal estynedig ar gyfer yr 85 carafán ychwanegol i gyd, ac mae'r rhain i'w lledaenu o fewn ffiniau presennol y safle. O ystyried maint y safle presennol a'r ardal i'w hymestyn, ystyrir bod yr ardal yn fach ac yn unol â gofynion polisi TWR 3.
- 5.22 Yn ogystal ag Astudiaeth Capasiti a Sensitifrwydd y Dirwedd yn Ynys Môn, Gwynedd a Pharc Cenedlaethol Eryri, mae paragraff 6.3.74 o bolisi TWR 3 hefyd yn nodi y dylai datblygiad, ymhob achos, osgoi'r ymyl arfordirol sydd heb ei ddatblygu a'i osodiad uniongyrchol. Roedd y cais fel y'i cyflwynwyd yn wreiddiol yn cynnwys gosod carafanau sefydlog yn agos at yr ymyl arfordirol ym mharsel G. Codwyd y mater cynhennus hwn â'r asiant ac o ganlyniad cafodd y cynllun ei addasu ac mae'r carafanau bellach wedi'u gosod lawer pellach yn ôl ac yn unol â'r ardal y rhoddwyd caniatâd iddi dan ganiatâd C10D/0141/40/LL. Mae'r ardal rhwng y morlin a'r unedau sefydlog bellach yn cael ei chynnig fel ardal i'w neilltuo i ddarparu ardal bioamrywiaeth amgen ac i gael ei phlannu fel glaswelltir blodau gwyllt. Mae'r ardal am gael ei ffensio er mwyn ei gwarchod ac er mwyn gwahaniaethu'n glir rhwng yr ymyl arfordirol a'r parc gwyliau. Hefyd, cynigir clawdd (bwnd carreg, pridd) a phlannu prysglwyni cynhenid o flaen y carafanau er mwyn sgrinio'r unedau a lleihau effeithiau gweledol mwy lleol o lwybr yr arfordir. Oherwydd y tîrweddu presennol sy'n amgylchynu'r safle a'r tirlunio arfaethedig, ystyrir bod yr effeithiau gweledol yn rhai lleol eu natur (yn bennaf ar hyd rhan fechan o lwybr yr arfordir), ac o ystyried y bydd unrhyw effeithiau gweledol eraill yn cael eu lliniaru gyda phellter, ni ystyrir y bydd yr effaith yn cael effaith ddiffiniol ar y dirwedd.

#### **Adeiladu llety newydd i staff.**

- 5.23 Fel rhan o'r gwelliannau i'r safle, mae'r cynllun hefyd yn cynnwys dymchwel tri adeilad sydd ar hyn o bryd yn darparu 40 fflat hunan-gynhwysol dwy ystafell wely ar gyfer staff ac adeiladu dau adeilad newydd fydd yn darparu 76 o unedau dwy ystafell wely. Gofynnodd swyddogion am ragor o wybodaeth ac eglurhad gan yr ymgeisydd ynghylch y sefyllfa bresennol a sut mae'r unedau'n cael eu rheoli. Nodwyd, yn hanesyddol, bod y safle wedi darparu llety i dros 1000 o staff yn oes Butlin's ar y safle, ond bod hyn wedi cael ei leihau yn gyson gan Haven, y gweithredwyr newydd.
- 5.24 Hefyd, bydd y cynllun yn caniatáu ar gyfer lleihau dwysedd y defnydd a wneir o'r unedau yn Seaview, sydd yn ôl yr ymgeisydd, yn orlawn yn ystod y tymor brig. Mae'r unedau yn ddigon mawr i gael tri gwely ynddynt ond mae pedwar gwely ymhob uned ar hyn o bryd. O'r wybodaeth a dderbyniwyd, bydd y cynnydd net mewn gofod gwelyau yn 24.
- 5.25 Mae'r safle wedi'i leoli mewn cefn gwlad agored ac nid oes polisi penodol yn y cynllun datblygu sy'n ymdrin â llety o'r math hwn. Polisi PCYFF 1 felly yw'r polisi perthnasol sy'n nodi y dylid ymwrthod â datblygiadau oni bai bod eu lleoliad mewn cefn gwlad yn hanfodol. Fodd bynnag, mae yn ystyriaeth gynllunio berthnasol bod y safle eisoes yn darparu llety i staff ar y safle ac mae'r ardal i'w datblygu ar gyfer y llety newydd yn cael ei hystyried yn dir a ddatblygwyd o'r blaen.
- 5.26 Roedd yr unedau staff presennol yn ffurfio rhan o ganiatâd prif gynllun C10D/0141/40/LL ac maent yn cael eu rheoli yn yr un ffordd â'r llety gwyliau, ac mae amod arnynt sy'n cyfyngu ar feddiant i ddefnydd tymhorol yn unig ac mae gan y staff breswylfa barhaol mewn lleoliad arall.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD 01/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Drwy reoli'r unedau yn y fath fodd, mae'n sicrhau nad ydynt yn gyfystyr â darparu tai newydd mewn cefn gwlad agored, gan y byddai hynny'n groes i bolisiau cynllunio lleol a chenedlaethol. Mae hefyd yn ystyriaeth berthnasol y gallai'r safle gynnig ei unedau llety gwyliau eraill i staff heb dorri unrhyw amodau cynllunio, cyhyd ag y bo'r fath ddefnydd yn dymhorol. O ystyried hyn, nid yw'r cynnydd net o 24 gofod gwely i staff yn cael ei ystyried yn afresymol a thrwy osod amodau i sicrhau nad yw'r unedau hyn yn darparu llety preswyl parhaol, ni ystyrir bod y cais yn gwro'n sylweddol oddi wrth bolisi cynllunio ac nad yw'n cyfiawnhau gwrthod ar y sail hon.

### Dyluniad a Mwynderau Gweledol

- 5.27 Mae Polisi PCYFF3 yn nodi na chymeradwyir cynigion oni bai eu bod yn cydymffurfio â nifer o feini prawf, gan gynnwys bod y cynnig yn ategu ac yn gwella cymeriad y safle, yr adeilad neu'r ardal o ran ei osodiad, ymddangosiad, graddfa, uchder, mas a thriniaeth edrychiadau; ei fod yn parchu cyd-destun y safle a'i le o fewn y dirwedd leol; ei fod yn defnyddio deunyddiau sy'n briodol i'w ardal gyfagos ac yn ymgorffori tirlunio meddal; ei fod yn gwella rhwydwaith trafniadaeth a chyfathrebu diogel ac integredig; ei fod yn cyfyngu ar ddŵr wyneb ffo a risg llifogydd ac atal llygredd; ei fod yn cyflawni dyluniad cynhwysol sy'n caniatáu mynediad i bawb a'i fod yn helpu i greu amgylcheddau iach ac actif, ac yn ystyried iechyd a llesiant defnyddwyr yn y dyfodol.
- 5.27 Mae'r safle wedi'i leoli mewn cefn gwlad agored ond nid yw wedi'i leoli o fewn unrhyw dirweddau dynodedig statudol na thirweddau dynodedig lleol. Mae rhannau o'r safle yn weladwy o olygfeydd estynedig o Gastell Cricieth a Pharc Cenedlaethol Eryri. Mae'r cais wedi'i gefnogi gan Asesiad Effaith ar y Dirwedd a'r Effaith Gweledol (LVIA) i gynorthwyo gydag asesu'r cais. Mae'r asesiad wedi ystyried dwy effaith wahanol, yr effeithiau uniongyrchol ar adnoddau'r dirwedd; a'r effeithiau anuniongyrchol ar ganfyddiadau cyhoeddus o'r dirwedd, o ran newid i gymeriad y dirwedd neu o ganlyniad i effeithiau gweledol. Mewn ymateb i'r cynllun diwygiedig, cyflwynwyd adendwm i'r LVIA hefyd er mwyn ystyried yr addasiadau.
- 5.28 Mae'r cynnig yn cynnwys datblygu gwahanol barseli o dir yn y safle, a bydd pob un yn cael eu trafod yn unigol:
- Mae **Parsel E** wedi'i leoli yn ganolog yn y safle i'r de o lein y rheilffordd. Yn y parsel hwn, bwriedir lleoli dau adeilad llety staff newydd a thair carafán sefydlog. Mae'r adeiladau llety staff yn rhai deulawr a byddant yn cael eu cladio â chymysgedd o baneli 'weatherboard' a rendr. Mae'r dyluniad yn fodern ac yn unol ag adeiladau eraill sydd i'w gweld ar y safle. Gan bod parsel E wedi'i leoli yn ganolog yn y safle, mae'n annhebygol o gael effaith weledol ar y dirwedd ehangach.
  - Mae **Parsel B** wedi'i leoli i'r de-orllewin o'r safle ac mae wedi'i wahanu oddi wrth yr arfordir gan lyn pysgota a thirlunio mwy naturiol. Cynigir lleoli 27 carafán yn yr ardal hon. O ystyried y topograffi, y llystyfiant sy'n amgylchynu'r llyn a'r llystyfiant ar ynysoedd yn y llyn, ni fydd y carafanau i'w gweld yn y dirwedd o amgylch.
  - Mae **Parsel F** wedi'i leoli i'r de o'r safle a bwriedir lleoli 26 carafán sefydlog yn y lleoliad hwn. Mae'n debygol y bydd 4 uned yn uniongyrchol weledol o'r llwybr arfordir; fodd bynnag, cydnabyddir bod gan yr ardal hon ganiatâd i leoli carafanau sefydlog yno dan ganiatâd C10D/0141/40/LL. Gyda thirweddau ychwanegol i ysgafnhau'r effaith, ni ystyrir y bydd yr effaith ar gerddwyr ar lwybr yr arfordir yn arwyddocaol nac yn niweidiol. Bydd unrhyw effeithiau gweledol estynedig ar y dirwedd yn cael eu lliniaru gan y pellter.
  - Mae **Parsel H** hefyd wedi'i leoli i'r de o'r safle gyferbyn â'r morlin. Arferai'r ardal hon fod yn safle trin gwastraff sydd bellach wedi cael ei glirio, ond sydd heb gael ei ddatblygu ymhellach. Bwriedir adeiladu caffï newydd yn y lleoliad hwn. Fel y trafodwyd uchod, roedd y cynlluniau a gyflwynwyd yn wreiddiol yn gofyn am adeilad deulawr. Cododd swyddogion bryderon am hyn o ystyried y golygfeydd agored o'r morlin a'r

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD 01/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

llwybr arfordir a'r ffaith bod y ffurf adeiledig o amgylch (carafanau) yn isel, ac heblaw am y tirwedd sydd wedi sefydlu i'r dwyrain, nid oes unrhyw nodweddion tirwedd yn eu lle eisoes a fyddai'n gwneud i adeilad deulawr ymdoddi'n dderbynol i'r dirwedd. Y bwriad dan ystyriaeth erbyn hyn yw adeilad to fflat, un-llawr gydag ymddangosiad modern iddo. Byddai'r edrychiad allanol tua'r de a'r gorllewin yn bennaf o wneuthuriad gwydr, gyda rhannau o gladin carreg naturiol. Byddai'r drychiadau i'r gogledd a'r dwyrain yn cael eu gorffen mewn 'weatherboard' o goedyn naturiol. I'r blaen, cynigir teras ar gyfer bwyta y tu allan. Yng nghefn y caffi, cynigir ardal barcio fechan ac i'r gorllewin cynigir ardal bioamrywiaeth amgen. Mae polisi PCYFF 3 a TWR 1 yn gofyn bod datblygiadau yn rhai o ansawdd uchel a'u bod yn briodol i'w lleoliad. Bydd yr adeilad yn weladwy allan ar y môr ac i gerddwyr sy'n defnyddio'r llwybr arfordir. Mae'r derbynyddion gweledol mwyaf sensitif wedi'u lleoli i'r dwyrain ac yn eu mysg y mae Parc Cenedlaethol Eryri a Chastell Cricieth; fodd bynnag, bydd yr adeilad yn cael ei sgrinio rhag golygfeydd estynedig i'r dwyrain gan dirwedd dwys presennol. Cydnabyddir y bydd y caffi yn nodwedd newydd ac felly bydd newid gweledol a thirweddol yn yr ardal uniongyrchol; fodd bynnag, o ystyried y lleoliad mewn parc gwyliau estynedig, ni ystyrir y bydd yr adeilad yn nodwedd annisgwyl na dieithr i ddefnyddwyr y llwybr arfordir nac allan ar y môr. Ystyrir y bydd unrhyw olygfeydd estynedig ar draws Fae Ceredigion yn cael eu lliniaru'n ddigonol gyda phellter.

- Mae **Parsel J** yn cynnwys gwaith i ran 320m o'r morlin i'r de o'r safle. Mae'r cynnig yn cynnwys cilio aliniad llanw uchel cymedrig tua'r tir a gosod pedwar morglawdd 'rock-armour' ar siâp cynffon pysgodyn a chreu ardaloedd rhyngddynt o draeth tywod a cherrig mân. Yn yr un modd â pharsel D, mae'r LVIA yn cydnabod y bydd yr effaith weledol fwyaf i'w chael yn ystod y cam adeiladu. Fodd bynnag, ar ôl cwblhau'r gwaith, ni ystyrir y bydd y gwaith yn ymddangos yn ymwthiol nac yn niweidiol i'w osodiad.
- Mae **Parsel G** yn cynnwys lleoli 80 o garafanau sefydlog. Mae oddeutu 50% o'r parsel hwn yn elwa o ganiatâd presennol dan gais C10D/0141/40/LL. Fel y trafodwyd uchod, mae'r cynnig wedi cael ei addasu mewn ymateb i bryderon swyddogion ynghylch effaith weledol y carafanau a'u hagosrwydd i'r morlin. Erbyn hyn, mae'r carafanau am gael eu gosod yn ôl o'r morlin uniongyrchol ac mae'r lefelau safle arfaethedig wedi'u lleihau i sicrhau y bydd y tirlunio yn lliniaru'n ddigonol yn erbyn yr effeithiau. Mae'r ardal hon yn weledol agored i'r morlin. Mae dwyrain y safle yn elwa o Barth tirlunio dwys fydd yn atal golygfeydd estynedig o'r carafanau oddi wrth y derbynyddion gweledol sensitif. Hefyd, mae tirlunio ychwanegol yn cael ei gynnig er mwyn ymestyn y parth tirlunio ymhellach tua'r de. Er y bydd cerddwyr ar y llwybr arfordir yn gweld y carafanau yn y lleoliad hwn, drwy eu gosod yn ôl ymhellach yn y safle, bydd yn sicrhau bod y golygfeydd o'r parc cenedlaethol a Chastell Cricieth yn parhau i fod yn ddi-rwystr. Dylai'r tirlunio a'r gweirglodd blodau gwyllt liniaru yn erbyn rhywfaint o'r effaith a rhoi ymdeimlad pleserus ac o ansawdd i'r ardal hon. Wedi ystyried yr asesiad yn y LVIA a'r caniatâd presennol, wrth gydbwyso popeth, ystyrir na fydd yr effeithiau gweledol yn sylweddol fwy neu niweidiol na'r hyn a achosir gan y caniatâd presennol.
- Mae **Parsel I** wedi'i lleoli yng nghefn y safle arfaethedig ar gyfer y caffi. Bwriedir lleoli 18 o garafanau sefydlog yn y lleoliad hwn. Mae'r rhan fwyaf o'r ardal hon hefyd yn elwa o ganiatâd presennol dan gais C10D/0141/40/LL. Os rhoddir caniatâd, cynigir datblygu'r ardal hon yng ngham dau, ar yr un pryd â'r caffi, fydd yn sicrhau bod y gwaith tirlunio yn cael ei wneud ac y bydd presenoldeb y caffi yn sgrinio'r mwyafrif o'r carafanau. O ystyried lleoliad y parsel hwn, yng nghefn y caffi arfaethedig, ni ystyrir y bydd yn weledol amlwg yn y tirlun ehangach nac yn niweidiol i'w ardal gyfagos.

5.29 Wedi ystyried pob agwedd o'r datblygiad, ystyrir bod casgliadau'r LVIA yn rhesymol a bod yr effeithiau wedi cael eu hystyried yn ddigonol. Hefyd, ystyrir bod effeithiau gweledol cronus y cynllun yn ei gyfarwydd yn dderbynol. Yn yr un modd â nifer o ddatblygiadau, bydd yr

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD 01/11/2021</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

effeithiau mwyaf andwyol i'w cael yn ystod y cam adeiladu ac mae hyn yn cael ei gydnabod yn y LVIA. Fodd bynnag, mae'r cais wedi cael ei gyflwyno mewn cynllun graddol fydd yn sicrhau bod yr effeithiau yn cael eu rheoli ac y dylid cwblhau pob cam cyn symud ymlaen i gychwyn ar y cam nesaf. Ceir yr effaith fwyaf arwyddocaol yn ystod y cam cyntaf pan wneir y gwaith arfordirol, ac mae'r cynlluniau wedi dangos llwybr amgen dros dro ar gyfer llwybr yr arfordir yn ystod y cam hwn. Er y bydd yr effaith yn andwyol, effaith byrdymor fydd hyn a bydd modd i'r llwybr arfordir ddilyn llwybr diwygiedig ar hyd y morlin ar ôl i'r gwaith arfordirol gael ei gwblhau. Wedi pwyso a mesur, ystyrir fod hyn yn dderbyniol.

- 5.30 Ystyrir bod y cynnig, o ran ei ffurf a'i orffeniad, yn dderbyniol ac yn cynnig datblygiad o ansawdd o ran y mwynderau gweledol drwy arddangos dyluniad a nodweddion sy'n cyflwyno ac yn creu datblygiad fyddai'n addas ac yn briodol i'r safle ac o fewn yr ardal ehangach. O ganlyniad, ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol yn seiliedig ar ofynion perthnasol Polisi PCYFF 3, AMG 3 ac AMG 4.
- 5.31 Mae'r manylion a gyflwynwyd wedi cynnwys cynigion manwl ar gyfer tirweddu meddal a chaled yn y safle, gan gynnwys plannu coed cynhenid newydd ac ardaloedd bioamrywiaeth amgen i annog bioamrywiaeth. Mae'r tirlunio yn debyg i'r hyn a welir mewn rhannau eraill neu rannau a uwchraddiwyd yn ddiweddar ar y safle, sy'n dangos ansawdd uchel y gwaith. Wrth osod amod i sicrhau bod y tirlunio yn cael ei wneud ar yr un pryd â'r datblygu graddol, ystyrir y bydd gofynion polisi PCYFF 4 yn cael eu bodloni.

### **Effaith Ieithyddol**

- 5.32 Yn unol â Deddf Cynllunio (Cymru) 2015, mae'n ddyletswydd wrth wneud penderfyniad ar gais cynllunio i ystyried yr iaith Gymraeg, lle mae'n berthnasol i'r cais hwnnw. Mae hyn yn cael ei bwysleisio ymhellach ym mharagraff 3.28 Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, 2019), ynghyd â Nodyn Cyngor Technegol 20, a pholisi PS 1 y CDLI ar y Cyd. Mae Canllaw Cynllunio Atodol (CCA) 'Cynnal a Chreu Cymunedau Ffyniannus a Chynaliadwy' (mabwysiadwyd Gorffennaf 2019), yn darparu canllawiau pellach ar sut y disgwylir i ystyriaethau iaith Gymraeg gael eu hymgorffori ym mhob datblygiad perthnasol.
- 5.33 Yn unol â gofynion polisi PS 1 a'r Canllaw Cynllunio Atodol, cyflwynwyd Datganiad yr Iaith Gymraeg i gefnogi'r cais ac adendwm ychwanegol i'r datganiad mewn ymateb i'r cynlluniau diwygiedig. Derbyniwyd sylwadau cadarnhaol gan yr Uned Iaith Gymraeg ac ni nodwyd unrhyw dystiolaeth o niwed neu risg arwyddocaol i'r iaith Gymraeg. Fodd bynnag, roedd y sylwadau yn nodi y dylai'r asesiad ystyried staffio ymhellach ac y dylid diweddarau'r wybodaeth a gyflwynwyd.
- 5.34 Mewn ymateb i sylwadau'r Unedau Iaith mae'r asiant wedi cadarnhau fod y parc wedi cyflogi 460 o bobl yn ystod tymor yr haf 2021. Mae 88 o'r rhain yn swyddi parhaol gyda'r gweddill yn dymhorol. Derbyniwyd cadarnhad bod dros 50% o'r staff yn byw yn lleol (o fewn 5 milltir) a hefyd bod tua 50% yn siarad Cymraeg.
- 5.35 Bu i'r sylwadau hefyd gydnabod agweddau positif y datganiad, oedd yn cynnwys dulliau marchnata ar gyfer swyddi newydd, gan gynnwys ymdrechion i gyflogi yn lleol a defnyddio hysbysebion Cymraeg. Roedd y mesurau lliniaru a gwella i'w croesawu hefyd, oedd yn cynnwys:
- Enwau'r ardaloedd datblygu newydd i ystyried y dreftadaeth ieithyddol lleol.
  - Darparu arwyddion allweddol yn y parc yn y Gymraeg a'r Saesneg.
  - Defnyddio bathodynau/logo Iaith Gwaith mewn rhai ardaloedd o'r Parc (derbynfa, caffi, bar) i annog ymwelwyr i ddefnyddio'r iaith gyda'r staff, lle bo modd.
  - Defnyddio'r Gymraeg ar arwyddion yn y datblygiad caffi newydd.
- 5.36 Mae'r mesurau lliniaru a gwella uchod yn ofyniad penodol o feini prawf 4 a 5, polisi PS 1 ac fe ellir eu sicrhau drwy amod cynllunio. O ymweld â'r safle, mae'n amlwg bod y safle yn gweithredu'r uchod ar rannau presennol o'r safle. Yn seiliedig ar y wybodaeth a gyflwynwyd hyd

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD 01/11/2021</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

yma, ystyrir fod y cais wedi bodloni gofynion polisi PS 1 a'r CCA a thrwy osod amodau, mae'r cynnig yn dderbyniol o ran yr effeithiau ieithyddol.

### **Effeithiau Priffyrdd**

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

### **Materion Archeolegol**

- 5.39 Yn unol â gofynion polisi PS 20 ac AT 4, mae'r cais wedi cael ei gefnogi gan asesiad archeolegol pen desg. Ar ôl ymgynghori â Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd, derbyniwyd sylwadau yn nodi mai potensial cyfyngedig am effaith archeolegol sydd i'r datblygiad.
- 5.40 Mae gwaith blaenorol a gafodd ei arwain gan ddatblygiadau yn y parc gwyliau a'r ardal gyfagos wedi sefydlu bod potensial am olion cynhanes, canoloesol ac ôl-ganoloesol yn yr ardal hon. Yn y parc gwyliau, mae gwaith maes wedi dangos, hyd yn oed mewn ardaloedd gyda gofod agored, mae'r gwaith tirlunio wedi tarfu ac wedi trychu dyddodion archeolegol, felly ystyrir bod y tebygolrwydd y bydd olion yn goroesi dan y datblygiad presennol yn isel. Credir bod yr effaith hwn wedi digwydd yn ystod y cyfnod o sefydlu'r parc gwyliau, neu adeiladu ei ragflaenydd, canolfan hyfforddi llynges yr HMS Glendower.
- 5.41 Wedi dweud hynny, mae llai o darfu wedi digwydd mewn rhai ardaloedd ac mae iddynt fwy o botensial bod olion archeolegol yn parhau yno heb eu tarfu. Mae'r sylwadau gan Wasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd yn casglu y gellir rheoli'r datblygiad yn dderbyniol drwy osod amod sy'n gofyn am archwiliad archeolegol pellach cyn cychwyn ar y gwaith datblygu. Drwy drafod ymhellach, cytunwyd y byddai'r gwaith archwilio yn cael ei gyfyngu i barseli G a J. Felly, gydag amodau, ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol ac yn unol â gofynion perthnasol polisi PS 20 ac AT4.

### **Mwynderau Preswyl a Chyffredinol**

- 5.42 Fel y trafodwyd eisoes, lleolir safle'r cais mewn cefn gwlad agored ac mae'n barc gwyliau hir-sefydlog. Mae eiddo preswyl gwasgaredig o amgylch y safle. Ni ragwelir y bydd yr effeithiau ar dai preswyl i'r de a'r gorllewin yn fwy o ystyried bod y gwaith arfaethedig yn bennaf o fewn y safle presennol ac i'r dwyrain. I'r dwyrain, mae'r datblygiad yn cynnwys y gwaith amddiffyn arfordirol, adeiladu'r caffi a datblygu parcel G. Yr eiddo preswyl agosaf yw Tyddyn Berth, sydd wedi'i leoli oddeutu 300m o barsel G a mymryn dros 500m i ffwrdd o'r gwaith amddiffyn arfordirol. Mae tai teras Afon Wen hefyd wedi'u lleoli i'r gogledd-ddwyrain ac mae Sŵn y Don

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD 01/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

(tŷ annedd a safle carafanau) wedi'i leoli i'r dwyrain. Fel yr amlinellwyd uchod, codwyd pryderon gan breswylwyr cyfagos, ond nid oeddynt yn gwrthwynebu'r cynllun yn ei gyfarwydd.

- 5.43 Mae'n debygol y ceir yr effaith fwyaf yn ystod y cyfnod o adeiladu'r gwaith amddiffyn arfordirol, fodd bynnag, bydd y gwaith yn cael ei wneud dros gyfnod cymharol fyr o amser ac fe ellir rheoli'r oriau adeiladu drwy amod i sicrhau bod mwynderau eiddo cyfagos yn cael eu gwarchod yn ystod y cyfnodau sydd fwyaf sensitif i sŵn. Fel y trafodwyd uchod, bydd y cyfnod adeiladu hefyd yn effeithio ar fwynderau a mwynhad defnyddwyr y llwybr arfordir. Wedi dweud hynny, unwaith y bydd y cynllun wedi'i gwblhau, dylai gael effaith fwynderol bositif ar ddefnyddwyr y llwybr arfordir, gan bod Haven wedi cadarnhau, er na fydd y caffï ar agor i rai nad ydynt yn breswylwyr, y bydd ar gael i ddefnyddwyr y llwybr arfordir.
- 5.44 Unwaith y bydd y cam adeiladu wedi'i gwblhau, ni ystyrir y bydd y datblygiad yn arwain at effaith annerbyniol ar fwynderau preswyl neu gyffredinol ac ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol ar sail meini prawf perthnasol ym mholisïau PCYFF 2 a PCYFF 3.

### **Rheoli Carbon**

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

### **Draenio Tir a Llifogydd**

- 5.46 Mae nifer o bolisïau yn berthnasol i'r agwedd hon o'r adroddiad. Mae Polisi PS 5 yn ceisio rheoli'r risg llifogydd ac uchafu'r defnydd o SUDS. Mae polisi PS 5 yn ceisio lliniaru effeithiau newid hinsawdd ac nid yw ond yn caniatáu cynlluniau sy'n gweithredu mesurau rheoli dŵr cynaliadwy, lleoli datblygiadau i ffwrdd o ardaloedd gyda risg llifogydd a lleihau'r risg o lifogydd. Mae Polisi ARNA 1 hefyd yn berthnasol ac yn gofyn i ACLI arddangos eu bod wedi ystyried cynlluniau rheoli traethlin. Fel y trafodwyd uchod, mae egwyddor y datblygiad yn dderbyniol ac yn unol â pholisi ARNA 1. Mae'r polisi yn gofyn i beidio â chaniatáu cynigion oni bai bod asesiad risg llifogydd sy'n cydymffurfio â NCT 15 yn arddangos na fydd y datblygiad yn achosi unrhyw gynnydd mewn risg i fywyd nac unrhyw risg sylweddol i eiddo a bod y datblygiad yn cydymffurfio â NCT 15.
- 5.47 Mae'r cais wedi cael ei gefnogi gan Asesiad Canlyniadau Llifogydd ac Adroddiad Strategaeth Draenio ac mae'r Datganiad Amgylcheddol hefyd wedi ystyried Amddiffyniad Arfordirol ac Amddiffyn rhag Llifogydd. Mae'r gwaith am wella morgloddiau presennol a gwarchod parc gwyliau Hafan y Môr rhag erydiad arfordirol. Mae'r Datganiad Amgylcheddol yn casglu y bydd y prosiect yn gwella pethau o ran y risg am erydiad arfordirol yn y dyfodol.
- 5.48 Derbyniwyd sylwadau manwl gan CNC oedd yn casglu bod effeithiau'r datblygiad yn dderbyniol gydag amodau i sicrhau lefelau'r safle a bod y datblygiad yn cael ei gwblhau yn unol â'r Asesiad Canlyniadau Llifogydd. Roedd sylwadau CNC hefyd yn cadarnhau eu bod yn ystyried bod yr Asesiadau Cyfarwyddeb Fframwaith Dŵr yn dderbyniol ac na fydd yn arwain at unrhyw ddirywiad mewn unrhyw gyrff dŵr WFD.
- 5.49 Cadarnhaodd yr Awdurdod Llifogydd Lleol Arweiniol bod mwyafrif y safle wedi'i leoli mewn parth A, sydd yn cael ei ystyried fel arfer fel safle lle nad oes yno fawr neu ddim risg o lifogydd. Fodd bynnag, roedd eu sylwadau yn cydnabod bod ardaloedd o'r safle yn cael eu dangos fel rhai sydd mewn risg o orlifo dŵr wyneb yn y mapiau llifogydd diweddaraf. Roedd y sylwadau yn

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD 01/11/2021</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

cadarnhau bod yr Asesiad Canlyniadau Llifogydd yn dderbyniol a'u bod yn unol â'r canfyddiadau o ran y risg bresennol ac i'r dyfodol o lifogydd o ffynonellau lleol, ynghyd â'r mesurau ehangach a gynigiwyd i isafu'r risg o lifogydd o bob ffynhonnell yn y safle.

- 5.50 Mae Polisi PCYFF 6 yn gofyn i gynigion ymgorffori mesurau cadwraeth dŵr lle bo hynny'n ymarferol, gan gynnwys Systemau Draenio Trefol Cynaliadwy (SUDS) ac y dylai cynigion dros 1,000m<sup>2</sup> gael eu cefnogi gan ddatganiad cadwraeth dŵr. Mae'r cais wedi ystyried hyn yn yr Asesiad Canlyniadau Llifogydd sy'n cynnwys Asesiad Cadwraeth Dŵr, Datganiad Carbon a Chynaliadwyedd a'r Strategaeth Dŵr Wyneb a Draenio Dangosol. Mae'r dogfennau yn cadarnhau y bwriedir mynd ati i ailgylchu dŵr llwyd, cynaeafu dŵr glaw ac integreiddio dyfeisiau arbed dŵr. Bydd dŵr wyneb yn cael ei ollwng i mewn i gyrff dŵr presennol, gan gynnwys llynnoedd, cyrsiau dŵr a'r môr.
- 5.51 Mae'r ymgeisydd yn ymwybodol y bydd arno angen caniatâd ar wahân i gydymffurfio â'r rheoliadau systemau draenio cynaliadwy ac mae wedi dylunio'r cynllun drwy ystyried hyn. Felly, ystyrir bod y cynllun arfaethedig yn dderbyniol ac yn unol â pholisi PCYFF 6, PS 5 a PS 6.
- 5.52 Ar ôl ystyried y Datganiad Amgylcheddol a'r Asesiad Canlyniadau Llifogydd a'r wybodaeth berthnasol arall a gyflwynwyd, mae wedi'i arddangos yn ddigonol na fydd y datblygiad yn achosi unrhyw gynnydd yn y risg i fywyd nac unrhyw risg arwyddocaol i eiddo. Yn ogystal, ystyrir y bydd y gwaith yn cyfrannu at leihau'r potensial am ddigwyddiadau llifogydd mawr yn yr ardal yn y dyfodol. Hefyd, ystyrir bod y cais wedi arddangos ei fod yn cydymffurfio â NCT 15 neu bolisi PCYFF 6, PS 5 neu ARNA 1 o'r CDLI ar y Cyd.

#### **Effeithiau Bioamrywiaeth ac Ecolegol**

- 5.53 Mae nifer o bolisiau yn berthnasol i'r agwedd hon o'r cais. Mae Polisi PS 19 yn ymwneud â chadw ac / neu gyfoethogi'r amgylchedd naturiol ac mae polisi AMG 5 yn amddiffyn Cadwraeth Bioamrywiaeth Lleol. Mae Polisi AMG 6 yn Gwarchod Safleoedd o Arwyddocâd Rhanbarthol neu Leol a pholisi PCYFF 4 yn ymdrin â dylunio a thirweddu. Mae Polisi AMG 4 yn ceisio cynnal, gwella ac amddiffyn yr arfordir.
- 5.54 Mae'r Datganiad Amgylcheddol wedi ystyried prosesau ffisegol ac arfordirol, ansawdd dŵr a dyddodion, ecoleg morol a chadwraeth natur, ecoleg daearol a chadwraeth natur; ac amddiffyn arfordirol ac amddiffyn rhag llifogydd. Roedd y sylwadau cychwynnol a dderbyniwyd gan Uned Bioamrywiaeth y Cyngor yn gwrthwynebu i ac yn codi pryderon ynghylch sgôp y mesurau lliniaru ar gyfer effaith y datblygiad ar ddyfrgwn, glaswelltir gweundir isel, yr effeithiau ar glogwyni morol meddal, yr effeithiau ar y coridor cynefinoedd arfordirol, a cholli cloddiau (bwndiau carreg a phridd).
- 5.55 Ar ôl ymgynghori a thrafod yn helaeth, cafodd y cynnig ei ddiwygio i ymateb i'r materion ecoleg daearol a godwyd. Cyflwynwyd adendwm i'r Datganiad Amgylcheddol oedd yn asesu'r cynllun diwygiedig ac yn cynnig mesurau lliniaru ychwanegol. Mae Tabl 1 yn yr adendwm yn crynhoi'r newidiadau yn y cynigion ac yn nodi effaith y diwygiadau. Cadarnhaodd CNC bod yr argymhellion ynghylch dyfrgwn yn yr adendwm ecolegol yn dderbyniol ac y dylid nodi mesurau osgoi rhesymol mewn Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu (CEMP) y gellir eu sicrhau gydag amod.
- 5.56 Cadarnhaodd yr Uned Bioamrywiaeth bod y cynigion lliniaru diwygiedig ar gyfer y glaswelltir gweundir isel, gan gynnwys y coridor arfordirol, yn dderbyniol. Mae'r ddarpariaeth ychwanegol o gloddiau i'w groesawu a bydd yn lliniaru ac yn darparu gwelliannau i fioamrywiaeth. Nodir y sylwadau ynghylch ymlusgiaid ac fe ellir sicrhau monitro parhaus gydag amod er mwyn sicrhau bod hyn yn cario ymlaen.



PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD 01/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- 5.57 Gwrthwynebai'r Uned Bioamrywiaeth i golli'r clogwyni morol meddal, gan nodi na ellir lliniaru yn erbyn eu colled. Mae'r adendwm ecolegol yn tynnu sylw at y ffaith bod casgliadau'r Datganiad Amgylcheddol wedi canfod mai Niwtral fyddai effaith hyn. Roedd y Datganiad Amgylcheddol yn cydnabod y byddai'r cynigion yn arwain at golli oddeutu 200 metr llinellol o gynefin Clogwyn Morol Meddal. Fel mesur lliniaru, byddai cynllun rheoli yn cael ei weithredu ar gyfer oddeutu 650 metr llinellol o glogwyn morol meddal presennol rywle arall yn Hafan y Môr. Hefyd, byddai 'banciau gwenyn' yn cael eu creu yn y cyn faes parcio, a, lle bo modd, byddai 'gwestai gwenyn' yn cael eu hadeiladu mewn parseli datblygu eraill. Er y nodir sylwadau'r Uned Bioamrywiaeth, mae canfyddiadau'r Datganiad Amgylcheddol yn cael eu hystyried yn rhesymol ac maent yn manylu ar y graddau y gellir cyflawni'r dulliau rheoli clogwyni ac yn cydnabod y gellir sicrhau hyn gydag amod cynllunio. Nodir hefyd na wnaeth CNC wrthwynebu i'r agwedd hon o'r cais. O ystyried bod yr effaith wedi cael ei hasesu fel un niwtral, ni ystyrir bod yr agwedd hon o'r cais yn annerbyniol o ran polisi cynllunio.
- 5.58 Cefnogwyd y cais gan Asesiad Effaith Coedyddiaeth ac fe ddiwygiwyd a diweddarwyd yr asesiad mewn ymateb i'r cynllun diwygiedig a sylwadau cychwynnol yr Uned Bioamrywiaeth. Er na dderbyniwyd unrhyw sylwadau pellach gan yr Uned Bioamrywiaeth o ran effaith y datblygiad ar goed ar yr adeg pan ysgrifennwyd yr adroddiad hwn, mae sgôp y plannu lliniarol a'r rhywogaethau i'w plannu yn fater y gellir cytuno arno drwy amod cynllunio neu cyn cyflawni caniatâd, pe byddai caniatâd yn cael ei roi.
- 5.59 Mae'r amgylchedd morol sy'n rhedeg ar hyd y safle yn ffurfio rhan o Ardal Cadwraeth Arbennig (ACA) Pen Llŷn a'r Sarnau a Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig (SoDdGA) Glanllynau a Glannau Pen-ychain i Gricieth. Mae'r cynnig amddiffynfa arfordirol yn cynnwys datblygu o fewn y dynodiadau hyn.
- 5.60 Yn unol â Rheoliadau Cynefinoedd a Rhywogaethau 2017, mae'r Cyngor wedi cynnal Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd ac Asesiad Priodol. Dan ddarpariaethau'r rheoliadau, mae dyletswydd statudol ar Awdurdod Cynllunio Lleol i ymgynghori â CNC pan mae'n cynnal asesiad priodol ar gyfer cynllun neu brosiect newydd, ac mae gofyn iddo ystyried unrhyw sylwadau a wneir gan CNC. Ymgynghorodd yr ACLI â CNC, gyda chopi o'r Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd a'r Asesiad Priodol. Roedd yr ymateb a dderbyniwyd yn casglu na ellir diystyru effaith andwyol ar gyfanrwydd safle ACA Pen Llŷn a'r Sarnau yn sgil colled uniongyrchol y nodwedd fflatiau llaid a fflatiau tywod. Fodd bynnag, nid oedd CNC yn ystyried y byddai'r cynnig yn cael effaith andwyol ar y nodwedd rîff, yn sgil pellter y cynnig at y nodwedd rîff. Yn ogystal, nid oeddynt yn ystyried y byddai'r cynnig yn cael effaith andwyol ar y nodwedd dyfrgwn, cyhyd ag y bo eu cyngor mewn perthynas â sicrhau mesurau lliniaru (drwy CEMP), fel amod ar unrhyw ganiatâd cynllunio, yn cael ei ddilyn. Nodir a derbynnir sylwadau CNC.
- 5.61 Mae Erthygl 6(4) y Gyfarwydddeb Cynefinoedd, yn darparu eithriad sy'n galluogi i gynllun neu brosiect gael ei gymeradwyo mewn amgylchiadau cyfyngedig, er y byddai'n cael neu'n gallu cael effaith andwyol ar gyfanrwydd safle Ewropeaidd. Dan Erthygl 6(4), ni all cynllun neu brosiect fwrw yn ei flaen oni bai bod tri prawf dilyniannol yn cael eu bodloni:
- *There must be no feasible alternative solutions to the plan or project which are less damaging to the affected European site(s);*
  - *There must be "imperative reasons of overriding public interest" (IROPI) for the plan or project to proceed; &*
  - *All necessary compensatory measures must be secured to ensure that the overall coherence of the network of European sites is protected.*
- 5.62 Mae'r wybodaeth a ddarparwyd gan yr ymgeisydd yn y Datganiad Amgylcheddol a'r Cynllun Cynefinoedd Cydadferol yn amlinellu nad oes unrhyw ddatrysiadau amgen dichonadwy a bod rhesymau budd cyhoeddus hanfodol oedd yn gorbwyso o ran y prosiect. Yn seiliedig ar y dystiolaeth a gyflwynwyd, mae'r Awdurdod yn fodlon bod y profion hyn wedi'u bodloni.

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD 01/11/2021</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

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

### **Yr Economi**

- 5.68 Mae polisiau strategol 13 ac 14 yn cydnabod pwysigrwydd darparu cyfleoedd ar gyfer economi ffyniannus a phwysigrwydd yr economi ymwelwyr. Mae Nodyn Technegol 23, Datblygu Economaidd yn cydnabod ei bod yn bwysig bod y system gynllunio'n cydnabod yr agweddau economaidd ar bob datblygiad a bod penderfyniadau cynllunio'n cael eu gwneud mewn ffordd gynaliadwy gan bwysu a mesur ystyriaethau cymdeithasol, amgylcheddol ac economaidd. Yn ychwanegol, mae'n datgan y dylai awdurdodau cynllunio lleol gydnabod arwyddion y farchnad a rhoi sylw i'r angen i arwain datblygiad economaidd i'r lleoliadau mwyaf addas yn hytrach na rhwystro neu atal y fath ddatblygiad.
- 5.69 Cefnogwyd y cais gan Ddatganiad Economaidd oedd hefyd yn cael ei ystyried fel adendwm i'r Datganiad Amgylcheddol. Mae'r datganiad yn dod i'r casgliad y bydd y cynnig yn creu buddsoddiad sector preifat, yn creu buddion dros dro yn ystod y cam adeiladu, yn creu swyddi parhaol a dros dro ychwanegol ar y safle ac yn cynyddu gwariant ymwelwyr yn yr ardal. Derbyniwyd sylwadau'r adran Adran Economi a Chymuned sydd yn cydnabod y buddion economaidd ac yn cadarnhau fod y bwriad yn cyd-fynd gydag Egwyddorion Economi Ymweld Cynaliadwy drafft Gwynedd.
- 5.70 O'r wybodaeth a gyflwynwyd, cydnabyddir bod buddion economaidd ac amgylcheddol i'w cael o'r cynnig. Mae'n debygol y bydd y morgloddiau yn gymorth sylweddol i sicrhau hirhoedledd tymor hir y safle ac yn ei alluogi i wneud cyfraniad positif i economi'r ardal yn unol â Pholisïau Strategol 13 ac 14 y CDLI ar y Cyd.

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD 01/11/2021</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

## Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

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

## 6. Casgliadau

6.1 Mae'r cynnig yn cynnwys nifer o elfennau datblygu oedd angen eu hystyried dan sawl polisi cynllunio a deddfwriaeth amgylcheddol arall. Ystyriwyd bod egwyddor prif agweddau'r datblygiad, sy'n cynnwys gwaith ar forgloddiau, gosod carafanau sefydlog ychwanegol, darparu llety ychwanegol i staff ac adeiladu caffï, yn dderbyniol ar ôl ystyried yr holl faterion cynllunio, gan gynnwys y polisïau a'r canllawiau lleol a chenedlaethol.

6.2 Mae'r Datganiad Amgylcheddol wedi asesu'r effaith ar yr amgylchedd a chasglwyd, gydag amodau cynllunio, y byddai modd lliniaru yn erbyn effeithiau'r datblygiad yn foddhaol, ac y gellir gwarchod nodweddion amgylcheddol. Mae'r cynnig hefyd wedi'i asesu dan Reoliadau Gwarchod Cynefinoedd a Rhywogaethau 2017 ac fe ystyrir ei fod yn dderbyniol.

6.3 Ystyriwyd bod yr effeithiau gweledol a thirwedd yn dderbyniol wrth osod amodau ynghylch datblygu'n raddol ac amod i sicrhau bod y gwaith tirlunio arfaethedig yn cael ei wneud. Gydag amodau, casglwyd bod modd diogelu mwynderau eiddo preswyl o amgylch y safle yn foddhaol.

6.4 Ystyrir bod y safle mewn lleoliad cynaliadwy, a'i fod yn cynnig dulliau trafnidiaeth amgen sy'n rhoi llai o ddibyniaeth ar ddefnyddio cerbydau modur. Ystyrir bod y rhwydwaith priffyrdd yn addas i wasanaethu'r cynnig. Bydd y morgloddiau arfordirol yn gymorth i ddiogelu'r llwybr arfordir a diogelwch y cyhoedd.

6.5 Bydd y datblygiad arfaethedig yn ymestyn ac yn gwella ansawdd y parc ac yn gymorth i gynnal Parc Gwyliau Hafan y Môr fel cyrchfan gwyliau a gwella mynediad y cyhoedd at weithgareddau hamdden. Mae'r buddion economaidd wedi'u cydnabod ac ni ganfuwyd unrhyw niwed i'r iaith Gymraeg.

6.6 Mae'r cynnig wedi arddangos na fydd y datblygiad yn achosi unrhyw gynnydd yn y risg i fywyd nac unrhyw risg arwyddocaol i eiddo. Yn ogystal, ystyrir y bydd y gwaith yn cyfrannu at leihau'r potensial am ddiogwyddiadau llifogydd mawr yn yr ardal yn y dyfodol.

6.7 Gellir rheoli unrhyw olion archeolegol yn dderbyniol a'u cofnodi drwy osod amod yn gofyn am archwiliad archeolegol pellach cyn dechrau ar y gwaith datblygu.

6.8 O ystyried yr uchod ac o ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol, gan gynnwys polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol, a'r sylwadau a dderbyniwyd yn ystod y cyfnod ymgynghori statudol ag ymgynghoreion statudol, ynghyd â thrigolion lleol a'r hanes cynllunio, credir bod y cynnig hwn yn dderbyniol ac yn unol â gofynion y polisïau perthnasol fel y'i nodir yn yr asesiad uchod.

## 7. Argymhelliad

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

- Amserlenni

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD 01/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

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

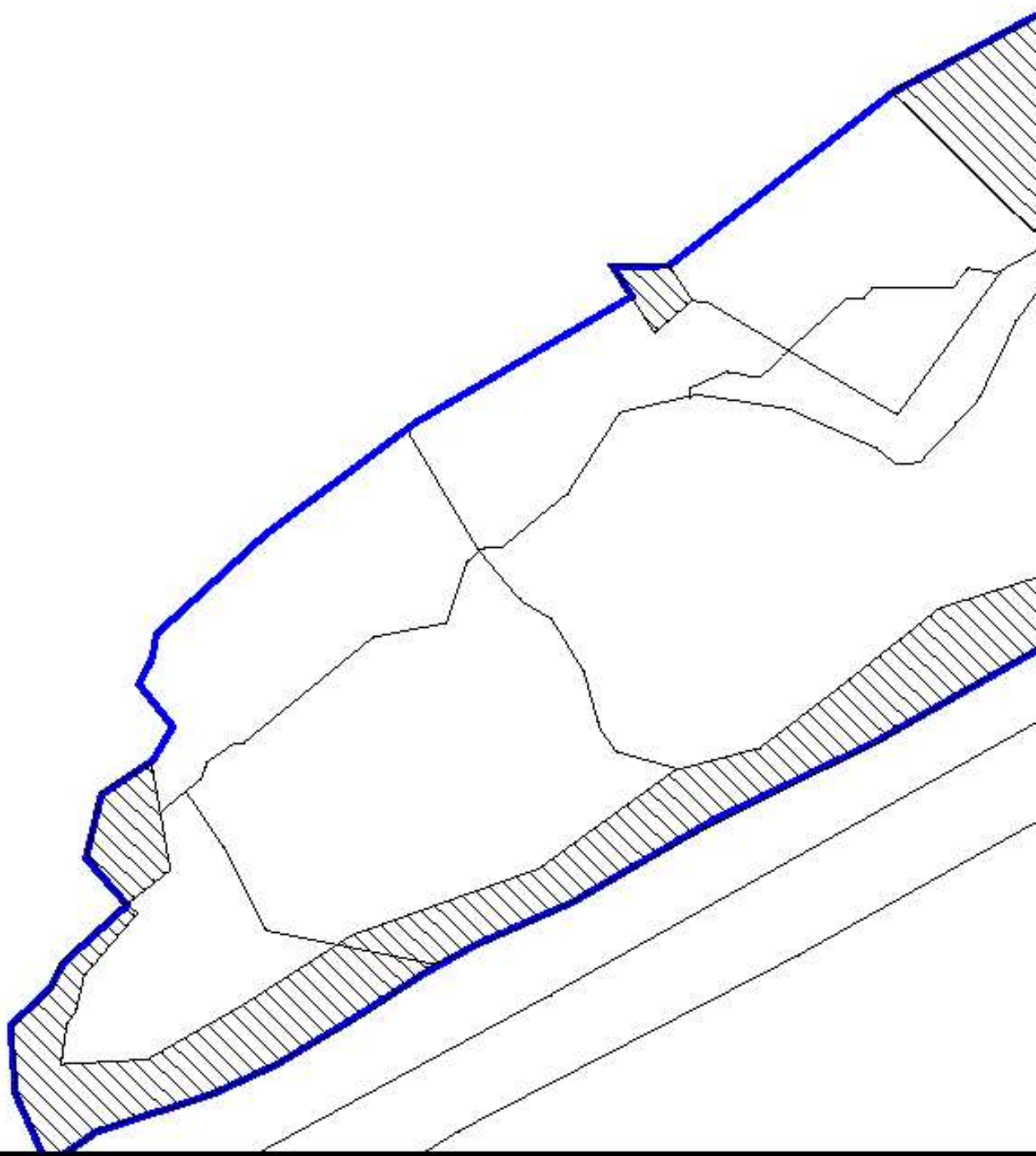
Er gwybodaeth: SuDS, cyngor safonol CNC i'r datblygwr.

# C19/1215/40/EIA

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

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

**Hafan Y Mor Holiday Park, Pwllheli, LL53 6HX**



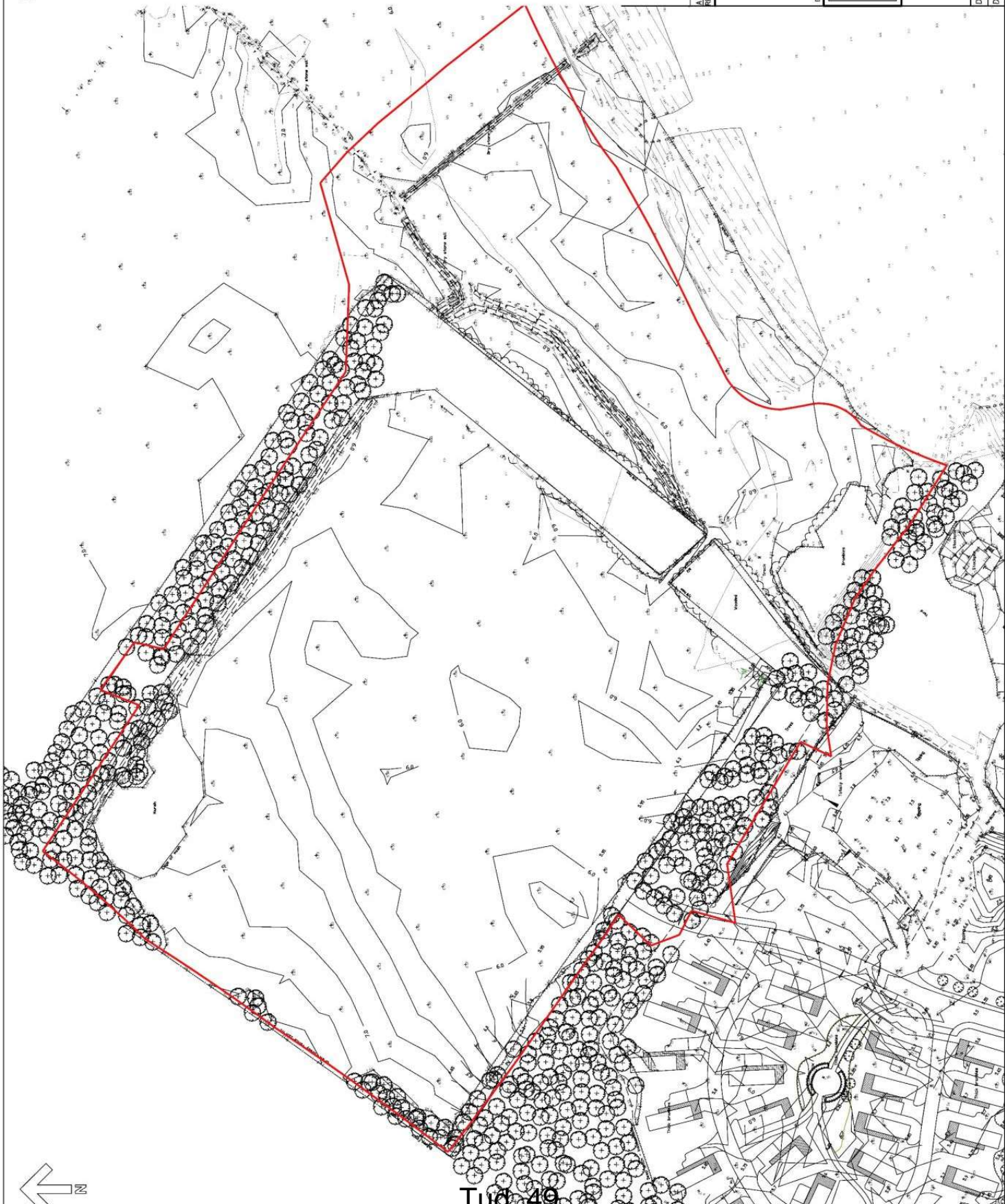
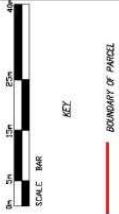
Tud. 46







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



Tud. 49

REV	RED LINE AMENDED	DESCRIPTION	10/12/19	16
			DATE	INITIAL

**Bratherton**  
PARK DESIGN CONSULTANTS  
Waverton House • Bull Meadow Business Park  
Pulford • Chester • CH4 9EP  
T: 01244 689 000 A.F. 01244 570 054  
E: parkdesign@bratherton.co.uk W: www.bratherton.co.uk

HAFAN-Y-MOR HOLIDAY PARK –  
MASTERPLAN

PARCEL G – 84 BASES FOR  
STATIC CARAVANS  
EXISTING LAYOUT

DATE	16/10/19	SCALE	1:500 @ A1
DRAWN	JG	CHECKED	REW
			JOB

108729/18

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



KEY

- BOUNDARY OF PARCEL
- EXISTING TREES
- PROPOSED TREES
- PROPOSED UNITS
- PROPOSED MAIN FOOTPATH
- PROPOSED FOOTPATH TO STATIC BASE
- PROPOSED ROAD AND PARKING
- ENTRANCE FEATURE AREA LIGHTING
- 5m HIGH LAMP COLUMN WITH GLOBE LIGHT INSTALLED BY ELECTRICAL CONTRACTOR
- LOW GLOBE LIGHTS INSTALLED BY ELECTRICAL CONTRACTOR
- PROPOSED FIRE POINT
- PROPOSED APPROVAL OTHER HOLT

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



Cynlun Diwygiedig Amended Plan



Fud 50

REV	DESCRIPTION	DATE	INITIAL
E	AREA G LAYOUT AMENDED	16/06/21 AS	
D	AREA G LAYOUT AMENDED	24/05/20 AS	
C	CLAMID. ADDED ALONG BUFFER	20/10/20 AS	
B	LINK PATH REMOVED + BUFFER ADDED	09/10/20 AS	
A	RED LINE AMENDED	10/11/19 AS	

**Bratherton**  
**PARK DESIGN CONSULTANTS**  
 Waverham House • Bull Meadow Business Park  
 Pulford • Chester • CH4 9EP  
 T: 01244 859 000 A.F. 01244 570 054  
 E: parkdesign@bratherton.co.uk W: www.bratherton.co.uk

HAFAN-Y-MOR HOLIDAY PARK - MASTERPLAN

PARCEL G - 80 BASES FOR STATIC CARAVANS PROPOSED LAYOUT

DATE	16/10/19	SCALE	1:500 @ A1
DRAWN	JP	CHECKED	REW-E
JOB	1087230/19		

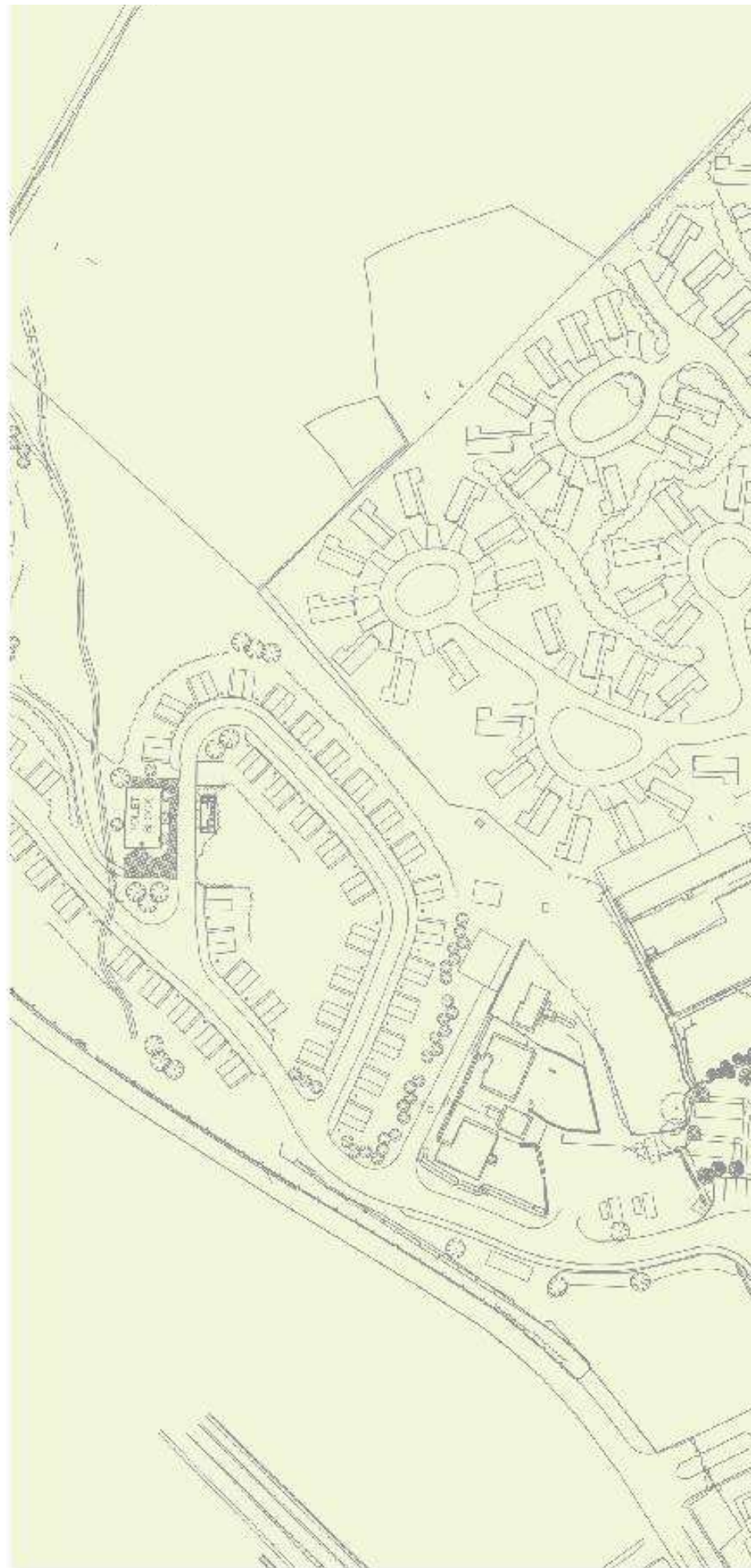
PLAN 2 - PLAN COMPARISON

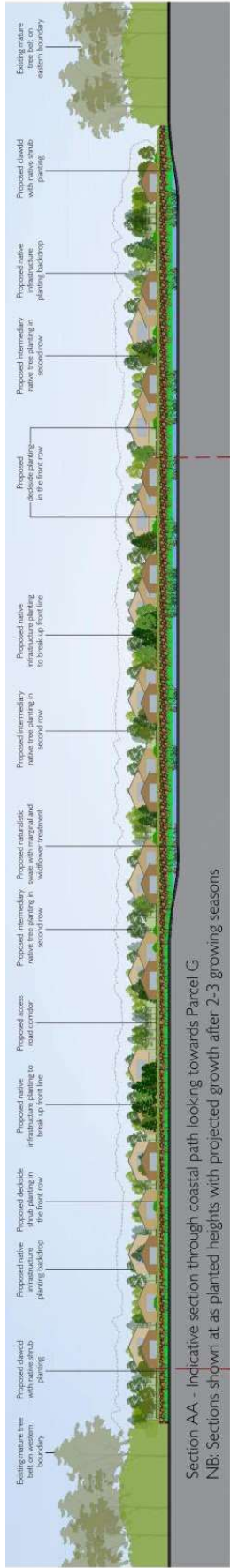
ORIGINAL PLAN 2019



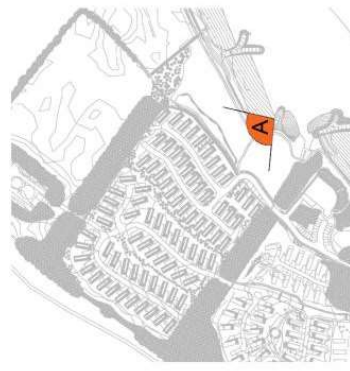
REVISED PLAN 2021







Section AA - Indicative section through coastal path looking towards Parcel G  
 NB: Sections shown at as planted heights with projected growth after 2-3 growing seasons



Indicative Plant Species

- Trees:**  
 Sorbus aucuparia  
 Betula pendula  
 Prunus avium  
 Quercus robur  
 Sorbus aucuparia  
 Acer campestre  
 Alnus glutinosa  
 Betula pubescens
- Infrastructure:**  
 Amelanchier lamarckii  
 Cornus alba  
 Crataegus monogyna  
 Prunus spinosa  
 Rosa canina  
 Salix caprea  
 Sambucus nigra  
 Weigela 'Bristol Ruby'  
 Ulex europaeus  
 Ilex aquifolium

Amenity:

- Canolthus thyrsiflorus repens  
 Crocus tomatia  
 Crataegus monogyna  
 Crataegus scoparia  
 Amelanchier lamarckii  
 Cornus sanguinea  
 Griselinia littoralis  
 Hebe odora  
 Hydrangea macrophylla 'Magical' red var.  
 Lavandula intermedia 'Grosso'  
 Philadelphus 'Belle Etoile'  
 Pteris aquilina  
 Viburnum opulus  
 Vinca major 'Varegata'  
 Agapanthus 'Headbourne Hybrid'  
 Agapanthus africanus 'Albus'  
 Allium 'Purple Sensation'  
 Anemone maritima 'Splendens'  
 Aster frikartii 'Monch'  
 Echinacea purpurea  
 Heuchera micrantha 'Palace Purple'  
 Leucanthemum 'Alaska'  
 Rudbeckia 'Goldsturm'  
 Verbena bonariensis  
 Calamagrostis acutiflora 'Karl Foerster'  
 Carex 'Evergold'  
 Stipa tenuissima 'Pony Tails'  
 Miscanthus sinensis 'Zebrinus'



Cynllun Diwygiedig  
 Amended Plan

Insight to conceive  
 Expertise to realise....

Detailed Design

HAFAN Y MŌR

ELEVATIONS

Revisions: Initials: Date:

**LANDSCAPE ARCHITECTS**  
 ANDREW DAVIS  
 & Environmental Consultants

**Detailed Design**  
 Hafan Y Môr  
 Elevations

Scale: 1:250 @ A1  
 Drawn By: TH  
 Checked: SJL  
 Date: March 2021  
 Project Number: W2437  
 Drawing Number: SE01  
 Revision:

Not to be used for construction purposes without the written consent of the author. All rights reserved.





