



Cyfarfod

PWYLLGOR CYNLLUNIO

Dyddiad ac Amser

10.00 y.b., DYDD LLUN, 11EG EBRILL, 2022

NODER

BYDD Y CYFARFOD YN CAEL EI WEDDARLLEDU

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

Lleoliad

Cyfarfod Rhithiol

Pwynt Cyswllt

Lowri Haf Evans

01286 679 878

lowrihafevans@gwynedd.llyw.cymru

(Dosbarthwyd Dydd Gwener, 1 Ebrill 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 BRYD

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

4. COFNODION

7 - 20

Bydd y Cadeirydd yn cynnig y dylid llofnodi cofnodion cyfarfod o'r pwyllgor hwn a gynhaliwyd fel rhai 21 Mawrth 2022 cywir

5. CEISIADAU AM GANIATÂD CYNLLUNIO

Cyflwyno adroddiad Pennaeth Adran Amgylchedd.

5.1. CAIS RHIF C21/1136/35/LL TIR GYFERBYN A NORTH TERRACE, CRICCIETH, LL52 0BA 21 - 91

Adeiladu 23 annedd, creu mynedfa newydd o Ffordd Caernarfon, ffordd ystad mewnol, pwll gwanhad dwr wyneb a gwaith cysylltiol

AELOD LLEOL: Cynghorydd Eirwyn Williams

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

5.2. CAIS RHIF C21/1051/35/DT CIL Y CASTELL, LÔN PARC, CRICCIETH, GWYNEDD, LL52 0EG 92 - 108

Codi uchder to y tŷ er darparu ystafelloedd llawr cyntaf yng ngofod y to

AELOD LLEOL: Cynghorydd Eirwyn Williams

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

5.3. CASI RHIF C19/1194/18/LL CAPEL EBENESER, STRYD FAWR, DEINIOLEN, CAERNARFON, GWYNEDD, LL55 3HU 109 - 134

Addasu'r capel i 7 uned breswyl gan gynnwys uned fforddiadwy ynghyd a

mynediad newydd a llecynnau parcio

AELOD LLEOL: Cynghorydd Elfed Williams

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

5.4. CAIS RHIF C21/0922/03/LL CYN WOOLWORTHS, 30 STRYD FAWR, BLAENAU FFESTINIOG, LL41 3AE 135 - 163

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](#)

5.5. CAIS RHIF C21/0668/43/LL TIR GER UWCH Y DON, BWLCH GWYNT, PISTYLL, PWLLHELI, LL53 6LP 164 - 192

Adeiladu tŷ fforddiadwy

AELOD LLEOL: Cynghorydd Aled Wyn Jones

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

5.6. CAIS RHIF C21/0959/11/LL 290 - 294 STRYD FAWR, BANGOR, GWYNEDD, LL57 1UL 193 - 242

Codi adeilad newydd ar gyfer 6 uned breswyl, newid defnydd y llawr gwaelod i wagle hyblyg Defnydd Dosbarth A1, A2, A3 a/neu B1 ynghyd ac addasu'r lloriau uwchben i 18 fflat gyda newidiadau ac estyniadau cysylltiedig.

AELOD LLEOL: Cynghorydd Steve Collings

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

5.7. CAIS RHIF C21/0734/46/LL TYDDYN ISAF, TUDWEILIOG, PWLLHELI, GWYNEDD, LL53 8PB 243 - 269

Cais llawn i newid defnydd tir amaethyddol er mwyn creu safle carafanau ar gyfer 32 llain, codi adeilad newydd i gynnwys cawodydd/toiledau, holl lleiniau caled cysylltiedig, ail wynebu a mynediad

AELOD LLEOL: Cynghorydd Simon Glyn

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

5.8. CAIS RHIF C21/0931/23/LL PLAS TIRION, LLANRUG, CAERNARFON, GWYNEDD, LL55 4PY 270 - 299

Codi estyniad at uned ddofednod presennol er mwyn cynnwys 16,000 o ieir ychwanegol (ar gyfer cynhyrchu wyau rhydd) ynghyd â gwaith cysylltiol

AELOD LLEOL: Cynghorydd Berwyn Parry Jones

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

**5.9 CAIS RHIF C22/0134/16/LL PLOT C1, PARC BRYN CEGIN, 300 - 324
LLANDYGÁI, BANGOR, LL57 4BG**

Datblygiad cyfleuster tanwydd Bio - nwy naturiol wedi ei gywasgu ar gyfer cerbydau gan gynnwys pypiau tanwydd, cwmpownd cyfarpar offer, creu mynedfeydd newydd, tirlunio a datblygiad cysylltiedig

AELOD LLEOL: Cynghorydd Dafydd Meurig

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO 21-03-22

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

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

Swyddogion: Gareth Jones (Pennaeth Cynorthwyol Cynllunio ac Amgylchedd), Iwan Evans (Pennaeth Gwasanaeth Cyfreithiol), Keira Sweenie (Rheolwr Cynllunio), Medi Emlyn Davies (Swyddog Rheolaeth Datblygu), Iwan Ap Trefor (Uwch Beiriannydd Rheolaeth Datblygu) a Lowri Haf Evans (Swyddog Gwasanaethau Democratiaeth)

Eraill a wahoddwyd:

Aelodau Lleol: Cynghorwyr Gareth Williams, Aled Wyn Jones a Peter Garlick

1. YMDDIHEURIADAU

Derbyniwyd ymddiheuriadau gan y Cynghorydd Dilwyn Lloyd a'r Cynghorydd Simon Glyn; y Cynghorydd Kevin M Jones a'r Cynghorydd Aled Evans (Aelodau Lleol)

2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

- a) Y Cynghorydd Cai Larsen yn eitem 5.4 (C22/0078/37/LL) ar y rhaglen oherwydd ei fod yn adnabod yr ymgeisydd
Y Cynghorydd Owain Williams yn eitem 5.5 (C21/0573/33/LL) a 5.7 (C21/0665/40/LL) ar y rhaglen, oherwydd ei fod yn berchen maes carafanau

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

- b) Datganodd yr aelodau canlynol eu bod yn aelod lleol mewn perthynas â'r eitem a nodir:
- Y Cynghorydd Gareth Williams (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.2 (C22/0032/32/DT) a 5.9 (C21/1010/32LL0) ar y rhaglen
 - Y Cynghorydd Peter Garlick (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.3 (C21/0835/19/LL) ar y rhaglen
 - Y Cynghorydd Aled Wyn Jones (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.4 (C22/0078/37/LL) a 5.8 (C21/0668/43/LL) ar y rhaglen

3. MATERION BRYS

Dim i'w nodi

4. COFNODION

Derbyniodd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod blaenorol y pwyllgor hwn a gynhaliwyd 28ain o Chwefror 2022 fel rhai cywir

5. CEISIADAU CYNLLUNIO

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

PENDERFYNWYD

5.1. CAIS RHIF C22/0047/15/DT 2 STRYD TOMAS, LLANBERIS, CAERNARFON, GWYNEDD, LL55 4HW

Cais ar gyfer codi to un-codiad canopi yn erbyn blaen yr eiddo

- a) Amlygodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu mai cais ydoedd ar gyfer codi to un-codiad canopi yn erbyn blaen eiddo deulawr sydd yng nghanol teras o dai tebyg ar Stryd Tomas oddi fewn i ffin datblygu pentref Llanberis.

Byddai'r bwriad yn golygu codi to un-codiad canopi gwydr wedi ei osod ar 6 bostyn (90mm wrth 90mm) pren yn erbyn edrychiad blaen yr eiddo gyda'r cynlluniau arfaethedig yn nodi bydd y to wedi ei osod ar uchdwr o 2.5m ac yn mesur 4.3m o hyd a 1.4m o led.

Cyflwynwyd y cais i Bwyllgor gan fod yr ymgeisydd yn bartner i aelod o staff Adran Amgylchedd, Cyngor Gwynedd. Ystyriwyd fod y dyluniad yn gweddu'n briodol ac na fydd yn niweidiol i ymddangosiad yr eiddo na'r strydlyn. Er agosatrwydd y strwythur i erddi blaen y cymdogion, ystyriwyd ei fod yn is na ffenestr porth y cymydog ac felly ni fyddai'n debygol o achosi unrhyw niwed arwyddocaol na gwaethygiad i fwynderau'r cymdogion na'r ardal yn gyffredinol.

Ni dderbyniwyd unrhyw wrthwynebiad gan y cymdogion yn dilyn gosod rhybudd safle – y cynnig yn dderbyniol dan bolisi PCYFF 2 y CDLI.

- b) Cynigwyd ac eiliwyd caniatáu y cais
- c) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylw canlynol gan aelod:
- Er pryder am osodiad ffenestr cymydog, y dyluniad yn dderbyniol

PENDERFYNWYD Caniatáu

Amodau:

1. Amser
2. Yn unol â'r cynlluniau

5.2 CAIS RHIF C22/0032/32/DT Efail Glandwr, Sarn Mellteyrn, Pwllheli, Gwynedd,

Creu mynedfa gerbydol i'r ffordd

- a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio mai cais ydoedd ar gyfer creu mynedfa gerbydol newydd i safle anheddol presennol oddi ar ffordd ddosbarth 3 sy'n rhedeg i'r de o Sarn Mellteyrn, o Danrallt i Dŷ Fair. Eglurwyd y byddai'r fynedfa wedi ei lleoli 7.8m i'r de o adeilad allanol presennol gyda giât wedi ei osod 5m yn ôl o'r ffordd gyda chlawdd pridd / carreg 1m o uchder ar y ddwy ochr i "gloch" y fynedfa. Y bwriad yw creu ffordd i gysylltu o fan parcio presennol yng nghefn yr eiddo.

Nodwyd bod y cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio ar gais yr Aelod Lleol.

Er i'r safle fod o fewn ffin ddatblygu, adroddwyd mai natur cefn gwlad, amaethyddol sydd iddo ac y byddai'r datblygiad yn y bôn, yn ymestyn ardal ddatblygedig y pentref i gefn gwlad gan newid natur y dirwedd mewn modd arwyddocaol. Cydnabyddiwyd y bwriedir codi cloddiau newydd yn lle'r clawdd a gollir fodd bynnag ni ystyriwyd y byddai hynny'n ddigonol i ddigolledu'r newid gweledol i'r dirwedd a'i hachosir gan y gwaith peirianyddol sylweddol fydd yn hanfodol i greu'r fynedfa newydd.

Amlygwyd bod y safle eisoes wedi bod yn destun tri chais cynllunio aflwyddiannus ar gyfer datblygiadau cyffelyb gan gynnwys un cais a'i gwrthodwyd ar apêl gyda'r Arolygydd wedi nodi;

"Mae Polisi PCYFF 3 yn disgwyl dyluniad o ansawdd uchel a bod datblygiad yn cyfrannu at greu lleoedd cynaliadwy, deniadol sy'n ychwanegu at ac yn gwella cymeriad a golwg y safle, yr adeilad neu'r ardal, ac yn parchu cyd-destun y safle a'i le yn y dirwedd leol. Mae Polisi AMG 2: Ardaloedd Tirwedd Arbennig (ATA) yn ceisio sicrhau nad oes unrhyw effaith andwyol sylweddol ar y dirwedd ac y dylai datblygiad geisio cynnal, gwella neu adfer cymeriad a rhinweddau cydnabyddedig yr ATA. Rwyf o'r farn y byddai'r cynnig hwn yn gwrthdaro â'r polisiâu dywededig hyn."

Nodwyd, er i'r cynnig yma olygu cymryd llai o dir nag y bwriadwyd yn flaenorol, nid yw egwyddor y cynllun wedi newid yn arwyddocaol a byddai'n parhau i fod angen tynnu'r ffin bresennol gyda'r briffordd, clirio llystyfiant a mewn lenwi tir er mwyn sicrhau cyswllt cerbydol rhwng yr ardd a'r fynedfa newydd - byddai hyn yn digwydd mewn safle cefn gwlad y tu hwnt i unrhyw ddatblygiad presennol gan olygu y byddai'r naws drefol yn ymestyn i mewn i'r Ardal Tirwedd Arbennig (ATA). Ategwyd y dylai datblygiadau, ble'n bosibl, ychwanegu at gynnal, gwella neu adfer cymeriad cydnabyddedig yr ATA - ystyriwyd y byddai'r datblygiad yn andwyol i ansawdd yr ATA ac felly'n groes i bolisi AMG 2.

Yng nghyd-destun materion trafndiaeth a mynediad, er nad oedd ymateb wedi ei dderbyn i'r ymgynghoriad ar y cais, datganodd yr Uned Trafndiaeth eu bodlonrwydd gyda chynllun cyffelyb a fu'n rhan o gais blaenorol. Ystyriwyd fod y cynnig yn cwrdd gydag amcanion Polisi TRA 4 y CDLI.

Yng nghyd-destun materion bioamrywiaeth amlygwyd nad oedd gan yr Uned Bioamrywiaeth wrthwynebiad i'r datblygiad, er eu bod yn nodi y dylid cyfyngu torri llystyfiant i'r tu allan i'r cyfnod nythu adar ac yn gofyn am welliannau bywyd gwyllt megis plannu coed / gwrychoedd i fod yn rhan o unrhyw ganiatâd. O wneud hynny byddai'r datblygiad yn dderbyniol dan bolisi PS19 y CDLI.

Wedi asesu'r bwriad presennol yn erbyn y polisiâu cynllunio perthnasol ystyriwyd y byddai'r datblygiad yn achosi newid annerbyniol yn natur y dirwedd a fyddai'n niweidiol

i fwynderau gweledol yr ardal wrth ddynesu at bentref Sarn Mellteyrn ac felly argymhellwyd gwrthod y cais

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr Aelod Lleol yn sylwadau canlynol:
- Nad oedd y cais am fynedfa ychwanegol - roedd bwriad cau'r fynedfa bresennol
 - Mynedfa bresennol yn beryglus - anodd gweld cyn tynnu allan - y fynedfa rhwng dau adeilad ar ongl a thro
 - Amhosib troi tuag at gyfeiriad Rhiw - rhaid troi tuag at Sarn a throi yn ôl
 - Byddai mynedfa newydd yn gwella'r sefyllfa ynghyd a goleuo'r gofod sydd ar hyn o bryd yn dywyll a chul
 - Bod cymdogion gyferbyn a'r fynedfa wedi cytuno bod y bwriad yn fwy diogel gyda gwell gwelededd
 - Nad oedd y lluniau a gyflwynwyd yn amlygu'r lefelau tir yn glir ac na fyddai angen gwaith sylweddol i adfer y gwaith
 - Nad oedd bwriad creu man parcio newydd
 - Ni fydd pridd yn cael ei symud o'r safle - ei angen ar gyfer creu cloddiau a thirlenwi
 - Bwriad plannu coed
 - Er bod pedwar cais wedi ei gyflwyno, dim gwrthwynebiadau wedi eu derbyn - y Cyngor Cymuned yn cefnogi'r cais oherwydd bod y fynedfa fwriededig yn well, a'r gymuned yn gefnogol

Darllenwyd llythyr cefnogaeth gan gymydog oedd yn byw gyferbyn a'r fynedfa

- c) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu y cais yn groes i'r argymhelliad
Rhesymau: cefnogi barn y Cyngor Cymuned; bod y cais yn un rhesymol, bod y fynedfa fwriededig yn fwy diogel
- ch) Mewn ymateb i'r rhesymau gwrthod, amlygodd y Pennaeth Cyfreithiol, o ystyried bod gwrthodiad apêl wedi ei wneud ar gais blaenorol bod angen ystyried beth sydd yn wahanol y tro hwn ac nad oedd cefnogi barn y Cyngor Cymuned yn fater cynllunio - rhaid oedd ystyried rhesymau oedd yn adlewyrchu materion cynllunio.

Rhesymau:

- Byddai'r gwelededd yn gwella o symud y fynedfa
- Na fyddai'r fynedfa bwriededig yn creu effaith niweidiol ar y dirwedd
- Bod cynnydd mewn lefelau trafndiaeth yn dilyn datblygiad twristiaeth 2020 -2022

- dd) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylwadau canlynol gan aelodau:
- Nad oedd yr uned drafndiaeth wedi mynegi pryder
 - Byddai ymweliad safle yn fuddiol
 - Bod angen ystyried diogelwch
 - Naws drefol yn ymestyn i'r ardal weledig?
 - Bod y cais wedi ei wrthod nifer o weithiau - sefyllfa'r un fath

PENDERFYNWYD Caniatáu

Amodau sylfaenol yn cynnwys:

5 mlynedd, yn unol â'r cynlluniau, lefelau, deunyddiau a thirweddau

5.3 CAIS RHIF C21/0835/19/LL Llain Meddygon, Caeathro, Caernarfon, LL55 2TH

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

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

- a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio bod y Pwyllgor, yng nghyfarfod 13 Rhagfyr 2021 wedi penderfynu gohirio ystyriaeth fel bod yr ymgeisydd yn cael cyfle i gyflwyno gwybodaeth bellach parthed :
- (a) yr angen am weithdy ym Mhenygroes a Bontnewydd,
 - (b) y bwriad i gau'r fynedfa bresennol i'r tŷ yn barhaol, a
 - (c) cyfiawnhad dros faint a graddfa'r adeilad.

Yn dilyn gohirio y cais, derbyniwyd datganiad pellach gan yr ymgeisydd yn egluro'r pwyntiau uchod yn Chwefror 2022. Adroddwyd mai cais ôl weithredol ar gyfer codi gweithdy diwydiannol (dosbarth defnydd B2) ar leoliad adeilad amaethyddol blaenorol oedd dan sylw. Byddai'r gweithdy newydd yn mesur 20 metr o hyd, 12 metr o led a 5.2 metr i'r crib ac yn cael ei adeiladu o fframwaith ddur wedi ei gorchuddio a sitiau dur ac yn cael ei ddefnyddio ar gyfer busnes yr ymgeisydd. Nodwyd bod fframwaith y gweithdy wedi ei godi eisoes.

Tynnwyd sylw at Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy (Gorffennaf 2010) gyda pharagraff 3.1.2 yn datgan y dylai awdurdodau cynllunio gefnogi arallgyfeirio yn yr economi wledig fel ffordd o ddarparu cyfleoedd cyflogaeth leol, cynyddu ffyniant economaidd lleol a lleihau'r angen i deithio i weithio. Dylai'r Cynllun Datblygu hwyluso arallgyfeirio'r economi wledig drwy ddiwallu anghenion y diwydiannau gwledig traddodiadol a mentrau newydd, wrth leihau'r effeithiau ar y gymuned leol a'r amgylchedd. Nodwyd bod paragraff 3.1.4 o'r NCT yn nodi bod llawer o fusnesau mewn ardaloedd gwledig yn fach, gyda hunangyflogaeth yn gyffredin gyda'r busnes yn aml yn cael ei weithredu o adref, gan ddarparu model busnes cynaliadwy. Dylid cefnogi ceisiadau cynllunio ar gyfer safleoedd gweithio o adref ar yr amod nad yw amwynder lleol yn cael ei beryglu i raddau annerbyniol.

Amlygwyd bod Polisi Cyf 6 yn rhestru meini prawf sydd angen cydymffurfio a hwy ac yn annog datblygiadau ar raddfa fach sy'n gwneud defnydd priodol o adeiladau sy'n bodoli yn barod ac sy'n gweddu a'r ardaloedd gweledig.

Yng nghyd-destun Llain Meddygon ymddengys bod y rhesymau dros y bwriad i godi'r uned ddiwydiannol yng nghartref yr ymgeisydd yn deillio o amgylchiadau personol ac nad yw, yn nhermau cynllunio yn hanfodol i'w leoli yng nghefn gwlad. Ymddengys bod y busnes yn cael ei redeg o ystâd ddiwydiannol Peblig Caernarfon ond oherwydd cyflwr gwael yr adeilad roedd bellach wedi ei ail leoli mewn Uned ym Mhenygroes.

Nodwyd bod gwraig yr ymgeisydd yn anabl ac angen gofal drwy'r dydd a byddai'r datblygiad yn caniatáu iddo weithio a chynnal ei fusnes ynghyd a bod wrth law i edrych ar ôl a gofalu am ei wraig. Ef yn unig fyddai'n gweithio o'r gweithdy bwriededig ym Montnewydd.

Cydnabuwyd y wybodaeth ychwanegol, ond ni ystyriwyd bod yn newid y farn bod cyfiawnhad yr ymgeisydd dros y bwriad yn troi o amgylch ei anghenion personol yn hytrach nac angen cynllunio gwirioneddol i sefydlu uned ddiwydiannol newydd yng

nghefn gwlad agored. Ystyriwyd bod y cais yn groes â pholisi PCYFF1, PCYFF2 a CYF6 o fewn CDLI.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr Aelod Lleol yn sylwadau canlynol:
- Cadarnhau nad oedd uned bellach yn Peblig - y busnes bellach wedi ei gofrestru ym Mhenygroes
 - Bod y gwaith o sefydlu prototype yn cael ei wneud yn Bontenwydd ac yn cael ei gynhyrchu ym Mhenygroes
 - Byddai gweithio ym Montnewydd yn hwyluso bywyd personol yr ymgeisydd
 - Bod yr ymgeisydd yn cyflogi 9 o weithwyr
 - A yw 20m yn rhy fawr? Yn addas ar gyfer peiriannau gwaith
 - Nad oedd gwrthwynebiad gan y Cyngor Cymuned
 - Rhaid rhoi pobl Gwynedd yn ganolog i bopeth yr ydym yn wneud
- c) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu y cais yn groes i'r argymhelliad gydag awgrym i gynnwys amodau, mai preswylwyr Llain Meddygon yn unig fydd yn cael gweithredu o'r safle a nodi terfyn amser ar waith diwydiannol ar y safle
- d) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylwadau canlynol gan aelodau:
- Bod angen gwarchod swyddi o safon uchel
 - Bod y sefyllfa yn dderbyniol
 - Bod y fframwaith presennol yn debyg iawn i'r un blaenorol

PENDERFYNWYD Caniatáu

Amodau safonol yn cynnwys

5 mlynedd, yn unol â'r cynlluniau, deunyddiau, tirweddu, cwblhau'r fynedfa, defnydd B2 yn unig ac ond i gael ei weithredu gan drigolion Llain Meddygon, dim storio tu allan a pe byddai'r defnydd B2 yn dod i ben rhaid defnyddio'r adeilad ar gyfer dibenion sy'n atodol i Llain meddygon yn unig

5.4 CAIS RHIF C22/0078/37/LL Uwch Hafotty, Trefor, LL54 5NB

Addasu Adeilad yn Uned Gwyliau gan gynnwys gwaith cysylltiedig o ddarparu llecyn parcio a gosod system drin garthffosiaeth preifat.

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

- a) Amlygodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu bod y cais yn ail gyflwyniad o gais a wrthodwyd llynedd ar gyfer addasu ag ymestyn adfail i uned wyliau hunan gynhaliol yn Uwch Hafoty, Trefor. Tynnwyd sylw at strwythur yn adfail oedd heb do a chyda mynediad di-rwystur iddo. Eglurwyd y byddai ei drosi a'i ymestyn yn golygu codi tō a simneau newydd, fyddai'n debygol o fod yn uwch na'r bwthyn gwreiddiol a bod bwriad cadw'r agoriadau gwreiddiol a gosod ffenestri to yn y to newydd.

Adroddwyd bod y safle wedi ei leoli yng nghefn gwlad ar lethrau gogleddol serth Yr Eifl i'r de orllewin o bentref Trefor gyda ffordd fynediad cyhoeddus cul a serth yn arwain i fyny o'r pentref - trac mynediad i'r safle ei hun hefyd yn serth ac yn rhan o Lwybr Arfordir

Cymru. Saif y safle o fewn yr AHNE, Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llŷn ac yn agos i Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig.

Amlygwyd mai prif faterion y cais oedd cyflwr ac addasrwydd y strwythur ar gyfer ei ddatblygu. Nodwyd bod Adroddiad Strwythurol wedi ei dderbyn gan berson cymwys sy'n ymwneud ac arolwg o'r safle gan hefyd nodi fod twll prawf wedi ei dyllu rywdro yn y gorffennol (does dim dyddiad pendant) sydd yn cadarnhau fod sylfeini'r adeilad wedi eu gosod ar siâl. Daw'r Arolwg i'r canlyniad oherwydd trwch y waliau presennol a'r ffaith fod y sylfeini ar graig, fod strwythur y tŷ yn solet ac y byddai ail doi ag ail bwyntio waliau, ynghyd a lleihau tir i gefn yr adeilad yn ei wneud yn drigiadwy.

Tynnwyd sylw at hanes Cynllunio helaeth y safle. Amlygwyd bod tri chais arall ac apêl hefyd, i gyd wedi eu gwrthod i drosi'r adfail i dŷ gyda'r un egwyddorion yn berthnasol boed yn troi i dŷ neu uned wyliau. Ystyriwyd bod y strwythur wedi colli ei statws preswyl ers blynyddoedd maith gyda'r cofnod gwrthodiad cyntaf yn dyddio nôl i 1989, sef 32 mlynedd yn ôl sy'n cyfeirio at y strwythur fel adfail bryd hynny; bod gwybodaeth o fewn yr apêl a wrthodwyd yn 2009 yn nodi fod y defnydd preswyl wedi darfod yn yr 1960au tra bod y to wedi dymchwel yn 1977.

Cyfeiriwyd at Canllaw Cynllunio Atodol Ailadeiladu Tai a Throsi Adeiladau yng Nghefn Gwlad, sy' n rhoi arweiniad clir ar gyfer trosi adeilad yn dŷ na yn llety gwyliau, sydd yn datgan,

Bydd rhaid i unrhyw adeilad a fwriedir ei drosi yng nghefn gwlad fod yn adeilad parhaol gydag adeiladwaith cadarn. Ni chaniateir datblygiadau sydd yn cynnwys gwaith ail-adeiladu sylweddol, gan y byddai hynny gyfwerth ag adeiladu adeilad o'r newydd mae'n mynd ymlaen i ddweud Ni fydd adeilad yng nghefn gwlad sydd mewn cyflwr mor adfeiliedig bod angen ail-adeiladu rhannu sylweddol ohono neu ei ailadeiladu'n llwyr yn addas.

O ystyried yr hanes cynllunio a'r penderfyniad apêl, sydd wedi datgan yn gyson dros y blynyddoedd na fyddai ail ddefnyddio'r adfail yn dderbyniol, mae'n amlwg nad yw'r safle yn addas i'w ddatblygu. Codwyd pryderon am gyflwr yr adeiladwaith yn yr apêl bron i 13 mlynedd yn ôl, felly, mae'n sefyll i reswm nad yw'r cyflwr wedi gwella dros y blynyddoedd ac fwy na thebyg ei fod o wedi dirywio gan ei fod yn agored iawn i'r elfennau mewn lleoliad o'r fath. Nid yw canlyniadau'r Adroddiad Strwythurol wedi argyhoeddi yn ddi-amheul y gellid addasu'r strwythur presennol heb ymgymryd a gwaith strwythurol helaeth felly gellid dadlau y byddai ail sefydlu'r strwythur gyfystyr a chodi tŷ newydd yng nghefn gwlad.

Ystyriwyd bod y bwriad i drosi yn annerbyniol oherwydd cyflwr bregus y strwythur a'i leoliad yn anghynladwy yng nghefn gwlad i ffwrdd o'r prif rwydwaith ffyrdd ac felly yn gyson a phenderfyniad a chanlyniadau blaenorol, argymhellwyd gwrthod y cais.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr Aelod Lleol y sylwadau canlynol:
- Bod yr ymgeisydd yn berson lleol ac yn adeiladwr - yn credu yn gryf mewn gwarchod cymeriad a natur cefn gwlad
 - Nad oedd bwriad ymestyn yr eiddo – cadw ar yr un ôl troed
 - Nad oedd gwrthwynebiadau - y Cyngor Cymuned a'r AHNE yn gefnogol
 - Bod y ceisiadau a wrthodwyd yn cynnig estyniad - cais i addasu sydd yma heb ehangu
 - Yr adroddiad strwythurol yn nodi waliau a sylfeini cadarn i gynnal to newydd

- Adfer yn unig – dim gwaith helaeth
- Bod yr eiddo yn wag ers blynyddoedd, ond posib ei adfer a dod yn ôl i ddefnydd yn hytrach na'i chwalu a llygru'r dirwedd
- Angen cefnogi pobl leol - i'w cadw yn lleol

c) Cynigiwyd ac eilwyd gwrthod y cais

PENDERFYNWYD: Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i wrthod:

1. Ystyriwyd bod y bwriad yn groes i ofynion meini prawf 2 (i) a (ii) o Bolisi TWR 2 yn ogystal â maen prawf 3(i) o Bolisi CYF 6 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, 2017 ac i'r cyngor a gynhwysir yn y dogfennau Canllaw Cynllunio Atodol: Ail-adeiladu Tai a Throsi yng Nghefn Gwlad a Nodyn Cyngor Technegol 23: Datblygu Economaidd oherwydd cyflwr bregus ac adfeiliog y strwythur presennol.
2. Mae'r bwriad yn golygu creu uned gwyliau newydd yng nghefn gwlad agored i ffwrdd o'r prif rwydwaith ffyrdd. Ni ystyrir fod y bwriad yn gwneud defnydd o safle addas yng nghefn gwlad gan ei fod yn leoliad anghynladwy ble byddai'r mwyafrif o'r ymwelwyr yn ddibynnol ar ddefnyddio eu cerbydau preifat. Nid yw'r bwriad felly, yn cydymffurfio gyda gofynion perthnasol polisiau PS 14 a PS 5 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, 2017 ynghyd a'r cyngor a gynhwysir yng Nghanllawiau Cynllunio Atodol: Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid a Cynnal a chreu cymunedau nodedig a chynaliadwy, Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth a Pholisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 11, 2021.

5.5 CAIS RHIF C21/0573/33/LL Nant, Boduan, Pwllheli, Gwynedd

Leoli 5 pod pren ar gyfer gwersylla tymhorol, codi uned gawod / toiledau, gosod gwaith trin carthion domestig a gwaith tirlunio

Amlygodd y Rheolwr Cynllunio bod cais wedi dod i law i ohirio'r cais

PENDERFYNWYD: GOHIRIO – DIM TRAFODAETH

5.6 CAIS RHIF CAIS RHIF C21/1240/41/AC Bryn Hyfryd, Chwilog, Pwllheli, Gwynedd, LL53 6SF

Diwygio amod 2 ar ganiatâd Cynllunio C18/1055/41/LL i ymestyn amser cyflwyno materion a gadwyd yn ôl

- a) Amlygodd y Rhwolwr Cynllunio bod y cais yn un i newid amod er mwyn ymestyn y cyfnod amser i gyflwyno manylion a gadwyd yn ôl ar gais amlinellol cynharach a ganiatawyd i godi 21 o dai (gan gynnwys 7 tŷ fforddiadwy) ar safle ar gyrion pentref Chwilog. Nodwyd bod mwyafrif o'r safle wedi ei leoli y tu mewn i ffin ddatblygu'r pentref fel y'i diffinnir gan y Cynllun Datblygu Lleol, ac wedi ei ddynodi yn benodol ar gyfer codi tai. Adroddwyd bod y safle presennol yn ardal o dir gwyrdd cymharol wastad ar gyrion gorllewinol y pentref gyda rhan ohono yn ffurfio rhan o iard fferm ger mynedfa bresennol.

Eglurwyd bod y cynlluniau dangosol a gyflwynwyd gyda'r cais gwreiddiol yn dangos gosodiad y 21 eiddo (8 tŷ pâr ac 13 tŷ sengl) gyda mynedfa a ffordd stad. 'Roedd bwriad darparu'r unedau fforddiadwy yn agos at y fynedfa ar y rhan o'r safle sydd y tu allan i'r ffin ddatblygu.

Cyfeiriwyd at, Polisi TAI 3 sydd yn adnabod safle'r cais fel safle sydd wedi ei ddynodi ar gyfer 20 o dai (cyfeirnod T64): Polisi TAI 15 sy'n adnabod trothwy cynnig fforddiadwy o 2 neu fwy o unedau o dai ar gyfer datblygiadau o fewn Pentrefi Gwasanaeth, ac y dylai 10% o'r cynnig fod ar gyfer angen fforddiadwy: polisi TAI 16 yn cadarnhau y dylai pob tŷ ar safle eithrio fod ar gyfer angen fforddiadwy. Amlygwyd bod y datblygiad yn cynnig 7 uned fforddiadwy allan o gyfanswm o 21 uned, sydd oddeutu 30% o'r unedau a'u bod wedi eu lleoli ar y rhan sydd tu allan i'r ffin ddatblygu ac yn ffurfio estyniad rhesymegol i'r pentref. Ystyriwyd bod y nifer o unedau a gynhigiwyd yn gyfan gwbl, yn dderbyniol a'r datblygiad yn parhau i gydymffurfio ac yn bodloni polisiau tai cyfredol.

Nodwyd nad oedd gan yr Aelod Lleol wrthwynebiad i'r cais.

- b) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu y cais
- c) Mewn ymateb i gwestiwn ynglŷn a cheisiadau ymestyn amser a'r hyn oedd yn dderbyniol o ystyried bod gwir angen tai fforddiadwy yn y gymuned leol, nodwyd, wrth adolygu'r Cynllun Datblygu Lleol y dylai materion fel hyn ddod i'r amlwg.

PENDERFYNWYD Caniatáu

1. **Amser**
2. **Cyflwyno materion a gadwyd yn ôl o fewn tair mlynedd.**
3. **Ail-restru holl amodau'r caniatâd blaenorol C14/0113/41/AM**
4. **Unol a'r cytundeb 106 ynghlwm a'r cais blaenorol**
5. **Nodyn draenio SUDS**

5.7 CAIS RHIF C21/0665/40/LL Gefail Y Bont Lôn Boduan, Efailnewydd, Pwllheli, Gwynedd, LL53 6DN

Cais ar gyfer newid defnydd tir i faes carafanau teithiol 18 uned gan gynnwys darparu adeilad toiledau a chawod, trac a lle chwarae o fewn y safle

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

- a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio bod y cais yn gais llawn ar gyfer datblygu maes carafanau teithiol newydd. Byddai'r bwriad yn cynnwys defnyddio cae amaethyddol ar gyfer gosod 18 carafân deithiol, adeilad toiledau, gwella mynedfa bresennol a gwaith tirlunio ar hyd clawdd / gwrych presennol. Disgrifiwyd y cae ble bwriedir lleoli y carafanau teithiol yn weddol wastad

Nodwyd bod y cais wedi ei gyflwyno yn wreiddiol i bwyllgor 22/11/2021 lle gohiriwyd ystyriaeth er trafod y mater gyda'r ymgeisydd. O ganlyniad, derbyniwyd manylion pellach ar ffurf cynllun safle diwygiedig yn dangos manylion tirlunio ynghyd a ail leoli rhes carafanau ar hyd terfyn gogledd ddwyreiniol ac adroddiad diogelu coed (21/101/22). Roedd yr ymgeisydd wedi datgan bwriad plannu planhigion ar hyd y terfyn

de dwyreiniol; byddai'r adeilad toiled yn cael ei osod ger y fynedfa ac yn mesur 11 medr o hyd a 3.75 medr o led ac na fydd bwriad adeiladu trac fel ffordd mynediad mewnol na llecynnau caled ar gyfer y carafanau teithiol

Cyflwynwyd y cais i bwyllgor gan ei fod yn ymwneud â lleoli unedau teithiol ar dir sy'n mesur mwy na 0.5 hectar. Dynodwyd y safle fel Ardal Safle Bywyd Gwylt ac mae'r tiroedd i'r de gorllewin wedi eu dynodi yn Ardal Tirwedd Arbennig. Bwriedir cynnal gwelliannau i'r fynedfa bresennol i'r ffordd sirol dosbarth 3 cyfochrog.

Yng nghyd-destun mwynderau gweledol, amlygwyd er y bwriad o blannu planhigion ychwanegol ar y cloddiau er mwyn tewychu a chryfhau'r terfynau presennol, na fyddai hynny yn creu sefyllfa barhaol ac na fyddai'n ddigonol ar gyfer bodloni amcanion polisi'r Cyngor ar reoli effaith y bwriad ar gefn gwlad. Ystyriwyd nad yw gwrych yn nodwedd barhaol nac sylweddol o ran ei wneuthuriad a gallai gael ei dorri neu niweidio yn ddamweiniol. Ystyriwyd y byddai'r bwriad yn amharu'n andwyol ar gymeriad a naws cefn gwlad y tirlun lleol ac felly yn groes i ofynion Polisi PCYFF3, TWR 5 a PS19 parthed ei effaith ar yr amgylchedd naturiol lleol. Er y derbyniwyd cynllun safle diwygiedig yn dangos manylion plannu, ni ystyriwyd y byddai yn datrys pryderon parthed effaith y bwriad ar y tirlun (sydd yn farn sydd yn cael ei rannu gan y Swyddog Coed). Bydd unrhyw blannu ychwanegol yn cymryd amser helaeth i sefydlu ac ni fyddai sicrwydd bydd yn cydio na pha mor llwyddiannus bydd y plannu yn sgrinio'r safle.

Nid oedd y wybodaeth ychwanegol wedi argyhoeddi'r swyddogion bod y bwriad i sefydlu maes carafanau teithiol ar gyfer 18 uned yn dderbyniol ac argymhellwyd i wrthod ar sail y byddai'r bwriad oherwydd ei leoliad, gosodiad a gwedd yn y dirwedd yn sefyll fel nodwedd amlwg ac ymwithiol o fewn cefn gwlad gan gael effaith niweidiol ar y dirwedd a mwynderau gweledol yr ardal wledig.

b) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu y cais

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

- Mai'r effaith weledol oedd y prif fater dan ystyriaeth
- Bod y safle wedi ei sgrinio gan goed aeddfed
- Bod y cais yn un am faes tymhorol – byddai'r coed a'r gwrychoedd yn llawn ar yr adegau yma
- Bod yr honiad o'r maes yn 'amlwg' yn gamarweiniol
- Byddai modd adfer gwrych neu glawdd sydd wedi ei niweidio drwy osod amod yn nodi bod angen cwblhau gwaith cynnal a chadw
- Os nad oes effaith ar gymdogion – pwy felly?
- Byddai tocio a chynnal y gwrych wrth y fynedfa yn gwella gweledd
- Y cais yn dderbyniol

PENDERFYNWYD Caniatáu

Amodau sylfaenol yn cynnwys;

5 mlynedd, yn unol a'r cynlluniau, deunyddiau, tirweddu, defnydd teithiol yn unig, defnydd gwyliau yn unig a cadw cofrestr, tymor gwyliau 1 Mawrth – 31 Hydref

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

Adeiladu tŷ fforddiadwy

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

- a) Amlygodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu bod y cais yn gais llawn ar gyfer adeiladu tŷ fforddiadwy (4 ystafell wely) ar dir ger Uwch y Dôn, Pistyll sydd wedi ei ddynodi yn bentref Clwstwr yn y Cynllun Datblygu Lleol.

Nodwyd bod y cais wedi ei drafod ym mhwyllgor 13 Rhagfyr 2021, lle gohiriwyd y cais er mwyn derbyn rhagor o wybodaeth gan yr ymgeiswyr i brofi eu hangen am dŷ fforddiadwy. Yn dilyn y Pwyllgor derbyniwyd gwybodaeth ariannol, Gwerthusiad Llyfr Coch a Phrasiad ar gyfer eu tŷ presennol. Derbyniwyd hefyd Cynllun Diwygiedig yn newid gosodiad y tŷ, cwtogi maint y llain a newid triniaeth y ffiniau ynghyd ag Adroddiad Ecolegol gan fod y tir wedi ei adnabod fel Safle Bywyd Gwyllt. Ail ymgynghorwyd ar y wybodaeth newydd ac fe dderbyniwyd llawer o gefnogaeth leol.

Adroddwyd nad oedd amheuaeth fod yr ymgeisydd yn berson lleol wedi ei fagu ym Mhistyll, ond prif fater gyda'r cais oedd angen fforddiadwy y teulu am y tŷ gan eu bod eisoes yn berchen ar gyn dŷ Cyngor yn Nefyn sy'n destun amod lleol 157.

Adroddwyd bod y cais yn cwrdd â llawer o feini prawf prif bolisi TAI 6, ond bod Tai Teg wedi ail asesu'r ymgeiswyr ar y wybodaeth ariannol ddiweddaraf ac yn dod i'r casgliad nad oedd yr ymgeiswyr yn gymwys am dŷ fforddiadwy. Cyflwynwyd y rhesymau canlynol - bod y teulu mewn eiddo addas ar gyfer maint y teulu, bod yr eiddo yn fforddiadwy ac nad oes unrhyw anghenion penodol ganddynt.

Amlygwyd bod prasiad llyfr coch ar gyfer tŷ arfaethedig wedi ei gyflwyno yn nodi y byddai'r pris marchnad agored yn debygol o fod yn £315,000. Er na dderbyniwyd ymateb gan yr Uned Strategol Tai i'r ymgynghoriad, awgrymwyd y byddai angen disgownt o tua 50% i ddod a'r pris yn fforddiadwy i £157,000 (fyddai'n fforddiadwy ar gyfer eiddo canolradd). Nodwyd fod y Cynllun Datblygu Lleol ond yn cefnogi cynigion am unedau fforddiadwy lle gellid sicrhau eu bod yn aros yn fforddiadwy am byth. Mewn lleoliad o'r fath gyda golygfeydd arfordirol all ddylanwadu ar bris y tŷ i'r dyfodol, ni ellid bod yn sicr y byddai'r tŷ yma yn parhau'n fforddiadwy i'r dyfodol.

Eglurwyd bod y newidiadau i faint a thriniaeth ffiniau'r llain yn ogystal â chanlyniadau ac argymhellion yr Adroddiad Ecolegol a gyflwynwyd i gyd yn dderbyniol a bod maint a dyluniad y tŷ, mwynderau preswyl a materion ffyrdd yn dderbyniol. Fodd bynnag, nid oedd hyn yn goresgyn problem elfennol y cais - nid oedd yr ymgeiswyr yn cwrdd â'r gofynion i fod mewn angen fforddiadwy.

Derbyniwyd y byddai gwerthu eu tŷ presennol sy'n destun amod 157 yn rhyddhau tŷ i drigolion lleol, fodd bynnag nid oedd hyn yn cyfiawnhau caniatáu adeiladu mewn lleoliad eithriad cefn gwlad. Derbyniwyd hefyd bod y sefyllfa yn rwystredig iawn i'r ymgeiswyr a'u dymuniad i symud, ond ni ellid gwyro oddi wrth y polisïau .

Ar sail asesiad ac ymateb diweddaraf Tai Teg, argymhellwyd gwrthod y cais gan nad oedd yr ymgeiswyr wedi profi gwir angen am dy fforddiadwy.

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

- Bod y cais yn un unigryw
- Bod y teulu ar hyn o bryd yn byw yn Nefyn o dan amgylchiadau anodd iawn, yn derbyn ymosodiadau gwrthgymdeithasol
- Rhieni'r ymgeisydd yn cynnig darn o dir i adeiladu cartref a gwella ansawdd bywyd - un o brif amcanion Strategaeth Tai Gwynedd
- Yr ymgeisydd yn cynorthwyo ei dad ar y fferm
- Tŷ Cyngor gwag amod 157 - hyn yn cyfyngu pwy all fyw yno
- Cadarnhad wedi ei dderbyn gan yr Adran Tai i brynu tŷ yn ôl i feddiant - tŷ ychwanegol i deulu arall lleol
- Nifer wedi ymdrafferthu i ysgrifennu i gefnogi'r cais
- Yr ymgeisydd wedi ymateb i ofynion y Swyddogion – wedi cyflwyno adroddiadau a gwybodaeth ychwanegol
- Yr ymgeisydd wedi dangos yn glir ei angen am gartref

c) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu y cais

ch) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylw canlynol gan aelod:

- Byddai tŷ yn cael ei ryddhau i bobl leol

Mewn ymateb i'r cynnig i ganiatáu, nododd y Pennaeth Cynorthwyol, byddai hyn yn ddarostyngedig i gytundeb 106 ar gyfer ymgeiswyr sydd yn gymwys ar gyfer tŷ fforddiadwy. Nodwyd nad oedd yr ymgeisydd yn gymwys ac felly ni fydd yn gallu trigo yn y tŷ.

PENDERFYNWYD: Caniatáu yn groes i argymhelliad y swyddogion

Nododd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio ei fwriad, yn unol â Rheolau Gweithdrefn y pwyllgor hwn, i gyfeirio'r cais i gyfnod cnoi cil gan ddod ag adroddiad pellach gerbron y pwyllgor yn amlygu'r risgiau ynghlwm â chaniatáu'r cais.

5.9 CAIS RHIF C21/1010/32/LL Caerau, Llangwnnadi, Pwllheli, LL53 8NS

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

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

a) Cyflwynodd y Pennaeth Cynorthwyol Amgylchedd ei adroddiad yn dilyn cyfeirio penderfyniad y Pwyllgor 10-01-22 i gyfnod o gnoi cil. Gohiriwyd penderfynu'r cais er galluogi'r ymgeisydd baratoi gwerthusiad marchnad agored o'r eiddo arfaethedig er mwyn asesu os byddai modd pennu disgownt i'w wneud yr eiddo yn fforddiadwy. Pwrpas adrodd yn ôl i'r Pwyllgor oedd i amlygu'r materion polisi cynllunio, risgiau posib a'r opsiynau posib i'r Pwyllgor cyn iddynt ddod i benderfyniad terfynol ar y cais.

Yn dilyn cyfeirio'r cais, ysgrifennwyd at asiant yr ymgeisydd ar 12/01/22 yn gofyn am brisiad marchnad llawn o'r eiddo er galluogi'r Cyngor asesu os byddai'n bosib sicrhau i'r eiddo aros yn fforddiadwy yn barhaol drwy sicrhau disgownt priodol ar y pris farchnad. Derbyniwyd ymateb gan yr asiant dyddiedig 11/02/22 yn cynnwys Gwerthusiad Marchnad Agored wedi ei baratoi gan brisiwr cofrestredig i safonau'r RICS (Royal Institute of Chartered Surveyors) gan ddilyn yr arddull rhyngwladol cydnabyddedig "Red

Book". Daethpwyd i'r casgliad mai pris marchnad teg ar gyfer yr eiddo wedi ei gwblhau yn unol â'r cynlluniau a gyflwynwyd byddai £275,000.

Wedi ystyried y diffiniad o dŷ fforddiadwy canolradd yn y CDLI fel tŷ lle mae'r prisiau neu renti'n uwch na rhenti tai cymdeithasol ond yn is na phrisiau neu renti ar y farchnad agored, a bod yr ymgeisydd yn yr achos hwn wedi ei asesu gan Tai Teg i fod yn gymwys am eiddo fforddiadwy, ni ystyriwyd y byddai pris, gyda disgownt o 50%, yn afresymol o safbwynt sicrhau y byddai'r eiddo ar gael i berson lleol ar incwm na fyddai'n caniatáu mynediad i'r farchnad dai agored. Ystyriwyd y byddai cynnwys disgownt o 50% mewn Cytundeb 106 a fyddai'n cyd-fynd a chaniatâd yn cadw'r eiddo'n fforddiadwy ac o fewn pris rhesymol i rai o'r gymuned sydd wedi eu hadnabod i fod yn gymwys am eiddo o'r fath um dderbyniol.

Er cyfiawnhad dros yr elfen fforddiadwy, ystyriwyd nad oedd yr adeilad presennol yn strwythur addas i'w drosi'n uned breswyl yn unol â pholisïau lleol a chenedlaethol. Nodwyd bod y safle mewn cefn gwlad agored ar adeilad mewn cyflwr afeiliedig sydd wedi ymdoddi i'r dirwedd. Eglurwyd bod polisi lleol a chenedlaethol yn gwbl eglur mai dim ond tai ar gyfer gwasanaethu mentrau gwledig neu ddatblygiad un-blaned y dylid eu hystyried yng nghefn gwlad agored ac nad oedd cyfiawnhad o'r fath wedi ei gynnig yn yr achos hwn.

Ategwyd bod cynnydd yn yr arwynebedd llawer yr adeilad o thua 50% yn deillio o'r cynllun dan sylw a hyn yn groes i ofynion polisi TAI7 o'r Cynllun Datblygu Lleol sydd yn nodi na ddylid fod angen estyniadau helaeth i alluogi'r datblygiad a dylai'r adeilad yn ei ffurf bresennol (o ran maint) fod yn addas. Mae'n amlwg, o'r angen am estyniadau helaeth, nad yw'r cais yn cwrdd gyda'r meini prawf gorfodol ar gyfer derbyn cynlluniau i drosi adeiladau traddodiadol yng nghefn gwlad agored i ddefnydd preswyl.

Amlygwyd y risgiau i'r Cyngor o ganiatáu'r cais ynghyd ag opsiynau i'r Pwyllgor. Roedd y swyddogion yn nodi'n glir fod rhinweddau'r cais wedi cael ei asesu yn drylwyr gan swyddogion y Cyngor oedd yn argymhell yn gadarn fod y cais yn cael ei wrthod gan nad oedd y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion polisïau mabwysiedig Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, canllawiau lleol a chenedlaethol a pholisïau cynllunio cenedlaethol.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr Aelod Lleol yn sylwadau canlynol:
- Mai unfryfol oedd y penderfyniad i gefnogi'r cais ym Mhwyllgor 10-01-22
 - Bod pris marchnad agored wedi ei gyflwyno
 - Yr ymgeisydd yn gymwys am dŷ fforddiadwy
 - Hwn yn gyfle euraidd i berson ifanc lleol gael tŷ
 - Anobeithiol yw prynu tŷ yn lleol yn ward Botwnnog – angen disgownt o 50% i gyfarch yr elfen fforddiadwy – hyn yn amlygu sefyllfa tai Penllŷn
 - Pam fyddai 'tŷ gwyliau' yn fwy derbyniol na 'tŷ cartref'?
 - Bod adroddiad strwythurol yn nodi bod y tŷ yn addas i'w drosi
 - Rhaid cefnogi pobl lleol
- c) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatâu y cais

Wrth ystyried caniatáu y cais, nododd y Penaneth Cyfreithiol bod rhaid pwysu a mesur y rhesymau dros ganiatáu yn ofalus fel modd o atal gosod cysail.

Cynigiwyd opsiwn b - *Caniatáu'r cais gyda chytundeb 106* - Yr unig ffordd o allu gwneud y tŷ yn fforddiadwy yw os rhoddir disgownt uchel megis 50% arno.

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

- Rhaid cadw ein cymunedau Cymreig yn fyw
- Gormod o siarad am gefnogi pobl lleol – rhaid gweithredu
- Hwn yn gyfle i roi bywyd newydd i adfail
- Bod yr adroddiad strwythurol yn nodi bod yr adfail yn gadarn i'w atgyweirio
- Bod ymdrech wedi ei wneud i ymateb i ofynion y Pwyllgor
- Hwn wedi bod yn gartref Cymreig – cyfle iddo fod yn gartref Cymreig eto
- Os am neiwd - rhaid herio polisiau cenedlaethol
- Bod y cais yn ymateb i'r angen am dai fforddiadwy yn yr ardal

Mewn ymateb i gynnig o ganiatáu y cais a phatrwm o benderfyniadau croes i ganllawiau lleol a chenedlaethol, amlygodd y Pennaeth Cynorthwyol y posibilrwydd y gall y penderfyniad orwedd gyda Llywodraeth Cymru – y cais yn groes i bolisiau ac o osod cynsail beryglus.

Mewn ymateb i gwestiwn ynglŷn a'r adroddiad strwythurol cadarnhaol a'r swyddogion yn nodi yn wahanol, nodwyd bod yr adroddiad yn cadarnhau bod posib atgyweirio'r adeilad ond polisiau yn herio'r angen am waith tu hwnt i godi waliau a thô – estyniadau helaeth o fewn y cais yma ac felly yn groes i bolisiau.

PENDERFYNWYD: Caniatáu gyda chytundeb 106

Yn unol â'r Rheolau Gweithdrefn, cofnodwyd y bleidlais ganlynol i ganiatáu y cais:

O blaid y cynnig i ganiatáu y cais (13) Y Cynghorwyr: Stephen Churchman, Elwyn Edwards, Louise Hughes, Anne Lloyd Jones, Berwyn Parry Jones, Gareth T Jones, Huw Wyn Jones, Eric M Jones, Cai Larsen, Edgar Owen, Gareth A Roberts, Eirwyn Williams ac Owain Williams

Yn erbyn y cynnig i ganiatáu y cais (0):

Atal, (0)

Amodau sylfaenol yn cynnwys;

5 mlynedd, yn unol a'r cynlluniau, deunyddiau, tirweddu, deunyddiau, cyfyngiad PD

Dechreuodd y cyfarfod am 10.00 a daeth i ben am 12:55

CADEIRYDD

Eitem 5.1

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/04/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Rhif: 1

Cais Rhif: C21/1136/35/LL

Dyddiad 26/11/2021
Cofrestru:

Math y Cais: Llawn

Cymuned: Criccieth

Ward: Criccieth

Bwriad: Adeiladu 23 annedd, creu mynedfa newydd o Ffordd Caernarfon, ffordd ystad mewnol, pwll gwanhad dwr wyneb a gwaith cysylltiol

Lleoliad: Tir ger North Terrace, Criccieth, LL52 0BA

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATÁU YN DDAROSTYNGEDIG I ARWYDDO CYTUNDEB 106 AC I AMODAU

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/04/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

1. Disgrifiad:

1.1 Mae'r cais yn ymwneud ac adeiladu 23 o dai annedd, creu mynediad newydd i Ffordd Caernarfon, creu ffordd ystâd fewnol, pwll gwanhau dŵr wyneb (attenuation pond), parth tirlunio a gwaith cysylltiedig. Bwriedir datblygu'r safle gyda 16 o dai annedd marchnad agored a 7 o'r tai yn rhai fforddiadwy. Byddai'r tai ar y safle yn gymysgedd o rhai deulawr a tri llawr a cheir mathau amrywiol o dai fel a ganlyn: -

- Math A - tai 4 ystafell wely gyda modurdy integral ac sy'n gyfanswm o tua 168 medr sgwâr ac eithrio'r ardal modurdy.
- Math B- tai 4 ystafell wely gyda modurdy integral ac sy'n gyfanswm o tua 157 medr sgwâr ac eithrio'r ardal modurdy.
- Math C - tai 3 ystafell wely gyda modurdy cyfagos ac sy'n gyfanswm o tua 147 medr sgwâr ac eithrio'r modurdy. Mae'r tai math C yn amrywio o ran eu cynlluniau mewnol a gweddau allanol.
- Math D - tai 2 lawr 2 a 3 ystafell wely gyda (a heb) fodurdy cyfagos ac sy'n gyfanswm o tua 124 medr sgwâr heb gynnwys y modurdai.
- Math E ac F - 7 uned fforddiadwy ar leiniau 17 i 23 ac yn darparu cymysgedd o 2 a 3 ystafell wely gyda gofod llawr o 80 medr sgwâr ar gyfer y tai 2 lawr 2 ystafell wely a 103 medr sgwâr ar gyfer y tai 3 llawr 3 ystafell wely.

Byddai'r tai yn cael eu gorffen gyda tho llechi a'r waliau allanol o rendrad llwydwyn a fyddai hefyd yn cynnwys elfennau o gladin carreg ar rannau o weddau blaen, cefn ac ochr. Bwriedir i nodweddion fel y ffenestri, drysau a ffasiâu / soffitiau / estyll fod o liw llwyd a / neu graffit.

1.2 Ar ffin orllewinol a rhan o'r ffin ddeheuol bwriedir creu parth tirlunio a fyddai yn rhyw 20 medr o drwch ac a fyddai'n cynnwys ychwanegu cyfuniad o hadau blodau gwyllt, plannu coed brodorol a chynllun gwrychoedd. Byddai'r parth tirlunio yma hefyd yn cynnwys elfennau o'r system ddraenio gynaliadwy gan gynnwys cyfnewidiadau dyfnder bas.

1.3 Yn agos at ffin ddwyreiniol y safle mae nant Afon Cwrt yn rhedeg yn gyfochrog â'r B4411. Mae'r Afon Cwrt yn rhannol yn gwlfwr a rhannol yn agored. Mae'r ardal gyfagos i'r Afon Cwrt i'w ymgorffori yn y datblygiad fel man agored anffurfiol a fyddai'n galluogi cadw cliriad o 7 medr bob ochr i'r cwrs dŵr yn unol â'r gofynion perthnasol.

1.4 Fel rhan o'r cais cyflwynwyd Strategaeth Asesu a Draenio Canlyniadau Llifogydd, Adroddiad Ecolegol, Asesiad Trafnidiaeth, Asesiad Coedyddiaeth, Asesiad Effaith Treftadaeth, Datganiad Iaith Gymraeg ac adroddiad prisio Llyfr Coch sy'n ymwneud gyda'r tai fforddiadwy.

1.5 Byddai'r tai annedd yn cael eu lleoli ar y tir a ddynodwyd ar gyfer tai yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLL) ac sy'n cael ei adnabod fel safle T41. Mae safle'r cais yn cynnwys tir sydd y tu hwnt i safle T41 ac mae hynny er darparu byffer tirlunio ac ardal gwella bioamrywiaeth a hefyd er creu pwll gwanhau dŵr wyneb.

1.6 Gorwedd y safle yn rhannol y tu mewn a rhannol tu allan y ffin ddatblygu. Mae'r tir ble bwriedir lleoli'r tai wedi ei leoli oddi fewn i ffin ddatblygu Criccieth gyda'r ardal parth tirweddu a phwll gwanhau dŵr wyneb yn gorwedd y tu allan i'r ffin. Mae'r safle wedi ei leoli yn gyfochrog ac i'r gorllewin o'r ffordd ddosbarth 2 B4411. Mae'r safle yn ffinio gyda chaeau i'r gorllewin a'r de orllewin. Tua'r gogledd lleolir Teras y Gogledd sydd yn dai deulawr a tua'r dwyrain ar ochr arall y B4411 lleoli'r Teras Bryntirion sy'n dai tri llawr. Ceir un tŷ annedd ar ffin ddeheuol y safle a gerllaw hefyd mae Modurdy Regent.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/04/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

1.7 Cyflwynir y cais i Bwyllgor gan fod y cais yn ymwneud â 5 neu fwy o dai.

2. Polisiau Perthnasol:

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

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

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

PS 1 – Yr iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig

PS 2 – Isadeiledd a chyfraniadau gan ddatblygwr

ISA 1 - Darpariaeth isadeiledd

ISA 5 - Darparu llecynnau agored mewn datblygiadau tai newydd

PS 4 - Trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygyrchedd

TRA 2 - Safonau parcio

TRA 4 – Rheoli ardrawiadau cludiant

PS 5 – Datblygu cynaliadwy

PS 6 - Lliniaru ac addasu i effeithiau newid hinsawdd

PCYFF 1 – Ffiniau datblygu

PCYFF 2 – Meini prawf datblygu

PCYFF 3 – Dylunio a siapio lle

PCYFF 4 – Dylunio a thirweddu

PCYFF 5 – Rheoli carbon

PCYFF 6 – Cadwraeth dŵr

PS 16 – Darpariaeth tai

PS 17 – Strategaeth aneddeoedd

TAI 2 – Tai mewn canolfannau gwasanaeth lleol

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/04/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

TAI 8 – Cymysgedd briodol o dai

TAI 15 – Trothwy tai fforddiadwy a’u dosbarthiad

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

AMG 5 – Cadwraeth bioamrywiaeth leol

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

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

AT 4 – Diogelu safleoedd archeolegol nad ydynt wedi’u dynodi a’u gosodiad

Canllaw Cynllunio Atodol - Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy

Canllaw Cynllunio Atodol – Cymysgedd Tai (Hydref 2018)

Canllaw Cynllunio Atodol - Tai Fforddiadwy (Ebrill 2019)

Canllaw Cynllunio Atodol - Ymrwymadau Cynllunio

2.4 **Polisiâu Cenedlaethol:**

Cymru’r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru, Rhifyn 11, Chwefror 2021.

Nodyn Cyngor Technegol 2 – Cynllunio a thai fforddiadwy

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dyluniad

Nodyn Cyngor Technegol 18 – Trafnidiaeth

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

- 3.1 C05D/0663/35/AM - Adeiladu 18 tŷ annedd - Tynnu yn ôl. Cyflwynwyd y cais yma i Bwyllgor Cynllunio 19 Rhagfyr 2005 pryd y penderfynwyd caniatáu’r cais yn ddarostyngedig i arwyddo cytundeb 106 yn clymu 7 o’r tai ar gyfer angen lleol fforddiadwy. Anfonodd yr ymgeisydd lythyr dyddiedig 6 Gorffennaf 2007 yn cadarnhau nad oedd yn fodlon arwyddo’r cytundeb 106. Roedd adroddiad wedi ei baratoi i ail gyflwyno’r cais i Bwyllgor Cynllunio 21 Medi 2009 gydag argymhelliad i wrthod oherwydd diffyg tai fforddiadwy ond cyn i’r cais gael ei gyflwyno ymhellach i’r Pwyllgor mi fu i’r ymgeisydd dynnu’r cais yn ôl.

4. **Ymgynghoriadau:**

Cyngor Cymuned/Tref: Roedd y Cyngor Tref wedi derbyn gohebiaeth a lluniau yn gwrthwynebu’r cais.

Penderfyniad: Danfon sylwadau: er bod y Cyngor Tref yn hapus gyda’r cynlluniau am y tai roedd pryder am y fynedfa i’r safle a dylid gweld oes oedd ffordd arall i gyrraedd y safle. Hefyd, os byddai modd cynnig lle parcio ffwrdd o’r lon i geir y tai presennol ar ffordd

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/04/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Gaernarfon yn agos i'r safle. Roedd hefyd angen adroddiad gan y Bwrdd Dŵr.

Uned Drafnidiaeth:

Mae'r gwasanaeth wedi derbyn gwybodaeth ychwanegol parthed y cais, gydag asesiad llawn wedi ei wneud ar lain weledd y gyffordd gyda'r ffordd fawr. Mae'r wybodaeth newydd yn dangos bod gweledd ar y gyffordd yn cyfarch y canllawiau sydd wedi eu nodi yn NCT 18.

Hefyd, mae man newidiadau wedi ei wneud i'r cynllun i wella darpariaeth i gerddwyr. Does gan y gwasanaeth hwn ddim sylwadau pellach yw cynnig.

Dŵr Cymru:

Diogelu Asedau

Nodi fod carthffos gyhoeddus yn croesi'r safle ond ymddengys y byddai'r datblygiad arfaethedig wedi ei leoli y tu allan i'r parth diogelu'r garthffos gyhoeddus sydd wedi ei fesur 3 medr naill ochr i ganol y garthffos ac felly yn dderbyniol mewn egwyddor.

Mae'r safle yn cael ei groesi gan brif bibell ddŵr 6 modfedd sydd yn afradlon (abandoned). Mae gan Dŵr Cymru hawl i'w hasedau ar bob adeg ac felly angen hawddfrait o 4m nail ochr i ganol y brif bibell ddŵr yma. Os yw'r datblygiad o fewn yr ardal hawddfrait yma byddai gofyn ailgyfeirio'r brif bibell ddŵr cyhoeddus drwy gais o dan Adran 185 o'r Ddeddf Diwydiant Dŵr 1991.

Carthffosiaeth

Wedi edrych y Strategaeth Ddraenio gyflwynwyd yn cynnwys y cynllun draenio yn Atodiad C nodir y bwriedir cysylltu i garthffos gyfunol 225mm sydd wedi ei lleoli ar briffordd y B4411 i'r dwyrain o'r safle. Mewn egwyddor, ni fuasem yn codi unrhyw bryderon mewn perthynas â'r dull draenio arfaethedig. Bydd angen caniatâd o dan Adran 104 o'r Ddeddf Diwydiant Dŵr 1991 ar gyfer ffurfioli hynny.

Cyfeirio at yr angen i gyflwyno cais i'r Corff Cymeradwy Draenio Cynaliadwy.

Trin Carthffosiaeth

Ni ragwelir problemau gyda'r Gwaith Trin Dŵr Gwastraff o ran trin arllwysiad domestig o'r safle.

Dŵr

Mae cyflenwad dŵr ar gael i wasanaethu'r datblygiad arfaethedig.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/04/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Cyfoeth Naturiol Cymru:

Mae gennym bryderon gyda'r cais fel y'i cyflwynwyd. Fodd bynnag, rydym yn fodlon y gellir goresgyn y pryderon hyn drwy atodi'r amod canlynol ar unrhyw ganiatâd cynllunio a roddir:

Amod – Rhaid cadw sribyn cynnal a chadw 7 metr ar lan dde prif afon Cwrt. Nodwch os gwelwch yn dda, heb gynnwys yr amod hwn byddem yn gwrthwynebu'r cais cynllunio hwn. Rhoddir mwy o fanylion isod.

Perygl Llifogydd

Rydym wedi adolygu'r Asesiad Canlyniadau Llifogydd a ddarparwyd (YGC, Datblygiad Tai Arfaethedig ym Mharciau, Cricieth, dyddiedig 19/02/2021), a gallwn gadarnhau ein bod yn ystyried bod yr Asesiad Canlyniadau Llifogydd wedi dangos y gellir rheoli'r risgiau llifogydd yn unol â TAN 15.

Mae ein Tîm Gweithrediadau wedi cadarnhau eu bod angen sribyn cynnal a chadw 7 metr o ochr dde (yn edrych i lawr yr afon), Afon Cwrt. Byddem felly'n ceisio cynnal y mynediad hwn a'r mynediad i'r cwlfer isaf at ddibenion archwilio a chynnal a chadw. Gofynnwn felly, mewn unrhyw gais cynllunio dilynol, i'r Awdurdod Cynllunio Lleol gynnwys yr amod canlynol o fewn unrhyw ganiatâd.

Amod – Rhaid cadw sribyn cynnal a chadw 7 metr ar lan dde prif afon Cwrt.

Fel y nodir yn yr Asesiad Canlyniadau Llifogydd (t. 22) bydd angen Trwydded Gweithgaredd Perygl Llifogydd (TGPLI) ar gyfer croesfan y fynedfa. Gellir gwneud cais trwy ein gwefan.

Rhywogaethau a Warchodir

Nodwn fod yr adroddiad Asesiad Ecologol Rhagarweiniol a gyflwynwyd i gefnogi'r cais uchod (eco-scope, 22/11/2021, ECO_436) wedi nodi nad yw ystlumod a dyfrgwn yn defnyddio safle'r cais fel safle bridio neu orffwys.

Mae ystlumod a dyfrgwn, a'u manau bridio a gorffwys yn cael eu diogelu o dan Reoliadau Gwarchod Cynefinoedd a Rhywogaethau 2017. Rydym o'r farn nad yw'r datblygiad yn debygol o fod yn niweidiol i gynnal poblogaeth y rhywogaeth dan sylw ar statws cadwraeth ffafriol o fewn ei amrediad naturiol yn ei ardal. Ymhellach, rydym yn cynghori nad yw'r datblygiad arfaethedig yn debygol o niweidio nac aflonyddu ar yr ystlumod a'r dyfrgwn na'u safleoedd magu a'u manau gorffwys ar y safle hwn, cyn belled â bod y mesurau osgoi a ddisgrifir yn yr adroddiad yn cael eu gweithredu.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/04/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Ymgynghorwch â ni eto os bydd unrhyw wybodaeth bellach yn dangos nad yw hwn bellach yn achos risg is.

Uned Dŵr ac Amgylchedd
YGC:

Risg Llifogydd a Draenio Tir

Mae ein mapiau yn dangos fod yr Afon Cwrt yn rhedeg drwy safle'r datblygiad. Gan fod y cwrs dwr yma wedi ei dynodi fel prif afon fe wnawn adael i CNC gynnig sylwadau ar effaith posib y datblygiad ar lif yr afon yma.

Sylwadau Corff Cymeradwyo SDC

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

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

Oherwydd maint a natur y datblygiad bydd angen darparu cais i'r Corff Cymeradwy SDS i'w gymeradwyo cyn dechrau'r gwaith adeiladu. Mae'n ymddangos fod y datblygwr yn bwriadu draenio'r safle mewn modd cynaliadwy 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 gyda'r CCS.

Uned Strategol Tai:

Gwybodaeth am angen:

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

-

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

275 o ymgeiswyr o'r gofrestr aros tai cyffredin am eiddo cymdeithasol

**** Fel all y ffigyrau fod wedi ei dyblygu****

Gwybodaeth am y math o angen:

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/04/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Nifer o stafelloedd gwely (perchnogi neu ran berchnogi – Tai Teg

1 gwely	0%
2 gwely	30%
3 gwely	70%
4 gwely	0%
5 gwely	0%

Nifer o stafell wely (Tîm Opsiynau Tai) - Cofrestr Tai Cyffredin Cyngor Gwynedd

1 gwely	31%
2 gwely	40%
3 gwely	22%
4 gwely	7%
5 gwely	0%

**** Fe all y ffigyrau fod wedi ei dyblygu****

Addasrwydd y Cynllun:

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

Rhannol Cyfarch angen yn yr ardal.

Disgwylir fod cynlluniau yn cynnwys 30% o tai fforddiadwy.

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

Noder y cais bod 7 tŷ i'w datblygu fel tai fforddiadwy.

Ni welaf gyfeiriad at gymdeithas dai yn y cais, a hoffwn wybod os yw'r datblygwr wedi cysylltu gyda'r cymdeithasau tai.

Lefel disgownt:

Mae'r datblygwr wedi rhoi prisiad o £255,000 am dai 3 llofft a £230,000 am dai 2 lofft.

Byddai angen ystyried rhoi disgownt o tua 45% ar eiddo 3 llofft, a 40% ar eiddo 2 lofft yn ardal Criccieth os nad ydynt yn fforddiadwy yn y lle cyntaf.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/04/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Caiff 73% eu prisio allan o'r farchnad yn yr ardal hon (Caci paycheck)

Cyflwynir y lefel disgownt ar sail bod swyddogion cynllunio yn fodlon gyda'r prisiad marchnad agored. Os ddim, dewch yn ôl ataf am ail asesiad.

Petai costau'r eiddo yn newid o'r hyn sydd wedi'i gyflwyno gan y datblygwr, yna byddai rhaid adolygu'r disgownt fforddiadwyedd.

Sylwadau ar y prisiad ar gyfer y tai fforddiadwy

Ymddiheuriadau am yr oedi yn dod yn ôl atat ti. Sylwadau wedi atodi, a sail y disgownt wedi nodi isod. Hapus i drafod ymhellach pe byddai angen.

Caiff lefel disgownt ei bennu ar sail y wybodaeth a gyflwynir gyda'r cais a gan gydymffurfio gyda Chanllaw Tai Fforddiadwy.

Mae gan Criccieth incwm canolrif aelwyd o £30,805.

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

Yn yr achos yma, derbyniais gadarnhad o brisiad marchnad agored yr eiddo fel £255,000 am eiddo 3 llofft a £230,000 am eiddo 2 llofft.

Felly, dylid bod pris yr eiddo yn fforddiadwy yn: $30805 * 3.5 + 25,500 = \text{£}133,318$ am eiddo 3 llofft, a $30805 * 3.5 + 23,000 = \text{£}130,818$ am eiddo 2 llofft.

Er mwyn sicrhau fod eich eiddo chi yn fforddiadwy, rhoddir 45% o ddisgownt ar y pris marchnad agored eiddo 3 llofft, sydd yn dod i'r swm £140,250, a 40% o ddisgownt ar yr eiddo 2 llofft sy'n dod i'r swm £138,000.

Uned Iaith:

Nodir bod awdur y Datganiad yn datgan bod y datblygiad hwn yn rhan o neilltuad tai o fewn y Cynllun Datblygu ac felly nad oedd angen i gyflwyno datganiad neu asesiad iaith. Mae'r datganiad hwn felly yn cael ei gyflwyno i ddarparu gwybodaeth ychwanegol am y modd y mae'r Gymraeg yn cael ei hystyried yn y datblygiad.

Er ein bod yn cydnabod y safbwynt hwn, credwn hefyd ei bod yn briodol, ac yn arfer da, cynnig asesiad o effaith posib datblygiadau unigol hefyd, hyd yn oed pan mae'r safle wedi ei ddynodi. Cafodd yr asesiad effaith ar gyfer y CDLI ei wneud ar sail y nifer o dai oedd yn cael ei gynnig, ac ar gyfer y sir gyfan. Mae effaith datblygiad unigol yn ddibynnol ar nifer y tai, eu maint, a'r nifer o bobl sydd yn debygol

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/04/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

o ddod i'r safle a beth mae'r nifer hwnnw yn debygol o'i olygu o ran newid i'r boblogaeth leol a'r proffil iaith bresennol.

Rydym yn cydnabod bod y datganiad yn dangos bod trafodaeth wedi digwydd gyda'r Uned Tai a Pholisi Cynllunio ar y Cyd am yr angen a'r gofyn lleol. Mae'r wybodaeth am brofiad y datblygwr gyda safle arall yn y sir hefyd yn ddefnyddiol iawn, ac yn dangos ymrwymiad y datblygwr i geisio gwneud popeth posib i sicrhau bod y tai yn cael eu gwerthu i bobl leol. Mae'r agwedd sydd wedi ei mabwysiadu ganddynt i'w ganmol.

Serch hynny, mae'r datganiad ei hun yn tynnu sylw at y ffaith bod yr ardal dan sylw ar gyfer y cais hwn yn wahanol iawn ei natur i'r ardal yr oedd y datblygiad blaenorol wedi ei leoli ynddo, ac y byddai heriau gwahanol i werthu yn y safle hwn. Oherwydd hynny, byddai wedi bod yn dda gweld rhyw fath o ddadansoddiad o ba newid mae'r datblygiad hwn yn ei gynrychioli i'r ardal leol. Beth yw sefyllfa ieithyddol bresennol yr ardal? Faint o bobl fyddai'n debygol o ddod i fyw i'r safle? Er bod cyfeiriad at wahanol fathau a meintiau o dai o fewn y datblygiad, mae'n anodd gweld gwybodaeth am sawl un o'r gwahanol fathau o dai fydd yna, ac o ganlyniad faint o bobl sydd yn debygol o symud i'r datblygiad (isafswm ac uchafswm posib). Hefyd, ni welir manylion am bris marchnad agored posib yr unedau. Mae nifer y bobl sydd wedi eu prisio allan o'r farchnad yn amrywio yn fawr o un ardal i'r llall ac yn dystiolaeth allweddol wrth ystyried y tebygolrwydd y bydd tai yn cael eu gwerthu i bobl leol. Byddai hyd yn oed awgrym o sut mae pris posib yr unedau yn cymharu â phrisiau cyfredol o fewn yr ardal yn rhoi gwybodaeth i ni allu asesu'r newid posib.

Gan eu bod wedi defnyddio'r enghraifft o brofiad yr ymgeisydd gyda datblygiad blaenorol ar safle yn Chwilog fel enghraifft a thystiolaeth o ymrwymiad y datblygwyr, byddai wedi bod yn dda gweld cymhariaeth rhwng y ddau safle o ran maint, math o unedau a phris posib unedau, er mwyn gallu asesu'r tebygolrwydd y byddai eu profiad yn cael ei ailadrodd y tro hwn.

Uned Bioamrywiaeth:

Mae'r ymgeisydd wedi darparu adroddiad Preliminary Ecological Assessment gan Eco Scope. Gallaf gadarnhau fod yr arolwg a'r adroddiad wedi'i wneud i safon dda.

Rwyf yn cytuno gyda'r mesurau lliniaru a'r mesurau i wella bioamrywiaeth a nodwyd yn yr adroddiad a ddarparwyd.

Mi fydd angen i'r mesurau rhain cael eu hamodi:

- 5.2.1., 5.2.2
- 5.3.1.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/04/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- Mi fydd angen i'r ymgeisydd darparu'r cynllun bresennol i waredu ar Japanese Knotweed
- 5.3.2
- 5.4.1, 5.4.2 (a Thabl 7), 5.4.5 (a Thabl 8), 5.4.6

Sylwadau pellach

Mi fydd angen i'r ymgeisydd dilyn y cynllun "Landscape Specification" gan Stiwdio Owens yn drylwyr.

