



Cyfarfod

**PWYLLGOR CYNLLUNIO**

Dyddiad ac Amser

**10.00 y.b., DYDD LLUN, 28AIN CHWEFROR, 2022**

**\*NODER\***

**BYDD Y CYFARFOD YN CAEL EI WEDDARLLEDU**

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

Lleoliad

**Cyfarfod Rhithiol**

Pwynt Cyswllt

**Lowri Haf Evans**

**01286 679 878**

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

(Dosbarthwyd Dydd Gwener, 18 Chwefror 2022)

## **PWYLLGOR CYNLLUNIO**

### **Aelodaeth (15)**

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

Y Cynghorwyr

Olaf Cai Larsen  
Simon Glyn  
Huw Gruffydd Wyn Jones  
Gareth A. Roberts

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

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

Y Cynghorwyr

Eric M. Jones  
I. Dilwyn Lloyd

Anne Lloyd Jones  
Eirwyn Williams

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

Y Cynghorydd  
Owain Williams

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

Y Cynghorydd  
Louise Hughes

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

Y Cynghorydd  
Stephen W. Churchman

## TREFN SIARAD AR GEISIADAU CYNLLUNIO YN Y PWYLLGOR CYNLLUNIO

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

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

# RHAGLEN

## 1. YMDDIHEURIADAU

I dderbyn unrhyw ymddiheuriadau am absenoldeb

## 2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

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

## 3. MATERION BRYS

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

## 4. COFNODION

7 - 12

Bydd y Cadeirydd yn cynnig y dylid llofnodi cofnodion cyfarfod o'r pwyllgor hwn a gynhaliwyd 31ain Ionawr 2022 fel rhai cywir

## 5. CEISIADAU AM GANIATÂD CYNLLUNIO

Cyflwyno adroddiad Pennaeth Adran Amgylchedd.

### 5.1. CAIS RHIF C21/0645/33/LL BODVEL HALL LÔN BODUAN, EFAILNEWYDD, PWLLHELI, GWYNEDD, LL53 6DW 13 - 36

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

AELOD LLEOL: Cynghorydd Anwen Davies

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

### 5.2. CAIS RHIF C21/0411/46/LL TIR TYDDYN DU, DINAS, PWLLHELI, LL53 8SU 37 - 51

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

AELOD LLEOL: Cynghorydd Simon Glyn

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

### 5.3. CAIS RHIF C21/0831/23/LL LLEIFIOR, LLANRUG, CAERNARFON, GWYNEDD, LL55 4AN 52 - 85

Datblygiad Preswyl o 8 annedd (yn cynnwys 4 tŷ fforddiadwy)

AELOD LLEOL: Cynghorydd Beca Brown

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

**5.4. CAIS RHIF C21/0446/20/LL PLOT 11 FFORDD CAERNARFON, Y FELINHELI, GWYNEDD, LL56 4RZ** 86 - 111

Cais ar gyfer codi tŷ tri llawr tair llofft gyda ardal barcio

AELOD LLEOL: Cynghorydd Gareth Griffith

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

**5.5. CAIS RHIF C21/0445/20/LL PLOT 11A, FFORDD CAERNARFON, FELINHELI, LL56 4RZ** 112 - 137

Cais ar gyfer codi tŷ tri llawr tair llofft gyda ardal barcio

AELOD LLEOL: Cynghorydd Gareth Griffith

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

**5.6. CAIS RHIF C21/0721/17/AC CHWAREL FOEL TRYFAN, Y FRON, CAERNARFON, GWYNEDD, LL54 7RF** 138 - 155

Cais o dan Adran 73 i amrywio amod 10 ar ganiatâd cynllunio C18/1125/17/LL i cynyddu'r nifer o symudiadau lorïau 'HGV' o 5 llwyth y diwrnod i 9 llwyth y diwrnod ar Ddydd Llun i Dydd Gwener, gyda dim symudiadau HGV ar y Sadwrn

AELOD LLEOL: Cynghorydd Dilwyn Lloyd

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

**5.7. CAIS RHIF C21/0491/17/AC CHWAREL FOEL TRYFAN, Y FRON, CAERNARFON, GWYNEDD, LL54 7RF** 156 - 172

Cais o dan Adran 73 i amrywio amod 6 ar ganiatâd cynllunio C18/1126/17/LL i cynyddu'r nifer o symudiadau lorïau 'HGV' o 5 llwyth y diwrnod i 9 llwyth y diwrnod ar Ddydd Llun i Dydd Gwener, gyda dim symudiadau HGV ar y Sadwrn.

AELOD LLEOL: Cynghorydd Dilwyn Lloyd

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

**5.8. CAIS RHIF C21/0922/03/LL CYN ADEILAD WOOLWORTHS, 30 STRYD FAWR, BLAENAU FFESTINIOG, LL41 3AE** 173 - 202

Cais i ddymchwel siop presennol a chodi 1 siop, 3 tŷ marchnad agored ac 1

tŷ fforddiadwy ynghyd â mynediad gerbydol newydd a darpariaeth parcio (Ail-gyflwyniad)

AELOD LLEOL: Cynghorydd Glyn Daniels

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

**5.9 CAIS RHIF C21/0767/14/LL CYN RHANDIROEDD CAE'R GLYN, 203 - 247  
FFORDD BETHEL, CAERNARFON, LL55 1HW**

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

AELOD LLEOL: Cynghorydd Cemlyn Williams

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

---

## PWYLLGOR CYNLLUNIO 31-01-22

---

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

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

**Swyddogion:** Iwan Evans (Pennaeth Gwasanaeth Cyfreithiol), Keira Sweenie (Rheolwr Cynllunio), Dafydd Gareth Jones (Uwch Swyddog Cynllunio Mwynau a Gwastraff), Iwan Ap Trefor (Uwch Beiriannydd Rheolaeth Datblygu) a Lowri Haf Evans (Swyddog Gwasanaethau Democratiaeth)

### Eraill a wahoddwyd:

Aelod Lleol: Cyngorydd Dafydd Meurig

### 1. YMDDIHEURIADAU

Derbyniwyd ymddiheuriadau gan y Cyngorydd Stephen Churchman a'r Cyngorydd Dilwyn Lloyd

Cyhoeddwyd bod Dafydd Gareth Jones (Uwch Swyddog Cynllunio Mwynau a Gwastraff) yn ymddeol wedi 36 mlynedd o wasanaeth yn y Cyngor. Diolchwyd iddo am ei gyngor a'i gefnogaeth i'r Pwyllgor Cynllunio dros y blynyddoedd a dymunwyd y gorau iddo.

### 2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

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

- Y Cyngorydd Dafydd Meurig (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.2 (C15/0966/16/MG) ar y rhaglen

### 3. MATERION BRYS

Dim i'w nodi

### 4. COFNODION

Derbyniodd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod blaenorol y pwyllgor hwn a gynhaliwyd 10fed o Ionawr 2022 fel rhai cywir yn ddarostyngedig i nodi bod Cais Cynllunio C21/0859/42/DT - Môn Arfon, Lon Pen Rhos, Morfa Nefyn (eitem 5.7) **wedi ei wrthod ar sail gorddatblygiad.**

### 5. CEISIADAU CYNLLUNIO

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

### PENDERFYNWYD

## 5.1. CAIS RHIF C21/0587/14/AC GWYNEDD SKIP HIRE, YSTÂD DDIWYDIANNOL CIBYN, CAERNARFON, GWYNEDD, LL55 2BD

Cais o dan Adran 73 o'r Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 i amrywio Amod 8 ar ganiatâd cynllunio C08A/0209/14/LL (Estyniad i'r safle ailgylchu presennol, codi adeilad trosglwyddo gwastraff newydd, cyfleusterau parcio a chodi sgrin perimedr 5 metr o uchder) i gynyddu'r uchafswm trwygyrch blynyddol o wastraff o 75,000 i 125,000 tonnall ar gyfradd uchaf o 1,200 tonnall y dydd a dim mwy na 2,800 tonnall yr wythnos

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

- a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Cynllunio Mwynau a Gwastraff ar gefndir y cais gan nodi bod y safle wedi sefydlu ar Ystâd Ddiwydiannol yng Nghibyn ers dros 20 mlynedd sydd wedi'i warchod ar fap cynigion y Cynllun Datblygu Lleol, ar gyfer defnydd cyflogaeth B1, B2 & B8. Ategwyd bod Polisi GWA 2 (Rheoli Gwastraff a Safleoedd a Ddyrannwyd) yn nodi y dylid cymeradwyo cynigion rheoli gwastraff ar safleoedd priodol ar yr amod bod y cynnig yn unol â'r hierarchaeth wastraff a bod angen amlwg am y datblygiad a gefnogir gan Aseiad Cynllunio Gwastraff. Ni chynigiwyd unrhyw newidiadau adeiladol na gweithredol eraill i'r datblygiad.

Nodwyd bod y safle yn darparu gwasanaeth trosglwyddo ac ailgylchu gwastraff masnachol yn unol â thelerau'r caniatâd presennol. Eglurwyd bod y gwastraff a derbyniwyd yn cynnwys gwastraff a gesglir mewn sgips sef, gwastraff tŷ, gwastraff masnachol a diwydiannol a gwastraff o waith glanhau ffyrdd ynghyd a rhai eitemau a ddisgrifir fel gwastraff peryglus i gynnwys batris ceir, llenni asbestos wedi'i bondio â sment a gwastraff trydan. Bydd y gwastraff sydd yn cael ei gludo i'r safle yn cael ei ddioldi ar gyfer ailgylchu neu ei aildefnyddio.

Amlygwyd bod y cyfleuster wedi gweithredu'n llwyddiannus i'r graddau bod y galw gan gwsmeriaid presennol a darpar gwsmeriaid yn tyfu ar gyfradd a fyddai'n fwy na'r hyn a osodir o dan amod cynllunio ac felly gwnaed cais am gynnydd yn y mewnbwn gwastraff a ganiateir. Ategwyd bod uwchraddiad diweddar i'r orsaf trosglwyddo gwastraff wedi arwain at gapasiti ychwanegol sef, gwastraff adeiladu a dymchwel yn bennaf a chyda contract gyda safleoedd ynni o wastraff yng Nghymru a Lloegr yn golygu cyflenwad deunydd sy'n deillio o brosesu gwastraff o ffynonellau adeiladu, cartrefi a masnachol, rhagwelir y bydd y llif gwastraff hwn yn parhau. Bydd angen mwy o gapasiti hefyd i ddarparu ar gyfer cynnydd mewn cynhyrchu a dosbarthu biomas i weithfeydd biomas lleol. Nodwyd bod y safle gyda'r capasiti i ehangu a buasai'r bwriad yn sicrhau bod y cyfleuster presennol yn parhau i ddioldi a phrosesu deunyddiau yn gynaliadwy a chyfrannu at gyrraedd targedau Llywodraeth Cymru i ddargyfeirio gwastraff o dirlenwi.

O ran gosod targedau ar gyfer rheoli gwastraff cartref, diwydiannol a masnachol, mae 'Tuag at Ddyfodol Diwastraff' yn mynnu y dylai o leiaf 70% o'r gwastraff o'r fath gael ei aildefnyddio ac / neu ei ailgylchu erbyn 2025. Ystyriwyd y byddai'r cais hwn yn cyfrannu at yr hyn mae'r ardal yn ei ailgylchu ac yn lleihau'r gwastraff sydd yn cael ei dirlenwi. Adroddwyd, ar gyfer pob math o wastraff, mae Polisi Cynllunio Cymru Rhifyn 11 yn ei gwneud yn ofynnol i nodi lleoliadau addas ar gyfer datblygu rheoli gwastraff yn gynaliadwy mewn cynlluniau datblygu yn ogystal â gosod meini prawf ar gyfer penderfynu ar geisiadau am ddatblygiadau o'r fath, gan gydnabod mai'r lleoliadau mwyaf priodol fydd y rhai â'r effaith lleiaf andwyol ar y boblogaeth leol a'r amgylchedd gyda'r potensial gorau i gyfrannu at fframwaith seilwaith eang.

Yng nghyd-destun materion trafniadaeth a mynediad nodwyd bod darpariaeth parcio wedi'i ddangos ar gynllun a gyflwynwyd gyda'r manylion ychwanegol, ond yn ogystal, bod gan y cwmni iard ddalfa ar ochr bellaf yr ystâd ddiwydiannol lle mae cerbydau



cymalog yn parcio nes eu bod yn cael eu galw i'r brif iard pan fydd yn glir. Nid oedd gan yr Uned Drafnidaieth wrthwynebiad.

Ystyriwyd bod y datblygiad yn dderbyniol mewn egwyddor ac yn cydymffurfio â pholisïau PS5, PS22 & GWA2 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011 - 2026. Rhaid cynyddu'n sylweddol yr hynny o wastraff sydd i'w drin mewn modd cynaliadwy os am gyrraedd targedau Llywodraeth Cymru; a lleihau'r canran o wastraff sydd yn cael dirlenwi yng Ngwynedd. Byddai'r datblygiad yma yn cyfrannu at wella'r rhwydwaith o gyfleusterau gwastraff cynaliadwy yn y Sir yn unol ag anghenion GWA 2 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011 - 2026;

b) Cynigwyd ac eiliwyd caniatáu y cais

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

- Y datblygiad i'w groesawu
- Byddai'r ffordd osgoi newydd o fudd i loriau
- Y bwriad yn ymateb i dargedau ailgylchu
- Y cwmni wedi hen sefydlu ac yn cyflawni dyletswydd angenrheidiol.

Mewn ymateb i sylw bod angen rhoi ystyriaeth i bryderon yn ymwneud a arogleuon drwg, nodwyd bod y mater wedi ei ddatrys ac yn ganlyniad o wastraff yn sefyll. Ategwyd bod gweithdrefnau wedi eu diweddarau i osgoi hyn i'r dyfodol. Mewn ymateb i sylw bod loriau yn ciwio ar hyd y ffordd, cyfeiriwyd at un achos lle'r oedd hyn wedi digwydd o ganlyniad i rywun wedi parcio ar draws y fynedfa.

## PENDERFYNWYD

- **Cymeradwyo'r cais, yn ddarostyngedig i'r newid isod i Amod 8 ar ganiatâd cynllunio C08A/0209/14/LL er mwyn cynyddu'r uchafswm mewnbyn blynyddol o wastraff i 125,000 tonnall ar gyfradd uchaf o 1,200 tonnall y dydd a dim mwy na 2,800 tonnall yr wythnos i:**

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

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

## 5.2 CAIS RHIF C15/0966/16/MG TIR YN PEN TWMPATH, LLANDYGAI, BANGOR

Cais materion a gadwyd yn ôl ar gyfer codi 15 tŷ gan gynnwys 5 tŷ fforddiadwy, yn dilyn caniatâd amlinellol o dan gyfeirnod C09A/0518/16/AM

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

- a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio y caniatawyd y cais amlinellol ar gyfer codi 15 tŷ i gynnwys 5 tŷ fforddiadwy gyda'r holl faterion wedi eu cadw'n ôl, ac felly'r cais gerbron ar gyfer cytuno'r holl faterion oedd yn weddill, megis llunwedd, graddfa, golwg a thirwedd.

Eglurwyd bod y safle wedi ei leoli o fewn ffin datblygu pentref Llandygai ac o dan y Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd (2009) pryd caniatawyd y bwriad yn amlinellol, roedd y safle wedi ei ddynodi ar gyfer tai, Erbyn hyn, nid yw'r safle wedi ei ddynodi, ond yn parhau oddi fewn y ffin ddatblygu. Eglurwyd mai tir pori yw defnydd y tir ar hyn o bryd gyda wal garreg a gwrych yn rhedeg ar hyd ffin orllewinol y safle gyda'r ffordd gyhoeddus gyfochrog. Ategwyd bod presenoldeb coed aeddfed sydd wedi eu gwarchod o dan Orchymyn Gwarchod Coed diweddar (04.10.2019) ar hyd ffin ogleddol y safle a ffordd breifat yn arwain tuag at glwstwr o dai ar y ffin ddeheuol.

Adroddwyd bod y cais wedi bod yn destun trafodaethau health gyda'r asiant dros gyfnod o amser, a'r cynlluniau diweddaraf wedi eu cyflwyno (13.08.2021) yn cynnig lleihau'r nifer o dai fforddiadwy o 5 i 3 a chadw ardal 'buffer' rhwng y coed sydd wedi eu gwarchod a'r datblygiad tai. Ategwyd bod bwriad darparu un fynedfa gerbydol i'r stad ynghyd a mynedfa droed drwy'r gwrych presennol - byddai'r gwrych yn cael ei waredu yn gyfan gwbl i'r rhan sydd wedi ei leoli i'r de o'r fynedfa.

Er bod y cynlluniau diwygiedig yn cynnig lleihau'r nifer o dai fforddiadwy o 5 i 3 nodwyd, er y byddai modd diwygio'r nifer o dai fforddiadwy o dan gais arall ar wahân, nid oedd posib gwneud hynny drwy gais materion a gadwyd yn ôl oherwydd bod y ffurflen gais a'r caniatâd cynllunio amlinellol yn cyfeirio'n benodol tuag ar ddarparu 5 uned fforddiadwy yng nghyswllt y bwriad yma. Er y trafodaethau am leihau'r nifer o dai fforddiadwy i 3 ac y byddai'n bosib gwneud hynny drwy gais ar wahân, nid oedd y ffurflen gais na'r cynlluniau diwygiedig yn cadarnhau'r newid i 3 eiddo fforddiadwy yn glir. Amlinellwyd bod y cais wedi ei asesu ar gyfer 5 tŷ fforddiadwy.

Eglurwyd y rhesymau dros wrthod y cais gan nodi bod rheswm gwrthod 4 bellach wedi ei ddiwygu oherwydd bod yr asiant wedi darparu gohebiaeth rhyngddynt hwy a Dŵr Cymru yn cadarnhau fod Dŵr Cymru yn fodlon iddynt gysylltu i'r brif garthffos. Nodwyd bod caniatâd cynllunio amlinellol wedi ei gymeradwyo ar gyfer y bwriad sydd yn cynnwys darparu system trin carthffosiaeth ac nad oes modd ymdrin â'r newid i gysylltu i'r brif garthffos drwy gais materion a gadwyd yn ôl.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd asiant yr ymgeisydd yn sylwadau canlynol:
- Bod adroddiad y pwyllgor a'r argymhelliad yn annisgwyl o ystyried yr holl gydweithio a thrafod a wnaed gyda Chyngor Gwynedd ers cyflwyno'r cais yn 2015.
  - Ymatebion i'r rhesymau gwrthod:

Rheswm: 1. Tai Fforddiadwy

- Bod yr Uned Strategol Tai yn cadarnhau bod yr unedau fforddiadwy yn cyfarch angen lleol a'r unedau marchnad agored yn cyd-fynd â Datganiad Cymysgedd Tai y CCA.
- Nifer yr unedau fforddiadwy wedi ei lleihau ar sail cyngor gan y swyddog cynllunio. Fodd bynnag, gan fod y gostyngiad wedi arwain at reswm dros wrthod, y nifer unedau fforddiadwy fel y caniatawyd i 5 wedi ei adfer
- Datganiad Cymysgedd Tai wedi ei gyflwyno ynghyd a phrisiad wedi'i ddiweddarau: arwynebedd llawr yr unedau fforddiadwy wedi ei leihau i gyd-fynd â pholisi – cynlluniau diwygiedig wedi eu cyflwyno

Rheswm dros wrthod 2. Bioamrywiaeth

- Cynllun safle wedi ei ddiwygio mewn ymateb i sylw yn yr adroddiad y byddai darparu bwch ar gyfer y fynedfa gerbydol yn unig yn dderbyniol, ond y dylid cadw gweddill y gwrych.

### Rheswm dros wrthod 3. Coed

- Mewn ymateb i sylw bod y bwriad yn ymwneud â darparu lloriau caled, manau parcio a gerddi o fewn ardaloedd gwarchod gwreiddiau coed, nodwyd nad oedd unrhyw erddi, patios na manau parcio wedi eu gosod o fewn yr RPZ's gan fod yr ardal yma wedi'i ddynodi'n buffer. Byddai'r cwmni rheoli yn sicrhau bod yr ardal yn cael ei gadael ar gyfer bywyd gwyllt ac yn atal unrhyw ddatblygiad. Nid yw'r coed yn cyrraedd dros unrhyw ardd na thŷ.

### Rheswm dros wrthod 4 - Draenio Dŵr Budr:

- Ynglŷn â chadarnhad o'r bwriad i gysylltu ar' brif garthffos, nid oedd gan CNC unrhyw wrthwynebiad i'r cais ac roeddynt yn croesawu'r cysylltiad trwy Dŵr Cymru.
  - Adroddiad Pwyllgor yn datgan na dderbyniwyd gwybodaeth ddiwygiedig gan yr ymgeisydd ac felly yn ystyried nad oedd y bwriad yn dderbyniol.
  - Gohebiaeth at y swyddog cynllunio rhwng Dŵr Cymru, Cyngor Gwynedd a'r asiant wedi ei ail gyflwyno ynghyd a chadarnhad fod cysylltiad yn dderbyniol - cyflwynwyd rhain 12.03.2020 ynghyd a ffurflen gais diwygiedig.
- Byddai'r cynllun yn darparu datblygiad deniadol wedi'i ddylunio'n dda gyda chymysgedd da o dai yn unol â CCA Cymysgedd Tai Gwynedd.

#### c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr Aelod Lleol yn sylwadau canlynol:

- Bod y cais yn dyddio nôl i 2009
- Bod y cae dan sylw yn un rhesymol ond nifer o drafferthion datblygu ynghlwm a phroblemau heb eu datrys
- Tynnu sylw at bryderon sylweddol CNC
- Yn lleol, bod nifer yn pryderu am y cynnydd mewn trafndiaeth a'r fynedfa, er bod modd delio gyda materion hyn
- Sylwadau ynglŷn â dŵr wyneb a gosod amod i'w reoli yn dderbyniol
- Bod angen tynnu sylw at elfen o oredrych – tri ty ar un ochr o'r cae – llethr i lawr o'r cae
- Angen cadarnhad mai 5 ty fforddiadwy sydd yma - nid yw 3 yn dderbyniol, er mewn egwyddor dylai mwy o dai fforddiadwy gael eu cynnwys - Tai Teg yn awgrymu 63%
- Nid yw'r cais yn ddigon aeddfed
- Cytuno gyda'r argymhelliad i wrthod yn seiliedig ar y tri rheswm

#### ch) Cynigiwyd ac eiliwyd gwrthod y cais

d) Mewn ymateb i gwestiwn ynglŷn â'r ffaith bod y cais yn un hanesyddol (2009) a'r tir, er o fewn y ffin datblygu bellach heb ei ddynodi ar gyfer tai, er bod angen tai yn lleol, nodwyd efallai bod safleoedd cynaliadwy gwell yn agosach at Fangor eisoes wedi eu caniatáu a bod yr ardal bellach wedi cyrraedd y targed. Ategwyd mai cais ar gyfer 'materion a gadwyd yn ôl' oedd dan sylw a phetai'r cais yn cael ei wrthod byddai angen cais o'r newydd i ymateb i'r 'angen am dai yn lleol'.

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

- Bod y cynllun a'r safle yn un derbyniol
- Gwybodaeth rhwng yr asiant a'r Uned Cynllunio yn gwrthddweud ei gilydd
- Bod y cais a gyflwynwyd yn 2009 yn ymateb i'r angen am dai fforddiadwy

## PENDERFYNWYD Gwrthod

### Rhesymau:

1. ganlyniad i'r newidiadau i'r cynllun nad yw'n cael eu hadlewyrchu yn y datganiad cymysgedd tai a'r diffyg gwybodaeth o ran prisiad, ni ystyrir fod y bwriad gerbron yn ei gyfanrwydd yn cydymffurfio gyda gofynion polisiau TAI 8 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2017 a CCA Cymysgedd Tai o ran cyfiawnhau'r cymysgedd a ddarperir, na pholisiau PS18 a TAI 15 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2017 a CCA Tai Fforddiadwy o ran cyfiawnhau arwynebedd llawr yr unedau fforddiadwy a sicrhau fod yr unedau yn fforddiadwy am byth o ran pris.
2. Ystyrir y byddai'r bwriad, oherwydd agosatrwydd y tai a lleiniau caled bwriedig, yn debygol o gael effaith andwyol ar iechyd a dyfodol y gwrych a fyddai'n cyfrannu at golli rhannau sylweddol o'r gwrych ar y ffin orllewinol ac y byddai hyn yn cael effaith andwyol sylweddol ar gymeriad yr ardal ac felly mae'r bwriad yn groes i ofynion meini prawf 2 a 3 o bolisi PCYFF 3 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2017 o ran parchu cyddestun y safle ac ymgorffori tirlunio meddal pan fo hynny'n briodol, a meini prawf 3, 4 a 6 o bolisi PCYFF 4 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2017 o ran parchu ac amddiffyn golygfeydd lleol ac unrhyw nodweddion naturiol cadarnhaol sy'n bodoli a rhoi cyfiawnhad dros amgylchiadau lle nad oes modd osgoi tynnu/colli coed neu wrychoedd.
3. Mae'r bwriad yn golygu darparu datblygiad lloeriau caled, a gweithgareddau atodol i'r tai megis parcio a gerddi yn union ar y ffin ar gyfer ardaloedd gwarchod gwreiddiau coed sydd wedi eu dynodi yn goetir hynafol ac wedi eu gwarchod o dan Gorchymyn Gwarchod Coed ac i'r perwyl hyn, ystyrir y byddai'r bwriad yn debygol o gael effaith andwyol ar y coed a warchodir a bod y bwriad yn groes i ofynion maen prawf 8 o bolisi PS19 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2017 gan nad yw'r bwriad yn sicrhau cadw neu wella coed, gwrychoedd a choetiroedd o werth."

Dechreuodd y cyfarfod am 10.00 a daeth i ben am 10:45

---

CADEIRYDD

# Eitem 5.1

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/02/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

**Rhif: 1**

**Cais Rhif: C21/0645/33/LL**

**Dyddiad 05/07/2021**

**Cofrestru:**

**Math y Cais: Llawn**

**Cymuned: Buan**

**Ward: Efailnewydd/Buan**

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

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

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

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 28/02/2022</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

## 1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae'r cais hwn ar gyfer newid defnydd tir amaethyddol, oddeutu 1/3 o gae pori presennol, i barc carafanau teithiol. Fe fyddai'r gwaith yn cynnwys :
- 40 llain gwair anffurfiol yn mesur o leiaf 8m x 8m
  - Ffordd fynediad 3.6m o led wedi ei greu o gerrig mâl yn ffurfio rhwydwaith unffordd trwy'r safle - fe fyddai hefyd llecyn ar gyfer gwefru ceir trydan.
  - Gofod chwarae diogel yng nghanol y safle.
  - Bloc amwynderau yn darparu toiledau, cawodydd a chyfleusterau golchi - fe fyddai hwn yn adeilad pren gyda tho fflat, 11.4m x 6.8m o arwynebedd llawr a 2.6m o uchder.
  - Bwriedir hefyd creu clawdd newydd ar hyd ffin orllewinol y safle - fe fydd hwn wedi ei ffurfio o 2m o bridd gyda phlanhigion gwrych brodorol wedi eu plannu arno.
- 1.2 Saif y safle mewn cefn gwlad agored oddeutu 1.1km i'r gorllewin o glwstwr Llannor fel y'i diffinnir gan Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd ac Ynys Môn. Fe'i lleolir oddeutu 300m ar hyd ffordd, sy'n rhannol breifat a rhannol ddi-ddosbarth, o briffordd yr A497 sy'n arwain o Bwllheli i Nefyn.
- 1.3 Cyflwynwyd yr wybodaeth ychwanegol isod er cefnogi'r cais :
- Datganiad Dyluniad a Mynediad
  - Dogfen yn egluro'r "Ystyriaeth o'r Iaith Gymraeg"
  - Dogfen yn ymateb i bryderon yr Uned Trafnidiaeth
  - Cyfres o ffotograffau o welfannau posib
- 1.4 Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio gan i'r safle fod yn fwy na 0.5 ha o faint.
- 1.5 Adroddwyd y cais hwn i Bwyllgor ar 22 Tachwedd, 2021 pryd y gohiriwyd gwneud penderfyniad er mwyn caniatáu swyddogion i ystyried gwybodaeth ychwanegol a dderbyniwyd ac i drafod manylion y datblygiad ymhellach. Erbyn hyn mae'r wybodaeth isod wedi ei ychwanegu at y cais :
- Cynllun diwygiedig ar gyfer y gyffordd gyda'r A497 a fyddai'n golygu lledaenu'r llain gwair ger y ffordd, torri dwy goeden a rheoli uchder y clawdd er mwyn creu gweledd hyd at 160m i gyfeiriad y gorllewin.
  - Asesiad Ecolegol Cychwynnol
  - Cynllun gwelliannau ecolegol

## 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.

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 28/02/2022</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

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

TRA 2 - Safonau parcio

TRA 4 – Rheoli ardrawiadau cludiant

PCYFF 1 – Ffiniau datblygu

PCYFF 2 – Meini prawf datblygu

PCYFF 3 – Dylunio a siapio lle

PCYFF 4 – Dylunio a thirweddu

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

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

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

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

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

### 2.4 Polisiâu Cenedlaethol:

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Chwefror 2021)

NCT 13 – Dylunio : Mehefin (2016)

### 3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

Dim

### 4. Ymgynghoriadau

Cyngor Cymuned/Tref: Dim gwrthwynebiad i'r bwriad ond datgan pryder ynghylch y cynnydd mewn defnydd o'r gyffordd gyda'r A497

Dŵr Cymru Gofyn am amod ar y caniatâd a chanllawiau ar gyfer y datblygwr

Uned Bioamrywiaeth Ymateb Cyntaf:

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/02/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Awgrymu i'r ymgeisydd ddarparu Asesiad Ecolegol Cychwynnol o'r safle.

Ail ymateb:

Cytuno gyda'r mesurau lliniaru a'r mesurau i wella bioamrywiaeth a nodwyd yn yr adroddiad a bydd angen i'r mesurau rhain cael eu cynnwys fel amod

Swyddog Trwyddedu :

Sylwadau ar gyfer yr ymgeisydd

Uned Priffyrdd

Ymateb Cyntaf:

Pryderon sylweddol ynghylch diffyg gwelededd ar y gyffordd rhwng y ffordd ddi-ddosbarth a'r A497

Ail Ymateb:

Yn sgil derbyn y cynllun diwygiedig yn derbyn y byddai'r cynnig yn mynd i'r afael â'r pryderon a godwyd ynghylch gwelededd i'r safle arfaethedig

Cyfoeth Naturiol Cymru

Dim sylwadau i'w cynnig – canllawiau ar gyfer y datblygwr



<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 28/02/2022</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

Ymgynghoriad Cyhoeddus:

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

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

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

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

## **5. Ystyriaethau Cynllunio Perthnasol:**

5.1 Gan mai safle ar gyfer carafanau teithiol sydd yma rhaid yw ystyried y cais dan Bolisi TWR 5 y CDLI sy'n gosod cyfres o feini prawf ar gyfer caniatáu datblygiadau o'r fath.

5.2 Mae maen prawf 1 polisi TWR 5 yn datgan y dylai unrhyw ddatblygiad carafanau teithiol newydd fod o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad a hefyd dylai fod wedi'i guddio'n dda gan nodweddion presennol y dirwedd a / neu mewn lle gellir cydweddu'r unedau teithiol yn hawdd i'r dirwedd mewn modd nad yw'n peri niwed sylweddol i'w hansawdd weledol.

5.3 Mae'r bwriad arfaethedig wedi ei leoli mewn safle sy'n guddiedig o'r rhan fwyaf o welfannau cyhoeddus. Mae bwriad hefyd atgyfnerthu sgrinio'r safle trwy greu clawdd ar hyd y ffin orllewinol. Nid yw'r safle o fewn yr AHNE na'r Ardal Tirwedd Arbennig ac ni chredir y byddai'r datblygiad yn achosi niwed arwyddocaol i ansawdd y dirwedd. Hefyd, lleolir y safle o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llyn ac Enlli. Fodd bynnag oherwydd ei leoliad a'i faint, ystyrir mai yn lleol yn unig y byddai effaith y bwriad ac na fyddai'n cael effaith ehangach ar y

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 28/02/2022</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

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

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

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

- 5.12 Mewn ymateb i sylwadau gwreiddiol yr Uned Trafndiaeth fe gyflwynwyd cynhigion pellach ar gyfer sicrhau y gellid cael mynediad diogel at y safle ac mae'r cynhigion diweddaraf, sy'n cynnwys lledaenu'r llain gwair ger y ffordd, torri dwy goeden a rheoli uchder y clawdd er mwyn creu gweledd hyd at 160m i gyfeiriad y gorllewin, yn dderbyniol gan yr Uned Trafndiaeth
- 5.13 Trwy osod amodau priodol er sicrhau'r trefniant uchod yn yr hir dymor fe gredir y byddai'r cais yn cwrdd gyda gofynion Maen Prawf 5 o bolisi TWR 5 a pholisi TRA 4 fel y maent yn ymwneud ag amddiffyn gweithrediad diogel ac effeithlon y rhwydwaith briffyrdd lleol.

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

- 5.14 Mae tŷ annedd Bodfel Hall Cottage gyferbyn a'r safle, oddeutu 30m o'r fynedfa. Wedi dweud hynny, wrth ystyried natur ddatblygedig y tir o gwmpas y safle, sy'n cynnwys safle 70 uned perchennog Bodfel Hall Cottage, ynghyd â defnyddiau busnes sy'n digwydd yn Long House, Bodfel Hall, gerllaw, ni ystyrir y byddai safle carafanau teithiol yn arwain at gynnydd mewn sŵn

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 28/02/2022</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

ac ymyrraeth fel buasai'n cael niwed arwyddocaol ychwanegol ar fwynderau lleol ac felly fe ystyrir y bwriad yn dderbyniol o agwedd Polisiâu PCYFF 2 a PCYFF 3 CDLL fel y maent yn ymwneud ag amddiffyn mwynderau defnyddwyr tir cyfagos.

### **Materion bioamrywiaeth**

- 5.15 Fe nododd yr Uned Bioamrywiaeth bod sawl cofnod o adar sydd wedi'i restru o dan adran 7 Deddf yr Amgylchedd (2016) ar neu yn agos at y safle ac 'roeddynt yn awgrymu bod yr ymgeisydd yn darparu Asesiad Ecolegol Cychwynnol o'r safle. Fe dderbyniwyd Asesiad Ecolegol Cychwynnol ac fe roedd hwnnw'n dderbyniol gan yr Uned Bioamrywiaeth. Fe nododd yr adroddiad sawl casgliad :
- Oherwydd graddfa a natur gyfyngedig y datblygiad, ni ystyrir y byddai'r cynigion yn cael unrhyw effaith negyddol ar safleoedd dynodedig/gwarchodedig.
  - Mae Safle Bywyd Gwyllt Coed Bodfel y tu allan i ffin y cais cynllunio ac ni fydd yn cael ei effeithio gan y cynigion.
  - Mae potensial i fflora llawr coetir sensitif y Safle Bywyd Gwyllt gael ei effeithio'n negyddol ac y dylid gweithredu mesurau rhagofalus er sicrhau nad oes niwed.
- 5.16 Fe gredir felly, o osod amodau priodol er sicrhau mesurau lliniaru priodol y byddai'r datblygiad yn dderbyniol dan bolisi PS 19 y CDLI fel y mae'n ymwneud ag amddiffyn bioamrywiaeth yr ardal ynghyd a pholisïau PCYFF 2 a PS 5 y CDLI fel y maent yn ymwneud yn benodol â rheoli llygredd.

### **Yr Iaith Gymraeg**

- 5.17 Mae'r Canllaw Cynllunio Atodol (CCA) 'Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy' (mabwysiedig Gorffennaf 2019) yn rhoi arweiniad pellach ar sut y disgwylir i ystyriaethau i'r iaith Gymraeg fod yn cael eu hymgorffori ym mhob datblygiad perthnasol. Nid yw'r bwriad arfaethedig yn cyrraedd y trothwyon ar gyfer cyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg neu Adroddiad ar Asesiad Effaith Iaith Gymraeg fodd bynnag mae'r arweiniad a gynhwysir o fewn Atodiad 5 yn nodi y dylai pob datblygiad manwerthu, masnachol neu ddiwydiannol ble nad oes angen cyflwyno Datganiad/Asesiad iaith Gymraeg ddangos sut fo ystyriaeth wedi ei roi i'r iaith.
- 5.18 Fe gyflwynwyd dogfen i gefnogi'r cais yn egluro pa ystyriaeth a roddwyd i'r iaith Gymraeg wrth lunio'r cynllun gan nodi y byddai'r datblygiad yn helpu cynnal yr economi wledig mewn ardal Gymraeg ei hiaith. Yn ogystal bwriedir hyrwyddo'r Gymraeg trwy ;
- Sicrhau bydd yr holl arwyddion, parhaol neu dros dro, yn ddwyieithog
  - Brandio a gwefan dwyieithog
  - Deunydd printiedig dwyieithog
  - Marchnata dwyieithog, ar wefannau cymdeithasol a thrwy hysbysebu traddodiadol
  - Hysbysebion cyflogaeth ddwyieithog
  - Ateb y ffôn yn y ddwy iaith
  - Cyflogi staff dwyieithog
- 5.19 Wrth ystyried yr uchod, fe gredir bod gwybodaeth ddigonol wedi ei chyflwyno i gwrdd gyda gofynion polisi PS 1 a'r CCA o safbwynt dangos bod ystyriaeth briodol wedi ei wneud o'r iaith Gymraeg wrth lunio'r cynllun hwn.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/02/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

## 6. Casgliadau:

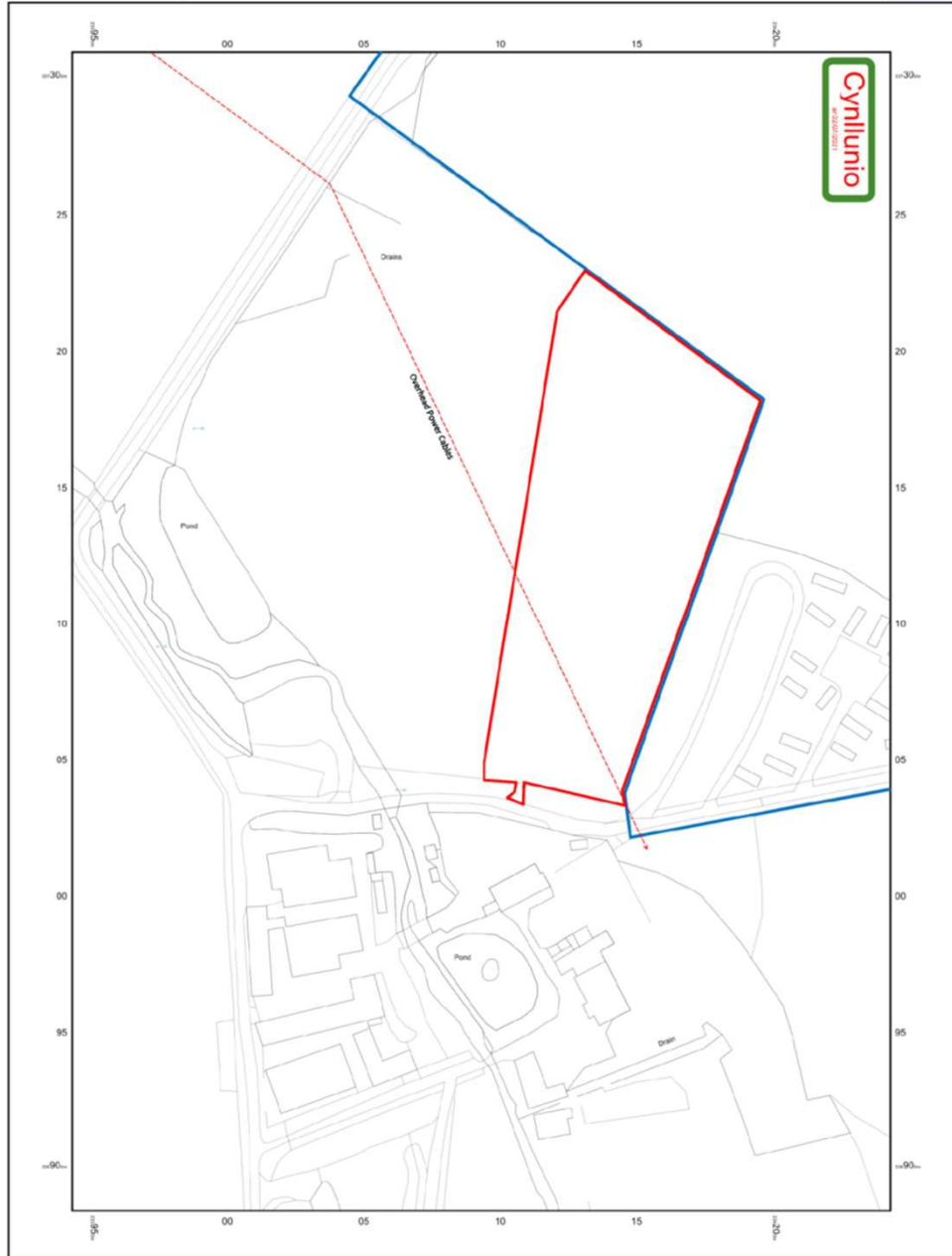
- 6.1 Mae'r cynnig hwn yn cwrdd gyda'r anghenion ar gyfer datblygu safle gwersylla tymhorol newydd fel y'i nodir ym Mholisi TWR 5 y CDLI ac o osod amodau priodol er yn sicrhau'r gwelliannau angenrheidiol i'r fynedfa briffordd a chamau lliniaru ar gyfer amddiffyn bioamrywiaeth, fe gredir y byddai'r datblygiad yn cwrdd gyda gofynion y polisiau perthnasol yn y CDLI.

## 7. Argymhelliad:

Caniatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r amodau canlynol:

1. Cychwyn o fewn 5 mlynedd.
2. Unol â chynlluniau a gyflwynwyd.
3. Nifer o unedau ar y safle ar unrhyw un adeg ar y safle hwn i'w cyfyngu i 40.
4. Cyfyngu tymor i rhwng 1 Mawrth a 31 Hydref.
5. Defnydd gwyliau yn unig.
6. Cadw cofrestr o ddefnyddwyr
7. Dim storio carafanau ar y safle y tu allan i'r tymor
8. Yr holl arwyddion mewnol ac allanol i fod yn Gymraeg yn unig neu yn ddwyieithog gyda'r flaenoriaeth i'r iaith Gymraeg.
9. Rhaid dilyn argymhellion yr Asesiad Ecolegol Cychwynnol
10. Rhaid cynnal y gwelededd gyda'r A497 i'r safonau a'u dangosir yn y cynlluniau yn barhaus.
11. Amod Dŵr Cymru
12. Amodau tirlunio

Nodyn - Dŵr Cymru, Cyfoeth Naturiol Cymru, Uned Trwyddedu



© Crown copyright and database rights 2021 Ordnance Survey 100048837 The representation of road, track or path is no evidence of a boundary or right of way. The representation of features as lines is no evidence of a property boundary.

0m 1cm = 12.5m 62.5m  
Scale 1:1250

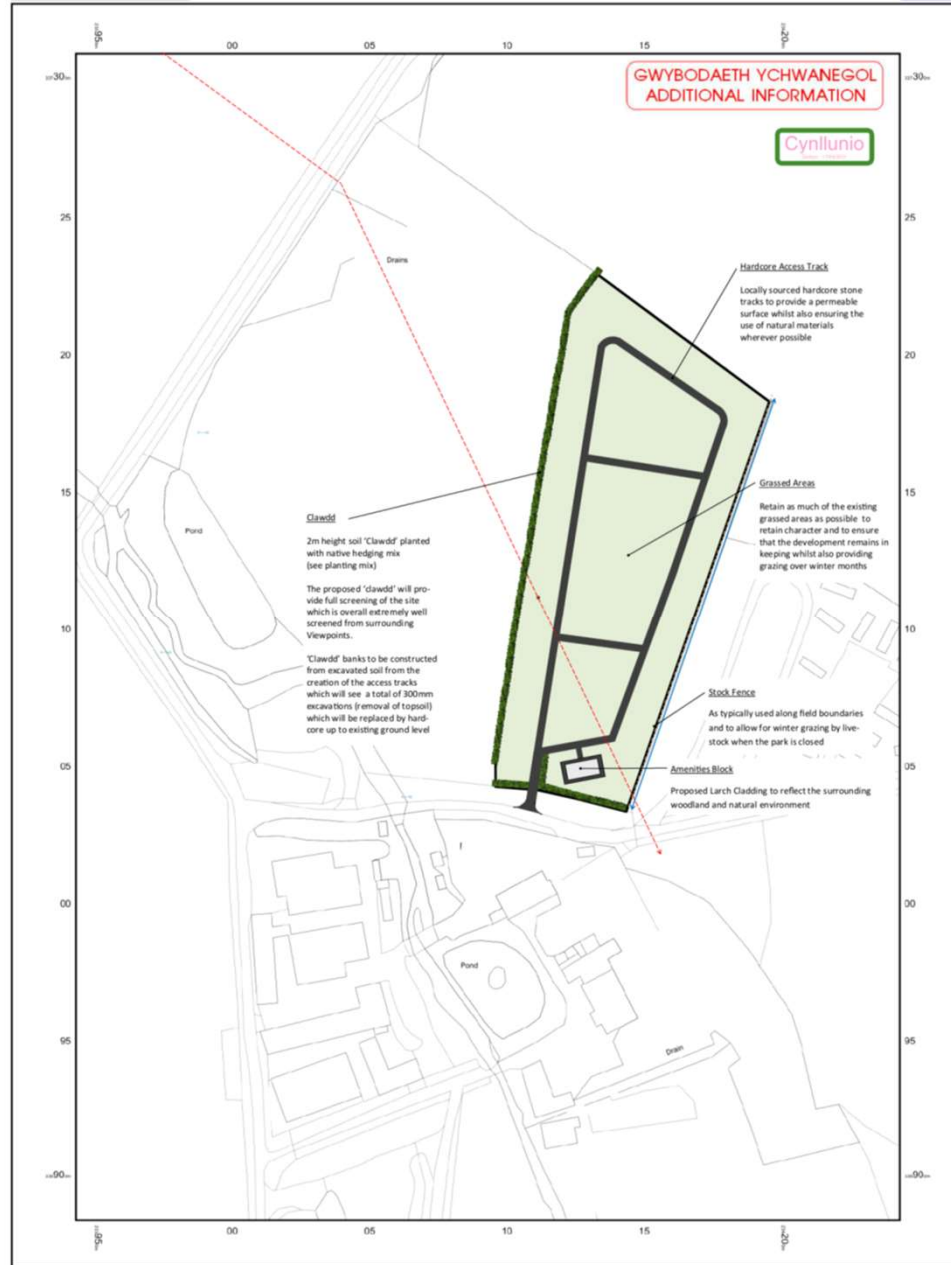


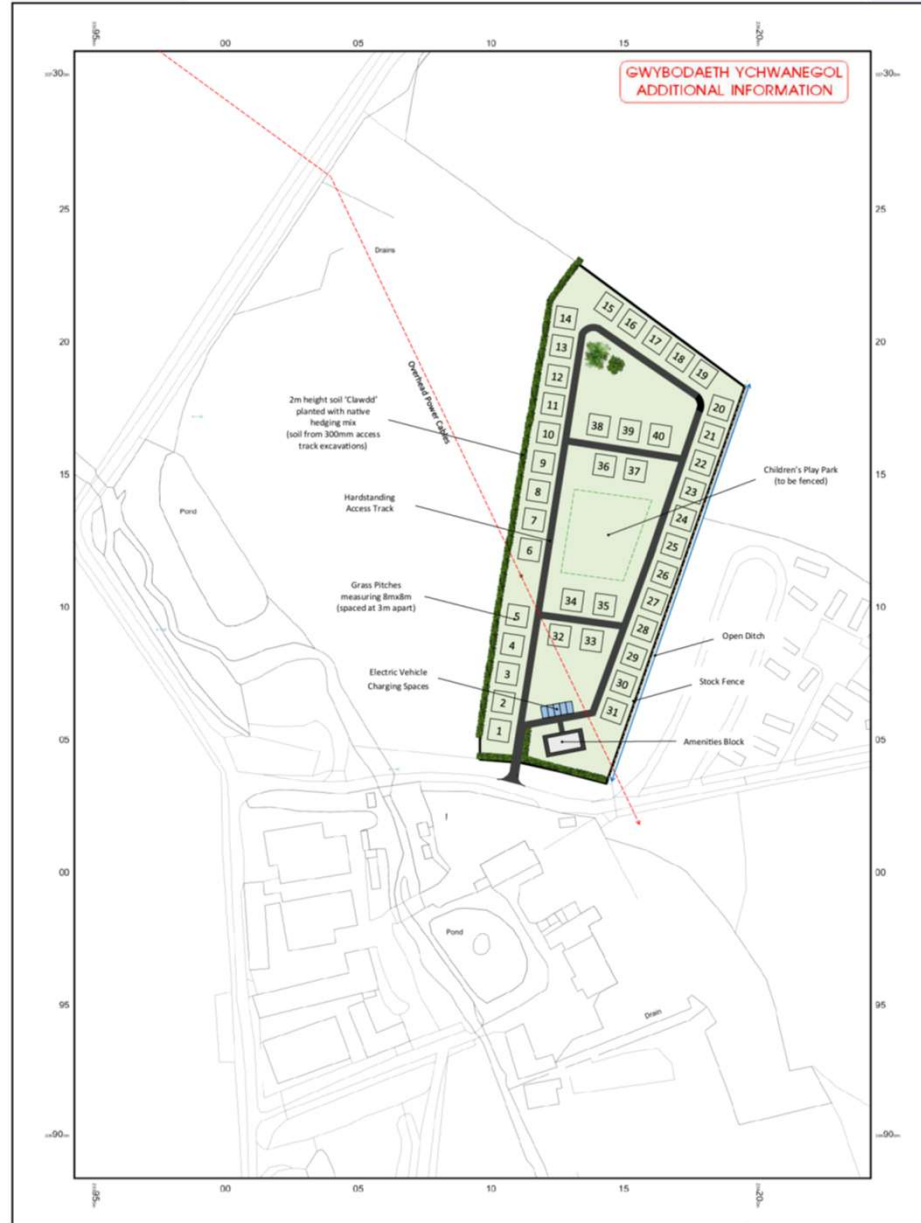
Supplied by: www.ukmapcentre.com  
Serial No: 214618  
Centre Coordinates: 234993.337997  
Production Date: 27/09/2021 12:00:33

Tud. 21

**GWYBODAETH YCHWANEGOL  
ADDITIONAL INFORMATION**

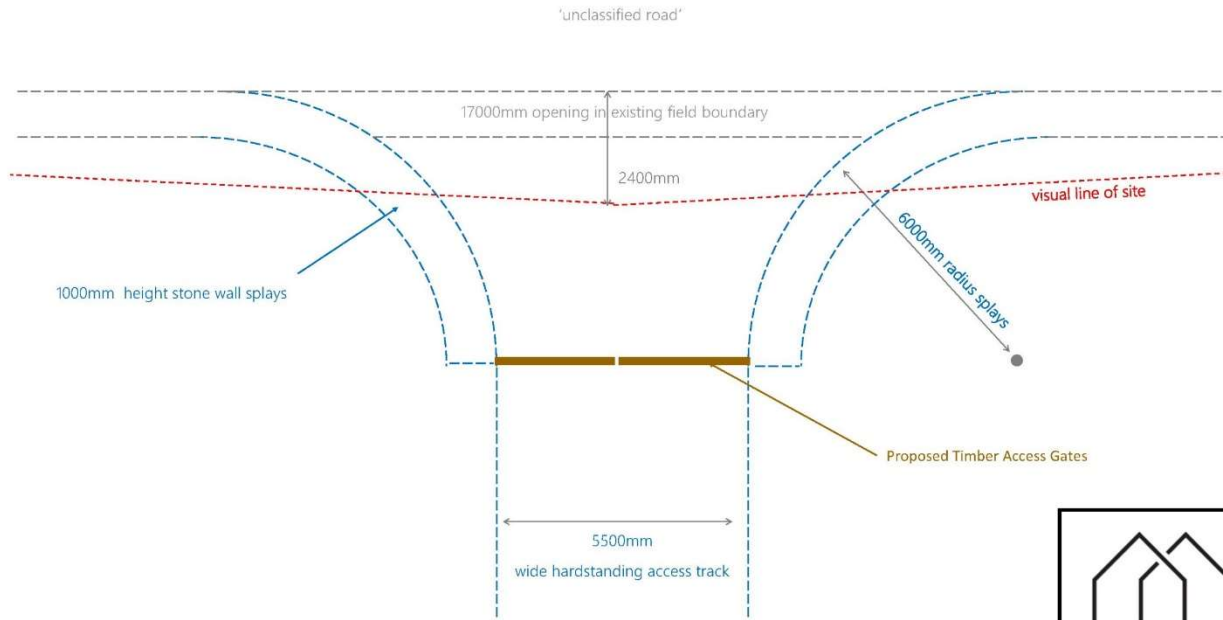
Cynllunio





GWYBODAETH YCHWANEGOL  
ADDITIONAL INFORMATION

Tud. 23



CYNAN CONSULTING

Proposed Touring Caravan Park,  
Bodvel Hall, Boduan

PARK ENTRANCE

NOT TO SCALE

CCJ21-171-04





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



**SPECIES TO INCLUDE THE FOLLOWING:**

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

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

Tud. 26



**CYNAN CONSULTING**

Proposed Touring Caravan Park,  
Bodvel Hall, Boduan

TREE PLANTING

NOT TO SCALE

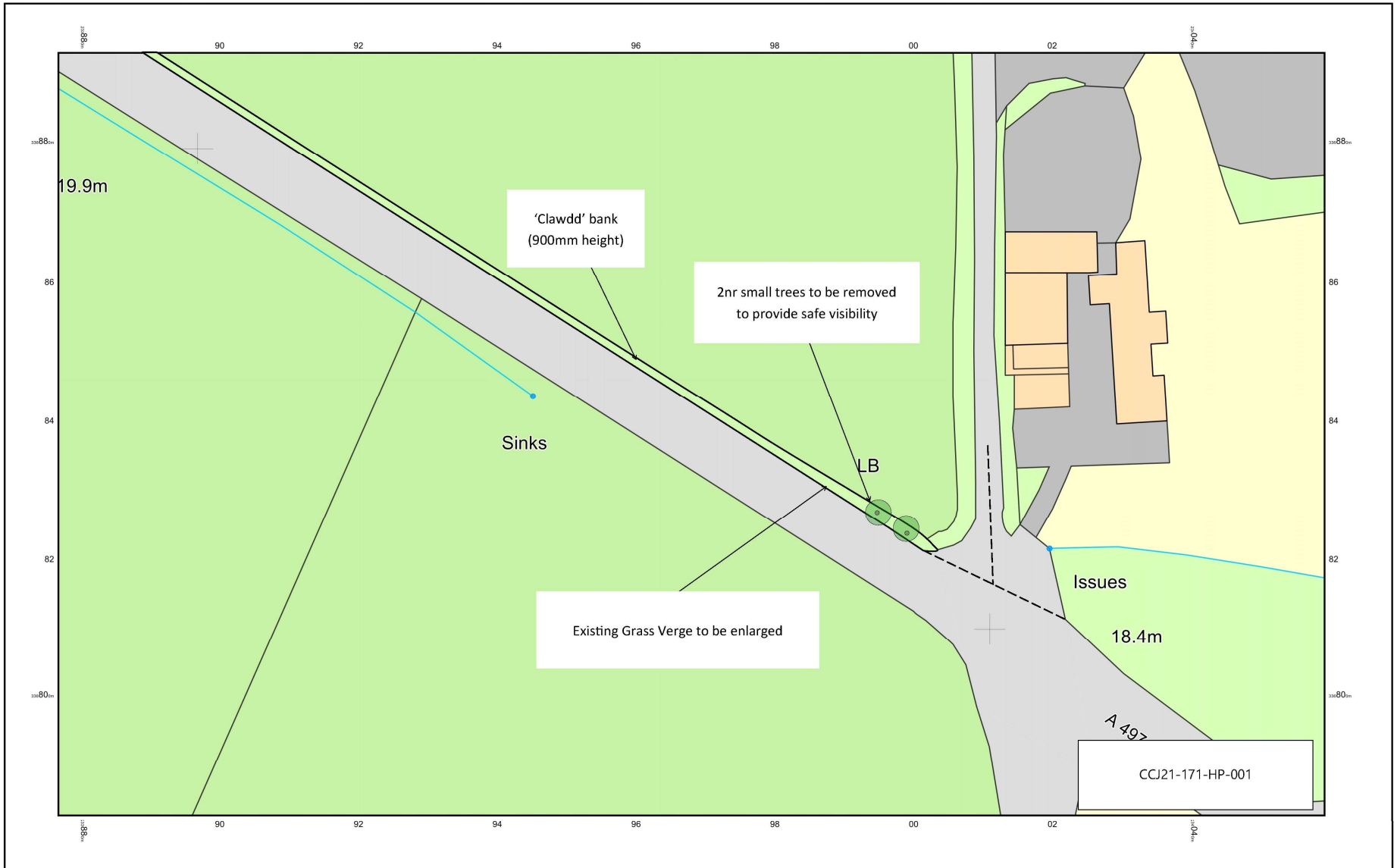
CCJ21-171-05

# EXISTING JUNCTION IMPROVEMENTS PLAN

0m 1cm = 5m 25m  
Scale 1:500



Tud. 27



© Crown copyright and database rights 2022 Ordnance Survey 100048957. The representation of road, track or path is no evidence of a boundary or right of way. The representation of features as lines is no evidence of a property boundary.



North

Centre Coordinates 233968, 336838  
Production Date: 21/01/2022 12:16:33

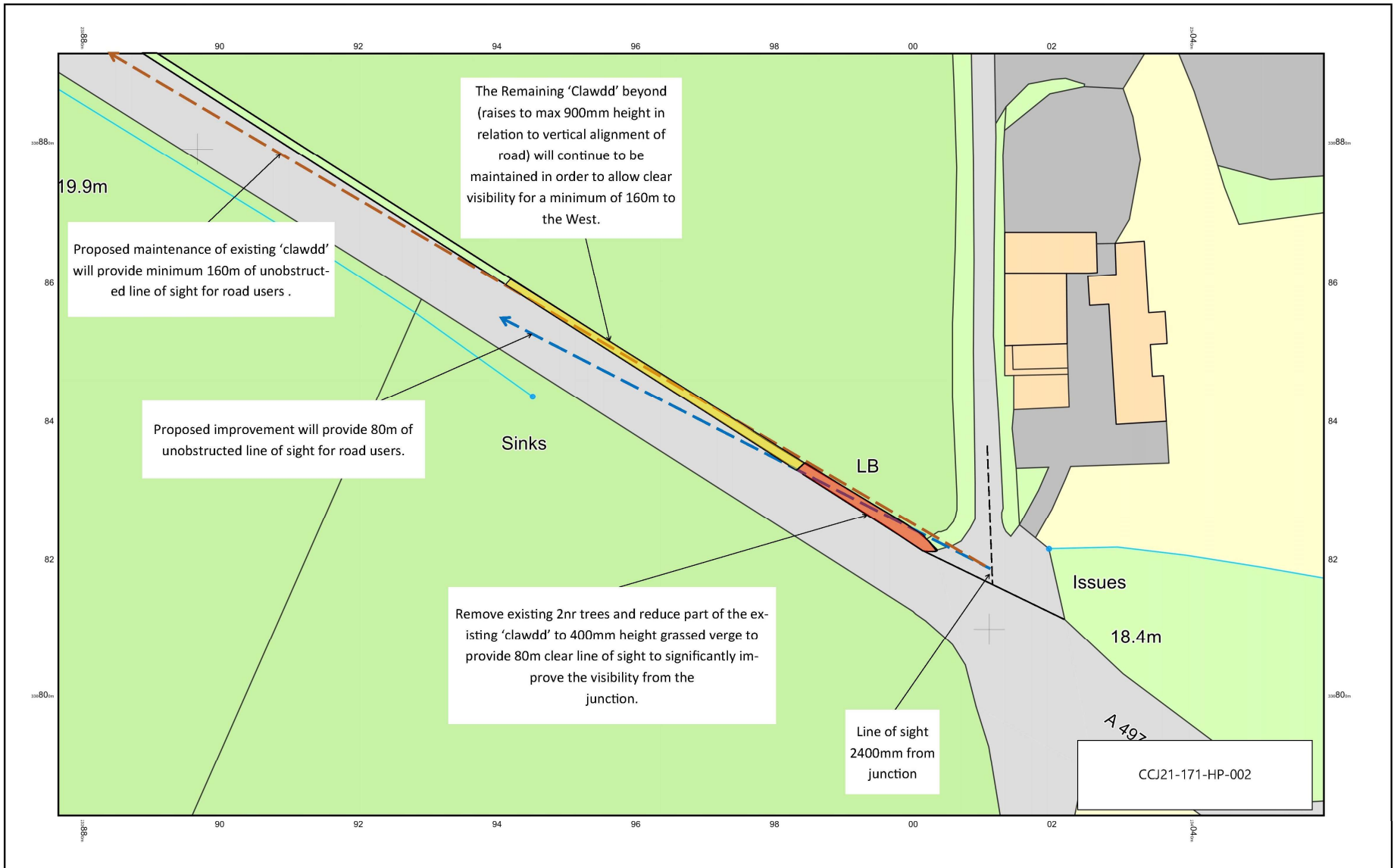
Supplied by: www.ukmapcentre.com  
Serial No: 231687

# PROPOSED JUNCTION IMPROVEMENTS PLAN

0m 1cm = 5m 25m  
Scale 1:500



Tud. 28

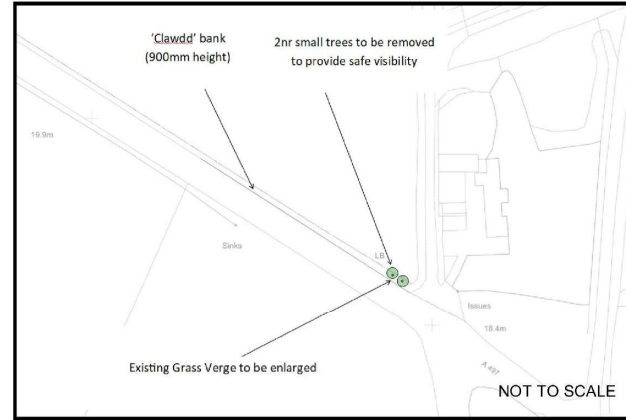
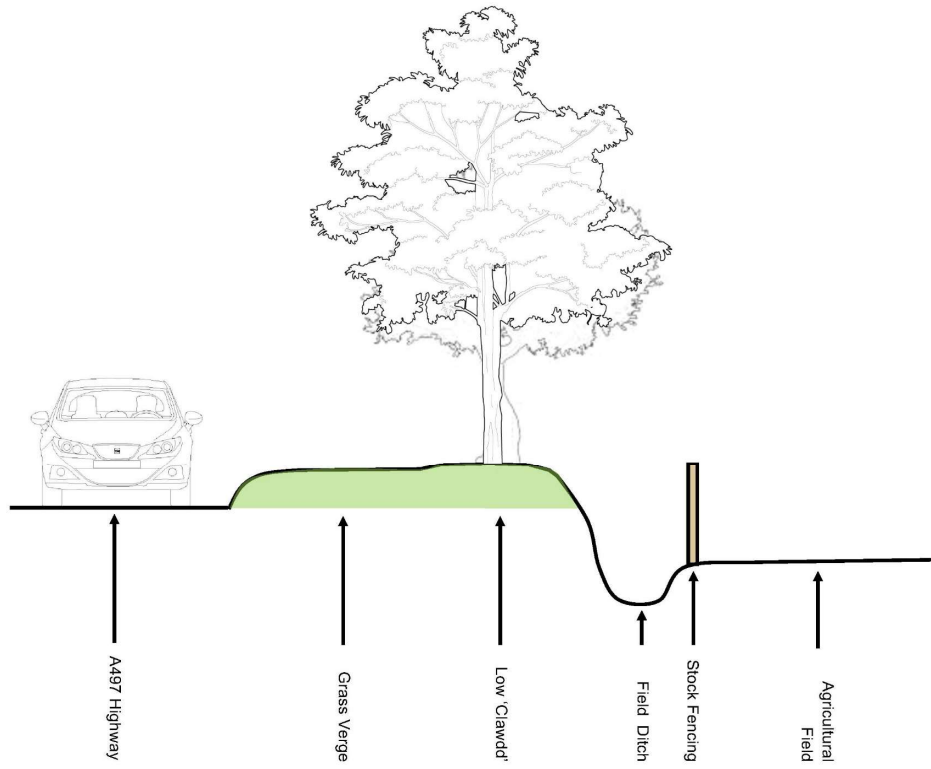



© Crown copyright and database rights 2022 Ordnance Survey 100048957. The representation of road, track or path is no evidence of a boundary or right of way. The representation of features as lines is no evidence of a property boundary.

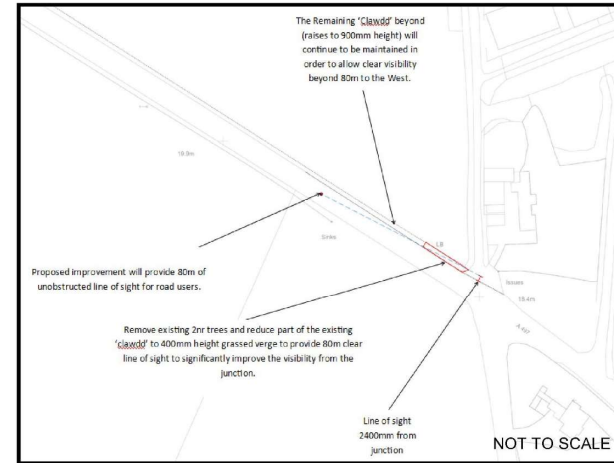
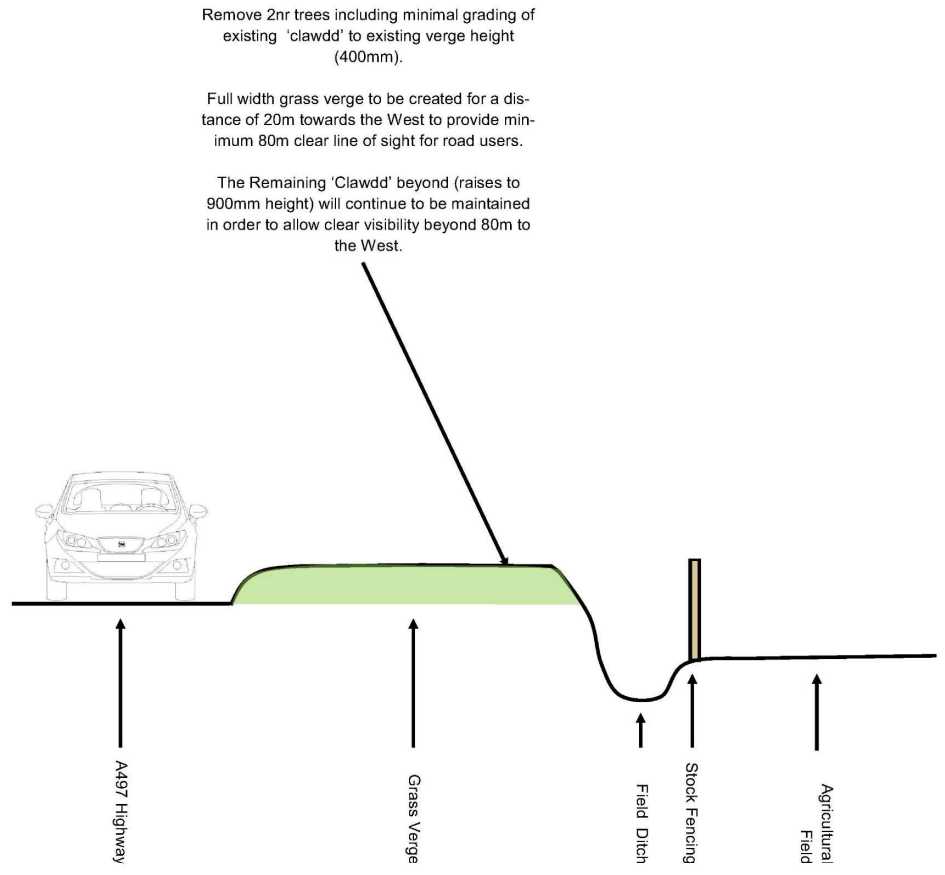


Centre Coordinates 233968, 336838  
Production Date: 21/01/2022 12:16:33

Supplied by: www.ukmapcentre.com  
Serial No: 231687



 CYNAN CONSULTING
Proposed Touring Caravan Park, Bodvel Hall, Boduan
EXISTING VERGE SECTION SCALE 1:50 @ A3
CCJ21-171-HP-003



Due to the poor visibility from the junction it is considered the felling of 2nr young trees is reasonable when considering the vast improvement that the proposal will provide in terms of road safety within this area.

It is considered that the proposed extensive tree planting along the boundary of the proposed caravan site will compensate for the loss of the trees and provide genuine habitat away from a busy highway.

 <b>CYNAN CONSULTING</b>
Proposed Touring Caravan Park, Bodvel Hall, Boduan
PROPOSED VERGE SECTION SCALE 1:50 @ A3
CCJ21-171-HP-004

The Remaining 'Clawdd' beyond (raises to 900mm height) will continue to be maintained in order to allow clear visibility beyond 80m to the West.