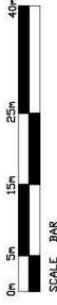
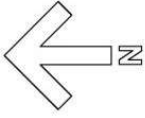
VIEWS LOOKING TOWARDS THE APPLICATION SITE



VIEWPOINT 11 - VIEW FROM WALES COASTAL PATH LOOKING NORTH EAST







KEY

BOUNDARY OF PARCEL



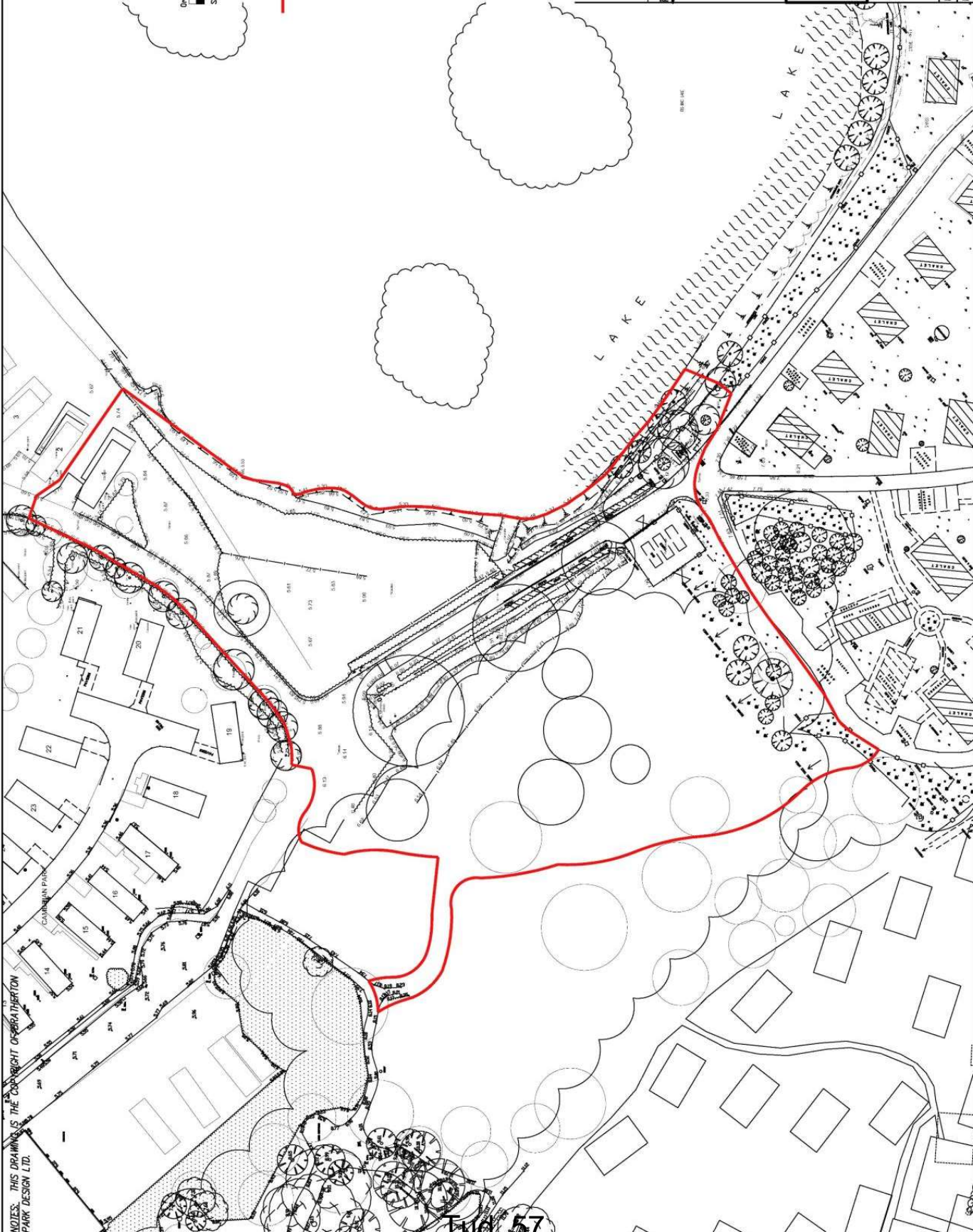
REV	DESCRIPTION	DATE	INITIALS

**Bratherton**  
PARK DESIGN CONSULTANTS  
Waverley House • Bell Meadon Business Park  
Pulford • Chester • CH4 9EP  
T: 01244 850 000 • F: 01244 570 054  
E: parkdesign@bratherton.co.uk • www.bratherton.co.uk

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

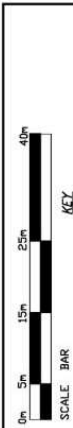
PARCEL B — 27 BASES FOR  
STATIC CARAVANS  
EXISTING LAYOUT

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



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

Fig 57



SCALE BAR



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



REV	DESCRIPTION	DATE	INITIALS

**Bratherton**  
 PARK DESIGN CONSULTANTS  
 Waverley House • Bell Meadon Business Park  
 Pulford • Chester • CH4 9EP  
 T: 01244 850 000 • F: 01244 570 054  
 E: parkdesign@bratherton.co.uk • www.bratherton.co.uk

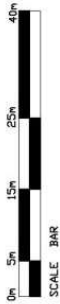
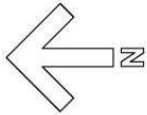
**HAFAN-Y-MOR HOLIDAY PARK**  
 - MASTERPLAN

PARCEL B - 27 BASES FOR  
 STATIC CARAVANS  
 PROPOSED LAYOUT

DATE: 16/10/19	SCALE: 1:500 @ A2
DRAWN: JC	CHECKED: REC
JOB: 108729/11	

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

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



SCALE BAR  
KEY  
BOUNDARY OF PARCEL

REV	DESCRIPTION	DATE	INITIALS

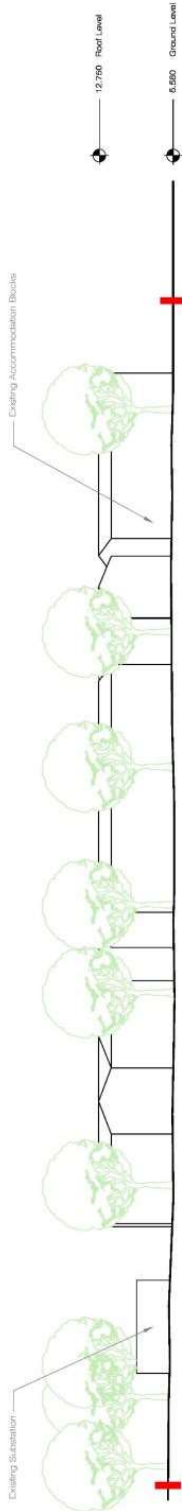
**Bratherton**  
PARK DESIGN CONSULTANTS  
Waverley House • Bull Meadow Business Park  
Pulford • Chester • CH4 9EP  
T: 01244 850 000 • F: 01244 570 054  
E: parkdesign@bratherton.co.uk • www.bratherton.co.uk

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

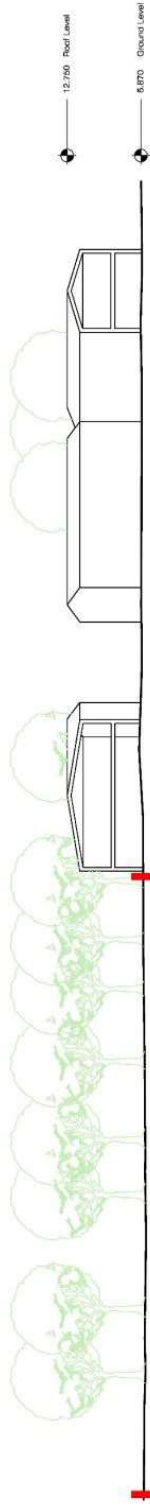
**PARCEL E – 3 BASES FOR  
STATIC CARAVANS AND TEAM  
ACCOMMODATION  
EXISTING LAYOUT**

DATE: 09/10/19    SCALE: 1:500 @ A2  
DRAWN: JG    CHECKED:    REV:    JOB: 108729/14

KEY  
BOUNDARY OF PARCELS



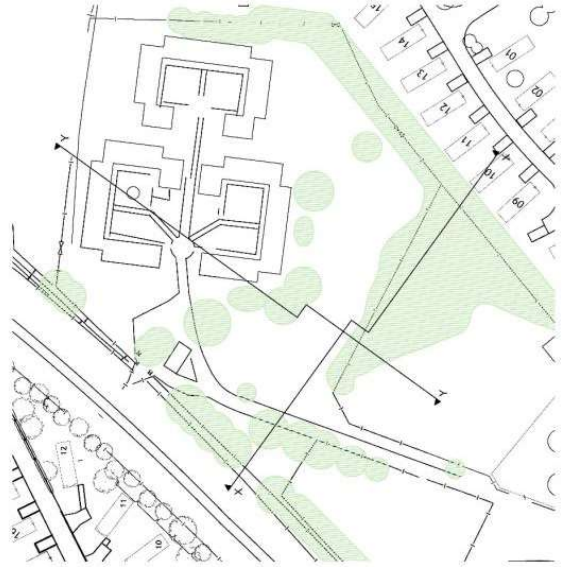
Existing Sectional Elevation X-X



Existing Sectional Elevation Y-Y



EXISTING ACCOMMODATION BLOCKS



KEY PLAN: NOT TO SCALE

FOR LOCATION OF SECTIONS  
SEE 2375.4.101

PRINT DATE: 25 October 2019  
**PLANNING**

DATE	BY
14.10.19	19/10/19
DESCRIPTION	

**leisureconcepts**  
 the trading estate  
 common lane, westwiche, C16 2EL  
 telephone: +44 (0)1262 821426 fax: +44 (0)1262 851176  
 email: admin@leisureconcepts.co.uk

client  
**HAVEN - HAFAN Y MOR**

project  
**New Team Accommodation**

title  
**Existing Site Sections**

scale  
**1:200@A1**

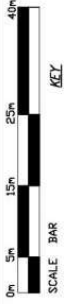
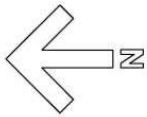
date  
**03.10.2019**

drawing no  
**2375.4.102A**

drawn by  
**RY**

© This drawing and the information herein is copyright and the property of Leisure Concepts Ltd. It is not to be used, copied or reproduced in any form without the written permission of Leisure Concepts Ltd. The information herein is provided for your information only and is not intended to constitute an offer of any services. The information herein is provided for your information only and is not intended to constitute an offer of any services. The information herein is provided for your information only and is not intended to constitute an offer of any services.

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



BOUNDARY OF PARCEL

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



REV	DESCRIPTION	DATE	INITIALS

**Bratherton**  
**PARK DESIGN CONSULTANTS**  
 Waverston House • Ball Millstone Business Park  
 Pufford • Chester • CH4 9EP  
 T: 01244 850 000 • F: 01244 570 054  
 E: parkdesign@bratherton.co.uk • www.bratherton.co.uk

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

**PARCEL E – 3 BASES FOR  
 STATIC CARAVANS AND TEAM  
 ACCOMMODATION  
 PROPOSED LAYOUT**

DATE: 16/10/19	SCALE: 1:500 @ A2
DRAWN: JG	CHECKED: REV:
	JOB: 108729/15



KEY

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

BOUNDARY OF PARCELS



EXISTING TREES RETAINED



PROPOSED NEW TREES



BLOCK TAG  
TOP = BLOCK REF  
BOTTOM = DRAWING NO.



SECTION TAG  
TOP = SECTION REF  
BOTTOM = DRAWING NO.

PRINT DATE: 20 December 2019

PLANNING

18 10 15 10 Planning Issue  
19 00 00 00  
20 00 00 00  
21 00 00 00

leisureconcepts

The trading estate  
common land, Kenilworth, Warwickshire CV8 2EL  
Telephone: +44 (0)1568 85184 Fax: +44 (0)1568 851774  
email: admin@leisureconcepts.co.uk

client  
HAVEN - HAFAN Y MOR

project  
New Team Accommodation

title  
Proposed Site Plan

scale  
1:500@A1

date  
01.10.2019

drawn by  
RY

drawing no  
2375.4.103B

© All drawings and all information therein is supplied and accepted on the understanding that the client and contractor shall be responsible for any errors or omissions. The contractor shall be responsible for any errors or omissions. The contractor shall be responsible for any errors or omissions.



Tud. 62



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

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

INTERVAL LAYOUT INDICATIVE ONLY

PRINT DATE: 19 December 2019

PLANNING

leisureconcepts

the trading estate  
common lane, kerwinham, warwickshire CV8 2EL  
telephone: +44 (0)1568 851854 fax: +44 (0)1568 851778  
email: admin@leisureconcepts.co.uk

client  
HAVEN - HAFAN Y MOR

project  
New Team Accommodation

title  
Building A  
Proposed Ground Floor Plan

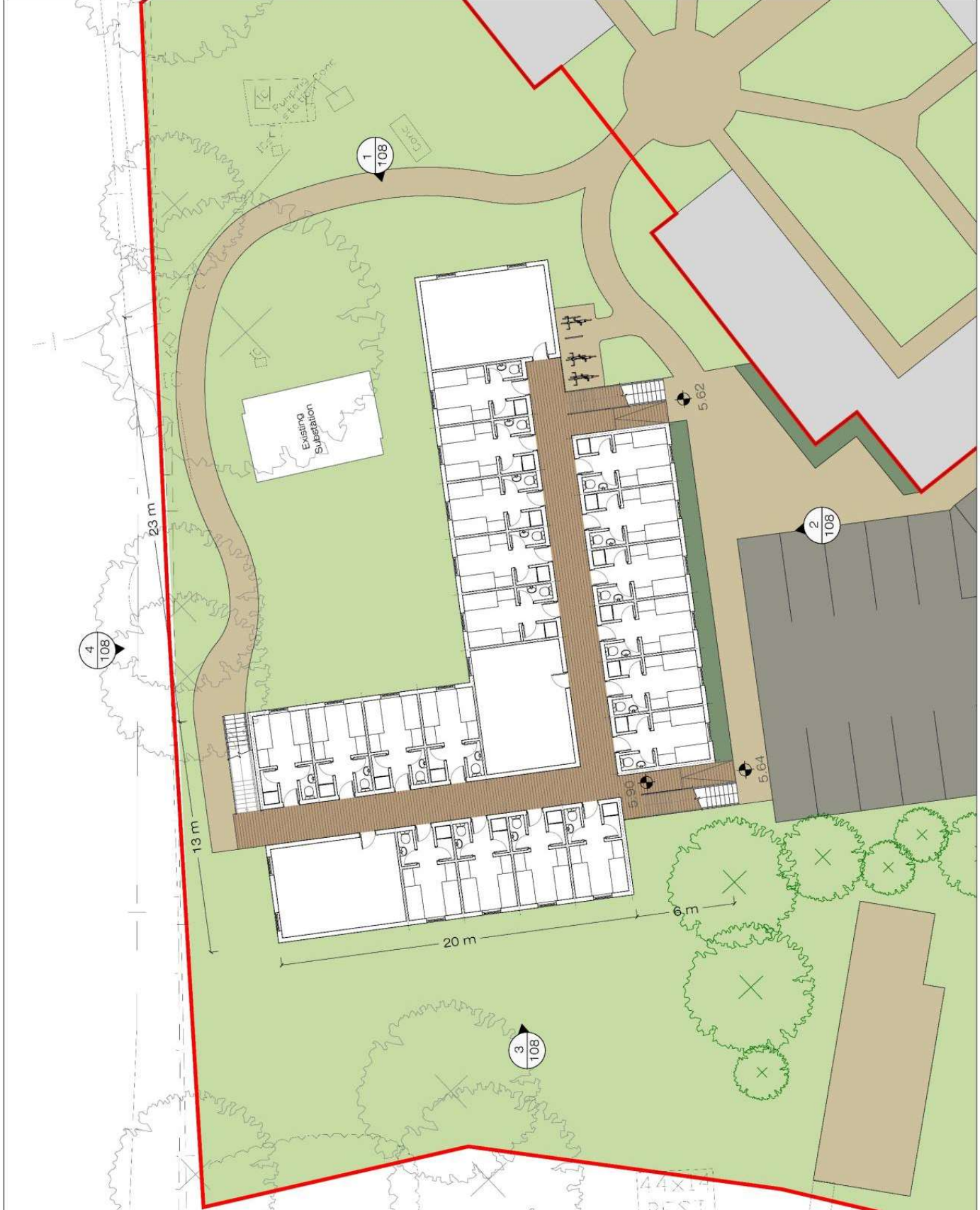
scale  
1:100@A1

date  
01.10.2019

drawn by  
RY

drawing no  
2375.4.104B

© All drawings and all information herein is supplied in and to the recipient for the project and site only. It is not to be used for any other purpose without the prior written consent of leisureconcepts. All drawings are subject to change without notice. All dimensions are in millimetres unless otherwise stated. All dimensions are to the centre of the line unless otherwise stated. All dimensions are to the face of the work unless otherwise stated.



Tud. 63



KEY:

- 1. Single Ply Membrane Laid to Fills
- 2. Stair Parts: Galvanised Steel
- 3. Canopy: Galvanised Steel structure clad with translucent twin wall polycarbonate sheet on galvanised steel structure
- 4. Walkway: Galvanised Steel structure with Rainwater Gutter, Galvanised Steel
- 5. Timber deck effect surface

PRINT DATE: 25 October 2019

PLANNING

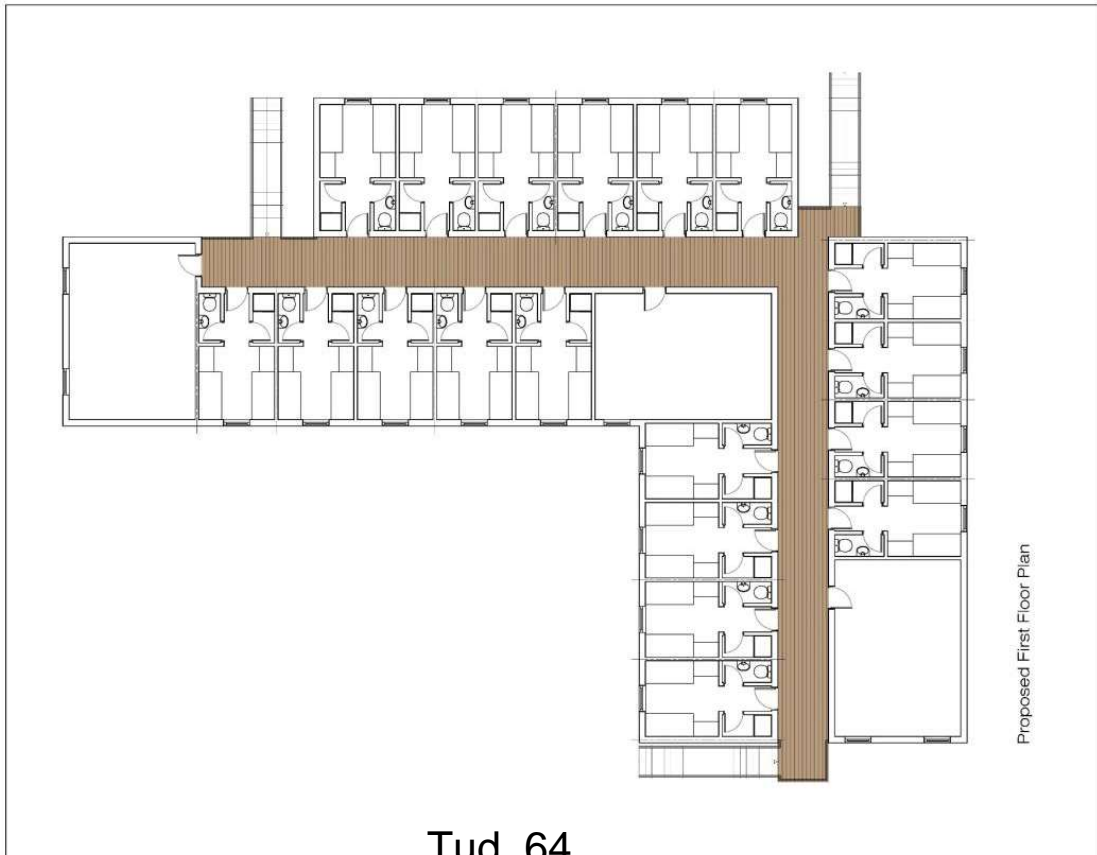
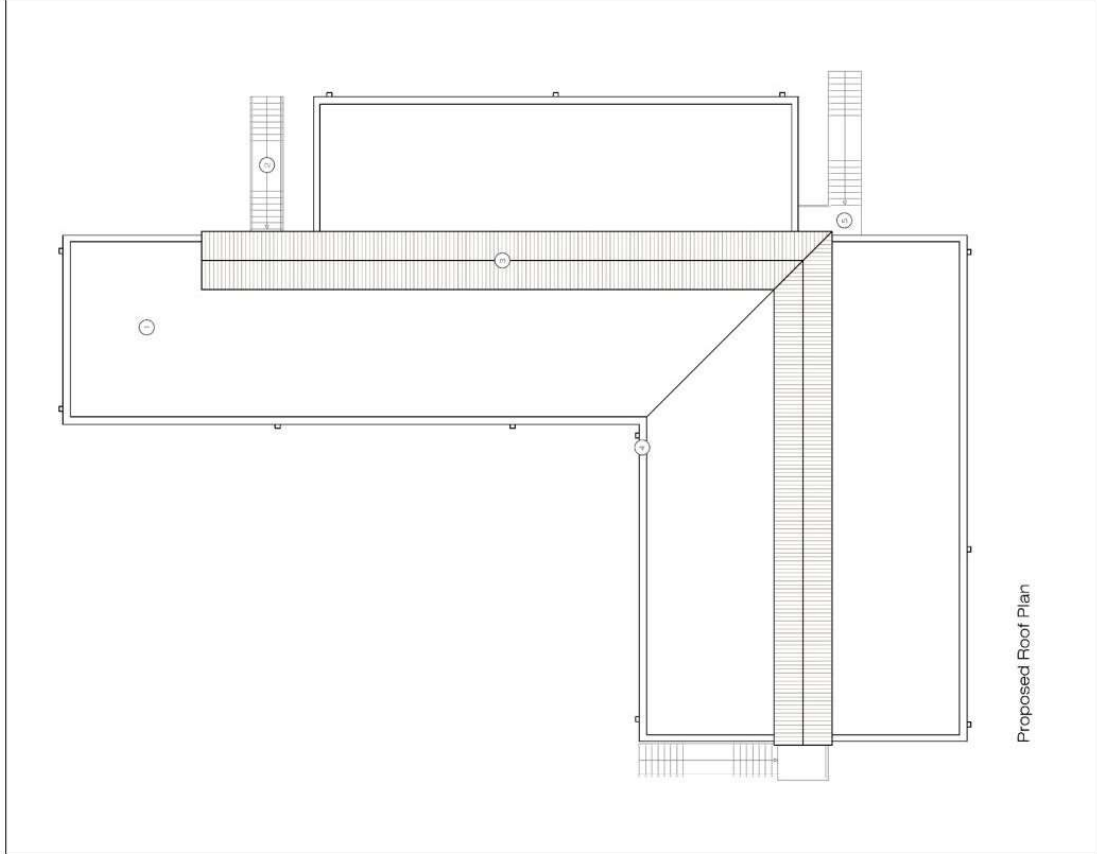
Ref	Date	By	Description
1	17.10.19	RY	Final Issue

**leisureconcepts**  
 The trading entity  
 common name: leisureconcepts, C16 2EL  
 telephone: +44 (0)1262 851454 fax: +44 (0)1262 851776  
 email: admin@leisureconcepts.co.uk

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

title: Building A  
 Proposed First Floor and Roof Plan  
 drawing date: 07.10.2019  
 drawing no: 2375.4.105A

drawn by: RY  
 ©. The drawings are the intellectual property of Leisure Concepts and are not to be reproduced, stored in a retrieval system or transmitted in any form or by any means, electronic, mechanical, photocopying, recording or otherwise, without the prior written permission of Leisure Concepts. The drawings are intended for use as a guide only and are not to be used for construction purposes without the prior written permission of Leisure Concepts.



Tud. 64





KEY

BOUNDARY OF PARCELS

EXISTING TREES RETAINED

PROPOSED NEW TREES

ELEVATION TAG  
1  
109  
AT BOTTOM REF  
BOTTOM - DRAWING NO.

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

PRINT DATE: 20 December 2019

### PLANNING

BY	RY
DATE	01.10.2019
DESCRIPTION	Proposed Ground Floor Plan
SCALE	1:100@A1
DRAWN BY	RY
DRAWING NO	2375.4.106B

**leisureconcepts**  
 the trading estate  
 common lane, kerwinham, warwickshire CV8 2EL  
 telephone: +44 (0)1568 851854 fax: +44 (0)1568 851778  
 email: admin@leisureconcepts.co.uk

client  
**HAVEN - HAFAN Y MOR**

project  
**New Team Accommodation**

title  
**Building B  
 Proposed Ground Floor Plan**

scale  
 1:100@A1  
 date  
 01.10.2019  
 drawing no  
 2375.4.106B  
 drawn by  
 RY

© All drawings and all information therein is supplied in and to the client for their use only. It is the client's responsibility to ensure that the drawings are used in accordance with the contract. No responsibility is accepted for any errors or omissions. Information is provided for reference only. All drawings are subject to change without notice.



Tud. 65





KEY:

1. Single Ply Membrane Laid to Falls
2. Steel Pans, Galvanised Steel
3. Canopy: Galvanised Steel structure clad with Polycarbonate, 10mm wall Polycarbonate sheets on Timber balcony
4. Rainwater Goods: Galvanised Steel
5. Walkway: Galvanised Steel structure with Timber deck effect surface

PRINT DATE: 25 October 2019  
**PLANNING**

Rev	Date	Description	By
1	17/10/19	Rev 1	RY

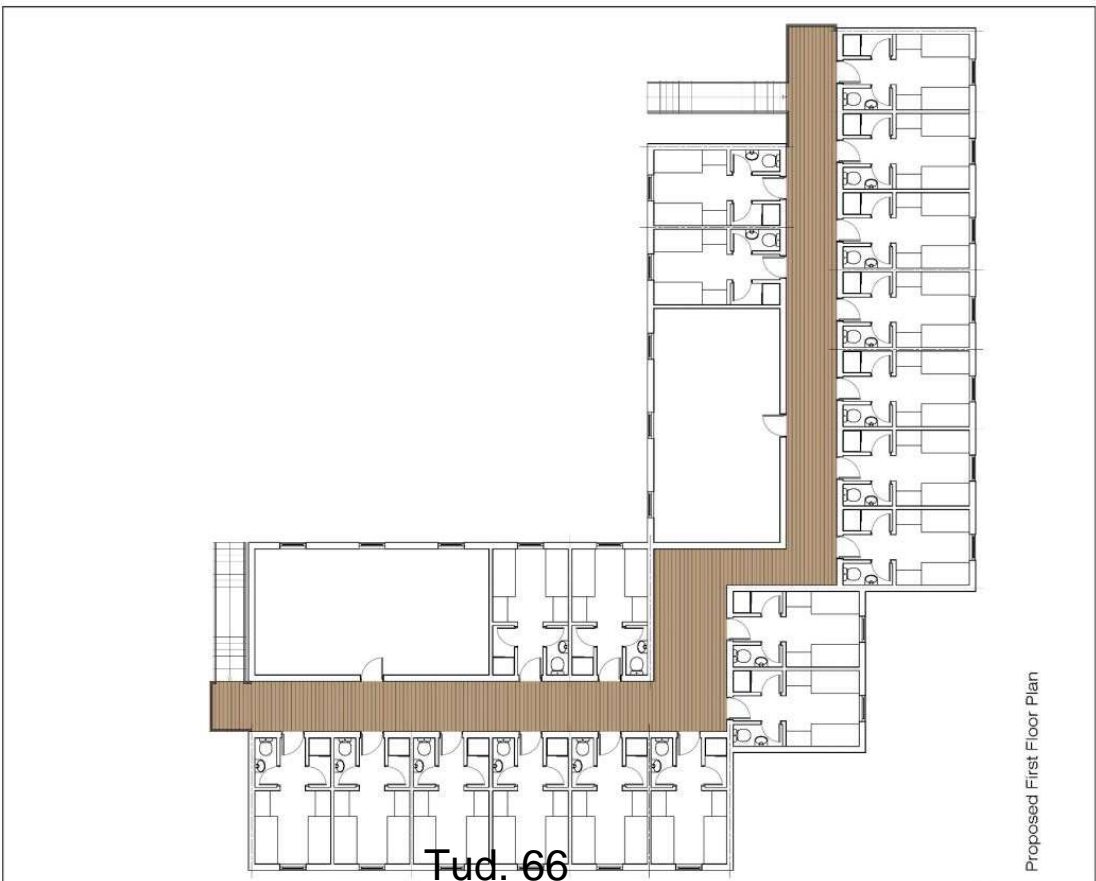
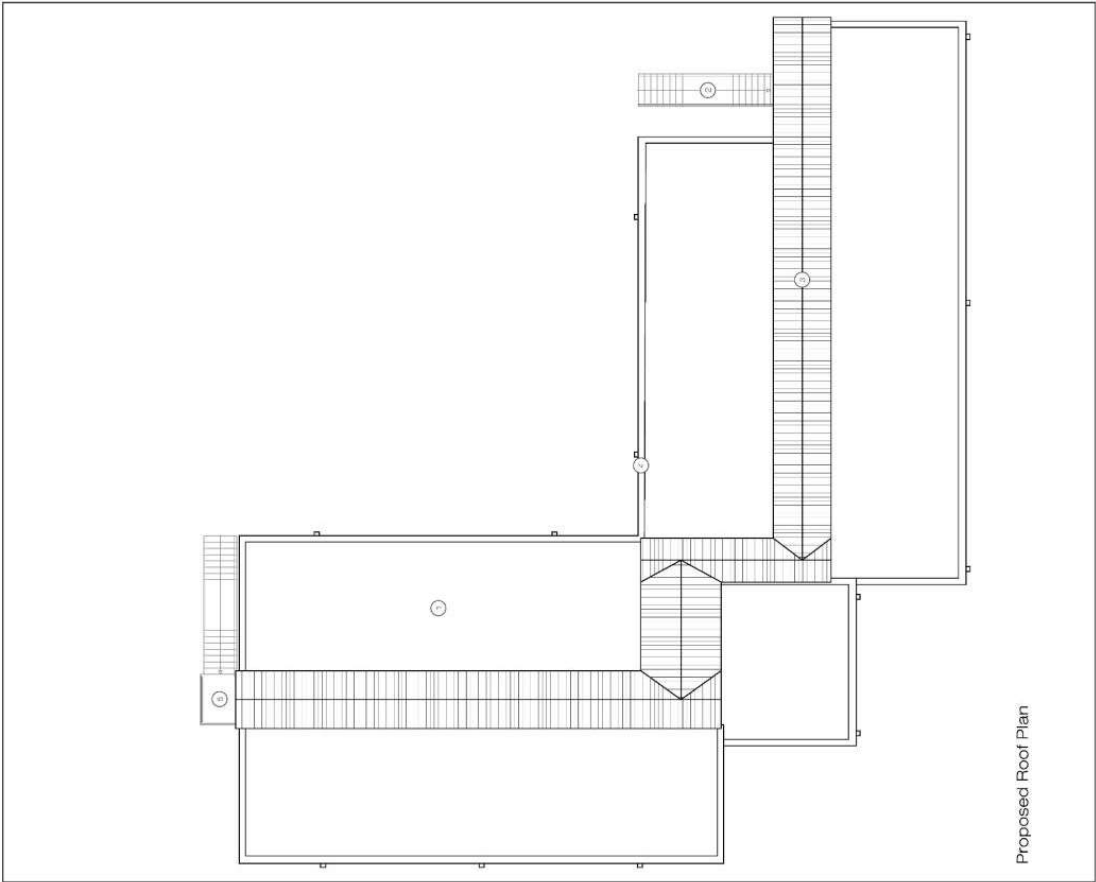
**leisureconcepts**  
 the trading estate  
 common lane, westwark, westwark, CV6 2EL  
 telephone: +44 (0)1203 651454 fax: +44 (0)1203 651776  
 email: admin@leisureconcepts.co.uk

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

title: **Building B  
 Proposed First Floor and Roof Plan**  
 date: **07.10.2019**  
 scale: **1:100@A1**

drawn by: **RY**  
 drawing no: **2375.4.107A**

© This drawing and all the information herein is copyright and accepted for use for the purposes stated. Any other use or reproduction without the written consent of Leisure Concepts is prohibited. The contractor shall be responsible for verifying all dimensions shown herein before using any plotted work in field.



**GENERAL NOTES**

Materials/Finishes/Colour notes:

1. Neighbourhood panels and trimmings - Colour: natural timber
2. Timber Screen - Colour: natural timber
3. Render - Paint finish - Light Grey
4. Render - Paint finish - White - Charcoal Grey
5. Render - Paint finish - Blue
6. Plinth detail - engineering brick - Blue
7. Window frames/flushing/trimmings/panels - Aluminium powder coated charcoal grey
8. Window frames/flushing/trimmings/panels - Aluminium powder coated charcoal grey
9. Doors - Flush - painted - Colour: F&C
10. Door frames - Aluminium powder coated charcoal grey
11. Staircase - Aluminium powder coated charcoal grey
12. Staircase - Galvalume steel
13. Walkway - Galvalume steel structure with timber deck effect surface
14. External wallings - Charcolised (red) recycled clay with translucent white wall perforations and trimmings on timber bases



EXISTING TREES RETAINED



PROPOSED NEW TREES

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

See Drawing 2075.4.104 For Elevation Key

PRINT DATE	20 December 2019
<b>PLANNING</b>	
REVISIONS	
1	18.12.19 J.A.MORISSE
2	18.12.19 J.A.MORISSE
3	18.12.19 J.A.MORISSE
4	18.12.19 J.A.MORISSE
5	18.12.19 J.A.MORISSE
6	18.12.19 J.A.MORISSE
7	18.12.19 J.A.MORISSE
8	18.12.19 J.A.MORISSE
9	18.12.19 J.A.MORISSE
10	18.12.19 J.A.MORISSE
11	18.12.19 J.A.MORISSE
12	18.12.19 J.A.MORISSE
13	18.12.19 J.A.MORISSE
14	18.12.19 J.A.MORISSE
15	18.12.19 J.A.MORISSE
16	18.12.19 J.A.MORISSE
17	18.12.19 J.A.MORISSE
18	18.12.19 J.A.MORISSE
19	18.12.19 J.A.MORISSE
20	18.12.19 J.A.MORISSE
21	18.12.19 J.A.MORISSE
22	18.12.19 J.A.MORISSE
23	18.12.19 J.A.MORISSE
24	18.12.19 J.A.MORISSE
25	18.12.19 J.A.MORISSE
26	18.12.19 J.A.MORISSE
27	18.12.19 J.A.MORISSE
28	18.12.19 J.A.MORISSE
29	18.12.19 J.A.MORISSE
30	18.12.19 J.A.MORISSE
31	18.12.19 J.A.MORISSE
32	18.12.19 J.A.MORISSE
33	18.12.19 J.A.MORISSE
34	18.12.19 J.A.MORISSE
35	18.12.19 J.A.MORISSE
36	18.12.19 J.A.MORISSE
37	18.12.19 J.A.MORISSE
38	18.12.19 J.A.MORISSE
39	18.12.19 J.A.MORISSE
40	18.12.19 J.A.MORISSE
41	18.12.19 J.A.MORISSE
42	18.12.19 J.A.MORISSE
43	18.12.19 J.A.MORISSE
44	18.12.19 J.A.MORISSE
45	18.12.19 J.A.MORISSE
46	18.12.19 J.A.MORISSE
47	18.12.19 J.A.MORISSE
48	18.12.19 J.A.MORISSE
49	18.12.19 J.A.MORISSE
50	18.12.19 J.A.MORISSE
51	18.12.19 J.A.MORISSE
52	18.12.19 J.A.MORISSE
53	18.12.19 J.A.MORISSE
54	18.12.19 J.A.MORISSE
55	18.12.19 J.A.MORISSE
56	18.12.19 J.A.MORISSE
57	18.12.19 J.A.MORISSE
58	18.12.19 J.A.MORISSE
59	18.12.19 J.A.MORISSE
60	18.12.19 J.A.MORISSE
61	18.12.19 J.A.MORISSE
62	18.12.19 J.A.MORISSE
63	18.12.19 J.A.MORISSE
64	18.12.19 J.A.MORISSE
65	18.12.19 J.A.MORISSE
66	18.12.19 J.A.MORISSE
67	18.12.19 J.A.MORISSE
68	18.12.19 J.A.MORISSE
69	18.12.19 J.A.MORISSE
70	18.12.19 J.A.MORISSE
71	18.12.19 J.A.MORISSE
72	18.12.19 J.A.MORISSE
73	18.12.19 J.A.MORISSE
74	18.12.19 J.A.MORISSE
75	18.12.19 J.A.MORISSE
76	18.12.19 J.A.MORISSE
77	18.12.19 J.A.MORISSE
78	18.12.19 J.A.MORISSE
79	18.12.19 J.A.MORISSE
80	18.12.19 J.A.MORISSE
81	18.12.19 J.A.MORISSE
82	18.12.19 J.A.MORISSE
83	18.12.19 J.A.MORISSE
84	18.12.19 J.A.MORISSE
85	18.12.19 J.A.MORISSE
86	18.12.19 J.A.MORISSE
87	18.12.19 J.A.MORISSE
88	18.12.19 J.A.MORISSE
89	18.12.19 J.A.MORISSE
90	18.12.19 J.A.MORISSE
91	18.12.19 J.A.MORISSE
92	18.12.19 J.A.MORISSE
93	18.12.19 J.A.MORISSE
94	18.12.19 J.A.MORISSE
95	18.12.19 J.A.MORISSE
96	18.12.19 J.A.MORISSE
97	18.12.19 J.A.MORISSE
98	18.12.19 J.A.MORISSE
99	18.12.19 J.A.MORISSE
100	18.12.19 J.A.MORISSE



the trading estate  
 common lane - kernilworth - wolverhampton - CV8 3EL  
 telephone : +44 (0)1926 851454 fax : +44 (0)1926 851776  
 email: admin@leisureconcepts.co.uk

Client: HAVEN - HAFAN Y MOR  
 Project: New Team Accommodation

Title: Proposed Elevations  
 Building A  
 Scale: 1:100 @ A1  
 date: 14.10.2019  
 drawing no: 2375.4.1.088  
 drawn by: RY

© All the drawings and all the information herein is copyright of leisureconcepts. All rights reserved. No part of this drawing may be reproduced, stored in a retrieval system, or transmitted in any form or by any means, electronic, mechanical, photocopying, recording, or by any information storage and retrieval system, without the prior written permission of leisureconcepts. All drawings are subject to the terms and conditions of the contract for the supply of architectural services. All drawings are subject to the terms and conditions of the contract for the supply of architectural services.



**GENERAL NOTES:**

- Materials/finishes/color note:
1. Weatherboard panels and trimmings - Colour natural timber
  2. Timber Screen - Colour natural timber
  3. Render - Paint finish - Light Grey
  4. Render - Paint finish - White - Charcoal Grey
  5. Paint finish - Charcoal Grey
  6. Plinth detail - engineering brick - Blue
  7. Window frames/trimmings/panels - Aluminium powder coated charcoal grey
  8. Window frames/trimmings/panels - Aluminium powder coated charcoal grey
  9. Doors - Flush - painted - Cobalt TBC
  10. Door frames - Aluminium powder coated charcoal grey
  11. Staircase - Aluminium powder coated charcoal grey
  12. Staircase - Galvanized steel
  13. Walkway - Galvanized steel structure with timber deck effect surface
  14. External walling - Galvanized steel structure with translucent semi wall polycarbonate sheet and trimmings on timber lattice



EXISTING TREES RETAINED



PROPOSED NEW TREES

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

PRINT DATE	20 December 2019
<b>PLANNING</b>	
IC 105.15 REPLACEMENT ISSUE	RY
Author	Designer
Revisors	



the trading estate  
 common lane - kernowton - westbourne - CV8 2EL  
 telephone : +44 (0)1926 851454 fax : +44 (0)1926 851776  
 email: admin@leisureconcepts.co.uk

client  
**HAVEN - HAFAN Y MOR**

project  
**New Team Accommodation**

The  
**Proposed Elevations**

Building B  
 scale  
 1:100 @ A1

drawn by  
**RY**

date  
 14.10.2019

drawing no  
**2375.4.109C**

© The drawing and all the information herein is copyright of leisureconcepts. All rights reserved. No part of this drawing may be reproduced, stored in a retrieval system, or transmitted in any form or by any means, electronic, mechanical, photocopying, recording, or by any information storage and retrieval system, without the prior written permission of leisureconcepts. All dimensions are in millimeters unless otherwise stated.

Proposed  
 Roof Level  
 11.970

Min Finish  
 Floor Level  
 5.900

Proposed  
 Roof Level  
 11.970

Min Finish  
 Floor Level  
 5.900

Proposed  
 Roof Level  
 11.970

Min Finish  
 Floor Level  
 5.900

Proposed  
 Roof Level  
 11.970

Min Finish  
 Floor Level  
 5.900

1. North Elevation

2. East Elevation

3. South Elevation

4. West Elevation

KEY

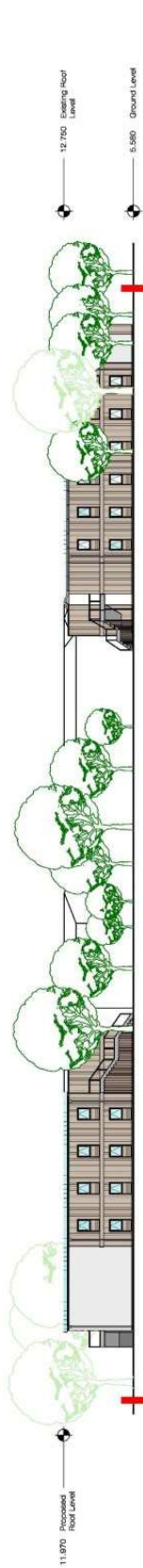
BOUNDARY OF PARCELS



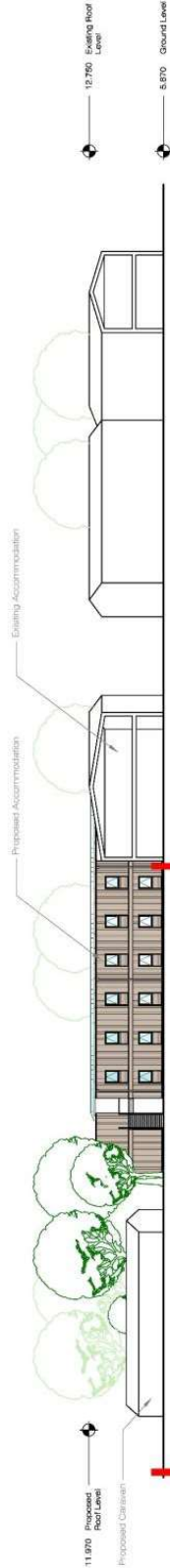
EXISTING TREES RETAINED



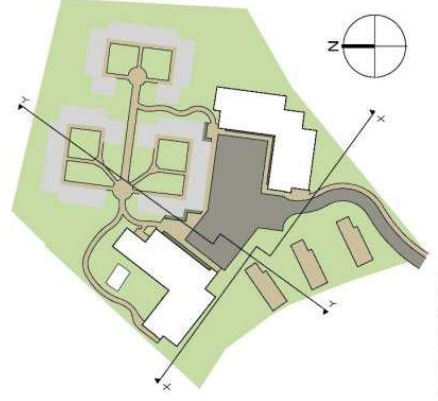
PROPOSED NEW TREES



Proposed Sectional Elevation X-X



Proposed Sectional Elevation Y-Y



KEY PLAN: NOT TO SCALE

FOR LOCATION OF SECTIONS  
SEE 2375.4.103

PRINT DATE: 25 October 2019

### PLANNING

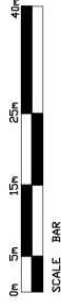
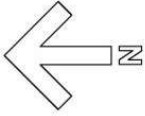
Rev	Description	By
1	17.10.19 Final Issue	RY

**leisureconcepts**  
 the trading estate  
 common lane, newnarth, worwickshire, CV6 2EL  
 telephone: +44 (0)1827 851458 fax: +44 (0)1827 851776  
 email: admin@leisureconcepts.co.uk

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

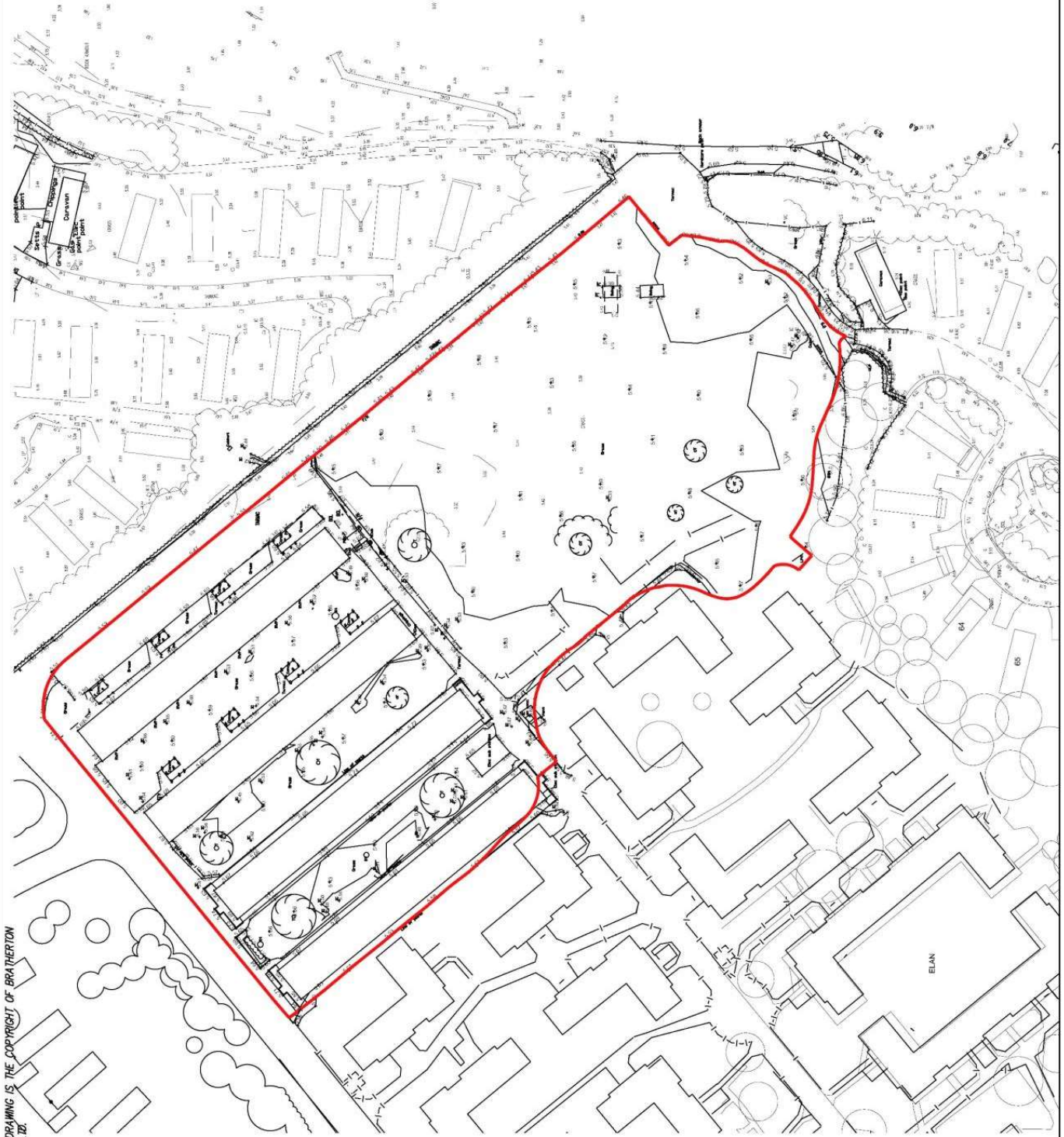
title: **Proposed Site Sections**  
 scale: **1:200@A1**  
 date: **17.10.2019**  
 drawing no: **2375.4.110A**  
 drawn by: **RY**

© This drawing and the information herein is copyright and the property of Leisure Concepts Limited. It is not to be used, copied, reproduced or disseminated in any form without the prior written consent of Leisure Concepts Limited. The information herein is provided for your information only and is not intended to constitute an offer of any services. The information herein is provided for your information only and is not intended to constitute an offer of any services. The information herein is provided for your information only and is not intended to constitute an offer of any services.



KEY

BOUNDARY OF PARCEL



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

REF	DESCRIPTION	DATE	INITIALS

**Bratherton**  
PARK DESIGN CONSULTANTS  
Waverston House • Bell Meadon Business Park  
Pulford • Chester • CH4 9EP  
T: 01244 850 000 • F: 01244 570 054  
E: parkdesign@bratherton.co.uk • www.bratherton.co.uk

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

**PARCEL F – 26 BASES FOR  
STATIC CARAVANS  
EXISTING LAYOUT**

DATE: 09/10/19	SCALE: 1:500 @ A2
DRAWN: JG	CHECKED: REC
	JOB: 108729/16

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



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

REF	DESCRIPTION	DATE	INITIALS

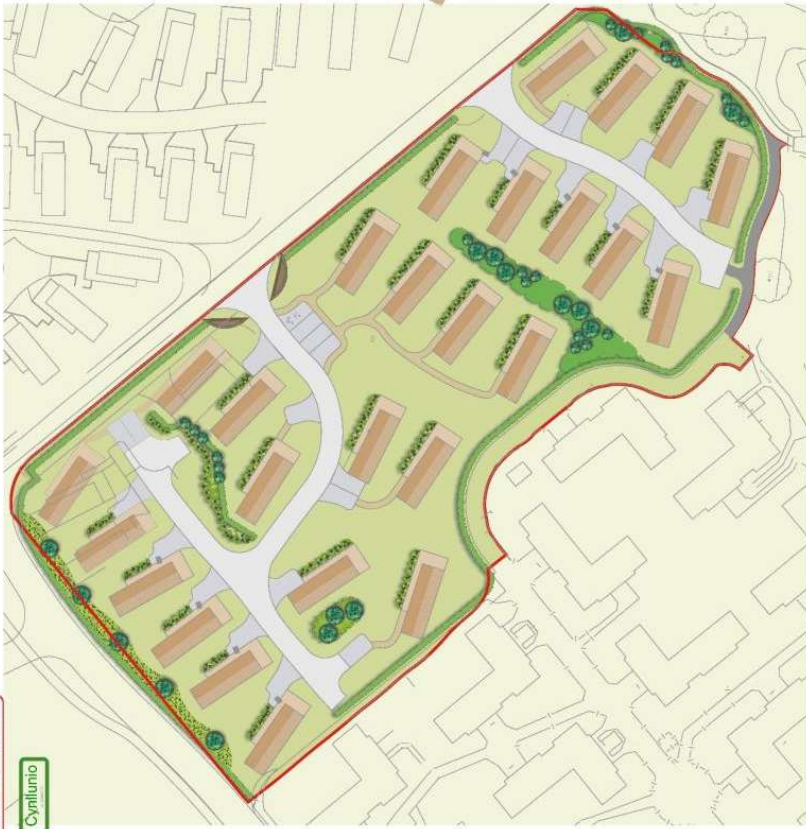
**Bratherton**  
**PARK DESIGN CONSULTANTS**  
 Waverley House • Bell Meadow Business Park  
 Pufford • Chester • CH4 9EP  
 T: 01244 850 000 • F: 01244 570 054  
 E: parkdesign@bratherton.co.uk • www.bratherton.co.uk

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

**PARCEL F – 26 BASES FOR  
 STATIC CARAVANS  
 PROPOSED LAYOUT**

DATE: 16/10/19    SCALE: 1:500 @ A2  
 DRAWN: JG    CHECKED:    REV:    JOB: 108729/17

Cymllunio



**LEGEND**

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



NORTH

0m 5m 10m 15m  
SCALE BAR

C	Additional planting on site plan	T1	31052
B	Boundary and plan updated	T1	02/01/19
A	Updated to 3rd object	T1	02/01/19
Revised		Final	Date

**LANDSCAPE ARCHITECTS**  
LANDSCAPE ARCHITECTS  
& Environmental Consultants

<b>Detailed Design</b>	
Hafan y Mor	Parcel F
Scale	Drawn By
1:500 @ A2	TH
Date	Checked
July 2019	SJL
Project Number	Drawing Number
W2240	SK04
Revised	
C	

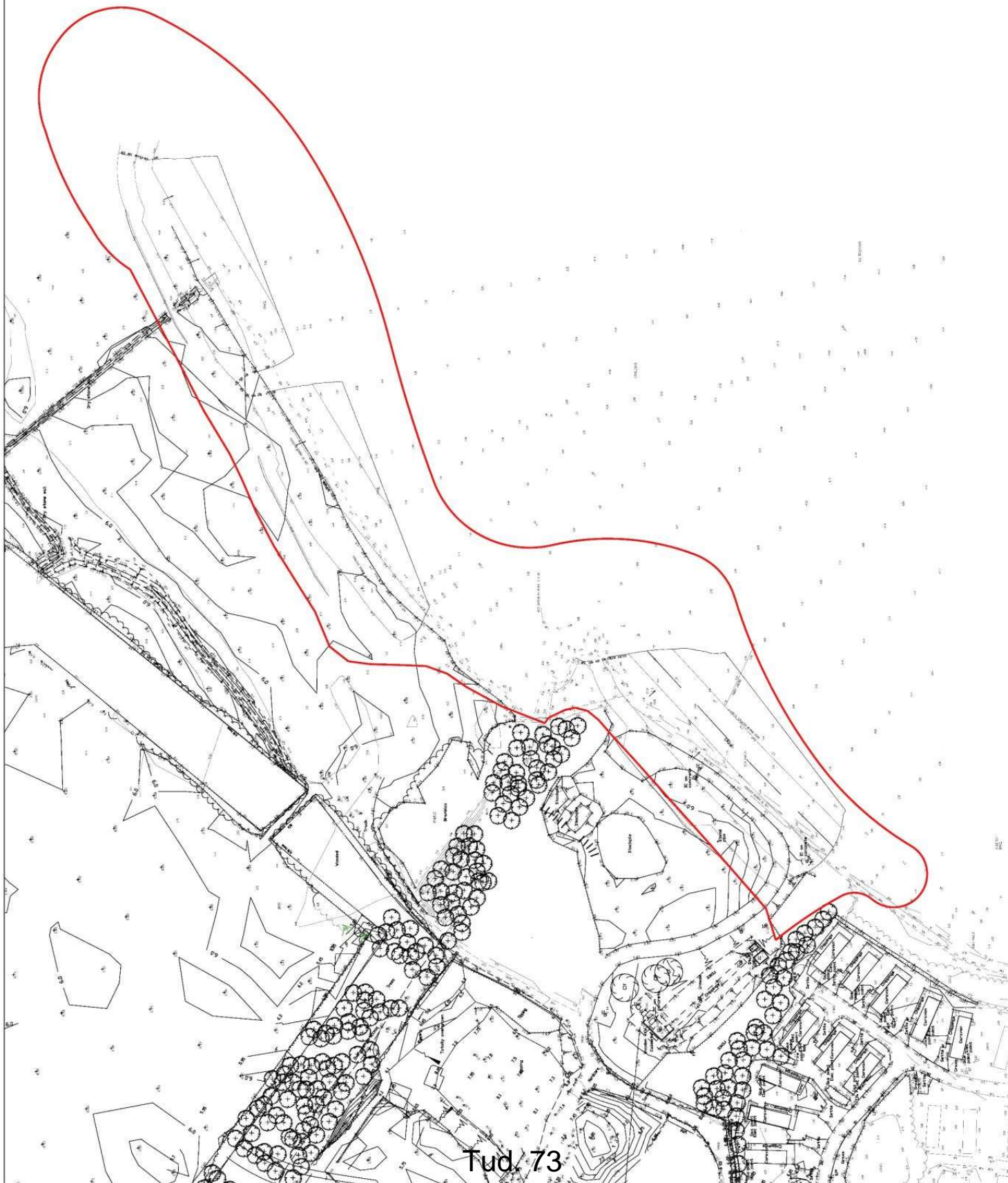
This drawing is the property of the client and is not to be used for any other project without the written consent of the client. All dimensions are in millimetres unless otherwise stated. © 2019 HAFAN Y MOR



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



BOUNDARY OF PARCEL



Tud 73

REV	RED LINE AMENDED	DESCRIPTION	10/12/19	16
			DATE	INITIAL



**Bratherton**  
**PARK DESIGN CONSULTANTS**

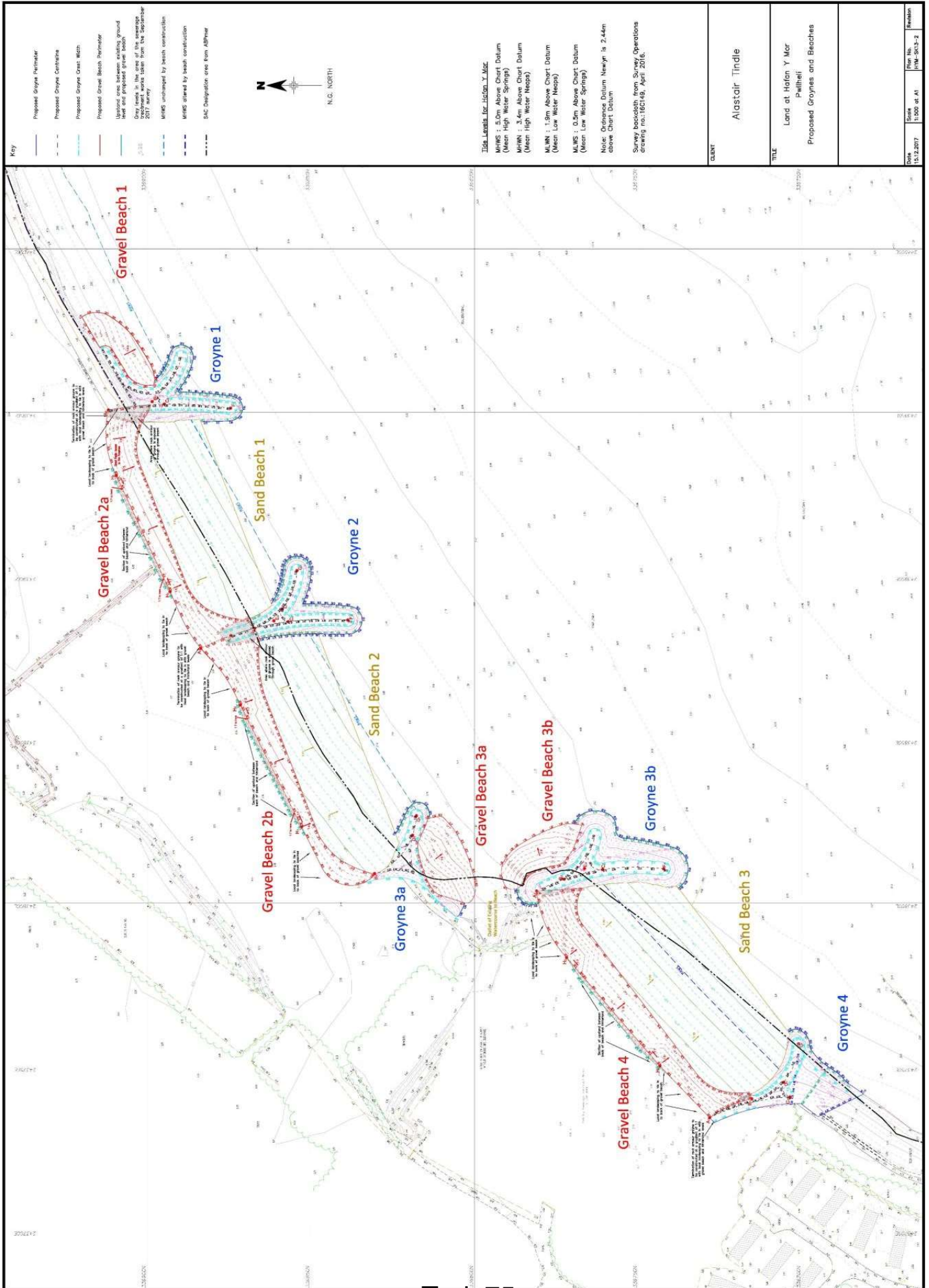
Waverton House • Bull Meadow Business Park  
Pulford • Chester • CH4 9EP  
T: 01244 859 009 • F: 01244 570 054  
E: parkdesign@bratherton.co.uk • W: www.bratherton.co.uk

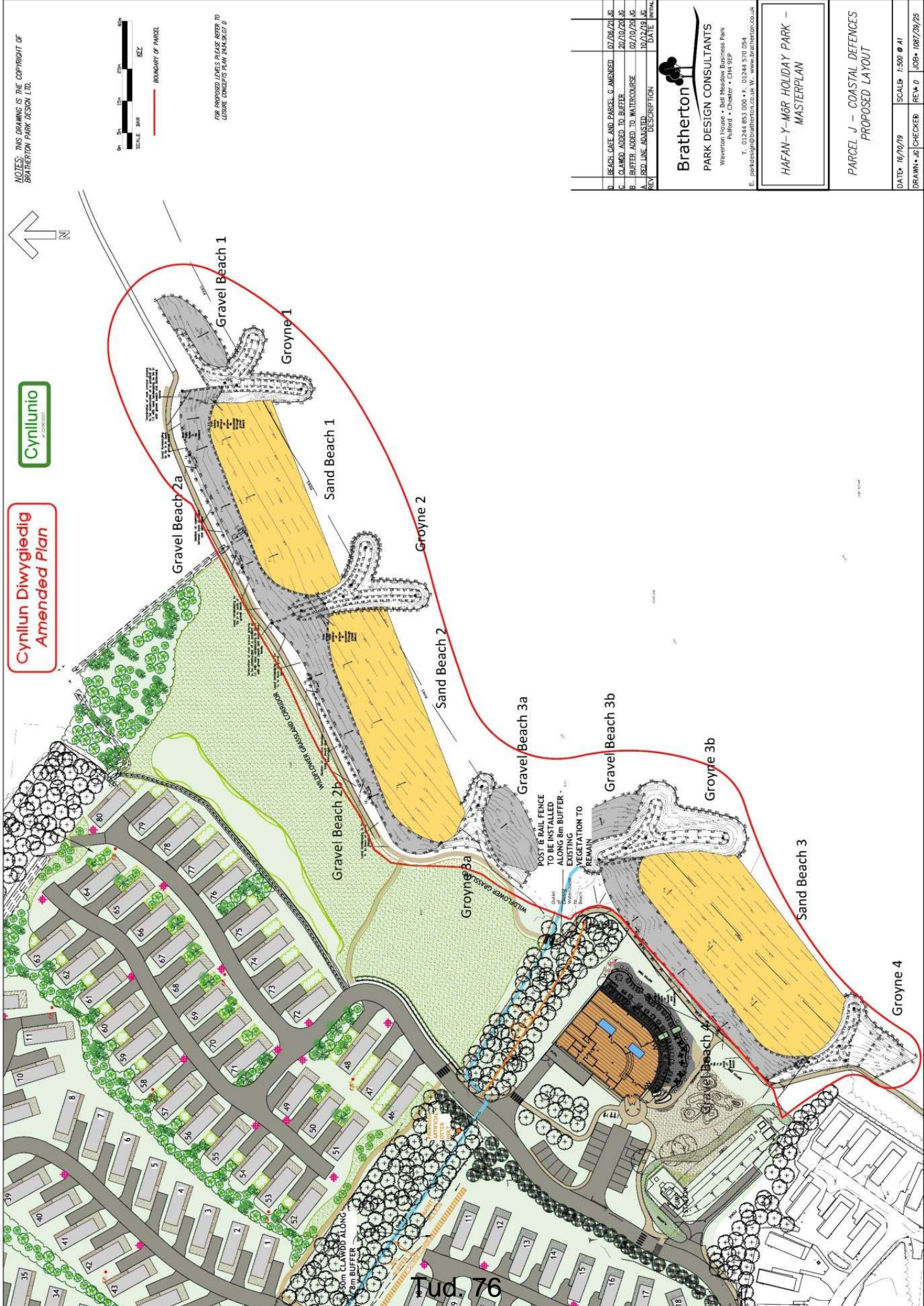
HAFAN-Y-MOR HOLIDAY PARK –  
MASTERPLAN

PARCEL G – 84 BASES FOR  
STATIC CARAVANS  
EXISTING LAYOUT

DATE	16/10/19	SCALE	1:500 @ A1
DRAWN	JB	CHECKED	REV A
			JOB# 108729/24







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



FOR PROPOSED LEVELS PLEASE REFER TO LEISURE CONCEPTS PLAN 24/04/2017 0

**Cynllun Diwygiedig Amended Plan**



REV	DESCRIPTION	DATE	INITIALS
D	BEACH CAKE AND PARCEL G AMENDED	07/06/2018	MC
C	CLAIMED ADDED TO BUFFER	20/10/2018	MC
B	BUFFER ADDED TO WATERCOURSE	09/10/2018	MC
A	RED LINE ADJUSTED	10/12/18	MC
REV	DESCRIPTION	DATE	INITIALS

**Bratherton**  
**PARK DESIGN CONSULTANTS**  
 Waverton House • Bull Meadow Business Park  
 Pulford • Chester • CH4 9EP  
 T: 01244 689 000 • F: 01244 570 054  
 E: parkdesign@bratherton.co.uk • W: www.bratherton.co.uk

HAFAN-Y-MŌR HOLIDAY PARK –  
 MASTERPLAN

PARCEL J – COASTAL DEFENCES  
 PROPOSED LAYOUT

DATE	16/10/19	SCALE	1:500 @ A1
DRAWN	JG	CHECKED	REV D
JOB#	1087297/25		

Tud. 76

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

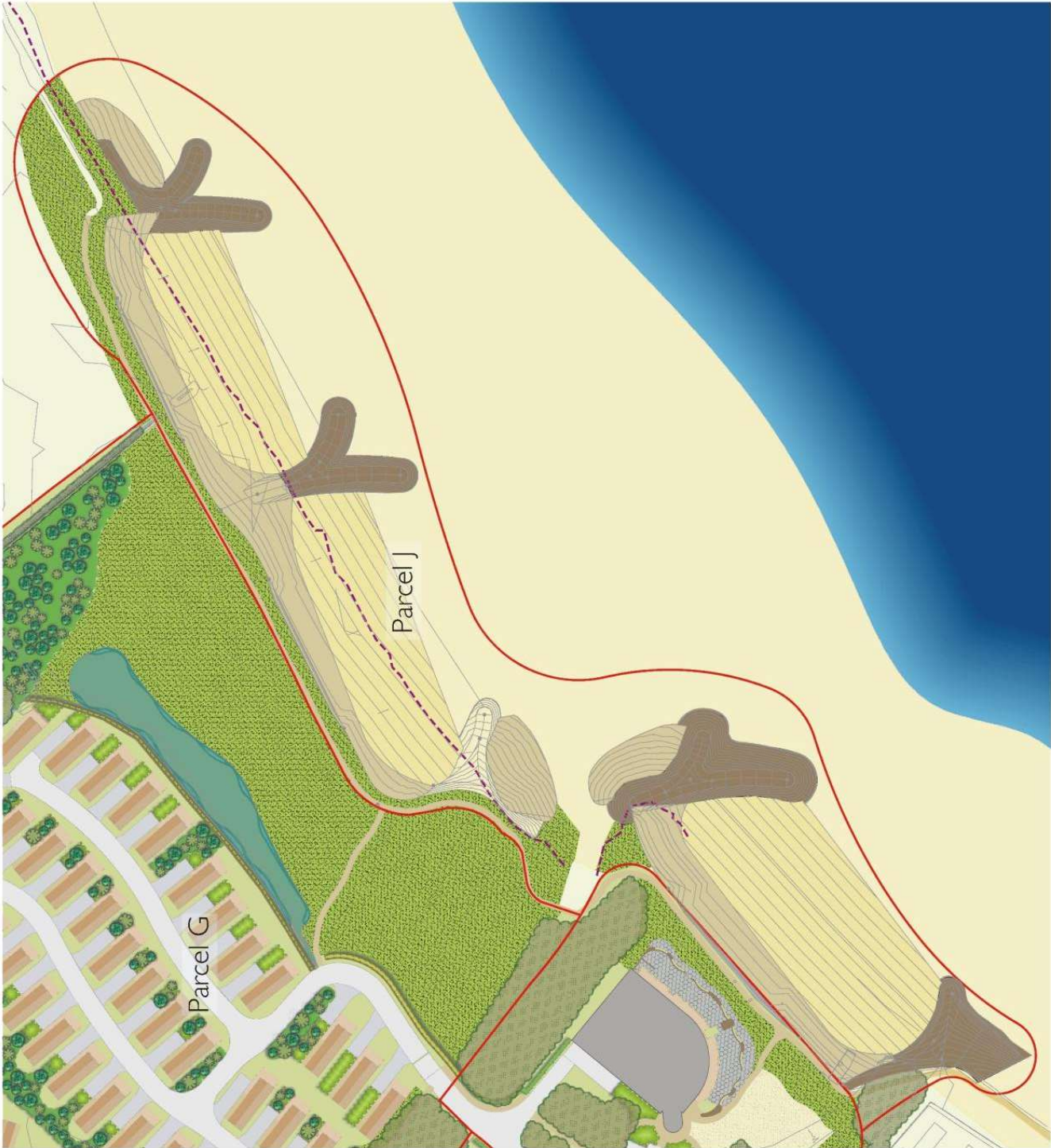
20% of the following Plan here:  
 Boulder Campanula, Bird's-foot Trefoil, Common Calliopsis, Common Knapsack, Goat's Beard, Greater Knapweed, Knapweed, Lady's Bedstraw, Oxeye Daisy, Perforate St. John's Wort, Self-heal, Tatted Vetch, Wild Carrot, Wild Thyme, Yellow Foxglove, Yarrow

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

**Cynllun Diwygiedig  
 Amended Plan**



Tud. 77



**LEGEND**

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

NORTH  
 0m 10m 20m 30m 40m  
 SCALE: 1:500

Revisions	Drawn By	Checked	Project Number	Drawing Number
D	TH	TH	W2240	SK07
C	TH	TH	W2240	SK07
B	TH	TH	W2240	SK07
A	TH	TH	W2240	SK07

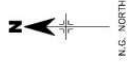
**Andrew Davis Architects**  
 Landscape Architects & Environmental Consultants

**Detailed Design**  
**Hafan Y Môr**  
**Parcel J**

Scale: 1:500 @ A1  
 Drawn By: TH  
 Checked: SJL  
 Date: July 2019  
 Project Number: W2240  
 Drawing Number: SK07

Revised: D

© Andrew Davis Architects 2019. All rights reserved. This drawing is the property of Andrew Davis Architects and is not to be reproduced without the prior written permission of Andrew Davis Architects.