Uned Coed:

Nid oes effaith coedyddol mawr gyda'r datblygiad yma, mae angen amodi bod y dull gwaith a'r mesuriadau amddiffyn coed a amlinellir yn yr adroddiad coed yn cael eu dilyn.

Uned Gwarchod y Cyhoedd:

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

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

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

Dim sylwadau o ran tir halogedig neu ansawdd aer.

Cadw:

Cyngor

Wedi ystyried y wybodaeth a gyflwynwyd yn ofalus, nid oes gennym wrthwynebiad i'r datblygiad arfaethedig o ran yr henebion cofrestredig sydd wedi eu rhestru yn ein hasesiad isod.

Asesiad

CN015 Castell Criccieth

CN173 Castell Criccieth, Amddiffynfeydd Clawdd Allanol

Mewn ymateb i'r ymgynghoriad ffurfiol cyn cyflwyno cais bu i Cadw nodi fod y datblygiad yn weledol o'r henebion cofrestredig uchod a gallai gael effaith croes ar eu gosodiad. Mae Asesiad

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/04/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Effaith Treftadaeth felly wedi ei gyflwyno gyda'r cais. Mae'r gwaith yma wedi cadarnhau y byddai'r datblygiad arfaethedig yn weledol o'r castell ac wedi arwain at newidiadau yn y dyluniad i leihau lefel yr effaith ar osodiad yr henebion. Fodd bynnag, hyd yn oed hefo'r mesurau lliniaru yma mae'r adroddiad yn dod i'r casgliad y byddai'r bwriad yn cael effaith groes ar eu gosodiad. Rydym yn cytuno gydag awdur yr adroddiad y byddai'r bwriad yn cael effaith croes ar osodiad henebion cofrestredig CN015 a CN173, ond byddai hyn yn fychan ac nid o raddfa sy'n golygu effaith niweidiol annerbyniol ar eu gosodiad.

Gwasanaeth Cynllunio
Archeolegol Gwynedd:

Diolch am ymgynghori â ni ar y cais uchod. Ar ôl adolygu'r maes gwaith arfaethedig gan gyfeirio at y Cofnod Amgylchedd Hanesyddol rhanbarthol, rwyf wedi penderfynu bod potensial ar gyfer effaith archeolegol a hoffwn dynnu'ch sylw at y sylwadau isod.

Noder: mae sawl opsiwn yn y llythyr isod.

Mae'r datblygiad arfaethedig ar gyfer creu 37 o anheddau newydd ar dir gerllaw Teras y Gogledd, rhes deras fechan ar y B4411 sy'n arwain i'r gogledd allan o Gricieth. Mae'r tir yn dir pori heb ei ddatblygu gyda hanes o fod felly drwy gydol atchweliad map hanesyddol. Mae'r plot yn gorwedd llai na 600m i'r gogledd o Gastell Cricieth – heneb gofrestredig (cyf. CN015) a gofnodwyd hefyd ar y cronfeydd data cenedlaethol (NPRN: 95281) a rhanbarthol (PRN: 1328).

Yn gyntaf, mae'n bwysig nodi, yn yr achos yma fel gyda datblygiadau tebyg eraill o faint canolig i fawr ar gyrion Cricieth a gyflwynwyd yn ddiweddar, fod GAPS wedi'i eithrio o'r cyn-gais ac unrhyw drafodaethau cynnar eraill. Fel bob amser, byddem yn annog ymgynghori â GAPS fel ymgynghorai ar gynlluniau fel hyn, yn enwedig pan fo canolfannau anheddiad hanesyddol hysbys (fel Cricieth) yn agos.

Ategaf bryderon Cadw ynglŷn â'r effaith bosibl ar yr amgylchedd hanesyddol, gan gynnwys nid yn unig y castell ei hun ond hefyd ei amgylchedd. Mae'r Asesiad o'r Effaith Hanesyddol yn ddogfen ddefnyddiol, ond dylid nodi bod gwahaniaeth amlwg i Asesiad Desg – y byddwn yn debygol o fod wedi'i argymhell yn y lle cyntaf pe byddem wedi cael ein ymgynghori yn gynnar. Mae Asesiad Desg yn edrych yn fwy trylwyr y potensial ar gyfer effaith archeolegol ac effaith treftadaeth adeiledig, yn hytrach na'r dull mwy penodol a profforma a geir yn aml gydag Asesiad o'r Effaith Hanesyddol.

Fel y soniwyd, mae'r potensial ar gyfer nodweddion archeolegol anhysbys yma yn gymedrol, nid yn unig yn ymwneud ag anheddiad ôl-ganoloesol nad yw wedi'i gofnodi'n briodol mewn mapio cynnar, ond hefyd cyfnodau cynnar o weithgarwch yn ymwneud â

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/04/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

meddiannaeth ganoloesol Criccieth. Mae potensial ehangach hefyd ar gyfer archaeoleg gynhanesyddol anhysbys ar draws y dirwedd leol – y mae llawer ohoni'n amhosibl ei hadnabod yn gyffredinol drwy adolygiad archifol. Mae gwaith gwerthuso diweddar i'r gorllewin o Griccieth wedi profi fod yna anheddiad ategol anhysbys i'r dref yn arbennig ar brif ffyrdd sy'n arwain i ac o'r dref - mae canlyniadau'r gwaith hwn ar ddod.

Mae dwy ffordd ymlaen - un yn dychwelyd i'r gwerthusiad cyn dod i unrhyw benderfyniad, ac yn cynnal Arolwg Geoffisegol ac agor ffosydd prawf er mwyn asesu'r cae yn well, a chaniatáu i GAPS ddarparu cyngor mwy gwybodus ynghylch y potensial ar y safle. Yr ail opsiwn i fynd yn syth i liniaru a chael amod archeolegol sy'n cwmpasu'r holl waith sylfaenol a gynigir ar gyfer y datblygiad yn ei gyfanrwydd.

Uned Priffyrdd a
Bwrdeistrefol:

Heb eu derbyn.

Gwasanaeth Tân:

Heb eu derbyn.

Adran Addysg:

Fydd hwn yn dalgylch yr adeilad newydd Ysgol Trefertnyr, Fydd digon o le yn yr adeilad newydd.

Ymgynghoriad Cyhoeddus:

Rhodddwyd rhybudd yn y wasg, ger y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben a derbyniwyd petisiwn a gwrthwynebiad ar sail:-

- Y fynedfa arfaethedig i'r safle mewn lleoliad peryglus ar dro.
- Ffordd Caernarfon yn un brysur a hynny hefo'r ffaith fod ceir yn parcio ar ochr y ffordd yn creu problemau trafndiaeth a byddai'r bwriad yma yn ychwanegu at hynny.
- Yr asesiad trafndiaeth wedi ei wneud yn ystod cyfnod cyfyngiadau Covid ac angen asesu mewn cyfnod ble nad oes cyfyngiadau o'r fath yn bodoli.
- Sut byddai gwastraff / ailgylchu yn cael ei gasglu ac a fyddai biniau ysbwriel yn gallu mynd mewn i'r ystâd.
- Mwy o draffig ar y ffordd yn golygu mwy o lygredd a sŵn.
- Pryder os defnyddir y fynedfa bresennol i'r cae ar gyfer y gwaith adeiladu yna byddai hynny yn amharu ar fynediad i rai tai gerllaw a hefyd fod lleoliad y fynedfa hynny yn beryglus.
- Newid cymeriad Criccieth.
- Gosodiad y safle yn faestrefol o gymharu gyda ffurf llinol (linear) datblygiada presennol sydd yn wynebu ffyrdd.
- Y safle ddim wedi ei ddylunio i gynllunio allan troseddau.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/04/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- Dyluniad y tai yn rhy fawr ac yn 3 llawr fydd yn eu gwneud yn llai fforddiadwy.
- Ac eithrio'r tai fforddiadwy y tai yn rhai ar wahân gyda modur-dai integrol a gallent fod o unrhyw ddatblygiad tai ym Mhrydain ac felly yn groes i Bolisi PCYFF 3.
- Y tai fforddiadwy wedi eu clystyru gyda'i gilydd a ddim cymysgedd o ran tenantiaeth, math a maint.
- Y datblygiad yn mynd y tu hwnt i safle dynodedig T41.
- Darn o ffordd yn edrych fel ei fod wedi ei gynllunio i fynd trwodd i'r cae nesaf gan awgrymu datblygiad pellach.
- Maint a phris y tai yn uwch na chyflogau cyfartalog ardal Criccieth.
- Y byddai'r tai yn mynd yn ail gartrefi ac effaith hynny ar gymeriad Cymreig a dyfodol y Gymraeg yn y dref.
- Er yn safle sydd wedi ei ddynodi yn y CDLI ystyried fod dal angen Datganiad Iaith cyfredol i asesu oblygiadau'r bwriad.
- Diffyg yn y CDLL os yw datblygiad o'r math yma ddim angen Datganiad Iaith.
- Chwilog ble mae'r datblygwr wedi adeiladu yn ddiweddar yn wahanol iawn i Criccieth.
- Dim gwir angen lleol am dai ychwanegol.
- Prinder o dai ar werth yn Criccieth am lai na £250,000.
- Gwir angen o ran pobl ifanc Criccieth, y Cymry Cymraeg eu hiaith sydd wedi eu geni a magu yno yw tai sy'n wirioneddol fforddiadwy.
- Effaith ar fwynderau a phreifatrwydd tai cyfagos.
- Cysgodi.
- Colled o olygfa.
- Gor-edrych.
- Colled o olygfa yn amharu ar brisiau tai gerllaw.
- Colled o olau.
- Pryder am y dull gwaredu dŵr wyneb ac effaith hynny ar eiddo cyfagos.
- Gorlif dŵr posibl i Teras Bryntirion a Ffordd Caernarfon.
- Colled o'r cae fel suddfan dŵr (soakaway) a sut mae hynny yn amharu ar dir / eiddo mewn mannau eraill o Criccieth.
- Y bwriad yn cael effaith ar gwlfert sy'n rhedeg o Deras y Gogledd.
- Gwaith wedi ei wneud i dorri coed ac ati cyn i asesiadau cael eu gwneud a hynny wedi effeithio pa fath o fywyd gwyllt ac ati oedd ar y safle adeg yr asesiadau.
- Plannu o'r newydd ddim yn gwneud iawn am y golled o ecosystemau presennol.
- Cwestiynu os yw'r ganolfan iechyd yn Criccieth yn gallu dygymod gyda mwy o dai.
- A oes asesiad archeolegol wedi cymryd lle.
- Y cyfnod adeiladu am effeithio ar dai a busnesau gerllaw.
- Caniatâd blaenorol wedi ei wrthod.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/04/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Gorwedd y safle yn rhannol y tu mewn a rhannol tu allan y ffin ddatblygu. Mae'r tir ble bwriedir lleoli'r tai wedi ei leoli oddi fewn i ffin ddatblygu Criccieth gyda'r ardal parth tirweddu a phwll gwanhau dŵr wyneb yn gorwedd y tu allan i'r ffin. Mae'r rhan o'r safle sydd yn disgyn o fewn y ffin ddatblygu wedi ei ddynodi yn benodol ar gyfer tai yn y CDLL sef safle T41 a byddai'r holl o'r tai sydd yn destun y cais yma wedi eu lleoli ar y safle dynodedig. Mae gofyn felly ystyried yr egwyddor o ddatblygu'r unedau preswyl yn erbyn gofynion Polisi TAI 2 CDLL. Yn y CDLL ar y Cyd mae Criccieth wedi ei adnabod fel Canolfan Gwasanaeth Lleol o dan Bolisi TAI 2. Mae'r polisi hwn yn cefnogi datblygiadau tai er mwyn cwrdd â strategaeth y Cynllun drwy ddynodiadau tai a safleoedd ar hap addas o fewn y ffin datblygu, wedi ei seilio ar y ddarpariaeth ddangosol a ddangosir yn y Polisi. Ym mholisi TAI 2 roedd y nifer o unedau amcangyfrifedig ar gyfer y safle yma, sef dynodiad T41, ar gyfer darparu 34 o unedau. Mae'r cais dan sylw yn gofyn am adeiladu 23 o dai ar y safle sydd yn is na'r unedau amcangyfrifedig ar gyfer y safle ym Mholisi TAI 2.
- 5.2 Deallir o Ddatganiad Cynllunio, Dylunio a Mynediad a gyflwynwyd gyda'r cais fod y safle T41 bellach wedi bod yn destun asesiad manwl o gyfyngiadau. Mae angen cadw cliriad o 7 medr bob ochr i gwrs dŵr Afon Cwrt sy'n rhedeg o'r gogledd i'r de ar draws y safle. Yn ychwanegol ni ellir datblygu rhan o'r safle oherwydd presenoldeb cylfat sy'n rhedeg ar hyd ac yn gyfochrog â gerddi cefn tai Teras y Gogledd. Yn ychwanegol mae angen cael gofod clirio bob ochr i ddraen dŵr wyneb o Afon Cwrt i'r pwll gwanhau arfaethedig rhwng Bryn Cleddau a Llain 3. Mae hefyd gyfyngiadau wedi bod o ran sicrhau pellteroedd addas rhwng y datblygiad ac eiddo presennol yn Teras y Gogledd ac eiddo Bryn Cleddau. Drwyddi draw mae oddeutu 0.26ha o arwynebedd safle T41 yn cael ei golli i'w ddatblygu oherwydd cyfyngiadau. Mae hyn yn dod ar ran o safle T41 y gellir ei ddatblygu i lawr i ryw 0.84 hectar yn lle rhyw 1.1 hectar a byddai'r bwriad dan sylw felly yn darparu dwysedd o ryw 27 uned i'r hectar o ran y tir y gellir ei ddatblygu. Mae'r ffigur yma yn is na'r dwysedd o 30 uned i'r hectar a nodir y pwynt 3 Polisi PCYFF 2. Fodd bynnag nodir ym mholisi PCYFF 2 mai 30 uned i'r hectar a ddisgwyllir oni bai fod yna amgylchiadau lleol neu gyfyngiadau ar y safle sy'n pennu dwysedd is. Ystyrir o ddeall beth yw'r cyfyngiadau ar y safle yma y gellir yn yr achos yma dderbyn dwysedd is o dai i'r hectar a bod y bwriad yn dderbyniol o ran pwynt 3 polisi PCYFF 2 CDLL. Yn yr un modd derbynnir fod cyfyngiadau o ran datblygu'r safle i ddarparu cyfanswm o 34 o unedau fel sydd wedi ei nodi ym mholisi TAI 2 ar gyfer safle T41.
- 5.3 O wybodaeth a dderbyniwyd gan yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd nodwyd mai'r lefel cyflenwad dangosol i Griccieth dros gyfnod y Cynllun yw 164 uned (sydd yn cynnwys 'lwfans llithro' o 10%, sydd yn golygu bod y modd o gyfrifo'r ffigur wedi cymryd i ystyriaeth amgylchiadau posib na'u rhagwelwyd a allai ddylanwadu ar ddarparu tai e.e. materion perchnogaeth tir, cyfyngiadau seilwaith a.y.b.). Yn y cyfnod 2011 i 2021, mae cyfanswm 47 uned wedi eu cwblhau yng Nghriccieth. Roedd y banc tir ar hap h.y. safleoedd gyda chaniatâd cynllunio presennol, yn Ebrill 2021 yn 57 o unedau. Roedd y nifer o ddynodiadau tai heb ganiatâd yn cynnwys 34 uned. Wrth ystyried y wybodaeth hon, credir y byddai caniatáu'r datblygiad ar y safle hwn gael ei gefnogi yn erbyn y lefel cyflenwad dangosol ar gyfer Criccieth ac nid oes angen datganiad ieithyddol o dan maen prawf 1(b) o Bolisi PS 1. Nid oes angen datganiad ieithyddol o dan maen prawf (1b) (lefel gronnol) gan fod y dynodiad eisoes wedi ei ystyried yng nghyflenwad tai Criccieth fel yr amlinellir uchod. Fodd bynnag, nodir fod Datganiad Iaith Gymraeg wedi ei gyflwyno gyda'r cais. Ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol yn nhermau Polisi TAI 2 CDLL.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/04/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Cymysgedd Tai

- 5.4 Byddai'r bwriad yn darparu 23 tŷ annedd ar y safle sydd yn gymysgedd o eiddo dwy, tair a pedair ystafell wely. Byddai'r tai fforddiadwy yn gyfuniad o rai 2 a 3 ystafell wely gyda'r tai marchnad agored yn gymysgedd o rai 3 a 4 ystafell wely. Mae'r tai marchnad agored oll yn dai arwahan a byddai'r tai fforddiadwy yn dai teras. Er bod yr holl o'r tai marchnad agored yn rhai ar wahân mae'r bwriad yn dangos amrywiaeth yn y tai hynny o ran eu maint a'u dyluniad.
- 5.5 Derbyniwyd sylwadau gan yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd sydd yn amlygu'r math a maint o dai yng Nghriccieth o'i gymharu gyda Gwynedd gyfan:-

Math o Annedd	Criccieth		Gwynedd	
	Nifer	%	Nifer	%
Gofod aelwydydd	995	100	61,075	100.0
Ar wahân	364	36.6	21,308	34.9
Tai pâr	155	15.6	14,013	22.9
Teras	302	30.4	18,920	31.0
Fflat, maisonette neu randy	172	17.3	6321	10.4
Carafán neu strwythur symudol / dros dro arall	2	0.2	513	0.8

Ystafell Wely	Criccieth		Gwynedd	
	Nifer	%	Nifer	%
Pob categori: Nifer yr ystafelloedd gwely	801	-	52,473	-
Dim ystafell wely	1	0.1	62	0.1
1 ystafell wely	51	6.4	3371	6.4
2 ystafell wely	182	22.7	13,440	25.6
3 ystafell wely	292	36.5	24,307	46.3
4 ystafell wely	170	21.2	8,219	15.7
5 neu fwy	105	13.1	3,074	5.9

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/04/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- 5.6 Fel y gwelir mae'r ganran o dai arwahan sef 36.6% yn Criccieth ychydig yn uwch na'r cyfartaledd sirol sef 34.9%. Mae yna lefel llawer yn is o dai pâr yn Criccieth sef 15.6% o'i gymharu efo cyfartaledd o 22.9% ar draws y Sir. Mae'r canran o dai teras yn eithaf cyson 30.4% o'i gymharu efo 31% efo lefel sylweddol uwch o fflatiau sef 17.3% yn Criccieth o'i gymharu efo 10.4% ar gyfartaledd ar draws y Sir.
- 5.7 O ran nifer o ystafelloedd gwely mae'r ganran o unedau 2 ystafell wely sef 22.7% yn Criccieth ychydig yn is na'r cyfartaledd Sirol sef 25.6%. Ceir gwahaniaeth sylweddol ar gyfer unedau 3 ystafell wely efo 36.5% yn Criccieth o'i gymharu â 46.3% ar draws y Sir. O ran unedau 4 ystafell wely ceir 21.2% o'r stoc dai yn Criccieth o'i gymharu â 15.7% ar draws y sir sef y gwahaniaeth mwyaf.
- 5.8 O safbwynt fod y tai marchnad agored oll yn rhai ar wahân 3 a 4 llofft cwestiynwyd hyn a chysylltwyd gyda'r asiant i gael mwy o eglurhad a derbyniwyd llythyr gan gwmni Tom Parry & Co yn egluro'r angen lleol am dai yn ardal Criccieth:-
- Adolygiad o bobl o ardal Criccieth sydd wedi cofrestru gyda Tom Parry yn y 6 mis diwethaf i brynu cartrefi 3 a 4 llofft wely yn y dref yn 17. Y rhif yma wedi ei selio ar ddarpar brynwyr sydd wedi bod yn gweld tai. Heb gymryd i ystyriaeth nifer wedi cofrestru ar y wefan gan y byddai'n anodd gwneud asesiad manwl a dibynadwy o rheini i weld os ydynt o ardal Criccieth gan mai ond cyfeiriad e-bost a roddir.
 - Enghraifft ddiweddar o farchnata tŷ 3 ystafell wely yn Gorseddfa oddeutu 400 llath o ganol y dref. Roedd diddordeb cryf am y tŷ a 3 cynnig gan Gymry lleol wedi ei dderbyn gyda'r gwerthiad wedi ei gytuno gydag un o'r darpar brynwyr hynny. Lefel diddordeb yn adlewyrchu ei fod yn dŷ ar wahân gyda gardd ddigonol ar gyfer teulu.
 - Unrhyw ddatblygiad o stad dai newydd unwaith mae'r broses marchnata yn cychwyn mae'r nifer sy'n dod ymlaen i brynu yn cynyddu yn sylweddol.
 - Yn ardal Porthmadog, Criccieth a Pwllheli a phentrefi cyfagos fel Y Ffor a Chwilog mae galw cryf gan bobl lleol am dai newydd 3 neu 4 ystafell wely. Yn bennaf yn deuluoedd ifanc sy'n chwilio am dai gyda gerddi digonol, llefydd parcio ar gyfer o leiaf 2 gar a chydymffurfio gyda safonau adeiladu presennol gan gynnwys insiwleiddio.
- 5.9 Yn ychwanegol i'r uchod deallir fod yr ymgeisydd wedi gwneud ymholiadau cychwynnol gyda dau fusnes arolygu ac asiantaeth tai lleol ynghyd ac ymgyrch farchnata ei hun a deallir o'r diddordeb sydd wedi ei ddangos hyd yma y byddai o bosibl 11-13 o'r tai marchnad agored yn mynd i brynwyr lleol.
- 5.10 Tra sylweddolir nad yw'n ddelfrydol fod yr oll o'r tai marchnad agored ar y safle yn rhai ar wahân gwelir fod galw yn lleol am y math yma o dai sydd gyda 3 neu 4 ystafell wely. Mae'r bwriad fel y cyflwynwyd felly yn ymddangos i fod yn ateb galw lleol am y math yma o dai. Er bod y tai i gyda yn rhai ar wahân 3 neu 4 ystafell wely gwelir fod amrywiaeth yn y dyluniad ac ym maint y tai a drwyddi draw ystyrir fod y gymysgedd sydd wedi ei roi gerbron yn dderbyniol o ran gofynion Polisi Tai 8 CDLL a'r Canllaw Cynllunio Atodol Cymysgedd Tai.

Tai Fforddiadwy

- 5.11 Mae Polisi TAI 15 yn gofyn am gyfraniad tai fforddiadwy ar ddatblygiadau preswyl o 2 neu fwy o unedau tai. Ar gyfer Criccieth gofynnir am gyfraniad o 30%. Mae'r cais yn cynnwys ar gyfer darparu 7 o'r tai fel tai fforddiadwy a byddai hyn yn cyfateb i 30.4% o'r tai ar y safle. Gwelir felly y byddai'r nifer o unedau fforddiadwy a ddarperir ar y safle yn cyrraedd y 30% sydd yn cael ei argymhell ym mholisi TAI 15. Nid yw'n hollol glir ar hyn o bryd os fydd cymdeithas dai yn cymeryd yr unedau fforddiadwy a fyddai'n cael eu cynnig fel rhan o'r cais cyfredol yma. Deallir fod y

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/04/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

datblygwr wedi bod mewn trafodaethau gyda Grŵp Cynefin ac Adra o ran y tai fforddiadwy a bod y trafodaethau hynny yn symud ymlaen ar hyn o bryd ond nid oes dim byd ffurfiol fodd bynnag wedi ei gytuno hyd yma. Mae'r cynlluniau ar gyfer y tai fforddiadwy arfaethedig wedi cael eu gwneud i safonau Dylunio Cymru (sy'n ofynnol gan y grant LLC ar gyfer tai fforddiadwy) a fyddai'n galluogi i gymdeithas dai eu cymeryd drosodd. Mae'r Uned Strategol Tai hefyd wedi cadarnhau fod y bwriad yn rhannol gyfarch y galw yn lleol o ran y math o unedau sy'n cael eu cynnig. Derbyniwyd adroddiad prisiad fel rhan o'r cais. Dengys yr adroddiad yma y byddai'r pris marchnad agored y tai 3 ystafell wely fforddiadwy yn £255,000 ac y byddai pris marchnad agored y tai 2 ystafell wely fforddiadwy yn £230,000. Petai gymdeithas dai ddim yn cymeryd cyfrifoldeb am y tai fforddiadwy bydd gofyn sicrhau fod y pris fforddiadwy ar gyfer y 7 uned fforddiadwy a gynnigir yma yn wirioneddol fforddiadwy i rai sydd mewn angen. I'r perwyl yma byddai gofyn sicrhau lefel disgownt digonol ar gyfer y tai fforddiadwy. Derbyniwyd sylwadau gan yr Uned Strategol Tai o ran lefel disgownt ac maent hwy yn argymhell y dylai'r disgownt fod yn 45% ar gyfer yr eiddo 3 ystafell wely fyddai'n dod ar pris fforddiadwy i £140,250 a disgownt o 40% ar gyfer y tai 2 ystafell wely fyddai'n dod ar pris fforddiadwy i £138,000. Bydd angen cytundeb 106 i glymu'r 7 uned fel rhai fforddiadwy. O wneud hyn ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o ran Polisi TAI 15 CDLL a'r Canllaw Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy.

Materion Ieithyddol

- 5.12 Mae'r safle dan sylw wedi cael ei ddynodi ar gyfer tai yn y CDLI ac mae'r datblygiad ar hap yr anheddiad yn is na'r ddarpariaeth ddangosol ar gyfer yr anheddiad ar gyfer cyfnod y cynllun. Derbyniwyd cadarnhad felly gan yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd nad oedd angen datganiad ieithyddol o dan faen prawf 1(b) o Bolisi PS 1. Fodd bynnag fel rhan o'r cais cyflwynwyd Datganiad Iaith Gymraeg er ceisio darparu eglurhad sut y bu i'r Iaith Gymraeg gael ei hystyried wrth lunio'r cynigion. Yn y datganiad cyfeirir at brofiad y datblygwr ar safle yn ei feddiant yn Chwilog a bod marchnata lleol targedig wedi cyflawni gwerthiannau neu gyn-werthiannau yn gyfan gwbl i bobl leol ac y byddai dulliau marchnata cyffelyb yn cael eu mabwysiadu ar safle'r cais presennol. Nodir fod y datblygwr yn ymwybodol o'r angen i amddiffyn a gwella iaith a diwylliant Cymru ac y byddai hynny yn amlwg wrth farchnata'r datblygiad. Nodir hefyd fod enw Cymraeg Bryn Parciau wedi ei ddewis ar gyfer y safle. O ran yr enw byddai'n bosibl rhoddi amod i sicrhau enw Cymraeg a gellir hefyd roddi amod o ran sicrhau arwyddion dwyieithog.
- 5.13 Derbyniwyd hefyd fwy o fanylion am y dull marchnata maent wedi bod yn ei ddefnyddio ar stad Gerddi Madryn, Chwilog. Yno mae'r 15 tŷ wedi ei werthu i Gymry Cymraeg lleol. Yn y marchnata mae'r datblygwr yn rhoi ffafriaeth i bobl leol i brynu'r tai gyda'r datblygwr ei hun yn ceisio cyfarfod gyda pawb o'r darpar brynwyr. Mae asiant yn gyfrifol am farchnata a cael manylion cyswllt ac ati ac yna y datblygwr yn sgwrsio gyda'r darpar brynwr ac egluro'r polisi o werthu i bobl leol. Os oes pobl o'r tu allan yn cysylltu yna maent yn delio hefo hwy yn gwrtais ond yn egluro'r iddynt na fuasent yn gallu prynu tŷ ar y datblygiad. Mae bwriad i ddefnyddio'r un strategaeth yng Nghriccieth. Mae'r datblygwr yn sylweddoli y byddai'n anoddach gwerthu'r cyfan o'r tai yng Nghriccieth i Gymry lleol ond mae nifer o ymholiadau gan bobl o ardal Criccieth a Porthmadog am y tai wedi eu derbyn eisoes a hynny heb ddim marchnata. Maent yn rhagweld y byddai o leiaf 18 neu 80% o'r tai yn cael eu gwerthu i bobl o'r ardal leol.
- 5.14 Ar sail yr uchod, fe ystyrir i'r bwriad fod yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PS1 ynghyd a'r CCA: cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/04/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Llecynnau agored

- 5.15 Yn ôl Polisi ISA 5, disgwylir i gynigion ar gyfer 10 tŷ neu fwy mewn ardaloedd ble na all llecynnau agored presennol fodloni anghenion y datblygiad tai arfaethedig gynnig darpariaeth addas o fannau agored yn unol â safonau meincod Fields in Trust (FiT). Mae'r wybodaeth gyfredol a dderbyniwyd gan yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd yn dangos bod diffyg llecynnau chwarae gyda chyfarpar offer i blant yn lleol fel rhan o'r bwriad ac i'r perwyl hyn, felly, bydd angen gwneud cyfraniad ariannol ar gyfer cyfarfod a'r diffyg darpariaeth yma. Derbyniwyd cadarnhad gan yr ymgeisydd yn datgan y byddai yn fodlon gwneud cyfraniad o £4848.66 a gellir sicrhau hynny trwy gytundeb cyfreithiol 106. Ni ystyrir felly bod y bwriad yn groes i ofynion Polisi ISA 5 o'r CDLL ynghyd a'r CCA: Llecynnau Agored mewn Datblygiadau Tai Newydd.

Materion Addysgol

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

Cynaliadwyedd

- 5.17 Mae Polisi PS 5 yn datgan cefnogir datblygiadau ble gellid dangos ei bod yn gyson ag egwyddorion datblygu cynaliadwy gan gynnwys safleoedd addas oddi fewn i ffiniau datblygu. Credir gellir diffinio'r safle hwn fel safle sy'n gynaliadwy ar sail ei leoliad oddi fewn i'r ffin ddatblygu, ger ardal breswyl sefydledig, ei leoliad ger rhwydwaith ffyrdd lleol a thrafnidiaeth gyhoeddus yn ogystal â bod y tai yn cael eu hadeiladu i safonau adeiladu cyfredol.

Mwynderau gweledol

- 5.18 Mae Polisi PCYFF3 yn datgan caniateir cynigion os ydynt yn cydymffurfio a nifer o feini prawf sy'n cynnwys bod y cynnig yn ychwanegu neu yn gwella cymeriad y safle, yr adeilad neu'r ardal o ran y gosodiad, yr ymddangosiad, y raddfa, yr uchder, y mas a'r driniaeth i'r drychiadau; ei fod yn parchu cyd-destun y safle a'i le yn y dirwedd leol; ei fod yn defnyddio deunyddiau sy'n briodol i'r hyn sydd o'u hamgylch ac yn ymgorffori tirlunio meddal; ei fod yn gwella rhwydwaith cludiant a chyfathrebu diogel ac integredig; eu bod yn cyfyngu rhediad dwr a pherygl risg llifogydd ac atal llygredd; ei fod yn cyflawni dyluniad cynhwysol ac sy'n galluogi mynediad i bawb a'i fod yn helpu creu amgylcheddau iach a bywiog gan ystyried iechyd a lles defnyddwyr y dyfodol.
- 5.19 Mae cymysgedd o ran ffurf, gwneuthuriad a dyluniad i ddatblygiadau presennol gerllaw safle'r cais. Ceir cymysgedd o dai unllawr, deulawr a thri llawr yn y cyffiniau. Y brif ddeunyddiau adeiladu sy'n gyffredin i'r ardal leol yw llechi i'r to a rendr, chwipiad a charreg i'r waliau allanol. Bydd edrychiadau'r tai arfaethedig yn gweddu gyda'r deunyddiau yma gan ddefnyddio llechi naturiol i'r toeau, rendr llyfn ac elfennau o garreg naturiol i'r waliau.
- 5.20 Mae'r cynllun datblygu yn fras ar ffurf cul-de-sac gyda darpariaeth parcio o flaen y tai eu hunain gyda pharth tirlunio o ryw 20 medr o drwch yn cael ei greu ar y ffin orllewinol a rhan o'r ffin ddeheuol. Byddai'r ardal yma yn cynnwys ychwanegu cyfuniad o hadau blodau gwyllt, plannu coed brodorol a chynllun gwrychoedd. Byddai'r parth tirlunio yma hefyd yn cynnwys elfennau o'r system ddraenio gynaliadwy gan gynnwys cyfnewidiadau dyfnder bas. Yn ychwanegol ar y ffin ddwyreiniol gan fod angen cadw tir naill ochr i'r Afon Cwrt yn glir byddai plannu ychwanegol yn cael ei greu a byddai hyn yn golygu y byddai darn o dir gwyrdd yn parhau ger ffordd y B4411 gan

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/04/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

gamu'r datblygiad yn ôl oddi wrth y briffordd a'r tai ar ochr arall y briffordd yn Teras Byntirion. Bydd gerddi agored yn nhu blaen y tai ynghyd a gerddi preifat tua chefn y tai. Byddai uchder y tai yn debyg i uchder tai ac adeiladau o fewn yr ardal. Er bod nifer o ddatblygiadau llinelllog gerllaw'r safle mae enghreifftiau o ystadau tai o'r math yma i'w gweld yng Nghriccieth ac ni ystyrir fod ystad o'r dyluniad dan sylw allan o gymeriad i'r 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. Byddai'r bwriad dan sylw yn cynnig amrywiaeth ym math a maint y tai ac ystyrir fod gosodiad, ymddangosiad, graddfa, uchder a mas y tai arfaethedig yn addas i'r safle ac yn cyd-fynd gyda'r hyn a geir yn yr ardal gerllaw. Fe ystyrir felly fod dyluniad ac edrychiad datblygiad yn dderbyniol ac na fyddai'n cael effaith andwyol ar fwynderau gweledol yr ardal ac felly yn dderbyniol o ran Polisi PCYFF 3 a PCYFF 4.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.21 Mae'r safle yn gae agored ar hyn o bryd ac felly mi fyddai datblygu'r safle yma ar gyfer tai yn debygol o gael effaith sy'n dra gwahanol i'r sefyllfa bresennol ar y tai hynny sydd yn ffinio gyda'r safle. Mae'r tai sydd agosaf i'r safle wedi eu lleoli yn Teras y Gogledd tua phen gogleddol y safle ac eiddo Bryn Cleddau ar ffin ddeheuol y safle. Tra mae Teras Bryntirion yn wynebu'r safle tua'r dwyrain mae'r rhesdai yma wedi ei lleoli ar ochr arall y ffordd sirol ac felly ni ystyrir y byddai'r bwriad yn cael effaith ar eiddo yn Teras Bryntirion o ran colled o breifatrwydd a / neu goredrych.
- 5.22 Lleolir lleiniau 10 -12 o'r datblygiad arfaethedig i gefn Teras y Gogledd. O'r cynllun gosodiad safle gweli'r bod rhyw 20 - 22 medr o gefn y tai arfaethedig i gefn y tai yn Teras y Gogledd ac mae pellteroedd o'r math yma yn rhai derbyniol cydnabyddedig i sicrhau preifatrwydd rhesymol i ddeiliaid tai. Mae llain 1 a 2 wedi ei leoli tua'r dwyrain o Bryn Cleddau. Byddai edrychiad cefn y ddau eiddo yma yn edrych dros y ffordd fynediad i Bryn Cleddau ond ni ystyrir y byddai hynny yn amharu ar breifatrwydd Bryn Cleddau. Tua'r gogledd orllewin o Bryn Cleddau lleolir llain 3. O gornel gogledd gorllewinol tŷ Bryn Cleddau i gornel de dwyreiniol y tŷ ar lain 3 mae rhyw 11 medr a byddai rhyw 9 medr i gornel gogledd gorllewinol Bryn Cleddau i gornel de dwyreiniol y modurdy cysylltiol ar lain 3. Mae rhyw 6 medr o ffin gardd Bryn Cleddau tuag at gornel de dwyreiniol y tŷ ar lain 3. Gwelwyd o'r ymweliad safle fod man eistedd allan Bryn Cleddau agosaf at lain 3 ac yn bresennol fod y rhan yma o Bryn Cleddau yn breifat gydag ond cae gerllaw. Yn sicr felly byddai'r bwriad yn newid y sefyllfa yma. Talcen y tŷ ar lain 3 fyddai'n wynebu Bryn Cleddau gydag ongl y tŷ yn gwneud i'r edrychiad cefn edrych allan am y cae tua'r de orllewin. Byddai ffenestr ben grisiau yn cael ei lleoli yn y talcen llain 3 a byddai'n bosibl rhoddi amod i'r ffenestr yma fod yn un afloyw er sicrhau preifatrwydd i eiddo Bryn Cleddau. Mae'r ffenestri ar yr edrychiad cefn o lain 3 fel y nodwyd yn edrych yn uniongyrchol tuag at y cae i'r de orllewin. O ystyried ongl yr eiddo yn llain 3 ni ystyrir y byddai'r bwriad yn achosi gor-edrych uniongyrchol i eiddo Bryn Cleddau. Mae eiddo Bryn Cleddau wedi ei leoli ar lefel is na'r cae. Gan fod yr haul yn symud o'r dwyrain i'r gorllewin trwy'r de ni ystyrir y byddai'r bwriad adeiladu yn cael effaith andwyol o ran colled o olau i eiddo Bryn Cleddau gyda thŷ agosaf yn llain 3 wedi ei leoli tua'r gogledd orllewin o Bryn Cleddau. Sylweddolir y byddai'r eiddo yn gymharol agos i ffin Bryn Cleddau. Byddai'r talcen ochr y tŷ yn llain 3 yn cael ei dorri fyny rhyw ychydig trwy'r ffaith fod modurdy unllawr yn cael ei leoli ar y talcen de dwyreiniol ac felly byddai'r ffurf adeiledig wedi ei gamu ac felly yn lleihau ei effaith.
- 5.23 Gan y bwriedir adeiladu ystad o dai ar gae presennol yna mae'n anorfod y bydd peth anghyfleustra ac aflonyddwch i drigolion lleol tra mae'r gwaith adeiladu yn mynd rhagddo. Byddai fodd bynnag yn bosibl rhoddi amod ar y caniatâd i gyfyngu'r oriau gwaith adeiladu ac i gyflwyno a chytuno

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/04/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

cynllun dull adeiladu (construction method statement) fel sydd wedi ei argymhell gan yr Uned Gwarchod y Cyhoedd.

- 5.24 Yn sgil yr uchod ni ystyrir y byddai'r bwriad yn cael effaith andwyol sylweddol ar fwynderau'r gymdogaeth leol ac ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o ran maen prawf 7 polisi PCYFF 2 CDLL.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.25 Byddai'r bwriad yn golygu creu ystâd o dai ar gae amaethyddol. Mae'r fynedfa bresennol i'r cae i'w gael o drac sy'n rhedeg heibio pen gogleddol Teras y Gogledd. Fel rhan o'r cais byddai mynedfa newydd yn cael ei greu yn uniongyrchol i'r B4411 a byddai wedi ei lleoli gyferbyn ac eiddo Gwesty Bron Rhiw a Gwyndy. Byddai'r fynedfa yma wedi ei lleoli uwchben yr Afon Cwrt. Byddai 2 lecyn parci i'w gael o fewn cwrtil pob un o'r tai arfaethedig ac eithrio llain 11 a'r tai fforddiadwy ar leiniau 17 - 23 byddai i bob eiddo fodurdy.

- 5.26 Fel rhan o'r datblygiad derbyniwyd Datganiad Trafnidiaeth. Yn ddiweddarach wrth ymdrin gyda'r cais derbyniwyd diweddariad i'r Datganiad Trafnidiaeth ar ffurf Nodyn Technegol er mwyn ateb rhai materion a godwyd. O ran y Nodyn Technegol yma cynhaliwyd arolwg cyflymder traffig ar Ddydd Gwener 21 Ionawr 2022 gyda'r arolwg yn cael ei gynnal rhwng 14.00 a 16.00 yn unol gyda chanllawiau technegol i osgoi tagfeydd sy'n gallu digwydd ar amserau brig ble gall cyflymder fod yn is. Nodir fod parcio ar y ffordd gyferbyn y safle yn effeithio'r cyflymder. Roed y cyflymder cyfartalog tuag at y gogledd (fyny'r allt) yn 27 milltir yr awr a tua'r de (lawr yr allt) yn 28 milltir yr awr. O gymryd graddfa'r ffordd i ystyriaeth mae angen gwelededd o 32 medr i un cyfeiriad a 40 medr i'r cyfeiriad arall. Mae'r pellteroedd yma yn amrywio gan fod un yn mynd fyny allt ar llall i lawr. Mae'r fynedfa wedi ei dylunio gyda lleiniau gwelededd o 43 medr i'r ddau gyfeiriad a hyn yn cwrdd gyda Nodyn Cyngor Technegol 18. Roedd sylw hefyd wedi ei godi o ran effaith cyfnodau clo Covid-19 a sut roedd hyn yn effeithio Datganiad Trafnidiaeth. Yn y Nodyn Technegol nodir mai effaith Cofid-19 yn gyffredinol oedd i leihau llif traffig ar y rhwydwaith ffyrdd. O ran y Datganiad Trafnidiaeth nid oedd dim effaith. Nodwyd yn aml pan mae llif traffic yn is yna mae cyflymder yn dueddol o fod yn uwch gan fod llai o draffig a rhwystrau. Effaith Covid-19 felly yw sicrhau dyluniad cyflymder cadarn gan sicrhau fod diogelwch ar y fynedfa yn cael ei uchafu. Nodir fod y fynedfa i'r safle yn cael ei dylunio i'r un safonau, beth bynnag yw'r lefel traffig ac ni fyddai yn gwneud gwahaniaeth i ofynion o ran y fynedfa arfaethedig be fyddai Ffordd Caernarfon yn cario 5 cerbyd yr awr neu 500 cerbyd yr awr. Daw'r Nodyn Technegol yma i'r casgliad fod y lleiniau gwelededd ar y fynedfa i'r safle yn ddiogel ar gyfer y cyflymder teithio ar hyd Ffordd Caernarfon ac nad oes sgil effeithiau o Covid-19 yn effeithio ar y Datganiad Trafnidiaeth.

- 5.27 Derbyniwyd sylwadau gan yr Uned Trafnidiaeth ar y bwriad. Mae'r sylwadau yn datgan fod gwybodaeth ychwanegol parthed y cais wedi ei dderbyn gydag asesiad llawn wedi ei wneud ar lain welededd y gyffordd gyda'r ffordd fawr. Mae'r wybodaeth newydd yn dangos bod gwelededd ar y gyffordd yn cyfarch y canllawiau sydd wedi eu nodi yn NCT 18. Hefyd, mae man newidiadau wedi ei wneud i'r cynllun i wella darpariaeth i gerddwyr ac nad oes gan yr Uned Drafndiaeth sylwadau pellach yw cynnig. Yn sgil yr uchod a'r sylwadau a dderbyniwyd gan yr Uned Drafndiaeth ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o ran Polisi TRA 2 a TRA 4 CDLL.

Materion Bioamrywiaeth

- 5.28 Fel rhan o'r cais cyflwynwyd Asesiad Cychwynnol Ecolegol gan Eco Scope. Mae'r Uned Bioamrywiaeth yn eu sylwadau yn nodi fod yr asesiad wedi ei wneud i safon dda ac maent yn cytuno gyda'r mesurau lliniaru a'r mesurau i wella bioamrywiaeth a nodwyd yn yr adroddiad ac y byddai gofyn amodi nifer o'r argymhellion yn yr adroddiad. Derbyniwyd hefyd sylwadau gan Cyfoeth

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/04/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Naturiol Cymru. Mae'r sylwadau yma yn datgan nad oedd ystlumod a dyfrgwn yn defnyddio safle'r cais fel safle bridio neu orffwys. Mae Cyfoeth Naturiol Cymru o'r farn nad yw'r datblygiad yn debygol o fod yn niweidiol i gynnal poblogaeth y rhywogaeth dan sylw ar statws cadwraeth ffafriol o fewn ei amrediad naturiol yn ei ardal. Ymhellach, rydym yn cynghori nad yw'r datblygiad arfaethedig yn debygol o niweidio nac aflonyddu ar yr ystlumod a'r dyfrgwn na'u safleoedd magu a'u manau gorffwys ar y safle hwn, cyn belled â bod y mesurau osgoi a ddisgrifir yn yr adroddiad yn cael eu gweithredu. Yn unol gyda sylwadau'r Uned Bioamrywiaeth a Cyfoeth Naturiol Cymru ystyrir y byddai'n briodol rhoddi amod ar y caniatâd cynllunio fod y gwaith i'w wneud yn unol gyda'r arolwg ecolegol.

- 5.29 Cyflwynwyd hefyd fel rhan o'r cais gynllun tirweddu gan Stiwdio Owens. Mae'r cynllun tirlunio yma yn cynnwys creu parth tirlunio a fyddai yn rhyw 20 medr o drwch ac a fyddai'n cynnwys ychwanegu cyfuniad o hadau blodau gwyllt, plannu coed brodorol a chynllun gwrychoedd ar ffin orllewinol a rhan o'r ffin ddeheuol y safle. Byddai'r parth tirlunio yma hefyd yn cynnwys elfennau o'r system ddraenio gynaliadwy gan gynnwys cyfnewidiadau dyfnder bas. Yn ychwanegol bwriedir plannu coed, gwrychoedd a blodau gwyllt ar y darn tir sydd i'w ddiogelu naill ochr yr Afon Cwrt. Bydd gofyn fod y cynllun tirweddu yma yn cael ei amodi os caniateir y cais.
- 5.30 Cyflwynwyd Asesiad Effaith Coed fel rhan o'r cais. Mae'r sylwadau a dderbyniwyd gan yr Uned Coed yn nodi nad oes effaith coedyddol mawr gyda'r datblygiad yma ond y byddai angen amodi bod y dull gwaith a'r mesuriadau amddiffyn coed a amlinellir yn yr adroddiad coed yn cael eu dilyn.
- 5.31 O gymeryd yr uchod i ystyriaeth ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o ran Polisi PS 19 ac AMG 5 CDLL.

Materion Draenio Tir

- 5.32 Yn dilyn y cyfnod ymgynghori statudol, derbyniwyd gohebiaeth gan drigolion lleol yn mynegi pryderon ynglŷn â gorlifo posibl o'r safle yn dilyn ei ddatblygu a bod y cae yn gweithredu fel rhyw fath o suddfan dŵr ar hyn o bryd.
- 5.33 Cyflwynwyd Asesiad Canlyniadau Llifogydd fel rhan o'r cais yn bennaf oherwydd presenoldeb Afon Cwrt ar y tir. Mae'r safle yn disgyn o fewn parth llifogydd A sydd yn cael ei ystyried gan Nodyn Cyngor Technegol 15 i fod yn ardal ble mai ychydig neu ddim risg sydd o lifogydd afonol neu lanwol / arfordirol. Nid yw'r safle yn gorwedd o fewn Parth Llifogydd C1 na C2, fel y'u categoreiddio gan y Mapiau Cyngor Datblygu a geir yn NCT 15, lle byddai dynodiad o'r fath yn dangos risg o lifogydd.
- 5.34 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 5 o byllau traethbant (swales) a phwll ataliad (retention pond) ar y safle ar gyfer derbyn dŵr wyneb oddi ar y tai arfaethedig ac wynebau caled a'i waredu mewn modd cynaliadwy. Deallir o'r Asesiad Canlyniadau Llifogydd y byddai'r afon Cwrt ei hun hefyd yn cael ei defnyddio ar gyfer dŵr wyneb fel sydd yn digwydd yn bresennol. Mae'r system draenio wedi ei ddylunio er sicrhau y byddai'r bwriad yn delio gyda digwyddiad dwr glaw hyd at ddigwyddiad eithafol ac mewn ffordd gynaliadwy.
- 5.35 Derbyniwyd sylwadau gan yr Uned Dŵr ac Amgylchedd YGC yn datgan o safbwynt risg llifogydd a draenio tir fod eu mapiau yn dangos fod yr Afon Cwrt yn rhedeg drwy safle'r datblygiad a gan fod y cwrs dŵr yma wedi ei dynodi fel prif afon eu bod yn gadael i Cyfoeth Naturiol Cymru gynnig sylwadau ar effaith posib y datblygiad ar lif yr afon yma.
- 5.36 Derbyniwyd sylwadau gan Cyfoeth Naturiol Cymru ar y bwriad. Mae'r sylwadau yma yn datgan eu bod wedi adolygu'r Asesiad Canlyniadau Llifogydd a ddarparwyd ac yn cadarnhau eu bod yn

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/04/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

ystyried bod yr Asesiad Canlynidau Llifogydd wedi dangos y gellir rheoli'r risgiau llifogydd yn unol â TAN 15. Mae Tîm Gweithrediadau Cyfoeth Naturiol Cymru wedi cadarnhau eu bod angen sribyn cynnal a chadw 7 metr o ochr dde (yn edrych i lawr yr afon), Afon Cwrt er mwyn ceisio cynnal y mynediad hwn a'r mynediad i'r cwlferd isaf at ddibenion archwilio a chynnal a chadw. Mae Cyfoeth Naturiol Cymru felly yn argymhell fod amod yn cael ei gynnwys ar unrhyw ganiatâd fydd yn cadw sribyn cynnal a chadw 7 metr ar land de prif afon Cwrt. Byddai'r datblygwr hefyd angen trwydded gan Cyfoeth Naturiol Cymru ar gyfer y groesfan fyddai'n mynd uwchben yr Afon Cwrt er creu'r fynedfa.

- 5.37 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. Derbyniwyd sylwadau gan yr Uned Dŵr ac Amgylchedd YGC (yn ei rôl fel Corff Cymeradwyo SDC (CCS)) yn cadarnhau bod y datblygwr wedi cyflwyno gwybodaeth yn dangos bwriad i ddraenio'r safle mewn modd cynaliadwy ac y byddai angen cyflwyno cais i'r CSS. Bydd manylion y cynllun draenio yn cael ei graffu ymhellach wrth i'r cais i'r CCS gael ei benderfynu ac egwyddorion y cynllun draenio yn unig sy'n cael ei drafod fel rhan o'r cais cynllunio.
- 5.38 Ystyrir felly o'r wybodaeth a chyngor a dderbyniwyd yn dangos bod y strategaeth draenio yn dderbyniol ar gyfer datblygiad arfaethedig yma ac yn unol â pholisi PS 6, PCYFF 6 a NCT 15

Materion Treftadaeth ac Archeolegol

- 5.39 Derbyniwyd sylwadau gan Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd ar y bwriad. Mae'r sylwadau yn cyfeirio fod gan y safle botensial ar gyfer nodweddion archeolegol anhysbys nid yn unig yn ymwneud ag anheddiad ôl-ganoloesol nad yw wedi'i gofnodi'n briodol mewn mapio cynnar, ond hefyd cyfnodau cynnar o weithgarwch yn ymwneud â meddiannaeth ganoloesol Criccieth. Mae potensial ehangach hefyd ar gyfer archaeoleg gynhanesyddol anhysbys ar draws y dirwedd leol - y mae llawer ohoni'n amhosibl ei hadnabod yn gyffredinol drwy adolygiad archifol. Nodir fod gwaith gwerthuso diweddar i'r gorllewin o Griccieth wedi profi fod yna anheddiad ategol anhysbys i'r dref yn arbennig ar brif ffyrdd sy'n arwain i ac o'r dref gyda chanlyniadau'r gwaith hwn ar ddod. Mae'r Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd felly yn argymhell un ai gwneud gwerthusiad cyn penderfynu'r cais neu roi amod i wneud rhaglen o waith archeolegol ar gyfer y datblygiad yn ei gyfanrwydd. Mae'r datblygwr wedi cadarnhau mai trwy amod y byddai'n dymuno parhau. Ystyrir o roddi amod briodol i wneud gwaith archeolegol fod y bwriad yn dderbyniol o ran Polisi AT 4 CDLL.
- 5.40 Fel rhan o'r cais derbyniwyd Asesiad Effaith Treftadaeth. Daw'r asesiad yma i'r canlyniad y byddai effaith fychan negyddol o ran gwerth esthetig yn deillio o'r bwriad o ran sut y byddai'n cael ei weld o henebion cofrestredig sef Castell Criccieth ynghyd a'r amddiffynfeydd allanol. Nodir y byddai'r bwriad i'w weld o'r henebion cofrestredig ond ei fod beth bellter i ffwrdd ac wedi ei wahanu gan ffurf adeiledig y dref ac y byddai i'w weld yn rhan o'r ffurf adeiledig yma. Byddai hyn yn cael ei liniaru drwy'r cynllun tirweddu a'r deunyddiau sydd wedi ei fwriadu i wyneb allanol yr adeiladu (gwaith carreg a lliwiau tawel (muted)). Derbyniwyd sylwadau gan Cadw ar y bwriad. Mae Cadw yn cytuno gyda'r canlyniad yr Asesiad Effaith Treftadaeth. Maent yn dod i'r casgliad y byddai'r effaith yn un bychan ac nid o raddfa sy'n golygu effaith niweidiol annerbyniol ar osodiad yr henebion cofrestredig ac yn cynghori nad oes gwrthwynebiad i'r datblygiad arfaethedig o ran yr henebion cofrestredig. Er y cydnabyddir y byddai'r safle yn weledol o bellter o'r Castell ni ystyrir y byddai'r bwriad yn cael effaith andwyol ar yr henebion cofrestredig ac ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o ran Polisi PS 20 a AT 1 CDLL.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/04/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

6. Casgliadau:

6.1 Gorwedd y safle o fewn ffin ddatblygu Criccieth ac mae'r rhan o'r cae ble mae'r tai i'w lleoli wedi ei ddynodi ar gyfer datblygiad preswyl yn y CDLL. Yn sgil yr asesiad uchod ystyrir fod y bwriad yn un derbyniol i'w ganiatau yn ddarostyngedig i gynnwys amodau priodol ac i gytundeb 106 yn clymu 7 o'r tai fel rhai fforddiadwy a gwneud cyfraniad ariannol tuag at lecynnau chwarae.

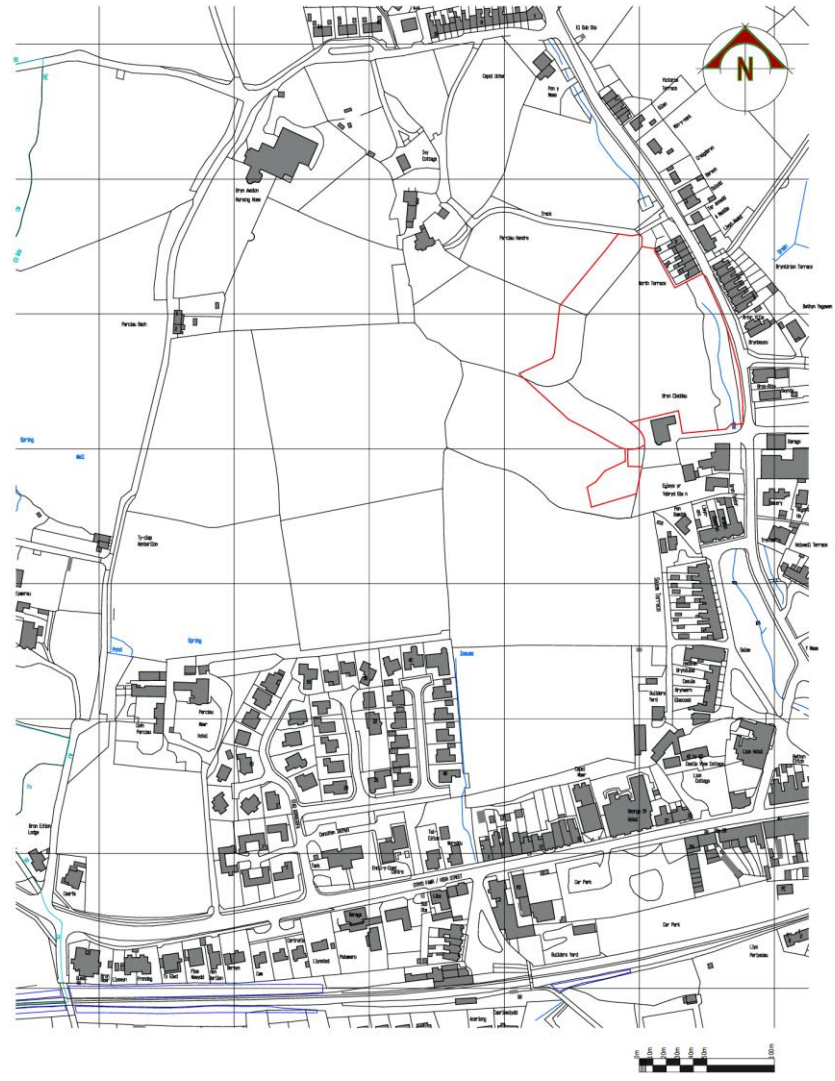
7. Argymhelliad:

7.1 Caniatáu yn ddarostyngedig i gytundeb 106 yn clymu 7 o'r tai fel rhai fforddiadwy a gwneud cyfraniad ariannol tuag at lecynnau chwarae ac i amodau -

1. 5 mlynedd.
2. Yn unol â'r dogfennau/cynlluniau a gyflwynwyd gyda'r cais.
3. Llechi naturiol.
4. Samplau o'r deunyddiau a'r lliwiau ar gyfer y tai i'w cytuno gyda'r ACLL.
5. Amodau Priffyrdd – lleiniau gwelededd, cwblhau ffordd ystad, cwblhau llefydd parcio
6. Cwblhau tirlunio yn unol gyda'r manylion gyflwynwyd.
8. Tynnu hawliau datblygu cyffredinol ar gyfer dosbarthiadau A-E ar gyfer y tai fforddiadwy.
9. Amod i sicrhau arwyddion ac enwau Cymraeg i'r tai.
10. Sicrhau sribyn cynnal a chadw gerllaw'r Afon Cwrt.
11. Cydymffurfio gyda'r adroddiad ecolegol.
12. Unol gyda'r asesiad coed.
13. Amod archeolegol.
14. Oriau gwaith cyfnod adeiladu.
15. Cyflwyno a chytuno datganiad dull adeiladu.
16. Gwydr afloyw yn y ffenestr llawr 1af ar dalcen de ddwyrain llain 3 i fod yn afloyw.

Nodiadau Dwr Cymru, Cyfoeth Naturiol Cymru, SUDS, Datblygiad Mawr

Tud. 45



BRYN PARCIAU -
PROPOSED RESIDENTIAL DEVELOPMENT
on land adj CAERNARFON ROAD,
CRICCIETH, GWYNEDD, LL52 0BA.

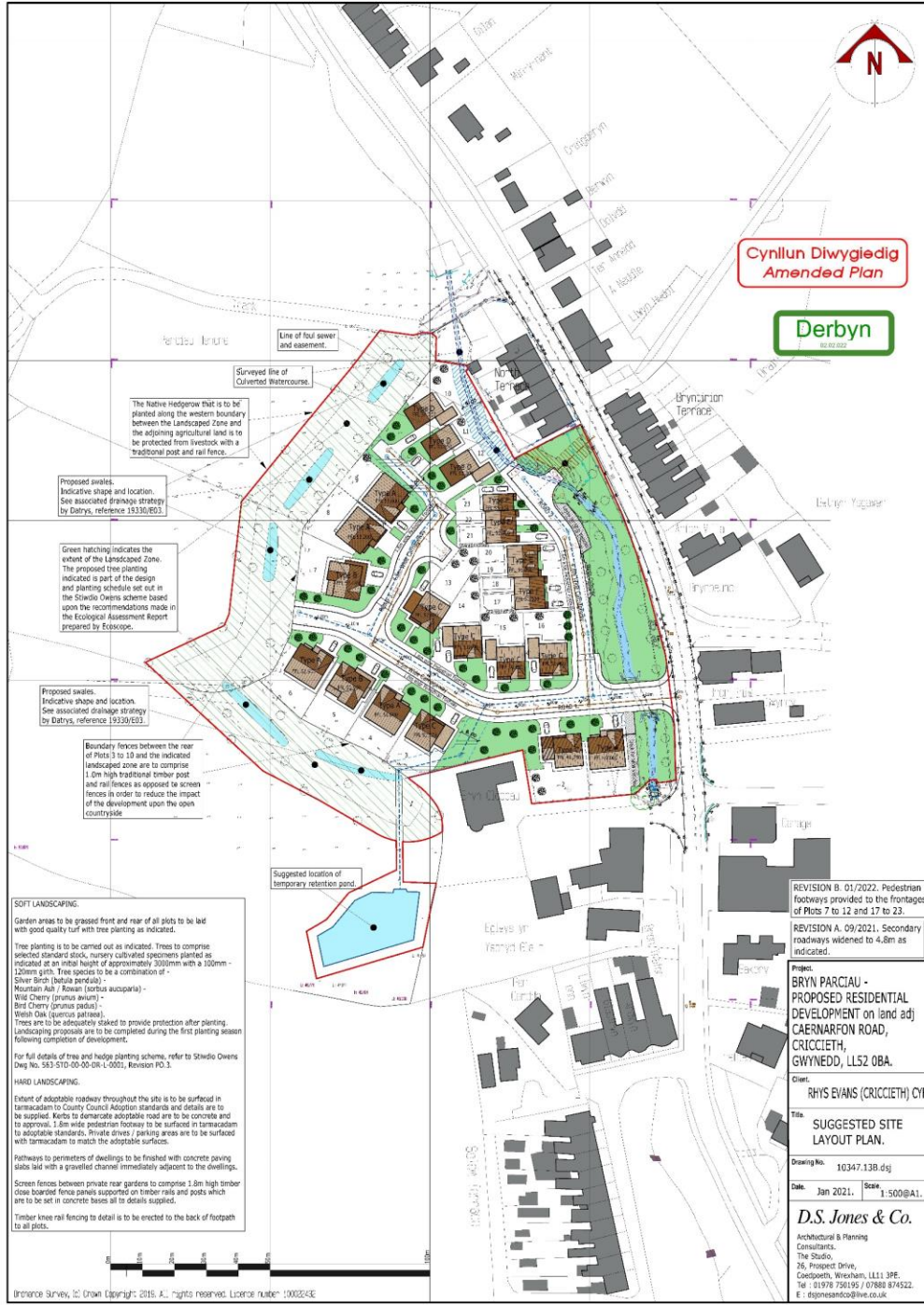
For RHYS EVANS (CRICCIETH) CYF.

LOCATION PLAN.

Scale 1:2500@A3.

Dwg No. 10347:01:dsj.

Tud. 46



Cynllun Diwygiedig
Amended Plan

Derbyn
02.02.2022

The Native hedgerow that is to be planted along the western boundary between the Landscaped Zone and the adjoining agricultural land is to be protected from livestock with a traditional post and rail fence.

Proposed swales.
Indicative shape and location.
See associated drainage strategy by Datrys, reference 19330/E03.

Green hatching indicates the extent of the Landscaped Zone. The proposed tree planting indicated is part of the design and planting schedule set out in the Stwadio Owens scheme based upon the recommendations made in the Ecological Assessment Report prepared by Ecoscope.

Proposed swales.
Indicative shape and location.
See associated drainage strategy by Datrys, reference 19330/E03.

Boundary fences between the rear of plots 3 to 18 and the indicated landscaped zone are to comprise 1.8m high traditional timber post and rail fences as opposed to screen fences in order to reduce the impact of the development upon the open countryside.

SOFT LANDSCAPING.
Garden areas to be grassed front and rear of all plots to be laid with good quality turf with tree planting as indicated.

Tree planting is to be carried out as indicated. Trees to comprise selected standard stock, nursery cultivated specimens planted as indicated at an initial height of approximately 3000mm with a 100mm - 120mm girth. Tree species to be a combination of -
Silver Birch (*Betula pendula*) -
Mountain Ash / Rowan (*Sorbus aucuparia*) -
Wild Cherry (*Prunus avium*) -
Bird Cherry (*Prunus padus*) -
Welsh Oak (*Quercus petraea*).
Trees are to be adequately staked to provide protection after planting. Landscaping proposals are to be completed during the first planting season following completion of development.

For full details of tree and hedge planting scheme, refer to Stwadio Owens Dwg No. 583-STD-00-00-01-L-0001, Revision PD.3.

HARD LANDSCAPING.
Extent of adoptable roadway throughout the site is to be surfaced in tarmac/cadom to County Council Adoption standards and details are to be supplied. Kerbs to demarcate adoptable road are to be concrete and to approval. 1.8m wide pedestrian footway to be surfaced in tarmac/cadom to adoptable standards. Private drives / parking areas are to be surfaced with tarmac/cadom to match the adoptable surface.

Pathways to perimeters of dwellings to be finished with concrete paving slabs laid with a gravelled channel immediately adjacent to the dwellings.

Screen fences between private rear gardens to comprise 1.8m high timber close boarded fence panels supported on timber rails and posts which are to be set in concrete bases all to details supplied.

Timber knee rail fencing to detail is to be erected to the back of footpath to all plots.

REVISION B. 01/2022. Pedestrian footways provided to the frontages of Plots 7 to 12 and 17 to 23.

REVISION A. 09/2021. Secondary roadways widened to 4.8m as indicated.

Project:
BRYN PARCIAU -
PROPOSED RESIDENTIAL
DEVELOPMENT on land adj
CAERNARFON ROAD,
CRICCIETH,
GWYNEDD, LL52 0BA.

Client:
RHYS EVANS (CRICCIETH) CYF

Title:
SUGGESTED SITE
LAYOUT PLAN.

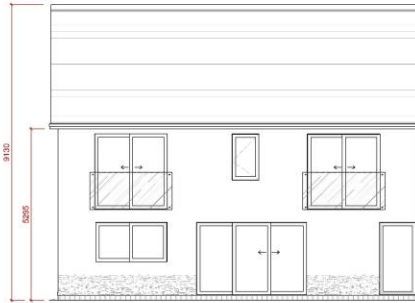
Drawing No. 10347.13B.dwg

Date: Jan 2021. Scale: 1:500@A1.

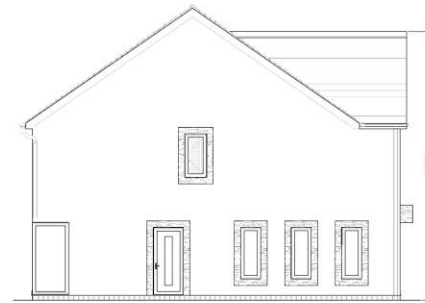
D.S. Jones & Co.
Architectural & Planning
Consultants.
The Studio,
16, Prospect Drive,
Caepporth, Wrexham, LL11 3PE.
Tel: 01978 750195 / 07880 874522.
E: djones@dsjco@live.co.uk



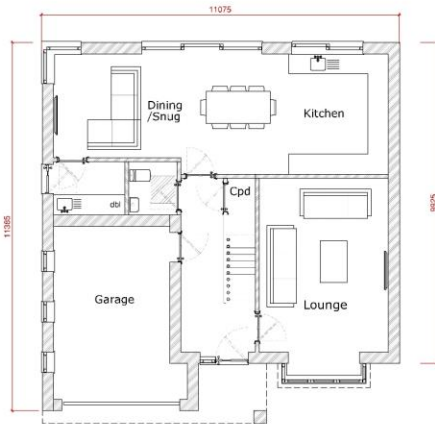
PROPOSED FRONT ELEVATION. plot 1



PROPOSED REAR ELEVATION. plot 1



PROPOSED EAST SIDE ELEVATION. plot 1



PROPOSED GROUND FLOOR PLAN. plot 1



PROPOSED FIRST FLOOR PLAN. plot 1



PROPOSED WEST SIDE ELEVATION. plot 1

Tud. 47

EXTERNAL MATERIALS PALLETTE.
 Proposed roofing materials to comprise natural slate to LPA approval laid with complementary dark grey ridge tiles.
 Proposed roof tiles to comprise natural slate to LPA approval laid with complementary dark grey ridge tiles.
 Rendered finish to the bulk of the external elevations is to comprise self-coloured proprietary rendered finish with textured finish to the Developer's specification.
 Stone detailing to front, rear and side elevations is to comprise pre-made panels which are to be adhered to the external leaf of blockwork prior to the application of sand / cement pointing in naturally toned mortar with a struck finish.
 Glazing to all windows and doors to comprise double glazed units throughout set within uPVC frames coloured grey and to the opening styles indicated.
 Garage windows to be obscured glass.
 All fascias, soffits and barge boards are to comprise zero-maintenance proprietary weather board products coloured dark grey to client specification.
 All rainwater goods to comprise 100mm gutters and 65mm rainwater downpipes out of uPVC to client specification but all are to be coloured black.

Project	
PROPOSED RESIDENTIAL DEVELOPMENT CAERNARFON ROAD, CRICCIETH, GWYNEDD, LL52 0BA.	
Client RHYS EVANS (CRICCEITH) CYF.	
Title HOUSE TYPE A - PLANS & ELEVATIONS - AS PROPOSED. PLOT 1.	
Drawing No.	10347_14.dwg rev' C'
Date	February 2021
Scale	1:50@A0.
D.S. Jones & Co.	
Architectural & Planning Consultants: The Studio, 26, Prospect Drive, Criccieth, Wrexham, LL11 3PE. Tel : 01978 758195 / 07880 874322. E : dj@dsjonesandco.ltd.co.uk	

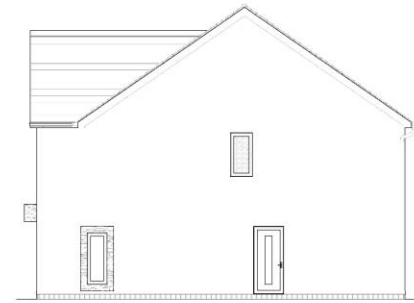




PROPOSED FRONT ELEVATION. plot 4 & 8



PROPOSED REAR ELEVATION. plot 4 & 8



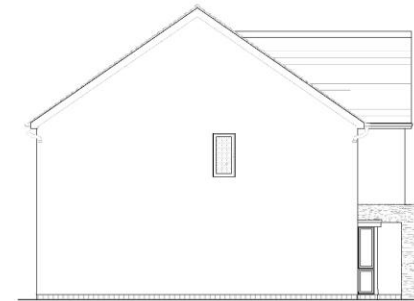
PROP SOUTH EAST SIDE ELEVATION. plot 4 & 8



PROPOSED GROUND FLOOR PLAN. plot 4 & 8



PROPOSED FIRST FLOOR PLAN. plot 4 & 8



PROP NORTH WEST SIDE ELEVATION. plot 4 & 8

Tud. 48

EXTERNAL MATERIALS PALLETTE.
Proposed roofing materials to comprise natural slate to LPA approval laid with complementary dark grey ridge tiles.
Rendered finish to the bulk of the external elevations is to comprise self-coloured proprietary rendered finish with textured finish to the Developer's specification.
Stone detailing to front, rear and side elevations is to comprise pre-made panels which are to be adhered to the external leaf of blockwork prior to the application of sand / cement pointing in naturally toned mortar with a struck finish.
Glazing to all windows and doors to comprise double glazed units throughout set within uPVC frames coloured grey and to the opening styles indicated.
Garage windows to be obscured glass.
All fascias, soffits and barge boards are to comprise zero-maintenance proprietary weather board products coloured dark grey to client specification.
All rainwater goods to comprise 100mm x gutters and 65mm x rainwater downpipes out of uPVC to client specification but all are to be coloured black.

Project
PROPOSED RESIDENTIAL DEVELOPMENT CAERNARFON ROAD, CRICCIETH, GWYNEDD, LL52 0BA.

Client
RHYS EVANS (CRICCIETH) CYF.

Title
HOUSE TYPE A - PLANS & ELEVATIONS - AS PROPOSED. PLOTS 4 & 8.

Drawing No. 10347_15.dwg rev' C'

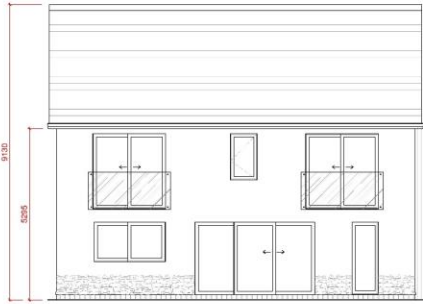
Date: February 2021 Scale: 1:50@A0.

D.S. Jones & Co.
Architectural & Planning Consultants
The Studio,
26, Prospect Drive,
Criccieth, Wrexham, LL11 3PE.
Tel : 01978 750195 / 07880 874322.
E : dsj@dsjandco.ltd.uk





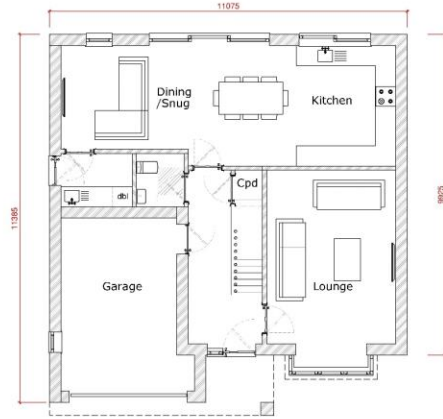
PROPOSED FRONT ELEVATION. plot 6 & 9



PROPOSED REAR ELEVATION. plot 6 & 9



PROPOSED EAST SIDE ELEVATION. plot 6 & 9



PROPOSED GROUND FLOOR PLAN. plot 6 & 9



PROPOSED FIRST FLOOR PLAN. plot 6 & 9



PROPOSED WEST SIDE ELEVATION. plot 6 & 9

Tud. 49

EXTERNAL MATERIALS PALLETTE.
Proposed roofing materials to comprise natural slate to LPA approval laid with complementary dark grey ridge tiles.
Rendered finish to the bulk of the external elevations is to comprise self-coloured proprietary rendered finish with textured finish to the Developer's specification.
Stone detailing to front, rear and side elevations is to comprise pre-made panels which are to be adhered to the external leaf of blockwork prior to the application of sand / cement pointing in naturally toned mortar with a struck finish.
Glazing to all windows and doors to comprise double glazed units throughout set within uPVC frames coloured grey and to the opening styles indicated.
Garage windows to be obscured glass.
All fascias, soffits and barge boards are to comprise zero-maintenance proprietary weather board products coloured dark grey to client specification.
All rainwater goods to comprise 100mm gutters and 65mm rainwater downpipes out of uPVC to client specification but all are to be coloured black.



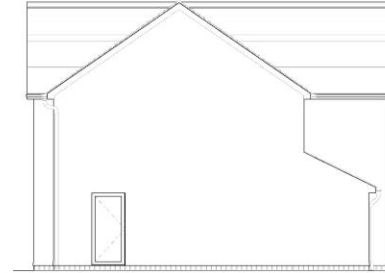
Project	
PROPOSED RESIDENTIAL DEVELOPMENT CAERNARFON ROAD, CRICCIETH, GWYNEDD, LLS2 0BA.	
Client RHYS EVANS (CRICCIETH) CYF.	
Title HOUSE TYPE A - PLANS & ELEVATIONS - AS PROPOSED. PLOTS 6 & 9.	
Drawing No.	10347_16.dwg rev'D'
Date	February 2021
Scale	1:50@A0.
Architectural & Planning Consultants: The Studio, 26, Prospect Drive, Caeffryn, Wrexham, LL11 3PE. Tel : 01978 758195 / 07880 874322. E : dj@rseamstudio.co.uk	



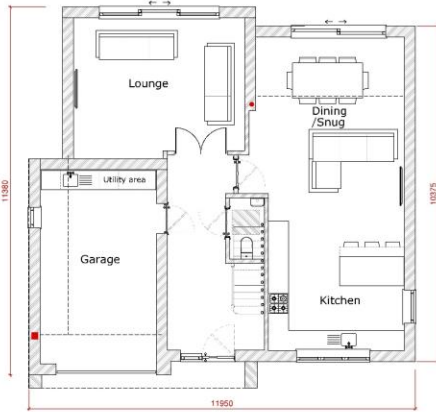
PROPOSED FRONT ELEVATION. plot 5



PROPOSED REAR ELEVATION. plot 5



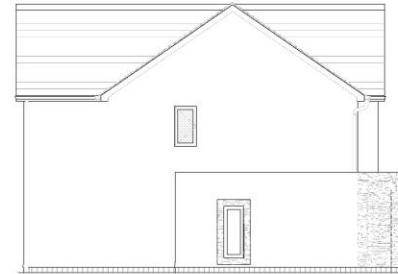
PROP NORTH WEST SIDE ELEVATION. plot 5



PROPOSED GROUND FLOOR PLAN. plot 5



PROPOSED FIRST FLOOR PLAN. plot 5



PROP SOUTH EAST SIDE ELEVATION. plot 5

Tud. 50

EXTERNAL MATERIALS PALLETTE.
Proposed roofing materials to comprise natural slate to LPA approval laid with complementary dark grey ridge tiles.
Rendered finish to the bulk of the external elevations is to comprise self-coloured proprietary rendered finish with textured finish to the Developer's specification.
Stone detailing to front, rear and side elevations is to comprise pre-made panels which are to be adhered to the external leaf of blockwork prior to the application of sand / cement pointing in naturally toned mortar with a struck finish.
Glazing to all windows and doors to comprise double glazed units throughout set within uPVC frames coloured grey and to the opening styles indicated.
Garage windows to be obscured glass.
All fascias, soffits and barge boards are to comprise zero-maintenance proprietary weather board products coloured dark grey to client specification.
All rainwater goods to comprise 100mm ø gutters and 65mm ø rainwater downpipes out of uPVC to client specification but all are to be coloured black.