Trees to be removed to improve visual line of sight and road safety



Existing 400mm height verge to be widened between road edge to field ditch to provide clear visibility



Extent of obstruction resulting in poor visibility towards the West. The proposed works would greatly improve road safety for both the proposal and surrounding neighbours

 CYNAN CONSULTING
Proposed Touring Caravan Park, Bodvel Hall, Boduan
JUNCTION PHOTOS SCALE 1:50 @ A3
CCJ21-171-HP-005

Tud. 32





Tud. 33



Tud. 34



Tud. 35



Tud. 36



# Eitem 5.2

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/02/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

**Rhif: 2**

**Cais Rhif: C21/0411/46/LL**

**Dyddiad 20/07/2021**

**Cofrestru:**

**Math y Cais: Llawn**

**Cymuned: Tudweiliog**

**Ward: Tudweiliog**

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

**Lleoliad: Tir Tyddyn Du, Dinas, Pwllheli, LL53 8SU**

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

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 28/02/2022</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

## 1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae hwn yn gais llawn ar gyfer adeiladu sied amlbwrpas (Amaethyddol / Ceffylau) a fyddai'n cynnwys dwy stabl a storfa tac ynghyd a man cysgodi defaid, lle cadw peiriannau a phorthiant a storfa llawr cyntaf. Fe fyddai'r adeilad yn 18.4m o hyd, 9.2m o led ac yn 7.1m at frig y to. Fe fyddai'r waliau wedi eu cladio'n allanol gyda styllennod coed wedi eu staenio'n frown tywyll gyda shîtiau metel llwyd tywyll ar y to.
- 1.2 Fe fyddai'r adeilad ar lain o dir amaethyddol sydd wedi ei ddatgysylltu o'r tir o amgylch tŷ Tyddyn Du a bwriedir codi'r adeilad oddeutu 160m o'r tŷ ei hun. Eglura'r ymgeisydd mai bwriad y cais yw cynnig cysgod i anifeiliaid a man i storio peiriannau a phorthiant ar y tir sydd wedi ei brynu'n ddiweddar ond sydd heb adeilad cyfleus ar gyfer dibenion y daliad.
- 1.3 Saif y safle mewn cefn gwlad agored oddeutu 700m i'r de orllewin o bentrefan Croeslon Dinas. Saif o fewn yr Ardal Tirwedd Arbennig a ddynodir gan Gynllun Datblygu Lleol ar y cyd Gwynedd a Môn ac o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llŷn ac Enlli. Mae'r safle 180m i'r gorllewin o ffin Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Llŷn. Mae ffordd ddi-ddosbarth yn cysylltu ffin ogleddol y safle gyda'r ffordd ddosbarth 3 sy'n arwain i'r gogledd tua Nefyn.
- 1.4 Daw'r cais gerbron y Pwyllgor gan i'r ymgeisydd fod yn berthynas i aelod etholedig o'r Cyngor.
- 1.5 Gohiriwyd gwneud penderfyniad ar y cais yn y Pwyllgor ar 13 Rhagfyr, 2021 i roi cyfle i swyddogion ystyried gwybodaeth hwyr a dderbyniwyd yn rhoi eglurhad pellach ynghylch yr angen am y datblygiad ac fe 'roedd hwnnw'n cynnwys :
- Nad oes adeiladau amaethyddol yn sefyll wrth y tŷ (ar dir Tyddyn Du) ac mae rhai o'r adeiladau gwreiddiol erbyn hyn yn eiddo i fferm Tyddyn Gwyn.
  - Mae'r mynediad i'r cae wrth y tŷ yn anaddas i gerbydau mawr gan iddo groesi ffos a phibellau dŵr a bod gwifrau cyflenwadau trydan a ffôn yn croesi uwchben yr adwy, sy'n rhwystr i beiriannau gael mynediad i'r cae ger y tŷ
  - Ni fydd angen gwneud llawer o waith i'r tir er mwyn creu safle lefel ar gyfer y datblygiad ac fe ail-gylchir unrhyw bridd a symudir i greu lle gwastad o amgylch yr adeilad
  - Bydd llwyni a choed cynhenid yn cael eu plannu o amgylch yr adeilad.
  - Ni fydd yr adeilad yn effeithio ar fwynderau gweledol unrhyw un o'r cymdogion, adeiladau eraill nac unrhyw anheddle cyfagos,
  - Mae'r safle yn guddiedig ac mewn safle diarffordd ac anial, gyda'r gwrychoedd yn guddfan naturiol i'r adeilad.
- 1.6 Yn ogystal â'r uchod, fe gynhaliwyd trafodaethau pellach gyda'r ymgeisydd, gan gynnwys cyfarfod safle, ac yn sgil hynny fe newidiwyd lleoliad arfaethedig yr adeilad oddeutu 20m tua'r gogledd ddwyrain, gyda siâp to brig mwy traddodiadol, ar lefel is na cynigiwyd yn wreiddiol ac yn agosach at y gwrych aeddfed sy'n amgylchynu'r cae.

## 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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/02/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

'egwyddor datblygu gynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015. Wrth ffurfio'r argymhelliad mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau.

### 2.3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011 - 2026

PCYFF 1: Ffiniau Datblygu

PCYFF 2: Meini prawf datblygu

PCYFF 3: Dylunio a siapio lle

AMG 2 : Ardaloedd o Dirwedd Arbennig

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

### 2.4 Polisiâu Cenedlaethol

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11, 2021)

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Nodyn Cyngor Technegol NCT (TAN) 6: Cynllunio ar gyfer cymunedau gwledig cynaliadwy

Nodyn Cyngor Technegol NCT (TAN) 12: Dyluniad

### 3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

Dim

### 4. Ymgynghoriadau:

Yn sgil derbyn cynlluniau diwygiedig fe ymgwymerwyd ag ail-ymghynghoriad ynglŷn â'r cais ac fe grynhoir canlyniadau'r ddau ymgynghoriad isod:

Cyngor Cymuned/Tref: Ymgynghoriad Cynaf

Gwrthwynebu

*“Mae'r safle yn gorwedd mewn man agored, unig ac uchel yng nghefn gwlad sydd wedi ei glustnodi fel Ardal Gwarchod y Tirlun a byddai'r bwriad, pe caniateir, yn cael effaith negyddol niweidiol ar fwynderau gweledol yr ardal yn groes i bolisi B10.*

*Mae lleoliad arfaethedig y sied yn unig a chryn bellter o'r uned amaethyddol bresennol. A oes angen rhesymol angenrheidiol amaethyddol wedi ei gyflwyno ar gyfer y bwriad a fyddai'n gwarantu ei ganiatáu yn y lleoliad unig hwn yn groes i feini prawf polisi D9 CDUG”*

Ail Ymgynghoriad

Heb eu derbyn

Uned Trafnidiaeth : Ymgynghoriad Cynaf

Heb eu derbyn

Ail Ymgynghoriad

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/02/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Heb eu derbyn

Gwarchod y Cyhoedd : Ymgynghoriad Cynaf

Heb eu derbyn

Ail Ymgynghoriad

Heb eu derbyn

Uned Bioamrywiaeth: Ymgynghoriad Cynaf

Dim pryderon ecolegol

Ail Ymgynghoriad

Dim sylwadau pellach

Uned Draenio Tir: Ymgynghoriad Cynaf

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

Ail Ymgynghoriad

Heb eu derbyn

Cyfoeth Naturiol Cymru: Ymgynghoriad Cynaf

Dim gwrthwynebiad - sylwadau ar gyfer yr ymgeisydd

Ail Ymgynghoriad

Dim sylwadau i'w cynnig

Dŵr Cymru: Ymgynghoriad Cynaf

Sylwadau ar gyfer yr ymgeisydd

Ail Ymgynghoriad

Sylwadau ar gyfer yr ymgeisydd

Uned AHNE Ymgynghoriad Cynaf

*“Mae'r safle dan sylw nepell o ffin yr AHNE yn ardal wledig Dinas, Penrhyn Llŷn.*

*Oherwydd maint a lleoliad yr adeilad mae'n debyg y byddai yn weladwy o rai mannau yn yr AHNE. Mae lleoli adeiladau*



PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/02/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

*amaethyddol newydd ger adeiladau neu ffiniau ffisegol yn lleihau eu hardrawiad ar y tirlun. Awgrymir amodau i sicrhau lliw addas i weddu i'r cefndir a chyflwyno tirlunio."*

### Ail Ymgynghoriad

Heb eu derbyn

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

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

### **Egwyddor y datblygiad**

- 5.1 Mae Polisi PCYFF 1 y CDLI yn annog gwrthod ceisiadau y tu allan i ffiniau datblygu oni bai bod lleoliad cefn gwlad yn hanfodol. Mae gofynion Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad Cyffredinol a Ganiateir) 1995 (fel y'i diwygiwyd) Atodlen 2 Rhan 6 Dosbarth B, yn nodi y gellir adeiladu adeilad amaethyddol ble mae'r datblygiad yn rhesymol angenrheidiol i bwrpas amaethyddol o fewn yr uned, ac mae'r un egwyddorion yn berthnasol ar gyfer cyfiawnhau datblygiadau amaethyddol sydd angen caniatâd cynllunio. Yn sgil derbyn yr wybodaeth bellach gan yr ymgeisydd a'r trafodaethau a ddilynodd, mae swyddogion erbyn hyn yn deall yr angen am yr adeilad a'r rhesymeg dros ei osod yn y lleoliad a ddewiswyd.
- 5.2 Fe nodir angen y perchennog i godi'r adeilad er mwyn gofalu dros anifeiliaid yn ei pherchnogaeth ac fe werthfawrogir y rhesymeg dros ddewis adeiladu yn y lleoliad a ddewiswyd oherwydd yr anawsterau gyda defnyddio tir sy'n agosach at adeiladau eraill y daliad. Fe gredir felly bod cyfiawnhad dros ddatblygiad o'r fath yn y lleoliad hwn ac felly mae'r cais yn dderbyniol o ran egwyddor polisi PCYFF 1 y CDLL.

### **Mwynderau gweledol, mwynderau cyffredinol a phreswyl**

- 5.3 Bydd yr adeilad wedi ei leoli mewn man sydd wedi ei ddatgysylltu o unrhyw adeiladau eraill ar y daliad. Fe fyddai'n weladwy o'r ffordd gyhoeddus sy'n pasio ffin ogleddol y cae ac mae'n debygol y byddai'n weladwy o welfannau pellach o fewn yr AHNE gan gynnwys pen Garn Fadryn, sydd 2km o'r safle.
- 5.4 Mae'r safle o fewn Ardal Tirwedd Arbennig (ATA) ac mae polisi AMG 2 y CDLI yn nodi, *"Ble'n bosib fe ddylai'r datblygiad ychwanegu at gynnal, gwella neu adfer cymeriad cydnabyddedig yr ATA."* Yn sgil newid lleoliad arfaethedig yr adeilad i safle sydd ar lefel is, yn agos at gornel gwaelod y cae, mewn lleoliad sydd wedi ei chuddio'n dda gan wrychoedd presennol, derbynnir na fydd yr adeilad mwyach yn amlwg yn y dirwedd. Yn ogystal, mae'r newid i siâp y to, i do brig traddodiadol ei naws, yn fwy nodweddiadol o adeiladau amaethyddol lleol ac felly fe fyddai'r adeilad yn gweddu'n well gyda chymeriad y dirwedd o welfannau pell.
- 5.5 Mae polisiau PCYFF 2 a PCYFF 3 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn ystyriaethau ar gyfer yr agwedd hon o'r cais. Derbynnir bod y safle'n guddiedig o'r rhan fwyaf o welfannau cyhoeddus

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 28/02/2022</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

gerllaw ac er y byddai hwn yn adeilad sylweddol fe fyddai wedi ei leoli mewn lleoliad a fyddai'n anymwthiol yn y dirwedd. Fe gredir felly na datblygiad yn niweidiol i fwynderau gweledol yr ardal ac felly bod y cais yn dderbyniol dan bolisiau PCYFF 2 a PCYFF 3 y CDLI yn ogystal â pholisiau AMG 2 ac AT 1, fel y maent yn ymwneud ag amddiffyn ansawdd tirweddau dynodedig.

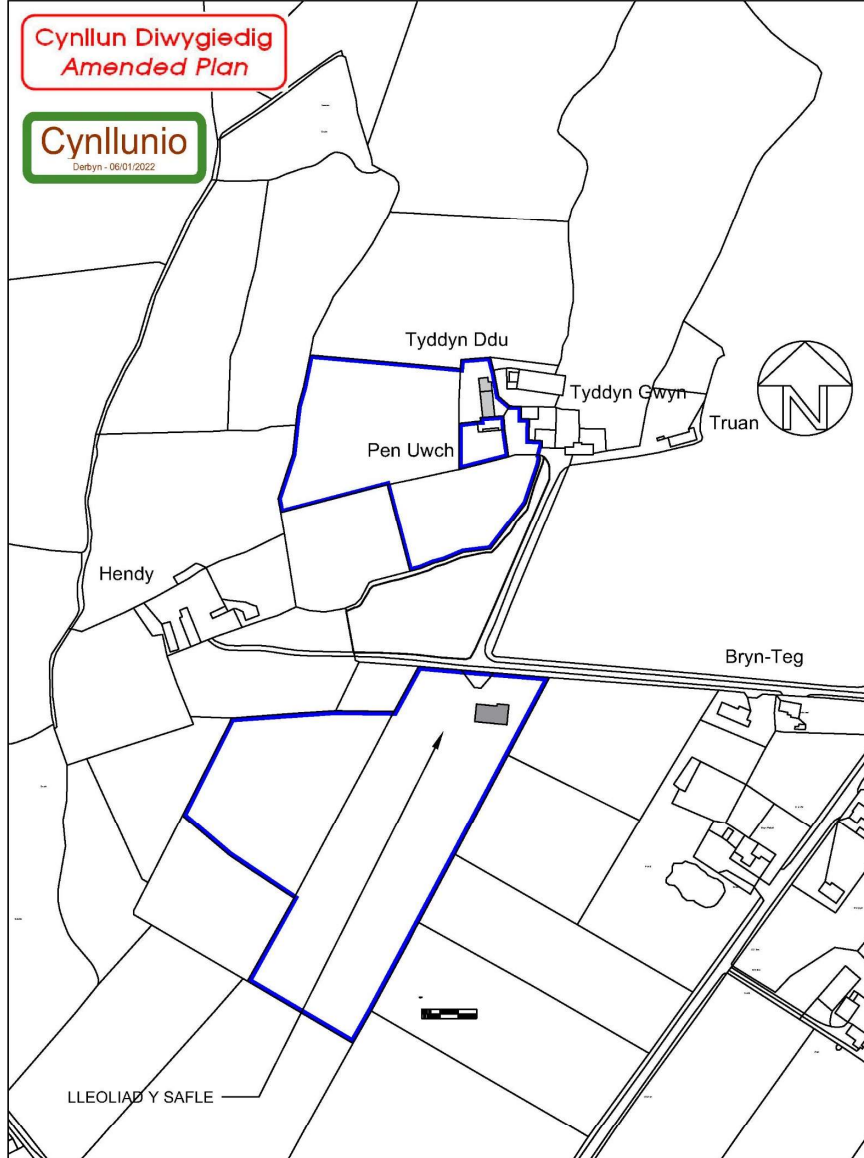
## **6. Casgliadau:**

- 6.1 Yn sgil y newidiadau sydd wedi bod i'r cynllun ers iddo fod gerbron y Pwyllgor ddiweddar, a'r eglurhad pellach a dderbyniwyd gan yr ymgeisydd ynghylch yr angen am yr adeilad a'r cyfiawnhad am y lleoliad, mae swyddogion erbyn hyn yn derbyn bod angen amaethyddol wedi ei brofi ar gyfer codi adeilad ar y safle hwn ac felly mae'r bwriad yn dderbyniol dan egwyddor datblygiad gwledig sylfaenol a pholisi PCYFF1 y CDLI yn benodol. Yn ogystal, oherwydd iddo fod wedi ei guddio i'r rhannau helaeth o welfannau cyhoeddus, derbynnir na fydd yr adeilad yn creu nodwedd ymwthiol yn y dirwedd ac felly mae'r cais yn dderbyniol dan bolisiau, PCYFF2, PCYFF 3 ac AMG 2 y CDLI.

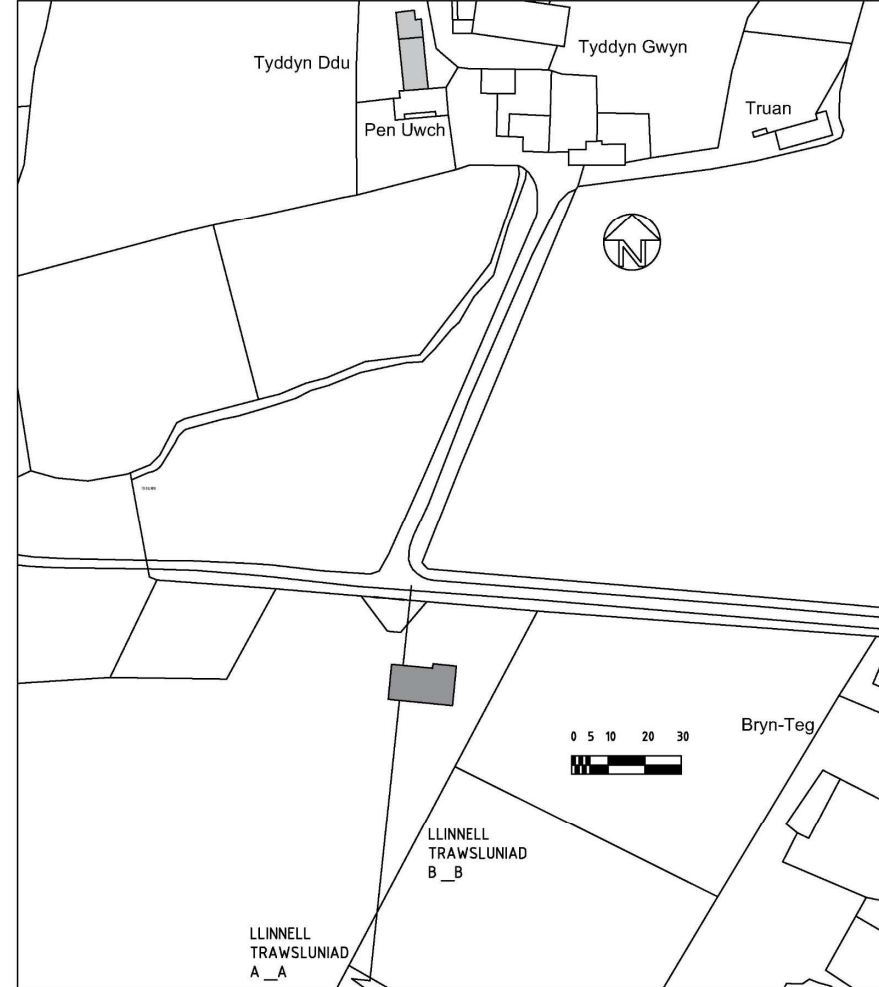
## **7. Argymhelliad: Caniatáu gydag amodau**

1. Rhaid cychwyn ar y datblygiad dim hwyrach na phum mlynedd o ddyddiad y caniatâd.
2. Cwblheir y datblygiad yn llwyr unol â'r manylion a gyflwynwyd
3. Rhaid cytuno ar y deunyddiau / lliwiau allanol cyn dechrau'r datblygiad
4. Rhaid defnyddio'r adeilad ar gyfer pwrpas amaethyddol yn unig

Nodyn - Uned Draenio Tir



LLEOLIAD Y SAFLE GRADFA 1:2500



CYNLLUN BLOC GRADFFA 1:1250

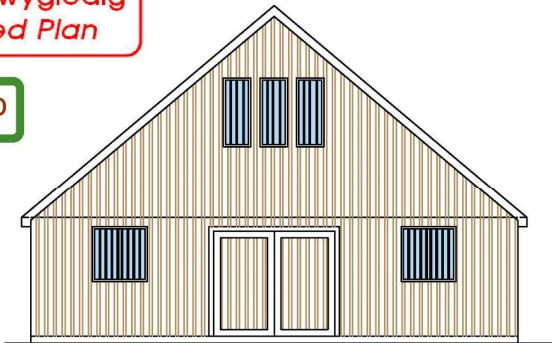
ADEILAD I GADW PEIRIANNAU A STABALAU CEFFYL  
YN CAE RHWNG HENDY A BRYNTEG RHAN O DDALIAD  
TYDDYN DU DINAS

ARLUN RHIF 673 - 01B

GRADFFA 1:100

Cynllun Diwygiedig  
Amended Plan

Cynllunio  
Derbyn - 0801/2022



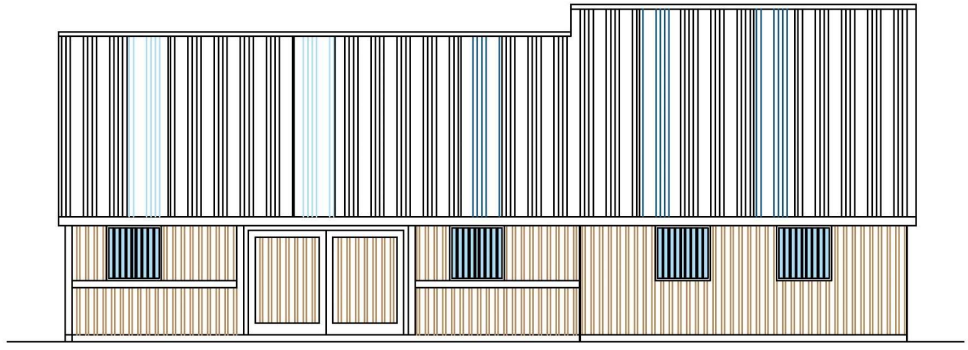
GWELEDIAD LLAW CHWITH ARFAETHIEDIG



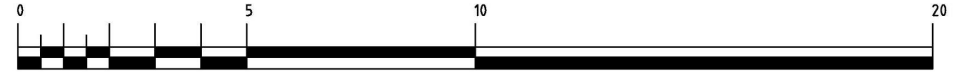
GWELEDIAD BLAEN ARFAETHIEDIG



GWELEDIAD LLAW DDE ARFAETHIEDIG



GWELEDIAD CEFN ARFAETHIEDIG



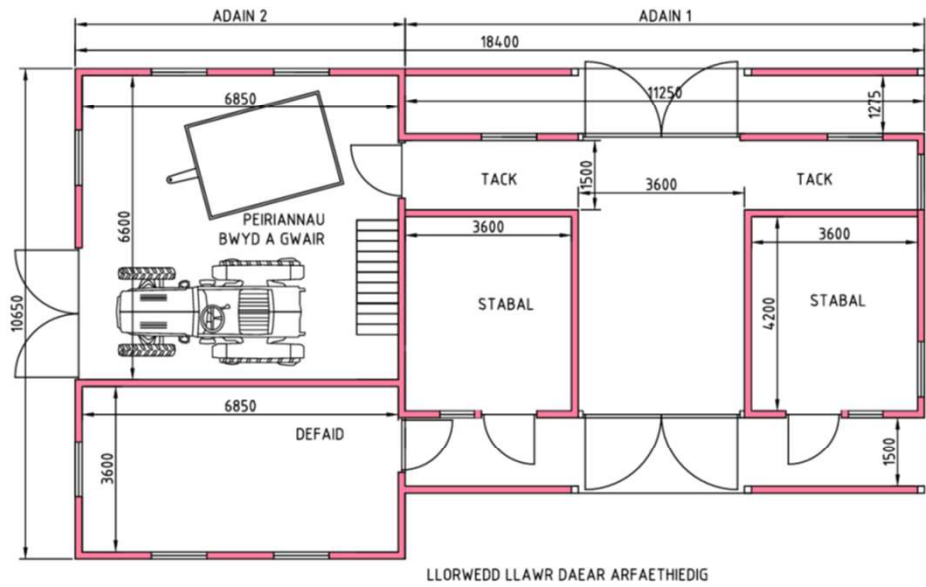
WALIAU ALLANNOL I FOD YN STYLLENOD COED WEDI I  
STEINIO YN FROWN TYWYLL.  
TO I FOD YN SHITIAU METEL WEDI I PEINTIO YN LLWYD  
TYWYLL GYDA PUMP PANEL CLIR BOB OCHR

ADEILAD I GADW PEIRIANNAU A STABALAU CEFFYL  
YN CAE RHWNG HENDY A BRYNTEG RHAN O DDALIAD  
TYDDYN DU DINAS

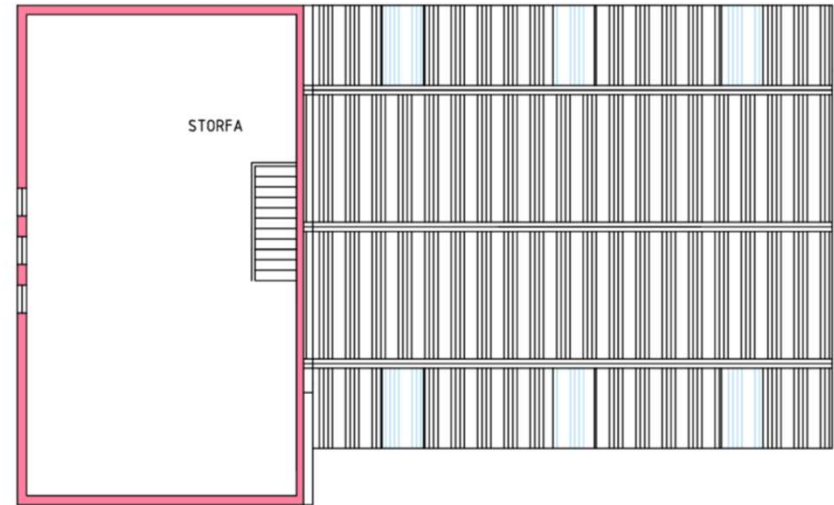
ARLUN RHIF 673 - 03B

GRADDFA 1:100

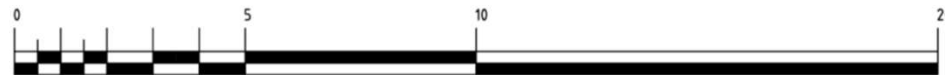
Tud. 44



LLORWEDD LLAWR DAEAR ARFAETHIEDIG



LLORWEDD LLAWR CYNTAF ARFAETHIEDIG



ADEILAD I GADW PEIRIANNAU FFERM A 2 STABAL CEFFYL  
YN CAE RHWNG HENDY A BRYNTEG RHAN O DDALIAD  
TYDDYDYN DU DINAS

ARLUN RHIF 673 - 02A

GRADDFA 1:100

Tud. 46



Tud. 47



Tud. 48





Tud. 49



Tud. 50



Tud. 51



# Eitem 5.3

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/02/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

**Rhif: 3**

**Cais Rhif: C21/0831/23/LL**

**Dyddiad 27/08/2021**

**Cofrestru:**

**Math y Cais: Llawn**

**Cymuned: Llanrug**

**Ward: Llanrug**

**Bwriad: Datblygiad Preswyl o 8 annedd (yn cynnwys 4 ty fforddiadwy)**

**Lleoliad: Llefior, Llanrug, Caernarfon, Gwynedd, LL55 4AN**

**Crynodeb o'r Argymhelliad: GWRTHOD**

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 28/02/2022</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

## **1. Disgrifiad:**

- 1.1 Cais llawn ar gyfer codi 8 tŷ deulawr (4 ty par) ar safle ble saif tyddyn presennol. Byddai'r tai yn dilyn yr un patrwm ac yn cynnwys ystafell fyw, ystafell fwyta / cegin cyntedd a thoiled ar lefel daear a 3 ystafell wely a baddon ar y llawr cyntaf. Byddai'r tai yn mesur tua 90 medr sgwâr (llawr gwaelod a cyntaf) a'r 8 tŷ yn dilyn yr un dyluniad. Bwriedir addasu yn fynedfa bresennol ar gyfer creu ffordd mynediad o fewn y safle gyda mynedfa unigol a 2 le parcio i bob tŷ. Byddai'r fynedfa i'r tai hefyd yn cynnal hawl mynediad amaethyddol i'r cae yng nghefn y safle.
- 1.2 Lleolir y tai rhwng safle'r tŷ presennol (i'w ddymchwel) a ffordd sirol gyfochrog ac mewn rhes yn rhedeg o'r dwyrain i'r gorllewin. Noder bod y safle ar fymryn o lethr, hefyd yn rhedeg o'r dwyrain i'r gorllewin.
- 1.3 Mae'r bwriad yn golygu darparu 4 uned fforddiadwy ar y rhan o'r safle sydd y tu allan i'r ffin ddatblygu (ond yn cyffwrdd yn union â'r ffin ddatblygu) gyda'r unedau o fewn y ffin (4 uned) yn rhai marchnad agored. Nid yw'r safle wedi ei dynodi ar gyfer defnydd penodol.
- 1.4 Cyflwynir y cais i'r pwyllgor oherwydd bod y cynnig am fwy na 5 tŷ.
- 1.5 Cyflwynwyd Datganiad Cynllunio ac archwiliad ecolegol gyda'r cais.

## **2. Polisiâu Perthnasol:**

- 2.1 Mae Adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a pharagraff 2.1.2 Polisi Cynllunio Cymru yn pwysleisio y dylid penderfynu ceisiadau yn unol â'r Cynllun Datblygu, oni bai bod ystyriaeth faterol cynllunio yn nodi fel arall. Mae ystyriaethau cynllunio yn cynnwys Polisi Cynllunio Cenedlaethol, a'r Cynllun Datblygu Lleol.
- 2.2 Mae'r Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn rhoi dyletswydd ar y Cyngor i ymgymryd â chamau rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r 7 amcan llesiant sydd o fewn y Ddeddf. Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu gynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015. Wrth ffurfio'r argymhelliad mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau.
- 2.3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 mabwysiadwyd 31 Gorffennaf 2017
- PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'i diwylliant
- PS 2: Isadeiledd a chyfraniadau gan ddatblygwr
- ISA 1: Darpariaeth Isadeiledd
- ISA 4 Diogelu llecynnau agored presennol
- ISA 5: Darpariaeth manau agored mewn datblygiadau tai newydd
- PS 4: Trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygyrchedd

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 28/02/2022</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

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

PS 17: Strategaeth Aneddiadau

TAI 2: Tai mewn Canolfannau Gwasanaeth Lleol

TAI 8: Cymysgedd briodol o dai

PS 18: Tai fforddiadwy

TAI 15: Trothwy Tai Fforddiadwy a'u dosbarthiad

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

AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

#### **Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA):**

CCA: Tai fforddiadwy

CCA: Cymysgedd o Dai

CCA: Cynnal a Chreu Cymunedau Ffyniannus a Chynaliadwy

CCA: Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol

CCA: Ymrwymadau Cynllunio.

#### **2.4 Polisiâu Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11 - Chwefror 2021)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dyluniad

Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 28/02/2022</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

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

### 3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Nid oes hanes Cynllunio diweddar perthnasol i'r safle.

### 4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:

Fe drefnwyd cyfarfod arbennig o'r cyngor cymuned i drafod y cais yma. Penderfyniad y cyngor oedd i wrthwynebu'r cais am y rhesymau canlynol:-

- Pryder fod yr ysgol yn llawn yn barod ac ni fyddai yn gallu ymdopi gyda mwy o ddisgyblion.
- Problemau gyda carthffosiaeth - fyddai'r system bresennol yn ddigonol
- Mynegwyd pryder am ddiogelwch yn enwedig gam fod ceir yn parcio gyferbyn a mynediad i Lleifior sydd yn golygu fod traffig sydd yn trafaelio o gyfeiriad Caernarfon i Llanberis yn tynnu allan i ganol y ffordd.
- Nodwyd fod problemau Cyfoeth Naturiol Cymru
- Mynegwyd pryder am ystlumod yn y safle
- Mae'r tai i gyd o'r un math gyda dim cymeriad iddynt fel eu bod yn gweddu i'r ardal
- Cytunwyd mai nid dyma'r lle i godi 8 tŷ yn Llanrug
- Mae'r cyngor eisoes wedi gwrthwynebu cais i godi 4 tŷ ger Glyntwrog
- Tydi Llanrug ddim angen 12 o dai ychwanegol (gyda chais am 4 tŷ ger Glyntwrog
- Nodwyd fod y ffordd yma yn briffordd rhwng Caernarfon ac Eryri a bydd y gwasanaethau Tan, Ambiwlans a'r Heddlu yn defnyddio'r ffordd mewn argyfwng ac mae trigolion sydd yn byw ar hyd y ffordd yn ymwybodol o ba mor amal mae'r gwasanaethau yma yn mynd drwy Llanrug i ardal Eryri. Byddai'r fynedfa i'r 8 tŷ yn amharu ar hyn.
- Cytunwyd mai adnewyddu'r tŷ fyddai orau a'i droi yn dy teuluol
- Nodwyd y cytunwyd gyda gwrthwynebiad Ymddiriedolaeth Archaeoleg Gwynedd.
- Mae ceir yn gyrru ar hyd y ffordd yn barod.
- Nodwyd fod tai fforddiadwy yn cael eu hadeiladu ond ni fanylwyd

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/02/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

beth ydi 'tŷ fforddiadwy' - mynegwyd pryder fod caniatáu tŷ fforddiadwy yn cael ei gamddefnyddio. • Nodwyd fod y datblygiad tu allan i'r ffin adeiladu.

- Fe gynhaliodd y cyngor cymuned gyfarfod arbennig i drafod y cais yma er rhoi digon ac amser i bawb cael rhoi eu sylwadau, yn hytrach na'i gynnwys mewn cyfarfod misol o'r cyngor. Wedi derbyn barn y bobl leol am y datblygiad yma ac mae'r farn yn gryf i wrthwynebu'r cais. Yn ystod y cyfarfod heno, ni chafwyd neb naill ai yn aelod o'r cyngor neu'r cyhoedd yn cefnogi'r cais.

Uned Drafnidiaeth:

Dim gwrthwynebiad i'r bwriad. Y cynnig yn cynnwys darpariaeth parcio ar raddfa safonol, a'r ffordd stad o ffurf safonol gan gynnwys lle troi ger y gyffordd, ffordd stad lled safonol gyda phalmant o flaen y tai, a mynedfa i ddyluniad traddodiadol. Argymhell cynnwys amodau safonol parthed dyluniad a mabwysiadu'r ffordd os caniateir y cais.

Cyfoeth Naturiol Cymru:

Mae gennym bryderon ynglŷn â'r cais fel y'i cyflwynwyd. Fodd bynnag, rydym yn fodlon y gellir goresgyn y pryderon hyn os yw'r ddogfen a nodir isod wedi'i chynnwys yn yr amod sy'n cymeradwyo cynlluniau a dogfennau, ar yr hysbysiad penderfynu: Dogfen: Greenman Ecology, Phase One Survey (Extended) and Protected Species Surveys, ref. 548, 16/06/2021

Sylwer, heb gynnwys y ddogfen hon, byddem yn gwrthwynebu'r cais cynllunio hwn. Ceir rhagor o fanylion isod.

Rhywogaethau a Warchodir

Nodwn fod yr adroddiad ystlumod a gyflwynwyd i gefnogi'r cais uchod (Greenman Ecology, 16/06/2021) wedi nodi bod ystlumod pedol leiaf yn bresennol ar y safle ymgeisio. O'r wybodaeth a gyflwynwyd, credwn fod y datblygiad arfaethedig yn cynrychioli risg uwch i ystlumod, fel y'i diffinnir yn ein dogfen ganllaw 'Dull Cyfoeth Naturiol Cymru o Ymdrin ag Ystlumod a Chynllunio (2015)'. Mae ystlumod a'u manau bridio a gorffwys yn cael eu gwarchod o dan Reoliadau Gwarchod Cynefinoedd a Rhywogaethau 2017.

Rydym yn cynghori bod y datblygiad arfaethedig yn debygol o niweidio neu darfu ar yr ystlumod neu eu safleoedd bridio a manau gorffwys ar y safle hwn. Felly, rydym yn cynghori os yw'r adroddiad wedi'i gynnwys yn yr amod 'rhestr gymeradwy o gynlluniau / dogfennau' o fewn yr hysbysiad penderfynu pe bai caniatâd ar gyfer y prosiect yn cael ei roi nid ydym o'r farn bod y datblygiad arfaethedig yn debygol o fod yn niweidiol i gynnal poblogaeth y rhywogaeth dan sylw ar statws cadwraeth ffafriol yn ei hamrywiaeth naturiol.



PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/02/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Nid yw'r clwyd ystlumod digolledu arfaethedig o fewn y ffin llinell goch, ac felly rydym yn cynghori y cytunir ar gytundeb adran 106, neu fecanwaith tebyg i sicrhau bod y clwydfan ystlumod yn cael ei weithredu. Rydym hefyd yn argymhell bod cynllun goleuo yn cael ei gyflwyno a'i gytuno gyda'r ACLI, er mwyn osgoi unrhyw oleuadau o glwydo'r ystlum digolledu, ac unrhyw linellau cymudo a phorthiant.

Byddai Cyfoeth Naturiol Cymru yn cyfeirio'r awdurdod lleol at lythyr y Prif Swyddog Cynllunio dyddiedig 1 Mawrth 2018, sy'n cynghori awdurdodau cynllunio lleol i atodi gwybodaeth o ran gofynion trwyddedau at yr holl genethod a hysbysiadau lle mae'n debygol y bydd rhywogaeth a warchodir gan Ewrop yn bresennol ar y safle.

Materion eraill

Mae ein sylwadau uchod dim ond yn ymwneud yn benodol â materion ar ein rhestr wirio, .

Cyngor i'r Datblygwr:

Rheoli'r Amgylchedd:

Rhaid i unrhyw ddeunydd cloddio gwastraff neu wastraff dymchwel, neu adeiladu a gynhyrchir yn ystod y datblygiad gael ei waredu mewn modd boddhaol, yn unol â'r gofynion dyletswydd gofal dan adran 34 Deddf Diogelu'r Amgylchedd 1990. Dylid cludo'r gwastraff trwy ddefnyddio cludwyr gwastraff cofrestredig, a hynny i safleoedd sydd â thrwyddedau neu eithriadau priodol. Dylid cadw nodiadau trosglwyddo ar gyfer pob llwyth am ddwy flynedd o leiaf.

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. Rhaid cadw storffeydd 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 concriid 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 <<http://www.naturalresourceswales.gov.uk>>

Dŵr Cymru

Fel rhan o'r cais hwn, rydym yn cydnabod ein bod wedi derbyn

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/02/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

cynllun draenio (Llun Rhif AO/SP/01) sy'n dangos bwriad i ryddhau llifau dŵr aflan ac wyneb i'r garthffos gyhoeddus a'r system ffos gerrig yn ôl eu trefn, yr ydym yn eu hystyried yn dderbyniol mewn egwyddor.

Sylwadau arferol parthed cysylltu i'r garthffos gyhoeddus:

*O 7 Ionawr 2019, mae'r datblygiad arfaethedig hwn yn destun Atodlen 3, Deddf Rheoli Llifogydd a Dŵr 2010. Felly, mae'r datblygiad angen cymeradwyaeth ar gyfer nodweddion Systemau Draenio Cynaliadwy (SuDS), yn unol â'r 'Safonau statudol ar gyfer systemau draenio cynaliadwy - dylunio, adeiladu, gweithredu a chynnal systemau draenio dŵr wyneb'. Argymhellir felly bod y datblygwr yn ymgysylltu mewn ymgynghoriad â Chyngor Sir Gwynedd, fel y Corff Cymeradwyo Draenio Cynaliadwy (SAB), mewn perthynas â'u cynigion ar gyfer nodweddion Systemau Draenio Cynaliadwy (SuDS). Noder: Mae Dŵr Cymru Welsh Water yn ymgynghorai statudol ar gyfer y broses cais SAB a bydd yn darparu sylwadau i unrhyw gynigion SuDS drwy ymateb i ymgynghoriad SAB.*

Uned Bioamrywiaeth:

Mae'r ymgeisydd wedi darparu adroddiad Cam 1 Estynedig ac Archwiliad Rhywogaeth Gwarchoddedig gan Green Man Ecology. Gallaf gadarnhau fod yr adroddiad a'r arolwg wedi'i wneud i safon dda.

Rwyf yn cytuno gyda'r mesurau lliniaru a'r mesurau i wella bioamrywiaeth a nodwyd yn yr adroddiad (adrannau 7, 8 a 9 o'r adroddiad).

Bydd angen i'r ymgeisydd dilyn cyngor adran 7, is-bwyntiau 7.1.1 – 7.1.5 yr adroddiad

Cynefinoedd:

Angen i'r ymgeisydd darparu biodiversity enhancement plan gan ddilyn canllawiau is-bwynt 8.1 yr adroddiad

Angen i'r ymgeisydd darparu habitat management plan gan ddilyn canllawiau is-bwynt 8.2 yr adroddiad

Ystlumod:

Angen i'r ymgeisydd dilyn yr Order of Works a nodwyd yn dabl 3 yr adroddiad.

Angen i'r ymgeisydd gweithio oddi fewn yr fframwaith amser a nodwyd yn is-bwynt 9.2 yr adroddiad

Angen i'r ymgeisydd dilyn y Reasonable Avoidance Measures a

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/02/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

nodwyd yn dabl 4 yr adroddiad

Angen i'r ymgeisydd creu man clwydo newydd i ystumod gan ddilyn canllawiau a nodwyd yn is-bwynt 9.4 a thabl 5 yr adroddiad – mae'n hynod bwysig bod hyn yn cael ei ddilyn yn drylwyr.

Angen i'r ymgeisydd darparu lighting plan gan ddilyn canllawiau is-bwynt 9.5 yr adroddiad

Angen darparu Construction Environmental Management Plan.

Uned Dwr ac Amgylchedd

GWYBODAETH: Mae ffos agored yn rhedeg ar hyd waelod safle'r datblygiad, a mae'n ymddangos fod y datblygwr yn bwriadu i chylfatio er mwyn creu mynediad Newydd mewn i'r safle. Bydd angen Caniatâd Cwrs Dŵr Arferol ar gyfer unrhyw waith a allai effeithio ar lif y ffos yma, a bydd angen i'r datblygwr arddangos fel rhan o'r cais fod bob cylfat wedi eu mheintio yn ddigonol er mwyn gostwng risg llifogydd i'r dyfodol. Dylir cysylltu â FCRMU@gwynedd.llyw.cymru am gyngor pellach.

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 Cymeradwy SDS i'w gymeradwyo cyn dechrau'r gwaith adeiladu. Mae'n ymddangos fod y datblygwr yn bwriadu draenio'r safle mewn modd cynaliadwy addas ond hyd nes y gwneir cais i'r CCS nid oes sicrwydd y byddai'r cynllun y safle yn galluogi cydymffurfiaeth â'r gyfres lawn o safonau SDC cenedlaethol. Argymhellir ymgynghoriad cynnar gyda'r CCS.

Gwasanaeth Cynllunio  
Archeolegol Gwynedd

Rwyf wedi pennu bod potensial am effaith archeolegol a hoffwn dynnu eich sylw at y sylwadau isod.

Mae'r datblygiad arfaethedig ar gyfer codi 8 tŷ newydd ar dir oddi ar yr A4086 ar stent dwyreiniol Llanrug. Mae'r safle yn cynnwys tŷ o'r enw *Cae Newydd* ar fap Ordnans modern a hanesyddol, yn ogystal â Map Degwm cynharach. Mae'r mapio hwn hefyd yn awgrymu cyfnod

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/02/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

cynharach o ffiniau caeau, yn ogystal â ffynnon i'r gogledd.

Mae Llanrug yn ganolbwynt ar y ffordd ddwyreiniol allan o Gaernarfon, ac mae ganddo lawer o safleoedd archeolegol oddi mewn ac o'i gwmpas sy'n ymestyn o'r cynfyd i'r oes Rufeinig a thu hwnt. O fewn 1km o'r safle, ceir nifer o henebion cofrestredig sy'n cynnwys *Caer Carreg y Fran* (CN058), *Grŵp o Gytiau Ger Tan-y-Coed Pont Rhythallt* (CN232), ac *Anheddiad i'r GO o Waen Rhythallt* (CN224) – i enwi dim ond rhai. O ganlyniad, rhaid ymgynghori â Cadw i bennu'r effaith bosib ar yr henebion hyn. Mae'r nodweddion hyn sydd o bwys cenedlaethol yn dangos y potensial am olion archeolegol yn y dirwedd lleol, yn ogystal â llwybr tybiedig ffordd Rufeinig oedd yn rhedeg o'r dwyrain i'r gorllewin ryw 200m i'r gogledd o'r safle datblygu.

O ganlyniad, mae yna botensial cyffredinol am olion archeolegol anhysbys drwy Llanrug, ac yn enwedig ar y cyrion lle gwyddys am aneddiadau cynharach eisoes. Byddai unrhyw olion archeolegol newydd a ganfyddir yn gwella dealltwriaeth ehangach o'r ardal, yn enwedig o ran Llanrug ei hun fel anheddiad, yn ogystal â'r potensial am weithgarwch ymylol pellach yn ymwneud â defnydd cynhanesyddol a Rhufeinig o'r dirwedd. Mae sicrhau nad yw unrhyw ddeunydd archeolegol anghanfyddedig yn cael ei ddiinstrio neu ei golli'n ddiiesiau yn cyfrannu at gadwraeth treftadaeth, ac mae ganddo botensial hefyd i wella ein dealltwriaeth ehangach. O'r herwydd, ystyrir yn briodol bod rhaglen lliniaru yn cael ei gweithredu yn ystod y datblygiad petai caniatâd cynllunio yn cael ei gymeradwyo. Bydd y gwaith lliniaru yma yn caniatáu i unrhyw ddeunydd archeolegol gael ei asesu a'i gofnodi yn gywir a phriodol, ac os oes angen ei symud.

Os fydd caniatâd cynllunio yn cael ei gymeradwyo. Awgrymir y geiriad isod fel amod i sicrhau mesurau lliniaru o'r fath

**A)** Ni ddylai unrhyw ddatblygiad (gan gynnwys strided uwchbridd neu waith arall ar y tir) ddigwydd hyd nes y bydd manylion rhaglen waith archeolegol wedi cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol, a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Cynhelir y datblygiad a chwblheir yr holl waith archeolegol yn gwbl unol â'r manylion a gymeradwywyd.

**B)** Bydd adroddiad manwl ar y gwaith archeolegol, sy'n ofynnol gan amod (a), yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ac yn cael ei gymeradwyo yn ysgrifenedig ganddo ymhen chwe mis o gwblhau'r gwaith maes archeolegol.

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 28/02/2022</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

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

Problemau dwr wyneb.

Dwr yn draenio o dir yr ymgeisydd i eiddo cymydog.

Colli tir gwyrdd.

Mae'r bwriad yn ychwanegol i gais am 4 tŷ gerllaw.

Pryderon ffyrdd.

Ni fyddai carthffos gyhoeddus yn gallu ymdopi gyda mwy o dai.

Sut bwriedir gwresogi'r tai.

Nid oes capasiti yn yr ysgol leol ar gyfer mwy o deuluoedd.

Beth fyddai gwahaniaeth rhwng pris tai fforddiadwy a tai preifat?

Er bod angen lleol am dai, ni ystyrir mai codi mwy o dai yw'r ateb. Dyluniad plaen i dai fforddiadwy.

Byddai'r tai yn ddolur llygaid.

Mynediad anodd oherwydd bod pobl yn parcio ar y ffordd sirol.

Angen cadw tai o fewn y ffin datblygu.

Byddai caniatáu y cais yn arwain at fwy o dai y tu allan i ffin datblygu.

Amharu ar fywyd gwyllt y safle.

Byddai yn anodd i bobl leol fforddio y tai newydd. Dim cymeriad i'r tai.

Ni fyddai'r feddygfa yn gallu ymdopi ac ychwaneg o deuluoedd.

Pryder ynglŷn â rhoi mwy o bwysau ar yr ysgol.

Taflu cysgod dros dai cymdogion.

Effeithio ar breifatrwydd cymdogion.

Gwaith adeiladu yn creu aflonyddwch i gymdogion.

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

### **Egwyddor y datblygiad**

- 5.1 Lleolir y safle naill ochr i ffin datblygu Llanrug fel y'i diffinnir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Nid yw'r safle wedi ei ddynodi neu ei warchod ar gyfer unrhyw ddefnydd penodol yn y Cynllun Datblygu Lleol. Mae'r bwriad yn golygu darparu 4 uned fforddiadwy ar y rhan o'r safle

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 28/02/2022</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

sydd y tu allan i'r ffin ddatblygu (ond yn cyffwrdd yn union â'r ffin ddatblygu) gyda'r unedau o fewn y ffin (4 uned) ar gyfer marchnad agored.

- 5.2 Byddai'r bwriad yn golygu dymchwel tŷ preswyl a leolir ynghanol y safle
- 5.3 Mae Llanrug wedi ei adnabod fel Canolfan Gwasanaeth Lleol yn y CDLL. ac felly mae Polisi TAI 2 ('Tai mewn Canolfannau Lleol') yn berthnasol ar gyfer y rhan o'r safle sydd o fewn y ffin ddatblygu a THAI 16 ('Safleoedd Eithrio') ar gyfer y rhan o'r safle sydd y tu allan i'r ffin ddatblygu.
- 5.4 Nodai Polisi PCYFF 1 ('Ffiniau Datblygu') y bydd ceisiadau'n cael eu cymeradwyo y tu mewn i ffiniau datblygu yn unol â pholisïau eraill yn y Cynllun, polisiau cynllunio cenedlaethol, ac ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill. Fe nodai'r polisi yn ogystal y tu allan i ffiniau datblygu bydd cynigion yn cael eu gwrthod oni bai eu bod yn unol â pholisïau penodol yn y Cynllun neu bolisiau cynllunio cenedlaethol neu fod y cynnig yn dangos bod ei leoliad yng nghefn gwlad yn hanfodol. Mae Polisi TAI 16 yn galluogi datblygu tai ar safleoedd sydd y tu allan ond yn ffinio â ffiniau datblygu ond mae'n rhaid sicrhau fod y bwriad yn cydymffurfio yn effeithiol â gofyniad y Polisi.
- 5.5 Y lefel cyflenwad dangosol o dai i Llanrug dros gyfnod y Cynllun, fel nodir yn Atodiad 5 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, yw 61 uned (sydd yn cynnwys 'lwfans llithro' o 10%, sydd yn golygu bod y modd o gyfrifo'r ffigwr 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.). Yn y cyfnod 2011 i 2021, mae cyfanswm o 42 uned wedi eu cwblhau yn Llanrug (36 ar safleoedd ar hap a 6 ar ddynodiad tir). Roedd y banc tir ar hap h.y. safleoedd gyda chaniatâd cynllunio presennol ar safleoedd nad sydd wedi eu dynodi ar gyfer tai, yn Ebrill 2021 yn 15 o unedau. Mae un dynodiad arall wedi derbyn caniatâd ers mis Ebrill 2019 ar gyfer 9 o unedau (safle wedi ei adnabod ar gyfer 10 uned yn y CDLl ar y Cyd). Yn Ebrill 2021 roedd yr holl unedau ar y safle wrthi yn cael eu datblygu.
- 5.6 Ar sail y wybodaeth hyn, byddai'r datblygiad hwn yn golygu y byddai Llanrug yn mynd dros ei lefel cyflenwad dangosol. O ganlyniad i hyn, fe fydd angen cyfiawnhad efo'r cais yma yn amlinellu sut fydd y bwriad arfaethedig yn cyfarch anghenion y gymuned leol.
- 5.7 Yn seiliedig ar y wybodaeth lefel cyflenwad dangosol o fewn yr holl Ganolfannau Gwasanaeth Lleol, mae'r bwriad hwn yn dderbyniol. Fodd bynnag bydd yn rhaid ystyried hyn ochr-yn-ochr â'r sefyllfa benodol yn Llanrug o safbwynt yr hyn sydd wedi ei adeiladu yno a'r hyn sydd â chaniatâd yn bresennol. Bydd derbyn cyfiawnhad sydd yn amlinellu sut fydd y bwriad arfaethedig yn cyfarch anghenion y gymuned leol yn hollbwysig o safbwynt hyn.
- 5.8 O'r wybodaeth a dderbyniwyd gan yr ymgeisydd, mae yn amlwg ei fod yn ymwybodol o ffigyrau tai cyfredol Llanrug a'r angen am dai yng Ngwynedd yn gyffredinol. Rhoddwyd cyngor cyn-cyflwyno cais i'r ymgeisydd ac amlygwyd yr angen am cyfiawnhad. Er hynny, ni dderbyniwyd unrhyw cyfiawnhad na tystiolaeth manwl i gyfiawnhau mwy o dai yn yr anheddle. Ystyrir felly fod y cais yn methu cwrdd gydag anghenion polisi TAI 2 y CDLl a'r strategaeth aneddeledd a'i cynhwysir ym Mholisi PS 17.

#### **Y rhan o'r safle sydd o fewn y ffin ddatblygu**

- 5.9 Ystyrir egwyddor y rhan o'r datblygiad sydd o fewn y ffin yn erbyn Polisi TAI 2 ('Tai mewn Canolfannau Lleol'). Mae'r bwriad yn golygu codi 4 uned ar ran o'r safle a leolir o fewn y ffin

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 28/02/2022</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

datblygu a nodai Polisi TAI 15 ('Trothwy Tai Fforddiadwy a'u Dosbarthiad') y disgwylir i o leiaf 10% o'r unedau hynny fod yn fforddiadwy h.y. 0.3 uned (gan fod tŷ yn bodoli ar y safle eisoes).

- 5.10 Nodai Polisi TAI 15 pan fo'r gofyniad tai fforddiadwy yn disgyn o dan un annedd, yna bydd darparu uned fforddiadwy o fewn y datblygiad hwnnw yn parhau i fod yn flaenoriaeth. Fodd bynnag os tybir nad yw hynny yn bosibl, bydd disgwyl taliad pro-rata yn hytrach na dim darpariaeth fforddiadwy ar y safle.
- 5.11 Nodai paragraff 7.2.2 o'r CCA Tai Fforddiadwy, os yw ffraciwn y tŷ fforddiadwy yn llai na 0.5, yna bydd angen gwneud cyfraniad drwy swm cymudol sy'n seiliedig ar y ffraciwn hwnnw. Ar sail y wybodaeth yn y CCA a Pholisi TAI 15 byddai un ai angen gwneud cyfraniad ar gyfer unai 0.3 o uned fforddiadwy. Os yw'r ymgeisydd o'r farn nad yw'n hyfyw darparu'r elfen fforddiadwy ddisgwylidig hwn, yna eu cyfrifoldeb hwy fydd i ddangos yn glir ar bro-fforma asesiad hyfywdra'r amgylchiadau sydd yn cyfiawnhau darpariaeth tai fforddiadwy is.
- 5.12 Tra bod darpariaeth fforddiadwy yn cael ei nodi ar y rhan o'r safle tu allan i'r ffin ddatblygu (yn unol â Pholisi TAI 16 - gweler isod), nid oes unrhyw cynnig fel cyfraniad ariannol neu uned fforddiadwy ychwanegol yn cael ei gynnig mewn perthynas â'r rhan o'r safle sydd y tu fewn i'r ffin ddatblygu. O ganlyniad i hyn, ni ystyrir felly'r bod y bwriad fel y cyflwynir i'r Cyngor yn cyfarfod Polisi TAI 15 CDLI.

#### **Y rhan o'r safle sydd y tu allan i'r ffin ddatblygu**

- 5.13 Mae'r bwriad yn golygu adeiladu 8 tŷ ar y safle gyda'r bwriad o leoli 4 ohonynt y tŷ allan i'r ffin datblygu. Yn unol â gofynion Polisi TAI 16, bydd angen sefydlu yn y lle cyntaf os yw'r safle'n un addas ar gyfer datblygiad preswyl o'r math a'r raddfa hon. Rhaid i'r safle ffurfio estyniad rhesymegol i'r anheddle. Nodir hefyd bod yn rhaid i gynigion ar safle o'r fath fod ar gyfer datblygiad ar raddfa fach sy'n gymesur â maint yr anheddle oni bai y gellir dangos yn glir bod angen amlwg am safle mwy.
- 5.14 Bydd yn rhaid felly sicrhau bod y safle yn un addas ar gyfer datblygiad preswyl a bod y raddfa yn addas o'i gymharu â ffurf adeiledig Llanrug. Os nad yw'r Gwasanaeth Cynllunio yn fodlon bod y safle yn un addas o safbwynt yr ystyriaethau hyn, yna ni fyddai'n addas ystyried gofynion eraill Polisi TAI 16 a'r Cynllun yn ei gyfanrwydd e.e. ystyriaethau o safbwynt cwrdd â'r angen am dai fforddiadwy. Sylweddolir y lleolir rhan ddwyreiniol y safle o fewn ffin datblygu Llanrug ac o'r herwydd byddai Polisi PCYFF 1 yn berthnasol i'r darn hwnnw. Noder hefyd bod y lleoliad y safle yn ei gyfanrwydd ger tai preswyl eraill. Fodd bynnag, mae'r rhaid datgan pryder ynglŷn â'r bwriad i ddatblygu'r safle oherwydd ei natur a lleoliad agored wrth edrych arno o'r gorllewin. Byddai presenoldeb tai deulawr ar y safle yn dechrau cau y gwagle rhwng y rhan yma o'r pentref a'r prif anheddle i'r gorllewin. Teimlir nad oes tystiolaeth ddigonol wedi ei gyflwyno gyda'r cais i gyfiawnhau'r bwriad ac felly ni ystyrir y byddai yn cyfarfod anghenion Polisi TAI 16.
- 5.15 O safbwynt cwrdd ag 'angen lleol' ar gyfer tai fforddiadwy, mae Rhestr Termau'r CDLI ar y Cyd ynghyd a'r Canllaw Cynllunio Atodol 'Tai Fforddiadwy' (Ebrill 2019) yn nodi fod rhaid i hyn fod mewn perthynas â phobl sydd mewn angen am dai fforddiadwy ac sydd â chysylltiad 5 mlynedd gyda'r Ganolfan Wasanaeth Lleol (h.y. Llanrug) neu ei gefn gwlad wledig. Golygai hyn fod yn rhaid bod wedi byw yn yr ardal berthnasol am gyfnod o 5 mlynedd, unai yn union cyn cyflwyno'r cais cynllunio neu yn y gorffennol. Mae'r diffiniad o bwy fydd yn gallu meddiannu'r eiddo ar y rhan hwn o'r safle felly yn benodol iawn.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/02/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- 5.16 Mae'n hollbwysig sefydlu bod yna angen perthnasol ar gyfer yr unedau hyn na ellir ei gwrdd ag ef o fewn ffin ddatblygu Llanrug fel nodir ym Mholisi TAI 16 (gan gynnwys unrhyw ddarpariaeth posib ar y rhan o'r safle hwn sydd o fewn y ffin ddatblygu). Os nad yw'r angen ar gyfer yr unedau hyn wedi ei gyfiawnhau yn ddigonol, yna byddai'r bwriad, o safbwynt darparu tai tu allan i'r ffin heb gyfiawnhad ar eu cyfer, yn groes i ofynion y Cynllun gan y byddai'n darparu tai o'r newydd yng nghefn gwlad heb gyfiawnhad addas ar gyfer hynny.
- 5.17 Ni ystyrir fod y wybodaeth a gyflwynwyd yn cyfiawnhau'r angen ar gyfer unedau fforddiadwy ar y safle a derbyniwyd sylwadau gan Uned Strategol Dai yn datgan y disgwylir y byddai'r cynlluniau yn cynnwys 10% o dai fforddiadwy (safle o fewn ffin datblygu) a byddai cymysgedd o dai gwahanol faint (ystafell wely) yn hybu cyfarch yr angen am dai yn yr ardal. Mae'n ymddangos nad oes cyfeiriad at gymdeithas dai yn y cais ac y byddai 53% o'r bobl a fyddai yn dymuno byw yn yr ardal yn cael eu prisio allan o'r farchnad yn yr ardal hon. Ni ystyrir felly, byddai'r bwriad yn cyfarfod anghenion Polisi TAI 8.
- 5.18 Yn hyn o beth, mae Polisi TAI 16 yn nodi'r gofyniad i ddangos na all tai fforddiadwy i gwrdd â'r angen cydnabyddedig gael eu cyfarch o fewn amserlen resymol ar safle marchnad y tu fewn i'r ffin ddatblygu sy'n cynnwys gofyniad am dai fforddiadwy. Yn hyn o beth noder y canlynol:
- Ym mis Ebrill 2021 (adeg yr arolwg tai blynyddol) nodir bod caniatâd cynllunio yn bodoli ar gyfer datblygu 1 uned fforddiadwy yn Llanrug. Mae hwn yn ffurfio rhan o'r caniatâd i ddatblygu 9 uned ar ddynodiad T44 (Cae'r Eglwys).
  - Nodir bod 9 uned fforddiadwy wedi eu cwblhau yn Llanrug ers dyddiad sail y CDLI ar y Cyd (2011). Gellir cysylltu gydag Uned Strategol Dai Cyngor Gwynedd er mwyn sefydlu beth ydyw'r cyflenwad o dai fforddiadwy yn Llanrug.
  - Mae 2 safle wedi cael eu dynodi yn benodol ar gyfer tai yn Llanrug yn y CDLI ar y Cyd. Mae un o'r rhain (Tir ger Lôn Rhyhallt) wedi ei gwblhau ac yn cynnwys 2 uned fforddiadwy (sydd wedi ei gyfrif yn y ffigwr uchod). Cafodd y safle arall (Cae'r Eglwys) ganiatâd ym mis Mehefin 2019 ar gyfer 9 uned gydag 1 o'r rhain yn fforddiadwy (y safle a gyfeirir ato uchod – Safle T44). Yn Ebrill 2021 roedd yr holl unedau ar y safle wrthi yn cael eu datblygu.
  - Yn ogystal, dylid ystyried tai sydd ar gael (h.y. sydd ar werth ar hyn o bryd) o fewn ffin ddatblygu Llanrug sydd o fath a phris a all gwrdd â'r angen cydnabyddedig o safbwynt y ddarpariaeth o fewn y ffin.
- 5.19 Rhaid sicrhau bod maint yr uned fforddiadwy yn addas er mwyn sicrhau ei fod yn wirioneddol fforddiadwy i'r preswylwyr cyntaf ynghyd ag i breswylwyr olynol.
- Mae'r CCA yn gofyn i tai tri lloft bod oddeutu --90m2 ac mae'r tai arfaethedig yn mesur 90m2. Ystyrir felly fod y bwriad yn cyfarfod y canllawiau o rhan maint.
- 5.20 Nodai paragraff 4.2.29 o Rhifyn 11 o Bolisi Cynllunio Cymru fod "*Rhaid i'r holl dai fforddiadwy, yn cynnwys y rheini a gyflenwir drwy rwymedigaethau cynllunio ac amodau cynllunio, gyrraedd safonau ansawdd datblygu Llywodraeth Cymru...*". Yn hyn o beth dylid cyd-fynd â'r gofynion a nodir yn nogfen Gofynion Ansawdd Datblygu Cymru 2021: Mannau a Chartrefi Prydferth (Gorffennaf 2021) gan Lywodraeth Cymru. Ni chyflwynwyd tystiolaeth gyda'r cais i ddangos y byddai'r tai yn cyfarfod y canllawiau yma ond o'r wybodaeth a dderbyniwyd, mae yn ymddangos byddai'r tai yn fforddiadwy o ran maint a gwerth ac mi fyddai'r unedau yn darparu safon byw dderbyniol sydd yn debygol iawn i ofynion ansawdd datblygu Cymru.



PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/02/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

### **Cymysgedd Tai**

- 5.21 Mae polisi TAI 8 yn datgan y disgwylir i bob datblygiad gyflawni cymysgedd briodol o dai gan gynnwys daliadaeth, mathau a maint o dai er mwyn cyfrannu at yr amrywiaeth o dai. Ymddengys fod yr holl unedau a'u cynigir o'r run math (tai pâr 3 llofft) a ni dderbyniwyd unrhyw dystiolaeth i ddangos fod y cymysgedd a gynigwyd yn cwrdd â'r angen. Derbyniwyd sylwadau gan Uned Strategol Tai yn datgan y byddai cymysgedd o dai gwahanol feintiau (ystafelloedd gwely) yn hybu cyfarch yr angen am dai yn yr ardal. Nid yw'n glir union ddeiliadaeth yr unedau fforddiadwy arfaethedig. Nid ystyrir felly fod y cais yn cwrdd gydag anghenion polisi TAI 8.

### **Llecynnau agored mwynderol**

- 5.22 Mae Polisi ISA 5 ('Darparu llecynnau agored mewn datblygiadau tai newydd') yn ceisio darpariaeth o lecynnau agored o fewn datblygiadau tai newydd o 10 neu fwy o unedau ble nad ydyw llecynnau agored presennol yn gallu bodloni anghenion y datblygiad tai arfaethedig.
- 5.23 Gan fod y bwriad hwn o dan y trothwy a nodir yn y polisi, nid yw'n berthnasol ystyried yr agwedd hon oni bai y credir fod y tir yn cael ei danddefnyddio a bod yna mewn gwirionedd gyfle i ddarparu dros 10 uned ar y safle (yn ddibynnol ar yr angen).

### **Darpariaeth addysgol**

- 5.24 Mae'r wybodaeth yn y CCA Ymrwmiadau Cynllunio yn nodi mai 3 disgybl oed cynradd ychwanegol fydd yn deillio o'r cynnig hwn (hyn yn berthnasol os yw'r cynnig yn golygu cynnydd o 8 uned neu os mai cynnydd o 7 uned ydyw). Mae capasiti Ysgol Llanrug (sydd yn gwasanaethu'r dalgylch ble y lleolir y cais hwn) yn 307 ac yn 2020/21 (gwybodaeth 2021/22 ddim ar gael eto) roedd 227 o ddisgyblion yn mynychu'r ysgol. Mae'r wybodaeth yn dangos fod capasiti digonol o fewn yr ysgol leol ac felly nid oes cyfiawnhad gofyn am gyfraniad addysgol.

### **Materion Ieithyddol**

- 5.25 Tra bod y safle yn ei gyfanrwydd yn cael ei ystyried yn un ar raddfa fawr yn unol â'r diffiniad yn CCA 'Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy' mabwysiedig (Gorffennaf 2019) h.y. 5 uned neu fwy, ni chredir fod y rhan o fewn y ffin yn safle ar hap annisgwyl (fel nodir maen prawf 2 Polisi PS 1) gan y cafodd y safle hwn ei ystyried fel rhan o'r gwaith Asesiad Capasiti Trefol a ffurfiodd ran o'r gwaith o baratoi'r CDLl ar y Cyd. Gan mai 4 uned sydd ar y rhan 'annisgwyl' h.y. tu all i'r ffin, ni chredir fod paratoi Asesiad Effaith Iaith Gymraeg yn berthnasol yn yr achos hwn.
- 5.26 Fodd bynnag, yn unol â maen prawf (1b) ym Mholisi PS 1 'Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig' gan y byddai'r bwriad yn golygu fod Llanrug yn mynd dros ei ffigwr cyflenwad dangosol a osodwyd ar gyfer yr anheddle yn y CDLl ar y Cyd, yn unol â gofynion Polisi Strategol PS1, mi fydd angen cyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg ar gyfer y bwriad hwn. Mae Atodiad 7 o Ganllaw Cynllunio Atodol 'Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy' yn amlinellu methodoleg ar gyfer paratoi Datganiad Iaith Gymraeg. Noder y bu i'r ymgeisydd gyflwyno datganiad iaith gyda'r cais a disgwylir sylwadau gan yr uned iaith. Er hynny, gan nad oes dystiolaeth a chyfiawnhad am y datblygiad ac nad yw'n glir os bydd y datblygiad yn cwrdd ag angen lleol, nid yw'r ACLL wedi argyhoeddi na fyddai effaith andwyol ar yr Iaith.

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 28/02/2022</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

### **Mwynderau gweledol**

- 5.27 Mae Polisi PCYFF3 yn datgan caniateir cynigion, gan gynnwys estyniadau a newidiadau i adeiladau a strwythurau presennol os ydynt yn cydymffurfio a nifer o feini prawf sy'n cynnwys bod y cynnig yn ychwanegu neu yn gwella cymeriad y safle, yr adeilad neu'r ardal o ran y gosodiad, yr ymddangosiad, y raddfa, yr uchder, y mas a'r driniaeth i'r drychiadau; ei fod yn parchu cyddestun y safle a'i le yn y dirwedd leol; ei fod yn defnyddio deunyddiau sy'n briodol i'r hyn sydd o'u hamgylch ac yn ymgorffori tirlunio meddal; ei fod yn gwella rhwydwaith cludiant a chyfathrebu diogel ac integredig; eu bod yn cyfyngu rhediad dwr a pherygl risg llifogydd ac atal llygredd; ei fod yn cyflawni dyluniad cynhwysol ac sy'n galluogi mynediad i bawb a'i fod yn helpu creu amgylcheddau iach a bywiog gan ystyried iechyd a lles defnyddwyr y dyfodol
- 5.28 Noder bod ffin datblygu pentref Llanrug wedi ei gosod mewn 2 ddarn; lleolir y safle bwriedig ger clwstwr bach o dai wedi ei amgylch gan ffin datblygu a'r prif anheddle dros 100 medr i'r gorllewin. Gwahanir y ddwy ffin gan gaeau. Mae'r bwriad yn golygu codi 8 tŷ deulawr ar safle ger y clwstwr tai a ble saif 1 tŷ ar hyn o bryd. Mae'r cae yn wag fel arall ac yn cyfrannu at deimlad o ardal agored rhwng y tai presennol ger y safle a prif gorff anheddle'r pentref i'r gorllewin ac i'r perwyl hynny, ystyrir y byddai'r bwriad yn tynnu oddi wrth gymeriad ac edrychiad yr ardal.
- 5.29 Noder pryderon hefyd ynglŷn â dyluniad a lleoliad y tai bwriedig. Mae angen i ddatblygiad gael ei gynllunio'n ofalus er mwyn sicrhau bod nodweddion gwerthfawr yn cael eu diogelu a'u gwella. Mae dyluniad da yn cynorthwyo i roi naws i le, yn creu neu'n atgyfnerthu arwahanrwydd lleol, hyrwyddo cydlynid cymunedol a lles y cymdeithasol. Rhaid i osodiad a dyluniad y datblygiad newydd ddangos dealltwriaeth drylwyr o'r safle ei hunau a'i gefndir ehangach. Byddai hynny yn golygu bod angen ystyried gosodiad y safle yn ofalus. Dylai datblygiad newydd integreiddio i mewn i'r hyn sydd o gwmpas a cheisio gwella cymeriad cyffredinol ar ardal leol. Teimlir na fyddai codi tai fel y bwriedir ar y safle yn cyfarfod anghenion amgylchedd y polisi uchod. Yn yr amgylchiadau uchod nid yw'r bwriad yn cydymffurfio gyda pholisi PCYFF 2 a 3 o fewn CDLI.

### **Mwynderau cyffredinol a phreswyl**

- 5.30 Hysbysebwyd y cais ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos a derbyniwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu y cais am y rhesymau uchod a thrafodir y pryderon unigol o fewn corf yr adroddiad.
- 5.31 Mae'r bwriad yn golygu codi 8 o dai deulawr (4 ty par) ar gae ble saif tŷ gwag ar hyn o bryd. Mae'r safle ar ychydig o lethr yn rhedeg o'r dwyrain i'r gorllewin. Lleolir y tai bwriededig i'r de o ganol y safle ac mewn rhes sy'n canlyn gorwedd a lethr y tir. Mae'r safle yn wynebu nifer o dai dros y ffordd sirol i'r gogledd a bwthyn unllawr i'r gogledd ddwyrain. Ni ystyrir y byddai'r bwriad yn cael effaith negyddol sylweddol ar y tai dros y ffordd sirol oherwydd y pellter rhwng y tai bwriededig a'r tai presennol hynny. Fodd bynnag mae peth pryder ynglŷn â'r bwthyn unllawr i'r gogledd ddwyrain. Mae'n debygol y byddai lleoliad y datblygiad deulawr yn edrych lawr ar ddrychiad a gardd gefn y bwthyn ac o'r herwydd yn amharu ar ei fwynderau a breifatrwydd, ac er byddai modd gorfodi codi ffens ar hyd y terfyn a byddai hynny yn lleihau pryderon llawr daear, ni fyddai yn datrys problemau gor-edrych yn ddigonol. Mae'n debygol hefyd y byddai'r tai bwriededig yn taflu rhywfaint o gysgod dros y bwthyn cyfochrog yn creu nodwedd gormesol oherwydd ei lleoliad. Yn yr amgylchiadau hynny, teimlir nad yw'r bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion polisi PCYFF 2 CDLI.

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 28/02/2022</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

### **Materion trafndiaeth a mynediad**

- 5.32 Mae'r bwriad yn golygu datblygu 8 tŷ mewn cae sy'n cael ei wasanaethu gan fynedfa bresennol. Mae'r cynlluniau yn dangos y bwriedir creu gwelliannau i'r fynedfa yn ogystal â chreu lôn stad newydd o fewn terfynau'r safle gyda 2 le parcio cerbydau ar gyfer pob tŷ. Noder bod gohebiaeth wedi ei dderbyn gan drigolion lleol yn mynegi pryder ynglŷn ag effaith y bwriad ar ddiogelwch ffyrdd, Mae'n ymddangos bod y pryderon yn deillio yn bennaf o gyflymder trafndiaeth ar hyd y ffordd sirol gyfochrog ynghyd a cherbydau yn parcio ar y ffordd sirol. Sylweddolir pryderon y trigolion, ond derbyniwyd sylwadau gan yr Uned Drafndiaeth yn datgan nad oedd gwrthwynebiad i'r cais ac yn argymhell amodau safonol. Yn yr amgylchiadau hynny, ni ystyrir bod y bwriad yn groes i bolisi TRA 2 na TRA 4 CDLI.