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

CLIENT

Alastair Tindle

TITLE

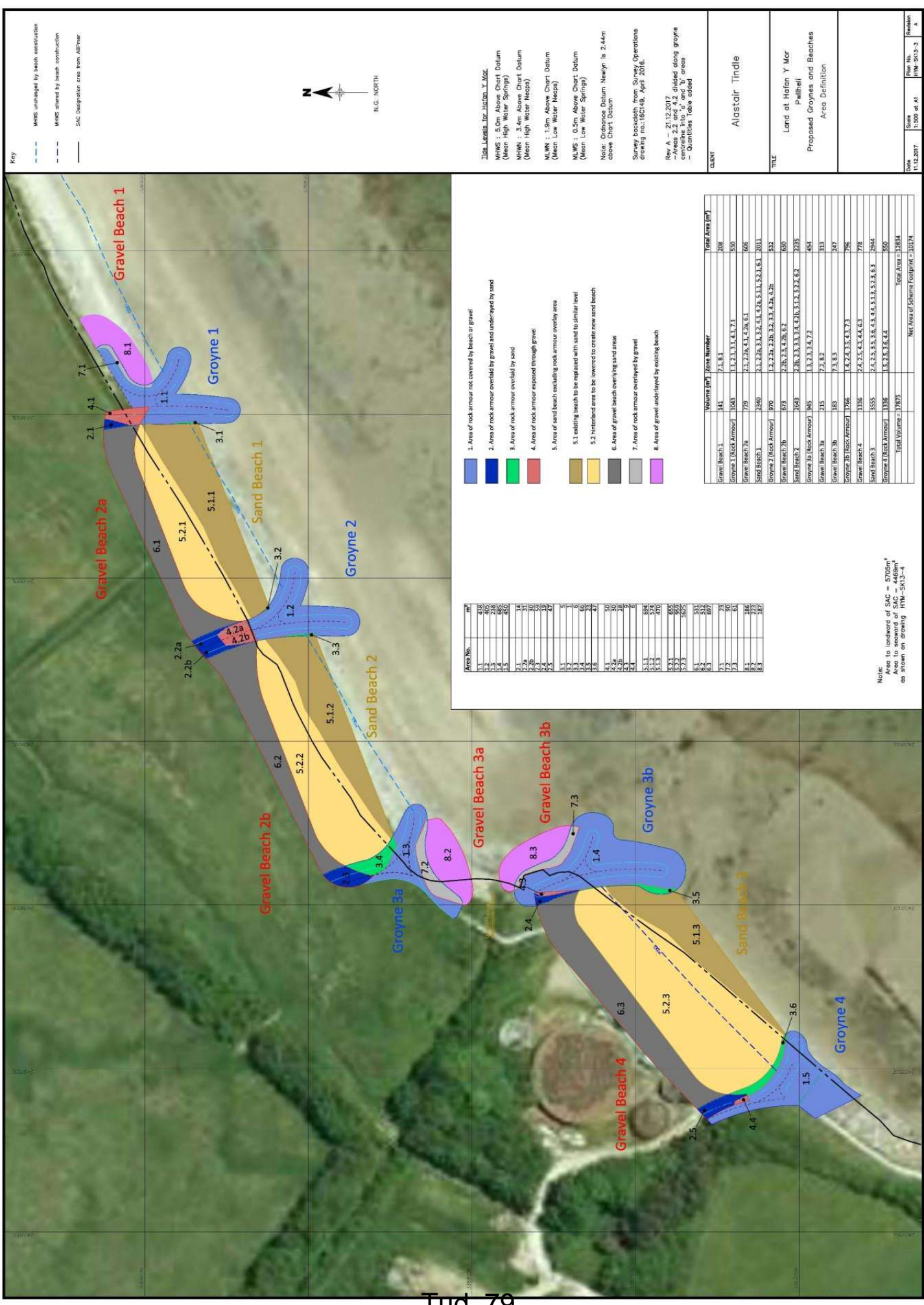
Land at Hafan Y Mor  
Pwllheli  
Existing Site  
Aerial Photograph

Date  
15/12/2017

Scale  
1:500 at A1

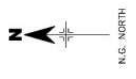
Plan No.  
104-2017-0

Revision



**Key**

- MWS unchanged by beach construction
- MWS altered by beach construction
- SAC Designation line from Allmar



**Title Levels for Lidon, Y. Mor.**

- MWS : 5.0m Above Chart Datum (Mean High Water Springs)
- MWN : 3.4m Above Chart Datum (Mean High Water Neaps)
- MWN : 1.9m Above Chart Datum (Mean Low Water Neaps)
- MWS : 0.5m Above Chart Datum (Mean Low Water Springs)

Note: Ordnance Datum Newlyn is 2.44m above Chart Datum

Survey booklet from Survey Operations drawing no.1862149, April 2016.

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

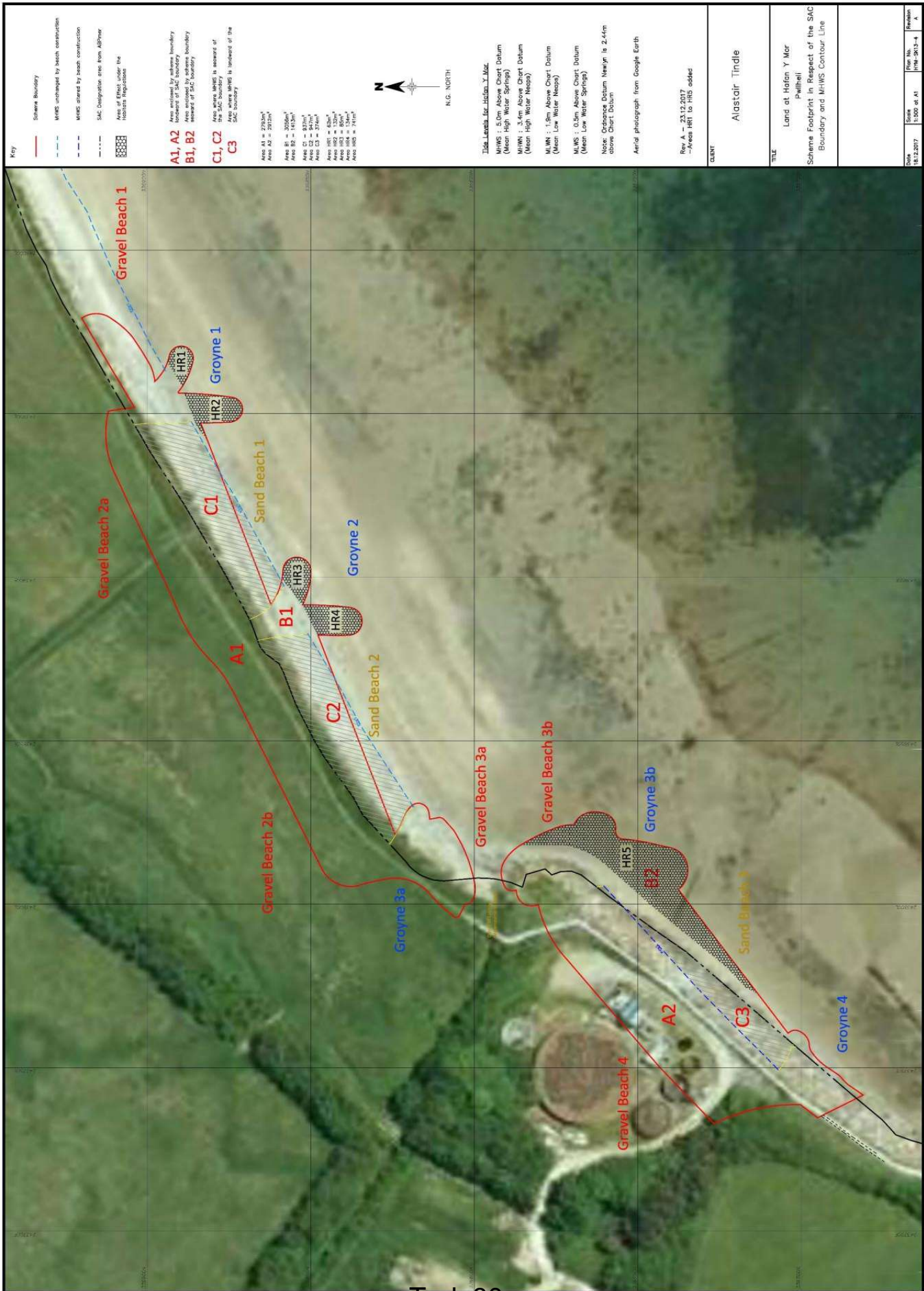
CLIENT	Alastair Tindle
TITLE	Land at Hafan Y Mor Pwllheli Proposed Groynes and Beaches Area Definition
Date	11/12/2017
Scale	1:500 at A1
Plan No.	104-SK2-3
Revision	A

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

Area No.	m <sup>2</sup>
1.1	438
1.2	305
1.3	685
1.4	685
1.5	420
2.1	14
2.2a	30
2.2b	30
2.3	15
2.4	15
2.5	47
3.1	5
3.2	1
3.3	66
3.4	66
3.5	47
3.6	47
4.2a	30
4.2b	30
4.3	46
4.4	46
5.1.1	694
5.1.2	574
5.1.3	40
5.2.1	605
5.2.2	605
5.2.3	165
6.1	511
6.2	512
6.3	512
6.4	30
7.1	30
7.2	46
7.3	46
8.1	186
8.2	186
8.3	186
8.4	186

Volume (m <sup>3</sup> )	Area Number	Total Area (m <sup>2</sup> )
141	7.1, 8.1	268
1043	1.1, 2.1, 3.1, 4.1, 7.1	530
779	2.1, 2.2a, 4.1, 4.2a, 6.1	666
2940	5.1, 2.2b, 3.1, 3.2, 4.1, 4.2b, 5.1.1, 5.2.1, 6.1, 2011	2011
370	1.2, 2.2b, 3.2, 3.3, 4.2b, 4.3b	532
673	2.2b, 2.3, 4.2b, 6.2	630
2643	2.2b, 2.3, 3.3, 4.3, 5.1, 5.1.2, 6.2	2335
145	1.3, 2.3, 3.4, 7.2	454
215	7.2, 8.3	313
183	7.3, 8.3	247
1796	1.4, 2.4, 3.4, 3.7, 7.3	796
1316	2.4, 2.5, 4.4, 6.3	778
3555	2.4, 2.5, 3.5, 3.6, 4.4, 5.1.3, 5.2.3, 6.3	2644
1316	1.5, 2.5, 3.6, 4.4	566
Total Volume = 17875		Net Area of Scheme Footprint = 10774

Note: Area to landward of SAC = 5700m<sup>2</sup> (including 100m<sup>2</sup> of rock armour) as shown on drawing HYM-SK2-3-01





**Key**

- Proposed Groyne Reinforcer
- Proposed Groyne Centreline
- Proposed Groyne Crest Width
- Proposed Groyne Beach Reinforcer
- Upstream area between existing ground level and proposed groyne bottom
- Groyne level in the case of the average high water level from the 100-year return period 2017 survey
- MHWs unchanged by beach construction
- MHWs altered by beach construction
- SAC Designation area from ADPWR

Survey cross sections are presented on drawing no. HW-SK13-6

**Tide Levels for Lorton Y. Mar.**

- MHWs : 5.0m Above Chart Datum (Mean High Water Springs)
- MHW : 3.4m Above Chart Datum (Mean High Water Neaps)
- MWN : 1.5m Above Chart Datum (Mean Low Water Neaps)
- MWS : 0.0m Above Chart Datum (Mean Low Water Springs)

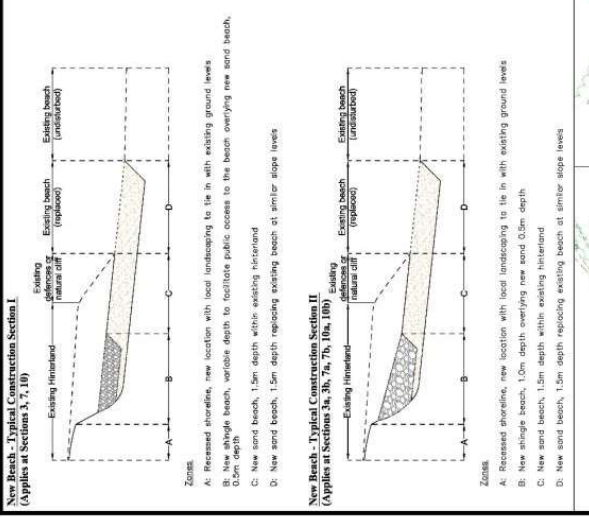
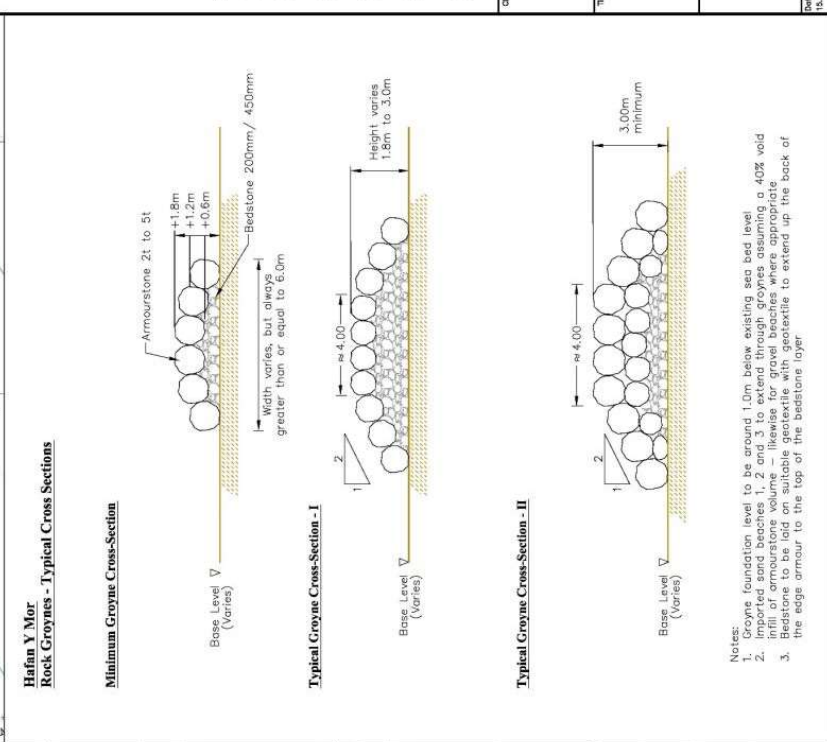
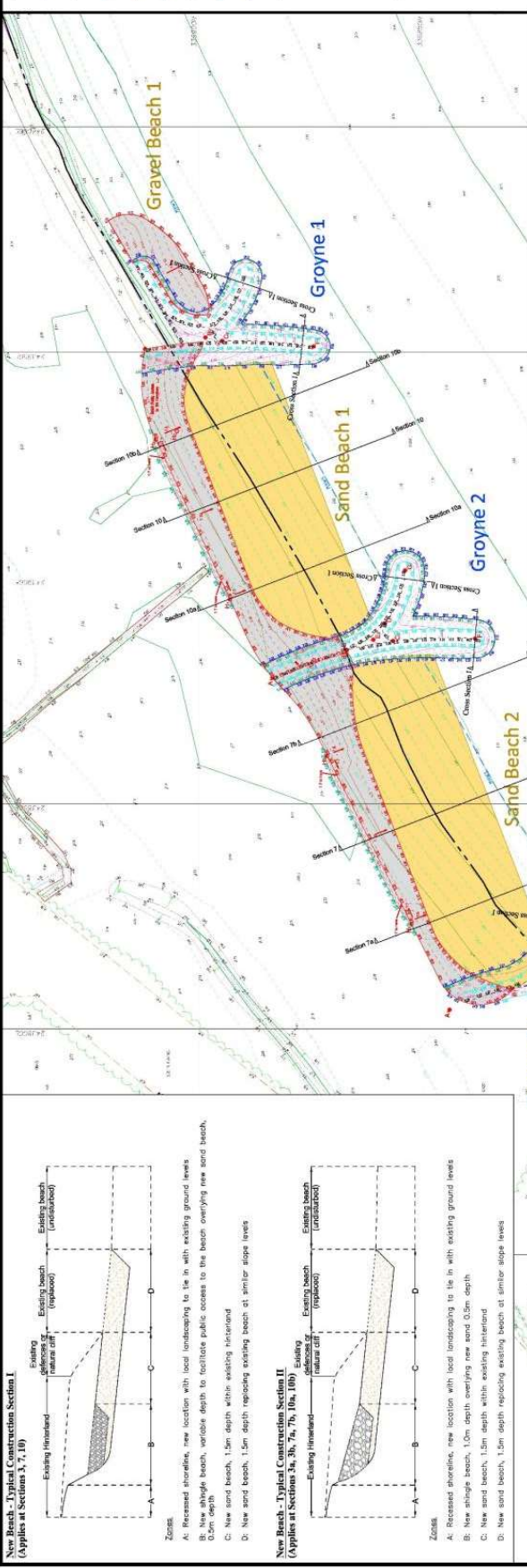
Note: Charted Datum Neap is 2.44m above Chart Datum

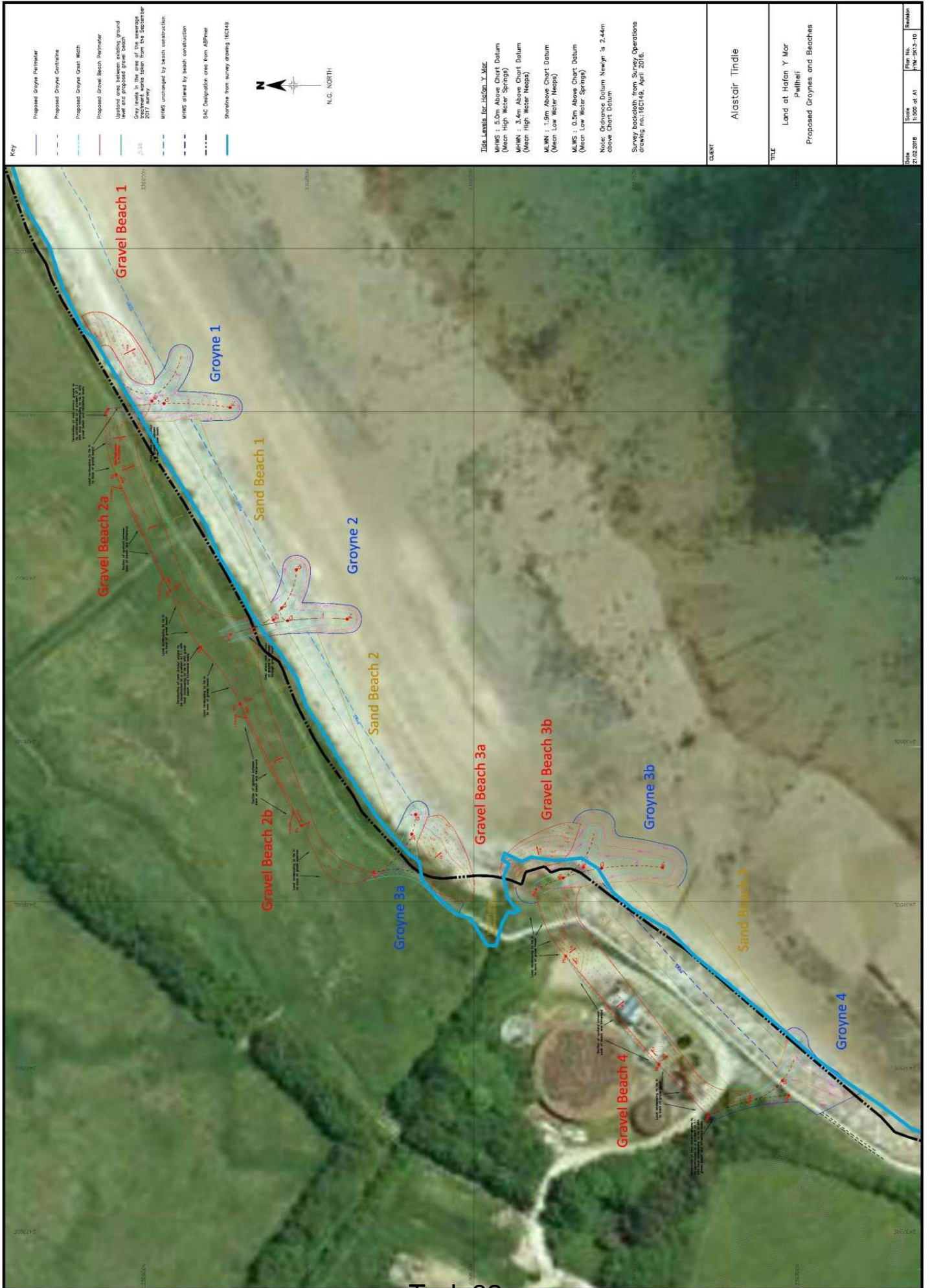
Survey conducted from Survey Operations Group (SOP) on April 2016

**CLIENT**  
Alastair Tindle

**TITLE**  
Land at Hafan Y Mor Pwllheli  
Proposed Groynes and Beaches  
Construction Details

**Date** 15/12/2017  
**Scale** 1:500 at A1  
**Plan No.** HW-SK13-5  
**Revision**





**Cynllun Diwygiedig Amended Plan**



- GENERAL NOTES**
- All Leisure Concepts drawings to be read in conjunction with Architect, Structural Engineer, MGC and other specialist contractors' drawings.
  - Drawings to be read in conjunction with all other drawings and specifications.
  - All works to be carried out by recommended installation contractors to manufacturers' instructions.
  - All work should comply with BS Codes of Practice and all statutory requirements.
  - Materials and finishes are in millimetres unless stated otherwise.
  - Site out to be discussed with interior Designer prior to construction.
  - The Shop Fit trade contractor must familiarise himself with the site and measure all areas affecting the installation of any fixed works, on or off site.
  - Manufacture of any fixed works, on or off site.
  - Samples of all finishes showing realistic appearance to be submitted to the Designer for approval, prior to manufacture.
  - Quality, reliability and finish of all materials used must be approved by the Designer. All materials used must be of a good quality finish when varnished.
  - All edge trims and mouldings to be in solid wood.
  - Contractor to ensure that timber is P6, treated as necessary to comply with F1 requirements of BS 5400: Part 1.
  - Quality appearance as specified by architect.
  - Chimneys should be non-combustible or be protected with a non-combustible material.
  - Flame, in accordance with BS476 Part 7: 1971 or 1987.
  - Not necessary if the total requirements shown are not necessary for the total requirements. Service areas, toilets, or handwashing. Building flags.
  - The Contractor is to confirm total requirements with the Designer.
  - All electrical to comply with 17th Edition and latest updates & amendments as determined by INCEC.



**KEY NOTES**

- 80 No Caravan
- Size: 44x11.4'
- Spacing: 6m minimum
- Caravan width: 3.9m x 11m
- Road width: 4.5m minimum

**LEVEL SCALE BAR**

- + 2000 mm
- + 1800 mm
- + 1500 mm
- + 900 mm
- + 600 mm
- + 300 mm
- Existing ground level

**PRINT DATE: 17 JUN 2021**

**PRELIMINARY**

L 18.06.21	Project location	JK
L 18.06.21	File name for approval	JK
L 18.06.21	Plan no. notes updated	JK
L 18.06.21	Caravan layout updated	JK
L 18.06.21	Caravan layout updated	JK
L 18.06.21	Caravan layout updated	JK
L 18.06.21	Caravan layout updated	JK

**REVISIONS**

**leisure concepts**

the trading name  
 common law  
 telephone: +44(0)1625 851454 fax: +44(0)1625 851776  
 email: admin@leisureconcepts.co.uk

client:  
**HAVEN**

project:  
**Hafen Y Mor - Parcel G**

**Proposed Caravan Layout**

title:  
**Proposed Site Plan**

scale:  
**1:625 @ A1**

date:  
**Jan 2021**

drawn by:  
**KR**

drawing no:  
**2434.SK.07 E**

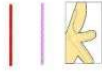
© This drawing and all the information herein is copyright and the property of Leisure Concepts. No part of this drawing or information contained herein may be reproduced, stored in a retrieval system, or transmitted in any form or by any means, electronic, mechanical, photocopying, recording, or by any information storage and retrieval system, without the prior written permission of Leisure Concepts.



**GWYBODAETH YCHWANEGOL  
ADDITIONAL INFORMATION**

KEY

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



REV	DESCRIPTION	DATE	BY

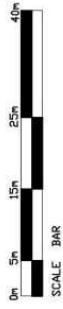
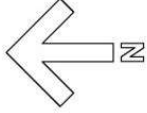
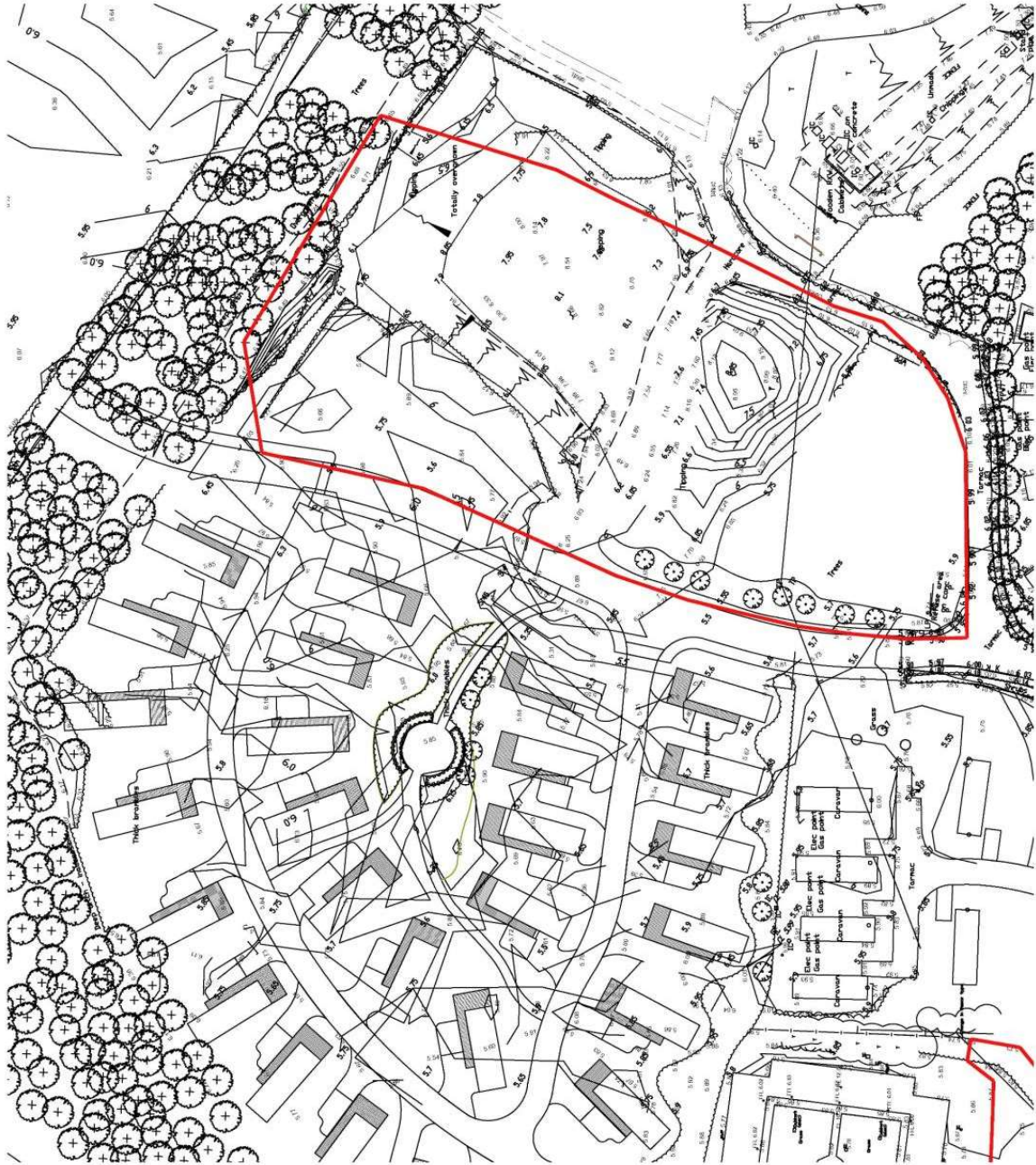
**Bratherton**  
**PARK DESIGN CONSULTANTS**  
 Wrexham House • 3rd Floor • Bala Road  
 Wrexham • Chester • CH4 9EP  
 T: 01244 853 000 • F: 01244 570 004  
 E: info@brathertonparkdesign.co.uk • www.brathertonparkdesign.co.uk

HAFAN-Y-MOR  
 HOLIDAY PARK

COASTAL PATH  
 EXISTING AND  
 PROPOSED

DATE	CHECKED	SCALE	REV	BY
17/01/20		1:500 @ A3		

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



KEY

BOUNDARY OF PARCEL

NO.	DATE	DESCRIPTION	BY	DATE	INITIALS
1	08/10/19	18 BASES - TITLE BLOCK AMENDED	JG		

**Bratherton**  
**PARK DESIGN CONSULTANTS**  
 Waverley House • 801 Melksham Business Park  
 Pufford • Cheltenham • GL54 9EP  
 T: 01244 850 000 • F: 01244 570 054  
 E: parkdesign@bratherton.co.uk • www.bratherton.co.uk

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

**PARCEL 1 - 18 BASES FOR  
 STATIC CARAVANS  
 EXISTING LAYOUT**

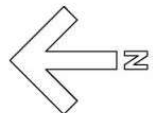
DATE: 08/10/19	SCALE: 1:500 @ A2
DRAWN: JG	CHECKED: REV: A
	JOB: 108729/22

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

Cynllun Diwygiedig  
Amended Plan



Tud. 86



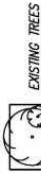
SCALE BAR

KEY

BOUNDARY OF PARCEL



EXISTING TREES REMOVED



EXISTING TREES



PROPOSED LANDSCAPING/TREES

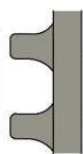


PROPOSED UNITS



PROPOSED MAIN FOOTPATH

PROPOSED FOOTPATH TO STATIC BASE



PROPOSED ROAD AND PARKING



ENTRANCE FEATURE AREA LIGHTING



5m HIGH LAMP COLUMN WITH GLOBE LIGHT  
INSTALLED BY ELECTRICAL CONTRACTOR



LOW LEVEL BOLLARD LIGHT BY HAWKINS  
INSTALLED BY ELECTRICAL CONTRACTOR



PROPOSED FIRE POINT

FOR PROPOSED LEVELS PLEASE REFER TO  
LEISURE CONCEPTS PLAN Z434.SK07 D

REV	DESCRIPTION	DATE	INITIALS
D	BEACH CAFE+PARCEL G. AMENDED.	02/06/2016	JG
C	DEV. AMENDED. CLAWDD AMENDED.	20/10/2016	JG
B	BASES 9,10,11. ADJUSTED. BUFFER ADDED.	02/10/2016	JG
A	1X EXTRA BASE ADDED.	10/12/15	JG

**Bratherton**  
PARK DESIGN CONSULTANTS  
Waverston House • Bell Meadon Business Park  
Pulford • Chester • CH4 9EP  
T: 01244 850 000 • F: 01244 570 054  
E: parkdesign@bratherton.co.uk • www.bratherton.co.uk

HAFAN-Y-MOR HOLIDAY PARK –  
MASTERPLAN

PARCEL 1 – 18 BASES FOR  
STATIC CARAVANS  
PROPOSED LAYOUT

DATE: 16/10/19	SCALE: 1:500 @ A2
DRAWN: JG	CHECKED: REV: D
	JOB: 108729/23



**LEGEND**

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

Revisiwn	Ynys	Ydydd
H	Phaedl fawr wedi'i adnewid	TH 23.08.21
G	Parcel fawr ychwanegu	TH 17.06.21
F	Ychwanegu i'r ychwanegu Parcel H	TH 24.05.21
E	Ychwanegu i'r ychwanegu Parcel H	TH 24.05.21
D	Ychwanegu i'r ychwanegu Parcel H	TH 24.05.21
C	Ychwanegu i'r ychwanegu Parcel H	TH 24.05.21
B	Ychwanegu i'r ychwanegu Parcel H	TH 24.05.21
A	Ychwanegu i'r ychwanegu Parcel H	TH 24.05.21

**NOTE**  
In the areas of wildflower meadow along the Whites Coast, Plant the proposed species are to be sourced as only as practicable, to represent a typical mix of wildflowers and grasses found in the locality. Below is a typical coastal species mix for illustration:

20% of the following Flora Blend:  
Bladffwrdd Camp on, Birch's-foot, Trifoli, Common Cat's-paw, Common Knopweed, Coat's Beard, Greater Knopweed, Korney Vetch, Lady's Bedstraw, Oxeye Daisy, Perforate St John's Wort, Sulphur, Tuffed Vetch, Wild Carrot, Wild Thyme, Yellow Leadwax, Yarrow

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

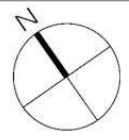


**Insight to conceive  
Expertise to realise ...**  
**Detailed Design**  
**HAFAN Y MOR**  
**PARCEL H AND I**

**LANDSCAPE ARCHITECTS**  
Landscape Architects & Environmental Consultants

**Detailed Design**  
Hafan Y Mor  
Parcel H and I  
Scale 1:500 @ A2  
Drawn By TH  
Date July 2019  
Checked SJL  
Project Number W2240  
Drawing Number SK06  
Revision H

© Hafan Y Mor 2019. All rights reserved. This drawing is the property of Hafan Y Mor and is not to be used, copied, or reproduced in any form without the written permission of Hafan Y Mor.



**KEY**

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

NB: Existing Topographical Information  
Courtesy of BFD.

PRINT DATE: 17 June 2021

PLANNING	
Scale	1:500
Client	HAVEN - HAFAN Y MOR
Project	Beach Front Cafe
Title	Existing Site Plan
Date	20.08.2019
Drawing No	2434a.4.101A
Drawn by	LLC

**leisure concepts**  
 the trading entity  
 common law  
 telephone: +44 (0)1628 851451 fax: +44 (0)1628 851774  
 email: [sarah@leisureconcepts.co.uk](mailto:sarah@leisureconcepts.co.uk)

client: HAVEN - HAFAN Y MOR  
 project: Beach Front Cafe  
 title: Existing Site Plan  
 scale: 1:500@A1  
 date: 20.08.2019  
 drawing no: 2434a.4.101A  
 drawn by: LLC

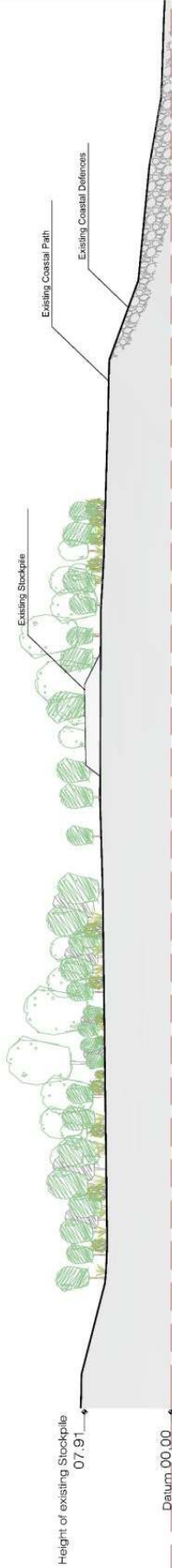
© The drawing and all the information hereon is copyright and the property of Leisure Concepts. Wherever possible, the copyright in the drawings, photographs, reports and other information used in the preparation of this drawing shall remain the property of the respective third party. No part of this drawing may be reproduced, stored in a retrieval system or transmitted in any form or by any means, electronic, mechanical, photocopying, recording, or by any information storage and retrieval system, without the prior written permission of Leisure Concepts.



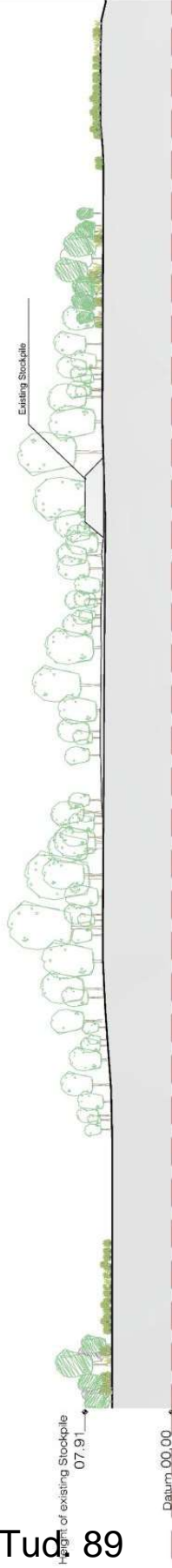
**Cynllunio**  
# 23/08/2021

**Cynllun Diwygiedig  
Amended Plan**

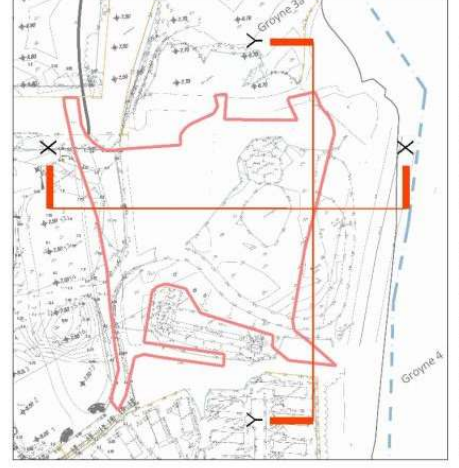




SITE SECTION X-X



SITE SECTION Y-Y



SECTION DIAGRAM - NOT TO SCALE

PRINT DATE: 7 May 2021  
**PLANNING**

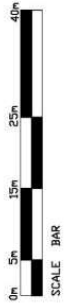
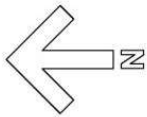
Revisions

**leisureconcepts**  
the trading name of Leisure Concepts Limited, registered in England, company no. 07482812, registered office: Leisure Concepts Limited, 100, The Quadrant, Kettering, Northants, NN16 9JL, United Kingdom. Telephone: +44 (0)1535 851 854, fax: +44 (0)1535 851779, email: admin@leisureconcepts.co.uk

Client: HAVEN - HAFAN Y MOR  
Project: Beach Front Cafe  
Title: Existing Site Section

Scale: 1:200@A1  
Date: 20.08.1029  
Drawing No: 2434a.4.102  
Drawn by: LLC

© In drawing any of the information herein is copyright and the reproduction, distribution, copying, or any other use of the information herein is prohibited without the prior written consent of Leisure Concepts Limited. The information herein is provided as a guide only and is not intended to be used for any other purpose. The user of this information is advised to seek professional advice before making any decision based on the information herein.



KEY

BOUNDARY OF PARCEL

SEE LEISURE CONCEPTS DRAWINGS FOR MORE INFORMATION ON BEACH CAFE

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

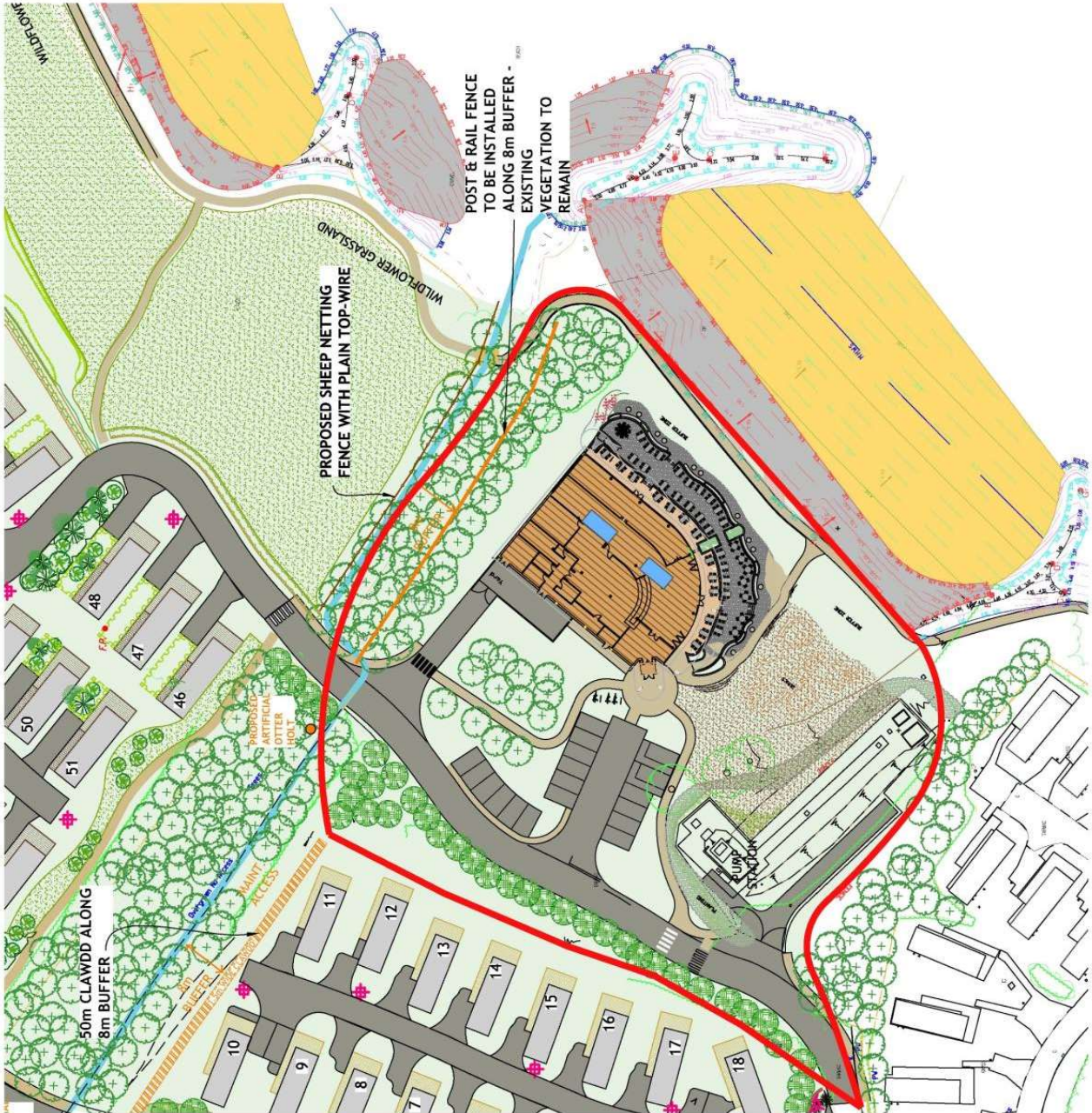
REV	DESCRIPTION	DATE	INITIALS
D	BEACH CAFE AND PARCEL G. AMENDED	02/06/2019	JG
C	CLAWDD ADDED ALONG BUFFER	20/10/2018	JG
B	LINK PATH REMOVED FROM PARCEL HEAD	02/10/2018	JG
A	LINK BASE ADDED TO PARCEL HEAD	10/12/18	JG
REV	DESCRIPTION <td>DATE</td> <td>INITIALS</td>	DATE	INITIALS

**Bratherton**  
**PARK DESIGN CONSULTANTS**  
 Waverston House • Bell Meadon Business Park  
 Pufford • Cheshire • CH4 9EP  
 T: 01244 850 000 • F: 01244 570 054  
 E: parkdesign@bratherton.co.uk • www.bratherton.co.uk

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

**PARCEL H BEACH CAFE  
 PROPOSED LAYOUT**

DATE: 16/10/19	SCALE: 1:500 @ A2
DRAWN: JG	CHECKED: REV: D
	JOB: 108729/21



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

**Cynllun Diwygiedig  
 Amended Plan**





Existing Retained Trees

Car Park - 18 Spaces  
Bicycle Storage - 10 Spaces

PRINT DATE 22 June 2021

**PLANNING**

C 20 21	Planning	10
17 20 21	Planning	10
18 20 21	Planning	10
19 20 21	Planning	10

**leisure concepts**

the trading estate  
common lane, kerworth, warwickshire, CV8 2EL  
telephone: +44(0)1925 851454 fax: +44(0)1925 851776  
email: admin@leisureconcepts.co.uk

client: HAVEN - HAFAN Y MOR

project: Beach Front Cafe

title: Proposed Site Plan

scale: 1:500@A1  
date: Apr 2021

drawn by: LW  
drawing no: 24344a-4.103 C

© This drawing and all the information herein is copyright and the property of Leisure Concepts. No part of this drawing or information may be reproduced, stored in a retrieval system or transmitted in any form or by any means, electronic, mechanical, photocopying, recording, or by any information storage and retrieval system, without prior written permission from Leisure Concepts.



**MATERIALS & FINISHES KEY**

- 1 Buffer Zone - wildflower planting to be planted in accordance with advice from the project ecologist and landscape architect.
- 2 Stone paved patio with scalloped stone benches
- 3 Stone paved terrace
- 4 Flagstone paving
- 5 Bundling records
- 6 Path
- 7 Sandy beach area
- 8 Turf
- 9 Performance Terrace - Dark Grey Paver



NB: Internal layout is indicative only  
External furniture layout is indicative only

PRINT DATE: 7 May 2021

**PLANNING**

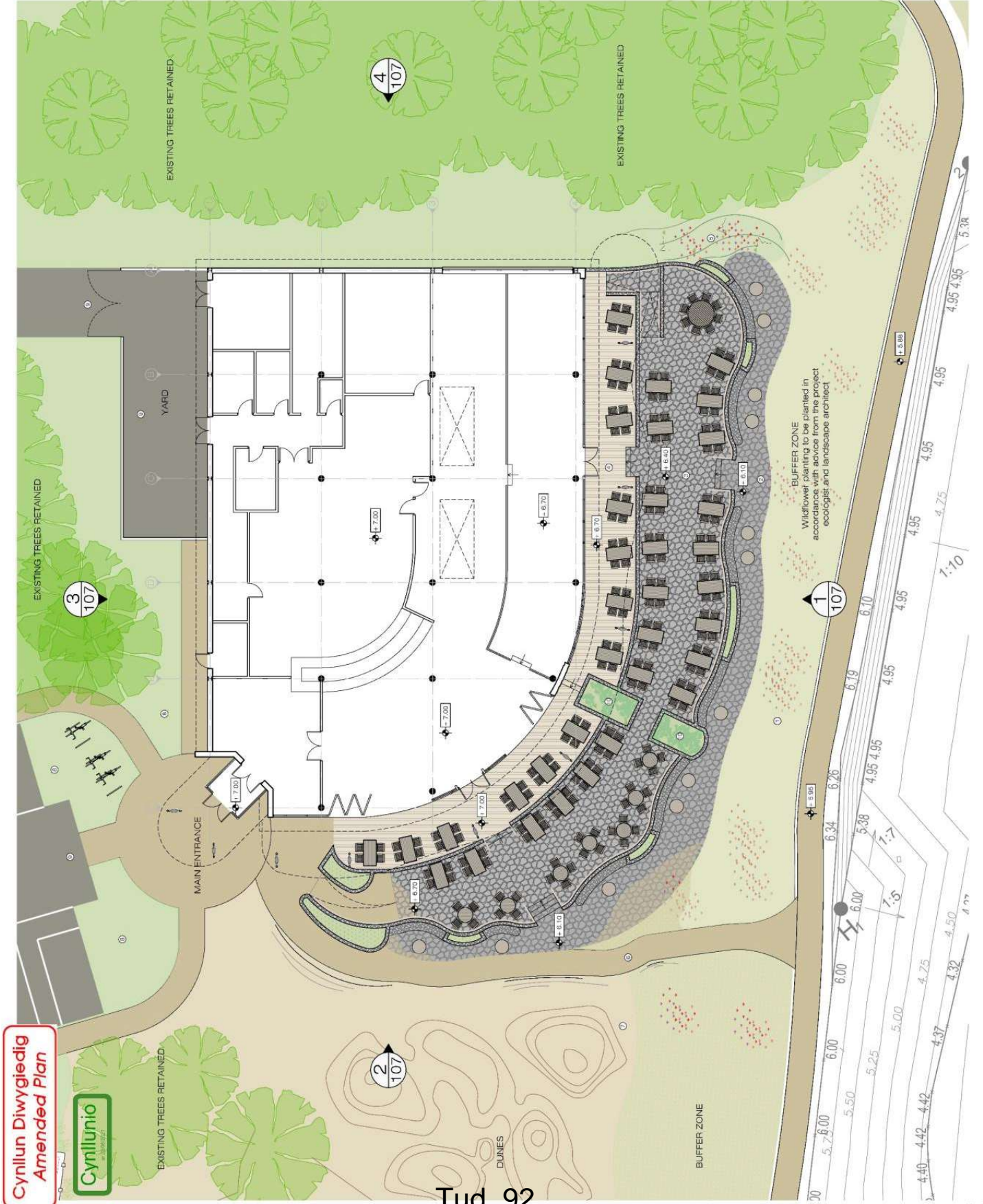
Revisions

**leisureconcepts**  
the leading outdoor leisure furniture company  
common law, Kenilworth, Warwickshire CV8 9EL  
telephone: +44(0)1926 851454 fax: +44(0)1926 851776  
email: admin@leisureconcepts.co.uk

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

Proposed Ground Floor Plan  
scale: 1:100@A1  
date: Apr 2021  
drawing no: 2434a 4.104  
drawn by: LW

© No drawing and all no information shown is copyright and remains the property of Leisure Concepts and any breach of this copyright will be prosecuted to the full extent of the law. The plan shown is for information only and is not to be used for any other purpose without the written consent of Leisure Concepts. No liability is accepted for any work done in reliance on this plan.



**Cynllun Diwygiedig Amended Plan**





**MATERIALS & FINISHES KEY:**

- 2. Structural timber brise soleil colour: brown
- 6. Metal standing seam, varnished finish colour: brown tones
- 14. Single ply membrane.

PRINT DATE: 17 June 2021

**PLANNING**

A 11/20/21 Name: [blank] LW: [blank]  
 Date: [blank] Location: [blank]  
 REVISIONS

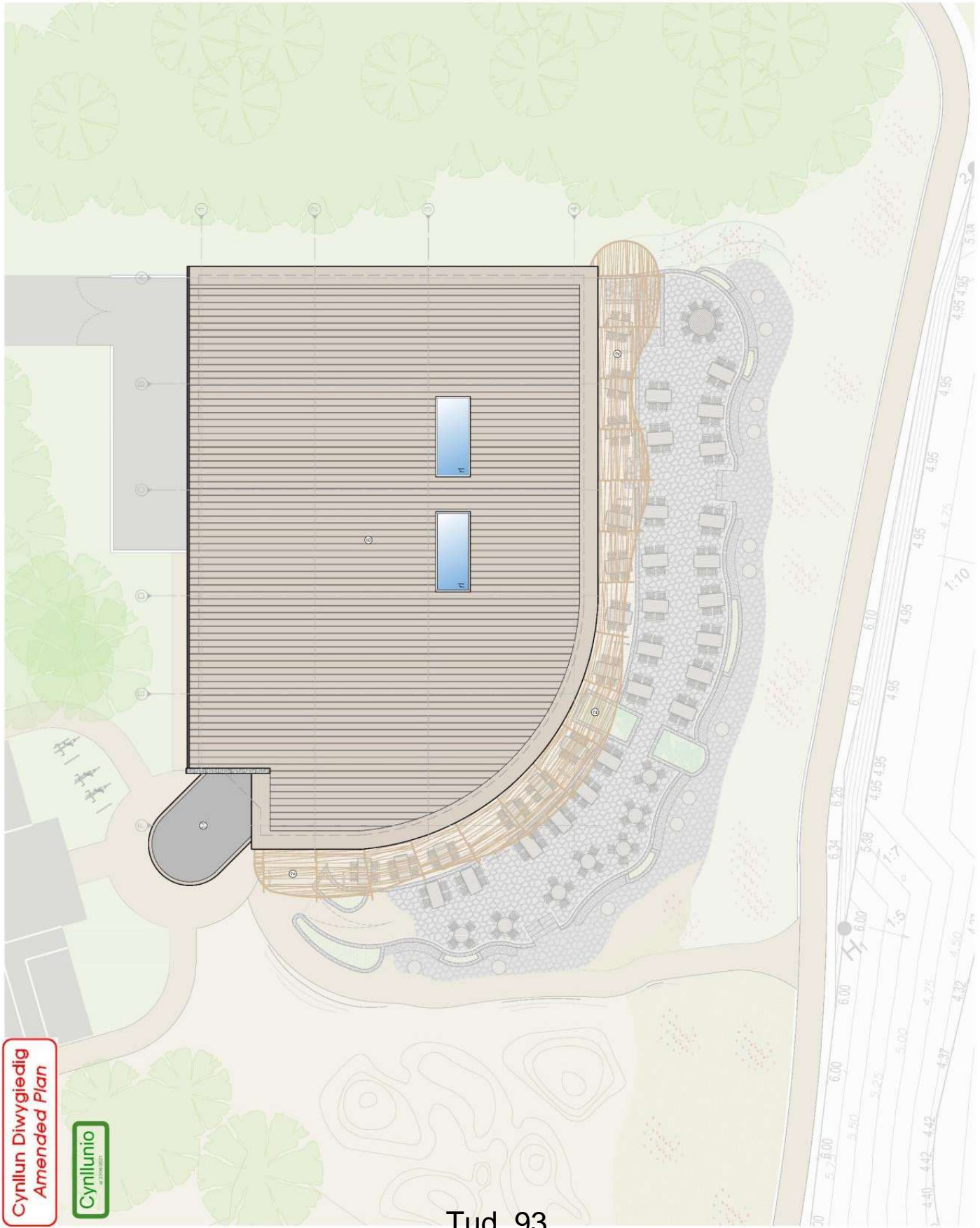
**leisure concepts**  
 the trading estate  
 common lane kentworth westwiche CV8 2EL  
 telephone: +44(0)1926 851454 fax: +44(0)1926 851776  
 email: admin@leisureconcepts.co.uk

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

title: Proposed Roof Plan  
 scale: 1:100@A1  
 date: Apr 2021

drawing no: 2434a.4.106A  
 drawn by: LW

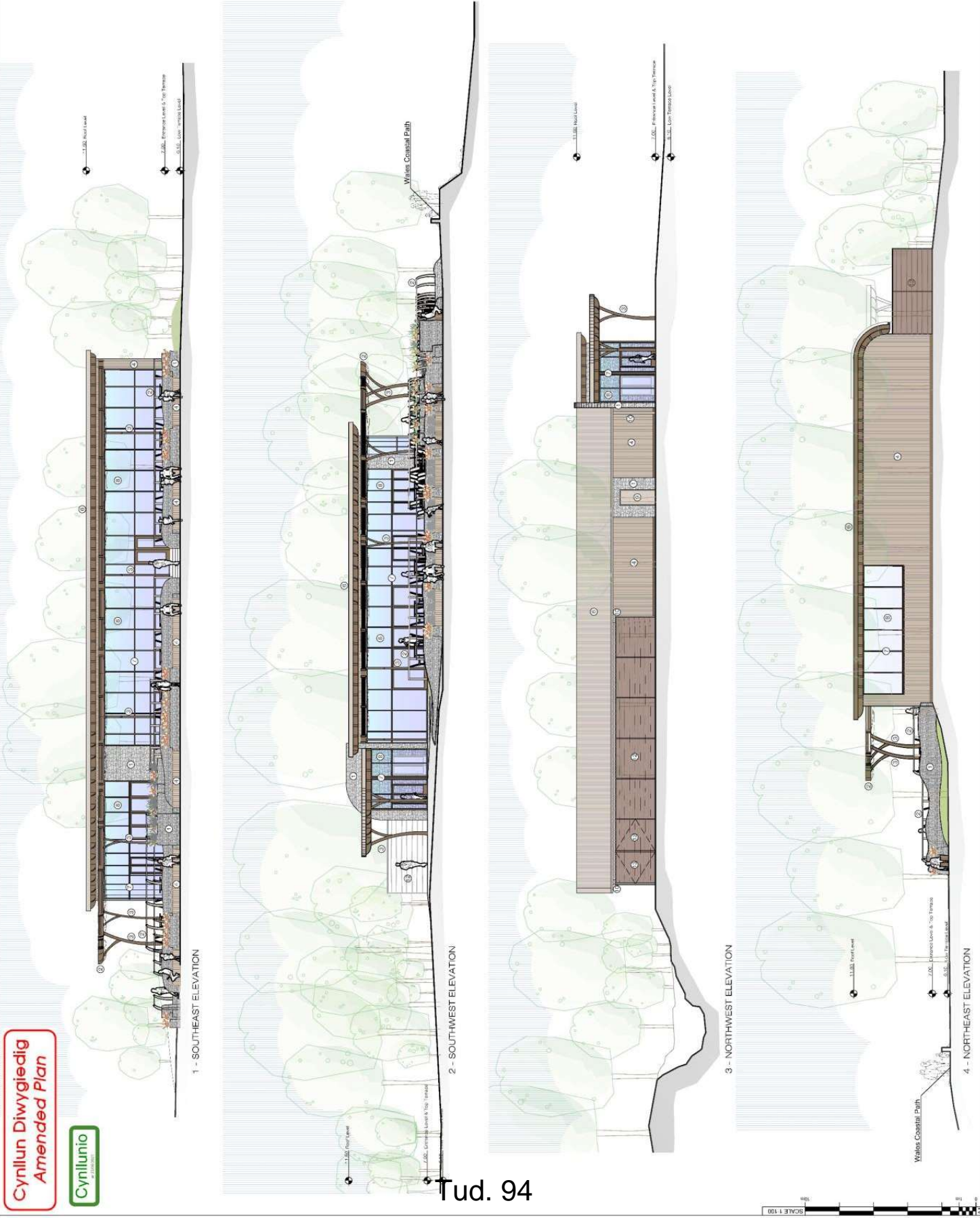
© This drawing and all the information herein is a copy/right and property of Leisure Concepts. It is to be used for the project and site only and should not be reproduced, stored in a retrieval system or transmitted in any form or by any means, electronic, mechanical, photocopying, recording, or by any information storage and retrieval system, without the prior written permission of Leisure Concepts. This drawing is subject to the terms and conditions of the contract.