Project	
PROPOSED RESIDENTIAL DEVELOPMENT CAERNARFON ROAD, CRICCIETH, GWYNEDD, LL52 0BA.	
Client RHYS EVANS (CRICCEITH) CYF.	
Title HOUSE TYPE B - PLANS & ELEVATIONS - AS PROPOSED. PLOT 5.	
Drawing No.	10347.17.dwg rev' C'
Date	February 2021
Scale	1:50@A0.
D.S. Jones & Co.	
Architectural & Planning Consultants: The Studio, 26, Prospect Drive, Caeffryn, Wrexham, LL11 3PE. Tel : 01978 750195 / 07880 874322. E : dj@dsjonesplanning.co.uk	

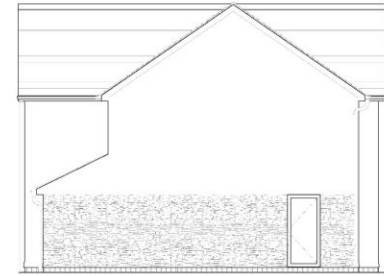
Tud. 51



PROPOSED FRONT ELEVATION. plot 7



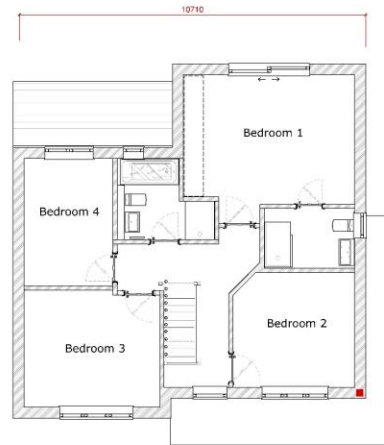
PROPOSED REAR ELEVATION. plot 7



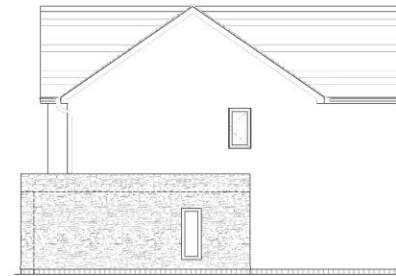
PROP NORTH WEST SIDE ELEVATION. plot 7



PROPOSED GROUND FLOOR PLAN. plot 7



PROPOSED FIRST FLOOR PLAN. plot 7



PROP SOUTH EAST SIDE ELEVATION. plot 7

EXTERNAL MATERIALS PALLETTE.

Proposed roofing materials to comprise natural slate to LPA approval laid with complementary dark grey ridge tiles.

Rendered finish to the bulk of the external elevations is to comprise self-coloured proprietary rendered finish with textured finish to the Developer's specification.

Stone detailing to front, rear and side elevations is to comprise pre-made panels which are to be adhered to the external leaf of blockwork prior to the application of sand / cement pointing in naturally toned mortar with a struck finish.

Glazing to all windows and doors to comprise double glazed units throughout set within uPVC frames coloured grey and to the opening styles indicated. Garage windows to be obscured glass.

All fascias, soffits and barge boards are to comprise zero-maintenance proprietary weather board products coloured dark grey to client specification.

All rainwater goods to comprise 100mm x gutters and 65mm x rainwater downpipes out of uPVC to client specification but all are to be coloured black.



Project	
PROPOSED RESIDENTIAL DEVELOPMENT CAERNARFON ROAD, CRICCIETH, GWYNEDD, LL52 0BA.	
Client RHYS EVANS (CRICCEITH) CYF.	
Title HOUSE TYPE B - PLANS & ELEVATIONS - AS PROPOSED. PLOT 7.	
Drawing No.	10347_18.dwg rev'D'
Date	Feburary 2021
Scale	1:50@A0.
Architectural & Planning Consultants: The Studio, 25, Prospect Drive, Criccieth, Wrexham, LL11 3PE. Tel : 01778 758195 / 07880 874322. E : dj@rhwansstudio.co.uk	

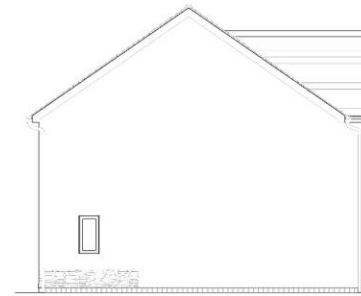
Tud. 52



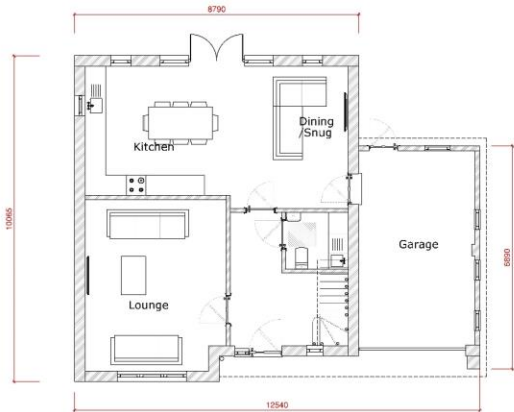
PROPOSED FRONT ELEVATION. plot 2



PROPOSED REAR ELEVATION. plot 2



PROPOSED EAST SIDE ELEVATION. plot 2



PROPOSED GROUND FLOOR PLAN. plot 2



PROPOSED FIRST FLOOR PLAN. plot 2



PROPOSED WEST SIDE ELEVATION. plot 2

EXTERNAL MATERIALS PALLETTE.
 Proposed roofing materials to comprise natural slate to LPA approval laid with complementary dark grey ridge tiles.
 Rendered finish to the bulk of the external elevations is to comprise self-coloured proprietary rendered finish with textured finish to the Developer's specification.
 Stone detailing to front and side elevations is to comprise pre-made panels which are to be adhered to the external leaf of blockwork prior to the application of sand / cement pointing in naturally toned mortar with a struck finish.
 Glazing to all windows and doors to comprise double glazed units throughout set within uPVC frames coloured grey and to the opening styles indicated.
 Garage windows to be obscured glass.
 All fascias, soffits and barge boards are to comprise zero-maintenance proprietary weather board products coloured dark grey to client specification.
 All rainwater goods to comprise 100mm g gutters and 65mm rainwater downpipes out of uPVC to client specification but all are to be coloured black.



Project	
PROPOSED RESIDENTIAL DEVELOPMENT CAERNARFON ROAD, CRICCIETH, GWYNEDD, LL52 0BA.	
Client RHYS EVANS (CRICCIETH) CYF.	
Title HOUSE TYPE C1 PLANS & ELEVATIONS - AS PROPOSED. PLOT 2.	
Drawing No. 10347.19.dsj rev'C'	
Date March 2021.	Scale 1:50@A0.
Architectural & Planning Consultants: The Studio, 26, Prospect Drive, Caeffryn, Wrexham, LL11 3PE. Tel : 01978 758195 / 07880 874322. E : d@rstudioplanning.co.uk	



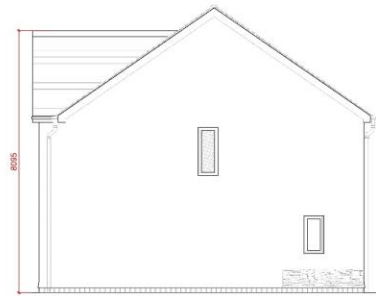
Tud. 53



PROPOSED FRONT ELEVATION. plot 3



PROPOSED REAR ELEVATION. plot 3



PROPOSED EAST SIDE ELEVATION. plot 3



PROPOSED GROUND FLOOR PLAN. plot 3



PROPOSED FIRST FLOOR PLAN. plot 3



PROPOSED WEST SIDE ELEVATION. plot 3

EXTERNAL MATERIALS PALLETTE.

Proposed roofing materials to comprise natural slate to LPA approval laid with complementary dark grey ridge tiles.

Rendered finish to the bulk of the external elevations is to comprise self-coloured proprietary rendered finish with textured finish to the Developer's specification.

Stone detailing to front, rear and side elevations is to comprise pre-made panels which are to be adhered to the external leaf of blockwork prior to the application of sand / cement pointing in naturally toned mortar with a struck finish.

Glazing to all windows and doors to comprise double glazed units throughout set within uPVC frames coloured grey and to the opening styles indicated.

Garage windows to be obscured glass.

All fascias, soffits and barge boards are to comprise zero-maintenance proprietary weather board products coloured dark grey to client specification.

All rainwater goods to comprise 100mm gutters and 65mm rainwater downpipes out of uPVC to client specification but all are to be coloured black.

Project	
PROPOSED RESIDENTIAL DEVELOPMENT CAERNARFON ROAD, CRICCIETH, GWYNEDD, LL52 0BA.	
Client	
RHYS EVANS (CRICCIETH) CYF.	
Title	
HOUSE TYPE C2 PLANS & ELEVATIONS - AS PROPOSED. PLOT 3.	
Drawing No. 10347_20.dwg rev'D	
Date	Scale
March 2021.	1:50@A0.
D.S. Jones & Co.	
Architectural & Planning Consultants: The Studio, 26, Prospect Drive, Caeffryn, Wrexham, LL11 3PE. Tel : 01978 758195 / 07880 874322. E : dj@dsjonesdco.co.uk	



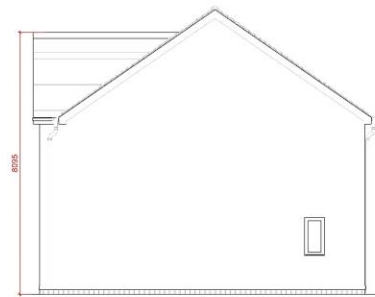
Tud. 54



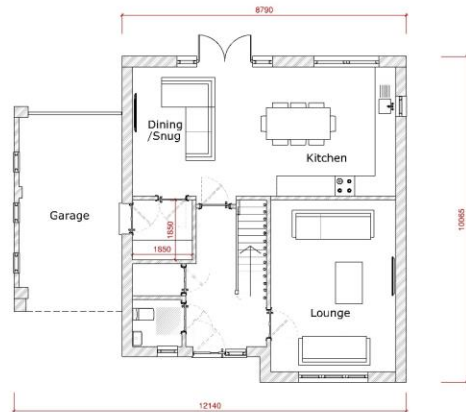
PROPOSED FRONT ELEVATION. plot 13



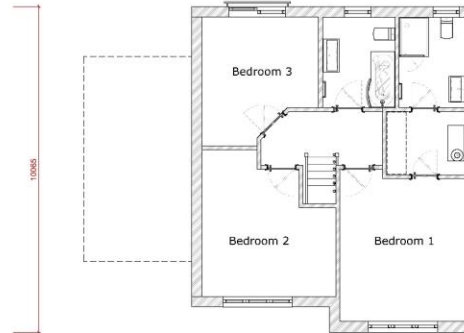
PROPOSED REAR ELEVATION. plot 13



PROPOSED EAST SIDE ELEVATION. plot 13



PROPOSED GROUND FLOOR PLAN. plot 13

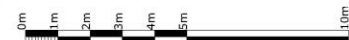


PROPOSED FIRST FLOOR PLAN. plot 13



PROPOSED WEST SIDE ELEVATION. plot 13

EXTERNAL MATERIALS PALLETTE.
 Proposed roofing materials to comprise natural slate to LPA approval laid with complementary dark grey ridge tiles.
 Rendered finish to the bulk of the external elevations is to comprise self-coloured proprietary rendered finish with textured finish to the Developer's specification.
 Stone detailing to front and side elevations is to comprise pre-made panels which are to be adhered to the external leaf of blockwork prior to the application of sand / cement pointing in naturally toned mortar with a struck finish.
 Glazing to all windows and doors to comprise double glazed units throughout set within uPVC frames coloured grey and to the opening styles indicated.
 All fascias, soffits and barge boards are to comprise zero-maintenance proprietary weather board products coloured dark grey to client specification.
 All rainwater goods to comprise 100mm ø gutters and 65mm ø rainwater downpipes out of uPVC to client specification but all are to be coloured black.



Project	
PROPOSED RESIDENTIAL DEVELOPMENT CAERNARFON ROAD, CRICCIETH, GWYNEDD, LL52 0BA.	
Client RHYS EVANS (CRICCIETH) CYF.	
Title HOUSE TYPE C3 PLANS & ELEVATIONS - AS PROPOSED. PLOT 13.	
Drawing No. 10347.21.dwg rev' C'	
Date March 2021.	Scale 1:50@A0.
Architectural & Planning Consultants: The Studio, 26, Prospect Drive, Caeffryn, Wrexham, LL11 3PE. Tel : 01978 750195 / 07880 874322. E : dj@studioandplanning.co.uk	

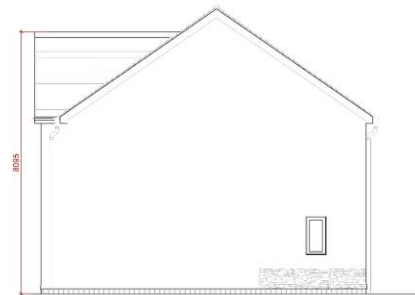
Tud. 55



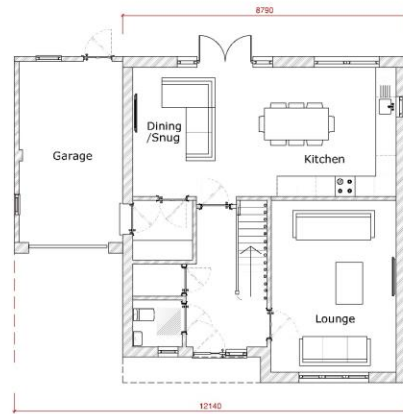
PROPOSED FRONT ELEVATION. plot 14



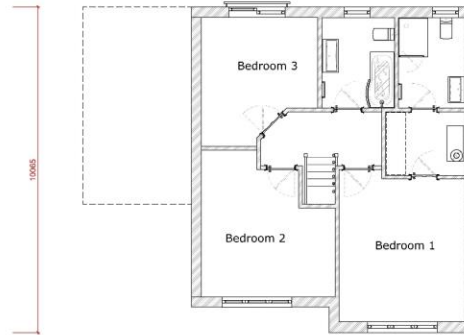
PROPOSED REAR ELEVATION. plot 14



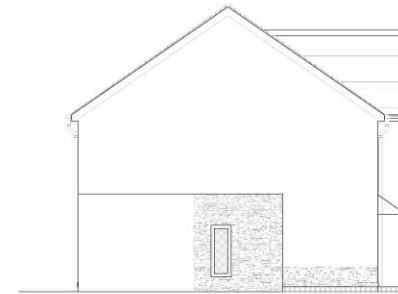
PROPOSED EAST SIDE ELEVATION. plot 14



PROPOSED GROUND FLOOR PLAN. plot 14



PROPOSED FIRST FLOOR PLAN. plot 14



PROPOSED WEST SIDE ELEVATION. plot 14

EXTERNAL MATERIALS PALLETTE.
 Proposed roofing materials to comprise natural slate to LPA approval laid with complementary dark grey ridge tiles.
 Rendered finish to the bulk of the external elevations is to comprise self-coloured proprietary rendered finish with textured finish to the Developer's specification.
 Stone detailing to front and side elevations is to comprise pre-made panels which are to be adhered to the external leaf of blockwork prior to the application of sand / cement pointing in naturally toned mortar with a struck finish.
 Glazing to all windows and doors to comprise double glazed units throughout set within uPVC frames coloured grey and to the opening styles indicated.
 Garage windows to be obscured glass.
 All fascias, soffits and barge boards are to comprise zero-maintenance proprietary weather board products coloured dark grey to client specification.
 All rainwater goods to comprise 100mm gutters and 65mm rainwater downpipes out of uPVC to client specification but all are to be coloured black.



Project	
PROPOSED RESIDENTIAL DEVELOPMENT CAERNARFON ROAD, CRICCIETH, GWYNEDD, LL52 0BA.	
Client RHYS EVANS (CRICCEITH) CYF.	
Title HOUSE TYPE C1 PLANS & ELEVATIONS - AS PROPOSED. PLOTS 14.	
Drawing No.	10347.22.dsj rev' C'
Date	March 2021
Scale	1:50@A0.
Architectural & Planning Consultants: The Studio, 26, Prospect Drive, Criccieth, Wrexham, LL11 3PE. Tel : 01978 750195 / 07880 874322. E : dj@rsestudio.co.uk	

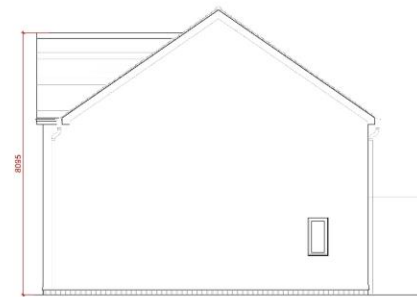
Tud. 56



PROPOSED FRONT ELEVATION. plot 15



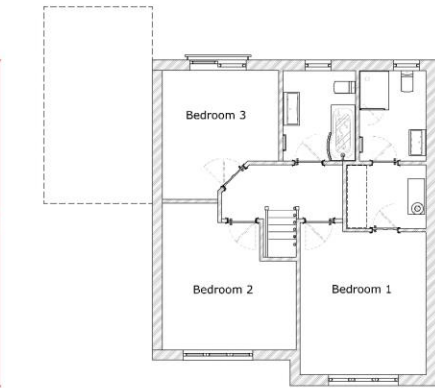
PROPOSED REAR ELEVATION. plot 15



PROPOSED EAST SIDE ELEVATION. plot 15



PROPOSED GROUND FLOOR PLAN. plot 15



PROPOSED FIRST FLOOR PLAN. plot 15



PROPOSED WEST SIDE ELEVATION. plot 15

EXTERNAL MATERIALS PALLETTE.

Proposed roofing materials to comprise natural slate to LPA approval laid with complementary dark grey ridge tiles.

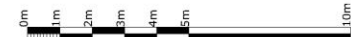
Rendered finish to the bulk of the external elevations is to comprise self-coloured proprietary rendered finish with textured finish to the Developer's specification.

Stone detailing to front and side elevations is to comprise pre-made panels which are to be adhered to the external leaf of blockwork prior to the application of sand / cement pointing in naturally toned mortar with a struck finish.

Glazing to all windows and doors to comprise double glazed units throughout set within uPVC frames coloured grey and to the opening styles indicated. Garage windows to be obscured glass.

All fascias, soffits and barge boards are to comprise zero-maintenance proprietary weather board products coloured dark grey to client specification.

All rainwater goods to comprise 100mm x gutters and 65mm x rainwater downpipes out of uPVC to client specification but all are to be coloured black.



Project	
PROPOSED RESIDENTIAL DEVELOPMENT CAERNARFON ROAD, CRICCIETH, GWYNEDD, LL52 0BA.	
Client RHYS EVANS (CRICCEITH) CYF.	
Title HOUSE TYPE(CS) PLANS & ELEVATIONS - AS PROPOSED. PLOTS 15.	
Drawing No.	10347.23.dsj rev' C'
Date	March 2021.
Scale	1:50@A0.
Architectural & Planning Consultants: The Studio, 26, Prospect Drive, Caeffryn, Wrexham, LL11 3PE. Tel : 01978 758195 / 07880 874322. E : dj@rheamstudio.co.uk	
D.S. Jones & Co.	

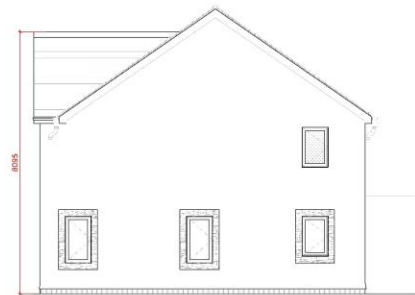
Tud. 57



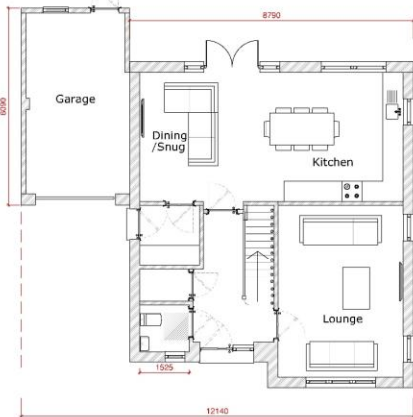
PROPOSED FRONT ELEVATION. plot 16



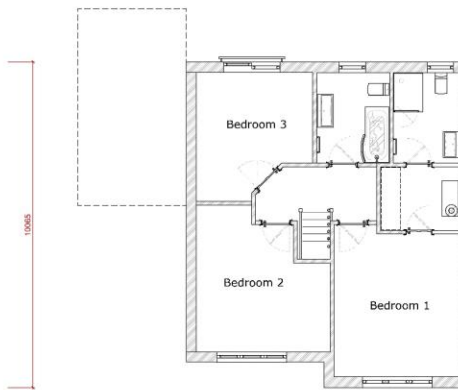
PROPOSED REAR ELEVATION. plot 16



PROPOSED EAST SIDE ELEVATION. plot 16



PROPOSED GROUND FLOOR PLAN. plot 16



PROPOSED FIRST FLOOR PLAN. plot 16



PROPOSED WEST SIDE ELEVATION. plot 16

EXTERNAL MATERIALS PALLETTE.
 Proposed roofing materials to comprise natural slate to LPA approval laid with complementary dark grey ridge tiles.
 Rendered finish to the bulk of the external elevations is to comprise self-coloured proprietary rendered finish with textured finish to the Developer's specification.
 Stone detailing to front and side elevations is to comprise pre-made panels which are to be adhered to the external leaf of blockwork prior to the application of sand / cement pointing in naturally toned mortar with a struck finish.
 Glazing to all windows and doors to comprise double glazed units throughout set within uPVC frames coloured grey and to the opening styles indicated.
 Garage windows to be obscured glass.
 All fascias, soffits and barge boards are to comprise zero-maintenance proprietary weather board products coloured dark grey to client specification.
 All rainwater goods to comprise 100mm x gutters and 65mm x rainwater downpipes out of uPVC to client specification but all are to be coloured black.

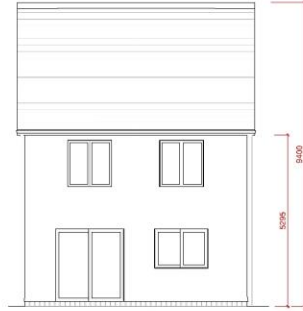


Project	
PROPOSED RESIDENTIAL DEVELOPMENT CAERNARFON ROAD, CRICCIETH, GWYNEDD, LL52 0BA.	
Client RHYS EVANS (CRICCEITH) CYF.	
Title HOUSE TYPE C5 - PLANS & ELEVATIONS - AS PROPOSED. PLOT 16.	
Drawing No.	10347_24.dwg rev' C'
Date	March 2021
Scale	1:50@A0.
Architectural & Planning Consultants: The Studio, 26, Prospect Drive, Caeffryn, Wrexham, LL11 3PE. Tel : 01978 750195 / 07880 874322. E : dj@rseamstudio.co.uk	

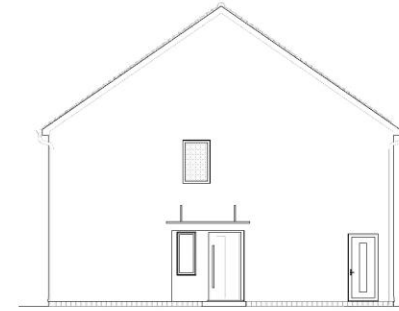
Tud. 58



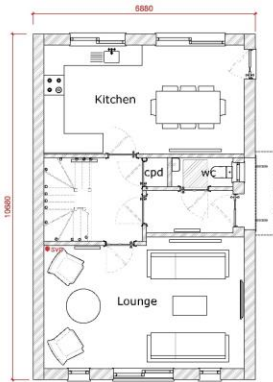
PROP FRONT ELEV. plot 11



PROP REAR ELEV. plot 11



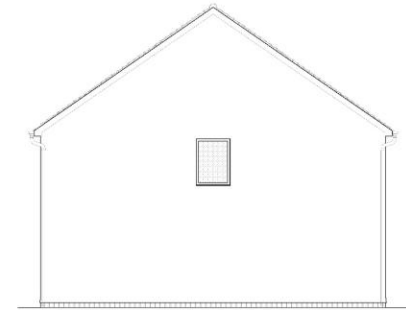
PROPOSED SOUTH EAST ELEV. plot 11



GROUND FLOOR. plot 11



FIRST FLOOR. plot 11



PROPOSED NORTH WEST ELEV. plot 11

EXTERNAL MATERIALS PALLETTE.
 Proposed roofing materials to comprise natural slate to LPA approval laid with complementary dark grey ridge tiles.
 Rendered finish to the bulk of the external elevations is to comprise self-coloured proprietary rendered finish with textured finish to the Developer's specification.
 Stone detailing to front and side elevations is to comprise pre-made panels which are to be adhered to the external leaf of blockwork prior to the application of sand / cement pointing in naturally toned mortar with a struck finish.
 Glazing to all windows and doors to comprise double glazed units throughout set within uPVC frames coloured grey and to the opening styles indicated.
 All fascias, soffits and barge boards are to comprise zero-maintenance proprietary weather board products coloured dark grey to client specification.
 All rainwater goods to comprise 100mm ø gutters and 65mm ø rainwater downpipes out of uPVC to client specification but all are to be coloured black.
 Decorative railings to front of first floor windows galvanized steel and powder coated in dark grey colour.



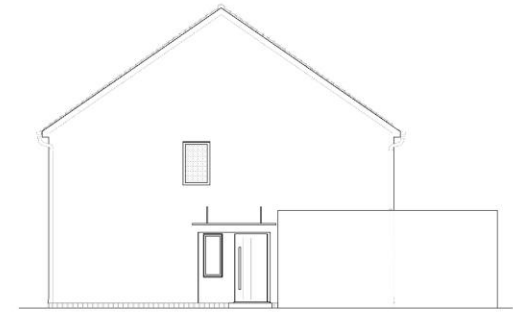
Project	
BRYN PARCIAU PROPOSED RESIDENTIAL DEVELOPMENT CAERNARFON ROAD, CRICCIETH, GWYNEDD, LL52 0BA.	
Client	
RHYS EVANS (CRICCEITH) CYF.	
Title	
HOUSE TYPE D - PLANS & ELEVATIONS - AS PROPOSED. PLOT 11.	
Drawing No.	
10347.26.dsj rev' C'	
Date	Scale
March 2021.	1:50@A0.
D.S. Jones & Co.	
Architectural & Planning Consultants	
The Studio,	
26, Prospect Drive,	
Caeffryn, Wrexham, LL11 3PE.	
Tel : 01978 758195 / 07880 874322.	
E : djones@dsjplanning.co.uk	



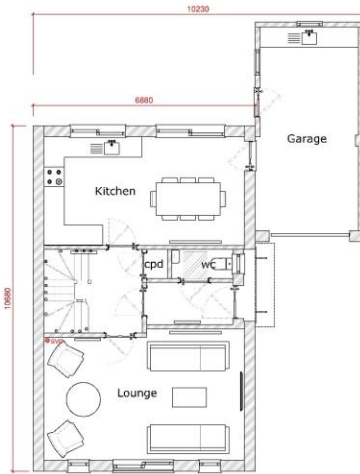
PROP FRONT ELEV. plot 10 & 12



PROP REAR ELEV. plot 10 & 12



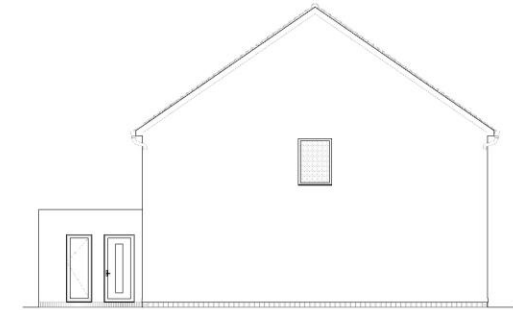
PROPOSED SOUTH EAST ELEV. plot 10 & 12



GROUND FLOOR. plot 10 & 12



FIRST FLOOR. plot 10 & 12



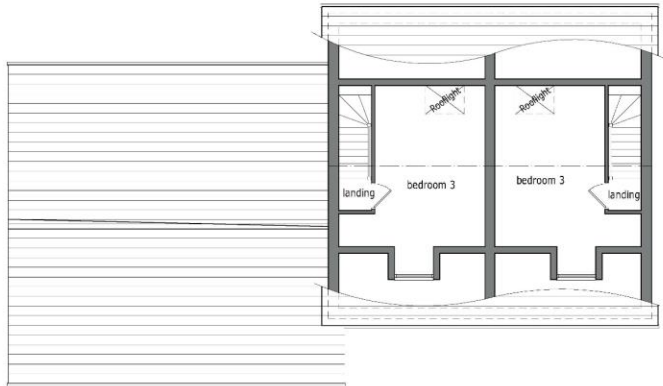
PROPOSED NORTH WEST ELEV. plot 10 & 12

Tud. 59

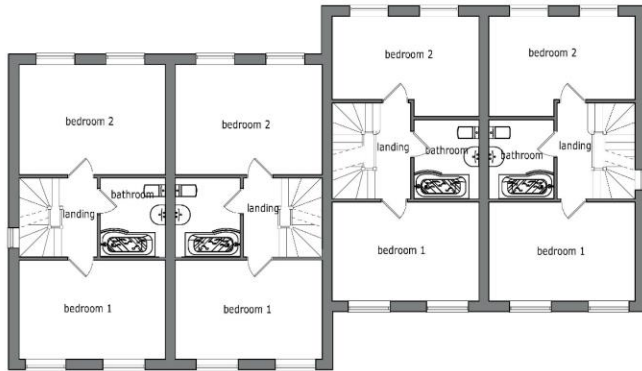
EXTERNAL MATERIALS PALLETTE.
 Proposed roofing materials to comprise natural slate to LPA approval laid with complementary dark grey ridge tiles.
 Rendered finish to the bulk of the external elevations is to comprise self-coloured proprietary rendered finish with textured finish to the Developer's specification.
 Stone detailing to front and side elevations is to comprise pre-made panels which are to be adhered to the external leaf of blockwork prior to the application of sand / cement pointing in naturally toned mortar with a struck finish.
 Glazing to all windows and doors to comprise double glazed units throughout set within uPVC frames coloured grey and to the opening styles indicated.
 Garage windows to be obscured glass.
 All fascias, soffits and barge boards are to comprise zero-maintenance proprietary weather board products coloured dark grey to client specification.
 All rainwater goods to comprise 100mm e gutters and 65mm e rainwater downpipes out of uPVC to client specification but all are to be coloured black.
 Decorative railings to front of first floor windows galvanized steel and powder coated in dark grey colour.



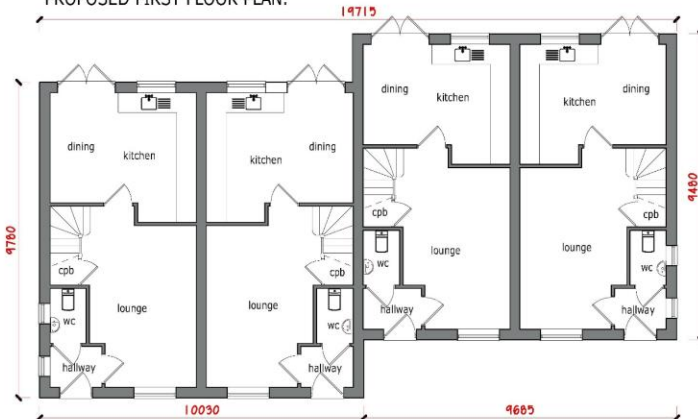
Project	
PROPOSED RESIDENTIAL DEVELOPMENT CAERNARFON ROAD, CRICCIETH, GWYNEDD, LL52 0BA.	
Client RHYS EVANS (CRICCIETH) CYF.	
Title HOUSE TYPE D - PLANS & ELEVATIONS - AS PROPOSED, PLOTS 10 & 12.	
Drawing No.	10347.25.dsj rev 'C'
Date	Sept 2021.
Scale	1:50@A0.
D.S. Jones & Co. Architectural & Planning Consultants The Studio, 26, Prospect Drive, Criccieth, Wrexham, LL11 3PE. Tel : 01978 750195 / 07880 874322. E : dj@dsjones.co.uk	



PROPOSED SECOND FLOOR / ROOF PLAN.



PROPOSED FIRST FLOOR PLAN.



PROPOSED GROUND FLOOR PLAN.



HOUSE TYPE F.
PROPOSED FRONT ELEVATION.

HOUSE TYPE E.

EXTERNAL MATERIALS PALLETTE.

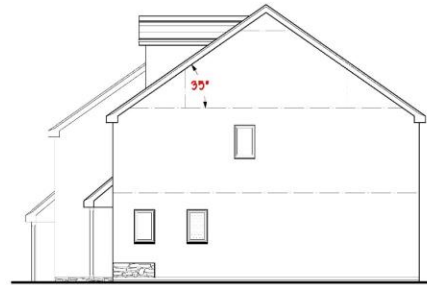
Proposed roofing materials to comprise natural slate to LPA approval laid with complementary dark grey ridge tiles.

Rendered finish to the external elevations is to comprise self-coloured proprietary rendered finish with textured finish to the Developer's specification.

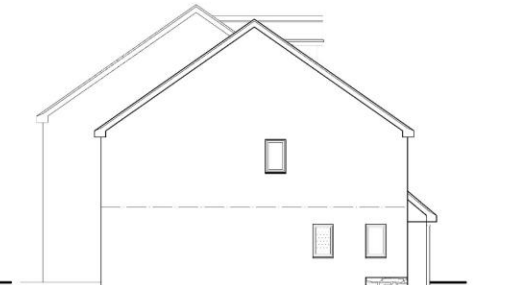
Glazing to all windows and doors to comprise double glazed units throughout set within uPVC frames coloured grey and to the opening styles indicated.

All fascias, soffits and barge boards are to comprise zero-maintenance proprietary weather board products coloured dark grey to client specification.

All rainwater goods to comprise 100mm ø gutters and 65mm ø rainwater downpipes out of either uPVC or aluminium to client specification but all are to be coloured black.



PROPOSED SIDE ELEVATION.



PROPOSED SIDE ELEVATION.



PROPOSED REAR ELEVATION.

REVISION A. 10/2021. Dormer windows lowered in accordance with Planning Officer's comments.

Project:
BRYN PARCIAU -
PROPOSED RESIDENTIAL
DEVELOPMENT on land adj
CAERNARFON ROAD,
CRICCIETH,
GWYNEDD, LL52 0BA.

Client:
RHYS EVANS (CRICCIETH) CYF.

Title:
SUGGESTED
HOUSE TYPES E & F -
PLOTS 17 TO 20.

Drawing No. 10347.27A.dsj

Date: Feb 2021. Scale: 1:100@A2.

D.S. Jones & Co.

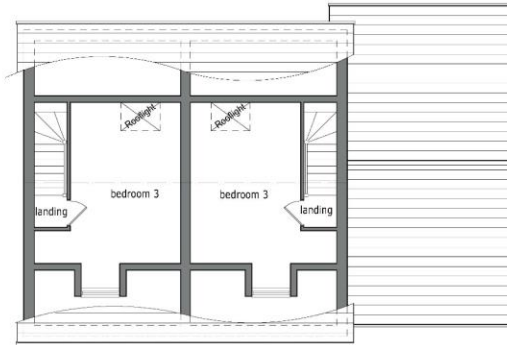
Architectural & Planning
Consultants.
The Studio,
26, Prospect Drive,
Caeprydd, Wrexham, LL11 3PE.
Tel : 01978 750195 / 07880 874522.
E : dsjonesandco@live.co.uk

NOTE.
Dwellings have been designed to comply with Welsh Development Quality Requirements (WDQR 2021) for 5-person/3-bedroomed dwellings and 4-person/2-bedroomed dwellings.

Internal Floor Areas -
Type E (3-bedrooms) - 100.0m² (1,046sq ft).
Type F (2-bedrooms) -83.0m² (893sq ft).

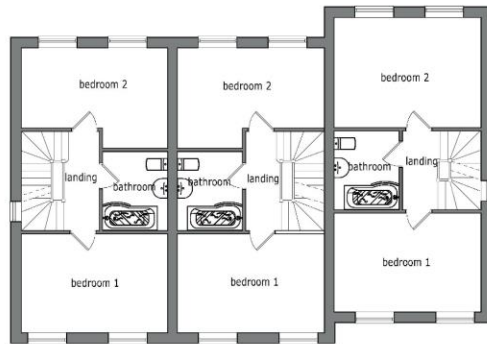


Tud. 60

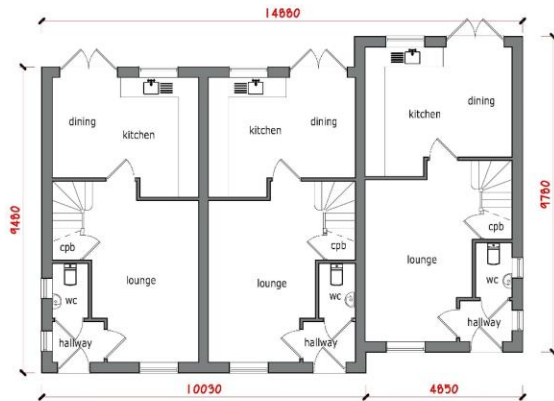


PROPOSED SECOND FLOOR / ROOF PLAN.

Tud. 61



PROPOSED FIRST FLOOR PLAN.



PROPOSED GROUND FLOOR PLAN.



HOUSE TYPE E.
PROPOSED FRONT ELEVATION.

HOUSE TYPE F.

EXTERNAL MATERIALS PALLETTE.

Proposed roofing materials to comprise natural slate to LPA approval laid with complementary dark grey ridge tiles.

Rendered finish to the external elevations is to comprise self-coloured proprietary rendered finish with textured finish to the Developer's specification.

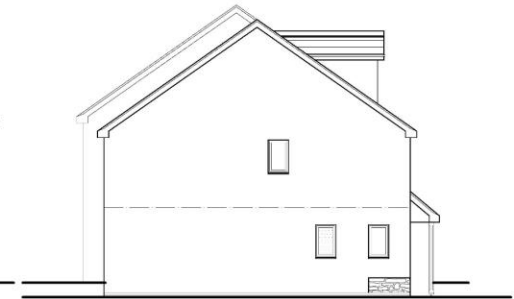
Glazing to all windows and doors to comprise double glazed units throughout set within uPVC frames coloured grey and to the opening styles indicated.

All fascias, soffits and barge boards are to comprise zero-maintenance proprietary weather board products coloured dark grey to client specification.

All rainwater goods to comprise 100mm of gutters and 65mm of rainwater downpipes out of either uPVC or aluminium to client specification but all are to be coloured black.



PROPOSED SIDE ELEVATION.



PROPOSED SIDE ELEVATION.



PROPOSED REAR ELEVATION.

NOTE:
Dwellings have been designed to comply with Welsh Development Quality Requirements (WDQR 2021) for 5-person/3-bedroomed dwellings and 4-person/2-bedroomed dwellings.

Internal Floor Areas -
Type E (3-bedrooms) - 100.0m² (1,046sq ft).
Type F (2-bedrooms) - 83.0m² (893sq ft).



REVISION A. 10/2021. Dormer windows lowered in accordance with Planning Officer's comments.

Project:
BRYN PARCIAU -
PROPOSED RESIDENTIAL
DEVELOPMENT on land adj
CAERNARFON ROAD,
CRICCIETH,
GWYNEDD, LL52 0BA.

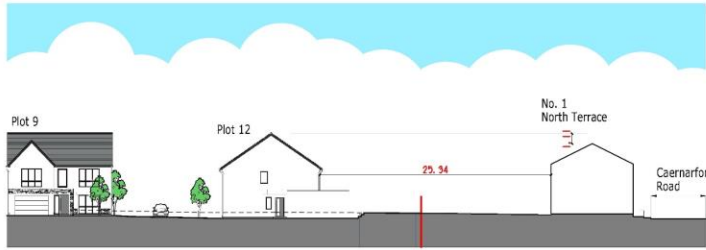
Client:
RHYS EVANS (CRICCIETH) CYF.

Title:
SUGGESTED
HOUSE TYPES E & F -
PLOTS 21 TO 23.

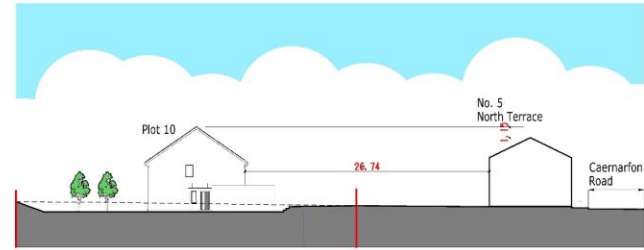
Drawing No. 10347.28A.dsj

Date: Feb 2021. Scale: 1:100@A2.

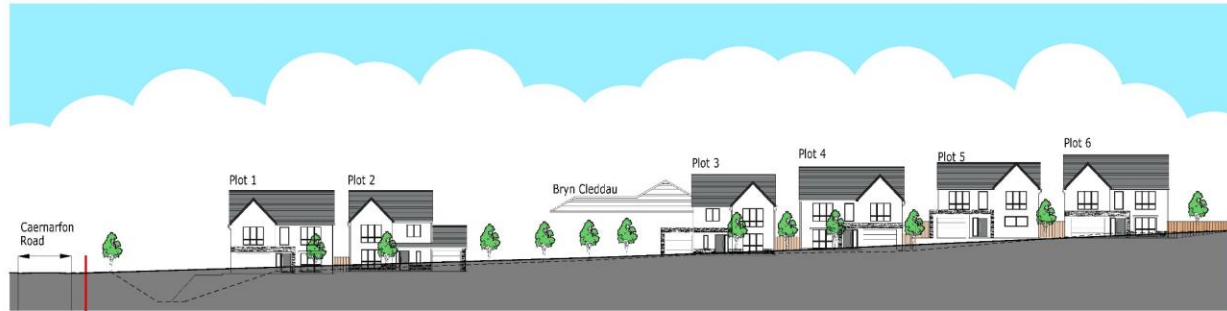
D.S. Jones & Co.
Architectural & Planning
Consultants.
The Studio,
26, Prospect Drive,
Coedpoeth, Wrexham, LL11 3PE.
Tel : 01978 750195 / 07880 874522.
E : dsjonesandco@live.co.uk



PROPOSED SECTION THRO PLOT 12 & 1, NORTH TERRACE.



PROPOSED SECTION THRO PLOT 10 & 5, NORTH TERRACE.



PROPOSED LONGITUDINAL SECTION ALONG ROAD 1 - FACING SOUTH.



PROPOSED LONGITUDINAL SECTION ALONG ROAD 3 - FACING WEST.

Tud. 62

REVISION A. 11/2021. Sections thro Roads 1 and 3 added as indicated.

Project.
 BRYN PARCIAU - PROPOSED RESIDENTIAL DEVELOPMENT on land adj CAERNARFON ROAD, CRICCIETH, GWYNEDD, LL52 0BA.

Client.
 RHYS EVANS CYF.

Title. PROPOSED SECTIONS THRO SITE.

Drawing No. 10347.30A.dsj

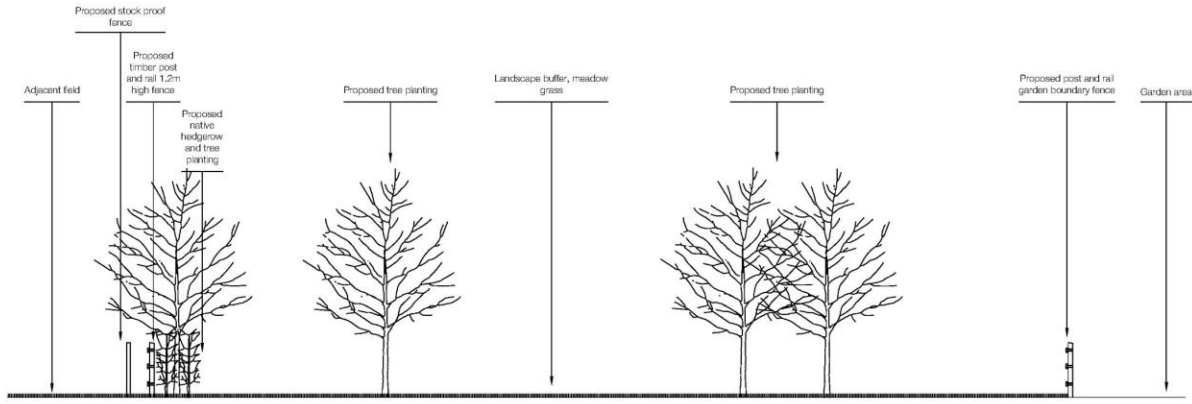
Date. Sept 2021. **Scale.** 1:250@A1.

D.S. Jones & Co.

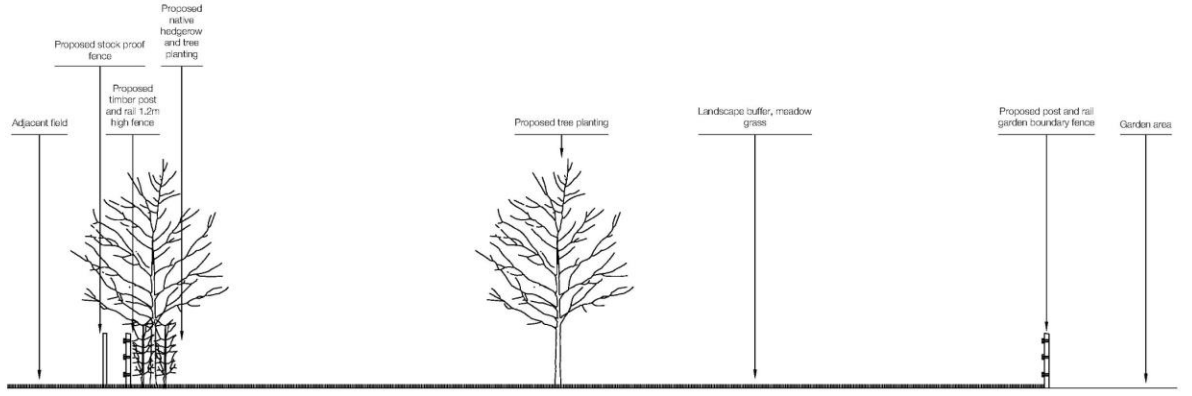
Architectural & Planning Consultants.
 The Studio,
 26, Prospect Drive,
 Coedpoeth, Wrexham, LL11 3PE.
 Tel : 01978 750195 / 07880 874522.
 E : dsjonesandco@live.co.uk



Tud. 63



Section - 0003/01
Type - Landscape buffer section



Section - 0003/02
Type - Landscape buffer section



**BRYN PARCIAU
RESIDENTIAL
(CAERNARFON ROAD)**
Caernarfon road, Criccieth, Gwynedd, Wales LL52 0BA

Stiwdo Owens
Eyarth Bach
Llanfair Dyffryn Clwyd
Ruthin
Denbighshire
LL15 2EG
hello@stiwdoowens.co.uk
+44 (0)1624 544000

- DRAWING NOTES**
1. Drawing copyright of Stiwdo Owens Landscape Architecture.
 2. All information to be read in conjunction with relevant landscape drawings and specification.
 3. Do not scale from this drawing.
 4. Only figured dimensions are to be used.
 5. All dimensions in millimetres unless otherwise noted.
 6. The Landscape Architect is to be notified of any discrepancies before proceeding.
 7. No liability accepted for amendments by others.
 8. Utilities - A safe system of work to HSE HSG47 Avoiding danger from underground services to be followed by contractor to plan, detect, identify, mark services and employ safe excavation/ site digging practices prior to works commencing.
 9. Proposed planting locations to be reviewed following detail design of infrastructure requirements including easements for underground or above ground services, overhead power lines, highway safety and visibility splays and other infrastructure provisions, such as substations, refuse stores, lighting, signage and CCTV requirements.
 10. Drawing for the purpose of planning and not for construction.

REV. NO.	DDMMYY	DESCRIPTION OF REVISION	INITIALS

Stiwdo Owens Landscape Architecture

STATUS
PLANNING

TITLE
SITE SECTIONS

DRG. NO.	REVISION
563-STO-00-00-DR-L-0003	P0.0

SCALE	DRAWN	APPROVED	DATE
1:100@A3	GLO	GLO	270221

Tud. 64



PLANTING SCHEDULE

Planting schedule to be reviewed and approved by the client. All plants to be planted in accordance with the following schedule. All plants to be planted in accordance with the following schedule. All plants to be planted in accordance with the following schedule.

Code	Species	Quantity	Plant Size	Planting Date
1	Planting area 1	10	100cm	10/20/20
2	Planting area 2	15	100cm	10/20/20
3	Planting area 3	20	100cm	10/20/20
4	Planting area 4	25	100cm	10/20/20
5	Planting area 5	30	100cm	10/20/20
6	Planting area 6	35	100cm	10/20/20
7	Planting area 7	40	100cm	10/20/20
8	Planting area 8	45	100cm	10/20/20
9	Planting area 9	50	100cm	10/20/20
10	Planting area 10	55	100cm	10/20/20
11	Planting area 11	60	100cm	10/20/20
12	Planting area 12	65	100cm	10/20/20
13	Planting area 13	70	100cm	10/20/20
14	Planting area 14	75	100cm	10/20/20
15	Planting area 15	80	100cm	10/20/20
16	Planting area 16	85	100cm	10/20/20
17	Planting area 17	90	100cm	10/20/20
18	Planting area 18	95	100cm	10/20/20
19	Planting area 19	100	100cm	10/20/20
20	Planting area 20	105	100cm	10/20/20
21	Planting area 21	110	100cm	10/20/20
22	Planting area 22	115	100cm	10/20/20
23	Planting area 23	120	100cm	10/20/20
24	Planting area 24	125	100cm	10/20/20
25	Planting area 25	130	100cm	10/20/20
26	Planting area 26	135	100cm	10/20/20
27	Planting area 27	140	100cm	10/20/20
28	Planting area 28	145	100cm	10/20/20
29	Planting area 29	150	100cm	10/20/20
30	Planting area 30	155	100cm	10/20/20
31	Planting area 31	160	100cm	10/20/20
32	Planting area 32	165	100cm	10/20/20
33	Planting area 33	170	100cm	10/20/20
34	Planting area 34	175	100cm	10/20/20
35	Planting area 35	180	100cm	10/20/20
36	Planting area 36	185	100cm	10/20/20
37	Planting area 37	190	100cm	10/20/20
38	Planting area 38	195	100cm	10/20/20
39	Planting area 39	200	100cm	10/20/20
40	Planting area 40	205	100cm	10/20/20
41	Planting area 41	210	100cm	10/20/20
42	Planting area 42	215	100cm	10/20/20
43	Planting area 43	220	100cm	10/20/20
44	Planting area 44	225	100cm	10/20/20
45	Planting area 45	230	100cm	10/20/20
46	Planting area 46	235	100cm	10/20/20
47	Planting area 47	240	100cm	10/20/20
48	Planting area 48	245	100cm	10/20/20
49	Planting area 49	250	100cm	10/20/20
50	Planting area 50	255	100cm	10/20/20
51	Planting area 51	260	100cm	10/20/20
52	Planting area 52	265	100cm	10/20/20
53	Planting area 53	270	100cm	10/20/20
54	Planting area 54	275	100cm	10/20/20
55	Planting area 55	280	100cm	10/20/20
56	Planting area 56	285	100cm	10/20/20
57	Planting area 57	290	100cm	10/20/20
58	Planting area 58	295	100cm	10/20/20
59	Planting area 59	300	100cm	10/20/20
60	Planting area 60	305	100cm	10/20/20
61	Planting area 61	310	100cm	10/20/20
62	Planting area 62	315	100cm	10/20/20
63	Planting area 63	320	100cm	10/20/20
64	Planting area 64	325	100cm	10/20/20
65	Planting area 65	330	100cm	10/20/20
66	Planting area 66	335	100cm	10/20/20
67	Planting area 67	340	100cm	10/20/20
68	Planting area 68	345	100cm	10/20/20
69	Planting area 69	350	100cm	10/20/20
70	Planting area 70	355	100cm	10/20/20
71	Planting area 71	360	100cm	10/20/20
72	Planting area 72	365	100cm	10/20/20
73	Planting area 73	370	100cm	10/20/20
74	Planting area 74	375	100cm	10/20/20
75	Planting area 75	380	100cm	10/20/20
76	Planting area 76	385	100cm	10/20/20
77	Planting area 77	390	100cm	10/20/20
78	Planting area 78	395	100cm	10/20/20
79	Planting area 79	400	100cm	10/20/20
80	Planting area 80	405	100cm	10/20/20
81	Planting area 81	410	100cm	10/20/20
82	Planting area 82	415	100cm	10/20/20
83	Planting area 83	420	100cm	10/20/20
84	Planting area 84	425	100cm	10/20/20
85	Planting area 85	430	100cm	10/20/20
86	Planting area 86	435	100cm	10/20/20
87	Planting area 87	440	100cm	10/20/20
88	Planting area 88	445	100cm	10/20/20
89	Planting area 89	450	100cm	10/20/20
90	Planting area 90	455	100cm	10/20/20
91	Planting area 91	460	100cm	10/20/20
92	Planting area 92	465	100cm	10/20/20
93	Planting area 93	470	100cm	10/20/20
94	Planting area 94	475	100cm	10/20/20
95	Planting area 95	480	100cm	10/20/20
96	Planting area 96	485	100cm	10/20/20
97	Planting area 97	490	100cm	10/20/20
98	Planting area 98	495	100cm	10/20/20
99	Planting area 99	500	100cm	10/20/20
100	Planting area 100	505	100cm	10/20/20

BRYN PARCIAU RESIDENTIAL (CAERNARFON ROAD)
 Caernarfon Road, Caernarfon, Gwynedd, Wales LL52 0BA

Studio Owens
 Llanfair Dyffryn Crwyd
 Tŷfelin
 Doreloughshyne
 LL15 2EG
 info@studioowens.co.uk
 +44 (0)1248 544000

1:5000BA1

Derbyn
 25.11.21

Studio Owens Landscape Architecture

PLANNING

TITLE
 SOFT LANDSCAPE DESIGN

DATE NO. 14/10/2021
 563-STO-00-00-DR-L-0001 P.0.1

SCALE: DRAWN APPROVED DATE
 1:5000BA1 GLO GLO 28/09/2020

Tud. 65



SUGGESTED STREETSCENE TO CAERNARFON ROAD.



Project. BRYN PARCIAU - SUGGESTED STREET SCENE TO CAERNARFON ROAD, CRICCIETH, GWYNEDD, LL52 0BA.	
Client. RHYS EVANS (CRICCIETH) CYF.	
Title. SUGGESTED STREETSCENE TO CAERNARFON ROAD.	
Drawing No. 10347.29.dsj	
Date. Feb 2021.	Scale. 1:200@A2.
D.S. Jones & Co. Architectural & Planning Consultants. The Studio, 26, Prospect Drive, Coedpoeth, Wrexham, LL11 3PE. Tel : 01978 750195 / 07880 874522. E : dsjonesandco@live.co.uk	



Fud. 66



Tud. 67





Tud. 69



Tud. 70



Tud. 71



Tud. 72



Tud. 73



Tud. 74



T06.75



T.06.76



Fud. 77



Tud. 78



Tud. 79



Tud. 80



Tudi 81



Tud. 82



Tud. 83



Tud. 84



Tud. 85



Tud. 86



Tud. 87



ud. 88



Tud. 89



Tud. 90



Tudor

Eitem 5.2

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/04/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Rhif: 2

Cais Rhif: C21/1051/35/DT

Dyddiad 29/10/2021

Cofrestru:

Math y Cais: Deiliad Tŷ

Cymuned: Cricieth

Ward: Cricieth

Bwriad: Codi uchder to y tŷ er darparu ystafelloedd llawr cyntaf yng ngofod y to

Lleoliad: Cil y Castell, Lôn Parc, Cricieth, Gwynedd, LL52 0EG

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATÁU GYDAG AMODAU

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/04/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais deiliad tŷ yw hwn ar gyfer codi uchder to byngalo er mwyn darparu ystafelloedd llawr cyntaf yng ngofod y to yn eiddo Cil y Castell, Cricieth. Byddai'r llawr cyntaf arfaethedig yn cynnwys tair ystafell wely, en-suite a chwprdd. Mae'r byngalo presennol yn mesur oddeutu 4.4 medr o uchder yn allanol a byddai'r estyniad yn codi ei uchder i oddeutu 5.9 medr, felly yn 1.5 medr o wahaniaeth yn uwch na'r gwreiddiol. Byddai'r to wedi ei orffen gyda llechi â'r muriau yn gymysgedd o garreg a chwipiad i gydweddu'r presennol.
- 1.2 Saif yr eiddo mewn ardal breswyl o fewn ffin datblygu Cricieth, mewn llecyn adeiledig rhwng dwy res o dai teras uchel. Fe wasanaethir y safle gan ffordd ddi-ddosbarth. Mae'r safle o fewn parth 500 medr i Heneb Cofrestredig, Castell Cricieth.
- 1.3 Cyflwynir y cais i bwyllgor gan mai Aelod Lleol Cricieth yw perchennog yr eiddo, gyda'i ferch yn meddiannu'r eiddo.

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**
 - TRA 2: Safonau Parcio
 - TRA 4: Rheoli Ardrawiad Cludiant
 - PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
 - PCYFF 3: Dylunio a siapiro lle
 - PS 19: Gwarchod a ble'n briodol gwella'r amgylchedd naturiol
 - AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
 - PS 20: Diogelu a ble'n briodol gwella asedau treftadaeth

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/04/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

2.4 Polisiau Cenedlaethol:

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11 - Chwefror 2021)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 2/15/58A Codi modurdy yn lle hen fodurdai: Caniatáu 28 Awst 1980

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Dim gwrthwynebiad gan Gyngor Tref Cricieth.

Uned Drafnidiaeth: Heb eu derbyn.

Uned Bioamrywiaeth: Diolch am ymgynghori â ni.

- Cyflwynwyd arolwg PRA a gynhaliwyd gan Laeson Johnston (Ionawr 2022).
- Mae'r arolwg yn cynnwys manylion cyfyngedig ar rai o'r nodweddion sy'n bresennol ar gyfer ystlumod. Mae'n nodi "Cynhaliwyd yr arolwg dros fisoedd y gaeaf, ond petai ystlumod yn defnyddio'r adeilad, byddai arwyddion o faw a staenio yn parhau i fod yn weladwy yng ngofod y to".
- Fodd bynnag – mae'r ffotograffau ar y diwedd yn cynnwys lluniau o fylchau, megis o dan teil y crib (llun 4) a bwllch yn y soffit (llun 7). Ni fyddai baw na thystiolaeth yn yr ardaloedd hyn o reidrwydd yn amlwg nac i'w gweld yng ngofod y to. Ni sonnir yn benodol a gafodd y manau gwag hyn eu harchwilio, er enghraifft, mae'n annhebygol y byddai modd archwilio teils crib yn uniongyrchol.
- Felly, argymhellir y dylid cynnal o leiaf un gweithgaredd arolygu yn ystod tymor gweithgar ystlumod (Mai - Awst) er mwyn canfod a yw ystlumod yn defnyddio'r nodweddion hyn.
- Dylid cynnwys yr argymhellion yn adrannau 7.2, 7.3 a 7.4 fel amodau cynllunio i sicrhau eu bod yn cael eu dilyn yn gyson.
- Mae'n bosib y bydd angen rhagor o argymhellion gwella yn dilyn yr arolwg gweithgaredd, yn enwedig os canfyddir bod ystlumod yno.

Dŵr Cymru: Cyfeiriwn at eich ymgynghoriad cynllunio ynghylch y safle uchod, ac fe allwn ddarparu'r sylwadau a ganlyn mewn perthynas â'r datblygiad arfaethedig.

Byddwn yn gofyn, petaech chi'n debygol o roi Caniatâd Cynllunio i'r datblygiad uchod, bod y **Nodiadau Cynghori ac Amodau Dŵr Cymru** a ddarperir isod wedi'u cynnwys yn y caniatâd er mwyn

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/04/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

sicrhau na fydd unrhyw niwed i breswylwyr presennol nac i'r amgylchedd nac asedau Dŵr Cymru.

Amod

Ni chaniateir i ddŵr wyneb o ganlyniad i unrhyw gynnydd yn arwynebedd to'r adeilad / neu arwynebau anhydraiddd yn ei gwrtil ddraenio'n uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r system garthffosiaeth gyhoeddus.

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 Cynghori

Nid yw'r cais cynllunio a ganiateir drwy hyn yn cynnwys unrhyw hawliau i gynnal unrhyw waith i'r systemau carthffosiaeth cyhoeddus na chyflenwi dŵr heb yn gyntaf sicrhau'r caniatâd gofynnol yn unol â Deddf Diwydiant Dŵr 1991.

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 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 at

developer.services@dwrcymru.com

Cadw:

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

Nodir polisi cenedlaethol a swyddogaeth Cadw yng nghyd-destun cynllunio yn Atodiad A.

Asesiad: **CN015 Castell Cricieth**

CN173 Castell Cricieth, Argloddiau Amddiffynnol Allanol

Lleolir ardal y cais oddeutu 130 metr i'r gorllewin o henebion

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/04/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

cofrestredig CN015 Castell Cricieth a CN173 Argloddiau Amddiffynnol Allanol Castell Cricieth. Mae'r henebion hyn yn rhan o Gastell Cricieth, castell Cymreig yn wreiddiol, a leolir ar graig ynysig i'r de o'r dref bresennol. Priodolir y ward fewnol i Lywelyn Fawr (Llywelyn ab Iorwerth) a'r ward allanol i Lywelyn ap Gruffydd. Yn ddiweddarach, newidiwyd y castell gan Edward I, a chredir mai ef oedd yn gyfrifol am waith ail-adeiladu, cynyddu uchder tyrau y de-ddwyrain a'r de-orllewin, ynghyd â throsi'r tŵr gogleddol er mwyn gosod peiriant gwarchae. Cafodd uchder y porthdy mewnol ei gynyddu o dan Edward II. Yn ystod gwrthryfel Glyndŵr ym 1404 disgynnodd y castell a'i losgi. Lleolwyd y castell yn strategol ar frig y graig ar yr arfordir, gyda golygfeydd i bob cyfeiriad, a'r gallu i ddanfoni nwyddau ar gwch. Rhoddwyd siarter i'r bwrdeistref ym 1284, oedd wedi'i leoli mae'n debyg yn y pant rhwng pentir creigiog y castell a chraig Dinas i'r gogledd-orllewin.

Bydd y datblygiad arfaethedig yn codi uchder to byngalo presennol Cil y Castell er mwyn ychwanegu ystafelloedd. Bydd y newidiadau hyn yn gwbl weladwy o'r Castell, ond fe'i gwelir ynghyd â'r adeiladau eraill yn y rhan hon o'r dref, ac mae llawer ohonynt yn llawer uwch. Er mai newid gweledol bychan iawn fydd i'r olygfa o'r Castell, ni fyddai hyn yn cael unrhyw effaith ar y ffordd y bydd yn cael ei brofi, ei ddeall a'i werthfawrogi. O ganlyniad, ni fydd y datblygiad arfaethedig yn cael unrhyw effaith ar osodiadau henebion CN015 a CF173.

Ymghynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben. Derbyniwyd un gohebiaeth yn datgan:

- Dymuno bod y gwaith adeiladu yn cymryd lle cyn diwedd Mawrth 2022 neu ar ôl Tachwedd 2022-Mawrth 2023 i leihau effaith ar eu busnes fflat gwyliau.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae'r cais yn ymwneud a chodi to'r byngalo presennol er mwyn darparu ystafelloedd llawr cyntaf yng ngofod y to. Deallir bod y teulu gyda thri o blant ac angen mwy o ystafelloedd gwely. Mae'r eiddo presennol yn gorwedd yn isel a disylw yn y llain ac wedi ei amgáu gan wrych uchel i'r ochrau. Byddai'r bwriad yn golygu cynyddu uchder yr adeilad oddeutu 1.5 metr yn uwch na'r presennol, gyda dyluniad to brig i'r to yn hytrach na dyluniad to 'hip' fel y presennol. Ystyrir fod y cynnig yn synhwyrol, gyda'r graddfa, uchder a mas yn rhesymol i'r lleoliad. Bydd dilyniant yn y gorffeniad, gan gydweddu'r wyneb carreg a'r chwipiad i'r presennol. Er y byddai cynyddu'r uchder yn amlygu'r eiddo ychydig, ni ystyrir y byddai'r gwahaniaeth o 1.5 metr yn cael ardrawiad niweidiol ar fwynderau gweledol yr ardal. Ystyrir fod y bwriad yn parchu ei gyd-destun safle a'i le yn y strydwedd. Mae'r bwriad felly yn dderbyniol o agwedd polisi PCYFF 3 y CDLI.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/04/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- 5.2 Mae'r eiddo wedi ei leoli 130 metr i'r gorllewin o Gastell Cricieth sy'n Heneb Gofrestredig. Ymgynghorwyd gyda Cadw ar y cais, sy'n nodi er bydd ychydig o newid gweledol o'r heneb, bydd y datblygiad ymysg tai uchel presennol felly yn annhebygol o ddylanwadu ar brofiad gweledol na gosodiad yr heneb. Ystyrir felly fod y bwriad yn dderbyniol o agwedd polisi PS20 ac AT1 CDLI.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.3 Saif yr eiddo sengl mewn ardal breswyl adeiledig yng Nghricieth. Mae wyneb blaen yr eiddo yn wynebu'r dwyrain gan edrych dros ffordd ddi-ddosbarth ac adeilad toiledau cyhoeddus. I'r de ceir llwybr troed a chefn tai teras tri llawr Min y Môr. Ceir gardd i'r gorllewin ac i'r gogledd, ffordd gerbydol gul a rhes o dai teras ar lefel uwch. Gan mai edrych dros ffordd gyhoeddus a bloc toiledau mae blaen y tŷ, ni fyddai oblygiadau ar fwynderau o osod dwy ffenestr llawr cyntaf ac un ffenestr do yn y prif wyneb. Yn yr un modd, ni ystyrir y byddai oblygiadau ar fwynderau o osod ffenestri llawr cyntaf i'r cefn ychwaith, gan mai gardd sy'n union i gefn y llain. Fe nodir fod dwy o rhain yn ffenestri afloyw. Ystyrir bod y ffenestr do ar ochr ddeheuol yn foddhaol hefyd heb achosi gor-edrych ymwithiol arwyddocaol. Mewn sefyllfa adeiledig dwysedd uchel o'r fath rhaid derbyn fod gor-edrych yn anorfod, ond oherwydd pellter, lleoliad llwybrau a gwrychoedd terfyn uchel, ni ystyrir y byddai'r ychwanegiadau arfaethedig yn gwaethygu na chael effaith andwyol sylweddol ar unrhyw un o'r tai preswyl cyfagos. Nodir bod un sylw wedi ei dderbyn gan berchennog fflat gwyliau cyfagos yn dymuno cyfyngu'r cyfnod adeiladu tu allan i dymor gwyliau, ond nid oes rhesymeg cynllunio dros wneud hyn. Ystyrir felly fod y bwriad yn bodloni gofynion polisi PCYFF 2 y CDLI.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.4 Fe wasanaethir y safle gan ffordd ddi-ddosbarth a cheir lle cyn parcio i oddeutu 3 car o fewn cwrtill yr eiddo. Gan mai codi uchder y to yw'r bwriad, ni fydd unrhyw effaith i ofod parcio na mynediad y safle. Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau gan yr Uned Drafndiaeth. Nid oes unrhyw bryderon o ran diogelwch ffyrdd na pharcio yn yr achos yma, mae'r bwriad yn dderbyniol felly o agwedd polisiau TRA 2 a TRA 4 y CDLI.

Materion bioamrywiaeth

- 5.5 Ymgynghorwyd gyda'r uned Bioamrywiaeth gan fod y bwriad yn ymwneud â newidiadau i'r to a derbyniwyd sylwadau cychwynnol yn nodi fod y safle o fewn 50 metr i Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig Penychain /Cricieth ac Ardal Cadwraeth Arbennig, Bae Ceredigion. Ymddengys hefyd fod cofnodion o ystlumod a llysiâu'r dial yn y cyffiniau ac ar sail hynny, gofynnwyd i'r ymgeiswyr gyflwyno Adroddiad Rhywogaethau Gwarchodedig cychwynnol ar y cais. Cyflwynwyd adroddiad yn ddiweddarach gan Ymgynghorydd Ecolegol, Alison Johnston sy'n nodi na ddarganfuwyd ystlumod na llysiâu'r dial ar y safle. Mae'r Ecolegydd wedi argymhell mesurau gweithredu megis gorchwyllo'r gwaith adeiladu a lliniaru trwy osod blychau ystlumod ac mae'r Uned Bioamrywiaeth yn fodlon a hyn. Gellir gosod amod i sicrhau fod y gwaith yn dilyn a chydymffurfio ag argymhellion yr Adroddiad Rhywogaethau Gwarchodedig sydd yn ddigonol i warchod a gwella Bioamrywiaeth. Gyda'r amod hwn ystyrir fod y bwriad yn gallu bodloni gofynion polisi PS 19 ac AMG 5 y CDLI.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/04/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

6. Casgliadau:

- 6.1 Wedi pwysu a mesur y bwriad yn erbyn gofynion y polisiau lleol a cenedlaethol perthnasol, ynghyd â'r ymatebion ar y cais, ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol i'w ganiatáu gyda'r amodau/ nodiadau a nodir isod.

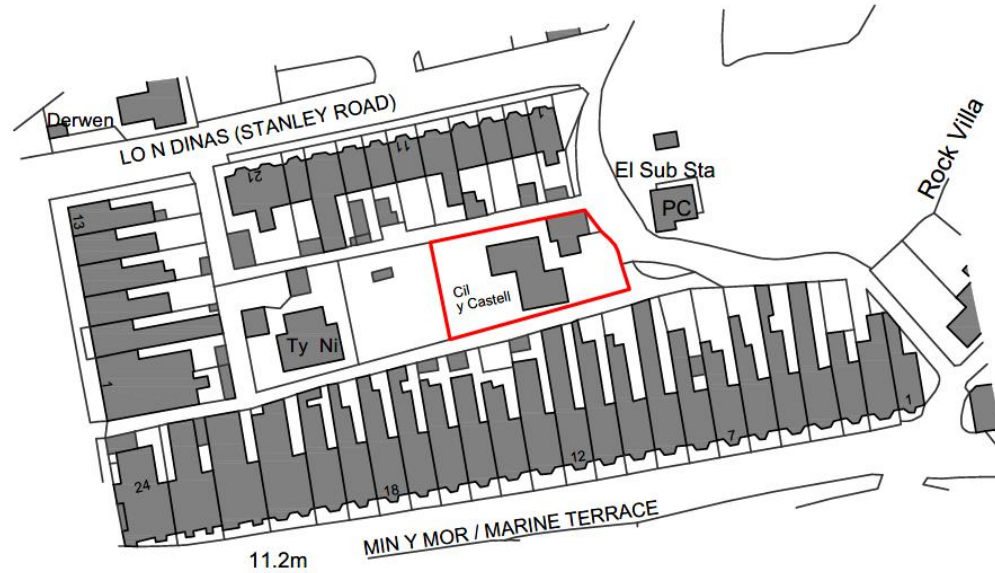
7. Argymhelliad:

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

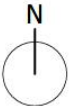
Cymeradwyo – amodau

1. Cychwyn o fewn 5 mlynedd.
2. Unol â'r cynlluniau
3. Llechi i gydweddu
4. Gorffeniad
5. Bioamrywiaeth- Unol ac argymhellion yr Adroddiad Rhywogaethau Gwarchoddedig
Nodyn: Tynnu sylw at amodau a sylwadau Dŵr Cymru

Tud. 99



Ordnance Survey, (c) Crown Copyright 2021. All rights reserved. Licence number 100022432



eka architects

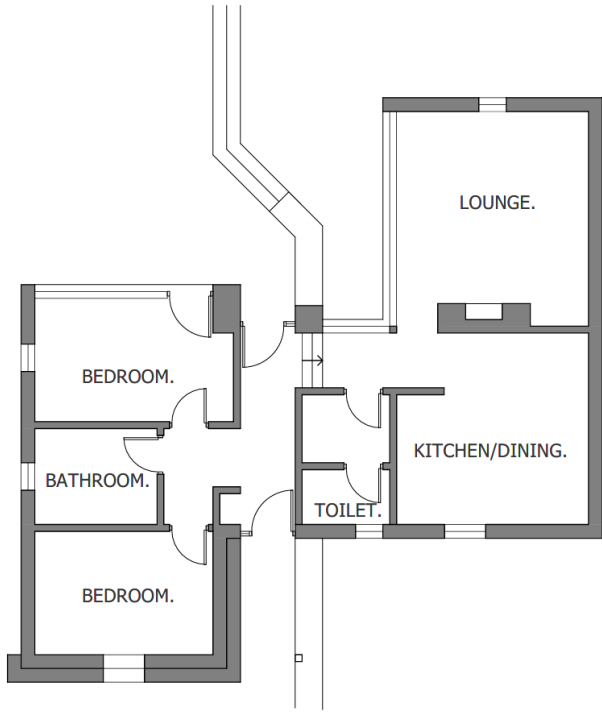
United Kingdom: eka arch limited, 13 Stanley Road, Criccieth, LL52 0EH, T: +44(0)7857 858328
 Czech Republic: Gavalec AG, Rimská 21, Prague 2, 120 00, T: +420 776 330813
 E-MAIL info@ekaarchitects.com WEB www.ekaarchitects.com

ALTERATIONS AT CIL Y CASTELL
 QUEENS ROAD
 CRICCIETH, GWYNEDD, LL52 0EG

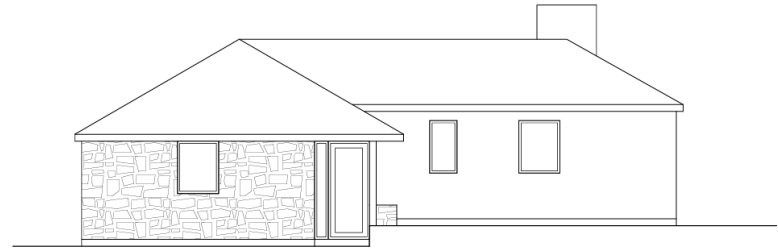
FOR
 MR&MRS
 HARI ROBERTS

DRAWING TITLE:		LOCATION_PLAN	
DRAWN:	EK	SCALE:	1:1250@A4
CHECKED:	LG_EK	DATE:	JULY_2021
EKA20-015_HAR	11001	REVISION	PA01

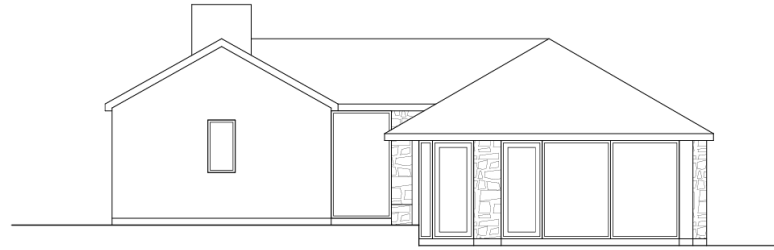
Tud. 100



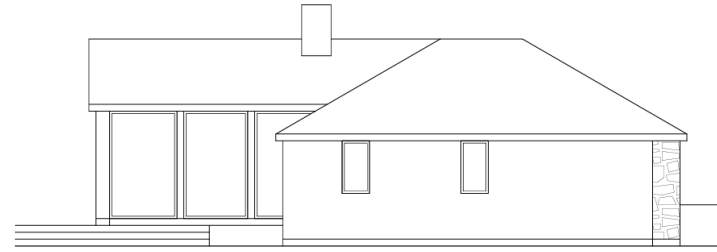
FRONT (EAST) ELEVATION



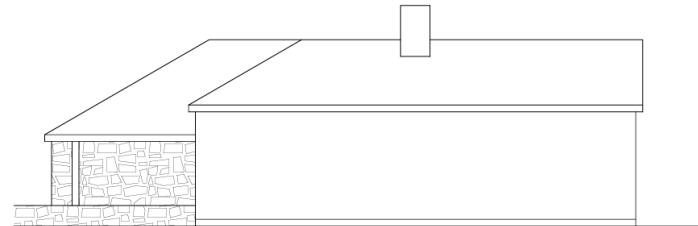
REAR (WEST) ELEVATION



SIDE (SOUTH) ELEVATION



SIDE (NORTH) ELEVATION



DRAWING TITLE	EXISTING PLANS
DRAWN	EK
SCALE	1:100(0A3)
CHKD	LG, EK
DATE	JULY 2021
PROJECT	REVISION
01.01.	01.01.