### **Materion Bioamrywiaeth**

- 5.33 Mae'r safle yn cynnwys dau gae bach gyda thyddyn deulawr yn y canol. Mae'r cynlluniau yn dangos bwriad i ddatblygu'r caeau yn eu cyfanrwydd. Mae pryder wedi eu codi ynglŷn â hynny yn lleol ac mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi cyflwyno sylwadau yn datgan pryderon ynglŷn â'r cais fel y'i cyflwynwyd. Fodd bynnag, cyflwynwyd asesiad ecolegol fel rhan o'r cais, ac mae'n ymddangos bod cynnwys ac argymelliadau o fewn y ddogfen honno yn cyfarfod a datrys y pryderon hynny.
- 5.34 Noder hefyd bod Uned Bioamrywiaeth y Cyngor yn fodlon gyda chynnwys yr adroddiad ecolegol ac yn cytuno gyda'r mesurau lliniaru a'r mesurau i wella bioamrywiaeth a nodwyd yn yr adroddiad (adrannau 7, 8 a 9 o'r adroddiad). Yn yr amgylchiadau hynny, ystyrir bod y bwriad yn cyfarfod amcanion polisi AMG 5 o fewn CDLL.

### **Materion Archeolegol**

- 5.35 Derbyniwyd sylwadau gan Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd oedd yn datgan fod yna botensial mawr dros ddarganfod olion archeolegol ar y safle ac o'r herwydd yn argymhell gosod amodau priodol ar unrhyw ganiatâd.

## **6. Casgliadau:**

- 6.1 O ystyried yr uchod ni ystyrir bod y bwriad yn dderbyniol i'w gefnogi ar sail bod y safle yn amlwg a byddai'r bwriad ar gyfer codi 8 ty yn debygol o amharu ar gymeriad agored yr ardal, mwynderau trigolion cyfagos ac ni ystyrir y byddai'r bwriad yn cyfarfod gofynion polisi ar gymysgedd tai ynghyd a thai fforddiadwy.

## **7. Argymhelliad:**

### **Gwrthod – rhesymau**

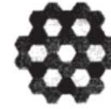
1. Mae'r ddarpariaeth dai yn Llanrug eisoes yn uwch na'r ddarpariaeth a glustnodwyd gan y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd a ni dderbyniwyd unrhyw dystiolaeth na chyfiawnhad byddai'r cynnig yn cwrdd gyda'r anghenion lleol cydnabyddedig am dai. O ganlyniad, ystyri'r fod y bwriad yn groes i ofynion polisi TAI 2 y CDLI a'r strategaeth aneddleoedd a'i cynhwysir ym Mholisi PS 17.
2. Nid oes rheswm digonol wedi ei gynnwys fel rhan o'r cais pam na ellid darparu uned fforddiadwy ar ran y safle sydd tu fewn i'r ffin a ni dderbyniwyd cynnig am gyfraniad ariannol yn ei le. Mae'r cais felly yn groes i ofynion Polisi TAI 15 y CDLI.

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 28/02/2022</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

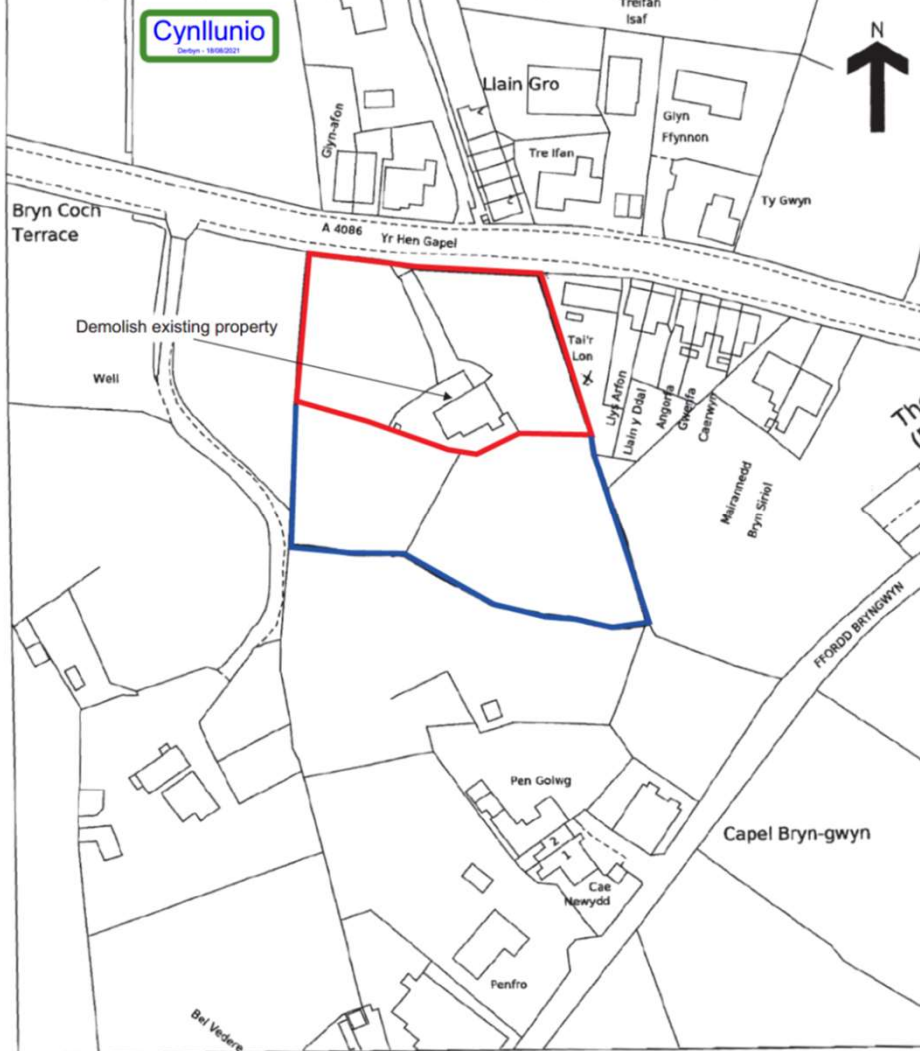
3. Nid ystyrir fod y cais yn cwrdd gydag anghenion polisi TAI 8 gan ei fod yn cynnig 8 tŷ tri llofft o'r un math. Ni dderbyniwyd unrhyw dystiolaeth i ddangos fod y cymysgedd a gynigwyd yn cwrdd â'r angen lleol ac nid yw'n glir union ddeiliadaeth yr unedau fforddiadwy arfaethedig.
4. Mae'r bwriad yn golygu codi 8 ty deulawr ar safle ble saif 1 ty ar hyn o bryd. Mae'r cae yn wag fel arall ac yn cyfrannu at deimlad o ardal agored rhwng y tai presennol ger y safle a prif gorff anheddle'r pentref i'r gorllewin ac i'r perwyl hynny, ystyrir y byddai'r bwriad yn tynnu oddi wrth gymeriad ac edrychiad yr ardal. Ni ystyrir bod y bwriad yn cyfarfod amcanion polisi PCYFF 2 a PCYFF3 o fewn Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.
5. O ystyried graddfa a lleoliad yr anheddau arfaethedig mewn perthynas i eiddo cyfochrog, ystyrir y byddai'r datblygiad yn cael effaith ddominyddol a gormesol ar annedd hwnnw. Felly, ystyrir bod y cynnig yn groes i bolisi PCYFF 2 a PCYFF 3 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.

HM Land Registry  
Official copy of  
title plan

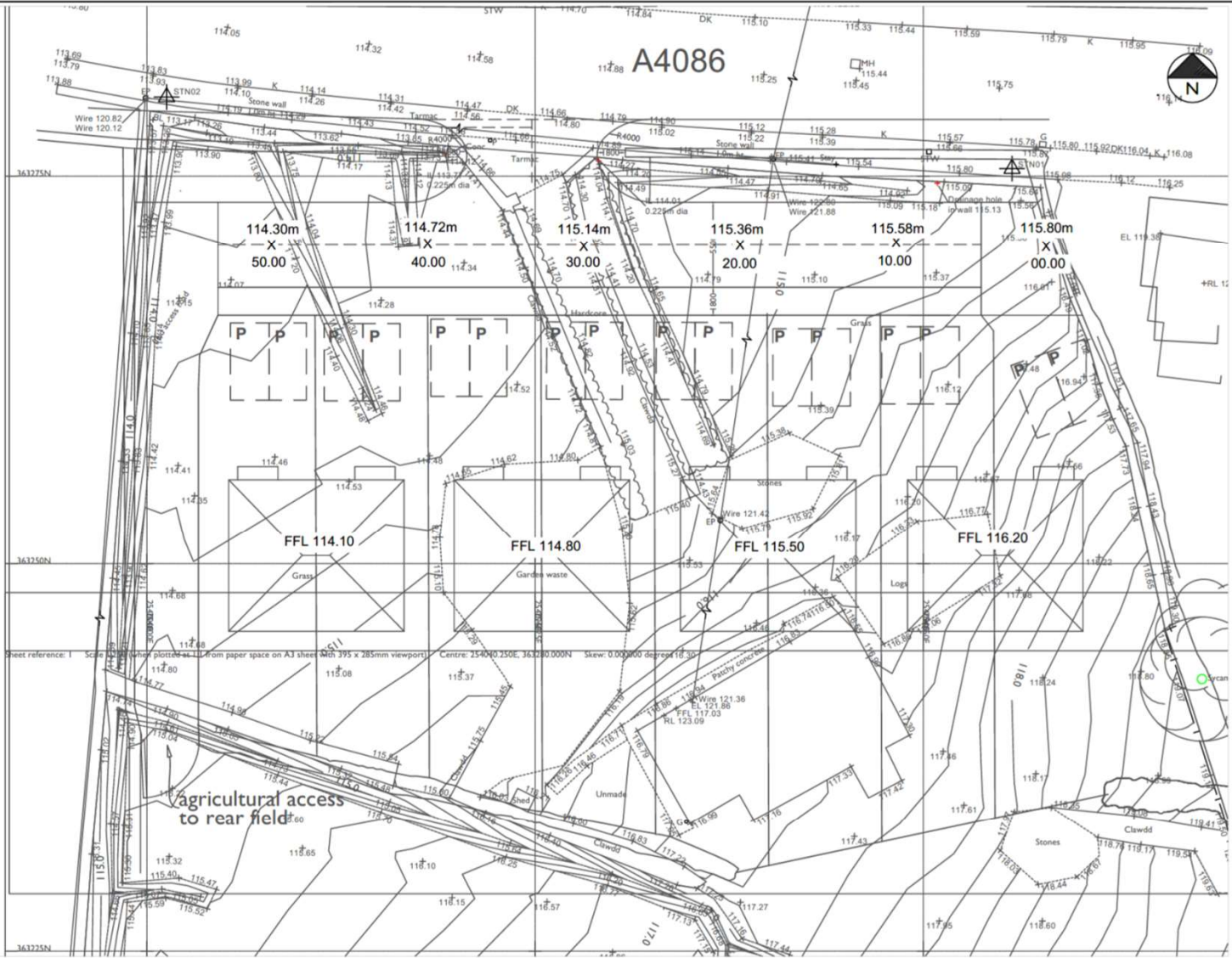
Title number **CYM749834**  
Ordnance Survey map reference **SH5463SW**  
Scale **1:1250 enlarged from 1:2500**  
Administrative area **Gwynedd**



© Crown copyright and database rights 2018 Ordnance Survey 100026316. You are not permitted to copy, sub-license, distribute or sell any of this data to third parties in any form.



This official copy is incomplete without the preceding notes page.  
Mae'r copi swyddogol hwn yn anghyflawn heb y dudalen nodiadau flaenorol.



Tud. 70

**A.L.I. Building Design Ltd.**  
Glasdy, Station Road, Llanrug, Caernarfon,  
Gwynedd. LL55 4AG  
01286 238 297  
alidesignltd@gmail.com

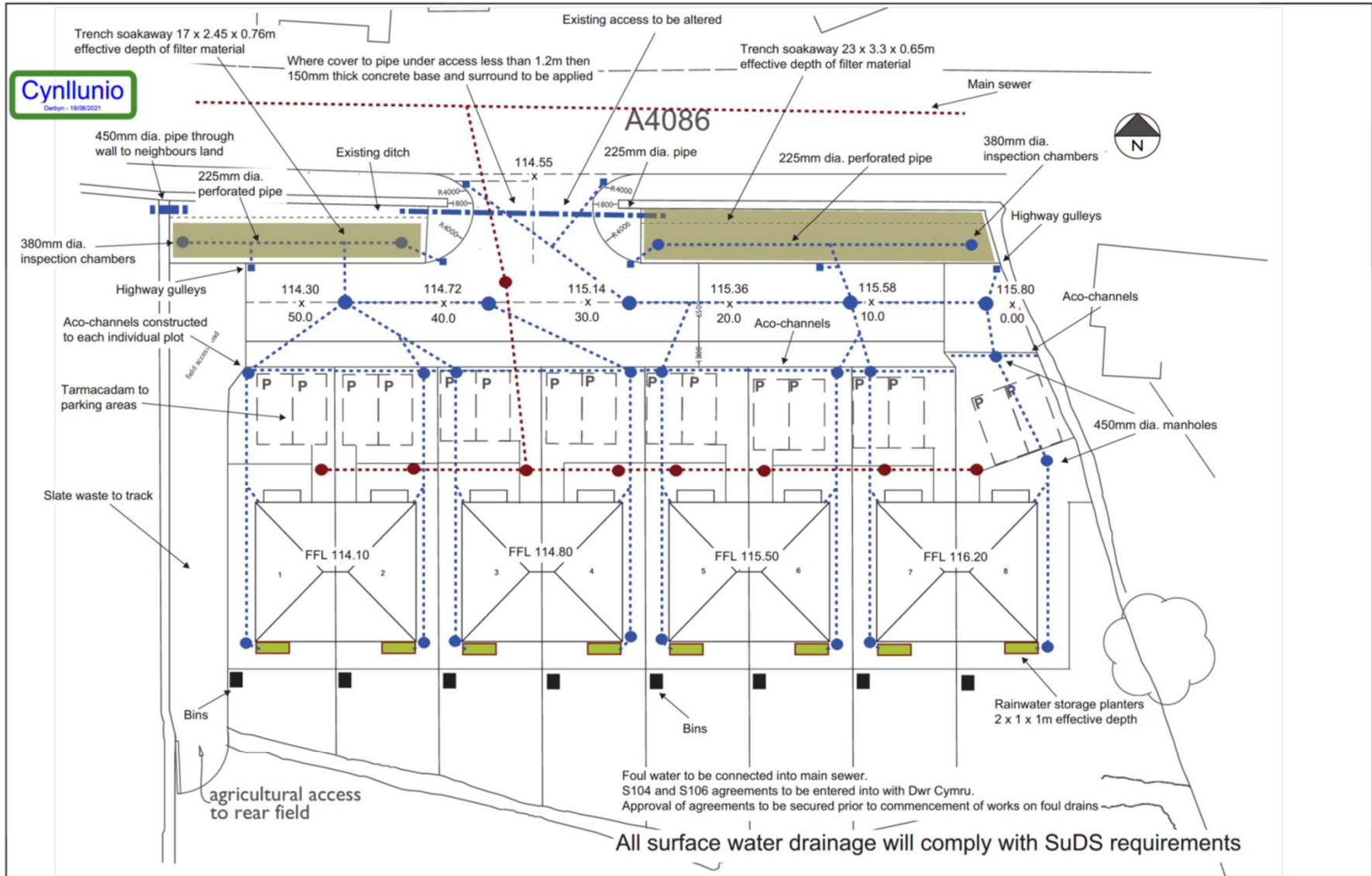
**Land at:**  
**Llanrug, Caernarfon, Gwynedd. LL55 4AN**

Drawing No:	AO/SP/01
	Rev - 5
Date:	JULY 2021
Scale:	1:250
Paper Size:	A3

**PROPOSED SITE PLAN**

Notes:  
All Site Dimensions To Be Checked  
This Drawing is Copyright © A.L.I. B.D. 2021  
This drawing must be read with any related reports and technical drawings and all other specialist information provided.  
Do not scale. Only figure dimensions to be checked. All measurements to be checked on site.  
Any discrepancies are to be reported on progress and based on site measurements provided and submitted.  
If printing on tablets and may require to be scaled to fit.  
Drawn by Margaret Owen

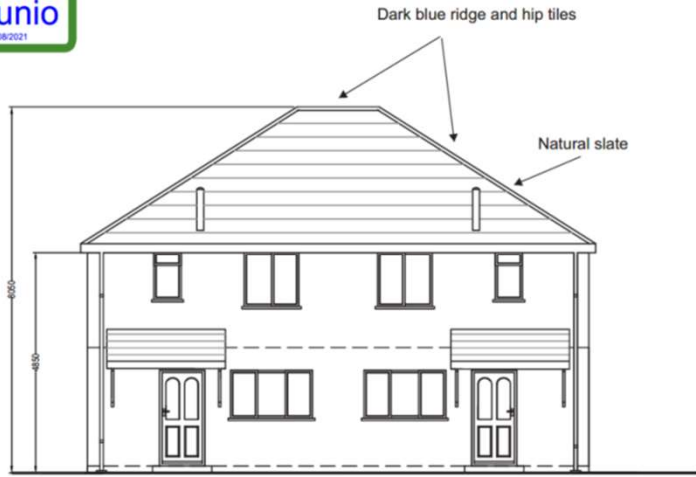
Tud. 71



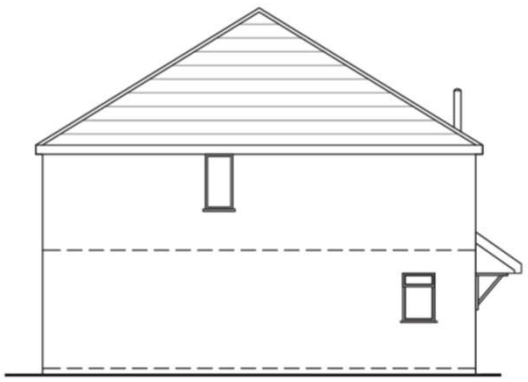
**A.L.I. Building Design Ltd.**  
 Glasdy, Station Road, Llanrug, Caernarfon,  
 Gwynedd. LL55 4AG  
 01286 238 297  
 alidesigntd@gmail.com

**Land at:**  
**Llanrug, Caernarfon, Gwynedd. LL55 4AN**

Drawing No:	AO/SP/01 Rev - 5	<b>PROPOSED SITE PLAN</b> <small>NOTE: This drawing must be read with and checked against all relevant Engineering and technical drawings and all other applicable information provided. Do not scale. Only figure dimensions for work to be checked on site. No responsibility is to be accepted for errors or omissions in drawings, printed and electronic, or any other information provided and contained in this drawing and any other drawings or documents. Drawn by: Margaret Owen</small>
Date:	JULY 2021	
Scale:	1:250	
Paper Size:	A3	



PROPOSED FRONT ELEVATION



PROPOSED SIDE ELEVATION

Tud. 72

PROPOSED DWELLING ON LAND AT  
Llanrug, Caernarfon, Gwynedd

PROPOSED ELEVATIONS

SCALE: 1:100@A3  
DRAWING No. AB/AO/01  
ISSUE DATE: July 2021



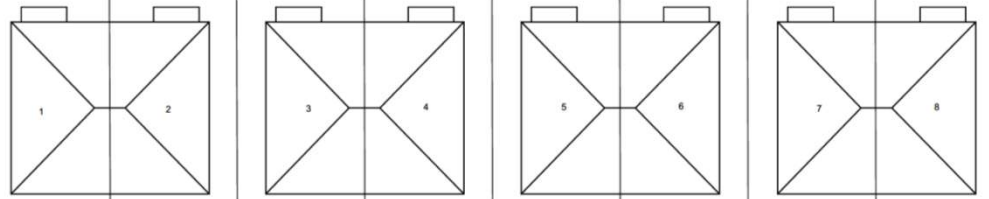
A4086



TP2 ●

TP1 ●

field access road



agricultural access to rear field

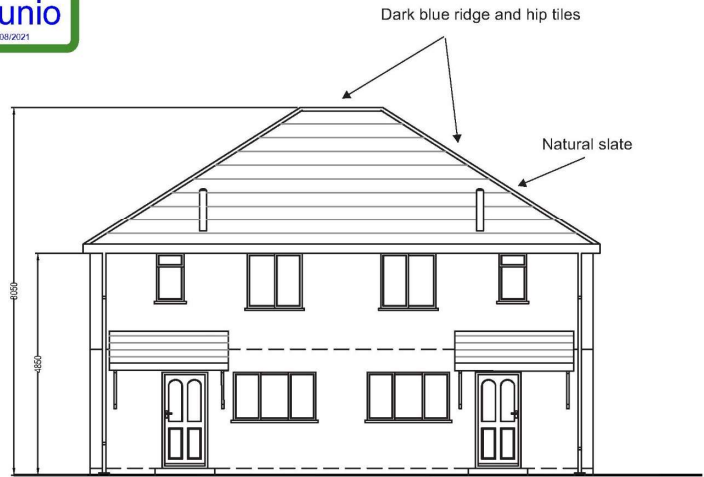
Tud. 73

A.L.I. Building Design Ltd.  
Glasdy, Station Road, Llanrug, Caernarfon,  
Gwynedd. LL55 4AG  
01286 238 297  
alidesigntd@gmail.com

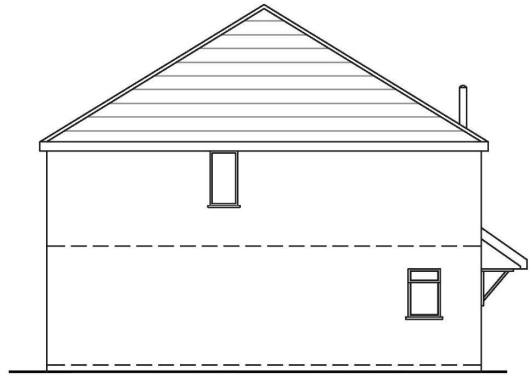
Land at:  
**Llanrug, Caernarfon, Gwynedd. LL55 4AN**

Drawing No:	AO/SP/01 Rev - 5
Date:	JULY 2021
Scale:	1:250
Paper Size:	A3

<b>PROPOSED SITE PLAN</b>
<small>NOTES: All drawings are the property of A.L.I. Building Design Ltd. This drawing is for the use of the client only and should not be used for any other purpose without the written consent of A.L.I. Building Design Ltd. Any alterations to this drawing or project will be at the client's expense and will be subject to the approval of A.L.I. Building Design Ltd. Drawn by Margaret Owen</small>



PROPOSED FRONT ELEVATION



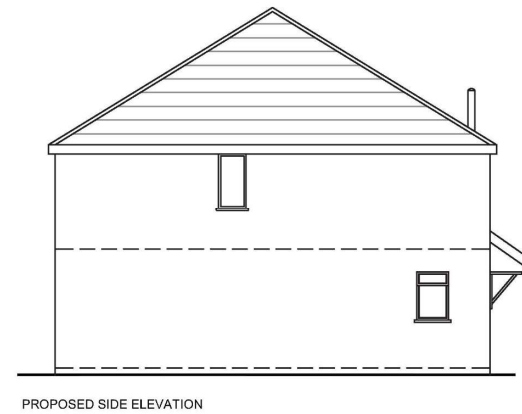
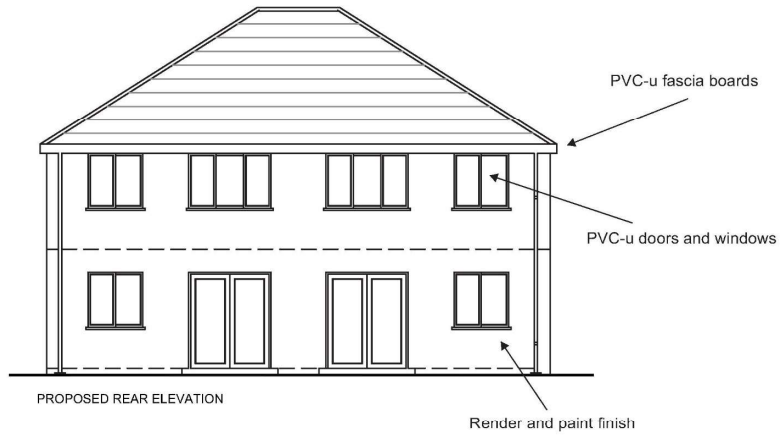
PROPOSED SIDE ELEVATION

Tud. 74

PROPOSED DWELLING ON LAND AT  
Llanrug, Caernarfon, Gwynedd

PROPOSED ELEVATIONS

SCALE: 1:100@A3  
DRAWING No. AB/AO/01  
ISSUE DATE: July 2021

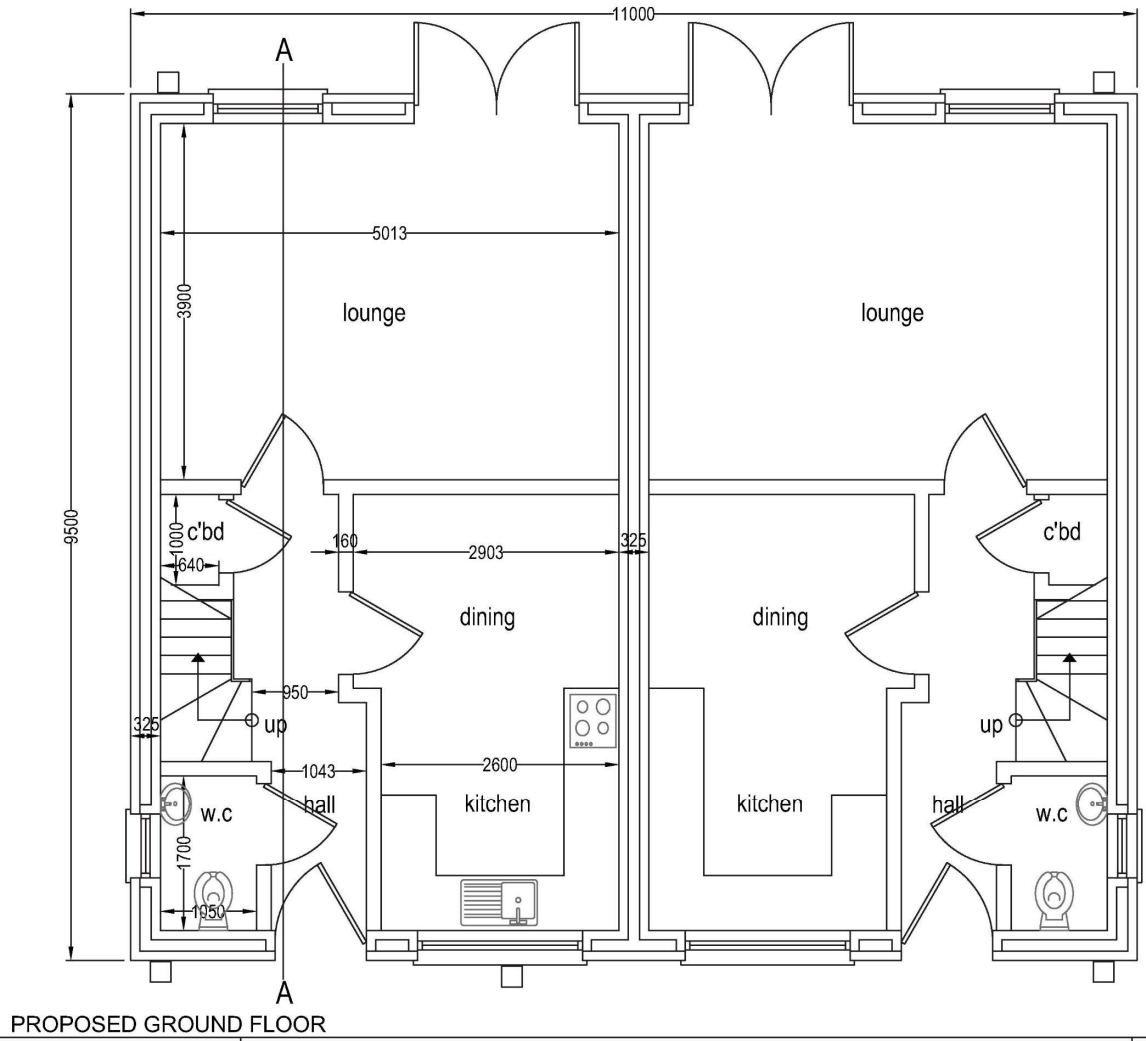


Tud. 75

PROPOSED DWELLING ON LAND AT  
Llanrug, Caernarfon, Gwynedd

PROPOSED ELEVATIONS

SCALE: 1:100@A3  
DRAWING No. AB/AO/02  
ISSUE DATE: July 2021

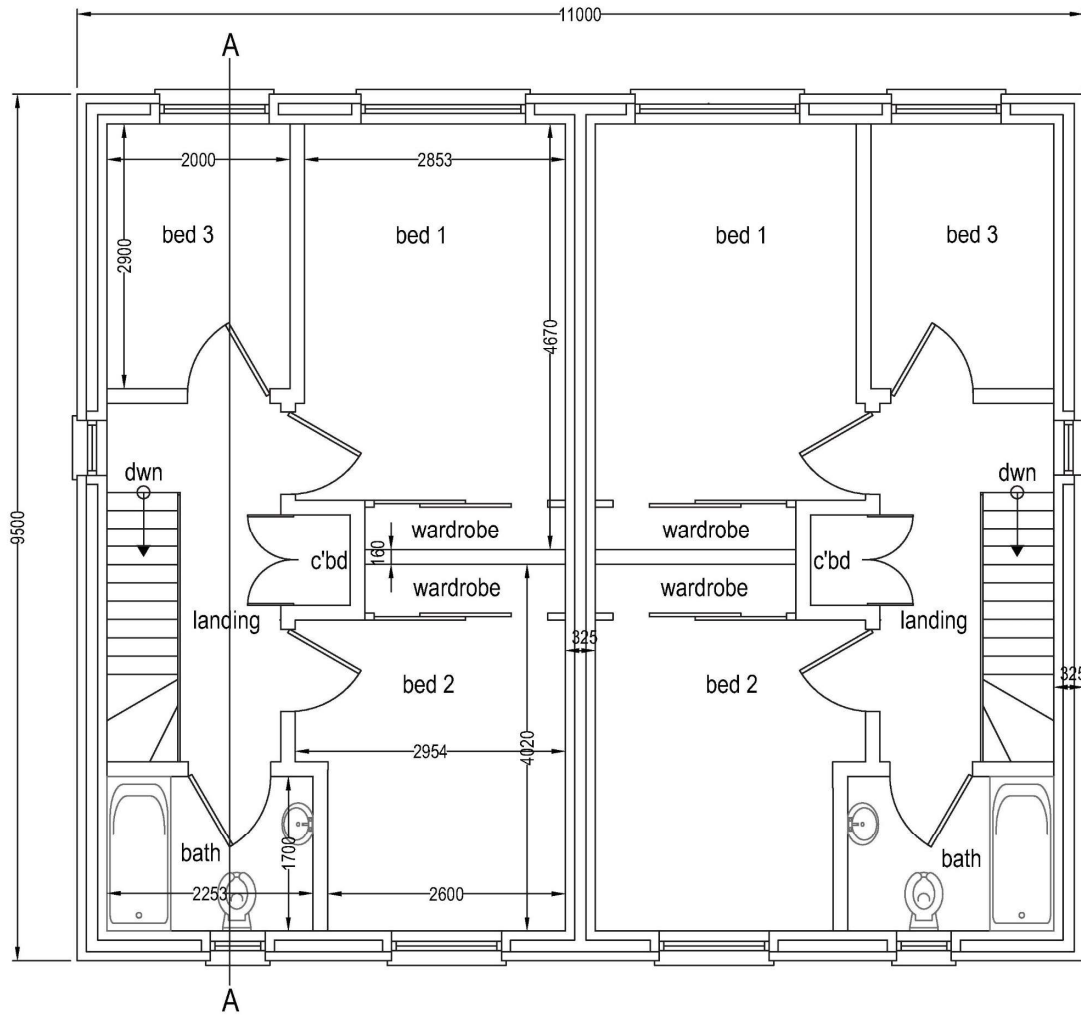


PROPOSED DWELLING ON LAND AT  
Llanrug, Caernarfon, Gwynedd

PROPOSED FLOOR PLANS

SCALE: 1:100@A3  
DRAWING No. AB/AO/03  
ISSUE DATE: July 2021

Tud. 77

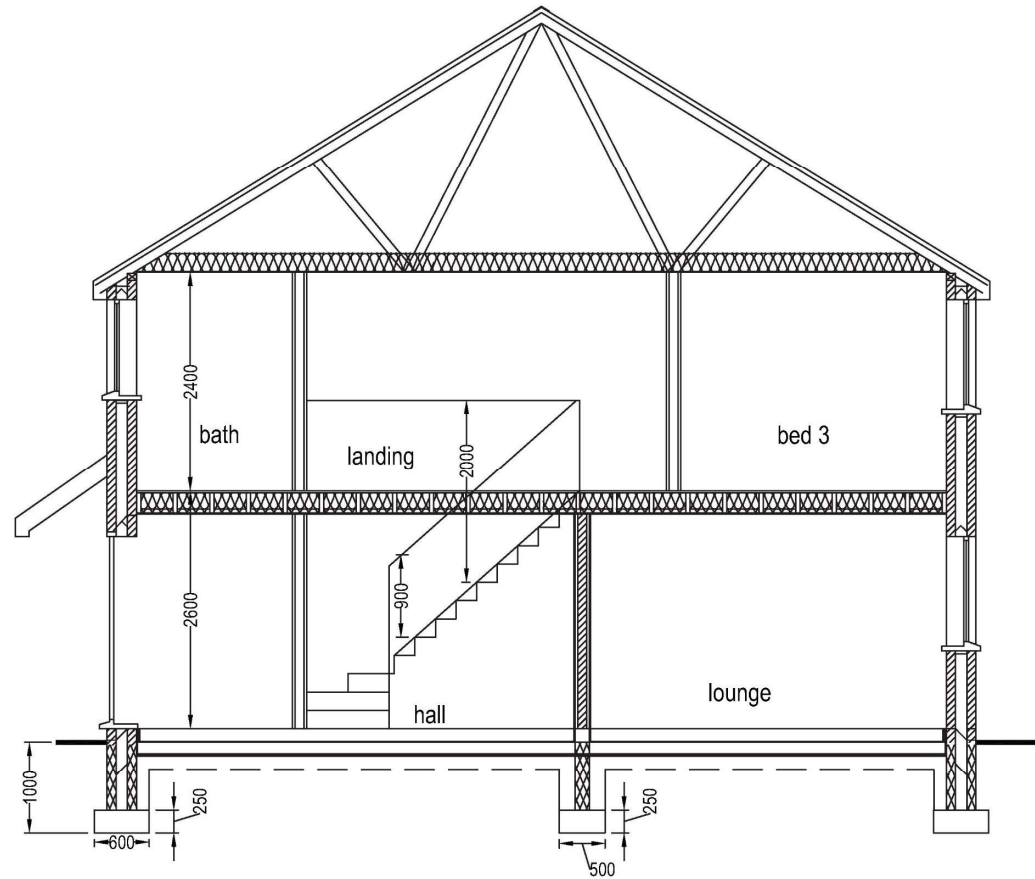


PROPOSED FIRST FLOOR

PROPOSED DWELLING ON LAND AT  
Llanrug, Caernarfon, Gwynedd

PROPOSED FLOOR PLAN

SCALE: 1:100@A3  
DRAWING No. AB/AO/04  
ISSUE DATE: July 2021



Tud. 78

PROPOSED DWELLING ON LAND AT  
Llanrug, Caernarfon, Gwynedd

SECTION A-A

SCALE: 1:100@A3  
DRAWING No. AB/AO/05  
ISSUE DATE: July 2021

Tud. 79



Tud. 80





Tud. 81



Tud. 82



Tud. 83



Tud. 84



Tud. 85



# Eitem 5.4

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/02/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

**Rhif: 4**

**Cais Rhif: C21/0446/20/LL**

**Dyddiad 07/05/2021**

**Cofrestru:**

**Math y Cais: Llawn**

**Cymuned: Y Felinheli**

**Ward: Y Felinheli**

**Bwriad: Cais ar gyfer codi tŷ tri llawr tair llofft gydag ardal barcio**

**Lleoliad: Plot 11 Ffordd Caernarfon, Y Felinheli, Gwynedd, LL56 4RZ**

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

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 28/02/2022</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

## **1. Disgrifiad:**

- 1.1 Mae hwn yn gais llawn ar gyfer codi tŷ tri llawr tair llofft gydag ardal barcio. Mae'r safle wedi ei leoli oddi fewn i ffin datblygu pentref Felinheli (fel y diffinnir yn yr CDLI.) ger ffordd gyhoeddus dosbarth 3 (Ffordd Caernarfon). Mae hwn yn un o 'llecynnau' gwag sydd ar ben clwstwr o dai sy'n rhedeg o'r safle tuag at gyfeiriad Caernarfon.
- 1.2 Bwriedir codi annedd sy'n dri-llawr yn ei gyfanrwydd gyda dim ond deulawr i'w weld o Ffordd Caernarfon. Mae'r eiddo yn mesur 9m o uchder i'r brig ar yr edrychiad yma. Mae uchder i'r brig yn yr edrychiad cefn yn 13m, gyda lled yr eiddo yn 10m ac 11.9m o hyd. Bydd 3 balconi yn cael eu gosod yn yr edrychiad cefn gyda chanllaw yn ymestyn ar hyd y cefn i'r edrychiad gogledd ddwyrain gyda gwaith bric yn amgáu'r edrychiad de gorllewinol. Bwriedir codi porth bychan i'r edrychiad blaen sy'n cynnwys to pits llechi, drysau dwbl pren wedi eu cladio mewn alwminiwm gyda gwaith bric pob ochr. Mae'r cynlluniau yn nodi bwriad i fewnosod pedair ffenestr yn yr edrychiad blaen (dwy yn y llawr cyntaf a dwy yn y llawr daear), ffenestri bychain yn dalcen de orllewin, ffenestri hyd lawr cyfan yn llawr cyntaf a daear cornel gogledd ddwyrain yr annedd ynghyd a drysau gwydr plyg (bi-fold) yn llawr cyntaf a daear yr edrychiad cefn.
- 1.3 Mae bwriad i ddarparu tri llecyn parcio cerbydol o flaen yr eiddo gyda wal derfyn carreg pob ochr. Noder ar y cynlluniau fwriad i godi wal derfyn newydd ar hyd rhan o derfyn gorllewinol a dwyreiniol yr eiddo gyda ffens bren yn cael ei godi ar hyd y ffin gogledd orllewin. Bydd grisiau gyda chanllaw yn arwain o'r llecynnau parcio tu blaen yr eiddo ar hyd talcen dwyreiniol yr eiddo ac i lawr i'r ardd gefn.
- 1.4 Yn fewnol, bydd yr eiddo yn cynnwys dwy ystafell wely, ystafell golchi, stydi, ystafell amlbwrpas, cyntedd a balconi ar yr is lawr, prif ystafell wely, ystafell wisgo, ystafell golchi math en-suite, toiled, cyntedd a balconi ar y llawr daear ynghyd a chegin, ystafell fwyta, ystafell fyw cynllun agored (open plan) a balconi ar y llawr cyntaf.

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

ISA 1: Darpariaeth isadeiledd

ISA 4: Diogelu llecynnau agored presennol

PCYFF 1: Ffiniau Datblygu

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 28/02/2022</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

PCYFF 2: Meini prawf datblygu

PCYFF 3: Dylunio a siapio lle

PCYFF 4: Dylunio a thirweddu

PS 5: Datblygu cynaliadwy

AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

PS 4: Trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygyrchedd

TRA 2: Safonau parcio

TRA 3: Diogelu rheilffyrdd segur

TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant

PS 17: Strategaeth aneddeoedd

TAI 4: Tai mewn Pentrefi Lleol, Gwledig ac Arfordirol

#### 2.4 **Polisiâu Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11 - Chwefror 2021)

Nodyn Cyngor Technegol 5: Cynllunio a chadwraeth natur

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

Nodyn Cyngor Technegol 16: Chwaraeon, hamdden a mannau agored

Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth

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

- C21/0445/20/LL 'Cais ar gyfer codi tŷ tri llawr tair llofft gydag ardal barcio.' - Cais wedi ei gyflwyno'r un pryd a'r cais hwn. Cais yn mynd gerbron y pwyllgor ar gyfer ei benderfynu.
- C17/1232/20/LL '1. Newid amod 1 o ganiatâd cynllunio rhif C12/0986/20/LL er mwyn ymestyn yr amser i ddechrau gwaith ar y datblygiad i 5 mlynedd ychwanegol. 2. Diddymu amodau 5, 6 a 7 o ganiatâd cynllunio rhif C12/0986/20/LL parthed gofynion y cod cartrefi - Caniatawyd ar 29/01/2018.
- C12/0986/20/LL 'Cais llawn ar gyfer codi annedd 3 llawr - Caniatawyd ar 10/01/2013.
- C09A/0182/20/LL 'Adeiladu bloc o 4 uned breswyl a mannau parcio- Caniatawyd ar 14/08/2009.

#### 4. **Ymgynghoriadau:**

Cyngor Cymuned/Tref:

Ymateb wedi ei dderbyn ar 13/11/2021:

Gor-ddatblygiad er bod cais cynllunio mwy eithafol yn bodoli ar y



PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/02/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

safle.

Ymateb wedi ei dderbyn ar 18/05/2021:

Gwrthwynebiad – oherwydd:-

- Mae'r ardal yma wedi bod testun gofid i'r Cyngor Cymuned ers sawl blwyddyn oherwydd problemau traffig, yn neilltuoel cyflymdra amhriodol a goryrru - mae cyfrifiad traffig wedi ei wneud eisoes oedd yn dangos hyn.
- Gweledd i lif traffig oherwydd parcio,
- Parcio cerbydau gan berchnogion cerbydau sydd yn byw yn ardaloedd eraill o fewn y pentref (Brynffynnon).
- Mae'r droedffordd yn gul a dim o safon sydd yn golygu bod pobl a phramiau dwbl yn gorfod cerdded o fewn y ffordd - does dim troedffordd ar ochr arall y ffordd,
- Byddai cerbydau yn croesi'r droedffordd yn cynyddu peryg i ddefnyddwyr y droedffordd - mae'r droed ffordd yn cael ei defnyddio gan feicwyr oherwydd nid yw'r Lon Las yn bodoli yn rhan yma o'r pentref.
- Byddai caniatáu mynedfeydd eraill yn cael effaith ar y parcio drwy eu symud i ardaloedd eraill.
- Mae hawl cynllunio yn bodoli ar y safle yma yn barod, ers hynny, mae 4 cais cynllunio arall wedi ei ganiatáu, felly mae'r Cyngor Cymuned o'r farn dylid unrhyw ddatblygiad arall gael ei ystyried fel perthynas i gynllun arafu a thawelu traffig.
- Mae gofid hefyd ynglŷn â'r bwriad o leihau'r gilfan aros fel rhan o'r datblygiad.

Uned Drafnidiaeth:

Ymateb wedi ei dderbyn ar 01/06/2021:

Pnawn da,

Wedi derbyn y cynlluniau atodol. Cadarnhaf nad oes gennyf wrthwynebiad i'r cynlluniau diwygiedig yma, ac argymhellaf yr amodau / nodiadau canlynol ar y ddau gais:

Amod - Rhaid cynllunio ac adeiladu'r fynedfa a lle parcio ceir yn gwbl unol a'r cynllun a gyflwynwyd cyn preswyllo yn yr annedd. P004: NODYN: Ei gyfrifoldeb ef/hi fydd addasu, ail-leoli a/neu warchod unrhyw wasanaethau statudol ar y briffordd ac ef/hi fydd yn talu am eu cyflawni.

P007: NODYN: Cyfarwyddir yr ymgeisydd i ysgrifennu at y Rheolwr Gwaith Stryd i gael hawl o dan Adran 171/184 o'r Ddeddf Priffyrdd, 1980, i gario unrhyw waith allan o fewn y ffordd/palmant /ymyl glas sydd yn angenrheidiol i adeiladu'r fynedfa. Gallwch hefyd cysylltu ag Uned Gwaith Stryd Cyngor Gwynedd ar 01766 771000 am y ffurflenni perthnasol.

NODYN: Cyfarwyddir yr ymgeisydd i ysgrifennu at Uwch Rheolwr y Gwasanaeth Trafnidiaeth a Gofal Stryd i gael hawl o dan Adran 38/278 o'r Ddeddf Priffyrdd, 1980, i gario allan unrhyw waith sydd yn golygu newidiadau i ledu'r droedffordd o flaen safle'r cais.

P007: NODYN: Cyfarwyddir yr ymgeisydd i ysgrifennu at y

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/02/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Rheolwr Strwythurau i gael cymeradwyaeth mewn egwyddor am ddyluniad o unrhyw strwythur cynnal a all cael effaith ar y briffordd. Dylid ceisio am gymeradwyaeth am unrhyw waith cloddio yn agos i'r briffordd.

Yn ychwanegol i'r uchod argymhellaf gynnwys y canlynol ar gais rhif C21/0445 yn unig.

Mae'r gorchymu 'stopping up' a ganiatawyd yn wreiddiol yn benodol ar gyfer rhif cais C09A/0182/20/LL ac felly rhaid ceisio unwaith eto am y caniatâd i ddileu rhan o'r encilfa ar gyfer y datblygiad:

NODYN: Mae'r bwriad yn ei wneud yn ofynnol i gau rhan o'r briffordd fabwysiedig ac felly cyn cychwyn unrhyw waith mae angen dileu'r hyd ag effeithir arno (sef rhan o'r encilfa) o dan ADRAN 247 o'r Ddeddf Gwlad a Thref 1990. Cysylltwch â Changen Gorchmynion Llywodraeth Cymru i wneud cais am ffurflenni cais perthnasol.

Ymateb wedi ei dderbyn ar 12/05/2021:

Cyfeiriaf at y cais cynllunio uchod cyfeirnod C21/0445/20/LL. Cadarnhaf nad oes gwrthwynebiad i'r bwriad gan yr Uned Drafnidiaeth fodd bynnag argymhellaf diwygio'r dyluniad y blaengwrt er mwyn cynnig gwelliannau i'r droedffordd gerllaw. Dangosir bwriad i gadw'r droedffordd i'r un lled, fodd bynnag argymhellaf ledu'r rhan gul i ddarparu troedffordd o led gyson ac er mwyn darparu troedffordd letach fel gwelliant lleol ac i gynorthwyo gyda gwarchod lleiniau gweledd o'r safle. Rwyf wedi cynnig sylwadau tebyg ar gais C21/0446 er mwyn diogelu fod y droedffordd yn parhau ar led gyson heibio'r ddau blot dan sylw. Atodaf gynllun sy'n dangos i ble ddylid lledu'r droedffordd, a thybir gellir gwneud hynny heb golled y ddarpariaeth parcio arfaethedig. Parthed agweddau eraill y bwriad cadarnhaf y mae'r ddarpariaeth parcio arfaethedig yn ddigonol, a gellir derbyn datblygiad heb fan troi o fewn y cwrtil yn y lleoliad yma gan dybir fod y ffordd osgoi wedi lleihau lefelau traffig i'r graddau sy'n golygu tydi cefnu fewn/allan ddim yn debygol o wrthdaro gyda llif traffig heibio'r safle. Hoffwn dderbyn cynllun diwygiedig sy'n ystyried yr uchod, cyflwyno amodau/nodiadau ar y cais.

Cyfoeth Naturiol Cymru:

Ymateb wedi ei dderbyn ar 15/11/2021:

Ymateb cyffredinol a chyngor safonol.

Ymateb wedi ei dderbyn ar 13/05/2021:

Ymateb cyffredinol a chyngor safonol.

Dŵr Cymru:

Ymateb wedi ei dderbyn ar 12/11/2021:

Cyfeiriwn at eich ymgynghoriad cynllunio ynghylch y safle uchod,

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/02/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

ac fe allwn ddarparu'r sylwadau a ganlyn mewn perthynas â'r datblygiad arfaethedig. Mae'r cais wedi cael ei ategu gan 'Ddatganiad Draenio' (Rhif: 21096/E02), sy'n arddangos cynigion i waredu llif dŵr wyneb i mewn i'r garthffos gyfun. Fodd bynnag, byddem yn cynghori nad oes cytundeb i gyfathrebu llifau o'r fath ac fe all fod gofyn gael caniatâd SAB yn unol ag Atodlen 3 y Ddeddf Rheoli Llifogydd a Dŵr 2010. Yn unol â hynny, os ydych yn bwriadu rhoi Caniatâd Cynllunio ar gyfer y datblygiad uchod, byddem yn gwneud cais bod yr Amodau a'r Nodiadau Ymgynghorol a ganlyn wedi'u cynnwys yn y caniatâd i sicrhau nad oes niwed i drigolion presennol na'r amgylchedd nac i asedau Dŵr Cymru

#### Amod

Ni chaniateir cysylltu unrhyw ddŵr wyneb a/neu ddraenio o'r tir yn uniongyrchol nac yn anuniongyrchol i'r rhwydwaith carthffosiaeth cyhoeddus.

#### Rheswm:

Er atal y system garthffosiaeth gyhoeddus rhag gorlwytho'n hydrolig, er mwyn amddiffyn iechyd a diogelwch trigolion ac i sicrhau na wneir niwed i'r amgylchedd.

#### Nodiadau Ymgynghorol

Ers 7 Ionawr 2019, gallai'r datblygiad arfaethedig fod yn destun Atodlen 3 Deddf Rheoli Llifogydd a Dŵr 2010. Pan fydd y datblygiad arfaethedig hwn yn arwain at gyfanswm ardal anhydraidd o 100 metr sgwâr neu fwy, bydd angen cymeradwyo nodweddion Systemau Draenio Cynaliadwy (SuDS) yn unol â'r 'Safonau Statudol ar gyfer Systemau Draenio Cynaliadwy - dylunio, adeiladu, gweithredu a chynnal a chadw systemau draenio dŵr wyneb'. Felly, argymhellir bod y datblygwr yn ymgysylltu â Chyngor Gwynedd, fel y Corff Cymeradwyo SuDS (SAB), mewn perthynas â'u cynigion ar gyfer nodweddion SuDS. Noder: Mae Dŵr Cymru yn ymgynghorai statudol ar gyfer y broses cais SAB a bydd yn darparu sylwadau i unrhyw gynigion SuDS drwy ymateb i ymgynghoriad SAB. Efallai y bydd angen i ymgeisydd wneud cais i Ddŵr Cymru ar gyfer unrhyw gyswllt i'r garthffos gyhoeddus dan A106 Deddf Diwydiant Dŵr 1991. Os bydd y cysylltiad i'w rhwydwaith carthffos gyhoeddus naill ai drwy ddraen ochrol (h.y. draen sy'n ymestyn y tu hwnt i ffin yr eiddo cysylltiol) neu drwy garthffos newydd (h.y. yn gwasanaethu mwy nag un eiddo), mae bellach yn ofyniad mandadol i ymrwymo yn y lle cyntaf i Gytundeb Mabwysiadu Adran 104 (Deddf Diwydiant Dŵr 1991). Hefyd, mae'n rhaid i ddyluniad y carthffosydd a'r draeniau ochrol gydymffurfio â Safonau Gweinidogion Cymru ar gyfer Carthffosydd Aflan a Draeniau Ochrol, a chydymffurfio â'r cyhoeddiad "Sewers for Adoption" - 7fed argraffiad. Gweler gwybodaeth bellach ar dudalennau Gwasanaethau Datblygu [www.dwrcymru.com](http://www.dwrcymru.com). Hysbysir yr ymgeisydd hefyd ei bod yn bosib nad yw rhai carthffosydd cyhoeddus a draeniau ochrol wedi eu cofnodi ar ein mapiau carthffosydd cyhoeddus gan eu bod yn wreiddiol mewn perchnogaeth breifat ac wedi eu trosglwyddo i berchnogaeth gyhoeddus drwy natur Rheoliadau'r Diwydiant Dŵr (Cynlluniau i Fabwysiadu Carthffosydd Cyhoeddus) 2011. Gall presenoldeb asedau o'r fath effeithio ar y bwriad. Er mwyn ein cynorthwyo i ddelio gyda'r bwriad gofynnwn i'r ymgeisydd gysylltu â Dŵr Cymru

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/02/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

i sefydlu lleoliad a statws y cyfarpar. Dan Ddeddf y Diwydiant Dŵr 1991 mae gan Ddŵr Cymru hawl i gael mynediad i'w offer bob amser. Mae'r datblygiad arfaethedig yn cael ei groesi gan brif bibell ddŵr ddosbarthu, gweler y bras leoliad ar y cynllun atodol. Fel Ymgwymerwr Statudol, mae gan Dŵr Cymru bwerau statudol i gael mynediad at ein cyfarpar ar bob achlysur. Amgawen ein Hamodau ar gyfer Datblygu ger Prif Bibell(au) Dŵr. Efallai bod modd gwyrho'r brif bibell ddŵr hon dan Adran 185 Deddf Diwydiant Dŵr 1991, gyda chost hynny yn cael ei ail-godi ar y datblygwr. Rhaid i'r datblygwr ymgynghori â Dwr Cymru cyn i unrhyw ddatblygiad fynd rhagddo ar y safle. Mae ein hymateb yn seiliedig ar y wybodaeth a ddarparwyd gan eich cais. Gofynnwn yn garedig, pe byddai'r bwriad yn newid yn ystod proses y cais, i chi ail-ymgynghori gyda ni a chadwn yr hawl i roi cyflwyniad newydd. Os oes gennych unrhyw ymholiadau, cysylltwch â'r is-lofnodedig ar 0800 917 2652 neu dros e-bost ar [developer.services@dwr-cymru.com](mailto:developer.services@dwr-cymru.com)

Ymateb wedi ei dderbyn ar 24/05/2021:

Cyfeiriwn at eich ymgynghoriad cynllunio ynghylch y safle uchod, ac fe allwn ddarparu'r sylwadau a ganlyn mewn perthynas â'r datblygiad arfaethedig. Gofynnwn, os ydych yn bwriadu rhoi Caniatâd Cynllunio ar gyfer y datblygiad uchod, byddem yn gwneud cais bod yr Amodau a'r Nodiadau Ymgynghorol a ganlyn wedi'u cynnwys yn y caniatâd i sicrhau nad oes dirywiad i drigolion presennol na'r amgylchedd nac i asedau Dŵr Cymru. Amod Ni chaniateir cysylltu unrhyw ddŵr wyneb a/neu ddraenio o'r tir yn uniongyrchol nac yn anuniongyrchol i'r rhwydwaith carthffosiaeth cyhoeddus. Rheswm: Er atal y system garthffosiaeth gyhoeddus rhag gorlwytho'n hydrolig, er mwyn amddiffyn iechyd a diogelwch trigolion ac i sicrhau na wneir niwed i'r amgylchedd. Nodiadau Ymgynghorol Ers 7 Ionawr 2019, gallai'r datblygiad arfaethedig fod yn destun Atodlen 3 Deddf Rheoli Llifogydd a Dŵr 2010. Pan fydd y datblygiad arfaethedig hwn yn arwain at gyfanswm ardal anhydraidd o 100 metr sgwâr neu fwy, bydd angen cymeradwyo nodweddion Systemau Draenio Cynaliadwy (SuDS) yn unol â'r 'Safonau Statudol ar gyfer Systemau Draenio Cynaliadwy - dylunio, adeiladu, gweithredu a chynnal a chadw systemau draenio dŵr wyneb'. Felly, argymhellir bod y datblygwr yn ymgysylltu â Chyngor Gwynedd, fel y Corff Cymeradwyo SuDS (SAB), mewn perthynas â'u cynigion ar gyfer nodweddion SuDS. Noder: Mae Dŵr Cymru yn ymgynghorai statudol ar gyfer y broses cais SAB a bydd yn darparu sylwadau i unrhyw gynigion SuDS drwy ymateb i ymgynghoriad SAB.

Efallai y bydd angen i ymgeisydd wneud cais i Ddŵr Cymru / ar gyfer unrhyw gyswllt i'r garthffos gyhoeddus dan A106 Deddf Diwydiant Dŵr 1991. Os bydd y cysylltiad i'w rhwydwaith carthffos cyhoeddus naill ai drwy ddraen ochrol (h.y. draen sy'n ymestyn y tu hwnt i ffin yr eiddo cysylltiol) neu drwy garthffos newydd (h.y. yn gwasanaethu mwy nag un eiddo), mae bellach yn ofyn mandadol i ymrwymo yn y lle cyntaf i Gytundeb Mabwysiadu Adran 104 (Deddf Diwydiant Dŵr 1991). Hefyd, mae'n rhaid i ddyluniad y carthffosydd a'r draeniau ochrol gydymffurfio â Safonau Gweinidogion Cymru ar gyfer Carthffosydd Aflan a Draeniau

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/02/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Ochrol, a chydymffurfio â'r cyhoeddiad "Sewers for Adoption" - 7fed argraffiad. Gweler gwybodaeth bellach ar dudalennau Gwasanaethau Datblygu [www.dwrcymru.com](http://www.dwrcymru.com). Hysbysir yr ymgeisydd hefyd ei bod yn bosib nad yw rhai carthffosydd cyhoeddus a draeniau ochrol wedi eu cofnodi ar ein mapiau carthffosydd cyhoeddus gan eu bod yn wreiddiol mewn perchnogaeth breifat ac wedi eu trosglwyddo i berchnogaeth gyhoeddus drwy natur Rheoliadau'r Diwydiant Dŵr (Cynlluniau i Fabwysiadu Carthffosydd Cyhoeddus) 2011. Gall presenoldeb asedau o'r fath effeithio ar y bwriad. Er mwyn ein cynorthwyo i ddelio gyda'r bwriad gofynnwn i'r ymgeisydd i gysylltu â Dŵr Cymru i sefydlu lleoliad a statws y cyfarpar. Dan Ddeddf y Diwydiant Dŵr 1991 mae gan Ddŵr Cymru hawliau i gael mynediad i'w offer bob amser. Mae ein hymateb yn seiliedig ar y wybodaeth a ddarparwyd gan eich cais. Gofynnwn yn garedig, pe byddai'r bwriad yn newid yn ystod proses y cais, i chi ail-ymgyngori gyda ni a chadwn yr hawl i roi cyflwyniad newydd. Os oes gennych unrhyw ymholiadau, cysylltwch â'r is-lofnodedig ar 0800 917 2652 neu dros e-bost ar [developer.services@dwrcymru.com](mailto:developer.services@dwrcymru.com) Dyfynnwch ein cyfeirnod ym mhob cyfathrebiad neu ohebiaeth os gwelwch yn dda.

Uned Draenio Tir:

Ymateb wedi ei dderbyn ar 15/11/2021:

Diolch am yr ymgynghoriad isod Nid oes gan yr uned sylwadau i'w cynnig ymhellach i'r rheini a gyflwynwyd ar gyfer y datblygiad yma ar 25/05/2021

Ymateb wedi ei dderbyn ar 26/05/2021:

Ers y 7fed Ionawr 2019, mae angen systemau draenio cynaliadwy (SDC) i reoli dŵr wyneb ar gyfer pob datblygiad newydd o fwy nac 1 tŷ neu lle mae'r arwynebedd adeiladu gydag oblygiadau draenio yn 100m2 neu fwy. Rhaid i systemau draenio fod wedi eu dylunio a'u hadeiladu yn unol â safonau gofynnol ar gyfer draenio cynaliadwy a gyhoeddwyd gan Weinidogion Cymru. Rhaid i'r systemau hyn gael eu cymeradwyo gan Gyngor Gwynedd yn ei rôl fel Corff Cymeradwyo SDC (CCS) cyn y bydd gwaith adeiladu'n dechrau. Oherwydd maint a natur y datblygiad bydd angen darparu cais i'r Corff Cymeradwy SDS i'w gymeradwyo cyn dechrau'r gwaith adeiladu. Mae'n ymddangos fod y datblygwr yn bwriadu defnyddio dulliau cynaliadwy i ddraenio'r safle 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.  
<https://www.gwynedd.llyw.cymru/cy/Trigolion/Cynllunio-a-rheolaeth-adeiladu/Cynllunio/System-Draenio-Cynaliadwy.aspx>

Uned Bioamrywiaeth:

Ymateb wedi ei dderbyn ar 01/12/2021:

Mi fydd angen gosod yr amodau cynllunio canlynol ar gyfer

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/02/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

bioamrywiaeth:

- Cyn i'r gwaith ddechrau dylid cyflwyno a chymeradwyo Mesurau Osgoi Rhesymol (RAMs) ar gyfer ymlusgiaid.
- Ni ddylid gwneud unrhyw waith clirio llystyfiant yn ystod y tymor nythu adar (Mawrth-Awst).
- Mi fydd angen i'r ymgeisydd dangos gwelliannau bioamrywiaeth – mi fyswn yn awgrymu gosod swift box (o leiaf un) ar yr adeilad newydd. Mi fydd angen i hyn cael ei ddangos ar y cynlluniau.

Ymgynghoriad Cyhoeddus:

Rhodddwyd rhybudd ar y safle a rhodddwyd gwybod i drigolion cyfagos. Derbyniwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

- Pryder bod yr eiddo yn cael ei godi uwchlaw garthffos.
- Nid yw'r anheddau (gan gynnwys cais C21/0446/20/LL) arfaethedig yn cadw at linell adeiladu'r eiddo gerllaw.
- Nid yw'r cynlluniau arfaethedig yn dangos sut bydd yr annedd newydd yn eistedd o fewn y strydlun.
- Nid yw'r annedd arfaethedig o'r maint na graddfa sy'n cydfynd a gweddill yr anheddle (yn unol â gofynion polisi TAI 4 o'r CDLI).
- Pwrpas codi'r annedd yw creu tŷ gwyliau/ail-gartref, pa effaith bydd eiddo sy'n debygol o fod yn wag am gyfnodau hir yn cael ar y gymuned?
- Pryderon am ddiffyg gwybodaeth ynglŷn â'r gwaith i osod dec (floating deck) sy'n cysylltu mynedfa'r eiddo a'r ffordd gyhoeddus.
- Mae'r ceisiadau (C21/0445/20/LL ac C21/0446/20/LL) yn rhan o fenter ar y cyd ond wedi eu cyflwyno ar wahân er mwyn osgoi darparu tai fforddiadwy yn unol â pholisi TAI 15 yr CDLI.
- Bydd colli rhan o'r encilfa yn golygu bydd llai o lefydd parcio i drigolion tai gyferbyn y safle.
- Ers cyflwyno'r ceisiadau gwreiddiol mae 5 tŷ ychwanegol wedi eu codi yn yr ardal ac felly mae'r galw am barcio wedi newid.
- Bydd y datblygiad yn effeithio yn niweidiol ar fwynderau gweledol a chymeriad yr ardal.
- Mae camgymeriadau ar y ffigyrau wedi eu nodi ar gyfer lefelau llawr/crib yr eiddo ar y cynlluniau.

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

### Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'r safle'r cais y tu mewn i ffin ddatblygu'r Felinheli fel y diffinnir yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd ac Ynys Môn. Mae'n bwysig ystyried egwyddor y datblygiad yn erbyn Polisi PCYFF 1 ('Ffiniau Datblygu'), Polisi TAI 4 ('Tai Mewn Pentrefi Lleol, Gwledig ac Arfordirol'), a Pholisi TAI 15 ('Trothwy a Dosbarthiad Tai Fforddiadwy'). Yn y CDLI, mae'r Felinheli wedi ei adnabod fel Pentref Arfordirol/Gwledig o dan bolisi TAI4 (Tai mewn pentrefi

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/02/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

lleol, gwledig ac arfordirol). Yn ogystal â hyn, mae angen rhoi ystyried i bolisi PS1 'Yr iaith Gymraeg a diwylliant' sy'n hyrwyddo a chefnogi'r defnydd o'r iaith Gymraeg yn ardal y Cynllun.

- 5.2 Y ddarpariaeth tai dangosol i'r Felinheli dros gyfnod y Cynllun yw 19 uned (sy'n cynnwys 'Iwfans llithriad' o 10%, h.y. mae'r dull o gyfrifo'r ffigwr wedi ystyried amgylchiadau posib a allai godi na ragwelwyd ac a allai ddylanwadu ar y ddarpariaeth o dai, e.e. materion perchnogaeth tir, cyfyngiadau seilwaith, ac ati). Yn ystod y cyfnod rhwng 2011 a 2020, cwblhawyd 110 uned yn Y Felinheli. Roedd y banc tir ar hap h.y. safleoedd gyda chaniatâd cynllunio sy'n bodoli'n barod, ym mis Ebrill 2018, yn 26 uned). Golyga hyn fod Y Felinheli wedi cyflawni ei lefel twf dangosol.
- 5.3 Mae maen prawf (1b) ym Mholisi PS 1 'Yr iaith Gymraeg a diwylliant' yn nodi bod angen darparu Datganiad Iaith Gymraeg os yw "*Datblygiad preswyl a fydd un ai ar ben ei hun neu yn gronno yn darparu mwy na'r ddarpariaeth tai dangosol a osodwyd ar gyfer yr anheddle ym Mholisi TAI 1 - TAI 6*".
- 5.4 Mae caniatâd cynllunio byw ar y safle er mwyn codi adeilad pedwar llawr sy'n cynnwys 4 uned breswyl hunan cynhaliol (gyfeirnod C09A/0182/20/LL). Mae'r caniatâd hwn yn fyw (wedi ei gychwyn) gan fod yr eiddo preswyl oedd wedi ei leoli ar y llain yn flaenorol wedi ei ddymchwel. Golygai hyn, fod yr unedau a ganiatawyd yn gynt (sef 4 uned), wedi ei gynnwys yn y banc tir yn barod. Wedi ystyried y sefyllfa yma, bydd lleihad yn y niferoedd o unedau preswyl sy'n cael eu darparu ac felly nid yw'r bwriad yn groes i bolisi TAI 4 ac nid yw'n darparu mwy o unedau na'r ddarpariaeth tai dangosol a osodwyd ar gyfer yr anheddle yn y polisi hwnnw. O ganlyniad i hyn, nid oes angen cyfiawnhad arbennig am y datblygiad.
- 5.5 I'r perwyl hwn, felly, credir bod y bwriad diweddaraf hwn yn dderbyniol mewn egwyddor.

### **Materion Ieithyddol**

- 5.6 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 3.25 Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, 2021), ynghyd â Nodyn Cyngor Technegol 20.
- 5.7 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. Mae'r trothwy o ran pa bryd y disgwylir cyflwyno Datganiad/Adroddiad wedi'i amlgyu ym Mholisi PS1 y CDLI ar y Cyd, ynghyd â Diagram 5 y CCA. Nid yw'r datblygid arfaethedig yn cyrraedd y trothwyon hyn gan ystyried bod caniatâd cynllunio yn bodoli ar y safle ar gyfer defnydd preswyl ac felly nid yw'n ddatblygiad annisgwyl.
- 5.8 Er nad oes angen unrhyw Ddatganiad/Adroddiad ffurfiol, dylid parhau i roi ystyriaeth i'r iaith Gymraeg yn unol â'r canllawiau yn Atodiad 5 CCA 'Cynnal a Chreu Cymunedau Ffyniannus a Chynaliadwy'. Mae meini prawf 4 a 5 o bolisi PS 1 hefyd angen cynlluniau arwyddion dwyieithog a bod enwau Cymraeg yn cael ei rhoi ar y tai newydd ac enwau stryd.
- 5.9 Mewn perthynas â hyn, mae datganiad byr wedi'i gyflwyno gan yr ymgeisydd fel ac yn nodi'r pwyntiau a ganlyn:

- Mae'r safle wedi ei leoli oddi fewn i ffin datblygu pentref Y Felinheli ac mae egwyddor codi eiddo marchnad agored yn dderbyniol.

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 28/02/2022</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

- Bydd yr uned breswyl newydd yn darparu prif gartref i'r ymgeiswyr (sy'n byw ym Mhenrhosgarnedd ar hyn o bryd) a byddai'r cartref newydd yn eu galluogi i gyfrannu at y gymuned leol.
- Mae'r ymgeiswyr wedi chwarae rhan actif yn trefnu digwyddiadau chwaraeon yn y gymuned ac ymroddedig i wneud hyn am flynyddoedd i ddod ynghyd a chwarae rôl yn fywyd y gymuned.
- Mae'r ymgeiswyr wedi cytuno i ymroddi i roi enw Cymraeg sy'n gysylltiedig i'r ardal ar yr eiddo arfaethedig.
- Mae gan yr ymgeisydd gwaith allweddol yn darparu meddyginiaeth a chyngor i gleifion yng Ngogledd Cymru.

5.10 Mae'r ymgeisydd wedi dangos ei fod wedi ystyried yr iaith Gymraeg ac yn hynny o beth, ystyrir bod y cais yn cydymffurfio â gofynion adran 'CH', Atodiad 5 y CCA. Gellir sicrhau cydymffurfiaeth â pholisi PS 1 drwy osod amod yn sicrhau bod enw'r tŷ yn Gymraeg.

### **Mwynderau gweledol**

- 5.11 Fel y nodwyd eisoes, bwriedir codi annedd sy'n dri-llawr yn ei gyfanrwydd gyda dim ond deulawr i'w weld o Ffordd Caernarfon. Mae'r eiddo yn mesur 9m o uchder i'r brig ar yr edrychiad yma. Mae uchder i'r brig yn yr edrychiad cefn yn 13m, gyda lled yr eiddo yn 10m ac 11.9m o hyd. Bydd 3 balconi yn cael eu gosod yn yr edrychiad cefn gyda chanllaw yn ymestyn ar hyd y cefn i'r edrychiad gogledd ddwyrain gyda gwaith bric yn amgáu'r edrychiad de gorllewinol. Bwriedir codi porth bychan i'r edrychiad blaen sy'n cynnwys to pits llechi, drysau dwbl pren wedi eu cladio mewn alwminiwm gyda gwaith bric pob ochr. Mae'r cynlluniau yn nodi bwriad i fewnosod pedair ffenestr yn yr edrychiad blaen (dwy yn y llawr cyntaf a dwy yn y llawr daear), ffenestri bychain yn nhalcen de orllewin, ffenestri hyd lawr cyfan yn llawr cyntaf a daear cornel gogledd ddwyrain yr annedd ynghyd a drysau gwydr plyg (bi-fold) yn llawr cyntaf a daear yr edrychiad cefn.
- 5.12 Mae bwriad i ddarparu tri llecyn parcio cerbydol o flaen yr eiddo gyda wal derfyn carreg pob ochr. Noder ar y cynlluniau fwriad i godi wal derfyn newydd ar hyd rhan o derfyn gorllewinol a dwyreiniol yr eiddo gyda ffens bren yn cael ei godi ar hyd y ffin gogledd orllewin. Bydd grisiau gyda chanllaw yn arwain o'r llecynnau parcio tu blaen yr eiddo ar hyd talcen dwyreiniol yr eiddo ac i lawr i'r ardd gefn.
- 5.13 Oherwydd natur y llain yma, bydd yr eiddo newydd mewn man gwbl amlwg o fannau cyhoeddus ac yn ychwanegiad i'r rhes o dai sydd wedi eu codi ar hyd ochr gorllewinol Ffordd Caernarfon. Mae'n bwysig nodi fod rhan yma o bentref Felinheli yn cynnwys amrywiaeth sylweddol o ran pensaernïaeth, graddfa a gosodiad eiddo preswyl. Mae'r cynllun ar gyfer yr eiddo 3 llawr sydd eisoes wedi ei ganiatáu ar y safle yn gymharol debyg ac mae'r cynllun newydd yn gyson o ran ei raddfa, dyluniad a gosodiad.
- 5.14 Am y rhesymau yma, ystyrir fod y bwriad cyfredol yn annhebygol o effeithio ar fwynderau gweledol yr ardal a drwy hynny'n cydymffurfio a gofynion polisiau PCYFF 2, PCYFF 3 a PCYFF 4 o'r CDLI.