**Cynllun Diwygiedig  
 Amended Plan**

**Cynllunio**  
CONCEPTS

- MATERIALS & FINISHES KEY:**
1. Natural stone cladding, colour: generally light grey with natural variations as local stone
  2. Structural timber, brise soleil, balustrades, colour: brown
  3. Steel structural column, paint finish, colour: brown
  4. Weatherboard panels and trimmings, colour: natural timber
  5. Roof metal standing seam, varnished finish, colour: brown tones
  6. Glazing system, window and door frames, aluminium, powder coated finish, colour: mushroom
  7. Clear glazing
  8. Door finish painted, colour: mushroom
  9. Rainwater goods - galvannead steel
  10. Fences, timber, colour: natural timber
  11. Gates, timber, colour: natural timber



PRINT DATE: 17 June 2021  
**PLANNING**

4/17/2021	Issued for:	LW
	Location:	BE
REVISIONS		

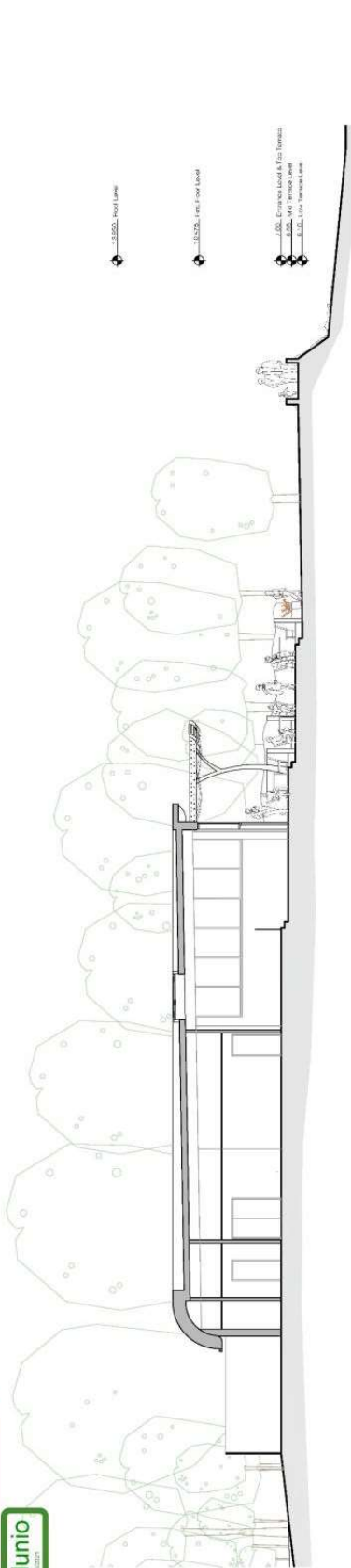
**leisure concepts**  
 the leading experts  
 in the building industry  
 common law - Kenilworth - Warwickshire CV8 2EL  
 telephone: +44(0)1926 851454 fax: +44(0)1926 851776  
 email: admin@leisureconcepts.co.uk

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

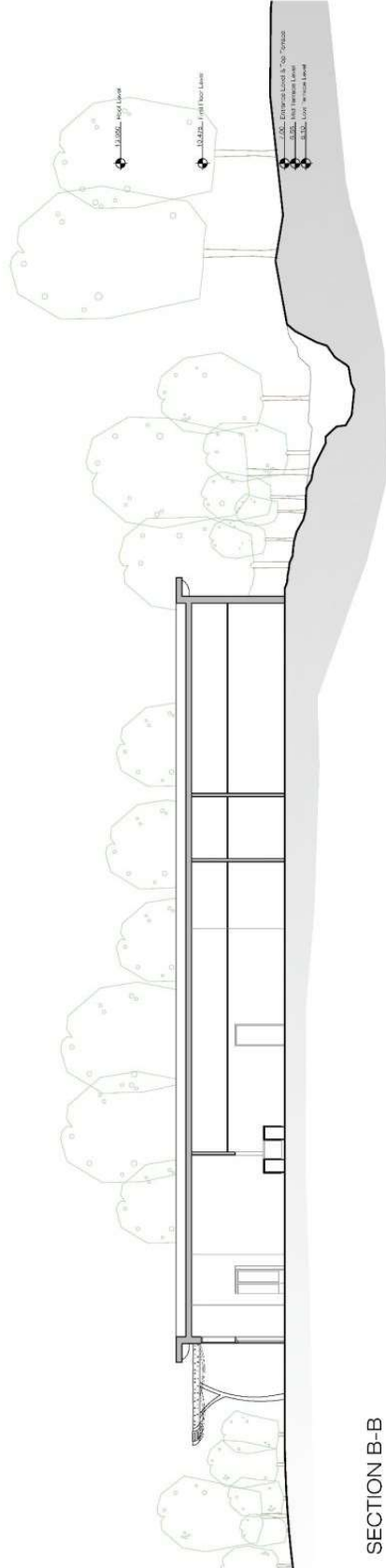
title: Proposed Elevations

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

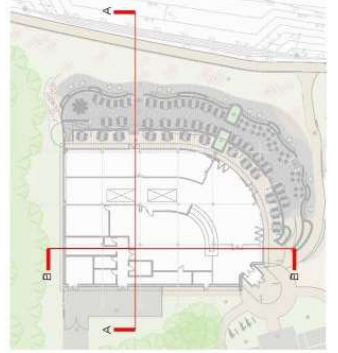
© This drawing and all the information herein is copyright and the property of Leisure Concepts. It is to be used for the project and site only and is not to be reproduced, stored in a retrieval system or transmitted in any form or by any means, electronic, mechanical, photocopying, recording, or by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



SECTION A-A



SECTION B-B



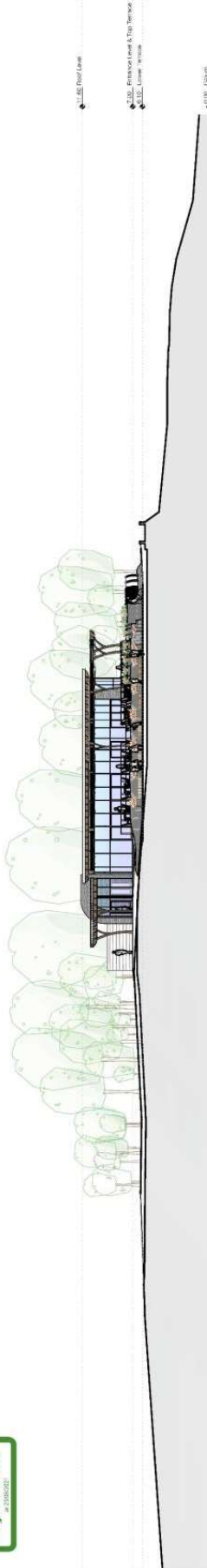
PRINT DATE: 7 May 2021  
**PLANNING**

REVISIONS

**leisureconcepts**  
The trading entity: Kenilworth - Warwickshire CV8 2EL  
company name: Kenilworth - Warwickshire CV8 2EL  
telephone: +44 (0)1926 851454 fax: +44 (0)1926 851776  
email: admin@leisureconcepts.co.uk

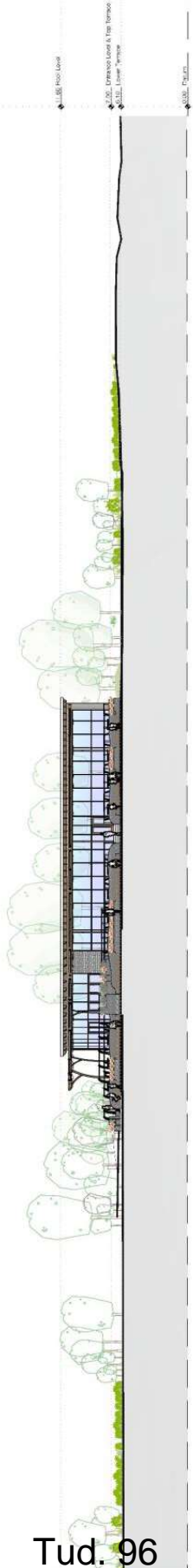
Client: HAVEN - HAFAN Y MOR  
Project: Beach Front Cafe  
Title: Proposed Sections

scale: 1:100@A1  
date: May 2021  
drawing no: 2434a.4.108  
drawn by: LW  
© In drawing and all the information herein is copyright and reserved by Leisure Concepts Ltd. All rights reserved. This drawing is for the use of the client only. It is not to be used for any other purpose without the written consent of Leisure Concepts Ltd. It is not to be used for any other purpose without the written consent of Leisure Concepts Ltd. It is not to be used for any other purpose without the written consent of Leisure Concepts Ltd. It is not to be used for any other purpose without the written consent of Leisure Concepts Ltd.

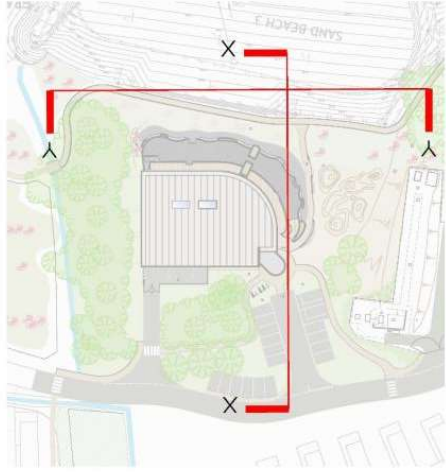


SITE SECTION X-X

Tud. 96



SITE SECTION Y-Y



SECTION DIAGRAM - NOT TO SCALE



PRINT DATE 7 May 2021  
PLANNING

leisure concepts

105 The Valley Centre  
Common Lane, Kenilworth, Warwickshire CV8 2EL  
Telephone: +44 (0)1926 551454 Fax: +44 (0)1926 551779  
email: admin@leisureconcepts.co.uk

client HAVEN - HAFAN Y MOR

project Beach Front Cafe

title Proposed Site Section

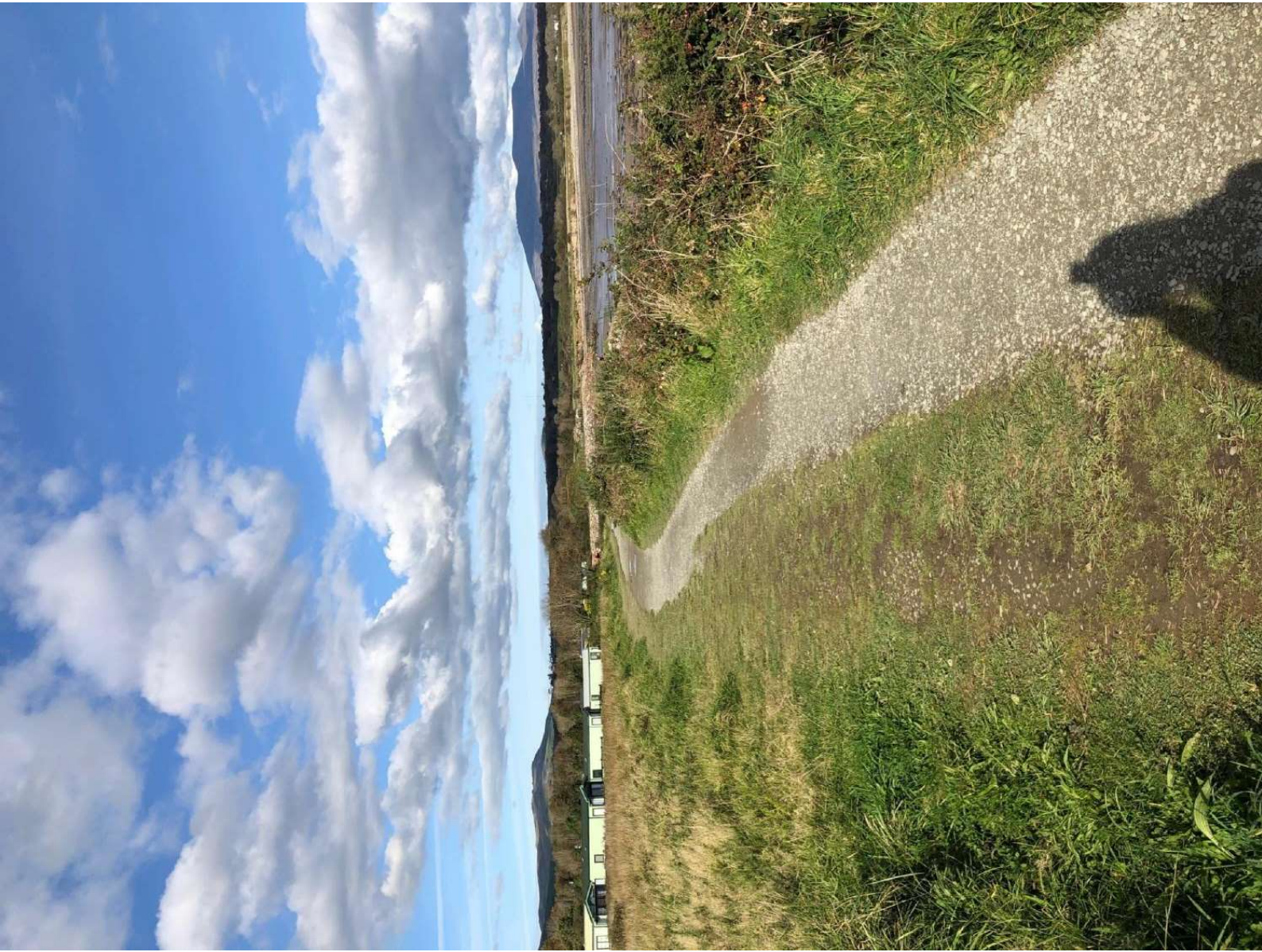
scale 1:200@A1 date Apr 2021

drawn by LW drawing no 2434a.4.109

© This drawing and all the information herein is copyright and remains the property of Leisure Concepts and any breach of this copyright will be prosecuted. No part of this drawing may be reproduced or transmitted in any form or by any means electronic, mechanical, photocopying, recording or by any information storage and retrieval system without the prior written permission of Leisure Concepts. Please refer to the terms and conditions of the contract for more details.











Tud. 100









Tud. 104





Tud. 105





Tud 107







Tud. 110



Tud. 111

# Eitem 5.2

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

**Rhif: 2**

**Cais Rhif: C20/0981/09/LL**

**Dyddiad 24/11/2020**

**Cofrestru:**

**Math y Cais: Llawn**

**Cymuned: Tywyn**

**Ward: Tywyn**

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

**Lleoliad: Land Adjacent Top Glan Y Mor Marine Parade, Tywyn, LL36 0DJ**

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



PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

## 1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae'r cais yn ymwneud ac adeiladu 4 annedd fforddiadwy a 5 tŷ marchnad agored yn lle 3 annedd fforddiadwy a 2 annedd marchnad agored ganiatawyd yn flaenorol o dan ganiatâd rhif C06M/0069/09/LL. Byddai'r bwriad yn cynnwys rhes o 4 tŷ teras, rhes o 3 tŷ teras a 2 dŷ par. Byddai'r unedau fforddiadwy yn 3 tŷ teras 2 ystafell wely ac 1 tŷ teras 3 ystafell wely ac yna'r rhai marchnad agored yn 3 tŷ teras 3 ystafell wely a 2 dŷ par 3 ystafell wely. Byddai'r holl o'r tai yn rhai deulawr gyda to llechi a byddai'r waliau allanol o fric. Byddai'r fynedfa gerbydol i'r tai oddi ar Ffordd Warwig.
- 1.2 Fel rhan o'r cais cyflwynwyd Datganiad Iaith Gymraeg, Datganiad Cymysgedd Tai ac Adroddiad Prisiad.
- 1.3 Mae safle'r cais yn ffurfio rhan o safle ehangach dderbyniodd ganiatâd cynllunio yng nghais C06M/0069/09/LL ar gyfer 34 o unedau tai. Roedd y caniatâd hwnnw yn cynnwys 9 uned fforddiadwy. Yn ddiweddarach caniatawyd cais C11/1181/09/LL i gyfnewid llain dau dŷ par i fod yn un tŷ gan leihau'r ddarpariaeth o dai ar y safle yn ei gyfanrwydd i 33 uned. Nid oedd newid i'r nifer o unedau fforddiadwy yn sgil y caniatâd yma. Yna'n ddiweddarach rhoddwyd caniatâd cynllunio C17/0041/09/LL ar ran o'r safle yn Ebrill 2019 ar gyfer 9 uned (4 fforddiadwy; 5 marchnad agored) yn lle 5 uned a ganiatawyd yn wreiddiol (3 fforddiadwy; 2 marchnad agored). Golygai hyn bod caniatâd am 37 uned ar y safle (10 fforddiadwy; 27 marchnad agored). O'i gymharu â'r hyn sydd eisoes â chaniatâd byddai'r bwriad hwn yn golygu darparu 4 yn fwy o unedau ar y safle (h.y. cyfanswm o 41 uned) gan gynnwys 1 uned fforddiadwy ychwanegol (cyfanswm o 11 uned fforddiadwy).
- 1.4 Gorwedd y safle oddi fewn i'r ffin ddatblygu ac mae safle'r cais yn ffurfio rhan o safle ehangach sydd wedi ei ddynodi ar gyfer datblygiad tai yn y CDLL. Lleolir y safle oddi fewn i Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Dyffryn Dysynni. Bwriedir cael mynediad i'r safle oddi ar ffordd ddi-ddosbarth. Ceir tai annedd o amgylch y safle.
- 1.5 Cyflwynir y cais i Bwyllgor gan fod y cais yn ymwneud â 5 neu fwy o dai.

## 2. Polisiâu Perthnasol:

- 2.1 Mae Adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a pharagraff 2.1.2 Polisi Cynllunio Cymru yn pwysleisio y dylid penderfynu ceisiadau yn unol â'r Cynllun Datblygu, oni bai bod ystyriaeth faterol cynllunio yn nodi fel arall. Mae ystyriaethau cynllunio yn cynnwys Polisi Cynllunio Cenedlaethol, a'r Cynllun Datblygu Lleol.
- 2.2 Mae'r Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn rhoi dyletswydd ar y Cyngor i ymgymryd â chamau rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r 7 amcan llesiant sydd o fewn y Ddeddf. Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu gynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015. Wrth ffurfio'r argymhelliad mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau.
- 2.3 **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 mabwysiadwyd 31 Gorffennaf 2017**

PS 1 – Yr iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig

ISA 1 - Darpariaeth isadeiledd

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

ISA 5 - Darparu llecynnau agored mewn datblygiadau tai newydd

PS 4 - Trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygyrchedd

TRA 2 - Safonau parcio

TRA 4 – Rheoli ardrawiadau cludiant

PS 5 – Datblygu cynaliadwy

PS 6 - Lliniaru ac addasu i effeithiau newid hinsawdd

PCYFF 2 – Meini prawf datblygu

PCYFF 3 – Dylunio a siapio lle

PCYFF 4 – Dylunio a thirweddu

PCYFF 5 – Rheoli carbon

PCYFF 6 – Cadwraeth dŵr

PS 16 – Darpariaeth tai

PS 17 – Strategaeth aneddleoedd

TAI 2 – Tai mewn canolfannau gwasanaeth lleol

TAI 8 – Cymysgedd briodol o dai

TAI 15 – Trothwy tai fforddiadwy a’u dosbarthiad

PS 20 – Diogelu a lle bo’n berthnasol wella asedau treftadaeth

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

Canllaw Cynllunio Atodol - Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy

Canllaw Cynllunio Atodol – Cymysgedd Tai (Hydref 2018)

Canllaw Cynllunio Atodol - Tai Fforddiadwy (Ebrill 2019)

Canllaw Cynllunio Atodol - Ymrwymadau Cynllunio

#### 2.4 **Polisiau Cenedlaethol:**

Cymru’r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru, Rhifyn 11, Chwefror 2021.

Nodyn Cyngor Technegol 2 – Cynllunio a thai fforddiadwy

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dyluniad

Nodyn Cyngor Technegol 18 – Trafnidiaeth

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 01/11/2021</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

### **3. Hanes Cynllunio Perthnasol:**

- 3.1 C06M/0069/09/LL – Datblygiad preswyl o 34 annedd – Caniatâu 25 Medi 2007.
- 3.2 C11/1181/09/LL - Adeiladu tŷ unllawr a tŷ haul yn yr ardd - Caniatâu 2 Mawrth 2012.
- 3.3 C17/0041/09/LL – Codi dau deras o naw annedd (pedwar o'r anheddau ar gyfer angen lleol fforddiadwy) – Caniatáu 4 Gorffennaf 2017.
- 3.4 C19/0141/09/AC – Rhyddhau amodau 3 (llechi), 4 (edrychiad allanol), 10 (manylion llwybr cerdded) a 11 (triniaeth ffiniau) ar ganiatâd C17/0041/09/LL – Caniatáu 1 Ebrill 2019.

### **4. Ymgynghoriadau:**

Cyngor Cymuned/Tref: Heb eu derbyn.

Uned Drafnidiaeth: Dim gwrthwynebiad i'r bwriad. Dangosir bwriad i ddarparu mynediad oddi ar ffordd stad presennol, i'w fabwysiadu gan y Cyngor, sydd wedyn yn arwain at ddwy ffordd mynediad breifat sy'n gwasanaethu'r ddau rhan o'r datblygiad. Ni fyddai'r rhannau yma'n cael ei fabwysiadu a thybir y byddent yn aros ym mherchnogaeth y datblygwr, neu'n cyfrifoldeb rhanedig y trigolion i'w chynnal.

Cadarnhaf y mae'r darpariaeth parcio fel a ddangosir yn foddhaol, ac yn cydymffurfio a'r gofynion arferol, sef i ddarparu 2 llecyn ar gyfer tai gyda 2/3 ystafell wely

Argymhellaf gynnwys amodau / nodiadau safonol parthed darparu'r ffordd stad yn unol â'r cynlluniau ac i'w hadeiladu i safonau mabwysiedig y Cyngor.

Dŵr Cymru: Nodi fod prif bibell yn croesi'r safle.

Angen cydymffurfio gydag unrhyw amodau draenio ar y caniatâd gwreiddiol.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Rydym wedi adolygu'r cais cynllunio gyflwynwyd i ni, ac o'r wybodaeth a ddarparwyd nid ydym o'r farn bod y datblygiad

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 01/11/2021</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

arfaethedig yn effeithio ar fater a restrwyd ar ein Pynciau Ymgynghori, Gwasanaeth Cynghori ar Gynlluniau Datblygu: Pynciau Ymgynghori (Medi 2018).

Uned Draenio:

Ers y 7fed Ionawr 2019, mae angen systemau draenio cynaliadwy (SDC) i reoli dŵr wyneb ar gyfer pob datblygiad newydd o fwy nac 1 tŷ neu lle mae'r arwynebedd adeiladu gydag oblygiadau draenio yn 100m<sup>2</sup> neu fwy. Rhaid i systemau draenio fod wedi eu dylunio a'u hadeiladu yn unol â safonau gofynnol ar gyfer draenio cynaliadwy a gyhoeddwyd gan Weinidogion Cymru.

Rhaid i'r systemau hyn gael eu cymeradwyo gan Gyngor Gwynedd yn ei rôl fel Corff Cymeradwyo SDC (CCS) cyn y bydd gwaith adeiladu'n dechrau.

Oherwydd maint a natur y datblygiad bydd angen darparu cais i'r Corff Cymeradwy SDS i'w gymeradwyo cyn dechrau'r gwaith adeiladu. Ni does cynllun draenio wedi ei gyflwyno a hyd nes y gwneir cais i'r CCS, nid oes sicrwydd y byddai'r cynllun y safle yn galluogi cydymffurfiaeth â'r gyfres lawn o safonau SDC cenedlaethol. Argymhellir ymgynghoriad cynnar gyda'r CCS.

Uned Strategol Tai:

**1. Gwybodaeth am angen:**

Dengys yr isod nifer o ymgeiswyr sydd yn dymuno byw yn yr ardal:-

3 o ymgeiswyr o'r gofrestr Tai Teg am eiddo canolraddol

115 o ymgeiswyr o'r gofrestr aros tai cyffredin am eiddo cymdeithasol.

**Ffynhonnell y data:**

Tai Teg

Cofrestr Tai Cyffredin Cyngor Gwynedd

**Sylwadau:**

Fel all y ffigyrau fod wedi ei dyblygu

**2. Gwybodaeth am y math o angen:**

Dengys yr isod nifer o ystafelloedd gwely mae'r ymgeiswyr yn dymuno:

**Nifer o stafelloedd gwely (perchnogi neu ran berchnogi)**

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 01/11/2021</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

Math o eiddo	Nifer Stafell Gwely	Angen fel %
BUNG	1	0%
	2	0%
	3	0%
	4	0%
FLAT	1	0%
	2	0%
	3	0%
HOUS	1	0%
	2	0%
	3	100%
	4	0%
MAIS	1	0%
	2	0%
	3	0%
	4	0%

**Nifer o stafell wely**

**(Tîm Opsiynau Tai)**

Math o eiddo	Nifer Stafell Gwely	Angen fel %
BUNG	1	32%
	2	56%
	3	10%
	4	1%

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 01/11/2021</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

FLAT	1	33%
	2	37%
	3	5%
HOUS	1	22%
	2	43%
	3	30%
	4	10%
MAIS	1	21%
	2	22%
	3	8%
	4	1%

**Ffynhonnell y data:**

Tai Teg

Cofrestr Tai Cyffredin Cyngor Gwynedd

**3. Addasrwydd y Cynllun:**

Ar sail y wybodaeth uchod ymddengys bod y Cynllun yn :-

Cyfarch yr angen yn yr ardal

Disgwylir fod cynlluniau yn cynnwys 10% o tai fforddiadwy.

4. Petai'r Gymdeithas Tai yn partner ar gyfer y datblygiad hwn fydd angen gofyn bod yr dyluniad yr eiddo cydymffurfio gyda safon LLC (DQR)

Noder y cais bod 4 tŷ i'w datblygu fel tai fforddiadwy. Ni welaf gyfeiriad at gymdeithas dai yn y cais, a hoffwn wybod os yw'r datblygwr wedi cysylltu gyda'r cymdeithasau tai.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

## 5. Lefel disgownt:

Caiff 69% eu prisio allan o'r farchnad yn yr ardal hwn

### Ffynhonnell y data:

Caci paycheck

### Sylwadau:

Ni allaf gyflwyno sylwadau am y cais cynllunio gan nad oes prisiad marchnad agored wedi'i gyflwyno. Byddwn yn fwy na bodlon ail edrych ar y cais unwaith caiff brisiad ffurfiol ei dderbyn

### Sylwadau 7 Hydref 2021 o safbwynt lefel disgownt

Mae gan ardal Tywyn incwm canolrif aelwyd o £22,869. Yn unol â'r Canllaw, caiff pris eiddo fforddiadwy ardal ei ganfod drwy nodi 3.5 gwaith yr incwm canolrif ac ychwanegu blaendal o 10%.

Yn yr achos yma, derbynias gadarnhad o brisiad marchnad agored yr eiddo fel £195,000 am eiddo 3 llofft a £185,000 am eiddo 2 llofft.

Felly, dylid bod pris yr eiddo yn fforddiadwy yn:

- 3 llofft:  $22,869 * 3.5 + 19,500 = £99,542$
- 2 llofft:  $22,869 * 3.5 + 18,500 = £98,542$

Er mwyn sicrhau fod yr eiddo yn fforddiadwy, bydd angen ystyried rhoi 40% o ddisgownt ar y pris marchnad agored, sydd yn dod i'r swm £117,000 (3 llofft) a £111,000 (2 llofft).

Uned Iaith:

Dim yn gwrthwynebu ac yn cydnabod fod ymdriniaeth dda o'r data ieithyddol, tystiolaeth o'r angen am y gymysgedd a'r nifer o dai, a gwybodaeth am ganran y boblogaeth sydd yn cael eu prisio allan o'r farchnad.

Mae'r cais yma ar gyfer datblygu safle sydd eisoes wedi cael caniatâd ac sydd efo unedau eisoes wedi eu cwblhau. Yn derbyn fod y gymysgedd sydd yn cael ei gynnig yn ateb galw lleol, a'u bod yn dangos y dystiolaeth am hynny yn dda.

Crybwyll nad oes cyswllt efo Cymdeithas Dai a dim manylion o ran pris marchnad agored y tai.

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 01/11/2021</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben a derbyniwyd gwrthwynebiad ar sail:-

- Datblygiad o dai deulawr yn lle byngalos.
- Dim ystyriaeth i ddyluniad pensaernïol yr unedau.
- Tai cyfagos yn edrych allan ar dalcen deulawr.
- Dim palmant o fewn y datblygiad.
- Pryderon am y draeniad..

## 5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

### Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Gorwedd y safle oddi fewn i ffin ddatblygu Tywyn ac mae wedi ei ddynodi yn benodol ar gyfer tai yn y CDLL sef safle T52. Mae gofyn felly ystyried yr egwyddor o ddatblygu'r unedau preswyl yn erbyn gofynion Polisi TAI 2 CDLL. Yn y CDLL ar y Cyd mae Tywyn wedi ei adnabod fel Canolfan Gwasanaeth Lleol o dan Bolisi TAI 2. Mae'r polisi hwn yn cefnogi datblygiadau tai er mwyn cwrdd â strategaeth y Cynllun drwy ddynodiadau tai a safleoedd ar hap addas o fewn y ffin datblygu, wedi ei seilio ar y ddarpariaeth dangosol a ddangosir yn y Polisi. Y lefel cyflenwad dangosol o dai i Dywyn dros gyfnod y Cynllun, fel nodir yn Atodiad 5 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, yw 103 uned (sydd yn cynnwys 'lwfans llithro' o 10%, sydd yn golygu bod y modd o gyfrifo'r ffigur wedi cymryd i ystyriaeth amgylchiadau posib na'u rhagwelwyd a allai ddylanwadu ar ddarparu tai e.e. materion perchnogaeth tir, cyfyngiadau seilwaith a.y.b.).
- 5.2 O wybodaeth dderbyniwyd gan yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd yn y cyfnod 2011 i 2020, mae cyfanswm o 70 uned wedi eu cwblhau yn Nhywyn. Roedd y banc tir yn Ebrill 2020 yn 57 o unedau. Mae hyn yn cynnwys 14 uned ar safle'r cais hwn. Yn ogystal nododd gwaith mewn perthynas â pharatoi'r CDLL ar y Cyd bod 6 uned yn y banc tir yn Nhywyn nad sydd yn debyg o gael eu datblygu. Nodir bod yna un safle arall sydd wedi ei ddynodi ar gyfer tai yn Nhywyn (T53 – Garreglwyd). Mae caniatâd ar y safle hwn ar gyfer 23 uned gyda 11 uned wedi eu cwblhau a 12 uned heb ddechrau (y wybodaeth hyn wedi eu cynnwys yn y ffigyrau uchod). Rhaid ystyried y bwriad yn nhermau'r ystyriaeth hon ar sail ei fod yn cynnig darparu 4 yn fwy o unedau na'r hyn sydd â chaniatâd cynllunio ar ei gyfer. Mae'r ffigyrau hyn ar y cyd yn uwch na'r ffigur cyflenwad dangosol a nodir yn y Cynllun ar gyfer Tywyn heb ystyried y cynnydd mewn nifer o unedau a ddaw yn sgil y bwriad hwn.
- 5.3 Yn unol â maen prawf (1b) ym Mholisi PS 1 'Yr iaith Gymraeg a diwylliant' gan y byddai'r datblygiad hwn yn darparu mwy na'r darpariaeth dangosol ar gyfer Tywyn, dylai Datganiad Iaith Gymraeg gael ei gyflwyno o blaid y cais. Nodir fod Datganiad Iaith wedi ei gyflwyno ac yn derbyn sylw o dan y pennawd perthnasol isod
- 5.4 Yn ogystal bydd Fframwaith Fonitro'r Cynllun yn ystyried y nifer o unedau fydd yn cael eu cwblhau'n flynyddol er mwyn penderfynu os yw'r Cynllun yn cyflawni'r gofyniad tai. Bydd y monitro blynyddol hefyd yn caniatáu i'r Cynghorau i benderfynu pa fath o safleoedd fydd yn darparu tai h.y. dynodiadau neu safleoedd ar hap. Bydd y ffocws ar yr unedau a gwblhawyd yn hytrach na chaniatadau. Yn ogystal â hyn, bydd y Fframwaith Fonitro yn ceisio asesu os yw Strategaeth Aneddeoedd y Cynllun yn cael ei gyflawni yn unol â Dangosydd D25, mae'r dangosydd hwn yn edrych ar ganiatadau tai. Mae Polisi PS 17 yn y Cynllun yn nodi bydd 22% o'r twf tai yn cael ei leoli o fewn y Canolfannau Gwasanaeth Lleol. Mae arolwg o'r sefyllfa mewn perthynas â'r ddarpariaeth o fewn yr holl Ganolfannau Gwasanaeth Lleol yn Ebrill 2020 yn dangos



<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 01/11/2021</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

fod 785 uned o'r cyfanswm o 1754 uned ar safleoedd ar hap (heb y lwfans llithriad o 10%) wedi eu cwblhau, a bod 476 uned yn y banc tir (ac yn debygol o gael eu cwblhau), sy'n golygu fod diffyg presennol o 493 uned. Yn seiliedig ar y wybodaeth lefel cyflenwad dangosol o fewn yr holl Ganolfannau Gwasanaeth Lleol, mae'r bwriad hwn yn dderbyniol.

5.5 Gan fod yr anheddle yn gweld ei lefel twf disgwylidig ar safleoedd ar hap trwy unedau wedi ei cwblhau yn y cyfnod 2011 i 2020 a cwblhau'r banc tir presennol. Yng ngoleuni hyn fe fydd angen cyfiawnhad efo'r cais yma yn amlinellu sut fydd y bwriad arfaethedig yn cyfarch anghenion y gymuned leol. Gall hyn fod trwy:

- gyflwyno unrhyw waith ymchwil marchnata maent wedi ymgymryd h.y. dangos fod yna angen am y math yma o ddatblygiad yn yr ardal;
- fod yn bwriad yn cyfarch angen cydnabyddedig am dai fforddiadwy;
- fod y bwriad yn darparu anghenion tai arbenigol e.e. unedau i'r henoed;
- nad yw dynodiad(au) tai yn yr anheddle yn debygol o ddod ymlaen yn oes y Cynllun;
- nad yw'r unedau yn y banc tir yn debygol o gael ei datblygu yn oes y Cynllun.

5.6 Fel rhan o'r cais cyflwynwyd Datganiad Cymysgedd Tai ac mae'r ddogfen hon yn cynnwys gwybodaeth o ran y cyfiawnhad dros y bwriad a'r math o unedau sydd wedi eu cyflwyno yn rhan o'r cais. Mae'r wybodaeth gynhwysir yn y Datganiad Cymysgedd Tai yn cyflwyno gwybodaeth yn gysylltiedig gyda Asesiad Marchnad Dai Leol Gwynedd 2018-2023. Dengys y wybodaeth yn yr asesiad yma y byddai aelwydydd Gwynedd yn cynyddu 8% erbyn 2035 ac fod y galw am dai yn 40% tai 1 / 2 ystafell wely, 30% 3 ystafell wely a 30% 4 ystafell wely. Byddai'r bwriad dan sylw yn darparu 3 eiddo 2 ystafell wely a 6 eiddo 3 ystafell wely. Mae'r wybodaeth yn yr Asesiad Marchnad Dai Leol Gwynedd hefyd yn dangos fod gan Tywyn lefel uwch (36.%) o dai 2 ystafell wely o'i gymharu gyda canran Gwynedd (25.6%) ond fod y canran o unedau 3 ystafell wely yn is (37.2%) na cyfartaledd canran Gwynedd am unedau 3 ystafell wely (46.3%). Mae lefel uwch felly o unedau 2 ystafell wely a lefel is o unedau 3 ystafell wely yn Nhywyn o'i gymharu gyda ffigyrau Gwynedd. Dengys hefyd fod canran o dai teras yn Tywyn (23.7%) yn is na'r lefel sirol sef 31%. Gellid ystyried felly bod paratoi unedau 3 ystafell wely (sef 6 o'r unedau) ac unedau teras (sef 7 o'r unedau) yn gwella'r gymysgedd o fewn yr anheddle. Yn hyn o beth ystyrir fod y bwriad hefyd yn cyd-fynd gyda camau gweithredu o fewn Asesiad Marchnad Tai Lleol Gwynedd (2019). Mae cam gweithredu posib k) o fewn Asesiad Marchnad Tai Lleol (AMTLI) Gwynedd (2019) yn nodi bod angen "Mwy o amrywiaeth ei angen yn y math a maint o dai yn gyffredinol mewn cydberthyniad â'r demograffeg a'r galw gan aelwydydd yng Ngwynedd" a cam gweithredu r) yn nodi "Cymysgedd o fathau o dai marchnad agored ar safleoedd preswyl". Credir fod y gymysgedd a geir o fewn safle T52 yn cyfrannu tuag at y camau gweithredu yma.

5.7 Yn ychwanegol mae'r Datganiad Cymysgedd Tai yn cwestiynu os y gellir cyflawni cais C13/0102/09/LL ar gyfer adeiladu 18 o dai ar Tir y Farchnad, Sandilands Road, Tywyn a dderbyniodd ganiatâd ar 11 Gorffennaf 2013. O'r hyn maent hwy yn ei weld nid oes ceisiadau wedi bod i ryddhau'r amodau ac yn cwestiynu gallu'r datblygiad yma i fynd yn ei flaen yn gyfreithiol. O edrych y ffeil cynllunio ar gyfer cais C13/0102/09/LL mae'r amodau perthnasol yma wedi cael eu rhyddhau. Derbyniwyd gwybodaeth gan yr Uned Polisi Cynllunio ar y cyd fod y wybodaeth o'u arolwg monitro blynyddol y cafodd y safle ei glirio yn 2018 ac yn cael ei nodi fel dechrau ar y safle gan fod yna fynediad i'r safle gan gymryd fod hyn yn 'material start' yno. Gan fod gwaith wedi dechrau ar y safle yn 2018 ond dim gwaith yn mynd yn ei flaen arno ers hynny, mae'r safle newydd gael ei ymweld yn y misoedd diwethaf ac mae'n annhebygol bydd safle Tir y

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Farchnad yn paratoi unedau preswyl yn y tymor byr. Ceir peth cwestiwn felly o ran pryd bydd elfen o'r banc tir presennol h.y. 18 uned, yn cael ei adeiladu yn sicr yn y tymor byr.

- 5.8 O ystyried yr uchod felly ystyrir fod y bwriad dan sylw yn cyd-fynd gyda Polisi TAI 2 CDLL. Hefyd o ystyried y gymysgedd o dai sydd wedi eu cynnig o ran math, maint a deiliadaeth a'r eglurhad dderbyniwyd dros y dewisiadau yma fod y bwriad dan sylw hefyd yn cyd fynd gyda gofynion Polisi Tai 8 CDLL a'r Canllaw Cynllunio Atodol Cymysgedd Tai. drwy wella cydbwysedd tai o fewn y gymuned leol.
- 5.9 Mae Polisi TAI 15 yn gofyn am gyfraniad tai fforddiadwy ar ddatblygiadau preswyl o 2 neu fwy o unedau tai. Ar gyfer Tywyn gofynnir am gyfraniad o 10%. Fel y nodwyd yn flaenorol mae safle'r cais yn ffurfio rhan o safle ehangach dderbyniodd ganiatâd cynllunio yng nghais C06M/0069/09/LL ar gyfer 34 o unedau tai. Roedd y caniatâd hwnnw yn cynnwys 9 uned fforddiadwy. Yna'n ddiweddarach rhoddwyd caniatâd cynllunio C17/0041/09/LL ar ran o'r safle yn Ebrill 2019 a gynyddodd y nifer o dai ar y safle yn ei gyfanrwydd i 37 a gyda 10 o rheini yn dai fforddiadwy. O'i gymharu â'r hyn sydd eisoes â chaniatâd byddai'r bwriad hwn yn golygu darparu 4 yn fwy o unedau ar y safle (h.y. cyfanswm o 41 uned) gan gynnwys 1 uned fforddiadwy ychwanegol (cyfanswm o 11 uned fforddiadwy). Golyga hynny o ganiatáu'r cais cyfredol y byddai 26.8% o unedau fforddiadwy yn cael eu darparu ar y safle yma yn ei gyfanrwydd. Gwelir felly y byddai'r nifer o unedau fforddiadwy a ddarperir ar y safle yn ei gyfanrwydd yn uwch na'r 10% sydd yn cael ei argymhell ym mholisi TAI 15. Nid yw'n hollol glir ar hyn o bryd os fydd cymdeithas dai yn cymeryd yr unedau fforddiadwy a fyddai'n cael eu cynnig fel rhan o'r cais cyfredol yma. Deallir fod trafodaethau gyda Grŵp Cynefin yn symud ymlaen ar hyn o bryd ac eu bod wedi bod yn trafod y safle gyda Uned Strategol Tai y Cyngor ac eu bod yn aros am benderfyniad bwrdd i symud ymlaen. Nid oes dim byd ffurfiol fodd bynnag wedi ei gytuno hyd yma. Mae'r cynlluniau ar gyfer y tai fforddiadwy arfaethedig wedi cael eu gwneud i safon DQR (sy'n ofynnol gan y grant LLC) a fyddai'n galluogi i gymdeithas dai eu cymeryd drosodd. Mae'r Uned Strategol Tai hefyd wedi cadarnhau fod y bwriad yn cyfarch y galw yn lleol o ran y math o unedau sy'n cael eu cynnig. Derbyniwyd adroddiad prisiad fel rhan o'r cais. Dengys yr adroddiad yma y byddai'r pris marchnad agored y tŷ 3 ystafell wely fforddiadwy yn £195,000 ac y byddai pris marchnad agored y tai 2 ystafell wely fforddiadwy yn £185,000. Petai cymdeithas dai ddim yn cymeryd cyfrifoldeb am y tai fforddiadwy bydd gofyn sicrhau fod y pris fforddiadwy ar gyfer y 4 uned fforddiadwy a gynigir yma yn wirioneddol fforddiadwy i rai sydd mewn angen. I'r perwyl yma byddai gofyn sicrhau lefel disgownt digonol ar gyfer y tai fforddiadwy. Derbyniwyd sylwadau gan yr Uned Strategol Tai o ran lefel disgownt ac maent hwy yn argymhell y dylai'r disgownt fod yn o leiaf 40% fyddai'n rhoi pris fforddiadwy ar gyfer yr unedau o £117,000 (3 llofft) a £111,000 (2 llofft). Er mwyn rheoli'r ddarpariaeth fforddiadwy o safbwynt polisi cynllunio, mae bwriad i osod amod safonol fydd yn gofyn i gytuno ar gynllun darparu'r tai fforddiadwy. O wneud hyn ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o ran Polisi TAI 15 CDLL a'r Canllaw Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy.

### **Mwynderau gweledol**

- 5.10 Mae'r bwriad yn golygu adeiladu tai annedd ar safle sydd eisoes gyda chaniatâd cynllunio i adeiladu tai. Byddai'r tai sy'n destun y cais oll yn rhai deulawr a fyddai gyda tho llechi a waliau allanol o fric. Mae'r deunyddiau yma yn addas ac yn cyd-fynd gyda'r deunyddiau welir yn y tai oddi amgylch. Ceir amrywiaeth yn y mathau o dai yng nghffiniau'r safle yn dai unllawr, deulawr ac uwch. Byddai'r bwriad dan sylw yn cynnig amrywiaeth yn math a maint y tai ac ystyrir fod gosodiad, ymddangosiad, graddfa, uchder a mas y tai arfaethedig yn addas i'r safle ac yn cyd-fynd gyda'r hyn a geir yn yr ardal gerllaw. Byddai llecyn o dir mwynderol sydd yn rhyw 331 medr

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 01/11/2021</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

sgwar yn parhau yng nghanol y safle gerllaw'r tai par. Ni ystyrir y byddai'r bwriad yn cael effaith andwyol ar fwynderau gweledol yr ardal. Ystyrir felly fod y bwriad yn dderbyniol o ran Polisi PCYFF 3 CDLL.

- 5.11 Lleolir y safle o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Dyffryn Dysynni. Mae'r bwriad ar gyfer adeiladu tai a fyddai wedi eu lleoli ymysg ffurf adeiledig presennol. Ystyrir yn lleol y byddai effaith y bwriad ac na fyddai'n cael effaith ar y dirwedd hanesyddol yn ehangach. Ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt polisi AT 1 CDLL.

#### **Mwynderau cyffredinol a phreswyl**

- 5.12 Mae'r safle yn lecyn datblygu gwag presennol yng nghanol tai annedd a ble mae caniatâd cynllunio cyfredol ar gyfer datblygu'r safle i adeiladu tai annedd. Oherwydd lleoliad y safle ymhlith tai annedd eraill ma'n anorod y byddai yna elfennau o effaith ar dai cyfagos. Oherwydd gosodiad y safle ac nad oes ffenestri ar y talcenni ni ystyrir y byddai'r bwriad yn creu gor-edrych uniongyrchol annerbyniol rhwng tai annedd presennol a'r bwriad. Nid oes pryderon o ran gor-edrych o ffenestri llawr daear yn y bwriad. Ar lefel llawr cyntaf mi fyddai elfen o or-edrych anuniongyrchol o ffenestr ystafell wely i erddi cyfagos. Fodd bynnag ni ystyrir y byddai hyn ar lefel andwyol sylweddol o ran effaith ar fwynderau'r gymdogaeth leol. Byddai talcen ddwyreiniol y ddau resdai wedi eu lleoli oddeutu 13 medr o gefn y tai sydd wedi eu lleoli tua'r dwyrain o'r safle. O ran y rhesdai sydd wedi ei lleoli tua gogledd y safle mae hyn yn gyffelyb i'r hyn a ganiatawyd yn flaenorol. Byddai'r bwriad presennol yn lleoli rhesdai gyffelyb yn rhan deheuol y safle. O ystyried yr hyn a ganiatawyd yn flaenorol ar y safle ni ystyrir y byddai'r bwriad dan sylw yn achosi niwed arwyddocaol i fwynderau'r gymdogaeth leol. Ystyrir o ran sicrhau mwynderau i drigolion cyfagos y byddai'n briodol fel gyda'r ceisiadau blaenorol ar y safle i dynnu hawliau datblygu a ganiateir ar gyfer estyniadau, adeiladau cwrtil ac ati. Gellir rhoddi amod i'r perwyl yma ar y caniatad cynllunio. Ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o ran Polisi PCYFF 2 CDLL.

#### **Materion trafndiaeth a mynediad**

- 5.13 Byddai'r mynediad gerbydol i'r safle o ffordd ddi-ddosbarth yn Ffordd Warwig. Byddai hyn fel a ddangoswyd ar y cynlluniau ar gyfer y safle yn cais C06M/0069/09/LL. Mae gwaith o greu'r fynedfa yma wedi cychwyn gyda agoriad i Ffordd Warwig eisoes yn bodoli. Fel rhan o'r bwriad byddai dau lecyn parcio yn cael ei ddarparu ar gyfer pob eiddo o fewn y datblygiad. Ymgynghorwyd gyda'r Uned Trafndiaeth ar y cais ac nid oes ganddynt hwy wrthwynebiad i'r bwriad. Nodwyd fod y bwriad i ddarparu mynediad oddi ar ffordd stad bresennol, i'w fabwysiadu gan y Cyngor, sydd wedyn yn arwain at ddwy ffordd mynediad breifat sy'n gwasanaethu'r dau rhan o'r datblygiad. Ni fyddai'r rhannau yma'n cael ei fabwysiadu a thbyr y byddent yn aros ym mherchnogaeth y datblygwr, neu'n cyfrifoldeb rhanedig y trigolion i'w chynnal. Cadarnhawyd hefyd gan yr Uned Drafndiaeth fod y ddarpariaeth parcio fel a ddangosir yn foddhaol. Mae'r Uned Trafndiaeth wedi argymhell nifer o amodau a nodiadau i'r roi ar unrhyw ganiatâd o ran darparu'r ffordd stad yn unol â'r cynlluniau ac i'w hadeiladu i safonau mabwysiedig y Cyngor. Ystyrir o roddi amodau priodol fod y bwriad yn dderbyniol o ran diogelwch ffyrdd ac o ran Polisi TRA 2 a TRA 4 CDLL.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

### **Materion Ieithyddol**

- 5.14 Yn unol â maen prawf (1b) ym Mholisi PS 1 'Yr iaith Gymraeg a diwylliant' gan y byddai'r datblygiad hwn yn darparu mwy na'r darpariaeth dangosol ar gyfer Tywyn, dylai datganiad iaith Gymraeg gael ei gyflwyno o blaid y cais. Bu i Ddatganiad Iaith Gymraeg gael ei gyflwyno ar gyfer y cais. Derbyniwyd sylwadau'r Uned Iaith Gymraeg ac nid oedd gwrthwynebiad i'r bwriad gan gydnabod fod ymdriniaeth dda o'r data ieithyddol, tystiolaeth o'r angen am y gymysgedd a'r nifer o dai, a gwybodaeth am ganran y boblogaeth sydd yn cael eu prisio allan o'r farchnad. Roedd y sylwadau yn derbyn fod y gymysgedd sydd yn cael ei gynnig yn ateb galw lleol, a'u bod yn dangos y dystiolaeth am hynny yn dda. Roedd y sylwadau fodd bynnag yn cyfeirio nad oedd cyswllt gyda cymdeithas dai a dim manylion o bris marchnad agored. Mae'r materion o ran cyswllt gyda cymdeithas dai a phris marchnad agored wedi eu trafod eisoes yn y rhan tai fforddiadwy o'r adroddiad a pryd y nodwyd y byddai angen amod safonol o ran sicrhau gofyn i gytuno ar gynllun darparu'r tai fforddiadwy. Byddai'n bosibl hefyd rhoddi amod i sicrhau arwyddion dwyieithog ac enwau Cymraeg ar gyfer y tai yn unol gyda meini prawf 4 a 5 Polisi PS 1. Ar sail yr uchod, fe ystyrir i'r bwriad fod yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PS1 ynghyd a'r CCA: cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy.

### **Materion Isadeiledd**

- 5.15 Mae polisi PS 2 a ISA 1 o'r CDLL yn gofyn bod darpariaeth isadeiledd digonol yn bodoli i ddygymod a datblygiadau. Gall yr isadeiledd yma fod er enghraifft yn ymwneud gyda sicrhau digon o gapasiti yn ysgolion yr ardal, cyfleusterau chwaraeon a hamdden, cyfleusterau isadeiledd gwasanaeth fel cyflenwad dŵr, draenio, carthffosiaeth.
- 5.16 Rhaid yw sicrhau gyda cais cynllunio am dai fod cyfleusterau addysgol digonol i allu ymdopi gydag unrhyw gynnydd yn nifer y disgyblion a ddaw yn sgil y datblygiadau preswyl newydd. Mae'r Canllaw Cynllunio Atodol (CCA) 'Datblygiadau Tai a Chyfleusterau Addysgol' hefyd yn berthnasol i'r agwedd yma o'r cais. Mae caniatâd eisoes yn bodoli ar gyfer codi tai ar y safle ond byddai'r bwriad dan sylw yn golygu darparu 4 yn rhagor o unedau preswyl ar y safle, mae'n berthnasol felly i ystyried unrhyw effaith bosib ar ysgolion lleol. Mae'r wybodaeth fformiwlâ yn y CCA yn awgrymu mai 2 ddisgybl ychwanegol fydd yn deillio o'r cynnig hwn: O wybodaeth dderbyniwyd gan yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd mae capasiti digonol ar gael ar gyfer y nifer ychwanegol o ddisgyblion a fyddai'n deillio o'r bwriad. Ni fyddai'r bwriad yn achosi gormodedd o blant yn yr ysgolion felly ac ni fydd angen taliad er mwyn cydymffurfio gyda gofynion Polisi ISA1 ynghyd a'r CCA: Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol.
- 5.17 Mae ISA 5 yn ymwneud gyda darparu llecynnau agored mewn datblygiadau tai newydd os yw'r bwriad ar gyfer 10 neu fwy o dai. Tra bod y datblygiad yn ei gyfanrwydd yn cynnwys dros 10 uned, cafodd y caniatâd gwreiddiol ei roddi cyn mabwysiadu'r CDLI ar y Cyd. Gan mai cynnydd o 4 uned a ymgeisir amdano, ni fyddai'n berthnasol ystyried yr agwedd hon o ran y cais penodol hwn.
- 6. Casgliadau:**
- 6.1 Gorwedd y safle o fewn ffin ddatblygu Tywyn ac mae wedi ei ddynodi ar gyfer datblygiad preswyl yn y CDLL. Yn sgil yr asesiad uchod ystyrir fod y bwriad yn un derbyniol i'w ganiatáu yn ddarostyngedig i gynnwys amodau priodol sydd yn cynnwys amod i gytuno cynllun i ddarparu'r tai fforddiadwy.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

## 7. Argymhelliad:

### 7.1 Caniatau yn ddarostyngedig i amodau -

1. 5 mlynedd.
2. Yn unol â'r dogfennau/cynlluniau a gyflwynwyd gyda'r cais.
3. Llechi naturiol.
4. Samplau o'r deunyddiau a'r lliwiau ar gyfer y tai i'w cytuno gyda'r ACLL.
5. Amodau Priffyrdd.
6. Tirlunio meddal a chaled.
7. Sicrhau cynllun/trefniadau ar gyfer darparu'r unedau fforddiadwy.
8. Tynnu hawliau datblygu cyffredinol ar gyfer dosbarthiadau A-E.
9. Cyflwyno manylion i'w gytuno ar gyfer gwaredu carthffosiaeth a dŵr wyneb o'r safle.
10. Amod i sicrhau arwyddion ac enwau Cymraeg i'r tai.

Nodiadau Dwr Cymru, Priffyrdd, SUDS

# C20/0981/09/LL

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

**Application to omit 3nr affordable and 2nr open market dwellings and erect 4nr affordable and 5nr open market housings to provide net increase of 4nr dwellings in relation to approved consent C06M/0069/09/LL.**

**Land Adjacent Top Glan Y Mor Marine Parade, Tywyn ,  
LL36 0DJ**



**SPA** SPENCER PUGHE ASSOCIATES  
 CHARTERED BUILDING SURVEYORS  
 ARCHITECTURAL DESIGN & PROJECT MANAGEMENT

Project Name	...
Client	...
Location	...
Date	...
Scale	...

Author	...
Checked	...
Date	...
Scale	...

**Copi o cynllun safle caniatad C06M/0069/09/LL  
Copy of the site plan for permission C06M/0069/09/LL**



CYNGOR GWYNEDD  
CYFABWYR YR AMGŴLEDDIG  
04/06/2007  
CYNLLUNORFEL ABELIUD  
M Tref trefno.....

NB. All dimensions to be measured on site

D	Minor layout amendments to accommodate revised Type C zoning	14/02/07
C	New Layout	06/06/06
B	Type C	13/02/06
A	Cynllunio - PLANNING	Cynllunio - PLANNING
No.	Reg(istr)/Issue/GAM/AT/Date	

**APPROVED PLAN**  
Michael J. Scudamore  
Architectural Consultant  
1 Mynydd Isaf, Aberdâr, Ceredigion, LL35 9PH  
Telephone: 01654 767608 - Fax: 01654 767970

Project Name and Address  
Houses at Marine Parade, Tywyn  
Plan Ref: 0069/12/A.

Cynllunio - PLANNING  
04/06/2007  
DIWYGIODIG  
AMENDED

Drawing No.  
05/877 - Site Plan  
Date  
Feb 07  
Scale  
1:500 @ A2

Drawn by  
SJP



DO NOT SCALE FROM THIS DRAWING. ALL DIMENSIONS SHALL BE AS SHOWN UNLESS OTHERWISE NOTED. ASSUMPTIONS SHALL NOT BE MADE.

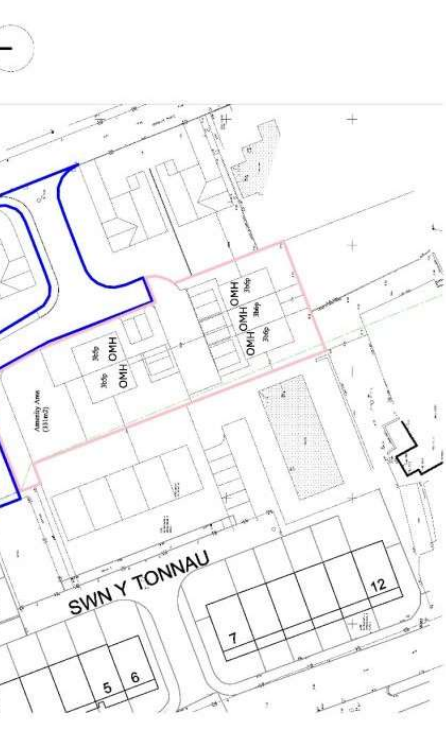
© THIS DRAWING MAY NOT BE COPIED OR REPRODUCED IN ANY MANNER WITHOUT THE PERMISSION OF THE SPA.

- A 21.05.19 FIRST ISSUE S/P S/P
- B 21.06.20 REVISED S/P S/P
- C 26.06.20 REVISED S/P S/P
- D 26.06.20 REVISED S/P S/P
- E 26.06.20 REVISED S/P S/P
- F 26.06.20 REVISED S/P S/P
- G 26.06.20 REVISED S/P S/P
- H 26.06.20 REVISED S/P S/P

REVISIONS TO BE MADE TO THIS DRAWING TO REFLECT THE FOLLOWING:

- A 21.05.19 FIRST ISSUE
- B 21.06.20 REVISED S/P S/P
- C 26.06.20 REVISED S/P S/P
- D 26.06.20 REVISED S/P S/P
- E 26.06.20 REVISED S/P S/P
- F 26.06.20 REVISED S/P S/P
- G 26.06.20 REVISED S/P S/P
- H 26.06.20 REVISED S/P S/P

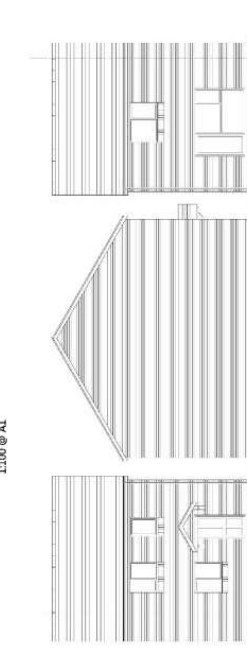
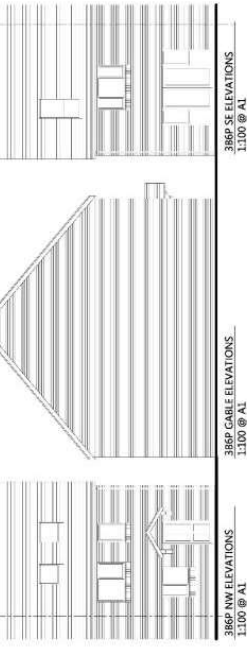
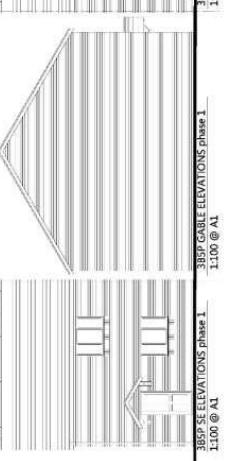
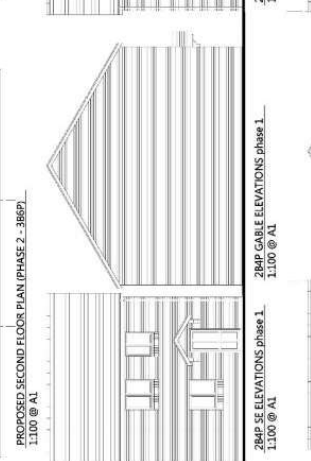
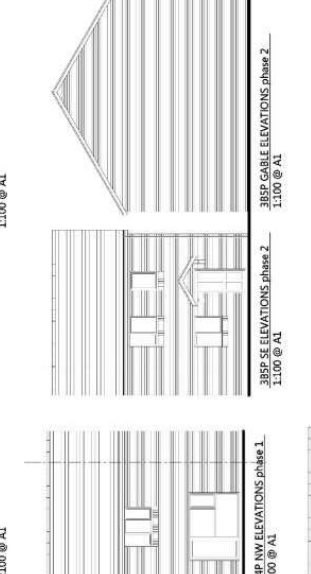
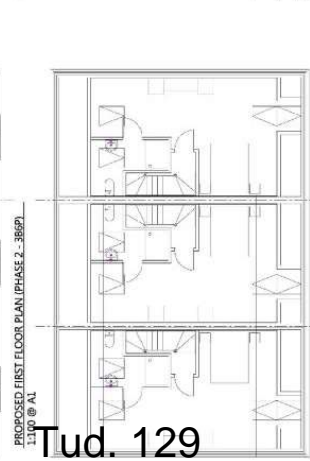
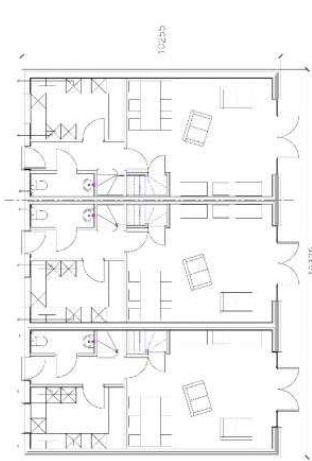
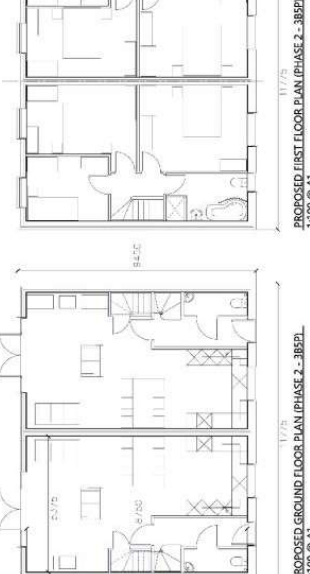
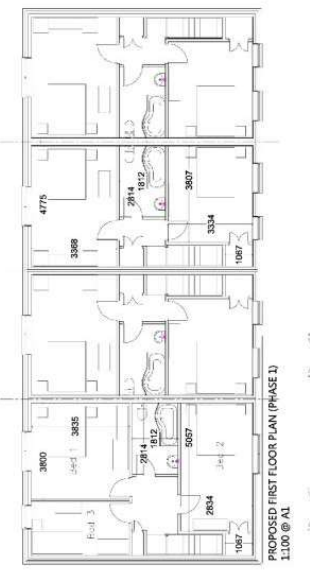
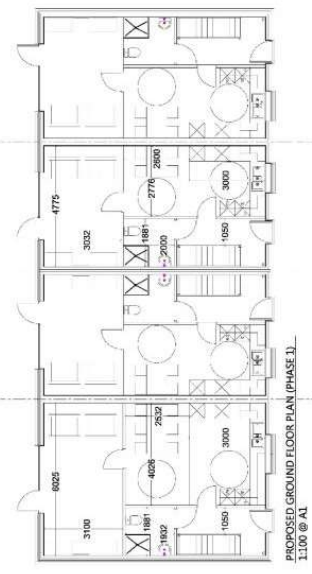
PROPERTY KEY  
 AHLN - Affordable Housing for Local Need  
 ONH - Open Market Housing



Phase 1  
Phase 2



Cynllun Diwydielig  
Amended Plan



External materials  
 Roof coverings - natural slate with dry verge/ridge  
 Facade etc - white uPVC  
 Windows - white uPVC  
 Brickwork - to match existing development  
 Inclusive of contrasting glazed brick soldier course  
 To include  
 Downpipes - Value of dry raked flashing and  
 Velux Cabrio system to SE elevations

**SPASSENCE PUGHES**  
 CHARTERED BUILDING SURVEYORS  
 ARCHITECTURAL DESIGN & PROJECT MANAGEMENT

THE SPA  
 11, WINDYBANK  
 11, WINDYBANK  
 11, WINDYBANK  
 11, WINDYBANK

NO.	DATE	BY	REVISION
1	15/08/20	AL	Initial Design
2	15/08/20	AL	Final Design
3	15/08/20	AL	Final Design









Tud. 133



Tud. 134



TUC 135







Tud. 137



Tud. 138



Tud. 139



Tud. 140



Tud



Tud. 142

# Eitem 5.3

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

**Rhif: 3**

**Cais Rhif: C21/0163/40/LL**

**Dyddiad 01/03/2021**  
**Cofrestru:**

**Math y Cais: Llawn**

**Cymuned: Llannor**

**Ward: Efailnewydd / Buan**

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

**Lleoliad: Tir Ger Pont Bodfel, Lon Boduan, Efailnewydd, Pwllheli, LL53 6DW**

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

## 1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais llawn i adeiladu pont gerbydol newydd, ail linio priffordd yr A497 a'r llwybrau dynesu o'r ddwy ochr ynghyd a chynnal gwelliannau i gyffordd bresennol, torri coed a chynnal gwaith tirlunio newydd.
- 1.2 Mae prif safle'r datblygiad arfaethedig yn rhan o dir amaethyddol presennol wedi ei leoli i'r gorllewin o eiddo preswyl ac o fewn ardal agored yng nghanol gwlad oddeutu 0.9km i'r gogledd-orllewin o bentref Efailnewydd ac i'r de o'r bont a'r briffordd bresennol. Mae'r A497 yn un o'r prif lwybrau rhwng trefi Pwllheli a Nefyn. Mae Pont Bodfel bresennol yn strwythur rhestredig gradd II ac yn sefyll dros afon Rhyd Hir. Mae'r safle wedi ei leoli tu mewn i Ardal Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llŷn ac Ynys Enlli, mae safle bywyd gwylt Gefail y Bont yn ymylu gyda ochr gogleddol y bont bresennol ac mae'r ardal i'r de o'r bont, ble lleolir y bont newydd, o fewn dynodiad Ardal Tirwedd Arbennig Gorllewin Llŷn. Yn ddisgwyliedig, mae'r ardal gyfagos a llwybr afon Rhyd Hir o fewn parth llifogydd C2.
- 1.3 Fel sydd yn wybyddus, ym mis Ionawr 2019, bu i'r bont wreiddiol ddiodeff difrod strwythurol sylweddol gan yr afon, a arweiniodd at gau'r bont. O ganlyniad, gweithredwyd gwyrriad 8 milltir dros dro. Yn ystod y cyfnod yma, adeiladwyd trefniant ffordd a phont dros dro i'r de o'r Bont Bodfel bresennol gan ailsefydlu'r llif traffig ar hyd yr A497. Mae'r trefniant dros dro hwn a'r llif traffig yn cael ei reoli gan oleuadau traffig hyd heddiw. Mae gwaith trwsio strwythurol wedi ei wneud ar y Bont Bodfel bresennol er mwyn sicrhau bod y strwythur hanesyddol yn cael ei gynnal. Mae ymgynghoriadau wedi eu cynnal gyda CADW ac Uwch Swyddog Cadwraeth Cyngor Gwynedd pryd y nodwyd na ellir addasu'r bont bresennol, ac fel y cyfryw, mae'r opsiwn hirdymor o adeiladu pont newydd, i'r de o'r Bont Bodfel bresennol, yn cael ei ystyried yn hanfodol er mwyn sicrhau bod yr A497 yn gallu ymdopi â llif traffig presennol yn ddiogel.
- 1.4 Prif elfen y gwaith fydd adeiladu pont newydd i'r de ac i lawr yr afon o'r Bont Bodfel bresennol. O ganlyniad fydd hefyd angen ail-alinio'r A497 a'r dynesiad fel byddai aliniad y ffordd yn bodloni'r safonau gofynnol. Gweler hefyd fwriad i gynnal gwelliannau i gyffordd cyfagos Cefail y Bont tua Llannor er mwyn ymuno'n ddiogel â gosodiad newydd yr A497. Bydd y cynllun arfaethedig yn mesur oddeutu 600m o hyd, gan gynnwys y cysylltiadau i'r ffordd gerbydau bresennol ar y ddwy ochr. Bydd y bont arfaethedig yn fwa concriid gyda un rychwant 17m fyddai'n codi 3m er mwyn cyfleu uchder y Bont Bodfel bresennol. Gwelir mai'r bwriad yw i ffurfio'r bont newydd trwy greu waliau concriid wedi'u castio'n barod fydd yn cael eu llenwi â choncriid ac yna eu cladio â gwaith maen lleol. Bydd y sarnau sy'n arwain at y bont yn fasgedi gabion gyda wyneb carreg, yn cynnwys yr un gwaith maen â'r waliau. Bydd waliau'r parapet a'r dynesiadau yn wal gynnal graidd goncriid wedi'i chladio â gwaith maen gan ymuno â'r cloddiau ar y ffiniau. Bydd y ffordd gerbydol wedi'i dylunio i ymdopi â thraffig yn teithio ar gyflymder o 50mya ac yn mesur 7.3m o led. Bydd cloddiau gyda wyneb gwaith maen wedi'u mewn lenwi a phridd a choed a llwyni bychan cynhenid wedi'u plannu ar eu pen i gyd-fynd â ffiniau presennol yr ardal gyfagos ar y cysylltiadau o boptu'r bont, a hynny fel mesur lliniaru yn lle'r rhai a gollir. Hefyd, bydd coed safonol mwy yn cael eu plannu mewn ardaloedd rhwng y bont bresennol a'r un newydd.



PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

1.5 Mae'r dogfennau a'r wybodaeth ganlynol wedi eu cyflwyno i gyd fynd gyda'r cais:

- Datganiad Dylunio a Mynediad
- Asesiad Canlyniadau Llifogydd
- Asesiad iaith Gymraeg
- Adroddiad Modelu Hydroleg
- Asesiad Archeolegol
- Cynllun tirweddu
- Asesiad Effaith Ecolegol
- Arolwg coed

1.6 Mae'r Asesiad Canlyniadau Llifogydd wedi ei ddiwygio o'i gyflwyniad gwreiddiol o ganlyniad i sylwadau cychwynnol Cyfoeth Naturiol Cymru (CNC). O ganlyniad, cynhaliwyd ail ymgynghoriad llawn gyda CNC ynglŷn â'r wybodaeth diwygiedig. Yn yr un modd, diwygiwyd y cynnig o safbwynt rhai materion Bioamrywiaeth ac fe dderbyniwyd sylwadau pellach i'r wybodaeth ddiwygiedig yma.

1.7 Cyflwynir y cais i Bwyllgor oherwydd fod maint y datblygiad arfaethedig yn fwy na'r hyn a ellir ei ystyried trwy'r drefn dirprwyedig.

## 2. **Polisiau Perthnasol:**

2.1 Mae Adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a pharagraff 2.1.2 Polisi Cynllunio Cymru yn pwysleisio y dylid penderfynu ceisiadau yn unol â'r Cynllun Datblygu, oni bai bod ystyriaeth faterol cynllunio yn nodi fel arall. Mae ystyriaethau cynllunio yn cynnwys Polisi Cynllunio Cenedlaethol, a'r Cynllun Datblygu Lleol.

2.2 Mae'r Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn rhoi dyletswydd ar y Cyngor i ymgymryd â chymau rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r 7 amcan llesiant sydd o fewn y Ddeddf. Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu gynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015. Wrth ffurfio'r argymhelliad mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau.

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

PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig

ISA 1: Darpariaeth isadeiledd

PCYFF 1: Ffiniau Datblygu

PCYFF 2: Meini prawf datblygu

PCYFF 3: Dylunio a siapiau lle

PCYFF 4: Dylunio a thirweddu

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 01/11/2021</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

PS 5: Datblygu cynaliadwy

PS 4: Trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygyrchedd

TRA 1: Datblygiadau rhwydwaith cludiant

TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant

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

AMG 2: Ardaloedd o dirwedd arbennig

AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth leol

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

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

AT 2: Datblygiad sy'n galluogi

AT 4: Diogelu safleoedd archeolegol nad ydynt wedi'u dynodi a'u gosodiad

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

CCA Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy (2019)

## 2.4 **Polisiau Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11 - Chwefror 2021)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a pherygl llifogydd

Nodyn Cyngor Technegol 18 Trafnidiaeth

Nodyn Cyngor Technegol 5: Cynllunio a chadwraeth natur

Nodyn Cyngor Technegol 20: Cynllunio a'r Gymraeg

Nodyn Cyngor Technegol 24: Yr amgylchedd hanesyddol

## 3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

3.1 Nid oes unrhyw hanes Cynllunio diweddar yn ymwneud a'r safle penodol yma.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

#### 4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Heb eu derbyn

Uned Drafnidiaeth: Dim gwrthwynebiad, awgrymir cynnwys amodau priodol.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Pryderon arwyddocaol am y datblygiad fel a gyflwynwyd gyda angen am Asesiad Canlyniadau Llifogydd (ACLI) diwygiedig

Ail ymgynghoriad - er fod pryderon yn parhau am y cais fel a gyflwynwyd, rydym yn fodlon y gall y pryderon eu lleddfu trwy gynnwys amodau priodol i gynnal y datblygiad yn unol â'r ACLI diwygiedig ac amod i gyflwyno a chytuno ar Gynllun Rheolaeth Adeiladu Amgylcheddol ar gyfer y gwaith.

Dŵr Cymru: Dim sylw

Uned Gwarchod y Cyhoedd: Awgrymir darparu Cynllun Rheolaeth Adeiladu Amgylcheddol er mwyn gwarchod trigolion lleol rhag effaith sŵn, dirgryniad a llwch, awgrymir yn ogystal amod i reoli oriau gwaith ar y safle.

Uned Bioamrywiaeth: Mi fyddai'r cynnig yn golygu colled o gynefinoedd o werth bioamrywiaeth uchel (gwrychoedd) yn lleol fyddai'n arwain at golli coridorau bywyd gwyllt ar y safle a thrwy hynny yn amharu ar goridorau bywyd gwyllt yn lleol. Rhaid diwygio'r bwriad er mwyn gwarchod coeden onnen o werth bioamrywiaeth uchel ger y safle a sicrhau fod mesurau lliniaru yn cael eu gosod i osgoi niwed i rywogaethau ynghyd a gwarchod ag ailosod cynefinoedd yn unol â'r asesiad ecolegol.

Yn dilyn cyflwyno'r sylwadau uchod, cynhaliwyd cyfarfod ar y safle rhwng Uwch Swyddog Bioamrywiaeth y Cyngor, ecolegydd y safle a'r rheolwr prosiect a derbyniwyd yr ymateb canlynol maes o law:

Dim gwrthwynebiad, awgrymir cynnwys amodau priodol.

Swyddog Cadwraeth: Nid oes gwrthwynebiad i'r bwriad mewn egwyddor, mae trafodaethau helaeth eisoes wedi bod ynglŷn â dyluniad a lleoliad y bont newydd.

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 01/11/2021</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

Mae'n anorfod y byddai'r bont newydd yn cael effaith ar osodiad y bont wreiddiol, ond ni chredir y byddai'r effaith yn niweidiol i gymeriad pont Bodfel. Mi fyddai lleoliad y bont newydd ger yr un gwreiddiol, yn golygu byddai'r ochrau yn fwy gweladwy (ble nad oedd yn weladwy o'r blaen) ac heb gerbydau mawr yn defnyddio'r bont wreiddiol mi fyddai hyn yn sicrhau diogelwch strwythur y bont i'r dyfodol.

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

**Uned Coed:** Mae'r adroddiad 'Asesiad Coed' a'r cynllun 'datganiad gweithred coedyddol', wedi eu llunio i safon uchel iawn. Mae pob ymdrech wedi ei gymryd i leihau unrhyw effaith ar y coed a'i gwreiddiau gyda'r datblygiad ac mae angen amodi bod y gwaith yn cael ei wneud yn union fel a amlygir yn y datganiad.

**Uned Draenio Tir:** Nid oes gan yr uned sylwadau i'w cynnig o ran materion draenio.

**Uned Iaith:** Dim sylwadau gan yr Uned Iaith ar y datganiad hwn.

**CADW:** Heb eu derbyn

**Gwasanaeth Archeolegol:** Mae'r adroddiad archeolegol yn cyrraedd y gofynion Cynllunio a phroffesiynol ac fe awgrymir cynnwys amodau safonol er mwyn gwarchod buddiannau archeolegol.

**Gwasanaeth Tân:** Dim sylw

**Heddlu:** Heb eu derbyn

**Scottish Power:** Heb eu derbyn

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 01/11/2021</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd yn y wasg, dau rybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben, ni dderbyniwyd llythyr / gohebiaeth yn gwrthwynebu.

## **5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:**

### **Egwyddor y datblygiad**

- 5.1 Mae'r egwyddor o godi pont gerbydol newydd wedi ei selio ym Mholisi Strategol PS 4 a polisi TRA 1 o'r CDLL sy'n datgan y bydd Cynghorau yn cefnogi gwelliannau trafnidiaeth fydd yn uchafu hygyrchedd ar gyfer pob dull o deithio ac y caniateir gwelliannau i'r rhwydwaith cludiant presennol. Caiff hyn ei wireddu trwy wella'r rhan yma o'r ffordd a'r sefyllfa bresennol gan mai hyn yw'r datrysiad gorau wedi ystyried yr holl opsiynau gwirioneddol oedd ar gael. I'r perwyl hyn, byddai caniatáu'r cais diweddaraf hwn ar gyfer codi pont newydd yn gwella'r rhwydwaith ffyrdd yn y lleoliad pwysig yma gan sicrhau llif gwell i drafnidiaeth a ddefnyddir yr A497.
- 5.2 Mae Polisi TRA 4 o'r CDLL yn datgan ble'n briodol, dylid cynllunio a dylunio datblygiad mewn ffordd sydd yn hyrwyddo'r dulliau mwyaf cynaliadwy o deithio gan roi sylw i amrywiol ddefnyddwyr. Mae'r polisi yn mynd yn ei flaen i ddatgan y gwrthodir cynigion fyddai'n peri niwed annerbyniol i weithrediad diogel ac effeithlon y briffordd, cludiant cyhoeddus a rhwydweithiau cludiant eraill gan gynnwys llwybrau i gerddwyr, beicwyr a hawliau tramwy cyhoeddus. Mae amcanion y polisiâu uchod yn cael eu hadlewyrchu o fewn NCT18 Trafnidiaeth sy'n datgan y dylai cynllun helpu'r cymunedau a wasanaethir ganddynt, diwallu anghenion trwy ymgorffori egwyddorion dylunio cynhwysol, bod yn rhan o rwydwaith â chysylltiadau da, bod yn ddeniadol a meddu ar eu hunaniaeth unigryw eu hunain, bod yn gost-effeithiol o ran eu hadeiladu a'u cynnal a'u cadw a bod yn ddiogel.
- 5.3 Gan ystyried yr asesiad yma yn ei gyfanrwydd credir bod y bwriad o godi pont gerbydol newydd yn y lleoliad hwn yn dderbyniol mewn egwyddor.

### **Mwynderau gweledol**

- 5.4 Mae'r bwriad yma yn rhan o'r rhwydwaith ffyrdd lleol ac felly yn ddatblygiad amlwg o ran mwynderau gweledol lleol o fewn yr ardal leol. Mi fyddai'r datblygiad yn golygu defnyddio tir amaethyddol presennol i'r de o'r bont bresennol. Mae rhesymau wedi eu amlygu yn yr adroddiad pam fod yr angen am y datblygiad yma pham nad yw'n bosib addasu'r bont bresennol i gyrraedd gofynion cyfredol. Felly er mwyn sicrhau cynnal a gwella'r rhwydwaith, yr angen amlwg yw am bont newydd. Mae'r bont yn safonol ei ffurf ag yn cyfleu edrychiadau lleol o ran ei ffurf a'r defnydd o garreg naturiol. Mae tirlunio helaeth i'w gynnal o fewn y safle er mwyn cynnal edrychiadau presennol a gwella ble mae angen. Er fod colled o rai coed, credir fod y digolledu yma yn cael ei liniaru gyda'r cynllun tirlunio a fwriedir sydd yn cynnwys nifer o blanhigion cynhenid.
- 5.5 Derbynnir y bydd effaith yn lleol ar fwynderau gweledol yn enwedig felly yn ystod y cyfnod adeiladu, ac y byddai effaith y strwythur o'i orffen yn barhaol. Er hynny, nid yw nodwedd fel a fwriedir yma yn gwbl annisgwyl dros afon ac mewn amser, credir y byddai wedi ymdoddi'n rhan o'r tirlun lleol. Ystyrir felly fod y bwriad yn dderbyniol yn ôl gofynion perthnasol polisiâu PCYFF 2, 3 a 4 o'r CDLL.

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 01/11/2021</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

5.6 Mae'r safle wedi ei leoli o fewn ardal wedi ei ddynodi fel Tirlun o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llŷn ac Ynys Enlli ac Ardal Tirwedd Arbennig Gorllewin Llŷn. Mae'r dynodiadau yma yn ymestyn dros ran helaeth o'r ardal gan gyfeirio at nodweddion a chymeriad yr ardal. Ni chredir y byddai'r bwriad yma yn cael ardrawiad ar osodiad a golygfeydd arwyddocaol o fewn y tirlun hanesyddol na'r tirlun arbennig ac felly ni chredir fod y bwriad yn groes i ofynion perthnasol polisiau AMG 2, PS 19, PS 20 a AT 1.

**Mwynderau cyffredinol a phreswyl**

5.7 Mae'r safle mewn lleoliad gwledig gyda tai preswyl yn wasgaredig gerllaw. Mae'r safle yn bresennol yn cynnwys trefniant golau i dramwyo dros y bont dros dro, mae hyn yn golygu fod ceir yn aros yn union ger un tŷ preswyl sydd yn debygol o greu peth amharu. Credir y byddai gwelliant trwy sicrhau fod llif trafndiaeth yn ddi rwystr ac felly'n lleihau'r effaith ar yr eiddo agosaf. Nododd Uned Gwarchod y Cyhoedd y byddai disgwyl i gynllun rheoli gael ei gyflwyno a'r gytuno arno er mwyn sicrhau na fyddai gwaith yn ystod y cyfnod adeiladau yn amharu i raddau cwbl annerbyniol, ac fe gredir fod hyn yn rhesymol i'w gynnwys fel amod er mwyn Gwarchod mwynderau lleol.

5.8 Ni chredir y byddai'r bwriad yn creu effaith amlwg niweidiol hir dymor ar fwynderau preswyl o ganlyniad ac felly yn dderbyniol o safbwynt gofynion perthnasol polisi PCYFF 2 o safbwynt yr effaith ar feddianwyr eiddo lleol.

**Materion trafndiaeth a mynediad**

5.9 Mae'r bwriad yma yn ymateb i ddigwyddiad pryd difrodwyd y bont Bodfel bresennol o ganlyniad i effeithiau tywydd garw. Mae ffordd yr A497 yn un o brif gysylltiadau'r ardal ac yn hanfodol i'w chynnal a gwella ble mae angen. Mae'n amlwg fod maint a ffurf y bont hynafol bresennol yn methu cyrraedd gofynion cyfredol o ran lled ac ati ag oherwydd ei statws fel strwythur rhestredig, yn amlwg ni chaniateir cynnal newidiadau sylweddol iddi. Mae cynnal y briffordd felly yn hanfodol a thrwy'r cynnig presennol, mae hynny'n cael ei sicrhau a'i wella o ganlyniad, gan wella'r rhan yma o'r ffordd o ran diogelwch.

5.10 I ddefnyddwyr cyson o'r ffordd yma, mi fyddant yn gwbl ymwybodol o'r system rheoli traffig sydd yn ei le i ymdopi â gosodiad dros dro y ffordd. Bydd system rheoli traffig yn parhau i gael ei gynnal yn ystod camau adeiladu'r bont gyda'r bont bresennol yn cael ei defnyddio i alluogi llif traffig i barhau ar hyd yr A497. Bydd hyn yn sicrhau na fydd cyfnod adeiladu'r bont newydd yn arwain at unrhyw effaith andwyol pellach ar deithwyr. Bydd y gwaith arfaethedig yn darparu buddion diogelwch ffyrdd a buddion mwynderol unwaith y bydd wedi ei gwblhau ac yn weithredol. Bydd y ffordd newydd yn darparu aliniad llawer mwy diogel a gwell safon i'r brif ffordd. Mae opsiynau amrywiol wedi cael eu hystyried ar gyfer y safle. Nid yw'r opsiwn o addasu'r bont bresennol wedi cael ei ystyried yn sgil statws rhestredig a phwysigrwydd y bont, yna, ystyriwyd dau opsiwn / datrysiad hirdymor ar gyfer yr ardal i sicrhau bod yr A497 yn ymdopi'n ddiogel â chyfeintiau traffig presennol ac yn y dyfodol. O ystyried y cynlluniau canfuwyd mai'r cynnig presennol fyddai'n cael yr effaith leiaf ar yr ardal ac y byddai'n llwyddo orau o ran ffurf a llif y briffordd.

5.11 Mae'r cynllun presennol wedi ei ystyried yn ofalus er mwyn sicrhau fod datrysiad i sefyllfa sydd wedi creu trafferth i'r gymuned leol a defnyddwyr y ffordd ers cryn amser. Mae'n cynnig gwelliant i drefniadau'r rhan yma o'r A497 a'i fod o faint a ffurf sydd yn gweddu i'w leoliad ag yn darparu llwybr clir a diogel i ddefnyddwyr y rhwydwaith ffyrdd lleol. Mae'r bwriad, felly, yn dderbyniol ar sail gofynion perthnasol Polisiau PS4, TRA 1 a TRA4 o'r CDLL.

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 01/11/2021</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

### **Materion bioamrywiaeth**

- 5.12 Mae'r datblygiad arfaethedig wedi bod yn destun asesiadau manwl o ran ei effaith ar fioamrywiaeth yr ardal leol. Er nad o fewn unrhyw ddynodiad cadwriaethol ffurfiol, mae'r safle yn agos i ardal bywyd gwyllt ac oherwydd yr afon yn rhedeg trwy'r safle, mae angen camau rhagofalus er mwyn sicrhau na fydd unrhyw niwed o ganlyniad i'r gwaith. Yn benodol, cynhaliwyd Arfarniad Amgylcheddol Cychwynnol, Asesiad Ecolegol Rhagarweiniol, Asesiad Effaith Ecolegol ac Arolwg Coedyddiaeth. Mae'r canlyniadau a'r argymhellion hynny wedi'u cynnwys fel rhan o'r wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais hwn.
- 5.13 Amlygwyd pryderon yn wreiddiol gan yr Uned Bioamrywiaeth ynglŷn â rhai elfennau o'r bwriad. O ganlyniad cynhaliwyd cyfarfod safle rhwng Uwch Swyddog Bioamrywiaeth y Cyngor, ecolegydd y cynllun a'r Rheolwr Prosiect ac yn dilyn y cyfarfod yma, diwygiwyd rhai elfennau o'r bwriad. Yn benodol, mae'r Swyddog Bioamrywiaeth wedi cael cyfle i asesu lleoliad mynedfeydd newydd i diroedd amaethyddol yn ystod y cyfarfod safle a gynhaliwyd. Roedd pryder yn wreiddiol am eu effaith ar goeden onnen hynafol gerllaw. Cadarnhawyd fod y mesurau a roddir o fewn y cynllun diwygiedig yn sicrhau y gwarchodir y goeden yma i'r hir dymor a bod lleoliad y mynedfeydd yn bwrpasol i leihau yr effaith ar y goeden. Nodir yn ogystal fod y cynllun yn golygu y bydd hyd o oddeutu 355m o wrychoedd a chynefinoedd yn cael eu tynnu. Mae'r ffiniau presennol yn gymysgedd o waliau a chloddiau ac awgrymodd y Swyddog Bioamrywiaeth y dylid cadw hynny sydd yn bosib gan gynnwys y pridd a'i ail ddefnyddio wrth greu'r ffiniau newydd. Mae modd cynnwys manylion y dull ar gyfer yr ail ddefnyddio o fewn y Cynllun Rheoli Adeiladu Amgylcheddol (sydd i'w gytuno trwy amod) a'i amseru yn briodol o fewn y rhaglen adeiladu. Awgrymwyd hefyd y dylid cynnwys nodweddion clwydo ystlumod ynghyd ag ysgafell neu beipen dyfrgi gyda'r bont newydd. Mae'r cynllun wedi ei ddiwygio fel ei fod bellach yn dderbyniol gan fod mesurau sydd yn cynnwys plannu a thirlunio addas wedi eu cynnwys sydd yn golygu nad oes gwrthwynebiad i'r bwriad gan yr Uned Bioamrywiaeth. Awgrymir cynnwys amodau safonol i wella a gwarchod bioamrywiaeth gan gynnwys rheoli llygredd, manylion gwrychoedd, rheoli planhigion ymledol, amseru'r gwaith, cyflwyno Cynllun Rheoli Adeiladu Amgylcheddol, dilyn mesurau ag argymhellion yr adroddiad ecolegol a chytuno ar y math o blanhigion gwyllt i'w plannu o fewn ymylon y ffordd a'r tiroedd gwlyb.

Derbyniwyd ymateb yr Uned Bioamrywiaeth, y Swyddog Coed a CNC i'r bwriad a'r wybodaeth ynghlwm gan nodi nad oedd gwrthwynebiad cyn belled y byddai amodau ffurfiol fel a nodir uchod yn cael eu cynnwys i sicrhau fod argymhellion yr asesiadau yn cael eu dilyn.

Credir fod hyn yn rhesymol ac y byddai trwy hynny yn sicrhau cydymffurfiaeth gyda polisiau AMG 5 a PS 19.

### **Materion Archeolegol/Cadwraeth**

- 5.14 Mae asesiad manwl wedi ei gynnal i effaith y datblygiad ar ystyriaethau archeolegol lleol ag ymgynghoriad llawn wedi ei gynnal gyda'r Gwasanaeth Archeolegol ynglŷn â'r cynnwys a'r canfyddiadau. Maent wedi cadarnhau fod yr adroddiad wedi ei gwblhau i safon disgwylidig ag yn awgrymu cynnwys amodau safonol er mwyn gwarchod nodweddion archeolegol yr ardal leol. Credir felly fod y bwriad yma yn dderbyniol ac o ganlyniad yn cydymffurfio gyda gofynion perthnasol polisiau AT 4 a PS 20.
- 5.15 Fel sydd eisoes wedi ei nodi, mae'r bont wreiddiol dros afon Rhyd Hir yn strwythur sydd wedi ei restru fel strwythur rhestredig gradd II. Ers y difrod a wnaed i'r bont, mae CADW a Swyddog

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 01/11/2021</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

Cadwraeth y Cyngor wedi cynnal trafodaethau helaeth ynglŷn â gwarchodaeth y bont a'i pharhad heb newidiadau sylweddol i'w ffurf ac edrychiad. Cytunwyd nad oedd cynnal newidiadau sylweddol yn wirioneddol realistig gan y byddai'n effeithio ar gymeriad a statws rhestredig y bont. Yr opsiwn ar gael felly oedd ystyried codi pont o'r newydd fyddai'n sicrhau parhad i ddefnydd yr A497 tra hefyd yn gwarchod Pont Bodfel. Mae polisi AT 2 yn datgan y caniateir datblygiad sy'n sicrhau gwarchodaeth o adeilad rhestredig. Trwy godi pont newydd, credir y byddai dyfodol hir dymor pont Bodfel yn cael ei gwarchod gan y byddai ei defnydd yn lleihau yn sylweddol a thrwy hynny, fod llai o bwysau, yn llythrennol, ar y strwythur ei hun. Cefnogir hyn trwy faen prawf 3 polisi AT 2 gan y byddai'n sicrhau dyfodol hirdymor yr ased treftadaeth a lle bo'n briodol, yn sicrhau parhad ei ddefnydd at ddiben cydnaws, sef yn yr achos yma, pont gerdded.

- 5.16 Mae'r digwyddiad a achosodd y difrod gwreiddiol i Bont Bodfel wedi golygu fod rhaid ystyried yr hyn a ellir ei wneud i warchod y strwythur rhestredig yma a chynnal symudiadau ar hyd priffordd brysur yr A497. Mae'r cynnig presennol wedi ei ystyried yn ofalus o ran ei effaith ar osodiad y strwythur rhestredig ac wedi derbyn mewnbwn i'w gynllunio gan arbenigwyr cadwraeth megis Uwch Swyddog Cadwraeth y Cyngor a swyddogion CADW. Mi fyddai lleoliad y bont newydd fwy neu lai yn gyfochrog a'r hen bont ac felly o ganlyniad, mi fydd mwy o strwythur yr hen bont i'w gweld. Credir fod hyn yn amlygu'r strwythur fel na bu yn flaenorol ag yn sicrhau presenoldeb gweledol y bont. Mae gosodiad y bont newydd yn y lleoliad fel a ddangosir yn gymharol agos i'r hen bont ond oherwydd cyfyngiadau lleoli pont newydd oherwydd ystyriaethau megis llifogydd, bioamrywiaeth ayyb a gwarchodaeth y bont rhestredig rhag cynnal newidiadau sylweddol, mae'n anorod y byddai strwythur newydd gerllaw, yn cael peth effaith. Er hynny, mae'n golygu parhad y bont hanesyddol trwy wyro defnydd cerbydol oddi arni tra fod y strwythur ei hun yn mynd i'w amlygu fwy trwy deithio ar y bont newydd. Credir fod y bwriad felly yn dderbyniol ar sail gofynion perthnasol polisiâu AT 2, AT 4 a PS 20.

### **Materion cynaliadwyedd**

- 5.17 O ganlyniad i'r difrod a wnaed i'r bont wreiddiol ym mis Chwefror 2019 a'r angen i gynnal defnydd yr A497 ar ôl y gwyro cychwynnol, cafodd oddeutu 4,000 tonn o is-sail / agregau eu mewnforio er mwyn adeiladu'r ffordd dros dro. Mae'n fwriad ailddefnyddio'r deunydd yma yn y gosodiad newydd tra fyddai'r dyluniad yn cynnwys bwriad i ailddefnyddio'r deunydd sydd ar y safle gymaint ag y bo modd.
- 5.18 Mae gwaith o'r fath yma yn golygu defnyddio cryn lawer o ddeunyddiau naturiol ag egni er mwyn cwblhau'r datblygiad. Er hynny, mae camau i'w cymryd fel nad yw yn gwbl ddibynnol ar fewnforio deunydd cwbl newydd ac felly credir fod y bwriad yn ymgeisio i leihau'r effaith ar adnoddau lleol ac yn ymgorffori egwyddorion adeiladu cynaliadwy sydd yn unol â maen prawf 7 polisi PS 5.

### **Materion llifogydd**

- 5.19 Fel y cyfeiriwyd ato uchod, mae'r safle o fewn Parth Llifogydd C2 fel a nodir yn y mapiau llifogydd cyfredol ac yn nogfen Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a Pherygl Llifogydd (2004). I'r perwyl hyn, cyflwynwyd Aseiad Canlyniadau Llifogydd. Amlygwyd pryder gan Cyfoeth Naturiol Cymru i'r ddogfen yma oherwydd nad oedd yr aseiad wedi arddangos sut y byddai'r risgiau a chanlyniadau hynny yn cael ei reoli. O ganlyniad, nodwyd y byddai angen cyflwyno aseiad diwygiedig er mwyn dangos y glir y mesurau er mwyn rheoli'r risg llifogydd.
- 5.20 Derbyniwyd y wybodaeth ddiwygiedig maes o law ac ail ymgynghorwyd gyda Cyfoeth Naturiol Cymru. Yn eu ymateb diweddaraf, fe nodwyd fod pryderon yn parhau ond y byddant yn fodlon y



PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

byddai'r pryderon yma yn cael eu goresgyn trwy gynnwys amod fyddai'n gofyn am gyflwyno Adroddiad Rheoli Adeiladu Amgylcheddol i'w gytuno cyn cychwyn y datblygiad a bod yr Asesiad Llifogydd yn cael ei gynnwys fel rhan o amod fel fod yr argymhellion yn cael eu dilyn. Trwy gynnwys yr amodau yma, ni fyddai CNC yn gwrthwynebu'r cais.

5.21 Mae Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a pherygl llifogydd (NCT 15) yn nodi y *“Dylid cyfeirio datblygiad newydd oddi wrth barth C a thuag at dir addas ym mharth A, neu fel arall i barth B lle bydd llifogydd afonol neu arfordirol yn llai pwysig. Ym mharth C bydd y profion a amlinellir... yn berthnasol, gan gydnabod serch hynny na ddylid caniatáu datblygiad sy'n agored iawn i niwed a Gwasanaethau Brys ym mharth C2. Yr unig adeg y dylid caniatáu datblygiadau newydd eraill ym mharthau C1 ac C2 yw pan fydd yr awdurdod cynllunio yn penderfynu bod cyfiawnhad i'w leoli yno. Yr unig adeg y bydd cyfiawnhad i ddatblygiad o'r fath, gan gynnwys yr isadeiledd cludiant, yw pan ellir dangos:-*

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

5.22 Pryd mae cais wedi ei gyflwyno am ddatblygiad newydd o fewn parth C2 ac os diffinnir y datblygiad fel un sydd ddim yn agored iawn i niwed ac yn cwrdd â'r profion a amlinellir, rhaid i gyfiawnhad adlewyrchu'r ffaith y gallai'r datblygiad wynebu llifogydd ac felly bydd raid ei gynllunio ar y sail honno. Mae rhan 7.2 o NCT 15 yn nodi *“Mae'r cwestiwn a ddylai datblygiad fynd yn ei flaen ai peidio yn dibynnu a ellir rheoli canlyniadau llifogydd y datblygiad hwnnw i lefel dderbyniol ar gyfer y math hwnnw o ddatblygiad, gan gynnwys ei effaith ar ddatblygiad sydd yno'n barod”.* Ac yna mae paragraff 7.3 yn nodi *“Lle bo cyfiawnhad dros y datblygiad gellir defnyddio'r asesiad i ddarganfod a ellir ymgorffori mesurau lliniaru addas o fewn y dyluniad er mwyn sicrhau bod y cynllun mor ddiogel â phosib a:*

- *bod fawr ddim perygl i fywydau;*
- *bod fawr ddim amharu ar bobl sy'n byw a gweithio yn yr ardal;*
- *bod fawr ddim difrod posib i eiddo;*
- *bod y datblygiad arfaethedig yn effeithio fawr ddim ar y risg o lifogydd yn gyffredinol;*
- *bod fawr ddim amharu ar y dreftadaeth naturiol”*

5.23 Er mwyn creu dealltwriaeth llawn o'r oblygiadau o godi pont newydd o fewn parth llifogydd Afon Rhyd Hir, fel sydd wedi ei nodi, cynhaliwyd asesiad manwl ar ffurf modelu hydroleg ac fe luniwyd Asesiad Effaith Llifogydd. Ystyriwyd amrywiol opsiynau ac yn fras, ni ganfuwyd y byddai unrhyw berygl o lifogydd yn effeithio ar dai cyfagos nac i'r bont newydd.

5.24 Canfuwyd y byddai peth newid yn nyfnder llifogydd oherwydd natur y tir, ond nodwyd mai newid dibwys fyddai hyn mewn gwirionedd hyd yn oed yn ystod cyfnod eithafol. Gwelir y newid mwyaf rhwng y ddau bont pryd fyddai disgwyl i ddŵr llifogydd godi i fyny'r llethr o boptu'r bont. Mae'n fwriad prynu'r tir yma fel rhan o adeiladu'r bont newydd ac felly ar wahân i'r newid yma, mi fyddai ehangder achosion o lifogydd bron yr un peth gyda neu heb y bont newydd.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- 5.25 Fe ddangosir yn glir wrth ystyried yr opsiynau posib, na fydd y rhan newydd o'r ffordd yn wynebu llifogydd nac y byddai'n cyfrannu tuag at gynyddu neu ehangu llifogydd na peryglu unrhyw adeilad. Mae'n anorfod y byddai codi strwythur parhaol a sylweddol fel yma o fewn parth llifogydd yn golygu rhai newidiadau i ddyfnder llifogydd (cynnydd/lleihad) ond fe welir mai dim ond yn ystod cyfnod eithafol y galli hyn ddigwydd ac y byddai wedi ei gyfyngu i diroedd amaethyddol sydd yn destun llifogydd ar hyn o bryd *heb* bresenoldeb y bont newydd.
- 5.26 Mae'r asesiad modelu yn dangos y bydd peth cynnydd mewn lefelau llifogydd ar dir amaethyddol y tu allan i'r tir sydd i'w brynu fel rhan o'r datblygiad. Er fod NCT 15 yn nodi na ddylid creu llifogydd mewn man arall, credir y byddant yn newidiadau dibwys. Dangoswyd y byddai cynnydd o hyd at 102mm yn ystod digwyddiad tebygol, ond fe welir fod y tir yma eisoes yn destun llifogydd i ddyfnder o hyd at 850mm hyd yn oed cyn i unrhyw bont newydd gael ei chodi. Mae'r holl opsiynau a ystyriwyd felly yn dangos y byddai ehangder llifogydd o gymharu'r sefyllfa bresennol a'r bwriedig yn ddibwys. Ni chredir y byddai'r cynnig yma yn cael effaith wirioneddol faterol ar allu'r tîrffediannwr i barhau i amaethu'r tir. Yn ystod cyfnodau o lifogydd cyson, mi fyddai unrhyw effaith yn anweledig ac hyd yn oed yn ystod cyfnod mwy eithafol, mi fyddai'r effaith wedi ei gyfyngu i gynydd bychan mewn dyfnder ar dir fyddai'n destun llifogydd beth bynnag. Mae'n wybyddus fod trafodaethau wedi eu cynnal rhwng y Cyngor a pherchnogion tir, ac ni amlygwyd pryder o safbwynt y newidiadau posib i ddyfnder llifogydd.
- 5.27 Ar ôl ystyried yr Asesiad Canlyniadau Llifogydd diwygiedig yn ogystal â'r wybodaeth berthnasol arall a gyflwynwyd, mae wedi'i arddangos yn ddigonol na fydd y datblygiad yn achosi unrhyw gynydd yn y risg i fywyd nac unrhyw risg arwyddocaol i eiddo. Nid oes gan CNC wrthwynebiad i'r cynllun diwygiedig ac felly, ystyrir bod y cais wedi arddangos ei fod yn cydymffurfio â NCT 15 a pholisi ISA 1 o'r CDLI ar y Cyd.

### **Materion ieithyddol**

- 5.28 Mae'r asesiad ieithyddol a gyflwynwyd gyda'r cais yn rhoi trosolwg o'r datblygiad arfaethedig, y polisiau cynllunio perthnasol, deddfwriaethau iaith Gymraeg perthnasol yn ogystal â rhoi trosolwg o'r proffil ieithyddol ar gyfer Efailnewydd / Buan a Gwynedd fel sir. Mae'r datganiad hefyd yn adnabod unrhyw effeithiau posib ar yr iaith fel canlyniad i'r datblygiad ac adnabod ffyrdd o liniaru'r sgil effeithiau negyddol ac adeiladu ar y sgil effeithiau positif.
- 5.29 Mae canfyddiadau'r asesiad yn nodi y bydd effaith bositif o ganlyniad i'r datblygiad trwy barchu lleoliad a hanes yr ardal leol, rhoi cyfleon gwaith i weithwyr lleol, sicrhau cyswllt priffordd diogel a safon ôl i drigolion lleol ac ymwelwyr rhwng Pwllheli a Phen Llŷn ac yn cefnogi cymunedau bychan i ffynnu a chael mynediad hwylus at wasanaethau lleol, addysg a gwaith.
- 5.30 Mae'r Uned Iaith wedi cadarnhau nad oedd ganddynt sylwadau ar y wybodaeth yma ac felly credir fod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion perthnasol polisi PS 1.

## **6. Casgliadau:**

- 6.1 O ystyried yr uchod ag wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol gan gynnwys polisiau a chanllawiau lleol a chenedlaethol ynghyd a'r holl sylwadau a dderbyniwyd, credir fod y bwriad yma yn dderbyniol ag yn unol â'r polisiau perthnasol fel a nodir uchod

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 01/11/2021</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

**7. Argymhelliad:**

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

Amodau

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

# C21/0163/40/LL

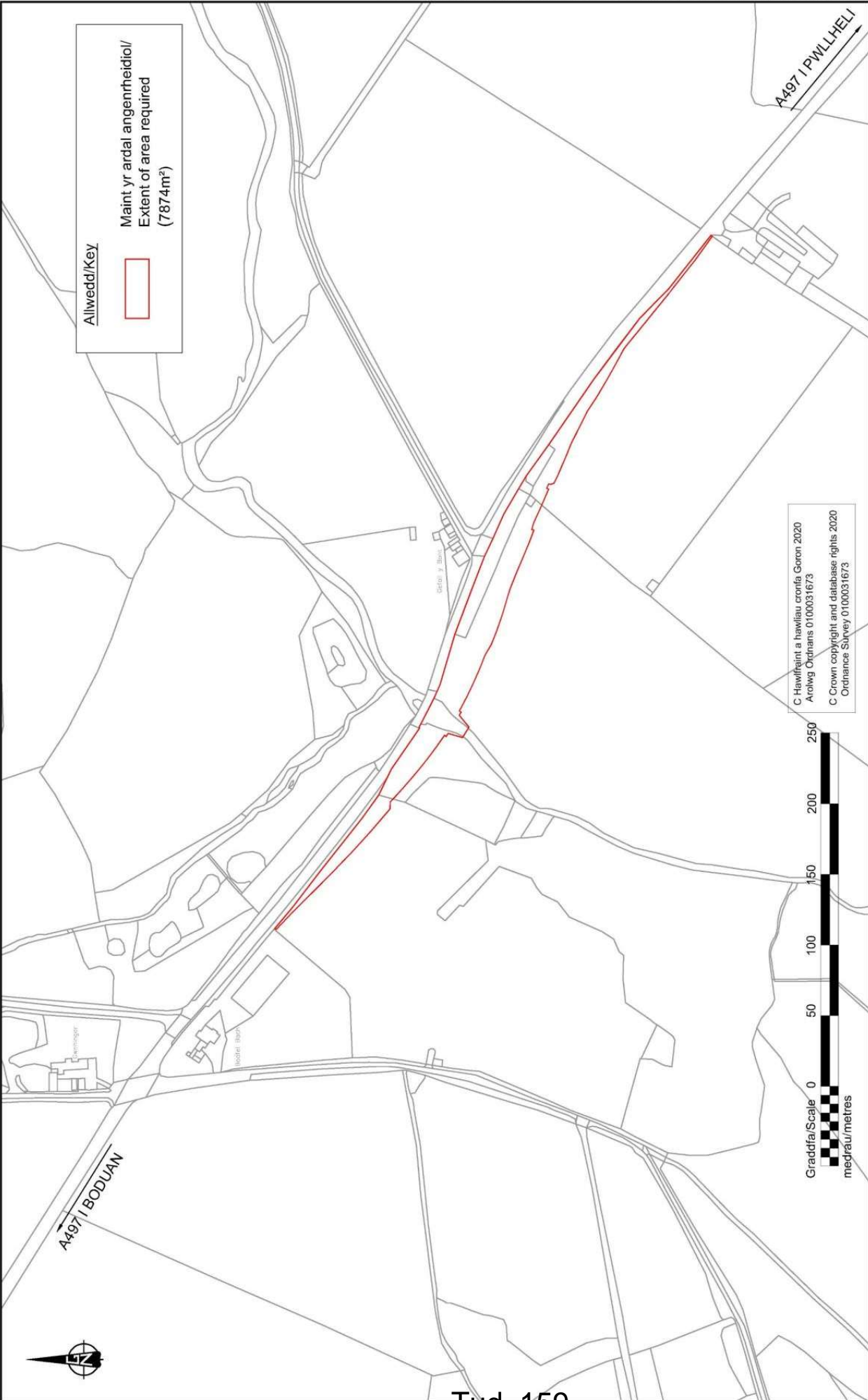
**Adeiladu pont newydd, ail-alinio'r A497 a'r dynesiadau  
ynghyd a gwelliannau i gyffordd bresennol, torri coed a  
thirlunio newydd**

**Construction of a new bridge, realign the A497 and  
approaches with improvements to an existing junction,  
tree felling and new landscaping**

**Tir Ger Pont Bodfel, Lon Boduan, Efailnewydd, Pwllheli,  
LL53 6DW**







DARLUNWYD GAN: DRAWN BY:	EH	DYDDIAD DARLUNWYD: DATE DRAWN:	16/12/2020
GWIRIWYD GAN: CHECKED BY:	OEG/RMO	DYDDIAD GWIRIWYD: DATE CHECKED:	16/12/2020
Tafel Sheet:	1 of 1	GRADDIETHODD: SCALE:	1:2500@A3
Rhif Luniad Drawing No.		7118/MI/101	

CYNLLUN / SCHEME : **A497 PONT BODFAL**

TEITL LLUNIAD / DRAWING TITLE : **MAINT Y SAFLE  
SITE EXTENT**





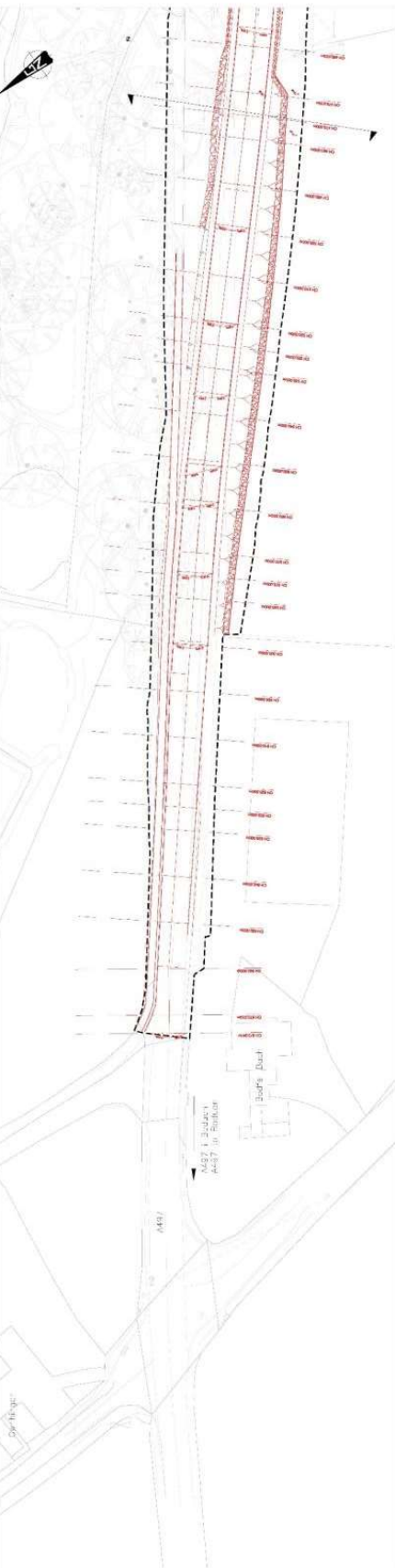
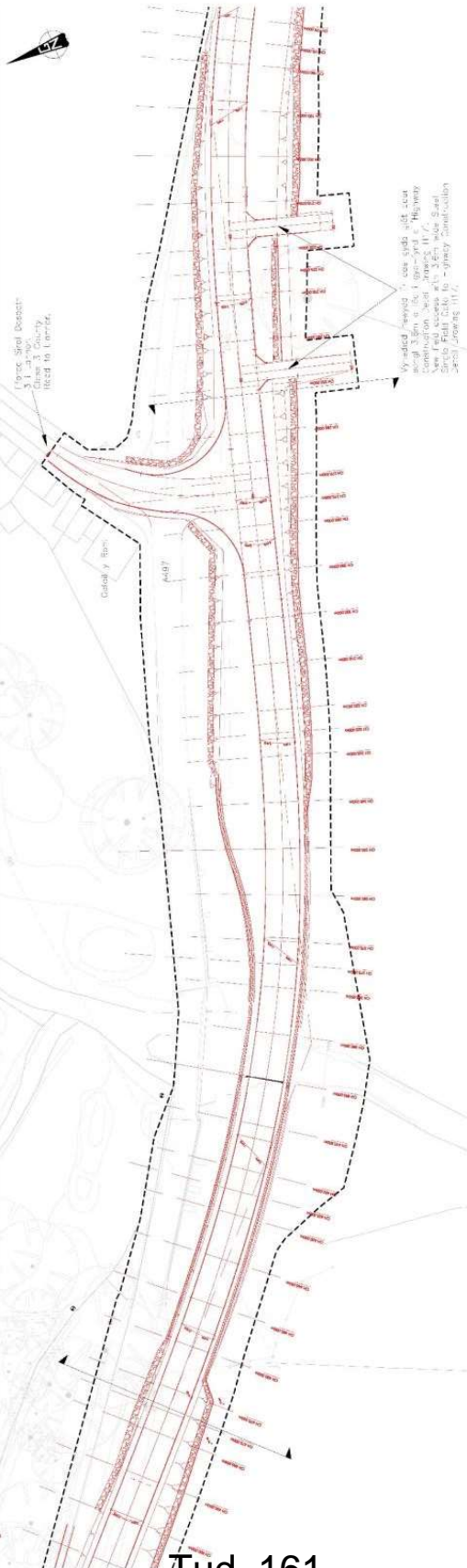
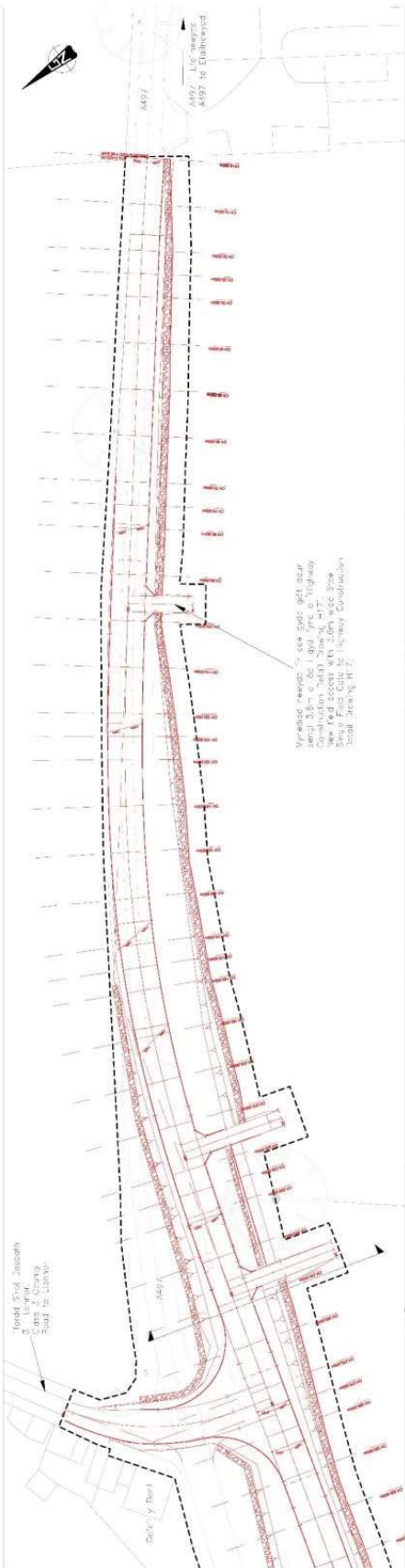


NODIAU/NOTES

- 1. Post-divisione mewn yr awr, yn nodi yr awr, All dimensions in millimetres unless otherwise stated.
- 2. Ios a'el trwm netau, a'r holl bwrdd yn nodi.
- 3. All levels in meters above Ordnance Datum

Abwrdd/Key

- Ymroddion/Planning
- Affwrdd/Proposed
- Ymroddion a'el trwm/Proposed (to be removed)
- Ffôn/Telephone
- Ffôn Hysbysu/Reporting Phone
- Corddwr/Warning
- Corddwr Hysbysu/Reporting Phone
- Corddwr Hysbysu/Reporting Phone
- Corddwr Hysbysu/Reporting Phone
- Corddwr Hysbysu/Reporting Phone



A. Mynydd Newydd CH 100,000, Ochr dwyrain  
Additional sheets at Drawing 161/00 DWS

Mk	A497		A497	
Ymroddion	1/12/11	1/12/11	1/12/11	1/12/11
Affwrdd	1/12/11	1/12/11	1/12/11	1/12/11

CYLLUN / SHEET:  
**A497 CYNLLUN NEWYDD PONT BODFAL**

TITL LUNIAID / DRAWING TITLE:  
**TREFNIAID CYFFREDINOL  
GENERAL ARRANGEMENT  
DRAFT**

DAILLIAD/DRAWING NO.	RHW/ETH	DIYDOD/DRAWING DATE	11/11/20
DIYDOD/DRAWING NO.	RHW/ETH	DIYDOD/DRAWING DATE	11/11/20
Ymroddion	1	Ymroddion	1300 @ A1








Rhwf Lunaid: **7118/GA/100**

Scale: 1:1000





Key:

-  Tree canopy outlined light green: Retained Trees
  -  Tree canopy outlined red: Tree Removal
  -  Yellow hatch area: Construction Exclusion Zone (CEZ)
  -  Orange hatch: No Dig Temporary anti-compaction surface within RPA
  -  Grey honeycomb: No Dig 3D Cellular Confinement System within RPA
  -  Blue grid hatch: No Dig Existing Hard Surface within RPA
  -  Magenta outline: Tree Protection Barriers
- Letters and numbering conventions:  
 eg T1 (A1)  
 T = Tree Number  
 G = Group Number



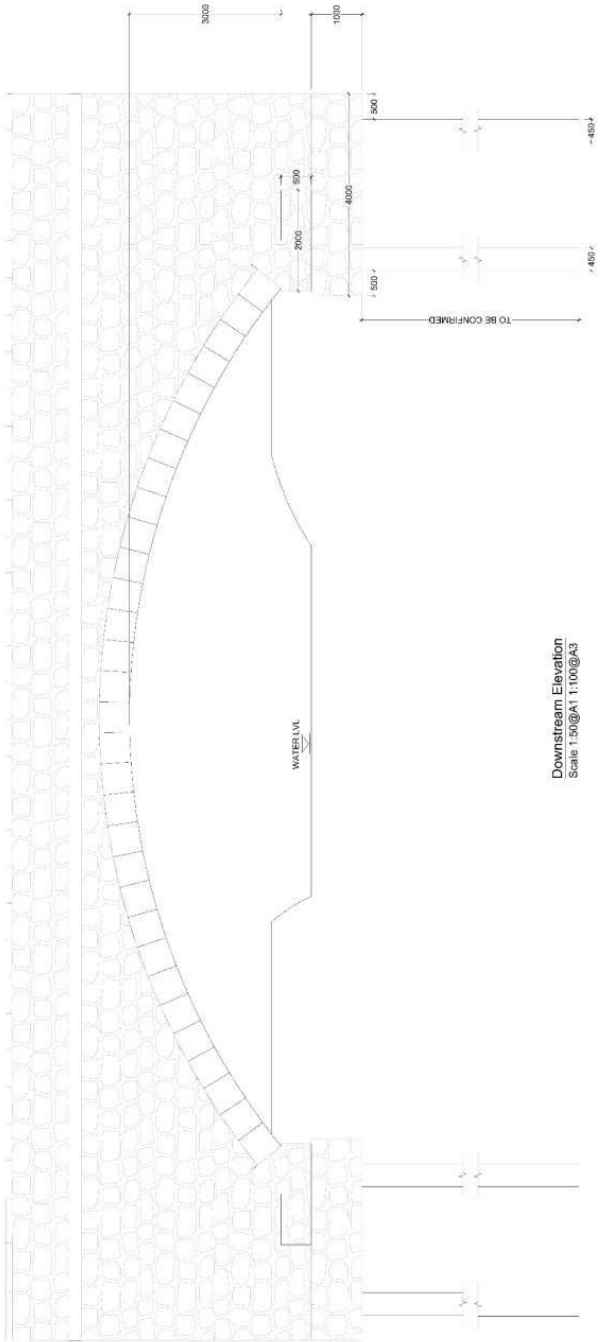
TITLE: Trees Protection - Fort Bodfal  
 CLIENT: Gwynedd Consultancy

REF: PentBodfal_TPP_101220	
DESIGNED: Paolo Bavaresco	CHECKED: PB
SCALE: A3 1:500	DATE: 10/12/20
DRAWN: Jeremy Lawton	REVISION: 2

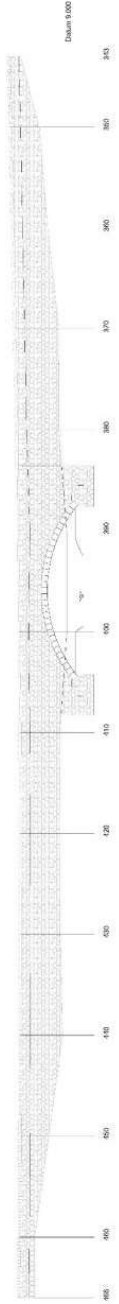
CYBINTYGLINT:



NODIADAU/NOTES



Downstream Elevation  
Scale 1:500@A1 1:100@A3



Downstream Elevation  
Scale 1:250@A1 1:500@A3

YGC  
Ynion Gwynedd Cymru

CYLLUN / SCHEME :  
A497 CYLLUN NEWYDD  
PONT BODFAL

TITL LUNNAD / DRAWING TITLE:  
Golwg i Lawr yr Afon  
Down Stream Elevation

DRAWLWYDD / DRAWN BY:	IMC	DIWYDIAD / DATE DRAWN:	17/12/20
GWYBODAETH / COMMENTS:		STYBODAETH / INFORMATION:	
Tystia / Issues:	0	GWYBODAETH / INFORMATION:	As shown

Rhif Lunniad / Drawing No. 7118/XS/201







Tud. 167









Tud. 170





Tud. 172



Tud. 173

# Eitem 5.4

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

**Rhif: 4**

**Cais Rhif: C21/0617/16/LL**

**Dyddiad 28/06/2021**  
**Cofrestru:**

**Math y Cais: Llawn**

**Cymuned: Llandygai**

**Ward: Tregarth & Mynydd Llandygai**

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

**Lleoliad: Tir Ger Cae Gors, Tregarth, Bangor, LL57 4NE**

**Crynodeb o'r  
Argymheliad: CANIATAU YN DDAROSTYNGEDIG I GWBLHAU CYTUNDEB O  
DAN ADRAN 106 AR GYFER CYFRANIAD ARIANNOL  
LLECYNNAU AGORED.**

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

## 1. Disgrifiad:

1.1 Cais llawn yw hwn ar gyfer codi 12 tŷ fforddiadwy deulawr ar safle sydd wedi ei leoli ar gyrion gogledd-dwyreiniol pentref Tregarth. Gellir rhannu'r cais i sawl elfen wahanol sy'n cynnwys: -

- Darparu 12 tŷ fforddiadwy ar ffurf: (i) 4 tŷ x 2 ystafell wely 4 person (rhent cymdeithasol); (ii) 4 tŷ x 3 ystafell wely 5 person (rhent cymdeithasol); 1 tŷ x 2 ystafell wely 4 person (rhent canolradd) a 3 tŷ x 3 ystafell wely 5 person (rhent canolradd).
- Cau'r fynedfa bresennol oddi ar y ffordd sirol dosbarth III (Tal Cae) a chreu mynedfa newydd ymhellach i'r dwyrain.
- Creu llwybr troed yn nhu blaen y safle a fydd yn cysylltu â'r llwybr troed presennol i'r gorllewin.
- Lledu'r ffordd gyfochrog i 5.5m i gyfarfod a gofynion mabwysiedig y Cyngor.
- Gwyo'r cwrs dwr sy'n rhedeg drwy'r safle i ymylon gorllewinol y safle.
- Creu coridorau ecolegol.
- Llecynnau parcio o fewn cwrtill y tai arfaethedig.
- Codi ffensys o amrywiol dyluniad, uchder a deunydd.
- Codi siediau domestig o fewn y gerddi cefn ynghyd a llecynnau storio biniau.

1.2 Saif y safle islaw ac i'r dwyrain o stad sefydledig o dai a adnabyddir fel Bro Syr Ifor ac i'r gogledd-dwyreiniol o bentref Tregarth. Yn bresennol, mae'n llecyn o dir pori gyda choed a llwyni o'i amgylch ac yn 0.5ha mewn maint. Rhed y tir i lawr o'r dwyrain i'r gorllewin gyda'r fynedfa ddwbl bresennol wedi ei leoli yng nghornel gogledd-gorllewinol y cae. I'r gogledd o'r safle lleolir y ffordd sirol dosbarth III gyda thir amaethyddol ymhellach draw, i'r dwyrain lleolir coedlan a'r cyn-rheilffordd (Lon Las Ogwen) gydag anheddau preswyl ymhellach draw, i'r de lleolir coedlan go sylweddol (Safle Bywyd Gwyllt Tregarth) ac i'r gorllewin lleolir anheddau preswyl. Lleolir y safle o fewn parth rhagod 500m i heneb (Caer Pen Dinas), oddi fewn i Dirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Dyffryn Ogwen ac o fewn 2km o Safle Treftadaeth y Byd Ardal y Llechi Gogledd-orllewin Cymru.

1.3 Saif y safle oddi fewn i ffin datblygu Tregarth fel y'i cynhwysir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, 2017 (CDLL) ar wahân i sribyn o dir cul y tu cefn i leiniau rhif 4 i 12. Er mwyn cefnogi'r cais cyflwynwyd y dogfennau canlynol - Datganiad Cefnogol Cynllunio; Datganiad Tai Fforddiadwy; Datganiad Dylunio a Mynediad; Adroddiad Ymgynghori Cydymgeisio; Datganiad Cymysgedd Tai; Arfarniad Archeolegol; Datganiad Iaith Gymraeg; Asesiad Ecolegol Rhagarweiniol; Datganiad Cadwraeth Dwr; Datganiad Coedyddiaeth; Asesiad Effaith Treftadaeth a Strategaeth Draenio Gynaliadwy.

1.4 Cadarnhawyd bod yr ymgeisydd (sydd yn gweithio law yn llaw gydag Adra i ddarparu tai fforddiadwy yn yr ardal) wedi ymgymryd ag ymgynghoriad cyn cyflwyno cais yn unol â gofynion Erthygl 1 o'r Ddeddf Gynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygu)(Cymru)(Diwygio), 2016 gan fod y bwriad yn ddatblygiad a ddiffinnir fel un *mawr*. Mae Adroddiad Ymgynghori Cyn Ymgeisio (PAC) wedi ei gynnwys gyda'r cais i adlewyrchu'r ymgynghoriad yma. Er bod y datblygiad yn ddatblygiad sy'n cael ei ddisgrifio fel *datblygiad mawr* nid oes angen Asesiad Effaith Amgylcheddol mewn perthynas â'r datblygiad yma gan nad yw'r datblygiad yn golygu codi mwy na 150 o dai ar safle sydd mwy na 5ha mewn maint -

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 01/11/2021</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

Atodlen 2, Rheoliad 2(i) o'r Rheoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Asesu Effeithiau Amgylcheddol) (Cymru), 2017.

## **2. Polisiâu Perthnasol:**

2.1 Mae Adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a pharagraff 2.1.2 Polisi Cynllunio Cymru yn pwysleisio y dylid penderfynu ceisiadau yn unol â'r Cynllun Datblygu, oni bai bod ystyriaeth faterol cynllunio yn nodi fel arall. Mae ystyriaethau cynllunio yn cynnwys Polisi Cynllunio Cenedlaethol, a'r Cynllun Datblygu Lleol.

2.2 Mae'r Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn rhoi dyletswydd ar y Cyngor i ymgymryd â chamau rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r 7 amcan llesiant sydd o fewn y Ddeddf. Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu gynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015. Wrth ffurfio'r argymhelliad mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau.

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

Polisi PS 1- yr iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig.

Polisi PS 2 – isadeiledd a chyfraniadau gan ddatblygwyr.

Polisi ISA 1 – darpariaeth isadeiledd.

Polisi ISA 5 – darparu llecynnau agored mewn datblygiadau tai newydd.

Polisi TRA 2 – safonau parcio.

Polisi TRA 4 - rheoli ardrawiadau cludiant.

Polisi PS 4 - trafndiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygyrchedd.

Polisi PS 5 - datblygu cynaliadwy.

Polisi PS 6 – lliniaru effeithiau newid hinsawdd ac addasu iddynt.

Polisi PCYFF 1 – ffiniau datblygu.

Polisi PCYFF 2 – meini prawf datblygu.

Polisi PCYFF 3 – dylunio a siapio lle.

Polisi PCYFF 4 – dylunio a thirweddu.

Polisi PCYFF 5 – rheoli carbon.

Polisi PCYFF 6 – cadwraeth dwr.

Polisi PS 17 – strategaeth aneddlleoedd.



<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 01/11/2021</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

Polisi TAI 8 – cymysgedd briodol o dai.

Polisi TAI 15 – trothwy tai fforddiadwy a’u dosbarthiad.

Polisi AMG 5 – cadwraeth bioamrywiaeth leol.

Polisi PS 20 – diogelu a lle bo’n berthnasol wella asedau treftadaeth.

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

Canllawiau Dylunio Gwynedd (2003).

Canllaw Cynllunio Atodol (CCA): Cymysgedd Tai.

CCA: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy.

CCA: Tai Fforddiadwy.

CCA: Llecynnau Agored mewn Datblygiadau Tai Newydd.

#### 2.4 **Polisiau Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 11 (2021).

Cymru’r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040.

Gofynion Ansawdd Datblygu Cymru, Atodiad A a B (2021).

Nodyn Cyngor Technegol (NCT)2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy (2017).

NCT5: Cynllunio a Chadwraeth Natur (2009).

NCT12: Dylunio (2016).

NCT18: Trafnidiaeth (2007).

NCT20: Cynllunio a’r Iaith Gymraeg (2017).

NCT24: Yr Amgylchedd Hanesyddol (2017).

### 3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

3.1 Nid oes hanes cynllunio yn perthyn i’r safle arbennig hwn.

### 4. **Ymgynghoriadau:**

Cyngor Cymuned/Tref:

Sylwadau parthed y canlynol:-

- Risg llifogydd o ddŵr hwyneb.
- Gwelededd a lled is-safonol i’r briffordd i fewn i Dregarth /A.5 gan ei bod yn gornel beryglus iawn.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- Dim llwybr troed yn cysylltu â'r llwybrau troed presennol islaw ac uwchben Cae Gors/Ffordd Tan Rhiw.

Uned Drafnidiaeth:

Dim gwrthwynebiad a nodir bod y bwriad yn cynnig gwelliannau i'r ffordd gyfagos megis y bwriad i'w ledu ar hyd ymyl y safle ac i ddarparu cysylltiad ar droed megis troedffordd sy'n ymuno a'r rhwydwaith yn y pentref. Cynnig amodau perthnasol ynghyd a nodiadau i'r ymgeisydd.

Cyfoeth Naturiol Cymru:

Dim gwrthwynebiad i'r cais ond yn gwneud y sylwadau canlynol:-

**Rhywogaethau a Warchodir** Nodwn fod yr adroddiad Aseiad Ecolegol Rhagarweiniol a gyflwynwyd i gefnogi'r cais uchod (Etive Ecology Ltd, May 2021) wedi nodi nid yw ystlumod nag dyfrgwn yn bresennol ar safle'r cais. O'r wybodaeth a gyflwynwyd, rydym yn ystyried bod y datblygiad arfaethedig yn cynrychioli risg is i ystlumod a dyfrgwn, fel y diffinnir yn ein dogfen arweiniol 'Ymagwedd Cyfoeth Naturiol Cymru at Ystlumod a Chynllunio' (2015). Yn ogystal â hyn, rydym yn cynghori na fydd y datblygiad arfaethedig yn debygol o niweidio neu aflonyddu ar yr ystlumod neu ddyfrgwn neu eu safleoedd bridio a'u mannau gorffwys ar y safle hwn, cyn belled â bod yr argymelliadau a ddisgrifir yn adran 4.3 yr adroddiad cael eu gweithredu.