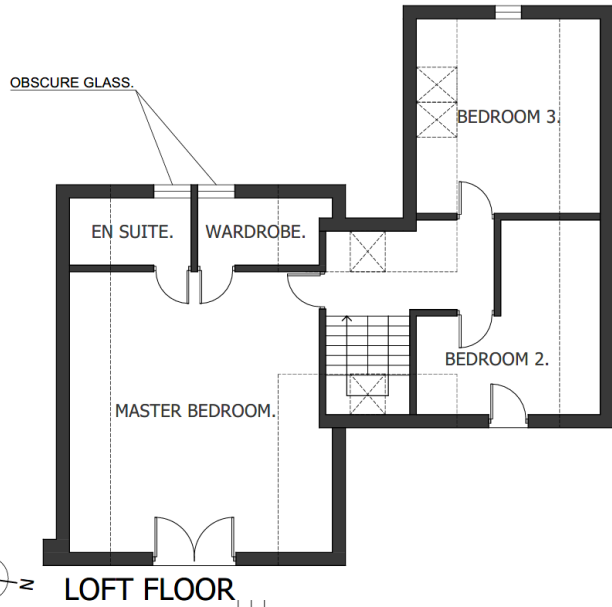
FOR
MR&MRS
HARI ROBERTS

ALTERATIONS AT CIL Y CASTELL
QUEENS ROAD
CRICCIETH, GWYNEDD, LL52 0EG

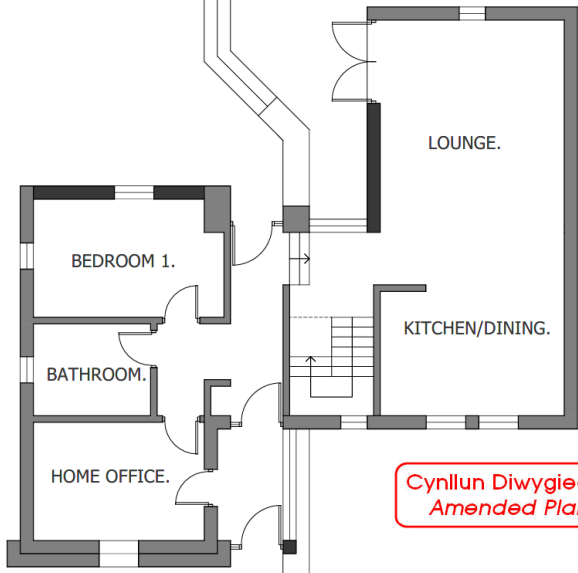


GROUND FLOOR

Tud. 101



LOFT FLOOR



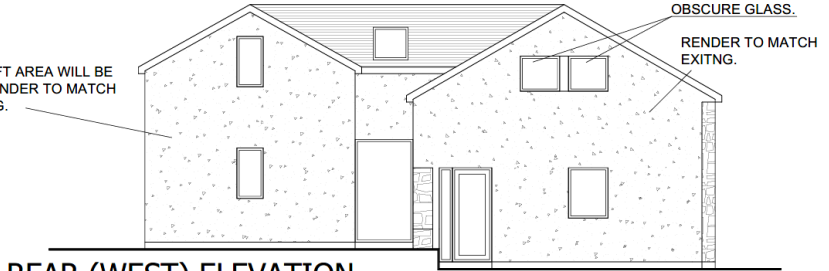
GROUND FLOOR

Cynllun Diwygiedig
Amended Plan



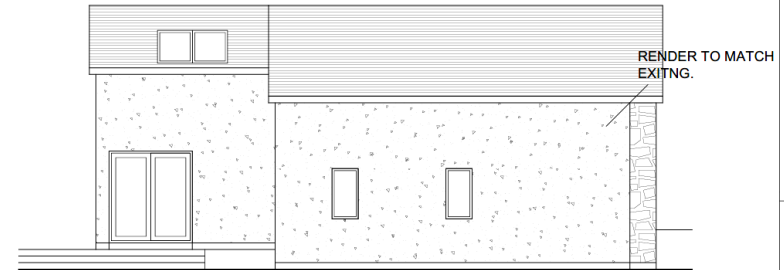
FRONT (EAST) ELEVATION

1.5M TO BE BUILT UP TO ACCOMMODATE HABITABLE LOFT AREA.



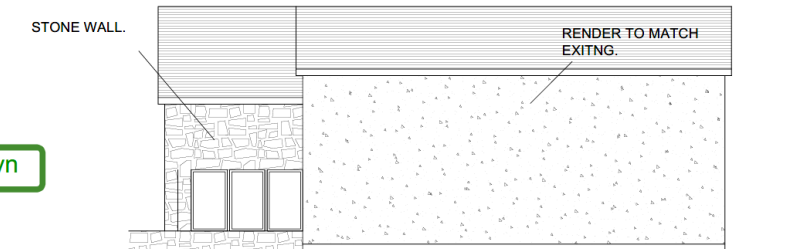
REAR (WEST) ELEVATION

THIS LOFT AREA WILL BE WITH RENDER TO MATCH EXISTING.



SIDE (SOUTH) ELEVATION

RENDER TO MATCH EXISTING.



SIDE (NORTH) ELEVATION

STONE WALL.

RENDER TO MATCH EXISTING.

DRAWING TITLE	PROPOSED PLANS
DRAWN	EK
SCALE	1:100
DATE	JULY 2021
CHKD	LG, EK
PROJECT NO.	12101
DATE OF ISSUE	17/02/22

FOR
MR&MRS
HARI ROBERTS

ALTERATIONS AT CIL Y CASTELL
QUEENS ROAD
CRICCIETH, GWYNEDD, LL52 0EG



Tud. 102

DUNSYVEN



Tu6 103



CIL Y CASTELL

Ifor Williams Trailers

CE

14862



Tud. 105

Tud. 106







Tud. 108

Eitem 5.3

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/04/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Rhif: 3

Cais Rhif: C19/1194/18/LL

Dyddiad 12/02/2020
Cofrestru:

Math y Cais: Llawn

Cymuned: Llanddeiniolen

Ward: Deiniolen

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

Lleoliad: Capel Ebeneser Stryd Fawr, Deiniolen, Caernarfon, Gwynedd, LL55 3HU

Crynodeb o'r Argymheliad: CANIATAU GYDAG AMODAU

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/04/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

1. Disgrifiad:

1.1 Adroddwyd y cais yma yn wreiddiol i'r Pwyllgor Cynllunio ar 01.11.21 ac argymhelliad y Pwyllgor hwnnw oedd i ohirio'r cais ar sail y 4 rheswm isod: -

1. Cadarnhad bydd y fynwent yn cael ei warchod.
2. Mwy o fanylion draenio tir gyda sicrhad na fydd y cylfat yn achosi problemau ar y safle nac yn lleol.
3. Cadarnhad am yr angen am fflatiau yn Neiniolen e.e faint sydd ar y rhestr aros?
4. Sut bydd yr ymgeisydd yn sicrhau bydd y datblygiad yn cael ei meddiannu gan bobl leol?

1.2 Mewn ymateb i'r pryderon uchod a godwyd gan y Pwyllgor Cynllunio, mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno'r wybodaeth ychwanegol isod: -

1.3 Y fynwent - mae asiant yr ymgeisydd wedi cadarnhau bydd y fynwent yng nghornel gogledd-dwyreiniol y safle yn cael ei ddiogelu drwy osod ffens diogelwch math *Harris* yn ystod y gwaith adeiladu. Ar ôl cwblhau'r gwaith, bydd y ffens yn cael ei dynnu lawr ac fe ddarperir cynllun rheoli i dorri'r gwair ac ar gyfer gwaith cynnal a chadw cyffredinol gan gynnwys glanhau'r cerrig goffa.

1.4 Manylion draenio - cyflwynwyd cynlluniau sy'n dangos lleoliad a rhediad y cwlffert sy'n rhedeg ar draws cornel gogledd-gorllewin y safle. Gan ystyried rhediad a gosodiad y cwlffert mewn perthynas â'r adeiladwaith presennol, ni fydd y bwriad cyfredol hwn yn amharu ar y cwlffert mewn unrhyw fodd. Ni chaniateir i unrhyw gyfarpar offer fod o fewn 6m i'r cwlffert ei hun yn ystod y gwaith adeiladu ac bydd unrhyw symudiadau cerbydau wedi eu cyfyngu i'r maes parcio yn unig a fydd wedi ei leoli yn nhw blaen y safle. Nodir hefyd sylwadau diweddaraf yr Uned Dwr ac Amgylchedd sy'n datgan rhagwelir na fydd unrhyw effaith tebygol ar y cwrs dwr sy'n rhedeg drwy'r safle yn dilyn derbyn gwybodaeth ychwanegol gan yr ymgeisydd.

1.5 Yr angen am fflatiau yn Neiniolen - derbyniwyd gwybodaeth pellach gan gwmni gwerthwyr tai lleol cymwysedig sydd yn datgan bod wir angen am y fath yma o unedau preswyl yn Neiniolen gyda 30 ymholiad ar gyfartaledd go gyfer pob uned fforddiadwy i'w rhentu ac sydd wedi cael eu cymhwyso ar gyfer fforddiadwyaeth. Mae ganddynt hefyd 62 o ymgeiswyr ar eu rhestr sydd yn edrych ar eiddo yn nalgylch Deiniolen sydd yn gymysg o brynwyr tai cyntaf a'r rheini sydd yn edrych am unedau llai. Mae'r cwmni gwerthwyr tai hefyd wedi ymgymryd ag asesiad o gyflwr cyfredol y farchnad dai leol yn Neiniolen a'r cylch ac yn cynnig y ffigyrau canlynol: -

- Uned un ystafell wely fforddiadwy llawr daear - £100,000 i'w werthu neu £475.00 i £500.00 rhent misol.
- Uned un ystafell wely llawr daear - £105,000 i £110,000 i'w werthu neu £475.00 i £500.00 rhent misol.
- Uned dwy loft llawr gwaelod (cefn) - £115,000 i £120,000 i'w werthu neu £550.00 i £600.00 rhent misol.
- 2 x uned dwy loft llawr gwaelod - £125,000 i £130,000 i'w werthu neu £575.00 i £625.00 rhent misol.
- 2 x uned dwy loft llawr cyntaf (mwyaf) - £125,00 i £130,00 i'w werthu neu £575.00 i £625.00 rhent misol.

Mae'r ffigyrau uchod yn parhau i gadarnhau (yn dilyn ymgynghoriad gyda'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd) byddai prisiau rhentu a phrisiau perchnogion preswyl/*owner occupier* yr unedau yn fforddiadwy yn ôl y fformiwla o fewn Canllaw Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy.

1.6 Meddiannaeth y fflatiau ar gyfer bobl leol - mae'r cwmni gwerthwyr tai yn cadarnhau byddent yn hysbysebu'r fflatiau gan ddefnyddio llyfrynnau a hysbysebion dwyieithog ynghyd a gosod

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/04/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

graddfa amser i bobl leol er mwyn rhoi cyfle cyntaf iddynt rhentu/prynu'r fflatiau cyn eu bod yn mynd ar y farchnad agored. Fodd bynnag, rhaid nodi yma mai dim ond un o'r fflatiau sydd angen i fod yn fforddiadwy o dan y polisiau a'r cyngor cynllunio lleol perthnasol a gellir sicrhau fod yr uned hwn yn fforddiadwy yn y lle cyntaf ac am byth i'r rheini sy'n gallu profi angen am dy fforddiadwy drwy gynnwys amod priodol i'r perwyl hyn fel yw'r drefn arferol gyda ceisiadau cyffelyb sy'n cynnwys elfen o dai fforddiadwy ynddynt.

Er mwyn atgoffa'r Aelodau, cais llawn yw hwn ar gyfer addasu'r ysgoldy a'r capel segur i 7 fflat breswyl, creu mynediad newydd i gerbydau ynghyd a darparu llecynnau parcio o fewn cwrtel y safle sydd wedi ei leoli gyferbyn a'r Stryd Fawr yn Neiniolen. Gellir rhannu'r cais i sawl elfen sy'n cynnwys:

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

1.7 Yn fewnol, bydd y fflatiau yn cynnwys llofftydd, ceginau, ystafelloedd byw ynghyd a chawodydd gyda mynediad iddynt drwy'r agoriadau presennol. Yn allanol, bydd y ffenestri UPV-c lliw gwyn presennol yn cael eu disodli gan ffenestri UPV-c lliw llwyd gyda nodweddion pensaernïol presennol fel y bandin yn cael eu hatgyweirio gyda'r waliau gro chwip garw presennol yn cael eu disodli gan rendr llyfn gyda'r lliw i'w gytuno.

1.8 Saif yr eiddo uwchben a chyfochrog a'r Stryd Fawr ac mae ei ddefnydd fel capel/festri wedi dod i ben ers Ionawr, 2013. Mae'r safle yn mesur 0.04ha ac yn cynnwys y capel ei hun a'r festri cysylltiedig, lawnt yn nhu blaen y festri a mynwent yng nghornel gogledd-dwyreiniol y safle a derbyniwyd cadarnhad ysgrifenedig gan yr ymgeisydd na fydd bwriad i ymyrryd gyda'r rhan yma o'r safle. I'r gogledd o'r safle lleolir tir amaethyddol, i'r dwyrain lleolir cefnau anheddau'r Stryd Fawr a Phorth y Gogledd, i'r de lleolir y Stryd Fawr ac anheddau preswyl ymhellach draw ac i'r gorllewin lleolir anheddau preswyl Llys Rhiwen ac 1 a 2 *Brook Cottage*.

1.9 Lleolir y safle oddi fewn i ffin datblygu Deiniolen fel y'i cynhwysir yn y CDLL ond nid yw wedi ei ddynodi ar gyfer unrhyw ddefnydd arbennig. Er mwyn cefnogi'r cais cyflwynwyd y dogfennau canlynol - Arolwg Gweithgareddau Ystlumod, Arolwg Rhywogaethau Gwarchodedig, Datganiad Cymysgedd Tai, Datganiad Iaith Gymraeg a gwybodaeth gan gwerthwyr tai lleol parthed prisiau marchnad agored yr unedau preswyl (prisiau rhent a phrisiau perchnogion preswyl/*owner occupier*).

2. Polisiau Perthnasol:

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

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/04/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

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

ISA 1: Darpariaeth isadeiledd

ISA 2: Cyfleusterau cymunedol

PCYFF 1: Ffiniau Datblygu

PCYFF 2: Meini prawf datblygu

PCYFF 3: Dylunio a siapiau lle

PCYFF 4: Dylunio a thirweddu

PCYFF 5: Rheoli carbon

PCYFF 6: Cadwraeth dŵr

PS 5: Datblygu cynaliadwy

PS 6: Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt

AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig

TRA 2: Safonau parcio

TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant

PS 17: Strategaeth aneddeledd

TAI 3: Tai mewn Pentrefi Gwasanaeth

TAI 15: Trothwy tai fforddiadwy a'u dosbarthiad

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

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

Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA): Cymysgedd Tai (2018); Tai Fforddiadwy (2019); Ymrwymadau Cynllunio (2019); Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy (2019) a Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol (2009).

2.4 **Polisiau Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040.

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11 - Rhagfyr 2021)

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/04/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

Nodyn Cyngor Technegol 2: Cynllunio a Thai fforddiadwy

Nodyn Cyngor Technegol 20: Cynllunio a'r Gymraeg

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Ymholiad cyn cyflwyno cais rhif Y19/000876 parthed addasu'r capel a'r ysgoldy i 7 fflat (wedi ei ostwng o 9 fflat yn wreiddiol), mynedfa newydd a llecynnau parcio - ymatebwyd drwy ddatgan: -

- *Egwyddor - mae egwyddor y datblygiad yn dderbyniol gan ei fod wedi ei leoli oddi fewn i'r ffin datblygu yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLL). Fodd bynnag, gan fod capel yn cael ei ystyried fel cyfleuster cymunedol bydd angen cadarnhau a oes ymgais wedi ei wneud i'w ddefnyddio ar gyfer defnydd cymunedol arall ac os yw wedi cael ei farchnata yn aflwyddiannus am gyfnod penodol (Polisi ISA 2 o'r CDLL).*
- *Ystyriaethau tai - bydd angen i unrhyw gais gyfiawnhau pan fo angen ychwaneg o dai yn Neiniolen. Yn ychwanegol i hyn, bydd angen cyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg gan fod y bwriad yn mynd dros y ffigwr ar gyfer cyflenwad dangosol tai ar gyfer Deiniolen (Polisi PSI o'r CDLL).*
- *Tai fforddiadwy - er bod y niferoedd wedi ei ostwng o 9 i 7 uned breswyl mae'r polisiau perthnasol yn parhau i ofyn am uned fforddiadwy fel rhan o'r cynllun hwn. Y brif bwyslais a'r flaenoriaeth yw bod datblygiadau tai yn cynnwys elfen o dai fforddiadwy mewn unrhyw gynllun dros 2 dy mewn pentrefi fel Deiniolen er mai darpariaeth o 10% (er gall y ffigwr yma fod yn hyfyw yn Arfordir Gorllewinol ac Arfon Wledig) sy'n cael ei ofyn amdano (Polisi TAI 15 o'r CDLL) - 0.7 uned yn y cyswllt hwn. Bydd rhaid sicrhau bod maint yr uned fforddiadwy yn dderbyniol a sut bydd yr uned fforddiadwy yn cael ei ddarparu/farchnata.*
- *Cymysgedd tai - bydd angen cyflwyno datganiad cymysgedd tai yn unol â gofynion Polisi TAI 8 o'r CDLL ynghyd a'r Canllaw Cynllunio Atodol: Cymysgedd Tai. Bydd angen cyfiawnhau'r math o unedau a gynigir ar sail yr angen lleol am y fath unedau o fewn y pentref gan hefyd ystyried y tai sydd eisoes wedi eu codi neu sydd â chaniatâd cynllunio yn Neiniolen.*
- *Darpariaeth addysgol - mae Polisi ISA 2 yn datgan mewn ambell sefyllfa bydd angen cyfraniad addysgol os yw capasiti yr ysgol leol wedi ei gyrraedd. Yn yr achos hwn, credir na fyddai angen cyfraniad addysgol gan ystyried graddfa a natur y datblygiad.*
- *Llecynnau amwynder agored - gan fod y bwriad o dan y trothwy o 10 uned ni fydd angen cyfraniad ar gyfer llecyn agored/cae chwarae ar gyfer plant yn yr achos hwn.*

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Gwrthwynebu ar sail diffyg gwybodaeth a beth yw pwrpas penodol y cynllun?

Uned Drafnidiaeth: Yn dilyn derbyn cynllun diwygiedig nid oes gan yr Uned Drafnidiaeth wrthwynebiad i'r bwriad ar sail gofynion parcio na diogelwch ffyrdd yn ddarostyngedig ar gynnwys amodau priodol.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Dim gwrthwynebiad i'r cais ond gyda sylwadau safonol parthed rhywogaethau a warchodir, cyrsiau dwr a rheoli'r amgylchedd.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/04/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Dŵr Cymru: Angen cyflwyno cynllun draenio dŵr aflan ar gyfer y safle cyn i unrhyw waith ddechrau ar y datblygiad

Uned Gwarchod y Cyhoedd: Dim ymateb.

Uned Strategol Tai: Gwybodaeth am angen: Dengys y ffigyrau am 2020 isod nifer o ymgeiswyr sydd yn dymuno byw yn yr ardal: -

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

74 o ymgeiswyr o'r gofrestr aros tai cyffredin am eiddo cymdeithasol - nodir yma bod ffigyrau 2021 gan y Tim Opsiynau Tai yn dangos bod 54 cais ar gyfer tŷ 2 lofft a 51 cais ar gyfer tŷ 3 llofft.

Addasrwydd y Cynllun: Ar sail y wybodaeth uchod ymddengys bod y Cynllun yn rhannol cyfarch yr angen yn yr ardal. Petai Cymdeithas Tai yn bartner ar gyfer y datblygiad hwn fydd angen gofyn bod dyluniad yr eiddo yn cydymffurfio gyda safonau Llywodraeth Cymru (DQR).

Caiff 50% eu prisio allan o'r farchnad yn yr ardal hwn.

Ymgynghorydd Iaith, Uned Cefnogaeth Gorfforaethol: Nid oes sail glir yma i wrthwynebu'r cais ar sail ieithyddol, ac yn sicr felly os yw'r angen am y math yma o unedau wedi ei brofi ac y byddai yn cynnig cyfleoedd ychwanegol i bobl ifanc aros o fewn eu hardal. Byddai hynny, fodd bynnag yn seiliedig ar farchnata bwriadus i'r gynulleidfa leol, ac yn golygu cadw'r ffigyrau a'r ganran siaradwyr yn sefydlog, yn hytrach nag ychwanegu ati. Byddai cadw lefel y siaradwyr Cymraeg yn gyson yn yr ardal yn cael ei ystyried yn effaith gadarnhaol.

CADW: Mae CADW yn argymhell pe caniateir y cais hwn bydd angen amod sy'n gofyn i'r ymgeisydd ail-wynebu waliau'r capel a'r ysgoldy gyda gro-chwipiad sy'n adlewyrchu'r gro chwipiad presennol yn hytrach na gyda rendr gan fod yr adeilad amlwg a phwysig hwn wedi ei leoli o fewn Safle Treftadaeth y Byd Tirlun Llechi Gogledd-Gorllewin Cymru.

Uned Bioamrywiaeth: Bydd angen amodau parthed cydymffurfio a Rhan 8 (Canlyniadau) o'r Arolwg Rhywogaethau Gwarchodedig ynghyd a chyflwyno manylion parthed darpariaeth ar gyfer ystlumod a gwennoliaid.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/04/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd: Angen cynnwys amod parthed ymgymryd ac arolwg ffotographig priodol o'r adeiladwaith cyn dechrau ar unrhyw waith ar y safle.

Uned Rheoli Risg Llifogydd ac Erydiad Arfordirol: Mae ein mapiau'n dangos bod cwrs dŵr yn llifo trwy'r safle datblygu mewn cylfat. Cynghorir y datblygwr i sefydlu union lwybr a chyflwr y cylfat cyn ymgymryd ag unrhyw waith ar y safle. Yn ogystal, bydd angen Caniatâd Cwrs Dŵr Cyffredin ar gyfer unrhyw waith a allai effeithio ar lif y cwrs dŵr, gan gynnwys unrhyw addasiadau i'r cylfat. Bydd cyfrifoldeb am gynnal a chadw'r cwrs dŵr a'r cylfat o fewn ffiniau'r safle yn y dyfodol yn eistedd gyda'r perchennog/perchnogion.

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

- Angen mwy o wybodaeth parthed y datblygiad.
- Bydd angen chwilio am ddefnydd mwy addas ar gyfer y safle hwn.

Yn ogystal â'r gwrthwynebiadau uchod derbyniwyd gohebiaeth yn datgan y canlynol: -

- Cefnogi ail-ddefnyddio yr adeilad hanesyddol lleol hwn ar gyfer defnydd preswyl a bydd y bwriad yn cadw cymeriad yr adeiladwaith.
- Mae nant yn rhedeg drwy'r safle.
- Mae'r cynllun plannu coed newydd yn groesawgar ond byddent wedi eu lleoli yn rhy agos i wal ffin gorllewinol y safle gyda'r perygl iddynt danseilio sylfaen y wal ei hun.
- Nid oes gwybodaeth wedi ei gyflwyno parthed bwriad yr ymgeisydd ar gyfer y rhan gefn o'r safle ble lleolir y fynwent.
- Cadarnhad bod ystlumod yn defnyddio'r coed sydd ar y safle'n bresennol.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae'r egwyddor o ddarparu unedau preswyl ar y safle arbennig hwn wedi ei selio ym Mholisi PCYFF 1, TAI 3, TAI 15, PS 17 ac ISA 2. Dywed Polisi PCYFF 1 caniateir cynigion tu mewn ffiniau datblygu yn unol â pholisiau a chynigion eraill y CDLL, polisiau cynllunio cenedlaethol ac ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill. Fel y cyfeirir ato uchod, lleolir y safle o fewn ffin datblygu Pentref Gwasanaethol Deiniolen. Mae Polisi TAI 3 yn datgan o fewn y Pentrefi gwasanaeth bydd tai i gwrdd a Strategaeth y Cynllun yn cael eu sicrhau drwy'r dynodiadau tai ynghyd a safleoedd ar hap addas o fewn y ffin datblygu. Y lefel cyflenwad dangosol i Ddeiniolen dros gyfnod y Cynllun yw 45 uned (sydd yn cynnwys 'lwfans llithro' o 10%). Yn y cyfnod 2011 i

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/04/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

2021, mae cyfanswm o 22 uned wedi eu cwblhau yn Neiniolen. Roedd y banc tir h.y. safleoedd gyda chaniatâd cynllunio presennol, yn Ebrill 2021 yn 47 o unedau.

5.2 Byddai adeiladu'r holl unedau ar safleoedd sydd â chaniatâd yn y banc tir yn golygu byddai Deiniolen yn cyflawni ei ddarpariaeth dangosol. Bydd Fframwaith Fonitro'r Cynllun yn ystyried y nifer o unedau fydd yn cael eu cwblhau'n flynyddol er mwyn penderfynu os yw'r Cynllun yn cyflawni'r gofyniad tai. Bydd y monitro blynyddol hefyd yn caniatáu i'r Cynghorau i benderfynu pa fath o safleoedd fydd yn danfon tai h.y. dynodiadau neu safleoedd ar hap. Bydd y ffocws ar yr unedau a gwblhawyd yn hytrach na chaniatadau. Mae Polisi PS 17 yn nodi bydd 25% o'r twf tai yn cael ei leoli o fewn y Canolfannau Gwasanaeth Lleol ac yn Ebrill 2020 dangosir fod 1.394 uned o'r cyfanswm o 1,953 uned (heb y lwfans llithriad o 10%) wedi eu cwblhau, a bod 844 yn y banc tir (ac yn debygol o gael eu cwblhau). Yn seiliedig ar y gyfradd gwblhau hyd yma yn unig o fewn y categori Pentrefi, Clystyrau a Cefn Gwlad Agored (gwybodaeth Ebrill 2020), mae'n debyg, felly, o safbwynt ystyriaethau twf, y byddai bwriad o'r fath yn dderbyniol.

5.3 Fodd bynnag, gan fod Deiniolen wedi gweld ei lefel twf disgwylidig ar safleoedd ar hap trwy unedau wedi eu cwblhau yn y cyfnod 2011 i 2021 a chwblhau'r banc tir presennol, mae angen i'r ymgeisydd ddangos bod y bwriad arfaethedig yn cyfarch anghenion y gymuned leol. I'r perwyl hyn, mae'r ymgeisydd eisoes wedi datgan y wybodaeth canlynol:-

- Mae'r prisiau ar gyfer y fflatiau (rhentu a pherchnogion preswyl) yn brisiau sy'n fforddiadwy i ddarpar deiliaid lleol.
- Mae Asesiad Tai Marchnad Leol Gwynedd 2018-2023 yn cadarnhau bod diffyg 13% am unedau 1 llofft a diffyg 11% unedau 2 lofft yng Ngwynedd ac amcangyfrif bydd yr angen am unedau bach (1 a 2 berson) ynghyd ag unedau mwy (5 person) yn cynyddu at y flwyddyn 2035.
- Nid yw caniatadau diweddar ar gyfer tai yn Neiniolen yn cyfarfod a'r angen am unedau llai ar ffurf fflatiau:- (i) cais C20/0485/18/AC (Rhes Fictoria) sy'n cynnwys tai 2, 3 a 4 llofft ac mae'r caniatâd gwreiddiol wedi cael ei adnewyddu dwy waith eisoes ac nid oes sicrhad bydd y bwriad hwn yn cael ei ddatblygu yn y dyfodol agos; (ii) cais C19/0003/18/MG (Rhiw Goch) sy'n cynnwys 17 tŷ (2, 3 a 4 llofft) a cais rhif C18/0977/18/LL (Maes Gwylfa) sy'n cynnwys 9 tŷ (2, 3 a 5 llofft i Adra).
- Mae ymchwiliadau cyfredol ar wefan "*Right Move*" yn cadarnhau nad oes fflatiau ar werth yn y pentref ac bod un ty teras ar werth ac mae wefan "*Zoopla*" yn dangos nad oes yr un fflat ar werth yn Neiniolen yn y 5 mlynedd diwethaf. Mae tystiolaeth y cwmni gwerthwyr tai lleol yn dangos bod angen a diddordeb ar gyfer fflatiau 1 a 2 lofft yn Neiniolen.
- Mae gan Tai Teg 4 ymgeisydd yn Neiniolen ar eu rhestr aros ar gyfer tai fforddiadwy canolradd.
- Mae 123 ymgeisydd ar gofrestr Tim Opsiynau Tai y Cyngor ar gyfer unedau preswyl yn Neiniolen/Ciwt y Bont gyda 24% ar gyfer unedau 1 llofft a 40% ar gyfer unedau 2 lofft.

5.4 Gan ystyried y wybodaeth uchod ynghyd a'r gwybodaeth a dderbyniwyd yn ddiweddar gan yr ymgeisydd, credir gellir cyfiawnhau'r angen lleol ar gyfer y math o unedau preswyl (ar ffurf fflatiau 1 a 2 lofft canolradd) a gynigir o fewn y cais cyfredol hwn.

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

- y gall datblygwr ddarparu cyfleuster addas yn ei le ar y safle neu oddi ar y safle a bod mynediad rhwydd a hwylus trwy ddull ar wahân i gar, neu
- y gellir dangos bod y cyfleuster yn amhriodol neu'n ormod i'r hyn sydd ei angen, neu

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/04/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- iii. mewn perthynas â chyfleuster sy'n cael ei redeg yn fasnachol bod tystiolaeth nad yw'r bwriad mwyach yn hyfyw'n ariannol; na ellir disgwyl yn rhesymol iddo ddod yn hyfyw'n ariannol; na ellir sefydlu unrhyw ddefnydd cymunedol addas arall a bod tystiolaeth o ymdrechion gwirioneddol i farchnata'r cyfleuster sydd wedi bod yn aflwyddiannus.
- 5.6 Mewn ymateb i'r uchod mae'r ymgeisydd wedi datgan bod yr adeilad wedi bod ar y farchnad ers Ionawr, 2013 ac dim ond wedi cael ei werthu yn Hydref, 2018 sy'n dangos nid oes llawer o ddiddordeb o fewn y farchnad ar gyfer eiddo cyn-addoldai. Mae defnydd yr eiddo fel addoldy wedi dod i ben yn Ionawr, 2013 ac ers y cyfnod hwn nid oes diddordeb wedi ei ddangos i barhau gyda'i ddefnydd fel addoldy a dyma pan rhoddwyd y capel a'r festri ar y farchnad yn wreiddiol ac mae addoldy arall gerllaw i'r safle hwn, sef, Eglwys Crist Llandinorwig. Byddai addasu'r adeiladwaith ar gyfer fflatiau bach o safon yn gwneud defnydd priodol o'r safle a'r eiddo gan ystyried ei fod wedi ei leoli mewn ardal sy'n bennaf yn ardal breswyl ac y byddai'n gyfle i dacluso a thwtio'r safle i fyny ar sail mwynderau gweledol a hefyd yn modd i osgoi unrhyw ymddygiad anghymdeithasol yn y rhan yma o'r pentref. I'r perwyl hyn, felly, credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi ISA 2 o'r CDLL.

Mwynderau gweledol

- 5.7 Gellir disgrifio'r safle fel safle tirnod yn y strydlun lleol gyda'r adeilad ei hun yn nodwedd pensaernïol trawiadol ac amlwg iawn gan gyfrannu i gymeriad adeiledig y rhan yma o'r pentref ynghyd a'r ardal leol ehangach (gweler sylwadau CADW uchod). Mae'r bwriad yn golygu ymgymryd â man newidiadau i edrychiadau allanol y capel ynghyd a'r ysgoldy cysylltiedig. Mae'r newidiadau hyn yn cynnwys newidiadau i ddyluniad y ffenestri er mwyn cydymffurfio gyda gofynion iechyd a diogelwch er bydd yr agoriadau eu hunain yn aros yn eu ffurf bresennol. Bydd bwriad i ddisodli'r ffenestri presennol UPV-c lliw gwyn gyda rhai UPV-c lliw llwyd, atgyweirio nodweddion pensaernïol fel y bandin gyda'r waliau gro chwip garw presennol yn cael eu disodli gan rendr llyfn gyda'r lliw i'w gytuno. Fodd bynnag, yn unol â chyngor CADW uchod dylid ailwynebu edrychiadau allanol y capel a'r festri gyda gro chwipiad sy'n adlewyrchu'r gro chwipiad presennol a gellir sicrhau hyn drwy gynnwys amod perthnasol mewn unrhyw ganiatâd cynllunio.
- 5.8 Bwriedir agor mynediad newydd yng nghornel de-gorllewinol y safle drwy ddymchwel wal garreg (a chau'r agoriad presennol) a disodli'r llecyn gwyrdd (sy'n cynnwys llwybr gwyneb tarmac) gyda llecynnau parcio newydd ynghyd a phlannu coed i digolledu'r rhai fydd angen eu torri ar gyfer y ddarpariaeth parcio. Gan ystyried natur, graddfa a lleoliad canolog y safle o fewn ardal adeiledig sefydledig ni chredir byddai'r bwriad, o'i ganiatáu, yn amharu'n andwyol ar fwynderau gweledol y rhan yma o'r strydlun, ar gymeriad ac integreidd ehangach Tirlun o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Dinorwig nac ar osodiad a chymeriad Safle Treftadaeth y Byd Ardal y Chwareli Gogledd-orllewin Cymru. Yn ychwanegol i'r adroddiad blaenorol, bydd angen cynnwys amod fel bod yr ymgeisydd yn cofnodi'r adeilad drwy ymgymryd ac arolwg ffotograffeg gan ystyried pwysigrwydd yr addoldy o fewn y pentref/ardal. Credir, felly, i'r bwriad gydymffurfio a gofynion Polisi PCYFF 3, AT 1 a PS 20 o'r CDLL yn ddarostyngedig ar gynnwys amod sicrhau gro chwipiad i edrychiadau allanol yr adeiladwaith.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.9 Fel y cyfeirir ato uchod lleolir anheddau preswyl i'r gorllewin, dwyrain ac i'r de o safle'r cais. I'r gorllewin lleolir yr anheddau Llys Rhiwen ac 1 a 2 *Brook Cottage* gyda rhif 2 wedi ei leoli union gyfochrog a safle'r cais. Bydd oddeutu gwagle o 12m rhwng edrychiad dwyreiniol rhif 2 a ffenestri'r uned breswyl a fydd yng nghefn y festri ac fe leolir y ffenestri hyn ar dir uwch na lefel llawr eiddo rhif 2. Er nad yw perchennog rhif 2 wedi gwrthwynebu ar sail colli preifatrwydd, gellir sicrhau nad yw'r sefyllfa'n gwaethygu pe caniateir y cais hwn drwy gynnwys amod mewn unrhyw ganiatâd cynllunio a fyddai'n diogelu mwynderau preswyl deiliaid rhif 2 drwy ymgymryd â mesurau lliniaru addas e.e. drwy osod ffilm afloyw ar paen gwaelod ffenestri'r uned breswyl arfaethedig. Credir na fyddai ffenestri 2 o'r unedau preswyl a fydd yn cael eu darparu o fewn y

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/04/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

capel ac sy'n hwynebu'r gorllewin yn mynd i danseilio'n sylweddol ar fwynderau preswyl anheddau Llys Rhiwen nac 1 a 2 *Brook Cottage* gan ystyried y pellter sydd rhyngddynt a gosodiad y ffenestri hyn mewn perthynas â lleoliad yr anheddau cyfagos.

- 5.10 I'r dwyrain bydd ffenestri 2 o'r unedau preswyl arfaethedig a ddarperir o fewn y capel yn hwynebu cefnau tai'r Stryd Fawr ynghyd a chefnau tai Porth y Gogledd. Er nad oes gwrthwynebiadau wedi eu derbyn gan ddeiliad yr anheddau hyn ar sail colli preifatrwydd yn dilyn y broses ymgynghori statudol, gellir sicrhau preifatrwydd y deiliaid hyn drwy osod amod addas fel y cyfeiriwyd ato uchod. I'r de o'r safle lleolir y Stryd Fawr ac anheddau preswyl ymhellach draw ond gan ystyried mai cyntedd a grisiau i wasanaethu'r unedau preswyl arfaethedig fydd yn hwynebu'r de credir na fydd y bwriad yn amharu'n sylweddol ar fwynderau yr anheddau hynna ar sail colli preifatrwydd.
- 5.11 Ni chredir ychwaith byddai'r bwriad, o'i ganiatáu, yn mynd i effeithio'n sylweddol ar fwynderau preswyl a chyffredinol deiliaid cyfagos ar sail aflonyddwch sŵn gan ystyried graddfa, dwysedd a natur y defnydd arfaethedig ynghyd a'r ffaith fod y safle eisoes wedi ei leoli mewn lleoliad canolig o fewn y pentref a chyferbyn a man tramwy cyhoeddus prysur. I'r perwyl hyn, felly, credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF 2 o'r CDLL.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.12 Mae'r bwriad yn golygu cau'r fynedfa cerddwyr bresennol oddi ar y Stryd Fawr a chreu mynediad newydd i gerbydau yng nghornel de-gorllewinol y safle ynghyd a darparu llecynnau parcio ar lawnt blaen y safle. Yn dilyn derbyn cynllun safle diwygiedig gan yr ymgeisydd parthed lleihau uchder y wal flaen bresennol er mwyn creu lleiniau gwelededd addas, gwybodaeth ychwanegol parthed triniaeth y llwybr troed presennol sy'n rhedeg ar hyd blaen y safle ynghyd ag ail-ddylunio'r llecynnau parcio nid oes gan yr Uned Drafndiaeth wrthwynebiad i'r cais yn ddarostyngedig ar gynnwys amodau perthnasol. Credir, felly, i'r bwriad gydymffurfio gyda gofynion Polisi TRA 2 a TRA 4 o'r CDLL.

Materion tai fforddiadwy a chymysgedd tai

- 5.13 Fel rhan o'r cais cyflwynwyd Datganiad Cymysgedd Tai ac mae'r wybodaeth yma'n nodi: -
- Bydd y 7 uned ar gyfer rhent canolradd gyda un uned 1 llofft yn uned fforddiadwy (mae Polisi TAI15 yn datgan bydd angen un o'r 7 uned fod yn uned fforddiadwy).
 - Cyflwynwyd prisiau ar gyfer yr unedau 1 a 2 ystafell wely gan gwmni gwerthwyr tai lleol yn seiliedig ar amodau'r farchnad dai leol cyfredol ynghyd a chymharu tystiolaeth cyffelyb. Pris tybiaethol (perchnogion preswyl/*owner occupier*) ar gyfer uned fforddiadwy yn Neiniolen yw £101,272 (yn seiliedig ar fformiwla o fewn y CCA perthnasol) gyda'r pris a ddyfynnwyd gan y cwmni gwerthwyr tai yn £100,000 am yr uned fforddiadwy, £105,000 i £110,00 ar gyfer uned 1 ystafell wely marchnad agored a rhwng £115,000 i £130,000 ar gyfer yr unedau 2 ystafell wely marchnad agored.
 - Pris tybiaethol ar gyfer uned rhentu fforddiadwy yn Neiniolen yw £543.00 (misol) a'r pris a ddyfynnwyd gan y cwmni gwerthwyr tai yw £475 i £500 (misol) ar gyfer yr uned fforddiadwy a'r uned 1 ystafell wely marchnad agored a £550.00 i £625.00 ar gyfer yr unedau 2 ystafell wely marchnad agored. Mae'r prisiau a gyflwynwyd yn cadarnhau byddai prisiau rhentu a phrisiau perchnogion preswyl/*owner occupier* yr unedau arfaethedig yn fforddiadwy.
 - Cysylltwyd gyda Tim Opsynau Tai y Cyngor ynghyd a'r Hwylusudd Tai Gwledig yn unol â'r cyngor a gynhwysir yn y CCA perthnasol ac mae'r wybodaeth a dderbynwyd yn ol yn dangos bod angen am unedau 1 a 2 ystafell wely yn uchel gyda 46 cais wedi eu cynnwys yng Nghofrestr Tai Cyffredinol y Cyngor ar gyfer fflatiau 1 a 2 ystafell wely. Mae 32 cais ar gyfer fflat 1 ystafell wely a 35 cais ar gyfer fflat 2 ystafell wely.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/04/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- Mae'r ddogfen Asesiad Marchnad Tai Lleol Gwynedd (2018 i 2023) yn cadarnhau bod diffyg 13% am unedau i llofft a diffyg 11% unedau 2 lofft yng Ngwynedd ac amcangyfrif bydd yr angen am unedau bach (1 a 2 berson) ynghyd ag unedau mwy (5 person) yn cynyddu i 2035.
- Mae cyfrifiad 2011 yn dangos, ar y cyfan, bod nifer o eiddo rhentu preifat sydd yn y farchnad yn lleihau ac bod maint teuluoedd hefyd yn lleihau sy'n awgrymu bydd angen am fwy o unedau llai. Mae'r grŵp oedran rhwng 24 -34 oed (11%) o boblogaeth Môn a Gwynedd yn cael anhawster i gael mynediad i'r farchnad dai yn yr hinsawdd economig sydd ohoni gyda nifer helaeth ohonynt ar incwm isel. O ganlyniad i hyn, bydd unedau bach ar rhentfel a gynigir yma yn gymorth i ddiwallu'r angen hwn.
- Mae Tim Opsiynau Tai y Cyngor yn cadarnhau bod 54 cais ar gyfer unedau cymdeithasol 2 lofft yn Neiniolen gyda 38 a diddordeb mewn unedau 1 llofft ac er bod 6 o'r fflatiau yn rhai marchnad agored mae eu pris rhentu/gwerthiant yn gyfystyr a darparu unedau fforddiadwy.

5.14 Gan ystyried y wybodaeth uchod ystyrir gellir cefnogi'r cais ar sail gofynion Polisi TAI 8 a'r CCA perthnasol a gellir sicrhau bydd yr uned fforddiadwy yn fforddiadwy yn bresennol ac i'r dyfodol drwy gynnwys amod cynllunio safonol.

Materion ieithyddol

5.15 Mae Polisi PS 1 o'r CDLL yn datgan bydd y Cynghorau'n hyrwyddo a chefnogi'r defnydd o'r iaith Gymraeg yn ardal y Cynllun a fydd hyn yn cael ei gyflawni drwy ofyn am Ddatganiad Iaith Gymraeg ar gyfer rhai datblygiadau. Un o'r sefyllfaoedd pan byddai'n ofynnol i ofyn am y fath wybodaeth yw pan fydd datblygiad yn darparu mwy na'r ddarpariaeth dangosol ar gyfer yr anheddle dan sylw (Deiniolen yn yr achos hwn). Fel y cyfeiriwyd ato uchod, er bod y bwriad yn dderbyniol ar sail y ddarpariaeth cyffredinol am unedau preswyl newydd o fewn y categori Pentrefi, Clystyrau a Chefn Gwlad Agored yn y CDLL, mae Deiniolen eisoes wedi cyflawni ei ddarpariaeth dangosol ar gyfer unedau preswyl ac i'r perwyl hyn, felly, cyflwynwyd Datganiad Iaith Gymraeg gyda'r cais. Daw'r datganiad i'r canlyniad byddai caniatáu'r bwriad yn cael effaith bositif ar y iaith Gymraeg ar sail (i) tai newydd - caniatáu i siaradwyr Cymraeg sydd ddim a'r gallu ariannol i brynu/rhentu eiddo mwy i aros yn eu cynefin lleol; (ii) poblogaeth a chyfansoddiad ieithyddol; (iii) gweledd yr iaith yn lleol; (iv) seilwaith y gymuned a (v) cyflogaeth.

5.16 Derbyniwyd sylwadau'r Uned Iaith Gymraeg ar y Datganiad ac maent yn datgan er bod ychydig o anghysondeb yn y wybodaeth, ac nid yw'r dystiolaeth o'r angen am yr union fath o unedau yn gadarn, os yw'r unedau yn cael eu marchnata yn bwrpasol ar gyfer y gynulleidfa leol yna byddai'n cynnig amrywiaeth o unedau ac yn galluogi mwy o bobl i aros o fewn eu cymuned leol, gan gyfrannu at gynnal y lefel gyfredol o ran poblogaeth a nifer siaradwyr Cymraeg ac o'r safbwynt hwn mae'r Uned yn datgan mai effaith cadarnhaol ceir ar y iaith a'r diwylliant Cymreig. Ystyrir, felly, fod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PS 1 ynghyd a'r CCA: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy.

Materion addysgol

5.17 Y polisi perthnasol o fewn cyd-destun cyfraniadau addysgol ar gyfer datblygiadau preswyl yw Polisi ISA 1 o'r CDLL. Mae'r canllawiau Cynllunio Atodol a fabwysiadwyd i gefnogi'r Cynllun Datblygu blaenorol yn parhau i fod yn ystyriaeth berthnasol wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio hyd nes eu bod yn cael eu disodli gan rai newydd. Yn hyn o beth mae'n berthnasol i ystyried cynnwys y CCA wrth drafod y cais hwn. Mae'r wybodaeth/fformiwlâ o fewn y CCA yn nodi'r canlynol o ran nifer y disgyblion fyddai'n debygol o ddeillio o'r datblygiad - ysgol gynradd 0.33 disgybl, ysgol uwchradd (blwyddyn 7 i 11) 0.24 disgybl ag ysgol uwchradd (blwyddyn 12 ac 13) 0.018. Gan ystyried y ffigyrau hyn ynghyd a'r ffaith ni ellir ystyried fflatiau 1 llofft o fewn y cyfrif ni fydd angen cyfraniad addysgol yn y cyswllt hwn. Credir, felly, i'r bwriad fod yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi ISA 1 o'r CDLL.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/04/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Materion llecynnau agored

- 5.18 Yn ol Polisi ISA 5 o'r CDLL disgwylir i gynigion ar gyfer 10 ty neu fwy mewn ardaloedd ble na all llecynnau agored presennol fodloni anghenion y datblygiad tai arfaethedig gynnig darpariaeth addas o fannau agored yn unol â safonau meincod *Fields in Trust*. Yn yr achos hwn, dim ond 7 uned breswyl newydd bydd yn cael ei gynnig fel rhan o'r cais ac o ganlyniad i hyn nid oes angen darpariaeth/cyfraniad ariannol ar gyfer llecynnau agored. Credir, felly, bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi ISA5 o'r CDLL ynghyd a'r CCA: Llecynnau Agored mewn Datblygiadau Tai Newydd.

Materion bioamrywiaeth

- 5.19 Fel rhan o'r cais cyflwynwyd Arolwg Gweithgareddau Ystlumod, Arolwg Rhywogaethau Gwarchoddedig ynghyd a chario allan Arolwg Gweithgareddau Noswyl ar gyfer ystlumod. Cadarnhawyd o fewn yr Arolwg Gweithgareddau Ystlumod nad oedd tystiolaeth ffisegol o ystlumod yn defnyddio'r adeilad fel clwydfan ac fe nodwyd, yn gyffredinol, bod y potensial i'r adeiladwaith gefnogi ystlumod yn isel iawn a chadarnhawyd hyn yn dilyn Arolwg Gweithgareddau Noswyl hefyd. Gan ystyried y wybodaeth a gynhwysir yn y dogfennau hyn, mae'r Uned Bioamrywiaeth wedi datgan bydd angen amodau parthed cydymffurfio a Rhan 8 (Canlyniadau) o'r Arolwg Rhywogaethau Gwarchoddedig sy'n cynnwys gwybodaeth parthed darpariaeth ar gyfer ystlumod a gwennoliaid. I'r perwyl hyn, felly, credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi AMG 5 o'r CDLL.

6. Casgliadau:

- 6.1 Gan ystyried yr asesiad uchod ystyrir y byddai'r bwriad i ddarparu 7 uned breswyl gan gynnwys uned fforddiadwy yn ymateb yn bositif i'r anghenion ar gyfer unedau preswyl bychain yn Neiniolen. Wrth asesu'r cais fe roddwyd ystyriaeth lawn i'r sylwadau a dderbyniwyd mewn ymateb i'r cyfnod ymgynghori ac i'r ymateb a dderbyniwyd gan ymgynghorwyr statudol. Ar sail yr asesiad uchod, ni ystyrir fod y bwriad yn groes i bolisiau lleol na chenedlaethol ac nad oes unrhyw fater cynllunio perthnasol sy'n gorbwyso'r ystyriaethau polisi hyn. I'r perwyl yma ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol yn ddarostyngedig ar gynnwys yr amodau isod.

7. Argymhelliad:

- 7.1 Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r amodau canlynol:-
1. 5 mlynedd.
 2. Yn unol â'r cynlluniau a dogfennau a gyflwynwyd gyda'r cais.
 3. Amodau priffyrdd.
 4. Cyflwyno cynllun tirlunio/plannu coed.
 5. Amodau mesurau lliniaru bioamrywiaeth a gwella bioamrywiaeth.
 6. Cytuno manylion parthed enw Cymraeg ar gyfer y datblygiad ynghyd ag arwyddion sy'n hysbysu ac yn hyrwyddo'r datblygiad o fewn ac oddi allan y safle.
 7. Sicrhau cynllun/trefniant ar gyfer yr uned fforddiadwy.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/04/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

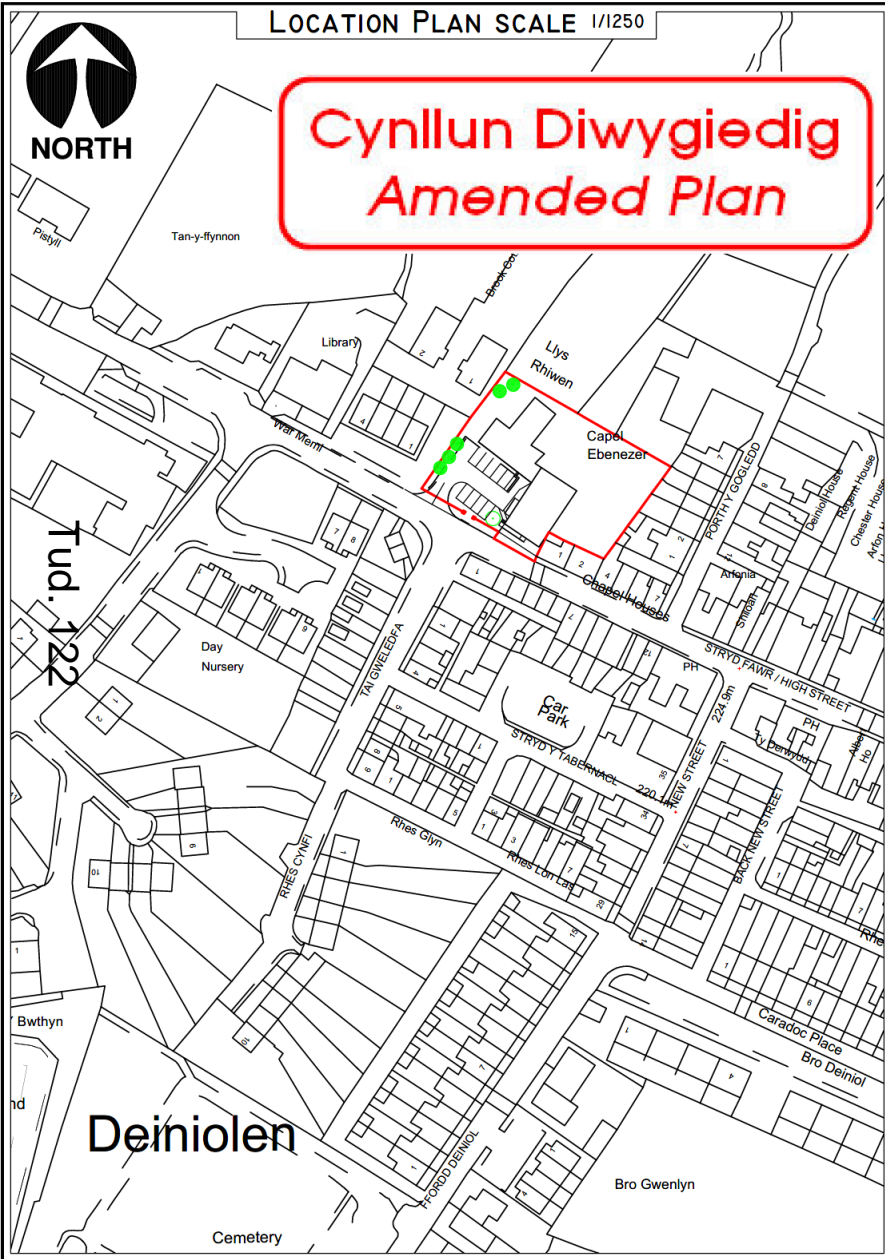
8. Angen arolwg ffotograffig o'r adeilad yn unol â gofynion Gwasanaeth Cynllunio Archaeolegol Gwynedd.



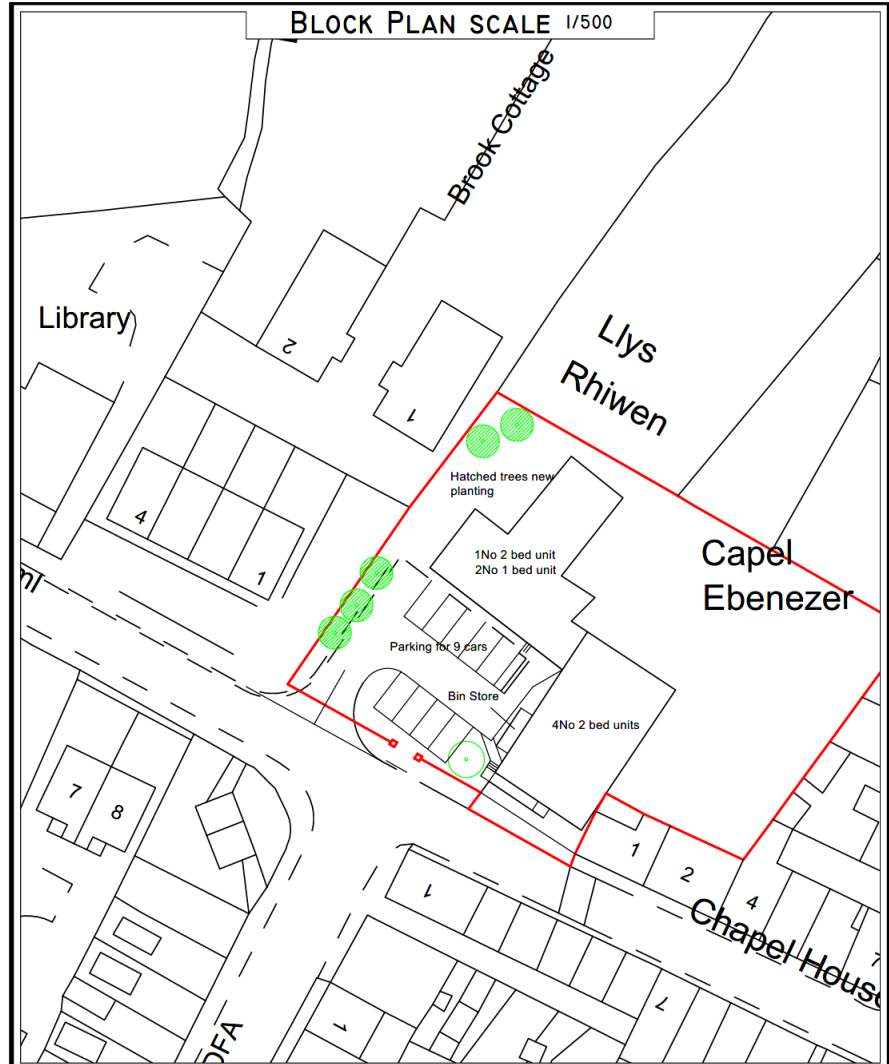
NORTH

LOCATION PLAN SCALE 1/1250

Cynllun Diwygiadig Amended Plan

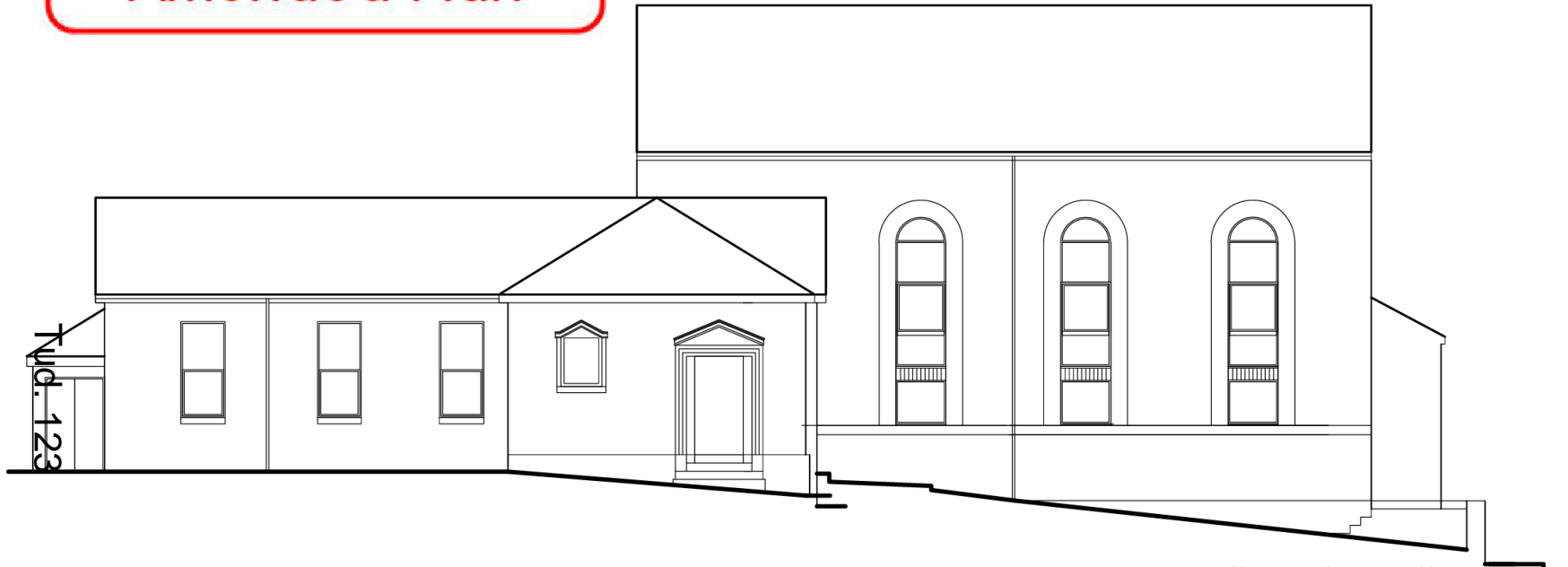


BLOCK PLAN SCALE 1/500



CYNLLUN PLANS DRAWN	Address Capel Ebenezer, Deiniolen, Gwynedd.	Scale As shown
	Architectural Services email : cynllun@yahoo.com 07840704822	Date July 2019
	Drawing Location/ Block Plan Proposed	Drawing no 1697-A3-02
		Job Ref 1697

Cynllun Diwygiedig
Amended Plan



New stepped access to side carried out with minimal disturbance to ground. 10mm top soil removed with new steps cast on a 100mm reinforced concrete pad with A393 mesh.

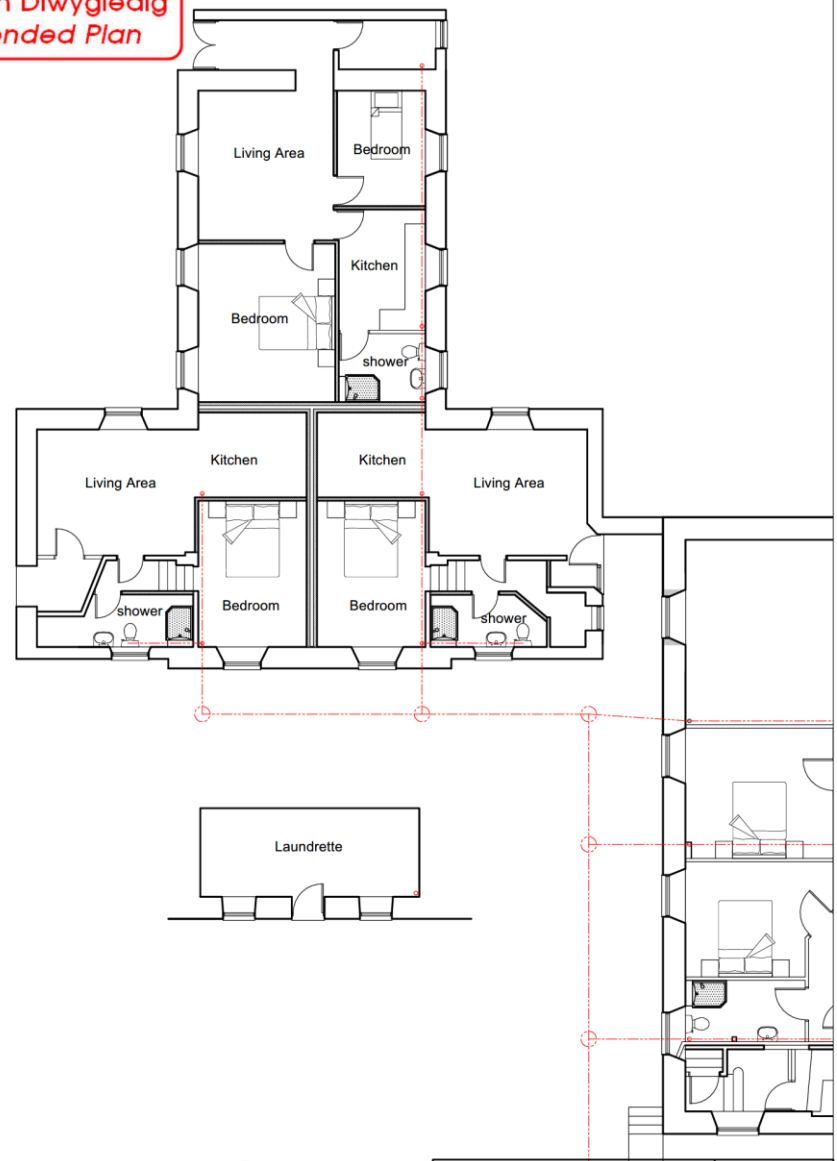
CYNLLUN
PLANS DRAWN

Architectural Services
email : cynllun@yahoo.com
07840704822

Address Capel Ebenezer, Deiniolen, Gwynedd.	Scale As shown
Drawing Proposed Elevation 4 of 4 (Side)	Date July 2019
	Drawing no 1697-A3-12
	Job Ref 1697

This drawing is copyright and must not be reproduced without permission.
Do not scale check dimensions on site.
If in doubt ask!

**Cynllun Diwygiedig
Amended Plan**



**CYNLLUN
PLANS DRAWN**
Architectural Services
email : cynllun@yahoo.com
07840704822

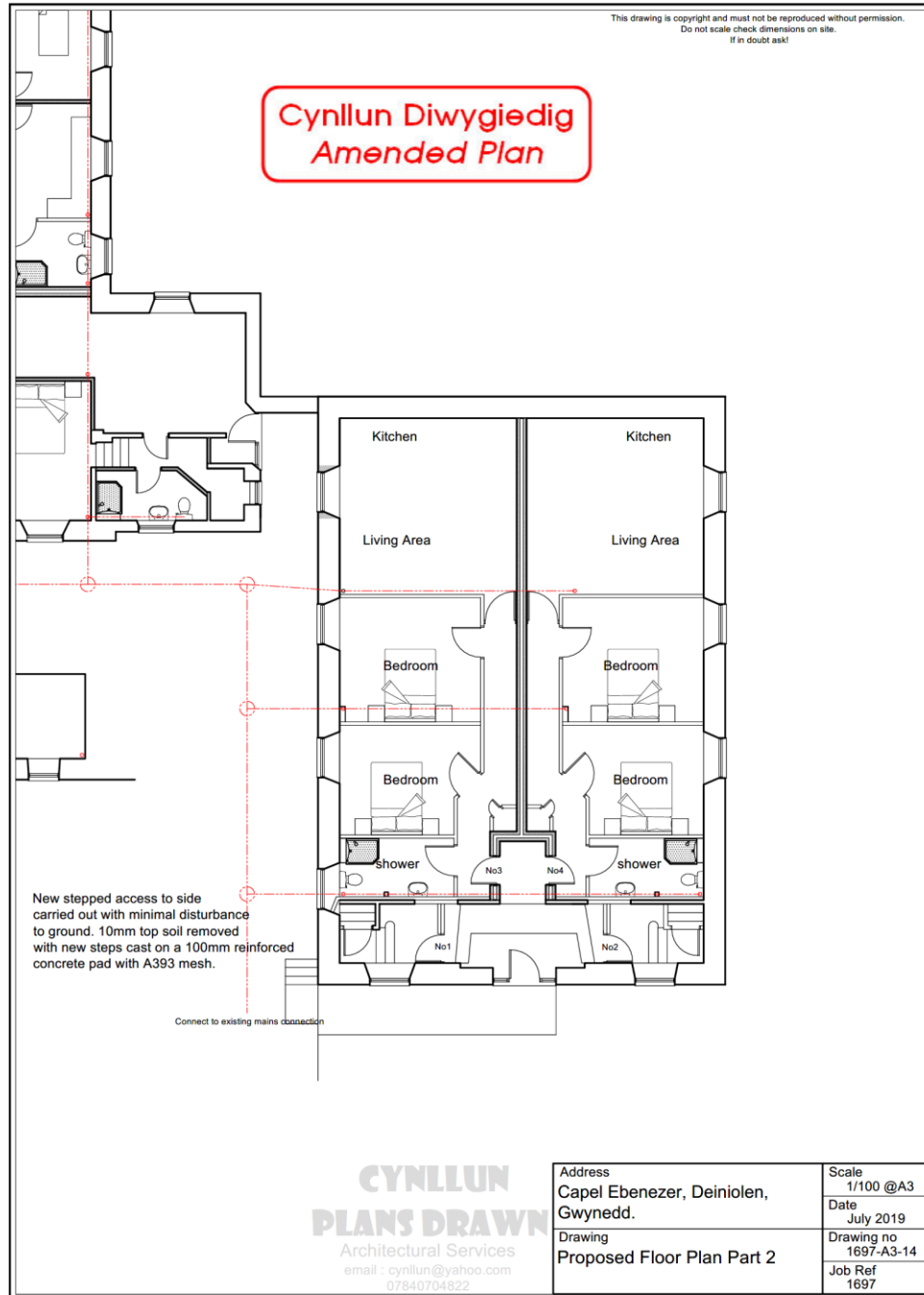
Address
Capel Ebenezer, Deiniolen,
Gwynedd.
Drawing
Proposed Floor Plan Part 1

Scale	1/100 @A3
Date	July 2019
Drawing no	1697-A3-13
Job Ref	1697

Tud. 124

Cynllun Diwygiedig Amended Plan

This drawing is copyright and must not be reproduced without permission.
Do not scale check dimensions on site.
If in doubt ask!



New stepped access to side carried out with minimal disturbance to ground. 10mm top soil removed with new steps cast on a 100mm reinforced concrete pad with A393 mesh.

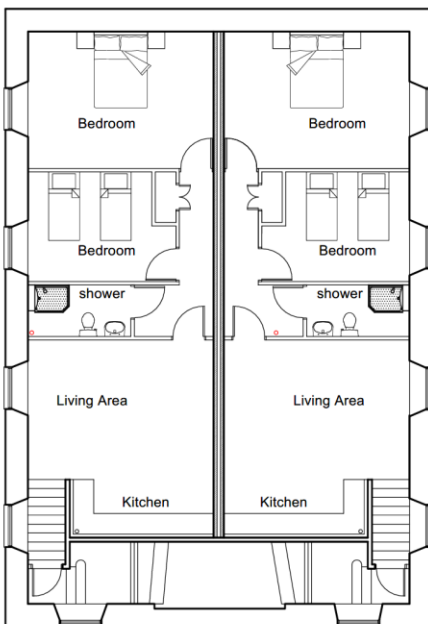
Connect to existing mains connection

**CYNLLUN
PLANS DRAWN**
Architectural Services
email : cynllun@yahoo.com
07840704822

Address Capel Ebenezer, Deiniolen, Gwynedd.	Scale 1/100 @A3
Drawing Proposed Floor Plan Part 2	Date July 2019
	Drawing no 1697-A3-14
	Job Ref 1697

Tud. 125

This drawing is copyright and must not be reproduced without permission.
Do not scale check dimensions on site.
If in doubt ask!



CYNLLUN
PLANS DRAWN
Architectural Services
email : cynllun@yahoo.com
07840704822

Address Capel Ebenezer, Deiniolen, Gwynedd.	Scale 1/100 @A3
Drawing Proposed First Floor Plan	Date July 2019
	Drawing no 1697-A3-15
	Job Ref 1697

Tud. 126



Tud. 127

Tud. 128





Tud. 129



Tud. 130



Tud. 131

STRYD FAWR
HIGH STREET



Tud. 132



Tud. 133

Tud. 134



Eitem 5.4

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/04/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Rhif: 4

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: 11/04/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

1. Disgrifiad:

- 1.1 **Gohiriwyd y cais ym Mhwyllgor Cynllunio 28 Chwefror 2022 er mwyn cynnal ymweliad safle.**
- 1.2 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.
- 1.3 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 wynebau 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
 - Asesiad 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 chamau rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r 7 amcan llesiant sydd o fewn y Ddeddf. Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu gynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015. Wrth ffurfio'r argymhelliad mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau.
- 2.3 **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 mabwysiadwyd 31 Gorffennaf 2017**

PS 1 Yr Iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/04/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

ISA 1 Darpariaeth Isadeiledd

PS 4 Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd

TRA 2 Safonau parcio

TRA 4 Rheoli ardrawiadau cludiant

PS 5 Datblygiad cynaliadwy

PS 6 Lliniaru ac addasu i effeithiau newid hinsawdd

PCYFF 1 Ffiniau datblygu

PCYFF 2 Meini prawf datblygu

PCYFF 3 Dylunio a siapio lle

PCYFF 4 Dylunio a thirweddu

PCYFF 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)

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/04/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

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.
- Effaith negyddol amlwg ar breifatrwydd cymdogion y safle.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/04/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- 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 gwarchoddedig gan
Bioamrywiaeth: Cambrian Ecology. Nid oedd unrhyw arwydd o ystumod. 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)

Trafnidiaeth Cyfeiriaf at eich ymgynghoriad o'r 01/10/2021 am y cais cynllunio uchod a
Cynulliad: 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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/04/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

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 gy-sylltiedig 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

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.

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,

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/04/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

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 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 i Ddatblygwr 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

Cyfoeth Naturiol
Cymru:

Nid ydym yn gwrthwynebu'r datblygiad arfaethedig fel y'i cyflwynwyd ac rydym yn darparu'r cyngor canlynol.

Rhywogaethau Gwarchodedig

Nodwn fod yr adroddiad ystlumod a gyflwynwyd i gefnogi'r cais uchod (Ecoleg Cambrian. Aseiad Ecolegol Rhagarweiniol - 30 High St, Blaenau Ffestiniog. V2. 23/02/2021) wedi nodi nad oedd ystlumod 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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/04/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

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 mwynefydd 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 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:

Rhodddwyd 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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/04/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

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 datblygwyr 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 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 ddiddordeb. 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 hyfyr 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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/04/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

ansawdd cyfleusterau Canol y Dref. Mae'r elfen manwerthu'r bwriad felly yn bodloni gofynion polisi MAN 1 ac gwyddorion 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 'Iwfans 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 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 Glynllifon 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 llofft (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 llofft. Gellir

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/04/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

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 CDLL gyda'r amod i gytuno cynllun tai fforddiadwy.

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 thalcen 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 mewnol 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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/04/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

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 polisïau PS 5 a PCYFF 3 y CDLI.