<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 28/02/2022</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

### **Mwynderau cyffredinol a phreswyl**

- 5.15 Yn yr achos yma, mae'n bwysig ystyried os yw'r bwriad yn debygol o achosi niwed i fwynderau preswyl sy'n sylweddol waeth na'r hyn sydd am ddeillio o'r caniatâd byw ar gyfer codi adeilad pedwar llawr i gynnwys 4 uned breswyl( cyfeirnod C09A/0182/20/LL). Derbyniwyd gwrthwynebiad gan gymdogion ar faterion sy'n bennaf yn ymwneud a bod maint a lleoliad yr annedd arfaethedig yn debygol o greu nodwedd ormesol i breswylwyr eiddo 14, Ffordd Caernarfon.
- 5.16 Mae'r cynlluniau arfaethedig yn nodi fod wal gefn yr annedd am gael ei leoli 2m ymhellach i'r gogledd orllewin na'r adeilad gellir ei godi fel rhan o'r caniatâd byw. Mae'r rhan o'r annedd arfaethedig sy'n ymestyn 2m ymhellach yn cynnwys y balconïau ar y tri llawr ac yn cynnwys to o siâp gwahanol bydd 1m yn uwch na'r adeilad wedi ei ganiatáu (mae amlinell y caniatâd byw a'r bwriad cyffredol wedi eu cymharu ar yr edrychiadau arfaethedig.)
- 5.17 Oherwydd maint yr edrychiad gwag (blank elevation) sy'n ffinio/wynebu eiddo 14, Ffordd Caernarfon mae'n rhaid derbyn fod y bwriad cyffredol yn debygol o greu strwythur sydd am gael rhywfaint o effaith gormesol i rannau o ardd breswyl ac estyniad tŷ gwydr yng nghefn yr eiddo yma. Mae'r ardd yma wedi ei leoli wrth gefn eiddo 14, Ffordd Caernarfon ac oherwydd topograffi'r safle yn mwynhau lefelau uchel o amwynder preswyl gyda golygfeydd di-baid tuag at y gogledd orllewin. Er gwaethaf hyn, nid yw'r annedd arfaethedig yn sylweddol wahanol i'r adeilad pedwar llawr sy'n destun y caniatad byw o ran ei ffurf a gosodiad y wal gefn fel sydd yn cael ei ddangos yn glir ar y cynlluniau arfaethedig. Am y rhesymau yma, ni chredir fod y datblygiad yn debygol o greu niwed i fwynderau preswyl sy'n sylweddol waeth na'r effaith y byddai'n deillio o godi'r adeilad sy'n rhan o caniatad byw.
- 5.18 I'r perwyl hwn, ni chredir fod y bwriad am gael effaith andwyol fyddai'n cael ei gysidro'n andwyol neu'n annerbyniol i fwynderau preswyl a drwy hynny'n cydymffurfio a gofynion polisi PCYFF 2 o'r CDLI.

### **Materion trafndiaeth a mynediad**

- 5.19 Derbyniwyd ymateb gan yr Uned Drafnidiaeth i'r ymgynghoriad cychwynnol yn nodi dylid diwygio dyluniad y blaengwrt er mwyn cyd-fynd a llinell blaengwrt cais C21/0445/20/LL. Yn dilyn derbyn cynlluniau diwygiedig yn unol ag awgrymiadau'r Uned Drafnidiaeth nid oes unrhyw wrthwynebiad pellach i ddyluniad y droedffordd a chadarnhawyd fod yr agweddau eraill y bwriad (megis darpariaeth parcio) yn dderbyniol. Mae nifer o amodau a nodiadau ynghylch ag atgoffa'r datblygwr bod angen sicrhau'r caniatad/trwyddedau perthnasol ar gyfer gwneud gwaith stryd wedi eu hawgrymu gan yr Uned Drafnidiaeth.
- 5.20 I'r perwyl hwn, ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol ar sail safonau parcio a diogelwch ffyrdd cyhoeddus a drwy hynny'n cydymffurfio a gofynion polisiâu TRA 2 a TRA 4 o'r CDLI.

### **Materion Bioamrywiaeth**

- 5.21 Mae'r Uned Bioamrywiaeth wedi cadarnhau dylid gosod yr amodau canlynol ar y caniatâd cynllunio;
- Cyn i'r gwaith ddechrau dylid cyflwyno a chymeradwyo Mesurau Osgoi Rhesymol (RAMs) ar gyfer ymlusgiaid.
  - Ni ddylid gwneud unrhyw waith clirio llystyfiant yn ystod y tymor nythu adar (Mawrth-Awst).
  - Mi fydd angen i'r ymgeisydd dangos gwelliannau bioamrywiaeth – mi fyswn yn awgrymu gosod swift box (o leiaf un) ar yr adeilad newydd. Mi fydd angen i hyn cael ei ddangos ar y cynlluniau.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/02/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- 5.22 Credir fod y gosod yr amodau priodol yma yn ddigonol i sicrhau fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisi AMG 5 o'r CDLI a NCT 5.

### **Diogelu Llecynnau Agored Presennol a Rheilffyrdd Segur**

- 5.23 Mae'r safle yn ffinio dynodiad llecyn agored i'w warchod sy'n rhedeg rhwng Crossing Cottage, Glan y Môr a Chwrt Menai. Mae'r dynodiad yma yn cynnwys coetir estynedig yn ogystal â llwybr rheilffordd segur a drwy hynny mae polisi ISA 4: Diogelu Llecynnau Agored a TRA 3: Diogelu Rheilffyrdd Segur o'r CDLI yn berthnasol. Yn dilyn trafodaethau gyda'r asiant, Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd a Gwasanaeth Eiddo'r Cyngor (sy'n dir feddiannwr ar ran o'r dynodiad) sefydlwyd fod diffyg ffiniau clir a manylder mewn hen fapiau o'r safle yn golygu fod y dynodiad gwreiddiol (wedi ei aildefnyddio o'r cynllun lleol blaenorol) yn ymestyn tu hwnt i'r rheilffordd segur ac ar ran o lain 11A. Deallir mai pwrpas y dynodiad (o dan bolisi ISA 4) penodol yma yw gwarchod llwybr y rheilffordd segur gyda'r potensial o ymestyn Lôn Las Menai o'i fan terfyn presennol ar ffordd Glan y Môr ar hyd y rheilffordd segur i gwrdd â Ffordd Caernarfon.
- 5.24 Bu i'r asiant ddarparu cynllun safle diwygiedig er mwyn dengys bod pellter digonol rhwng yr eiddo a'r ardd breswyl a ni fydd y datblygiad yn gorgyffwrdd a'r rheilffordd segur. Yn yr un modd, ni fydd y bwriad yn amharu ar ddefnydd y llecyn agored sydd wedi ei warchod nid yw'n gorgyffwrdd yn sylweddol i yn y llecyn (bydd gardd yr eiddo o fewn terfyn y dynodiad).
- 5.25 I'r perwyl hwn ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol gan na fydd yn amharu ar y llecyn agored wedi ei warchod a'r rheilffordd segur a drwy hynny'n cydymffurfio a gofynion polisiâu ISA 4 a TRA 3 o'r CDLI.

## **6. Casgliadau:**

- 6.1 O ystyried yr uchod ac wedi ystyried yr holl faterion perthnasol gan gynnwys polisiâu a chanllawiau lleol a chenedlaethol yn ogystal â'r cefndir cynllunio, credir fod y bwriad yn dderbyniol a'i fod yn bodloni gofynion y polisiâu perthnasol fel y nodir uchod.

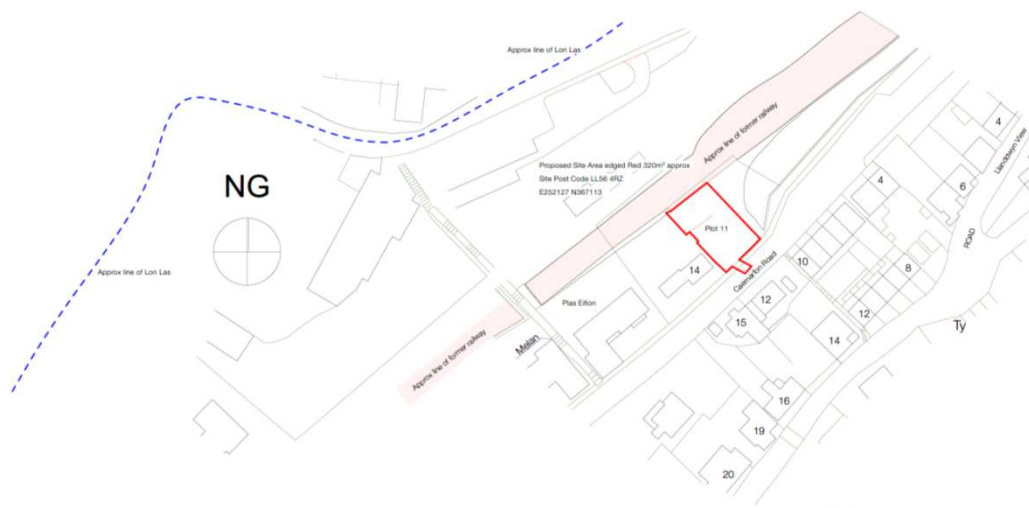
## **7. Argymhelliad:**

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

1. Amser
2. Yn unol â'r cynlluniau
3. Llechi
4. Gorffeniadau allanol.
5. Mynediad a pharcio
6. Mesurau Osgoi Rhesymol ar gyfer ymlusgiaid.
7. Dim clirio llystyfiant yn ystod y cyfnod nythu adar.
8. Enw Cymraeg i'r tŷ.



# Cynllun Diwygiedig Amended Plan



Ordnance Survey, (c) Crown Copyright 2020. All rights reserved. Licence number 100022432

Tud. 99

**Safety Health and Environmental Information Box**  
 In addition to the hazard/risks normally associated with the types of work detailed on this drawing take note of the above. It is assumed that all works on this drawing will be carried out by a competent contractor working, where appropriate, to an appropriate method statement.

Construction Risks	Maintenance/Cleaning Risks	Demolition/Adaptation Risks
--------------------	----------------------------	-----------------------------

01	Ch-07	Post code corrected		NM	12/10/2021
	Ch-06	Approx alignment of Lon Las added, together with approx location of former railway line			
Rev	Change	Description		Initials	Date



M-SParc, Parc Gwyddoniaeth Menai, Gaerwen, Anglesey, LL60 6AG



t: 01248 717230 e: office@wmdesign.co.uk w: www.wmdesign.co.uk

**Proposed Dwelling**  
**Plot 11 Caernarfon Road**  
**Y Felinheli**

**Site Location Plan**

Mr. & Mrs. Fairhurst			
project	drawing status	date	
SH1853	Preliminary	12/10/2021	
originator	scale @ A3	number	rev
NM	1:1250	A-00-01	01

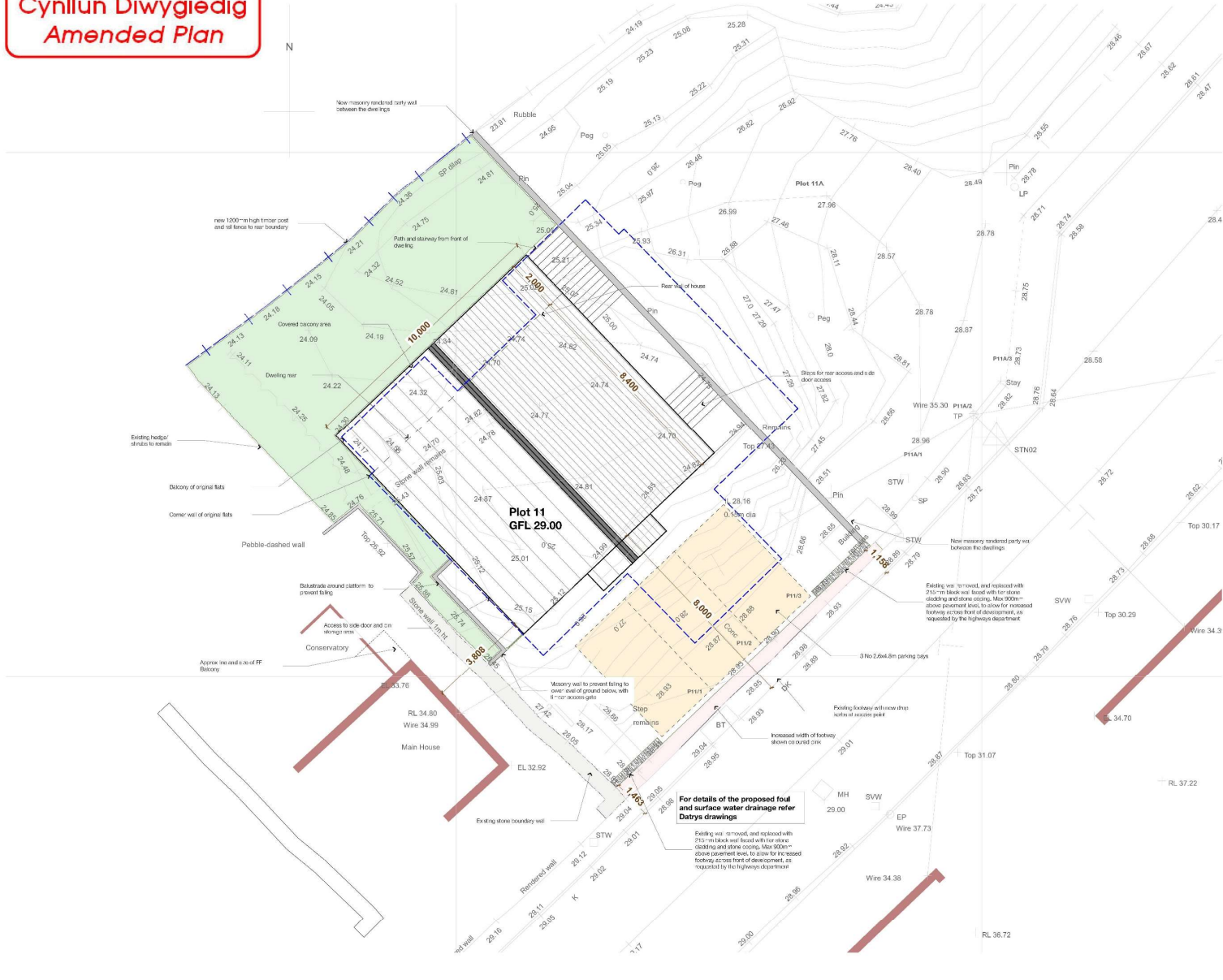
This document and its design content is copyright ©. It shall be read in conjunction with all other associated project information including models, specifications, schedules and related consultants documents. Do not scale from documents. All dimensions to be checked on site. Immediately report any discrepancies,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

This drawing is to be read in conjunction with the written specification provided by WMDesign. Structural Engineers drawings details and calculations shall take precedence over the Architectural drawings. If in doubt ASK

# Cynllun Diwygiedig Amended Plan

Tud. 100

Blank sheet as per standard A3 format.  
In addition to the hazardous normally associated with the type of work indicated on this drawing take note of the above. It is assumed that all work on this drawing will be carried out by a competent contractor working, where appropriate, to an appropriate notified document.  
Construction Files      Material Schedules Files      Design Information Files



Rev	Change	Description	Initials	Date
04	Ch-05	House size amended to accord with floor plans.	NM	12/10/2021
03	Ch-04	Proposed dwelling footprint in length as the rear wall of the dwelling is in the same location as the previously approved plans. The external balconies have also been reduced to match the balconies on the plans.	NM	17/06/2021
02	Ch-02	Outline of original flats shown dashed line, and the approximate location of the adjacent dwelling ST balcony shown along with site lines added at the request of Cadwyn Planning.	NM	21/06/2021
01	Ch-01	Lines of existing boundary wall amended in line with highways department comments to improve visibility and to provide a wider footway forming the proposed development.	NM	26/05/2021

**DESIGN AND ARCHITECTURE LIMITED.**

M-SParc, Parc Gwyddoniaeth Merai, Gaswenn, Anglesea, LL60 6AG

t: 01248 717230 e: office@wmdesign.co.uk w: www.wmdesign.co.uk

**Proposed Dwelling**

**Plot 11 Caernarfon Road**

**Y Felinheli**

**Site Layout**

Mr. & Mrs. Fairhurst

project	drawing status	date	
SH1853	Preliminary	12/10/2021	
originator	scale @ A2	number	rev
NM	1:100	A-00-02	04

This drawing is to be read in conjunction with the written specification provided by WMDesign. Structural Engineers drawings details and calculations shall take precedence over the Architectural drawings. If in doubt ASK

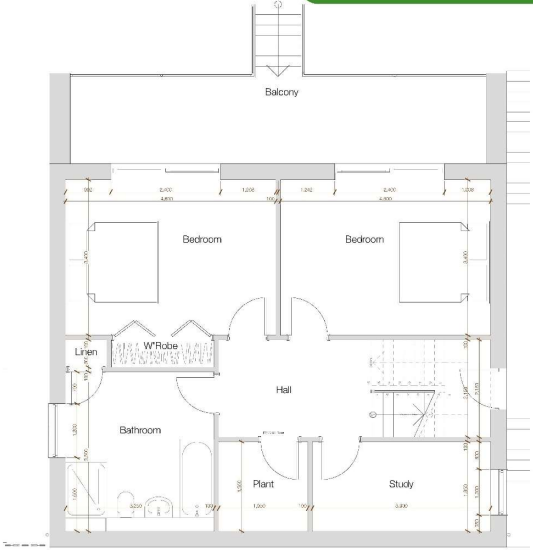
This document and its design content is copyright ©. It shall be read in conjunction with all other associated project information including models, specifications, schedules and related construction documents. Do not read from documents. All information to be checked on site. Immediately report any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



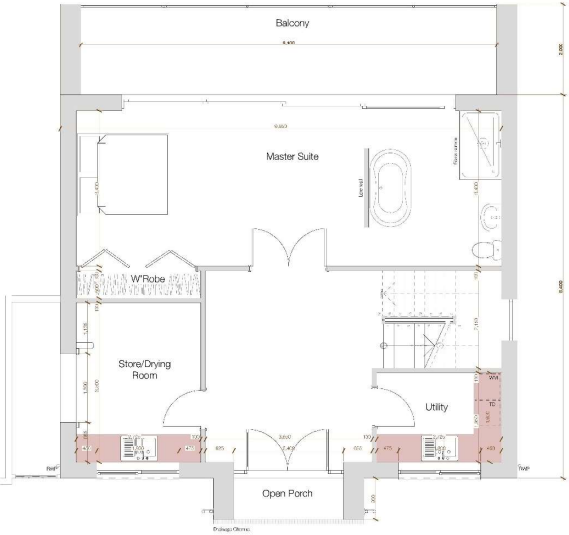
# Cynllun Diwygiedig Amended Plan

Safety, Health and Environmental Considerations  
 If a drawing is to be used in connection with the design of any structure or in connection with the construction of any structure, the user of the drawing shall be responsible for ensuring that the drawing is used in accordance with the relevant regulations and standards. The user shall be responsible for ensuring that the drawing is used in accordance with the relevant regulations and standards.  
 Drawn by: [Name] Checked by: [Name]

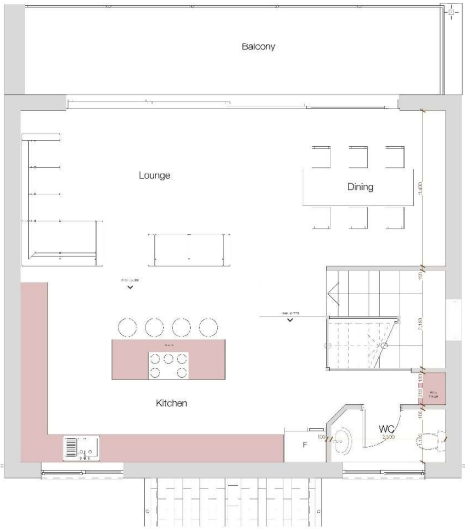
Tud. 101



1 LGF-Lower Ground Floor 1:50



2 GF-Ground Floor 1:50



3 01-First Floor 1:50

Project Name	Plot 11 Caernarfon Road	Date	12/10/2021
Client	Mr & Mrs. [Name]	Scale	As Shown
Designer	[Name]	Drawn by	[Name]



**Proposed Dwelling**  
**Plot 11 Caernarfon Road**  
**Y Ffyniellu**

Proposed Floor Plans			
Room	Drawing Status	Date	Scale
01/01	Preliminary	12/10/2021	1:50
01/02	Final	12/10/2021	1:50

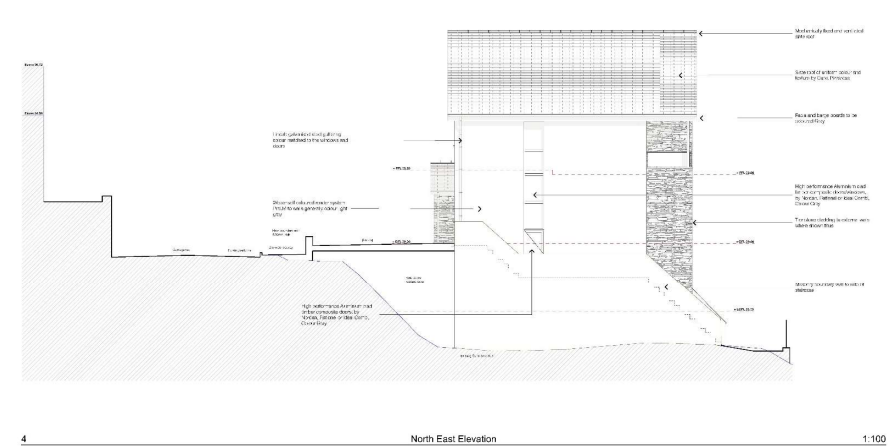
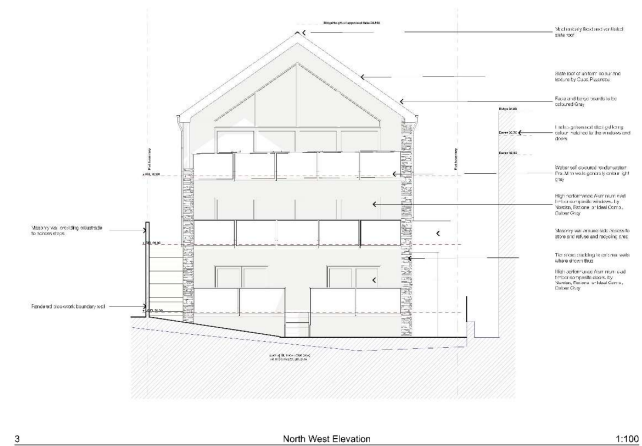
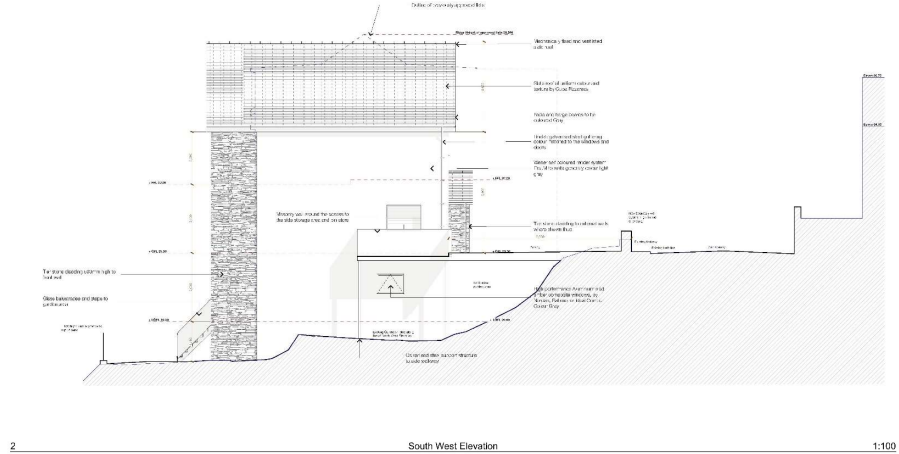
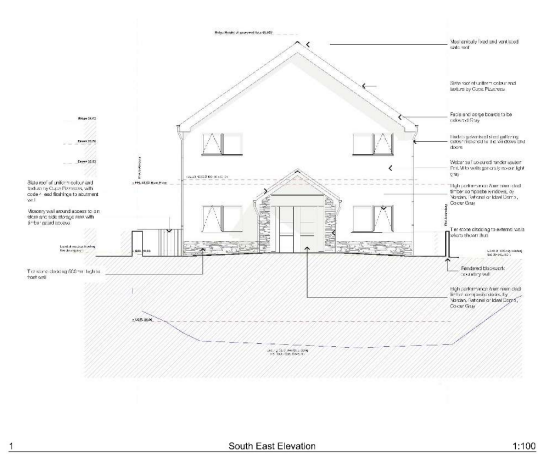
This drawing is to be used in conjunction with the written specifications provided by the client. The user shall be responsible for ensuring that the drawing is used in accordance with the relevant regulations and standards. The user shall be responsible for ensuring that the drawing is used in accordance with the relevant regulations and standards.

This drawing is to be used in conjunction with the written specifications provided by the client. The user shall be responsible for ensuring that the drawing is used in accordance with the relevant regulations and standards. The user shall be responsible for ensuring that the drawing is used in accordance with the relevant regulations and standards.

**Cynllun Diwygiedig  
Amended Plan**

**RECEIVED**  
By 55 at 2:40 pm, 11/19/21

Safety Health and Environmental Considerations  
If approved, the construction should be carried out with the type of frame, number and size of openings etc. noted on this sheet. It is agreed that all works on the drawing will be carried out by a competent person working under the supervision of an experienced and qualified person.  
Drawn by: [Name] Checked by: [Name]



Tud. 102

01	0205	10/19/21	100	10/19/21
02	0205	10/19/21	100	10/19/21
03	0205	10/19/21	100	10/19/21
04	0205	10/19/21	100	10/19/21

**DESIGN AND ARCHITECTURE LIMITED.**  
 M&A (Part), Parc Gwynedd, Merthyr Tydfil, Caerdydd, Cymru, SA6 6AG  
 T: 01548 717230 E: info@designandarchitecture.co.uk W: www.designandarchitecture.co.uk

**Proposed Dwelling**  
**Plot 11 Caernarfon Road**  
**Y Ffynhull**

**Proposed Elevations**

Client	Project Name	Date
M. & M. Partners	Plot 11 Caernarfon Road	10/11/2021
Project No.	Plot 11	10/11/2021
Scale	1:100	A4 (840x594)

This drawing is the property of M&A Partners and shall not be used in connection with any other project without the written consent of M&A Partners. It is to be used in connection with the project only and shall not be used for any other purpose. It is to be used in connection with the project only and shall not be used for any other purpose. It is to be used in connection with the project only and shall not be used for any other purpose.

This drawing is to be read in conjunction with the technical specifications provided by M&A Partners. It is to be used in connection with the project only and shall not be used for any other purpose. It is to be used in connection with the project only and shall not be used for any other purpose. It is to be used in connection with the project only and shall not be used for any other purpose.

Tud. 103



Tud. 104





Tud. 105



Tud. 106



Tud. 107



Tud. 108



Tud. 109



Tud. 110



Tud. 111



# Eitem 5.5

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/02/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

**Rhif: 5**

**Cais Rhif: C21/0445/20/LL**

**Dyddiad 06/05/2021**

**Cofrestru:**

**Math y Cais: Llawn**

**Cymuned: Y Felinheli**

**Ward: Y Felinheli**

**Bwriad: Cais ar gyfer codi tŷ tri llawr tair llofft gyda ardal barcio**

**Lleoliad: Plot 11a, Ffordd Caernarfon, Felinheli, LL56 4RZ**

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



PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/02/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

## 1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae hwn yn gais llawn ar gyfer codi tŷ tri llawr tair llofft gydag ardal barcio. Mae'r safle wedi ei leoli oddi fewn i ffin datblygu pentref Felinheli (fel y diffinnir yn yr CDLI.) ger ffordd gyhoeddus dosbarth 3 (Ffordd Caernarfon). Mae hwn yn un o 'llecynnau' gwag sydd ar ben clwstwr o dai sy'n rhedeg o'r safle tuag at gyfeiriad Caernarfon.
- 1.2 Bwriedir codi annedd sy'n dri-llawr yn ei gyfanrwydd gyda dim ond deulawr i'w weld o Ffordd Caernarfon. Mae'r eiddo yn mesur 9m o uchder i'r brig ar yr edrychiad yma. Mae uchder i'r brig yn yr edrychiad cefn yn 13m, gyda lled yr eiddo yn 10m ac 11.9m o hyd. Bydd 3 balconi yn cael eu gosod yn yr edrychiad cefn gyda chanllaw yn ymestyn ar hyd y cefn i'r edrychiad gogledd ddwyrain gyda gwaith bric yn amgáu'r edrychiad de gorllewinol. Bwriedir codi porth bychan i'r edrychiad blaen sy'n cynnwys to brig llechi, drysau dwbl pren wedi eu cladio mewn alwminiwm gyda gwaith bric pob ochr. Mae'r cynlluniau yn nodi bwriad i fewnosod pedair ffenestr yn yr edrychiad blaen (dwy yn y llawr cyntaf a dwy yn y llawr daear), ffenestri bychain yn nhalcen de orllewin, ffenestri hyd lawr cyfan yn llawr cyntaf a daear cornel gogledd ddwyrain yr annedd ynghyd a drysau gwydr plyg (bi-fold) yn llawr cyntaf a daear yr edrychiad cefn.
- 1.3 Mae bwriad i ddarparu tri llecyn parcio cerbydol o flaen yr eiddo gyda wal derfyn carreg pob ochr. Noder ar y cynlluniau fwriad i godi wal derfyn newydd ar hyd terfyn gorllewinol yr eiddo gyda ffens bren yn cael ei godi ar hyd y ffin ddwyreiniol a gogleddol. Bydd grisiau gyda chanllaw yn arwain o'r llecynnau parcio tu blaen yr eiddo ar hyd talcen dwyreiniol yr eiddo ac i lawr i'r ardd gefn.
- 1.4 Yn fewnol, bydd yr eiddo yn cynnwys dwy ystafell wely, ystafell golchi, stydi, ystafell amlbwrpas, cyntedd a balconi ar yr is lawr, prif ystafell wely, ystafell wisgo, ystafell golchi math en-suite, toiled, cyntedd a balconi ar y llawr daear ynghyd a chegin, ystafell fwyta, ystafell fyw cynllun agored (open plan) a balconi ar y llawr cyntaf.

## 2. Polisiâu Perthnasol:

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

PCYFF 1: Ffiniau Datblygu

PCYFF 2: Meini prawf datblygu

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/02/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

PCYFF 3: Dylunio a siapio lle

PCYFF 4: Dylunio a thirweddu

PS 5: Datblygu cynaliadwy

PS 4: Trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad ac hygyrchedd

TRA 2: Safonau parcio

TRA 3: Diogelu Rheilffyrdd Segur

TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant

PS 17: Strategaeth aneddleoedd

TAI 4: Tai mewn Pentrefi Lleol, Gwledig ac Arfordirol

ISA 1: Darpariaeth isadeiledd

ISA 4: Diogelu Llecynnau Agored Presennol

AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Lleol

#### 2.4 **Polisiâu Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11 - Chwefror 2021)

Nodyn Cyngor Technegol 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur.

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth

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

- C21/0446/20/LL - Cais ar gyfer codi tŷ tri llawr tair llofft gyda ardal barcio - Cais wedi ei gyflwyno ar yr un pryd a'r cais hwn. Cais yn mynd gerbron y pwyllgor ar gyfer ei benderfynu.
- C17/1232/20/LL - 1. Newid amod 1 o ganiatâd cynllunio rhif C12/0986/20/LL er mwyn ymestyn yr amser i ddechrau gwaith ar y datblygiad i 5 mlynedd ychwanegol. 2. Diddymu amodau 5, 6 a 7 o ganiatâd cynllunio rhif C12/0986/20/LL parthed gofynion y cod cartrefi cynaliadwy - Caniatwyd ar 29/01/2018.
- C12/0986/20/LL - Cais llawn ar gyfer codi annedd 3 llawr - Caniatwyd ar 10/01/2013.
- C09A/0182/20/LL - Adeiladu bloc o 4 uned preswyl a manau parcio - Caniatwyd ar 14/08/2009.

#### 4. **Ymgynghoriadau:**

Cyngor Cymuned/Tref: Ymateb wedi ei dderbyn ar 13/11/2021:

Gor-ddatblygiad er bod cais cynllunio mwy eithafol yn bodoli ar y

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/02/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

safle.

Ymateb wedi ei dderbyn ar 18/05/2021:

Gwrthwynebiad – oherwydd:-

- Mae'r ardal yma wedi bod testun gofid i'r Cyngor Cymuned ers sawl blwyddyn oherwydd problemau traffig, yn neilltuol cyflymdra amhriodol a goryrru - mae cyfrifiad traffig wedi ei wneud eisoes oedd yn dangos hyn.
- Gweledd i lif traffig oherwydd parcio,
- Parcio cerbydau gan berchnogion cerbydau sydd yn byw yn ardaloedd eraill o fewn y pentref (Brynffynnon).
- Mae'r droedffordd yn gul a dim o safon sydd yn golygu bod pobl a phramiau dwbl yn gorfod cerdded o fewn y ffordd - does dim troedffordd ar ochr arall y ffordd,
- Byddai cerbydau yn croesi'r droedffordd yn cynyddu peryg i ddefnyddwyr y droedffordd - mae'r droed ffordd yn cael ei defnyddio gan feicwyr oherwydd nid yw'r Lon Las yn bodoli yn rhan yma o'r pentref.
- Byddai caniatáu mynedfeydd eraill yn cael effaith ar y parcio drwy eu symud i ardaloedd eraill.
- Mae hawl cynllunio yn bodoli ar y safle yma yn barod, ers hynny, mae 4 cais cynllunio arall wedi ei ganiatáu, felly mae'r Cyngor Cymuned o'r farn dylid unrhyw ddatblygiad arall gael ei ystyried fel perthynas i gynllun arafu a thawelu traffig.
- Mae gofid hefyd ynglŷn â'r bwriad o leihau'r gilfan aros fel rhan o'r datblygiad.

Uned Drafnidiaeth:

Ymateb wedi ei dderbyn ar 01/06/2021:

Pnawn da,

Wedi derbyn y cynlluniau atodol. Cadarnhaf nad oes gennyf wrthwynebiad i'r cynlluniau diwygiedig yma, ac argymhellaf yr amodau / nodiadau canlynol ar y ddau gais:

Amod - Rhaid cynllunio ac adeiladu'r fynedfa a lle parcio ceir yn gwbl unol a'r cynllun a gyflwynwyd cyn preswyllo yn yr annedd. P004: NODYN: Ei gyfrifoldeb ef/hi fydd addasu, ail-leoli a/neu warchod unrhyw wasanaethau statudol ar y briffordd ac ef/hi fydd yn talu am eu cyflawni.

P007: NODYN: Cyfarwyddir yr ymgeisydd i ysgrifennu at y Rheolwr Gwaith Stryd i gael hawl o dan Adran 171/184 o'r Ddeddf Priffyrdd, 1980, i gario unrhyw waith allan o fewn y ffordd/palmant /ymyl glas sydd yn angenrheidiol i adeiladu'r fynedfa. Gallwch hefyd cysylltu ag Uned Gwaith Stryd Cyngor Gwynedd ar 01766 771000 am y ffurflenni perthnasol.

NODYN: Cyfarwyddir yr ymgeisydd i ysgrifennu at Uwch Rheolwr y Gwasanaeth Trafnidiaeth a Gofal Stryd i gael hawl o dan Adran 38/278 o'r Ddeddf Priffyrdd, 1980, i gario allan unrhyw waith sydd yn golygu newidiadau i ledu'r droedffordd o flaen safle'r cais.

P007: NODYN: Cyfarwyddir yr ymgeisydd i ysgrifennu at y

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/02/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Rheolwr Strwythurau i gael cymeradwyaeth mewn egwyddor am dyluniad o unrhyw strwythur cynnal a all cael effaith ar y briffordd. Dylid ceisio am cymeradwyaeth am unrhyw waith cloddio yn agos i'r briffordd.

Yn ychwanegol i'r uchod argymhellaf cynnwys y canlynol ar cais rhif C21/0445 yn unig.

Mae'r gorchymyn '*stopping up*' a ganiatawyd yn wreiddiol yn benodol ar gyfer rhif cais C09A/0182/20/LL ac felly rhaid ceisio unwaith eto am y caniatâd i ddileu rhan o'r encilfan ar gyfer y datblygiad:

NODYN: Mae'r bwriad yn ei wneud yn ofynnol i gau rhan o'r briffordd fabwysiedig ac felly cyn cychwyn unrhyw waith mae angen dileu'r hyd ag effeithir arno (sef rhan o'r encilfan) o dan ADRAN 247 o'r Ddeddf Gwlad a Thref 1990. Cysylltwch â Changen Gorchmynion Llywodraeth Cymru i wneud cais am ffurflenni cais perthnasol.

Ymateb wedi ei dderbyn ar 12/05/2021:

Cyfeiriaf at y cais cynllunio uchod cyfeirnod C21/0445/20/LL. Cadarnhaf nad oes gwrthwynebiad i'r bwriad gan yr Uned Drafnidiaeth fodd bynnag argymhellaf diwygio'r dyluniad y blaengwrt er mwyn cynnig gwelliannau i'r troedffordd gerllaw. Dangosir fwriad i gadw'r troedffordd i'r un lled, fodd bynnag argymhellaf lledu'r rhan cul i ddarparu troedffordd o led cyson ac er mwyn darparu troedffordd o lletach fel gwelliant leol ac i gynorthwyo gyda gwarchod lleiniau gweledd o'r safle. Rwyf wedi cynnig sylwadau tebyg ar cais C21/0446 er mwyn diogelu fod y droedffordd yn parhau ar lled cyson heibio'r ddau plot dan sylw. Atodaf gynllun sy'n dangos i ble ddylid lledu'r troedffordd, a thybir gellir gwneud hynny heb golled y ddarpariaeth parcio arfaethedig. Parthed agweddau eraill y bwriad cadarnhaf y mae'r darpariaeth parcio arfaethedig yn ddigonol, a gellir derbyn datblygiad heb man troi o fewn y cwrtil yn y lleoliad yma gan thybir fod y ffordd osgoi wedi leihau lefelau traffig i'r raddau sy'n golygu tydi cefnu fewn/allan ddim yn debygol o gwrthdaro gyda llif traffig heibio'r safle. Hoffwn dderbyn cynllun diwygiedig sy'n ystyried yr uchod, cyflwyno amodau/nodiadau ar y cais.

Cyfoeth Naturiol Cymru:

Ymateb wedi ei dderbyn ar 15/11/2021:

Ymateb cyffredinol a chyngor safonol.

Ymateb wedi ei dderbyn ar 13/05/2021:

Ymateb cyffredinol a chyngor safonol.

Dŵr Cymru:

Ymateb wedi ei dderbyn ar 12/11/2021:

Cyfeiriwn at eich ymgynghoriad cynllunio ynghylch y safle uchod,

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/02/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

ac fe allwn ddarparu'r sylwadau a ganlyn mewn perthynas â'r datblygiad arfaethedig. Mae'r cais wedi cael ei ategu gan 'Ddatganiad Draenio' (Rhif: 21096/E02), sy'n arddangos cynigion i waredu llif dŵr wyneb i mewn i'r garthffos gyfun. Fodd bynnag, byddem yn cynghori nad oes cytundeb i gyfathrebu llif o'r fath ac fe all fod gofyniad i gael cydsyniad SAB yn unol ag Atodlen 3 ar y Ddeddf Rheoli Llifogydd a Dŵr 2010. Yn unol â hynny, os ydych yn bwriadu rhoi Caniatâd Cynllunio ar gyfer y datblygiad uchod, byddem yn gwneud cais bod yr Amodau a'r Nodiadau Ymgynghorol a ganlyn wedi'u cynnwys yn y caniatâd i sicrhau nad oes dirywiad i drigolion presennol na'r amgylchedd nac i asedau Dŵr Cymru Welsh Water: Amod

Ni chaniateir cysylltu unrhyw ddŵr wyneb a/neu ddraenio o'r tir yn uniongyrchol nac yn anuniongyrchol i'r rhwydwaith carthffosiaeth cyhoeddus.

#### Rheswm:

Er atal y system garthffosiaeth gyhoeddus rhag gorlwytho'n hydrolig, er mwyn amddiffyn iechyd a diogelwch trigolion ac i sicrhau na wneir niwed i'r amgylchedd.

#### Nodiadau Ymgynghorol

Ers 7 Ionawr 2019, gallai'r datblygiad arfaethedig fod yn destun Atodlen 3 Deddf Rheoli Llifogydd a Dŵr 2010. Pan fydd y datblygiad arfaethedig hwn yn arwain at gyfanswm ardal anhydraid o 100 metr sgwâr neu fwy, bydd angen cymeradwyaeth i Systemau Draenio Cynaliadwy (SuDS) yn unol â'r 'Safonau Statudol ar gyfer Systemau Draenio Cynaliadwy - dylunio, adeiladu, gweithredu a chynnal a chadw systemau draenio dŵr wyneb'. Felly, argymhellir bod y datblygwr yn ymgysylltu mewn ymgynghoriad â Chyngor Gwynedd, fel y Corff Cymeradwyo SuDS (SAB), mewn perthynas â'u cynigion ar gyfer nodweddion SuDS. Noder: Mae Dŵr Cymru Welsh Water yn ymgynghorai statudol ar gyfer y broses cais SAB a bydd yn darparu sylwadau i unrhyw gynigion SuDS drwy ymateb i ymgynghoriad SAB. Efallai y bydd angen i ymgeisydd wneud cais i Ddŵr Cymru / Welsh Water ar gyfer unrhyw gyswllt i'r garthffos gyhoeddus dan A106 Deddf Diwydiant Dŵr 1991. Os bydd y cysylltiad i'w rhwydwaith carthffos gyhoeddus naill ai drwy draen ochrol (h.y. draen sy'n ymestyn y tu hwnt i ffin yr eiddo cysylltiol) neu drwy garthffos newydd (h.y. yn gwasanaethu mwy nag un eiddo), mae bellach yn ofyniad mandadol i ymrwymo yn y lle cyntaf i Gytundeb Mabwysiadu Adran 104 (Deddf Diwydiant Dŵr 1991). Hefyd, mae'n rhaid i ddyluniad y carthffosydd a'r draeniau ochrol gydymffurfio â Safonau Gweinidogion Cymru ar gyfer Carthffosydd Aflan a Draeniau Ochrol, a chydymffurfio â'r cyhoeddiad "Sewers for Adoption" - 7fed argraffiad. Gweler gwybodaeth bellach ar dudalennau'r Gwasanaethau Datblygu [www.dwrcymru.com](http://www.dwrcymru.com). Hysbysir yr ymgeisydd hefyd na fydd rhai carthffosydd cyhoeddus a draeniau ochrol efallai wedi eu cofnodi ar ein mapiau carthffosydd cyhoeddus gan eu bod yn wreiddiol mewn perchnogaeth breifat ac wedi eu trosglwyddo i berchnogaeth gyhoeddus drwy natur Rheoliadau y Diwydiant Dŵr (Cynlluniau i Fabwysiadu Carthffosydd Cyhoeddus) 2011. Gall presenoldeb asedau o'r fath effeithio ar y bwriad. Er mwyn ein cynorthwyo i ddelio gyda'r bwriad gofynnwn i'r ymgeisydd i gysylltu â Dŵr Cymru Welsh Water i sefydlu lleoliad a statws y cyfarpar. Dan Ddeddf y

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/02/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Diwydiant Dŵr 1991 mae gan Ddŵr Cymru hawliau i gael mynediad i'w offer bob amser. Mae'r datblygiad arfaethedig yn cael ei groesi gan brif bibell ddŵr ddosbarthu, gweler y bras leoliad ar y cynllun atodol. Fel Ymgwymerwr Statudol, mae gan Dŵr Cymru Welsh Water bwerau statudol i gael mynediad at ein cyfarpar ar bob achlysur. Amgawen ein Amodau ar gyfer Datblygu ger Prif Bibell(au) Dŵr. Efallai bod modd gwyrho'r brif bibell ddŵr hon dan Adran 185 Deddf Diwydiant Dŵr 1991, gyda chost hynny yn cael ei ail-godi ar y datblygwr. Rhaid i'r datblygwr ymgynghori â Dwr Cymru Welsh Water cyn i unrhyw ddatblygiad fynd rhagddo ar y safle. Mae ein hymateb yn seiliedig ar y wybodaeth a ddarparwyd gan eich cais. Gofynnwn yn garedig, pe byddai'r bwriad yn newid yn ystod proses y cais, i chi ail-ymgynghori gyda ni a chadwn yr hawl i roi cyflwyniad newydd. Os oes gennych unrhyw ymholiadau, cysylltwch â'r is-lofnodedig ar 0800 917 2652 neu dros e-bost ar [developer.services@dwrcymru.com](mailto:developer.services@dwrcymru.com)

Ymateb wedi ei dderbyn ar 24/05/2021:

Cyfeiriwn at eich ymgynghoriad cynllunio ynghylch y safle uchod, ac fe allwn ddarparu'r sylwadau a ganlyn mewn perthynas â'r datblygiad arfaethedig. Gofynnwn, os ydych yn bwriadu rhoi Caniatâd Cynllunio ar gyfer y datblygiad uchod, byddem yn gwneud cais bod yr Amodau a'r Nodiadau Ymgynghorol a ganlyn wedi'u cynnwys yn y caniatâd i sicrhau nad oes dirywiad i drigolion presennol na'r amgylchedd nac i asedau Dŵr Cymru Welsh Water. Amod: Ni chaniateir cysylltu unrhyw ddŵr wyneb a/neu ddraenio o'r tir yn uniongyrchol nac yn anuniongyrchol i'r rhwydwaith carthffosiaeth cyhoeddus. Rheswm: Er atal y system garthffosiaeth gyhoeddus rhag gorlwytho'n hydrolig, er mwyn amddiffyn iechyd a diogelwch trigolion ac i sicrhau na wneir niwed i'r amgylchedd. Nodiadau Ymgynghorol: Ers 7 Ionawr 2019, gallai'r datblygiad arfaethedig fod yn destun Atodlen 3 Deddf Rheoli Llifogydd a Dŵr 2010. Pan fydd y datblygiad arfaethedig hwn yn arwain at gyfanswm ardal anhydraidd o 100 metr sgwâr neu fwy, bydd angen cymeradwyaeth i Systemau Draenio Cynaliadwy (SuDS) yn unol â'r 'Safonau Statudol ar gyfer Systemau Draenio Cynaliadwy - dylunio, adeiladu, gweithredu a chynnal a chadw systemau draenio dŵr wyneb'. Felly, argymhellir bod y datblygwr yn ymgysylltu mewn ymgynghoriad â Chyngor Gwynedd, fel y Corff Cymeradwyo SuDS (SAB), mewn perthynas â'u cynigion ar gyfer nodweddion SuDS. Noder: Mae Dŵr Cymru Welsh Water yn ymgynghorai statudol ar gyfer y broses cais SAB a bydd yn darparu sylwadau i unrhyw gynigion SuDS drwy ymateb i ymgynghoriad SAB.

Efallai y bydd angen i ymgeisydd wneud cais i Ddŵr Cymru / Welsh Water ar gyfer unrhyw gyswllt i'r garthffos gyhoeddus dan A106 Deddf Diwydiant Dŵr 1991. Os bydd y cysylltiad i'r rhwydwaith carthffos gyhoeddus naill ai drwy draen ochrol (h.y. draen sy'n ymestyn y tu hwnt i ffin yr eiddo cysylltiol) neu drwy garthffos newydd (h.y. yn gwasanaethu mwy nag un eiddo), mae bellach yn ofyniad mandadol i ymrwymo yn y lle cyntaf i Gytundeb Mabwysiadu Adran 104 (Deddf Diwydiant Dŵr 1991). Hefyd, mae'n rhaid i ddyluniad y carthffosydd a'r draeniau ochrol gydymffurfio â Safonau Gweinidogion Cymru ar gyfer Carthffosydd Aflan a

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/02/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Draeniau Ochrol, a chydymffurfio â'r cyhoeddiad "Sewers for Adoption" - 7fed argraffiad. Gweler gwybodaeth bellach ar dudalennau'r Gwasanaethau Datblygu [www.dwrcymru.com](http://www.dwrcymru.com). Hysbysir yr ymgeisydd hefyd y gallai rhai carthffosydd cyhoeddus a draeniau ochrol wedi eu cofnodi ar ein mapiau carthffosydd cyhoeddus gan eu bod yn wreiddiol mewn perchnogaeth breifat ac wedi eu trosglwyddo i berchnogaeth gyhoeddus drwy natur Rheoliadau y Diwydiant Dŵr (Cynlluniau i Fabwysiadu Carthffosydd Cyhoeddus) 2011. Gall presenoldeb asedau o'r fath effeithio ar y bwriad. Er mwyn ein cynorthwyo i ddelio gyda'r bwriad gofynnwn i'r ymgeisydd i gysylltu â Dŵr Cymru Welsh Water i sefydlu lleoliad a statws y cyfarpar. Dan Ddeddf y Diwydiant Dŵr 1991 mae gan Ddŵr Cymru hawliau i gael mynediad i'w offer bob amser. Mae ein hymateb yn seiliedig ar y wybodaeth a ddarparwyd gan eich cais. Gofynnwn yn garedig, pe byddai'r bwriad yn newid yn ystod proses y cais, i chi ail-ymgyngori gyda ni a chadwn yr hawl i roi cyflwyniad newydd. Os oes gennych unrhyw ymholiadau, cysylltwch â'r is-lofnodedig ar 0800 917 2652 neu dros e-bost ar [developer.services@dwrcymru.com](mailto:developer.services@dwrcymru.com) Dyfynnwch ein cyfeirnod ym mhob cyfathrebiad neu ohebiaeth os gwelwch yn dda.

Uned Draenio Tir:

Ymateb wedi ei dderbyn ar 15/11/2021:

Diolch am yr ymgynghoriad isod Nid oes gan yr uned sylwadau i'w cynnig ymhellach i'r rheini a gyflwynwyd ar gyfer y datblygiad yma ar 25/05/2021

Ymateb wedi ei dderbyn ar 26/05/2021:

Ers y 7fed Ionawr 2019, mae angen systemau draenio cynaliadwy (SDC) i reoli dŵr wyneb ar gyfer pob datblygiad newydd o fwy nac 1 tŷ neu lle mae'r arwynebedd adeiladu gydag oblygiadau draenio yn 100m2 neu fwy. Rhaid i systemau draenio fod wedi eu dylunio a'u hadeiladu yn unol â safonau gofynnol ar gyfer draenio cynaliadwy a gyhoeddwyd gan Weinidogion Cymru. Rhaid i'r systemau hyn gael eu cymeradwyo gan Gyngor Gwynedd yn ei rôl fel Corff Cymeradwyo SDC (CCS) cyn y bydd gwaith adeiladu'n dechrau. Oherwydd maint a natur y datblygiad bydd angen darparu cais i'r Corff Cymeradwy SDS i'w gymeradwyo cyn dechrau'r gwaith adeiladu. Mae'n ymddangos fod y datblygwr yn bwriadu defnyddio dulliau cynaliadwy i ddraenio y safle 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. <https://www.gwynedd.llyw.cymru/cy/Trigolion/Cynllunio-a-rheolaeth-adeiladu/Cynllunio/System-Draenio-Cynaliadwy.aspx>

Uned Bioamrywiaeth:

Ymateb wedi ei dderbyn ar 01/12/2021:

Mi fydd angen gosod yr amodau cynllunio canlynol ar gyfer bioamrywiaeth:

- Cyn i'r gwaith ddechrau dylid cyflwyno a chymeradwyo

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/02/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Mesurau Osgoi Rhesymol (RAMs) ar gyfer ymlusgiaid.

- Ni ddylid gwneud unrhyw waith clirio llystyfiant yn ystod y tymor nythu adar (Mawrth-Awst).
- Mi fydd angen i'r ymgeisydd dangos gwelliannau bioamrywiaeth – mi fyswn yn awgrymu gosod blwch gwenoliaid du (o leiaf un) ar yr adeilad newydd. Mi fydd angen i hyn cael ei ddangos ar y cynlluniau.

Ymgynghoriad Cyhoeddus:

Rhodddwyd rhybudd ar y safle a hysbyswyd trigolion cyfagos. Derbyniwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

- Pryder bod yr eiddo yn cael ei godi uwchlaw garthffos.
- Nid yw'r anheddau (gan gynnwys cais C21/0446/20/LL) arfaethedig yn cadw at linell adeiladu'r eiddo gerllaw.
- Nid yw'r cynlluniau arfaethedig yn dengys sut bydd yr annedd newydd yn eistedd o fewn y strydlun.
- Nid yw'r annedd arfaethedig o'r maint na graddfa sy'n cydfynd a gweddill yr anheddle (yn unol â gofynion polisi TAI 4 o'r CDLI).
- Pwrpas codi'r annedd yw creu tŷ gwyliau/ail-gartref, pa effaith bydd eiddo sy'n debygol o fod yn wag am gyfnodau hir yn cael ar y gymuned?
- Pryderon am ddiffyg gwybodaeth ynglŷn â'r gwaith i osod dec (*floating deck*) sy'n cysylltu mynedfa'r eiddo a'r ffordd gyhoeddus.
- Mae'r ceisiadau (C21/0445/20/LL ac C21/0446/20/LL) yn rhan o fenter ar y cyd ond wedi eu cyflwyno ar wahân er mwyn osgoi darparu tai fforddiadwy yn unol â pholisi TAI 15 yr CDLI.
- Bydd colli rhan o'r encilfa yn golygu bydd llai o lefydd parcio i drigolion tai gyferbyn y safle.
- Ers cyflwyno'r ceisiadau gwreiddiol mae 5 tŷ ychwanegol wedi eu codi yn yr ardal ac felly mae'r galw am barcio wedi newid.
- Bydd y datblygiad yn effeithio yn niweidiol ar fwynderau gweledol a chymeriad yr ardal.
- Mae camgymeriadau ar y ffigyrau wedi eu nodi ar gyfer lefelau llawr/crib yr eiddo ar y cynlluniau.

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

### Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'r safle'r cais y tu mewn i ffin ddatblygu Y Felinheli fel y diffinnir yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd ac Ynys Môn. Mae'n bwysig ystyried egwyddor y datblygiad yn erbyn Polisi PCYFF 1 ('Ffiniau Datblygu'), Polisi TAI 4 ('Tai Mewn Pentrefi Lleol, Gwledig ac Arfordirol'), a Pholisi TAI 15 ('Trothwy a Dosbarthiad Tai Fforddiadwy'). Yn y CDLI, mae Y Felinheli wedi ei adnabod fel Pentref Arfordirol/Gwledig o dan bolisi TAI4 (Tai mewn pentrefi



<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 28/02/2022</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

lleol, gwledig ac arfordirol). Yn ogystal â hyn, mae angen rhoi ystyried i bolisi PS1 'Yr iaith Gymraeg a diwylliant' sy'n hyrwyddo a chefnogi'r defnydd o'r iaith Gymraeg yn ardal y Cynllun.

- 5.2 Y ddarpariaeth tai dangosol i Y Felinheli dros gyfnod y Cynllun yw 19 uned (sy'n cynnwys 'Iwfans llithriad' o 10%, h.y. mae'r dull o gyfrifo'r ffigwr wedi ystyried amgylchiadau posib a allai godi na ragwelwyd ac a allai ddylanwadu ar y ddarpariaeth o dai, e.e. materion perchnogaeth tir, cyfyngiadau seilwaith, ac ati). Yn ystod y cyfnod rhwng 2011 a 2020, cwblhawyd 110 uned yn Y Felinheli. Roedd y banc tir ar hap h.y. safleoedd gyda chaniatâd cynllunio sy'n bodoli'n barod, ym mis Ebrill 2018, yn 26 uned). Golyga hyn fod Y Felinheli wedi cyflawni ei lefel twf dangosol.
- 5.3 Mae maen prawf (1b) ym Mholisi PS 1 'Yr iaith Gymraeg a diwylliant' yn nodi bod angen darparu Datganiad Iaith Gymraeg os yw "Datblygiad preswyl a fydd un ai ar ben ei hun neu yn gronol yn darparu mwy na'r ddarpariaeth tai dangosol a osodwyd ar gyfer yr anheddle ym Mholisi TAI 1 - TAI 6".
- 5.4 Mae caniatâd cynllunio byw ar gyfer codi eiddo preswyl tri llawr (Caniatawyd cais ar gyfer codi annedd 3 llawr o dan gyfeirnod C12/0986/20/LL yn ogystal ag ymestyn cyfnod cychwyn y datblygiad o 5 mlynedd ychwanegol o dan gyfeirnod C17/1232/20/LL).
- 5.5 Golygai hyn, fod yr uned sydd wedi ei ganiatáu yn gynt, wedi ei gynnwys yn y banc tir yn barod. Wedi ystyried y sefyllfa yma, nid oes unrhyw newid yn yr unedau preswyl sy'n cael eu darparu ac felly nid yw'r bwriad yn groes i bolisi TAI 4 ac nid yw'n darparu mwy o unedau na'r ddarpariaeth tai dangosol a osodwyd ar gyfer yr anheddle yn y polisi hwnnw. O ganlyniad i hyn, nid oes angen cyfiawnhad arbennig am y datblygiad.
- 5.6 I'r perwyl hwn, felly, credir bod y bwriad diweddaraf hwn yn dderbyniol mewn egwyddor.

### **Materion Ieithyddol**

- 5.7 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 3.25 Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, 2021), ynghyd â Nodyn Cyngor Technegol 20.
- 5.8 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. Mae'r trothwy o ran pa bryd y disgwylir cyflwyno Datganiad/Adroddiad wedi'i amlygu ym Mholisi PS1 y CDL ar y Cyd, ynghyd â Diagram 5 y CCA. Nid yw'r datblygid arfaethedig yn cyrraedd y trothwyon hyn gan ystyried bod caniatâd cynllunio yn bodoli ar y safle ar gyfer defnydd preswyl ac felly nid yw'n ddatblygiad annisgwyl.
- 5.9 Er nad oes angen unrhyw Ddatganiad/Adroddiad ffurfiol, dylid parhau i roi ystyriaeth i'r iaith Gymraeg yn unol â'r canllawiau yn Atodiad 5 CCA 'Cynnal a Chreu Cymunedau Ffyniannus a Chynaliadwy'. Mae meini prawf 4 a 5 o bolisi PS 1 hefyd angen cynlluniau arwyddion dwyieithog a bod enwau Cymraeg yn cael ei rhoi ar y tai newydd ac enwau stryd.
- 5.10 Mewn perthynas â hyn, mae datganiad byr wedi'i gyflwyno gan yr ymgeisydd fel ac yn nodi'r pwyntiau a ganlyn:
- Mae'r safle wedi ei leoli oddi fewn i ffin datblygu pentref Y Felinheli ac mae egwyddor codi eiddo marchnad agored yn dderbyniol.

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 28/02/2022</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

- Bydd yr uned breswyl newydd yn darparu prif gartref i'r ymgeiswyr (sy'n byw ym Mhenrhosgarnedd ar hyn o bryd) a byddai'r cartref newydd yn eu galluogi i gyfrannu at y gymuned leol.
- Mae'r ymgeiswyr eisiau ymroddi eu hunain i fywyd y gymuned leol drwy ddysgu am yr Iaith Gymraeg.
- Mae'r ymgeiswyr wedi cytuno i ymroddi i roi enw Cymraeg 'Heulyn' i'r eiddo arfaethedig.

5.11 Mae'r ymgeisydd wedi dangos ei fod wedi ystyried yr iaith Gymraeg ac yn hynny o beth, ystyrir bod y cais yn cydymffurfio â gofynion adran 'CH', Atodiad 5 y CCA. Gellir sicrhau cydymffurfiaeth â pholisi PS 1 drwy osod amod yn sicrhau bod enw'r tŷ yn Gymraeg.

### **Mwynderau gweledol**

- 5.12 Fel y nodwyd eisoes, bwriedir codi annedd sy'n dri-llawr yn ei gyfanrwydd gyda dim ond deulawr i'w weld o Ffordd Caernarfon. Mae'r eiddo yn mesur 9m o uchder i'r brig ar yr edrychiad yma. Mae uchder i'r brig yn yr edrychiad cefn yn 13m, gyda lled yr eiddo yn 10m ac 11.9m o hyd. Bydd 3 balconi yn cael eu gosod yn yr edrychiad cefn gyda chanllaw yn ymestyn ar hyd y cefn i'r edrychiad gogledd ddwyrain gyda gwaith bric yn amgáu'r edrychiad de gorllewinol. Bwriedir codi porth bychan i'r edrychiad blaen sy'n cynnwys to brig llechi, drysau dwbl pren wedi eu cladio mewn alwminiwm gyda gwaith bric pob ochr. Mae'r cynlluniau yn nodi bwriad i fewnosod pedair ffenestr yn yr edrychiad blaen (dwy yn y llawr cyntaf a dwy yn y llawr daear), ffenestri bychain yn nhalcen de orllewin, ffenestri hyd lawr cyfan yn llawr cyntaf a daear cornel gogledd ddwyrain yr annedd ynghyd a drysau gwydr plyg (bi-fold) yn llawr cyntaf a daear yr edrychiad cefn.
- 5.13 Mae bwriad i ddarparu tri llecyn parcio cerbydol o flaen yr eiddo gyda wal derfyn carreg pob ochr. Noder ar y cynlluniau fwriad i godi wal derfyn newydd ar hyd terfyn gorllewinol yr eiddo gyda ffens bren yn cael ei godi ar hyd y ffin ddwyreiniol a deheuol. Bydd grisiau gyda chanllaw yn arwain o'r llecynnau parcio tu blaen yr eiddo ar hyd talcen dwyreiniol yr eiddo ac i lawr i'r ardd gefn.
- 5.14 Oherwydd natur y llain yma, bydd yr eiddo newydd mewn man gwbl amlwg o fannau cyhoeddus ac yn ychwanegiad i'r rhes o dai sydd wedi eu codi ar hyd ochr gorllewinol Ffordd Caernarfon. Mae'n bwysig nodi fod rhan yma o bentref Felinheli yn cynnwys amrywiaeth sylweddol o ran pensaernïaeth, graddfa a gosodiad eiddo preswyl. Mae'r cynllun ar gyfer yr eiddo 3 llawr sydd eisoes wedi ei ganiatáu ar y safle yn gymharol debyg ac mae'r cynllun newydd yn gyson o ran ei raddfa, dyluniad a gosodiad.
- 5.15 Am y rhesymau yma, ystyrir fod y bwriad cyfredol yn annhebygol o effeithio ar fwynderau gweledol yr ardal a drwy hynny'n cydymffurfio a gofynion polisiau PCYFF 2, PCYFF 3 a PCYFF 4 o'r CDLI.

### **Mwynderau cyffredinol a phreswyl**

- 5.16 Gan ystyried gosodiad y tŷ arfaethedig mewn perthynas ag anheddau cyfagos, ei ddyluniad a'i raddfa credir na fydd y bwriad yn amharu'n andwyol ar fwynderau preswyl a chyffredinol trigolion cyfagos ar sail colli preifatrwydd/gor-edrych ac aflonyddwch sŵn.
- 5.17 Mae'r bwriad felly, yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF2 o'r CDLL.

### **Materion trafndiaeth a mynediad**

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 28/02/2022</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

5.18 Derbyniwyd ymateb gan yr Uned Drafnidiaeth i'r ymgynghoriad cychwynnol yn nodi dylid diwygio dyluniad y blaengwrt er mwyn lledu troedffordd. Yn dilyn derbyn cynlluniau diwygiedig yn unol ag awgrymiadau'r Uned Drafnidiaeth nid oes unrhyw wrthwynebiad pellach i ddyluniad y droedffordd a chadarnhawyd fod yr agweddau eraill y bwriad (megis darpariaeth parcio) yn dderbyniol. Mae nifer o amodau a nodiadau ynghylch ag atgoffa'r datblygwr bod angen sicrhau'r caniatâd/trwyddedau perthnasol ar gyfer gwneud gwaith stryd wedi eu hawgrymu gan yr Uned Drafnidiaeth.

5.19 I'r perwyl hwn, ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol ar sail safonau parcio a diogelwch ffyrdd cyhoeddus a drwy hynny'n cydymffurfio a gofynion polisiâu TRA 2 a TRA 4 o'r CDLI.

### **Materion Bioamrywiaeth**

5.20 Mae'r Uned Bioamrywiaeth wedi cadarnhau dylid gosod yr amodau canlynol ar y caniatâd cynllunio;

- Cyn i'r gwaith ddechrau dylid cyflwyno a chymeradwyo Mesurau Osgoi Rhesymol (RAMs) ar gyfer ymlusgiaid.
- Ni ddylid gwneud unrhyw waith clirio llystyfiant yn ystod y tymor nythu adar (Mawrth-Awst).
- Mi fydd angen i'r ymgeisydd dangos gwelliannau bioamrywiaeth – mi fyswn yn awgrymu gosod blwch gwenoliaid du (o leiaf un) ar yr adeilad newydd. Mi fydd angen i hyn cael ei ddangos ar y cynlluniau.

5.21 Credir fod y gosod yr amodau priodol yma yn ddigonol i sicrhau fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisi AMG 5 o'r CDLI a NCT 5.

### **Diogelu Llecynnau Agored Presennol a Rheilffyrdd Segur**

5.22 Mae'r safle yn ffinio dynodiad llecyn agored i'w warchod sy'n rhedeg rhwng Crossing Cottage, Glan y Môr a Chwrt Menai. Mae'r dynodiad yma yn cynnwys coetir estynedig yn ogystal â llwybr rheilffordd segur a drwy hynny mae polisi ISA 4: Diogelu Llecynnau Agored a TRA 3: Diogelu Rheilffyrdd Segur o'r CDLI yn berthnasol. Yn dilyn trafodaethau gyda'r asiant, Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd a Gwasanaeth Eiddo'r Cyngor (sy'n dir feddiannwr ar ran o'r dynodiad) sefydlwyd fod diffyg ffiniau clir a manylder mewn hen fapiau o'r safle yn golygu fod y dynodiad gwreiddiol (wedi ei aildefnyddio o'r cynllun lleol blaenorol) yn ymestyn tu hwnt i'r rheilffordd segur ac ar ran o lain 11A. Deallir mai pwrpas y dynodiad (o dan bolisi ISA 4) penodol yw gwarchod llwybr y rheilffordd segur gyda'r potensial o ymestyn Lôn Las Menai o'i fan terfyn presennol ar ffordd Glan y Môr ar hyd y rheilffordd segur i gwrdd â Ffordd Caernarfon.

5.22 Bu i'r asiant ddarparu cynllun safle diwygiedig er mwyn dengys bod pellter digonol rhwng yr eiddo a'r ardd breswyl a ni fydd y datblygiad yn gorgyffwrdd a'r rheilffordd segur. Yn yr un modd, ni fydd y bwriad yn amharu ar ddefnydd y llecyn agored sydd wedi ei warchod nid yw'n gorgyffwrdd yn sylweddol i yn y llecyn (bydd gardd yr eiddo o fewn terfyn y dynodiad).

5.23 I'r perwyl hwn ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol gan na fydd yn amharu ar y llecyn agored wedi ei warchod a'r rheilffordd segur a drwy hynny'n cydymffurfio a gofynion polisiâu ISA 4 a TRA 3 o'r CDLI.

## **6. Casgliadau:**

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/02/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

6.1 O ystyried yr uchod ac wedi ystyried yr holl faterion perthnasol gan gynnwys polisiâu a chanllawiau lleol a chenedlaethol yn ogystal â'r cefndir cynllunio, credir fod y bwriad yn dderbyniol a'i fod yn bodloni gofynion y polisiâu perthnasol fel y nodir uchod.

## 7. Argymhelliad:

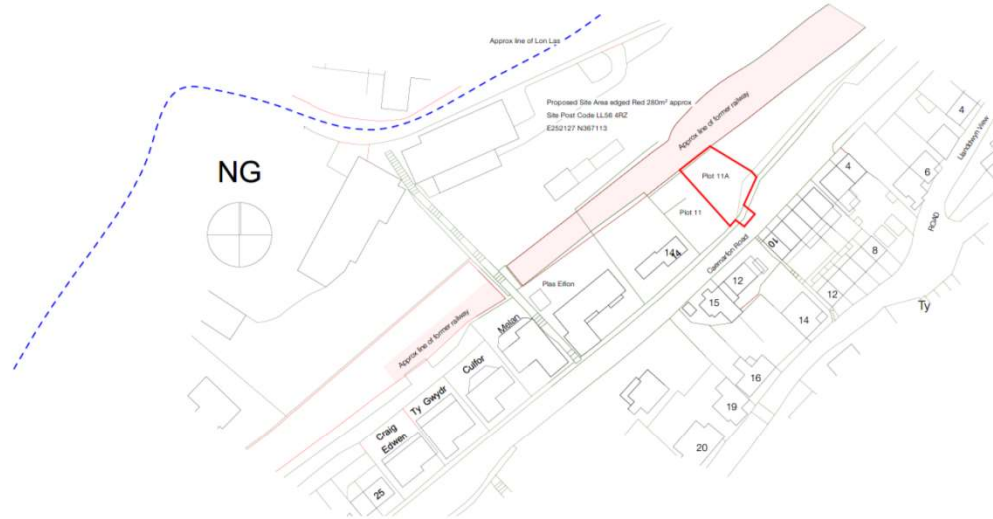
7.1 Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r amodau canlynol;

1. Amser
2. Yn unol â'r cynlluniau
3. Llechi
4. Gorffeniadau allanol.
5. Mynediad a parcio
6. Mesurau Osgoi Rhesymol ar gyfer ymlusgiaid.
7. Dim clirio llystyfiant yn ystod y cyfnod nythu adar.
8. Enw Cymraeg i'r tŷ.