**Risg Llifogydd** Mae'r safle o fewn Parth A i'r Mapiâu Cyngor Datblygu (DAM) sydd wedi'u cynnwys yn Nodyn Cyngor Technegol 15 Datblygu a Pherygl o Lifogydd (Gorffennaf 2004). Mae TAN15 yn cynghori nad yw'r prawf cyfiawnhau yn berthnasol ar gyfer datblygiad sydd wedi'i leoli ym Mharth A a bod gofynion dŵr wyneb yn berthnasol. Y meini prawf derbynoldeb yw na fydd cynnydd mewn llifogydd mewn mannau eraill yn digwydd o ganlyniad i'r datblygiad. O ystyried lleoliad y datblygiad ym Mharth A, rydym yn cynghori y dylid asesu gofynion dŵr wyneb. Nodwn mai mater i Adran Draenio Tir yr Awdurdod yw rhoi sylwadau ar addasrwydd y cynigion hyn. Rydym hefyd yn argymhell y dylid trafod unrhyw wriad/cwlfert cwrs dŵr gydag Adran Draenio Tir eich Awdurdod

**Cyngor i'r Datblygwr: Rheoli'r Amgylchedd:** Rhaid i'r ymgeiswyr leihau aflwiad i'r cwrs dŵr o'r gwaith adeiladu. Dylid trin dŵr siltiog, naill ai trwy ddefnyddio lagwnau gwaddodi neu danciau, neu drwy ei ollwng dros ardal laswelltog. Ar gyfer gwaith mewn sianeli afon, argymhellir defnyddio argaeau coffr, i gadw dŵr rhag mynd i mewn i'r ardal waith.

Rhaid cadw croesfannau afonydd yn rhydd rhag dyddodion llaid neu lwch.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Rhaid cadw storfeydd olew a chemegau i ffwrdd o'r cwrs dŵr, ar sylfaen anathraidd, o fewn bwnd ac wedi'u gwneud yn ddiogel. Rhaid cadw defnyddiau amsugno neu becyn gollyngiadau addas ar y safle i'w defnyddio mewn argyfwng. Dylid hysbysu Cyfoeth Naturiol Cymru ar unwaith am ddigwyddiad o'r fath.

Rhaid rheoli'r gwaith o ddefnyddio a golchi peiriannau cymysgu sment a chaeadu concrid a sment gwlyb yn ofalus er mwyn lleihau'r risg o unrhyw ddefnydd yn mynd i mewn i'r cwrs dŵr. Argymhellir yr ymgeisydd i ddilyn y canllawiau o fewn Canllawiau i Atal Llygredd 5 "Gweithiau a gwaith cynnal a chadw mewn dŵr neu'n agos iddo".

Dŵr Cymru:

Angen cyflwyno cynllun draenio dŵr aflan ar gyfer y datblygiad.

Uned Gwarchod y Cyhoedd,  
Rheolaeth Llygredd:

Gall gwaith adeiladu achosi problem sŵn a llwch i breswylwyr cyfagos. Nodir fod y safle yn agos iawn i dai. Er mwyn diogelu trigolion yr ardal, dyle'r gwaith adeiladu digwydd rhwng yr oriau 08:00-18:00 Dydd Llun - Dydd Gwener, 08:00-13:00 Dydd Sadwrn a dim o gwbl ar Ddydd Sul a Gŵyl Banc.

Dyle dulliau ymarferol gorau cael eu defnyddio i leihau sŵn a dirgryniad gan y gwaith ac ystyried yr argymhellion y ddogfen 'BS5228: *Control of Noise and Vibration on Construction and Open Sites*', a all gynnwys lliniaru fel codi rhwystrau acwstig o amgylch y safle ger anheddau preswyl.

Dyle cynllun manwl i reoli llwch, sŵn a dirgryniad fel canlyniad o'r gwaith adeiladu cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol

Cynghorir fod rhwystr sŵn yn cael ei osod gyferbyn a'r tai cyfagos i leihau sŵn.

Uned Dwr ac Amgylchedd:

Mae ein mapiau yn dangos fod cwrs dŵr yn rhedeg drwy'r safle, ac mae'r datblygwr yn bwriadu dargyfeirio'r cwrs dŵr fel rhan o'r cynllun. Cynghorir y datblygwr i osgoi gosod / codi unrhyw strwythurau o fewn 3m i gwrs yr afon oherwydd gallai hyn rwystro gwaith cynnal a chadw yn y dyfodol. Yn ogystal, byddai angen Caniatâd Cwrs Dŵr Arferol ar gyfer unrhyw waith a allai effeithio ar lif yr afon, boed hyn yn barhaol neu dros dro.

Ers y 7fed Ionawr 2019, mae angen systemau draenio cynaliadwy (SDC) i reoli dŵr wyneb ar gyfer pob datblygiad newydd o fwy nac 1 tŷ neu lle mae'r arwynebedd adeiladu gydag oblygiadau draenio yn 100m2 neu fwy. Rhaid i systemau draenio fod wedi eu dylunio a'u

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 01/11/2021</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

hadeiladu yn unol â safonau gofynnol ar gyfer draenio cynaliadwy a gyhoeddwyd gan Weinidogion Cymru.

Rhaid i'r systemau hyn gael eu cymeradwyo gan Gyngor Gwynedd yn ei rôl fel Corff Cymeradwyo SDC (CCS) cyn y bydd gwaith adeiladu'n dechrau.

Oherwydd maint a natur y datblygiad bydd angen darparu cais i'r Corff Cymeradwy SDS i'w gymeradwyo cyn dechrau'r gwaith adeiladu. Mae'r manylion a ddarparwyd yn dangos fod y datblygwyr yn bwriadu defnyddio mesurau cynaliadwy i ddraenio'r safle, fodd bynnag hyd nes y gwneir cais i'r CCS, nid oes sicrwydd y byddai cynllun y safle yn galluogi cydymffurfiaeth â'r gyfres lawn o safonau SDC cenedlaethol. Cynigir felly fod trafodaeth yn cael ei gynnal gyda'r SAB cyn i gais gael ei gyflwyno.

Mae'r Uned hefyd wedi datgan eu bod yn hyderus fod ardal digonol wedi ei ganiatáu ar gyfer y cwrs dwr newydd a bod y tai wedi eu lleoli yn ddigonol uwchlaw lefel y ffos. Nid oes gan yr Uned gofnod o lifogydd yn agos i'r safle ac os nad oes eiddo preswyl wedi cael eu heffeithio gan lifogydd, yna, byddai'n annhebygol bod yr Uned wedi ymchwilio i fewn i'r mater.

Uned Bioamrywiaeth:

Dim gwrthwynebiad yn ddarostyngedig bod y mesurau lliniaru a gynhwysir o fewn y ddogfen asesiad Rhagarweiniol Ecolegol yn cael eu cydymffurfio a hwy. Angen amod parthed: (i) darparu Cynllun Atal Llygredd; (ii) bod y safle yn athraidd i ddraenogod a (iii) cyflwyno cynllun gwelliannau bioamrywiaeth.

Swyddog Gwybodaeth, Adran Addysg:

Digon o gapasiti ar gael yn Ysgol Gynradd Tregarth ag Ysgol Uwchradd Dyffryn Ogwen ar gyfer y niferoedd o blant a all deillio o'r datblygiad hwn.

Uned Coed:

Dim ymateb wedi ei dderbyn pan yn paratoi'r adroddiad hwn.

CADW:

Dim ymateb wedi ei dderbyn pan yn paratoi'r adroddiad hwn.

Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd:

Yn dilyn derbyn y ddogfen Arfarniad Archeolegol nid oes gan y Gwasanaeth unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad gan fod y tir yn dir diheintiedig ar sail archeoleg.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Ymgynghoriad Cyhoeddus:

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

- Rhwydwaith ffyrdd cul a throellog ar draul diogelwch ffyrdd - mynedfa newydd mewn lleoliad anaddas.
- Cynnydd mewn traffig.
- Angen sicrhau bydd yr holl dai yn rhai fforddiadwy ar gyfer angen lleol.
- Perygl risg llifogydd ar y safle hwn (hwyneb dwr/nant bach) ac i eiddo cyfagos gan fydd rhaid i'r dŵr hwyneb arllwys i'r nant sy'n rhedeg drwy'r safle.
- Dim ymrwymiad i gadw'r iaith Gymraeg/hanes lleol yn enwedig yr angen i gadw'r enw lleol ar gyfer y datblygiad.

Mewn ymateb i'r pryderon uchod, mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno'r wybodaeth ganlynol:-

- Mae hwn yn gais ar gyfer 12 tŷ fforddiadwy oddi fewn i ffin datblygu Tregarth ac sy'n ymateb i'r galw am y fath dai o fewn y gymuned leol ac nid yw'n gynllun masnachol. Bydd y datblygiad ym mherchnogaeth Adra yn bresennol ac am byth.
- Llifogydd - mae risg llifogydd ar ffurf dwr hwyneb/cwrs dwr sy'n rhedeg drwy'r safle. Bydd ail-aliniad y cwrs dwr a chodi'r lefel tir /lleiniau yn fodd o reoli'r risg hwn a bydd y llecyn tir rhwng llain 3 a 4 yn darparu storfa ar gyfer unrhyw orlif o'r nant yn y dyfodol ynghyd a strwythurau gwanhau eraill o fewn y safle. Un o'r ffactorau cyfrannol ar gyfer llifogydd yn y rhan isaf o'r safle yw'r dŵr o'r ffordd gyfagos a bydd mesurau yn cael eu gosod mewn lle drwy osod cerbiau a chreu llwyfandir ar draws y gyffordd er mwyn cadw'r dŵr i ffwrdd o'r stad gydag unrhyw orlif yn cael ei gyfeirio at system draenio newydd o fewn y ffordd fel rhan o'r datblygiad. Bydd unrhyw ddŵr hwyneb ychwanegol o fewn y safle yn cael ei reoli gan system draenio newydd ar gyfer y safle ei hun. Bydd rhaid i unrhyw arllwysiad dwr i'r nant cael ei ddylunio a'i reoli yn unol â gofynion Uned Dwr ac Amgylchedd y Cyngor (gweler sylwadau'r Uned uchod).

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- Cyflwr tir - nid oes bwriad i wella'r system ymdreiddiad/*infiltration* o'r tir presennol a bydd unrhyw arllwysiad dwr i'r nant a fydd wedi cael ei ail-alinio ar raddfa gyfyngedig a bydd rheolaeth a gwaith cynnal a chadw o'r system ddraenio o fewn y safle yn disgyn ar Adra'r ymgeisydd. Cynhaliwyd ymgynghoriaeth gyda'r Uned Dwr ac Amgylchedd cyn cyflwyno'r cais ar gyfer darparu system ddraenio gynaliadwy ar gyfer y datblygiad. Nodir hefyd nad oes gan Cyfoeth Naturiol Cymru wrthwynebiad i'r cais.
- Mynedfa/priffyrdd - Nid yw'r Uned Drafnidiaeth wedi gofyn am welliannau i'r gyffordd rhwng Tregarth a'r A.5 ac, felly, nid yw'n rhan o'r prosiect yma. Parthed gwelliannau i'r gweledd a'r lled, rhagdybir mai cyfeiriad sydd yma i "*Halfway Bridge*" ar yr A.5 ac mae'n annhebygol bydd cynnydd mewn trafnidiaeth adeiladu yn mynd i roi fwy o bwysau ar y bont hon. Nodir bod y bwriad yn golygu gwelliannau i'r bont a'r ffordd gyferbyn a'r safle er mwyn sicrhau byddent i safonau mabwysiedig y Cyngor gan gynnwys creu llwybr troed newydd. Ni fydd gwaith yn dechrau ar y safle hyd nes bod y gwelliannau hyn wedi eu cwblhau'n gyntaf a gellir amodi hyn pe caniateir y cais.
- Llwybrau troed - bwriedir darparu linc llwybr i gysylltu â'r llwybr presennol ar y gyffordd gyda Tal Cae ac o'r pwynt yma ymlaen i Ffordd Tanrhiw a'r B.4409 i'r ysgol. Yn anffodus, mae'r tir sydd i'r de o'r safle ym mherchnogaeth trydydd parti gydag eiddo wedi eu lleoli i fyny i gerbydlon y ffordd sydd ddim yn caniatáu gwelliannau i ledu'r ffordd neu i greu llwybr troed newydd.

## 5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

### Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'r egwyddor o godi tai ar y safle arbennig hwn wedi ei selio ym Mholisi PCYFF 1, TAI 4, TAI 15 a PS 5 o'r CDLL. Dywed Polisi PCYFF1 caniateir cynigion tu mewn i ffiniau datblygu yn unol â pholisïau a chynigion eraill y Cynllun, polisïau cynllunio cenedlaethol ac ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill. Fel y cyfeirir ato uchod, lleolir y rhan helaeth o'r safle (ar wahân i strbyn o dir cul yng nghefn llain rhif 4 i 12) o fewn ffin datblygu Pentref Lleol Tregarth ac o'r safbwynt yma, felly, gellir ystyried y cais o dan Bolisi TAI 4 o'r CDLL.
- 5.2 Mae Polisi TAI 4 yn datgan yn y pentrefi lleol cefnogi'r tai newydd i gwrdd â strategaeth y CDLL drwy ddyraniadau tai a safleoedd addas heb eu dyrannu o fewn y ffin datblygu ar sail y ddarpariaeth ddangosol o fewn y Polisi ei hun. Y lefel cyflenwad dangosol o dai i Dregarth dros gyfnod y Cynllun yw 13 uned (sydd yn cynnwys 'lwfans llithro' o 10%). Yn y cyfnod 2011 i 2020, mae cyfanswm o 5 uned wedi eu cwblhau yn Nhregarth ac roedd y banc tir ar hap h.y. safleoedd gyda chaniatâd cynllunio presennol ar safleoedd nad sydd wedi eu dynodi ar gyfer tai,

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

yn Ebrill 2020 yn 1 uned (gan ddiystyru'r unedau a nodir yn y CDLL fel rhai sydd yn annhebygol o'u cwblhau). Golyga hyn bydd y bwriad yn golygu bydd Tregarth yn mynd y tu hwnt ei lefel twf dangosol.

- 5.3 Fodd bynnag, o safbwynt dangosydd D25, sef nifer y tai newydd a ganiateir fesul categori yn y Goeden Aneddleoedd, a amlinellir ym Mholisi PS 17, fel canran o'r holl ddatblygiadau a ddatblygwyd bob blwyddyn, fe nodir fod y wybodaeth yn yr Adroddiad Monitro Blynnyddol, 2019 yn cyd-fynd yn effeithiol â'r targed a'r hyn a nodir o ran y lefel sbardun ar gyfer y dangosydd. Felly, ar hyn o bryd, gellid cefnogi cymeradwyo'r safle hwn yn erbyn darpariaeth gyffredinol (yn seiliedig ar y gyfradd gwblhau hyd yma) o fewn y categori Pentrefi, Clystyrau & Chefn Gwlad agored.
- 5.4 Mae Polisi TAI 15 yn ceisio darpariaeth briodol o dai fforddiadwy. Mae ganddo ffigwr trothwy o 2 neu fwy o unedau mewn pentrefi lleol fel Tregarth. Gan fod y datblygiad arfaethedig yn cynnig cynnydd o 12 fforddiadwy, mae hyn yn golygu fod y bwriad yn cyd-fynd â'r gofynion canran o unedau fforddiadwy o fewn y Polisi hwn. Yn yr achos yma, bydd yr holl unedau arfaethedig yn rhai fforddiadwy ac wedi eu dylunio i Safon Ansawdd Tai Cymru a bydd y ddeiliadaeth yn rhanedig rhent cymdeithasol a rhanedig rhent canolradd. Er mwyn darparu'r tai fforddiadwy yma yn llwyddiannus ac er mwyn sicrhau bod lefelau rhent yn unol â gofynion tai fforddiadwy, bydd y datblygiad yn ddibynnol ar dderbyn grant tai cymdeithasol gan Gyngor Gwynedd a Llywodraeth Cymru. Er mwyn fod yn gymwys ar gyfer y tai rhent canolradd bydd rhaid i ddarpar ddeiliaid cofrestru gyda Chofrestr Tai Cyffredin Gwynedd tra bydd angen i ymgeiswyr am dai rhent canolradd gofrestru gyda Tai Teg.
- 5.5 Mae Polisi PS 5 yn datgan cefnogir datblygiadau ble gellid dangos ei bod yn gyson ag egwyddorion datblygu cynaliadwy gan gynnwys safleoedd addas oddi fewn i ffiniau datblygu. Credir gellir diffinio'r safle arbennig hwn fel safle sy'n gynaliadwy ar sail ei leoliad oddi fewn i'r ffin datblygu a chyferbyn ac ardal breswyl sefydledig, ei leoliad ger rhwydwaith ffyrdd lleol a thrafnidiaeth gyhoeddus yn ogystal â bod y tai yn cael eu hadeiladau yn unol â safonau Cartrefi Gydol Oes ac wedi eu hinsiwleiddio i lefel uchel iawn. Nodir hefyd byddai'r elfen o ddatblygu cynaliadwy a hygyrchedd y safle hwn yn un o'r brif ystyriaethau wrth ddewis safleoedd ar gyfer codi tai o fewn y CDLL gan yr Arolygwr Cynllunio.
- 5.6 Gan ystyried yr uchod a'r ffaith bod yr holl dai am fod yn rhai fforddiadwy (yn hytrach na'r 20% sydd angen ei ddarparu) ystyrir fod y cais yn dderbyniol mewn egwyddor. Mae gofyn hefyd fod y bwriad yn cydymffurfio gyda pholisïau eraill perthnasol ac fe drafodir y rhain isod.

#### **Materion tai fforddiadwy a chymysgedd tai**

- 5.7 Cyflwynwyd Datganiad Tai Fforddiadwy gan Adra ar ran yr ymgeisydd ynghyd a Datganiad Cymysgedd Tai yn unol â gofynion Polisi TAI8 a TAI15 o'r CDLL ynghyd a'r CCA: Cymysgedd Tai a Tai Fforddiadwy. Mae'r wybodaeth yma'n nodi:-

- Bydd y bwriad yn darparu 12 uned fforddiadwy (ar ffurf tai deulawr) yn cynnwys tai 2 lofft (4 person) a thai 3 lofft (5 person).
- Bydd lefelau rhent yr unedau fforddiadwy yn unol â gofynion Polisi Rhent Llywodraeth Cymru ac Adra fel Landlord Cymdeithasol Cofrestredig ac yn cael eu dyrannu i bobl sydd ar Restr Tai Cyffredin Gwynedd drwy wneud cais i'r Tîm Opsiynau Tai a rhai sydd wedi eu cofrestru gyda Tai Teg yn unol â pholisï *rhentu lleol*.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- Mae Rhestr Aros am dai cymdeithasol yn Nhregarth (Hydref, 2020) yn cynnwys 68 ymgeisydd am dy 2 llofft a 49 ymgeisydd am dy 3 llofft a byddai caniatáu'r cais hwn yn cynnig cyfleoedd i deuluoedd amrywiol sydd mewn cartrefi anaddas yn bresennol (e.e. rhai yn dioddef o dreth ystafell wely oherwydd tan-feddiannaeth) i dderbyn cartref newydd gyda gardd breifat mewn lleoliad cynaliadwy a deniadol.
- Bydd 4 o'r unedau yn unedau ar gyfer rhent canolradd sy'n cynnig dewis arall i bobl sy'n cael trafferthion ar y farchnad agored ond nad ydynt yn cael eu hystyried fel blaenoriaeth ar gyfer tai cymdeithasol. Mae lefelau rhent canolradd yn cael eu gosod yn ddibynnol ar lefelau rhent y farchnad agored – fel arfer, bydd y rhent yn cael ei osod ar 80% o rent y farchnad ar gyfer cartrefi tebyg yn yr ardal hon.
- Trefniadau ar gyfer trosglwyddo'r tai fforddiadwy - yn amodol ar dderbyn caniatâd cynllunio bydd Adra yn prynu'r safle ac yn cyflogi contractwyr lleol (yr ymgeisydd) i adeiladau ar eu rhan. Yn dilyn cwblhau'r unedau, byddent wedyn ym mherchnogaeth a rheolaeth Adra fel landlord cymdeithasol cofrestredig.
- Ymddengys bod tystiolaeth gadarn ar gael (gan ddilyn canllawiau'r CCA perthnasol) parthed yr angen am dai fforddiadwy ac mai'r angen mwyaf yn ardal Tregarth yw am unedau 2 a 3 llofft rhent cymdeithasol a rhent canolradd a bydd y datblygiad arfaethedig, o'i ganiatáu, yn cynnig hyblygrwydd ar sail gymysg tenantiaeth i nifer o unigolion/teuluoedd lleol o fewn Tregarth ac o fewn y dalgylch lleol. Gellir sicrhau fod y tai yn fforddiadwy'n bresennol ac am byth drwy gynnwys amod cynllunio arferol o fewn unrhyw ganiatâd cynllunio sy'n ymwneud a chytuno manylion fel pennu meddianwyr cymwys ar gyfer y tai fforddiadwy ynghyd a manylion amserlen trosglwyddo'r tai fforddiadwy.

### Mwynderau gweledol

- 5.8 Mae cymysgedd o ran ffurf, gwneuthuriad a dyluniad i ddatblygiadau presennol yn nalgylch safle'r cais. Tai preswyl deulawr yw'r rhan helaeth o dai a welir yn nalgylch safle'r cais gan gynnwys tai o ddyluniad safonol canol yr 20fed ganrif (e.e. Bro Syr Ifor), tai o ddyluniad modern a thai hynach sydd wedi bod yn destun addasiadau a gwelliannau yn y gorffennol. Y brîf ddeunyddiau adeiladu sy'n gyffredin i'r ardal leol yw gwaith bric glan, carreg naturiol, llechi naturiol, rendr llyfn ynghyd a gro chwipio. Bydd edrychiadau'r tai arfaethedig yn gweddu gyda'r deunyddiau yma gan ddefnyddio llechi naturiol i'r toeau, rendr llyfn wedi ei baentio ynghyd a gorchudd llechi naturiol i'r walïau, drysau o ddeunydd UPV-c lliwïau amrywiol gyda ffenestri a nwyddau glaw o ddeunydd UPV-c lliw llwyd gyda'r siedïau gardd o ddeunydd metel ac o ddyluniad safonol. Bydd ffinïau amgáu o wneuthuriad ffensys coedyn, rheiliau dur ac ail-godi rhai o'r walïau cerrig naturiol presennol yn nheu blaen y safle.
- 5.9 Mae'r cynllun datblygu yn dilyn siâp "L" ar ffurf *cul-de-sac* gyda darpariaeth parcio o flaen y tai eu hunain ynghyd ac ardaloedd amwynder agored ar ymylon gogleddol y safle sydd hefyd yn cynnwys tirweddu. Bydd gerddi agored yn nheu blaen y tai ynghyd a gerddi preifat yn nheu cefn y tai eu hunain. Lleolir y tai arfaethedig yn rhannol yr un lefel a'r ffordd gyfochrog a rhannol islaw'r ffordd gan ystyried topograffi'r tir a'i rediad i lawr o'r dwyrain i'r gorllewin. Bydd cynllun a naws y datblygiad yn debyg i'r stadau cyfagos gan gynnwys cymysgedd o lawntïau preifat, tir amwynder agored ac wynebau caled ar gyfer cerddwyr a cherbydau. Bydd uchder a maint/graddfa'r tai yn adlewyrchu'r hyn a geir yn nalgylch safle'r cais ac er bod y safle wedi ei leoli ar ymylon dwyreiniol y pentref credir na fyddai'n creu nodwedd ymwithiol nac yn cyflwyno datblygiad patrwm tameidiog sy'n groes i batrwm datblygu cyffredinol Tregarth gan ystyried bod



PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

y safle ei hun mewn ychydig o bant rhwng dau lwyfandir (Lon Las Ogwen i'r dwyrain a Bro Syr Ifor i'r gorllewin) a choedlan go sylweddol fel cefnlen iddo (Safle Bywyd Gwyllt Tregarth).

- 5.10 Fel y cyfeiriwyd ato uchod, lleolir y safle o fewn parth rhagod 500m i heneb (Caer Pen Dinas), oddi fewn i Dirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Dyffryn Ogwen ac o fewn 2km o Safle Treftadaeth y Byd Ardal y Llechi Gogledd-orllewin Cymru ac o'r safbwynt yma cyflwynwyd y ddogfen Asesiad Effaith Treftadaeth gyda'r cais sy'n dod i'r canlyniad na fyddai'r datblygiad yn cael effaith sylweddol ar rhai o asedau treftadaeth leol (heneb Rheilffordd Chwarel Penrhyn a Safle Treftadaeth y Byd Ardal y Llechi) oherwydd diffyg cyd-weledd/*intervisibility* rhyngddynt Efallai byddai golygfeydd ysbeidiol o'r datblygiad o heneb Rheilffordd Chwarel Penrhyn ond nid yw'r tir hwn yn agored i'r cyhoedd ynghyd a'r ffaith bod coedlan drwchus ar arglawdd y rhan yma o'r rheilffordd. Mae dau lecyn bach i'r de-ddwyrain ble byddai'n bosib cael golygfeydd ysbeidiol o'r datblygiad o Lon Las Ogwen (yn enwedig yn y gaeaf) ond ni fyddai'r golygfeydd hyn yn brif olygfeydd gan ystyried rhediad y llwybr cyhoeddus ei hun. Yn ddarostynedig ar dderbyn ymateb ffafriol gan CADW, credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail ei effaith cyfyngedig ar asedau treftadaeth yn nalgylch safle'r cais.
- 5.11 Cyflwynwyd hefyd, yn dilyn derbyn sylwadau cychwynol Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd sy'n datgan fe all fod potensial yma i darfu ar archeoleg leol, y ddogfen Arfarniad Archeolegol ac yn dilyn ail-ymgynghoriad gyda'r Gwasanaeth cadarnheir nad oes gwrthwynebiad i'r cais fel y'i cyflwynwyd.
- 5.12 Ar y sail cynnwys yr ystyriaethau uchod, ystyrir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF 3, PCYFF 4, PS 20 ac AT 1 o'r CDLL.

#### **Mwynderau cyffredinol a phreswyl**

- 5.13 Fel y cyfeirir ato uchod, lleolir anheddau preswyl i'r gorllewin (Bro Syr Ifor) ac i'r gogledd-orllewin o safle'r cais ynghyd a'u gerddi/llecynnau amwynder preifat a chyhoeddus. Fodd bynnag, gan ystyried dyluniad, gosodiad a lleoliad y tai arfaethedig mewn perthynas â'r anheddau hyn ynghyd a llystyfiant ar ymylon gorllewinol y safle, ni chredir byddai'r bwriad yn cael adrawiad sylweddol ar ddeiliaid yr anheddau hyn ar sail gor-edrych, colli preifatrwydd ac aflonyddwch sŵn. Cydnabyddir bydd elfen o aflonyddwch sŵn yn ystod y gwaith adeiladau ond fe all hyn gael ei leihau drwy ymgymryd â mesurau lliniaru ynghyd a'r ffaith mai am gyfnod dros dro fydd y cyfnod adeiladu yn unig. I'r perwyl hyn, felly, credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF 2 o'r CDLL.

#### **Materion trafndiaeth a mynediad**

- 5.14 Mae'r asesiad uchod yn cyfeirio at bryderon trigolion lleol parthed addasrwydd y rhwydwaith ffyrdd lleol i ymdopi a thrafnidiaeth ychwanegol. Bydd y bwriad yn cynnwys cau'r fynedfa amaethyddol bresennol a chreu mynedfa newydd i gyfeiriad y dwyrain ac ymhellach i ffwrdd o'r gyffordd/gornel presennol yn y ffordd sirol dosbarth III. Cynigir gwelliannau i'r rhan yma o'r ffordd drwy ei led a thrwy ddarparu llwybr troed sydd i'w gysylltu â'r llwybr troed presennol i'r gorllewin o'r safle i ofynion statudol mabwysiedig y Cyngor. Mae'r bwriad yn golygu creu llecynnau parcio a throi oddi fewn i'r safle a fyddai'n osgoi cerbydau parcio ar gerbydlon y ffordd bresennol ar draul diogelwch ffyrdd. Mewn ymateb i'r broses ymgynghori statudol mae'r Uned Drafndiaeth wedi cadarnhau nad oes gwrthwynebiad i'r bwriad gan nodi bod y bwriad yn cynnig gwelliannau i'r ffordd gyfagos a hefyd bod bwriad i ddarparu parcio ar raddfa o 2 lecyn parcio fesul pob eiddo; ffordd stad fechan sy'n cynnwys mynedfa o ddyluniad safonol ynghyd a

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

man troi i ganiatáu cerbydau i droi a gadael y safle mewn ger ymlaen. Mae'r Uned, felly, yn argymhell cynnwys amodau/nodiadau perthnasol pe caniateir y cais hwn er mwyn sicrhau bydd y gwaith yn cael ei gwblhau i safonau statudol. Credir, felly, i'r bwriad fod yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi TRA 2 a TRA 4 o'r CDLL.

### **Materion bioamrywiaeth**

- 5.15 Fel y cyfeiriwyd ato uchod, mae'r safle wedi ei leoli oddi fewn i Safle Bywyd Gwyllt Tregarth ac oherwydd hyn cyflwynwyd y ddogfen Asesiad Ecolegol Rhagarweiniol gyda'r cais sydd wedi cael ei gwblhau i safon dda yn ôl ymateb yr Uned Bioamrywiaeth. Er byddai'r bwriad yn colli 2,000m<sup>2</sup> o laswelltir wedi ei wella a 350m<sup>2</sup> o gynefin coedwig wlyb bydd y bwriad yn creu 350m<sup>2</sup> o laswelltir rhywogaethau cyfoethog newydd drwy greu coridorau bywyd gwyllt ynghyd a rheolaeth tymor hir o'r holl gynefinoedd sy'n cael eu cadw ar sail eu gwerth bioamrywiaeth.
- 5.16 Fodd bynnag, bydd angen cynnwys amodau gydag unrhyw ganiatâd cynllunio sy'n ymwneud a:- (i) cydymffurfio gyda'r mesurau lliniaru a gynhwysir o fewn y ddogfen Asesiad Rhagarweiniol Ecolegol; (ii) darparu Cynllun Atal Llygredd; (iii) sicrhau bod y safle yn athraidd i ddraenogod a (iv) cyflwyno cynllun gwelliannau bioamrywiaeth. Fel rhan o'r cais cyflwynwyd Datganiad Coedyddiaeth ac er nad oes ymateb wedi ei dderbyn gan yr Uned Coed, daw'r Datganiad i'r canlyniad byddai'r bwriad yn golygu torri coed o werth canolig i isel ac er mwyn digolledu'r coed yma gellir plannu coed newydd o fewn y safle drwy gynnwys amod cynllunio i'r perwyl hyn mewn unrhyw ganiatâd. Bydd angen diogelu'r coed sydd yn aros drwy ddilyn canllawiau Rhif Prydeinig (*BS no.*) BS5837 ac *NJUG Volume 4 (Guidelines for the Planning, Installation and Maintenance of utility Apparatus in Proximity to Trees)*. I'r perwyl hyn, felly, credir bod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi AMG 5 o'r CDLL.

### **Materion llifogydd a draenio**

- 5.17 Fel y cyfeiriwyd ato uchod, mae pryderon wedi eu cyflwyno gan drigolion lleol parthed y ffaith bod y cwrs dwr sy'n rhedeg drwy ran isaf y safle wedi ei leoli, yn bresennol, o fewn Parth A ym Mapiau Cyngor Datblygu (DAM) sydd wedi'u cynnwys yn Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a Pherygl o Llifogydd (Gorffennaf 2004). Mae NCT 15 yn cynghori nad yw'r prawf cyfiawnhau yn berthnasol ar gyfer datblygiad sydd wedi'i leoli ym Mharth A ac mai gofynion dŵr wyneb sy'n berthnasol yma a'r meini prawf derbynioldeb yw na fydd cynnydd mewn llifogydd mewn mannau eraill yn digwydd o ganlyniad i'r datblygiad.
- 5.18 Mae'r bwriad yn golygu ail-alinio'r cwrs dwr presennol (sy'n un o nifer helaeth o isafonydd i'r Afon Ogwen) tuag at ymylon gorllewinol y safle gyda'r bwriad o arllwys dŵr hwyneb o'r safle/adeiladwaith newydd i'r cwrs dwr ei hun. Bydd strwythurau gwanhau yn cael eu darparu o fewn y safle a fyddai'n sicrhau mai arllwysiad cyfyngedig yn unig fydd yn cysylltu i mewn i'r cwrs dwr ar ffurf cyflymdra dwr ffo *Greenfield*. Bydd rhaid i unrhyw arllwysiad i'r cwrs dwr gael ei gytuno gyda'r Uned Dwr ac Amgylchedd fel Corff Cymeradwyo Systemau Draenio Cynaliadwy (CCS) ynghyd a bod angen Caniatâd Cwrs Dŵr Arferol ar gyfer unrhyw waith a allai effeithio ar lif yr afon, boed hyn yn barhaol neu dros dro. Rhaid i systemau draenio fod wedi eu dylunio a'u hadeiladu yn unol â safonau gofynnol ar gyfer draenio cynaliadwy a gyhoeddwyd gan Weinidogion Cymru. Mae asiant yr ymgeisydd yn cadarnhau bod trafodaethau o flaen llaw wedi cymryd lle gyda'r Uned Dwr ac Amgylchedd y Cyngor parthed yr elfen yma o'r cais gan gynnwys trafod strategaeth draenio ar gyfer y datblygiad. Y consensws oedd bod cefnogaeth ar gyfer uwchraddio'r cwrs dwr presennol (ble nad oes goruwchwiliaeth nag unrhyw waith cynnal a chadw wedi ei wneud arno yn y gorffennol) drwy ei ail-alinio ynghyd ac ymgymryd â mesurau

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

lliniaru priodol parthed rhyddhau dŵr hwyneb o'r datblygiad i'r cwrs dwr newydd ac mae hyn wedi ei gadarnhau gan yr Uned drwy ddatgan eu bod yn hyderus fod ardal digonol wedi ei ganiatau ar gyfer y cwrs dwr newydd a bod y tai wedi eu lleoli yn ddigonol uwchlaw lefel y ffos. Nid oes gan yr Uned gofnod o lifogydd yn agos i'r safle ac os nad oes eiddo preswyl wedi cael eu heffeithio gan lifogydd, yna, byddai'n anhebygol bod yr Uned wedi ymchwilio i fewn i'r mater.

- 5.19 Gellir atodi nodyn (fel sy'n arferol mewn sefyllfaoedd cyffelyb) mewn unrhyw ganiatad cynllunio sy'n cyfeirio'r ymgeisydd i'r angen o dderbyn y caniatadau a thrwyddedau perthnasol gan Uned Dwr ac Amgylchedd y Cyngor cyn i unrhyw waith ddechrau ar y safle. I'r perwyl hyn, felly, ystyrir bod yr elfen yma o'r bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi ISA 2, PS 1 a PS 6 o'r CDLL ynghyd a'r cyngor a gynhwysir yn NCT 15: Cynllunio a Pherygl Llifogydd.

### **Materion Addysgol**

- 5.20 Y polisi perthnasol o fewn cyd-destun cyfraniadau addysgol ar gyfer datblygiadau preswyl yw Polisi ISA 1 o'r CDLL ynghyd a rhoi ystyriaeth i gynnwys y CCA: Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol wrth drafod y cais hwn. Mae'r wybodaeth/fformiwla o fewn y CCA yn cadarnhau na fyddai angen cyfraniad addysgol yng nghyswllt y cais hwn gan fod capasiti ar gael yn yr ysgol gynradd ac yn yr ysgol uwchradd parthed y niferoedd o blant a fyddai'n deillio o'r datblygiad hwn. Gan ystyried yr asesiad uchod credir, felly, bod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion Polisi ISA 1 o'r CDLL.

### **Materion ieithyddol**

- 5.21 Mae Polisi PS 1 o'r CDLL yn nodi'r achlysuron hynny pan fo angen cyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg gyda cheisiadau cynllunio ac yn unol â maen prawf 2 o'r Polisi gan fod y safle hwn ar safle ar hap annisgwyl ar gyfer datblygiad tai ar raddfa fawr, bydd angen cyflwyno Asesiad Ieithyddol gyda'r cais. I'r perwyl hyn, cyflwynwyd y fath asesiad sy'n dod i'r canlyniad byddai'r datblygiad, o'i ganiatáu, yn cyfarfod ag angen cydnabyddedig am dai fforddiadwy yn Nhregarth; byddai'r bwriad yn gymorth i bobl leol cyfarfod a'u hanghenion tai gan gynnig sefydlogrwydd i'r gymuned leol a hybu pobl leol i aros yn y gymuned; gan ystyried bod yr iaith Gymraeg yn gryf o fewn y gymuned/ardal rhagwelir byddai'r rhan helaeth o ddarpar ddeiliaid yn siaradwyr Cymraeg; byddai'r bwriad yn debygol o gael effaith positif ar yr iaith Gymraeg gan sefydlogi'r boblogaeth leol.
- 5.22 Bydd y cynllun hefyd yn cyfrannu'n bositif i'r elfennau gweledol o'r iaith o fewn yr ardal leol drwy ymrwymiad i ddatblygu'r cynllun ei hun ynghlwm a Chynllun Iaith Gymraeg Adra. Yn ddarostyngedig ar dderbyn sylwadau ffafriol gan yr Uned Iaith, credir gellir caniatáu'r cais ar sail ei gydymffurfiaeth a gofynion Polisi PS1 ynghyd a'r CCA: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy.

### **Materion llecynnau agored**

- 5.23 Yn ôl Polisi ISA 5 o'r CDLL, disgwylir i gynigion ar gyfer 10 tŷ neu fwy mewn ardaloedd ble na all llecynnau agored presennol fodloni anghenion y datblygiad tai arfaethedig gynnig darpariaeth addas o fannau agored yn unol â safonau meincod *Fields in Trust*. 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 Nhregarth ac i'r perwyl hyn, felly, bydd angen cyfraniad ariannol o £2,380.43 ar gyfer cyfarfod a'r diffyg darpariaeth yma. Gellir sicrhau'r cyfraniad hwn drwy'r ymgeisydd arwyddo Cytundeb o dan Adran 106. Credir, felly, bod y bwriad yn dderbyniol ar sail

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 01/11/2021</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

gofynion Polisi ISA 5 o'r CDLL ynghyd a'r CCA: Llecynnau Agored mewn Datblygiadau Tai Newydd.

## **6. Casgliadau:**

6.1 Gan ystyried yr asesiad uchod, ystyrir y byddai'r bwriad i ddatblygu 12 o dai fforddiadwy yn ymateb yn bositif i'r anghenion tai amrywiol sydd wedi'u hadnabod yn yr ardal. Wrth asesu'r cais fe roddwyd ystyriaeth lawn i'r sylwadau a dderbyniwyd mewn ymateb i'r cyfnod ymgynghori ac i'r ymateb a dderbyniwyd gan ymgynghorwyr statudol. Ar sail yr asesiad uchod, ni ystyrir fod y bwriad yn groes i bolisiau lleol na chenedlaethol ac nad oes unrhyw fater cynllunio perthnasol sy'n gorbwyso'r ystyriaethau polisi hyn. I'r perwyl yma ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol yn ddarostyngedig ar gynnwys yr amodau isod.

## **7. Argymhelliad:**

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

Caniatáu - amodau:-

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

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 01/11/2021</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

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

# **C21/0617/16/LL**

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

**Erect 12 affordable dwellings, new access and  
associated works.**

**Tir Ger Cae Gors, Tregarth, Bangor, LL57 4NE**







The Client: Adra, 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.



Tud. 193



**Residential Development**  
**Site adj, Cae Gors**  
**Tregarth, Bangor**

**Proposed Site Sections**

Client	Adra
Project	Residential Development
Prepared by	Adrian Williamson
Scale	1:200
Date	22/06/2021
Sheet	1 of 1

1:200

Proposed Site Sections

This drawing is to be read in conjunction with the written specifications provided by the architect.  
 It is the responsibility of the contractor to ensure that all materials and workmanship conform to the specifications and standards set out in the contract documents.  
 If in doubt ASK

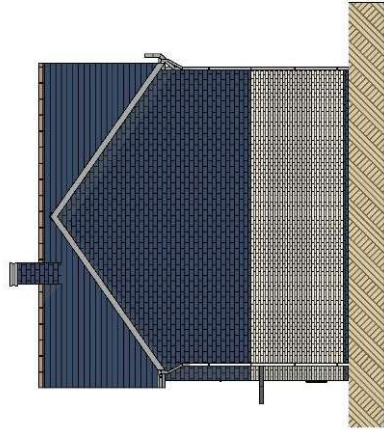
General Specification  
 1. All work to be completed in accordance with the current edition of the Building Regulations, and the current edition of the relevant standards and codes of practice.  
 2. All work to be completed in accordance with the current edition of the Building Regulations, and the current edition of the relevant standards and codes of practice.  
 3. All work to be completed in accordance with the current edition of the Building Regulations, and the current edition of the relevant standards and codes of practice.

**GENERAL SPECIFICATION**

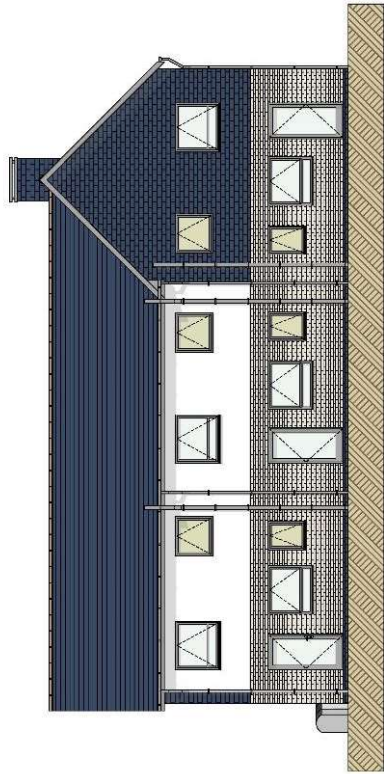
1. All work to be completed in accordance with the current edition of the Building Regulations, and the current edition of the relevant standards and codes of practice.  
 2. All work to be completed in accordance with the current edition of the Building Regulations, and the current edition of the relevant standards and codes of practice.  
 3. All work to be completed in accordance with the current edition of the Building Regulations, and the current edition of the relevant standards and codes of practice.



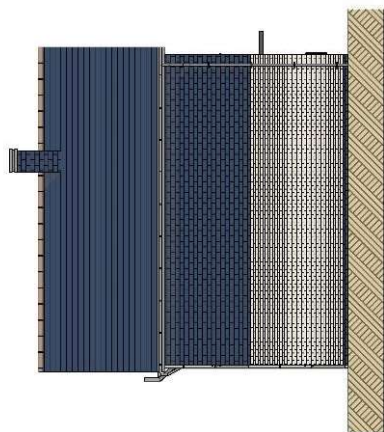
1 Plots 1-3 Front Elevation 1:100



2 Plots 1-3 Side Elevation 1:100



4 Plots 1-3 Rear Elevation 1:100



3 Plots 1-3 Side Elevation 1:100

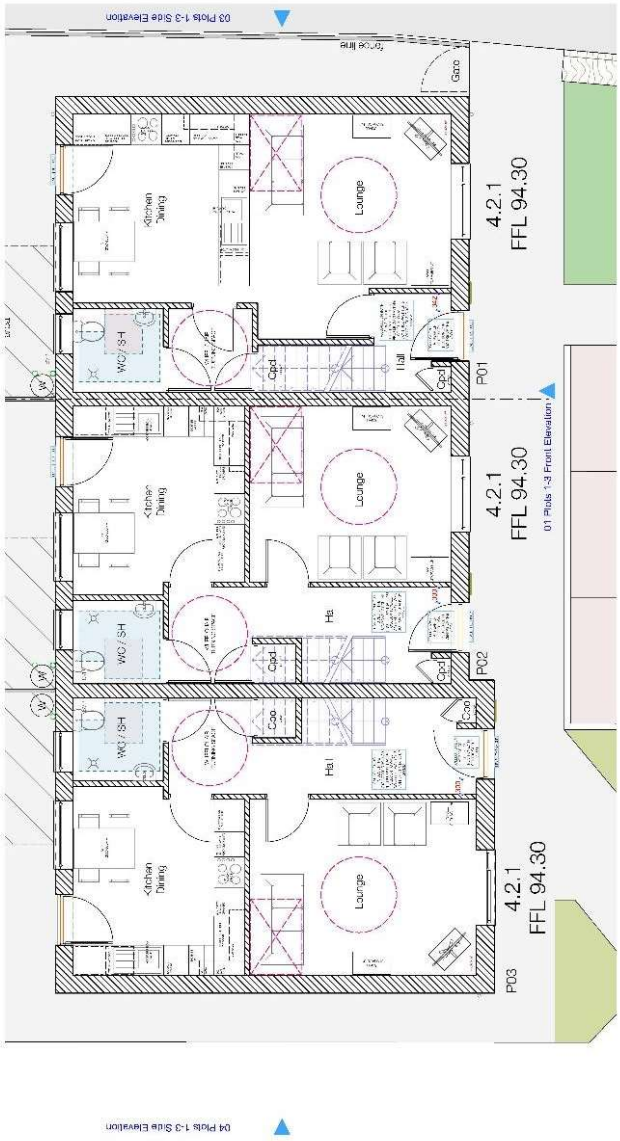


Residential Development  
 Site adj, Cae Gors  
 Tregarth, Bangor

**Plots 1-3 Elevations**

Drawn by: [Name]		Title:	
Project:	Drawing Number:	Date:	24/06/2021
Sheet:	Scale:	Number:	109
Author:	Scale:	Number:	109
Author:	Scale:	Number:	109

This drawing is to be read in conjunction with the written specifications provided by the architect. It is the architect's responsibility to ensure that the drawings are in accordance with the specifications. It is the architect's responsibility to ensure that the drawings are in accordance with the specifications.



Plas 1-3 Ground Floor

Tud. 195



Plas 1-3 First Floor



**Residential Development**  
**Site adj. Cae Gorr**  
**Tregarth, Bangor**

**Plas 1-3 Plans**

Author	Project	Scale
Designer	Client	1:50
Checker	Date	20/06/2021
Approver	Sheet	01
Project Manager	Drawn	01

GENERAL SPECIFICATION

1. ALL WORK TO BE COMPLETED WITHIN THE SPECIFIED TIME FRAME AND TO THE SATISFACTION OF THE CLIENT AND THE ARCHITECT.

2. ALL MATERIALS TO BE OF THE HIGHEST QUALITY AND TO BE APPROVED BY THE ARCHITECT PRIOR TO INSTALLATION.

3. ALL WORK TO BE COMPLETED IN ACCORDANCE WITH THE BUILDING REGULATIONS AND ALL APPLICABLE STANDARDS.

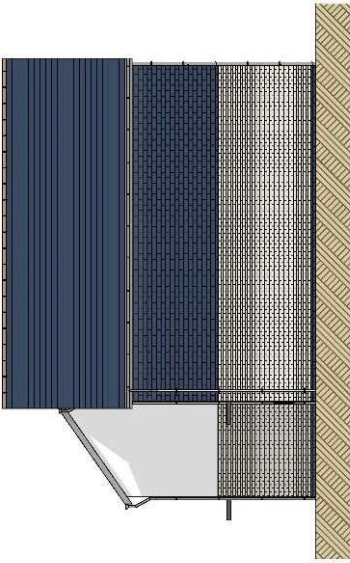
4. ALL WORK TO BE COMPLETED IN ACCORDANCE WITH THE CONTRACT DOCUMENTS AND ALL APPLICABLE STANDARDS.

**GENERAL SPECIFICATION**

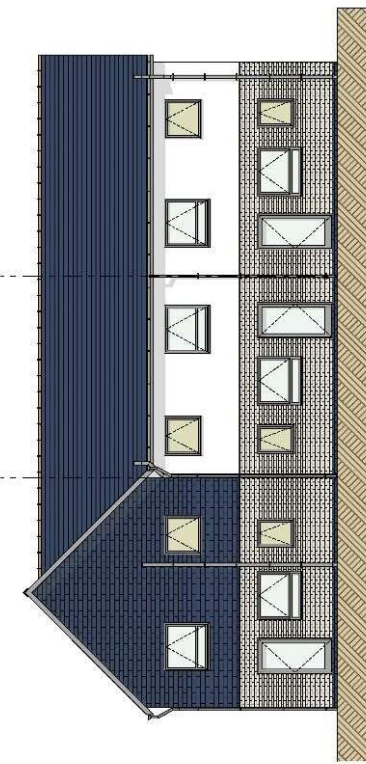
- 1. ALL WORK TO BE COMPLETED WITHIN THE SPECIFIED TIME FRAME AND TO THE SATISFACTION OF THE CLIENT AND THE ARCHITECT.
- 2. ALL MATERIALS TO BE OF THE HIGHEST QUALITY AND TO BE APPROVED BY THE ARCHITECT PRIOR TO INSTALLATION.
- 3. ALL WORK TO BE COMPLETED IN ACCORDANCE WITH THE BUILDING REGULATIONS AND ALL APPLICABLE STANDARDS.
- 4. ALL WORK TO BE COMPLETED IN ACCORDANCE WITH THE CONTRACT DOCUMENTS AND ALL APPLICABLE STANDARDS.



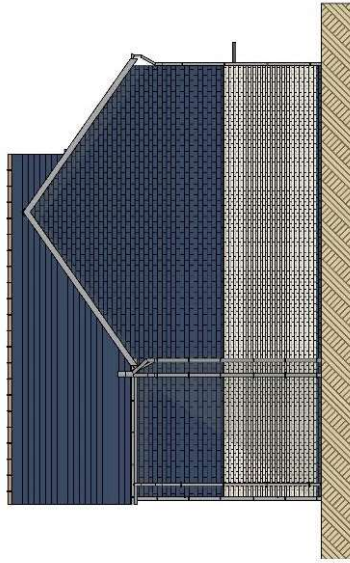
1 Plots 4-6 Front Elevation 1:100



3 Plots 4-6 Side Elevation 1:100



2 Plots 4-6 Rear Elevation 1:100



4 Plots 4-6 Side Elevation 1:100



Residential Development  
 Site adj, Cae Gors  
 Tregarth, Bangor

**Plots 4-6 Elevations**

Project	Drawing Status	Date
SH1805	Preliminary	24.06.2021
Revision	Scale @ A2	Number
Adrian Williamson	1:100	AD304

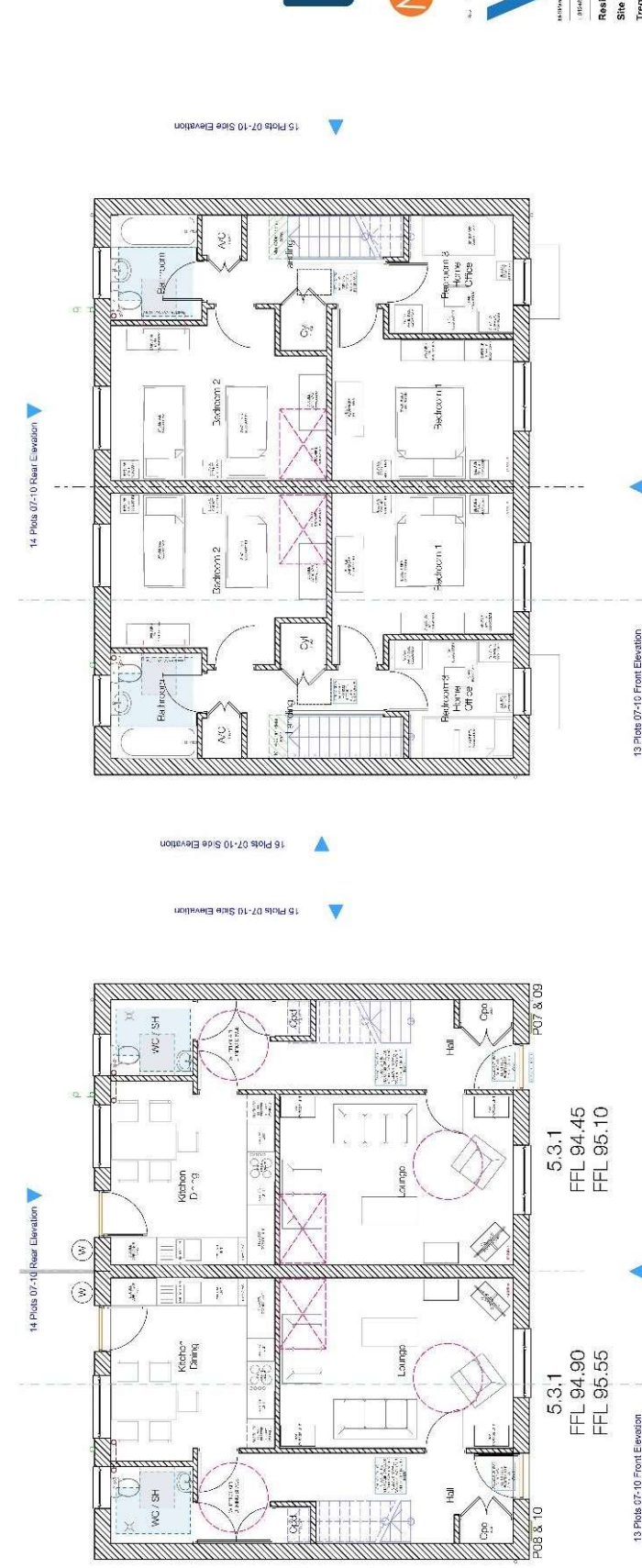
The drawing is to be read in conjunction with the written specifications provided by the architect. It is the client's responsibility to ensure that all materials and workmanship are in accordance with the specifications and standards. The architect is not responsible for any errors or omissions in the drawing or for any consequences arising therefrom.

This drawing is to be read in conjunction with the written specifications provided by the architect. It is the client's responsibility to ensure that all materials and workmanship are in accordance with the specifications and standards. The architect is not responsible for any errors or omissions in the drawing or for any consequences arising therefrom.



GENERAL NOTES:  
 1. ALL DIMENSIONS ARE IN METERS.  
 2. ALL WORK IS TO BE DONE IN ACCORDANCE WITH THE SRI LANKAN BUILDING REGULATIONS.  
 3. THE CONTRACTOR SHALL BE RESPONSIBLE FOR OBTAINING ALL NECESSARY PERMITS AND APPROVALS FROM THE RELEVANT AUTHORITIES.  
 4. THE CONTRACTOR SHALL MAINTAIN ACCESS TO ALL ADJACENT PROPERTIES AT ALL TIMES.  
 5. ALL MATERIALS AND WORKMANSHIP SHALL BE SUBJECT TO INSPECTION AND APPROVAL BY THE ARCHITECT.  
 6. THE CONTRACTOR SHALL BE RESPONSIBLE FOR THE PROTECTION OF ALL EXISTING SERVICES AND STRUCTURES.  
 7. ALL UTILITIES SHALL BE DEPTH MARKED AND PROTECTED PRIOR TO COMMENCEMENT OF WORK.  
 8. THE CONTRACTOR SHALL MAINTAIN A SAFE WORKING ENVIRONMENT AT ALL TIMES.  
 9. ALL WASTE SHALL BE REMOVED FROM THE SITE DAILY.  
 10. THE CONTRACTOR SHALL BE RESPONSIBLE FOR THE PROTECTION OF ALL ADJACENT PROPERTIES.  
 11. ALL WORK SHALL BE COMPLETED WITHIN THE AGREED PROGRAMME OF WORK.  
 12. THE CONTRACTOR SHALL BE RESPONSIBLE FOR THE PROTECTION OF ALL ADJACENT PROPERTIES.  
 13. ALL WORK SHALL BE COMPLETED WITHIN THE AGREED PROGRAMME OF WORK.  
 14. THE CONTRACTOR SHALL BE RESPONSIBLE FOR THE PROTECTION OF ALL ADJACENT PROPERTIES.

**GENERAL SPECIFICATION**  
 1. ALL WORK SHALL BE IN ACCORDANCE WITH THE SRI LANKAN BUILDING REGULATIONS.  
 2. ALL MATERIALS SHALL BE OF THE BEST QUALITY AND SHALL BE SUBJECT TO INSPECTION AND APPROVAL BY THE ARCHITECT.  
 3. ALL WORKMANSHIP SHALL BE TO THE HIGHEST STANDARD.  
 4. ALL UTILITIES SHALL BE DEPTH MARKED AND PROTECTED PRIOR TO COMMENCEMENT OF WORK.  
 5. THE CONTRACTOR SHALL MAINTAIN A SAFE WORKING ENVIRONMENT AT ALL TIMES.  
 6. ALL WASTE SHALL BE REMOVED FROM THE SITE DAILY.  
 7. THE CONTRACTOR SHALL BE RESPONSIBLE FOR THE PROTECTION OF ALL ADJACENT PROPERTIES.  
 8. ALL WORK SHALL BE COMPLETED WITHIN THE AGREED PROGRAMME OF WORK.  
 9. THE CONTRACTOR SHALL BE RESPONSIBLE FOR THE PROTECTION OF ALL ADJACENT PROPERTIES.



**RESIDENTIAL DEVELOPMENT**  
 Site Adj. Cae Gons  
 Tregarth, Bangor

**Plots 7-10 Plans & Elevations**

DATE	DESCRIPTION	BY	CHECKED
2023/08/20	ISSUE FOR PERMITTING	J.M.	J.M.
2023/08/20	ISSUE FOR PERMITTING	J.M.	J.M.
2023/08/20	ISSUE FOR PERMITTING	J.M.	J.M.
2023/08/20	ISSUE FOR PERMITTING	J.M.	J.M.
2023/08/20	ISSUE FOR PERMITTING	J.M.	J.M.
2023/08/20	ISSUE FOR PERMITTING	J.M.	J.M.
2023/08/20	ISSUE FOR PERMITTING	J.M.	J.M.
2023/08/20	ISSUE FOR PERMITTING	J.M.	J.M.
2023/08/20	ISSUE FOR PERMITTING	J.M.	J.M.
2023/08/20	ISSUE FOR PERMITTING	J.M.	J.M.



NOT BE USED FOR ANY OTHER PURPOSES WITHOUT THE WRITTEN PERMISSION OF THE ARCHITECT.





Tud. 200





Tud. 201



Tue 202



Tud 203



Tud. 204





Tud. 2065



Tud. 207



Tudr 208



# Eitem 5.5

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

**Rhif: 5**

**Cais Rhif: C21/0648/11/LL**

**Dyddiad 05/07/2021**  
**Cofrestru:**

**Math y Cais: Llawn**

**Cymuned: Bangor**

**Ward: Dewi**

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

**Lleoliad: Plas Penrhos, Ffordd Penrhos, Bangor, LL57 2BX**

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

1.1 Cais llawn yw hwn ar gyfer dymchwel yr adeilad presennol (swyddfeydd segur a ddefnyddiwyd yn flaenorol gan Gyngor Cefn Gwlad Cymru) a chodi adeilad newydd yn ei le a fyddai'n darparu 39 o fflatiau preswyl i bobl dros 55 oed ynghyd a gwaith cysylltiedig ar safle Plas Penrhos sydd wedi ei leoli i'r de o ganol y Ddinas. Gellir rhannu'r cais i sawl elfen wahanol sy'n cynnwys:-

- Darparu 39 fflat sy'n cynnwys 18 fflat un llofft a 21 fflat dwy lofft a chynigir pob fflat fel uned fforddiadwy.
- Darparu 31 llecyn parcio gyda 6 ohonynt yn lecynnau anabl a 6 ohonynt yn cael eu gwasanaethu gan bwyntiau gwefru cerbydau trydan.
- Defnyddio'r fynedfa bresennol oddi ar Ffordd Penrhos trwy Llys Adda fel y trefniant presennol. Lleolir y manau parcio i'r de ac i'r gorllewin o fewn safle'r cais.
- Codi adeilad sy'n amrywio o 3 llawr yn y gogledd (yn hwynebu Ffordd Penrhos) i 4 llawr yn y de gan ystyried rhedfa'r tir oddi fewn y safle ei hun. Gosodir yr adeilad newydd ar ffurf sy'n adlewyrchu'r lythyren "T" gyda edrychiadau allanol wedi eu torri i fyny drwy ddefnyddio agoriadau niferus ac amrywiol (rhai gyda balconïau math *Juliet*), deunyddiau amrywiol (e.e. gwaith bric glan, rendr wedi ei baentio, ffenestri a drysau lliw llwyd paneli sy'n adlewyrchu gwaith coedyn fertigol a system to las-llechi) ynghyd a walïau cilannog eu ffurf.
- Tirlunio i gynnwys tirlunio *meddal* gyda nifer o'r coed presennol yn cael eu cadw ynghyd a gwaith plannu ychwanegol i liniaru colli rhai o'r coed, cloddiau/gwyros, prysglwyn ynghyd a thirlunio *caled* i gynnwys llwybrau troed a nodwedd pensaernïol ar ffurf ffynnon dwr sffêr ger y brif fynedfa.
- Llecynnau amwynder cymunedol o amgylch yr adeilad gan fod yr adeilad ei hun wedi ei leoli mwy neu lai yng nghanol y safle.
- Gosod paneli solar ar y to.

1.2 Saif y safle islaw Ffordd Penrhos i'r de o ganol y Ddinas gyda mynediad iddo oddi ar Ffordd Penrhos a Llys Adda. Yn bresennol, mae'r adeilad yn segur a arferai fod yn swyddfeydd yn y gorffennol. Mae'r safle yn mesur 0.47ha gyda rhediad tir o'r gorllewin i'r dwyrain gydag uchder yr adeilad arfaethedig yn amrywio o 10.5m ger Ffordd Penrhos yn y gorllewin i 13.5m yn y rhan dwyreiniol y safle.

1.3 Lleolir y safle oddi fewn i ffin datblygu Bangor fel y'i cynhwysir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, 2017(CDLL) ond nid yw wedi ei ddynodi ar gyfer unrhyw ddefnydd penodol. Mae'r safle wedi ei gynnwys o fewn Gorchymyn Gwarchod Coed cyf. 3/TPO/A85 sydd hefyd yn cynnwys Stad Llys Adda i'r de o safle'r cais. Er mwyn cefnogi'r cais, cyflwynwyd nifer helaeth o ddogfennau fel y ganlyn:- Datganiad Dylunio, Mynediad a Chynllunio; Adroddiad Ymgynghori Cyn Ymgeisio (*PAC*); Asesiad Effaith ar y Iaith Gymraeg; Asesiad Tirwedd a Gweledol; Cadwraeth Dwr; Arolwg Strwythurol ar gyfer Dymchwel; Datganiad Trafnidiaeth; Strategaeth Draenio; Asesiad Effaith Coedyddiaeth; Datganiad Tai Fforddiadwy; Datganiad Cymysgedd Tai; Adroddiad Arolwg Ystlumod; Adroddiad Gwasanaethau Mecanyddol a Thrydannol (parthed gwneuthuriad yr adeilad ar sail cynaladwyaeth); Adroddiad Safonau *SAP*; Adroddiad Golau Dydd a Golau'r Haul, Asesiad Rhagarweiniol Ecologol ynghyd a Chynllun goleuo ar gyfer y safle.

1.4 Cadarnhawyd bod yr ymgeisydd wedi ymgymryd ag ymgynghoriad cyn cyflwyno cais yn unol â gofynion Erthygl 1 o'r Ddeddf Gynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygu) (Cymru)(Diwygio), 2016 gan fod y bwriad yn ddatblygiad a ddiffinnir fel *datblygiad mawr*. Mae

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Adroddiad Ymgynghori Cyn Ymgeisio Cais (PAC) wedi ei gynnwys gyda'r cais i adlewyrchu'r ymgynghoriad yma.

## 2. Polisiâu Perthnasol:

2.1 Mae Adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a pharagraff 2.1.2 Polisi Cynllunio Cymru yn pwysleisio y dylid penderfynu ceisiadau yn unol â'r Cynllun Datblygu, oni bai bod ystyriaeth faterol cynllunio yn nodi fel arall. Mae ystyriaethau cynllunio yn cynnwys Polisi Cynllunio Cenedlaethol, a'r Cynllun Datblygu Lleol.

2.2 Mae'r Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn rhoi dyletswydd ar y Cyngor i ymgymryd â chamau rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r 7 amcan llesiant sydd o fewn y Ddeddf. Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu gynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015. Wrth ffurfio'r argymhelliad mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau.

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

Polisi PS 1- yr iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig.

Polisi PS 2 – isadeiledd a chyfraniadau gan ddatblygwyr.

Polisi ISA 1 – darpariaeth isadeiledd.

Polisi ISA 5 – darparu llecynnau agored mewn datblygiadau tai newydd.