- 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 polisïau 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 ymwithiol 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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/04/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

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 manau. Byddai adeilad A yn cyffwrdd Y Meirion a bwriedir adeiladu wal 1.8 medr 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 chyfleon parcio ar strydoedd cyfagos ac o fewn maesydd parcio cyhoeddus. Cytunir â'r sylwadau fod y safle yn leoliad hygrych i'r Stryd Fawr ble ceir mynediad hwylus i drafnidiaeth gyhoeddus a dylid roi blaenoriaeth i ddatblygu safleoedd hygrych 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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/04/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Drafnidiaeth ac nad oes unrhyw newid wedi bod i'r gosodiad parcio, ystyrir gellir derbyn y bwriad yn dderbyniol ac yn bodoli gofynion polisïau 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 Glynllifon. 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 **Mae'r Pwyllgor wedi cael y cyfle i ymweld a'r safle a gweld natur a chyfyngiadau'r safle dros eu hunain.** Wedi pwyso a mesur y bwriad yn erbyn y polisïau 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 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 aseiad 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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/04/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

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 Cychwynol, 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

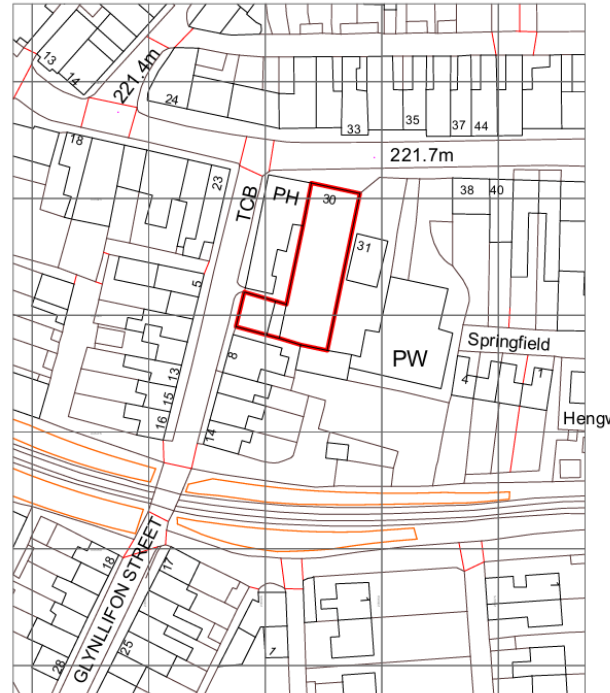
Nodiadau Ffyrdd

Nodyn Dŵr Cymru

Nodyn Wâl Gyfunol



Tud. 150



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

01

Site OS Plan

1:1250

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/repairing Risks Demolition/adaptation Risks



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



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

Alterations to

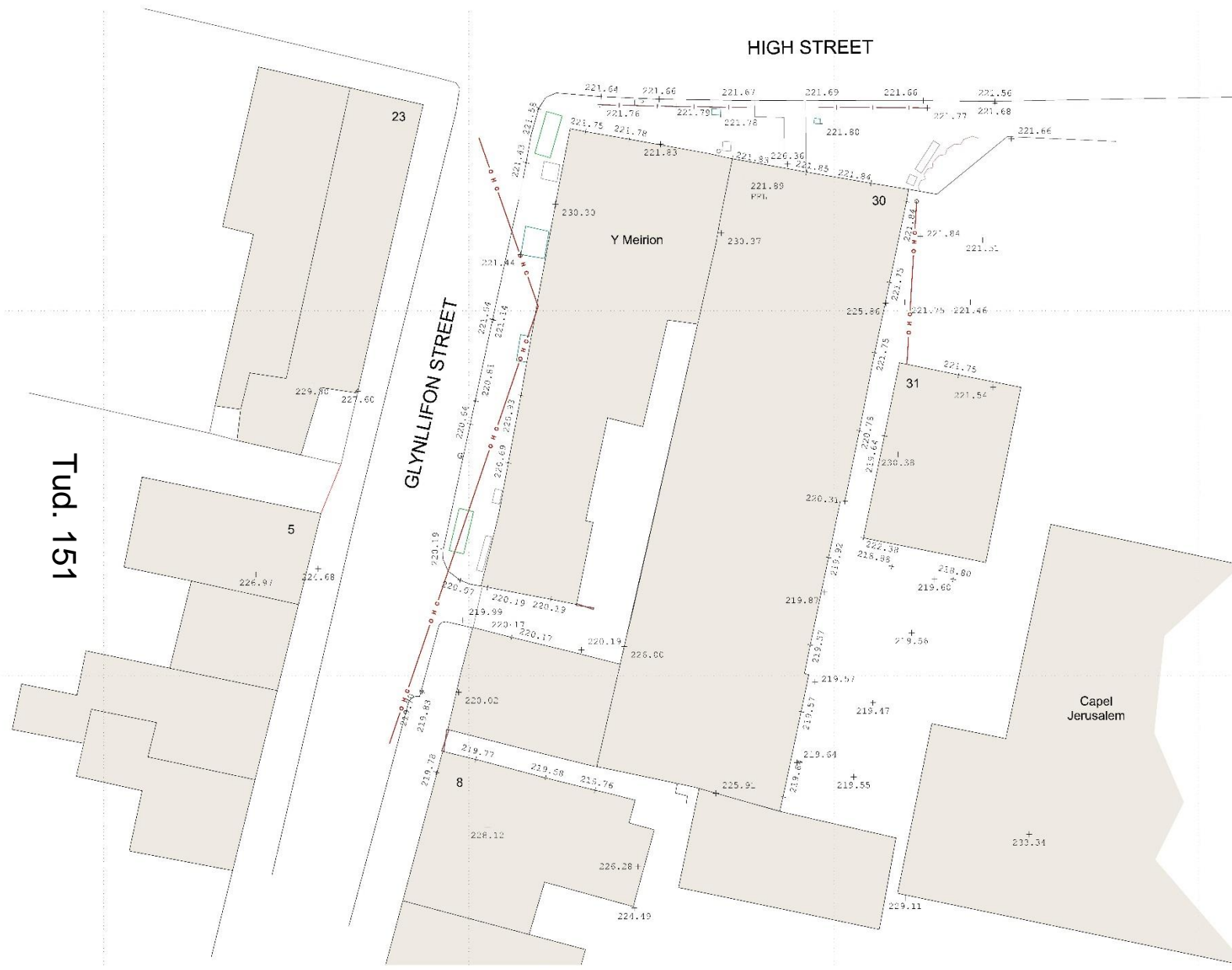
30 High Street

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.



Tud. 151

HIGH STREET

GLYNLLIFON STREET

Topo Survey



For: Change Control: Date:

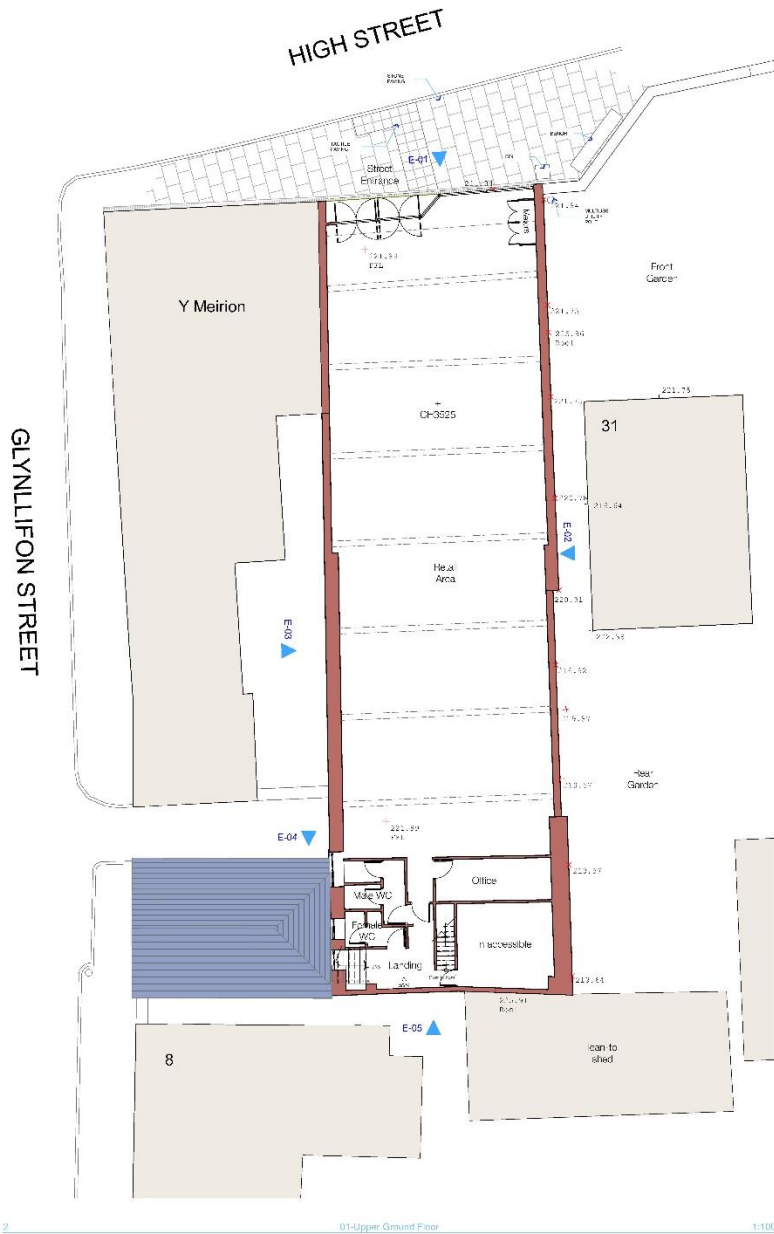
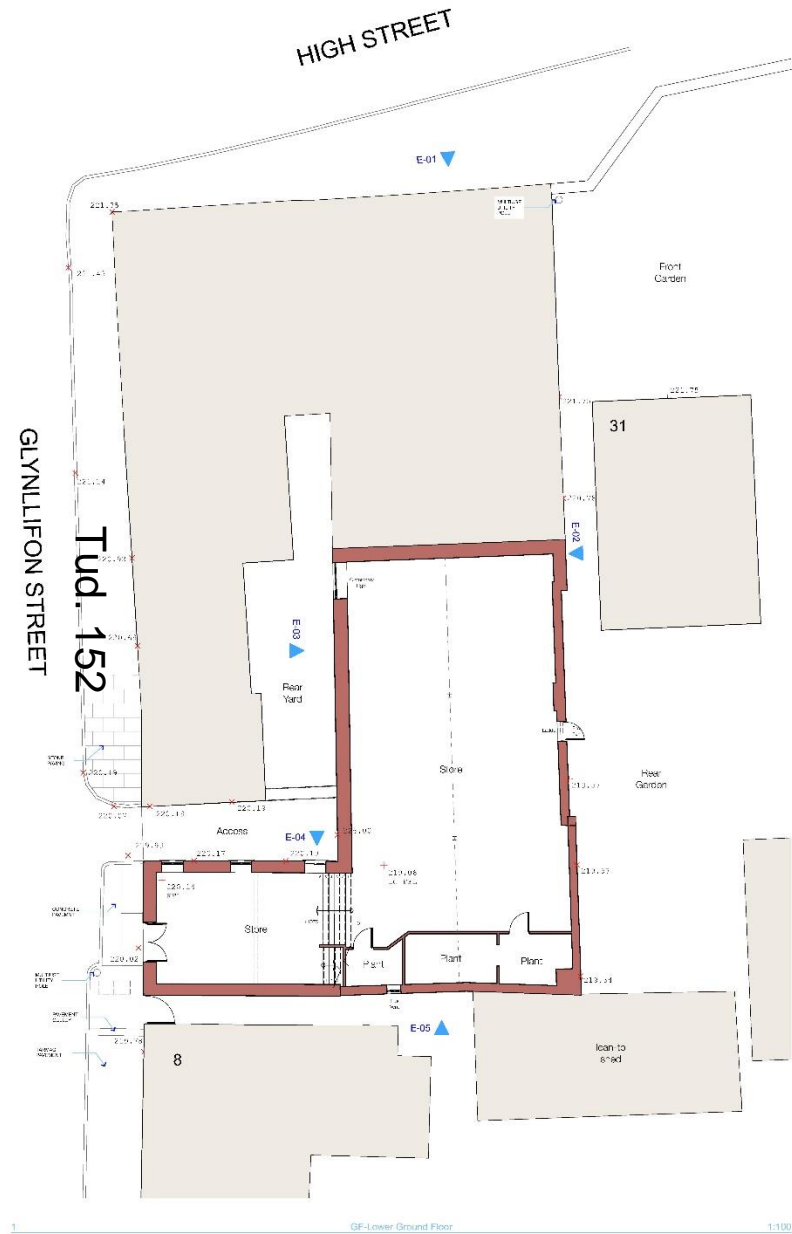
 DESIGN AND ARCHITECTURE LIMITED
 CIAT
 Members: www.designandarchitecture.co.uk
 Address: 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142,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

Alterations to
30 High Street
Blaenau Ffestiniog

Topo Survey

Client/Drawn	Project	Date
Derbyn	Blennau Ffestiniog	24/02/2021
SH1847	Preliminary	1:100
Author	Adrian Williams	5/1/20

This drawing is to be read in conjunction with the written specification provided by the client. It is not to be used for any other purpose without the written consent of the author. The author shall not be held liable for any loss or damage arising from the use of this document.



For: Change Contract: **DESIGN AND ARCHITECTURE LIMITED** **CIAT**
 Rhif Ffôn: 01492 77956 Ffôn Ffacs: 01492 77955 E-bost: info@designandarch.co.uk
 Rhif Ffôn: 01492 77956 Ffôn Ffacs: 01492 77955 E-bost: info@designandarch.co.uk

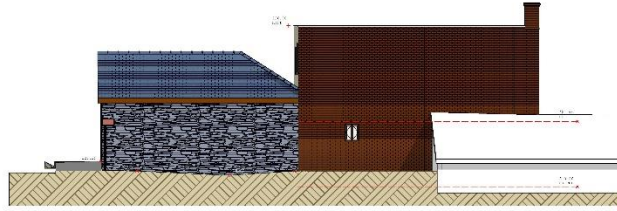
**Alterations to
 30 High Street
 Blaenau Ffestiniog**

Existing Plans

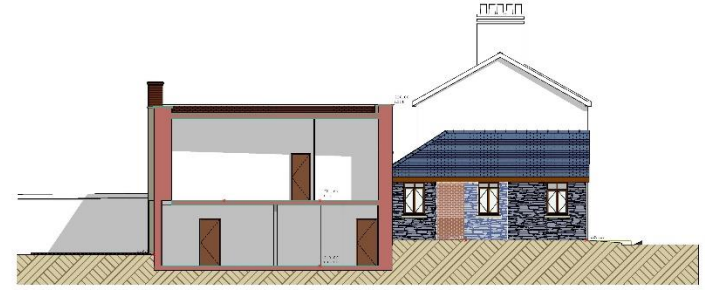
Project Name	Client	Date
SH1847	Preliminary	24/02/2021
SH1847	Proposed	24/02/2021
SH1847	Final	24/02/2021



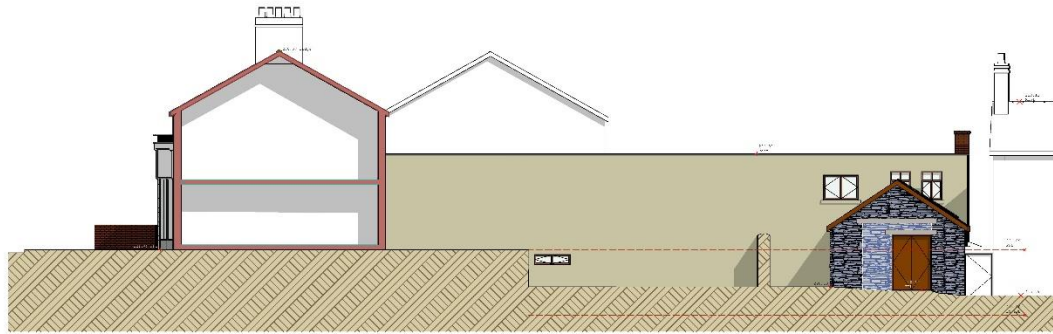
5 Existing Front Elevation 1:100



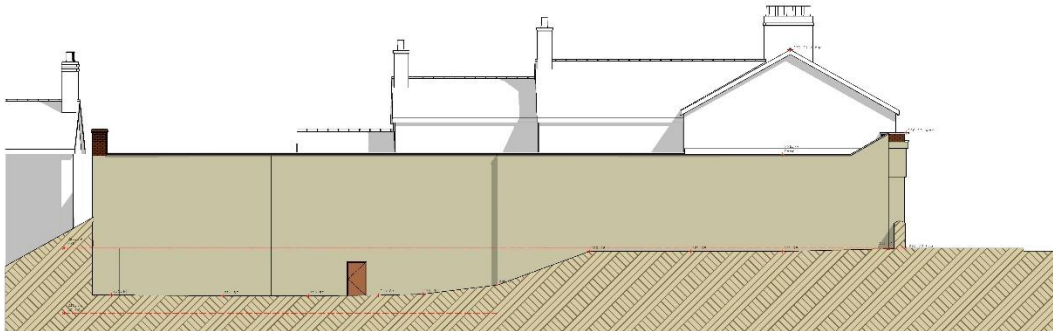
1 Existing Side Elevation 1:100



2 Existing Side Elevation 1:100



3 Existing Side Elevation 1:100



4 Existing Side Elevation 1:100

Tud. 153



Alterations to
30 High Street
Blaenau Ffestiniog

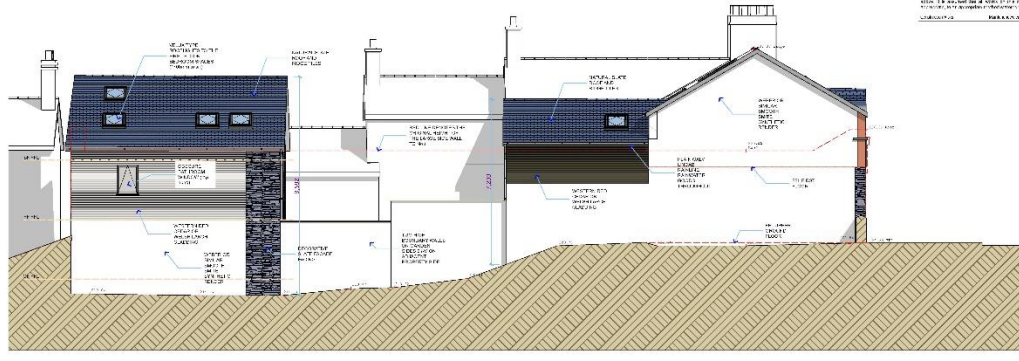
Existing Elevations			
Drawn/Checked	Project	Date	Scale
SH1847	Preliminary	24/02/2021	1:100
Adrian Williams	SH1847	24/02/21	1:100



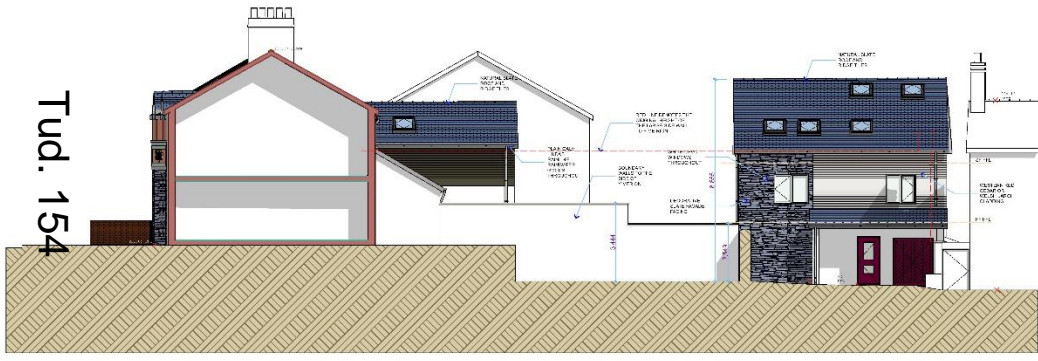
1 Proposed Front Elevation 1:100



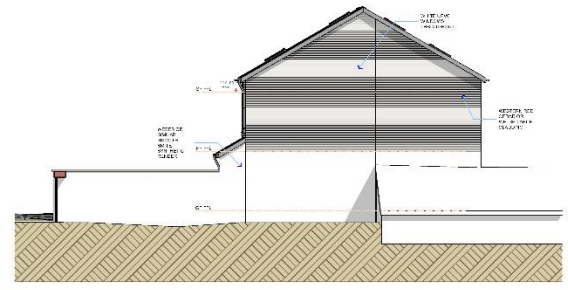
6 Proposed Rear Elevation 1:100



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

For: **Clwyd Transport**

DESIGN AND ARCHITECTURE LIMITED
CIAT
 CONSULTANTS

M:01766 343434 Fax: 01766 343434
 c: 01766 343434
 www.ciat.co.uk

**Alterations to
 30 High Street
 Blaenau Ffestiniog**

Proposed Elevations

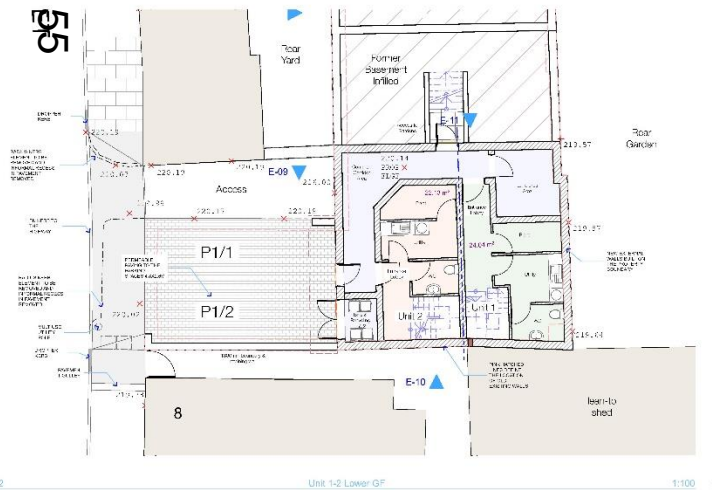
Project Name	Client Name	Date
30 High Street	Clwyd Transport	09/03/2022
Project No	30H/22	Rev
Author	CIAT	09/03/22
Checker	CIAT	09/03/22

This drawing is to be read in conjunction with the contract conditions of sale for the drawings.
 All drawings are the property of the architect and shall remain their property. No part of this drawing may be reproduced without the written consent of the architect.
 10/03/2022

Tud. 155



GLYNLIFON STREET



Alterations to
30 High Street
 Blaenau Ffestiniog

Proposed Plans

Plan No.	Plan Name	Issue No.	Date
01	01	1	09/02/2022
02	02	1	09/02/2022
03	03	1	09/02/2022
04	04	1	09/02/2022
05	05	1	09/02/2022
06	06	1	09/02/2022
07	07	1	09/02/2022
08	08	1	09/02/2022
09	09	1	09/02/2022
10	10	1	09/02/2022
11	11	1	09/02/2022
12	12	1	09/02/2022
13	13	1	09/02/2022
14	14	1	09/02/2022
15	15	1	09/02/2022
16	16	1	09/02/2022
17	17	1	09/02/2022
18	18	1	09/02/2022
19	19	1	09/02/2022
20	20	1	09/02/2022
21	21	1	09/02/2022
22	22	1	09/02/2022
23	23	1	09/02/2022
24	24	1	09/02/2022
25	25	1	09/02/2022
26	26	1	09/02/2022
27	27	1	09/02/2022
28	28	1	09/02/2022
29	29	1	09/02/2022
30	30	1	09/02/2022
31	31	1	09/02/2022
32	32	1	09/02/2022
33	33	1	09/02/2022
34	34	1	09/02/2022
35	35	1	09/02/2022
36	36	1	09/02/2022
37	37	1	09/02/2022
38	38	1	09/02/2022
39	39	1	09/02/2022
40	40	1	09/02/2022
41	41	1	09/02/2022
42	42	1	09/02/2022
43	43	1	09/02/2022
44	44	1	09/02/2022
45	45	1	09/02/2022
46	46	1	09/02/2022
47	47	1	09/02/2022
48	48	1	09/02/2022
49	49	1	09/02/2022
50	50	1	09/02/2022
51	51	1	09/02/2022
52	52	1	09/02/2022
53	53	1	09/02/2022
54	54	1	09/02/2022
55	55	1	09/02/2022
56	56	1	09/02/2022
57	57	1	09/02/2022
58	58	1	09/02/2022
59	59	1	09/02/2022
60	60	1	09/02/2022
61	61	1	09/02/2022
62	62	1	09/02/2022
63	63	1	09/02/2022
64	64	1	09/02/2022
65	65	1	09/02/2022
66	66	1	09/02/2022
67	67	1	09/02/2022
68	68	1	09/02/2022
69	69	1	09/02/2022
70	70	1	09/02/2022
71	71	1	09/02/2022
72	72	1	09/02/2022
73	73	1	09/02/2022
74	74	1	09/02/2022
75	75	1	09/02/2022
76	76	1	09/02/2022
77	77	1	09/02/2022
78	78	1	09/02/2022
79	79	1	09/02/2022
80	80	1	09/02/2022
81	81	1	09/02/2022
82	82	1	09/02/2022
83	83	1	09/02/2022
84	84	1	09/02/2022
85	85	1	09/02/2022
86	86	1	09/02/2022
87	87	1	09/02/2022
88	88	1	09/02/2022
89	89	1	09/02/2022
90	90	1	09/02/2022
91	91	1	09/02/2022
92	92	1	09/02/2022
93	93	1	09/02/2022
94	94	1	09/02/2022
95	95	1	09/02/2022
96	96	1	09/02/2022
97	97	1	09/02/2022
98	98	1	09/02/2022
99	99	1	09/02/2022
100	100	1	09/02/2022

T 00:156



Tud. 157

8am. 6pm



Tud. 158





Tud. 159



CARPETS
&
DODRIFIN

Lewis's
CARPETS
&
FURNITURE
0766 830612

CARPETS
&
FURNITURE

EMERSON

100 160



CARPETS & FURNITURE
LEWISS
01766 830612

Y MEIRION

Canolfan Ymwebygwr
Tourist Information Centre
Taith Drefol Cwm Bowydd
Cwm Bowydd Urban Walk

Y MEIRION

CASE OPEN



Tud. 162



Eitem 5.5

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/04/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

ADRODDIAD I'R PWYLLGOR CYNLLUNIO CYFEIRIO I GYFNOD CNOI CIL

**DYDDIAD PWYLLGOR
CYNLLUNIO:** 11.04.22

**DISGRIFIAD A LLEOLIAD Y
CAIS:** C21/0668/43/LL - Adeiladu tŷ fforddiadwy

ADRODDIAD GAN: Pennaeth Cynorthwyol, Adran Amgylchedd

ARGYMHELLIAD: Gwrthod

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/04/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

1. PWRPAS

1.1 Gohiriwyd penderfynu'r cais ym Mhwyllgor Cynllunio 21/03/2022 yn unol â chyfarwyddyd Pennaeth Cynorthwyol, Adran Amgylchedd gan bod risg sylweddol i'r Cyngor o ran bwriad y Pwyllgor Cynllunio i ganiatáu'r cais yn groes i argymhelliad swyddogion. Cyfeiriwyd y mater i gyfnod cnoi cil yn unol â rheolau sefydlog y Pwyllgor. Pwrpas adrodd yn ôl i'r Pwyllgor yw er mwyn amlygu'r materion polisi cynllunio, risgiau posib a'r opsiynau posib i'r Pwyllgor cyn iddynt ddod i benderfyniad terfynol ar y cais.

2. DISGRIFIAD A CHEFNDIR

2.1 Cais llawn yw hwn am ganiatâd cynllunio i adeiladu tŷ annedd fforddiadwy (4 ystafell wely) ym mhentref Clwstwr, Pistyll gyfochrog a thŷ wedi ei farcio'n goch ar y mapiau Mewnosod Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd-gwynedd a Môn

2.2 Mae'r cais wedi bod gerbron pwyllgor ar ddau achlysur, sef 13/12/2021 a 21/03/2022.

2.3 Gohiriwyd y cais ym Mhwyllgor 13/12/2021 i dderbyn mwy o wybodaeth ynglŷn ac angen fforddiadwy yr ymgeisydd, gofynnwyd am wybodaeth ariannol, prisiad Llyfr Coch a prisiad tŷ presennol yr ymgeisydd er mwyn cael syniad o'u ecwiti. Roedd tri rheswm gwrthod wedi eu hargymhell yn yr adroddiad i'r pwyllgor. Derbyniwyd y wybodaeth ariannol yn ddiweddarach ynghyd â chynllun diwygiedig yn newid gosodiad y tŷ, cwtogi maint y llain a newid y driniaeth ffiniau yn ogystal ac Adroddiad Ecolegol gan fod y safle wedi ei adnabod fel Safle Bywyd Gwyllt.

2.4 Ail gyflwynwyd y cais i Bwyllgor 21/03/2022 gyda argymhelliad i wrthod. Gan bod y cynlluniau diwygiedig ac Adroddiad Ecolegol wedi ymateb i resymau gwrthod blaenorol, un rheswm gwrthod oedd gerbron, sef nad oedd yr ymgeisydd wedi profi mewn angen fforddiadwy. Trafodwyd y cais ac fe'i gyfeiriwyd i gyfnod Cnoi Cil gan Bennaeth Cynorthwyol, Adran Amgylchedd ar sail nad oedd yr ymgeisydd yn gymwys am dŷ fforddiadwy.

3. CYD-DESTUN POLISI

3.1 Canllawiau Cynllunio Cenedlaethol

Mae paragraff 1.22 o Bolisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11, Chwefror 2021) yn datgan yn glir mai "Cynlluniau datblygu cyfredol yw sylfaen y system gynllunio a nhw sy'n gosod y cyd-destun ar gyfer penderfyniadau rhesymol a chyson. Rhaid i'r holl gynlluniau ar bob lefel o fewn yr hierarchaeth a baratoir gydymffurfio â pholisïau cynllunio cenedlaethol. Rhaid i geisiadau cynllunio gael eu pennu yn unol â'r cynllun a fabwysiadwyd, oni bai bod ystyriaethau perthnasol yn nodi fel arall."

Nodir hefyd fod y canlynol yn berthnasol:

- Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 2 Cynllunio a Thai Fforddiadwy (2006)
- Nodyn Cyngor Technegol 6 Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy (Gorffennaf 2010)
- Nodyn Cyngor Technegol 12 Dylunio (2016)

3.2 Polisiau Cynllunio Lleol

Y Cynllun Datblygu mabwysiedig yw Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn a'r polisïau perthnasol yn yr achos yma yw polisi:

- PS 17 (Strategaeth aneddleoedd),
- TAI 6 (Tai mewn clystyrau)
- TAI 15 (trothwy tai fforddiadwy a'u dosbarthiad).

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/04/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Nodir hefyd fod y Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA) canlynol yn berthnasol:

- Tai Fforddiadwy (2019)
- Tai Newydd mewn Pentrefi Gwledig (2010)

3.3 Diffyng angen wedi ei brofi am dŷ fforddiadwy angen lleol

Mae maen prawf 1 Polisi TAI 6 yn gofyn fod angen am dŷ fforddiadwy ar gyfer angen lleol (yn unol â'r Rhestr Termau) wedi'i brofi. Ymhellach mae'r CCA Tai Fforddiadwy yn datgan pan mae meddianwyr cychwynnol ar gyfer llety canolradd yn hysbys mae angen iddynt fod wedi cofrestru gyda Tai Teg a hefyd eu bod wedi bod yn destun Asesiad Tai Teg er cadarnhau eu bod yn gymwys am dŷ fforddiadwy.

Mae'r ymgeiswyr wedi cael eu asesu ddwy waith gan Tai Teg, cyn cyflwyno cais ac yn dilyn y pwyllgor cyntaf. Fe 'u hail aseswyd ar sail gwybodaeth ariannol newydd cynhwysfawr, oedd yn cynnwys Prisiad Llyfr Coch, prisiad am eu tŷ presennol a gwybodaeth am eu morgais ac ecwiti tebygol. Derbyniwyd copi o ymateb Tai Teg gan yr ymgeisydd yn cadarnhau eu bod wedi asesu'r cais yn erbyn eu meini prawf, ond gan eu bod mewn eiddo addas ar gyfer maint y teulu, yn fforddiadwy a nad oes unrhyw anghenion penodol ganddynt eu bod yn gwrthod y cais. Nid yw'r angen am dŷ fforddiadwy wedi cael ei brofi yn llawn ac mae rheswm gwrthod rhif 1 felly yn parhau i sefyll.

Gwerthfawrogir bod yr ymgeisydd yn profi problemau gwrthgymdeithasol yn eu heiddo presennol ac yn dymuno symud, fodd bynnag mae Tai Teg wedi asesu fod tŷ presennol yr ymgeiswyr o faint a phris fforddiadwy ac yn addas i'w pwrpas. Noder fod hyn yn ddymuniad gan yr ymgeiswyr yn hytrach nac angen. Hefyd rhaid pwysleisio nad yw materion personol rhwng cymdogion yn faterion cynllunio perthnasol ac na ddylid y pwyllgor cynllunio rhoi pwyso ar hyn wrth ystyried y cais.

3.4 Gwerth y tŷ

Mae maen prawf 7 o Bolisi TAI 6 yn gofyn fod mecanwaith i gyfyngu meddiannaeth y tŷ yn y lle cyntaf ac am byth wedi hynny i'r rheini a chanddynt angen am dŷ fforddiadwy. Petai'r angen fforddiadwy wedi ei brofi yna byddai'n bosibl clymu'r annedd arfaethedig fel tŷ fforddiadwy drwy gytundeb 106. Mae Polisi Tai 6 ynghyd a Pholisïau PS 17 a TAI 15 yn hyrwyddo tai fforddiadwy yn unig o fewn clystyrau fel Pistyll. Golyga hyn y dylai'r tŷ nid yn unig fod yn fforddiadwy i'r ymgeiswyr (perchennog cyntaf) ond ei fod yn parhau yn fforddiadwy i unrhyw ddarpar feddianwyr i'r dyfodol. Mae pris y tŷ yn faterol o ran sicrhau fod y tŷ yn parhau'n fforddiadwy i'r dyfodol.

Fel y nodwyd yn yr adroddiad 21 Mawrth 2022 derbyniwyd prisiad ar gyfer y tŷ arfaethedig wedi ei baratoi gan gwmni arwerthwyr Bob Parry oedd yn rhoi pris marchnad agored y tŷ yn £315,000.

Mae paragraff 3.3.7 o'r CCA Tai Fforddiadwy yn datgan fod rhaid i dai fforddiadwy a ddarperir fel tai canolradd fod am bris sy'n fforddiadwy yn ardal y cynnig a bydd Cynghorau'n defnyddio incwm canolrif aelwyd wedi'i luosi gyda 3.5 ynghyd a'r 5% neu 10% blaendal yn seiliedig ar y lefel sy'n ofynnol gan ddarparwyr morgais. Mae'r CCA Tai Fforddiadwy felly yn gosod allan y fformiwla ar gyfer gweithio allan gwerth yr uned fforddiadwy. Fodd bynnag, pan mae gwerth marchnad agored tŷ ar gael mae'n well defnyddio hwnnw ar gyfer gweithio allan gwerth yr uned fforddiadwy.

Yn seiliedig felly ar wybodaeth o'r Canllaw Cynllunio Atodol 'Tai Fforddiadwy' (rhan 3.3.5), nodir y prisiau dangosol canlynol ar gyfer tŷ sengl (h.y. y math o uned fforddiadwy dan sylw yma) ym Mhystyll (pris dangosol sydd yn sail i drafodaethau pellach o ran fforddiadwyedd unedau):

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/04/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

LSOA	Incwm Canolrif yr Aelwyd (2020)	3.5 Gwaith incwm aelwyd	10% lefel y blaendal i dŷ sengl*
Llanaelhaearn	£25,971	£90,899	£30,000

*Gwefan Zoopla: Cyfnod 5 mlynedd Chwefror 2017 – Chwefror 2022 (6 gwerthiant)

Felly: Pris tybiaethol tŷ sengl fforddiadwy ym Mhystyll: £90,899 + £30,000 = **£120,899**

Nid yw'r Uned Strategol Tai wedi ymateb i gadarnhau o ran fforddiadwyedd, beth fyddai'r canran disgownt tebygol fyddai'n rhesymol ar gyfer eiddo newydd sengl canolradd. Awgrymir y byddai angen disgownt o oddeutu 50% i ddod a'r pris yn fforddiadwy i £157,000 fyddai'n fforddiadwy ar gyfer eiddo canolradd. Mae pryder ynglŷn â prisiau tai yn cynyddu, a gall pris yr eiddo / tir gynyddu yn sylweddol yn y dyfodol i lefel lle gellir dadlau na fyddai'r eiddo yn fforddiadwy ta waeth y lefel disgownt, ac bydd posib derbyn cais i godi'r cytundeb 106. Nodir fod y Cynllun Datblygu Lleol ond yn cefnogi cynigion am unedau fforddiadwy ble gellir sicrhau eu bod yn aros yn fforddiadwy am byth. Mewn lleoliad uchel o'r fath gyda golygfeydd arfordirol all ddylanwadu ar bris y tŷ i'r dyfodol, ni ellir bod yn sicr y byddai'r tŷ yn parhau'n fforddiadwy i'r dyfodol.

3.5 I grynhoi

Sylweddolir fod y cais yn cydymffurfio a nifer helaeth o'r meini prawf perthnasol, ond mae'n methu ar egwyddor elfennol polisi TAI 6 nad yw'r ymgeisydd ei hun wedi profi mewn angen am dŷ fforddiadwy.

Rhaid i'r aelodau allu cyflwyno rhesymau a thystiolaeth gadarn dros ganiatáu a gwrthdroi argymhelliad y swyddogion ar gais ar gyfer tai fforddiadwy angen lleol nad ydynt yn cydymffurfio gyda polisiau perthnasol Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd yn ogystal â pholisiau penodedig Llywodraeth Cymru. Yn yr achos penodol yma ni chredir fod rhesymau a thystiolaeth ddigonol wedi ei gyflwyno i gefnogi'r rhesymau caniatáu fel a roddwyd gan y pwyllgor cynllunio ar 21 Mawrth 2022 fel y byddai'n gwrthdroi argymhelliad y swyddogion.

4 RISGIAU I'R CYNGOR O GANIATAU'R CAIS

- 4.1 Fel sydd wedi ei amlinellu uchod byddai caniatâu'r cais hwn yn tanseilio polisiau ar lefel cenedlaethol a lleol. Mae'r safle wedi ei leoli ar gyrion clwstwr Pistyll, fel y dynodwyd yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, ble dim ond tai fforddiadwy angen lleol ellir eu caniatáu. Fel mae'r asesiad uchod yn ddangos ynghyd a'r asesiad yn yr adroddiad Pwyllgor 21 Mawrth 2022 ni fyddai'r bwriad yn diwallu angen am dŷ fforddiadwy angen lleol fel sydd wedi ei ddatgan yn y CCA Tai Fforddiadwy ac mae amheuaeth os fydd pris y tŷ yn parhau'n fforddiadwy i'r dyfodol.
- 4.2 Byddai caniatâu'r cais yn creu anghysondeb o ran gweithredu polisiau cynllunio mabwysiedig y Cyngor wrth ddod i benderfyniadau ar geisiadau i ddatblygu tai fforddiadwy.
- 4.3 Mae risg i'r cais gael ei alw i mewn gan Lywodraeth Cymru i'w benderfynu. Yn ogystal â risg o alw ceisiadau unigol i mewn, mae gan Llywodraeth Cymru a'i swyddogion bwerau i ymyrryd yn ffurfiol mewn sut ma Cyngor yn darparu'r Gwasanaeth Cynllunio. Dyma fyddai'r risg posib fwyaf i'r Cyngor yn y pendraw.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/04/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

5 OPSIYNAU I'R PWYLLGOR

- 5.1 Mae'r opsiynau sydd yn agored i'r Pwyllgor wrth benderfynu'r cais yn cael eu nodi isod gyda'r opsiynau yn cynyddu o ran eu risg i'r Cyngor wrth fynd lawr y rhestr:
- a) Gwrthod y cais yn unol â'r argymhelliad – Mae'r asesiad uchod yn asesu rhinweddau'r cais yn erbyn gofynion y polisiau a canllawiau perthnasol ac yn dod i'r casgliad nad yw'r bwriad yn cydymffurfio gyda polisiau yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn nag ychwaith gyda'r canllawiau a geir yn y CCA Tai Fforddiadwy. Hwn yw'r unig benderfyniad posibl sydd heb risgiau i'r Cyngor.
 - b) Caniatau'r cais gyda chytundeb 106 - Yr unig ffordd o allu gwneud y tŷ yn fforddiadwy yw os rhoddir disgownt uchel megis 50% arno. Fodd bynnag yn hanesyddol rydym yn ymwybodol fod disgownt uchel yn creu problemau a gall fod benthycwyr yn anfodlon rhoi benthyciad ar y sail yma. Yn ogystal, mae perygl, os bydd prisiau tai yn parhau i godi, y byddai'r eiddo yn peidio â bod yn fforddiadwy, hyd yn oed gyda disgownt o 50% ac, os ddigwydd hynny, ni fydd yn bosib cyfiawnhau cadw'r Cytundeb 106 yn ei le gan olygu gall yr eiddo droi yn eiddo marchnad agored yn y dyfodol.
 - c) Caniatau fel tŷ marchnad agored tu allan i'r ffin - Hwn yw'r risg mwyaf i'r Cyngor gan y fyddai'n caniatau tŷ marchnad agored yng nghefn gwlad heb unrhyw reolaeth o ran meddiannaeth na phris. Byddai hyn yn tanseilio polisiau a chanllawiau lleol a chenedlaethol yn llwyr gan danseilio hygrededd y Cyngor. Nodir eto fod gan Lywodraeth Cymru bwerau i ymyrryd yn ffurfiol mewn sut mae Cyngor yn darparu'r Gwasanaeth Cynllunio.
- 5.2 **Er mwyn sicrhau fod y Cyngor yn osgoi'r risgiau fel yr amlinellir uchod a gan bod rhinweddau'r cais wedi cael ei asesu yn drylwyr gan swyddogion y Cyngor credir nad yw'r bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion polisiau mabwysiedig Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, canllawiau lleol a chenedlaethol a pholisiau cynllunio cenedlaethol. Argymhellir felly fod y cais yn cael ei wrthod fel y'i cyflwynwyd yn unol gyda'r rheswm gwrthod a gyflwynwyd i Bwyllgor 21 Mawrth 2022 ac sydd wedi ei gynnwys isod er osgoi amheuaeth.**

Gwrthod – rhesymau

1. Nid yw'r ymgeiswyr wedi profi angen am dŷ fforddiadwy, felly mae'r bwriad yn groes i faen prawf 1 a 7 o Bolisi TAI 6, Tai 15 a PS 17 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn ac i ofynion y Canllaw Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy (2019)

6. ATODIADAU

Atodiad 1 – Copi o'r adroddiad blaenorol, y cynlluniau a'r cofnodion a gyflwynwyd i'r pwyllgor cynllunio dyddiedig 21 Mawrth 2022.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 21/03/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Rhif: 8

Cais Rhif: C21/0668/43/LL

Dyddiad 09/07/2021

Cofrestru:

Math y Cais: Llawn

Cymuned: Pistyll

Ward: Llanaelhaearn

Bwriad: Adeiladu tŷ fforddiadwy

**Lleoliad: Tir Ger Uwch Y Don, Bwlch Gwynt, Pistyll, Pwllheli, LL53
6LP**

**Crynodeb o'r
Argymhelliad: GWRTHOD**

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 21/03/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

1. Disgrifiad:

- 1.1 Gohiriwyd y cais gan y Pwyllgor Cynllunio a gynhaliwyd ar y 13 Rhagfyr 2021 er mwyn derbyn rhagor o wybodaeth gan yr ymgeiswyr. Gofynnwyd i'r ymgeiswyr brofi eu hangen am dŷ fforddiadwy a derbyniwyd gwybodaeth ariannol, Gwerthusiad Llyfr Coch a Phrisiad ar gyfer eu tŷ presennol. Derbyniwyd Cynllun Diwygiedig hefyd yn newid gosodiad y tŷ, cwtogi maint y llain a newid triniaeth y ffiniau yn ogystal â Adroddiad Ecolegol gan fod y tir wedi ei adnabod fel Safle Bywyd Gwyllt.
- 1.2 Cais llawn yw hwn ar gyfer adeiladu tŷ fforddiadwy (4 ystafell wely) ar dir ger Uwch y Dôn, Pistyll. Tŷ o ddyluniad deulawr gromen ydyw yn cynnwys cegin/ystafell fwyta, ystafell fyw, ystafell aml bwrpas/toiled ac un ystafell wely llawr daear a thair ystafell wely, swyddfa ac ystafell ymolchi llawr cyntaf. Byddai'r tŷ wedi ei orffen gyda tho llechi, paneli solar a muriau rendr. Bwriedir addasu giât mynediad amaethyddol bresennol i gael mynediad i'r llain, gyda lle parcio a throi o fewn y safle. Yn fewnol, mae'r tŷ yn mesur oddeutu 9 medr o hyd wrth 7.8 medr o led. Cae amaethyddol ydyw'n bresennol ar lethr graddol gyda chlawdd eithin ar y terfyn blaen.
- 1.3 Pentref Clwstwr yw Pistyll ym Mapiau Gosodiad Cynllun Datblygu Lleol ac mae'r safle wedi ei leoli gyfochrog ac eiddo gromen Uwch y Don sydd wedi ei farcio'n goch ar y mapiau. Fe wasanaethir y safle gan ffordd sirol ddi-ddosbarth serth sy'n arwain o ganol y pentref. Mae safle o fewn dynodiad Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Llyn a Thirwedd o Ddidiordeb Hanesyddol Eithriadol Llyn ac Ynys Enlli. Mae'r tir wedi cael ei adnabod fel Safle Bywyd Gwyllt Lleol Dolydd Pistyll.
- 1.4 Cyflwynir y cais i Pwyllgor Cynllunio ar gais yr Aelod Lleol.

2. Polisiâu Perthnasol:

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

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

PS 1 Yr Iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig

TRA 2 – Safonau parcio

TRA 4 – Rheoli ardrawiadau cludiant

PCYFF 1 – Ffiniau datblygu

PCYFF 2 – Meini prawf datblygu

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 21/03/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

PCYFF 3 – Dylunio a siapio lle

PCYFF 4 – Dylunio a thirweddu

PCYFF 6 – Cadwraeth dŵr

PS 17 – Strategaeth aneddleoedd

TAI 6 – Tai mewn clystyrau

PS 18 – Tai fforddiadwy

TAI 15 – Trothwy tai fforddiadwy a'u dosbarthiad

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

AMG 1 – Cynlluniau rheolaeth ardaloedd o harddwch naturiol eithriadol

AMG 5 – Cadwraeth Bioamrywiaeth leol

AMG 6: Gwarchod safleoedd o arwyddocâd rhanbarthol neu leol

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

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

Canllaw Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy (Ebrill 2019)

Canllaw Cynllunio Atodol Tai Newydd mewn Pentrefi Gwledig

2.4 **Polisïau 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) 6: Cynllunio ar gyfer cymunedau gwledig cynaliadwy (2010)

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

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

3.1 Dim hanes Cynllunio blaenorol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 21/03/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:

Ymateb i'r ail – ymgynghoriad

Cytunodd aelodau Cyngor Cymuned Pistyll ddatgan cefnogaeth i'r cais atodol.

Ymateb gwreiddiol

Dymuna aelodau Cyngor Cymuned Pistyll ymestyn eu cefnogaeth parthed y cais Cynllunio uchod fydd ger bron Bwyllgor Cynllunio ar Dachwedd 22in, 2021.

Yn ystod eu cyfarfod ar y 12ed o Hydref croesawodd yr aelodau'r wybodaeth bod teulu lleol gyda bwriad adeiladu tŷ fforddiadwy ar dir eu teulu ym Mhistyll.

Mae'r ymgeiswyr yn awyddus iawn i symud yn ôl i gynefin eu teulu, ond deallwn nad ydynt yn gymwys am dŷ fforddiadwy drwy gynllun Tai Teg oherwydd bod ganddynt dŷ eisoes.

Erfyniwn arnoch i ystyried bydd derbyn y cais hwn yn **cynyddu** stoc tai fforddiadwy o fewn ardal Pistyll a Nefyn gan y bydd eu tŷ presennol yn Nant y Felin yn mynd ar y farchnad gyda "Section" 157 arno, sef mond ar gael i drigolion Gwynedd, ac hefyd gyda elfen fforddiadwy arno i bobol leol allu prynu tŷ 4 ystafell wely am bris fforddiadwy a galluogi teuluoedd ifanc eraill aros yn ei bro. Deallwn hefyd fod y Cyngor yn ystyried prynu'r tŷ presennol yn ôl i stoc y Cyngor.

Uned Drafnidiaeth:

Heb eu derbyn.

Uned Bioamrywiaeth:

Sylwadau i'r ail ymgynghoriad

Mae adroddiad PEA wedi'i ddiweddarau wedi'i ddarparu i gefnogi'r cais.

Dylid amodi'r mesurau lliniaru a gwelliannau bioamrywiaeth a ganlyn sydd wedi'u nodi yn yr adroddiad PEA:

- Rhaid dilyn y cynllu rheoli Llysiau'r Dial (tudalen 35 - 37)
- Gan y bydd y gwaith ar safle Bywyd Gwyllt, rhaid rhoi cynllun rheoli ar waith ar gyfer rheoli'r safle yn y dyfodol ar dir yr eiddo (yn seiliedig ar adran 5.2.2 a 5.2.4 o'r adroddiad) – dylai hyn gynnwys gwella ac iawndal (adran 6) sy'n manylu ar rywogaethau coed sydd i'w plannu, lleoliad, cynnal a chadw'r plannu a manylion blychau ystlumod a'u lleoliad.
 - Bydd angen cadw at y wybodaeth a ddarperir yn atodiad "Ôl-ofal Plannu" a'i chynnwys yng nghynllun rheoli'r safle.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 21/03/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- Bydd angen cadw at y wybodaeth a ddarperir yn yr atodiad o dan "Gweithdrefn ar gyfer clirio llystyfiant/trawsleoli gwrychoedd/clawdd" a "Gweithdrefnau ar gyfer trawsleoli gwrychoedd" a bydd angen eu cyflawni ym mhresenoldeb ecolegydd sydd â chymwysterau addas.
- Gan y bydd angen sianelu ffos, bydd angen caniatâd dŵr cyffredin a bydd rhaid dilyn "gwaith GPP 5 a chynnal a chadw mewn dŵr neu'n agos ato" (adran 5.2.1 o'r adroddiad)
- Bydd angen cydymffurfio â'r dulliau y cyfeirir atynt o dan adran 5.2.6. (gan nodi pryd y gellir gwneud y gwaith, unrhyw ddulliau penodol a phresenoldeb ecolegydd) ar gyfer ymlusgiaid ac amffibiaid.
- Rhaid llunio cynllun goleuo yn dilyn y cyngor o dan 5.2.7
- Dylid dilyn pob pwynt yn adran 7 o'r PEA (er nodwch, os gwelwch yn dda, ers i'r adroddiad gael ei ddiweddararu, nad oes yr un o rifau'r adran yn cyfateb).

Sylwadau gwreiddiol

Mae safle'r datblygiad arfaethedig yn gorwedd oddi fewn Safle Bywyd Gwyllt Dolydd Pistyll Meadows. Fel canlyniad, mi fydd angen i'r ymgeisydd ddarparu Preliminary Ecological Assessment.

Uned AHNE:

Ymateb ail ymgynghoriad

Mae'r addasiadau sydd wedi eu gwneud i'r terfynau, yr adwy a'r tirlunio ychwanegol yn ateb y pryderon o ran yr effaith ar yr AHNE.

Ymateb gwreiddiol

Lleolir y safle dan sylw ar gyrion pentref gwledig Pistyll ac yn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE). Tir amaethyddol yw'r safle ar hyn o bryd ac mae'r safle yn eithaf amlwg ar ymyl lôn wledig sy'n arwain o Bistyll i gyfeiriad Pentreuchaf. Mae tŷ arall gerllaw sef Uwch y Don.

Mae Polisi CP6 yng Nghynllun Rheoli'r AHNE yn gefnogol i'r ddarpariaeth o dai fforddiadwy i gwrdd â gwir angen lleol lle bo cynlluniau, dyluniadau a defnyddiau yn gweddu i amgylchedd yr AHNE.

Tŷ dormer o ddyluniad eithaf syml sydd dan ystyriaeth, yn debyg i dai eraill diweddar yn ardal Pistyll. Byddai rhai newidiadau bychan yn gymorth i'r datblygiad weddu i'r lleoliad yn yr AHNE a chyfrannu at gynnal bywyd gwyllt lleol. Y newidiadau a awgrymir yw cadw y clawdd pridd presennol fel terfyn rhwng y safle a'r lôn, creu mynedfa addas i leoliad gwledig (wal garreg neu glawdd) a chodi clawdd bychan a chyflwyno tirlunio ar hyd y terfynau.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 21/03/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Uned Draenio Tir
(Ymgynghoriaeth Gwynedd):

GWYBODAETH: Mae'n ymddangos fod cwrs dŵr yn rhedeg ar hyd ffin y safle arfaethedig a fod bwriad gan y datblygwr i osod y ffos yma mewn cylfat fel rhan o'r datblygiad. Bydd angen Caniatâd Cwrs Dŵr Cyffredin gan yr uned hon cyn gwneud hyn - dylid cysylltu â FCRMU@gwynedd.llyw.cymru i gael cyngor pellach. Mae ein polisi yn caniatáu cylfatio cwrs dŵr ar gyfer creu mynediad newydd yn unig a bydd disgwyl i'r datblygwr gadw y ffos yn agored drwy weddill y safle.

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

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

Oherwydd maint a natur y datblygiad mae posib bydd angen darparu cais i'r Corff Cymeradwy SDS i'w gymeradwyo cyn dechrau'r gwaith adeiladu. Does dim manylion draenio wedi eu cyflwyno hyd yma a 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 Tai:

Heb eu derbyn.

Dŵr Cymru:

Cyfeiriwn at eich ymgynghoriad cynllunio ynghylch y safle uchod, ac fe allwn ddarparu'r sylwadau a ganlyn mewn perthynas â'r datblygiad arfaethedig.

Nid oes unrhyw system garthffosiaeth breifat yng nghyffiniau safle'r cais ac felly bydd angen i'r datblygiad arfaethedig ddarparu cyfleusterau amgen derbyniol ar gyfer gwaredu carthion. Serch hynny, cydnabyddir fod y 'Cynllun Safle Arfaethedig' (Darlun 2105-gj002) yn cyfeirio at lwybr draen 100mm newydd i gysylltu i brif garthffos oddi ar y safle a gallwn gadarnhau bod system garthffosiaeth gyhoeddus wedi'i lleoli ymhellach i'r gogledd o'r safle.

Felly, os byddwch yn rhoi caniatâd cynllunio i'r datblygiad uchod, gofynnwn bod yr Amoda a'r Nodiadau Cynghori a ganlyn yn cael eu cynnwys gyda'r caniatâd i sicrhau na wneir unrhyw niwed i drigolion

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 21/03/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

presennol neu'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.

Cyfoeth Naturiol Cymru:

Nid oes gennym gwrthwynebiad i'r cais, a gennym y sylwadau â ganlyn:

Rhywogaethau a Warchodir: Nodwn fod yr adroddiad ecolegol a gyflwynwyd i gefnogi'r cais uchod (B Moseley BSc Hons (PIEMA) Ecology Report 14/01/2022) wedi nodi nad oedd rhywogaethau a warchodir gan Ewrop yn defnyddio safle'r cais. Felly, nid oes gennym unrhyw sylwadau rhywogaethau pellach i'w gwneud ar y cais fel y'i cyflwynwyd.

Tirwedd Warchodedig: Mae'r safle datblygu o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE) Llŷn lle mai'r prif amcan yw gwarchod a gwella harddwch naturiol. Mae CNC o'r farn na fydd y cynnig yn effeithio ar ddiben yr AHNE, ond gallai fod ystyriaethau lleol. Felly, rydym yn cynghori y cynhelir trafodaethau gydag arbenigwr tirwedd yr awdurdod lleol.

Safleoedd Gwarchodedig O'r wybodaeth a ddarparwyd, mae CNC o'r farn y gallai'r cynigion effeithio ar Ardal Cadwraeth Arbennig (ACA) Pen Llyn / Seacliffs Llyn, a Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig (SoDdGA) Phorth Dinllaen i Porth Pistyll. Mae'r cais wedi'i leoli o fewn 270 metr i'r ACA a SoDdGA.

Mae CNC wedi nodi llwybrau effaith llygredd posibl i nodweddion y safle hwn. Efallai na fydd y llwybr hwn yn arwain at effaith andwyol os yw'r datblygwr yn cadw at ganllawiau atal llygredd.

Nid oes unrhyw asesiad o effaith sylweddol debygol o dan Reoliad 63 o Reoliadau Gwarchod Cynefinoedd a Rhywogaethau 2017 wedi'i gynnal gan eich awdurdod neu nid yw wedi'i anfon at CNC i'w ystyried. Os byddwch yn dod i'r casgliad bod y datblygiad arfaethedig yn debygol o gael effaith sylweddol ar y safle Ewropeaidd, edrychwn ymlaen at gael ein hailymgynghori. Yn absenoldeb yr asesiad hwn, ni all CNC gynnig sicrwydd na fyddai'r cynigion yn arwain at effaith andwyol ar SAC.

Gan ddarparu'r llwybrau effaith y cyfeirir atynt uchod ar gyfer yr ACA, mae CNC o'r farn y bydd nodweddion y SoDdGA hefyd yn cael eu diogelu'n ddigonol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 21/03/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Ymgynghoriad Cyhoeddus:

Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben. Ni dderbyniwyd gwrthwynebiad i'r bwriad ond derbyniwyd nifer o ohebiaeth yn cefnogi'r cais ar sail:

- Cefnogi teulu ifanc lleol sy'n dymuno adeiladu cartref newydd-ymgeisydd yn enedigol o Pistyll.
- Safle yn leoliad addas i bwrpas polisi.
- Dim un corff cyhoeddus yn gwrthwynebu'r cais
- Adeiladu ar dir Fferm y teulu – Dymuno bod yn agosach i helpu ar y Fferm, Tad yr ymgeisydd yn agos i oed ymddeol, safle o fewn cerdded i'r fferm, ymgeisydd a'i feibion yn gallu parhau a'r traddodiad teuluol o ffermio.
- Tai Teg: Aseiad wedi methu, nid oherwydd cyflog ond gan bod ganddo dŷ addas ac angen gwerthu ei dŷ gyntaf. Nid yw Tai Teg yn ystyried faint mae gwerth eiddo wedi codi yn y ddwy flynedd diwethaf o gymharu â chyflogau'r ardal.
- Tŷ presennol yr ymgeisydd yn hen dŷ Cyngor gyda Amod 157 sy'n cyfyngu gwerthiant i berson o Wynedd. Cyngor Tref Nefyn a sawl un yn cefnogi y byddai'r bwriad yn rhyddhau tŷ lleol yn yr ardal Nefyn ble mae wir ei angen.
- Prisiau Tai 4 llofft yn Nefyn dros £400,000 ar hyn o bryd – angen sicrhau tai i bobl ifanc lleol yn hanfodol i Gymunedau mewn lle ble mai Tai Haf yn tyfu.
- Tŷ presennol yr ymgeisydd bellach yn anaddas i'w anghenion teuluol, cegin ac ystafelloedd bychan, problemau sŵn, traffig a pharcio.
- Angen gofod pwrpasol/ swyddfa i'w waith yr ymgeisydd sy'n Rhaglennwr/Dadansoddwr Technoleg Gwybodaeth-cyrraedd anghenion Iechyd a diogelwch, cyfrinachedd a diogelu data. Nid oes gofod o'r fath yn y tŷ presennol.
- Amcanion Tai Teg yn cael effaith i'r gwrthwynebu i'r bwriad gwreiddiol o gartrefu cymunedau eu hunain
- Pwysig fod y plant yn gallu aros yn yr un ysgol o ran sefydlogrwydd.
- Iechyd meddwl y teulu yn dioddef oherwydd problemau gwrthgymdeithasol.
- Pistyll yn troi yn bentref gwyliau gyda datblygiadau diweddar fel Natural Retreats, Fferm Pistyll a Phlas Pistyll a Chapel Bethania, felly pwysig cartrefu teuluoedd ifanc i barhad y gymuned.
- Er gwaethaf y polisiâu- mae hon yn sefyllfa unigryw.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 21/03/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae Pistyll wedi ei ddynodi yn bentref Clwstwr yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, felly'r polisi tai perthnasol yn yr achos yma yw Polisi TAI 6 *Tai mewn Clystyrau*. Dim ond tai fforddiadwy a ganiateir mewn pentrefi clwstwr a hynny ar safleoedd addas gyfochrog ac adeiladau sydd wedi eu lliwio yn goch ar y Mapiau Mewnosod ac yn ddibynnol ar gydymffurfio gyda'r holl feini prawf y polisi.

5.2 Gohiriwyd y cais gan y Pwyllgor Cynllunio blaenorol 13 Rhagfyr 2021, er rhoddi cyfle i'r ymgeisydd gyflwyno rhagor o wybodaeth, gan bod amheuaeth os yw'r ymgeisydd mewn gwir angen fforddiadwy. Gofynnwyd iddynt gadarnhau pam na ellir ymestyn yr eiddo presennol i gwrdd a'u anghenion, i egluro faint o ecwiti fyddai'n debygol o gael ei ryddhau o werthu'r tŷ a gofyn iddynt gwtogi maint y llain. Derbyniwyd gwybodaeth ychwanegol yn cynnwys mwy o eglurhad o ran eu hangen, prisiad ar gyfer y tŷ presennol ac ecwiti tebygol, Gwerthusiad Llyfr Coch ar gyfer y tŷ arfaethedig, Cynllun diwygiedig yn diwygio gosodiad, maint a thriniaeth ffiniau y llain ac Adroddiad Ecologol hefyd. Cymerwyd y camau perthnasol i ymgynghori a'r cyrff perthnasol ar y wybodaeth newydd ddaeth i law. Fe werthfawrogwch fod cynnwys y manylion ariannol yn sensitif a chyfrinachol na ellir eu cynnwys yn yr adroddiad.

5.3 Rhaid felly ail asesu'r cynnig o ran cydymffurfiaeth a pholisi TAI 6 ar sail y wybodaeth newydd sydd i law.

5.4 **Maen prawf 1 – Mae'r angen am dŷ fforddiadwy ar gyfer angen lleol (yn unol â'r Rhestr Termau) wedi'i brofi.**

Diffinnir angen lleol ar gyfer clystyrau fel pobl mewn angen tŷ fforddiadwy sydd wedi byw o fewn y clwstwr neu'r ardal wledig o gwmpas am 5 mlynedd neu fwy yn olynol, un ai yn union cyn cyflwyno cais neu yn y gorffennol.

Mae'r Datganiad Personol ar y cais yn manylu ar sefyllfa deuluol yr ymgeiswyr, gan nodi eu bod yn gwpl ifanc lleol gyda thri o blant 9, 5 a 3 oed felly yn gofyn am gartref 4 ystafell wely. Mae'r cwpl eisoes yn berchen ar gyn dŷ Cyngor yn Nefyn sy'n destun amod 157, ac yn ôl y datganiad wedi mynd rhy fychan i'w anghenion. Maent felly yn gofyn am gael adeiladu tŷ yn ardal enedigol yr ymgeisydd ym Mhistyll ar dir fferm deuluol. Mae hefyd yn dymuno bod yn agosach i'r fferm deuluol i allu helpu ei dad sy'n nesáu at oed ymddeol efo'r gwaith fferm. Rhaid bod yn glir nad cais am dŷ amaethyddol yw hwn, nac angen amaethyddol wedi ei brofi.

5.5 Tra nad oes amheuaeth bod yr ymgeisydd yn cydymffurfio yn rhannol a maen prawf 1 yn yr ystyr ei fod yn berson lleol, nid yw hynny yn ei hun yn ddigonol i brofi angen. Gan fod yr ymgeisydd eisoes yn berchen ar dŷ yn Nefyn, mae angen i'r Gwasanaeth Cynllunio fod yn gwbl foddol bod yr aelwyd hon mewn gwirioneddol angen am dŷ arall ar y sail nad yw'r tŷ presennol yn dderbyniol ac yn addas i gwrdd â'u hanghenion yn rhesymol. Ochr-yn-ochr â hyn, os yn foddol bod angen o'r fath yn bodoli bydd yn rhaid sicrhau nad oes modd iddynt sicrhau unrhyw eiddo addas ar y farchnad agored yn lleol. Derbyniwyd gwybodaeth ychwanegol gynhwysfawr gan yr ymgeisydd yn dilyn y Pwyllgor diwethaf yn cadarnhau mai 103m² yw maint eu tŷ presennol ac ei fod wedi ei ymestyn yn ddiweddar. Er hynny, mae'n pwysleisio fod eu cegin a'u gardd yn rhy fach, nad oes swyddfa addas i'w waith fel rhaglennwr dadansoddwr, fod problemau parcio a materion gwrthgymdeithasol oll yn ffactorau pam bod eu tŷ presennol yn anaddas ac eu bod angen y tŷ arfaethedig. Cyflwynwyd manylion hefyd o esiamplau o dai 4 llofft presennol sydd ar y farchnad yng nghyffiniau Nefyn a Pistyll, sy'n amrywio o £350,000 - £475,000 gan bwysleisio na fyddai'n gallu fforddio'r tai hyn.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 21/03/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Ymgynghorwyd gyda Tai Teg ar y wybodaeth newydd, yn cynnwys y wybodaeth ariannol am brisiad y tŷ presennol ac ecwiti a bu rhaid i'r ymgeisydd ail gyflwyno cais iddynt. Derbyniwyd copi o ymateb Tai Teg gan yr ymgeisydd yn cadarnhau eu bod wedi asesu'r cais yn erbyn eu meini prawf, ond gan eu bod mewn eiddo addas ar gyfer maint y teulu, yn fforddiadwy a nad oes unrhyw anghenion penodol ganddynt eu bod yn gwrthod y cais. Tra'n gwerthfawrogi sefyllfa'r ymgeisydd, ar sail y wybodaeth newydd sydd i law a chanlyniadau asesiad diweddaraf Tai Teg, nid yw'r ymgeisydd wedi profi mewn angen am dŷ fforddiadwy. Rhaid cofio fel eithriad i bolisi y caniateir tai newydd yng nghefn gwlad yn unig, sydd ddim ond i fod i gael eu caniatáu fel yr opsiwn olaf. Gan nad yw'r ymgeisydd wedi ei profi mewn angen am dŷ fforddiadwy, nid yw'r cais yn gyrraedd gofynion maen prawf 1 y polisi.

5.6 Maen prawf 2 – Mae'r safle yn safle mewn-lenwi rhwng adeiladau sydd wedi'u lliwio ar y Map Mewnosod perthnasol, neu mae'n safle sydd union gyferbyn â chwrtil adeilad lliw

Mae'r llain dan sylw wedi ei leoli gyfochrog ac adeilad sydd wedi ei farcio'n goch ar y Mapiau Mewnosod ac yn agos i ganol cnewyllyn pentref clwstwr Pistyll. Pe byddai angen wedi ei brofi, credir fod y safle yn addas ar gyfer y datblygiad ac yn cydymffurfio a maen prawf 2.

5.7 Maen prawf 3 – Mae'r datblygiad ar raddfa sy'n gyson â chymeriad yr anheddle

Y cyflenwad tai dangosol ar gyfer bob clwstwr o fewn Gwynedd-Dwyfor yn ystod cyfnod Y Cynllun (2011-26) yw 40 uned. Yn y cyfnod rhwng 2011-20, cwblhawyd cyfanswm o 8 uned ym mhob clwstwr a adnabuwyd o fewn Gwynedd-Dwyfor. Roedd safleoedd y banc tir ar hap ar gyfer yr aneddiadau hyn i gyd, h.y. safleoedd gyda chaniatâd cynllunio sy'n bodoli'n barod, ym mis Ebrill 2020, yn 4 uned. Golyga hyn bod lle o fewn y ddarpariaeth ddangosol ar gyfer y Clystyrau yng Ngwynedd-Dwyfor ar hyn o bryd. O ystyried y ffigyrau hyn byddai'n rhesymol derbyn y byddai datblygiad o un tŷ o raddfa sy'n gyson â chymeriad yr anheddle ac felly yn dderbyniol o safbwynt maen prawf 3. Yn ychwanegol tŷ gromen yw'r dyluniad, syn gyson a dyluniad y tŷ gyfochrog a thai yn y cyffiniau.

5.8 Maen prawf 4 – Ni fydd y cynnig yn creu nodwedd ymwthiol yng nghefn gwlad, ac ni fydd yn cyflwyno patrwm datblygu tameidiog, nac yn creu datblygiad rhuban sy'n groes i batrwm datblygu cyffredinol yr anheddle

Ni ystyrir y byddai'r bwriad yn groes i faen prawf 4 o bolisi TAI 6 gan na ystyrir y byddai datblygu'r safle yn creu nodwedd ymwthiol yng nghefn gwlad a byddai datblygu'r safle yma yn ymddangos fel dilyniant i'r patrwm cyffredinol o ddatblygiad a geir ym Mhystyll. Mae'r safle yn agos i gnewyllyn ganol pentref Pistyll a cheir un eiddo arall yn gymharol agos yn uwch i fyny a dros ffordd i'r lon, felly ni fyddai'r datblygiad yn ymddangos allan o le ar y safle dan sylw.

5.9 Maen prawf 5 - Mae maint yr eiddo yn adlewyrchu angen penodol am dŷ fforddiadwy yn nhermau maint y tŷ yn gyffredinol a nifer yr ystafelloedd gwely

Fel nodwyd eisoes, teulu o 5 sydd yma sef cwpl ifanc gyda bachgen 9 oed, merch 5 oed a mab 3 oed. Gofynnir felly am dŷ annedd 4 ystafell wely gyda lloffttydd yr un i'r plant a swyddfa i'r ymgeisydd hefyd. Nid yw tabl Gofod Llwr Tybiedig Canllaw Cynllunio Atodol - Tai Fforddiadwy (Ebrill 2019) yn nodi maint penodol i uned 5 person 4 ystafell wely, ond fe ddisgwyllir i dŷ 6 person 4 ystafell wely fod oddeutu 110m mewn arwynebedd llawr mewnol. Atgoffir y Pwyllgor fod anghysondeb yng ngraddfa'r Cynlluniau argraffwyd yn wreiddiol, oedd yn golygu fod maint y tŷ a nodwyd yn yr adroddiad Pwyllgor 13 Rhagfyr 2021 yn anghywir ond fe gwiriwyd y camgymeriad yn y ffurflen ychwanegol a'u nodi ar y cynlluniau. Gellir cadarnhau

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 21/03/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

fod arwynebedd mewnol y llawr daear oddeutu 71m², gyda'r arwynebedd defnyddiol llawr cyntaf (sef y gofod sydd yn uwch na 1.5m) oddeutu 44m² yn gwneud cyfanswm mewnol o 115m², sydd ddim yn sylweddol fwy na'r maint argymhellir. Codwyd pryder am faint y llain yn flaenorol a cyflwynwyd cynlluniau diwygiedig 27 Ionawr 2022 yn newid gosodiad y tŷ yn agosach i'r ffordd a chulhau'r llain. Ystyrir fod cwtogi'r maint yn welliant i'r cynnig blaenorol.

- 5.10 Ers y Pwyllgor diwethaf, cyflwynwyd prisiad ar ffurf llyfr coch ar gyfer yr eiddo arfaethedig, sy'n datgan pris marchnad agored tebygol o £315,000. Gan fod y prisiad wedi ei wneud gan Syrffewr Siartredig gan ddefnyddio methodoleg Llyfr Coch RICS, rhaid derbyn felly fod sail y prisiad yn dderbyniol. Mae ystyriaeth wedi ei roi yn y prisiad i werthiannau cymharol yn yr ardal yn amrywio o £285,000 - £327,500 dros y 3 mlynedd diwethaf.
- 5.11 Mae rhan 3.3.5 o'r Canllaw Cynllunio Atodol 'Tai Fforddiadwy' yn nodi pris tybiedig uned fforddiadwy (ar sail y math o uned a gynigir ynghyd a'i leoliad). Mae'r Canllaw yn nodi fod hyn yn dangos pris disgwylidig unedau fforddiadwy canolraddol yn yr LSOAs unigol lle gwneir y cais, a bydd, yn fan cychwyn i'r ymgeisydd ac unrhyw drafodaethau gyda'r awdurdod cynllunio lleol. Yn seiliedig felly ar wybodaeth o'r Canllaw Cynllunio Atodol 'Tai Fforddiadwy' (rhan 3.3.5), nodir y pris dangosol canlynol ar gyfer tŷ unigol fforddiadwy (h.y. y math o uned a'i gynigir) ym Mhystyll (pris dangosol sydd yn sail i drafodaethau pellach o ran fforddiadwyedd unedau):

LSOA	Incwm Canolrif yr Aelwyd (2020)	3.5 Gwaith incwm aelwyd	10% lefel y blaendal i dŷ sengl*
Llanaelhaearn	£25,971	£90,899	£30,000

*Gwefan Zoopla: Cyfnod 5 mlynedd Chwefror 2017 – Chwefror 2022 (6 gwerthiant)

Felly: Pris tybiaethol tŷ sengl fforddiadwy ym Mhystyll: £90,899 + £30,000 = **£120,899**

- 5.12 Nid yw'r Uned Strategol Tai wedi ymateb i gadarnhau o ran fforddiadwyedd, beth fyddai'r canran disgownt tebygol fyddai'n rhesymol ar gyfer eiddo newydd sengl canolradd. Awgrymir y byddai angen disgownt o oddeutu 50% i ddod a'r pris yn fforddiadwy i £157,000 fyddai'n fforddiadwy ar gyfer eiddo canolradd. Mae pryder ynglŷn â prisiau tai yn cynyddu, a gall pris yr eiddo / tir gynyddu yn sylweddol yn y dyfodol i lefel lle gellir dadlau na fyddai'r eiddo yn fforddiadwy ta waeth y lefel disgownt, ac bydd posib derbyn cais i godi'r cytundeb 106. Nodir fod y Cynllun Datblygu Lleol ond yn cefnogi cynigion am unedau fforddiadwy ble gellir sicrhau eu bod yn aros yn fforddiadwy am byth. Mewn lleoliad uchel o'r fath gyda golygfeydd arfordirol all ddylanwadu ar bris y tŷ i'r dyfodol, ni ellir bod yn sicr y byddai'r tŷ yn parhau'n fforddiadwy i'r dyfodol. -

- 5.13 **Maen prawf 6 - Oherwydd y lleoliad gwledig mwy sensitif, rhaid i'r datblygiad ddefnyddio nodweddion naturiol y safle yn y ffordd orau bosib a chadw unrhyw nodweddion naturiol sy'n bresennol ar ymylon y safle neu ar ei ffin sy'n werth eu cadw**

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 21/03/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Clawdd pridd gydag eithin ar ei ben yw terfyn blaen presennol sy'n rhedeg gyda'r ffordd. Nid yw'r terfyn deheuol wedi ei ddiffinio i'r un graddau gyda llwyn eithin yma ac acw. Datganwyd pryder fod y cynlluniau gwreiddiol yn dangos bwriad i ddymchwel y clawdd blaen a chodi wal derfyn fel eiddo Uwch y Dôn yn ei le a gosod ffens ar weddill y ffiniau. Fe nodir bod Swyddog yr AHNE wedi awgrymu newidiadau cyn belled â'r terfynau, gan awgrymu cadw'r clawdd pridd presennol fel terfyn rhwng y safle a'r lôn, creu mynedfa addas i leoliad gwledig (wal garreg neu glawdd) a chodi clawdd bychan a chyflwyno tirlunio ar hyd y terfynau. Wedi tynnu sylw'r ymgeisydd at y pryderon, cyflwynwyd cynllun safle diwygiedig yn dilyn y Pwyllgor diwethaf yn cadw'r clawdd terfyn a chyflwyno tirlunio i weddill y terfynau. Mae'r newidiadau yn fwy ystyriol gan gadw a defnyddio nodweddion naturiol presennol a pharchu cymeriad gwledig y safle sensitif o fewn yr AHNE. Mae'r diwygiadau bellach yn bodloni gofynion maen prawf 6 y polisi.

5.14 Maen prawf 7 – Mae mecanwaith i gyfyngu meddiannaeth y tŷ yn y lle cyntaf ac am byth wedi hynny i'r rheini a chanddynt angen am dŷ fforddiadwy

Petai'r holl faterion yn dderbyniol byddai'n bosibl clymu'r annedd arfaethedig fel tŷ fforddiadwy drwy gytundeb 106. Fodd bynnag, mae polisi TAI 6 ynghyd a Pholisiau PS 17 a TAI 15 yn hyrwyddo tai fforddiadwy yn unig ar o fewn clystyrau fel Pistyll. Nid yn unig y dylai'r tai fod yn fforddiadwy i'r ymgeiswyr (perchennog cyntaf) ond dylai'r tai barhau'n fforddiadwy i unrhyw ddarpar brynwyr yn y dyfodol hefyd. Gan nad yw'r ymgeisydd wedi profi'n gymwys eu bod mewn angen am dŷ fforddiadwy, nid yw'r bwriad yn cydymffurfio a gofynion maen prawf 7 ychwaith.

5.15 Yn sgil yr uchod felly gwelir nad yw'r bwriad yma yn cwrdd gyda maen prawf 1 a 7 o Bolisi TAI 6 a'i fod hefyd yn groes i ofynion Polisi PS 17 a TAI 15.