# Cynllun Diwygiedig Amended Plan

Tud. 125



Safety Health and Environmental Information Box  
 In addition to the hazards normally associated with the types of work detailed on this drawing take note of the above. It is assumed that all works on this drawing will be carried out by a competent contractor working, where appropriate, to an appropriate method statement.  
 Construction Risks      Maintenance/Cleaning Risks      Demolition/Adaptation Risks

02	Ch-04	Post code amended	NM	12/10/2021
01	Ch-03	Approx alignment of Lon Las added, together with approx location of former railway line	NM	11/10/2021
Rev	Change	Description	Initials	Date



M-SParc, Parc Gwyddoniaeth Menai, Gaerwen, Anglesey, LL60 6AG



t: 01248 717230 e: office@wmdesign.co.uk w: www.wmdesign.co.uk

## Proposed Dwelling Plot 11A Caernarfon Road Y Felinheli

### Site Location Plan

Mr. & Mrs. M. Higham

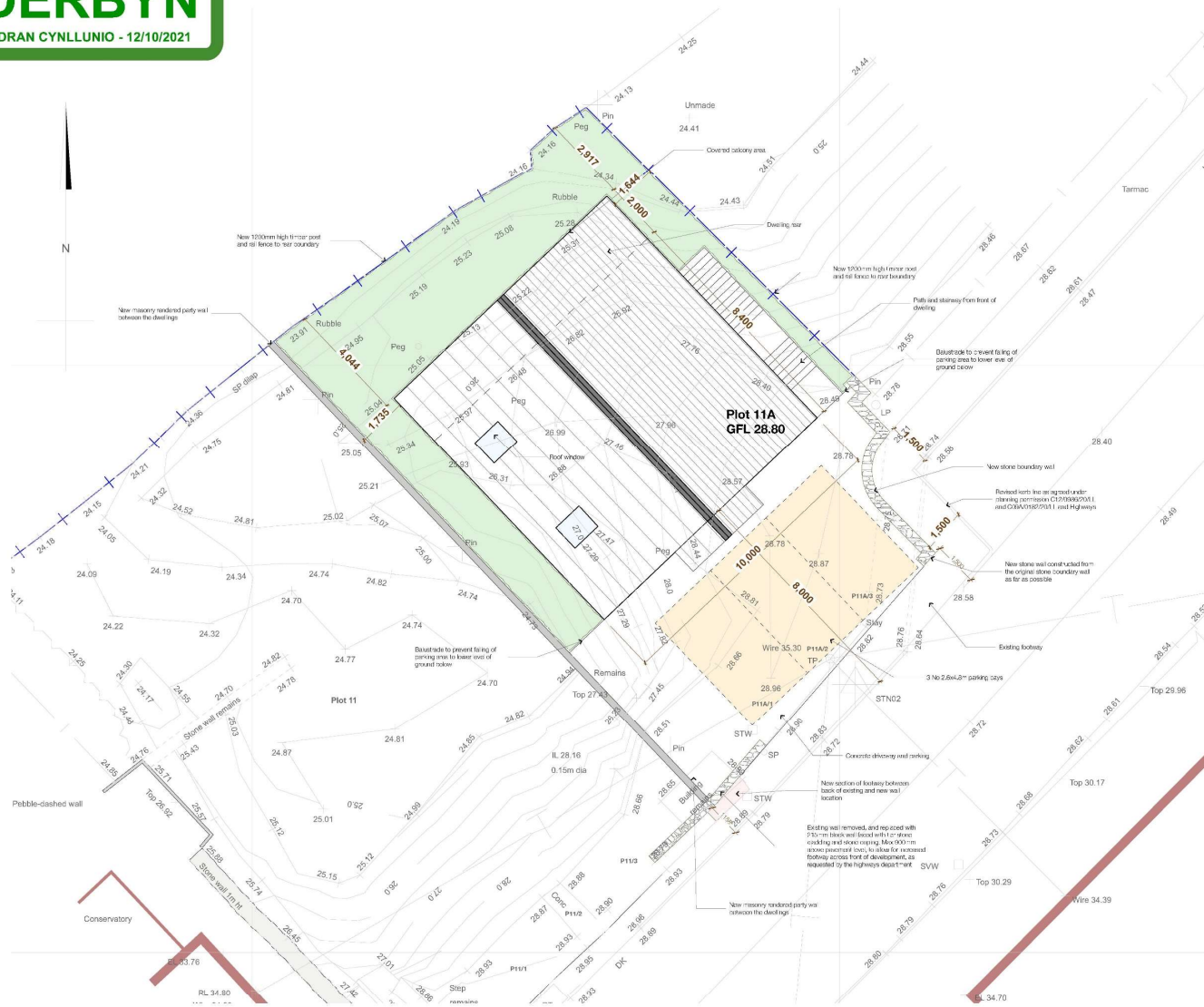
project	drawing status	date	
SH1853	Preliminary	12/10/2021	
originator	scale @ A3	number	rev
NM	1:1250	A-00-10	02

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

This drawing is to be read in conjunction with the written specification provided by WMDesign. Structural Engineers drawings details and calculations shall take precedence over the Architectural drawings. If in doubt ASK

**Cynllun Diwygiedig  
Amended Plan**

Tud. 126



Rev	Change	Description	Initials	Date
03	Ch-05	House size on plot amended to match the floor plans	NM	12/10/2021
02	Ch-02	Depth of building reduced as requested by the planning officer	NM	11/10/2021
01	Ch-01	Line of existing boundary wall amended in line with highways department comments to improve visibility and to provide a wider footway from the proposed development.	NM	26/05/2021

**DESIGN AND ARCHITECTURE LIMITED.**

M-SPac, Parc Gwydoniaeth Menai, Gaswent, Anglesey, LL69 6AG

t: 01248 717230 e: office@wmdesign.co.uk w: www.wmdesign.co.uk

**Proposed Dwelling**  
**Plot 11A Caernarfon Road**  
**Y Felinheli**

**Proposed Site Plan**

Mr. & Mrs. M. Higham

project	drawing status	date
SH1853	Preliminary	12/10/2021
originator	scale @ A2	number      rev
NM	1:100	A-00-11      03

This document and its design content is copyright ©. It shall be read in conjunction with all other associated project information including models, specifications, schedules and related construction documents. Do not reuse from documents. All information to be checked on-site immediately report any discrepancies, errors or omissions on this document to the Designer. For details: ASK

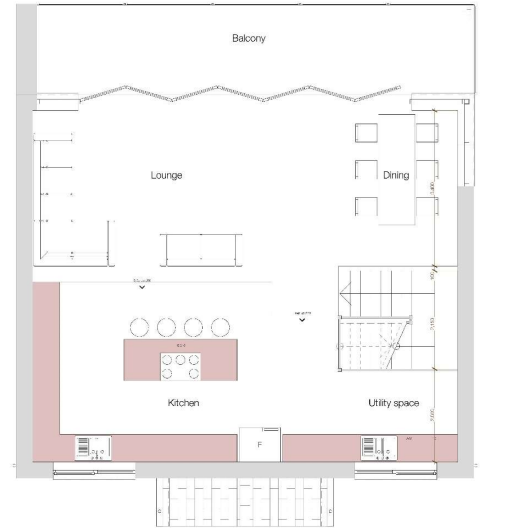
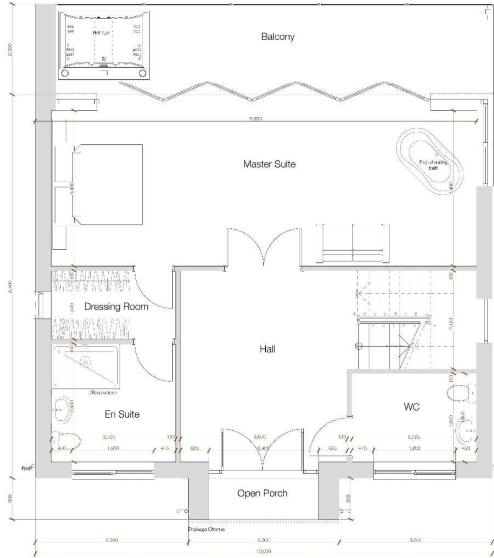
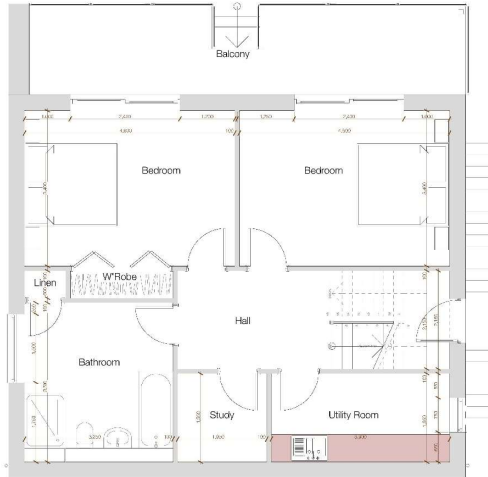
This drawing is to be read in conjunction with the written specification provided by WMDesign. Structural Engineers drawings details and calculations shall take precedence over the Architectural drawings. If in doubt ASK



**Cynllun Diwygiedig  
Amended Plan**

Safety Note and Professional Markings  
If alterations to the description are made, you must notify the Surveyor of your client and a written note must be placed in the file. It is your responsibility to ensure that the drawing will be correct for its intended use. If you are not a member of the Institution of Professional Surveyors, you must not use the title 'Surveyor'.

Tud. 127



1 LGF-Lower Ground Floor 1:50 2 GF-Ground Floor 1:50 3 01-First Floor 1:50

This drawing is to be read in conjunction with the written specification provided by WMS/MS.  
The client agrees to indemnify the architect and its advisers, third party contractors and the architect's insurers.  
RHS 1000 1/20

21 01/22 01/22  
Rev: 01/22 01/22



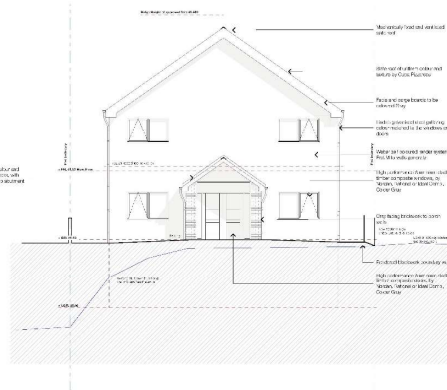
MSP (Part): Part: Gwynforwrath Manor, Caerwari, Anglesey, LL58 5AGS  
1-01548 717233 or 01854 820000 or 01854 820000 or 01854 820000

**Proposed Dwelling**  
**Plot 11A Caernarfon Road**  
**Y Ffyniell**

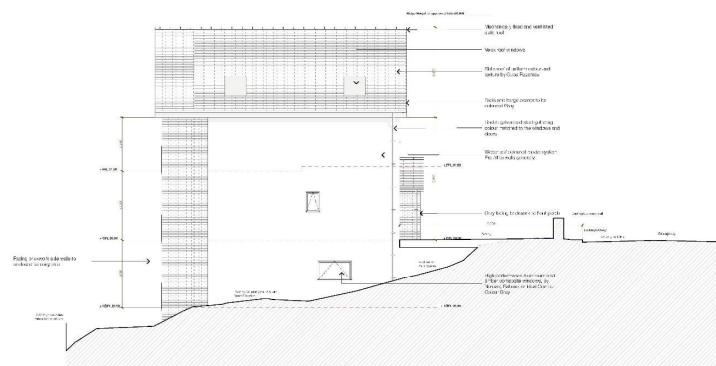
**Proposed floor plans**

M. & M. M. Higham	
Client:	Primary Station
Project:	13/10/2021
Designer:	WMS/MS
Scale:	1:50

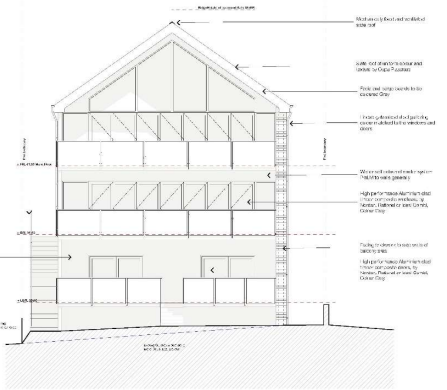
This drawing and the design referred to is copyright ©. It shall be used in accordance with all other associated reports and drawings. It is the responsibility of the client to ensure that the design is used in accordance with the relevant building regulations and other applicable laws. The architect and its advisers accept no liability for any loss or damage caused by the use of this drawing or any other drawings or documents.



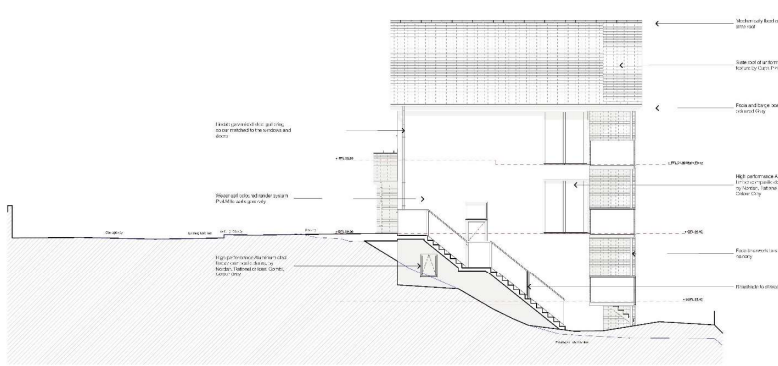
1 South East Elevation 1:100



2 South West Elevation 1:100



3 North West Elevation 1:100



4 North East Elevation 1:100

Tud. 128



Design and Architecture Limited  
 110-112, Park Street, Caernarfon, Gwynedd, LL55 2AB, Wales  
 Tel: 01248 717233 or 01248 717234 Fax: 01248 717235  
 Email: info@designandarchitecture.co.uk Website: www.designandarchitecture.co.uk

**Proposed Dwelling**  
**Plot 11A Caernarfon Road**  
**Y Ffynheli**

**Proposed Elevations**

Client	Project Name	Date
M. & Mrs. M. Hignett	Y Ffynheli	14/06/19
Client	Project Name	Date
SH193	Proposed Elevations	14/06/2022
Designer	Scale	Format
DAW	1:100	A3

The drawings are the property of Design and Architecture Limited. They shall not be used for any other purpose without the written consent of Design and Architecture Limited. The drawings are the property of Design and Architecture Limited. They shall not be used for any other purpose without the written consent of Design and Architecture Limited.



Tud. 129



Tud. 130



Tud. 131



Tud. 132



Tud. 133



Tud. 134



Tud. 135



Tud. 136





Tud. 137



# Eitem 5.6

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/02/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

**Rhif: 6**

**Rhif y Cais: C21/0721/17/AC**

**Dyddiad 24/08/2021**  
**Cofrestru:**

**Math y Cais: Amrywio Amod**

**Cymuned: Llandwrog**

**Ward: Talysarn**

**Bwriad:** Cais o dan Adran 73 i amrywio amod 10 ar ganiatâd cynllunio C18/1125/17/LL i gynyddu'r nifer o symudiadau loriau HGV o 5 llwyth y diwrnod i 9 llwyth y diwrnod, dydd Llun i ddydd Gwener heb unrhyw symudiadau HGV ar ddydd Sadwrn.

**Lleoliad:** Chwarel Foel Tryfan, Y Fron, Caernarfon, Gwynedd, LL54 7RF

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/02/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

## 1. Disgrifiad:

- 1.1** Cyflwynir y cais hwn dan Adran 73 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref i amrywio amod 10 o ganiatâd cynllunio C18/0125/17/LL i ganiatáu cynnydd mewn allbwn o bum i naw llwyth HGV y dydd, a dim symudiadau HGV ar ddydd Sadwrn. Bydd hyn yn arwain at gyfanswm o 45 cerbyd HGV yn cael mynediad i'r safle bob wythnos.
- 1.2** Cymeradwywyd cais cynllunio C18/0125/17/MW ar gyfer gwaredu a phrosesu dyddodion gweithio mwynau presennol, gydag amodau, ar 6 Medi 2018. Mae'r cynnig yn cynnwys gwaredu rhannau mewnol y tomennydd llechi sy'n edrych dros yr iard drefnu bresennol a'r ardal saethu yn y fath fodd er mwyn cynnal wynebau allanol y tomennydd. Roedd y bwriad yn cynnwys cynigion i echdynnu ac adfer wedi'u gweithredu mewn pedwar cam, yn cynnwys ardal ar gyfer prosesu a thair ardal bentyrru stoc ar wahân.
- 1.3** Noder - Mae dau ganiatâd cynllunio eisoes yn bodoli ar gyfer y safle ac maent yn ymwneud ag echdynnu a phrosesu mwynau o wahanol ardaloedd yn y chwarel. Er mwyn cywirdeb ac i osgoi amheuaeth yn ymwneud â chyfraddau allbwn, mae chwaer gais, C21/0491/17/LL, yn destun penderfyniad i gynyddu allbwn a chyfnerthu allbwn o waith y chwarel cyfan i gyfanswm o 9 llwyth HGV ar ddyddiau gwaith.
- 1.4** Mae'r safle wedi'i leoli ar dir comin gyferbyn â Hawl Tramwy Cyhoeddus, ac wedi'i gynnwys mewn Ardal Tirwedd Arbennig yn y CDLI mabwysiedig ac ar gofrestr tirwedd hanesyddol Nantlle CNC. Mae'r safle wedi'i leoli oddeutu 1000m y tu allan i Safle Treftadaeth y Byd UNESCO Llechi Cymru sydd newydd ei ddynodi, mae 1100m i'r de o bentref Rhosgadfan a 900m i'rogledd o'r Fron.
- 1.5** Roedd y safle'n weithredol dan ddarpariaethau'r caniatâd presennol a roddwyd ym 1951 ar gyfer cynhyrchu llechi toi a chynnyrch carreg hyd nes i oblygiadau ariannol beri iddo gau yn 1973. Cynhwyswyd y safle ar restr statudol o hen weithfeydd mwynau ac fe'i dosbarthwyd yn 'safle segur' dan ddarpariaethau Deddf yr Amgylchedd 1995. Bu i gais ar gyfer penderfynu amodau dan ROMP yn 2007 ail-actifadu'r gwaith mwynau ac mae'r gwaith wedi sefydlu ei hun yn y farchnad cynnyrch mwynau, wrth gynhyrchu agregau llechen a deunydd addurniadol i brosiectau lleol ac ar gyfer marchnadoedd ymhellach i ffwrdd.
- 1.6** Nid yw'r cais yn syrthio o fewn y disgrifiad a'r meini prawf datblygu sydd yn Atodlen 1 Rheoliadau Gwlad a Thref (Asesiad Effaith Amgylcheddol) (Cymru) 2017, gan fod ardal y datblygiad yn syrthio y tu allan i'r trothwy gorfodol o 25ha ac mae wedi cael ei sgrinio yn negyddol dan Baragraff 2, Atodlen 2 Rheoliadau AEA, '*Extractive Industry, Quarries, open-cast mining and peat extraction*', ac fe ystyrir bod y trothwy cymwys o '*all development ...*' ac nid oes angen cyflwyno Datganiad Amgylcheddol.

## 2. Polisiâu Perthnasol:

- 2.1** Mae Adran 38(6) Deddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a pharagraff 2.1.2 Polisi Cynllunio Cymru yn pwysleisio y dylid penderfynu ar geisiadau cynllunio yn unol â'r Cynllun Datblygu, oni bai bod ystyriaethau perthnasol yn nodi fel arall. Mae'r ystyriaethau polisi yn cynnwys Polisi Cynllunio Cenedlaethol a Chynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/02/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

**2.2** Yn sgil Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 mae'n ofynnol i'r Cyngor ymgymryd â datblygu cynaliadwy yn ogystal â chymryd pob cam rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r amcanion datblygu cynaliadwy (neu lesiant). Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r "egwyddor datblygu cynaliadwy", fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015, ac wrth ffurfio'r argymhelliad mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau. Ystyrir na fyddai unrhyw effaith sylweddol nac annerbyniol ar gyflawni'r amcanion llesiant o ganlyniad i'r argymhelliad arfaethedig.

### **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd ac Ynys Môn 2011 - 2026**

Polisi Strategol PS 13: Darparu Cyfleoedd ar gyfer Economi Ffyniannus

Polisi Strategol PS 22: Mwynau

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

POLISI AMG 2: Ardaloedd o Dirwedd Arbennig

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

POLISI AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

POLISI AMG 5: Gwarchod Safleoedd o Arwyddocâd Rhanbarthol neu Leol

POLISI PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu

POLISI PCYFF 6: Cadwraeth Dŵr

POLISI TRA 4: Rheoli Ardrawiadau Cludiant

POLISI MWYN 3: Datblygiadau Mwynau

POLISI MWYN 5: Cylchfeydd Rhagod o amgylch Safleoedd Mwynau

POLISI MWYN 9: Adfer ac Ôl-ofal

### **2.3 Polisiâu Cenedlaethol:**

- Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 - Llywodraeth Cymru,
- Polisiâu, canllawiau ac egwyddorion cyffredinol sydd wedi'u nodi ym Mholisi Cynllunio Cymru Llywodraeth Cymru, Rhifyn 11 (Rhagfyr 2018),
- Polisiâu, canllawiau ac egwyddorion cyffredinol sydd wedi'u nodi yn Nodyn Cyngor Technegol (Cymru) 11: Sŵn, Llywodraeth Cymru
- Polisiâu, canllawiau ac egwyddorion cyffredinol sydd wedi'u nodi yn Nodyn Cyngor Technegol (Cymru) 18: Trafnidiaeth, Llywodraeth Cymru
- Polisiâu, canllawiau ac egwyddorion cyffredinol sydd wedi'u nodi yn

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 28/02/2022</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

Nodyn Cyngor Technegol (Cymru) 23: Datblygiad Economaidd, Llywodraeth Cymru

- Polisiau, canllawiau ac egwyddorion cyffredinol a nodir yn Nodyn Cyngor Technegol Mwynau (Cymru) 1: AGREGAU (Mawrth 2004), Llywodraeth Cymru

### 3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

- 3.1 2259** - Cynnig i barhau i weithio Chwareli Moeltryfan ac Alexandra, Cesarea – Caniatawyd 11 Rhagfyr 1951.
- 3.2 3/17/126** – Defnyddio tir yn Chwarel Crown, Carmel ar gyfer saethu targed ac i adeiladu Maes Saethu wedi'i gymeradwyo gan y National Rifle Association – Caniatawyd gydag amodau ar 9 Ionawr 1978.
- 3.3 3/17/R126A** – Adnewyddu caniatâd cynllunio ar gyfer defnyddio tir er dibenion saethu targed yn Chwarel Moel Tryfan – Caniatawyd gydag amodau ar 14 Mawrth 1984.
- 3.4 3/17/126B** - Adeiladu maes saethu llawdrylliau i gael ei ddefnyddio ar y cyd â'r maes saethu presennol - Gwrthodwyd caniatâd cynllunio gan Gyngor Bwrdeistrefol Arfon ar 13 Medi 1992, ond yn dilyn apêl, fe'i caniatawyd gydag amodau gan yr Arolygiaeth Gynllunio ar 30 Rhagfyr 1992.
- 3.5 Tomen Wastraff Llechi Alexandra Bach** - Derbyniwyd hysbysiad ar 22 Tachwedd 2004 i waredu oddeutu 60,000 tonnell o ddeunydd o'r dyddodion gwaith mwynau. Caniatâd cynllunio tybiedig dan Rhan 23 (b) Gorchymyn Cyffredinol Datblygiadau a Ganiateir 1995.
- 3.6 Tomen Lechi Newydd Crown** - Derbyniwyd hysbysiad ar 19 Mai 2004 i dynnu oddeutu 13,000 tonnell o ddeunydd o'r dyddodion gwaith mwynau. Caniatâd cynllunio tybiedig dan Rhan 23 (b) Gorchymyn Cyffredinol Datblygiadau a Ganiateir 1995.
- 3.7 C07A/0325/17/MW** - Cofrestrwyd cais i benderfynu ar amodau safle mwynau segur Rhan 1, dan Atodlen 13, Paragraff 9 Deddf yr Amgylchedd 1995, gyda'r awdurdod ar 1 Mai 2007. Fel yr Awdurdod Cynllunio Mwynau, penderfynodd Cyngor Gwynedd ar 8 Hydref 2007, bod y caffael a'r gweithio mwynau a'r gweithrediadau cysylltiedig yn Chwarel Moel Tryfan ac Alexandra, fel y'i cymeradwywyd dan ganiatâd cynllunio Rhif 2259, dyddiedig 11 Rhagfyr 1951, am fod yn ddarostyngedig i atodlen o amodau fel y'i diwygiwyd.
- 3.8 C09A/0207/17/MW**- Caniatawyd gydag amodau ar 20 Ebrill 2009 – Codi compownd diogel, strwythurau, cynwysyddion, tanciau gwaddodi a gosod peiriannau ar gyfer gwneuthuriad llechi pensaernïol a chynnyrch crefftwaith llechi. Mae'r cyfleusterau'n ofynnol ar gyfer torri blociau llechi a dynnir o'r chwarel er mwyn paratoi a chynhyrchu cynnyrch llechi pensaernïol a chreffftwaith ac mae'n hanfodol sefydlu iard ddiogel a gweithdy er budd hyfywdra'r gwaith mwynau.
- 3.9 C13/1296/17/LL** - Caniatawyd gydag amodau ar 19 Mawrth 2014 – Newidiadau i'r fynedfa briffordd bresennol a gwelliannau i'r ffordd gludo ynghyd â chreu ardal dros dro ar gyfer storio mwynau wedi'u prosesu.

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 28/02/2022</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

- 3.10 C14/0471/17/MW** - Cymeradwywyd gydag amodau ar 5 Tachwedd 2014 - Amrywio amod 6 sydd wedi'i atodi i'r penderfyniad ROMP C07A/0325/17/MW i ganiatáu cynnydd yn allbwn y chwarel o 10,000 i 20,000 o dunelli y flwyddyn yn amodol ar uchafswm o bedwar llwyth y dydd.
- 3.11 C15/0571/17/MW** - Caniatawyd gydag amodau ar 1 Medi 2015 – Cais rhannol ôl-weithredol i gadw ardal stocio chwarel, ail-godi adeilad i ddarparu gofod gweinyddol a lles, gosod pont bwysu a gwaredu tomen llechi i ail-alinio llwybr cludo'r chwarel.
- 3.12 C16/0063/17/MW** - Caniatawyd gydag amodau ar 17 Mawrth 2016 - Amrywio amod 6 sy'n gysylltiedig â phenderfyniad ROMP C14/0471/17/MW i ganiatáu cynnydd yn allbwn y chwarel, yn ddarostyngedig i ddim mwy na phedwar llwyth y dydd.
- 3.13 C17/0902/17/MW** – Caniatawyd gydag amodau ar 6 Rhagfyr 2017 – Cais ôl-weithredol i gadw ardal stocio ar gyfer storio cynnyrch mwynau wedi'u prosesu a phriddoedd adfer.
- 3.14 C18/0125/17/MW** – Cymeradwywyd gydag amodau ar 6 Medi 2018 ar gyfer gwaredu a phrosesu dyddodion gweithio mwynau presennol ar gyfer cynhyrchu agregau llechi.
- 3.15 C18/1126/17/LL** - Caniatawyd ar 18 Chwefror 2019 i amrywio amod 6 o ganiatâd cynllunio C16/0063/17/MW i ganiatáu pum llwyth HGV y dydd, o ddydd Llun i ddydd Gwener, heb unrhyw symudiadau HGV ar ddydd Sadwrn.

#### **4. Ymgynghoriadau:**

Cyngor Cymuned Llandwrog: Dim Ymateb

Cyngor Cymuned Llanwnda: Cefnogi'r cais yn ddarostyngedig i gydymffurfio gyda'r cytundeb bod HGVs yn osgoi cyfnod traffig ysgol, penwythnosau a gwyliau cyhoeddus.

Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri: Dim Ymateb

Gwarchod y Cyhoedd Dim sylwadau i'w gwneud ar y cais.  
Gwynedd:

Uned Priffyrdd a Thrafnidiaeth Dim Ymateb  
Gwynedd:

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/02/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Uned Hawliau Tramwy Ni effeithir unrhyw HTC  
Cyhoeddus Gwynedd:

Cymdeithas Bori Uwchgwyrfaï: Dim Ymateb

Yr Arolygiaeth Mwyngloddiau Dim Ymateb  
a Chwareli:

Asiant Mwynau'r Goron: Dim Ymateb

Datblygu Economaidd a Dim Ymateb  
Chymunedau Gwynedd:

Cyfoeth Naturiol Cymru: Nid yw CNC yn ystyried bod y datblygiad arfaethedig yn effeithio ar faterion a restrir ar eu pynciau ymgynghori ac felly nid oes ganddynt sylw i'w wneud ar y datblygiad arfaethedig.

Dŵr Cymru: Dim sylwadau i'w gwneud

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Gosodwyd hysbysiad mewn lleoliad gerllaw'r safle a derbyniwyd un llythyr o gynrychiolaeth yn nodi pryder o ran llwch a bod HGVs yn mynd i'r safle mor gynnar â 6:30am.

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

#### **5. Egwyddor y datblygiad**

- 5.1 Mae Adran 73, Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 yn galluogi i ymgeisydd wneud cais i ddatblygu tir heb gydymffurfio gyda'r amodau sy'n atodol i ganiatâd cynllunio sy'n bodoli.
- 5.2 Dan yr adran yma gall yr Awdurdod Cynllunio Lleol newid neu dynnu amodau ond ni all newid unrhyw ran arall o'r caniatâd. Mae cais a.73 llwyddiannus yn golygu caniatáu caniatâd cynllunio newydd ac felly mae'r caniatâd gwreiddiol yn parhau yn gyfan. Wrth benderfynu ar gais a.73, gall

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 28/02/2022</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

yr Awdurdodau Cynllunio Lleol osod amodau y tu hwnt i'r rhai a gynigir yn y cais gwreiddiol. Er hynny, dylai'r amodau a osodwyd ond fod yn rhai y gellid fod wedi eu gosod ar y caniatâd gwreiddiol. Yn flaenorol, y farn oedd na ddylai'r newidiadau a ganiateir olygu 'newid sylfaenol' o'r bwriad a gynigiwyd yn y cais gwreiddiol.

- 5.3 Mae'r cais hwn yn ymwneud â chynyddu allbwn o 5 i 9 llwyth ar ddyddiau gwaith. Dylid nodi y bydd gweithrediadau yn arwain at symud yr un faint o ddeunydd gyda chaniatâd o waith y chwarel er y bydd hynny'n digwydd ar raddfa gyflymach. Gyda'r holl amodau cynllunio eraill yn cael eu hail-osod, megis amodau yn ymwneud ag effaith ar y dirwedd, archaeoleg ddiwydiannol, treftadaeth, diogelwch amgylcheddol, hydroleg, oriau gwaith, cyfnodedd, bioamrywiaeth, hawliau tramwy cyhoeddus a safleoedd dynodedig, ystyrir mai'r prif ystyriaethau cynllunio perthnasol sy'n ymwneud â'r cais hwn yw dwyster y broses gynhyrchu a, thrwy hynny, yr effaith ychwanegol ar y briffordd.

### **Materion Tirwedd a Chadwraeth**

- 5.4 Yn ogystal â pherthnasedd y cais cynllunio hwn, dylid ychwanegu bod Safle Treftadaeth y Byd UNESCO Tirwedd Llechi Gogledd-orllewin Cymru sydd newydd ei ddynodi oddeutu 1km o ffin y gwaith llechi hwn. Er nad oedd yn ddynodiad pan gafodd cais cynllunio C18/0125/17/MW ei benderfynu, ni ystyrir y bydd cynnydd mewn symudiadau cerbydol, sef yr hyn y gwneir cais amdano, yn cael effaith fawr ar ei osodiad yn fwy na'r caniatâd sydd eisoes yn bodoli.

### **Materion Trafnidiaeth**

- 5.5 Ni dderbyniwyd sylwadau anffafriol gan ymgynghoreion statudol, gyda'r Adran Briffyrdd yn nodi y byddai'r cynnydd arfaethedig mewn symudiadau cerbydol yn finimal. Roedd sylwadau pellach yn ymwneud â'r trefniant gwirfoddol parhaus o lwybro cylchol lle mae HGVs yn cyrraedd y safle o Groeslon ac yn cael mynediad drwy Rostryfan sydd, mewn gwirionedd, yn haneru symudiadau traffig i'r chwarel ac oddi yno cyn ail-ymuno â'r A487. Er na ellir amodi'r trefniant hwn, mae'r ymgeisydd a'r Awdurdod Cynllunio Mwynau yn awyddus iddo barhau. Cytunir a datblygir trefniadau o'r fath fel rhan o'r Grŵp Cyswllt Cynllunio parhaus sy'n cyfarfod bob blwyddyn i drafod Gweithrediadau'r safle.
- 5.6 Roedd cefnogaeth i'r cais gan Gyngor Cymuned Llandwrog yn ddarostyngedig i symudiadau HGV yn osgoi traffig ysgol yn y bore a'r prynhawn. Eto, mae hwn yn drefniant gwirfoddol a gaiff ei gytuno a'i ddatblygu drwy'r Grŵp Cyswllt Cynllunio ar gyfer y safle.
- 5.7 O ystyried na fydd ond newid bychan i'r cyfyngiadau allbwn presennol, ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol mewn egwyddor a'i fod yn cydymffurfio â Pholisi TRA 4 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.

### **Mwynderau Preswyl**

- 5.8 Mae dau eiddo preswyl, neu ddatblygiad sensitif, o fewn 200m o safle'r cais, sef Tan y Foel Fawr, oddeutu 103m ac sydd wedi'i leoli ar droed y ffordd gludo inclein, a'r llall yw Tan y Foel Fach, oddeutu 150m i'r gogledd. Noda NCTM1 bod ymchwil wedi dangos fod pobl sy'n byw ger gweithfeydd mwynau yn ystyried mai llwch yw prif effaith echdynnu mwynau ac unrhyw weithrediadau prosesu, ac yna traffig, sŵn a ffirwydradau.
- 5.9 Mae Polisi Cynllunio Cymru a NCTM1: Agregau, yn nodi'r egwyddor o gylchfeydd rhagod o amgylch safleoedd echdynnu mwynau. Mae Polisi MWYN 5 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn mabwysiadu'r amcanion o warchod defnyddiau tir sy'n fwyaf sensitif i effaith gwaith mwynau drwy sefydlu pellteroedd gwahanu rhwng defnyddiau tir a allai wrthdaro. Mae NCTM1 yn



PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/02/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

argymell pellter o 100 metr fan leiaf ar gyfer gweithfeydd tywod a graean ac eraill lle na chaniateir ffrwydro, er bod y CDLI ar y Cyd yn manylu ar gylch rhagod o 200m ar gyfer pob gwaith llechi gan gynnwys dyddodion gwaith mwynau oni bai bod rhesymau clir a chyfiawn dros leihau'r pellter pan fo effaith gyfyngedig o'r safle echdynnu.

- 5.10 O ran y cais hwn, yr unig effeithiau mwynderol i'w hystyried yw'r cynnydd mewn allbwn o bum llwyth i naw llwyth y dydd, o ddydd Llun i ddydd Gwener, heb ddim symudiadau HGV ar ddydd Sadwrn. Mae'r amodau cynllunio sydd wedi'u gosod ar ganiatâd C18/0125/17/MW yn barod yn bodloni safonau cyfoes ac yn rhoi digon o reolaeth o ran effeithiau niwsans posib sŵn a llwch ar fwynderau'r ardal ac nid oes gan Gwarchod y Cyhoedd Gwynedd unrhyw sylwadau i'w gwneud ar y cais.
- 5.11 Oherwydd hyblygrwydd amod cynllunio presennol sy'n ymwneud â llwythi dyddiol, mae'r ACM wedi caniatáu trefniant anffurfiol i gynyddu allbwn i 9 llwyth y dydd ar gyfer y 12 mis diwethaf i ddigolledu am fesurau cyfnod clo Covid a gyfyngodd allbwn yn 2020. Er na wnaed unrhyw gŵyn i'r ACM ynghylch gweithrediadau yn y chwarel. Derbyniwyd sylwadau fel rhan o'r broses cais cynllunio hon gan breswlydd cyfagos yn nodi bod llwch wedi dod yn fwy o broblem yn ystod tywydd sych a chafwyd achosion o gerbydau yn cyrraedd y safle mor gynnar â 6:30am. Ar ôl codi'r mater hwn gyda gweithredwr y chwarel, maent wedi cynyddu mesurau atal llwch ac wedi cael ar ddeall y bydd gwaith monitro amlach yn cael ei wneud gan Wasanaeth Cynllunio Mwynau a Gwastraff Gogledd Cymru gyda mesurau cydymffurfio safle. Mewn perthynas â phroblemau cerbydau yn mynd i'r safle am 6:30am, mae'r mater hwn bellach wedi'i ddatrys ac nid oes unrhyw gerbyd HGV yn mynd i'r safle tan 7:30am. Bydd y materion hyn yn cael eu trafod gyda'r gweithredwr a'r gymuned yng nghyfarfod nesaf y Grŵp Cyswllt Cynllunio.
- 5.12 Mae'n annhebygol y bydd unrhyw newid amlwg yn amodau gweithio'r safle ac nid oes unrhyw faterion polisi cynllunio sy'n ddigonol i gyfiawnhau gwrthod y cais cynllunio ac mae materion yn ymwneud â sŵn, llwch a rheolaethau amgylcheddol wedi sefydlu'n dda ar y safle hwn ac nid oes llawer o enghreifftiau o gwynion wedi'u hanfon ymlaen at sylw'r ACM. Ystyrir felly, na fydd y cynnydd mewn traffig cerbydol yn cael effaith andwyol ar fwynderau'r ardal ac felly mae'n cydymffurfio â pholisïau MWYN 3 a PCYFF 2 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.

### **Materion cynaladwyedd**

- 5.13 Rhydd ffigwr 4.2 Polisi Cynllunio Cymru ddiffiniad o ddatblygu cynaliadwy yng Nghymru lle; "golyga datblygu cynaliadwy y broses o wella llesiant economaidd, cymdeithasol, amgylcheddol a diwylliannol Cymru trwy weithredu, yn unol â'r egwyddor datblygu cynaliadwy, sydd â'r nod o gyflawni'r nodau llesiant". Ymhellach, mae'r adroddiad hwn wedi asesu materion cynaliadwy'r cais hwn yn unol â'r nod datblygu cynaliadwy ym mharagraff 4.1.1. PCC i; "alluogi pawb ym mhob cwr o'r byd i ddiwallu eu hanghenion sylfaenol a mwynhau gwell ansawdd bywyd heb beryglu ansawdd bywyd cenedlaethau'r dyfodol", ac yn unol â saith nod lles 'Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015' i helpu sicrhau bod pob corff cyhoeddus yn gweithio tuag at yr un weledigaeth o Gymru gynaliadwy.
- 5.14 Fel Awdurdod Cynllunio Mwynau, mae dyletswydd ar y Cyngor i sicrhau bod adnoddau mwynau'n cael eu defnyddio mewn modd cynaliadwy, fel y gallent gyfrannu'n briodol at ofynion deunyddiau adeiladu'r ardal yn unol ag egwyddorion allweddol polisi cynllunio mwynau Llywodraeth Cymru. Mae gan Wunedd hanes hir o gloddio mwynau, ac mae'n parhau i fod yn rhan bwysig o'i gwead economaidd a chymdeithasol. Bydd y datblygiad yn sicrhau cyflenwad parhaus o gynnyrch llechi yn Chwareli Moel Tryfan ac Alexandra a bydd hyn yn sicrhau bod y Cyngor yn cyflawni ei rwymedigaethau dosrannu ar gyfer cyflawni mwynau eilaidd ar gyfer is-ranbarth Gogledd Cymru.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/02/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

## Yr Economi

- 5.15 Yng Ngwynedd, mae chwareli llechi wedi bod yn ffordd o fyw ers canrifoedd ac mae etifeddiaeth ei weithgarwch wedi dod yn gymaint o ran o ddiwylliant â thirwedd yr ardal â'r iaith Gymraeg a'r golygfeydd. Mae Nodyn Cyngor Technegol 23: Datblygiad Economaidd, yn datgan: wrth wneud penderfyniad ar geisiadau cynllunio, bydd angen i awdurdodau cynllunio lleol gadw mewn cof bod defnydd busnes traddodiadol, dosbarthiadau B1–B8 ond yn cyfrif am ran o'r gweithgaredd yn yr economi. Mae'n bwysig bod y system gynllunio yn cydnabod agwedd economaidd pob datblygiad ac yn gwneud penderfyniadau cynllunio mewn modd cynaliadwy sy'n cadw cydbwysedd rhwng ystyriaethau cymdeithasol, amgylcheddol ac economaidd. Mae'n datgan ymhellach; Dylai awdurdodau cynllunio lleol gydnabod arwyddion y farchnad a rhoi sylw i'r angen i dywys datblygiad economaidd i'r lleoliadau mwyaf addas yn hytrach na rhwystro neu atal y fath ddatblygiad.
- 5.16 Bydd y datblygiad arfaethedig yn sicrhau cyflogaeth barhaus i'r gweithwyr sydd wedi'u cyflogi'n uniongyrchol ac yn anuniongyrchol o ganlyniad i weithrediadau'r chwarel. Yn fwy na hyn, mae cadw gweithwyr lleol yn cael effeithiau positif ar ddiwylliant, ac yn fwy penodol, ar statws y Gymraeg yn yr ardal. Mae'r cynnig sy'n ymwneud â'r cais yn hollol hanfodol i gyfraniad economaidd y cwmni yn y dyfodol. Mae'r cwmni'n gwneud cyfraniad uniongyrchol a sylweddol i'r economi lleol, yn cyflogi hyd at 11 o weithwyr sy'n gysylltiedig â'r gweithgareddau mwyngloddio neu gwmnïau sy'n darparu gwasanaethau ar gyfer y cwmni gweithredol.
- 5.17 Felly, mae'n debygol y bydd y bwriad yn gwneud cyfraniad positif i economi'r ardal yn unol â Pholisi Strategol PS 13 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011 - 2026.

## 6. Ystyriaethau Eraill:

- 6.1 Mae'r Cyngor wedi rhoi sylw dyledus i'w ddyletswydd dan Adran 17 Deddf Trosedd ac Anhrefn 1998 ac wedi ystyried na fyddai unrhyw gynnydd sylweddol nac annerbyniol mewn trosedd ac anhrefn o ganlyniad i'r penderfyniad a argymhellir.
- 6.2 Mae'r Cyngor wedi gweithredu yn unol â Deddf Hawliau Dynol 1998, gan gynnwys Erthygl 8 y Confensiwn, ac mewn modd sy'n angenrheidiol mewn cymdeithas ddemocrataidd er budd nodau cyfreithlon y Ddeddf a'r Confensiwn.
- 6.3 Mae'r Cyngor wedi rhoi sylw dyledus i'w ddyletswydd cydraddoldeb sector cyhoeddus dan Ddeddf Cydraddoldeb 2010.
- 6.4 Mae'r Cyngor wedi rhoi sylw dyledus i'w ddyletswydd dan Adran 3 Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 ac yn ystyried na fyddai unrhyw effaith sylweddol nac annerbyniol ar gyflawni'r amcanion llesiant o ganlyniad i'r penderfyniad a argymhellir.

## 7. Casgliad

- 7.1.1 Mae'r bwriad hwn yn ceisio amrywio amod 10 o ganiatâd cynllunio **C18/0125/17/MW** i ganiatáu cynnydd mewn allbwn o bum i naw llwyth HGV ar bob diwrnod gwaith. Mae chwaer gais, C21/0491/17/LL, yn bwriadu cynyddu allbwn i'r un graddau gan gyfnerthu'r llwythi i gyfanswm allbwn o naw llwyth HGV y dydd yn ystod yr wythnos o'r safle. Ystyrir bod yr adroddiad hwn yn dangos fod yr holl ystyriaethau cynllunio materol wedi cael eu hasesu a bod y bwriad yn gyson gyda Chynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn a fabwysiadwyd ynghyd â Pholisïau a Chanllawiau Cynllunio Cenedlaethol. Cyflwynwyd y cais yma dan a.73 sy'n caniatáu i amod 10 o'r caniatâd gael ei amrywio, gan hefyd ganiatáu rheolaeth ddigonol ac ail-osod yr holl amodau

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/02/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

eraill sy'n ymwneud â'r effaith ar y dirwedd, archaeoleg ddiwydiannol, treftadaeth, diogelwch amgylcheddol a mwynderol, oriau gwaith, cyfnodedd, adfer, bioamrywiaeth, hawliau tramwy cyhoeddus a safleoedd dynodedig.

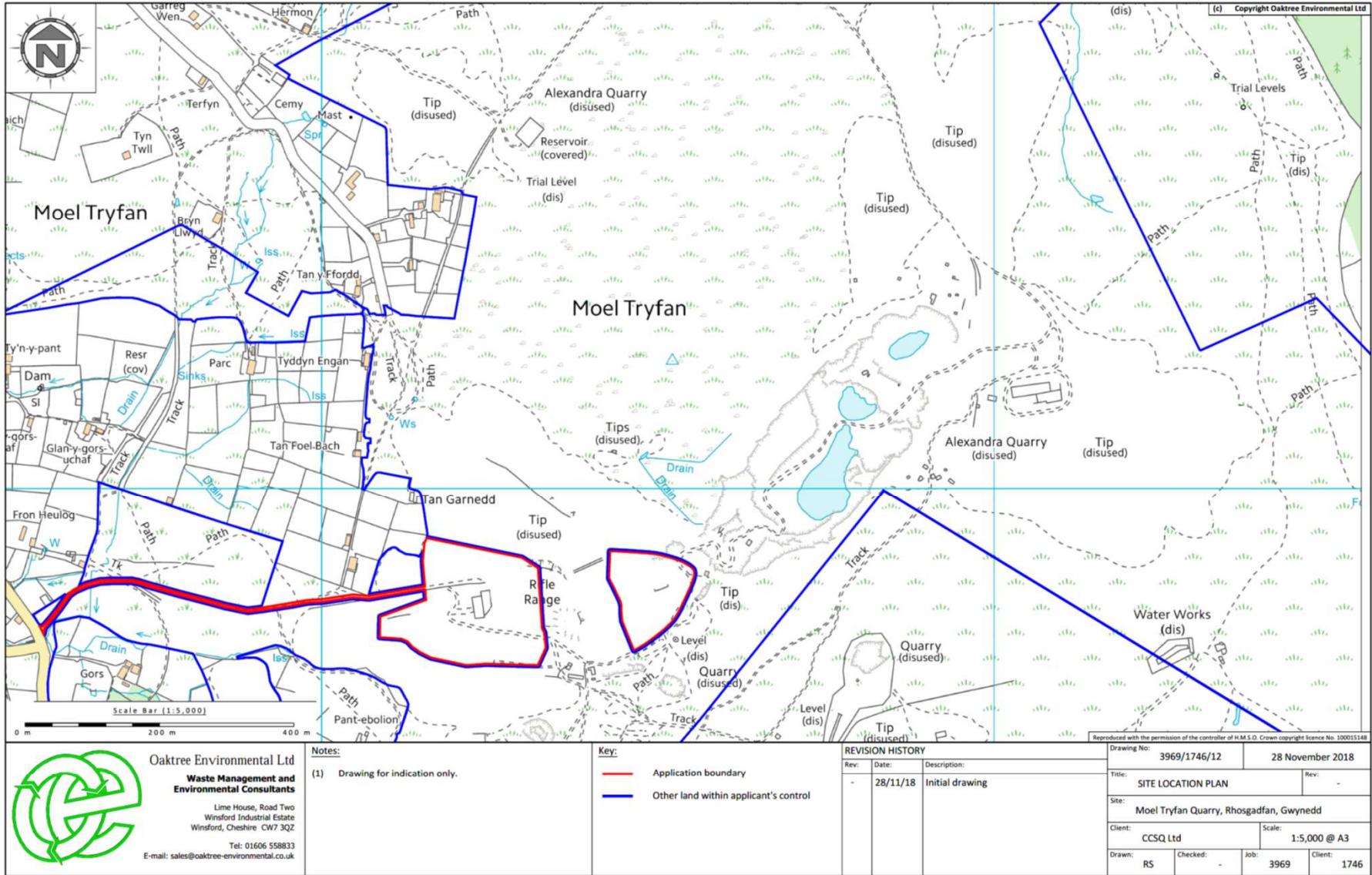
**8. Argymhelliad:**

**Cymeradwyo yn amodol ar yr addasiad a ganlyn i amod 10 o gais cynllunio C18/0125/17/MW:**

- 10.** *Ac eithrio gyda chaniatâd ysgrifenedig yr awdurdod cynllunio mwynau ymlaen llaw, ni fydd yr allbwn, yn unigol neu ar y cyd ag unrhyw ganiatâd cynllunio mwynau presennol arall yn y safle, yn fwy na'r gyfradd uchaf o ddim mwy na **naw** llwyth HGV y dydd, o ddydd Llun i ddydd Gwener, a dim symudiadau HGV ar ddydd Sadwrn. Rhaid gofalu y bydd ffigyrau allbwn o'r safle dros unrhyw gyfnod penodedig ar gael i'r awdurdod cynllunio lleol, ar gais, o fewn 21 diwrnod.*

**Y datblygiad i fod yn destun yr un atodlen o amodau dan y caniatâd cynllunio blaenorol a roddwyd C18/0125/17/MW i reoli sŵn, llwch, dirgryniad, hydroleg, gwarchod yr amgylchedd dŵr, trefn y gweithrediadau, cydymffurfio â chynlluniau'r cais, archeoleg, lliniaru ecolegol, adolygu gweithrediadau ac adfer dilyniadol.**

Tud. 148




**Oaktree Environmental Ltd**  
**Waste Management and Environmental Consultants**  
 Lime House, Road Two  
 Winsford Industrial Estate  
 Winsford, Cheshire CW7 3QZ  
 Tel: 01606 558833  
 E-mail: sales@oaktree-environmental.co.uk

**Notes:**  
 (1) Drawing for indication only.

**Key:**  
 — Application boundary  
 — Other land within applicant's control

REVISION HISTORY		
Rev.	Date	Description
-	28/11/18	Initial drawing

Drawing No: 3969/1746/12		28 November 2018	
Title: SITE LOCATION PLAN		Rev: -	
Site: Moel Tryfan Quarry, Rhosgadfan, Gwynedd			
Client: CCSQ Ltd		Scale: 1:5,000 @ A3	
Drawn: RS	Checked: -	Job: 3969	Client: 1746



Tud. 149



Tud. 150





Tud. 151

Tud. 152





Tud. 153



Tud. 154



Tud. 155



# Eitem 5.7

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/02/2022
ADRODDIAD YR UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

**Rhif: 7**

**Rhif y Cais: C21/0491/17/AC**

**Dyddiad 13/05/2021**  
**Cofrestru:**

**Math y Cais: Amrywio Amod**

**Cymuned: Llandwrog**

**Ward: Talysarn**

**Bwriad:** Cais o dan Adran 73 i amrywio amod 6 ar ganiatâd cynllunio C18/1126/17/LL i gynyddu'r nifer o symudiadau loriau HGV o 5 llwyth y diwrnod i 9 llwyth y diwrnod, dydd Llun i ddydd Gwener heb unrhyw symudiadau HGV ar ddydd Sadwrn.

**Lleoliad:** Chwarel Foel Tryfan, Y Fron, Caernarfon, Gwynedd, LL54 7RF

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

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 28/02/2022</b>
<b>ADRODDIAD YR UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

## 1. Disgrifiad:

- 1.1** Cyflwynir y cais hwn dan Adran 73 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref i amrywio amod 6 o ganiatâd cynllunio C18/0126/17/LL i ganiatáu cynnydd mewn allbwn o bum i naw llwyth HGV y dydd, a dim symudiadau HGV ar ddydd Sadwrn. Bydd hyn yn arwain at gyfanswm o 45 cerbyd HGV yn cael mynediad i'r safle bob wythnos.
- 1.2** Ar 18 Chwefror 2019, cymeradwywyd cais cynllunio C18/0126/17/MW yn ddarostyngedig i amodau, i amrywio amod 6 o ganiatâd cynllunio C16/0063/17/MW i ganiatáu pum llwyth HGV y dydd, o ddydd Llun i ddydd Gwener, heb unrhyw symudiadau HGV ar ddydd Sadwrn.
- 1.3** Noder - Mae dau ganiatâd cynllunio eisoes yn bodoli ar gyfer y safle ac maent yn ymwneud ag echdynnu a phrosesu mwynau o wahanol ardaloedd yn y chwarel. Er mwyn cywirdeb ac i osgoi amheuaeth yn ymwneud â chyfraddau allbwn, mae chwaer gais, C21/0721/17/AC, yn ddarostyngedig i benderfyniad i gynyddu allbwn a chyfnerthu allbwn o'r holl chwarel i gyfanswm o 9 llwyth HGV ar ddyddiau gwaith.
- 1.4** Mae'r safle wedi'i leoli ar dir comin gyferbyn â Hawl Tramwy Cyhoeddus, ac wedi'i gynnwys mewn Ardal Tirwedd Arbennig yn y CDLI mabwysiedig a 7. ar gofrestr tirwedd hanesyddol Nantlle CCW. Mae'r safle wedi'i leoli oddeutu 1000m y tu allan i Safle Treftadaeth y Byd UNESCO Llechi Cymru sydd newydd ei ddynodi, mae 1100m i'r de o bentref Rhosgadfan a 900m i'r gogledd o'r Fron.
- 1.5** Roedd y safle'n weithredol dan ddarpariaethau'r caniatâd presennol a roddwyd ym 1951 i gynhyrchu llechi to a chynnyrch carreg hyd nes i oblygiadau ariannol beri iddo gau yn 1973. Cynhwyswyd y safle ar restr statudol o hen weithfeydd mwynau ac fe'i dosbarthwyd yn 'safle segur' dan ddarpariaethau Deddf yr Amgylchedd 1995. Bu i gais ar gyfer penderfynu amodau dan ROMP yn 2007 ail-actifadu'r gwaith mwynau ac mae'r gwaith wedi sefydlu ei hun yn y farchnad cynnyrch mwynau, wrth gynhyrchu agregau llechen a deunydd addurniadol i brosiectau lleol ac ar gyfer marchnadoedd ymhellach i ffwrdd.
- 1.6** Nid yw'r cais yn syrthio o fewn y disgrifiad a'r meini prawf datblygu sydd yn Atodlen 1 Rheoliadau Gwlad a Thref (Asesiad Effaith Amgylcheddol) (Cymru) 2017, gan fod ardal y datblygiad yn syrthio y tu allan i'r trothwy gorfodol o 25ha ac mae wedi cael ei sgrinio yn negyddol dan Baragraff 2, Atodlen 2 Rheoliadau AEA, 'Extractive Industry, Quarries, open-cast mining and peat extraction', ac fe ystyrir bod y trothwy cymwys o 'all development ...' ac nid oes angen cyflwyno Datganiad Amgylcheddol.

## 2. Polisiâu Perthnasol:

- 2.1** Mae Adran 38(6) Deddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a pharagraff 2.1.2 Polisi Cynllunio Cymru yn pwysleisio y dylid penderfynu ar geisiadau cynllunio yn unol â'r Cynllun Datblygu, oni bai bod ystyriaethau perthnasol yn nodi fel arall. Mae'r ystyriaethau polisi yn cynnwys Polisi Cynllunio Cenedlaethol a Chynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026.
- 2.2** Yn sgil Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 mae'n ofynnol i'r Cyngor ymgymryd â datblygu cynaliadwy yn ogystal â chymryd pob cam rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r amcanion datblygu cynaliadwy (neu lesiant). Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r "egwyddor datblygu cynaliadwy", fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015, ac wrth ffurfio'r argymhelliad mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau. Ystyrir na fyddai unrhyw effaith sylweddol nac annerbyniol ar gyflawni'r amcanion llesiant o ganlyniad i'r argymhelliad arfaethedig.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/02/2022
ADRODDIAD YR UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

## Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd ac Ynys Môn 2011 - 2026

Polisi Strategol PS 13: Darparu Cyfleoedd ar gyfer Economi Ffyniannus

Polisi Strategol PS 22: Mwynau

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

POLISI AMG 2: Ardaloedd o Dirwedd Arbennig

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

POLISI AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

POLISI AMG 5: Gwarchod Safleoedd o Arwyddocâd Rhanbarthol neu Leol

POLISI PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu

POLISI PCYFF 6: Cadwraeth Dŵr

POLISI TRA 4: Rheoli Ardrawiadau Cludiant

POLISI MWYN 3: Datblygiadau Mwynau

POLISI MWYN 5: Cylchfeydd Rhagod o amgylch Safleoedd Mwynau

POLISI MWYN 9: Adfer ac Ôl-ofal

### 2.3 Polisiâu Cenedlaethol:

- Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 - Llywodraeth Cymru,
- Polisiâu, canllawiau ac egwyddorion cyffredinol sydd wedi'u nodi ym Mholisi Cynllunio Cymru Llywodraeth Cymru, Rhifyn 11 (Rhagfyr 2018),
- Polisiâu, canllawiau ac egwyddorion cyffredinol sydd wedi'u nodi yn Nodyn Cyngor Technegol (Cymru) 11: Sŵn, Llywodraeth Cymru
- Polisiâu, canllawiau ac egwyddorion cyffredinol sydd wedi'u nodi yn Nodyn Cyngor Technegol (Cymru) 18: Trafnidiaeth, Llywodraeth Cymru
- Polisiâu, canllawiau ac egwyddorion cyffredinol sydd wedi'u nodi yn Nodyn Cyngor Technegol (Cymru) 23: Datblygu'r Economi, Llywodraeth Cymru
- Polisiâu, canllawiau ac egwyddorion cyffredinol a nodir yn Nodyn Cyngor Technegol Mwynau (Cymru) 1: AGREGAU (Mawrth 2004), Llywodraeth Cymru

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/02/2022
ADRODDIAD YR UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

### 3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

- 3.1 2259** - Cynnig i barhau i weithio Chwarel Moeltryfan ac Alexandra, Cesarea – Caniatawyd 11 Rhagfyr 1951.
- 3.2 3/17/126** – Defnyddio tir yn Chwarel Crown, Carmel ar gyfer saethu targed ac i adeiladu Maes Saethu wedi'i gymeradwyo gan y National Rifle Association – Caniatawyd gydag amodau ar 9 Ionawr 1978.
- 3.3 3/17/R126A** – Adnewyddu caniatâd cynllunio ar gyfer defnyddio tir er dibenion saethu targed yn Chwarel Moel Tryfan – Caniatawyd gydag amodau ar 14 Mawrth 1984.
- 3.4 3/17/126B** - Adeiladu maes saethu llawddrylliau i gael ei ddefnyddio ar y cyd â'r maes saethu presennol - Gwrthodwyd caniatâd cynllunio gan Gyngor Bwrdeistrefol Arfon ar 13 Medi 1992, ond yn dilyn apêl, fe'i caniatawyd gydag amodau gan yr Arolygiaeth Gynllunio ar 30 Rhagfyr 1992.
- 3.5 Tomen Wastraff Llechi Alexandra Bach** - Derbyniwyd hysbysiad ar 22 Tachwedd 2004 i waredu oddeutu 60,000 tonnall o ddeunydd o'r dyddodion gwaith mwynau. Caniatâd cynllunio tybiedig dan Rhan 23 (b) Gorchymyn Cyffredinol Datblygiadau a Ganiateir 1995.
- 3.6 Tomen Lechi Newydd Crown** - Derbyniwyd hysbysiad ar 19 Mai 2004 i dynnu oddeutu 13,000 tonnall o ddeunydd o'r dyddodion gwaith mwynau. Caniatâd cynllunio tybiedig dan Rhan 23 (b) Gorchymyn Cyffredinol Datblygiadau a Ganiateir 1995.
- 3.7 C07A/0325/17/MW** Cofrestrwyd cais i benderfynu ar amodau safle mwynau segur Rhan 1, dan Atodlen 13, Paragraff 9 Deddf yr Amgylchedd 1995, gyda'r awdurdod ar 1 Mai 2007. Fel yr Awdurdod Cynllunio Mwynau, penderfynodd Cyngor Gwynedd ar 8 Hydref 2007, bod caffael a gweithio mwynau a'r gweithrediadau cysylltiedig yn Chwarel Moel Tryfan ac Alexandra, fel y'i cymeradwywyd dan ganiatâd cynllunio Rhif 2259, dyddiedig 11 Rhagfyr 1951, yn ddarostyngedig i atodlen o amodau fel y'i diwygiwyd.
- 3.8 C09A/0207/17/MW**- Caniatawyd gydag amodau ar 20 Ebrill 2009 – Codi lloc diogel, strwythurau, cynwysyddion, tanciau gwaddodi a gosod peiriannau ar gyfer gwneuthuriad llechi pensaernïol a chynnyrch crefftwaith llechi. Mae'r cyfleusterau'n ofynnol ar gyfer torri llechfeini a dynnir o'r chwarel er mwyn paratoi a chynhyrchu cynnyrch llechi pensaernïol a chrefftwaith ac mae'n hanfodol sefydlu iard ddiogel a gweithdy er budd hyfywdra'r gwaith mwynau.
- 3.9 C13/1296/17/LL** - Caniatawyd gydag amodau ar 19 Mawrth 2014 – Newidiadau i'r fynedfa briffordd bresennol a gwelliannau i'r ffordd gludo ynghyd â chreu ardal dros dro ar gyfer storio mwynau wedi'u prosesu.
- 3.10 C14/0471/17/MW** - Caniatawyd gydag amodau ar 5 Tachwedd 2014 - Amrywio amod 6 sydd wedi'i atodi i'r penderfyniad ROMP C07A/0325/17/MW i ganiatáu cynnydd yn allbwn y chwarel o 10,000 i 20,000 o dunelli y flwyddyn yn amodol ar uchafswm o bedwar llwyth y dydd.
- 3.11 C15/0571/17/MW** - Caniatawyd gydag amodau ar 1 Medi 2015 – Cais rhannol ôl-weithredol i gadw ardal stocio'r chwarel, ail-godi adeilad i ddarparu gofod gweinyddol a lles, gosod pont bwysu a gwaredu tomen llechi i ail-alinio llwybr cludo'r chwarel.

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 28/02/2022</b>
<b>ADRODDIAD YR UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

- 3.12 C16/0063/17/MW** - Caniatwyd gydag amodau ar 17 Mawrth 2016 - Amrywio amod 6 sy'n gysylltiedig â phenderfyniad ROMP C14/0471/17/MW i ganiatáu cynnydd yn allbwn y chwarel, yn ddarostyngedig i ddim mwy na phedwar llwyth y dydd.
- 3.13 C17/0902/17/MW** – Caniatwyd gydag amodau ar 6 Rhagfyr 2017 – Cais ôl-weithredol i gadw ardal stocio ar gyfer storio cynnyrch mwynau wedi'u prosesu a phriddoedd adfer.
- 3.14 C18/0125/17/MW** – Caniatwyd gydag amodau ar 6 Medi 2018 ar gyfer gwaredu a phrosesu dyddodion gweithio mwynau presennol i gynhyrchu agregau llechi.
- 3.15 C18/1126/17/LL** - Caniatwyd ar 18 Chwefror 2019 i amrywio amod 6 o ganiatâd cynllunio C16/0063/17/MW i ganiatáu pum llwyth HGV y dydd, o ddydd Llun i ddydd Gwener, heb unrhyw symudiadau HGV ar ddydd Sadwrn.

#### **4. Ymgynghoriadau:**

Cyngor Cymuned Llandwrog: Cefnogi'r cais yn ddarostyngedig i gydymffurfio gyda'r cytundeb bod HGVs yn osgoi cyfnod traffig ysgol, penwythnosau a gwyliau cyhoeddus.

Cyngor Cymuned Llanwnda: Dim Ymateb

Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri: Dim Ymateb

Gwarchod y Cyhoedd Gwynedd: Dim sylwadau i'w gwneud ar y cais.

Uned Priffyrdd a Thrafnidiaeth Gwynedd: Dim Ymateb

Uned Hawliau Tramwy Cyhoeddus Gwynedd: Ni effeithir unrhyw HTC

Cymdeithas Bori Uwchgwyrfai: Dim Ymateb



<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 28/02/2022</b>
<b>ADRODDIAD YR UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

Yr Arolygiaeth Mwyngloddiau a Chwareli: Dim Ymateb

Asiant Mwynau'r Goron: Dim Ymateb

Datblygu Economaidd a Chymunedau Gwynedd: Dim Ymateb

Cyfoeth Naturiol Cymru: Nid yw CNC yn ystyried bod y datblygiad arfaethedig yn effeithio ar faterion a restrir ar eu pynciau ymgynghori ac felly nid oes ganddynt sylw i'w wneud ar y datblygiad arfaethedig.

Dŵr Cymru: Dim sylwadau i'w gwneud

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Gosodwyd hysbysiad mewn lleoliad gerllaw'r safle a derbyniwyd un llythyr oedd yn nodi pryder o ran llwch a bod HGVs yn mynd i'r safle cyn 6:30am.

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

#### **5. Egwyddor y datblygiad**

- 5.1 Mae Adran 73, Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 yn galluogi ymgeisydd i wneud cais i ddatblygu tir heb gydymffurfio gyda'r amodau sy'n atodol i ganiatâd cynllunio sy'n bodoli.
- 5.2 Dan yr adran yma gall yr Awdurdod Cynllunio Lleol newid neu dynnu amodau ond ni all newid unrhyw ran arall o'r caniatâd. Mae cais a.73 llwyddiannus yn golygu caniatáu caniatâd cynllunio newydd ac felly mae'r caniatâd gwreiddiol yn parhau yn gyfan. Wrth benderfynu ar gais a.73, gall yr Awdurdodau Cynllunio Lleol osod amodau y tu hwnt i'r rhai a gynigir yn y cais gwreiddiol. Er hynny, dylai'r amodau a osodwyd ond fod yn rhai y gellid fod wedi eu gosod ar y caniatâd gwreiddiol. Yn flaenorol, y farn oedd na ddylai'r newidiadau a ganiateir olygu 'newid sylfaenol' i'r bwriad a gynigiwyd yn y cais gwreiddiol.
- 5.3 Mae'r cais hwn yn ymwneud â chynyddu allbwn o 5 i 9 llwyth ar ddyddiau gwaith. Dylid nodi y bydd gweithrediadau yn arwain at symud yr un faint o ddeunydd gyda chaniatâd o waith y chwarel er y bydd hynny'n digwydd ar raddfa gyflymach. Gyda'r holl amodau cynllunio eraill yn cael eu hail-osod, megis amodau yn ymwneud ag effaith ar y dirwedd, archaeoleg ddiwydiannol, treftadaeth, diogelwch amgylcheddol, oriau gwaith, cyfnodedd, bioamrywiaeth, hawliau tramwy cyhoeddus a safleoedd dynodedig, ystyrir mai'r prif ystyriaethau cynllunio perthnasol sy'n

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 28/02/2022</b>
<b>ADRODDIAD YR UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

ymwneud â'r cais hwn yw dwyster y broses gynhyrchu a, thrwy hynny, yr effaith ychwanegol ar y briffordd.

### **Materion Tirwedd a Chadwraeth**

- 5.4 Yn ogystal â pherthnasedd y cais cynllunio hwn, dylid ychwanegu bod Safle Treftadaeth y Byd UNESCO Tirwedd Llechi Gogledd-orllewin Cymru sydd newydd ei ddynodi oddeutu 1km o ffin y gwaith llechi hwn. Er nad oedd yn ddynodiad pan gafodd cais cynllunio C18/0126/17/MW ei benderfynu, ni ystyrir y bydd cynnydd mewn symudiadau cerbydol, sef yr hyn y gwneir cais amdano, yn cael effaith faterol ar ei osodiad yn fwy na'r caniatâd sydd eisoes yn bodoli.

### **Materion Trafnidiaeth**

- 5.5 Ni dderbyniwyd sylwadau anffafriol gan yr ymgynghorwyr statudol, gyda'r Adran Briffyrdd yn nodi y byddai'r cynnydd arfaethedig mewn symudiadau cerbydol yn finimal. Roedd sylwadau pellach yn ymwneud â'r trefniant gwirfoddol parhaus o lwybro cylchol lle mae HGVs yn cyrraedd y safle o'r Groeslon ac yn cael mynediad drwy Rostryfan sydd, mewn gwirionedd, yn haneru symudiadau traffig i'r chwarel ac oddi yno cyn ail-ymuno â'r A487. Er na ellir amodi'r trefniant hwn, mae'r ymgeisydd a'r Awdurdod Cynllunio Mwynau yn awyddus iddo barhau. Cytunir a datblygir trefniadau o'r fath fel rhan o'r Grŵp Cyswllt Cynllunio parhaus sy'n cyfarfod bob blwyddyn i drafod gweithrediadau'r safle. Fel rhan o'r broses ymgynghori statudol cafwyd cefnogaeth i'r cais gan Gyngor Cymuned Llandwrog yn ddarostyngedig i symudiadau HGV yn osgoi traffig ysgol yn y bore a'r prynhawn. Eto, mae hwn yn drefniant gwirfoddol a gaiff ei gytuno a'i ddatblygu drwy'r Grŵp Cyswllt Cynllunio ar gyfer y safle.
- 5.6 O ystyried na fydd ond newid bychan i'r cyfyngiadau allbwn presennol, ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol mewn egwyddor a'i fod yn cydymffurfio â Pholisi TRA 4 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.

### **Mwynderau Preswyl**

- 5.7 Mae dau eiddo preswyl, neu ddatblygiad sensitif, o fewn 200m o safle'r cais, sef Tan y Foel Fawr, oddeutu 103m ac sydd wedi'i leoli ar droed y ffordd gludo inclein, a'r llall yw Tan y Foel Fach, oddeutu 150m i'r gogledd. Noda MTAN1 bod gwaith ymchwil wedi dangos fod pobl sy'n byw ger gweithfeydd mwynau yn ystyried mai llwch yw prif effaith echdynnu mwynau ac unrhyw weithrediadau prosesu, ac yna traffig, sŵn a ffrwydradau.
- 5.8 Mae Polisi Cynllunio Cymru a NCTM1: Agregau, yn nodi'r egwyddor o gylchfeydd rhagod o amgylch safleoedd echdynnu mwynau. Mae Polisi MWYN 5 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn mabwysiadu'r amcanion o warchod defnyddiau tir sy'n fwyaf sensitif i effaith gwaith mwynau drwy sefydlu pellteroedd gwahanu rhwng defnyddiau tir a allai wrthdaro. Mae NCTM1 yn argymhell pellter o 100 metr fan leiaf ar gyfer gweithfeydd tywod a graean ac eraill lle na chaniateir ffrwydro, er bod y CDLI ar y Cyd yn manylu ar gylch rhagod o 200m ar gyfer pob gwaith llechi gan gynnwys dyddodion gwaith mwynau oni bai bod rhesymau clir a chyfiawn dros leihau'r pellter pan fo effaith gyfyngedig o'r safle echdynnu.
- 5.9 O ran y cais hwn, yr unig effeithiau mwynderol i'w hystyried yw'r cynnydd mewn allbwn o bum llwyth i naw llwyth y dydd, o ddydd Llun i ddydd Gwener, heb ddim symudiadau HGV ar ddydd Sadwrn. Mae'r amodau cynllunio sydd wedi'u gosod ar ganiatâd C18/1126/17/LL yn barod yn bodloni safonau cyfoes ac yn rhoi digon o reolaeth o ran effeithiau niwsans posib sŵn a llwch ar fwynderau'r ardal ac nid oes gan Gwarchod y Cyhoedd Gwynedd unrhyw sylwadau i'w gwneud ar y cais.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/02/2022
ADRODDIAD YR UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- 5.10 Oherwydd hyblygrwydd amod cynllunio presennol sy'n ymwneud â llwythi dyddiol, mae'r ACM wedi caniatáu trefniant anffurfiol i gynyddu allbwn i 9 llwyth y dydd ar gyfer y 12 mis diwethaf i ddigolledu am fesurau cyfnod clo Covid a gyfyngodd allbwn yn 2020. Er na wnaed unrhyw gŵyn i'r Gwasanaeth ynghylch gweithrediadau yn y chwarel, derbyniwyd sylwadau fel rhan o'r broses cais cynllunio hon gan breswlydd cyfagos yn nodi bod llwch wedi dod yn fwy o broblem yn ystod tywydd sych a chafwyd achosion o gerbydau yn cyrraedd y safle mor gynnar â 6.30am. Ar ôl codi'r mater hwn gyda gweithredwr y chwarel, maent wedi cynyddu mesurau atal llwch ac wedi cael ar ddeall y bydd gwaith monitro amlach yn cael ei wneud gan Wasanaeth Cynllunio Mwynau a Gwastraff Gogledd Cymru gyda mesurau cydymffurfio safle. Mewn perthynas â phroblemau cerbydau yn mynd i'r safle am 6:30am, mae'r mater hwn bellach wedi'i ddatrys ac nid oes unrhyw gerbyd HGV yn mynd i'r safle tan 7.30am. Bydd y materion hyn yn cael eu trafod gyda'r gweithredwr a'r gymuned yng nghyfarfod nesaf y Grŵp Cyswllt Cynllunio.
- 5.11 Mae'n annhebygol y bydd unrhyw newid amlwg yn amodau gweithio'r safle ac nid oes unrhyw faterion polisi cynllunio sy'n ddigonol i gyfiawnhau gwrthod y cais cynllunio ac mae materion yn ymwneud â sŵn, llwch a rheolaethau amgylcheddol wedi sefydlu'n dda ar y safle hwn ac nid oes llawer o enghreifftiau o gwynion wedi'u hanfon ymlaen at sylw'r awdurdod cynllunio mwynau. Ystyrir felly, na fydd y cynnydd mewn traffig cerbydol yn cael effaith andwyol ar fwynderau'r ardal ac felly mae'n cydymffurfio â pholisïau MWYN 3 a PCYFF 2 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.