Polisi TRA 2 – safonau parcio.

Polisi TRA 4 - rheoli ardrawiadau cludiant.

Polisi PS 4 – trafndiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygyrchedd.

Polisi PS 5 - datblygu cynaliadwy.

Polisi PCYFF 1 – ffiniau datblygu.

Polisi PCYFF 2 – meini prawf datblygu.

Polisi PCYFF3 – dylunio a siapio lle.

Polisi PCYFF 4 – dylunio a thirweddu.

Polisi PCYFF 5 – rheoli carbon.

Polisi PCYFF 6 – cadwraeth dwr.

Polisi PS 17 – strategaeth aneddeledd.

Polisi TAI1- tai yn y ganolfan isranbarthol a'r canolfannau gwasanaeth trefol.

Polisi TA I8 – cymysgedd briodol o dai.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Polisi TAI 15 – trothwy tai fforddiadwy a’u dosbarthiad.

Polisi AMG 5 – cadwraeth bioamrywiaeth leol.

Polisi PS 20 – diogelu a lle bo’n berthnasol wella asedau treftadaeth.

Canllawiau Dylunio Gwynedd (2003).

Canllaw Cynllunio Atodol (CCA): Cymysgedd Tai.

CCA: Cynnal a Chreu Cymunedau Nosdedig a Chynaliadwy.

CCA: Tai Fforddiadwy.

CCA: Llecynnau Agored mewn Datblygiadau Tai Newydd.

#### 2.4 **Polisiau Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 11 (2021).

Cymru’r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040.

Gofynion Ansawdd Datblygu Cymru, Atodiad A a B (2021).

Nodyn Cyngor Technegol (NCT)2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy (2017).

NCT 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur (2009).

NCT 12: Dylunio (2016).

NCT 18: Trafnidiaeth (2007).

NCT 20: Cynllunio a’r Iaith Gymraeg (2017).

NCT 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol (2017).

### 3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

- 3.1 Cyflwynwyd Ymholiad Cyn Cyflwyno Cais o dan cyfeirnod Y19/2015 i ddymchwel yr adeilad presennol a chodi 33 fflat. Ymatebwyd drwy gyfeirio at y brif faterion cynllunio, sef, yr egwyddor o godi tai ar safle o fewn y ffin datblygu, tai fforddiadwy, cymysgedd tai, yr iaith Gymraeg, llecynnau amwynder, coed a thirlunio, cyfraniad addysgol, mwynderau gweledol ynghyd a mwynderau preswyl.

### 4. **Ymgynghoriadau:**

Cyngor Cymuned/Tref:

Cefnogi ond rhai pryderon yn ymwneud a maint ac uchder mawr y datblygiad, mynediad i bobl hyn oherwydd yr allt a Menter Iaith i adolygu er mwyn sicrhau bod y cais yn trafod yr effaith ar y Gymraeg yn unol â’r CDLL.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Uned Drafnidiaeth: Dim gwrthwynebiad mewn egwyddor i'r datblygiad, a mae'r lefel o barcio sy'n cael ei gynnig yn dderbyniol. Fe newidiwyd y trefn parcio ger y fynedfa gwaelod i ddarparu mwy o le troi i loriau neu cerbydau argyfwng.

Bydd angen i'r ymgeisydd drafod yn uniongyrchol gyda'r Uned Drafnidiaeth (o dan deddfwriaeth priffyrdd) dyluniad y groesfan sydd i'w ddarparu o flaen y safle ar Ffordd Penrhos.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Mae pryderon parthed y cais ond gall rhain cael eu bodloni drwy gynnwys amod sy'n cyfeirio at gynnwys yr Arolwg Rhagarweiniol Ecolegol a gyflwynwyd gyda'r cais.

Cynghori i'r ymgeisydd gyflwyno cynllun golau er mwyn lleihau effaith y datblygiad ar rhywogaethau gwarchodedig drwy gynnwys amod mewn unrhyw ganiatâd cynllunio sy'n datgan bydd rhaid cyflwyno'r fath gynllun cyn i'r goleuadau cael eu gosod.

Cynnig cyngor i'r ymgeisydd parthed rheoli'r amgylchedd.

Yn seiliedig ar y wybodaeth a gyflwynwyd, ni chredir byddai'r bwriad yn amharu ar Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig Eithinog.

Dŵr Cymru: Cadarnhau bod Dŵr Cymru wedi cael eu hysbysebu o'r bwriad o fewn y broses Ymgynghori Cyn Ymgeisio gan y datblygwr ac ei fod eisoes yn ymwybodol o'i gyfrifoldebau parthed ymuno a'r gyfundrefn carthffos gyhoeddus. Angen cynnwys amod ar gyfer cyflwyno cynllun draenio twr aflan ar gyfer y datblygiad.

Uned Gwarchod y Cyhoedd (Rheolaeth Llygredd): Cyfyngu ar oriau gweithio i 08:00-18:00 Llyn i Gwener; 08:00-13:00 Sadwrn a dim o gwbl ar y Sul a Gŵyl y Banc.

Rhaid i'r ymgeisydd ddangos na fydd y goleuadau allanol yn amharu ar fwynderau deiliaid cyfagos ar sail llygredd golau ac bydd rhaid i olau artiffisial gydymffurfio a gofynion statudol (*Lleihau Goleuadau Rhwystredig*).

Cynghorir bod rhwystr sŵn yn cael ei godi rhwng y tai cyfagos a'r adeilad ei hun er mwyn lleihau sŵn yn ystod y gwaith adeiladau.

Bydd angen cyflwyno cynllun manwl i reoli llwch, sŵn a dirgryniad yn ystod y gwaith adeiladu.

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 01/11/2021</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

Gwasanaeth Tan ac Achub: Dim sylwadau i'w cynnig ynglŷn â mynedfa i gerbydau tan a chyflenwad dwr.

Uned Iaith: Mae'r datganiad o effaith a roddir yn 5.61 a 5.62 yr adroddiad yn un teg, ac yn cydbwysu y risg gyda'r angen i ddiwallu galw am unedau byw ar gyfer carfan benodol o'r boblogaeth leol.

Uned Strategol Tai:

### **Gwybodaeth am angen:**

Mae gwybodaeth mae'r cais cynllunio yn ei roi drwy'r datganiad tai fforddiadwy yn gyson hefo gwybodaeth o'r angen yn yr ardal.

### **Addasrwydd y Cynllun:**

Ar sail y wybodaeth uchod ymddengys bod y Cynllun yn cyfarch yr angen yn yr ardal.

Mae'r cynllun wedi ei gynnwys o fewn rhaglen pwrpasol sy'n derbyn Grant Tai Cymdeithasol gan LLC.

Mae'r cynlluniau hyn yn cyfrannu yn uniongyrchol at nod Cynllun Gweithredu Tai Cyngor Gwynedd i ddarparu mwy o dai ac unedau preswyl i gwrdd â'r galw uchel presennol sydd yn bodoli yn y Sir.

Uned Bioamrywiaeth: Rhaid cynnwys amod mewn unrhyw ganiatad cynllunio sy'n datgan dylid cydymffurfio a gofynion mesurau lliniaru a gynhwysir o fewn y ddogfen Arolwg Ecolegol Rhagarweiniol a gyflwynwyd gyda'r cais.

Uned Coed: Dim ymateb wedi ei dderbyn pan yn paratoi'r adroddiad hwn.

Uned Dwr ac Amgylchedd: Mae ein mapiau yn dangos fod cwrs dŵr yn rhedeg ar hyd safle'r datblygiad ond nid yw'n ymddangos y byddai'r cynllun yn ymharu ar lif yr afon mewn unrhyw ffordd. Serch hynny cynghorir y datblygwr i osgoi gosod / codi unrhyw strwythurau o fewn 3m i gwrs yr afon oherwydd gallai hyn rwystro gwaith cynnal a chadw yn y dyfodol. Yn ogystal, byddai angen Caniatâd Cwrs Dŵr Arferol ar gyfer unrhyw waith a allai effeithio ar lif yr afon, boed hyn yn barhaol neu dros dro.

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 01/11/2021</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

Ers y 7fed Ionawr 2019, mae angen systemau draenio cynaliadwy (SDC) i reoli dŵr wyneb ar gyfer pob datblygiad newydd o fwy nac 1 tŷ neu lle mae'r arwynebedd adeiladu gydag oblygiadau draenio yn 100m<sup>2</sup> neu fwy. Rhaid i systemau draenio fod wedi eu dylunio a'u hadeiladu yn unol â safonau gofynnol ar gyfer draenio cynaliadwy a gyhoeddwyd gan Weinidogion Cymru.

Rhaid i'r systemau hyn gael eu cymeradwyo gan Gyngor Gwynedd yn ei rôl fel Corff Cymeradwyo SDC (CCS) cyn y bydd gwaith adeiladu'n dechrau.

Oherwydd maint a natur y datblygiad mae'n bosib bydd angen darparu cais i'r Corff Cymeradwyo SDS i'w gymeradwyo cyn dechrau'r gwaith adeiladu. Mae'n ymddangos fod y datblygwr yn bwriadu draenio'r safle mewn modd cynaliadwy addas ond hyd nes y gwneir cais i'r CCS nid oes sicrwydd y byddai'r cynllun y safle yn galluogi cydymffurfiaeth â'r gyfres lawn o safonau SDC cenedlaethol. Argymhellir ymgynghoriad cynnar gyda'r CCS.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Ymgynghoriad Cyhoeddus:

Rhodddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu eisoes wedi dod i ben a derbyniwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu gan drigolion sy'n byw gyferbyn a'r safle ar sail:

- Datblygiad yn anaddas ar sail graddfa a natur.
- Byddai'n effeithio ar breifatrwydd deiliaid cyfagos ar sail gor-edrych o'r balconïau ynghyd a cholli golau/cysgodi oherwydd rhediad yr haul a graddfa'r adeilad.
- Effaith negyddol ar yr amgylchfyd a iechyd deiliaid cyfagos.
- Dim digon o lecynnau parcio ar gyfer y datblygiad.
- Cynnydd mewn trafndiaeth a all effeithio'n andwyol ar ddiogelwch ffyrdd gyda nifer o ysgolion yn y dalgylch.
- Colli coed aeddfed sy'n bwysig fel nodweddion naturiol yn y dreflun.
- Dylai'r adeilad gael ei ddiogelu oherwydd ei fod wedi ei ddylunio i adlewyrchu *Hafod Elfyn* gerllaw sy'n adeilad rhestredig.
- Dim angen am fwy o dai ym Mangor.
- Cefnogi'r math o unedau a'r cymysg ond bod y dwysedd rhy uchel i'r safle.
- Angen ystyried capasiti gwasanaethau addysgol, siopau, iechyd ac addysg i ymdopi gyda'r holl ddatblygiadau sy'n mynd ymlaen yn y ddinas yn bresennol.
- Angen rhoi sylw i gynhyrchu egni cynladawy ar gyfer y datblygiad.
- Mae'r safle yn cynnig safle pwysig i adar sy'n fflio rhwng Mynydd Bangor a Gorffwysfa/Brewery Fields.
- Dim angen dymchwel yr adeilad ac mae modd ei ail-ddefnyddio (e.e. fel clinig iechyd) gan fod y strwythur yn un cadarn.
- Asesiad Effaith ar y Iaith Gymraeg dim digon manwl i allu ddarbwylllo sut fath o effaith bydd y bwriad yn cael ar y iaith Gymraeg.

## 5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

### Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'r egwyddor o godi tai ar y safle hwn wedi ei selio ym Mholisi PCYFF1, TAI1, TAI15, PS5 a PS17 o'r CDLL. Dywed Polisi PCYFF1 caniateir cynigion tu mewn i ffiniau datblygu yn unol â pholisïau a chynigion eraill y CDLL, polisïau cynllunio cenedlaethol ac ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill. Fel y cyfeiriwyd ato uchod, saif y safle o fewn ffin datblygu canolfan isranbarthol Bangor.



PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- 5.2 Mae Bangor wedi ei adnabod fel Canolfan Gwasanaeth Trefol ym Mholisi TAI1 ac mae'r polisi yma yn cefnogi datblygiadau tai er mwyn cwrdd â Strategaeth y CDLL (Polisi PS17) drwy ddynodiadau tai a safleoedd ar hap addas o fewn y ffin datblygu wedi ei selio ar y ddarpariaeth dangosol a gynhwysir o fewn y CDLL ei hun. Y lefel cyflenwad dangosol o dai i Fangor dros gyfnod y CDLL yw 969 gyda lwfans llithro o 10% - 393 ar safleoedd wedi eu dynodi a 576 ar safleoedd ar hap. Yn y cyfnod 2011-2021 mae cyfanswm o 675 uned wedi eu cwblhau ym Mangor (266 ar safleoedd wedi eu dynodi a 409 ar safleoedd ar hap). Yn Ebrill, 2021 roedd y banc tir ar hap (h.y. safleoedd gyda caniatâd cynllunio presennol nad ydynt wedi eu dynodi ar gyfer tai) yn 118 uned gyda caniatâd pellach am 70 uned ar safleoedd sydd wedi eu dynodi ar gyfer tai. Nodir fod y CDLL yn cyfeirio at ffigwr dangosol o 115 o dai ar ddau safle pellach sydd wedi eu dynodi ar gyfer tai ym Mangor ond sydd heb dderbyn caniatad cynllunio. Nodir fod cais presennol (cyf. C20/1030/11/LL) wrthi'n cael ei ystyried ar gyfer 66 o dai a chais arall (cyf. C21/0803/11/LL - cais Adra) ar gyfer 36 o fflatiau. Yn ogystal, cafodd 30 o unedau eu caniatáu yn ddiweddar ar apêl ar safle Pen y Ffridd.
- 5.3 Golyga hyn fod Bangor, trwy gwblhau y banc tir presennol, yn cyrraedd ei lefel twf dangosol o 969 uned ac mewn amgylchiadau o'r fath bydd ystyriaeth yn cael ei roi i'r unedau sydd wedi eu cwblhau hyd yma o fewn haen y Brif Ganolfannau ble mae diffyg o 371 o unedau. O dan y fath amgylchiadau bydd rhaid derbyn cadarnhad gyda'r cais arbennig hwn sy'n amlinellu sut mae'r bwriad yn cyfarch anghenion y gymuned leol. I'r perwyl hyn, cyflwynwyd y wybodaeth canlynol:-
- Darpariaeth o 39 fflat preswyl i bobl hyn dros 55 oed ar safle *tir llwyd* oddi fewn i'r ffin datblygu.
  - Er bod ffigyrau capasiti ar gyfer Bangor wedi eu cyrraedd ystyrir bod y ffigwr cyflenwad tai yn un dangosol yn unig (fel a gadarnhawyd mewn apel diweddar am dai yn Nefyn ble gadarnhaodd yr Arolygwr byddai'r bwriad yn cyfrannu i ddiwallu'r angen am y fath dai o fewn Gwynedd gan gadarnhau ei bod hi'n bosibl gallai darpariaeth tai sy'n fwy na'r cyflenwad tai a nodwyd ar gyfer anedlleoedd gael ei gefnogi mewn egwyddor).
  - Er bod ffigyrau capasiti ar gyfer Bangor wedi eu cyrraedd ystyrir bod y bwriad o ddarparu 100% unedau fforddiadwy yn mynd i'r afael ag anghenion y gymuned leol ac mae hyn yn cael ei gadarnhau gan ymateb uchod Uned Strategol Tai i'r bwriad yn dilyn y broses ymgynghori statudol.
- 5.4 Mae'r bwriad yn golygu darparu 100% uned breswyl fforddiadwy ac mae Polisi TAI15 yn datgan gan fod Bangor wedi ei leoli tu mewn i ardal pris tai *Arfordir Gogledd a De Arfon* yn y CDLL, nodir bod darparu 20% o dai fforddiadwy yn hyfyw sy'n gyfystyr a darparu 5 uned fforddiadwy yng nghyswllt y cais hwn. Gan fod y bwriad yn golygu darparu 100% o unedau fforddiadwy, a chyn belled fod angen ar gyfer y math yma o unedau, mae'r bwriad yn bodloni gofynion Polisi TAI15 o'r CDLL.
- 5.5 Mae Polisi PS5 yn datgan cefnogir datblygiadau ble gellid dangos eu bod yn gyson ag egwyddorion datblygu cynaliadwy gan gynnwys ailddefnyddio safleoedd a leolir mewn mannau priodol. Yn yr achos hwn, gellir ystyried fod safle'r cais yn safle a ddatblygwyd o'r blaen (*tir llwyd*) sy'n addas ar gyfer defnydd preswyl mewn ardal breswyl sefydledig.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

5.6 Gan ystyried yr uchod, credir bod y cais yma yn dderbyniol mewn egwyddor. Mae gofyn hefyd fod y bwriad yn cydymffurfio gyda pholisïau perthnasol eraill ac fe drafodir rhain isod.

#### **Materion tai fforddiadwy a chymysgedd tai**

5.7 Cyflwynwyd Datganiad Tai Fforddiadwy gan Adra gyda'r cais ynghyd a Datganiad Cymysgedd Tai. Mae'r wybodaeth yma'n nodi: -

- Er bod Adra gyda dros 6,000 o cartrefi rhent yng Ngwynedd mae angen mwy o'r fath lety o fewn y Sir sydd i'w adeiladu i gydymffurfio a gofynion dylunio Llywodraeth Cymru - Safonau Ansawdd Cartrefi Cymru/*Wales Housing Quality Standards*.
- Byd y cynllun cyfredol hwn yn cynnig fflatiau cymdeithasol i'w rhentu ar gyfer deiliaid oed 55+ neu rhai sydd ag anableddau ac sydd wedi eu cofrestru yng Nghofrestr Cyffredinol Tai Gwynedd a Tai Teg.
- Bydd y bwriad yn darparu 18 fflat 1 llofft 2 berson a 21 fflat 2 lofft 3 person.
- Mae'r bwriad yn cynnig 100% o unedau fforddiadwy sydd ymhell uwchben y 20% a ofynnir amdano gan y polisi cynllunio perthnasol.
- Mae llwyddiant y bwriad yn ddibynnol ar ddenu grant gan Llywodraeth Cymru ac mae'r Uned Strategol Tai wedi cadarnhau bod y cynllun wedi ei gynnwys o fewn rhaglen pwrpasol sy'n derbyn Grant Tai Cymdeithasol Llywodraeth Cymru.
- Yn dilyn derbyn ffigyrau gan Tîm Opsiynau'r Cyngor (Chwefror, 2021) ymddengys bod 68 person mewn angen fflat cymdeithasol 1 llofft ym Mangor a 64 person mewn angen fflat cymdeithasol 2 lofft ym Mangor.
- Byddai'r bwriad yn caniatáu deiliaid dros 50 oed symud i eiddo o safon uchel ac o eiddo anaddas (treth ar loffydd) presennol ac mewn safle sydd yn leoliad hygyrch. Ym Mangor mae 205 deiliaid yn byw mewn cartref tan-feddiannu 1 llofft a 60 yn byw mewn cartref tan-feddiannu 2 lofft o fewn y Ddinas.
- Mae'r bwriad yn darparu unedau fforddiadwy o amrywiol maint (er yn parhau i fod yn fforddiadwy o ran arwynebedd llawr a chydymffurfiaeth gyda'r polisïau a'r CCA perthnasol) ac o ansawdd uchel.
- Mae'r cymysgedd fflatiau a gynigir yma yn cyfarfod a'r angen am y fath yma o lety preswyl ym Mangor (gweler uchod).
- Mae'r CCA: Cymysgedd Tai yn rhagweld bydd cynnydd yn yr angen am unedau 1 a 2 lofft yn y dyfodol agos gyda unedau 1 llofft yn codi o 13% i 26% ac unedau 2 lofft yn codi o 32% i 44%.

5.8 Gan ystyried y wybodaeth uchod, sylwadau Uned Strategol Tai y Cyngor ynghyd a sicrhau fod y tai yn fforddiadwy'n bresennol ac am byth (drwy gynnwys amod cynllunio arferol o fewn unrhyw ganiatad cynllunio sy'n ymwneud a chytuno manylion fel pennu meddianwyr cymwys ar gyfer yr unedau fforddiadwy ynghyd a manylion amserlen trosglwyddo'r unedau fforddiadwy) credir bod y bwriad yn unol â gofynion Polisi TAI 8 a TAI 15 o'r CDLL ynghyd a'r cyngor a gynhwysir yn y ddogfen CCA: Cymysgedd Tai a Thai Fforddiadwy.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

## Mwynderau gweledol

5.9 Mae'r safle yn weddol amlwg o fewn y strydlun lleol yn enwedig o Ffordd Penrhos sydd wedi ei leoli uwch law ac i'r gorllewin o safle'r cais ei hun ac fel y cyfeiriwyd ato uchod derbyniwyd gwrthwynebiadau gan drigolion lleol parthed effaith andwyol yr adeilad arfaethedig ar fwynderau gweledol. Mae'r dalgylch yn cynnwys adeiladau o amryw maint, uchder, edrychiadau ac oedran gan gynnwys adeilad rhestredig gradd II Hafod Elfyn sydd wedi ei leoli oddeutu 57m i'r de-orllewin o osodiad yr adeilad newydd. Y brif ddefnyddiau sy'n gyffredin i'r ardal gyfagos yw gwaith bric glan, llechi naturiol, rendr llyfn a gro-chwipio. Gellir ystyried effaith y bwriad ar fwynderau gweledol gan gyfeirio at yr egwyddorion canlynol:-

- Graddfa - mae'r safle wedi ei leoli mewn man amlwg o fewn y strydlun lleol ac ar lethr gyda rhediad o'r gorllewin (Ffordd Penrhos) i lawr tua'r dwyrain (eiddo Gogarth a Fferm Coed Mawr). Mae'r adeilad arfaethedig wedi cael ei ddylunio a'i osod fel ei fod yn dilyn rhediad y tir gyda rhan deulawr yn hwynebu Ffordd Penrhos (i adlewyrchu uchder anheddau preswyl deulawr cyfagos) a rhan pedwar llawr yn y rhan isaf o'r safle. Mae wedi cael ei osod mwy neu lai uwchben ol-troed yr adeilad presennol sy'n golygu bod llecynnau amwynder o amgylch yr adeilad gan gynnwys coed a llystyfiant presennol a bwriedig. Byddai'r ffaith fod ganddo do gwastad hefyd yn lleihau ei ad-drawiad ffisegol o fewn y strydlun lleol. Credir bod graddfa a mas yr adeilad arfaethedig yn cael ei leihau drwy ddarparu edrychiadau ffasâd sydd wedi eu torri fyny gan agoriadau amrywiol, deunyddiau amrywiol ynghyd a chreu waliau culannog ar y brif edrychiadau.
- Dyluniad - y cysyniad dylunio gyda'r bwriad yma yw i greu datblygiad preswyl modern a chyfoes gan ystyried bod rhan niferus o anheddau yn nalgylch safle'r cais yn rhai modern eu hedrychiadau. Y bwriad yma yw i ddefnyddio palet o ddeunyddiau sy'n adlewyrchu deunyddiau cyfagos gan ddefnyddio gwaith bric glan a waliau wedi eu rendro. Mae'r agoriadau niferus ac amrywiol ar edrychiadau allanol yr adeilad ynghyd a'r defnydd o lenwadau o goedyn fertigol ynghyd a'r defnydd do falconïau *Juliet* yn gymorth i *feddalu* effaith ffisegol ac ymddangosiad yr adeilad a'i ad-drawiad ar y strydlun lleol.
- Gosodiad - mae'r safle wedi ei leoli o fewn cyd-destun trefol o ddwysedd tai weddol uchel sydd hefyd yn cynnwys llystyfiant a choed. Mae gosodiad yr adeilad o fewn y safle yn golygu ei fod yn dilyn ol-troed yr adeilad presennol ac ar ffurf y lythyren "I" gyda'r prif edrychiadau tua'r gogledd a'r de (fel yn bresennol). Mae cyfyngiadau ffisegol, siâp, llystyfiant a choed sy'n destun gorchymyn gwarchod coed yn pennu ble gall unrhyw adeilad newydd gael ei leoli. Gan ystyried graddfa, dyluniad, lleoliad a gosodiad yr adeilad arfaethedig, ni chredir byddai'n cael ad-drawiad sylweddol ar integreidd na chymeriad yr adeilad rhestredig a adnabyddir fel Hafod Elfyn. Cyflwynwyd Asesiad Tirwedd a Gweledol gyda'r cais sy'n asesu effaith y datblygiad ar y tirlun/dreflun lleol a phellach, rhwydwaith ffyrdd a llwybrau troed ynghyd a llecynnau amwynder agored. Darw'r Asesiad i'r canlyniad byddai unrhyw effaith weledol yn fach i ddim yn y tymor bur ac yn ddibwys yn y tymor hir. Er ei bod hi'n anochel byddai cymeriad tirlun/dreflun y safle yn newid, bydd y newid hwn yn adlewyrchiad ac yn unol â chymeriad yr amgylchfyd trefol cyfagos ac na fyddai'n cael effaith niweidiol ar gymeriad y tirlun/dreflun y tu allan i dalgylch y safle ei hun. Fodd bynnag, cydnabyddir byddai unrhyw effaith weledol yn effaith lleol yn enwedig o Llys Addas, Ffordd Penrhos, Bron y De a Blaen y Wawr. Dywed byddai unrhyw effaith weledol yn cael ei leihau gan ystyried dyluniad yr adeilad a'r tirlunio/tirweddu arfaethedig.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- Tirlunio a choed - fel y cyfeiriwyd ato uchod, mae'r bwriad yn golygu ymgymryd â thirlunio *meddal* a thirlunio *caled*. Bydd y tirlunio *meddal* yn cynnwys cadw rhai o'r coed presennol sy'n destun gorchymyn gwarchod coed ynghyd a gwaith plannu ychwanegol i liniaru colli rhai o'r coed, creu lawntiau gwyrdd o laswellt, plannu cloddiau/gwyros a phrysglwyn o amgylch y safle ac oddi fewn i'r safle. Bydd y tirlunio *caled* yn cynnwys creu hwynebau a llwybrau o lechi man athraidd, tarmac i'r ffyrdd a'r llecynnau parcio, fframiau coedyn o amgylch planhigion/*raised planters* ynghyd a llwybrau palmantog.

Nodir uchod fod y safle wedi ei gynnwys o fewn ardal gorchymyn gwarchod coed Plas Penrhos ac i'r perwyl hyn cyflwynwyd Asesiad Effaith Coedyddiaeth. Mae'r Datganiad Dylunio, Mynediad a Chynllunio a gyflwynwyd gyda'r cais yn nodi bod trafodaethau cyn ymgeisio gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cyfeirio at bwysigrwydd y coed o fewn y dreffwr lleol gan sgrinio'r safle wrth edrych am ganol y ddinas gan gyfeirio hefyd at ddwy goeden o fewn y safle - ffawydden gopr a cheirios gwyllt. Mae'r bwriad yn cydnabod pwysigrwydd coed o fewn ac ar ymylon y safle ac yn ceisio cyflawni cydbwysedd rhwng cadw rhai o'r coed a darparu llecynnau ar gyfer plannu coed newydd ar gyfer y dyfodol er mwyn ceisio datblygu'r safle mewn modd ystyrlon. Mae'r Asesiad Effaith Coedyddiaeth yn cydnabod pwysigrwydd y coed ar ymylon gorllewinol y safle (gyferbyn a Ffordd Penrhos) a bwriedir gwneud darpariaeth i ddiogelu'r coed hyn ynghyd a phlannu mwy o goed yn y rhan weledol yma o'r safle. Bwriedir plannu coed ychwanegol a phlanhigion amrywiol er mwyn cefnogi a thwchu'r clawdd a'r coed presennol i'r dwyrain ac i'r de o fewn ac ar ymylon safle'r cais.

Mae'r Asesiad yn cadarnhau mai dim ond 4 coeden o fewn y safle sydd yng Nghategori A (coed o ansawdd uchel), 12 yng Nghategori B (ansawdd canolog), 10 yng Nghategori C (coed o ansawdd isel) a 2 o fewn Categori U (coed sydd angen eu torri oherwydd eu cyflwr gwael). Bydd y bwriad yn golygu colli'r ffawydden a'r goeden ceirios (Categori B), cerdinen/rowan (Categori C) a'r ddwy goeden sydd o fewn Categori U. Daw'r Asesiad i'r canlyniad, yn amodol ar gydymffurfio gyda cynnwys yr asesiad ei hun, rhagwelir bydd y datblygiad yn cael effaith lleiafswm ar amgylchedd coedyddiaeth y safle.

Mae'r plannu coed a llwyni ychwanegol hyn yn angenrheidiol er mwyn digolledu'r coed sydd i'w torri gan gynnwys y ffawydden gopr a'r cheirios gwyllt ac mae gofynion statudol yn sicrhau bod angen digolledu coed sydd wedi eu gwarchod gyda coed newydd o rhywogaeth tebyg ac ar safleoedd agos gerllaw. Yn ychwanegol i'r gofynion statudol, gellir sicrhau bod y cynllun tirlunio ynghyd ac argymhellion yr Asesiad Coedyddiaeth yn cael eu cydymffurfio a hwy drwy gynnwys amodau perthnasol mewn unrhyw ganiatad cynllunio.

- 5.10 I'r perwyl uchod, felly, credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail ei effaith weledol ac ar sail tirlunio a cholli nifer o goed a gorchymyn arnynt ac ei fod yn cydymffurfio a gofynion Polisi PCYFF3, PCYFF4 ac AMG5 o'r CDLL.

### **Mwynderau cyffredinol a phreswyl**

- 5.11 Fel y cyfeirir ato uchod, lleolir anheddau preswyl o amgylch y safle ynghyd a'u gerddi/llecynnau mwynderol preifat. Bu nifer o wrthwynebiadau gael eu derbyn o ganlyniad i'r broses ymgynghori cyhoeddus. Mae'r pryderon yn ymwneud gyda materion sy'n cynnwys gor-edrych, colli preifatrwydd, colli golau a chysgodi gan ystyried graddfa'r adeilad arfaethedig. Ystyrir mai'r eiddo agosaf i'r adeilad arfaethedig yw rhifau 1, 2 a 3 Llys Adda i'r de, 1 a 2 Blaen y Wawr i'r gogledd, Gogarth a Fferm Coed Mawr i'r dwyrain. Mae anheddau rhif 1 a 2 Llys Adda wedi eu lleoli ar dir sy'n uwch na safle'r cais gyda gwagle oddeutu 27m rhwng rhif 1 a gwagle o 24m rhwng rhif 2 a'r adeilad arfaethedig gyda uchder yr adeilad yn 2.8m yn uwch na chrib to rhif 3 Llys Adda gyda

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

phellter o 16m rhwng cornel yr adeilad a chornel talcen deulawr gorllewinol rhif 3. Mae rhifau 1 a 2 wedi eu lleoli'n uwch i fyny ac bydd lefel llawr cyntaf yr adeilad oddeutu yr un lefel a gerddi rhif 1 a 2 Llys Adda. Nodir bod ffens coedyn astellog *close-boarded* yn rhedeg ar hyd ffin gogleddol yr anheddau gyda ffin deheuol y safle. Bydd gwagle o 27m rhwng yr adeilad arfaethedig a rhif 1 Llys Adda gyda'r rhan yma o'r edrychiadau allanol yn cynnwys ffenestri/drysau patio fertigol gyda balconiau *Juliet* ar y llawr cyntaf a'r ail lawr. Er cydnabyddir bydd elfen o or-edrych o'r fflatiau arfaethedig i gefn rhif 1 ystyrir na fyddai'r fath or-edrych yn sylweddol nac yn arwyddocaol gan ystyried y pellter sydd rhyngddynt. Bydd rhan o'r edrychiad sy'n hwynebu cefn rhif 2 yn cynnwys ffenestri cul llorweddol uchel ar gyfer y lolfeydd a'r ystafelloedd byw (er mwyn lleihau gor-edrych tua'r de) ynghyd a ffenestri sgwâr ar gyfer goleuo'r ceginau. I'r chwith o'r agoriadau hyn ceir ffenestri ar gyfer goleuo'r grisiau mewnol. Er cydnabyddir byddai elfen o or-edrych i gefn rhif 2, gan ystyried y pellter sydd rhyngddynt ynghyd a gosodiad y ffenestri o fewn y rhan yma o'r edrychiad credir na fydd unrhyw or-edrych yn sylweddol nac arwyddocaol. Nodir hefyd byddai'r ffens coedyn presennol ar ymylon gogleddol y ddau annedd yn gymorth i leihau'r elfen o or-edrych a cholli preifatrwydd a ddaw o ganlyniad i'r datblygiad arfaethedig. Lleolir rhif 3 Llys Adda 15m i'r de-dwyrain o'r adeilad arfaethedig gyda uchder yr adeilad yn 2.8m yn uwch nag uchder talcen rhan deulawr gorllewinol rhif 3 ei hun. Fodd bynnag, gan ystyried y gwagle sydd rhyngddynt ynghyd a gosodiad yr adeilad sy'n eistedd yn groeslinol i rhif 3 ni chredir byddai'r bwriad yn cael effaith sylweddol andwyol ar fwynderau deiliaid rhif 3 ar sail gor-edrych a cholli preifatrwydd.

- 5.12 Lleolir 1 a 2 Blaen y Wawr i'r gogledd o'r safle ar dir is ac ar gyrion deheuol stad sefydledig o dai. Bydd edrychiad gogleddol yr adeilad yn adlewyrchu edrychiad deheuol yr adeilad h.y. agoriadau ar ffurf ffenestri/drysau patio fertigol gyda balconiau *Juliet* ar y llawr cyntaf a'r ail lawr. Bydd gwagle o 29m rhwng talcen rhif 1 Blaen y Waen a gwagle o 19.5m rhwng talcen rhif 2 Blaen y Waen ac edrychiad gogleddol yr adeilad. Mae coed a chlawdd/gwyros sefydledig ar hyd ffin gogleddol y safle a'r bwriad yw i drwchu'r sgrin yma o lystyfiant a gwaith plannu ychwanegol. Cydnabyddir bydd elfen o or-edrych o safle'r cais i lawr i'r gogledd ond rhagwelir byddai golygfeydd tua'r gogledd ar y rhannau uchaf a thoeau'r anheddau islaw yn Blaen y Waen gan ystyried lleoliad y llystyfiant presennol.
- 5.13 I'r dwyrain o'r safle ac ar dir islaw lleolir yr anheddau a adnabyddir fel Fferm Coed Mawr a Gogarth. Bydd yr adeilad arfaethedig wedi ei lleoli 34m i'r gorllewin o Gogarth ac oddeutu 50m i'r gorllewin o Fferm Coed Mawr a chan ystyried y pellteroedd hyn a'r ffaith bod llystyfiant ar hyd ffin dwyreiniol y safle ynghyd a'r bwriad o godi ffens 1.8m o uchder, ni chredir byddai'r bwriad yn amharu'n andwyol ar fwynderau deiliaid yr anheddau hyn ar sail gor-edrych a cholli preifatrwydd.
- 5.14 I gefnogir cais, cyflwynwyd Adroddiad Golau Dydd a Golau'r Haul o fewn y safle ac ar gyrion y safle. O fewn y safle, daw'r ddogfen i'r canlyniad byddai 93% o'r ardal amwynder yn cael o leiaf 2 awr o olau dydd ar 21ain Mawrth sydd yn sylweddol uwch na'r lefel lleiafswm o 50% mae'r *Building Research Establishment* yn ei argymhell. Y tu allan i'r safle ac oddi fewn i gwrtil anheddau cyfagos (1, 2, a 4 Blaen y Wawr; 1, 2 a 3 Llys Adda ynghyd ac 18 a 22 Bron y De) daw'r ddogfen i'r canlyniad byddai'r datblygiad yn cael effaith lleiafswm ar anheddau cyfagos gan ddatgan-

(i) golau dydd i'r ffenestri - mae'r ffenestri sydd angen golau dydd o fewn yr eiddo cyfagos yn cydymffurfio gyda gofynion prawf *Vertical Sky Component*; (ii) golau haul i'r ffenestri - mae'r holl ffenestri sy'n hwynebu 90% i'r de wedi cael eu profi ac maent oll yn cydymffurfio gyda gofynion y *BRE* parthed golau uniongyrchol i ffenestri; (iii) cysgodi gerddi a llecynnau agored - mae'r gerddi

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

a'r llecynnau agored a brofwyd yn cydymffurfio gyda gofynion y *BRE* parthed cysgodi a (iv) casgliadau - yn ôl y ddogfen uchod, ystyrier bydd y bwriad, o'i ganiatáu, yn diogelu'n ddigonol mwynderau deiliad cyfagos ar sail golau dydd a golau haul gan gydymffurfio a gofynion statudol y *BRE*.

- 5.15 Ar sail y wybodaeth uchod, credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF 2 a PCYFF 3 o'r CDLL.

#### **Materion trafnidiaeth a mynediad**

- 5.16 Mae'r bwriad yn cynnwys defnyddio'r gyffordd bresennol i'r fordd sirol dosbarth III Ffordd Penrhos ynghyd a'r gyffordd gyda ffordd Stad Llys Adda. Bwriedir hefyd darparu llecynnau parcio ar gyfer 31 car gyda 6 ohonynt yn lecynnau anabl a 6 ohonynt yn cael eu gwasanaethu gan bwyntiau gwefru cerbydau trydan. Fel rhan o'r cais, cyflwynwyd Datganiad Trafnidiaeth (sy'n cynnwys arolwg traffig) yn dilyn trafodaethau o dan y broses cyn-ymgeisio gyda'r Uned Drfanidaeth. Daw'r Datganiad i'r casgliad:- (i) rhagwelir byddai patrwm traffig a fyddai'n deillio o'r datblygiad yn llai na'r hyn a welwyd pan roedd y safle yn cael ei ddefnyddio fel swyddfeydd; (ii) ni rhagwelir byddai'r bwriad yn amharu'n andwyol ar ddiogelwch ffyrdd lleol gan fod arolygon traffig ar hyd Ffordd Penrhos yn dangos bod y ffordd ei hun o fewn capasiti; (iii) mae lleoliad y safle yn ei wneud yn hygyrch i wahanol ddulliau o deithio gan gynnwys trafnidiaeth cyhoeddus, ar droed a beicio a (iv) bwriedir darparu croesfan newydd i gerddwyr ar hyd Ffordd Penrhos a chyferbyn a safle'r cais sy'n gwneud y bwriad yn fwy hygyrch i gerddwyr ac sydd i'w wireddu o dan Adran 278 o'r Ddeddf Priffyrdd, 1980. Yn dilyn ymgymryd a'r broses ymgynghori statudol nid oes gan yr Uned Drafnidaeth wrthwynebiad mewn egwyddor i'r datblygiad yn ddarostyngedig ar gytuno gyda manylion y groesfan gyda'r ymgeisydd. Credir, felly, i'r bwriad fod yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi TRA 2 a TRA 4 o'r CDLL.

#### **Materion bioamrywiaeth**

- 5.17 Er mwyn cefnogi'r cais ac oherwydd bodolaeth coed o fewn ac ar ymylon y safle, cyflwynwyd Adroddiad Arolwg Ystlumod ynghyd ag Asesiad Rhagarweiniol Ecolegol. Mewn ymateb i'r broses ymgynghori statudol mae'r Uned Bioamrywiaeth wedi datgan bod cynnwys y dogfennau uchod yn dderbyniol yn ddarostyngedig bod amod cynllunio yn cael ei gynnwys mewn unrhyw ganiatad cynllunio sy'n cyfeirio at yr angen i gydymffurfio gyda argymhellion lliniaru o fewn y dogfennau uchod. Yn unol a gofynion NCT: Cynllunio a Chadwraeth Natur (2009) ynghyd a'r cyngor a gynhwysir ym Mholisi Cynllunio Cymru, 2021, mae'r bwriad yn golygu ymgymryd a gwelliannau bioamrywiaeth sy'n cynnwys gosod clwydfan ystlumod, clwydfan gwenoliad ynghyd chlwydfan a rhodfa draenogod, clwydfanau wiwer goch ac *hibernacula* ymlusgiaid. I'r perwyl hyn, felly, credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi AMG 5 o'r CDLL.

#### **Materion cynaliadwyedd**

- 5.18 Mae nifer o bolisiau o fewn y CDLL yn hyrwyddo cynaliadwyedd mewn datblygiadau newydd o fewn Gwynedd. Mae Polisi PS 5 yn cyfeirio at yr angen i ail-ddefnyddio tir ac adeiladau a ddefnyddwyd o'r blaen lle bynnag bo hynny'n bosibl. Dywed Polisi PCYFF 5 bydd angen dangos cyfraniad o dechnoleg ynni adnewyddadwy neu garbon isel i fodloni gofynion cynnig am drydan a gwres ac mae Polisi PCYFF6 yn datgan dylai cynigion gynnwys mesurau cadwraeth dwr lle bo hynny'n ymarferol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- 5.19 I gefnogi'r cais o dan y pennawd cynaladwyedd cyflwynwyd y dogfennau canlynol:- Datganiad Trafnidiaeth, Datganiad Cadwraeth Dwr, Adroddiad Gwasanaethau Mecanyddol a Thrydannol (parthed gwneuthuriad yr adeilad ar sail cynaladwyaeth) ynghyd ag Adroddiad Safonau SAP. Ystyrir bod y safle yn safle a ddatblygwyd o'r blaen, ei fod yn hygyrch i amrywiol ddulliau o deithio ac mae gan yr ymgeisydd strategaeth gynaliadwy mewn golwg sy'n golygu defnyddio deunyddiau cynaliadwy a mesurau i leihau defnydd egni fel mesurau insiwleiddio a mesurau sy'n golygu defnyddio systemau gwres a dŵr poeth cynaliadwy (e.e. gosod paneli solar ar y to). Mae'r Datganiad Cadwraeth Dwr yn datgan bydd y bwriad yn cynnwys mesurau cynaeafu dŵr a rheoli dŵr wyneb sy'n cael ei arllwys o'r safle. I'r perwyl hyn, felly, credir bod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion Polisi PS 5, PCYFF 5 a PCYFF 6 o'r CDLL.

### **Materion Addysgol**

- 5.20 Gan fod y bwriad ar gyfer pobl hun (55+) ni fydd angen am ddarpariaeth addysgol pe caniateir y cais hwn. Gellir sicrhau'r elfen yma o'r datblygiad drwy gynnwys amod perthnasol mewn unrhyw ganiatad cynllunio. Bwriad, felly, yn cydymffurfio a gofynion Polisi PS 2 o'r CDLL.

### **Materion llecynnau agored**

- 5.21 Er bod diffyg darpariaeth ar gyfer llecynnau chwarae gyda cyfarpar i blant yn yr ardal, gan fod y bwriad yn golygu darparu anheddau sy'n cynnwys 1 ystafell wely a thai i'r henoed, nid oes angen darpariaeth llecynnau agored ar y safle hwn. Fodd bynnag, mae'r bwriad yn creu llecynnau amwynder cymunedol ar gyfer darpar ddeiliaid yr unedau fforddiadwy o amgylch yr adeilad arfaethedig. Credir, felly, i'r bwriad gydymffurfio a gofynion Polisi ISA 5 o'r CDLL.

### **Materion ieithyddol**

- 5.22 Cyflwynwyd Asesiad Effaith ar y Gymraeg gyda'r cais yn unol a gofynion maen prawf 2 o Bolisi PS 1 o'r CDLL a daw'r Asesiad i'r casgliad byddai'r datblygia dyncael effaith fuddiol gyffredinol ar yr iaith a chymuned Gymraeg Bangor a'r ardaloedd cyfagos ar sail y ddarpariaeth 100% tai fforddiadwy i ddiwallu angen lleol a nodwyd uchod ac sydd yn fforddiadwy i bobl leol. Byddai hyn yn ei dro yn annog bobl leol i aros yn yr ardal leol gan byddai'r bwriad, o'i ganiatau, yn fodd i ddiwallu eu anghenion tai yn lleol. Derbynydd ymateb gan yr Uned Iaith sy'n datgan fod y datganiad o effaith a roddir yn 5.61 a 5.62 yr adroddiad yn un teg, ac yn cydbwysu y risg gyda'r angen i ddiwallu galw am unedau byw ar gyfer carfan benodol o'r boblogaeth leol.
- 5.23 Er mwyn sicrhau fod y bwriad yn cydymffurfio'r llwyr gyda gofynion Polisi PS 1, yn benodol, meini prawf 4 a 5 sydd yn nodi'r angen i sicrhau arwyddion dwyieithog ac enw Cymraeg ar y datblygiad newydd, bwriedir ategu amod safonol fyddai'n gofyn am fanylion i'w cytuno ynglŷn â'r elfennau yma. Trwy wneud hyn, credir y byddai effaith gadarnhaol ar y gymuned leol ac y byddai ychwanegu at, a gwarchod, cymeriad ieithyddol yr ardal leol. Gan ystyried yr asesiad uchod gellir ystyried y datblygiad i fod yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PS 1 ynghyd a'r CCA: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy.

## **6. Casgliadau:**

- 6.1 Gan ystyried yr asesiad uchod credir byddai'r bwriad, fel y'i cyflwynwyd, yn gwella ar ymddangosiad gweledol y safle segur fel y saif yn bresennol a chredir byddai'r ffaith fod 100% o'r unedau yn rhai fforddiadwy yn ymateb i'r anghenion sydd eisoes wedi'u hadnabod ac ystyrir ei fod yn cyfrannu'n helaeth at anghenion tai fforddiadwy y ddinas. Rhoddwyd ystyriaeth lawn i'r sylwadau a dderbyniwyd gan drigolion lleol a chydnabyddir bydd datblygiad o'r maint yma yn

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 01/11/2021</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

newid cymeriad yr amgylchedd leol. Fodd bynnag, o asesu'r bwriad cyfredol yn ei gyfanrwydd ni adnabuwyd unrhyw effaith sylweddol niweidiol sydd yn groes i bolisiau cynllunio lleol a chynngor cenedlaethol perthnasol. I'r perwyl hyn, felly, credir i'r bwriad fod yn dderbyniol yn ddarostyngedig ar gynnwys yr amodau isod.

## **7. Argymhelliad:**

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

Caniatau – amodau:

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

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



# **C21/0648/11/LL**

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

**Demolition of existing office building and erection of 39  
over 55's senior living residential apartments together  
with associated works**

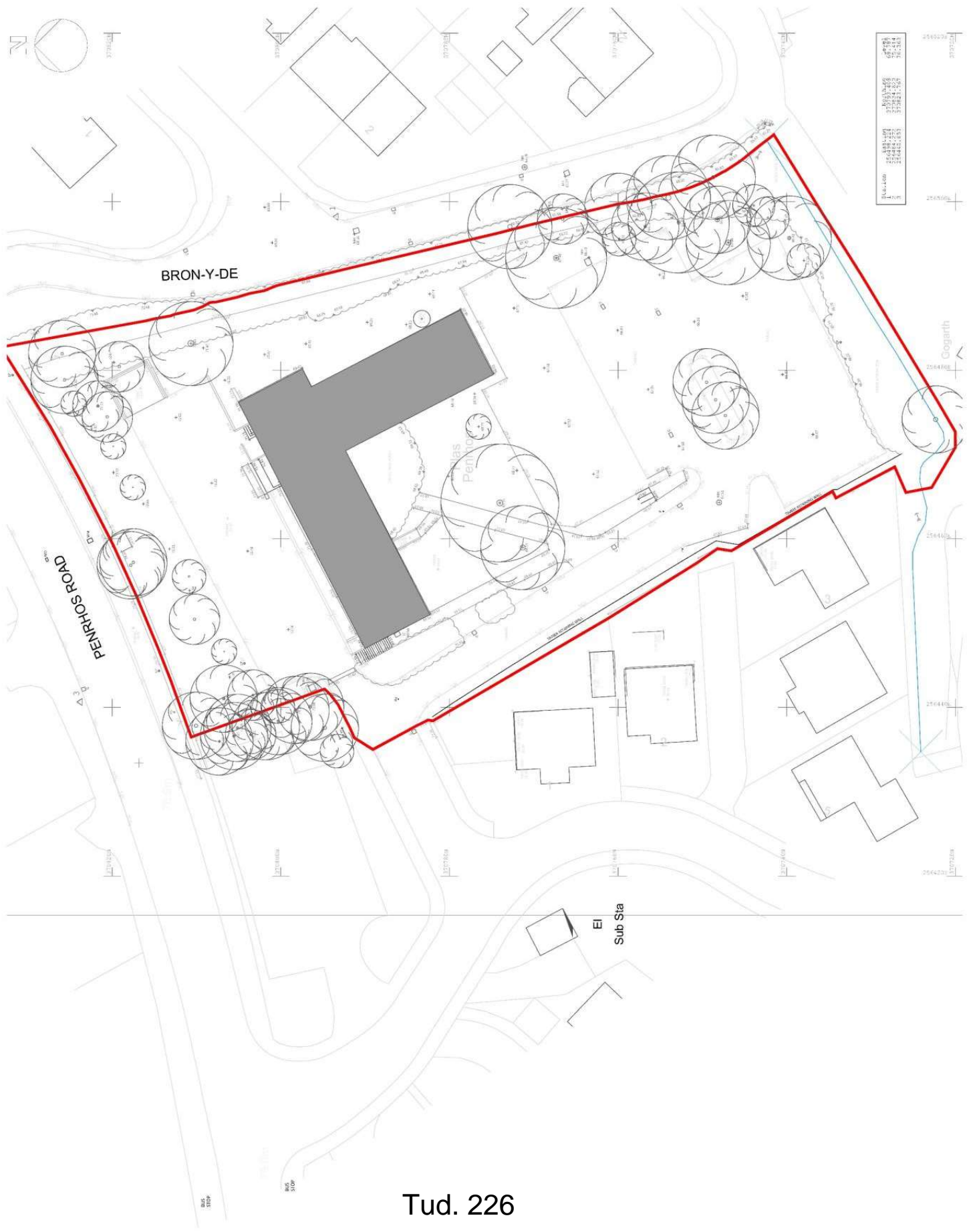
**Plas Penrhos, Ffordd Penrhos, Bangor, LL57 2BX**

Contractor Design & Management (CDM) 2015  
 This plan is submitted for approval to the relevant authority. It is the responsibility of the contractor to ensure that the plan is in accordance with the relevant regulations and standards. The contractor is responsible for ensuring that the plan is in accordance with the relevant regulations and standards. The contractor is responsible for ensuring that the plan is in accordance with the relevant regulations and standards.

DATE: 20/01/2024  
 PROJECT NO: 2024-01  
 DRAWING NO: 01  
 SCALE: 1:500  
 PROJECT LOCATION: GOGARTH, PENRHOS, BANGOR  
 PROJECT CLIENT: ATC LANCASHIRE ASSOCIATES  
 PROJECT MANAGER: JAMES WATSON  
 PROJECT ARCHITECT: LAWRY ARCHITECTS  
 PROJECT ENGINEER: JAMES WATSON

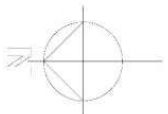


PROJECT NO: 2024-01  
 DRAWING NO: 01  
 SCALE: 1:500  
 PROJECT LOCATION: GOGARTH, PENRHOS, BANGOR  
 PROJECT CLIENT: ATC LANCASHIRE ASSOCIATES  
 PROJECT MANAGER: JAMES WATSON  
 PROJECT ARCHITECT: LAWRY ARCHITECTS  
 PROJECT ENGINEER: JAMES WATSON



NO.	DATE	DESCRIPTION	BY
1	20/01/2024	ISSUED FOR PERMIT	JW
2	20/01/2024	REVISED	JW
3	20/01/2024	REVISED	JW
4	20/01/2024	REVISED	JW
5	20/01/2024	REVISED	JW
6	20/01/2024	REVISED	JW
7	20/01/2024	REVISED	JW
8	20/01/2024	REVISED	JW
9	20/01/2024	REVISED	JW
10	20/01/2024	REVISED	JW

Construction Design & Management (CDM) Regulations 2015  
 The client has appointed a competent person to prepare the project's Pre-Construction Information (PCI) in accordance with the regulations. The PCI is available for all interested parties to the project. The client has also appointed a competent person to prepare the project's Health and Safety File (HSF) in accordance with the regulations. The HSF is available for all interested parties to the project. The client has also appointed a competent person to prepare the project's Environmental Information (EI) in accordance with the regulations. The EI is available for all interested parties to the project.



SCHEDULE OF ACCOMMODATION

2PT1B	18NO
3PT2B	21NO
TOTAL	39NO

CAR PARKING

31NO TOTAL SPACES (4 NO. ACCESSIBLE SPACES & 6 NO. WITH EV CAR CHARGING)

NOTE: SITE PLAN INDICATES ROOF PLAN, PARKING BAY, ACCESS ROAD/ADJACENT PEDESTRIAN PATHWAY & EXISTING TREES ONLY. PLEASE REFER TO LANDSCAPE PLAN FOR FULL DETAIL OF EXTERNAL DESIGN AND PAINTING.

NO. OF	DESCRIPTION	NO. OF	DESCRIPTION
18	STANDARD	1	EV CHARGING
21	STANDARD	1	EV CHARGING
39	TOTAL	2	TOTAL EV CHARGING



DATE: 05/03/2024  
 DRAWN BY: J. JONES  
 CHECKED BY: M. SMITH  
 PROJECT NO: 2024-001  
 CLIENT: ABC COMPANY LTD

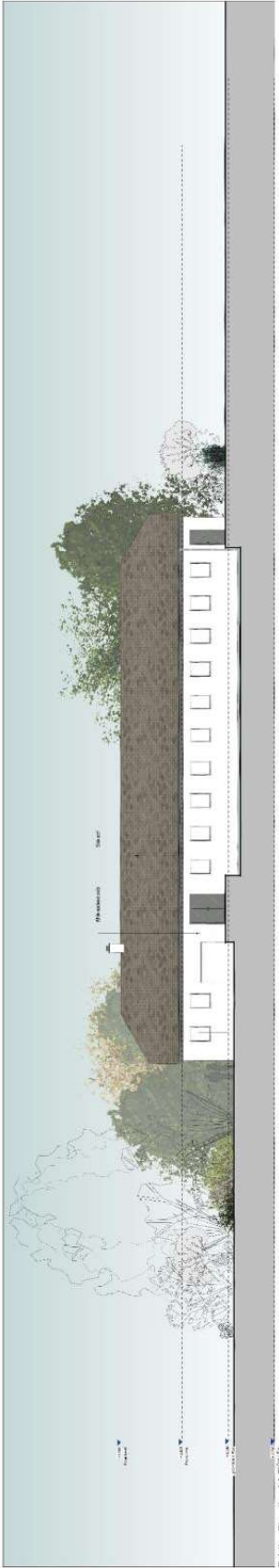
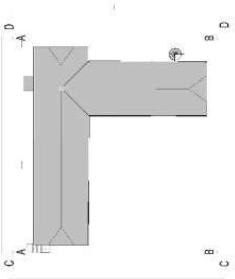
PROJECT NO: 2024-001  
 CLIENT: ABC COMPANY LTD  
 PROJECT NAME: PROPOSED SITE PLAN  
 PROJECT ADDRESS: 123 MAIN STREET, BANGOR

DATE: 05/03/2024  
 DRAWN BY: J. JONES  
 CHECKED BY: M. SMITH  
 PROJECT NO: 2024-001  
 CLIENT: ABC COMPANY LTD

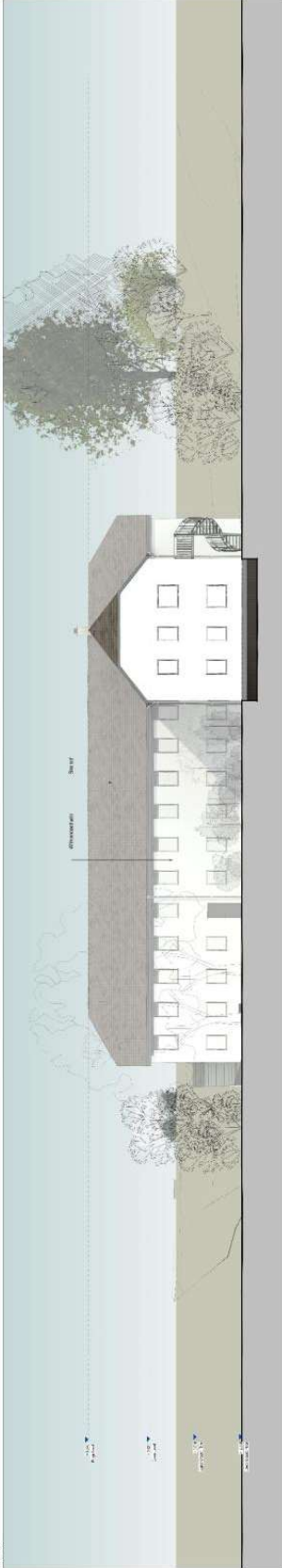




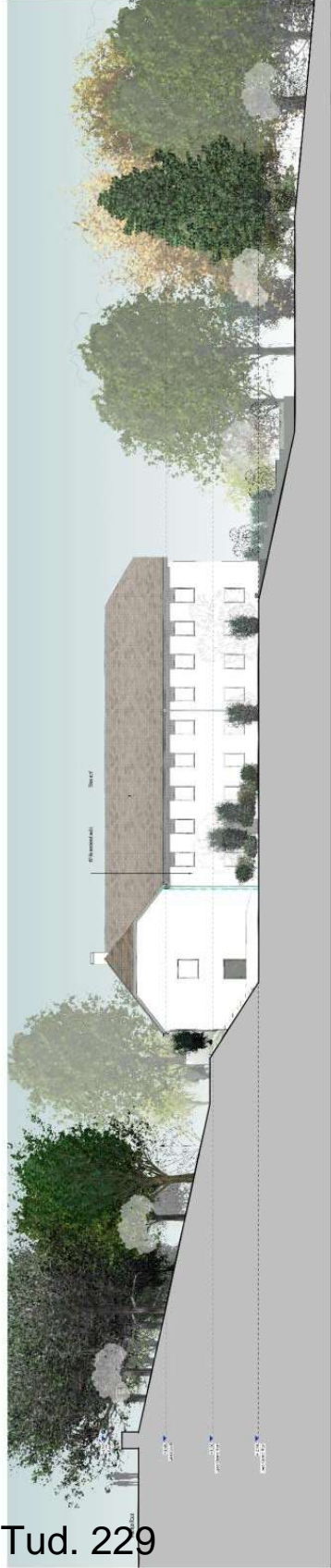
100% PERMITTED ARCHITECTURAL DRAWING  
 ALL DIMENSIONS IN MILLIMETERS  
 ALL DIMENSIONS TO FACE UNLESS SPECIFIED OTHERWISE  
 ALL DIMENSIONS TO CENTERLINE UNLESS SPECIFIED OTHERWISE  
 ALL DIMENSIONS TO CENTERLINE UNLESS SPECIFIED OTHERWISE  
 ALL DIMENSIONS TO CENTERLINE UNLESS SPECIFIED OTHERWISE



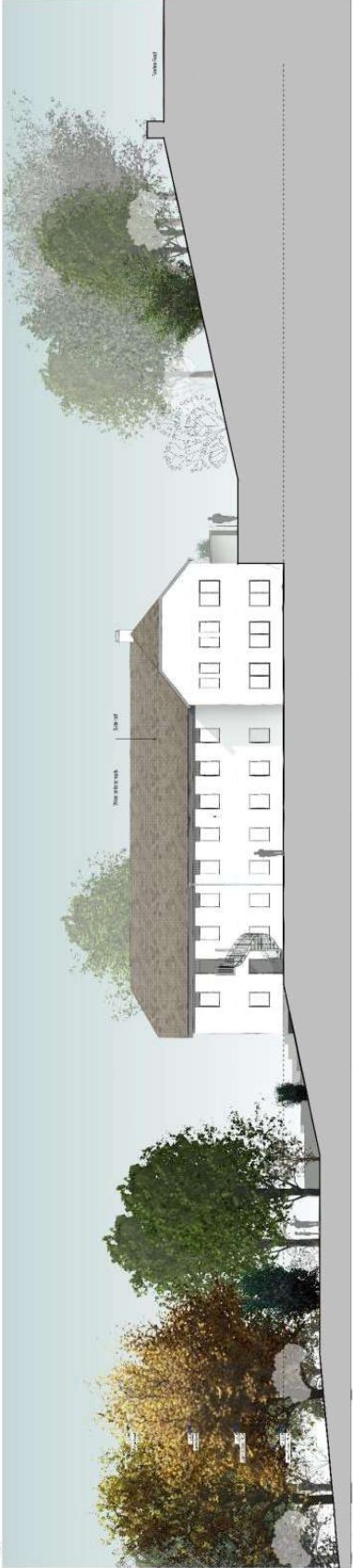
Existing Elevation AA  
 1:100



Existing Elevation BB  
 1:100



Existing Elevation CC  
 1:100



Existing Elevation DD  
 1:100

Tud. 229

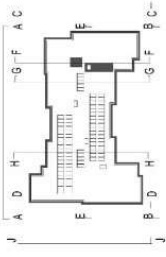
100% PERMITTED ARCHITECTURAL DRAWING  
 ALL DIMENSIONS IN MILLIMETERS  
 ALL DIMENSIONS TO FACE UNLESS SPECIFIED OTHERWISE  
 ALL DIMENSIONS TO CENTERLINE UNLESS SPECIFIED OTHERWISE  
 ALL DIMENSIONS TO CENTERLINE UNLESS SPECIFIED OTHERWISE  
 ALL DIMENSIONS TO CENTERLINE UNLESS SPECIFIED OTHERWISE

lawray architects  
 penseini

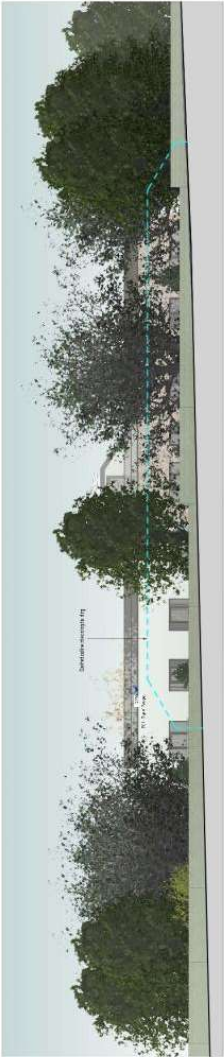
OWNER: PUSI PERHODI MANAGER  
 ARCHITECT: LAWRAJ ARCHITECTS PENSEINI  
 PRESENTED BY: PUSI PERHODI MANAGER

NO. 101	DATE	10/10/2023
NO. 102	DATE	10/10/2023
NO. 103	DATE	10/10/2023
NO. 104	DATE	10/10/2023
NO. 105	DATE	10/10/2023
NO. 106	DATE	10/10/2023
NO. 107	DATE	10/10/2023
NO. 108	DATE	10/10/2023
NO. 109	DATE	10/10/2023
NO. 110	DATE	10/10/2023

100% ARCHITECTURAL RENDERING  
 THIS ARCHITECTURAL RENDERING IS A VISUAL REPRESENTATION OF THE PROPOSED DESIGN AND IS NOT A CONTRACT DOCUMENT. IT IS SUBJECT TO CHANGE WITHOUT NOTICE. THE CLIENT ACCEPTS THE RISK OF INACCURACY AND OMISSIONS. THE ARCHITECT ASSUMES NO LIABILITY FOR THE ACCURACY OF THIS RENDERING.