Mwynderau gweledol

5.16 Tŷ o ddyluniad deulawr gromen sydd yma gyda tho llechi a phaneli solar a waliau rendr. Mae'n ddyluniad cymharol syml ac yn debyg o ran dyluniad i dai gromen eraill yng nghyffiniau'r safle. Ers y Pwyllgor diwethaf mae gosodiad y tŷ a maint y llain wedi newid. Mae'r tŷ wedi ei symud yn agosach at y ffordd, gan gynnig gwell dilyniant i'r linell datblygu Uwch y Don. Byddai prif wyneb y tŷ, gyda'r drws blaen wedi ei gyfeirio at y de gyda thalcen ochr y tŷ a ffenestr llawr cyntaf fawr yn wynebu'r ffordd, fel gosodiad eiddo Uwch y Dôn. Mae'r cae ar lethr felly byddai'r eiddo ar lefel uwch na'r cymydog. Fel sydd eisoes wedi ei nodi ystyrir fod maint y tŷ yn cael ei ystyried yn dderbyniol. Mae'r diwygiadau sydd wedi eu gwneud i gwtogi a chulhau'r llain ers y Pwyllgor diwethaf hefyd yn cael eu hystyried yn welliant ac yn fwy rhesymol i dŷ fforddiadwy. Fel y soniwyd eisoes, mae cadw'r clawdd terfyn a chyflwyno'r tirlunio i'r terfynau yn welliant gan fod yn fwy ystyriol o nodweddion cymeriad y cyffiniau a'i leoliad gwledig. Derbyniwyd ymateb gan y Swyddog AHNE i'r ail ymgynghoriad sy'n datgan fod yr addasiadau sydd wedi eu gwneud i'r terfynau, yr adwy a'r tirlunio ychwanegol yn ateb y pryderon o ran yr effaith ar yr AHNE. Cesglir felly y gallai tŷ fod yn dderbyniol ar y safle, heb achosi niwed arwyddocaol o ran mwynderau gweledol yr ardal nac effaith ar gymeriad yr AHNE a Thirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol ehangach. Mae'r bwriad felly yn cydymffurfio a gofynion polisiâu PCYFF 3, AMG 1 ac AT1 yn yr achos yma.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 21/03/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.17 Ceir tŷ annedd islaw i'r gogledd o'r safle, sef Uwch y Dôn ac un tŷ arall yn uwch i fyny a dros y ffordd i gyfeiriad y de orllewin, sef Yr Hen Ysgol. Mae gosodiad Yr Hen Ysgol oddeutu 30 metr i ffwrdd felly yn ddigon pell ac ar draws y ffordd i olygu na fyddai effaith sylweddol ar eu mwynderau. Byddai'r tŷ arfaethedig wedi ei osod ar lefel uwch nac Uwch y Dôn gyda'r cwrtil yn cyffwrdd ei derfyn. Ceir nifer o ffenestri ar gefn eiddo Uwch y Don a defnyddir y rhan cwrtil sy'n cyffwrdd y llain fel eu llecyn parcio. Dangosir dwy ffenestr llawr daear ac un ffenestr do (swyddfa) ar ochr gogleddol y tŷ fyddai'n wynebu'r eiddo yma, gyda phellter o oddeutu 18m yn cael ei ddangos yn y Cynllun Safle o wal ochr y bwriad i wal gefn Uwch y Dôn. Nid yw'r cynllun croestoriad a gyflwynwyd yn dangos perthynas lefelau'r tŷ arfaethedig gyda Uwch y Dôn. Derbyniwyd Cynllun Diwygiedig yn symud gosodiad y tŷ yn agosach i'r ffordd a chyflwyno thirlunio ar y terfyn gyda Uwch y Don. O ystyried y pellter rhwng y ffenestri a'r bwriad i dirlunio'r terfyn cysylltiol, ni ystyrir y byddai'r bwriad yn ymwthiol nac yn amharu'n sylweddol ar breifatrwydd y cymdogion. a gyda'r tirlunio arfaethedig ar y terfyn, byddai preifatrwydd yn cael ei warchod ymhellach. Ystyrir felly fod y bwriad yn dderbyniol o agwedd polisi PCYFF 2 y CDLL. Er hynny, nid yw'n gwneud i ffwrdd a'r ffaith nad yw'r bwriad yn cwrdd â gofynion y polisïau tai sy'n gofyn bod angen am dŷ fforddiadwy wedi ei brofi.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.18 Fe wasanaethir y safle gan ffordd sirol ddi-ddosbarth lethrog sy'n arwain i fyny o ganol y pentref i gyfeiriad y llain. Mae'r bwriad yn dangos y bwriedir addasu mynediad amaethyddol bresennol i wasanaethu'r tŷ annedd sydd yng nghornel uchaf y cae. Mae'r ffordd yn y rhan yma yn syth a serth ac ystyrir y byddai modd darparu mynedfa addas gyda lleiniau gweledd boddhaol i'r ddau gyfeiriad. Fel y nodwyd eisoes mae maint y llain wedi ei gulhau a thriniaeth ffiniau wedi eu addasu fel bod y clawdd terfyn yn cael ei gadw, ond nid oes newid i leoliad y fynedfa. Mae lle parcio wedi ei ddangos o fewn y llain a lle troi cerbyd i allu mynd allan mewn gêr blaen. Ni dderbyniwyd ymateb gan yr Uned Drafnidiaeth i'r ymgynghoriad. Er y byddai ymateb yr uned Drafnidiaeth yn fuddiol, credir fod gosodiad a gweledd y fynedfa ar ffordd syth yn foddhaol ac yn bodloni gofynion polisïau TRA 2 a TRA 4 y CDLL.

Materion bioamrywiaeth

- 5.19 Mae safle'r datblygiad arfaethedig yn gorwedd oddi fewn Safle Bywyd Gwyllt Dolydd Pistyll. Fel canlyniad, gofynnodd yr Uned Bioamrywiaeth fod Asesiad Ecolegol Cychwynnol yn cael ei gyflwyno. Cyflwynwyd yr Asesiad Ecolegol yn dilyn gohiriad gan Bwyllgor Cynllunio 13 Rhagfyr 2021 ac fe ymgynghorwyd arno. Ymddengys fod yr adroddiad yn foddhaol ac yn cynnig nifer o fesurau lliniaru a gwelliannau bioamrywiaeth a ellir gosod fel amod, pe ganiateir y cais. Mae rhain yn cynnwys mesurau rheoli Llysiâu'r Dial, creu cynllun rheoli bywyd gwyllt, gweithrediad clirio llystyfiant, cael caniatâd i greu cylfat, cael Ecolegydd yn bresennol yn ystod gwaith tyllu, dilyn canllawiau goleuo allanol a dilyn holl argymhellion yr Ecolegydd. Gyda'r amod a argymhellir gan yr Uned Bioamrywiaeth ystyrir fod y bwriad yn bodloni gofynion polisi AMG 6 y CDLL. Mae hyn yn goresgyn rheswm gwrthod rhif 3 a osodwyd yn yr adroddiad Pwyllgor blaenorol.
- 5.20 Nid oedd unrhyw ymateb wedi ei dderbyn gan Cyfoeth Naturiol Cymru i'r ymgynghoriad cyntaf, ond fe dderbyniwyd ymateb i'r ail ymgynghoriad (gweler uchod). Fe nodwyd y gallai'r cynnig effeithio ar Ardal Cadwraeth Arbennig (ACA) Pen Llŷn a Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig (SoDdGA) Porth Dinllaen sydd wedi ei ddynodi ar glogwyni arfordirol Pistyll oddeutu 270m o bellter i ffwrdd o'r safle i lawr y llethr. Awgrymwyd felly bod Asesiad o Effaith Sylweddol Tebygol o dan Reoliad 63 Gwarchod Cynefinoedd a Rhywogaethau 2017 yn cael ei baratoi. Mae'r

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 21/03/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Uned Bioamrywiaeth wedi cynnal prawf Rheoliad 63 yn unol ac argymhellion CNC ac yn dod i'r casgliad oherwydd maint y datblygiad y gallai Cyngor Gwynedd fod yn hyderus na fydd y datblygiad yn arwain at Effaith Arwyddocaol Sylweddol Negyddol ar nodweddion na phrosesau ACA Pen Llyn a'r Sarnau, nac SoDdGA Porth Dinllaen i Porth Pistyll. Ar sail asesiad Bioamrywiaeth, ystyrir fod y bwriad yn annhebygol o gael effaith arwyddocaol ar y dynodiadau tir felly yn bodloni gofynion polisiau PS 19 ac AMG 5 CDLI.

6. Casgliadau:

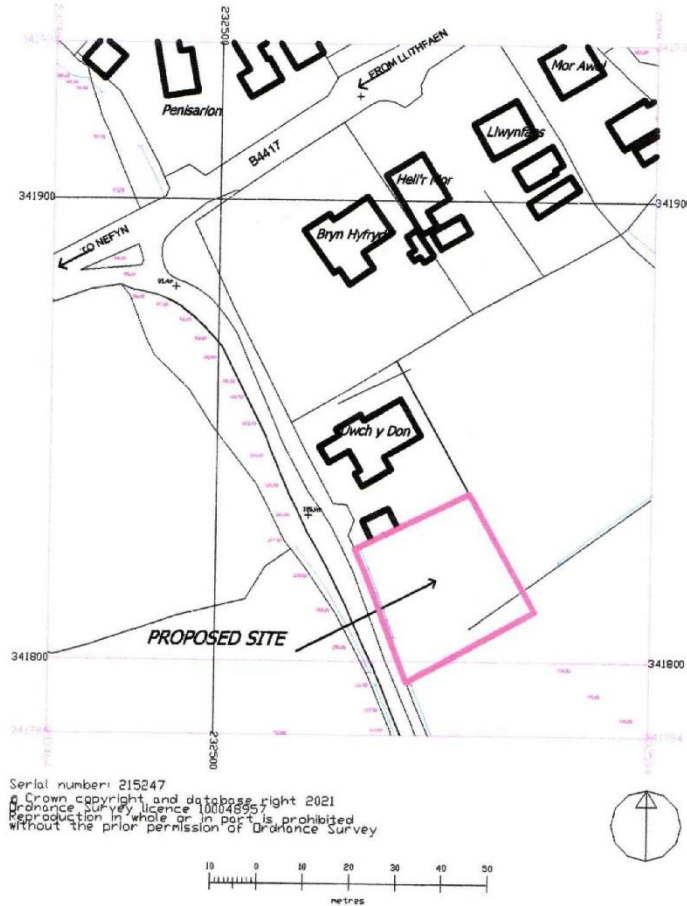
- 6.1 Wedi pwyso a mesur y bwriad yn erbyn y polisiau perthnasol a rhoddi ystyriaeth lawn i'r wybodaeth newydd ddaeth i law, â'r ymatebion ymgynghoriadau a'r llythyrau cefnogi, cesglir fod y bwriad yn ei hanfod yn groes i ofynion polisi TAI 6 y CDLI. Nid yw'r ymgeiswyr wedi profi i fod mewn gwir angen am dŷ oherwydd eu sefyllfa o fod yn berchen ar dŷ addas presennol. Tra'n cydnabod bod y safle yn addas mewn pentref Clwstwr wedi ei leoli gerllaw tŷ wedi ei farcio'n goch, nid yw'r bwriad yn cwrdd â holl feini prawf polisi TAI 6. Gwerthfawrogir hefyd y byddai gwerthu'r eiddo presennol sy'n destun amod 157 yn rhyddhau tŷ i drigolion lleol, fodd bynnag nid yw hyn yn cyfiawnhau caniatáu adeiladu mewn lleoliad eithriad cefn gwlad. Sylweddolir sefyllfa rhwystredig yr ymgeiswyr a'u dymuniad i symud, er hynny ni ellir gwyro oddi wrth y polisiau sy'n gofyn bod angen wedi ei brofi am dŷ fforddiadwy. Ar sail yr asesiad uchod ac ymateb diweddaraf Tai Teg, nid oes dewis ond gwrthod y cais.

7. Argymhelliad:

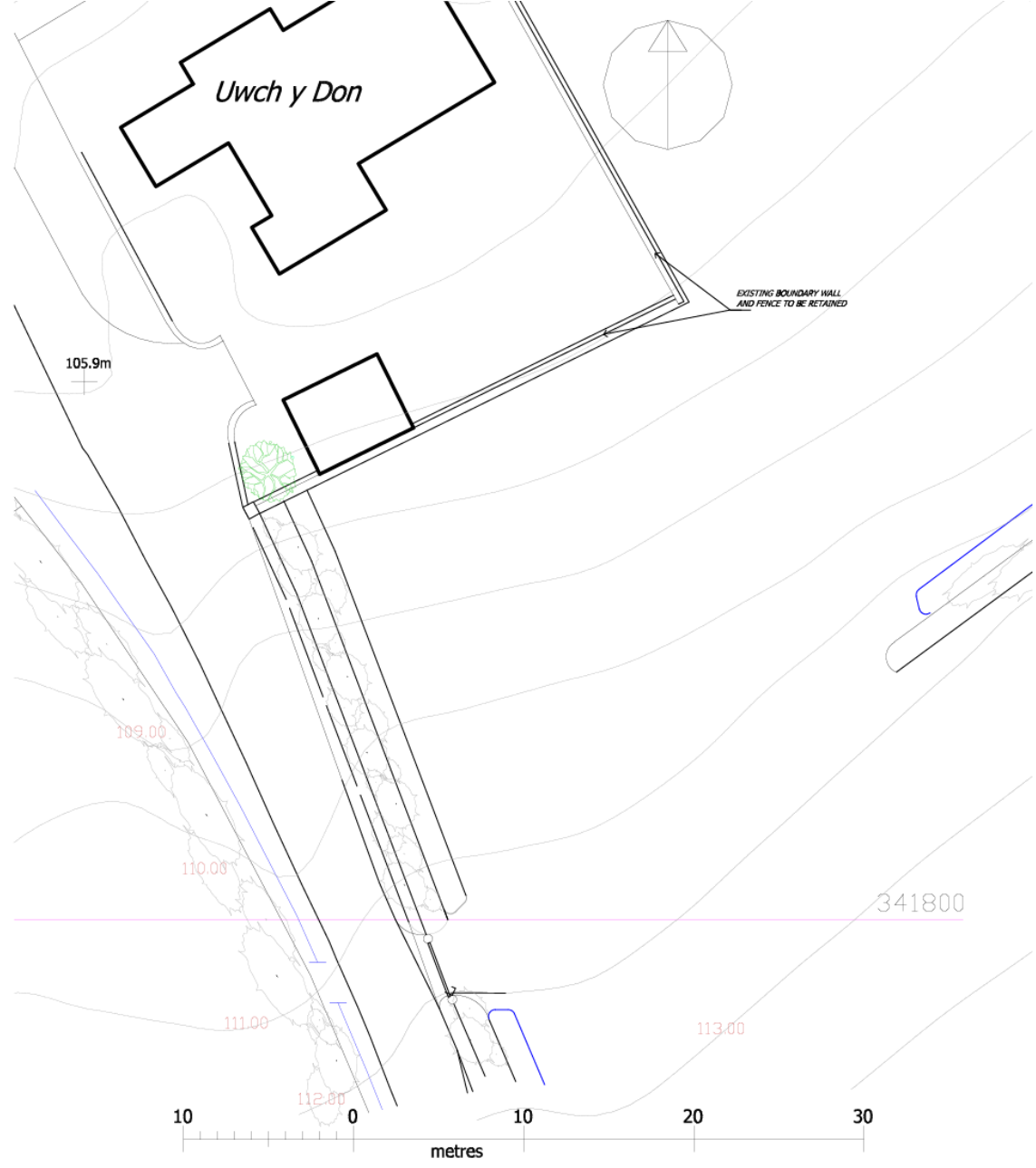
Gwrthod – rhesymau

1. Nid yw'r ymgeiswyr wedi profi gwir angen am dŷ fforddiadwy angen lleol yn llawn, felly mae'r bwriad yn groes i faen prawf 1 a 7 o Bolisi TAI 6, Tai 15 a PS 17 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn ac i ofynion y Canllaw Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy (2019).

Ordnance Survey
Uknapcentre.com



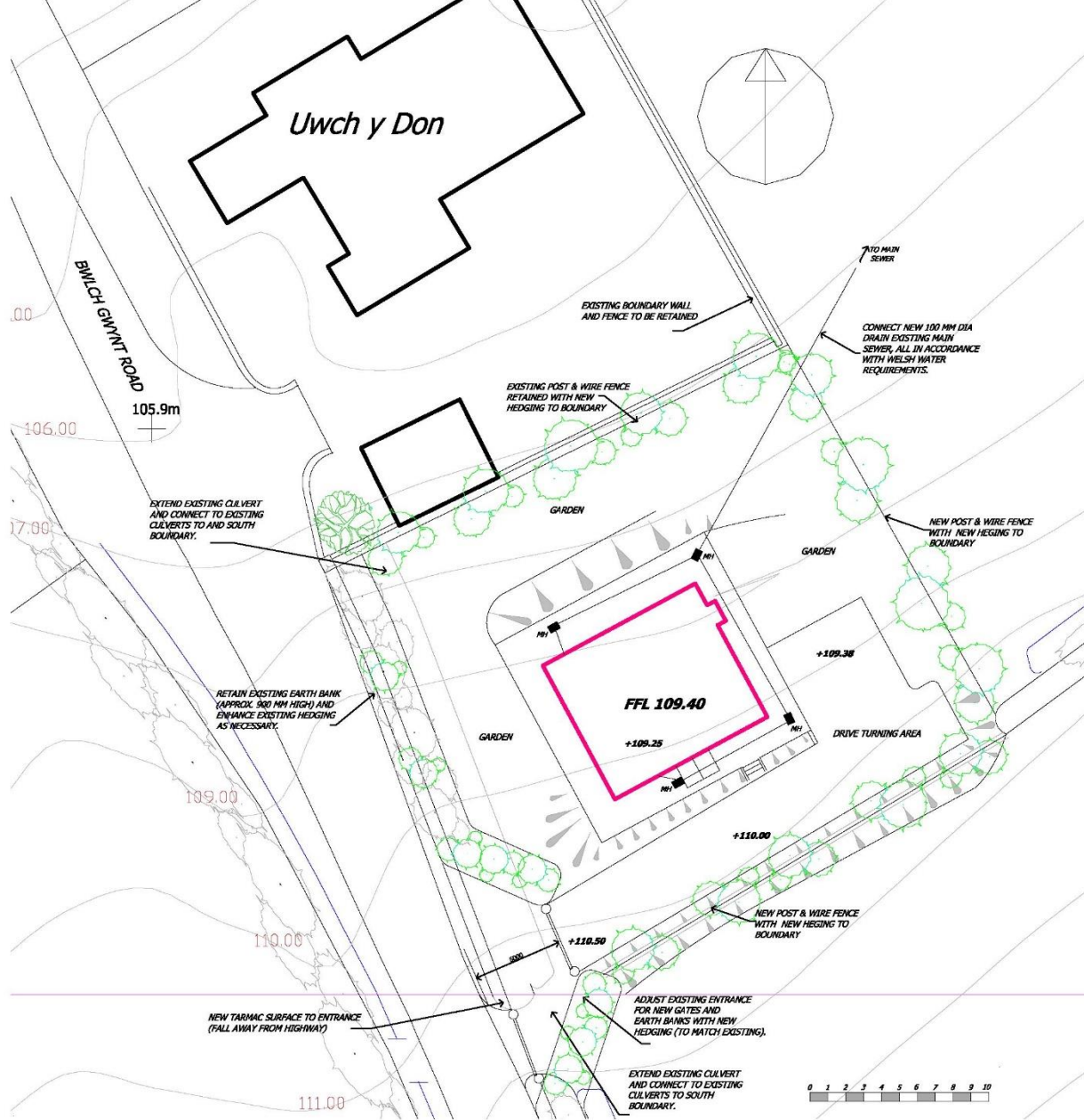
**PROPOSED AFFORDABLE DWELLING ON LAND ADJOINING
 UWCH Y DON, BWLCH GWYNT ROAD PISTYLL,
 GWYNEDD LL53 6LP
 for GETHIN JONES AND RHIANNON EVANS
 LOCATION PLAN**



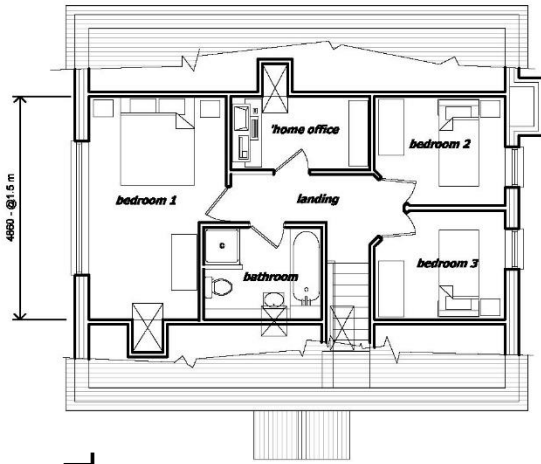
Tud. 184

**PROPOSED AFFORDABLE DWELLING ON LAND ADJOINING UWCH Y DON,
BWLCH GWYNT ROAD, PISTYLL, GWYNEDD LL53 6LP
for GETHIN JONES AND RHIANNON EVANS**

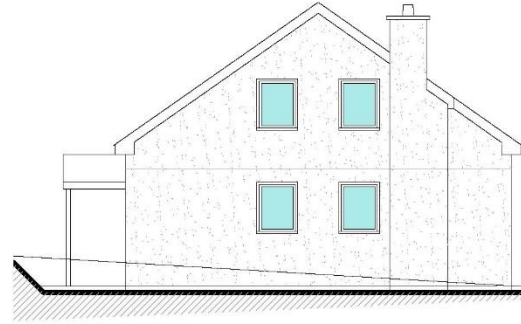
Tud. 185



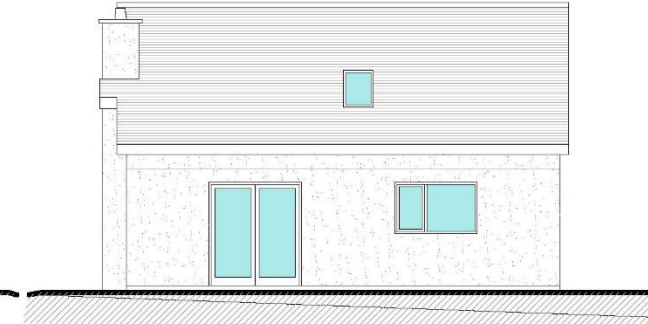
PROPOSED AFFORDABLE DWELLING ON LAND ADJOINING UWCH Y DON, BWLCH GWYNT ROAD
PISTYLL, GWYNEDD LL53 6LP
for GETHIN JONES AND RHIANNON EVANS



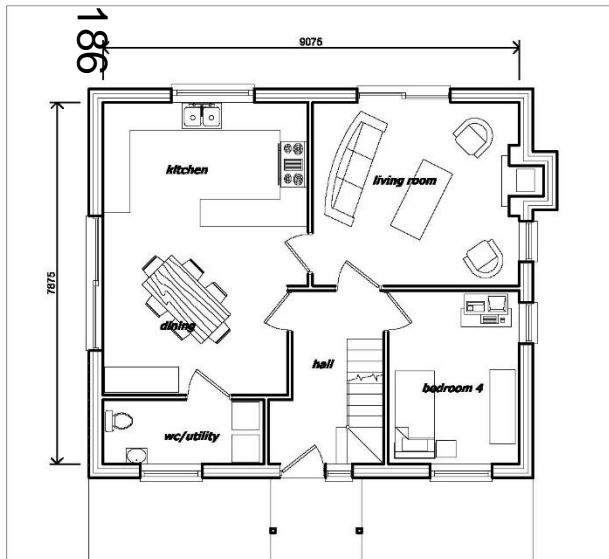
FIRST FLOOR PLAN (44 m²)



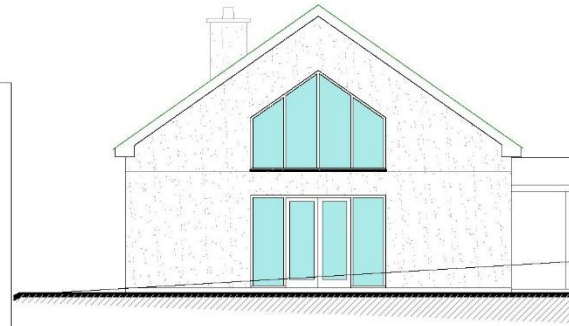
EAST ELEVATION



NORTH ELEVATION



GROUND FLOOR PLAN (71 m²)



WEST ELEVATION



SOUTH ELEVATION

**PROPOSED AFFORDABLE DWELLING
ON LAND ADJOINING UWCH Y DON,
BWLCH GWYNT ROAD, PISTYLL,
GWYNEDD LL53 6LP
for GETHIN JONES & RHIANNON EVANS**

PROPOSED PLANS AND ELEVATIONS

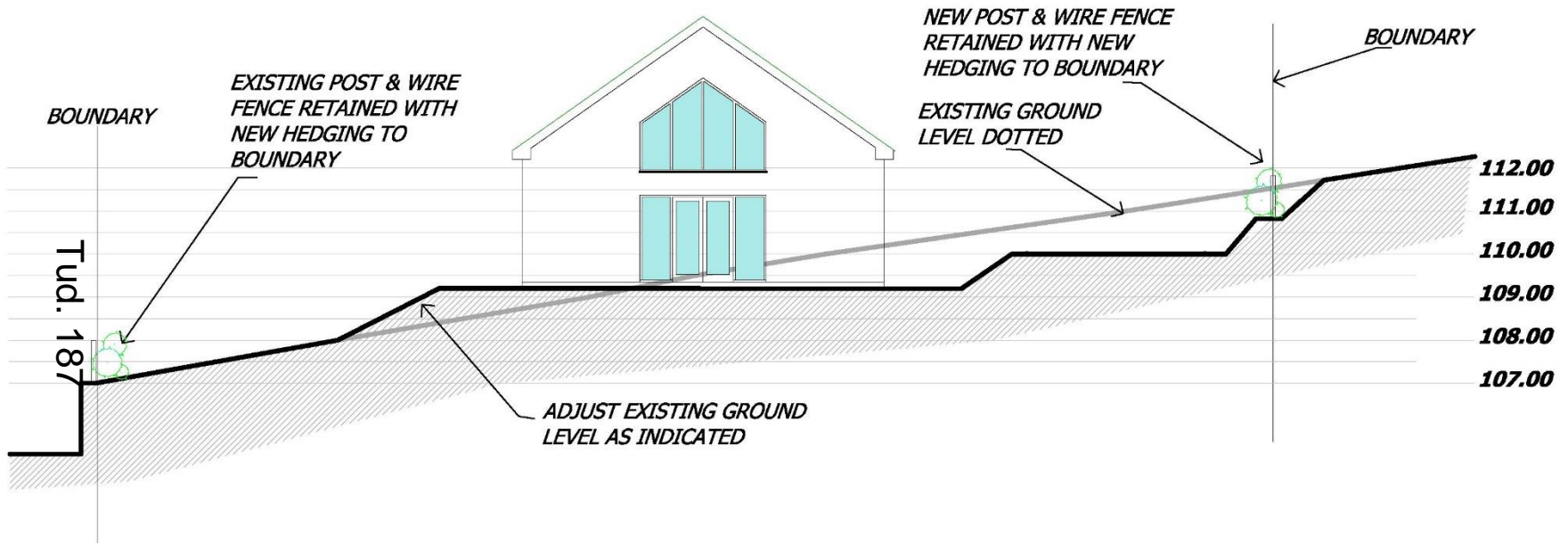
SCALE 1 : 100 @ A2 JUNE 2021. DRG NO. 2105/gj/003 A

FINISHES.

ROOF.
WELSH SLATES + SOLAR PANELS

WALLS
SELF COLOURED RENDERING - COLOUR ASH WHITE

DOORS AND WINDOWS
PVC - COLOUR CHARCOAL GRAY.



PROPOSED AFFORDABLE DWELLING ON LAND ADJOINING UWCH Y DON, BWLCH GWYNT ROAD, PISTYLL, GWYNEDD LL53 6LP
for GETHIN JONES AND RHIANNON EVANS.



Tud. 188



Tud. 189



Tud. 190



Tud. 191



Tud. 192

Eitem 5.6

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/04/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Rhif: 6

Cais Rhif: C21/0959/11/LL

Dyddiad 01/10/2021

Cofrestru:

Math y Cais: Llawn

Cymuned: Bangor

Ward: Deiniol

Bwriad: Codi adeilad newydd ar gyfer 6 uned breswyl, newid defnydd y llawr gwaelod i wagle hyblyg Defnydd Dosbarth A1, A2, A3 a/neu B1 ynghyd ac addasu'r lloriau uwchben i 18 fflat gyda newidiadau ac estyniadau cysylltiedig.

Lleoliad: 290 - 294 Stryd Fawr, Bangor, Gwynedd, LL57 1UL

Crynodeb o'r Argymhelliad: GWRTHOD

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/04/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais llawn yw hwn ar gyfer codi adeilad newydd ar gyfer 6 fflat breswyl, newid defnydd y llawr gwaelod i wagle hyblyg Defnydd Dosbarth A1, A2 ac A3 a/neu B1 ynghyd ag addasu'r lloriau uwchben i 18 fflat breswyl gyda newidiadau ac estyniadau allanol. Gellir rhannu'r cais is sawl elfen wahanol sy'n cynnwys: -
- Codi adeilad newydd 3 llawr ar wahân yng nghefn y safle ar gyfer darparu 6 fflat breswyl 2 lofft maint arwynebedd llawr o 68m².
 - Newid defnydd llawr cyntaf y cyn-siop i ddefnyddiau hyblyg fel siop (Defnydd Dosbarth A1), gwasanaeth ariannol a ffröffesiynol (Defnydd Dosbarth A2), bwyd a diod (Defnydd Dosbarth A3) a/neu fusnes (Defnydd Dosbarth B1) – creu *hwb menter hyblyg* defnyddiau cymysg.
 - Mân newidiadau i edrychiadau presennol blaen y siop.
 - Darparu 18 fflat uwchben y siop bresennol ar 2 lawr i gynnwys 16 x uned 1 llofft a 2 x uned 2 lofft yn amrywio mewn maint o 30m² i 80m².
 - Ymestyn a newidiadau i gefn yr adeilad presennol er mwyn galluogi darparu rhai o'r unedau preswyl a balconiau.
 - Darparu 5 llecyn parcio car ynghyd a llochesi gadw beics yng nghefn yr adeilad presennol.
 - Defnyddio rhodfa breifat yng nghefn yr eiddo sy'n hwynebu'r Stryd Fawr i wasanaethu'r safle.
 - Lleoli storfeydd storio biniau yng nghefn yr adeilad presennol.
 - Lleoli llecyn amwynder bach/teras yng nghefn yr adeilad presennol ynghyd a thirweddu *meddal a chaled*.
- 1.2 Mae'r adeilad a'r safle wedi eu lleoli oddi fewn i ganol y ddinas ynghyd ag oddi fewn i ffin datblygu fel y'i cynhwysir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, 2017 (CDLL). Nodir hefyd bod yr adeilad wedi ei leoli o fewn canol tref a phrif ardal manwerthu'r ddinas. Mae'n adeilad 3 llawr oes Fictoraidd hwyr gyda ffenestri siop fodern iddo ar y llawr gwaelod a'r waliau uwchben o wneuthuriad gwaith bric glan coch ynghyd ac wyneb carreg naturiol a ffenestri amrywiol eu maint a'u dyluniad.
- 1.3 Lleolir cymysgedd o ddefnyddiau o amgylch eiddo'r cais gan gynnwys defnyddiau preswyl ar ffurf fflatiau, masnachol ynghyd a maes parcio cyhoeddus Plas Llwyd. Tir diffaith a llystyfiant arno sydd yn bresennol yng nghefn y safle wedi ei osod rhwng y ddau faes parcio cyhoeddus gyda rhodfa gul yn cysylltu'r safle gyda ffordd sirol ddi-ddosbarth Ffordd Plas Llwyd (i'r de o safle'r cais) ac sy'n cael ei ddefnyddio'n bresennol gan fusnesau lleol ar gyfer gwasanaethu, storio/casglu sbwriel. Daeth defnydd y siop flaenorol i ben ym Medi, 2020.
- 1.4 Ni ystyrir bod y bwriad yn ddatblygiad *mawr* o dan ddiffiniad Llywodraeth Cymru gan nad yw fflatiau yn cael eu dehongli fel anheddau preswyl ac, i'r perwyl hyn, nid oedd hi'n ofynnol i'r ymgeisydd gyflwyno adroddiad Ymgynghori Cyn Ymgeisio Cais ("PAC") gyda'r cais cynllunio hwn.
- 1.5 Er mwyn cefnogi'r cais cyflwynwyd Nodyn Technegol ar Drafnidiaeth, Datganiad Dylunio, Mynediad a Chynllunio (diwygiedig), datganiadau parthed prisiad y fflatiau arfaethedig, chyflenwad ac angen am unedau rhentu ym Mangor ynghyd a Datganiad Iaith.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/04/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

2. Polisiâu Perthnasol:

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

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

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

PS 1 – yr iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig.

PS 2 – isadeiledd a chyfraniadau gan ddatblygwyr.

PS 4 – trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygrychedd.

PS 5 – datblygu cynaliadwy.

PS 6 – lliniaru effeithiau newid hinsawdd ac addasu iddynt.

PS15 – datblygiadau canol trefi a manwerthu.

PS 17 – strategaeth aneddleoedd.

ISA 1 – darpariaeth isadeiledd.

TRA 2 - safonau parcio.

TRA 4 – rheoli ardrawiadau cludiant.

PCYFF 1 – ffiniau datblygu.

PCYFF 2 – meini prawf datblygu.

PCYFF 3 – dylunio a siapiau lle.

PCYFF 4 – dylunio a thirweddu.

PCYFF 5 – rheoli carbon.

PCYFF 6 – cadwraeth dwr.

TAI 1 – tai yn y ganolfan isranbarthol a'r canolfannau gwasanaeth trefol.

TAI 8 – cymysgedd briodol o dai.

TAI 9 - isrannu eiddo presennol i fflatiau hunan gwasanaethol a thai.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/04/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

TAI 15 - trothwy tai fforddiadwy a'u dosbarthiad.

Canllawiau Dylunio Gwynedd.

Cyngor Cynllunio Atodol (CCA): Cymysgedd Tai.

Llecynnau Agored Mewn Datblygiadau Tai Newydd.

Tai Fforddiadwy.

Ymrwymadau Cynllunio.

Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy.

Newid Defnydd Gwasanaethau a Chyfleusterau Cymunedol, Safleoedd Cyflogaeth ac Unedau Manwerthu.

Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysg.

Llecynnau Agored mewn Datblygiadau Tai Newydd.

2.4 Polisiau Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 11 (2021).

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040.

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

NCT 12: Dylunio (2016).

NCT 18: Trafnidiaeth (2007).

NCT 20: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg (2017).

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Yr hanes cynllunio mwyaf diweddar ynglŷn â'r eiddo arbennig hwn yw ymholiad cyn cyflwyno cais rhif Y21/0646: -

1. Newid defnydd llawr gwaelod o Ddosbarth Defnydd A1 siop segur i Ddosbarth Defnydd A1; A2 (gwasanaethau proffesiynol ac ariannol); A3 (caffi/bwyty) neu B1 (busnes).
2. Newid defnydd llawr cyntaf ar gyfer creu 9 uned breswyl.
3. Newid defnydd yr ail lawr ar gyfer creu 6 uned breswyl.
4. Estyniadau yn y cefn i greu 3 uned breswyl.
5. Codi adeilad newydd yn y cefn ar gyfer creu 6 uned breswyl.

Ymatebwyd drwy ddatgan - (i) byddai angen cyfiawnhad grymus i gefnogi'r fath ddatblygiad gan ystyried bod Bangor eisoes wedi cyrraedd ei lefel dangosol ar gyfer darpariaeth tai o fewn cyfnod y Cynllun; (ii) byddai angen cyflwyno datganiad iaith Gymraeg; (iii) disgwylir byddai o leiaf 4.8 uned neu 20% o'r cyfanswm unedau yn rhai fforddiadwy a byddai angen hefyd cyfiawnhau'r cais ar sail cymysg briodol o unedau preswyl a fyddai'n cyfarch angen lleol y gymuned gyfan; (iv) roedd digon o gapasiti yn yr ysgolion lleol ar gyfer y fath bwriad yn seiliedig ar ffigyrau 2020 ond

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/04/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

fe all y sefyllfa newid erbyn i unrhyw gais gael ei gyflwyno; (v) byddai rhaid sicrhau bod y datblygiad yn darparu llecynnau chwarae digonol o fewn y safle neu rhoi cyfraniad ar gyfer llecynnau chwarae oddi allan y safle; (vii) byddai angen datganiad dwr gyda unrhyw gais cynllunio; (viii) byddai angen sicrhau bod defnyddiau'r llawr gwaelod yn cydymffurfio a'r polisiau perthnasol parthed gwarchod a hybu bywiogrwydd a hyfywdra canol trefi; (ix) angen diogelu mwynderau preswyl defnyddwyr/deiliaid cyfagos; (x) angen diogelu mwynderau gweledol yr ardal a (x) angen sicrhau bod y fynedfa a'r trefniant parcio ar gyfer y bwriad yn dderbyniol.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Cytuno mewn egwyddor ond pryderon ynglŷn â fflatiau stiwdio. Dylai'r unedau fod yn opsiynau ar gyfer myfyrwyr a phreswylwyr lleol, yn darparu tenantiaeth hirdymor a man cychwyn cartref da

Uned Drafnidiaeth: Dim ymateb.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Dim sylwadau i'w gwneud ar y datblygiad arfaethedig.

Dŵr Cymru: Amod cytuno manylion diogelu integredd y garthffos gyhoeddus sy'n croesi'r safle neu manylion i'w ail-gyfeirio.

Uned Gwarchod y Cyhoedd: Er mwyn diogelu trigolion yr ardal, unrhyw waith dymchwel ac adeiladu digwydd rhwng yr oriau 09:00-18:00 Dydd Llun - Dydd Gwener, 09:00-13:00 Dydd Sadwrn, a dim o gwbl ar Ddydd Sul a Gŵyl Banc.

Gan fod yr ymgeisydd yn bwriadu newid defnydd yr adeilad yn fflatiau preswyl ac yn unedau masnachol ar y llawr gwaelod, rhaid ymgymryd â mesuriadau inswleiddio sŵn i amddiffyn y fflatiau preswyl o'r agwedd fasnachol y datblygiad ac i'r gwrthwyneb.

Rhaid cynnal mesuriadau gwrthsain rhwng fflatiau preswyl ac unedau masnachol yn unol â Rheoliadau Adeiladu, a sicrhau bod y lefelau sŵn yn yr eiddo preswyl yn cadw at BS 8233: 2014.

Gan y cynigir i'r llawr gwaelod gael ei ddefnyddio fel uned fasnachol, gan gynnwys defnydd A3 rhaid i'r Awdurdod gymeradwyo unrhyw offer / peiriannau, uned echdynnu cyn ei osod. Gall categorïau A3 (bwyty / caffi) achosi problemau gydag arogleuon a sŵn. Felly, bydd unrhyw offer neu beiriannau sydd yn cael ei ddefnyddio yn gysylltiedig â'r datblygiad A3 ac unrhyw sŵn sydd yn ei deillio o'i defnydd yn cydymffurfio gyda Chyfraddiad Sŵn 25, rhwng yr oriau

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/04/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

o 2300 a 0700 Cyfraddiad Sŵn 30 ar unrhyw adeg arall; wrth fesur tu fewn i unrhyw eiddo preswyl cyfagos.

Rhaid darparu gwybodaeth am yr unedau echdynnu ynghyd â mesurau rheoli aroglau i'r Awdurdod.

Mae casgliad o wastraff efo'r potensial i atynnu llygod i'r ardal a chreu arogleuon. Wrth newid defnydd yr adeilad i gynyddu nifer o breswylwyr, fydd cynyddiad yn y swm o wastraff sydd yn cael ei gynhyrchu a bydd rhaid i'r ymgeisydd darparu cyfleusterau storio gwastraff ar gyfer y datblygiad.

Uned Strategol Tai:

Gwybodaeth am angen:

Dengys yr isod nifer o ymgeiswyr sydd yn dymuno byw yn yr ardal:
- 60 o ymgeiswyr o'r gofrestr Tai Teg am eiddo canolraddol ym Mangor a 517 o ymgeiswyr o'r gofrestr aros tai cyffredin am eiddo cymdeithasol yn ward Deiniol.

Gwybodaeth am y math o angen:

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

2 Nifer o stafelloedd gwely (perchnogi neu ran berchnogi (Tai Teg) - 1 gwely 3%; 2 gwely 50%; 3 gwely 40%; 4 gwely 7% a 5 gwely 0%.

- Nifer o stafell wely (Tîm Opsiynau Tai) - 1 gwely 40%; 2 gwely 40% ;3 gwely 15%; 4 gwely 5% a 5 gwely 0%.

Disgwylir i'r cynllun gynnwys 20% o dai fforddiadwy.

Uned Dwr ac Amgylchedd:

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

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

Oherwydd maint a natur y datblygiad mae posib bydd angen darparu cais i'r Corff Cymeradwy SDS i'w gymeradwyo cyn dechrau'r gwaith adeiladu. Nid oes cynllun draenio wedi ei gyflwyno a hyd

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/04/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

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 cynner gyda'r CCS.

Uned Iaith: Dim ymateb.

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

- Er efallai byddai egwyddor y bwriad yn dderbyniol, nid oes gwybodaeth clir ar sut bydd y bwriad yn cyfarfod anghenion lleol y gymuned ar gyfer unedau preswyl ychwanegol (gan gynnwys yr angen am unedau fforddiadwy) ym Mangor.
- Dylai'r datblygiad gael ei drin fel "datblygiad mawr".
- Dim gwybodaeth glir ar gymysgedd addas o dai ar gyfer y safle hwn.
- Dim asesiad ieithyddol wedi ei gyflwyno.
- Dim tystiolaeth parthed pam na ellir defnyddio'r llawr gwaelod fel Defnydd Dosbarth A3 (siop) a dim tystiolaeth sy'n dangos bod y bwriad yn hybu bywiogrwydd a hyfywdra canol tref Bangor.
- Dim manylion parthed yr egwyddorion y tu ôl i ddyluniad a graddfa'r bwriad ynghyd a materion priffyrdd/mynedfa.
- Dim asesiad ecolegol wedi ei gyflwyno.
- Dim manylion draenio wedi ei gyflwyno.
- Mae potensial i'r bwriad amharu'n andwyol ar breifatrwydd a cholli golau i eiddo'r gwrthwynebydd.
- Nid yw'r llinell goch o amgylch safle'r cais yn gywir gan nad yw'n ymestyn i fyny i'r ffordd fabwysiedig i gyfeiriad y dwyrain.

Mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau uchod mae'r ymgeisydd, erbyn hyn, wedi cyflwyno manylion a gwybodaeth parthed cymysgedd tai, yr angen am y math yma o unedau preswyl, mynedfa/darpariaeth parcio ac mae'r wybodaeth yma wedi eu nodi yn yr asesiad isod.

Parthed mwynderau preswyl, mae'r ymgeisydd wedi datgan nid yw eiddo'r gwrthwynebydd yn eiddo preswyl ac nid oes, felly, gwrthdaro gyda mwynderau preswyl. Nodir hefyd yn hytrach nag effeithio ar eiddo'r gwrthwynebydd, bydd y bwriad yn gwella'n sylweddol ar ddelwedd a chymeriad y rhan yma o'r ardal gan ei wneud yn fwy deniadol ar gyfer annog bywiogrwydd yn ol i ganol y ddinas.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/04/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'r eiddo/safle wedi ei leoli oddi fewn i ffin datblygu Bangor fel y'i cynhwysir yn CDLL a chan fod y safle wedi ei leoli o fewn ffin datblygu Bangor, sydd wedi ei adnabod fel Canolfan Isranbarthol, rhaid ystyried yr egwyddor o ddatblygu'r safle yn erbyn Polisi PCYFF 1 a Pholisi TAI 1 o'r CDLL.
- 5.2 Y lefel cyflenwad dangosol o dai i Fangor dros gyfnod y Cynllun yw 969 uned (sydd yn cynnwys 'lwfans llithro' o 10%) gyda 393 ar safleoedd wedi eu dynodi a 576 ar safleoedd ar hap. Yn y cyfnod 2011 i 2021, mae cyfanswm o 675 uned wedi eu cwblhau ym Mangor (266 ar safleoedd wedi ei dynodi a 409 ar safleoedd ar hap). 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 1883 o unedau (gan ddiystyru'r unedau a nodir yn y CDLL fel rhai sydd yn annhebygol o'u cwblhau) gyda chaniatâd pellach am 70 uned ar safleoedd sydd wedi eu dynodi ar gyfer tai yn y CDLL. Nodir fod y Cynllun yn cyfeirio at ffigwr dangosol o 115 o dai ar ddau safle pellach sydd wedi eu dynodi ar gyfer tai ym Mangor ond sydd heb dderbyn caniatâd cynllunio. Hefyd yn bellach trwy Apêl yn Ebrill 2021, caniatawyd cais ar gyfer 30 uned breswyl ym Mhen y Ffridd Bangor; 39 o fflatiau fforddiadwy i bobl 55+ oed ym Mhlas Penrhos ynghyd a chais ar gyfer 25 fflat fforddiadwy cymdeithasol yn Ffordd Euston. Wrth ystyried yr holl wybodaeth uchod ar y cyd, nodir fod y ddarpariaeth yn Ebrill 2021 9 uned yn uwch na'r lefel cyflenwad dangosol ar gyfer safleoedd ar hap ym Mangor. Golyga hyn bydd y bwriad cyfredol hwn yn mynd uwchben lefel twf dangosol Bangor.
- 5.3 Mewn amgylchiadau o'r fath bydd ystyriaeth yn cael ei roi i'r unedau sydd wedi eu cwblhau hyd yma o fewn yr haen y Prif Ganolfannau. Mae Polisi PS 17 y CDLL yn nodi bydd 53% o'r twf tai yn cael ei leoli o fewn y Prif Ganolfannau. Mae arolwg o'r sefyllfa mewn perthynas â'r ddarpariaeth o fewn yr holl Brif Ganolfannau yn Ebrill 2021 yn dangos fod 1,647 uned o'r cyfanswm o 4,194 uned wedi eu cwblhau, a bod 943 yn y banc tir (ac yn debygol o gael eu cwblhau). Felly, ar hyn o bryd, gellid cefnogi cymeradwyo'r safle hwn yn erbyn darpariaeth gyffredinol (yn seiliedig ar y gyfradd gwblhau hyd yma) o fewn y categori Prif Ganolfannau.
- 5.4 Fodd bynnag yng ngoleuni sefyllfa safleoedd ar hap ym Mangor, dylid adolygu unrhyw gyfiawnhad sydd wedi ei gyflwyno gyda'r cais yma yn amlinellu sut fydd y bwriad arfaethedig yn cyfarch anghenion y gymuned leol. Gall hyn fod trwy: -
- (i) cyflwyno unrhyw waith ymchwil marchnata maent wedi ymgymryd h.y. dangos fod yna angen am y math yma o ddatblygiad yn yr ardal;
 - (ii) fod y bwriad yn cyfarch angen cydnabyddedig am dai fforddiadwy;
 - (iii) fod y bwriad yn darparu anghenion tai arbenigol e.e. unedau i'r henoed;
 - (iv) nad yw dynodiadau) tai yn yr anheddle yn debygol o ddod ymlaen yn oes y Cynllun;
 - (v) nad yw'r unedau yn y banc tir yn debygol o gael ei datblygu yn oes y Cynllun.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/04/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

5.5 Mewn ymateb i'r gofyniad hwn, mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno Datganiad Dylunio, Mynediad a Chynllunio (diwygiedig) ynghyd a gwybodaeth/datganiadau ychwanegol sy'n cynnwys y wybodaeth ganlynol: -

- Yr ymgeisydd yw'r darparwr mwyaf lleth rhentu ym Mangor a gwelir bod prinder sylweddol ar gyfer fflatiau stiwdio 1 - 2 llofft (yn enwedig ar gyfer gweithle proffesiynol ifanc) o faint 40 - 80m. sgwâr.
- Bydd y cais yma yn llenwi'r gwagle rhwng lleth myfyrwyr a phrynu tŷ cyntaf.
- Byddai'r ymgeisydd yn bwriadu cwblhau rhan gyntaf o'r datblygiad (newid defnydd a'r estyniad i'r adeilad presennol) o fewn 12 mis a chwblhau'r adeilad ar wahân o fewn 24 mis yn wahanol i ddatblygiadau eraill sydd wedi derbyn caniatadau neu ar safleoedd wedi eu dynodi ar gyfer tai ond sydd eto heb eu dechrau.
- Er bod y ffigwr dangosol ar gyfer tai ym Mangor eisoes wedi ei gyrraedd, mewn gwirionedd, ni ragwelir bydd bob tŷ o fewn safleoedd yn y banc tir ar hap ynghyd a'r safleoedd hynny sydd wedi eu dynodi ym Mangor yn debygol o ddod ymlaen e.e. safle T3 (Jewson's) a safle T2 (Ysgol Friars). Pe byddai'r safleoedd hyn yn cael eu datblygu, dywed yr ymgeisydd mai dim ond ffigwr dangosol yn unig sy'n cael ei ddyfynnu yn y CDLL a bod Arolygwr Cynllunio ar apêl ddiweddar wedi datgan gall darparu niferoedd o dai uwchben y ffigwr dangosol fod yn dderbyniol mewn egwyddor (yn ddarostyngedig bod bwriad yn cyfarch anghenion cydnabyddedig y gymuned leol).
- Pe byddai'r cais hwn yn derbyn caniatâd cynllunio ynghyd a'r dynodiadau tai o fewn y banc tir yn dod yn cael eu gwireddu, byddai'r ffigwr cronus o dai ddim ond yn cyfateb i 3.4% o gynnydd yn y ffigwr dangosol o fewn y CDLL ar gyfer Bangor. Gan gymryd i ystyriaeth bod yr Arolygwr Cynllunio wedi derbyn bod darpariaeth uwchben y ffigwr dangosol mewn pentref yn dderbyniol mewn egwyddor, y tebygolrwydd yw byddai cynnydd mor fach o fewn Canolfan Isranbarthol hefyd yn dderbyniol mewn egwyddor.
- Ni ddylai awdurdodau gwrthod ceisiadau am dai oddi fewn i safleoedd ar hap sydd uwchben y ffigwr dangosol gan fod cyngor o fewn Polisi Cynllunio Cymru yn datgan dylai datblygiadau preswyl cael eu cefnogi os ydynt yn cydymffurfio gyda pholisiau cenedlaethol yn ymwneud ac amcanion cynaladwyedd gyda'r safle hwn wedi ei leoli mewn man hygyrch yng nghanol y ddinas. Mae'r fflatiau ynghyd a'r fflatiau stiwdio o fewn y cais hwn yn addas ar sail lleoliad, maint a hygyrchedd ar gyfer safleoedd canol tref.
- Mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno prisiau marchnad agored (*OMV's*) ar gyfer yr unedau preswyl sydd wedi cael eu cymeradwyo gan syrfêwr siartredig y banc fydd yn ariannu'r cynllun. Mae'r ffigyrau yn cynnwys: - (i) 12 x fflatiau stiwdio - £40,000 yr un; (ii) 4 x fflatiau 1 llofft - £75,000 yr un; (iii) 2 x fflatiau 2 lofft - £85,000 yr un a (iv) 6 x 2 fflat o fewn yr adeilad ar wahân yn £120,000 yr un. Mae'r Uned Strategol Tai Cyngor Gwynedd eisoes wedi datgan bod angen fflatiau 1 a 2 lofft ym Mangor gyda 60 ymgeisydd ar restr Tai Teg ar gyfer unedau 2 a 3 llofft gyda 517 ymgeisydd ar restr tai cyffredin y Cyngor am dai cymdeithasol.
- Nid yw'r safle'n addas ar gyfer tai 3 llofft oherwydd cyfyngiadau maint y safle, gofynion parcio a dibyniaeth ar ardaloedd amwynder oddi ar y safle. Gan ystyried hyn, a'r ffaith bod y fflatiau wedi eu lleoli uwchben eiddo masnachol, byddai darparu fflatiau 1 a 2 lofft yn llawer mwy addas yma nag unrhyw fath arall o unedau preswyl.
- Er gwaethaf bod datblygiadau tai eraill wedi derbyn caniatâd e.e. datblygiadau Adra, mae'r angen am fflatiau 1 a 2 lofft mewn lleoliad canolig yng nghanol y ddinas yn amlwg.
- Mae'r bwriad yn darparu 16 uned breswyl fforddiadwy yn seiliedig ar brisiau'r fflatiau 1 llofft (gan gynnwys y fflatiau stiwdio) gyda'r Uned Strategol Tai yn cadarnhau bod y pris o £40,000 i £75,000 am y fflatiau hyn yn fforddiadwy ac nid oes angen disgownt iddynt.

5.6 Y mater allweddol yma yw bod y bwriad, yn gronol gyda banc tir presennol a dynodiadau tir ar gyfer datblygu tai yn y ddinas, yn golygu lefel o ddatblygiad byddai uwchlaw'r galw dangosol am unedau preswyl yn ystod cyfnod y CDLL. Mae'n rhaid, felly, i'r Awdurdod Cynllunio Lleol fod

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/04/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

yn argyhoeddedig byddai'r bwriad hwn yn gymorth i gyfarfod ac anghenion y gymuned leol (gweler paragraff 5.4 uchod).

5.7 Nodir bod gwybodaeth gyffredinol wedi ei dderbyn gan yr ymgeisydd ei hun sy'n cyfeirio bod angen am fflatiau stiwdio 1 a 2 lofft ym Mangor sy'n llenwi'r bwllch rhwng llety myfyrwyr a phrynu tai tro cyntaf ond nid ydynt yn cyfeirio at unedau preswyl o fewn y banc tir Ebrill, 2021 ac allan o 188 uned yn y banc tir mae 178 ohonynt eisoes ar gyfer fflatiau 1 a 2 lofft. Byddai'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn disgwyl cyfeiriadau manwl i'r sefyllfa bresennol yma a sut byddai'n effeithio ar yr angen y cyfeiriwyd ato gan yr ymgeisydd h.y:

(i) bod yr angen sy'n deillio o'r gymuned leol yn gofyn am 24 fflat ychwanegol i'r banc tir ar gyfer 177 uned;

(ii) asesiad o'r cyfnod amser/tebygolrwydd o'r 178 uned hyn yn cael eu dechrau yn erbyn cyfnod amser datblygu'r safle cyfredol hwn;

(iii) mae safle mwyaf o fewn y banc tir ar gyfer darparu fflatiau cyffelyb (safle *Jewson's*) ac er bod yr ymgeisydd wedi cyfeirio at y safle hwn drwy ddatgan nid oes tystiolaeth yn cadarnhau bydd yn cael ei ddatblygu yn y dyfodol agos, nid oes tystiolaeth i'r gwrthwyneb ychwaith yn enwedig gan fod perchennog y safle hwn eisoes wedi cyflwyno nifer o geisiadau cynllunio i ryddhau amodau a gynhwyswyd yn y caniatadau blaenorol a bod y safle ei hun yn bresennol ar werth;

(iv) byddai dadansoddiad o'r banc tir presennol yn gallu dangos os yw'r bwriad hwn yn darparu ar gyfer anghenion gwahanol o dai sy'n deillio o'r gymuned leol a

(v) cyflwyno gwybodaeth ychwanegol parthed datblygiadau tai diweddar ym Mangor fel Y Bae a Phlas y Coed ac, yn fwy diweddarach, datblygiadau preswyl eraill ym Mangor fel Plas Penrhos a Ffordd Euston ac os ydi'r datblygiadau hyn wedi cael eu meddiannu gan y gymuned leol neu wedi cael eu darparu ar gyfer marchnad tai amgen fel llety myfyrwyr a mewnfudo allanol.

5.8 Gan ystyried yr asesiad uchod, nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi eu hargyhoeddi'n ddiamheuol bod yr ymgeisydd wedi cyfiawnhau darparu 24 uned breswyl ar ffurf fflatiau 1 a 2 llofft sy'n ychwanegol i'r 178 o fflatiau sydd eisoes o fewn y banc tir ym Mangor. Mae'r dystiolaeth a gyflwynwyd gan yr Uned Strategol Tai yn dangos bod angen ar gyfer unedau dwy lofft fforddiadwy ganolradd ond mae'r angen am unedau un llofft fforddiadwy yn rhai cymdeithasol yn unig. O ganlyniad i'r unedau sydd eisoes wedi ei ganiatáu yn y banc tir ynghyd a'r wybodaeth am angen gan yr Uned Strategol Tai, ni chredir bod y bwriad arfaethedig yn cyfarch anghenion y gymuned leol yn unol â Pholisi TAI 8. I'r perwyl hyn, felly, credir bod y bwriad yn groes i ofynion Polisi PS 17 a TAI 1 o'r CDLL.

5.9 Nodir hefyd gan yr ymgeisydd mai'r bwriad yn y lle cyntaf yw rhentu'r fflatiau o fewn y prif adeilad a'r estyniad cysylltiedig ac wedyn yn yr adeilad ar wahân yn dilyn cwblhau'r fflatiau hyn. Er bod prisiau marchnad agored (pris gwerthu) wedi eu cyflwyno gan yr ymgeisydd ar gyfer yr holl fflatiau (sy'n dangos bod 16 uned yn fforddiadwy gyda chadarnhad dilynol hefyd gan Uned Strategol Tai'r Cyngor), nid oes ffigyrau wedi eu cyflwyno go gyfer rhentu'r fflatiau. O ganlyniad i hyn, ni ellir cadarnhau os yw prisiau rhentu'r 16 uned yn fforddiadwy neu beidio. I'r perwyl hyn, felly, ni chredir bod y bwriad, yn seiliedig ar y wybodaeth sydd wedi ei gyflwyno'n bresennol, yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi TAI 15 na gyda gofynion CCA: Tai Fforddiadwy parthed

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/04/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

sicrhau bod elfen o dai mewn datblygiadau preswyl yn fforddiadwy yn bresennol ac am byth i'w prynu neu eu rhentu gan gynnwys tai fforddiadwy canolradd.

5.10 Mae Polisi TAI 9 o'r CDLL yn caniatáu rhannu eiddo presennol yn fflatiau hunangynhaliol cyhyd a'u bod yn cydymffurfio a nifer o feini prawf fel y ganlyn: -

- Mae'r eiddo yn addas i'w drosi i'r nifer a'r math o unedau sy'n cael eu cynnig heb yr angen am estyniadau ac addasiadau allanol sylweddol - mae'r bwriad yn golygu dymchwel yr estyniadau presennol sydd yng nghefn yr eiddo a chodi estyniadau newydd yn eu lle sydd ychydig mwy o ran arwynebedd llawr ond gan ystyried graddfa, dyluniad a gosodiad yr estyniadau hyn o'u cymharu â'r estyniadau presennol, credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail cydymffurfio a'r maen prawf cyntaf.
- Ni fydd yn cael effaith andwyol ar fwynderau preswyl. Yn y cyswllt hwn, rhaid i bob cynnig ddangos ei fod yn cynnwys digon o le parcio a storio sbwriel - mae'r bwriad yn darparu storfa finiau allanol, llecynnau amwynder, parcio i 5 car ynghyd a lloches ar gyfer beics. Gan ystyried lleoliad canolig y safle o fewn canol y ddinas sy'n ei wneud yn hygyrch i amrywiaeth o ddulliau teithio ar wahân i'r car preifat, mae gofynion parcio yn gallu cael eu hymplacio yn unol â chynghor cenedlaethol perthnasol (gweler yr asesiad isod).
- Os na ellir darparu llefydd parcio ceir pwrpasol, ni ddylai'r cynnig waethygu problemau parcio sy'n bodoli yn yr ardal leol - gan ystyried y math o unedau preswyl sy'n cael eu cynnig ynghyd a lleoliad canolig y safle o fewn y ddinas, ni chredir byddai'r bwriad, o'i ganiatáu, yn mynd i waethygu sefyllfa parcio'r rhan yma o'r ddinas nac yn mynd i gael ad-drawiad sylweddol ar ddiogelwch ffyrdd ar y rhwydwaith ffyrdd lleol.

Ystyreithau manwerthu / Canol y Ddinas

5.11 Mae Polisi PS15 o'r CDLL yn ceisio gwarchod a gwella bywiogrwydd a hyfywedd canol trefi a'u swyddogaethau manwerthu, gwasanaethu a chymdeithasol ac anogir cymysgedd amrywiol o ddefnyddiau addas o fewn canolfannau trefol sydd o ansawdd uchel ac yn denu ystod eang o bobl ar wahanol amseroedd o'r dydd. Mae Polisi MAN 2 yn nodi fod cynigion i newid defnydd unedau manwerthu a leolir o fwn prif ardal siopa dim ond yn cael eu caniatáu os gellir dangos fod yr uned ddim yn hyfyw bellach ac y gwnaed pob ymdrech i gynnal y defnydd A1 (siop) yn yr eiddo. Dylid hefyd sicrhau na fydd y defnydd arfaethedig yn cael effaith annerbyniol ar swyddogaeth fanwerthu neu gymeriad y brif ardal manwerthu neu ar ei atyniad, bywiogrwydd a hyfywra. Mae Polisi MAN 1 o'r CDLL yn datgan caniateir cynigion ar gyfer datblygiadau manwerthu, masnachol a hamdden newydd yn cael eu cyfeirio at ganol trefi yn ddarostyngedig i ystyriaethau cynllunio fel dyluniad a mwynderau.

5.12 Mae'r Datganiad Dylunio, Mynediad a Chynllunio a gyflwynwyd gyda'r cais yn nodi bod gan yr ymgeisydd tenant (*Town Square*) sydd â diddordeb i ddefnyddio'r llawr gwaelod fel *hwb menter* i'w ddefnyddio gan fusnesau bach a bod defnyddiau'r busnesau hyn yn hyblyg gan amrywio o gaffi i swyddfeydd i weithdai bychain/micro. Mae'r fath ddefnyddiau eisoes wedi bod yn llwyddiannus yng nghanol Wrecsam a Rhyl o dan reolaeth yr un tenant gyda chymorth ariannol gan Lywodraeth Cymru. Mae'r rhan fasnachol o'r eiddo wedi cael ei hysbysebu'n eang drwy'r cyfryngau cyfathrebu marchnata am gyfnod mwy na 12 mis (mae'r polisi perthnasol yn gofyn am gyfnod hysbysu lleiafswm o 6 mis) ond nid oes diddordeb wedi ei ddangos i barhau ei ddefnydd fel siop. Yn ôl yr ymgeisydd, byddai ei ddefnydd fel hwb busnes cymunedol yn gwneud defnydd addas o adeilad segur ac yn gymorth i adfywio canol y ddinas yn debyg i'r cais a ganiatwyd yn ddiweddar ar adeilad cyfagos ar gyfer pencadlys Adra.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/04/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- 5.13 Gan ystyried yr asesiad uchod a'r wybodaeth sydd wedi ei gynnwys yn y Datganiad Dylunio, Mynediad a Chynllunio, credir bod yn fwiad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PS 15, MAN 1, MAN 2 a MAN 3 o'r CDLL.

Mwynderau gweledol

- 5.14 Mae'r safle wedi ei leoli yng nghanol y ddinas sy'n cynnwys nifer helaeth ac amrywiol o adeiladwaith a strwythurau masnachol a phreswyl. Mae edrychiadau llawr gwaelod yr adeilad sy'n hwynebu'r Stryd Fawr eisoes o ddyluniad ac edrychiad modern a'r unig newid i'r edrychiad hwn bydd man newidiadau i edrychiad blaen y siop bresennol drwy ail-leoli'r drysau blaen fel eu bod nawr yn gyfwyneb a'r edrychiad blaen ei hun. Bydd yr effaith fwyaf i'r edrychiadau allanol i'w cael yng nghefn yr adeilad ble fydd yr estyniadau presennol (sy'n cynnwys balconi to gwastad ynghyd ag estyniad deulawr to proffil dur math talcen do) yn cael eu dymchwel ac estyniad newydd yn cael ei godi yn eu lle ar ffurf dau gebl a sribyn o do gwastad rhyngddynt a fyddai'n cynnwys paneli solar. Byddai'n ymestyn allan i'r un pellter a'r estyniadau presennol er bydd crib y ddau do dalcen 1m yn is na'r to presennol sy'n golygu na fyddent yn uwch na chrib to'r brif adeilad. Bydd yr estyniadau newydd hefyd ychydig yn lletach na'r adeiladwaith presennol ac yn ddeulawr gyda'r ceblau yn wynebu'r dwyrain a thua'r maes parcio cyhoeddus a'r 6 uned breswyl newydd. Bydd yr estyniad o wneuthuriad to metel rhychiog gyda'r walïau o gymysgedd o rendr a chladin.
- 5.15 Bydd yr adeilad ar wahân ar gyfer y 6 uned breswyl yn 3 llawr ac ar ffurf hirsgwar o ddyluniad modern a chyfoes. Bydd wedi ei osod yng nghesail y llwyfandir sydd y tu cefn iddo (maes parcio uchaf Plas Llwyd) ond uwchlaw maes parcio isaf Plas Llwyd sydd union i'r gogledd o'r safle. Bydd o ddeunyddiau allanol i gyd-weddu a'r estyniad cefn a nodwyd uchod. Gan ystyried dyluniad, gosodiad, edrychiadau allanol, deunyddiau a graddfa'r estyniad ynghyd a'r adeilad ar wahân, ni chredir byddent yn gronol yn creu strwythurau anghydnaws sylweddol yn y rhan yma o'r drefwedd ac ystyrir byddent yn ychwanegu nodweddion pensaernïol ynghyd a gwella cymeriad dinod sydd yn bresennol yng nghefnau'r adeiladau sydd gyfochrog a'r Stryd Fawr. Pe tai'r cais yn cael ei ganiatáu, gellir sicrhau bod manylion pellach ar gyfer y deunyddiau allanol yn dderbyniol drwy osod amodau perthnasol. I'r perwyl hyn, felly, credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF 2 a PCYFF 3 o'r CDLL.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.16 Fel y cyfeiriwyd ato uchod, lleolir cymysgedd o ddefnyddiau tir o amgylch safle'r cais gan gynnwys defnyddiau masnachol/busnes ynghyd a defnyddiau preswyl. Yn ôl y wybodaeth sydd gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol, ceir defnydd preswyl i rif 288 Stryd Fawr (i'r de o eiddo'r cais) a defnydd masnachol i rif 296 Stryd Fawr (i'r gogledd o eiddo'r cais) gydag anheddau preswyl Ger y Mynydd wedi eu lleoli 43m i'r gogledd. Mae rhif 288 Stryd Fawr gyda ffenestri yn wynebu'r dwyrain gyda ffenestr yn wynebu ochr yr adeiladwaith presennol ar safle'r cais. Fodd bynnag, er bydd yr estyniad newydd 500mm yn agosach i rif 288, bydd crib y to 1m yn is nag uchder y to presennol gyda'r to ei hun ar ongl is sy'n rhedeg i ffwrdd o ochr rhif 288 ei hun. Nodir hefyd, ni fydd yr estyniad newydd yn ymestyn ymhellach allan i gefn y safle na'r adeiladwaith presennol ac ni fydd ffenestri yn wynebu rhif 288. Gan ystyried yr uchod, ni chredir byddai'r bwriad, o'i ganiatáu, yn mynd i danseilio'n sylweddol ar fwynderau deiliaid rhif 288 Stryd Fawr ar sail gor-edrych a chysgodi.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/04/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- 5.17 Mae rhif 296 Stryd Fawr gyda ffenestr yn wynebu'r dwyrain ar y llawr cyntaf. Bydd yr estyniad newydd yn ymestyn allan 8.8m i ddiwedd y to gwastad presennol sy'n cael ei ddefnyddio ar gyfer balconi'n bresennol ar y llawr cyntaf gyda'r to ar ongl weddol isel sy'n rhedeg i ffwrdd o gefn rhif 296 Stryd Fawr. Er cydnabyddir bydd elfen o gysgodi i mewn i'r ffenestr, ni ystyrir byddai'n sylweddol nac arwyddocaol ac ni fydd yn golygu unrhyw or-edrych gan na fydd ffenestri yn cael eu gosod ar dalcen gogleddol yr estyniad newydd.
- 5.18 Lleolir yr anheddau preswyl a adnabyddir fel Ger y Mynydd 43m i'r gogledd-ddwyrain o safle'r cais gyda'u hedrychiadau blaen yn wynebu'r safle a'r adeilad newydd ar wahân yng nghefn y safle sy'n darparu 6 uned breswyl. Bydd edrychiad blaen yr adeilad newydd yn wynebu'r gogledd a rhesdai Ger y Mynydd gyda gwagle ar ffurf maes parcio cyhoeddus rhyngddynt. Bydd yr edrychiad blaen yn cynnwys balconïau a drysau math patio o'r ystafelloedd byw a ffenestri culach yn goleuo'r lloffttydd. Fodd bynnag, gan ystyried y gwagle sydd rhwng rhesdai Ger y Mynydd ac edrychiad blaen yr adeilad ar wahân arfaethedig, credir na fyddai gor-edrych sylweddol yn cael ei greu ac fe fyddai unrhyw or-edrych yn or-edrych goddefol a chymunedol rhwng y safleoedd hyn. Gan ystyried yr asesiad uchod, credir, felly, i'r bwriad fod yn dderbyniol ar sail mwynderau preswyl a chyffredinol deiliaid cyfagos ac yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi PCYFF2, PCYFF3 a TAI 9 o'r CDLL.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.19 Mae'r bwriad yn cynnwys defnyddio ffordd ddi-fabwysiedig oddi ar ffordd sirol ddi-ddosbarth Plas Llwyd sydd hefyd yn gwasanaethu nifer eraill o eiddo masnachol cyfagos ynghyd a darparu 5 llecyn pario o fewn y safle. Fel rhan o'r cais ac yn unol â gofynion yr Uned Drafndiaeth yn eu hymateb i'r ymholiad cyn cyflwyno cais, cyflwynwyd Nodyn Technegol ar Drafndiaeth sy'n cadarnhau - (i) bod y safle yn hygyrch i ddulliau gwahanol o deithio sydd ddim yn dibynnu ar y car preifat e.e. cerdded, beicio a thrafnidiaeth gyhoeddus; (ii) byddai'r datblygiad yn debygol o greu lleiafswm o gynydd mewn trafndiaeth a fyddai'n defnyddio'r rhwydwaith ffyrdd lleol a (iii) bod y datblygiad yn cydymffurfio gyda pholisiau cenedlaethol o fewn NCT: Trafnidiaeth sy'n datgan gellir caniatáu rhai datblygiadau preswyl o fewn canol trefi heb ddarparu manau parcio o fewn y safleoedd eu hunain.
- 5.20 Er nad oes ymateb wedi ei dderbyn gan yr Uned Drafndiaeth yn dilyn y broses ymgynghori statudol, gellir ystyried y cyngor a gynhwysir yn NCT 18: Trafnidiaeth ynghyd a'r cyngor o fewn y ddogfen CSS Cymru - Safonau Parcio Cymru (2014) ble diffinnir gofynion parcio ar ffurf uchafswm safonau. Yn yr achos arbennig hwn, lleolir y safle oddi fewn i barth 1 *canol dinas* ac mae'r ddogfen yn nodi - *Mae'n rhaid darparu parcio ar y cwrtill lle bynnag fo'n hynny'n bosibl.... Ni chaff unrhyw faes parcio fod â lle i fwy na 12 o gerbydau.*
- 5.21 Mae'r bwriad yn darparu 5 llecyn parcio o fewn y safle rhwng cefn y brif adeilad a'r adeilad ar wahân a chan ystyried ei leoliad canolig o fewn y ddinas (sy'n cynnwys nifer o feysydd parcio cyhoeddus a phreifat gerllaw) ynghyd a'i hygyrchedd, credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail anghenion parcio a diogelwch ffyrdd ac yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi TRA 2 a TRA 4 o'r CDLL ynghyd a chyngor cenedlaethol perthnasol.

Materion llecynnau agored

- 5.22 Yn ôl Polisi ISA5 o'r CDLL disgwylir i gynigion ar gyfer 10 tŷ neu fwy mewn ardaloedd ble na all llecynnau agored presennol fodloni anghenion y datblygiad tai arfaethedig gynnig darpariaeth addas o fannau agored yn unol â safonau meincod *Fields in Trust*. Mae'r wybodaeth gyfredol a

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/04/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

dderbyniwyd gan yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd yn dangos nad oes darpariaeth ddigonol i'w gael yn y gymuned leol ar sail llecynnau chwarae plant gyda chyfarpar offer. I'r perwyl hyn, felly, bydd angen gofyn am £1,306.86 o gyfraniad ariannol ar gyfer darparu darpariaeth addas oddi ar y safle i lecynnau chwarae gyda chyfarpar offer i blant. Credir, felly, pe tai'r cais yn cael ei ganiatáu a'r ymgeisydd yn arwyddo cytundeb cyfreithiol o dan Adran 106, bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi ISA5 o'r CDLL ynghyd a'r CCA: Llecynnau Agored mewn Datblygiadau Tai Newydd.

Materion addysgol

- 5.23 Y polisi perthnasol o fewn cyd-destun cyfraniadau addysgol ar gyfer datblygiadau preswyl yw Polisi ISA1 o'r CDLL. Mae'r Canllawiau Cynllunio Atodol a fabwysiadwyd i gefnogi'r Cynllun Datblygu blaenorol yn parhau i fod yn ystyriaeth berthnasol wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio hyd nes eu bod yn cael eu disodli gan rai newydd. Yn hyn o beth, mae'n berthnasol i ystyried cynnwys y CCA: Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol wrth drafod y cais hwn. Mae'r wybodaeth/fformiwla o fewn y CCA yn awgrymu byddai 5.68 disgybl oedran ysgol gynradd ac eilradd yn deillio o'r datblygiad arfaethedig. Noda'r CCA dylid ystyried y sefyllfa yn yr ysgolion sydd yn gwasanaethu'r dalgylch ble lleolir y datblygiad. Mewn ymateb i'r ymgynghoriad statudol dywed Swyddog Gwybodaeth yr Adran Addysg bod digon o gapasiti yn yr ysgolion cynradd ac yn yr ysgolion uwchradd o fewn dalgylch safle'r cais. Credir, felly, bod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi ISA1 o'r CDLL ynghyd a gofynion y CCA perthnasol heb yr angen am gyfraniad ariannol addysgol.

Materion cynladwyedd

- 5.24 Mae Polisi PS 4 a PS 5 o'r CDLL yn datgan caiff datblygiad ei leoli i leihau'r angen i deithio gyda thrafnidiaeth breifat ac annog cyfleoedd i bob defnyddwyr deithio yn ôl y gofyn mor aml â phosibl drwy ddefnyddio dulliau amgen gan roi pwyslais arbennig i gerdded, beicio a defnyddio cludiant cyhoeddus.
- 5.25 Mae'r adeilad wedi ei leoli yng nghanol Dinas Bangor ac o fewn safle gellir ei ddisgrifio'n gynaliadwy. Un o amcanion pwysicaf Llywodraeth Cymru yw sicrhau fod datblygiadau fel datblygiadau/defnydd masnachol a chyflogaeth yn cael eu tywys i'r canol trefi yn y man cyntaf, sef, y lleoliadau mwyaf cynaliadwy a hygyrch ar gyfer y fath ddefnyddiau. Yn ogystal â'r fantais o gael cysylltiadau cynaliadwy a hygyrch, mae tywys datblygiadau i drefi a dinasoedd yn fanteisiol fel sbardun i adfywio trefol.
- 5.26 Ymhellach, fe nodir y pwysigrwydd o sicrhau datblygiadau sy'n gwasanaethu tref, dinas neu ddalgylch rhanbarth cyfan yn cael budd o seilwaith teithio llesol a thrafnidiaeth gyhoeddus. Cefnogir yr egwyddorion a gynhwysir yn 'Cymru'r Dyfodol' gan y ddogfen 'Adeiladu Lleoedd Gwell: Y System Gynllunio yn Sicrhau Dyfodol Cydnerth a Mwy Disglair' (Gorffennaf 2020). Nodir y ddogfen hynny fel a ganlyn:-

“Mae'n rhaid i'r system gynllunio sicrhau bod y lleoliadau a ddewisir a dyluniad canlyniadol datblygiadau newydd yn cefnogi dulliau teithio cynaliadwy ac yn sicrhau eu bod mor hygyrch â phosibl drwy gerdded a beicio. Dylai datblygiadau newydd wella ansawdd lle a chreu cymdogaethau diogel, cymdeithasol ac atyniadol lle mae pobl am gerdded, beicio a mwynhau. Ni ddylem hyrwyddo safleoedd lle mae'n annhebygol y bydd darpariaeth cerdded, beicio a thrafnidiaeth gyhoeddus dda. Mae'n rhaid defnyddio sgiliau dylunio trefol ac mae'n rhaid adeiladu gwell mannau a darpariaeth ar lwybrau sy'n bodoli eisoes yn ogystal â rhai newydd.”