### **Materion cynladwyedd**

- 5.12 Rhydd ffigur 4.2 Polisi Cynllunio Cymru ddiffiniad o ddatblygu cynaliadwy yng Nghymru lle; "golyga datblygu cynaliadwy y broses o wella llesiant economaidd, cymdeithasol, amgylcheddol a diwylliannol Cymru trwy weithredu, yn unol â'r egwyddor datblygu cynaliadwy, sydd â'r nod o gyflawni'r nodau llesiant". Ymhellach, mae'r adroddiad hwn wedi asesu materion cynaliadwy'r cais hwn yn unol â'r nod datblygu cynaliadwy ym mharagraff 4.1.1. PCC i; "alluogi pawb ym mhob cwr o'r byd i ddiwallu eu hanghenion sylfaenol a mwynhau gwell ansawdd bywyd heb beryglu ansawdd bywyd cenedlaethau'r dyfodol", ac yn unol â saith nod lles 'Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015' i helpu sicrhau bod pob corff cyhoeddus yn gweithio tuag at yr un weledi-gaeth o Gymru gynaliadwy.
- 5.13 Fel Awdurdod Cynllunio Mwynau, mae dyletswydd ar y Cyngor i sicrhau bod adnoddau mwynau'n cael eu defnyddio mewn modd cynaliadwy, fel y gallent gyfrannu'n briodol at ofynion deunyddiau adeiladu'r ardal yn unol ag egwyddorion allweddol polisi cynllunio mwynau Llywodraeth Cymru. Mae gan Wynedd hanes hir o gloddio mwynau, ac mae'n parhau i fod yn rhan bwysig o'i gwead economaidd a chymdeithasol. Bydd y datblygiad yn sicrhau cyflenwad parhaus o gynnyrch llechi yn Chwareli Moel Tryfan ac Alexandra a bydd hyn yn sicrhau bod y Cyngor yn cyflawni ei rwymedigaethau dosrannu ar gyfer cyflawni mwynau eilaidd ar gyfer is-ranbarth Gogledd Cymru.

### **Yr Economi**

- 5.14 Yng Ngwynedd, mae chwareli llechi wedi bod ffordd o fyw ers canrifoedd ac mae etifeddiaeth ei weithgarwch wedi dod yn gymaint o ran o ddiwylliant â thirwedd yr ardal â'r iaith Gymraeg a'r golygfeydd. Mae Nodyn Cyngor Technegol 23: Datblygiad Economaidd, yn datgan: wrth wneud penderfyniad ar geisiadau cynllunio, bydd angen i awdurdodau cynllunio lleol gadw mewn cof bod defnydd busnes traddodiadol, dosbarthiadau B1-B8 ond yn cyfrif am ran o'r gweithgaredd yn yr economi. Mae'n bwysig bod y system gynllunio yn cydnabod agwedd economaidd pob datblygiad ac yn gwneud penderfyniadau cynllunio mewn modd cynaliadwy sy'n cadw cydbwysedd rhwng ystyriaethau cymdeithasol, amgylcheddol ac economaidd. Mae'n datgan ymhellach; Dylai

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/02/2022
ADRODDIAD YR UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

awdurdodau cynllunio lleol gydnabod arwyddion y farchnad a rhoi sylw i'r angen i dywys datblygiad economaidd i'r lleoliadau mwyaf addas yn hytrach na rhwystro neu atal y fath ddatblygiad.

5.15 Bydd y datblygiad arfaethedig yn sicrhau cyflogaeth barhaus i'r gweithwyr sydd wedi'u cyflogi'n uniongyrchol ac yn anuniongyrchol o ganlyniad i weithrediadau'r chwarel. Yn fwy na hyn, mae cadw gweithwyr lleol yn cael effeithiau positif ar ddiwylliant, ac yn fwy penodol, ar statws y Gymraeg yn yr ardal. Mae'r cynnig sy'n ymwneud â'r cais yn hollol hanfodol i gyfraniad economaidd y cwmni yn y dyfodol. Mae'r cwmni'n gwneud cyfraniad uniongyrchol a sylweddol i'r economi lleol, yn cyflogi hyd at 11 o weithwyr sy'n gysylltiedig â'r gweithgareddau mwyngloddio neu gwmnïau sy'n darparu gwasanaethau ar gyfer y cwmni gweithredol.

5.16 Felly, mae'n debygol y bydd y bwriad yn gwneud cyfraniad positif i economi'r ardal yn unol â Pholisi Strategol PS 13 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011 - 2026.

## 6. Ystyriaethau Eraill:

6.1 Mae'r Cyngor wedi rhoi sylw dyledus i'w ddyletswydd dan Adran 17 Deddf Trosedd ac Anhrefn 1998 ac wedi ystyried na fyddai unrhyw gynnydd sylweddol nac annerbyniol mewn trosedd ac anhrefn o ganlyniad i'r penderfyniad a argymhellir.

6.2 Mae'r Cyngor wedi gweithredu yn unol â Deddf Hawliau Dynol 1998, gan gynnwys Erthygl 8 y Confensiwn, ac mewn modd sy'n angenrheidiol mewn cymdeithas ddemocrataidd er budd nodau cyfreithlon y Ddeddf a'r Confensiwn.

6.3 Mae'r Cyngor wedi rhoi sylw dyledus i'w ddyletswydd cydraddoldeb sector cyhoeddus dan Ddeddf Cydraddoldeb 2010.

6.4 Mae'r Cyngor wedi rhoi sylw dyledus i'w ddyletswydd dan Adran 3 Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 ac yn ystyried na fyddai unrhyw effaith sylweddol nac annerbyniol ar gyflawni'r amcanion llesiant o ganlyniad i'r penderfyniad a argymhellir.

## 7. Casgliad

7.1 Mae'r bwriad yma yn ceisio amrywio amod 6 o ganiatâd cynllunio **C18/1126/17/LL** i ganiatáu cynnydd mewn allbwn o bump i naw llwyth HGV y dydd, yn ystod yr wythnos. Mae chwaer gais, C21/0721/17/AC, yn bwriadu cynyddu allbwn i'r un graddau gan gyfnerthu'r llwythi i gyfanswm allbwn o naw llwyth HGV y dydd yn ystod yr wythnos o'r safle. Ystyrir fod yr adroddiad hwn yn dangos fod yr holl ystyriaethau cynllunio materol wedi cael eu hasesu a bod y bwriad yn gyson gyda Chynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn a fabwysiadwyd ynghyd â Pholisïau a Chanllawiau Cynllunio Cenedlaethol. Cyflwynwyd y cais yma dan a.73 sy'n caniatáu i amod 6 o'r caniatâd i gael ei amrywio, gan hefyd ganiatáu rheolaeth ddigonol ac ail-osod yr holl amodau eraill sy'n ymwneud â'r effaith ar y dirwedd, archaeoleg ddiwydiannol, treftadaeth, diogelwch amgylcheddol, oriau gwaith, cyfnodedd, adfer, bioamrywiaeth, hawliau tramwy cyhoeddus a safleoedd dynodedig.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/02/2022
ADRODDIAD YR UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

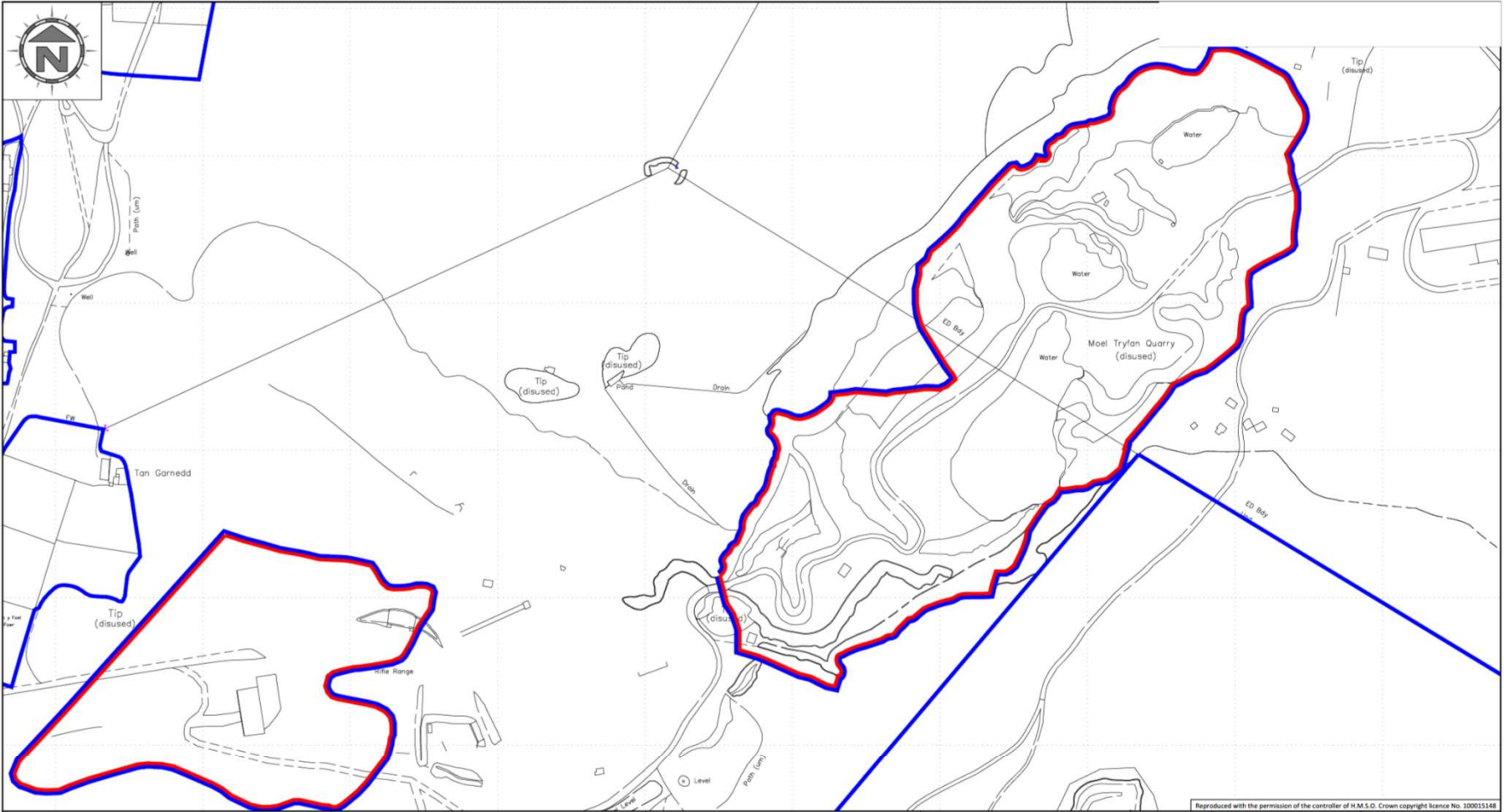
**8. Argymhelliad:**

**Cymeradwyo yn amodol i'r newid a ganlyn i amod 6 o gais cynllunio C18/1126/17/LL:**

6. *Ac eithrio gyda chaniatâd ysgrifenedig yr awdurdod cynllunio mwynau ymlaen llaw, ni fydd yr allbwn, yn unigol neu ar y cyd ag unrhyw ganiatâd cynllunio mwynau presennol arall ar y safle, yn fwy na'r gyfradd uchaf o ddim mwy na **naw** llwyth HGV y dydd, ddydd Llun i ddydd Gwener, a dim symudiadau cerbydau HGV ar ddydd Sadwrn. Rhaid gofalu y bydd ffigyrau allbwn o'r safle dros unrhyw gyfnod penodedig ar gael i'r awdurdod cynllunio lleol, ar gais, o fewn 21 diwrnod.*

**Y datblygiad i fod yn amodol i'r un atodlen o amodau dan y caniatâd cynllunio blaenorol a roddwyd C18/1126/17/LL i reoli sŵn, llwch, dirgryniad, hydroleg, gwarchod yr amgylchedd dŵr, trefn y gweithrediadau, cydymffurfio â chynlluniau'r cais, archeoleg, lliniaru ecolegol, adolygu gweithrediadau ac adfer dilyniadol.**

Tud. 166



Reproduced with the permission of the controller of H.M.S.O. Crown copyright licence No. 100015148



**Oaktree Environmental Ltd**  
**Waste Management and Environmental Consultants**  
 Lime House, Road Two  
 Winsford Industrial Estate  
 Winsford, Cheshire CW7 3QZ  
 Tel: 01606 558833  
 E-mail: sales@oaktree-environmental.co.uk

**Notes:**

- (1) Drawing for indication only.
- (2) All measurements must be verified on site.

**Key:**

- Application boundary
- Other land within applicant's control

**REVISION HISTORY**

Rev.	Date	Description
-	28/11/18	Initial drawing

Drawing No:	3969/1746/02	Date:	28 November 2018
Title:	SITE LOCATION PLAN		Rev: -
Site:	Moel Tryfan Quarry, Rhosgadfan, Gwynedd		
Client:	CCSQ Ltd	Scale:	1:2,500 @ A3
Drawn:	RS	Checked:	-
Job:	3969	Client:	1746

(c) Copyright Oaktree Environmental Ltd

Tud. 167



Tud. 168







Tud. 170



Tud. 171





Tud. 172

# Eitem 5.8

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/02/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

**Rhif: 8**

**Cais Rhif: C21/0922/03/LL**

**Dyddiad: 22/09/2021**  
**Cofrestru:**

**Math y Cais: Llawn**

**Cymuned: Ffestiniog**

**Ward: Diffwys a Maenofferen**

**Bwriad: Cais i ddymchwel siop presennol a chodi 1 siop, 3 tŷ marchnad agored ac 1 tŷ fforddiadwy ynghŷd â mynediad gerbydol newydd a darpariaeth parcio (Ail-gyflwyniad)**

**Lleoliad: Cyn siop Woolworths, 30 Stryd Fawr, Blaenau Ffestiniog, LL41 3AE**

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/02/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

## 1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais llawn yw hwn ar gyfer dymchwel siop wag presennol a chodi 1 siop, 3 tŷ marchnad agored ac 1 tŷ fforddiadwy ynghyd â mynediad gerbydol newydd a darpariaeth parcio yng nghyn safle Woolworths, Stryd Fawr, Blaenau Ffestiniog.
- 1.2 Byddai'r datblygiad wedi ei rannu yn ddau ran, sef un adeilad yn wynebu'r Stryd Fawr a'r adeilad arall yn wynebu Stryd Glynllifon. Byddai'r adeilad blaen wedi ei rannu yn ardal siop (A1) gan fesur oddeutu 55.7 medr sgwâr a gyfochrog byddai cyntedd mynediad i ddwy uned breswyl. Byddai fflat (2 ystafell wely) uwchben y siop a thŷ (1 ystafell wely) deulawr gyfochrog a chefn y siop a gardd iddo. Byddai'r ail adeilad yn cynnwys dwy uned breswyl (1 ystafell wely) fyddai'n ymestyn dros dri llawr gyda gerddi mwynderol a darpariaeth parcio yr un. Byddai'r adeiladau wedi eu gorffen gyda thoeau llechi a chymysgedd o wynebaw llechi, rendr llyfn a byrddau pren ar y muriau.
- 1.3 Mae'r safle dan sylw o fewn ffin datblygu Canolfan Wasanaeth Drefol, Blaenau Ffestiniog. Saif o fewn dynodiad ardal Canol Tref fel a glustnodir ym Mapiau Gosodiad Cynllun Datblygu Lleol gyda'r ardal siopau ar ochr ddwyreiniol y Stryd Fawr yn terfynu ar y safle. Fe wasanaethir y safle gan gefnffordd yr A470 i'r blaen a ffordd sirol ddi-ddosbarth Heol Glynllifon i'r ochr. Saif o fewn dynodiad Safle Treftadaeth y Byd, Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Blaenau Ffestiniog ac o fewn parth 500medr i Heneb Gofrestredig Chwarel Diffwys.
- 1.4 Cyflwynir y cais i Pwyllgor Cynllunio ar gais yr Aelod Lleol.
- 1.5 Mae'r cais yn ail gyflwyniad o gais cynllunio C21/0295/03/LL a dynnwyd yn ôl er mwyn ymateb i bryderon y Swyddogion Cynllunio.
- 1.6 Cyflwynwyd y dogfennau canlynol fel gwybodaeth gyda'r cais:
- Datganiad Cynllunio
  - Strategaeth Ddraenio
  - Aseiad Ecolegol Cychwynnol

## 2. Polisiâu Perthnasol:

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

PS 1 Yr Iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig

ISA 1 Darpariaeth Isadeiledd

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 28/02/2022</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

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 5 Rheoli Carbon

PCYFF 6 Cadwraeth dŵr

PS15 Datblygiadau canol trefi a manwerthu

MAN 1 Datblygiadau arfaethedig mewn canol trefi

PS 17 Strategaeth aneddleoedd

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

TAI 8 Cymysgedd briodol o dai

PS 18 Tai fforddiadwy

TAI 15 Trothwy tai fforddiadwy a'u dosbarthiad

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

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: Tai Fforddiadwy (Ebrill 2019)

Canllaw Cynllunio Atodol: Cymysgedd Tai (Hydref 2018)

Canllaw Cynllunio Atodol: Ymrwymadau Cynllunio (Medi 2019)

Canllaw Cynllunio Atodol: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy (Gorffennaf 2019)

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 28/02/2022</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

Canllaw Cynllunio Atodol: Newid defnydd cyfleusterau a gwasanaethau cymunedol, safleoedd cyflogaeth, ac unedau manwerthu (Ionawr 2021)

#### 2.4 **Polisiâu Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11, Chwefror 2021)

Cymru'r Dyfodol: y Cynllun Cenedlaethol 2040

Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy (2006)

Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 4: Datblygiad manwerthu a masnachol (2016)

Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 12: Dylunio (2016)

Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 18: Trafnidiaeth (2007)

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

Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 24: Yr amgylchedd Hanesyddol (2017)

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

C21/0295/03/LL Cais i ddymchwel y siop presennol a chodi 1 siop, 3 tŷ marchnad agored ac 1 tŷ fforddiadwy ynghyd a mynediad cerbydol newydd a darpariaeth parcio:

Tynnwyd yn ôl 27 Mai 2021

Y20/0687 Ymholiad Cyn Cais i ail ddatblygu'r safle

### 4. **Ymgynghoriadau:**

Cyngor Cymuned/Tref: Mae'r Cyngor Tref yn cydnabod yn llwyr yr angen i ail-ddatblygu'r safle yma ar sail iddi fod yn wag ers blynyddoedd maith, ond mae amryw o bryderon gan drigolion lleol yn codi sydd wedi arwain y Cyngor Tref i wrthod y cais cynllunio hwn fel ag y mae.

Noder y pryderon fel a ganlyn:

- Pryderon am effaith ar allanfa dan y Meirion os aiff y datblygiad ymlaen fel y cynllunnir.
- Pryderon am sylfeini a diogelwch adeiladau sydd yn gysylltiedig i 30 stryd fawr petae'r adeilad yn cael ei ddymchwel a theimlir nad yw hyn wedi ei grybwyll yn y cais cynllunio.
- Gwybodaeth lleol yn honni fod y fynedfa i'r safle ar y cynlluniau ddim yn rhan o dir yr ymgeisydd, ond yn hytrach yn berchen i perchnogion 'Y Meirion Vaults'.
- Pryderon am fynedfa'r safle, mewn ardal sydd eisoes dan bwysau gyda traffig trwm gan gynnwys y clipa ac bysiau ysgolion. Mae pryderon y byddai ychwanegu mynedfa newydd a chynyddu'r traffig yn ardal hwn yn arwain at greu safle anniogel i geir.



PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/02/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- Effaith negyddol amlwg ar breifatrwydd cymdogion y safle.
- Ac yn gyffredinol ymateb y gymuned fod y cynlluniau yn gorddatblygiad i'r safle penodol yma.

Uned Heb eu derbyn.  
Drafnidiaeth:

Uned Mae'r ymgeisydd wedi darparu adroddiad rhywogaethau gwarchodedig gan  
Bioamrywiaeth: Cambrian Ecology. Nid oedd unrhyw arwydd o ystlumod. Nid oes gennyf unrhyw bryderon ecolegol, ond mae'r adroddiad yma yn argymhell blychau adar y to i wella bioamrywiaeth ac rwyf yn cytuno gyda hyn, a byddwn yn ddiolchgar pe byddai'r datblygiad yn cynnwys y blychau adar hyn.

Uned Draenio Tir Ers y 7fed Ionawr 2019, mae angen systemau draenio cynaliadwy (SDC) i reoli  
(Ymgynghoriaeth dŵr wyneb ar gyfer pob datblygiad newydd o fwy nac 1 tŷ neu lle mae'r  
Gwynedd): arwynebedd adeiladu gydag oblygiadau draenio yn 100m2 neu fwy. Rhaid i systemau draenio fod wedi eu dylunio a'u hadeiladu yn unol â safonau gofynnol ar gyfer draenio cynaliadwy a gyhoeddwyd gan Weinidogion Cymru.

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

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

<https://www.gwynedd.llyw.cymru/cy/Trigolion/Cynllunio-a-rheolaeth-adeiladu/Cynllunio/System-Draenio-Cynaliadwy.aspx>

Uned Strategol Heb eu derbyn.  
Tai:

Iechyd yr Heb eu derbyn.  
Amgylchedd  
(Gwarchod y  
Cyhoedd)

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/02/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Trafnidiaeth  
Cynulliad:

Cyfeiriaf at eich ymgynghoriad o'r 01/10/2021 am y cais cynllunio uchod a hysbysaf fod Llywodraeth Cymru, fel yr awdurdod priffyrdd i gefn ffordd yr A470, yn cyfeirio y dylai unrhyw ganiatâd a roddir gan eich awdurdod gynnwys yr amodau isod:

- 1) Rhaid i'r ymgeisydd gyflwyno Datganiad Dull i waith gael ei ymgymryd ger Cefnffordd yr A470 i'w gymeradwyo gan yr awdurdod lleol, mewn ymgynghoriad â Llywodraeth Cymru, cyn bod unrhyw waith yn dechrau ar y safle.
- 2) Rhaid i'r ymgeisydd gyflwyno Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu i'r awdurdod lleol i'w gymeradwyo, mewn ymgynghoriad gyda Llywodraeth Cymru, cyn bod unrhyw waith yn dechrau ar y safle.

Mae'r amodau uchod wedi eu cynnwys i gynnal diogelwch ac i draffig y gefn ffordd lifo'n rhydd.

Dylid dwyn y pwyntiau isod i sylw'r ymgeisydd:

- A. Dylai'r ymgeisydd nodi nad yw caniatâd cynllunio yn golygu caniatâd dan y Ddeddf Priffyrdd ar gyfer amryfal weithgareddau a fedrai fod yn gysylltiedig gyda'r datblygiad h.y. defnyddio'r briffordd/troedffordd/ymyl y ffordd i: er enghraifft, dodu deunyddiau, sgipiau, codi sgaffald, cloddio yn y briffordd neu godi offer rheoli traffig. Bydd gweithgareddau o'r fath angen caniatâd ar wahân gan yr Awdurdod Priffyrdd;
- B. Bydd unrhyw drefniadau rheoli traffig dros dro fydd eu hangen mewn cysylltiad â'r cais hwn yn unol â Phennod 8 o'r Canllaw Arwyddion Traffig ac yn unol â'r Cod Ymarfer Diogelwch Gwaith Stryd a Gwaith Ffordd, ac yn cael ei gymeradwyo gan yr awdurdod priffyrdd.
- C. Rhaid i arwyddion traffig yng Nghymru fod yn ddwyieithog, gyda'r Gymraeg uwchben y Saesneg, gan lynu at fanylebau Llywodraeth Cymru, gweler y ddolen a ganlyn i gael y manylion safonol;[http://www.traffic-wales.com/traffic\\_signs.aspx](http://www.traffic-wales.com/traffic_signs.aspx)

Os oes gennych unrhyw ymholiadau pellach, anfonwch nhw i flwch post Llywodraeth Cymru sef  
NorthandMidWalesDevelopmentControlMailbox@gov.wales

Dŵr Cymru:

Cyfeiriwn at yr ymgynghoriad cynllunio ynglŷn â'r safle uchod, a gallwn ddarparu'r sylwadau isod o safbwynt y datblygiad arfaethedig.

Ymgynghorwyd yn flaenorol gyda Dŵr Cymru ar gais tebyg (Cyf: C21/0295/03/LL) i ail-ddatblygu 30 Stryd Fawr, a'n hymateb (Cyf: PLA0056011) oedd nad oedd gennym unrhyw wrthwynebiad yn amodol i argymhell nodiadau cynghori fel rhan o'r cais hwn, er ein bod yn cydnabod derbyn cynllun draenio sy'n dangos cynigion i gludo llif dŵr arwyneb i'r garthffos gyhoeddus gyfun. Rydym yn cydnabod i'r cais hwn gael ei dynnu'n ôl yn ddiweddarach. Fel rhan o'r cais diweddaraf yma (Cyf:C21/0922/03/LL), mae'r un 'Strategaeth Ddraenio' (Cyf: 224-R1) wedi ei chyflwyno fel a wnaed gyda (Cyf: PLA0056011), sef y cais blaenorol i ddiibenion unrhyw gais SAB a ddaw, rydym yn argymhell archwiliadau pellach i'r opsiynau amgen i ddraenio dŵr wyneb gan gynnwys unrhyw garthffosydd dŵr wyneb a systemau draenio'r briffordd.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/02/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Felly, gofynnwn os ydych yn debygol o roi caniatâd cynllunio i'r datblygiad uchod, bod y Nodiadau Cynghori a ganlyn yn cael eu cynnwys yn y caniatâd i sicrhau na fydd unrhyw niwed i breswylwyr presennol nac i'r amgylchedd nac i asedau Dŵr Cymru:

#### **Nodiadau Cynghori**

O 7 Ionawr 2019, mae'r datblygiad arfaethedig hwn yn amodol i Atodlen 3, Deddf Rheoli Llifogydd a Dŵr 2010. Felly, mae'r datblygiad angen cymeradwyaeth ar gyfer nodweddion Systemau Draenio Cynaliadwy (SuDS), yn unol â'r 'Safonau statudol ar gyfer systemau draenio cynaliadwy - dylunio, adeiladu, gweithredu a chynnal systemau draenio dŵr wyneb'. Argymhellir felly bod y datblygwr yn ymgysylltu mewn ymgynghoriad â Chyngor Sir Gwynedd, fel y Corff Cymeradwyo Draenio Cynaliadwy (SAB), mewn perthynas â'u cynigion ar gyfer nodweddion Systemau Draenio Cynaliadwy (SuDS). Noder: Mae Dŵr Cymru Welsh Water yn ymgynghorai statudol ar gyfer y broses cais SAB a bydd yn darparu sylwadau i unrhyw gynigion SuDS drwy ymateb i ymgynghoriad SAB.

Efallai bydd angen i'r ymgeisydd wneud cais i Ddŵr Cymru / Welsh Water ar gyfer unrhyw gyswllt i'r garthffos gyhoeddus dan A106 Deddf y Diwydiant Dŵr 1991. Os bydd y cysylltiad i'r rhwydwaith garthffos gyhoeddus naill ai drwy ddraen ochrol (h.y. draen sy'n ymestyn y tu hwnt i ffin yr eiddo cysylltiol) neu drwy garthffos newydd (h.y. yn gwasanaethu mwy nag un eiddo), mae bellach yn ofyniad mandadol i ymrwmo yn y lle cyntaf i Gytundeb Mabwysiadu Adran 104 (Deddf Diwydiant Dŵr 1991). Hefyd, mae'n rhaid i ddyluniad y carthffosydd a'r draeniau ochrol gydymffurfio â Safonau Gweinidogion Cymru ar gyfer Carthffosydd Aflan a Draeniau Ochrol, a chydymffurfio â'r cyhoeddiad "Sewers for Adoption" - 7fed argraffiad. Gweler gwybodaeth bellach ar dudalennau'r Gwasanaethau i Ddatblygwr [www.dwrcymru.com](http://www.dwrcymru.com).

Hysbysir yr ymgeisydd hefyd y gallai bod rhai carthffosydd cyhoeddus a draeniau ochrol heb gael eu cofnodi ar ein mapiau carthffosydd cyhoeddus gan eu bod yn wreiddiol mewn perchnogaeth breifat ac wedi eu trosglwyddo i berchnogaeth gyhoeddus drwy natur Rheoliadau y Diwydiant Dŵr (Cynlluniau i Fabwysiadu Carthffosydd Cyhoeddus) 2011. Gall presenoldeb asedau o'r fath effeithio ar y bwriad. Er mwyn ein cynorthwyo i ddelio gyda'r bwriad gofynnwn i'r ymgeisydd i gysylltu â Dŵr Cymru Welsh Water i sefydlu lleoliad a statws y cyfarpar. Dan Ddeddf y Diwydiant Dŵr 1991 mae gan Ddŵr Cymru hawliau i gael mynediad i'w offer bob amser.

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

Os oes gennych unrhyw ymholiadau, cysylltwch â'r is-lofnodedig ar 0800 917 2652 neu dros e-bost ar [developer.services@dwrcymru.com](mailto:developer.services@dwrcymru.com)

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/02/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Cyfoeth Naturiol Cymru: **Nid ydym yn gwrthwynebu'r datblygiad arfaethedig fel y'i cyflwynwyd ac rydym yn darparu'r cyngor canlynol.**

### **Rhywogaethau Gwarchoddedig**

Nodwn fod yr adroddiad ystumod a gyflwynwyd i gefnogi'r cais uchod (Ecoleg Cambrian. Asesiad Ecolegol Rhagarweiniol - 30 High St, Blaenau Ffestiniog. V2. 23/02/2021) wedi nodi nad oedd ystumod yn defnyddio'r safle ymgeisio. Felly, nid oes gennym unrhyw sylwadau

i'w gwneud ar y cais fel y'i cyflwynwyd.

### **Materion eraill**

Mae ein sylwadau uchod dim ond yn ymwneud yn benodol â materion ar ein rhestr wirio, Gwasanaeth Cyngori ar Gynlluniau Datblygu: pynciau ymgynghori (Medi 2018), sydd i'w gweld ar ein gwefan. Nid ydym wedi ystyried yr effeithiau posibl ar faterion eraill ac ni ellir diystyru'r posibilrwydd y gallai'r datblygiad arfaethedig effeithio ar fuddiannau eraill.

Atgoffwn yr ymgeisydd am y ffaith mai ei gyfrifoldeb ef yw sicrhau ei fod yn cael yr holl drwyddedau/caniatadau eraill sy'n berthnasol i'w ddatblygiad, yn ogystal â chaniatâd cynllunio. Cyfeiriwch at ein gwefan am fanylion pellach.

### **Rhoddir Cyngor i'r Datblygwr hefyd- Gweler llythyr 20.10.21**

Cadw: Diolch yn fawr i chi am eich llythyr yn gwahodd ein sylwadau ar y wybodaeth : gyflwynwyd i'r cais cynllunio uchod.

### Cyngor

Ar ôl ystyried y wybodaeth a ddarparwyd yn ofalus, nid oes gennym unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad arfaethedig o safbwynt safle treftadaeth y byd a restrwyd yn ein hasesiad isod o'r cais.

Mae polisi cenedlaethol a rhan Cadw mewn cynllunio wedi eu nodi yn Anecs A.

### Asesiad

Lleolir ardal y cais oddi fewn i derfynau Ffestiniog, ei mwynfeydd ai chwareli llechi, 'tre'r llechi' a'r rheilffordd i Borthmadog sydd yn rhan o Safle Treftadaeth y Byd Gogledd Orllewin Cymru - Y Diwydiant Llechi.

Mae cyn siop Woolworth yn adeilad gyda tho gwastad sy'n 'ymdebygu i focs' a adeiladwyd ar ddaear sydd ar lethr graddol i'r de o'r Stryd Fawr, a agorodd fel siop yn 1933. Mae gan yr adeilad flaen unllawr ar y Stryd Fawr, sydd wedi cadw rhai elfennau o arddull corfforedig Woolworths ond yn gyffredinol nid yw'n gwella'r y stryd wedd bresennol. Mae'r strwythur tu ôl i'r wyneb blaen fel bloc gydag ychydig

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/02/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

iawn o werth pensaernïol. Adeilad arall fydd yn cael ei ddymchwel fel rhan o'r datblygiad arfaethedig yw storfa sy'n wynebu Heol Glynllifon. Mae hwn yn adeilad gyda llechi traddodiadol ar y muriau ac ar y to brig ac mae'n ymddangos iddo gael ei adeiladu yn gynharach na siop Woolworths, ond iddo gael ei ymgorffori fel rhan o'r siop yn ddiweddarach.

Bydd y datblygiad arfaethedig yn gweld yr holl adeiladau ar y safle yn cael eu dymchwel gan roi adeilad deulawr newydd yn eu lle yn wynebu'r Stryd Fawr, gyda bloc ar wahân yn y cefn yn cynnwys dau dŷ annedd arall. Bydd gan y ddau bloc doeau brig o lechi ac yn bennaf wedi eu cladio efo llechi. Felly, yn ein barn ni, er y bydd colli adeilad traddodiadol sy'n wynebu Heol Glynllifon yn cael effaith ar y stryd wedd hanesyddol, yn gyffredinol bydd y datblygiad arfaethedig yn cyd-fynd â'r ardal oddi amgylch ac ni fydd ganddo effaith sylweddol ar werthoedd cyffredinol eithriadol Safle Treftadaeth y Byd.

**Ymgynghoriad Cyhoeddus:** Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben. Derbyniwyd 3 gwrthwynebiad i'r bwriad ar sail:

- Dyluniad – Uchder Uned 1 a 2 yn uwch na'r cymydog, gor-ddatblygiad o'r safle
- Mwynderau - Effaith ar breifatrwydd cymdogion
- Cymysgedd Tai – Angen cartrefi teuluol nid unedau 1 a 2 lofft, dim gofod mwynderol i fflat Uned 4
- Ffordd mynediad a Pharcio– Heol Glynllifon yn stryd brysur, dim digon o ddarpariaeth parcio i'r unedau, angen bagio yn ôl i'r stryd gan bod dim lle troi
- Pryder am Waliau cyfunol - Adeiladau arfaethedig yn cyffwrdd adeiladau tu allan i'w perchnogaeth, pryder am ddiogelwch adeiladu, tyllu a thanseilio'r adeiladau cyfochrog. Cynlluniau ddim yn dangos bod y ffiniau yn gorgyffwrdd. Dim ymgynghoriad gan y datblygwr gyda'r cymdogion sy'n cael eu heffeithio
- Datblygiad yn arwain at ymddygiad gwrthgymdeithasol
- Pryder am effaith y gwaith datblygu ar y busnesau cyfagos
- Angen symud polyn trydan
- Cefnogi yr angen i ddatblygu'r Cyn safle Woolworths – ond nid yw hwn yn cwrdd a'r angen am gartrefi teuluol

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

### Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'r safle dan sylw wedi ei leoli o fewn ffin datblygu Canolfan Wasanaeth Leol, Blaenau Ffestiniog gan feddiannu safle ar y Stryd Fawr o fewn dynodiad Canol Tref. Byddai'r bwriad yn golygu dymchwel siop sylweddol ei maint, sydd wedi sefyll yn wag ers cryn amser, a chodi siop newydd fechan a phedwar uned breswyl ar y safle.
- 5.2 Polisi MAN 1 yw'r ystyriaeth pan yn delio a datblygiadau manwerthu mewn Canol Trefi. Byddai'r bwriad yn ddefnyddio safle a ddatblygwyd o'r blaen, gan wneud i ffwrdd â siop gyda gofod manwerthu sylweddol oddeutu 530 medr sgwâr a'i gyfnewid am siop llai 55.7 medr sgwâr. Deallir bod yr uned manwerthu wag wedi ei farchnata gan Arwerthwyr Dafydd Hardy am gyfnod hir, gyda

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/02/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

llythyr ganddynt wedi ei gynnwys ar y cais yn nodi fod yr eiddo wedi ei roi ar y farchnad yn Awst 2017 am bris o £125,000 heb lawer o ddi-ddordeb. Gostyngwyd y pris i £90,000 yn ddiweddarach heb lwyddiant. Mae'r Arwerthwyr yn nodi fod galw rhesymol am unedau bychain ond eu bod yn cael trafferth darganfod meddianwyr i unedau manwerthu mawr. Awgrymir felly fod maint a ffurf y gofod manwerthu dan sylw tu hwnt i anghenion busnesau presennol ac y byddai uned llai yn fwy hyfwrdd ac atyniadol i natur a thueddiadau manwerthu cyfredol.

- 5.3 Mae polisi MAN 1 yn annog a chyfeirio datblygiadau manwerthu i leoliadau Canol Tref cyn belled a bod eu graddfa a math o ddatblygiad yn briodol i faint, cymeriad a swyddogaeth y ganolfan yn y goeden fanwerthu.

Ystyrir fod y siop arfaethedig yn cwrdd a gofynion pedwar maen prawf y polisi gan y byddai yn:

1. Gwella atyniad, bywiogrwydd a hyfywdra canol dref,
2. Ni fyddai'r datblygiad arfaethedig, un ai ar ben ei hun neu wedi ei gyfuno, yn tanseilio rôl fanwerthu y ganolfan,
3. Byddai'r defnydd yn cyd-fynd a defnyddiau cyfagos
4. Ni fyddai yn creu nifer gormodol o flaenau gwag.

Ni fyddai'r bwriad yn colli uned fanwerthu ond yn ei addasu i apelio at fusnesau llai, gyda graddfa'r a gofod manwerthu yn debycach i siopau eraill y cyffiniau. Credir fod y cynnig yn cwrdd ac amcanion y Llywodraeth ar gyfer canol trefi a manwerthu, sy'n hyrwyddo canol trefi fel y lleoliadau mwyaf priodol ar gyfer manwerthu, hamdden a swyddogaethau eraill tebyg. Mae polisi PS 15 y Cynllun Datblygu Lleol hefyd yn annog cymysgedd amrywiol o ddefnyddiau addas mewn amgylcheddau o ansawdd uchel sy'n denu ystod eang o bobl ar wahanol amseroedd o'r dydd, sy'n ddiogel ac yn hygyrch i bawb. Rhaid cydnabod bod ymdrechion i werthu'r uned fel ac y mae heb fod yn llwyddiannus ac nad yw gwedd y siop presennol yn cyfrannu'n gadarnhaol i edrychiad a gwedd y Stryd Fawr. Ystyrir y byddai'r datblygiad yn gymorth i wella cyflwr, edrychiad ac ansawdd cyfleusterau Canol y Dref. Mae'r elfen manwerthu'r bwriad felly yn bodloni gofynion polisi MAN 1 ac egwyddorion polisi PS 15 y CDLI.

- 5.4 O safbwynt elfen tai preswyl y bwriad, polisi TAI 1 *Tai yn y Ganolfan Isranbarthol a'r Canolfannau Gwasanaeth Trefol* fyddai'r ystyriaeth. Mae Blaenau Ffestiniog wedi ei adnabod fel Canolfan Gwasanaeth Drefol ac mae'r safle o fewn ffin datblygu'r ganolfan. Mae polisi TAI 1 yn cefnogi datblygiadau tai er mwyn cwrdd â strategaeth y Cynllun unai drwy ddynodiadau tai neu ar safleoedd ar hap addas o fewn y ffin datblygu. Safle ar hap yw safle'r cais sydd hefyd yn disgyn o dan y diffiniad o dir sydd wedi ei ddatblygu o'r blaen, sef safle 'Tir Brown' a ystyrir yn addas i'w ddatblygu. Clustnodwyd 298 uned fel lefel cyflenwad dangosol Blaenau Ffestiniog, dros gyfnod y Cynllun (sydd yn cynnwys 'lwfans llithro' o 10%, sydd yn golygu bod y modd o gyfrifo'r ffigwr 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.). Ymddengys fod cyfanswm o 20 uned wedi eu cwblhau ym Mlaenau Ffestiniog yn y cyfnod rhwng 2011 a 2021. Roedd y banc tir ar hap h.y. safleoedd gyda chaniatâd cynllunio presennol, yn Ebrill 2021 yn 14 o unedau. Wrth ystyried y wybodaeth hyn, byddai modd cefnogi 4 uned sy'n rhan o'r datblygiad hwn yn erbyn ffigyrau y lefel cyflenwad dangosol presennol ar gyfer Blaenau Ffestiniog.

- 5.5 Mae polisi TAI 15 yn datgan y disgwylir i ddatblygiadau tai newydd wneud cyfraniad tuag at dai fforddiadwy yn unol â ffigyrau trothwy a nodir yn y polisi, sef 2 uned fforddiadwy mewn Canolfan

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/02/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Wasanaeth Leol. Gan fod y cynnig ar gyfer 4 uned, mae hyn yn cyd-fynd a'r trothwy ble mae'n ofynnol gwneud cyfraniad fforddiadwy. Gan fod Blaenau Ffestiniog tu mewn i ardal pris tai 'Blaenau Ffestiniog' yn y Cynllun, nodir y byddai darparu 10% o dai fforddiadwy yn hyfyw. Golyga hyn y dylai 0.4 o'r unedau newydd fod yn fforddiadwy. Gan fod y bwriad gerbron yn cynnig un tŷ fforddiadwy, byddai hyn yn ddigonol i fodloni gofynion meini prawf Polisi TAI 15 y CDLI. Nid yw'r cais yn manylu pa uned a fwriedir i fod yn fforddiadwy ond fe awgrymir y byddai'r 3 uned sy'n weddill hefyd, oherwydd eu maint, graddfa a lleoliad yn debygol o gynnig cartref am bris isel. Derbyniwyd amcan bris gan Arwerthwyr Tai fel rhan o wybodaeth ychwanegol ar y cais (dyddiedig 26 Mai 2021) yn nodi y disgwylir i bris y tai teras ar Heol Glynlifon fod oddeutu £120,000 neu rentu am oddeutu £550 y mis. Byddai pris tebygol fflat llawr cyntaf ar y Stryd Fawr oddeutu £70,000 gyda rhent misol o amgylch £500. Ar sail y ffigyrau hyn, mae'n debygol y byddai'r unedau i gyd y n fforddiadwy gyda disgownt priodol. Byddai modd delio a'r mater fforddiadwy trwy amod cynllunio fyddai'n gofyn fod cynllun Tai fforddiadwy yn cael ei gyflwyno sy'n manylu pa uned fyddai'n fforddiadwy, y math o ddaliadaeth a gynhigir, prisiad llyfr coch a threfniant cytundeb 106 fforddiadwy (os yn cael ei ddarparu gan datblygwr preifat ac nid cymdeithas tai) a hynny cyn dechrau unrhyw waith datblygu. Mae'r asiant wedi cadarnhau y byddai amod o'r fath yn dderbyniol ganddynt.

5.6 Mae Polisi TAI 8 *Cymysgedd Briodol o Dai* hefyd yn ystyriaeth wrth asesu ceisiadau am dai, lle dylid ceisio sicrhau bod pob datblygiad preswyl newydd yn cyfrannu at wella cydbwysedd tai ac yn diwallu'r anghenion a nodir ar gyfer y gymuned gyfan. Cynhigir y gymysgedd isod:

- 1 fflat- 2 lofft (2-3 person)
- 3 tŷ/fflat – 1 llofft (1-2 berson)

Fe nodir yn y datganiad Cynllunio gyda'r cais fod y cymysgedd tai wedi ei bennu trwy drafodaethau gyda Ymgynghorwyr Tai lleol proffesiynol i ddarganfod angen y farchnad leol ym Mlaenau Ffestiniog. Mae'r datganiad yn nodi y byddai'r gymysgedd a gynhigir yn apelio at bersonau sengl, cyplau, neu deuluoedd bychain sy'n chwilio am dŷ pris isel mewn lleoliad hygrych. Er nad yw'r gymysgedd yn helaeth, dadleuir fod yr unedau yn ymateb i gyfyngiadau ffisegol y safle sydd wedi ei amgylchynu gan adeiladau a thai. Ategir y byddai'n anodd darparu cymysgedd o unedau mwy megis 3-4 llofft, gan bod agosatrwydd y safle at dai ac olygiadau gor-edrych yn rhwystro gosodiad mwy confensiynol o'r safle. Dadleuir y byddai'r gosodiad â'r diffyg llecynnau parcio yn ei gwneud yn anodd i'w werthu unedau mwy. Fe nodir fod rhai o'r gwrthwynebwyr yn datgan nad yw'r bwriad yn cyfarch yr angen lleol am dai teuluol, ac nad oes angen am unedau bychain 1 a 2 lofft. Gellir cytuno fod natur adeiledig y safle yn pennu i raddau y math o unedau y gellir eu darparu ac na fyddai unedau teuluol mwy yn debygol o fod mor ddeniadol i brynwyr ar safle cyfyngedig o'r fath. Ar y cyfan, credir fod y bwriad yn defnyddio'r tir mewn modd cynaliadwy, gyda dwysedd datblygu yn gweddu i leoliad canol tref a nodweddir gan fflatiau a thai teras. Byddai'n cynyddu a gwella ansawdd y stoc dai bresennol. Gan mai datblygiad cymharol fychan yw hwn, credir fod y gymysgedd yn gwneud y gorau o gyfyngiadau'r safle ac yn bodloni gofynion TAI 8 y CDLI.

5.7 Yn sgil yr uchod felly, ymddengys fod y bwriad yn cwrdd gyda gofynion ac egwyddorion y polisïau Manwerthu MAN 1, PS 15 a pholisïau Tai TAI 1, TAI 8, TAI 15 y CDLI gyda'r amod i gytuno cynllun tai fforddiadwy.

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 28/02/2022</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

### **Materion Ieithyddol**

- 5.8 Gan nad yw Blaenau Ffestiniog wedi cyrraedd y ffigyrau tai dangosol ac yn ddatblygiad preswyl llai na 5 uned, nid yw'n ofynnol o dan ofynion polisi PS 1 i gyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg yn achos yma. Fodd bynnag, mae'r datganiad Cynllunio gyflwynwyd gyda'r cais wedi cyffwrdd ar faterion Ieithyddol. Y bwriad yw i gyflogi pobl leol sy'n siarad Cymraeg i weithio yn y siop. Fe nodir fod graddfa'r datblygiad yn gymharol fychan o ystyried maint y boblogaeth leol ac felly mae'r effaith ar yr iaith yn debygol o fod yn isel. Byddai'r unedau oherwydd eu maint yn annhebygol o apelio at bobl o tu allan i'r ardal, gyda meddianwyr yr unedau yn debygol o fod yn breswylwyr lleol Cymraeg sy'n chwilio am dai yn lleol. Fe gesglir yn y Datganiad felly na fyddai'r bwriad yn debygol o achosi niwed i'r iaith Gymraeg a chydbwysedd ieithyddol y gymuned leol. Mae'r wybodaeth uchod yn ddigonol i fodloni gofynion o sut maent wedi rhoddi ystyriaeth i'r iaith Gymraeg wrth lunio'r cais cynllunio. Gellir gosod amod hefyd i sicrhau bod enwau Cymraeg yn cael eu rhoddi ar y tai er cadw diwylliant yr ardal. Ystyrir felly fod y bwriad yn cwrdd gyda gofynion polisi PS 1 y CDLL.

### **Mwynderau gweledol**

- 5.9 Yn weledol, ymddengys y siop bresennol fel adeilad un llawr to gwastad o'r Stryd Fawr gan ymestyn yn ôl yn ddeulawr i'r cefn, oherwydd y gwahaniaeth lefelau tir. Storfa garreg a welir o Heol Glynllifon gyda thalchen ochr to gwastad swmpus yr adeilad Woolworths tu ôl iddo. O ran cyd-destun y Stryd Fawr, ceir adeiladau o amrywiol ffurf, graddfa a dyluniad yn y cyffiniau agos gyda thŷ tafarn Y Meirion gyfochrog, siopau annibynnol deulawr a thri llawr gyferbyn gyda fflatiau uwchben a thŷ annedd deulawr ar wahân i'r ochr arall. Natur breswyl sydd i Heol Glynllifon, gyda rhesi tai teras yn y cyffiniau agos. Rhaid cydnabod nad yw'r adeilad fel ac y mae yn cyfrannu'n gadarnhaol i wedd y Stryd Fawr na'r cyffiniau.
- 5.10 Byddai'r datblygiad wedi ei rannu dros ddau adeilad gyda adeilad deulawr i'r blaen (i bwrpas yr adroddiad adeilad A) yn wynebu'r Stryd Fawr ac adeilad tri llawr i'r cefn (adeilad B) a bwlch mwynderol/gerddi yn eu canol i'w gwahanu. Byddai adeilad A yn ddeulawr ac yn agos i'r un lefel to a'r adeiladau cyfochrog, sef Y Meirion a rhif tŷ 31 Stryd Fawr, ond gydag adain is i'r cefn. Ystyrir bod y dyluniad blaen yn gydnaws a dyluniadau siopau'r Stryd Fawr. Mae'r manylion llechi a'r ffenestri gromen yn cynnig ychydig o ddi-ddordeb i'r blaen a byddai modd gosod amod i gytuno lliw gorffeniad y muriau â'r cladin. Ar y cyfan credir bod maint, graddfa ac ymddangosiad yn prif wyneb yn debygol o wella cymeriad y Stryd Fawr i'r hyn sy'n cael ei brofi'n bresennol.
- 5.11 Adeilad tri llawr fyddai adeilad B fyddai'n cynnwys dwy uned breswyl 1 ystafell wely. Gosodiad mewnlol ben i waered fyddai i'r tai, gyda ystafell fyw a chegin yng ngofod y to, ystafell wely ac ymolchi ar y llawr cyntaf a ystafell aml bwrpas a chyfarpar ar y llawr daear. Byddai'r ddwy uned yn rhannu'r un mynediad a storfa finiau. Byddai uchder yr adeilad fymryn yn uwch na eiddo'r cymydog yn rhif 8 Heol Glynllifon. Ystyrir bod graddfa, maint a dyluniad adeilad B hefyd yn gydnaws a adeiladau'r cyffiniau gyda'r cymysgedd o orffeniad llechi, rendr a byrddau pren yn cyflwyno diddordeb i'r brif wyneb. Mae natur adeiledig y safle yn cyfyngu ychydig ar bosibiliadau y dyluniad. Ar y cyfan, ystyrir y byddai'r datblygiad yn debygol o ymdoddi i'w gyd destun trefol gan gadw ffurfiau a phatrwm datblygu traddodiadol a defnyddio deunyddiau addas i'r lleoliad. Byddai'r bwriad yn gwneud defnydd cadarnhaol o safle adeilad helaeth ddefnyddiwyd o'r blaen sydd wedi sefyll yn segur a dirywio am gyfnod hir. Mae ymgais yma i wella ac adfer edrychiad y Stryd Fawr mewn modd cynaliadwy. Ystyrir felly fod y bwriad yn cwrdd a gofynion polisiâu PS 5 a PCYFF 3 y CDLL.



<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 28/02/2022</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

- 5.12 Saif o fewn dynodiad Safle Treftadaeth y Byd, Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Blaenau Ffestiniog ac o fewn parth 500 medr i Heneb Gofrestredig Chwarel Diffwys. Ymgynghorwyd gyda Cadw ar y cais sydd wedi cadarnhau, er bod colled o adeilad hanesyddol traddodiadol yn Heol Glynllifon, yn ei gyfanrwydd ystyrir fod y datblygiad yn cadw cymeriad ei gyffiniau ac na fyddai'r datblygiad yn debygol o gael effaith arwyddocaol ar werthoedd eithriadol Safle Treftadaeth y Byd. O ystyried ei gyd-destun safle, mae'r lleoliad hwn wedi ei amgáu i raddau helaeth gan adeiladau eraill felly golygfeydd cyfyngedig o fannau agos fyddai i'w bwriad. Ar sail hynny, ni ystyrir y byddai'r bwriad yn cael ardrawiad niweidiol ar ddynodiad Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol nac ar osodiad Heneb Gofrestredig chwarel Diffwys. Asesir felly fod y bwriad yn bodloni polisiau PS 20 ac AT 1 y CDLI.

### **Mwynderau cyffredinol a phreswyl**

- 5.13 Fel nodwyd uchod, mae'r adeilad dan sylw wedi ei amgylchynu gan adeiladau i bob cyfeiriad. Rhaid felly asesu oblygiadau y bwriad ar breswylwyr yr adeiladau hynny. Nid oes pryder am effaith ar y siopau/ fflatiau i'r gogledd o'r safle gan bod cefnffordd yn eu gwahanu. Ceir tŷ annedd 31 Stryd Fawr i'r dwyrain, sydd wedi ei osod ymhellach yn ôl na blaen safle'r cais. Derbyniwyd gwrthwynebiad i'r cais gan berchnogion yr eiddo hwnnw, yn mynegi pryder y byddai'r bwriad yn gor-edrych dros gefn eu heiddo a'u gardd. Mae'r cynllun yn dangos un ffenestr llawr cyntaf ystafell ymolchi yn nrychiad dwyreiniol Adeilad B a nodir i fod yn ffenestr afloyw. Ceir pedwar ffenestr do ar y ddrychiad dwyreiniol hefyd, yn yr ystafell fyw/cegin llawr uchaf. Byddai modd gosod amod i sicrhau bod y ffenestr llawr cyntaf yn wydr afloyw ac yn cael ei cadw felly a bod ei dyluniad o fath 'top hung' i gyfyngu'r agoriad a gweledd i eiddo'r cymydog. O ran ffenestri to Uned 1, ymddengys fod gosodiad uchder y ddwy dros yr ystafell fyw oddeutu 1.7 medr o'r lefel llawr, fyddai'n uchder digonol i warchod mwynderau'r cymydog ond, mae'r ffenestr do ar ochr y gegin yn ymddangos ar lefel is o oddeutu 1.4 medr. Gan bod defnydd cyson o gegin, rydym wedi gofyn i'r asiant godi'r ffenestr hon yn uwch i 1.7m o lefel llawr hefyd, sy'n gyfaddawd i warchod mwynderau'r cymydog. Disgwylir cynllun diwygiedig gyda'r newidiadau hynny yn fuan. Mae prif ffenestr yr ystafell fyw/cegin ar y ddrychiad gogleddol, felly darparu goleuni fyddai prif swyddogaeth y ffenestri to. Mae ongl y to i raddau ac uchder gosodiad y ffenestri to yn helpu i sicrhau na fyddai'r ffenestri dwyreiniol yn ormesol nac annerbyniol dros gefn rhif 31. Rhaid derbyn mewn sefyllfa adfeiliedig drefol o'r fath, fod gor-edrych yn anorfod yn rhan helaeth o amgylchiadau. Fe nodir fod y cymydog wedi datgan pryder am ffenestri cefn Adeilad A a ffenestri ochr Adeilad B, sy'n wynebu dros erddi'r datblygiad. Ni ystyrir y byddai rhain yn cael effaith ymwthiol arwyddocaol nac yn ormesol ar y cymydog, gan mai golygfa onglog fyddai dros rif 31. Bydd wal uchel oddeutu 1.8m ar y terfyn rhwng y ddau adeilad a thŷ'r cymydog sy'n rhesymol. Ar un llaw gellir dadlau y byddai'r bwriad yn debygol o wella sefyllfa goleuni y cymydog, gyda'r datblygiad yn creu mwy o fwelch rhwng yr adeiladau ac yn llawer llai gormesol na'r wal uchel sy'n eu wynebu'n bresennol.
- 5.14 Derbyniwyd gwrthwynebiad ar sail mwynderau gan y cymydog i'r de hefyd, sef rhif 8 Heol Glynllifon. Er bod adeilad B yn mynd i fod yn uwch na'r adeilad to gwastad presennol, ni ystyrir y byddai'r gwahaniaeth uchder yn cael effaith arnynt o ystyried fod yr adeilad i'r gogledd o'r cymydog a chwrs yr haul i'r cyfeiriad arall. Mae wedi mynegi pryder hefyd bod adeilad Woolworth presennol yn cyffwrdd ei sied 'lean-to' ac y byddai ei ddymchwel a'i glirio yn ansefydlogi eu heiddo. Dengys y cynllun arfaethedig fod rhan o'r adeilad B yn mynd i fod yn cyffwrdd y sied 'lean-to' hefyd. Mae hyn yn fater dull adeiladu ac yn ystyriaethau sydd angen eu datrys o dan

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 28/02/2022</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

Ddeddf Wâl Gyfunol rhwng y datblygwr â'r perchennog perthnasol. Ni chredir y byddai'r datblygiad yn achosi niwed arwyddocaol i fwynderau'r cymydog 8 Hel Glynllifon yn yr achos yma.

- 5.15 Mae perchennog Y Meirion wedi datgan pryder ynglŷn â'r posibilid y byddai'r gwaith dymchwel yn cyfaddawdu sefydlogrwydd eu heiddo hefyd, gan bwysleisio bod ffiniau y ddau safle yn gorgyffwrdd mewn mannau. Byddai adeilad A yn cyffwrdd Y Meirion a bwriedir adeiladu wal 1.8 metr o uchder ar hyd y terfyn. Ni chredir bod unrhyw ffenestri o'r datblygiad yn effeithio'r tŷ tafarn/fflat yn arwyddocaol felly yn dderbyniol o ran mwynderau. Fel nodwyd eisoes, materion Wal Gyfunol yw materion waliau terfyn sydd tu hwnt i'r broses cynllunio. Gwaethygu mae cyflwr yr adeilad fel ac y mae, gyda'r potensial i achosi mwy o niwed i'r cymydogion os y cedwir i ddirywio ymhellach.
- 5.16 Tra sylweddolir bod rhyng-weledd gor-edrych yn mynd i fod yn debygol rhwng adeilad A a B, ni ystyrir y byddai hyn yn peri problem o gofio y byddai unrhyw brynwyr yn ymwybodol o'r sefyllfa wrth brynu'r tai. Mae ardal mwynderol wedi ei glustnodi i dri o'r unedau, ond dim i fflat Uned 4, Adeilad A. Er y byddai gofod mwynderol allanol yn ddelfrydol i bob uned, gwerthfawrogir bod gosodiad a chyfyngiadau'r safle yn dylanwadu ar y sefyllfa i raddau. Byddai gan fflat Uned 4 storfa finiau bwrpasol yn y cyntedd ac ystafell aml bwrpas o dan grisiau'r fflat sy'n fanteisiol. Ystyrir y gellir derbyn hyn yn foddhaol, mewn sefyllfa drefol o'r fath, gan gofio nad oes gan y nifer o fflatiau ofod mwynderol allanol. Awgrymwyd gan rai o'r gwrthwynebwyr y byddai'r math o unedau 1 ystafell wely yn debygol o ddenu ymddygiad gwrthgymdeithasol. Nid oes sail i'r honiadau hyn ac yn sicr ni ellir cyfiawnhau gwrthod y cais ar y sail hynny. Wedi asesu effaith y bwriad ar y cymydogion agosaf, ystyrir gyda'r amodau priodol parthed y ffenestr ystafell ymolchi, derbyn cynllun diwygiedig ar gyfer codi uchder y ffenestr do Uned 1 a nodyn am y Wal Gyfunol, fod y bwriad yn dderbyniol ac na fyddai'n cael effaith arwyddocaol sylweddol ar fwynderau'r cymydogion. Mae'r bwriad felly yn bodloni gofynion polisi PCYFF 2 y CDLI.

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

- 5.17 Fe wasanaethir y safle gan gefnffordd A470 y Stryd Fawr a ffordd sirol ddi-ddosbarth Heol Glynllifon. Mae'r bwriad yn dangos dau ddarpariaeth parcio i Uned 1 a 2 yn adeilad B, oddi ar Heol Glynllifon a gwaith o ail sefydlu palmant ffurfiol yn lle sefyllfa 'lay-by' presennol. Ymgynghorwyd gyda Trafndiaeth y Cynulliad oherwydd lleoliad yr adeilad ger y gefnffordd. Derbyniwyd ymateb yn gofyn fod amod yn cael ei osod fod Datganiad Dull a Chynllun Trafndiaeth yn cael ei gyflwyno a'i gytuno cyn cychwyn y datblygiad, i sefydlu os byddai unrhyw waith yn effeithio'r gefnffordd a llif trafndiaeth yr A470. Maent hefyd yn awgrymu nodiadau perthnasol, fel a welir yn yr ymatebion uchod. Mae'r amodau a ofynnir amdanynt yn rhesymol.
- 5.18 Ymgynghorwyd gyda'r Uned Drafnidiaeth ar y cais hefyd, ond ni dderbyniwyd ymateb. Fodd bynnag, mae'r bwriad wedi bod yn destun ymholiad cyn cais ac wedi derbyn cyngor gan yr Uned Trafndiaeth o flaen llaw ynglŷn â gosodiad y fynedfa a'r sefyllfa barcio. Awgrymodd y Swyddog Trafndiaeth bod angen edrych ar osodiad y cerbiau a sefyllfa tynnu i mewn presennol a'u cynghori i ail sefydlu llinell y llwybr droed a gosod cerbiau smwt ar gyfer mynediad y lle parcio. Mae'r cynllun a gyflwynwyd wedi ymateb i'r cyngor cyn cais hynny o ail sefydlu'r llwybr troed. Nodir mai'r un trefniant parcio sydd i'r cais hwn ac y cais blaenorol C21/0295/03/LL, ble bu i ni dderbyn sylwadau Ffyrdd, felly gellir cymryd y sylwadau hyn i ystyriaeth. Byddai'r bwriad yn cynnwys dau lecyn parcio, sef llecyn i'r ddwy uned ar Ffordd Glynllifon. Er nad yw'n cynnig darpariaeth parcio unigol ar gyfer pob uned, tybir fod yr hyn a gynhigir yn resymol ar gyfer lleoliad canol dref, gyda

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/02/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

chyfleon parcio ar strydoedd cyfagos ac o fewn maesydd parcio cyhoeddus. Cytunir â'r sylwadau fod y safle yn leoliad hygyrch i'r Stryd Fawr ble ceir mynediad hwylus i drafnidiaeth gyhoeddus a dylid roi blaenoriaeth i ddatblygu safleoedd hygyrch a chynaliadwy gan nad yw pawb yn berchen ar gerbyd. Sylweddolir fod rhai o'r gwrthwynebwyr wedi datgan pryder am faterion ffyrdd a pharcio'r cyffiniau, fodd bynnag rhaid cofio bod dwysed trafndiaeth y siop flaenorol megis y loriau danfon a pharcio a staff yn ei hun wedi cynhyrchu symudiadau traffig trwm. Gellir dadlau y byddai'r symudiadau traffig dau gar yn peri llawer llai o aflonyddwch na loriau danfon a symudiadau cwsmeriaid a staff y defnydd blaenorol. Ar sail sylwadau blaenorol yr uned Drafnidiaeth ac nad oes unrhyw newid wedi bod i'r gosodiad parcio, ystyrir gellir derbyn y bwriad yn dderbyniol ac yn bodoli gofynion polisiâu TRA 2, TRA 4 a PS 5 y CDLI. Gellir cynnwys amod fel awgrymwyd sy'n gofyn bod y ddarpariaeth barcio wedi eu cwblhau cyn meddiannu'r unedau a nodiadau perthnasol ynglŷn â chael y trwyddedau perthnasol i ymgymryd â gwaith ar y priffyrdd/palmant.

### **Materion bioamrywiaeth**

- 5.19 Mae safle'r cais yn gorwedd mewn ardal drefol adeiledig heb unrhyw gysylltiad i gynefin gwyllt. Cyflwynwyd Aseiad Ecolegol Cychwynol gan Cambrian Ecology fel rhan o'r cais. Ni ddarganfyddwyd unrhyw olion o ystumod yn defnyddio'r adeilad, dim ond colomennod 'feral' yn nythu o fewn ardal y brif siop. Nid oedd unrhyw faterion ecolegol yn codi ond fe nodir bod dyletswydd i geisio gwella bioamrywiaeth ar safleoedd ble'n bosib. Argymhellir yn yr adroddiad felly bod bocsys adar 'aderyn y to' yn cael eu gosod. Derbyniwyd ymateb gan yr Uned Bioamrywiaeth sy'n cadarnhau nad oes ganddynt bryderon bioamrywiaeth ond yn cytuno gyda argymhelliad yr Ecolegydd sy'n gofyn am fesurau gwella bioamrywiaeth. Ar sail cynnwys yr aseiad a sylwadau'r Swyddog Bioamrywiaeth, ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o agwedd polisi PS 19 CDLI.

### **Materion Draenio**

- 5.20 Cyflwynwyd Strategaeth Ddraenio fel rhan o'r cais sy'n nodi eu bwriad ar gyfer arllwysiad dŵr wyneb a draeniad dŵr budr. Bydd y dŵr budr yn cysylltu i rwydwaith garthffos Heol Glynlifon. Gan nad oes cyrsiau dŵr yn y cyffiniau a rhwydwaith garthffos bresennol yn y cyffiniau, cysylltu i'r rhain yw'r opsiwn. Gan y bydd gostyngiad yn ardal adeiladwaith a mesurau i reoli a chasglu dŵr wyneb awgrymir bod gwelliant. Ymgynghorwyd gyda Dŵr Cymru a nid oedd ganddynt wrthwynebiad, ond yn gofyn bod nodiadau yn cael eu cynnwys ynglŷn â chytuno Systemau Draenio Cynaliadwy. Ymgynghorwyd gyda Uned Ddraenio y Cyngor hefyd sy'n cadarnhau bod rhaid i systemau draenio fod wedi eu dylunio a'u hadeiladu yn unol â safonau gofynnol ar gyfer draenio cynaliadwy a chael eu cymeradwyo gan Gyngor Gwynedd yn ei rôl fel Corff Cymeradwyo SDC (CCS) cyn y bydd gwaith adeiladu'n dechrau. Bydd angen gosod amod i'r perwyl hynny.

## **6. Casgliadau:**

- 6.1 Wedi pwyso a mesur y bwriad yn erbyn y polisiâu perthnasol a rhoddi ystyriaeth lawn i'r ymatebion ymgynghoriadau a'r gwrthwynebiadau, cesglir fod egwyddor y bwriad yn ei hanfod yn cydymffurfio a egwyddorion a gofynion polisi Man 1 a TAI 1 y CDLI. Rhoddir blaenoriaeth i ddatblygu safleoedd sydd wedi eu datblygu o'r blaen, ac ystyrir y byddai'r bwriad yn cyflawni hynny a gwella ansawdd gweledol safle amlwg ar y Stryd Fawr. Mae dyluniad a graddfa'r datblygiad yn gydnaws a'r cyffiniau ac mae'r materion mwynderau a phreifatrwydd yn gallu cael

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 28/02/2022</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

eu goresgyn trwy amodau. Ni dderbyniwyd unrhyw wrthwynebiad gan y cyrff ymgynghori amrywiol ac ystyrir bod y materion ffyrdd, bioamrywiaeth a'r draenio yn dderbyniol gyda'r amodau a nodir. Mae'r ail gyflwyniad hwn wedi dilyn cynghorion a roddwyd i'r cais blaenorol a dynnwyd yn ôl. Ar sail yr asesiad uchod argymhellir caniatáu'r cais gyda'r amodau a nodir isod.

## 7. **Argymhelliad:**

Dirprwyo'r hawl i'r Rheolwr Cynllunio ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i dderbyn cynllun diwygiedig yn dangos ffenestr do yn gegin uned 1 ar lefel uwch fel y trafodwyd yn baragraff 5.13 ac yn unol â'r amodau isod:

1. 5 mlynedd
2. Unol â'r cynlluniau
3. Llechi
4. Cytuno gorffeniad allanol
5. Ffenestr llawr cyntaf ar ochr ddwyreiniol Uned 1 i o fod o wydr afloyw ac o ddyluniad 'top hung' i rwystro gweledd.
6. Ni ddylai gosodiad y ffenestri to ar ddrychiad dwyreiniol yr unedau fod dim is na 1.7 metr o lefel llawr mewnol.
7. Cyflwyno a cytuno cynllun tai fforddiadwy a threfniant i roli'r fforddiadwyedd i'r dyfodol.
8. Cyn cychwyn ar unrhyw waith ar y safle, rhaid cyflwyno i a derbyn cymeradwyaeth y ACLI mewn ymgynghoriaeth gyda Llywodraeth Cymru Ddatganiad Dull o'r gwaith a fwriedir ei ymgymryd ar gefnffordd yr A470.
9. Cyn cychwyn ar unrhyw waith ar y safle, rhaid cyflwyno i a derbyn cymeradwyaeth y ACLI a ymgynghoriaeth gyda Llywodraeth Cymru Gynllun Rheoli Traffig.
10. Rhaid cwblhau'r fynedfa i'r ffordd sirol a'r llecynnau parcio cyn preswyllo yn yr unedau preswyl.
11. Rhaid gosod bocsys adar y to yn unol ac argymhellion rhan 8 o asesiad Ecolegol Cychwynnol, Cambrian Ecology.
12. System Ddraenio Cynaliadwy (SUDS).
13. Rhaid rhoddi enwau Cymraeg ar yr unedau sy'n ffurfio rhan o'r datblygiad.