FLOOR KEY - NOT TO SCALE



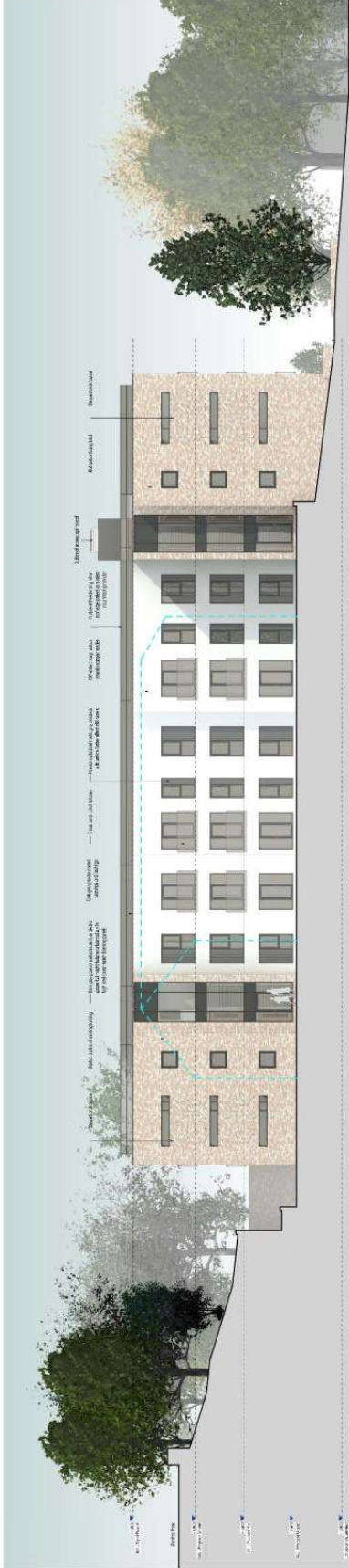
Proposed West Elevation JJ - From view of proposal from Pias Permos  
 1:100



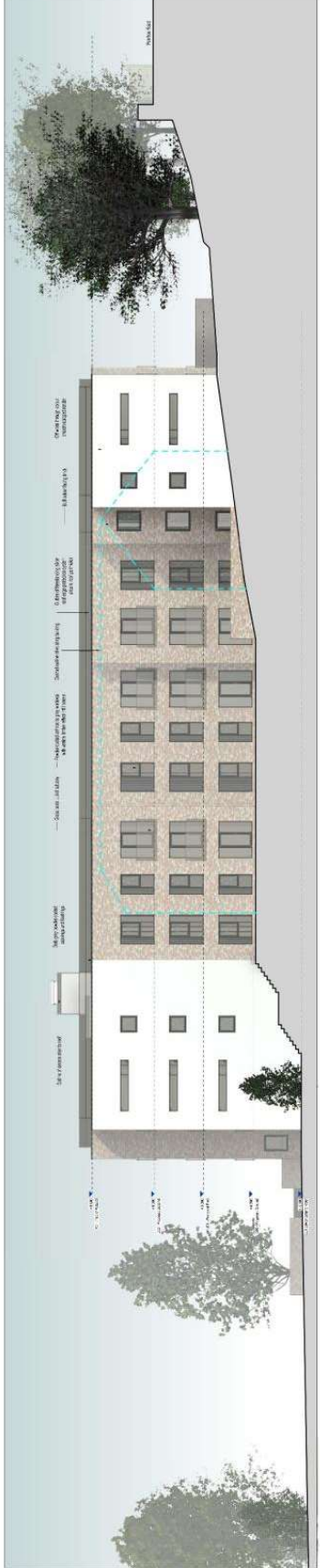
Proposed East Elevation CC  
 1:100



Proposed West Elevation DD  
 1:100



Proposed South Elevation BB  
 1:100



Proposed North Elevation AA  
 1:100

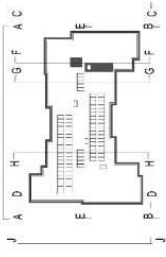
100% ARCHITECTURAL RENDERING  
 THIS ARCHITECTURAL RENDERING IS A VISUAL REPRESENTATION OF THE PROPOSED DESIGN AND IS NOT A CONTRACT DOCUMENT. IT IS SUBJECT TO CHANGE WITHOUT NOTICE. THE CLIENT ACCEPTS THE RISK OF INACCURACY AND OMISSIONS. THE ARCHITECT ASSUMES NO LIABILITY FOR THE ACCURACY OF THIS RENDERING.



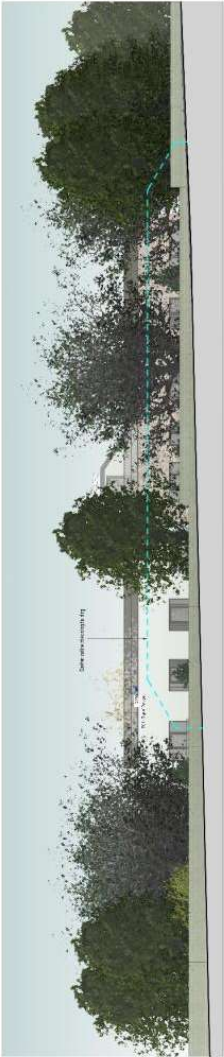
100% ARCHITECTURAL RENDERING  
 THIS ARCHITECTURAL RENDERING IS A VISUAL REPRESENTATION OF THE PROPOSED DESIGN AND IS NOT A CONTRACT DOCUMENT. IT IS SUBJECT TO CHANGE WITHOUT NOTICE. THE CLIENT ACCEPTS THE RISK OF INACCURACY AND OMISSIONS. THE ARCHITECT ASSUMES NO LIABILITY FOR THE ACCURACY OF THIS RENDERING.

100% ARCHITECTURAL RENDERING  
 THIS ARCHITECTURAL RENDERING IS A VISUAL REPRESENTATION OF THE PROPOSED DESIGN AND IS NOT A CONTRACT DOCUMENT. IT IS SUBJECT TO CHANGE WITHOUT NOTICE. THE CLIENT ACCEPTS THE RISK OF INACCURACY AND OMISSIONS. THE ARCHITECT ASSUMES NO LIABILITY FOR THE ACCURACY OF THIS RENDERING.

DATE: 08/14/2023  
 PROJECT: TUJUNGA UNIVERSITY  
 ARCHITECT: LAWRY ARCHITECTS PENSACOLA  
 1000 UNIVERSITY BLVD, SUITE 100  
 PENSACOLA, FL 32504  
 TEL: 904.437.1234  
 FAX: 904.437.1235  
 WWW: LAWRYARCHITECTS.COM



FLOOR KEY - NOT TO SCALE



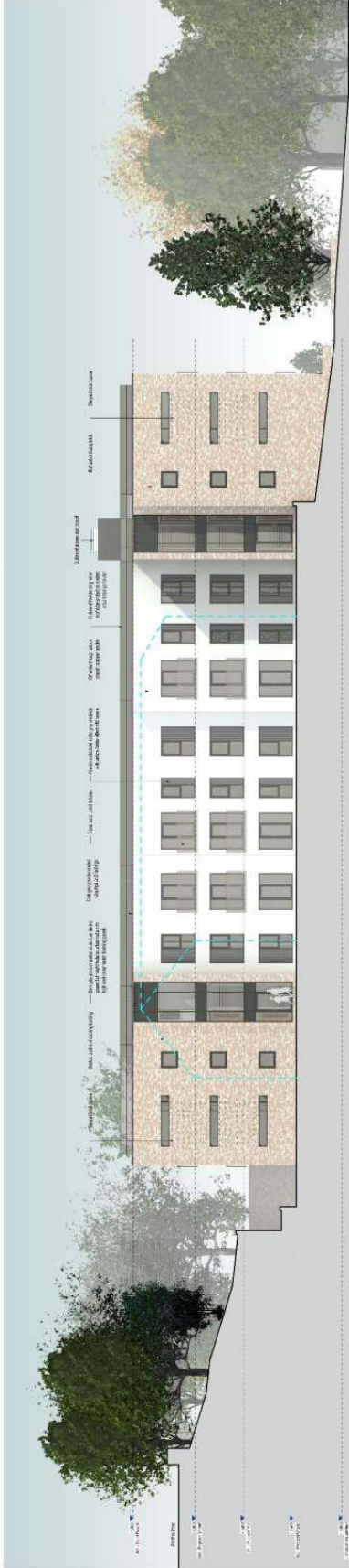
Proposed West Elevation JJ - Front view of proposal from Pias Permos  
 1:100



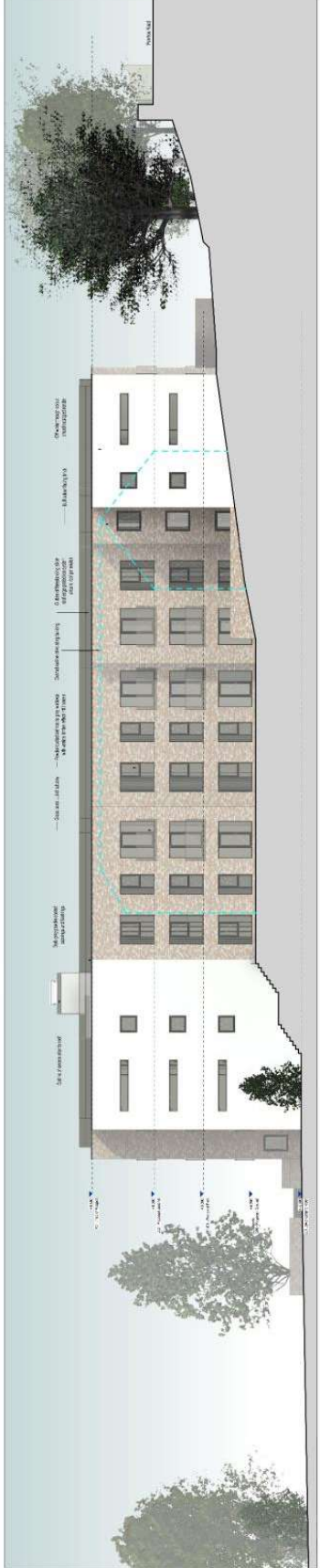
Proposed East Elevation CC  
 1:100



Proposed West Elevation DD  
 1:100



Proposed South Elevation BB  
 1:100



Proposed North Elevation AA  
 1:100



ALL DRAWINGS ARE THE PROPERTY OF LAWRY ARCHITECTS PENSACOLA. NO PART OF THIS DOCUMENT IS TO BE REPRODUCED OR TRANSMITTED IN ANY FORM OR BY ANY MEANS, ELECTRONIC OR MECHANICAL, INCLUDING PHOTOCOPYING, RECORDING, OR BY ANY INFORMATION STORAGE AND RETRIEVAL SYSTEM, WITHOUT THE WRITTEN PERMISSION OF LAWRY ARCHITECTS PENSACOLA. THIS DOCUMENT IS THE PROPERTY OF LAWRY ARCHITECTS PENSACOLA AND IS TO BE USED ONLY FOR THE PROJECT AND SITE SPECIFICALLY IDENTIFIED HEREIN. ANY OTHER USE IS STRICTLY PROHIBITED. © 2023 LAWRY ARCHITECTS PENSACOLA. ALL RIGHTS RESERVED.

**lawry architects pensacola**  
 1000 UNIVERSITY BLVD, SUITE 100  
 PENSACOLA, FL 32504  
 TEL: 904.437.1234  
 FAX: 904.437.1235  
 WWW: LAWRYARCHITECTS.COM

PROJECT: TUJUNGA UNIVERSITY  
 ARCHITECT: LAWRY ARCHITECTS PENSACOLA  
 1000 UNIVERSITY BLVD, SUITE 100  
 PENSACOLA, FL 32504  
 TEL: 904.437.1234  
 FAX: 904.437.1235  
 WWW: LAWRYARCHITECTS.COM

Copyright © 2010 by Lawray Architects. All rights reserved. This document is the property of Lawray Architects and is not to be distributed, copied, or reproduced in any form without the written permission of Lawray Architects. The information contained herein is confidential and intended solely for the use of the individual or entity to whom it is addressed. If you have received this document by mistake, please notify us immediately by telephone or email. We warrant that the information contained herein is accurate as of the date of preparation. We do not warrant the accuracy of any information that is updated or changed after the date of preparation. We do not warrant the accuracy of any information that is updated or changed after the date of preparation. We do not warrant the accuracy of any information that is updated or changed after the date of preparation.

**Room Legend**

- 3752 CLASS ROOM
- 3753 CLASS ROOM
- COMMON
- ACCURARY

**SCHEDULE OF ACCOMMODATION**

3752	640
3753	740
<b>TOTAL</b>	<b>1380</b>

3752 CLASS ROOM (CL)  
 3753 CLASS ROOM (CL)  
 3754 CLASS ROOM (CL)  
 3755 CLASS ROOM (CL)  
 3756 CLASS ROOM (CL)  
 3757 CLASS ROOM (CL)  
 3758 CLASS ROOM (CL)  
 3759 CLASS ROOM (CL)  
 3760 CLASS ROOM (CL)  
 3761 CLASS ROOM (CL)  
 3762 CLASS ROOM (CL)  
 3763 CLASS ROOM (CL)  
 3764 CLASS ROOM (CL)  
 3765 CLASS ROOM (CL)  
 3766 CLASS ROOM (CL)  
 3767 CLASS ROOM (CL)  
 3768 CLASS ROOM (CL)  
 3769 CLASS ROOM (CL)  
 3770 CLASS ROOM (CL)  
 3771 CLASS ROOM (CL)  
 3772 CLASS ROOM (CL)  
 3773 CLASS ROOM (CL)  
 3774 CLASS ROOM (CL)  
 3775 CLASS ROOM (CL)  
 3776 CLASS ROOM (CL)  
 3777 CLASS ROOM (CL)  
 3778 CLASS ROOM (CL)  
 3779 CLASS ROOM (CL)  
 3780 CLASS ROOM (CL)  
 3781 CLASS ROOM (CL)  
 3782 CLASS ROOM (CL)  
 3783 CLASS ROOM (CL)  
 3784 CLASS ROOM (CL)  
 3785 CLASS ROOM (CL)  
 3786 CLASS ROOM (CL)  
 3787 CLASS ROOM (CL)  
 3788 CLASS ROOM (CL)  
 3789 CLASS ROOM (CL)  
 3790 CLASS ROOM (CL)  
 3791 CLASS ROOM (CL)  
 3792 CLASS ROOM (CL)  
 3793 CLASS ROOM (CL)  
 3794 CLASS ROOM (CL)  
 3795 CLASS ROOM (CL)  
 3796 CLASS ROOM (CL)  
 3797 CLASS ROOM (CL)  
 3798 CLASS ROOM (CL)  
 3799 CLASS ROOM (CL)  
 3800 CLASS ROOM (CL)



CAMBRIE  
 009 2552 8140  
 WRECHAM  
 01543 371 887  
 www.lawray.co.uk  
 info@lawray.co.uk  
 ADRA

PROJECT FILE  
**PLUS PENRHOS**

ISSUED FOR  
 Proposed First Floor General Arrangement Plan -  
 Cynllun Llawr Cystal Archedeg

DATE	19/01/11
BY	AS INDICATED
NO.	19/01/11
PROJECT	ATC-LAW-X-LUT-DR - A-061002
SCALE	1:100



First Floor Plan  
 1:100





Copyright © 2012 by Lawray Architects. All rights reserved. This document is the property of Lawray Architects and is not to be distributed, copied, or reproduced in any form without the written permission of Lawray Architects. The information contained herein is confidential and intended solely for the use of the individual or entity to whom it is addressed. If you have received this document by mistake, please notify us immediately by telephone or email. We do not accept any liability for any loss or damage, including consequential, special, or exemplary damages, that may result from the use of the information contained herein. The information contained herein is provided as a service to our clients and is not intended to constitute an offer of any financial product or service. The information contained herein is not intended to be used as a basis for any investment decision. The information contained herein is not intended to be used as a basis for any investment decision. The information contained herein is not intended to be used as a basis for any investment decision.

**Room Legend**

Blue	378.2A.16.01.4
Red	378.2A.16.01.3
Green	COMMON
Yellow	ACTIVITY

**SCHEDULE OF ACCOMMODATION**

378.2A.16.01.4	610
378.2A.16.01.3	710
<b>TOTAL</b>	<b>1320</b>

10000001  
11000001  
12000001  
13000001  
14000001  
15000001  
16000001  
17000001  
18000001  
19000001  
20000001  
21000001  
22000001  
23000001  
24000001  
25000001  
26000001  
27000001  
28000001  
29000001  
30000001  
31000001  
32000001  
33000001  
34000001  
35000001  
36000001  
37000001  
38000001  
39000001  
40000001  
41000001  
42000001  
43000001  
44000001  
45000001  
46000001  
47000001  
48000001  
49000001  
50000001  
51000001  
52000001  
53000001  
54000001  
55000001  
56000001  
57000001  
58000001  
59000001  
60000001  
61000001  
62000001  
63000001  
64000001  
65000001  
66000001  
67000001  
68000001  
69000001  
70000001  
71000001  
72000001  
73000001  
74000001  
75000001  
76000001  
77000001  
78000001  
79000001  
80000001  
81000001  
82000001  
83000001  
84000001  
85000001  
86000001  
87000001  
88000001  
89000001  
90000001  
91000001  
92000001  
93000001  
94000001  
95000001  
96000001  
97000001  
98000001  
99000001  
100000001



CAMBRIDGE  
020 2552 8140  
WRECHAM  
01793 371 887  
www.lawray.co.uk  
100, 101  
ADRA

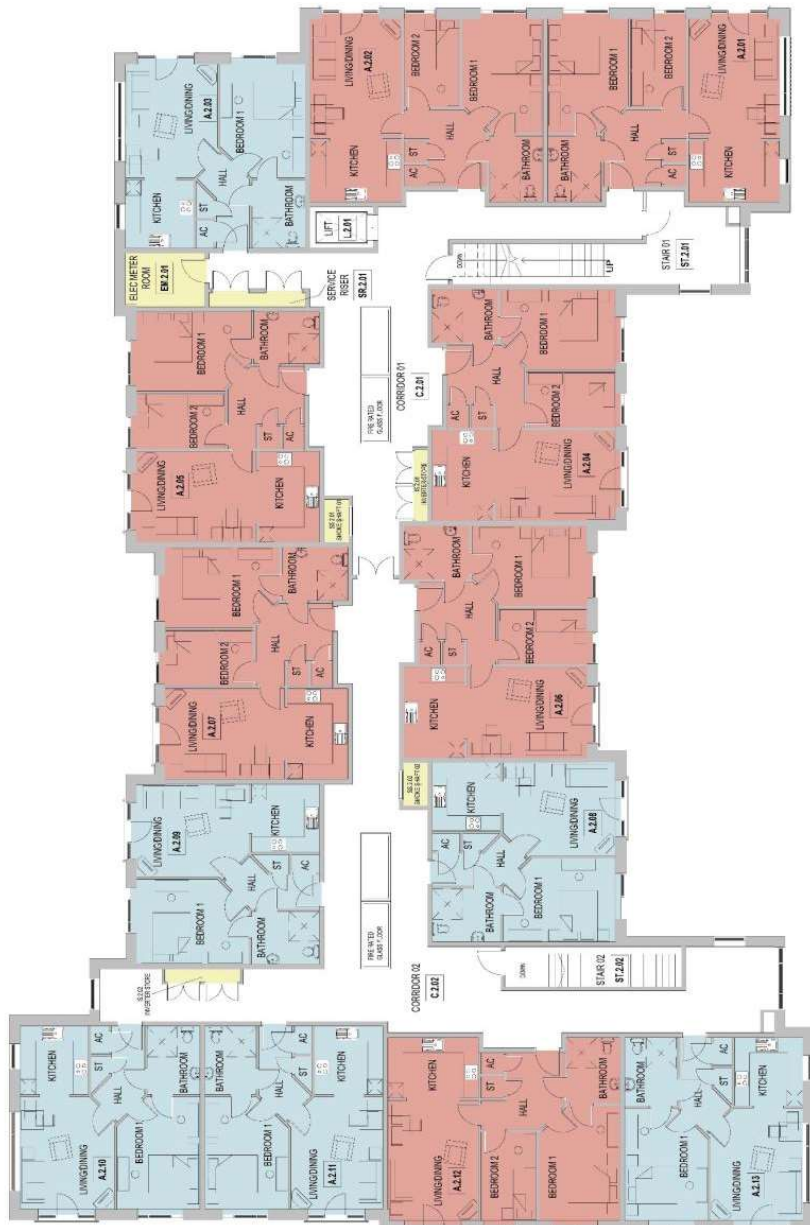
PROJECT FILE  
**PLUS PENRHOES**

PROPOSED  
Proposed Second Floor General Arrangement Plan -  
Cylinder All Lower Arched

DATE: 19/01/12  
SCALE: AS SHOWN

PROJECT NO: ATC-LAW-X-1002-DR- A-061003 P08

DATE: 19/01/12  
SCALE: AS SHOWN



U02 - Proposed Second  
1:100







Tud 235



Tud: 236



Tud. 237



Tud. 238









TUC 241



# Eitem 5.6

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

**Rhif: 6**

**Cais Rhif: C19/1194/18/LL**

**Dyddiad 12/02/2020**  
**Cofrestru:**

**Math y Cais: Llawn**

**Cymuned: Llanddeiniolen**

**Ward: Deiniolen**

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

**Lleoliad: Capel Ebeneser Stryd Fawr, Deiniolen, Caernarfon, Gwynedd, LL55 3HU**

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- 1.1 Cais llawn yw hwn ar gyfer addasu'r ysgoldy a'r capel segur i 7 fflat breswyl, creu mynediad newydd i gerbydau ynghyd a darparu llecynnau parcio o fewn cwrtil y safle sydd wedi ei leoli gyferbyn a'r Stryd Fawr yn Neiniolen. Gellir rhannu'r cais i sawl elfen sy'n cynnwys:
- Darparu 4 fflat 2 lofft o fewn y cyn-gapel ar ddau lawr a darparu 1 fflat 2 lofft a 2 fflat 1 llofft o fewn y cyn-festri gyda'r fflat 1 llofft yn uned fforddiadwy i'w rhentu.
  - Darparu 9 llecyn parcio yn nhu blaen y festri.
  - Darparu storfa finiau/ail-gylchu gyferbyn a'r llecynnau parcio.
  - Creu mynediad newydd (gan ddisodli'r fynedfa bresennol) ar gyfer cerbydau oddi ar y ffordd sirol dosbarth III cyfagos (Stryd Fawr).
  - Ymgymryd â chynllun plannu coed.
- 1.2 Yn fewnol, bydd y fflatiau yn cynnwys llofftudd, ceginau, ystafelloedd byw ynghyd a chawodydd gyda mynediad iddynt drwy'r agoriadau presennol. Yn allanol, bydd y ffenestri UPV-c lliw gwyn presennol yn cael eu disodli gan ffenestri UPV-c lliw llwyd gyda nodweddion pensaernïol presennol fel y bandin yn cael eu hatgyweirio gyda'r waliau gro chwip garw presennol yn cael eu disodli gan rendr llyfn gyda'r lliw i'w gytuno.
- 1.3 Saif yr eiddo uwchben a chyfochrog a'r Stryd Fawr ac mae ei ddefnydd fel capel/festri wedi dod i ben ers Ionawr, 2013. Mae'r safle yn mesur 0.04ha ac yn cynnwys y capel ei hun a'r festri cysylltiedig, lawnt yn nhu blaen y festri a mynwent yng nghornel gogledd-dwyreiniol y safle a derbyniwyd cadarnhad ysgrifenedig gan yr ymgeisydd na fydd bwriad i ymyrryd gyda'r rhan yma o'r safle. I'r gogledd o'r safle lleolir tir amaethyddol, i'r dwyrain lleolir cefnau anheddau'r Stryd Fawr a Phorth y Gogledd, i'r de lleolir y Stryd Fawr ac anheddau preswyl ymhellach draw ac i'r gorllewin lleolir anheddau preswyl Llys Rhiwen ac 1 a 2 *Brook Cottage*.
- 1.4 Lleolir y safle oddi fewn i ffin datblygu Deiniolen fel y'i cynhwysir yn y CDLL ond nid yw wedi ei ddynodi ar gyfer unrhyw ddefnydd arbennig. Er mwyn cefnogi'r cais cyflwynwyd y dogfennau canlynol - Arolwg Gweithgareddau Ystumod, Arolwg Rhywogaethau Gwarchodedig, Datganiad Cymysgedd Tai, Datganiad Iaith Gymraeg a gwybodaeth gan gwerthwyr tai lleol parthed prisiau marchnad agored yr unedau preswyl (prisiau rhent a phrisiau perchnogion preswyl/*owner occupier*).

## 2. Polisiâu Perthnasol:

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

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

ISA 1: Darpariaeth isadeiledd

ISA 2: Cyfleusterau cymunedol

PCYFF 1: Ffiniau Datblygu

PCYFF 2: Meini prawf datblygu

PCYFF 3: Dylunio a siapio lle

PCYFF 4: Dylunio a thirweddu

PCYFF 5: Rheoli carbon

PCYFF 6: Cadwraeth dŵr

PS 5: Datblygu cynaliadwy

PS 6: Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt

AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig

TRA 2: Safonau parcio

TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant

PS 17: Strategaeth aneddleoedd

TAI 3: Tai mewn Pentrefi Gwasanaeth

TAI 15: Trothwy tai fforddiadwy a'u dosbarthiad

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

Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA): Cymysgedd Tai (2018); Tai Fforddiadwy (2019); Ymrwymadau Cynllunio (2019); Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy (2019) a Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol (2009).

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 01/11/2021</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

## 2.4 **Polisiau Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040.

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11 - Rhagfyr 2021)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

Nodyn Cyngor Technegol 2: Cynllunio a Thai fforddiadwy

Nodyn Cyngor Technegol 20: Cynllunio a'r Gymraeg

## 3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

3.1 Ymholiad cyn cyflwyno cais rhif Y19/000876 parthed addasu'r capel a'r ysgoldy i 7 fflat (wedi ei ostwng o 9 fflat yn wreiddiol), mynedfa newydd a llecynnau parcio - ymatebwyd drwy ddatgan:-

- *Egwyddor - mae egwyddor y datblygiad yn dderbyniol gan ei fod wedi ei leoli oddi fewn i'r ffin datblygu yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLL). Fodd bynnag, gan fod capel yn cael ei ystyried fel cyfleuster cymunedol bydd angen cadarnhau a oes ymgais wedi ei wneud i'w ddefnyddio ar gyfer defnydd cymunedol arall ac os yw wedi cael ei farchnata yn aflwyddiannus am gyfnod penodol (Polisi ISA 2 o'r CDLL).*
- *Ystyriaethau tai - bydd angen i unrhyw gais gyfiawnhau pan fo angen ychwaneg o dai yn Neiniolen. Yn ychwanegol i hyn, bydd angen cyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg gan fod y bwriad yn mynd dros y ffigwr ar gyfer cyflenwad dangosol tai ar gyfer Deiniolen (Polisi PSI o'r CDLL).*
- *Tai fforddiadwy - er bod y niferoedd wedi ei ostwng o 9 i 7 uned breswyl mae'r polisiau perthnasol yn parhau i ofyn am uned fforddiadwy fel rhan o'r cynllun hwn. Y brif bwyslais a'r flaenoriaeth yw bod datblygiadau tai yn cynnwys elfen o dai fforddiadwy mewn unrhyw gynllun dros 2 dy mewn pentrefi fel Deiniolen er mai darpariaeth o 10% (er gall y ffigwr yma fod yn hyfyw yn Arfordir Gorllewinol ac Arfon Wledig) sy'n cael ei ofyn amdano (Polisi TAI 15 o'r CDLL) - 0.7 uned yn y cyswllt hwn. Bydd rhaid sicrhau bod maint yr uned fforddiadwy yn dderbyniol a sut bydd yr uned fforddiadwy yn cael ei ddarparu/farchnata.*
- *Cymysgedd tai - bydd angen cyflwyno datganiad cymysgedd tai yn unol â gofynion Polisi TAI 8 o'r CDLL ynghyd a'r Canllaw Cynllunio Atodol: Cymysgedd Tai. Bydd angen cyfiawnhau'r math o unedau a gynigir ar sail yr angen lleol am y fath unedau o fewn y pentref gan hefyd ystyried y tai sydd eisoes wedi eu codi neu sydd â chaniatâd cynllunio yn Neiniolen.*
- *Darpariaeth addysgol - mae Polisi ISA 2 yn datgan mewn ambell sefyllfa bydd angen cyfraniad addysgol os yw capasiti yr ysgol leol wedi ei gyrraedd. Yn yr achos hwn, credir na fyddai angen cyfraniad addysgol gan ystyried graddfa a natur y datblygiad.*
- *Llecynnau amwynder agored - gan fod y bwriad o dan y trothwy o 10 uned ni fydd angen cyfraniad ar gyfer llecyn agored/cae chwarae ar gyfer plant yn yr achos hwn.*

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

#### 4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Gwrthwynebu ar sail diffyg gwybodaeth a beth yw pwrpas penodol y cynllun?

Uned Drafnidiaeth: Yn dilyn derbyn cynllun diwygiedig nid oes gan yr Uned Drafnidiaeth wrthwynebiad i'r bwriad ar sail gofynion parcio na diogelwch ffyrdd yn ddarostyngedig ar gynnwys amodau priodol.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Dim gwrthwynebiad i'r cais ond gyda sylwadau safonol parthed rhywogaethau a warchodir, cyrsiau dwr a rheoli'r amgylchedd.

Dŵr Cymru: Angen cyflwyno cynllun draenio dŵr aflan ar gyfer y safle cyn i unrhyw waith ddechrau ar y datblygiad

Uned Gwarchod y Cyhoedd: Dim ymateb.

Uned Strategol Tai: Gwybodaeth am angen: Dengys y ffigyrau am 2020 isod nifer o ymgeiswyr sydd yn dymuno byw yn yr ardal:-

4 o ymgeiswyr o'r gofrestr Tai Teg am eiddo canolraddol

74 o ymgeiswyr o'r gofrestr aros tai cyffredin am eiddo cymdeithasol - nodir yma bod ffigyrau 2021 gan y Tim Opsiynau Tai yn dangos bod 54 cais ar gyfer tŷ 2 llofft a 51 cais ar gyfer tŷ 3 llofft.

Addasrwydd y Cynllun: Ar sail y wybodaeth uchod ymddengys bod y Cynllun yn rhannol cyfarch yr angen yn yr ardal. Petai Cymdeithas Tai yn bartner ar gyfer y datblygiad hwn fydd angen gofyn bod dyluniad yr eiddo yn cydymffurfio gyda safonau Llywodraeth Cymru (*DQR*).

Caiff 50% eu prisio allan o'r farchnad yn yr ardal hwn.

Ymgynghorydd Iaith, Uned Cefnogaeth Gorfforaethol:

Nid oes sail glir yma i wrthwynebu'r cais ar sail ieithyddol, ac yn sicr felly os yw'r angen am y math yma o unedau wedi ei brofi ac y byddai yn cynnig cyfleoedd ychwanegol i bobl ifanc aros o fewn eu

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 01/11/2021</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

hardal. Byddai hynny, fodd bynnag yn seiliedig ar farchnata bwriadus i'r gynulleidfa leol, ac yn golygu cadw'r ffigyrau a'r ganran siaradwyr yn sefydlog, yn hytrach nag ychwanegu ati. Byddai cadw lefel y siaradwyr Cymraeg yn gyson yn yr ardal yn cael ei ystyried yn effaith gadarnhaol.

**CADW:**

Mae CADW yn argymhell pe caniateir y cais hwn bydd angen amod sy'n gofyn i'r ymgeisydd ail-wynebu waliau'r capel a'r ysgoldy gyda gro-chwipiad sy'n adlewyrchu'r gro chwipiad presennol yn hytrach na gyda rendr gan fod yr adeilad amlwg a phwysig hwn wedi ei leoli o fewn Safle Treftadaeth y Byd Enwebedig Tirlun Llechi Gogledd-Gorllewin Cymru.

**Uned Bioamrywiaeth:**

Bydd angen amodau parthed cydymffurfio a Rhan 8 (Canlyniadau) o'r Arolwg Rhywogaethau Gwarchoddedig ynghyd a chyflwyno manylion parthed darpariaeth ar gyfer ystlumod a gwennoliaid.

**Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd:**

Angen cynnwys amod parthed ymgymryd ac arolwg ffotograffig priodol o'r adeiladwaith cyn dechrau ar unrhyw waith ar y safle.

**Uned Rheoli Risg Llifogydd ac Erydiad Arfordirol:**

Mae ein mapiau'n dangos bod cwrs dŵr yn llifo trwy'r safle datblygu mewn cylfat. Cynghorir y datblygwr i sefydlu union lwybr a chyflwr y cylfat cyn ymgymryd ag unrhyw waith ar y safle. Yn ogystal, bydd angen Caniatâd Cwrs Dŵr Cyffredin ar gyfer unrhyw waith a allai effeithio ar lif y cwrs dŵr, gan gynnwys unrhyw addasiadau i'r cylfat. Bydd cyfrifoldeb am gynnal a chadw'r cwrs dŵr a'r cylfat o fewn ffiniau'r safle yn y dyfodol yn eistedd gyda'r perchennog/perchnogion.



<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 01/11/2021</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu eisoes wedi dod i ben a derbyniwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

- Angen mwy o wybodaeth parthed y datblygiad.
- Bydd angen chwilio am ddefnydd mwy addas ar gyfer y safle hwn.

Yn ogystal â'r gwrthwynebiadau uchod derbyniwyd gohebiaeth yn datgan y canlynol:-

- Cefnogi ail-ddefnyddio'r adeilad hanesyddol lleol hwn ar gyfer defnydd preswyl a bydd y bwriad yn cadw cymeriad yr adeiladwaith.
- Mae nant yn rhedeg drwy'r safle.
- Mae'r cynllun plannu coed newydd yn groesawgar ond byddent wedi eu lleoli yn rhy agos i wal ffin gorllewinol y safle gyda'r perygl iddynt danseilio sylfaen y wal ei hun.
- Nid oes gwybodaeth wedi ei gyflwyno parthed bwriad yr ymgeisydd ar gyfer y rhan gefn o'r safle ble lleolir y fynwent.
- Cadarnhad bod ystlumod yn defnyddio'r coed sydd ar y safle'n bresennol.

## 5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

### Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'r egwyddor o ddarparu unedau preswyl ar y safle arbennig hwn wedi ei selio ym Mholisi PCYFF 1, TAI 3, TAI 15, PS 17 ac ISA 2. Dywed Polisi PCYFF 1 caniateir cynigion tu mewn ffiniau datblygu yn unol â pholisïau a chynigion eraill y CDLL, polisiau cynllunio cenedlaethol ac ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill. Fel y cyfeirir ato uchod, lleolir y safle o fewn ffin datblygu Pentref Gwasanaethol Deiniolen. Mae Polisi TAI 3 yn datgan o fewn y Pentrefi gwasanaeth bydd tai i gwrdd â Strategaeth y Cynllun yn cael eu sicrhau drwy'r dynodiadau tai ynghyd a safleoedd ar hap addas o fewn y ffin datblygu. Y lefel cyflenwad dangosol i Ddeiniolen dros gyfnod y Cynllun yw 45 uned (sydd yn cynnwys 'lwfans llithro' o 10%). Yn y cyfnod 2011 i 2021, mae cyfanswm o 22 uned wedi eu cwblhau yn Neiniolen. Roedd y banc tir h.y. safleoedd gyda chaniatâd cynllunio presennol, yn Ebrill 2021 yn 47 o unedau.
- 5.2 Byddai adeiladu'r holl unedau ar safleoedd sydd â chaniatâd yn y banc tir yn golygu byddai Deiniolen yn cyflawni ei ddarpariaeth dangosol. Bydd Fframwaith Fonitro'r Cynllun yn ystyried y nifer o unedau fydd yn cael eu cwblhau'n flynyddol er mwyn penderfynu os yw'r Cynllun yn cyflawni'r gofyniad tai. Bydd y monitro blynyddol hefyd yn caniatáu i'r Cynghorau i benderfynu pa fath o safleoedd fydd yn danfon tai h.y. dynodiadau neu safleoedd ar hap. Bydd y ffocws ar yr unedau a gwblhawyd yn hytrach na chaniatadau. Mae Polisi PS 17 yn nodi bydd 25% o'r twf tai yn cael ei leoli o fewn y Canolfannau Gwasanaeth Lleol ac yn Ebrill 2020 dangosir fod 1.394

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

uned o'r cyfanswm o 1,953 uned (heb y lwfans llithriad o 10%) wedi eu cwblhau, a bod 844 yn y banc tir (ac yn debygol o gael eu cwblhau). Yn seiliedig ar y gyfradd gwblhau hyd yma yn unig o fewn y categori Pentrefi, Clystyrau & Cefn Gwlad agored (gwybodaeth Ebrill 2020), mae'n debyg, felly, o safbwynt ystyriaethau twf, y byddai bwriad o'r fath yn dderbyniol.

5.3 Fodd bynnag, gan fod Deiniolen wedi gweld ei lefel twf disgwyliedig ar safleoedd ar hap trwy unedau wedi eu cwblhau yn y cyfnod 2011 i 2021 a chwblhau'r banc tir presennol, mae angen i'r ymgeisydd ddangos bod y bwriad arfaethedig yn cyfarch anghenion y gymuned leol. I'r perwyl hyn, mae'r ymgeisydd wedi datgan y canlynol:-

- Mae'r prisiau ar gyfer y fflatiau (rhentu a pherchnogion preswyl – gweler isod) yn brisiau sy'n fforddiadwy i ddarparu deiliaid lleol.
- Mae ffigyrau sydd ar rhestr cwmni gwerthwyr tai lleol yn dangos bod 146 o fobl yn edrych i fyw yn ardal Deiniolen gyda 57 yn brynwyr tai cyntaf am unedau i fyny i £100,000 mewn gwerth.
- Mae Aseiad Tai Marchnad Leol Gwynedd 2018-2023 yn cadarnhau bod diffyg 13% am unedau 1 llofft a diffyg 11% unedau 2 lofft yng Ngwynedd ac amcangyfrif bydd yr angen am unedau bach (1 a 2 berson) ynghyd ag unedau mwy (5 person) yn cynyddu at y flwyddyn 2035.
- Nid yw caniatadau diweddar ar gyfer tai yn Neiniolen yn cyfarfod a'r angen am unedau llai ar ffurf fflatiau:- (i) cais C20/0485/18/AC (Rhes Fictoria) sy'n cynnwys tai 2, 3 a 4 llofft ac mae'r caniatâd gwreiddiol wedi cael ei adnewyddu dwy waith eisoes ac nid oes sicrhad bydd y bwriad hwn yn cael ei ddatblygu yn y dyfodol agos; (ii) cais C19/0003/18/MG ( Rhiw Goch) sy'n cynnwys 17 ty (2, 3 a 4 llofft) a cais rhif C18/0977/18/LL (Maes Gwylfa) sy'n cynnwys 9 ty (2, 3 a 5 llofft i Adra).
- Mae ymchwiliadau cyfredol ar "*Right Move*" yn cadarnhau nad oes fflatiau ar werth yn y pentref ac mai dim ond un ty 2 lofft sydd ar werth.
- Mae gan Tai Teg 4 ymgeisydd yng Nghlwt y Bont a Deiniolen ar eu rhestr aros ar gyfer tai fforddiadwy canolradd.

5.4 Gan ystyried y wybodaeth uchod credir gellir cyfiawnhau'r angen lleol ar gyfer y math o unedau preswyl a gynigir o fewn y cais cyfredol hwn.

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

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

5.6 Mewn ymateb i'r uchod mae'r ymgeisydd wedi datgan bod yr adeilad wedi bod ar y farchnad ers Ionawr, 2013 ac dim ond wedi cael ei werthu yn Hydref, 2018 sy'n dangos

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

nid oes llawer o ddiddordeb o fewn y farchnad ar gyfer eiddo cyn-addoldai. Mae defnydd yr eiddo fel addoldy wedi dod i ben yn Ionawr, 2013 ac ers y cyfnod hwn nid oes diddordeb wedi ei ddangos i barhau gyda'i ddefnydd fel addoldy a dyma pan rhoddwyd y capel a'r festri ar y farchnad yn wreiddiol ac mae addoldy arall gerllaw i'r safle hwn, sef, Eglwys Crist Llandinorwig. Byddai addasu'r adeiladwaith ar gyfer fflatiau bach o safon yn gwneud defnydd priodol o'r safle a'r eiddo gan ystyried ei fod wedi ei leoli mewn ardal sy'n bennaf yn ardal breswyl ac y byddai'n gyfle i dacluso a thwtio'r safle i fyny ar sail mwynderau gweledol ac hefyd yn modd i osgoi unrhyw ymddygiad anghymdeithasol yn y rhan yma o'r pentref. I'r perwyl hyn, felly, credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi ISA 2 o'r CDLL.

### **Mwynderau gweledol**

- 5.7 Gellir disgrifio'r safle fel safle tirnod yn y strydlun lleol gyda'r adeilad ei hun yn nodwedd pensaernïol trawiadol ac amlwg iawn gan gyfrannu i gymeriad adeiledig y rhan yma o'r pentref ynghyd a'r ardal leol ehangach (gweler sylwadau CADW uchod). Mae'r bwriad yn golygu ymgymryd â man newidiadau i edrychiadau allanol y capel ynghyd a'r ysgoldy cysylltiedig. Mae'r newidiadau hyn yn cynnwys newidiadau i ddyluniad y ffenestri er mwyn cydymffurfio gyda gofynion iechyd a diogelwch er bydd yr agoriadau eu hunain yn aros yn eu ffurf bresennol. Bydd bwriad i ddisodli'r ffenestri presennol UPV-c lliw gwyn gyda rhai UPV-c lliw llwyd, atgyweirio nodweddion pensaernïol fel y bandin gyda'r waliau gro chwip garw presennol yn cael eu disodli gan rendr llyfn gyda'r lliw i'w gytuno. Fodd bynnag, yn unol â chynghor CADW uchod dylid ail-wynebu edrychiadau allanol y capel a'r festri gyda gro chwipiad sy'n adlewyrchu'r gro chwipiad presennol a gellir sicrhau hyn drwy gynnwys amod perthnasol mewn unrhyw ganiatâd cynllunio.
- 5.8 Bwriedir agor mynediad newydd yng nghornel de-gorllewinol y safle drwy ddymchwel wal garreg (a chau'r agoriad presennol) a disodli'r llecyn gwyrdd (sy'n cynnwys llwybr gwyneb tarmac) gyda llecynnau parcio newydd ynghyd a phlannu coed i digolledu'r rhai fydd angen eu torri ar gyfer y ddarpariaeth parcio. Gan ystyried natur, graddfa a lleoliad canolig y safle o fewn ardal adeiledig sefydledig ni chredir byddai'r bwriad, o'i ganiatáu, yn amharu'n andwyol ar fwynderau gweledol y rhan yma o'r strydlun nac ar gymeriad ac integreidd ehangach Tirlun o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Dinorwig. Credir, felly, i'r bwriad gydymffurfio a gofynion Polisi PCYFF 3 a PS 20 o'r CDLL yn ddarostyngedig ar gynnwys amod sicrhau gro chwipiad i edrychiadau allanol yr adeiladwaith.

### **Mwynderau cyffredinol a phreswyl**

- 5.9 Fel y cyfeirir ato uchod lleolir anheddau preswyl i'r gorllewin, dwyrain ac i'r de o safle'r cais. I'r gorllewin lleolir yr anheddau Llys Rhiwen ac 1 a 2 *Brook Cottage* gyda rhif 2 wedi ei leoli union gyfochrog a safle'r cais. Bydd oddeutu gwagle o 12m rhwng edrychiad dwyreiniol rhif 2 a ffenestri'r uned breswyl a fydd yng nghefn y festri ac fe leolir y ffenestri hyn ar dir uwch na lefel llawr eiddo rhif 2. Er nad yw perchennog rhif 2 wedi gwrthwynebu ar sail colli preifatrwydd, gellir sicrhau nad yw'r sefyllfa'n gwaethygu pe caniateir y cais hwn drwy gynnwys amod mewn unrhyw ganiatâd cynllunio a fyddai'n

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

diogelu mwynderau preswyl deiliaid rhif 2 drwy ymgymryd â mesurau lliniaru addas e.e. drwy osod ffilm afloyw ar paen gwaelod ffenestri'r uned breswyl arfaethedig. Credir na fyddai ffenestri 2 o'r unedau preswyl a fydd yn cael eu darparu o fewn y capel ac sy'n hwynebu'r gorllewin yn mynd i danseilio'n sylweddol ar fwynderau preswyl anheddau Llys Rhiwen nac 1 a 2 *Brook Cottage* gan ystyried y pellter sydd rhyngddynt a gosodiad y ffenestri hyn mewn perthynas â lleoliad yr anheddau cyfagos.

- 5.10 I'r dwyrain bydd ffenestri 2 o'r unedau preswyl arfaethedig a ddarperir o fewn y capel yn wynebu cefnau tai'r Stryd Fawr ynghyd a chefnau tai Porth y Gogledd. Er nad oes gwrthwynebiadau wedi eu derbyn gan ddeiliad yr anheddau hyn ar sail colli preifatrwydd yn dilyn y broses ymgynghori statudol, gellir sicrhau preifatrwydd y deiliaid hyn drwy osod amod addas fel y cyfeiriwyd ato uchod. I'r de o'r safle lleolir y Stryd Fawr ac anheddau preswyl ymhellach draw ond gan ystyried mai cyntedd a grisiau i wasanaethu'r unedau preswyl arfaethedig fydd yn wynebu'r de credir na fydd y bwriad yn amharu'n sylweddol ar fwynderau yr anheddau hynna ar sail colli preifatrwydd.
- 5.11 Ni chredir ychwaith byddai'r bwriad, o'i ganiatáu, yn mynd i effeithio'n sylweddol ar fwynderau preswyl a chyffredinol deiliaid cyfagos ar sail aflonyddwch sŵn gan ystyried graddfa, dwysedd a natur y defnydd arfaethedig ynghyd a'r ffaith fod y safle eisoes wedi ei leoli mewn lleoliad canolig o fewn y pentref a chyferbyn a man tramwy cyhoeddus prysur. I'r perwyl hyn, felly, credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF 2 o'r CDLL.

#### **Materion trafndiaeth a mynediad**

- 5.12 Mae'r bwriad yn golygu cau'r fynedfa cerddwyr bresennol oddi ar y Stryd Fawr a chreu mynediad newydd i gerbydau yng nghornel de-gorllewinol y safle ynghyd a darparu llecynnau parcio ar lawnt blaen y safle. Yn dilyn derbyn cynllun safle diwygiedig gan yr ymgeisydd parthed lleihau uchder y wal flaen bresennol er mwyn creu lleiniau gweledd addas, gwybodaeth ychwanegol parthed triniaeth y llwybr troed presennol sy'n rhedeg ar hyd blaen y safle ynghyd ag ail-ddylunio'r llecynnau parcio nid oes gan yr Uned Drafnidiaeth wrthwynebiad i'r cais yn ddarostyngedig ar gynnwys amodau perthnasol. Credir, felly, i'r bwriad gydymffurfio gyda gofynion Polisi TRA 2 a TRA 4 o'r CDLL.

#### **Materion tai fforddiadwy a chymysgedd tai**

- 5.13 Fel rhan o'r cais cyflwynwyd Datganiad Cymysgedd Tai ac mae'r wybodaeth yma'n nodi:-
- Bydd y 7 uned ar gyfer rhent canolradd gyda un uned 1 llofft yn uned fforddiadwy (mae Polisi TAI15 yn datgan bydd angen un o'r 7 uned fod yn uned fforddiadwy).
  - Cyflwynwyd prisiau ar gyfer yr unedau 1 a 2 ystafell wely gan gwmni gwerthwyr tai lleol yn seiliedig ar amodau'r farchnad dai leol ynghyd a chymharu tystiolaeth cyffelyb. Pris tybiaethol (perchnogion preswyl/*owner occupier*) ar gyfer fflat fforddiadwy yn Neiniolen yw £98,709 (yn seiliedig ar gynnwys y CCA perthnasol) gyda'r pris a ddyfynnwyd gan y cwmni gwerthwyr tai yn £75,000 i £80,000 am yr uned fforddiadwy, £80,000 i £85,000 ar

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

gyfer uned 1 ystafell wely marchnad agored a rhwng £90,000 i £105,000 ar gyfer yr unedau 2 ystafell wely farchnad agored.

- Pris tybiaethol ar gyfer uned rhentu fforddiadwy yn Neiniolen yw £539.00 (misol) a'r pris a ddyfynwyd gan y cwmni gwerthwyr tai yw £400.00 (misol) ar gyfer yr uned fforddiadwy a'r uned 1 ystafell wely marchnad agored a £500.00 ar gyfer yr unedau 2 ystafell wely marchnad agored. Mae'r prisiau a gyflwynwyd yn cadarnhau byddai prisiau rhentu a phrisiau perchnogion preswyl/owner occupier yr unedau arfaethedig yn fforddiadwy.
- Cysylltwyd gyda Tim Opsiynau Tai y Cyngor ynghyd a'r Hwulysudd Tai Gwledig yn unol â'r cyngor a gynhwysir yn y CCA perthnasol ac mae'r wybodaeth a dderbyniwyd yn ôl yn dangos bod angen am unedau 1 a 2 ystafell wely yn uchel gyda 46 cais wedi eu cynnwys yng Nghofrestr Tai Cyffredinol y Cyngor ar gyfer fflatiau 1 a 2 ystafell wely. Mae 32 cais ar gyfer fflat 1 ystafell wely a 35 cais ar gyfer fflat 2 ystafell wely.
- Mae'r ddogfen Asesiad Marchnad Tai Lleol Gwynedd (2018 i 2023) yn cadarnhau bod diffyg 13% am unedau i llofft a diffyg 11% unedau 2 lofft yng Ngwynedd ac amcangyfrif bydd yr angen am unedau bach (1 a 2 berson) ynghyd ag unedau mwy (5 person) yn cynyddu i 2035.
- Mae cyfrifad 2011 yn dangos, ar y cyfan, bod nifer o eiddo rhentu preifat sydd yn y farchnad yn lleihau ac bod maint teuluoedd hefyd yn lleihau sy'n awgrymu bydd angen am fwy o unedau llai. Mae'r grŵp oedran rhwng 24 -34 oed (11%) o boblogaeth Môn a Gwynedd) yn cael anhawster i gael mynediad i'r farchnad dai yn yr hinsawdd economig sydd ohoni gyda nifer helaeth ohonynt ar incwm isel. O ganlyniad i hyn, bydd unedau bach ar rent fel y cynigir yma yn gymorth i ddiwallu'r angen hwn.
- Mae Tim Opsiynau Tai y Cyngor yn cadarnhau bod 54 cais ar gyfer unedau cymdeithasol 2 lofft yn Neiniolen gyda 38 a diddordeb mewn unedau 1 llofft ac er bod 6 o'r fflatiau yn rhai marchnad agored mae eu pris rhentu/gwerthiant yn gyfystyr a darparu unedau fforddiadwy.

5.14 Gan ystyried y wybodaeth uchod ystyrir gellir cefnogi'r cais ar sail gofynion Polisi TAI 8 a'r CCA perthnasol a gellir sicrhau bydd yr uned fforddiadwy yn fforddiadwy yn bresennol ac i'r dyfodol drwy gynnwys amod cynllunio safonol.

### **Materion ieithyddol**

5.14 Mae Polisi PS 1 o'r CDLL yn datgan bydd y Cynghorau'n hyrwyddo a chefnogi'r defnydd o'r iaith Gymraeg yn ardal y Cynllun a fydd hyn yn cael ei gyflawni drwy ofyn am Ddatganiad Iaith Gymraeg ar gyfer rhai datblygiadau. Un o'r sefyllfaoedd pan byddai'n ofynnol i ofyn am y fath wybodaeth yw pan fydd datblygiad yn darparu mwy na'r ddarpariaeth dangosol ar gyfer yr anheddle dan sylw (Deiniolen yn yr achos hwn). Fel y cyfeiriwyd ato uchod, er bod y bwriad yn dderbyniol ar sail y ddarpariaeth cyffredinol am unedau preswyl newydd o fewn y categori Pentrefi, Clystyrau a Chefn Gwlad Agored yn y CDLL, mae Deiniolen eisoes wedi cyflawni ei ddarpariaeth dangosol ar gyfer unedau preswyl ac i'r perwyl hyn, felly, cyflwynwyd Datganiad Iaith Gymraeg gyda'r cais. Daw'r datganiad i'r canlyniad byddai caniatáu'r bwriad yn cael effaith bositif ar y iaith Gymraeg ar sail (i) tai newydd - caniatáu i siaradwyr Cymraeg sydd ddim a'r gallu ariannol i brynu/rhentu eiddo mwy i aros yn eu cynefin lleol; (ii) poblogaeth a chyfansoddiad ieithyddol; (iii) gwelededd yr iaith yn lleol; (iv) seilwaith y gymuned a (v) cyflogaeth.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

5.15 Derbyniwyd sylwadau'r Uned Iaith Gymraeg ar y Datganiad ac maent yn datgan er bod ychydig o anghysondeb yn y wybodaeth, ac nid yw'r dystiolaeth o'r angen am yr union fath o unedau yn gadarn, os yw'r unedau yn cael eu marchnata yn bwrpasol ar gyfer y gynulleidfa leol yna byddai'n cynnig amrywiaeth o unedau ac yn galluogi mwy o bobl i aros o fewn eu cymuned leol, gan gyfrannu at gynnal y lefel gyfredol o ran poblogaeth a nifer siaradwyr Cymraeg ac o'r safbwynt hwn mae'r Uned yn datgan mai effaith cadarnhaol ceir ar y iaith a'r diwylliant Cymreig. Ystyrir, felly, fod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PS 1 ynghyd a'r CCA: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy.

### **Materion addysgol**

5.16 Y polisi perthnasol o fewn cyd-destun cyfraniadau addysgol ar gyfer datblygiadau preswyl yw Polisi ISA 1 o'r CDLL. Mae'r canllawiau Cynllunio Atodol a fabwysiadwyd i gefnogi'r Cynllun Datblygu blaenorol yn parhau i fod yn ystyriaeth berthnasol wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio hyd nes eu bod yn cael eu disodli gan rai newydd. Yn hyn o beth mae'n berthnasol i ystyried cynnwys y CCA wrth drafod y cais hwn. Mae'r wybodaeth/fformiwlâ o fewn y CCA yn nodi'r canlynol o ran nifer y disgyblion fyddai'n debygol o ddeillio o'r datblygiad - ysgol gynradd 0.33 disgybl, ysgol uwchradd (blwyddyn 7 i 11) 0.24 disgybl ag ysgol uwchradd (blwyddyn 12 ac 13) 0.018. Gan ystyried y ffigurau hyn ynghyd a'r ffaith ni ellir ystyried fflatiau 1 llofft o fewn y cyfrif ni fydd angen cyfraniad addysgol yn y cyswllt hwn. Credir, felly, i'r bwriad fod yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi ISA 1 o'r CDLL.

### **Materion llecynnau agored**

5.17 Yn ol Polisi ISA 5 o'r CDLL disgwylir i gynigion ar gyfer 10 ty 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*. Yn yr achos hwn, dim ond 7 uned breswyl newydd bydd yn cael ei gynnig fel rhan o'r cais ac o ganlyniad i hyn nid oes angen darpariaeth/cyfraniad ariannol ar gyfer llecynnau agored. Credir, felly, bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi ISA5 o'r CDLL ynghyd a'r CCA: Llecynnau Agored mewn Datblygiadau Tai Newydd.

### **Materion bioamrywiaeth**

5.18 Fel rhan o'r cais cyflwynwyd Arolwg Gweithgareddau Ystlumod, Arolwg Rhywogaethau Gwarchodedig ynghyd a chario allan Arolwg Gweithgareddau Noswyl ar gyfer ystlumod. Cadarnhawyd o fewn yr Arolwg Gweithgareddau Ystlumod nad oedd dystiolaeth ffisegol o ystlumod yn defnyddio'r adeilad fel clwydfan ac fe nodwyd, yn gyffredinol, bod y potensial i'r adeiladwaith gefnogi ystlumod yn isel iawn a chadarnhawyd hyn yn dilyn Arolwg Gweithgareddau Noswyl hefyd. Gan ystyried y wybodaeth a gynhwysir yn y dogfennau hyn, mae'r Uned Bioamrywiaeth wedi datgan bydd angen amodau parthed cydymffurfio a Rhan 8 (Canlyniadau) o'r Arolwg Rhywogaethau Gwarchodedig sy'n cynnwys gwybodaeth parthed darpariaeth ar gyfer ystlumod a gwennoliaid. I'r perwyl hyn, felly, credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi AMG 5 o'r CDLL.

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 01/11/2021</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

## **6. Casgliadau:**

6.1 Gan ystyried yr asesiad uchod ystyrir y byddai'r bwriad i ddarparu 7 uned breswyl gan gynnwys uned fforddiadwy yn ymateb yn bositif i'r anghenion ar gyfer unedau preswyl bychain yn Neiniolen. Wrth asesu'r cais fe roddwyd ystyriaeth lawn i'r sylwadau a dderbyniwyd mewn ymateb i'r cyfnod ymgynghori ac i'r ymateb a dderbyniwyd gan ymgynghorwyr statudol. Ar sail yr asesiad uchod, ni ystyrir fod y bwriad yn groes i bolisiâu lleol na chenedlaethol ac nad oes unrhyw fater cynllunio perthnasol sy'n gorbwyso'r ystyriaethau polisi hyn. I'r perwyl yma ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol yn ddarostyngedig ar gynnwys yr amodau isod.

## **7. Argymhelliad:**

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

1. 5 mlynedd.
2. Yn unol â'r cynlluniau a dogfennau a gyflwynwyd gyda'r cais.
3. Amodau priffyrdd.
4. Cyflwyno cynllun tirlunio/plannu coed.
5. Amodau mesurau lliniaru bioamrywiaeth a gwella bioamrywiaeth.
6. Cytuno manylion parthed enw Cymraeg ar gyfer y datblygiad ynghyd ag arwyddion sy'n hysbysu ac yn hyrwyddo'r datblygiad o fewn ac oddi allan y safle.
7. Sicrhau cynllun/trefniant ar gyfer yr uned fforddiadwy.

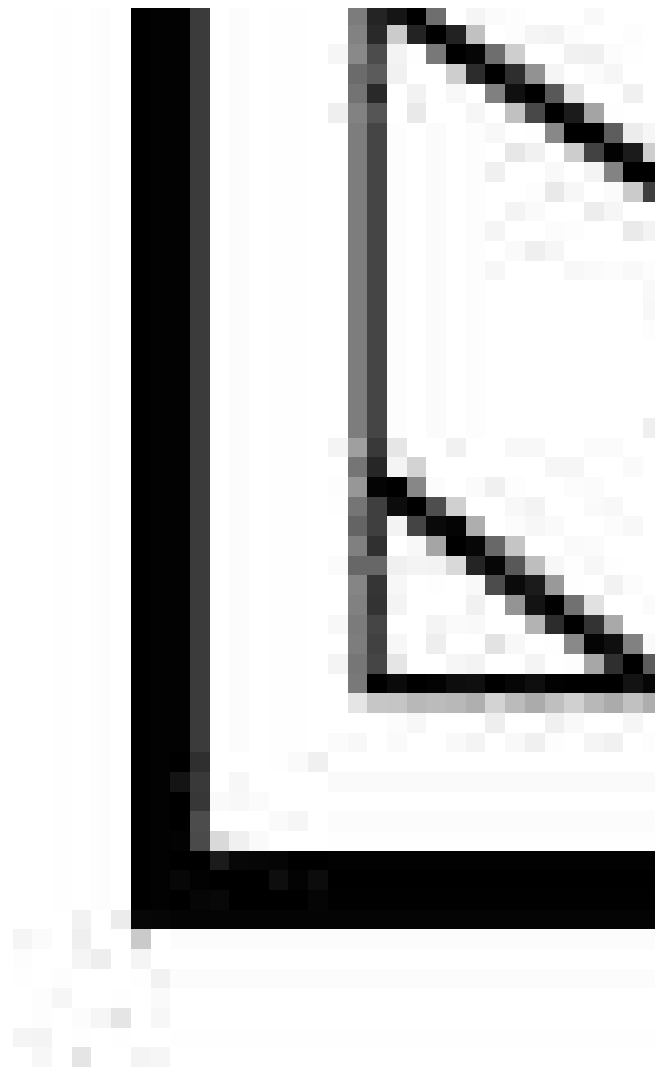
# **C19/1194/18/LL**

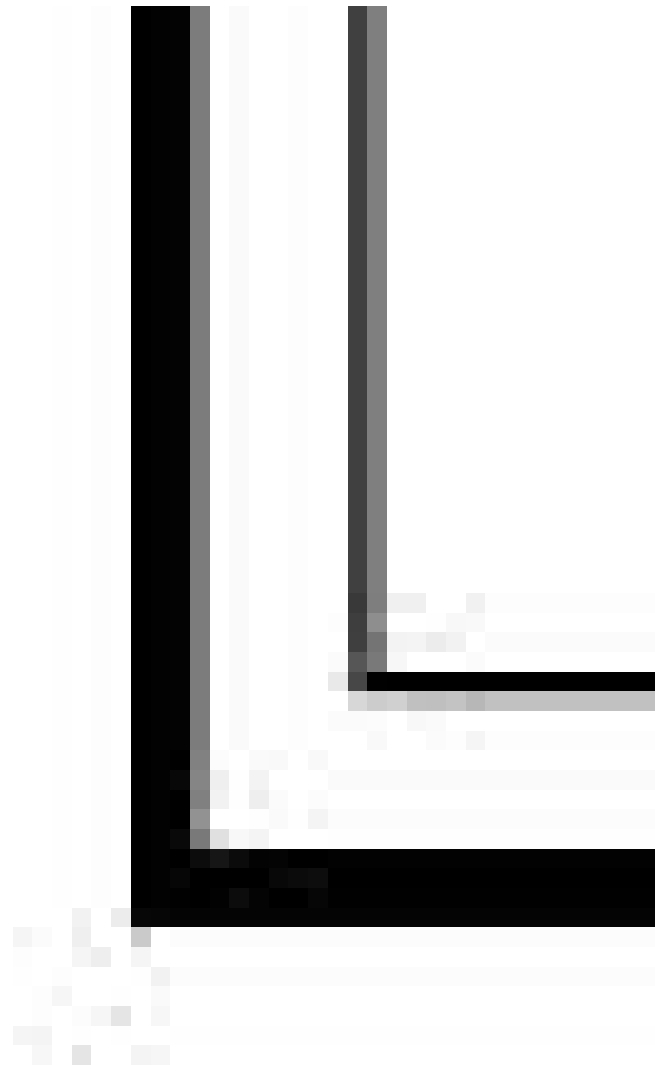
**Addasu'r capel i 7 uned breswyl gan gynnwys uned  
fforddiadwy ynghyd a mynediad newydd a llecynnau  
parcio**

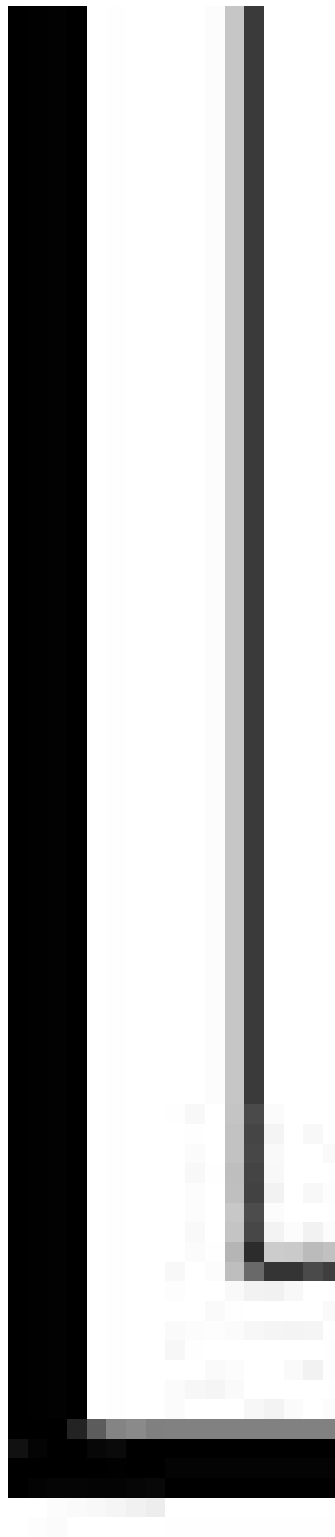
**Conversion of chapel into 7 residential units including  
an affordable unit together with a new access and  
parking spaces.**

**Capel Ebeneser Stryd Fawr, Deiniolen, Caernarfon,  
Gwynedd, LL55 3HU**

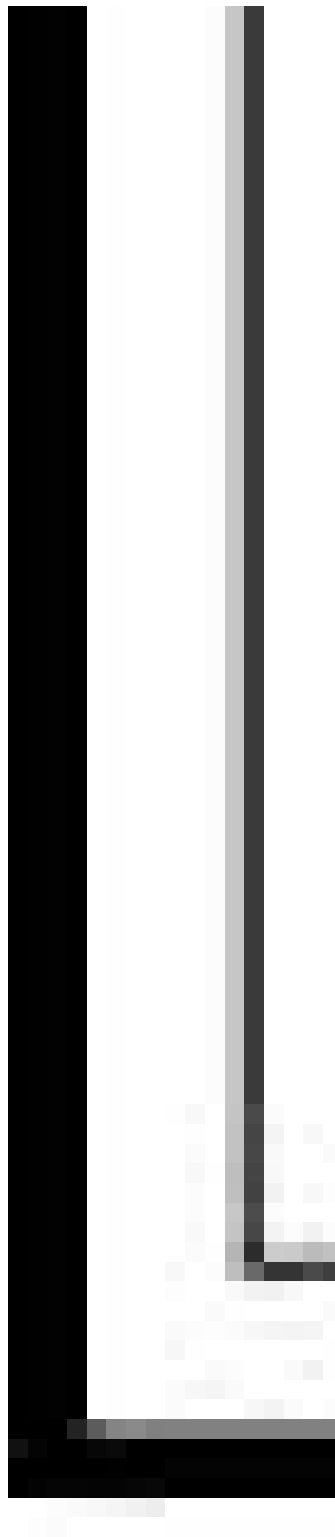














Tud. 262



Tud. 263



Tud. 264





Tud. 265



Tud. 266



Tud. 267



Tud. 268



Tud. 269