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/04/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- 5.27 O fewn y cyd-destun uchod, credir bod safle'r adeilad sy'n destun y cais yma yn hygyrch i wahanol ddulliau o deithio ble na fydd dibyniaeth helaeth ar ddefnyddio'r car preifat. Mae'r Datganiad Dylunio, Mynediad a Chynllunio diwygiedig a gyflwynwyd gyda'r cais yn cyfeirio at y cyngor a gynhwysir yn y ddogfen NCT 18: Trafnidiaeth ynghyd a'r Ddeddf Llesol Teithio (Cymru), 2013 sy'n datgan y pwysigrwydd o gerdded a beicio fel dull o deithio gyda phwyslais ar adeiladu strwythurau isadeiledd cynladwyedd a hygyrchedd yng Nghymru. Mae gorsaf fws Bangor o fewn pellter 5 munud o gerdded o'r safle gyda gwasanaeth cludiant cyhoeddus aml, mae siopau o fewn pellter cerdded cyfforddus o'r safle ac mae'r orsaf drên oddeutu 15-20 munud o bellter cerdded sydd hefyd yn cael ei wasanaethu gan gludiant cyhoeddus a thacsis.
- 5.28 O fewn y Datganiad Dylunio, Mynediad a Chynllunio, cyfeirir at yr elfen o gadwraeth dwr y datblygiad arfaethedig. Cadarnheir bydd yr unedau preswyl yn defnyddio dulliau amrywiol o gadwraeth dwr fel cyfyngiadau dylifiadau gyda'r ystafelloedd ymolchi wedi eu gosod a chawodydd. Yn allanol, bydd manau cynaeafu dŵr o'r toeau er mwyn dyfrio'r planhigion a'r llystyfiant oddi fewn ac ar gyrion y safle. I'r perwyl hwn, felly, credir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi PS 4, PS 5 a PS 6 o'r CDLL.

Materion ieithyddol

- 5.29 Yn unol â Deddf Cynllunio (Cymru) 2015 mae'n ddyletswydd wrth wneud penderfyniad ar gais cynllunio i roi ystyriaeth i'r iaith Gymraeg, lle mae'n berthnasol i'r cais hwnnw. Ategir hyn ymhellach gan bara 3.28 o Bolisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, 2021) ynghyd a Nodyn Cyngor Technegol 20. 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. Mae Polisi PS 1 o'r CDLL yn datgan bydd angen cyflwyno Asesiad Ieithyddol gyda'r cais gan fod y safle arbennig hwn yn safle ar hap annisgwyl ar gyfer datblygiad ar raddfa fawr (5 uned neu fwy).
- 5.30 Cyflwynwyd Datganiad Iaith gyda'r cais hwn sy'n dod i'r canlyniad byddai'r cais, o'i ganiatáu, yn fendithiol i'r iaith Gymraeg a chymuned Ward Deiniol a'r ddinas ehangach drwy ddarparu unedau/fflatiau fforddiadwy ynghyd a chreu *hwb menter* a fyddai'n ysgogi ac yn hybu bywiogrwydd ganol dinas er budd y gymuned a'r ardal ehangach. Byddai enw Cymraeg ar yr eiddo (Tŷ Polycoff) a byddai'r ymgeisydd yn ymgymryd â mesurau lliniaru a gwelliant drwy gydymffurfio gyda chanllawiau a chngor cenedlaethol e.e. Mesur y Gymraeg (Cymru), 2011; defnyddio contractwyr lleol; enw Cymraeg i'r datblygiad (gweler uchod) a defnyddio gwerthwyr eiddo lleol.
- 5.31 Er nad oes ymateb wedi ei dderbyn gan yr Uned Iaith ar gynnwys y Datganiad, credir, yn yr achos hwn, ni ellir sicrhau yn ddiamheuol byddai'r 16 fflat fforddiadwy yn cwrdd ag angen lleol nac yn fforddiadwy ar sail rhent gan nad oes gwybodaeth wedi ei dderbyn parthed yr elfen yma o'r bwriad ac ni ellir, felly, cadarnhau byddai'r bwriad o'i ganiatáu yn diogelu neu yn hybu'r iaith yn y ddinas. Credir, felly, o safbwynt cyfarch angen lleol a fforddiadwyaeth y bwriad, ni ellir cadarnhau bod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion Polisi PS 1 o'r CDLL, CCA: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy a NCT 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy.

6. Casgliadau:

- 6.1 Gan ystyried yr asesiad uchod ystyrir na fyddai'r bwriad i ddatblygu 24 uned breswyl newydd 1 a 2 lofft ar y safle arbennig hwn yn dderbyniol mewn egwyddor yn seiliedig ar:

(i) ddiffyg tystiolaeth fod wir angen ym Mangor ar gyfer unedau 1 a 2 lofft yn ychwanegol i'r 177 uned/fflat cyffelyb sydd eisoes o fewn y banc tir ar gyfer y ddinas. Credir byddai caniatáu'r cais hwn yn arwain at anghydbwysedd yn y math yma o ddarpariaeth llety

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/04/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

preswyl ym Mangor ac na fyddai'n ymateb yn bositif i anghenion tai sydd wedi cael eu hadnabod ym Mangor ei hun;

(ii) nid oes tystiolaeth wedi ei dderbyn byddai'r fflatiau yn fforddiadwy ar sail rhent a (iii) oherwydd pryder rhif (ii), ni ellir cadarnhau byddai'r bwriad yn darparu fflatiau fforddiadwy i gyfarch anghenion y gymuned leol.

6.2 Wrth asesu'r cais a'r wybodaeth gyfredol, fe roddwyd ystyriaeth lawn i'r sylwadau a dderbyniwyd mewn ymateb i'r cyfnod ymgynghori ac i'r ymateb a dderbyniwyd gan ymgynghorwyr statudol.

6.3 Ar sail yr asesiad uchod, ystyrir fod y bwriad yn groes i bolisiau lleol a chenedlaethol ac er bod yr ymgeisydd wedi datgan byddai datblygu'r safle yn ymateb i'r galw am fflatiau 1 a 2 llofft mewn lleoliad canolig sy'n gynaliadwy a hygyrch ac y byddai'r bwriad yn gatalyst a fyddai'n gymorth i hyrwyddo a gwella bywiogrwydd a hyfywedd y rhan yma o'r ddinas yn ystyriaethau materol a fyddai'n gorbwysu unrhyw bryderon/gwrthdrawiad polisi, nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cytuno a'r farn yma gan ystyried cynnwys yr asesiad uchod. I'r perwyl yma, felly, ystyrir nad yw'r bwriad yn dderbyniol ar sail y rhesymau gwrthod isod.

7. Argymhelliaid:

7.1 I wrthod y cais yn seiliedig ar y rhesymau canlynol:

1. Mae'r bwriad yn groes i ofynion Polisi PS 17 a TAI 1 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017) gan ystyrir nad yw'r ymgeisydd wedi cyflwyno digon o dystiolaeth gyda'r cais i ddarbwylllo'r Awdurdod Cynllunio Lleol bod angen am fflatiau 1 a 2 lofft ychwanegol ym Mangor gan ystyried bod y bwriad hwn yn mynd uwchben lefel twf tai dangosol Bangor ar gyfer safleoedd ar hap.
2. Mae'r bwriad yn groes i feini prawf 2, 3 4 a 5 o Bolisi TAI 8 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017) gan y credir byddai'n creu anghydbwysedd yn y math a chymysgedd o unedau bach o fewn y ddinas ac nid oes tystiolaeth wedi ei dderbyn bod y bwriad yn ymateb yn bositif i anghenion y gymuned leol.
3. Mae'r bwriad yn groes i ofynion Polisi TAI 15 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017) ynghyd a Chanllaw Cynllunio Atodol: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy a Nodyn Cyngor Technegol 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy gan nad oes tystiolaeth wedi ei dderbyn bod canran o'r fflatiau yn fforddiadwy ar sail rhent.
4. Mae'r bwriad yn groes i ofynion Polisi PS 1 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017) ynghyd a Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy gan nad oes tystiolaeth wedi ei dderbyn sy'n dangos angen lleol am y 24 uned ac felly nid yw'n glir beth fyddai'r effaith ar yr iaith.

DERBYN

ADRAN CYNLLUNIO - 01/10/2021

Tud. 209

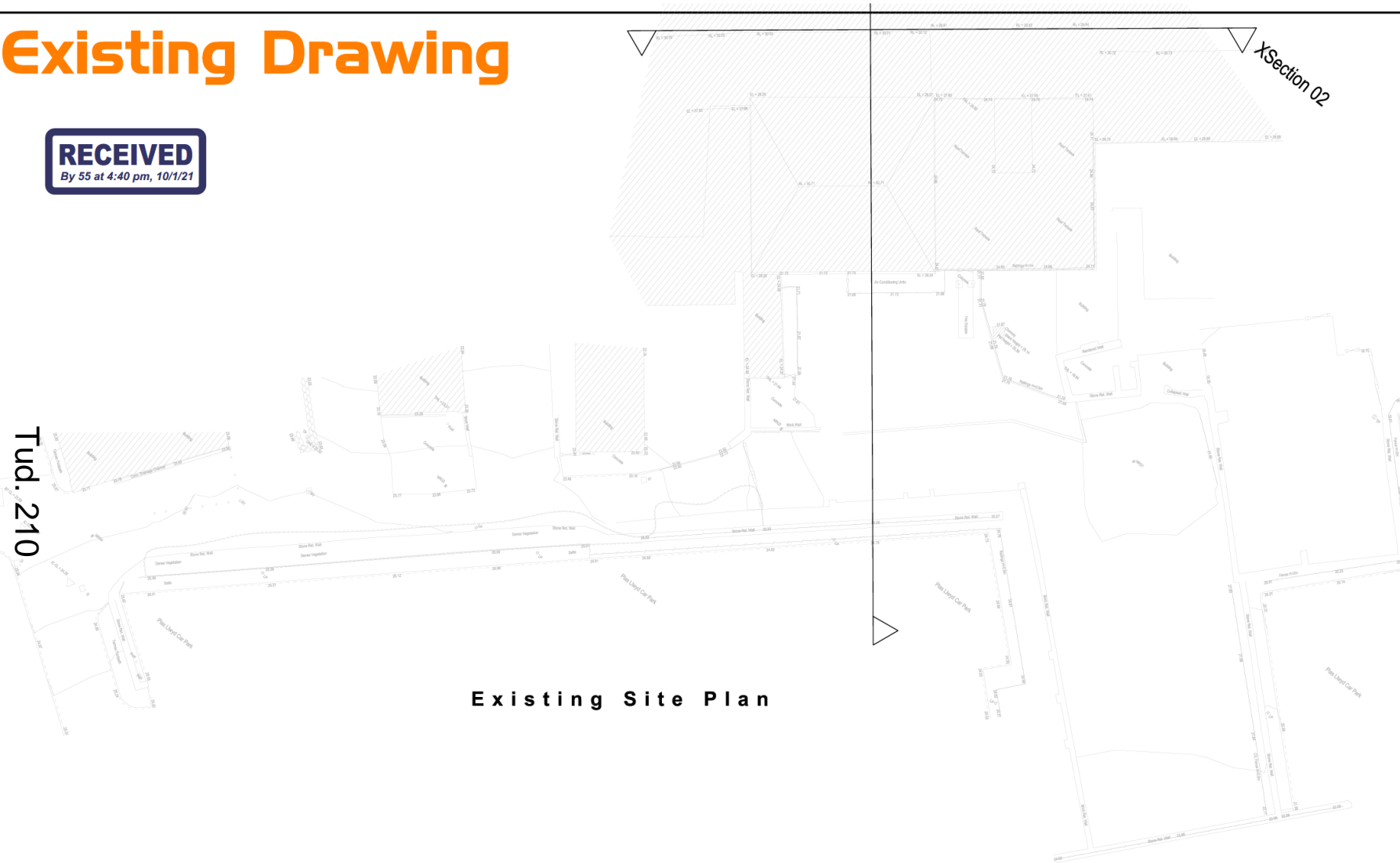


Promap Ordnance Survey Crown Copyright 2021. All rights reserved.
Licence number 100022432.
● LANDMARK INFORMATION Plotted Scale - 1:1250. Paper Size - A4


Existing Drawing

RECEIVED
By 55 at 4:40 pm, 10/1/21

Tud. 210



Existing Site Plan

Orientation:	Revision:	Project: Proposed Residential Development	Client: Pollecoff House Ltd.		BR Architecture The Stables, Colwyn Road, Craigside, Llandudno. LL30 3AL t - 07789 175903 e - info@brarchitecture.com w - www.brarchitecture.com
	Scale:		Drawing: Existing Site Plan (Existing Drawing)	Location: 290-294 High Street, Bangor. LL57 1UL	
			Drawing No: BR:POLLECOFF:SU20		

Orientation:	Revision:	
Scale:		

Project:	Proposed Residential Development
Drawing:	Existing Site Plan (Existing Drawing)

Client:	Pollecoff House Ltd.	
Location:	290-294 High Street, Bangor, LL57 1UL	
Scale:	1:250	Paper: A3 Date: June 2021
Drawing No:	BR:POLLECOFF:SU21	

BR Architecture
 The Stables, Colwyn Road,
 Craigside, Llandudno. LL30 3AL
 t - 07789 175903
 e - info@brarchitecture.com
 w - www.brarchitecture.com



Existing Drawing

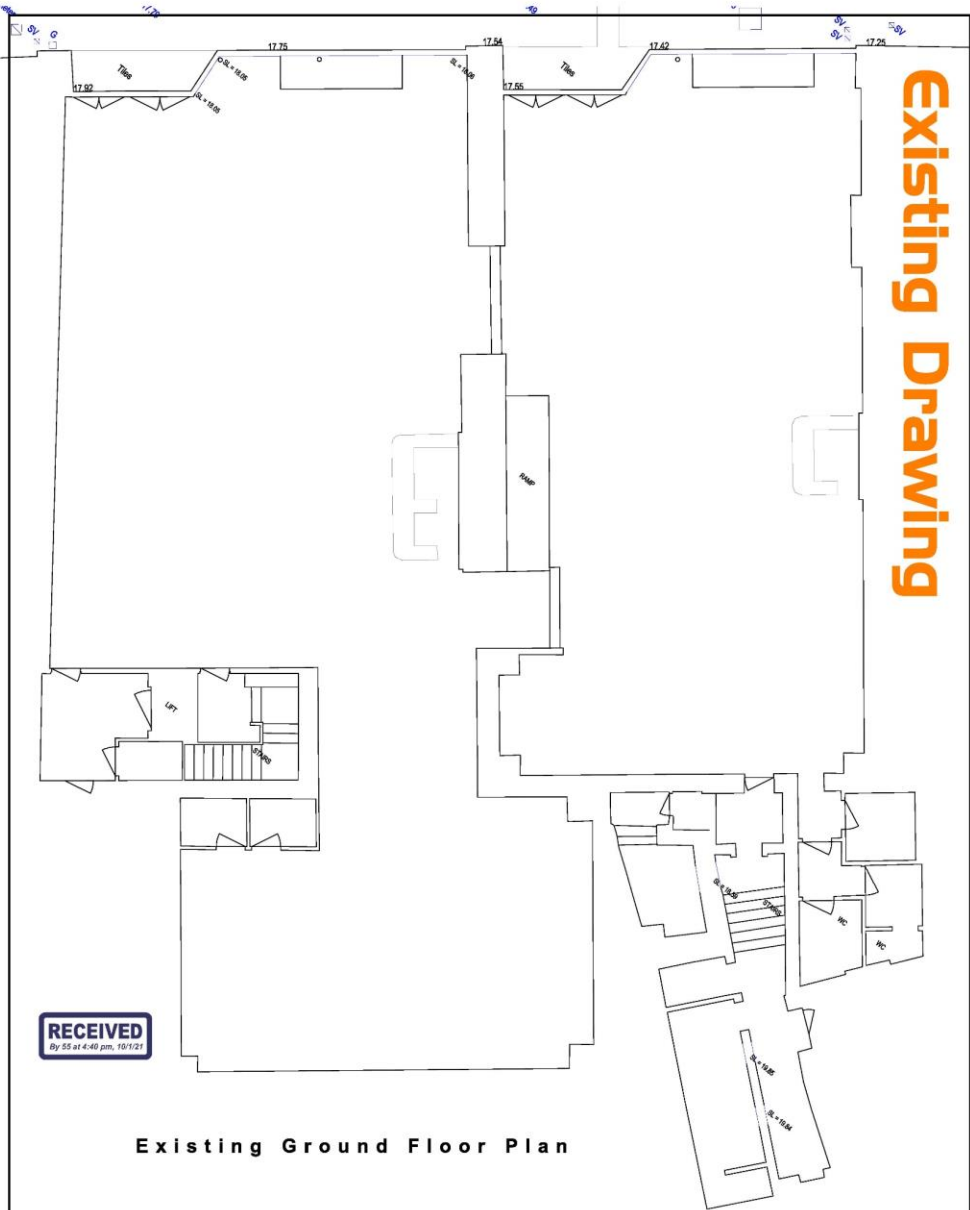
RECEIVED
 By 55 at 4:40 pm, 10/1/21

Tud. 211



Existing Site Plan

Tud. 212



Existing Drawing

RECEIVED
By 55 at 4:40 pm, 10/1/21

Existing Ground Floor Plan

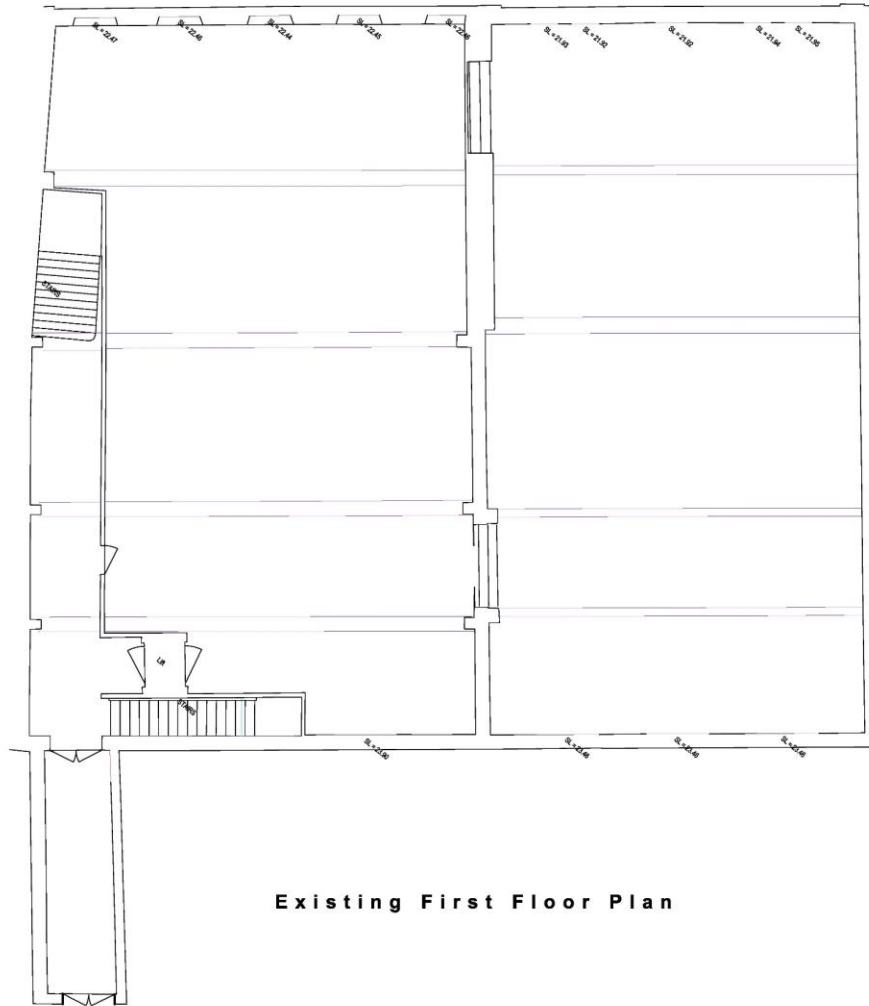
Project: Proposed Conversion & New Build Residential Development	Client: David Horrocks
Drawing: Existing Ground Floor Plan (Existing Drawing)	Location: 290-294 High Street, Bangor, LL57 1UL
	Scale: 1:100 Paper: A3 Date: June 2021
	Drawing No: BR:HORROCKS:SU05

BR Architecture
The Stables, Colwyn Road,
Craigside, Llandudno, LL30 3AL
t - 07789 175903
e - info@brarchitecture.com
w - www.brarchitecture.com



Existing Drawing

RECEIVED
By 55 at 4:40 pm, 10/1/21



Existing First Floor Plan

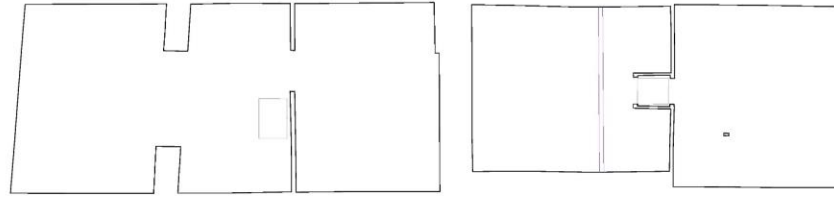
Tud. 213

Project: Proposed Conversion & New Build Residential Development	Client: David Horrocks
Drawing: Existing First Floor Plan (Existing Drawing)	Location: 290-294 High Street, Bangor, LL57 1UL
	Scale: 1:100 Paper: A3 Date: June 2021
	Drawing No: BR:HORROCKS:SU06

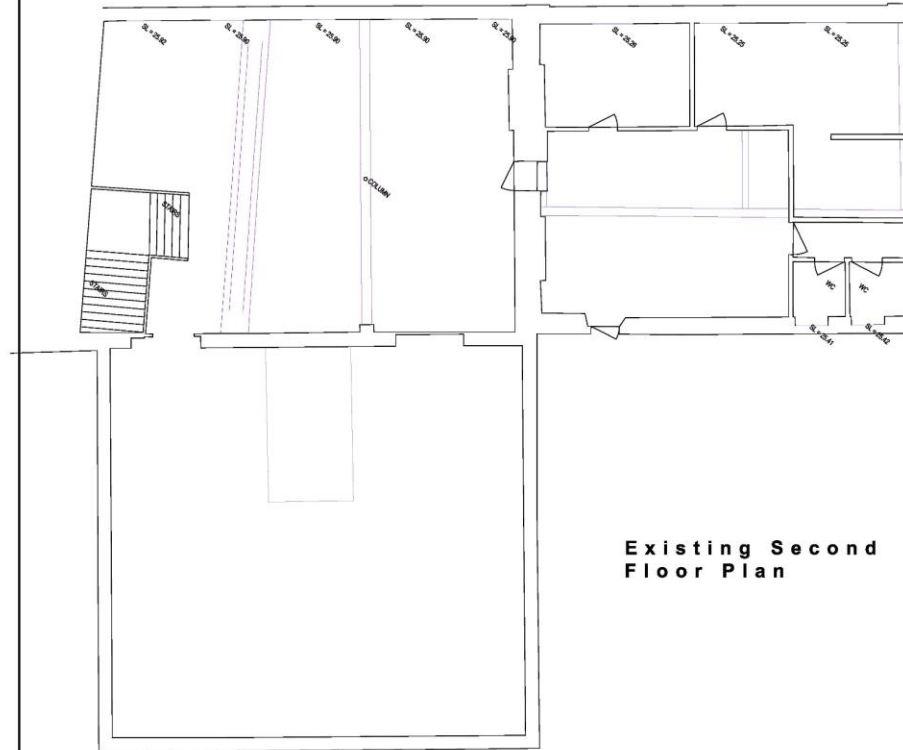
BR Architecture
The Stables, Colwyn Road,
Craigside, Llandudno, LL30 3AL
t + 07789 175903
e - info@brarchitecture.com
w - www.brarchitecture.com



Existing Drawing



Existing Attic Floor Plan



Existing Second Floor Plan

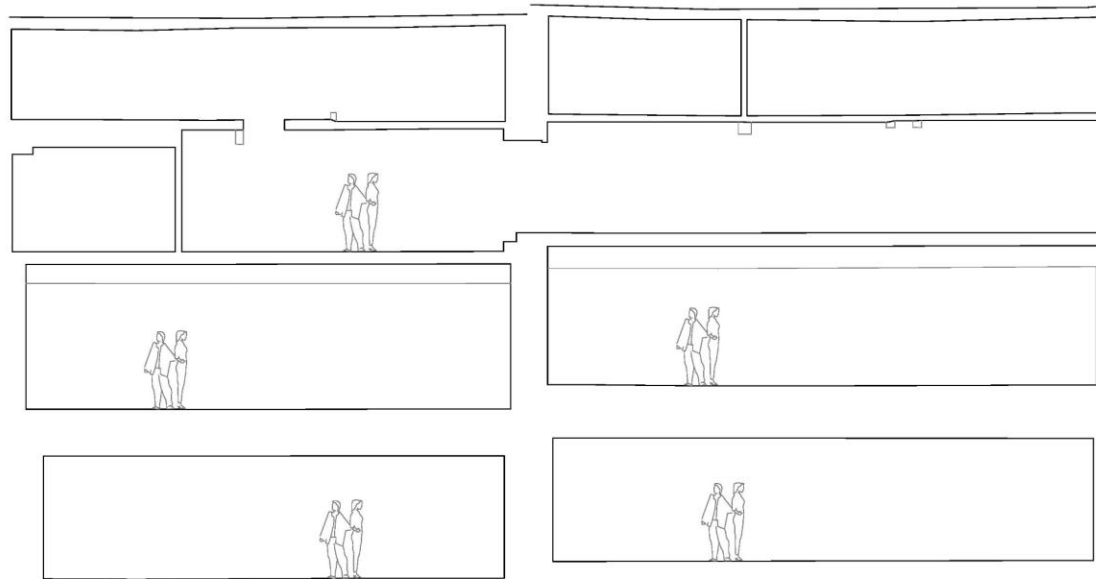
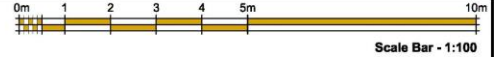
Tud. 214

Project: Proposed Conversion & New Build Residential Development	Client: David Horrocks
Drawing: Existing Second Floor Plan (Existing Drawing)	Location: 290-294 High Street, Bangor, LL57 1UL
	Scale: 1:100 Paper: A3 Date: June 2021
	Drawing No: BR:HORROCKS:SU07

BR Architecture
The Stables, Colwyn Road,
Craigside, Llandudno, LL30 3AL
t + 07789 175903
e - info@brarchitecture.com
w - www.brarchitecture.com



RECEIVED
By 55 at 4:41 pm, 10/1/21



Existing Section 02

15.000m AOD

15.000m AOD

Orientation:	Revision:
<p>Scale: 1:100</p> <p>Scale Bar - 1:100</p>	

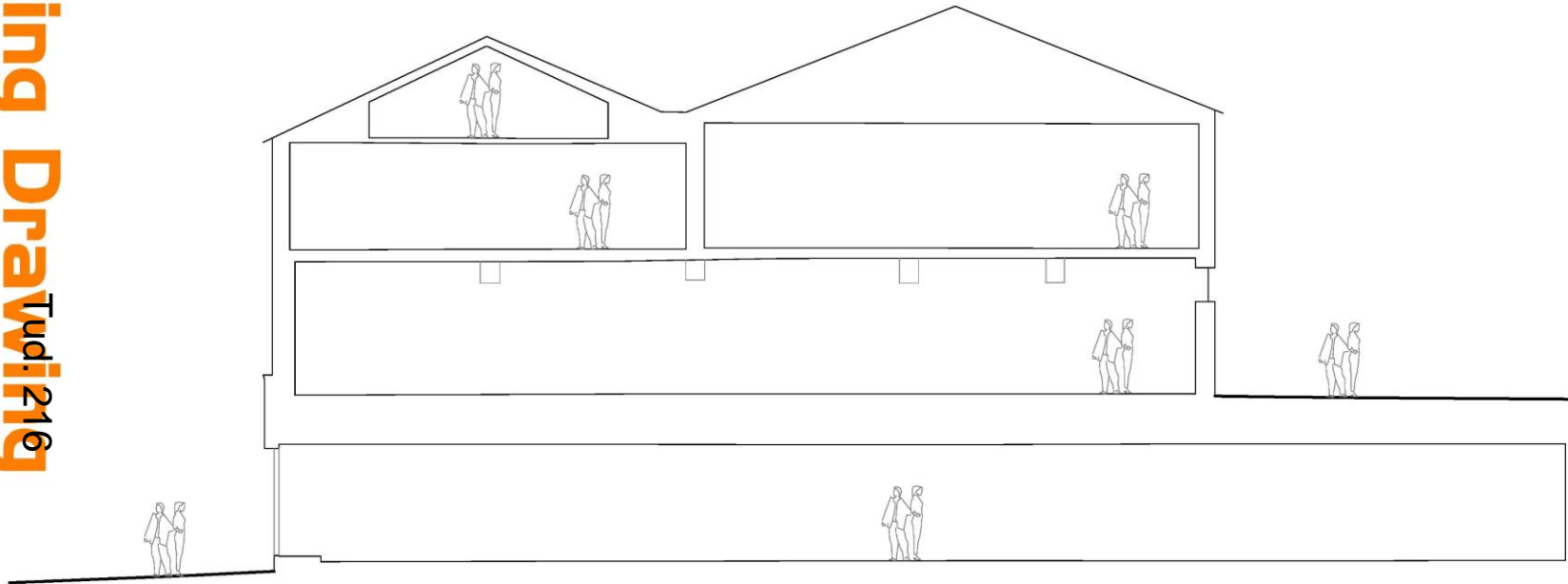
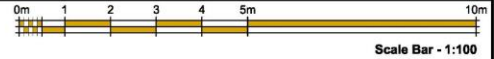
Project: Proposed Conversion & New Build Residential Development
Drawing: Existing Section 02 (Existing Drawing)

Client: David Horrocks
Location: 290-294 High Street, Bangor, LL57 1UL
Scale: 1:100 Paper: A3 Date: June 2021
Drawing No: BR:HORROCKS:SU01

BR Architecture
 The Stables, Colwyn Road, Craigside, Llandudno. LL30 3AL
 t - 07789 175903
 e - info@brarchitecture.com
 w - www.brarchitecture.com

Existing Drawing
Tud 216

RECEIVED
By 55 at 4:41 pm, 10/1/21



Existing Section 01

15.000m AOD

Orientation:	Revision:
Scale: Scale Bar - 1:100	

Project: Proposed Conversion & New Build Residential Development	Drawing: Existing Section 01 (Existing Drawing)
---	--

Client: David Horrocks	Location: 290-294 High Street, Bangor, LL57 1UL	
Scale: 1:100	Paper: A3	Date: June 2021
Drawing No: BR:HORROCKS:SU02		

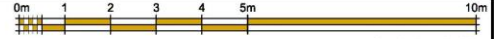
BR Architecture
The Stables, Colwyn Road,
Craigside, Llandudno. LL30 3AL
t - 07789 175903
e - info@brarchitecture.com
w - www.brarchitecture.com

BR ARCHITECTURE

Existing Drawing
Tud. 217

RECEIVED

By 55 at 4:41 pm, 10/1/21



Scale Bar - 1:100



Existing Rear Elevation

Orientation: Revision:

Scale: Scale Bar - 1:100

Project: **Proposed Conversion & New Build Residential Development**

Drawing: **Existing Rear Elevation (Existing Drawing)**

Client: **David Horrocks**

Location: **290-294 High Street, Bangor, LL57 1UL**

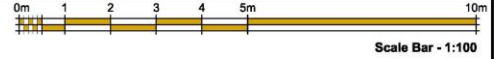
Scale: 1:100 Paper: A3 Date: June 2021

Drawing No: **BR:HORROCKS:SU03**

BR Architecture

The Stables, Colwyn Road, Craigside, Llandudno. LL30 3AL
t - 07789 175903
e - info@brarchitecture.com
w - www.brarchitecture.com

RECEIVED
By 55 at 4:41 pm, 10/1/21



Existing Front Elevation

15.000mAOD

15.000mAOD

Orientation:	Revision:
<p>Scale Bar - 1:100</p>	

Project: Proposed Conversion & New Build Residential Development
Drawing: Existing Front Elevation (Existing Drawing)

Client: David Horrocks
Location: 290-294 High Street, Bangor, LL57 1UL
Scale: 1:100 Paper: A3 Date: June 2021
Drawing No: BR:HORROCKS:SU04

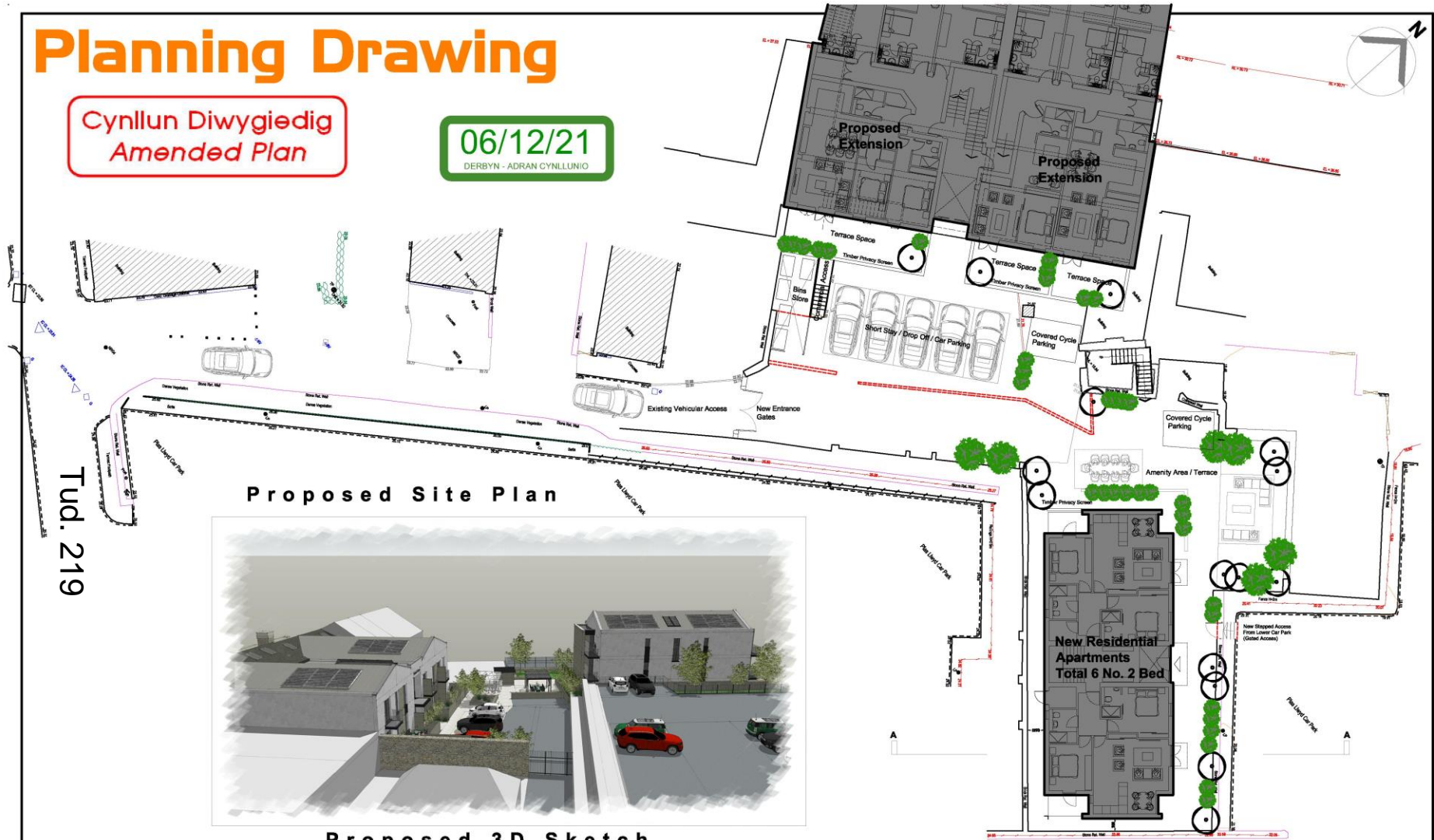
BR Architecture
 The Stables, Colwyn Road,
 Craigside, Llandudno. LL30 3AL
 t - 07789 175903
 e - info@brarchitecture.com
 w - www.brarchitecture.com

Planning Drawing

Cynllun Diwygiedig
Amended Plan

06/12/21

DERBYN - ADRAN CYNLLUNIO




Proposed Site Plan

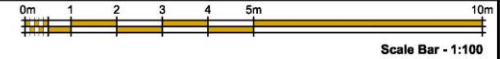


Proposed 3D Sketch

Tud. 219

Orientation:	Revision:	Project: Proposed Residential Development	Client: Pollecoff House Ltd.	
	Scale:		Location: 290-294 High Street, Bangor, LL57 1UL	
Drawing: Proposed Site Plan (Planning Drawing)		Scale: 1:250 Paper: A3 Date: June 2021		BR Architecture The Stables, Colwyn Road, Craigside, Llandudno. LL30 3AL t - 07789 175903 e - info@brarchitecture.com w - www.brarchitecture.com
Drawing No: BR:POLLECOFF:PL01				

Planning Drawing



Tud. 220



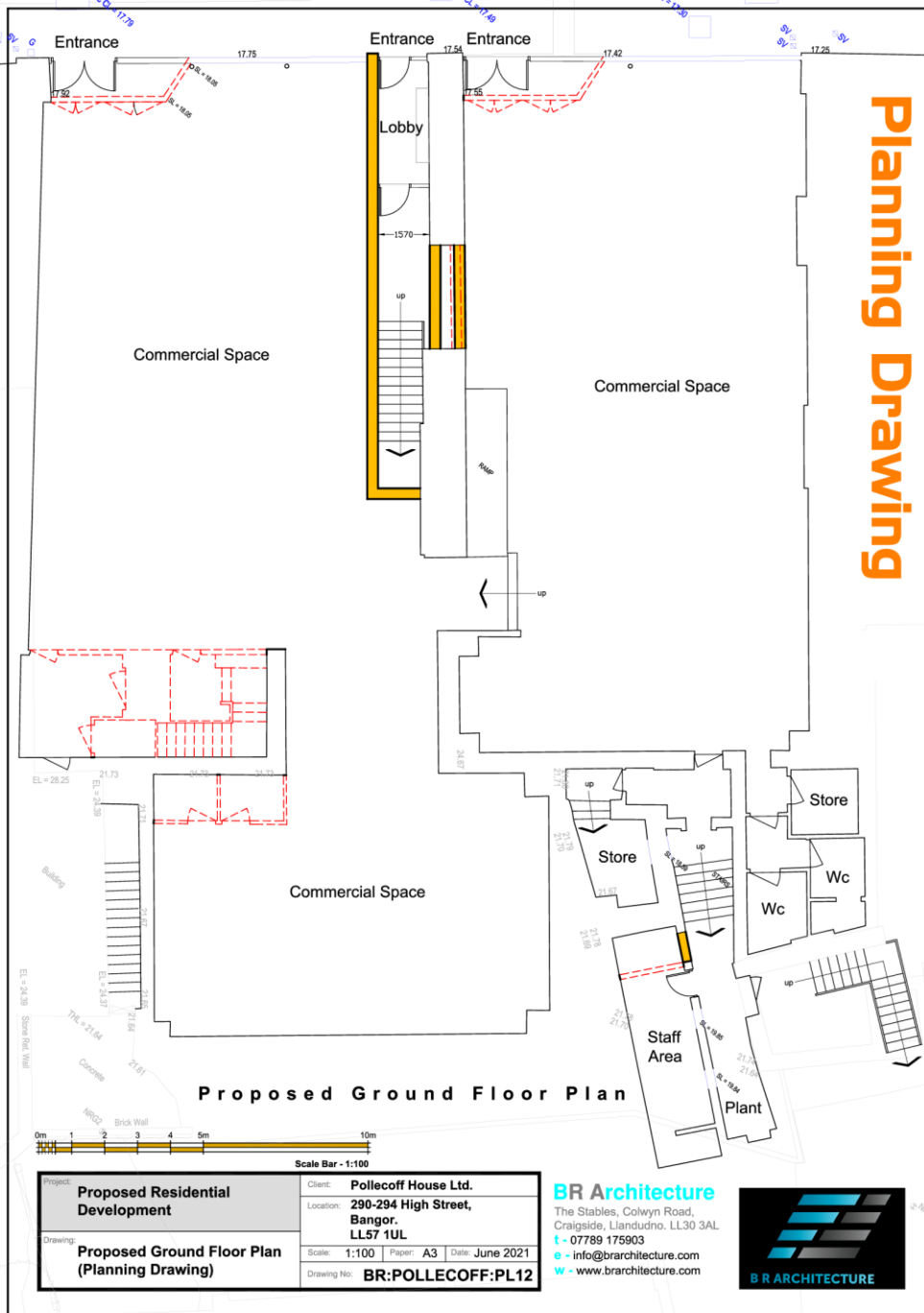
Proposed Front Elevation

15.000m AOD

15.000m AOD

Orientation:	Revision:	Project: Proposed Residential Development	Client: Pollecoff House Ltd.		BR Architecture The Stables, Colwyn Road, Craigside, Llandudno. LL30 3AL t - 07789 175903 e - info@brarchitecture.com w - www.brarchitecture.com
	Scale:		Location: 290-294 High Street, Bangor. LL57 1UL		
<p>Scale Bar - 1:100</p>		Drawing: Proposed Front Elevation (Planning Drawing)	Scale: 1:100 Paper: A3 Date: June 2021		
			Drawing No: BR:POLLECOFF:PL05		

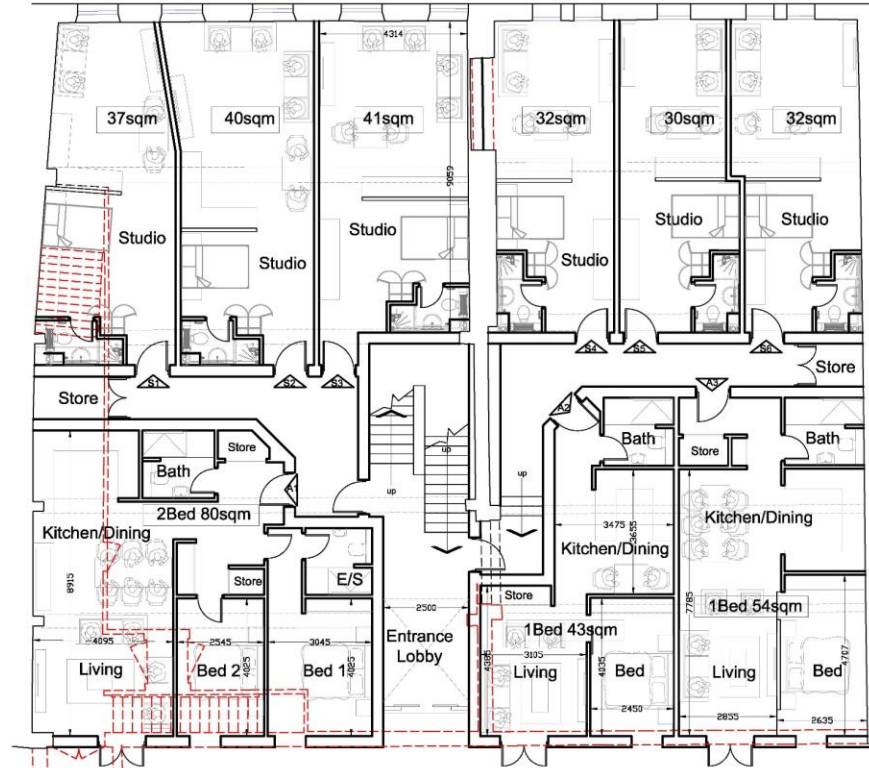
Tud. 221



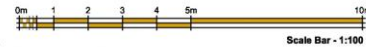
Planning Drawing

Planning Drawing

Tud. 222



Proposed First Floor Plan

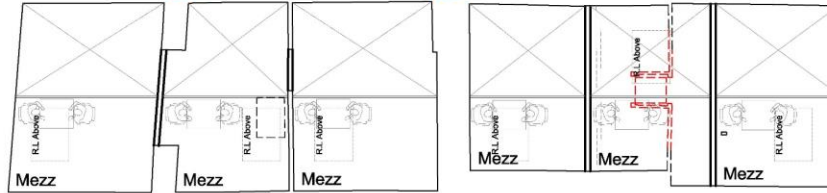


Project	Proposed Residential Development	Client	Pollecoff House Ltd.
Drawing	Proposed First Floor Plan (Planning Drawing)	Location	290-294 High Street, Bangor, LL57 1UL
		Scale	1:100
		Paper	A3
		Date	June 2021
		Drawing No.	BR:POLLECOFF:PL11

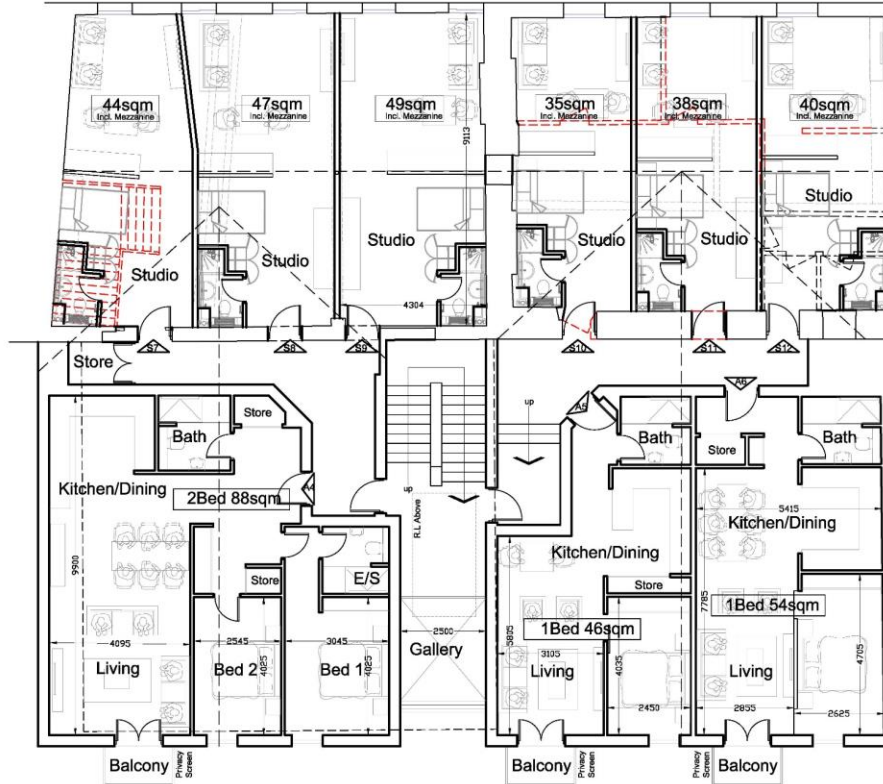
BR Architecture
 The Stables, Colwyn Road,
 Craigside, Llandudno. LL30 3AL
 t - 07789 175903
 e - info@brarchitecture.com
 w - www.brarchitecture.com



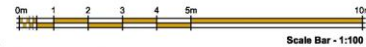
Planning Drawing



Proposed Mezzanine Floor Plan



Proposed Second Floor Plan



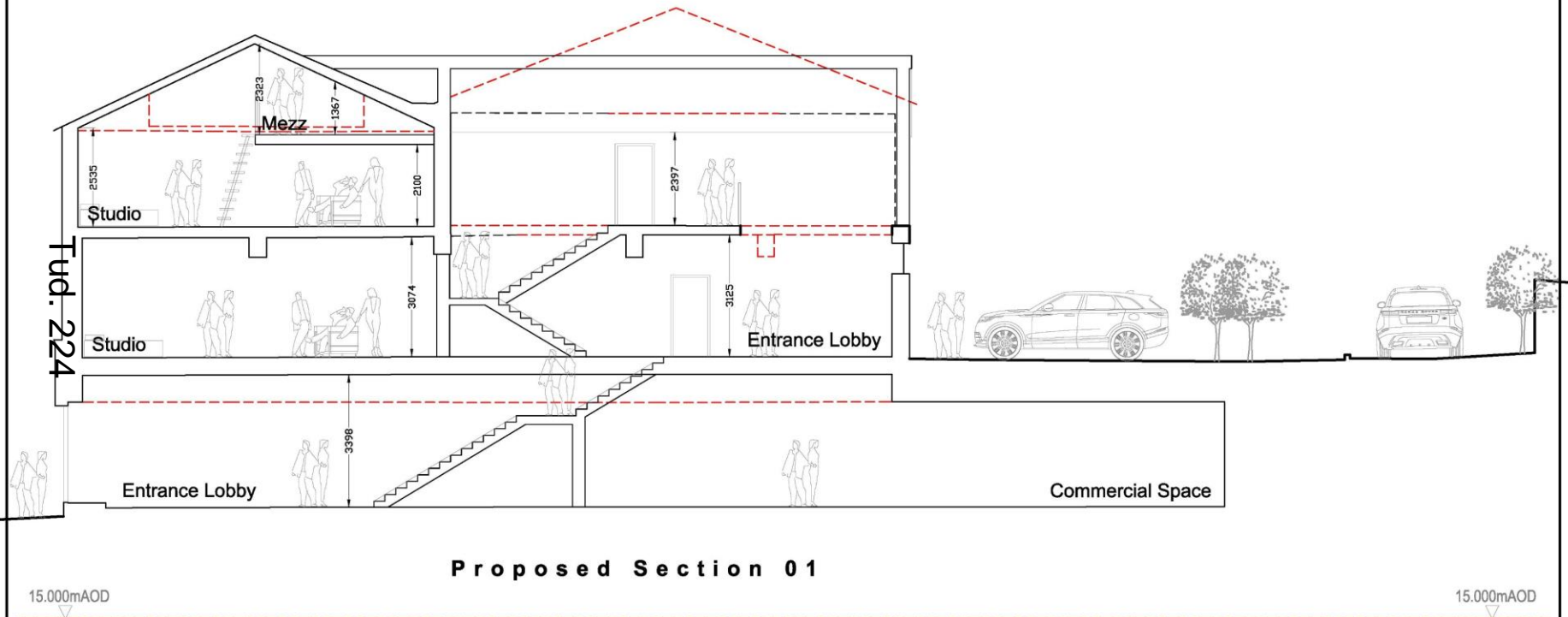
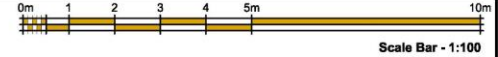
Project	Proposed Residential Development	Client	Pollecoff House Ltd.
		Location	290-294 High Street, Bangor, LL57 1UL
Drawing	Proposed Second Floor Plan (Planning Drawing)	Scale	1:100
		Paper	A3
		Date	June 2021
		Drawing No:	BR:POLLECOFF:PL10

BR Architecture
 The Stables, Colwyn Road,
 Craigside, Llandudno. LL30 3AL
 t - 07789 175903
 e - info@brarchitecture.com
 w - www.brarchitecture.com



Tud. 223

Planning Drawing



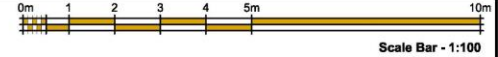
Orientation:	Revision:
<p>Scale Bar - 1:100</p>	

Project: Proposed Residential Development
Drawing: Proposed Section 01 (Planning Drawing)

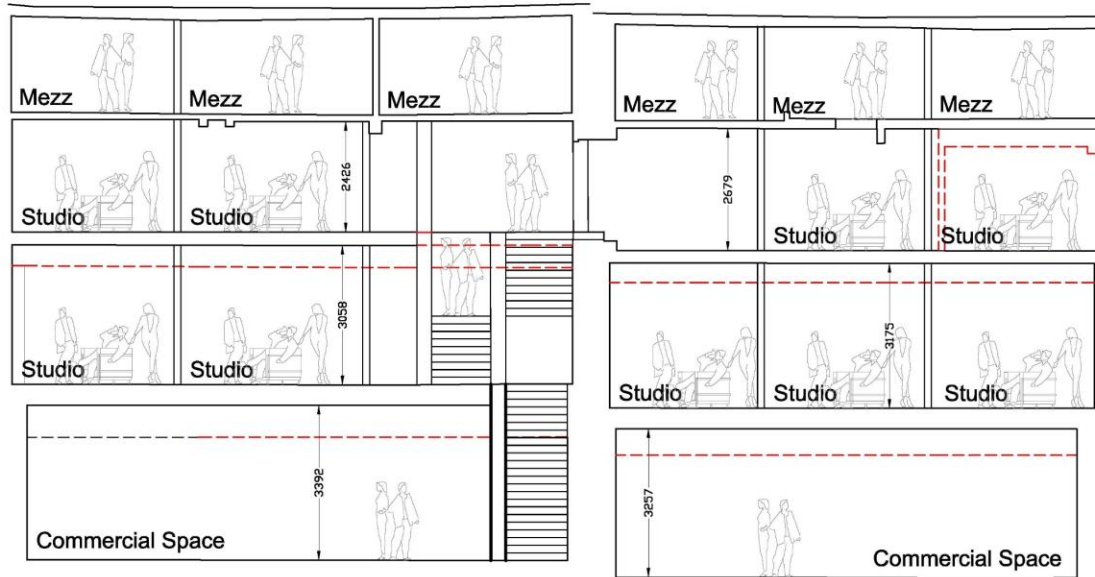
Client: Pollecoff House Ltd.
Location: 290-294 High Street, Bangor, LL57 1UL
Scale: 1:100 Paper: A3 Date: June 2021
Drawing No: BR:POLLECOFF:PL08

BR Architecture
 The Stables, Colwyn Road, Craigside, Llandudno. LL30 3AL
 t - 07789 175903
 e - info@brarchitecture.com
 w - www.brarchitecture.com

Planning Drawing



Tud. 225



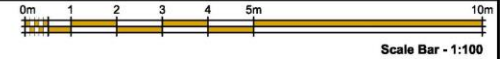
Proposed Section 02

Orientation:	Revision:
<p>Scale: 1:100</p>	

Project: Proposed Residential Development
Drawing: Proposed Section 02 (Planning Drawing)

Client: Pollecoff House Ltd.
Location: 290-294 High Street, Bangor, LL57 1UL
Scale: 1:100 Paper: A3 Date: June 2021
Drawing No: BR:POLLECOFF:PL09

BR Architecture
 The Stables, Colwyn Road,
 Craigside, Llandudno. LL30 3AL
 t - 07789 175903
 e - info@brarchitecture.com
 w - www.brarchitecture.com



Proposed 3D Sketch



Orientation:	Revision:
<p>Scale Bar - 1:100</p>	

Project: Proposed Residential Development
Drawing: Proposed Rear Elevation (Planning Drawing)

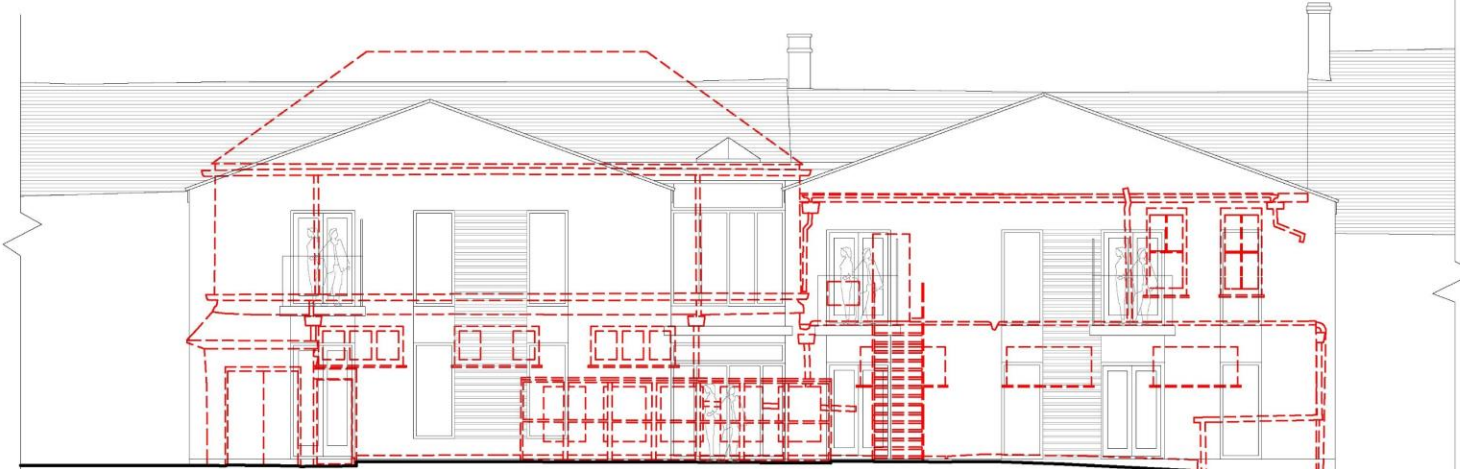
Client: Pollecoff House Ltd.
Location: 290-294 High Street, Bangor, LL57 1UL
Scale: 1:100 Paper: A3 Date: June 2021
Drawing No: BR:POLLECOFF:PL07

BR Architecture
 The Stables, Colwyn Road, Craigside, Llandudno. LL30 3AL
 t - 07789 175903
 e - info@brarchitecture.com
 w - www.brarchitecture.com





Proposed Rear Elevation



Proposed Rear Elevation - (Demolition)

20.000m AOD

20.000m AOD

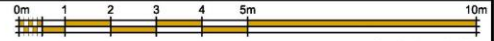
Orientation:	Revision:
<p>Scale Bar - 1:100</p>	

Project: Proposed Residential Development
Drawing: Proposed Rear Elevation (Planning Drawing)

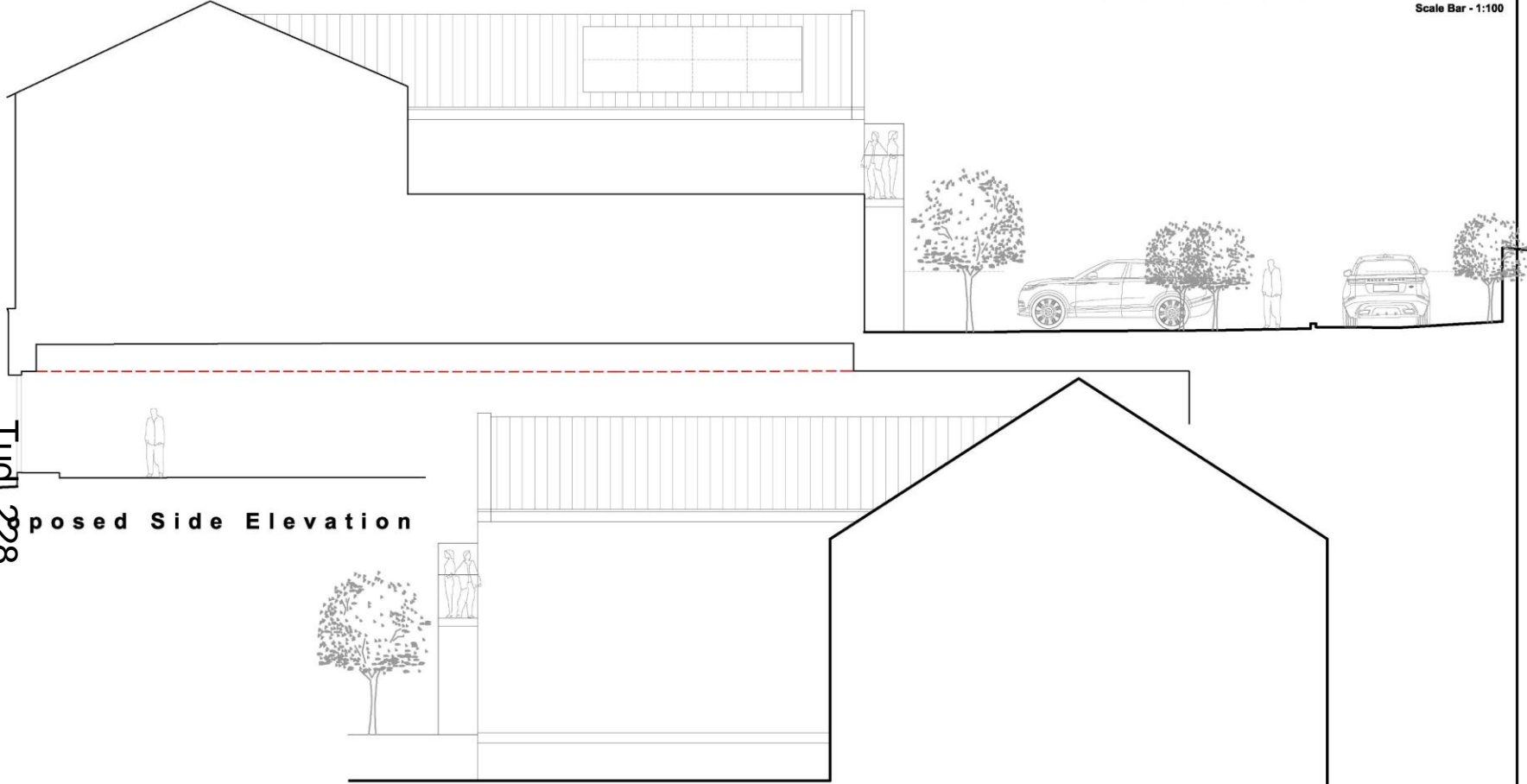
Client: Pollecoff House Ltd.
Location: 290-294 High Street, Bangor, LL57 1UL
Scale: 1:100 Paper: A3 Date: June 2021
Drawing No: BR:POLLECOFF:PL04

BR Architecture
 The Stables, Colwyn Road,
 Craigside, Llandudno. LL30 3AL
 t - 07789 175903
 e - info@brarchitecture.com
 w - www.brarchitecture.com





Scale Bar - 1:100



Tudor
Proposed Side Elevation

Proposed Side Elevation

Planning Drawing

Orientation:	Revision:
<p>Scale Bar - 1:100</p>	

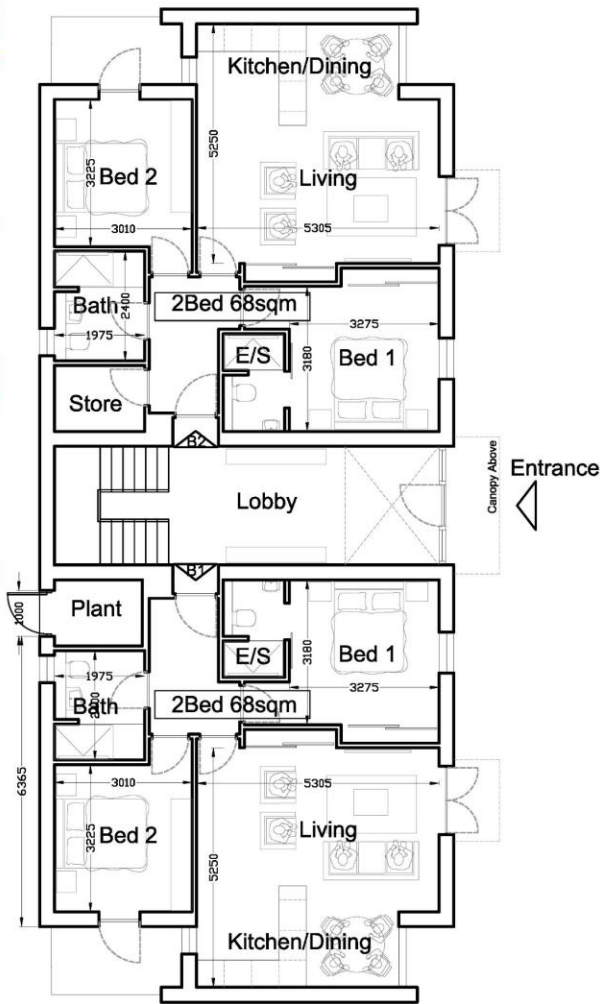
Project:	Proposed Residential Development
Drawing:	Proposed Side Elevations (Planning Drawing)

Client:	Pollecoff House Ltd.
Location:	290-294 High Street, Bangor, LL57 1UL
Scale:	1:100
Paper:	A3
Date:	June 2021
Drawing No:	BR:POLLECOFF:PL06

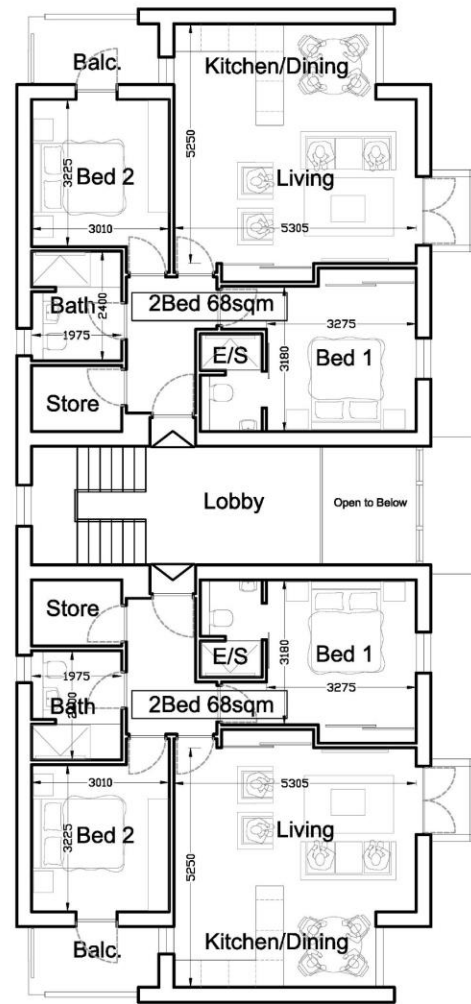
BR Architecture
 The Stables, Colwyn Road, Craigside, Llandudno. LL30 3AL
 t - 07789 175903
 e - info@brarchitecture.com
 w - www.brarchitecture.com



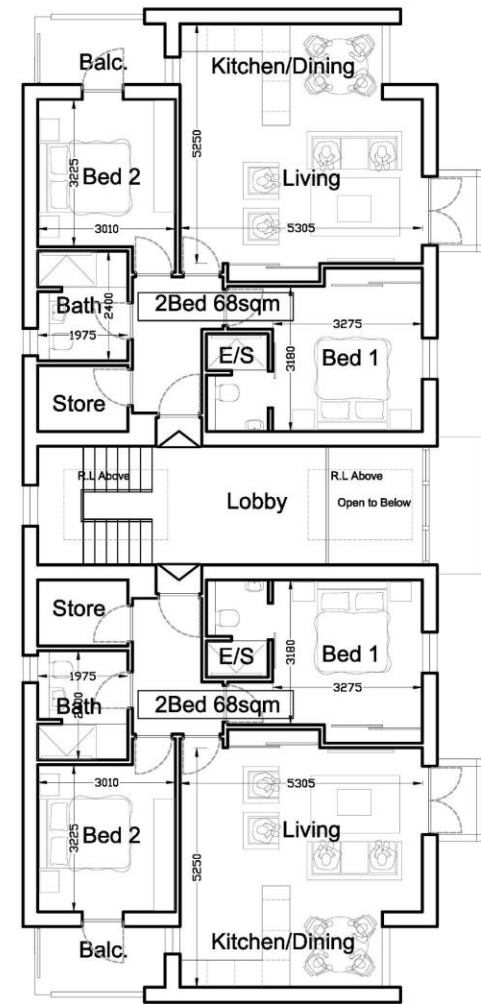
Planning Drawing 229



Apartments - Ground Floor



Apartments - First Floor



Apartments - Second Floor

Orientation:

Revision:

--

Scale: Scale Bar - 1:100

<p>Project: Proposed Residential Development</p>	<p>Client: Pollecoff House Ltd.</p> <p>Location: 290-294 High Street, Bangor, LL57 1UL</p>	<p>Scale: 1:100 Paper: A3 Date: June 2021</p>
<p>Drawing: Proposed Floor Plans (Planning Drawing)</p>		<p>Drawing No: BR:POLLECOFF:PL02</p>

BR Architecture
 The Stables, Colwyn Road,
 Craigside, Llandudno. LL30 3AL
 t - 07789 175903
 e - info@brarchitecture.com
 w - www.brarchitecture.com

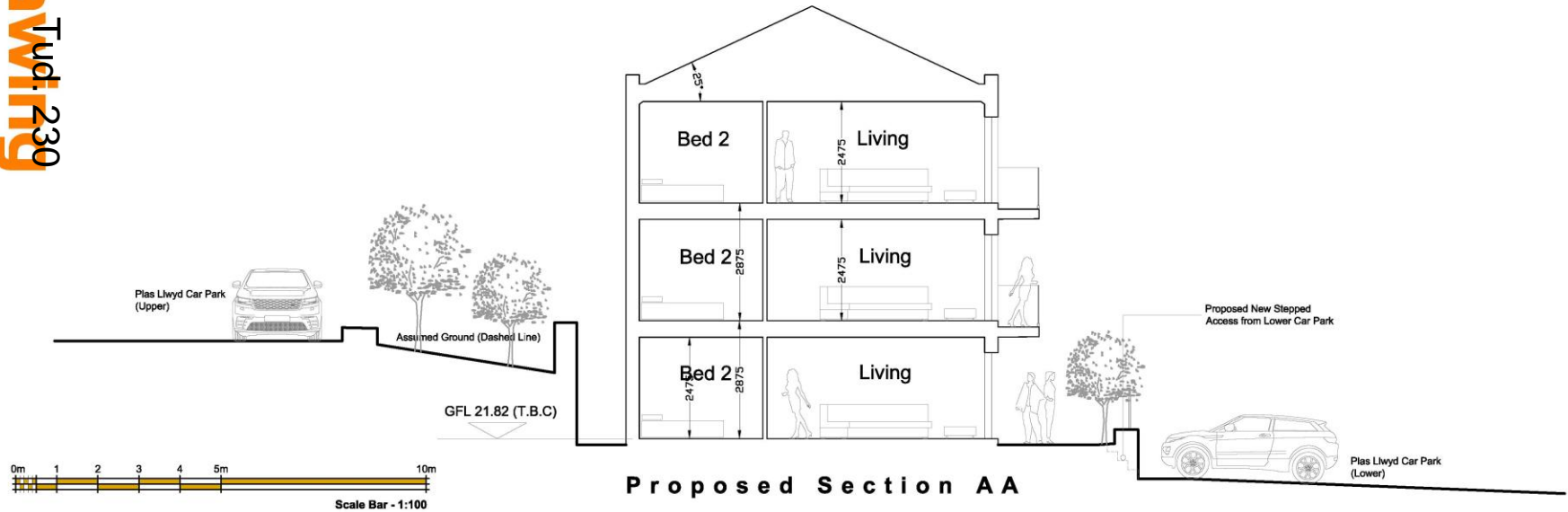
BR ARCHITECTURE



Proposed 3D Sketch



Proposed 3D Sketch

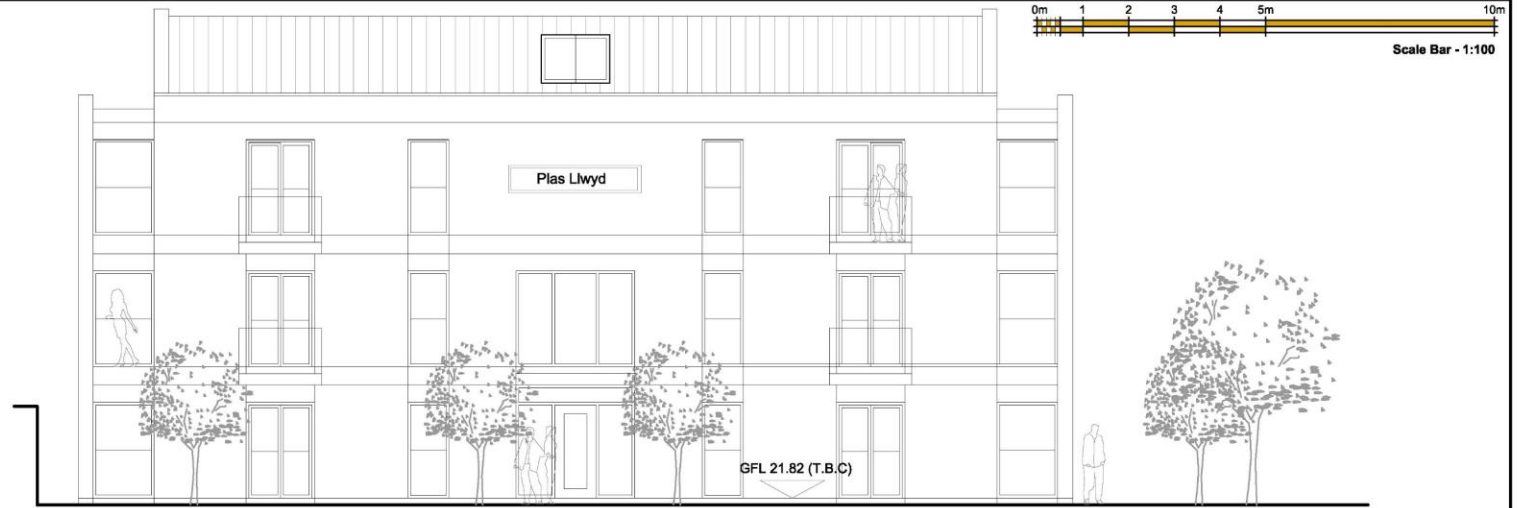


Orientation:	Revision:
<p>Scale Bar - 1:100</p>	

Project: Proposed Residential Development
Drawing: Proposed Section (Planning Drawing)

Client: Pollecoff House Ltd.
Location: 290-294 High Street, Bangor, LL57 1UL
Scale: 1:100 Paper: A3 Date: June 2021
Drawing No: BR:POLLECOFF:PL03


BR Architecture
 The Stables, Colwyn Road, Craigside, Llandudno. LL30 3AL
 t - 07789 175903
 e - info@brarchitecture.com
 w - www.brarchitecture.com



Proposed Front Elevation



Proposed Side Elevation

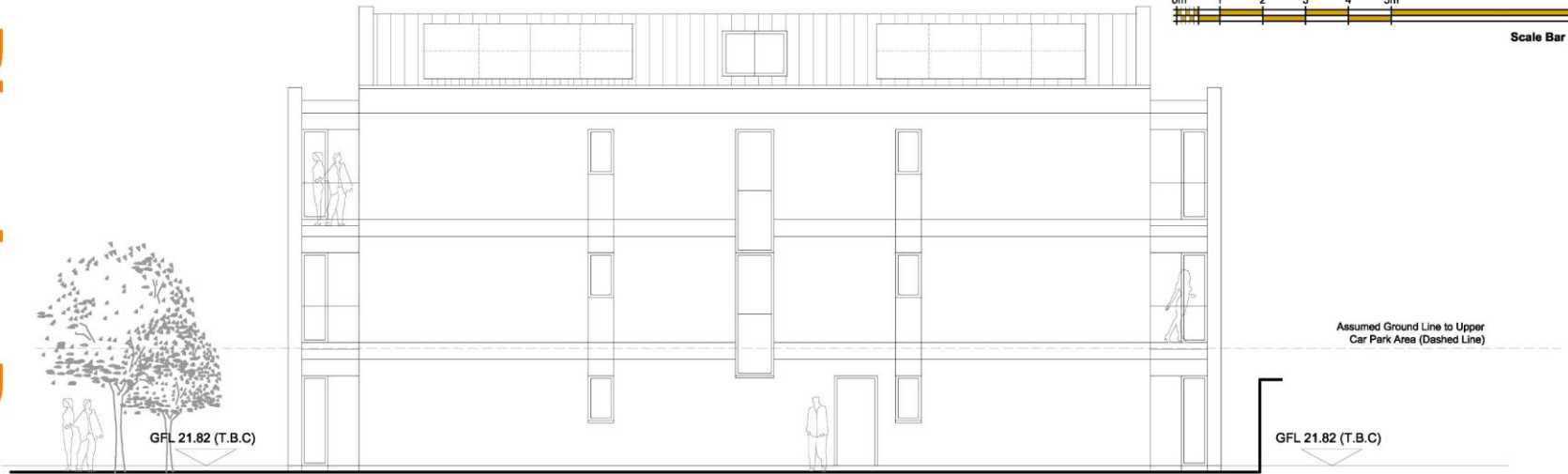
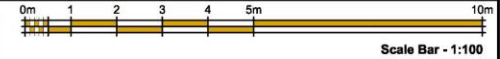
Orientation:	Revision:
 <p>Scale Bar - 1:100</p>	

Project:	Proposed Residential Development
Drawing:	Proposed Elevations (Planning Drawing)

Client:	Pollecoff House Ltd.
Location:	290-294 High Street, Bangor, LL57 1UL
Scale:	1:100
Paper:	A3
Date:	June 2021
Drawing No:	BR:POLLECOFF:PL13

BR Architecture
 The Stables, Colwyn Road, Craigside, Llandudno. LL30 3AL
 t - 07789 175903
 e - info@brarchitecture.com
 w - www.brarchitecture.com





Proposed Rear Elevation

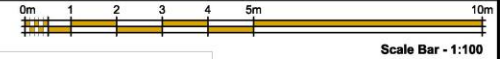


Proposed Side Elevation

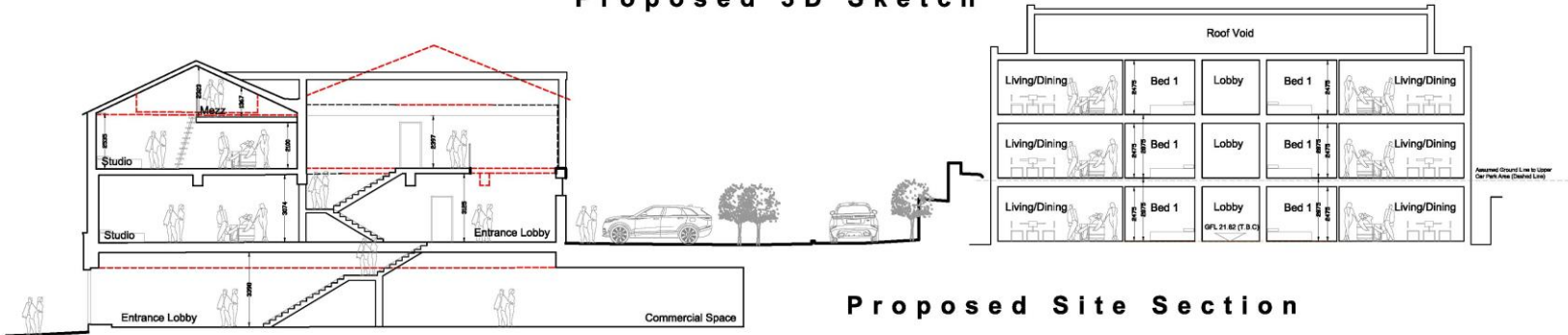
Plas Llwyd Car Park (Lower)

Plas Llwyd Car Park (Upper)

Orientation:	Revision:	Project: Proposed Residential Development	Client: Pollecoff House Ltd.		BR Architecture The Stables, Colwyn Road, Craigside, Llandudno. LL30 3AL t - 07789 175903 e - info@brarchitecture.com w - www.brarchitecture.com
			Location: 290-294 High Street, Bangor, LL57 1UL		
Scale: 		Drawing: Proposed Elevations (Planning Drawing)	Scale: 1:100	Paper: A3	Date: June 2021
Scale Bar - 1:100			Drawing No: BR:POLLECOFF:PL14		



Proposed 3D Sketch



Proposed Site Section

Orientation: Revision:

Scale: Scale Bar - 1:100

Project: **Proposed Residential Development**

Drawing: **Proposed Site Section (Planning Drawing)**

Client: **Pollecoff House Ltd.**

Location: **290-294 High Street, Bangor, LL57 1UL**

Scale: 1:200 Paper: A3 Date: June 2021

Drawing No: **BR:POLLECOFF:PL15**

BR Architecture

The Stables, Colwyn Road, Craigside, Llandudno. LL30 3AL
 t - 07789 175903
 e - info@brarchitecture.com
 w - www.brarchitecture.com



Tu0. 234



TUO
235



T00.236



Tud. 237



Tudl. 238

Blue graffiti on the left wall.