Nodiadau:

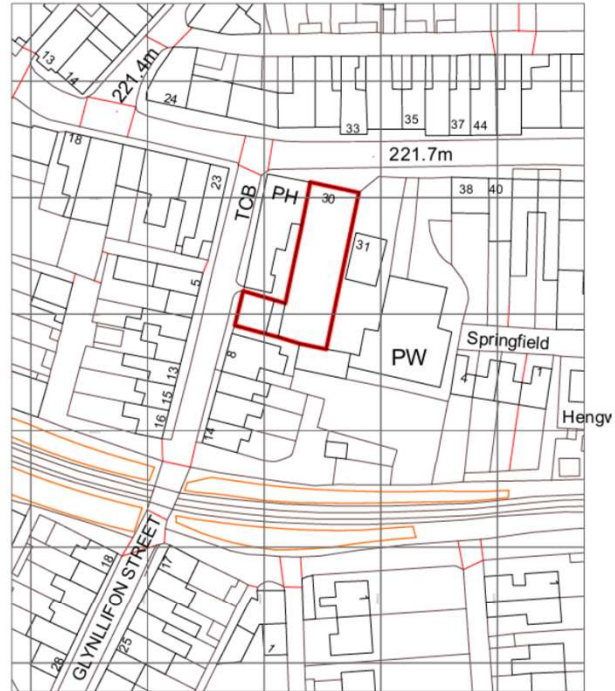
Tynnu sylw at nodiadau Trafnidiaeth Cynulliad

Angen trwyddedau Ffyrdd perthnasol, cynllun rheol traffig ac arwyddion Cymraeg

Nodiadau Ffyrdd

Nodyn Dŵr Cymru

Nodyn Wâl Gyfunol



Ordnance Survey, (c) Crown Copyright 2020. All rights reserved. Licence number 100022432

**Safety Health and Environmental Information Box**  
 In addition to the hazards risks normally associated with the types of work detailed on this drawing take note of the above. It is assumed that all works on this drawing will be carried out by a competent contractor working, where appropriate to an appropriate method statement.  
 Construction Risks      Maintenance/Working Risks      Demolition/Installation Risks



Rev	Change	Description	Initials	Date
-----	--------	-------------	----------	------

**DESIGN AND ARCHITECTURE LIMITED**

M-Sparc    Parc Gwyddoniaeth Menai    Gaeŵen    Anglesey LL66 6AG  
 t: 01248 717230    e: office@wmdesign.co.uk    w: www.wmdesign.co.uk

**Alterations to  
 30 High Street  
 Blaenau Ffestiniog**

**Site OS Plan**

Llywarch Davies			
project	drawing status	date	
SH1847	Preliminary	24/02/2021	
originator	scale @A4	number	rev
Adrian Williamson	1:1250	A-00-01	

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



© Crown Copyright and the Ordnance Survey. All rights reserved. Reproduction in any form without the permission of the Ordnance Survey is prohibited. This document is the property of the Ordnance Survey and is to be returned to them when required. The Ordnance Survey name is a registered trademark of the Ordnance Survey.



Pre: George Gwynne  
 Design and Architecture Limited  
 CIAT  
 10/10/21 15:56  
 10/10/21 15:56  
 www.designandarch.co.uk  
 www.ciatt.org.uk

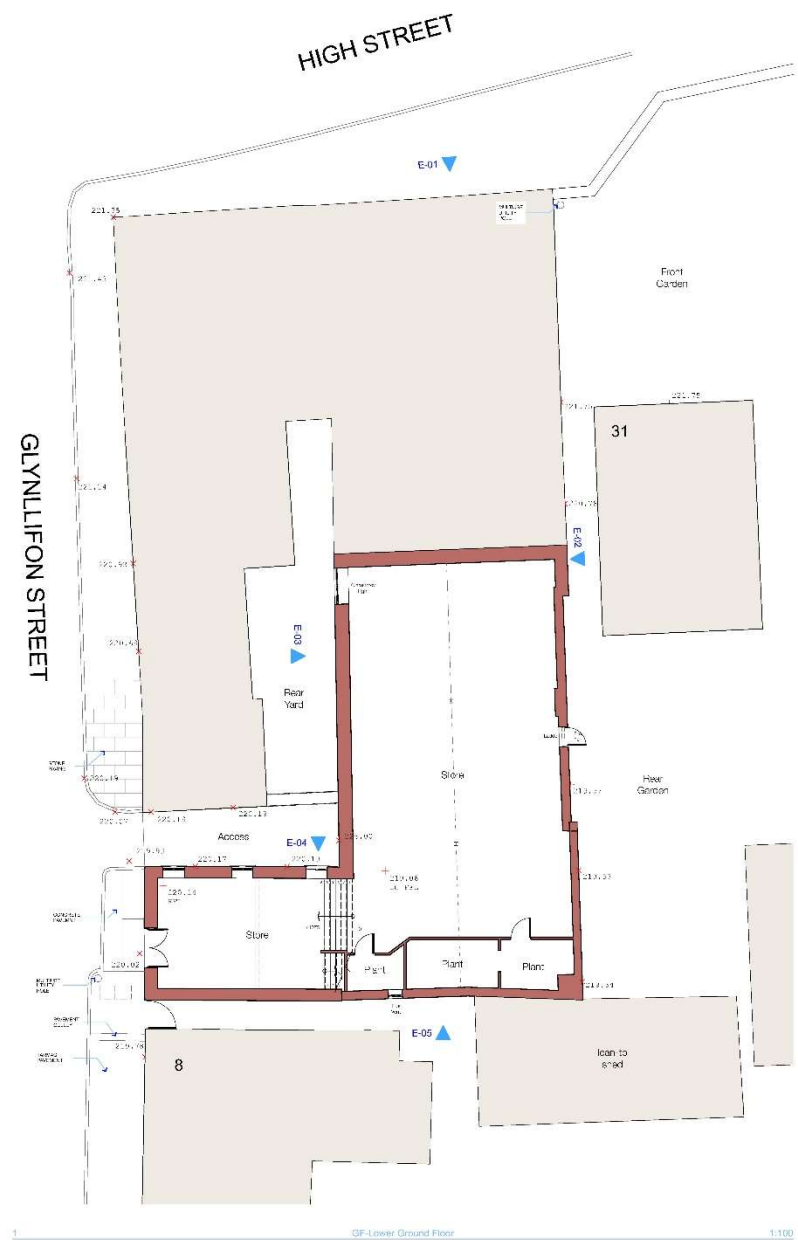
**Alterations to  
 30 High Street  
 Blaenau Ffestiniog**

Topo Survey	
Drawn by	George Gwynne
Scale	1:100
Date	24/02/2021
Project	30 High Street
Author	George Gwynne
Version	1.00

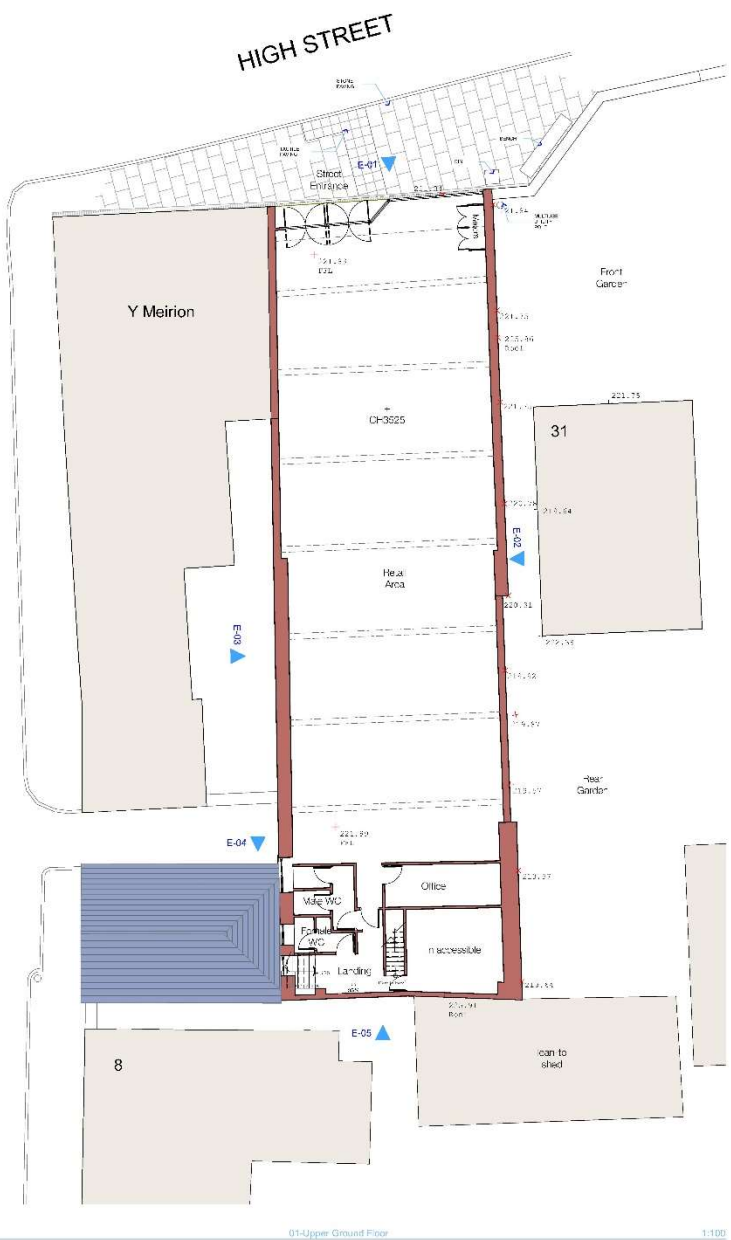
This drawing is to be read in conjunction with the written specifications provided by the Client. The Client is responsible for the accuracy of the information provided. The Ordnance Survey name is a registered trademark of the Ordnance Survey.

Derbyn - Blaenau Ffestiniog  
E-01

Tud. 191



01-Lower Ground Floor 1:100



01-Upper Ground Floor 1:100




**DESIGN AND ARCHITECTURE LIMITED**  
 101A-101B, The Dock Street, Merthyr Tydfil, South Wales, CF47 9AT  
 Tel: 01497 773590 Fax: 01497 773591 Email: info@designandarch.co.uk Website: www.designandarch.co.uk

**Alterations to 30 High Street Blaenau Ffestiniog**

Existing Plans	
Drawn by:	Derbyn
Scale:	As shown
Revised by:	Derbyn
Scale:	As shown
Author:	Derbyn
Date:	24/02/2021
Scale:	As shown
Author:	Derbyn
Date:	24/02/2021

The drawing is to be read in conjunction with the written specification provided by WED Design.  
 It is intended to be used as a guide only and should not be used for construction purposes.  
 No liability is accepted for any errors or omissions.

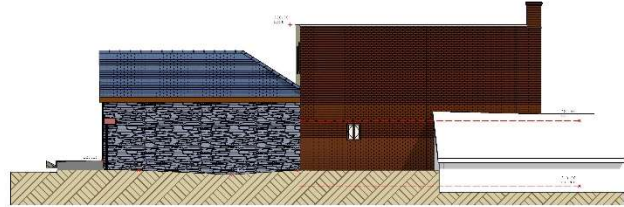
This drawing is the property of Derbyn. It is not to be used for any other project without the written permission of Derbyn. It is not to be used for any other project without the written permission of Derbyn. It is not to be used for any other project without the written permission of Derbyn.

Tud. 192

DERBYN  
Adran Cynllunio 21/09/21



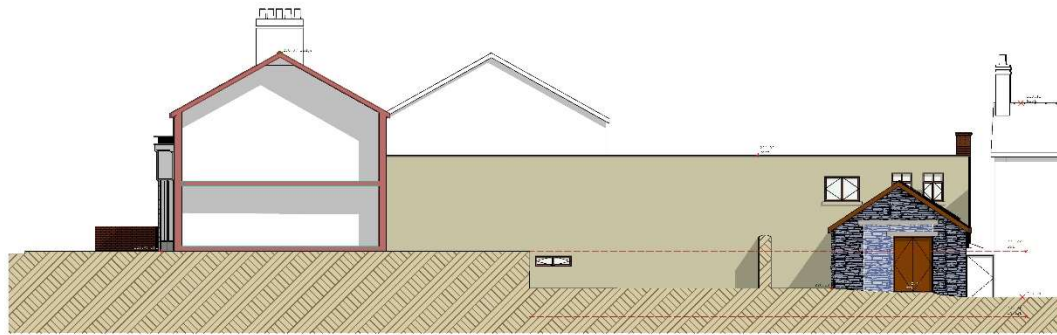
5 Existing Front Elevation 1:100



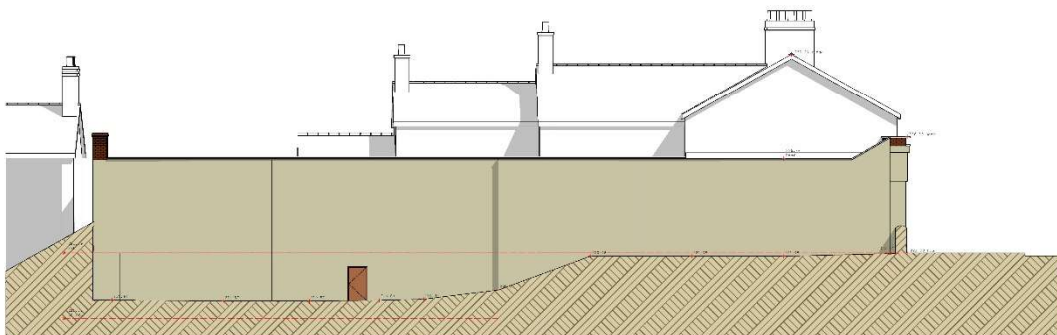
1 Existing Side Elevation 1:100



2 Existing Side Elevation 1:100



3 Existing Side Elevation 1:100



4 Existing Side Elevation 1:100



DESIGN AND ARCHITECTURE LIMITED  
CIAT  
1012027 7256  
www.designandarchitecture.co.uk

Alterations to  
30 High Street  
Blaenau Ffestiniog

Existing Elevations	
Drawn by	Benjamin Jones
Scale	1:100
Date	24/02/2021
Checked by	Mark G.A.
Scale	1:100
Date	01/03/2021

This drawing is to be read in conjunction with the written specification provided by W&S Design.  
Copyright © 2021 W&S Design. All rights reserved. No part of this drawing may be reproduced without the written permission of W&S Design.  
W&S Design Ltd

This drawing is to be read in conjunction with the written specification provided by W&S Design.  
Copyright © 2021 W&S Design. All rights reserved. No part of this drawing may be reproduced without the written permission of W&S Design.  
W&S Design Ltd

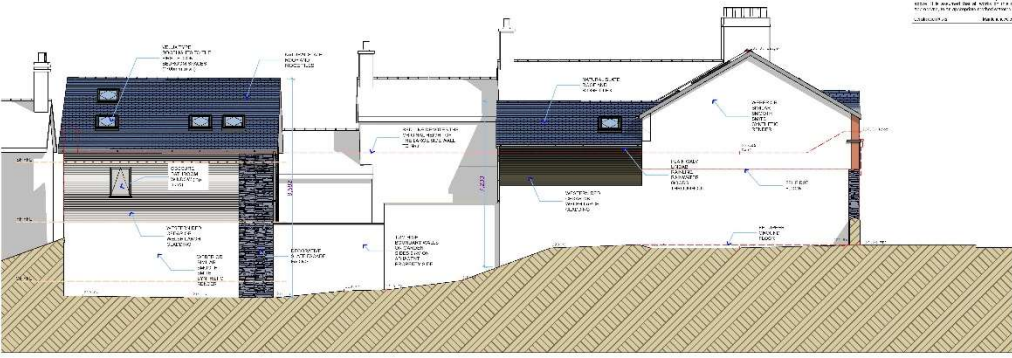




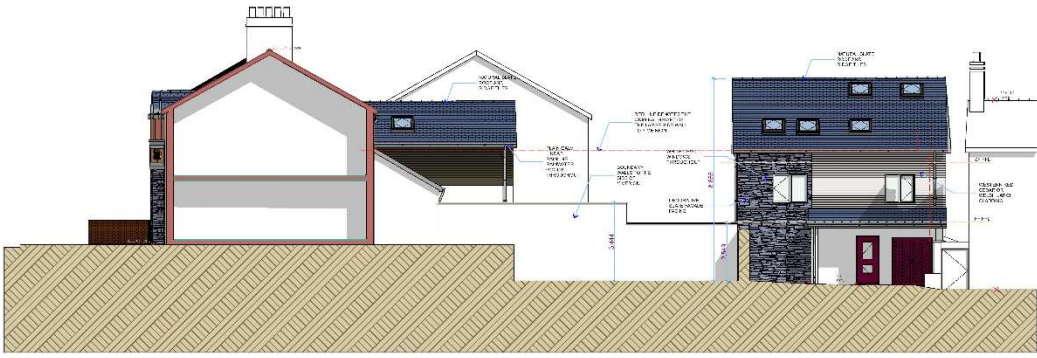
1 Proposed Front Elevation 1:100



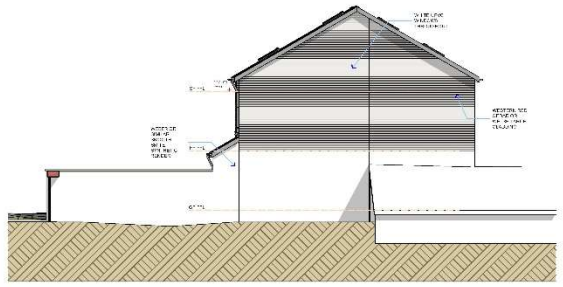
6 Proposed Rear Elevation 1:100



2 Proposed Side Elevation 1:100



3 Proposed Side Elevation 1:100



4 Proposed Side Elevation 1:100



5 Proposed Side Elevation 1:100



7 Proposed Side Elevation 1:100

1:100 1:100 1:100 1:100 1:100 1:100 1:100 1:100 1:100 1:100

For: **30 High Street**

**DESIGN AND ARCHITECTURE LIMITED** CIAT

100 High Street, Cardiff, CF10 1AA

01446 600000

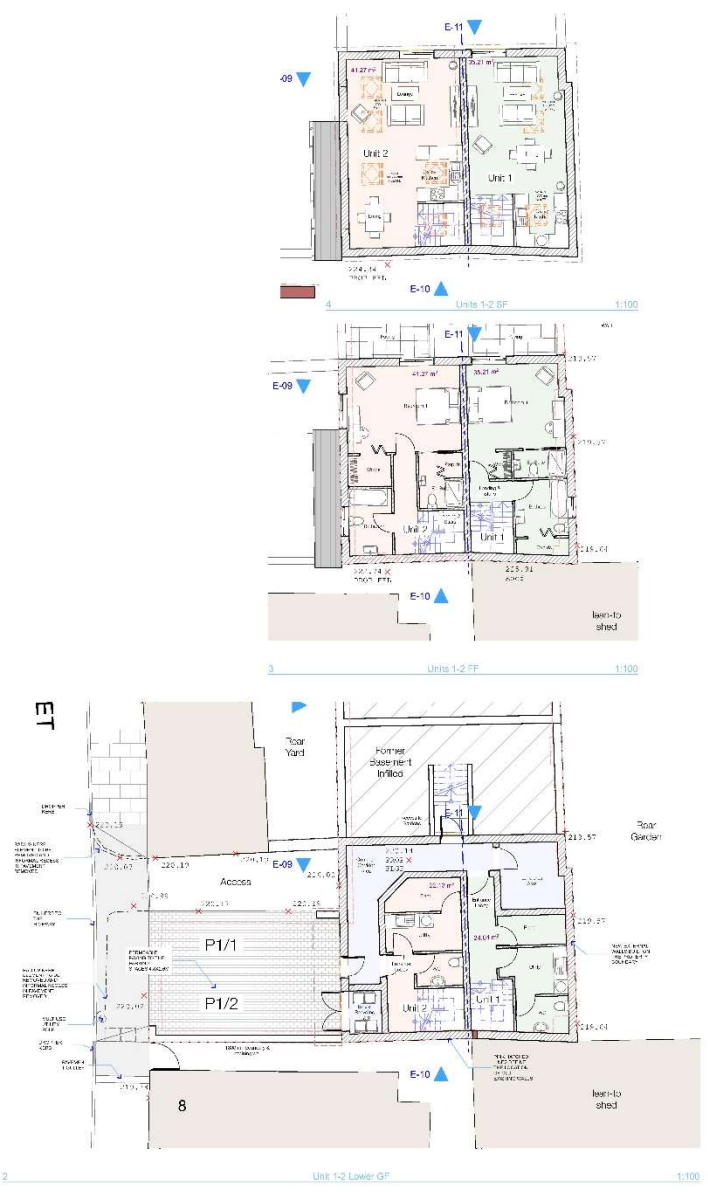
**Alterations to 30 High Street, Blaenau Ffestiniog**

Proposed Elevations			
Project Name	30 High Street	Client	30 High Street Ltd
Project No	2024/001	Drawn	AW
Project Date	15/01/2024	Checked	AW
Project Location	30 High Street, Blaenau Ffestiniog	Scale	1:100
Project Status	Pre-Application	Date	15/01/2024
Project Reference	2024/001	Author	AW
Project Address	30 High Street, Blaenau Ffestiniog	Version	1.0
Project Contact	30 High Street, Blaenau Ffestiniog	Scale	1:100
Project Phone	30 High Street, Blaenau Ffestiniog	Date	15/01/2024
Project Email	30 High Street, Blaenau Ffestiniog	Author	AW
Project Website	30 High Street, Blaenau Ffestiniog	Version	1.0
Project Social	30 High Street, Blaenau Ffestiniog	Scale	1:100
Project Other	30 High Street, Blaenau Ffestiniog	Date	15/01/2024

This drawing is to be read in conjunction with the other specifications provided to the Applicant. It is the Applicant's responsibility to ensure that all specifications are followed. The Applicant is responsible for ensuring that the design complies with all relevant regulations and standards. The Applicant is responsible for ensuring that the design is suitable for the intended use and that it meets all relevant requirements. The Applicant is responsible for ensuring that the design is suitable for the intended use and that it meets all relevant requirements. The Applicant is responsible for ensuring that the design is suitable for the intended use and that it meets all relevant requirements.

Tud. 194

UNITS 1-2 LOWER GROUND FLOOR  
UNITS 1-2 FIRST FLOOR  
UNITS 3-4 GROUND FLOOR & RETAIL  
UNITS 3-4 FIRST FLOOR




**DESIGN AND ARCHITECTURE LIMITED**  


30 High Street, Blaenau Ffestiniog, Gwynedd, LL55 2AB  
 Tel: 01772 871221 | Email: info@designandarch.co.uk | www.designandarch.co.uk

**Alterations to 30 High Street, Blaenau Ffestiniog**

**Proposed Plans**

Project Name	Client	Date
Alterations to 30 High Street	Blair & Blair	09/02/2022
Project No.	2022-01	Version
Author	AW	Checked
Scale	1:100	Date

This drawing is to be read in conjunction with the contract specification provided by the Employer. It is the responsibility of the Employer to ensure that the contract specification is complete and correct. The Architect is not responsible for any errors or omissions in the contract specification. The Architect is not responsible for any errors or omissions in the contract specification.

Tud. 195



Tud. 196



Tud. 197



Tud. 198



Tud. 199



Tud. 200





Tud. 201



Tud. 202



# Eitem 5.9

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/02/2022
ADRODDIAD YR UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

**Rhif: 9**

**Rhif y Cais: C21/0767/14/LL**

**Dyddiad Cofrestru: 04/08/2021**

**Math y Cais: Llawn**

**Cymuned: Caernarfon**

**Ward: Cadnant**

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

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

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/02/2022
ADRODDIAD YR UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

## 1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais llawn ar gyfer adeiladu 17 o dai fforddiadwy yn cynnwys 6 tŷ deulawr 4 person, 6 tŷ deulawr 5 person, 2 dŷ deulawr 7 person a 3 byngalo 3 person. Mae'r bwriad hefyd yn cynnwys adeilad mynedfa a ffordd fynediad, llefydd parcio, tirlunio a phantiau draenio tir (swales) yng nghornel de ddwyreiniol y safle ar gyfer dal dŵr wyneb. Lleolir y safle ymysg tai o fewn tref Caernarfon. Byddai terfyn gogledd dwyreiniol, de ddwyreiniol a de orllewinol yn wynebu eiddo preswyl a'r terfyn gogledd gorllewinol yn wynebu ffordd sirol. Lleolir y safle gyferbyn ag ysgol uwchradd Syr Hugh Owen.
- 1.2 Defnyddiwyd y safle beth amser yn ôl fel rhandiroedd, ac mae'n gae glas heb ei datblygu ar hyn o bryd. Noder bod y safle ar lethr graddol yn rhedeg am i lawr oddi wrth y ffordd sirol tuag at dai preswyl i'r de ddwyrain. Gwasanaethir y safle gan fynedfa amaethyddol bresennol o'r ffordd sirol dosbarth 2 gyfochrog. Mae'r safle yn gorwedd o fewn ffin datblygu tref Caernarfon ond nid yw wedi ei ddynodi ar gyfer unrhyw ddefnydd arbennig o fewn Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.
- 1.3 Cefnogir y cais gan y dogfennau a'r asesiadau a ganlyn:
- Datganiad Dylunio a Mynediad.
  - Datganiad Cynllunio
  - Asesiad Effaith ar yr Iaith Gymraeg. Datganiad o anghenion Tai Fforddiadwy.
  - Datganiad cymysgedd tai.
  - Strategaeth Draenio (yn cynnwys cyfeiriad byr at gadwraeth dŵr)
  - Asesiad Trafnidiaeth
  - Arolwg Coed.
  - Manyleb Gwrychoedd.
  - Asesiad Ecolegol Cychwynnol.
  - Adroddiad Ymgynghori Cyn Gwneud Cais
- 1.4 Nid yw'r datblygiad arfaethedig yn unol â'r disgrifiad a'r meini prawf a nodir yn Atodlen 1 Rheoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Asesiad Effaith Amgylcheddol) (Cymru) 2017. O ystyried mai prosiect datblygiad trefol yw'r bwriad, fe syrthia i golofn 1, rhan 10(b) o Atodlen 2. Nid yw ardal y safle yn fwy na 5 hectar ac nid yw nifer yr aneddiadau yn fwy na 150, sy'n golygu nad yw'r cynnig yn fwy na throthwy colofn 2. Felly, nid oes angen sgrinio'r cynnig yn sgil ei faint a'i natur ac o ganlyniad mae'n annhebygol y bydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith arwyddocaol ar yr amgylchedd ac felly nid oes angen cyflwyno asesiad effaith amgylcheddol gyda'r cais cynllunio.
- 1.5 Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio oherwydd byddai'r bwriad yn golygu codi mwy na 5 o dai.
- 1.6 Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio ar 10/01/22 pan benderfynwyd gohirio'r cais er mwyn i'r Pwyllgor dderbyn gwybodaeth ychwanegol am yr isod:
- Ymateb mwy manwl i ymateb y Cyngor Tref a chadarnhad am y cyfnod pan gynhaliwyd yr Asesiad Trafnidiaeth.
  - Cynllun mwy manwl yn dangos y mynedfeydd gerddwyr ac i gerbydau i'r ysgol.
  - Ffotograffau / fideo yn dangos y safle mewn perthynas â'r ysgol.
  - Mwy o fanylion am y cyfyngiad cyflymder a'r mesurau tawelu traffig posib.

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 28/02/2022</b>
<b>ADRODDIAD YR UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

1.7 Mewn ymateb i'r gohirio, mae'r asiant wedi cyflwyno'r wybodaeth ychwanegol isod:

- Copi o'r Archwiliad Diogelwch sydd wedi ei gynnal ac y cyfeirir ato yn yr Asesiad Trafnidiaeth.
- Datganiad gan Cadarn Consulting, Peirianwyr Priffyrdd arbenigol a gynhaliodd yr asesiad trafndiaeth mewn ymateb i Bryderon y Pwyllgor a'r Cyngor Tref.
- Cynllun yn rhoi manylion am y mynedfeydd i gerbydau a cherddwyr i'r ysgol.
- Datganiad ychwanegol yng nghyswllt pa mor ddibynadwy yw'r ffigyrau cyfrif traffig a chanfyddiadau'r arolwg cerddwyr a wnaed ar 7 Chwefror 2022.

## **2. Polisiâu Perthnasol:**

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

2.2 Mae Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn rhoi dyletswydd ar y Cyngor i ymgymryd â chymau rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r saith nod llesiant sydd yn y Ddeddf. Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu cynaliadwy', fel sydd wedi'i nodi 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 ac Ynys Môn 2011-2026 a fabwysiadwyd ar 31 Gorffennaf 2017**

PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'i diwylliant

PS 2: Isadeiledd a chyfraniadau gan ddatblygwyr

ISA 1: Darpariaeth Isadeiledd

ISA 4 - Diogelu llecynnau agored presennol

ISA 5: Darpariaeth manau agored mewn datblygiadau tai newydd.

PS 4: Trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygyrchedd

TRA 2: Safonau parcio

TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant

PS5: Datblygiad cynaliadwy

PS6: Lliniaru ac addasu i effeithiau newid hinsawdd

PCYFF 1: Ffiniau Datblygu

PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu

PCYFF 3: Dylunio a siapiau lle

PCYFF 4: Dylunio a thirweddu

PCYFF 6: Cadwraeth dŵr

PS 17: Strategaeth Aneddiadau

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

TAI 8: Cymysgedd briodol o dai

PS 18: Tai fforddiadwy

TAI 15: Trothwy Tai Fforddiadwy a'u Dosbarthiad

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

AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/02/2022
ADRODDIAD YR UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

### Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA):

CCA: Tai fforddiadwy

CCA: Cymysgedd briodol o dai

CCA: Cynnal a Chreu Cymunedau Ffyniannus a Chynaliadwy

CCA: Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol

CCA: CCA: Ymrwymadau Cynllunio.

### 2.4 Polisiâu Cenedlaethol:

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth

Nodyn Cyngor Technegol 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy Nodyn Cyngor Technegol 20:

Cynllunio a'r Iaith Gymraeg Nodyn Cyngor Technegol 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur

### 3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Cais rhif C09A/0279/14/AM - Cais amlinellol ar gyfer adeiladu 23 o dai, llefydd parcio a mynedfa - Tynnwyd y cais yn ôl ar 12 Dachwedd 2009.

3.2 Cais rhif C09A/0564/14/AM - Cais amlinellol ar gyfer adeiladu 23 o dai, llefydd parcio a mynedfa - Bu i'r cais gael ei archifo oherwydd diffyg ymateb gan yr ymgeisydd ac nid yw wedi ei benderfynu.

3.3 Cais rhif 8365 Datblygiad preswyl ar gae rhif 380, 381 a 384. Gwrthod ar 07.02.1962. Rheswm: cadw rhandiroedd.

### 4. Ymgynghoriadau:

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

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

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

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

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

#### Sylwadau Pellach:

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

1. Mae'r ddogfen yn nodi;

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

Disgwylir am asesiad gan Gyngor Gwynedd. Pam nad oes asesiad wedi ei wneud?

2. Mae'r ddogfen yn nodi;

*"Mae'r asesiad Trafnidiaeth wedi ei gyflawni gan yr ymgeisydd ym*

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/02/2022
ADRODDIAD YR UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

*mis Mehefin eleni."*

Nodwyd mai nid yr ymgeisydd oedd yn y lle gorau i gynnal yr asesiad ac nad oedd yr amseriad ychwaith yn un da gan iddo gael ei gynnal ym mis Mehefin, yn ystod y pandemig, pan oedd gan 3/7 dosbarth arholiadau allanol.

Dylid fod wedi cynnal yr asesiad yn ystod y tymor yma - mewn tywydd sych ac ar ddiwrnod glawog.

3. Mae'r ddogfen yn nodi;

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

Roedd y pwyllgor yn disgwyl data a dadansoddiad ohono.

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

(b) Faint o gerbydau o Fethel;

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

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

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

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

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

Yr Uned Drafnidiaeth:

#### **Ymateb Cyntaf:**

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

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

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

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/02/2022
ADRODDIAD YR UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

agor a chau'r Ysgol.

Bydd y gyffordd i'r safle arfaethedig, yn cael ei lleoli dros y ffordd i Ysgol Syr Hugh Owen. Mae'r wybodaeth a gyflwynwyd gan yr ymgeisydd yn dangos y bydd y mynediad yn cael ei adeiladu i ddarparu gweledd addas i gerbydau. I gyflawni hyn, mae'r cynlluniau yn dangos gweledd digonol i'r naill gyfeiriad, o bwynt 2.4m o gyffordd y safle.

Fel rhan o'r cynllun, mi fydd oddeutu 6 man parcio yn cael eu tynnu o'r gilfan y tu allan i'r Ysgol. Er mwyn digolledu'r nifer o lecynnau parcio yn y gilfan, bydd chwech lle parcio ychwanegol yn cael eu gosod o fewn y stad. Mae'r asesiad parcio hefyd yn dangos nad yw llecynnau presennol yn llawn yn ystod cyfnodau agor a chau'r ysgol. Mae'r ddarpariaeth barcio ar gyfer pob eiddo hefyd yn unol â'r canllawiau perthnasol.

Ar y safle, rhaid hefyd cydnabod bod dau le croesi, bob ochr i'r fynedfa arfaethedig, felly nid ydym yn rhagweld y bydd llawer o blant ysgol yn croesi o flaen y fynedfa arfaethedig.

Y pryder mwyaf a nodwyd yn yr asesiad trafnidiaeth yw'r cyflymder a nodwyd ar y ffordd bresennol, tu allan i'r ysgol. Mae mwyafrif y cerbydau sy'n teithio ar gyflymder o fewn y cyfyngiad cyfreithiol, sef 30mya, ond mae'r ffordd o flaen ysgol gydag arwyddion i hysbysu cerbydau i deithio ar gyflymder o 20mya.

Nid wyf yn credu bod yna unrhyw sail i wrthod y cais canlynol o ganlyniad i'r sefyllfa bresennol gyda thraffig o flaen yr ysgol gan na fydd y datblygiad yn effeithio ar y sefyllfa. Er hynny, mae yn galonogol clywed bod yr ymgeisydd wedi cynnig cymorth ariannol i'r Gwasanaeth Trafnidiaeth i fedru edrych i mewn i faterion diogelwch y ffordd.

#### **Ail ymateb:**

Hoffwn gadarnhau bod yna ddwy groesfan ar y ddau ochr i fynediad i'r safle arfaethedig. Mae un o'r croesfannau hynny yn groesfan "Ffurfiol" ond hefyd mae croesfan "anffurfiol" wedi ei leoli ar ochr dwyreiniol y fynedfa arfaethedig. Mae'r arwyddion 20m.y.a yn yr adroddiad yn cyfeirio tuag at ffordd gyferbyn ag Canolfan Arfon ac nid y ffordd Bethel.

Fel rhan o'r cynllun, mi roedd yna drafodaethau parthed i gyflwyno arwyddion 20m.y.a cynghorol ar y ffordd ond, gan fod gan Lywodraeth Cymru cynlluniau arfaethedig, yn fis Ebrill 2023, i newid cyfyngiadau 30mph presennol i 20m.y.a ar y ffordd, credwn byddai'r mesuriadau yma ddim yn addas.

Mae gen i bryder y byddai cyflwyno cyfyngiadau cyflymder 20m.y.a yn unig ddim yn ddigonol i wella'r sefyllfa diogelwch presennol o flaen yr ysgol, ac felly credwn fod angen mesuriadau tawelu traffig ychwanegol. Byddai cyfraniad ariannol yn ein galluogi i gyflawni hynny.

Gyda chyfraniad sydd wedi ei gyflwyno, bydd modd rhoi ystyried i fesuriadau megis twmpathau a newidiadau i'r marciau ffordd, ond



PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/02/2022
ADRODDIAD YR UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

wrth gwrs rydym yn awyddus i gyd weithio gyda'r gymuned i sicrhau byddai unrhyw newid i'r ffordd ganlynol yn fuddiol i'r gymuned.

### **Trydydd Ymateb:**

Mae dogfen yn dweud bod y ffigyrau yn gyd fynd gyda data gan DFT. Ond credaf fod hynny ddim yn wir. Mae'r wybodaeth DFT yn dangos cynnydd yn nifer o gerbydau ar y ffordd ganlynol hyd at 2009, lle mae DFT wedi stopio casglu'r data. O 2009 ymlaen does yna ddim gwybodaeth i ddangos os oes cynnydd neu leihad yn y nifer o gerbydau. (mae yna ddata ar gyfer Bethel sy'n dangos cynnydd o 15% mewn traffig yn gyfnod hyd at 2019). Felly dwi'n amau bod yna ychydig o effaith y pandemig yn bodoli yn y ffigyrau sydd wedi ei ddangos.

Er hynny mae rhaid cydnabod y sylwadau canlynol;-

Mae'r gwaith sydd ar hyn o bryd yn cael ei wneud ar ffordd osgoi Caernarfon ag effaith na ellir ei darogan ar yr AADT i'r Isffordd, er hynny, pan fydd y gwaith wedi ei gwblhau yn 2022 rhagwelir y bydd yr AADT yn gostwng o 16%.

Bydd categoreiddio traffig cymedrol yn unol â chategoreiddiad Math Ffordd NRSWA a chanllawiau technegol y DFT, *Transport in the Urban Environment*, ynghyd â CD 224 o'r *Design Manual for Roads and Bridges*. Yn wir, mae gan y B4366 cyfredol y potensial i gymryd 50% o gynnydd mewn AADT gan barhau o fewn yr un categori dyluniad.

Mae pryder y Cynghorwyr yn cyfeirio tuag at draffig adeg ysgol. Dwi ddim yn credu bod yna lawer o wybodaeth ychwanegol wedi ei ddarparu i ddangos sut mae'r ddau sylwad uchod yn dylanwadu ar draffig yn ystod y cyfnod yma.

### **Pedwerydd Ymateb:**

Mae'r gwybodaeth ychwanegol yn ddigonol i cyfarch y pryderon mewn perthynas a ddiogelwch yn sgil y bwriad.

Beth mae'r adroddiad canlynol yn ei ddangos yw;-

Does yna ddim llawer o wahaniaeth yn y nifer o gerbydau sy'n trafaelio ar y ffordd 2021, cyfnod y pandemig, i gymharu ar yr adeg cyn y pandemig sef y 2019.

Mae'r yna hefyd arolwg wedi ei wneud sy'n dangos y nifer o pobl (plant ysgol yn bennaf) sy'n cerdded ar y rhan yma o'r ffordd ar hyn o bryd. Mae'r ffigyrau yn dangos bod y nifer yn isel, gyda mwyafrif yn croesi ar y croesfan ger llaw.

Cyfoeth Naturiol Cymru:

Diolch am ymgynghori gyda Chyfoeth Naturiol Cymru am y cais uchod.

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/02/2022
ADRODDIAD YR UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

sylwadau i'w gwneud ar y datblygiad arfaethedig.

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

Sylwer nad yw ein penderfyniad i beidio â rhoi sylwadau yn golygu na allai fod posibilrwydd y gall y datblygiad arfaethedig effeithio ar fuddiannau eraill, gan gynnwys buddiannau amgylcheddol o bwysigrwydd lleol.

Dylid rhoi gwybod i'r ymgeiswyr mai hwy, ynghyd â chaniatâd cynllunio, sydd yn gyfrifol am sicrhau bod ganddynt yr holl drwyddedau/caniatadau sy'n berthnasol i'w datblygiad.

Dŵr Cymru:

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

Uned Iaith:

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

Uned Draenio

Mae'r datblygwr wedi cymryd camau priodol i ddod o hyd i ffosydd / cyrsiau dŵr o fewn y safle a'r unig un yw ffos sy'n cludo dŵr o gyfeiriad y briffordd tua'r gogledd orllewin; mae mesurau wedi eu cynnwys yn y dyluniad i ganiatáu i'r ffos yma gael ei chludo a darparu llwybr presennol drwy'r safle arfaethedig. Nid yw ein Huned yn ymwybodol o unrhyw system na chysiau dŵr eraill heb gynnal archwiliad ein hunain.

Mae mesurau cynaliadwy wedi eu cynnwys yn y cynllun draenio i ddelio ag unrhyw ddŵr wyneb sy'n disgyn ar y safle arfaethedig; bydd manylion y cynllun draenio yn cael eu craffu ymhellach wrth benderfynu ar y cais SAB.

#### Sylwadau Pellach:

Teimlaf fod ymateb yr asiant yn synhwyrol a bydd y dyluniad draenio yn cael ei graffu yn fanwl gan yr SAB er mwyn atal dŵr rhag cronni fel hyn yn y dyfodol. Wedi dweud hyn os oes rhyw fath o nodwedd ddraenio yn bresennol sydd ddim wedi cael ei hadnabod yn yr archwiliad gwreiddiol yna bydd o fudd i'r dylunwyr gael golwg arno mor fuan â phosib fel bod modd ymgymryd ag unrhyw newidiadau i'r cynllun; Rwyf yn hapus i wneud trefniadau ar gyfer dilyn hyn gyda'r dylunwyr a dod yn ôl at y Cynghorydd gyda diweddariad.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/02/2022
ADRODDIAD YR UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Gan mai dim ond edrych ar egwyddorion y cynllun draenio yr ydym fel rhan o'r broses gynllunio ymhellach, nid wyf yn credu bod angen i'r mater yma ddal y penderfyniad i fyny.

Yr Uned Bioamrywiaeth:

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

Yr Uned Goed

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

Materion Addysg

#### Cyfraniad Addysgol

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

Ysgol gynradd = 6.8 o blant.

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

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

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

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

Isod mae ffigyrau capasiti y 3 ysgol yma:

Maesincla 318

Santes Helen 75

Syr Hugh 1164

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

Maesincla 240

Santes Helen 55

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/02/2022
ADRODDIAD YR UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Syr Hugh 912

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

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle ac yn y wasg, a hysbyswyd trigolion cyfagos. Derbyniwyd gohebiaeth a deiseb yn gwrthwynebu'r cais ar sail yr isod:

Peryglon Ffyrdd  
 Diogelwch plant  
 Lefel traffig i'r ysgol gyfagos  
 Byddai'r datblygiad yn fwy addas i dai unllawr  
 Colli preifatrwydd  
 Pryderon llifogydd  
 Ffotograffau yn dangos cornel de-ddwyreiniol y safle dan ddŵr  
 Colli golau.  
 Mynediad preifat i'r tir.  
 Diffyg ystyriaeth i derfynau.

## 5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol

### Egwyddor y datblygiad

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

### Tai Fforddiadwy / Y Gymysgedd o Dai

- 5.3 Parthed cymysgedd tai, mae'r bwriad yn cynnig 6 tŷ 4 person, 5 tŷ 6 person, 3 tŷ 3 person a 2 dŷ 7 person a datgan yr ymgeisydd bod y gymysgedd yma'n seiliedig ar ffigyrau angen lleol yn yr ardal. Mae'n ymddangos bod croestoriad da i'r bwriad a derbyniwyd sylwadau gan Uned Strategol Tai y Cyngor yn datgan bod y bwriad yn cyfarfod a'r galw uchel presennol sydd yn bodoli yn y sir.
- 5.4 Mae Polisi TAI 15 yn ceisio darpariaeth briodol o dai fforddiadwy. Mae ganddo ffigwr trothwy o 2 neu fwy o unedau mewn trefi fel Caernarfon. Gan fod y datblygiad arfaethedig yn cynnig 100% o'r tai i fod yn fforddiadwy, mae hyn yn golygu fod y bwriad yn cyd-fynd â'r gofynion canran o

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/02/2022
ADRODDIAD YR UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

unedau fforddiadwy o fewn y Polisi hwn. Yn yr achos yma, bydd yr holl unedau arfaethedig yn rhai fforddiadwy ac wedi eu dylunio i Safon Ansawdd Tai Cymru a bydd y ddeiliadaeth yn rhanedig rhent cymdeithasol a rhanedig rhent canolradd.

### **Materion ieithyddol**

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

### **Cynaliadwyedd**

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

### **Mannau Agored**

- 5.7 Yn ôl Polisi ISA 5, disgwylir i gynigion ar gyfer 10 tŷ neu fwy mewn ardaloedd ble na all llecynnau agored presennol fodloni anghenion y datblygiad tai arfaethedig gynnig darpariaeth addas o fannau agored yn unol â safonau meincnod *Fields in Trust (FiT)*. Mae'r wybodaeth gyfredol a dderbyniwyd gan yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd yn dangos bod diffyg llecynnau chwarae gyda chyfarpar offer i blant yn lleol fel rhan o'r bwriad ac i'r perwyl hyn, felly, bydd angen gwneud cyfraniad ariannol ar gyfer cyfarfod a'r diffyg darpariaeth yma. Derbyniwyd cadarnhad gan yr ymgeisydd yn datgan y byddai yn fodlon gwneud cyfraniad o £3346.16 a gellir sicrhau hynny trwy gytundeb cyfreithiol 106. Ni ystyrir felly bod y bwriad yn groes i ofynion Polisi ISA 5 o'r CDLI ynghyd a'r CCA: Darpariaeth Mannau Agored mewn Datblygiadau Tai Newydd.

### **Materion addysgol**

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

### **Mwynderau Gweledol**

- 5.9 Mae Polisi PCYFF3 yn datgan caniateir cynigion os ydynt yn cydymffurfio a nifer o feini prawf sy'n cynnwys bod y cynnig yn ychwanegu neu yn gwella cymeriad y safle, yr adeilad neu'r ardal o ran y gosodiad, yr ymddangosiad, y raddfa, yr uchder, y mas a'r driniaeth i'r drychiadau; ei fod yn parchu cyd-destun y safle a'i le yn y dirwedd leol; ei fod yn defnyddio deunyddiau sy'n briodol i'r hyn sydd o'u hamgylch ac yn ymgorffori tirlunio meddal; ei fod yn gwella rhwydwaith cludiant a chyfathrebu diogel ac integredig; eu bod yn cyfyngu rhediad dŵr a pherygl risg llyfogydd ac atal llygredd; ei fod yn cyflawni dyluniad cynhwysol ac sy'n galluogi mynediad i bawb a'i fod yn helpu creu amgylcheddau iach a bywiog gan ystyried iechyd a lles defnyddwyr y dyfodol.
- 5.10 Mae cymysgedd o ran ffurf, gwneuthuriad a dyluniad i ddatblygiadau presennol yn nalgylch safle'r cais. Tai preswyl deulawr yw'r rhan helaeth o dai a welir yn nalgylch safle'r cais gan gynnwys tai o ddyluniad safonol canol yr 20fed ganrif. Lleolir adeilad Ysgol Syr Hugh Owen dros y ffordd sirol. Y prif ddeunyddiau adeiladu sydd yn gyffredin yn yr ardal leol yw gwaith bric glân, cerrig naturiol,

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 28/02/2022</b>
<b>ADRODDIAD YR UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

llechi naturiol, rendr llyfn yn ogystal â gro wedi'i 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 â gorchudd bric i'r waliau. Byddai ffiniau amgáu o wneuthuriad ffensys coedyn a rheiliau dur. Dylid gosod amod ar unrhyw ganiatâd cynllunio i warchod y terfynau.

- 5.11 Mae'r cynllun datblygu yn dilyn siâp "L" yn fras ar ffurf cul-de-sac gyda darpariaeth parcio o flaen y tai eu hunain ynghyd ac ardaloedd amwynder agored ar ymylon gogleddol y safle sydd hefyd yn cynnwys tirwedd. Bydd gerddi agored yn nhu blaen y tai ynghyd â gerddi preifat yn nhu cefn y tai eu hunain. Lleolir y tai arfaethedig ar lefel is na'r ffordd sirol gyfochrog a nodir bod y cynlluniau yn dangos y byddai uchder y tai yn debyg i uchder tai ac adeiladau yn yr ardal. Bydd cynllun a naws y datblygiad yn debyg i'r stadau cyfagos gan gynnwys cymysgedd o lawntiau preifat, tir amwynder agored ac wynebau caled ar gyfer cerddwyr a cherbydau. Fe ystyrir felly fod dyluniad ac edrychiad datblygiad yn dderbyniol ac yn unol â pholisi PCYFF 2, PCYFF 3 a PCYFF 4.
- 5.12 Er nad oes pryderon ynglŷn â dyluniad y tai arfaethedig ar y safle, byddai'r bwriad yn golygu datblygu cae glas a thorri 12 coeden ar hyd terfyn y safle gyda'r briffordd. Ni dderbyniwyd cynllun tirlunio fel rhan o'r cais, ond cafwyd ar ddeall gan yr ymgeisydd na fyddai gwrthwynebiad i osod amod priodol ar unrhyw ganiatâd i gyflwyno cynllun tirlunio i'r Cyngor o fewn mis o ddechrau gwaith ar y safle. Yn yr amgylchiadau hynny, teimlir na fyddai'r bwriad yn groes i bolisi PCYFF 3.

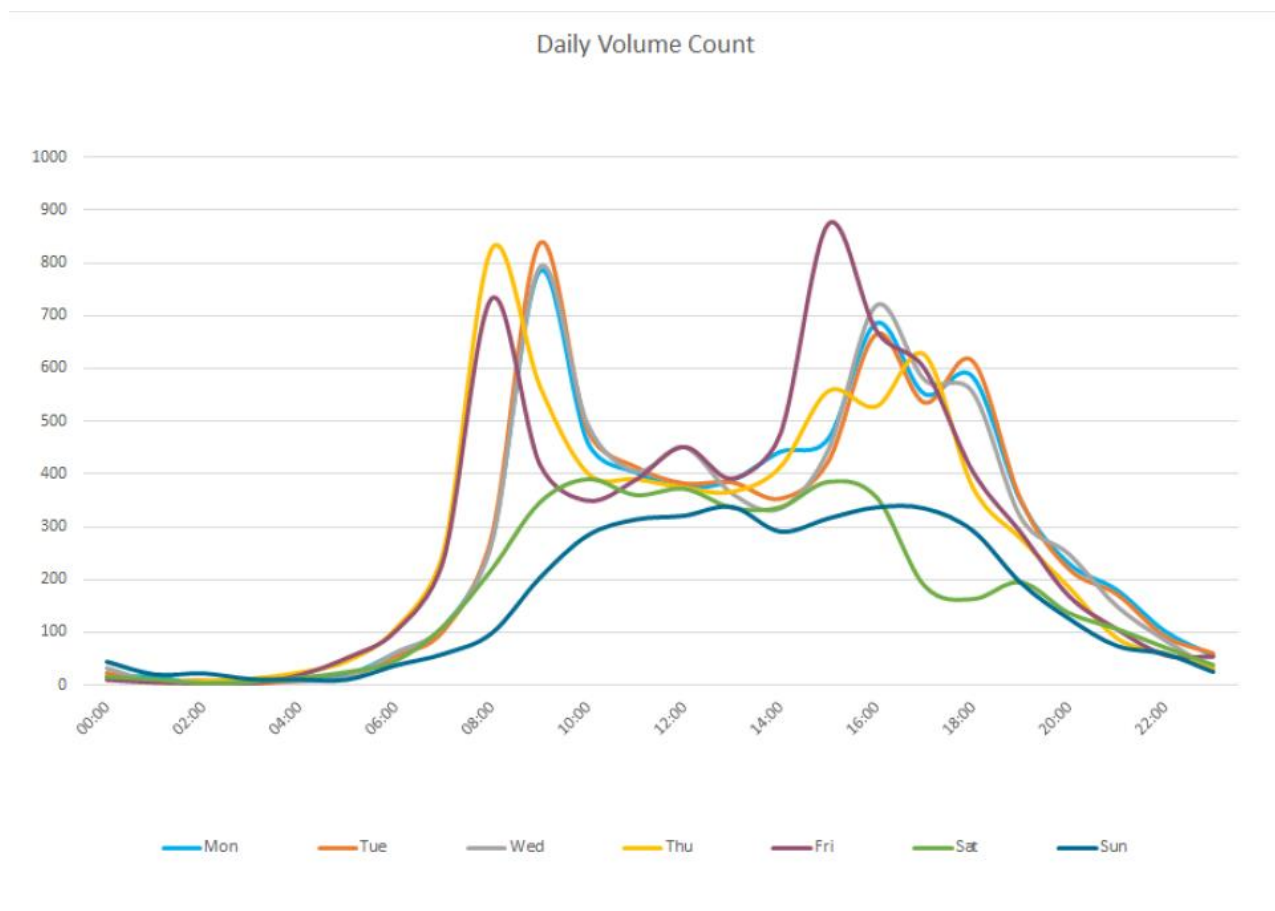
#### **Mwynderau cyffredinol a phreswyl**

- 5.13 Mae'r bwriad yn golygu codi 17 o dai ar gae glas ble saif tai preifat presennol o amgylch terfynau deheuol, dwyreiniol a gogledd dwyreiniol a ffordd sirol yn rhedeg ar hyd y terfyn gogledd gorllewinol. Derbyniwyd sylwadau yn gwrthwynebu'r bwriad ar sail colli preifatrwydd.
- 5.14 Lleolir lleiniau 1 i 9 (tai deulawr) ar hyd terfyn gogledd gorllewinol a fydd yn wynebu'r ffordd sirol yn bennaf a gyda wal dalcen llain 9 yn wynebu wal dalcen eiddo rhif 6, Ystâd Llwyn Ceirios cyfochrog. Ni ystyrir y byddai effaith sylweddol ar fwynderau trigolion y tŷ hwnnw.
- 5.15 Lleolir lleiniau rhif 10 i 12 (tai unllawr) ar hyd y terfyn gogledd dwyreiniol; byddai drychiad cefn y tai hynny o fewn tua 5 metr i derfyn y safle ac yn wynebu wal dalcen a gardd gefn eiddo rhif 5, Ystâd Llwyn Ceirios cyfochrog. Mae pryder ynglŷn ag agosrwydd y tŷ arfaethedig at y terfyn oherwydd effaith ar gymydog. Fodd bynnag, oherwydd mai unllawr fyddai'r eiddo ni ystyrir y byddai'r tai yn goredrych eiddo'r cymydog. Hefyd, derbyniwyd trawstoriad i ddangos lefelau a chynllun pellach yn dangos effaith y byngalo ar lwybr golau haul y cymydog, mae'r cynllun yn dangos na fyddai yn cael effaith sylweddol ar olau i dŷ'r cymydog. Byddai wal dalcen tŷ rhif 12 o fewn tua 6m i'r terfyn dwyreiniol ond gan fod 20 metr rhwng y tŷ arfaethedig a'r tai i'r dwyrain, ni ystyrir y byddai effaith sylweddol ar y tai hynny.
- 5.16 Lleolir lleiniau 13 i 16 yng nghanol y safle, yn fras ble byddai drychiad cefn a thalcen rhif tŷ 13 (tŷ deulawr) dros 20 metr o dai y cymdogion agosaf. Felly, ni ystyrir y byddai'n cael effaith sylweddol ar fwynderau'r trigolion cyfagos.
- 5.17 Parthed tŷ rhif 17 (tŷ deulawr gydag estyniad unllawr); wal dalcen unllawr a deulawr fyddai yn wynebu cefnau tai cymdogion gyda ffenestri yn y rhan unllawr yn unig a lleolir rhan ddeulawr y tŷ tua 14 metr yn ei fan agosaf i'r terfyn deheuol. Mae peth pryder ynglŷn â lleoliad y llain arfaethedig rhwng tai cymdogion a lleiniau 13 i 16, ac yn byddai ei leoliad yn y stad yn ymddangos yn lletchwith. Fodd bynnag, byddai lleoliad yr ystâd ond yn weledol o'r tu mewn i'r ystâd, ac mae'n annhebygol o amharu ar fwynderau'r ardal ehangach.
- 5.18 Mae peth pryder ynglŷn â lleoliad rhai o'r tai arfaethedig ar eiddo cymdogion, fodd bynnag, teimlir y gellir lleihau'r pryderon hynny drwy osod amodau ar unrhyw ganiatâd, tynnu hawliau caniaetaol parthed estyniadau ac ychwanegiadau i doeau y tai arfaethedig a gofyniad i codi ffens/terfyn yn mesur 1.8 metr / 2m mewn uchder o amgylch y safle. Fe ystyrir felly fod y bwriad yn dderbyniol ac yn unol â pholisi PCYFF 2 sydd yn gwarchod mwynderau.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/02/2022
ADRODDIAD YR UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

### Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.19 Mae'r bwriad yn golygu adeiladu 17 o dai yn cynnwys ffordd ystâd a llefydd parcio ar gyfer pob llain. Bwriedir hefyd dileu'r gilfan barcio presennol ar y ffordd sirol er gwella llinellau gwelededd mynedfa yr ystâd arfaethedig a gosod y llefydd parcio hynny oddi mewn i fynedfa'r ystâd. O ganlyniad i hyn, ni fydd unrhyw ddarpariaeth barcio ar y stryd yn cael ei cholli. Mae'r safle oddi mewn i ffin ddatblygu'r dref mewn ardal breswyl, gyferbyn â'r ysgol uwchradd. Noder hefyd y byddai'r safle yn cael ei gwasanaethu gan ffordd sirol dosbarth 2.
- 5.20 Cyflwynwyd asesiad trafndiaeth gyda'r cais er mwyn asesu materion ffyrdd sy'n berthnasol i'r datblygiad. Yn dilyn y cyhoeddusrwydd statudol, bu i'r Gwasanaeth Cynllunio dderbyn gohebiaeth gan drigolion lleol a Chyngor Tref Caernarfon yn mynegi pryderon sylweddol ynglŷn ag effaith y bwriad ar ddiogelwch ffyrdd yn yr ardal leol.
- 5.21 Derbyniwyd sylwadau Uned Trafndiaeth y Cyngor ar y bwriad, oedd yn datgan bod y safle mewn lleoliad sy'n hygyrch i gyfleusterau cymdeithasol fel ysgolion a chanolfan hamdden. Nodir hefyd bod y fynedfa arfaethedig yn dderbyniol ac na fyddai yn amharu ar lefydd parcio lleol o ganlyniad i adleoli'r gilfan bresennol o fewn terfynau mynedfa y stad arfaethedig.
- 5.22 Yn ystod trafodaethau yng nghyfarfod y pwyllgor cynllunio, codwyd pryderon am y cyfnod pan gynhaliwyd yr Asesiad Trafndiaeth ac os oedd y amseroedd yn rhoi gwir adlewyrchiad o'r sefyllfa. Cynhaliwyd yr asesiad drwy ddefnyddio 'Automated Traffic Counter', a osodwyd ger y safle ar ffordd Bethel am gyfnod o saith diwrnod (dros gyfnodau o 24 awr) rhwng 21/06/21 - 28/06/21. Mae Atodiad C o'r Asesiad Trafndiaeth yn cynnwys y graff isod sy'n dangos anterth y llif traffig dros y cyfnod o saith diwrnod:



- 5.23 Codwyd pryderon mewn perthynas ag amser y flwyddyn y casglwyd y data a'r effeithiau posib ar symudiadau traffig a achoswyd gan gyfyngiadau mewn perthynas â Phandemig Covid. Mewn ymateb i hyn, cadarnhaodd y wybodaeth ychwanegol a dderbyniwyd gan arbenigwyr priffordd yr

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/02/2022
ADRODDIAD YR UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- ymgeisydd ar adeg yr arolwg traffig, bod yr ysgolion yn agored ac roedd nifer yr achosion covid yn isel.
- 5.24 Cyfeiriodd y datganiad at ddata traffig hanesyddol ar gyfer y B4366 o'r Adran Drafndiaeth (DfT) ddaeth o'r orsaf cyfrif traffig maniwal a leolwyd tua 250m i'r Gorllewin o'r safle arfaethedig, oedd wedi casglu data traffig 10 mlynedd. Roedd y traffig blynyddol cyfartalog cymedr (AADT) o'r data 10 mlynedd gan y DfT i'r ffordd yma wedi ei gyfrif fel 5,389. Mae'r cyfrif AADT o'r data cyfrif traffig awtomatig a gasglwyd yn ystod arolwg Mehefin 2021 wedi ei grynhoi ym mharagraff 3.2.1 o'r asesiad trafndiaeth fel 5,856.
- 5.25 O ystyried y ffactorau twf ar y data a ddarparwyd gan y DfT roedd yr AADT i'r safle a gasglwyd yn 2021 yn cyd-fynd â data yr AADT a gasglwyd ar gyfer y ffordd benodol dos gyfnod o 10 mlynedd. Roedd y wybodaeth hefyd yn cynnwys yr ymateb isod:
- a. Gostyngiad posib mewn traffig o gerbydau domestig o ganlyniad i lai o arholiadau ysgol y gellid eu cydbwysu gan yr angen am fwy o niferoedd o gerbydau o ganlyniad i gyfyngiadau COVID gyda rhannu cerbydau i gael mynediad i'r ysgol.
  - b. Mae'r gwaith sydd ar hyn o bryd yn cael ei ymgymryd ar ffordd osgoi Caernarfon ag effaith na ellir ei darogan ar yr AADT i'r Isffordd, er hynny, pan fydd y gwaith wedi ei gwblhau yn 2022 rhagwelir y bydd yr AADT yn gostwng o 16% (Tabl 12.3.2 Datganiad Amgylcheddol Ffordd Osgoi A487 Caernarfon a Bontnewydd - Cyfrol 1 Adroddiad Asesiad Technegol) o ganlyniad i gyflwyno llwybr Dosbarthwr Lleol newydd, gan ostwng y cyfaint traffig ymhellach a'r AADT cyffredinol i'r isffordd.
  - c. Yn ogystal, yn y tymor hirach rhagwelir drwy fentrau a nodir gan Lywodraeth Cymru drwy offerynnau statudol fel Deddf Teithio Llesol a Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol, y bydd cyfaint cyffredinol cerbydau ar Isffyrdd a leolir mewn amgylcheddau adeiledig trefol fel y rhain, yn gostwng drwy ddatblygu gwell dulliau teithio cynaliadwy.
  - d. Nodir hefyd bod rhan o'r Isffordd a gaewyd ar gyfer gwaith ar y ffordd osgoi wedi ail-agor ar 11 Mehefin 2021, gyda'r Arolwg Traffig yn cael ei gynnal yn ystod 21 -27 Mehefin 2021.
- 5.26 Roedd y datganiad a dderbyniwyd hefyd yn egluro bod y wybodaeth y gofynnwyd amdani gan y Cyngor Tref o ran cyfeiriad y traffig a'r parcio ar y ffordd ar gael yn yr Asesiad Trafndiaeth. Aiff y wybodaeth ymlaen i egluro bod gan y ffordd y potensial i gymryd cynnydd o 50% yn y traffig dyddiol blynyddol ar gyfartaledd gan barhau yn yr un categori dyluniad a bod y cais sydd ar hyn o bryd dan ystyriaeth yn debygol o achosi cynnydd o ddim ond 3.5% yn y traffig dyddiol blynyddol ar gyfartaledd.
- 5.27 Mae'r uned drafndiaeth wedi asesu'r wybodaeth ychwanegol ac wedi cydnabod y canfyddiadau yng nghyswllt safon y ffordd a'i gallu i ymdopi â thraffig ychwanegol a'r gostyngiad tebygol mewn traffig yn dilyn cwblhau'r ffordd osgoi. Fodd bynnag, ni wnaethant ystyried bod y canfyddiadau yng nghyswllt niferoedd o gerbydau yn derfynol ac nid oedd hi'n glir o hyd a yw'r pandemig wedi effeithio ar y ffigyrau a ddangoswyd. Yn ogystal, ni wnaeth y wybodaeth ymateb i bryderon y pwyllgor ynghylch traffig yn ystod amseroedd ysgol.
- 5.28 Yn sgil sylwadau'r Uned Drafndiaeth, fe wnaeth Ymgynghorwyr Priffyrdd yr ymgeisydd ymgymryd â gwaith arolwg pellach gan gyflwyno tystiolaeth ychwanegol. Roedd y dystiolaeth yn cyfeirio at arolwg traffig a wnaed y tu allan i Ysgol Syr Hugh Owen yn 2019 (cyn y pandemig) sy'n dangos mai gwahaniaeth bach iawn sydd rhwng lefelau traffig yn 2019 a 2021 pan wnaed yr arolwg traffig. Felly, ystyrir bod y dystiolaeth yn ddigonol i ddangos y gellir dibynnu ar yr Asesiad Trafndiaeth a'i gasgliadau.



<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 28/02/2022</b>
<b>ADRODDIAD YR UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

- 5.29 Mewn ymateb i bryderon yr aelodau ynghylch amseroedd brig yr ysgol a cherddwyr, fe wnaeth ymgynghorwyr priffyrdd yr ymgeisydd asesiad cerddwyr ar 7 Chwefror 2022. Darganfu'r asesiad fod mwyafrif y disgyblion yn defnyddio'r pafin gorllewinol i gerdded i'r ysgol ond bod 90% yn cael eu gollwng yn yr encilfa dwyreiniol gan ddefnyddio'r ddarpariaeth croesi diogel ar y ffordd. Dylid nodi na fydd y bwriad yn arwain at golli darpariaeth parcio. Darperir parcio o fewn y safle i ddisodli'r ardal a gollir ar yr encilfa.
- 5.30 Mewn ymateb i'r wybodaeth ychwanegol, ymatebodd yr Uned Drafnidiaeth gan gadarnhau eu bod yn fodlon gyda'r wybodaeth, ei bod yn ddigonol i ymateb i bryderon y Pwyllgor ac nad oedd ganddynt unrhyw bryderon diogelwch ynghylch y bwriad.
- 5.31 Fe wnaeth yr aelodau hefyd drafod yr angen i gynnal asesiad risg i sicrhau diogelwch cerddwyr (sy'n cynnwys disgyblion ysgol) a defnyddwyr y ffordd. Cyfeiria'r Asesiad Trafnidiaeth a gyflwynwyd gyda'r cais at archwiliad diogelwch a gynhaliwyd. Mae copi o'r archwiliad cam 1 diogelwch ffordd bellach wedi ei gyflwyno. Roedd yr archwiliad yn gwneud sawl argymhelliaid am y cynllun ac fe nodir eu bod wedi eu hymgorffori yn y cynllun.
- 5.32 Mae'r asesiad Trafnidiaeth wedyn yn mynd ymhellach gyda'i argymhellion yn dilyn cwblhau'r arolwg ffordd. Un o argymhellion yr asesiad yw y dylid gostwng cyflymder y ffordd y tu allan i'r ysgol i 20mya. Fodd bynnag, mae gan yr uned drafnidiaeth bryderon os yw'r cyfyngiad cyflymder yn cael ei ostwng heb unrhyw ymyrraeth arall, o gofio am natur y ffordd, mae gostwng y cyflymder ar ben ei hun yn annhebygol o arafu cerbydau neu wella diogelwch y briffordd yn y lleoliad yma. I sicrhau bod cyflymder yn cael ei ostwng a gwella diogelwch, mae'r uned drafnidiaeth yn ystyried bod angen mesurau tawelu traffig.
- 5.33 Yn dilyn trafodaethau, mae'r ymgeisydd wedi cynnig cyfraniad ariannol i'r Gwasanaeth Trafnidiaeth fel bod modd rhoi mesurau tawelu traffig / gwelliannau priffyrdd yn eu lle i wella diogelwch y briffordd. Gall y gwelliannau gynnwys nodweddion fel twmpathau cyflymder a newidiadau i farciau'r ffordd.
- 5.34 Wedi ystyried yr holl wybodaeth a dderbyniwyd, ystyrir fod y cyfraniad yn ddigon rhesymol ac angenrheidiol er mwyn sicrhau bydd unrhyw effeithiau trafndiaeth sy'n deillio o'r bwriad yn dderbyniol. Ystyrir fod y cynnig yn unol â pholisi ISA 1 sydd yn galluogi'r Awdurdod i sicrhau gwelliannu i isadeiledd i wneud y bwriad yn dderbyniol.
- 5.35 Yn sgil sylwadau'r Uned Drafnidiaeth, derbyniwyd sylwadau pellach gan y Cyngor Tref yn cwestiynu pam nad oes asesiad wedi cael ei wneud gan Gyngor Gwynedd a hefyd yn cwestiynu cynnwys yr asesiad trafndiaeth. Wrth asesu cais cynllunio, mae'r baich yn disgyn ar yr ymgeisydd i gyflwyno gwybodaeth i alluogi i'r Awdurdod Cynllunio Lleol asesu cais cynllunio. Yn achos y cais yma, mae'r cais wedi cael ei gefnogi gan asesiad trafndiaeth lawn. Mae'r CDLI ond yn gofyn i geisiadau am 100 o dai neu fwy i gael asesiad trafndiaeth. Mae'r ymgeisydd felly wedi mynd tu hwnt i'r anghenion polisi i asesu effaith y bwriad a dylid nodi bod yr ymgeisydd wedi darparu gwybodaeth ychwanegol, wedi ei gynnal gan beirianwyr priffordd cymwys mewn ymateb i bryderon y pwyllgorau. Ymgynghorwyd â'r aelod lleol a'r Cyngor Tref ynghylch y wybodaeth ychwanegol a gofynnwyd am ymateb cyn cyfarfod y pwyllgor.
- 5.36 Fel yr hysbyswyd yn flaenorol, nid yw hi yn arferol i'r Cyngor ymgymryd â'i asesiadau technegol ei hun wrth asesu cais cynllunio. Yn yr achos yma, ystyrir fod digon o wybodaeth a thystiolaeth i law i alluogi asesiad manwl o'r cais ac felly nid oes cyfiawnhad i ofyn am ragor o wybodaeth nac asesiad pellach. Pe byddai'r cais yn cael ei ganiatáu, mae'r Uned Trafnidiaeth wedi cadarnhau bydd gan y Cyngor Tref gyfle i gael trafodaeth bellach i drafod a chytuno ar y gwelliannau i'r ffordd.
- 5.37 Gydag amodau a nodiadau perthnasol er mwyn sicrhau bydd y gwaith yn cael ei gwblhau i safonau statudol a chyfraniad ariannol trwy gytundeb 106 i sicrhau gwelliannau ffyrdd, ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi ISA 1, TRA 2 a TRA 4 o'r CDLL.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/02/2022
ADRODDIAD YR UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

### Coed a Materion Bioamrywiaeth

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

### Materion draenio tir

- 5.40 Yn dilyn y cyfnod ymgynghori statudol, derbyniwyd gohebiaeth a lluniau gan drigolion lleol yn mynegi pryderon ynglŷn â llifogydd ger y safle. Nad yw'r safle yn gorwedd o fewn Parth Llifogydd C1 na C2, fel sydd wedi eu categoreiddio gan y Mapiâu Cyngor Datblygu yn NCT 15, lle byddai dynodiadau o'r fath yn dangos risg o lifogydd. Er hynny, mae cofnodion y Cyngor yn dangos risg llifogydd dŵr wyneb 1 mewn 30 yn rhan isaf y safle. Mae NCT 15 yn nodi ym mhob parth arall lle mae llifogydd wedi eu nodi fel ystyriaeth berthnasol bydd Adran 7 yn berthnasol, h.y. asesu canlyniadau llifogydd.
- 5.41 Fel rhan o'r cais, derbyniwyd adroddiad gyda strategaeth draenio a chynlluniau manwl o'r gosodiad draenio ar gyfer y safle. Mae'r bwriad yn cynnwys adeiladu pyllau mwydo a phantiau ar y safle ar gyfer derbyn dŵr wyneb oddi ar y tai arfaethedig ac wynebâu caled i'w waredu mewn modd cynaliadwy. Adeiladir 4 pwll mwydo ar gyfer y datblygiad, gyda'r un mwyaf a fyddai yn mesur 68 medr ciwb yn cael ei osod yn rhan isaf (cornel deheuol) y safle. Sylweddolir bod y system ddraenio wedi ei dylunio er sicrhau y byddai'r bwriad yn delio gyda digwyddiad dŵr glaw hyd at ddigwyddiad eithafol ac mewn ffordd gynaliadwy.
- 5.42 Derbyniwyd sylwadau gan yr Uned Ddraenio (yn ei rôl fel Awdurdod Llifogydd Lleol) yn cadarnhau bod y datblygwr wedi cyflwyno gwybodaeth digonol i ddangos bod y system ddraenio arfaethedig yn dderbyniol ac yn addas i'r safle. Mae'r wybodaeth hefyd yn dangos bod camau priodol wedi eu cymryd i ddod o hyd i ffosydd/cyrsiau dŵr o fewn y safle a'r unig un sydd yno yw ffos sy'n cario dŵr o gyfeiriad y briffordd i'r gogledd orllewin. Mae mesurau wedi eu cynnwys yn y dyluniad i ganiatáu i'r ffos yma gael ei chludo ar ei llwybr presennol drwy'r safle arfaethedig.
- 5.43 Noder hefyd bod mesurau cynaliadwy wedi eu cynnwys yn y cynllun draenio i ddelio ag unrhyw ddŵr wyneb sy'n disgyn ar y safle arfaethedig, bydd manylion y cynllun draenio yn cael eu craffu ymhellach wrth i'r cais SAB gael ei benderfynu ac egwyddorion y cynllun draenio yn unig sy'n cael eu trafod fel rhan o'r cais cynllunio.
- 5.44 Sylweddolir bod manylion draenio wedi eu cyflwyno fel rhan o'r cais a'u hystyried gan Uned Ddraenio'r Cyngor. Datgan yr ymgeisydd hefyd "Mae pob strategaeth ddraenio sy'n cael eu cyflwyno yng Nghymru yn cael eu paratoi yn union yr un modd â hwn, yn unol â NCT 15. Ystyrir felly o'r wybodaeth a'r cyngor a dderbyniwyd, bod y strategaeth ddraenio yn dderbyniol i'r datblygiad arfaethedig yma ac yn unol â pholisi PS 6, PCYFF 6 a NCT 15.

### Materion Ychwanegol:

- 5.45 Nodir i'r Cyngor Tref ofyn am wybodaeth ynglŷn a pham y cafodd cais blaenorol ar y safle ei wrthod. Fel y gwelir o hanes y safle uchod, gwrthodwyd cais yn 1962 gan y byddai wedi golygu colli rhandiroedd. Daeth defnyddio'r tir fel rhandiroedd i ben tua 10 mlynedd yn ôl ac aeth y safle yn ôl yn dir glas. Nid yw'r tir wedi ei ddiogelu fel man agored nac i ddarparu rhandiroedd yn y

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/02/2022
ADRODDIAD YR UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

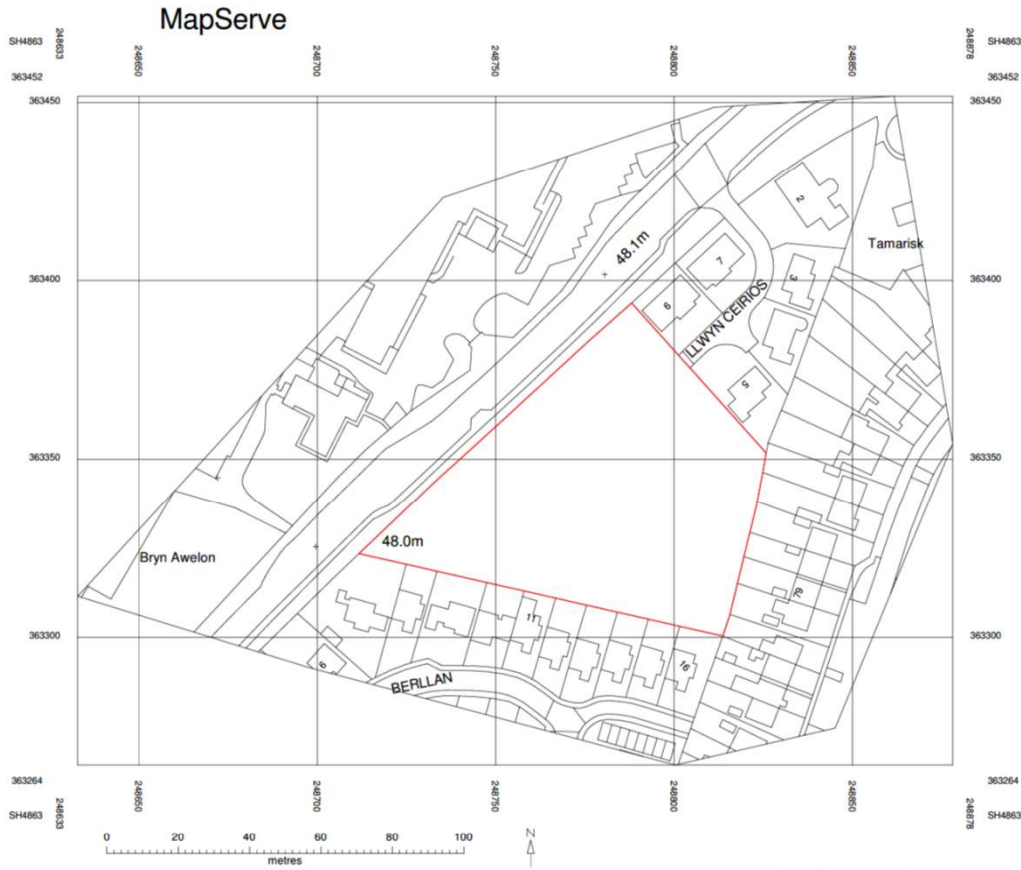
CDLI. Cyflwynwyd dau gais dilynol, tynnwyd y cyntaf yn ôl ac mae'r ail gais yn parhau heb ei benderfynu (ond mae bellach wedi dod i ben/cau, roedd wedi ei ganiatáu yn flaenorol gan Orchymyn Gweithdrefn Datblygu Cyffredinol). O'r dogfennau sydd gennym, mae'n ymddangos bod y ACLI yn aros am gynlluniau diwygiedig ar gyfer dyluniad a gosodiad y tai annedd ond ni wnaeth yr ymgeisydd neu'r asiant fynd a'r cynllun ymhellach ar y pryd. O ystyried bod y CDLI wedi ei fabwysiadu ers hynny a bod yr ystyriaethau polisi wedi newid, ni chredwn y gellir rhoi unrhyw bwysau arwyddocaol i'r hanes cynllunio ar y safle wrth ystyried y cais hwn.

## 6. Casgliadau:

- 6.1 O ystyried yr asesiad uchod, ystyrir y byddai'r bwriad i ddatblygu 17 o dai fforddiadwy yn ymateb positif i anghenion tai amrywiol sydd wedi'u hadnabod yn yr ardal. Nid oes gwrthwynebiad i ddyluniad y tai a ni ystyrir y byddai'r bwriad yn cael effaith sylweddol ar fwynderau preswyl tai cyfagos.
  - 6.2 Mae Uned Trafnidiaeth y Cyngor wedi cyflwyno sylwadau yn datgan na fyddai'r bwriad yn amharu yn andwyol ar ddiogelwch ffyrdd er y cydnabyddir y sylwadau a dderbyniwyd yn gwrthwynebu'r cais ar sail diogelwch ffyrdd. Gydag amodau a chyfraniad ariannol er sicrhau gwelliannau i'r ffordd trwy gytundeb 106, ystyrir fod y bwriad yn unol â'r polisiau trafndiaeth. Mae'r asiant wedi cyflwyno gwybodaeth ychwanegol mewn ymateb i bryderon y pwyllgor ac mae'r uned drafndiaeth wedi cadarnhau bod y wybodaeth yn gywir ac nad oes ganddynt unrhyw bryderon o ran diogelwch yn ymwneud â'r bwriad.
  - 6.3 Bu i'r Cyngor dderbyn gohebiaeth gan drigolion lleol yn datgan bod rhan isaf y safle yn gorlifo yn ystod cyfnod o law trwm ac yn pryderu y byddai'r datblygiad yn gwaethygu'r sefyllfa yn hytrach na datrys y broblem gorlifo ar y safle. Er hynny, derbyniwyd gwybodaeth gyda'r cais i dangos y gellir dylunio system ddraenio gynaliadwy, effeithiol i'r safle, fyddai yn gwella'r sefyllfa bresennol.
7. **Argymhelliad:** Dirprwyo'r hawl i ganiatáu yn ddarostyngedig i lofnodi Cytundeb 106 er mwyn sicrhau cyfraniad ariannol i wella'r ffyrdd / gosod mesurau tawelu traffig a darparu llecynnau agored.

### Amodau:

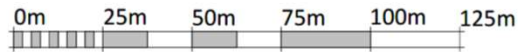
1. Pum mlynedd.
2. Yn unol â'r cynlluniau a'r dogfennau a gyflwynwyd gyda'r cais.
3. Llechi naturiol.
4. Amodau ac priffyrdd.
5. Cynllun plannu coed.
6. Amodau mesurau lliniaru bioamrywiaeth i gynnwys cydymffurfio gyda gofynion yr asesiad Ecolegol Rhagarweiniol; darparu Cynllun Atal Llygredd; sicrhau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



© Crown copyright 2020 Ordnance Survey 100053143

**1 | 01 - LOCATION PLAN**

SCALE: 1 : 1250



VISUAL SCALE 1:1250 @ A3



REV	DESCRIPTION	DATE	BY

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

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

DRAWING TITLE  
**PLANNING - LOCATION  
 PLAN**

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

DRAWING STATUS  
**PRELIMINARY**

JOB No | DRAWING No | REVISION  
**C1032 | 001**

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

Ainsley Gomon Architects Ltd. Registered in England & Wales No. 4187946  
 Registered Office: 15 Glynne Way, Hawkarden Square, Birkbeck CH41 4JH  
 PRINTED: 02/03/2021 12:42:38 **A3**



HOUSING KEY	
6 No.	TYPE 1 - 4228 AFFORDABLE
6 No.	TYPE 2 - 5238 AFFORDABLE
2 No.	TYPE 3 - 7248 AFFORDABLE
3 No.	TYPE 4 - 3228 BUNGALOW AFFORDABLE
17 No. TOTAL	

D. SHEDD WALLS CONCRETE (LINES AND CENTER LINE) (SEE PLAN)	10/07/21	AS
E. BUILDING FOUNDATION (SEE PLAN)	10/07/21	AS
F. ROAD LAYOUT AND LANE PAVEMENT TO DRIVEWAY	10/07/21	AS
G. ROAD LAYOUT AND LANE PAVEMENT TO DRIVEWAY	10/07/21	AS
H. ROAD LAYOUT AND LANE PAVEMENT TO DRIVEWAY	10/07/21	AS
I. ROAD LAYOUT AND LANE PAVEMENT TO DRIVEWAY	10/07/21	AS
J. ROAD LAYOUT AND LANE PAVEMENT TO DRIVEWAY	10/07/21	AS
K. ROAD LAYOUT AND LANE PAVEMENT TO DRIVEWAY	10/07/21	AS
L. ROAD LAYOUT AND LANE PAVEMENT TO DRIVEWAY	10/07/21	AS
M. ROAD LAYOUT AND LANE PAVEMENT TO DRIVEWAY	10/07/21	AS
N. ROAD LAYOUT AND LANE PAVEMENT TO DRIVEWAY	10/07/21	AS
O. ROAD LAYOUT AND LANE PAVEMENT TO DRIVEWAY	10/07/21	AS
P. ROAD LAYOUT AND LANE PAVEMENT TO DRIVEWAY	10/07/21	AS
Q. ROAD LAYOUT AND LANE PAVEMENT TO DRIVEWAY	10/07/21	AS
R. ROAD LAYOUT AND LANE PAVEMENT TO DRIVEWAY	10/07/21	AS
S. ROAD LAYOUT AND LANE PAVEMENT TO DRIVEWAY	10/07/21	AS
T. ROAD LAYOUT AND LANE PAVEMENT TO DRIVEWAY	10/07/21	AS
U. ROAD LAYOUT AND LANE PAVEMENT TO DRIVEWAY	10/07/21	AS
V. ROAD LAYOUT AND LANE PAVEMENT TO DRIVEWAY	10/07/21	AS
W. ROAD LAYOUT AND LANE PAVEMENT TO DRIVEWAY	10/07/21	AS
X. ROAD LAYOUT AND LANE PAVEMENT TO DRIVEWAY	10/07/21	AS
Y. ROAD LAYOUT AND LANE PAVEMENT TO DRIVEWAY	10/07/21	AS
Z. ROAD LAYOUT AND LANE PAVEMENT TO DRIVEWAY	10/07/21	AS

CAE'R GLYN, FFRDD BETHEL  
for ADRA

PROPOSED SITE PLAN

SCALE	DATE	STATUS	OWNER
As indicated @ A1	02/02/21	BM	GI

PRELIMINARY

C1032 003 H



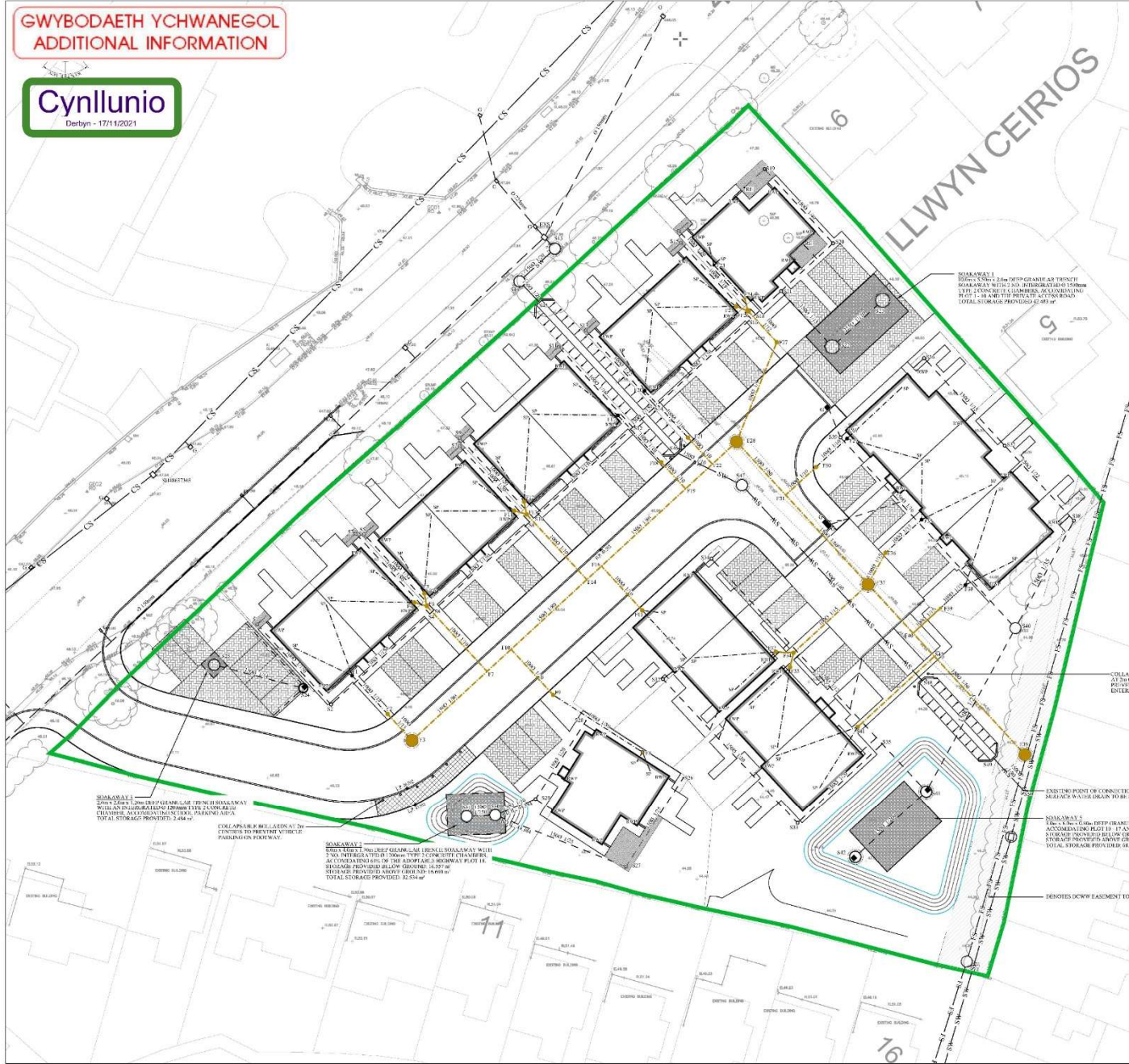
THE FULL PROJECT TITLE, THE CLIENT'S NAME, ADDRESS, AND THE DATE OF THE PLAN APPROVED FOR CONSTRUCTION. THE PLAN IS VALID FOR 12 MONTHS FROM THE DATE OF APPROVAL. THE PLAN IS VALID FOR 12 MONTHS FROM THE DATE OF APPROVAL.



**GWYBODAETH YCHWANEGOL  
ADDITIONAL INFORMATION**



Tud. 223



**NOTES CONTINUED**

- 21. ALL WORK TO BE IN ACCORDANCE WITH THE LOCAL ACTIVITY ROADWORK REGULATIONS (SI 2007 1483)
- 22. ALL WORKS TO BE IN ACCORDANCE WITH THE LOCAL ACTIVITY ROADWORK REGULATIONS (SI 2007 1483)
- 23. ALL WORKS TO BE IN ACCORDANCE WITH THE LOCAL ACTIVITY ROADWORK REGULATIONS (SI 2007 1483)
- 24. ALL WORKS TO BE IN ACCORDANCE WITH THE LOCAL ACTIVITY ROADWORK REGULATIONS (SI 2007 1483)
- 25. ALL WORKS TO BE IN ACCORDANCE WITH THE LOCAL ACTIVITY ROADWORK REGULATIONS (SI 2007 1483)
- 26. ALL WORKS TO BE IN ACCORDANCE WITH THE LOCAL ACTIVITY ROADWORK REGULATIONS (SI 2007 1483)
- 27. ALL WORKS TO BE IN ACCORDANCE WITH THE LOCAL ACTIVITY ROADWORK REGULATIONS (SI 2007 1483)
- 28. ALL WORKS TO BE IN ACCORDANCE WITH THE LOCAL ACTIVITY ROADWORK REGULATIONS (SI 2007 1483)
- 29. ALL WORKS TO BE IN ACCORDANCE WITH THE LOCAL ACTIVITY ROADWORK REGULATIONS (SI 2007 1483)
- 30. ALL WORKS TO BE IN ACCORDANCE WITH THE LOCAL ACTIVITY ROADWORK REGULATIONS (SI 2007 1483)
- 31. ALL WORKS TO BE IN ACCORDANCE WITH THE LOCAL ACTIVITY ROADWORK REGULATIONS (SI 2007 1483)

**KEY**

- 1. IDENTIFIED UNDESIRABLE LOG, CLAMMERS & FINE SILT TO BE ADDED BY WASTE WATER.
- 2. IDENTIFIED UNDESIRABLE LOG, CLAMMERS & FINE SILT TO BE ADDED BY WASTE WATER.
- 3. IDENTIFIED UNDESIRABLE LOG, CLAMMERS & FINE SILT TO BE ADDED BY WASTE WATER.
- 4. IDENTIFIED UNDESIRABLE LOG, CLAMMERS & FINE SILT TO BE ADDED BY WASTE WATER.
- 5. IDENTIFIED UNDESIRABLE LOG, CLAMMERS & FINE SILT TO BE ADDED BY WASTE WATER.
- 6. IDENTIFIED UNDESIRABLE LOG, CLAMMERS & FINE SILT TO BE ADDED BY WASTE WATER.
- 7. IDENTIFIED UNDESIRABLE LOG, CLAMMERS & FINE SILT TO BE ADDED BY WASTE WATER.
- 8. IDENTIFIED UNDESIRABLE LOG, CLAMMERS & FINE SILT TO BE ADDED BY WASTE WATER.
- 9. IDENTIFIED UNDESIRABLE LOG, CLAMMERS & FINE SILT TO BE ADDED BY WASTE WATER.
- 10. IDENTIFIED UNDESIRABLE LOG, CLAMMERS & FINE SILT TO BE ADDED BY WASTE WATER.

**NOTES**

- 1. DO NOT SCALE FROM THIS DRAWING.
- 2. ALL LEVELS IN DIMENSIONS UNLESS NOTED OTHERWISE ON DRAWING.
- 3. ALL DIMENSIONS AND LEVELS TO BE CHECKED ON SITE PRIOR TO COMMENCEMENT OF ANY WORKS. ORDERING MATERIALS AND FABRICATING ANY COMPONENTS MUST BE IN ACCORDANCE WITH THE SPECIFICATIONS AND RELEVANT SPECIFICATION CLAUSES.
- 4. THIS DRAWING IS TO BE READ IN CONJUNCTION WITH ALL OTHER DRAWINGS AND SPECIFICATIONS AND RELEVANT SPECIFICATION CLAUSES.
- 5. PLEASE REFER TO ARCHITECT'S DRAWINGS FOR FINAL BUILDING LOCATION.
- 6. THE LOCAL AUTHORITY AND SERVICES COMPANIES ARE TO BE NOTIFIED PRIOR TO COMMENCEMENT OF WORK ON SITE.
- 7. ALL DRAINAGE CONNECTIONS ARE TO COMPLY WITH THE LOCAL ACTIVITY ROADWORK REGULATIONS (SI 2007 1483).
- 8. ALL WORKS TO BE IN ACCORDANCE WITH THE LOCAL ACTIVITY ROADWORK REGULATIONS (SI 2007 1483).
- 9. ALL WORKS TO BE IN ACCORDANCE WITH THE LOCAL ACTIVITY ROADWORK REGULATIONS (SI 2007 1483).
- 10. ALL WORKS TO BE IN ACCORDANCE WITH THE LOCAL ACTIVITY ROADWORK REGULATIONS (SI 2007 1483).
- 11. ALL WORKS TO BE IN ACCORDANCE WITH THE LOCAL ACTIVITY ROADWORK REGULATIONS (SI 2007 1483).
- 12. ALL THRESHOLD DRAIN DETAILS TO BE TO ARCHITECT'S DETAILS.
- 13. ALL THRESHOLD CHAMBERS TO BE TO ARCHITECT'S DETAILS.
- 14. AT ALL CRITICAL POINTS IN AN EXISTING NETWORK, THE POSITION AND DEPTH LEVEL OF EXISTING DRAINAGE MUST BE CONFIRMED PRIOR TO ANY WORKS. THE POSITION AND DEPTH LEVEL OF EXISTING DRAINAGE OR DRAINING OR WATER ALL INFORMATION TO BE OBTAINED FOR ANY NECESSARY REVISIONS TO THE HYDRAULIC DESIGN.
- 15. ALL QUANTITY OFFERS TO BE FOR 10% OVER OR IN SHORT WHERE RELEVANT UNLESS NOTED OTHERWISE.
- 16. ALL NEW ADAPTABLE FORTHWITH POLE AND SURFACE WATER PIPES SHALL BE ADAPTABLE FORTHWITH POLE AND SURFACE WATER PIPES WITH A MINIMUM OF 150mm DIA. ALL NEW ADAPTABLE FORTHWITH POLE AND SURFACE WATER PIPES SHALL BE ADAPTABLE FORTHWITH POLE AND SURFACE WATER PIPES WITH A MINIMUM OF 150mm DIA. ALL NEW ADAPTABLE FORTHWITH POLE AND SURFACE WATER PIPES SHALL BE ADAPTABLE FORTHWITH POLE AND SURFACE WATER PIPES WITH A MINIMUM OF 150mm DIA.
- 17. ALL CONNECTIONS FROM HIGHWAY DRAINS TO BE 150mm DIA. ALL CONNECTIONS FROM HIGHWAY DRAINS TO BE 150mm DIA. ALL CONNECTIONS FROM HIGHWAY DRAINS TO BE 150mm DIA.
- 18. IDENTIFIED UNDESIRABLE LOG, CLAMMERS & FINE SILT TO BE ADDED BY WASTE WATER.
- 19. IDENTIFIED UNDESIRABLE LOG, CLAMMERS & FINE SILT TO BE ADDED BY WASTE WATER.

NO.	REV.	DESCRIPTION	DATE	BY	CHECKED
1	01	ISSUED FOR TENDERS	08/03/2021	JONES	JONES
2	02	REVISED DRAINAGE LAYOUT	08/03/2021	JONES	JONES
3	03	REVISED DRAINAGE LAYOUT	08/03/2021	JONES	JONES
4	04	REVISED DRAINAGE LAYOUT	08/03/2021	JONES	JONES
5	05	REVISED DRAINAGE LAYOUT	08/03/2021	JONES	JONES
6	06	REVISED DRAINAGE LAYOUT	08/03/2021	JONES	JONES
7	07	REVISED DRAINAGE LAYOUT	08/03/2021	JONES	JONES
8	08	REVISED DRAINAGE LAYOUT	08/03/2021	JONES	JONES
9	09	REVISED DRAINAGE LAYOUT	08/03/2021	JONES	JONES
10	10	REVISED DRAINAGE LAYOUT	08/03/2021	JONES	JONES

**CAER GLYN, CAERNARFON**

**PROPOSED SECTION 104  
DRAINAGE LAYOUT**

PROJECT NO: **07320** CCE VI XX 40:40:01 C

DATE: **50:30** 0010 S1 P06

DATE: **08.03.2021** SCALE: **1:200** DRAWN BY: **A1**

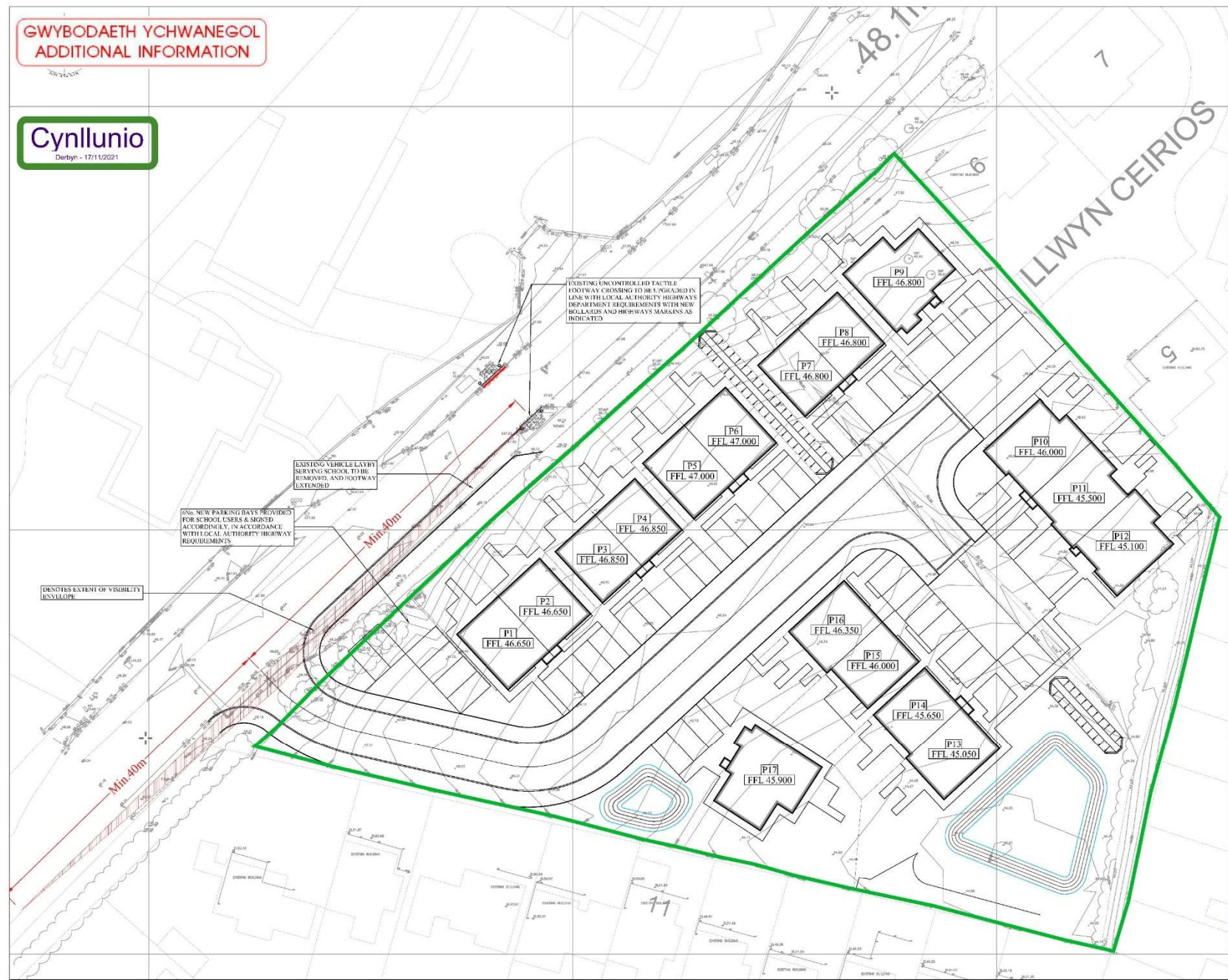
**CADARN**  
CONSULTING ENGINEERS

Address: CADARN Consulting Engineers, 11 Red Tangle, Llanidloes, Powys, SA11 1JG, Wales. Tel: 01497 159812. Email: Administration@cadarn.co.uk

**GWYBODAETH YCHWANEGOL  
ADDITIONAL INFORMATION**



Tud. 224



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

**KEY**

NO.	REV.	DATE	DESCRIPTION	BY	CHECKED
01	01	17/11/2021	ISSUED FOR PERMIT		
02	01	17/11/2021	REVISED PER LOCAL AUTHORITY		
03	01	17/11/2021	REVISED PER LOCAL AUTHORITY		
04	01	17/11/2021	REVISED PER LOCAL AUTHORITY		
05	01	17/11/2021	REVISED PER LOCAL AUTHORITY		

PROJECT TITLE:  
**CAER GLYN, CAERNARFON**

DRAWING TITLE:  
**VISIBILITY SPLAY AND HIGHWAY IMPROVEMENT**

PROJECT NO: **07320** | CLIENT: **CCE VI XX** | DATE: **40:40:34** | SHEET: **C**

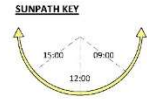
DATE: **00** | DRAWING NO: **0009 S1** | PROJECT NO: **P04**

DATE: **D.P.** | DATE: **05.11.2019** | SCALE: **1:200** | DRAWING NO: **A1**

**CADARN**  
CONSULTING ENGINEERS

Address: CADARN Consulting Engineers Ltd,  
Suite 85,  
Aberystwyth Marina Centre,  
4000 Centre,  
Llwydella,  
LL27 7SA. Email: [Administration@cadarn.co.uk](mailto:Administration@cadarn.co.uk) Tel: 01407 159812





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



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



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



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



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



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

NO.	DESCRIPTION	DATE	BY

PROJECT  
CAE'R GLYN, FFRDD  
BETHEL  
for ADRA

DRAWING TITLE  
SUN PATH & SHADOW  
STUDY 1

SCALE	DATE	STATUS	OWNER
1:500 @ A1	06/11/21	RD	SV

DRAWING STATUS: **PLANNING**

REF: C1032\_023



THE FIRM HEREBY WARRANTS THAT THE INFORMATION CONTAINED HEREIN IS TRUE AND CORRECT TO THE BEST OF OUR KNOWLEDGE AND BELIEF AS OF THE DATE OF THIS DOCUMENT. THE FIRM SHALL BE RESPONSIBLE FOR THE ACCURACY OF THE INFORMATION CONTAINED HEREIN. THE FIRM SHALL BE RESPONSIBLE FOR THE ACCURACY OF THE INFORMATION CONTAINED HEREIN.

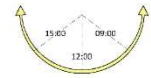
PRINTED: 06/12/2021 10:29:14

Tud. 225

GWYBODAETH YCHWANEGOL  
ADDITIONAL INFORMATION



SUNPATH KEY



Tud. 226



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



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



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

NO	DESCRIPTION	DATE	BY

PROJECT  
CAE'R GLYN, FFRDD  
BETHEL  
for ADRA

DRAWING TITLE  
SUN PATH & SHADOW  
STUDY 2

SCALE	DATE	DRAWN	CHECKED
1 : 500 @ A1	03/12/21	RD	SV

DRAWING STATUS  
PLANNING

NO: 103  
DRAWING NO:  
REVISION:

C1032 024

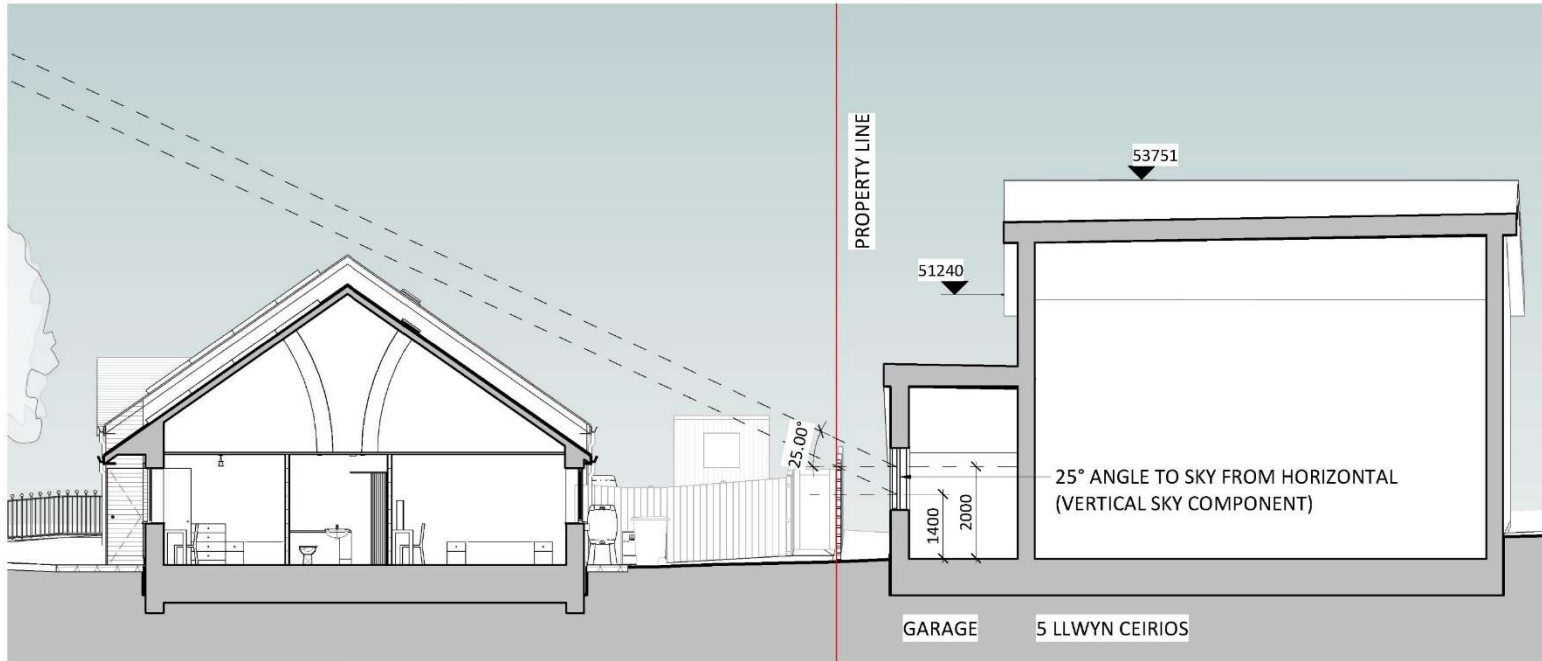


THE FULL PROJECT TEAM: AINSLEY GOMMON ARCHITECTS, LONDON, UK.  
THE CLIENT: ADRA, LONDON, UK.  
DRAWING NO: C1032 024  
DATE: 03/12/21  
SCALE: 1:500 @ A1  
PRINTED: 03/12/2021 10:22:08

GWYBODAETH YCHWANEGOL  
ADDITIONAL INFORMATION

Cynllunio  
Derbyn - 02/12/2021

Tud. 227



1 | Section - Bungalow + 5 Llwyn Ceirios

SCALE: 1:100

REV	DESCRIPTION	DATE	BY

THIS DRAWING IS THE COPYRIGHT OF AINSLEY GOMMON ARCHITECTS. CHECK ALL DIMENSIONS ON SITE. DISCREPANCIES TO BE NOTIFIED TO ARCHITECT. ELEMENTS OF STRUCTURE SHOWN ARE INDICATIVE AND FOR GUIDANCE. FINAL DESIGN TO BE AS STRUCTURAL ENGINEERS DETAILS AND SPECIFICATION.

PROJECT  
CAE'R GLYN, FFORDD  
BETHEL  
for ADRA

DRAWING TITLE  
SECTION THROUGH  
BUNGALOW AND 5 LLWYN  
CEIRIOS

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

DRAWING STATUS PLANNING

JOB No C1032 | DRAWING No 025 | REVISION



VISUAL SCALE 1:100 @ A1

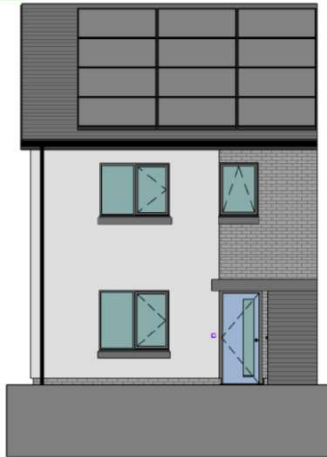
**AG** | **A** | **AINSLEY GOMMON ARCHITECTS**

THE OLD POLICE STATION, 15 GLYNNE WAY, HAWARDEN, GOS 3HS  
Tel: 01494 337 100 | [info@ainsleygomon.co.uk](mailto:info@ainsleygomon.co.uk) | [www.ainsleygomon.co.uk](http://www.ainsleygomon.co.uk)

Ainsley Gomon Architects Ltd. Registered in England & Wales No. 4827948  
Registered Office: 15 Glynne Way, Hawarden, Flintshire, CH64 3HS

PRINTED: 03/12/2021 16:53:26

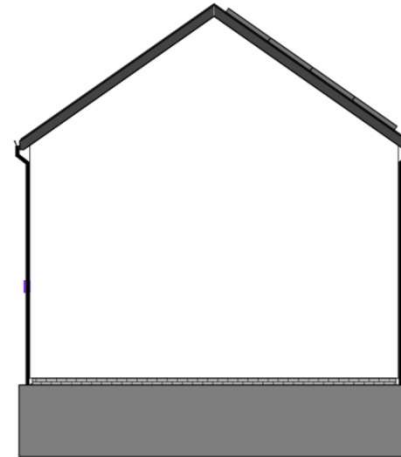
A3



**FRONT ELEVATION**  
1 : 100

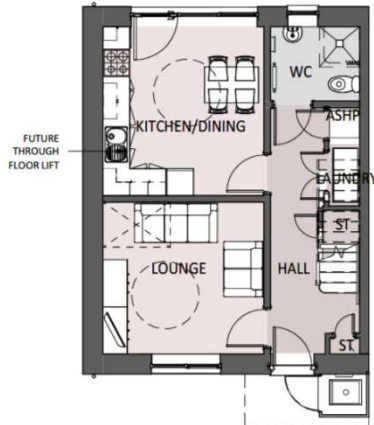


**REAR ELEVATION**  
1 : 100

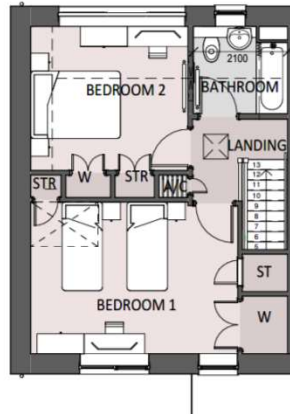


**SIDE ELEVATION**  
1 : 100

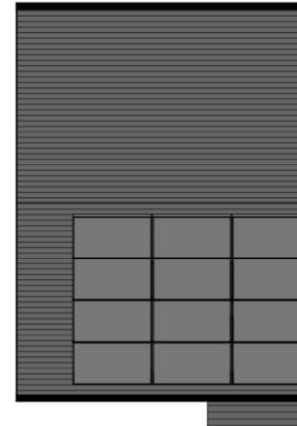
PLOT 3,4,7,8,14,15



**GF PLAN**  
1 : 100



**FIRST FLOOR PLAN**  
1 : 100



**ROOF PLAN**  
1 : 100

**MATERIAL KEY**

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

**Area Schedule (GIA)**

GROUND FLOOR	42.0 m <sup>2</sup>
FIRST FLOOR	42.0 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL GIA</b>	<b>84.0 m<sup>2</sup></b>

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

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

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

DRAWING TITLE  
**AFFORDABLE 4P2B HOUSE PLANS & ELEVATIONS**

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

DRAWING STATUS  
**PRELIMINARY**

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



THE OLD POLICE STATION, 15 GLYNNE WAY, HARWARDEN, CHS 3HG  
Tel: 01294 537 700 | [info@ainsleygomonarchitects.co.uk](mailto:info@ainsleygomonarchitects.co.uk) | [www.ainsleygomonarchitects.co.uk](http://www.ainsleygomonarchitects.co.uk)

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

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



**FRONT ELEVATION**

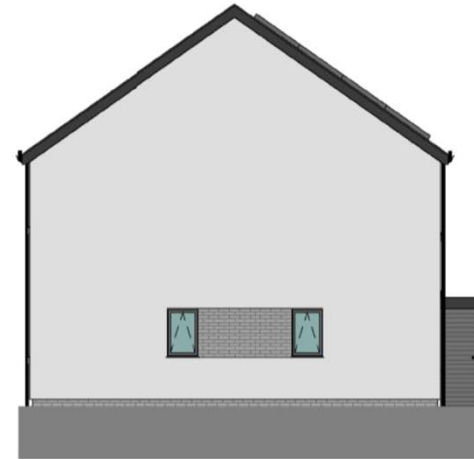
1 : 100

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



**REAR ELEVATION**

1 : 100



**GABLE ELEVATION**

1 : 100

SIDE WINDOWS PLOT: 1,13,16

**MATERIAL KEY**

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

Area Schedule (GIA)	
GROUND FLOOR	48.00 m <sup>2</sup>
FIRST FLOOR	48.00 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL GIA</b>	<b>96.00 m<sup>2</sup></b>

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

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

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

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

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

DRAWING STATUS  
**PRELIMINARY**

JOB No	DRAWING No	REVISION
C1032	011	B

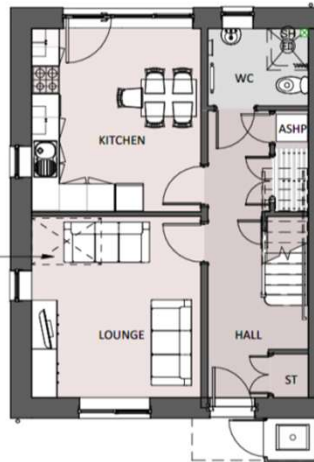


THE OLD POLICE STATION, 15 GLYNNE WAY, HANABETH, CH5 3JG  
Tel: 01244 537 100 | [info@agarchitects.co.uk](mailto:info@agarchitects.co.uk) | [www.agarchitects.co.uk](http://www.agarchitects.co.uk)

Ainsley Gommon Architects Ltd. Registered in England & Wales No. 4187948  
Registered Office: 1 Prior Street, Hamilton Square, Birkenhead CH41 6JH

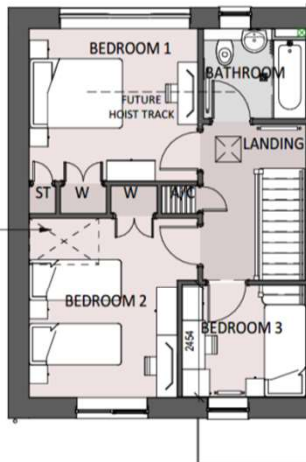
PRINTED: 16/07/2021 14:35:26

Tud. 229



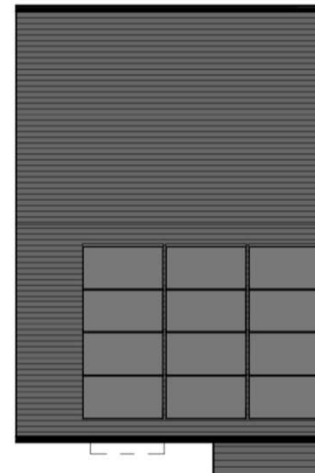
**GROUND FLOOR PLAN**

1 : 100



**FIRST FLOOR PLAN**

1 : 100



**ROOF PLAN**

1 : 100



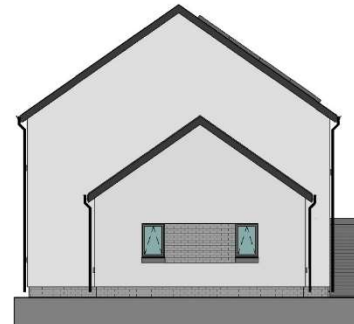
**FRONT ELEVATION**

1 : 100



**REAR ELEVATION**

1 : 100



**SIDE ELEVATION**

1 : 100

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

PLOT 9,17



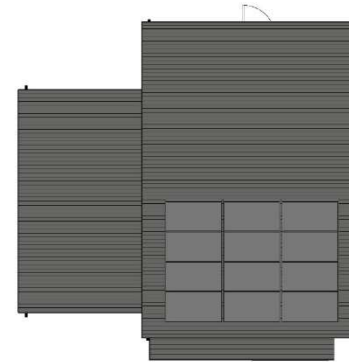
**GROUND FLOOR PLAN**

1 : 100



**FIRST FLOOR PLAN**

1 : 100



**ROOF PLAN**

1 : 100

Areas	
GROUND FLOOR	68.10 m <sup>2</sup>
FIRST FLOOR	47.10 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL GIA</b>	<b>115.20 m<sup>2</sup></b>

DOB REQ. - 1.1m<sup>2</sup> FOR A 2 PERSON DWELLING, INCREASING BY 0.2m<sup>2</sup> FOR EACH ADDITIONAL PERSON, 7 PERSON DWELLING = 2.1m<sup>2</sup>  
\*COBIN NOT INCLUDED IN STORAGE CAPACITY

REV	DESCRIPTION	DATE	BY
B	STORE CHANGED TO 45IP	16.07.21	MR
A	FLOOT NUMBERS UPDATED + UPDATE TO PLAN AND ELEVATION FROM SV COMMENTS	15.07.21	MR

THIS DRAWING IS THE COPYRIGHT OF AINSLEY GOMMON ARCHITECTS. DO NOT SCALE FROM THE DRAWING. ANYONE TO SCALE FROM THIS DRAWING WILL BE RESPONSIBLE FOR ANY CONSEQUENCES. THE DRAWING IS TO BE USED ONLY FOR THE PROJECT IT IS INTENDED FOR. THE DRAWING IS TO BE USED ONLY FOR THE PROJECT IT IS INTENDED FOR. THE DRAWING IS TO BE USED ONLY FOR THE PROJECT IT IS INTENDED FOR.

PROJECT  
CAE'R GLYN, FFORDD BETHEL

DRAWING TITLE  
AFFORDABLE 7P4B HOUSE FLOOR PLANS & ELEVATIONS

SCALE	@A2	DATE	DRAWN	CHECKED
1:100		08/01/21	BM	SI

DRAWING STATUS	PRELIMINARY
JOB No	DRAWING No
C1032	012
REVISION	B



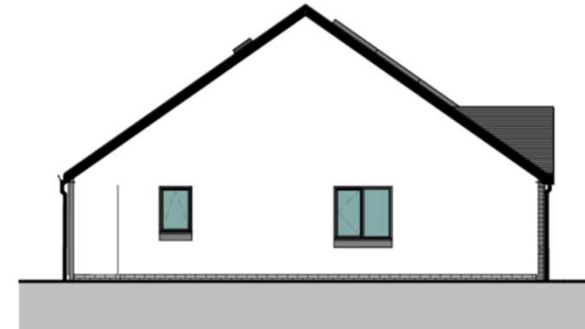
THE OLD POLICE STATION, 45 ELLENWAY, HARWARTH, CHS. SNG.  
TEL: 01244 537 100 | WWW.AINSLEYGOMMONARCHITECTS.CO.UK | WWW.AGARCHITECTS.CO.UK  
Ainsley Gomonon & Ainsley Gomonon Ltd. Registered in England & Wales. No. 08468488  
Registered Office: 19 The Old Police Station, Harwarth, Harwarth, Cheshire, CH5 2JH



**FRONT ELEVATION**  
1 : 100

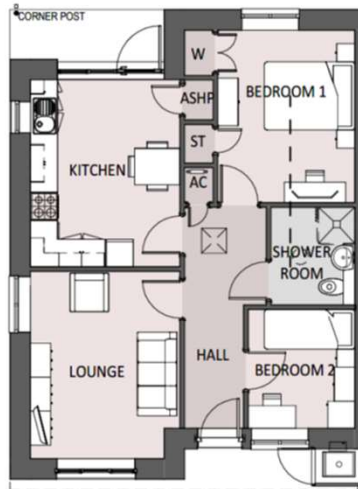


**REAR ELEVATION**  
1 : 100

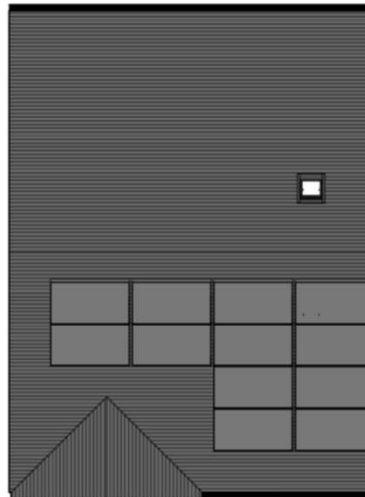


**SIDE ELEVATION.**  
1 : 100

PLOT 10,11,12



**3P2B BUNGALOW FLOOR PLAN**  
1 : 100



**ROOF PLAN**  
1 : 100

**Area Schedule (GIA)**

Area 61.22 m<sup>2</sup>

**MATERIAL KEY**

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

REV	DESCRIPTION	DATE	BY
A	STORE CHANGED TO ASHP	16.07.21	JD

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

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

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

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

DRAWING STATUS **PRELIMINARY**

JOB No C1032 DRAWING No 013 REVISION A

**AG** AINSLEY GOMMON ARCHITECTS

1 PRICE STREET, HAMILTON SQUARE, BIRKENHEAD, MERSEYSIDE, CH41 4JH  
Tel: 0151 647 5911 | birkenhead@agarchitects.co.uk | www.agarchitects.co.uk

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

Tud. 231

Tud. 232



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



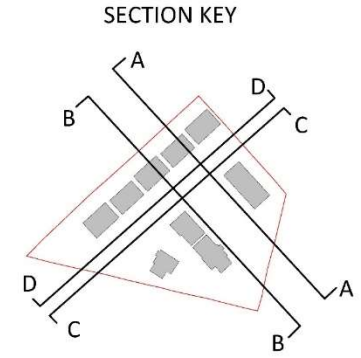
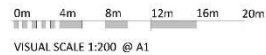
**2 | STREET ELEVATION BB- PLOT 13,14,15,16,6**  
SCALE: 1:200



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



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



0	DRAWING UPDATE	DATE	BY
1	DESIGN DEVELOPMENT	10/02/21	AM
2	FINAL LAYOUT AND SETTING OUT	10/02/21	AM
3	FINAL CONTRACT DOCUMENTS	10/02/21	AM
4	CONTRACT		
NO.	DESCRIPTION	DATE	BY

CAE'R GLYN, FFORDD  
BETHEL  
for ADRA

STREET ELEVATIONS

SCALE	DATE	DESIGNER	CHECKED
As indicated @ A1	02/02/21	AM	GI
DESIGNED BY	PRELIMINARY		
NO.	DESCRIPTION	DATE	BY
C1032	020		D

THE TITLE BLOCK INFORMATION IS A GUIDE ONLY. THE CLIENT IS RESPONSIBLE FOR THE ACCURACY OF THE INFORMATION PROVIDED. THE ARCHITECTS ACCEPT NO LIABILITY FOR ANY LOSS OR DAMAGE CAUSED BY THE USE OF THIS INFORMATION. THE ARCHITECTS' LIABILITY IS LIMITED TO THE DESIGN AND DRAWING OF THE BUILDING WORKS ONLY. THE ARCHITECTS' LIABILITY IS LIMITED TO THE DESIGN AND DRAWING OF THE BUILDING WORKS ONLY.





**3D VIEW 1 - FROM THE WEST**



**3D VIEW 2 - FROM THE EAST**



**3D VIEW 3 - FROM THE NORTH**



**3D VIEW 4 - FROM THE EAST**

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

REV	DESCRIPTION	DATE	BY
-----	-------------	------	----

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

PROJECT  
CAE'R GLYN, FFORDD  
BETHEL  
for ADRA

DRAWING TITLE  
3D AERIAL VIEWS

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

DRAWING STATUS  
PRELIMINARY

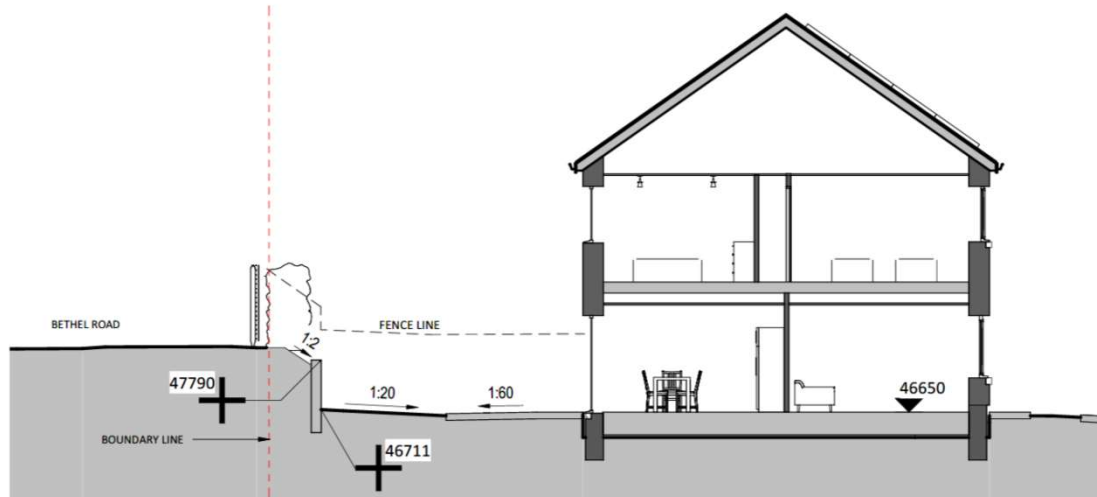
JOB No	DRAWING No	REVISION
C1032	021	D

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

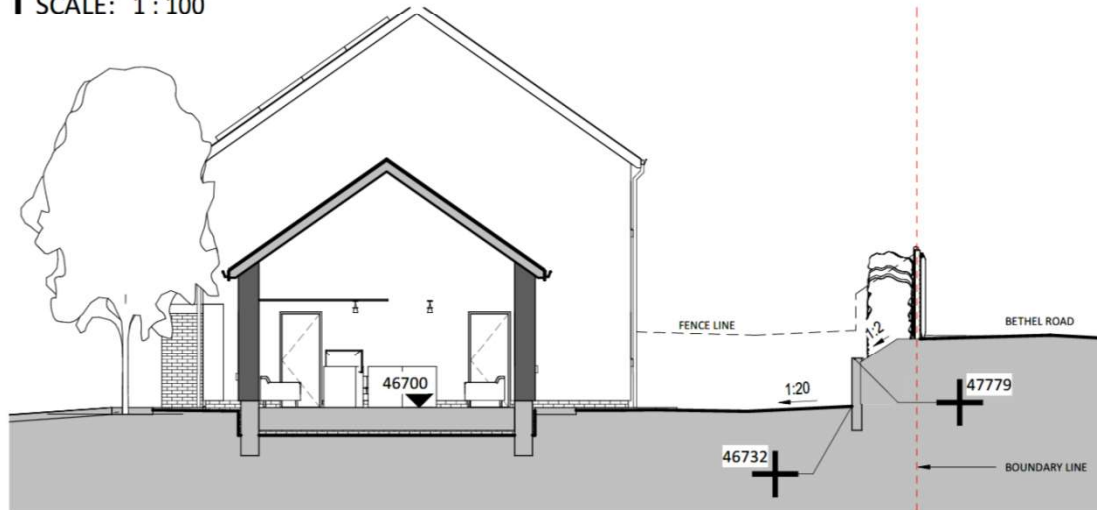
THE OLD POLICE STATION, 15 GLYNNE WAY, HAWARDEN, CHS 3HG  
Tel: 01244 537 100 | [info@agarchitects.co.uk](mailto:info@agarchitects.co.uk) | [www.agarchitects.co.uk](http://www.agarchitects.co.uk)  
Ainsley Gomon Architects Ltd. Registered in England & Wales No. 4187748  
Registered Office: 1 Price Street, Hamilton Square, Birmingham B44 6JH

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

**A3**



**1 | PLOT 2**  
SCALE: 1 : 100



**2 | PLOT 9**  
SCALE: 1 : 100

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

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

PROJECT  
CAE'R GLYN, FFORDD  
BETHEL  
for ADRA

DRAWING TITLE  
PLOT 2 + 9 REAR GARDEN  
SECTIONS

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

DRAWING STATUS PRELIMINARY

JOB No C1032 | DRAWING No 022 | REVISION B

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

THE OLD POLICE STATION, 15 GLYNNE WAY, HAWARDEN, CH5 3HS  
Tel: 01244 537 100 | [info@ainsleygomon.co.uk](mailto:info@ainsleygomon.co.uk) | [www.ainsleygomon.co.uk](http://www.ainsleygomon.co.uk)  
Ainsley Gomon Architects Ltd. Registered in England & Wales No. 0487948  
Registered Office: 1 Prior Street, Hamilton Square, Birmingham B4H 6JH

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

A3

### Pedestrian access points into YSHO



# Cynllunio

Design - 14/01/2022

GWYBODAETH YCHWANEGOL  
ADDITIONAL INFORMATION



YSHO vehicle access






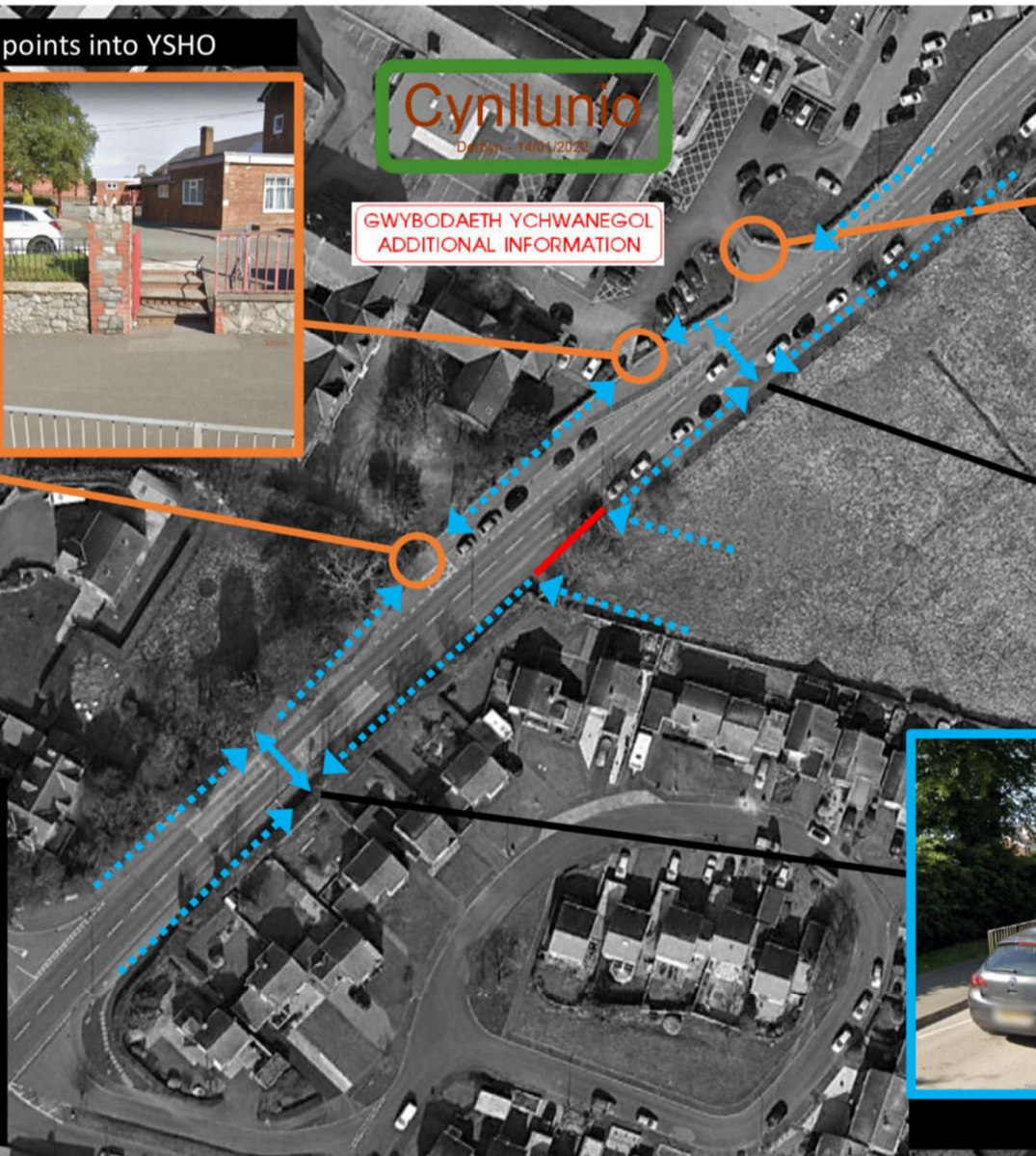
Existing uncontrolled crossing



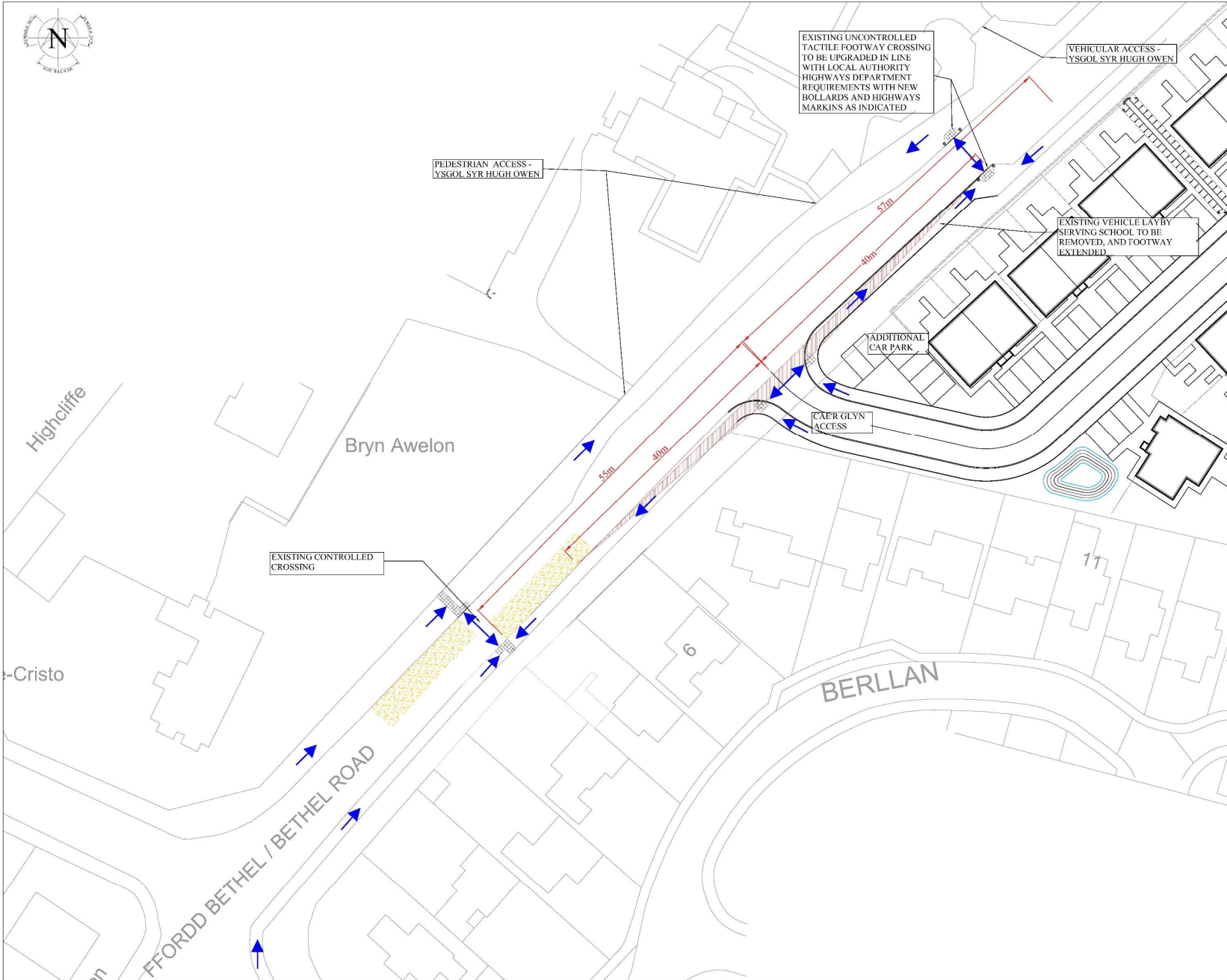
Existing controlled crossing

### Key

-  YSHO access points
-  Safe walking routes
-  Proposed access



Tud. 236



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

- KEY**
- DENOTES ANTI-SKID SURFACE
  - DENOTES VISIBILITY SPLAY
  - DENOTES PEDESTRIAN WALKING ROUTE

NO.	REV.	DATE	DESCRIPTION

PROJECT FILE: CAER GLYN, CAERNARFON

DRAWING TITLE: VISIBILITY SPLAY AND HIGHWAY IMPROVEMENT OVERVIEW

PROJECT NO.	OPERATOR	SYL.	LOC.	TYPE	DATE
07320	CCE	V1	XX	40:40:34	C
CLASSIFICATION	NO.	DATE	NO.	NO.	
00	0026	S1	P01		
DATE	SCALE	FORMAT			
M.D.W	04.01.2022	1:250	A1		

**CADARN**  
CONSULTING ENGINEERS

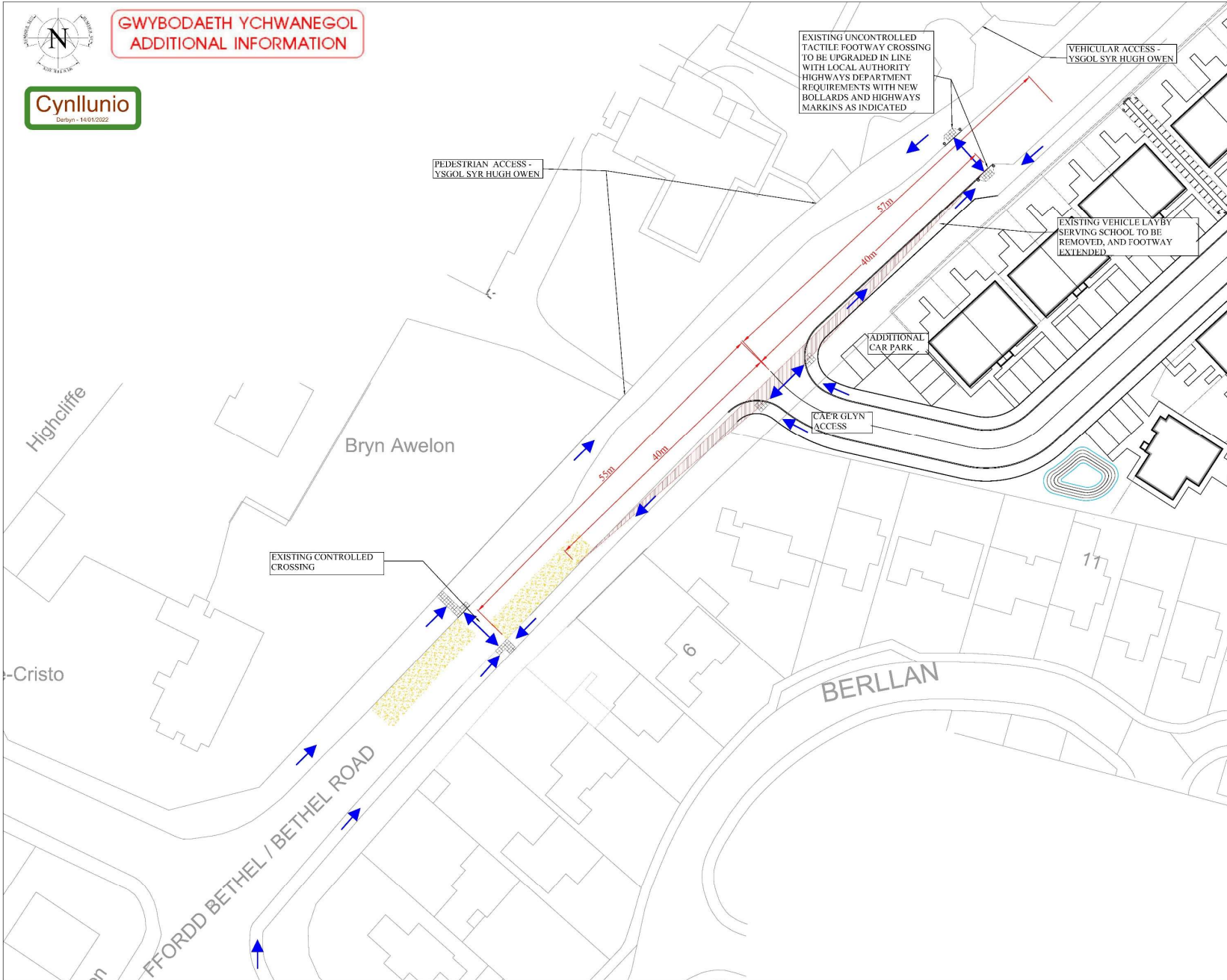
Address: CADARN Consulting Engineers Ltd,  
Aberleir, Angely Business Centre,  
Bryn Glyn,  
Llanfyllter, LL77 3AA. Email: Admin@cadarnconsulting.co.uk



**GWYBODAETH YCHWANEGOL  
ADDITIONAL INFORMATION**



Tud. 237



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

- KEY**
- DENOTES ANTI-SKID SURFACE
  - DENOTES VISIBILITY SPLAY
  - DENOTES PEDESTRIAN WALKING ROUTE

NO.	REV.	DATE	DESCRIPTION

PROJECT FILE: CAER GLYN, CAERNARFON

**DRIVING TITLE:  
VISIBILITY SPLAY AND HIGHWAY  
IMPROVEMENT OVERVIEW**

PROJECT	OPERATOR	SYL.	LOC.	TITL.	DATE
07320	CCE	V1	XX	40:40:34	C
CLASS/CLASS	NO.	DATE	NO.	NO.	NO.
00	0026	S1	P01		
ORIGINAL NO.	DATE	SCALE	FORMAT		
M.D.W	04.01.2022	1:250	A1		



Address: CADARN Consulting Engineers Ltd,  
 2nd Fl.,  
 Angelys Business Centre,  
 Bethel Gate,  
 Highcliffe,  
 LE77 5AA. Email: Admin@cadarnconsulting.co.uk  
 Tel: 01407 75012

Tud. 238



Tud. 239



Tud. 240





Tud. 241



Tud. 242



Tud. 243



Tud. 244



Tud. 245



Tud. 246



Tud. 247