Blue graffiti on the white wall.

Blue graffiti on the metal cages.

ya mu

Blue graffiti on the right wall.



Tud. 239

G.P.



Tud: 240



Tud. 241

Tud. 242

LARGE SHOP TO LET/MAY SELL
GROUND FLOOR SALES
6,000 SQ FT (557.4 SQ M)
UPPER FLOORS
4,350 SQ FT (404 SQ M)
BA Commercial
01244 351212
bacommercial.com

COCKS

STOCKING
FILERS
←

LARGE SHOP TO LET/MAY SELL
GROUND FLOOR SALES
6,000 SQ FT (557.4 SQ M)
UPPER FLOORS
4,350 SQ FT (404 SQ M)
BA Commercial
01244 351212
bacommercial.com

PE COCKS

Eitem 5.7

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/04/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Rhif: 7

Cais Rhif: C21/0734/46/LL

Dyddiad 20/08/2021
Cofrestru:

Math y Cais: Llawn

Cymuned: Tudweiliog

Ward: Tudweiliog

Bwriad: Cais llawn i newid defnydd tir amaethyddol er mwyn creu safle carafanau ar gyfer 32 llain, codi adeilad newydd i gynnwys cawodydd/toiledau, holl lleiniau caled cysylltiedig, ail wynebu a mynediad

Lleoliad: Tyddyn Isaf, Tudweiliog, Pwllheli, Gwynedd, LL53 8PB

Crynodeb o'r GWRTHOD
Argymhelliad:

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/04/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais llawn i newid defnydd tir amaethyddol er mwyn creu safle carafanau teithiol fyddai'n darparu 32 llain. Fel rhan o'r bwriad, mi fyddai adeilad ar wahân newydd i'w godi fyddai'n cynnwys adnoddau ymolchi a glanhau.
- 1.2 Mae'r safle wedi ei leoli y tu allan i unrhyw ffin ddatblygu mewn safle agored yng nghefn gwlad. Mae'r daliad presennol yn cynnwys tŷ annedd, iard fferm ac adeiladau cysylltiol. Mae ffordd gyhoeddus dosbarth 3 sy'n rhedeg heibio'r safle gan wahanu'r iard a safle mynediad y safle carafanau arfaethedig oddi wrth yr annedd dy gerllaw. Mae'r safle a'r ardal gyfagos o fewn dynodiad Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Llŷn yn ogystal a Tirlun o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llŷn ac Enlli..

Manylion y bwriad yw fel a ganlyn:

- Creu 32 llain yn unol â safonau cyfredol trwyddedu ar gyfer carafanau teithiol
- Creu ffordd fynedfa/safle
- Tirlunio
- Codi adeilad adnoddau ymolchi - darperir adnoddau i ferched i gynnwys 3 cawod, 3 toiled a 3 sinc a'r un ddarpariaeth ar wahân i ddynion, gweler hefyd fwriad i gynnwys ystafelloedd ar wahân i gynnwys cawod i deulu/anabl ynghyd ag ystafelloedd i gynnwys peiriannau golchi, ystafell i olchi llestri ayyb ac ystafell boeler/storfa. Mi fyddai'r adeilad i'w godi ar rhan o'r iard bresennol wrth ochr adeiladau allanol presennol.

Fel rhan o'r cais, fe gyflwynwyd y wybodaeth ganlynol:

- Datganiad cynllunio a mynediad
 - Asesiad Ecolegol
 - Manylion system draenio
 - Cynllun busnes
 - Cynllun tirlunio
 - Asesiad ieithyddol
- 1.3 Er eglurdeb, mae cais cynharach yn ymwneud a'r safle yma a ddangosodd fwriad i drosi adeiladau allanol i ddefnydd gwyliau ynghyd a bwriad i greu maes carafanau teithiol. Ni gofrestrwyd y cais ar y pryd oherwydd ar sail maint arwynebedd y bwriad cyflawn, roedd yn disgyn o fewn diffiniad o gais mawr. Cyflwynwyd cais diweddarach gyda'r elfen carafanau wedi ei dynnu allan o'r cynnig ac felly roedd yn gais ar gyfer trosi adeiladau allanol yn unig. Gwrthodwyd y cais yma am amrywiol resymau, yn bennaf oherwydd diffyg gywbodaeth i gefnogi'r fenter.
- 1.4 Mae'r cais presennol yma felly yn ymwneud a chreu safle carafanau teithiol yn unig, gweler fod diwygiadau ac addasiadau wedi ei wneud i'r cais yma o'i gyflwyniad gwreiddiol gan gynnwys lleihau maint yr adeilad fyddai'n cynnwys yr adnoddau ymolchi, cadarnhau manylion draenio a'r manylion tirlunio a diwygio'r cynllun safle fel ei fod yn unol a gofynion safonol trwyddedu o ran gosodiad a maint y lleiniau.

2. Polisiâu Perthnasol:

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/04/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

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

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

PCYFF 2: Meini prawf datblygu

PCYFF 3 : Dylunio a siapio lle

PCYFF 4: Dylunio a thirweddu

PS 5: Datblygu cynaliadwy

PS 6: Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt

AMG 1: Cynlluniau rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol

AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

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

PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig

PS 4 : Trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad ac hygrychedd

TRA 2: Safonau parcio

TRA 4 : Rheoli ardrawiadau cludiant

PS 14: Yr Economi Ymwelwyr

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

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

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

2.4 **Polisiau Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11 - Chwefror 2021)

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/04/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

Nodyn Cyngor Technegol 13: Twristiaeth

Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth

Nodyn Cyngor Technegol 5: Cynllunio a chadwraeth natur

Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer cymunedau gwledig cynaliadwy

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 C21/0147/46/LL - Cais llawn i drosi adeiladau allanol i gynnwys byncws ag uned gwyliau stiwdio gan gynnwys mynediad a chysylltiad gyda gwasanaethau (i gynnwys system garthffos, suddfan dwr a thanc olew) ynghyd a chodi adeilad i gynnwys adnoddau ymolchi ar wahân – gwrthodwyd 24/08/21

2/26/144A - safle 7 carafanau teithiol - gwrthodwyd 27/10/87

2/26/144 - gosod 15 carafán teithiol - gwrthodwyd 27/06/86

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Trafodwyd y cais yma a penderfynwyd 'Cefnogi' tra hefyd nodi fod yr ardal o fewn AHNE.

Ail ymgynghoriad - Penderfynwyd 'Cefnogi' tra hefyd nodi fod yr ardal o fewn AHNE.

Uned Drafnidiaeth: Sylwadau cychwynnol - Gwrthwynebir y cynllun ar sail y byddai'r datblygiad yn cael gormod o effaith ar y rhwydwaith ffyrdd presennol. Mae ffordd bresennol yn gul iawn ac yn anaddas i gerbydau sy'n towio carafanau.

O ganlyniad i drafodaethau rhwng yr ymgeisydd a swyddog yr uned drafnidiaeth, cytunwyd ar gyfres o fannau pasio fyddai'n hwyluso symudiadau tuag at y safle ynghyd a bwriad i osod arwyddion brown twristaidd. O ganlyniad, derbynir fod y cynllun bellach yn dderbyniol.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Mae ganddom bryderon ynglŷn â'r cais fel y'i cyflwynwyd. Fodd bynnag, rydym yn fodlon y gellir goresgyn y pryderon hyn drwy atodi amod tirwedd gwarchoddedig i unrhyw ganiatâd cynllunio a roddir.

Derbyniwyd sylwadau pellach ynglŷn a materion Bioamrywiaeth o ganlyniad i ail ymgynghoriad, fe drafodir y rhain ymhellach yn yr adroddiad.

Dŵr Cymru: Ymateb a chyngor safonol

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/04/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Uned Gwarchod y Cyhoedd: Nid oes gan y Gwasanaeth sylwadau pellach ynglŷn â'r cynllun. Bydd y datblygiad yn amodol ar Ddeddfwriaeth berthnasol o agwedd Iechyd a Diogelwch, Diogelwch Tân a darpariaeth Iechyd Cyhoeddus.

Swyddog Trwyddedu: Nodwyd yn wreiddiol fod manylion amodau trwydded o fewn y cais cynllunio yn annigonol.

Mewn ymateb, derbyniwyd cynllun diwygiedig ynghyd a gwybodaeth ychwanegol sydd bellach yn unol â gofynion trwyddedu o ran gosodiad y safle a pellteroedd rhwng y lleiniau.

Swyddog AHNE: Mae Tyddyn Isaf wedi ei lleoli mewn ardal wledig yng nghyffiniau Tudweiliog ac yn yr AHNE. Mae'r safle dan sylw ar gyfer y maes carafanau yn agos i adeiladau fferm ac mae lôn gyhoeddus gerllaw. Cae amaethyddol yw'r safle ar hyn o bryd gyda chloddiau a gwrychoedd ar hyd rhai o'r terfynau. Byddai carafanau ar y safle i'w gweld o'r lôn a rhai llwybrau yn y cyffiniau ond ni chredir byddent i'w gweld o'r Llwybr Arfordir. Nodir fod bwriad i gyflwyno tirlunio ychwanegol. Os bwriedir caniatáu'r cais awgrymir amodau i sicrhau cynllun tirlunio cynhwysfawr a chynllun goleuo addas er budd bioamrywiaeth a gwarchod amgylchedd yr AHNE.

Gwasanaeth Tân: Dim sylw

Uned Bioamrywiaeth: Sylwadau cychwynnol: Mae'r cynnig yma angen cyflwyno cynllun gwella Bioamrywiaeth.

Cynhaliwyd Aseiad Rheoliadau Cynefinoedd oherwydd effaith posib y bwriad ar ardaloedd gwarchodedig, yn yr achos yma, dynodiadau ACA Pen Llŷn a'r Sarnau a ACA Morwrol Gorllewin Cymru sydd ill dau, oddeutu 500m o safle'r cais i gyfeiriad y gogledd orllewin. Nodwyd nad oedd gwybodaeth ddigonol er mwyn asesu os fyddai effaith ar y dynodiadau yma.

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/04/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Gan mai safle ar gyfer carafanau teithiol sydd yn destun y cais yma, rhaid ei ystyried o 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 eithaf gwastad o fewn y dirwedd o fewn cae sydd wedi ei amgylchynu gan gloddiau a gwrychoedd sefydledig ar ddwy ochor ac fe welir yn ogystal, fod cyfres o adeiladau allanol ynghlwm a'r anheddiad fyddai'n rhannol guddio'r safle o'r gogledd. Er hynny mae'r safle yn hollol agored i'r gorllewin tuag at y llwybr arfordir.
- 5.4 Cydnabyddir fod bwriad i atgyfnerthu sgrinio'r safle trwy wella ac ychwanegu at y gwrychoedd presennol yn ogystal a chreu clawdd gyda choed cynhenid ar ei hyd ar hyd y ffin orllewinol ond mae'r polisi yn gofyn i safleoedd 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. Fel y mae, nid yw'r safle wedi cael ei guddio'n dda gan nodweddion presennol y dirwedd ac ni ystyrir bydd y safle yn hawdd cydweddu mewn i'r dirwedd. Mae'r safle mewn lle agored wrth yr arfordir ac wrth ymweld a'r ardal leol mae yn amlwg fod ond ychydig o rywogaethau sy'n llwyddiannus yn tyfu yn yr ardal yma oherwydd gwynt y môr.
- 5.5 Fe fydd y cloddiau presennol ac arfaethedig yn sgrinio rhannau isaf yr unedau ond oherwydd uchder cerbydau a charafanau teithiol fe fydd y safle yn weladwy yn y dirwedd ehangach. Oherwydd maint y safle gydag unedau ar draws y cae yn ei gyfanrwydd, mae yn annhebygol bydd y tirweddu yn cuddio'r safle a'i gydweddu'r i mewn i'r dirwedd heb effaith sylweddol niweidiol.
- 5.6 Oherwydd hyn, mae pryder sylweddol os bydd y cynllun tirweddu yn llwyddiannus ond ar ben hynny, fe fydd yn cymryd amser sylweddol i sefydlu ac o ganlyniad fe ystyrir bydd effaith gwledol y safle yn niweidiol i'r dirwedd yn y cyfnod yma ac fe all yr effaith bodoli am flynyddoedd.
- 5.7 Mae safleoedd teithiol eraill yn yr ardal sydd i'w weld o sawl man cyhoeddus dros ben y cloddiau a gwrychoedd presennol ac mae pryder am y datblygiad yma yn cyfrannu at effaith cronus datblygiadau carafanau teithiol sydd eisoes yn cael effaith negyddol ar y dirwedd. O ganlyniad i hyn, ni ystyrir fod y bwriad yn cwrdd gyda maen prawf 1 o bolisi TWR 5.
- 5.8 Mae'r safle o fewn yr AHNE ac mae sylwadau'r Uned AHNE yn cydnabod bydd y safle yn weladwy o sawl man cyhoeddus. Rhaid cofio prif amcan dynodi AHNE yw gwarchod a gwella harddwch naturiol y dirwedd. Mae'n hanfodol fod unrhyw gynlluniau i ddatblygu a fyddai'n effeithio ar yr AHNE ai osodiad yn ffafrio diogelu harddwch naturiol yr ardal. Am y rhesymau a thrafodir uchod, ni ystyrir bydd y cynllun yn gwarchod nac yn gwella'r AHNE a ni ystyrir bydd unrhyw bydd economaidd a all deillio o'r cynllun gorbwyso'r niwed i'r dirwedd na'r gwrthdaro efo maen prawf 1 o bolisi TWR 5 a PS19. Hefyd, lleolir y safle o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llyn ac Enlli sydd yn cyfrannu tuag at sensitifrwydd a phwysigrwydd y dirwedd.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/04/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- 5.9 Mae ail faen prawf Polisi TWR 5 yn nodi y dylid osgoi gormodedd o leiniau caled. Yn yr achos hwn ni fwriedir creu unrhyw lain concriid ar gyfer y carafanau neu'r ffordd fynediad gan y defnyddir yr hyn a elwir yn "geomembrane" sef deunydd sydd yn rhoi wyneb cadarn allai dderbyn pwysau arno tra hefyd yn gadael i wair dyfu trwyddo. Credir fod graddfa'r gwaith a'r bwriad o ran y defnydd o'r deunydd yma yn golygu y byddai nodweddion yma o'r fath a allai ymdoddi'n rhwydd i'r dirwedd.
- 5.10 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.
- 5.11 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. Mae'r adeilad adnoddau, er yn adeilad newydd i'w godi ar ran o iard bresennol sydd erbyn hyn yn segur o ran ei ddefnydd. Gwelir fod adeiladau cyfagos ar yr iard ond credir eu bod mewn defnydd eisoes ag nid felly ar gael i'w trosi. 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. Ystyrir hefyd fod edrychiad a dyluniad y cyfleusterau yn dderbyniol a trwy osod amodau i reoli gorffeniadau a deunyddiau, mae'r adeilad yn cwrdd gydag anghenion polisi PCYFF 3.
- 5.12 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.
- 5.13 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.
- 5.14 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
- 5.15 Cydnabyddi'r fod y bwriad yn cydymffurfio gyda rhan helaeth o ofynion polisi TWR 5 ond oherwydd maint y bwriad a gosodiad yr unedau ar draws y cae, natur agored y safle

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.16 Mae tai annedd a ffermydd yn wasgaredig o fewn yr ardal gyda'r ffermdy agosaf, Tyddyn Mawr, oddeutu 110m i'r dwyrain o ffin agosaf y safle. Ni ystyrir y byddai safle carafanau teithiol yn arwain at gynnydd mewn sŵn 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 trafndiaeth a mynediad

- 5.17 Mewn ymateb i sylwadau gwreiddiol yr Uned Drafnidiaeth fe gyflwynwyd cynhigion pellach ar gyfer gwella mynediad at y safle ac mae'r cynhigion diweddaraf, sy'n cynnwys creu 3 man pasio ynghyd a threfnu fod cyfres o arwyddion twristaidd brown i'w gosod ar fannau amlwg i ddargyfeirio'r drafnidiaeth tuag at y safle, yn dderbyniol gan yr Uned Drafnidiaeth

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/04/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- 5.18 Trwy osod amodau priodol er sicrhau'r trefniant uchod yn yr hir dymor fe greidir 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.

Materion Bioamrywiaeth

- 5.19 Fe nododd yr Uned Bioamrywiaeth bod yr ymgeisydd angen darparu cynllun gwella Bioamrywiaeth. Roedd peth dryswch hefyd yn y cychwyn gan fod asesiad ecolegol a gyflwynwyd gyda'r cais yn cynnwys cyfeiriad at drosi adeiladau allanol a oedd yn destun y cais blaenorol ac nid y cais presennol. Fe dderbyniwyd Asesiad Ecolegol diwygiedig maes o law ynghyd a chynllun tirlunio ychwanegol a manylion draenio.
- 5.20 Cynhaliwyd asesiad rheoliadau cynefinoedd gan yr Uned Bioamrywiaeth a codwyd materion yn ymwneud a phryder ynglŷn â dŵr budr yn cyrraedd safleoedd dynodedig ar yr arfordir i gyfeiriad y gogledd orllewin trwy ffos bresennol yn rhedeg o'r safle i'r cyfeiriad yma. Gofynnwyd am ymateb i'r materion hyn ac o dderbyn y wybodaeth a ddarparwyd mewn ymateb i'r pwyntiau a wnaed yn yr asesiad, nid oedd gan CNC ddim i'w ychwanegu at eu hymateb blaenorol oherwydd eu bod yn credu fod yr Ardal Cadwraeth Arbennig (ACA) yn safle arfordir agored ac y byddai unrhyw ollyngiad yn cael ei wanhau'n gyflym unwaith y bydd yn cyrraedd yr amgylchedd morol. O ganlyniad, roedd CNC o'r farn nad yw'r gollyngiad yn debygol o gael effaith sylweddol ar nodweddion ACA. Er hynny, mi fydd rhaid gwneud cais am drwydded gollwng amgylcheddol gan CNC ac y byddai llif digonol drwy gydol y flwyddyn yn y ffos sy'n derbyn yn ofynnol.
- 5.21 Cydnabyddir fod pryder wedi ei amlygu ynglŷn â'r bwriad yma yn y lleoliad yma, yn bennaf gan yr Uned Bioamrywiaeth. Credir fod gwybodaeth gamarweiniol fel a gyflwynwyd wedi cymhlethu rhai materion ond mae ymgais wedi ei wneud i ymateb i faterion a godwyd gan y gwasanaeth Bioamrywiaeth yn ogystal â CNC. Mae modd sicrhau trwy amodau ffurfiol fod unrhyw wybodaeth angenrheidiol sydd o bosib ddim wedi ei gadarnhau yn gwbl glir ar hyn o bryd megis goleuo, tirlunio, draenio ayyb, yn cael ei gytuno arno yn ffurfiol cyn gweithredu'r datblygiad. O ystyried yr holl wybodaeth a'r ymatebion a dderbyniwyd, credir fod y bwriad yn cyfarch gofynion perthnasol polisïau AMG 5 a PS 19.

Yr Iaith Gymraeg

- 5.22 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.
- 5.23 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. Nodir fod yr ymgeiswyr yn deulu lleol sydd a phrofiad o weithio yn y maes twristiaeth ac yn dymuno datblygu'r safle fel y byddai'n cynnig dyfodol i'w plant allu aros yn yr ardal. Yn ogystal bwriedir hyrwyddo'r Gymraeg trwy ;

- Mae'r teulu cyfan yn siaradwyr Cymraeg.
- Mi fydd yr holl arwyddion yn ddwyieithog.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/04/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- Darperir gwybodaeth ddwyieithog am atyniadau, cyfleusterau a gwasanaethau lleol.
- Darparu cyfleoedd cyflogaeth leol a defnyddio contractwyr lleol.

5.24 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.

6. Casgliadau:

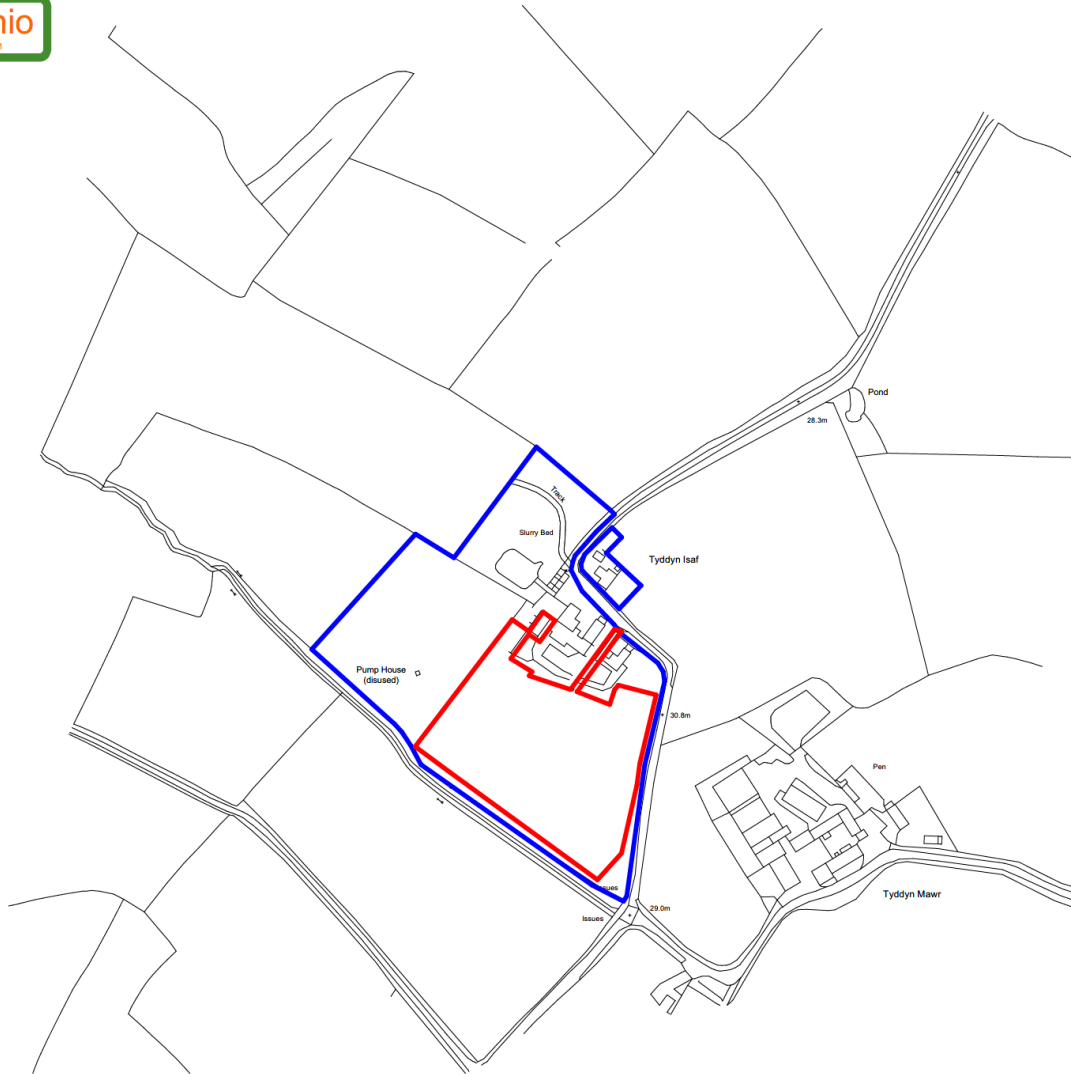
6.1 Ar sail yr asesiad uchod ac er gwaethaf y wybodaeth ychwanegol a dderbyniwyd a'r elfennau derbyniol, ystyrir fod y bwriad yn annerbyniol oherwydd y byddai'n achosi effaith andwyol a sylweddol ar y dirwedd a mwynderau gweledol y dirwedd.

7. Argymhelliad:

7.1 Gwrthod am y rheswm canlynol:

Ni ystyrir fod y safle wedi ei guddio'n dda gan nodweddion presennol y dirwedd ac nad yw'r safle mewn lleoliad lle gellir cydweddu'r unedau teithiol yn hawdd. Oherwydd hyn ystyrir byddai'r datblygiad yn cael effaith sylweddol arwyddocaol a niweidiol ar fwynderau gweledol yr ardal leol ac ni ystyrir byddai'r bwriad yn gwarchod a gwella'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Llyn. Ystyrir felly fod y bwriad yn groes i faen prawf 1 o bolisi TWR 5, a pholisïau PS19 a AMG 1 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 mabwysiadwyd 31 Gorffennaf 2017.

Tud. 252



--	--	--

Construction Risks Maintenance/cleaning Risks Demolition/adaptation Risks

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.

Safety Health and Environmental Information Box

Notes

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.

--	--	--

Rev	Date	Description
-----	------	-------------

aiparchitects ltd

The Studio
Ty Newydd, Pelham Road, Upton Magna,
Shropshire. SY4 4UA
Tel: 01743 709572
Mob: 07703 773 872
Email: aiparchitects@me.com

Job Title
New Development for a caravan and
camping site

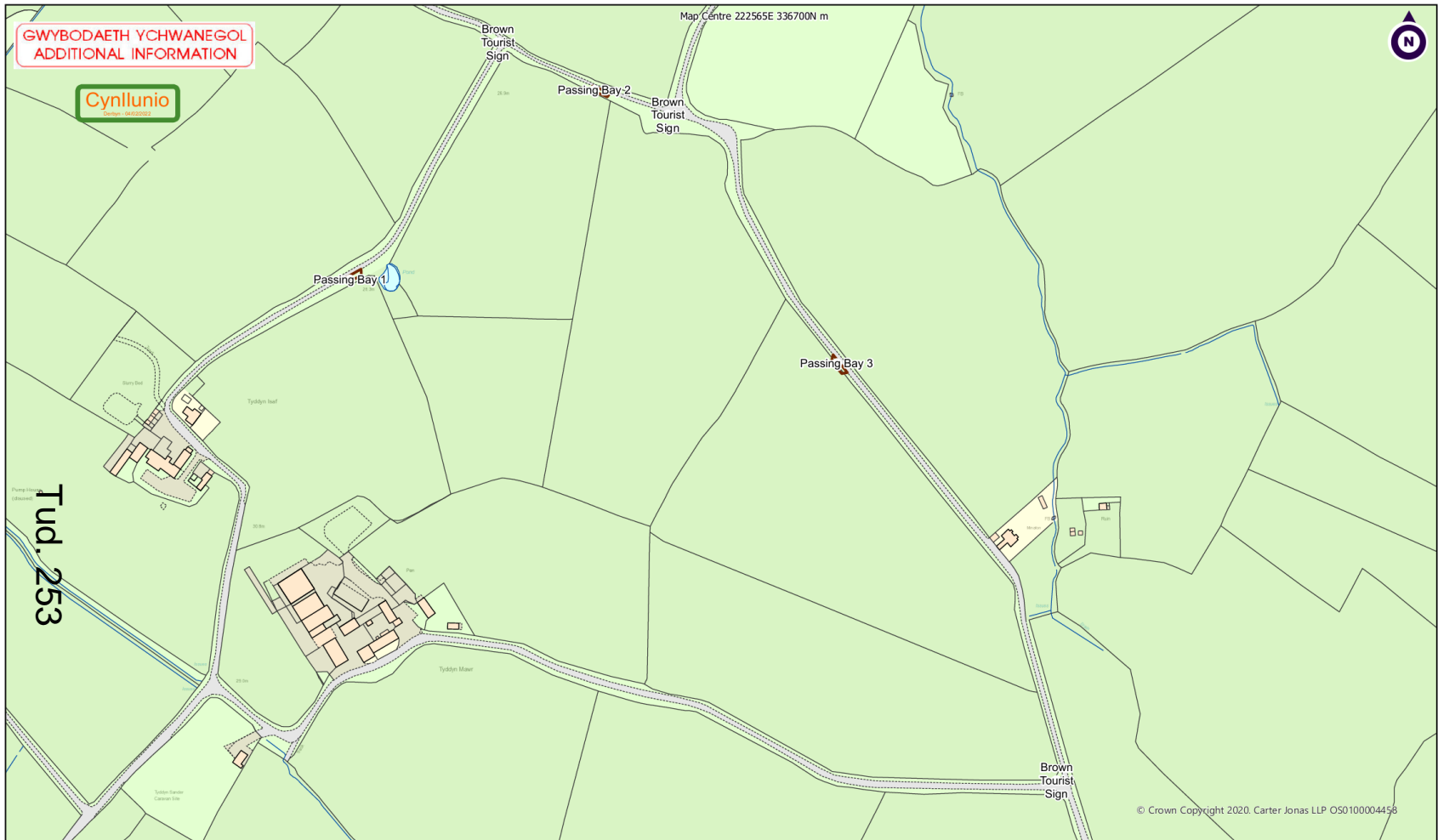
Address
Tyddyn Isaf, Tudweiliog, Pwllheli

Drawing Name
Location Plan - Caravan site

Drawing Number
L001B

Drawn by	Date
JDC	25/10/2021
Checked by	Date
JDC	25/10/2021

Drawing Scale	Job Code
1:2500	TICC001



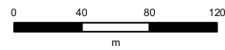
Client:

Project: Tyddyn Isaf

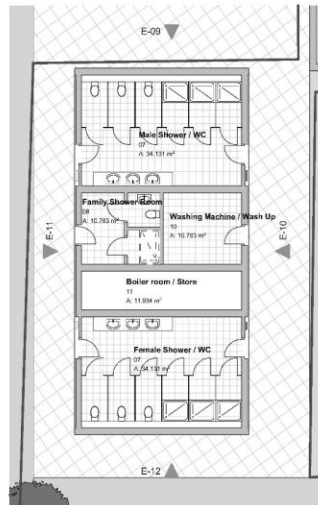
Title: Highways Plan

Scale 1:2,500 @A3 Date: 2/3/2022

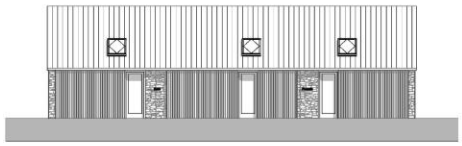
Drawn By: CS Dwg no:



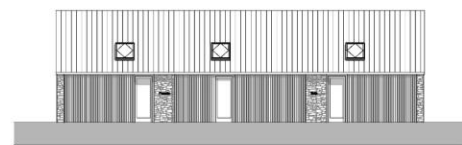
Tud. 254



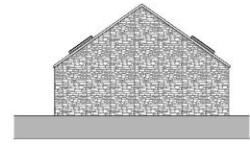
Proposed Ground Floor Plain 1:100



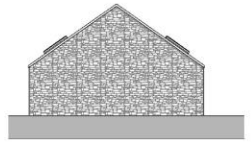
E-10 1:100



E-11 1:100



E-09 1:100

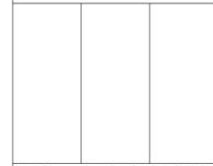


E-12 1:100

Key Plan

Site Layouts for Caravan based on Caravan Club and Caravan and Camping Club recommended layouts of caravan pitches of 10m x 10m. Separated by 6m for fire separation

Tents recommendation is 5000x5000mm pitch with 5m separation



Author: [Name], Date: [Date], Scale: 1:100, Project: [Project Name]

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



Rev. Date. Description

aiparchitects ltd
The Studio
Ty Newydd, Ffynnon Road, Upton Magna,
Derbyshire, S19 6JA
Tel: 01323 781972
Fax: 01323 779 972
Email: aiparchitects@bt.com

Job Title
New Development for a caravan and camping site
Address
Tyddyn Isaf, Tudweiliog, Penrhall

Drawing Name
Proposed WC and Shower Block Plans and Elevations

Drawing Number
LD06A

Drawn by	Date
JDC	25/10/2021
Checked by	Date
JDC	25/10/2021

Drawing Scale	Job Code
1:100	TICCD01



Tud. 255

Tyddyn Isaf

30.8m

29.0m

Key Plan

Site Layouts for Caravan **not** based on Caravan Club and Caravan and Camping Club recommended layouts of caravan pitches of 10m x 10m. Separated by 5m for fire separation

Tents recommendation is 5m x 5m pitch with 5m separation

Revision Table

Rev	Date	Description
C	03/03/22	Caravan spaces reduced to 33

Note:

This document and its design content is copyright ©. It shall be read in conjunction with all other associated project information including contracts, specifications, contracts and related consultants' documents. Do not scale from documents. All dimensions to be checked on site. Information regarding discrepancies, errors or omissions on this document to the Registrar, if in doubt ASK.

N

KEY

- Caravan
- Awning / Car
- Car / Space

aiparchitects ltd

The Station
Ty Newydd, Porthkerry Road, Llanon, Llanelwys, Carmarthenshire, SA31 3AA
Tel: 01313 245922
Email: info@aiparchitects.com

Job Title
New Development for a caravan and camping site

Address
Tyddyn Isaf, Tudweiliog, Porthell

Drawing Name
Proposed Site Plan - Caravan site and games room

Drawing Number
L003C

Drawn by
JDC

Date
02/03/2022

Checked by
JDC

Date
02/03/2022

Drawing Scale
1:500

Job Code
TICC01

GWYBODAETH YCHWANEGOL
ADDITIONAL INFORMATION

Cynllunio
02920 482222

Map Centre 222565E 336700N m



Brown
Tourist
Sign

Passing Bay 2

Brown
Tourist
Sign

Passing Bay 1

Passing Bay 3

Tud. 256

Brown
Tourist
Sign

© Crown Copyright 2020. Carter Jonas LLP OS0100004450





Tud. 257



Tud 258



Tud. 259



Tud. 260



Tud. 261

Tud. 262





Tud. 263

Tud. 264





Tud. 265

Tud. 266





Tud. 267

Tud. 268



Tud. 269



Eitem 5.8

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/04/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Rhif: 8

Cais Rhif: C21/0931/23/LL

Dyddiad 22/09/2021
Cofrestru:

Math y Cais: Llawn

Cymuned: Llanrug

Ward: Cwm y Glo

Bwriad: Codi estyniad at uned ddofednod presennol er mwyn cynnwys 16,000 o ieir ychwanegol (ar gyfer cynhyrchu wyau rhydd) ynghyd â gwaith cysylltiol

Lleoliad: Plas Tirion, Llanrug, Caernarfon, Gwynedd, LL55 4PY

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATAU GYDAG AMODAU

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/04/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais llawn yw hwn ar gyfer codi estyniad i uned amaethyddol i gadw ieir sy'n cynhyrchu wyau maes a gwaith cysylltiedig ar Fferm Plas Tirion, Llanrug. Byddai'r sied arfaethedig wedi cysylltu i gefn y sied bresennol ac o'r un dyluniad a honno. Byddai'r estyniad yn mesur oddeutu 36.5medr o hyd, 31.55medr o led, 5.93medr o uchder i'r brig ac o orffeniad bocsg profil lliw gwyrdd "juniper". 1,151.57m² fyddai arwynebedd llawr yr estyniad gyda'r estyniad yn cartrefu hyd at 16,000 o ieir dodwy.
- 1.2 Bwriedir defnyddio seilo porthiant presennol sydd wedi ei lleoli cyfochrog a'r sied bresennol gyda'r safle wedi ei wasanaethu oddi ar y trac presennol. Mae Plas Tirion yn daliad amaethyddol sy'n cynnwys 521 acer o dir gyda chyfanswm o 200 o wartheg biff, a dofednod a byddai'r uned arfaethedig yn ychwanegu 16,000 o ieir ychwanegol i'r fenter yn creu cyfanswm o 48,000 o ieir.
- 1.3 Bydd yr estyniad hwn yn ychwanegiad i'r uned bresennol ac yn cael ei weithredu'r union run fath ar system bresennol. Gan mae estyniad i'r uned bresennol yw hon mae mecanwaith angenrheidiol eisoes yn bodoli o fewn yr adeilad presennol ac ond ychwanegiadau atodol mewnol sydd angen i'w wneud a rhagwelir ni fydd angen ymgymryd â gwaith peirianyddol health. Er hyn, bydd rhywfaint o waith peirianyddol yn cymryd lle wrth osod tanciau dwr yn y ddaear a chlirio a lefelu'r safle er mwyn adeiladu'r estyniad. Er mwyn lleihau effaith weledol o gyfeiriad y gorllewin bwriedir plannu coed cynhenid.
- 1.4 Mae'r safle wedi ei leoli yng nghefn gwlad rhwng pentref Waunfawr a Llanrug ac ar ddaliad amaethyddol Fferm Plas Tirion. Gwasanaethir y safle oddi ar rodfa breifat sydd hefyd yn gwasanaethu'r fferm bresennol gyda chyffordd ymhellach draw i'r dwyrain gyda ffordd sirol dosbarth III. Nid yw'r ardal gyfagos wedi ei ddynodi ar gyfer unrhyw ddynodiant statudol er bod dynodiant anstatudol ar ffurf Safle Bywyd gwyllt wedi ei leoli oddeutu 155m i'r gogledd o safle'r cais gyda llwybr cyhoeddus rhif 82 Llanrug wedi ei leoli oddeutu 150m i'r gorllewin.
- 1.5 Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio gan ei fod yn ddatblygiad mawr dros 1,000m². Roedd yn ofynnol i'r datblygwyr ymgymryd â phroses Ymgynghoriad Cyn-Cais, gan ymgynghori gyda chyrrff perthnasol â'r gymuned ac mae Adroddiad Ymgynghoriad Cyn-Cais wedi ei gyflwyno. Cyflwynwyd y dogfennau canlynol hefyd:
- Datganiad Dylunio a Mynediad
 - Cynllun Rheoli Tail (Manure Management Plan)
 - Asesiad Sŵn (Noise Assessment)
 - A Report on the Modelling of the Dispersion and Deposition of Amonia from the proposed Free Range Egg Laying Chicken houses
 - Datganiad Dull Atal Llygredd (Method Statement Pollution Prevention)
 - Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd (Habitat Regulation Assessment)
 - "In-combination Assessment"
 - Impact Assessment of odour from the proposed Free Range Egg Laying Chicken Houses
 - Cynllun Draenio
 - Cynllun pori y ieir (Rangin Plan)
- 1.6 Yn ychwanegol i'r uchod, mae'r cais wedi ei sgrinio gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn unol â gofynion Rheoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Asesu Effeithiau Amgylcheddol) (Cymru) 2016 a chadarnhawyd nad oes angen Asesiad Effaith Amgylcheddol mewn perthynas â'r datblygiad yma.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/04/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

2. Polisiau Perthnasol:

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

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

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

PS 1 – Yr iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig

ISA 1: Darpariaeth isadeiledd

TRA 1: Datblygiadau rhwydwaith cludiant

TRA 4: Rheoli ardrawiad cludiant

PS 5: Datblygu Cynaliadwy

PCYFF 2: Meini prawf datblygu

PCYFF 3: Dylunio a siapio lle

PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu

PCYFF 5: Rheoli Carbon

PCYFF 6: Cadwraeth Dwr

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

AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Lleol

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

Canllaw Cynllunio Atodol - Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy

2.4 Polisiau Cenedlaethol:

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11 - Chwefror 2021)

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/04/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 6 Cynllunio ar Gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy (2010).

Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 11 Sŵn (1997)

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

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

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 C17/1022/23/SC – Barn sgrinio ar gyfer uned dofednod – cadarnhau nad oes angen asesiad effaith amgylcheddol ar gyfer y bwriad.

C17/1022/23/LL – Codi uned ddofednod ar gyfer cynhyrchu wyau rhydd, rhodfa, man troi, tirweddu, storfa dail ynghyd â 2 seilo

C21/0773/23/LL - Codi adeilad amaethyddol i'w ddefnyddio ar gyfer cadw tail a phob gwaith cysylltiol - Caniatawyd gyda Amodau - 03-02-2022

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Heb derbyn sylwadau

Uned Drafnidiaeth: Cyfeiriaf at y cais uchod a dymunaf ddatgan na fwriadaf roi argymhelliad gan y tybir na fuasai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar unrhyw ffordd, neu ffordd arfaethedig.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Sylwadau 26.10.2021

Thank you for consulting us on the above application, which we received on the 5th October 2021.

We have concerns with the application as submitted because inadequate information has been provided in support of the proposal. To overcome these concerns, you should seek further information from the applicant regarding water quality and your Authority should consider protected sites further. If this information is not provided, we would object to this planning application. Further details are provided below.

We also advise that based on the information submitted to date, the documents identified below should be included in the approved plans and documents condition on the decision notice. Without the inclusion of these documents we would object to this planning application.

Approved plans/documents:

- Manure Management Plan

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/04/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- Ranging Plan (RJC-AZ170-15)
- Method Statement and Pollution Prevention Plan

Protected Sites

Agricultural units have the potential to impact protected sites through aerial emissions (ammonia). We assess the air quality impact a unit may have on European protected sites and Sites of Special Scientific Interest (SSSIs) within a screening distance of 3km of this unit.

We welcome the Ammonia Emissions: Impact Assessment Report, Isopleth Ltd, July 2021 Report Ref: 01.0223.001 v2. The report has compared existing and proposed ammonia levels. The report has assessed the existing building, operational since Nov 2018, deemed part of the background level. The report has assessed the additional 16,000 hens, which is within the 1% additional ammonia level. However, the report has identified the need to assess In-combination effects with slurry lagoon, Gwynedd Council planning application reference C19/1169/14/LL at Pengelli Isaf Bethel Road, Caernarfon, Gwynedd, LL55 1UH - Creation of slurry lagoon and construction of agricultural structure. This source is 5.6km away from Llwyn Y Coed SSSI and 3.7km from Pant Cae Haidd SSSI.

Taking the above into consideration, we advise that the proposal is not likely to have direct significant effects on any site alone. However, we advise that the relevant competent authority should record an in-combination assessment for any other plans and projects that could act in combination. In light of the Wealden judgement, we advise that (even when the Process Contribution is less than 1%), consideration of other relevant projects may be required to ascertain whether there are possible indirect effects.

Water Quality

- Drainage Plan

The addition of 16,000 hens on to the existing 32,000 hens on site, has the potential to generate an additional 50% more dirty water at the shed. The Drainage Plan, Roger Parry & Partners, RJC-AZ170-14, refers to the Dirty Water tank meeting the SSAFO Standards. However, further justification and calculations will be required to demonstrate that the tank has been installed and sized to meet The Water Resources (Control of Agricultural Pollution) (Wales) Regulations 2021, or that a new, suitably-sized tank is to be installed.

The structure will need to be designed and built by a suitably qualified engineer to meet the standards set in the Regulations and BS 5502 (Building and Structures for Agriculture Code of Practice for Design, Construction and Loading).

- Manure Management Plan

We are generally satisfied with the Manure Management Plan and Spreading Maps, and not that further to our previous response (CAS-

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/04/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

161775-X4Y9) to the pre-application that data sheets 2 and 6 have been omitted from the plan.

We note the commitment not to spread manure during winter months and advise that the application of spreading should be in accordance with the Welsh Government's Code of Good Agricultural Practices (CoGAP) and the Water Resources (Control of Agricultural Pollution) Regulations 2021 (CoAP).

We note that a Manure Contingency plan has been submitted and that manure can be also be exported to Gamber Logistics Ltd. It is important that operators take responsibility to ensure the manure or slurry exported is being managed appropriately by others. We note that the manure management plan includes a contingency plan for the storage of manure when spreading to land is not possible. If manures produced are not able to either be spread or stored in field heaps, then the applicant must ensure that the hard-standing areas used comply with CoAP 2021 regulations. All wash water and manures arising from poultry units must be collected and stored in accordance with CoAP 2021 regulations and spread according to CoGAP.

We advise that the manure management plan must be included in the 'approved list of plans / documents' condition within the decision notice should consent for the project be granted.

Ranging Plan

We have reviewed the Ranging Plan (RJC-AZ170-15) are satisfied with the plan.

We advise that the ranging plan must be included in the 'approved list of plans / documents' condition within the decision notice should consent for the project be granted.

- Pollution Prevention Plan

We are satisfied with the submitted "Method Statement and Pollution Prevention Plan".

We advise that the pollution prevention plan must be included in the 'approved list of plans / documents' condition within the decision notice should consent for the project be granted.

Protected Species

We note that there is no information about protected species with the application, and therefore are assuming that your Authority has screened the application and concluded that there is not a reasonable likelihood of protected species being present.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/04/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Sylwadau 3/12/21

Thank you for forwarding the HRA justification report, which we received on the 15th November 2021 in support of the above application. The report has not address our concerns, and therefore our previous response, dated 26th October 2021 is still valid.

Sylwadau 4.01.2022

Thank you for consulting us on the amended drainage plan in support of the above application, which we received on the 16th December 2021.

We continue to have concerns with the application as submitted because inadequate information has been provided in support of the proposal. To overcome these concerns, your Authority should consider protected sites further. If this information is not provided, we would object to this planning application. Further details are provided below.

We also advise that based on the information submitted to date, the documents identified below should be included in the approved plans and documents condition on the decision notice. Without the inclusion of these documents we would object to this planning application.

Approved plans/documents:

- • Drainage plan (Roger Parry & Partners, RJC-Z170-14, 16/12/2021)
- • Manure Management Plan
- • Ranging Plan (RJC-AZ170-15)
- • Method Statement and Pollution Prevention Plan

Protected Sites

Agricultural units have the potential to impact protected sites through aerial emissions (ammonia). We assess the air quality impact a unit may have on European protected sites and Sites of Special Scientific Interest (SSSIs) within a screening distance of 3km of this unit.

We welcome the Ammonia Emissions: Impact Assessment Report, Isopleth Ltd, July 2021 Report Ref: 01.0223.001 v2. The report has compared existing and proposed ammonia levels. The report has assessed the existing building, operational since Nov 2018, deemed part of the background level. The report has assessed the additional 16,000 hens, which is within the 1% additional ammonia level. However, the report has identified the need to assess In-combination effects with slurry lagoon, Gwynedd Council planning application reference C19/1169/14/LL at Pengelli Isaf Bethel Road, Caernarfon, Gwynedd, LL55 1UH - Creation of slurry lagoon and construction of

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/04/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

agricultural structure. This source is 5.6km away from Llwyn Y Coed SSSI and 3.7km from Pant Cae Haidd SSSI.

Taking the above into consideration, we advise that the proposal is not likely to have direct significant effects on any site alone. However, we advise that the relevant competent authority should record an in-combination assessment for any other plans and projects that could act in combination. In light of the Wealden judgement, we advise that (even when the Process Contribution is less than 1%), consideration of other relevant projects may be required to ascertain whether there are possible indirect effects.

Water Quality

- Drainage Plan

The applicants have now provided an amended drainage plan that shows that the additional effluent from the proposed extension will be draining to an additional dirty water tank. We are satisfied that additional dirty water capacity will be provided as part of the proposed development.

We remind the applicants that the structure will need to be designed, sized and and built by a suitably qualified engineer to meet the standards set in the Regulations and BS 5502 (Building and Structures for Agriculture Code of Practice for Design, Construction and Loading).

We advise that the amended drainage plan (Roger Parry & Partners, RJC-AZ170-14, 16/12/2021) must be included in the 'approved list of plans / documents' condition within the decision notice should consent for the project be granted.

Manure Management Plan

We are generally satisfied with the Manure Management Plan and Spreading Maps, and not that further to our previous response (CAS-161775-X4Y9) to the pre-application that data sheets 2 and 6 have been omitted from the plan.

We note the commitment not to spread manure during winter months and advise that the application of spreading should be in accordance with the Welsh Government's Code of Good Agricultural Practices (CoGAP) and the Water Resources (Control of Agricultural Pollution) Regulations 2021 (CoAP).

We note that a Manure Contingency plan has been submitted and that manure can be also be exported to Gamber Logistics Ltd. It is important that operators take responsibility to ensure the manure or slurry exported is being managed appropriately by others.

We note that the manure management plan includes a contingency plan for the storage of manure when spreading to land is not possible. If manures produced are not able to either be spread or stored in field heaps, then the applicant must ensure that the hard-

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/04/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

standing areas used comply with CoAP 2021 regulations. All wash water and manures arising from poultry units must be collected and stored in accordance with CoAP 2021 regulations and spread according to CoGAP.

We advise that the manure management plan must be included in the 'approved list of plans / documents' condition within the decision notice should consent for the project be granted.

Ranging Plan

We have reviewed the Ranging Plan (RJC-AZ170-15) are satisfied with the plan.

We advise that the ranging plan must be included in the 'approved list of plans / documents' condition within the decision notice should consent for the project be granted.

Pollution Prevention Plan

We are satisfied with the submitted "Method Statement and Pollution Prevention Plan".

We advise that the pollution prevention plan must be included in the 'approved list of plans / documents' condition within the decision notice should consent for the project be granted.

Protected Species

We note that there is no information about protected species with the application, and therefore are assuming that your Authority has screened the application and concluded that there is not a reasonable likelihood of protected species being present.

Sylwadau 27.01.2022

Bydd angen i'ch Awdurdod wirio am unrhyw ffynonellau eraill sydd wedi'u hadeiladu neu sy'n gwneud cais am ganiatâd i gael eu hadeiladu a allai effeithio ar y safleoedd sensitif o fewn eich pellter sgrinio. Er mwyn gwneud yr asesiad hwn mae angen gosod pob safle sensitif yng nghanol yr ardal chwilio.

Felly, mae ein hymateb blaenorol dyddiedig 4ydd i Ionawr 2022 yn dal yn ddilys, h.y. bydd angen asesiad ar y cyd ("in-combination assessment") gan eich Awdurdod.

Sylwadau 8.02.2022

Thank you for consulting us on the amended drainage plan in support of the above application, which we received on the 16th December 2021.

We continue to have concerns with the application as submitted. However, we are satisfied that these concerns can be overcome if

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/04/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

the documents identified below are included in the approved plans and documents condition on the decision notice:

Approved plans/documents:

- **• Drainage plan (Roger Parry & Partners, RJC-AZ170-14, 16/12/2021)**
- **• Manure Management Plan**
- **• Ranging Plan (RJC-AZ170-15)**
- **• Method Statement and Pollution Prevention Plan**

Please note, without the inclusion of these documents we would object to this planning application. Further details are provided below.

Protected Sites

Agricultural units have the potential to impact protected sites through aerial emissions (ammonia). We assess the air quality impact a unit may have on European protected sites and Sites of Special Scientific Interest (SSSIs) within a screening distance of 3km of this unit.

We welcome the Ammonia Emissions: Impact Assessment Report, Isopleth Ltd, July 2021 Report Ref: 01.0223.001 v2. The report has compared existing and proposed ammonia levels. The report has assessed the existing building, operational since Nov 2018, deemed part of the background level. The report has assessed the additional 16,000 hens, which is within the 1% additional ammonia level.

We have assessed the In-combination effects with slurry lagoon, Gwynedd Council planning application reference C19/1169/14/LL at Pengelli Isaf Bethel Road, Caernarfon, Gwynedd, LL55 1UH - Creation of slurry lagoon and construction of agricultural structure. As that slurry lagoon was an improvement to an existing lagoon, and therefore would not have contributed to any further ammonia emissions, we are satisfied that any in-combination effects with that lagoon would not increase any potential impacts upon protected sites.

We therefore no longer have any protected sites concerns.

Water Quality

- Drainage Plan

The applicants have now provided an amended drainage plan that shows that the additional effluent from the proposed extension will be draining to an additional dirty water tank. We are satisfied that additional dirty water capacity will be provided as part of the proposed development.

We remind the applicants that the structure will need to be designed, sized and and built by a suitably qualified engineer to meet the standards set in the Regulations and BS 5502 (Building and Structures for Agriculture Code of Practice for Design, Construction and Loading).

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/04/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

We advise that the amended drainage plan (Roger Parry & Partners, RJC-AZ170-14, 16/12/2021) must be included in the ‘approved list of plans / documents’ condition within the decision notice should consent for the project be granted.

Manure Management Plan

We are generally satisfied with the Manure Management Plan and Spreading Maps, and not that further to our previous response (CAS-161775-X4Y9) to the pre-application that data sheets 2 and 6 have been omitted from the plan.

We note the commitment not to spread manure during winter months and advise that the application of spreading should be in accordance with the Welsh Government’s Code of Good Agricultural Practices (CoGAP) and the Water Resources (Control of Agricultural Pollution) Regulations 2021 (CoAP).

We note that a Manure Contingency plan has been submitted and that manure can be also be exported to Gamber Logistics Ltd.

It is important that operators take responsibility to ensure the manure or slurry exported is being managed appropriately by others.

We note that the manure management plan includes a contingency plan for the storage of manure when spreading to land is not possible. If manures produced are not able to either be spread or stored in field heaps, then the applicant must ensure that the hard-standing areas used comply with CoAP 2021 regulations. All wash water and manures arising from poultry units must be collected and stored in accordance with CoAP 2021 regulations and spread according to CoGAP.

We advise that the manure management plan must be included in the ‘approved list of plans / documents’ condition within the decision notice should consent for the project be granted.

Ranging Plan

We have reviewed the Ranging Plan (RJC-AZ170-15) are satisfied with the plan.

We advise that the ranging plan must be included in the ‘approved list of plans / documents’ condition within the decision notice should consent for the project be granted.

- Pollution Prevention Plan

We are satisfied with the submitted “Method Statement and Pollution Prevention Plan”.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/04/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

We advise that the pollution prevention plan must be included in the 'approved list of plans / documents' condition within the decision notice should consent for the project be granted.

Protected Species

We note that there is no information about protected species with the application, and therefore are assuming that your Authority has screened the application and concluded that there is not a reasonable likelihood of protected species being present.

Dŵr Cymru:

Dim sylwadau

Uned Gwarchod y Cyhoedd:

Sylwadau 16.11.2021

The service has considered the above planning application, and our observations are as follows:-

The application refers to an extension to include an additional 16,000 hens and 6 additional ventilation units on the proposed building. The DAS refers to noise, however, there are no details regarding the noise levels that will derive from the additional units. The applicant refers to the fact that the units will operate in hot weather and this will entail less noise impact. We have to remember that in hot weather residents tend to open house windows and are out more in their gardens than in the winter. Therefore, any noise has the potential to cause a nuisance.

I suggest that the applicant conducts a noise assessment to establish what the noise levels will be from the new ventilation units to see if there is any increase that will have an adverse impact on local residents. The noise assessment should include low frequency levels from the unit, details of the units and the noise level of each unit (if they are different units), and the location of each unit. The area's current background noise levels should be included. No development should raise the background noise level, the service does not want creeping background levels, therefore any new unit should be a minimum of 5-10dB less than existing background noise, that includes low frequency noise.

Odours can cause problems, however, with good site management this can be controlled with a plan in place. It should be ensured that an alternative waste disposal arrangement is in place (where required) for the manure produced in the shed if complaints are received. Although the manure management plan indicates that the farm has land to dispose of chicken manure, this may be limited due to the fact

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/04/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

that manure from other stock on the farm is disposed in the same manner. When spreading manure on the land, it should be ensured that odours do not cause a nuisance and that a correct procedure is followed to reduce odours. The applicant should not spread manure close to residential properties in the area.

Although the Agent notes that no complaints have been received, the proposal increases the number of hens and therefore there is a potential for more noise/odours to arise.

The applicant should have provided an odours assessment as part of the planning application to demonstrate there will be no increase in odours that may have an impact on nearby residents. Such a report will have to be provided to apply for a licence from NRW.

The site will be required to apply for a licence from Natural Resources Wales (NRW) and noise and odours are part of the operational licence.

Sylwadau 18.01.2022

Codi estyniad at uned ddofednod presennol er mwyn cynnwys 16,000 o ieir ychwanegol (ar gyfer cynhyrchu wyau rhydd) ynghyd â gwaith cysylltiol

Diolch am ymgynghori â ni ar y wybodaeth ychwanegol ynglŷn ar asesiad sŵn ac arogleuon.

Yn gyffredinol, rydym yn fodlon efo'r asesiad sŵn sydd yn dod i'r casgliad ni fydd effaith sŵn o'r unedau newydd ar drigolion yr ardal. Rydym wedi cymharu'r lefelau cefndirol sydd wedi cael ei defnyddio yn yr adroddiad efo'r lefelau'r cefndirol yn adroddiad ar gyfer yr uned bresennol nol yn 2017. Er mae'r adroddiad yn dod i'r casgliad ni fydd yr unedau sydd wedi cael ei asesu am gael effaith sŵn ar drigolion cyfagos, awgrymaf fod amod yn cael ei osod ar unrhyw ganiatâd i sicrhau fod unedau o'r fath (sydd efo'r lefelau allyriant sŵn fel yr Big Dutchman FF091, Big dutchman EM50 yn cynnwys y lefelau sŵn trydydd wythfed) yn cael ei osod, a'i awdurdodi gan yr awdurdod lleol.

Mae modelu gwasgariad arogleuon wedi'i wneud sy'n rhagweld na fydd unrhyw dai sensitif cyfagos am gael ei effeithio gan grynodiadau aroglau uwchlaw'r meincnod a argymhellir ar gyfer arogleuon gweddol sarhaus. Rwy'n fodlon â chasgliad yr adroddiad hwn . Efo mesuriadau rheoli arogleuon mewn lle ni fydd arogleuon o'r uned yn cael effaith ar drigolion yr ardal, fydd dogfen rheoli arogleuon angen fod rhan o'r cais am drwydded i Gyfoeth Naturiol Cymru

Fel rhan o gais am drwydded gan Gyfoeth Naturiol Cymru, fydd rhaid i'r ymgeisydd darparu dogfennau rheoli sŵn ac arogleuon fel

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/04/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

rhan o'r cais. Mae'r adroddiadau yn cyfeirio tuag at y fath o ddogfennau a bod y safle am gael ei rheoli o dan drwydded gan Gyfoeth Naturiol Cymru.

Awgrymaf fod amod 7 sydd yn ymwneud a llwch ar y caniatâd presennol yn cael ei drosglwyddo fel amod ar unrhyw ganiatâd newydd ar gyfer y cais yma.

Rwyf dal yn rhoi nodyn isod i'r ymgeisydd;

Dylid sicrhau fod trefniant gwaredu gwastraff amgen yn ei le (lle fo angen) ar gyfer baw a gynhyrchir o'r sied ieir. Er bod yr asesiad 'manure management plan' yn dangos fod y fferm gyda thir i waredu baw'r ieir gall hyn gael ei gyfyngu oherwydd y ffaith fod tail stoc fferm eraill y fferm yn cael ei waredu yn yr un modd. Ni ddylai'r gweithrediad o wasgaru baw ar dir achosi niwsans arogl i'r trigolion y gymuned. Dyle canllawiau DEFRA cael ei ddilyn, ac ni dyle wasgaru yn agos at dai trigolion. Dylid defnyddio system chwistrellu fewn i'r tir lle mae'n bosib lleihau arogleuon

Uned Draenio Tir

Dim sylwadau

Uned Hawliau Tramwy

Cyfeiriau at y cais uchod. Nid yw hi'n ymddangos fod unrhyw Hawliau Tramwy sydd wedi eu cofnodi fydd yn cael eu heffeithio gan y bwriad yma

Uned Bioamrywiaeth

An extension to the existing building is proposed. The new facility would therefore consist of 1 extended building housing a maximum of 16000 free range layers in addition to the 32000 birds already at the site (for a maximum of 48000 birds in total).

The applicants has provided the following documents:

Isopleth Ltd produced Plas Tirion: Ammonia Impact Assessment July 2021 (Report Ref: 01.0223.001 v2) – this appears to be a comprehensive and clear report.

NRW state "However, the report has identified the need to assess In-combination effects with slurry lagoon, Gwynedd Council planning application reference C19/1169/14/LL at Pengelli Isaf Bethel Road, Caernarfon, Gwynedd, LL55 1UH - Creation of slurry lagoon and construction of agricultural structure. This source is 5.6km away from Llwyn Y Coed SSSI and 3.7km from Pant Cae Haidd SSSI."

Following this, the applicant has provided this: *In-Combination Assessment Erection of a poultry unit extension to accommodate 16,000 free range chickens together with associated works Prepared for D C & H Mackinnon Plas Tirion, Llanrug, Caernarfon, LL55*

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/04/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

4PY The Ammonia In-combination Assessment by Roger Parry and Partners is undated and lacks information.

Gareth Thomas NRW comment on 4th January 2022 regarding the ammonia assessment (Isopleth Ltd. July 2021) state "..., we advise that the proposal is not likely to have direct significant effects on any site alone." And goes on to say that Gwynedd LPA should consider this development for in-combination assessments for other relevant development proposals.

I would like to add that the prevailing wind is south westerly, which indicates that the majority of ammonia aerial emission are likely to travel away from the SSSIs: Cae Pant Haidd & Llwyn y Coed & Llyn Padarn, therefore reducing the likelihood of impact due to ammonia. These SSSI contain plants that are sensitive to ammonia pollution such as Wilson's filmy fern in Llwyn y Coed.

The ammonia assessment by Isopleth Ltd in July 2021 concludes:

"The assessment shows that impacts at all designated ecological sites will be below 1% of the relevant critical level and nutrient nitrogen critical load and are therefore below the thresholds NRW apply in their assessment of potential impact on protected sites. The impacts of ammonia from the proposed development site are therefore predicted to be acceptable either alone or in-combination with other schemes according to Gwynedd and NRW assessment criteria. As such the development is unlikely to adversely impact protected sites."

I consider it unlikely that this development will have a direct impact on protected sites. In-combination with other ammonia pollution producing developments it is also unlikely to have an impact on protected sites (due to wind direction, landform and distance). However I would like to point out that I do not currently have enough knowledge to make a full assessment of the ammonia impact and to look at it critically. In general development applications for chicken farms and slurry pits and large cattle sheds highlight how industrial and intensive farming is still becoming and producing more pollution and waste, which all have environmental issues.

As NRW have requested we should keep a record of all developments producing ammonia aerial pollution.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/04/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd yn y wasg, ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daw'r cyfnod hysbysebu i ben ar 17/11/2021 ac ni dderbyniwyd unrhyw ymateb gan y cyhoedd i'r bwriad fel y'i cyflwynwyd yn dilyn y cyfnod hysbysu statudol.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'r safle wedi ei leoli tu allan i unrhyw ffin datblygu fel y diffinnir gan y Cynllun Datblygu Lleol (CDLI) felly yn safle cefn gwlad agored. Datgan polisi PCYFF 1 y gwrthodir cynigion tu allan i ffiniau datblygu, oni bai bod polisi penodol o fewn y Cynllun neu bolisi cenedlaethol yn dangos bod lleoliad cefn gwlad yn hanfodol. Nid oes polisi penodol yn y CDLI yn ymwneud a datblygiadau amaethyddol, felly y brif ystyriaeth yw polisi Cenedlaethol Polisi Cynllunio Cymru (PCC) a Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy.
- 5.2 Datgan Paragraff 5.6.6 o Bolisi Cynllunio Cymru er y dylid diogelu cefn gwlad agored lle bo'n bosibl, dylai ehangiad busnesau presennol sydd wedi'u lleoli yng nghefn gwlad agored gael ei gefnogi, cyn belled nad oes unrhyw effeithiau annerbyniol. Mae'n ymhelaethu ym mharagraff 5.6.8 y dylai awdurdodau cynllunio fabwysiadu ymagwedd adeiladol at gynigion datblygu amaethyddol, yn enwedig y rhai a gynlluniwyd i ddiwallu anghenion mewn perthynas â newid mewn ymarferion ffermio.
- 5.3 Mae Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy yn hybu dyfodol cynaliadwy a phroffidiol i deuluoedd ffermio a busnesau drwy gynhyrchu a phrosesu cynnyrch fferm ar yr un pryd â diogelu'r amgylchedd, iechyd a lles anifeiliaid, addasu i newid hinsawdd a lliniaru ei effeithiau, gan gyfrannu at fywiogrwydd a ffyniant cymunedau gwledig. Mae'r Canllaw yn nodi, fel rheol dylai adeiladau newydd fod yn rhan o grŵp a dylid sicrhau perthynas rhwng eu lliw a'u maint ag adeiladau sy'n bodoli eisoes.
- 5.4 Yn yr achos yma, mae'r sied arfaethedig yn ehangiad o uned fusnes teuluol presennol sydd ag 521 acer o dir ac wedi bod yn ffermio llaeth ers 2021 ond wedi arallgyfeirio at gadw gwartheg biff, ac yn fwy diweddar ieir ar gyfer cynhyrchu wyau. Byddai'r sied arfaethedig ynghlwm i'r sied ieir presennol, gyda'r estyniad yn llai o faint a graddfa ond o'r un dyluniad a'r sied bresennol. Ystyrir fod y sied yn rhesymol angenrheidiol ar gyfer diben amaethyddiaeth i ehangu'r busnes ac nid oes amheuaeth bod ei leoliad cefn gwlad yn hanfodol o fewn iard y fferm sefydledig. Mae'r bwriad felly yn cyd-fynd a polisi PCYFF 1 ac egwyddorion PCC a TAN 6 cyn belled nad oes unrhyw effeithiau annerbyniol yn sgil y bwriad.

Mwynderau gweledol

- 5.5 Er gwaethaf fod y safle wedi ei leoli yng nghefn gwlad rhwng pentref Llanrug i'r gogledd a phentref Waunfawr i'r De, mae ei osodiad yn y tirlun yn golygu mai dim ond golygfeydd ysbeidiol ceir ohono o'r dirwedd gyfagos. Mae'r goedlan sydd wedi ei leoli union gyfochrog i'r dwyrain o'r uned ynghyd a'r bryncyn sy'n nodwedd ffisegol amlwg yn y dirwedd i'r dwyrain ac i'r de o'r safle ynghyd ag adeiladwaith y daliad amaethyddol presennol i'r gogledd o safle'r cais yn lleihau unrhyw effaith weledol ceir o leoli'r uned ar y llecyn tir hwn. Er bod llwybr cyhoeddus yn rhedeg i'r gorllewin o'r safle mae pellter oddeutu 150m rhwng yr uned ei hun a'r llwybr cyhoeddus. Er mwyn

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/04/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

lleihau effaith weledol y bwriad o gyfeiriad y gorllewin a'r llwybr cyhoeddus bwriedir plannu coed cynhenid ar hyd ffin y safle ac sy'n parhau i redeg yn gyfochrog a'r bwnd presennol a chafodd ei osod wrth adeiladu'r sied bresennol. Mae'r bwnd neu glawdd yma erbyn hyn wedi adfywio'n naturiol gan lystyfiant ynghyd a choed cynhenid hefyd wedi ei blannu ar hyd y clawdd hwn sydd yn mesur 1.6m o uchder, 8 m o led ac 60m o hyd.

- 5.6 Credir y bydd y cyfyngiad o ffurf, graddfa, edrychiadau (gorchudd lliw gwyrdd tywyll) ynghyd a gosodiad yr estyniad yn y dirwedd sydd wedi cuddio tu ôl i'r sied presennol yn golygu y byddai unrhyw ad-drawiad gweledol ohono o olygfeydd agos yn unig a bydd unrhyw olygfeydd ohono o bellter yn ysbeidiol yn unig os o gwbl o gyfeiriad y gogledd, de a'r dwyrain. I'r perwyl hwn, credir nid yw'r bwriad yn ddatblygiad anarferol yng ngefn gwlad ac ystyrir yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi CYF 6, PCYFF 3 a PCYFF 4 o'r CDLI.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.7 Er bod y safle wedi ei leoli yng nghefn gwlad a nepell o ddaliad amaethyddol gweithredol lleolir anheddau preswyl yn nalgylch y safle ei hun. Lleolir yr anheddau a adnabyddir fel Plas Tirion a Phlas Tirion Lodge oddeutu 240m i'r gogledd o safle'r cais gydag anheddau/tyddynnod eraill wedi eu lleoli dros 400m o safle'r cais. Bydd y bwriad yn golygu defnyddio 6 ffan echdynnu (ar ben y 10 ffan echdynnu bresennol) ar do'r adeilad er mwyn rheoli tymheredd oddi fewn i'r uned ei hun. Mae lefel sŵn arferol y diwydiant ar gyfer 10 ffan yn 27dB (A) 400m o unrhyw annedd preswyl. Mewn ardaloedd gwledig fel hyn gall lefelau cefndirol fod 42dB (A) yn deillio o weithredoedd amaethyddol. Gan ystyried y lefelau sŵn presennol mi fyddai'r bwriad gosod 4 ffan (o'r math unedau ffan Big Dutchman Fan EM50) ychwanegol ar do'r adeilad yn cynyddu'r lefelau sŵn o 2dB gan greu cyfanswm o 29dB. Gan ystyried y lefelau sŵn yma ynghyd a chanlyniadau'r Asesiad Sŵn a gyflwynwyd gyda'r cais mae'r Uned gwarchod y Cyhoedd yn argymhell dylid cynnwys amod mewn unrhyw ganiatâd Cynllunio sy'n sicrhau fod y fath unedau ffan (sydd efo'r lefelau allyriant sŵn fel y Big Dutchman FF091, Big dutchman EM50) yn cynnwys y lefelau sŵn trydydd wythfed.
- 5.8 Bydd yr uned gweithredu system aml-reng fydd yn galluogi tail i ddisgyn i lawr i'r cludfelt a byddai'r cludfelt yn gweithredu un waith bob 5-7 diwrnod er mwyn gwaredu'r tail. Bydd hyn yn ei dro yn golygu mai ychydig iawn o dail fydd yn cael ei storio o fewn yr uned gan arwain at leihau gweithgaredd pla. Ynghyd â'r cynnydd bwriededig yn y nifer o ieir ar y safle hwn, er mwyn i'r safle cydymffurfio gyda gofynion newydd Rheoliadau Rheoli Llygredd Amaethyddol (Cymru) 2021 o lle mae'r angen i ddaliadau amaethyddol cynnwys adeiladau neu ardaloedd ychwanegol er mwyn storio tail dan do yn ystod tymor y Gaeaf; derbyniwyd caniatâd (rhif cais C21/0773/23/LL) i godi sied storio tail ychwanegol yn gyfochrog a'r sied ieir presennol ar ddechrau 2022.
- 5.9 Mae potensial y bydd y tail yn casglu wedi ei liniaru hefyd gan ryddid yr ieir i gael mynediad i'r caeau cyfagos. Ymgynghorwyd gyda'r Uned gwarchod y Cyhoedd ar y bwriad a derbyniwyd ymateb ganddynt parthed cynnwys yr Asesiad Lluch ac Arogl sy'n datgan bydd rhaid gwaredu'r tail ar y tir yn unol â gofynion DEFRA o dan y Cod Ymarfer da ynghyd a'r angen i gynnwys amod cyfyngu ar grynodiad gronynnau pe caniateir y cais hwn. I'r perwyl hyn, felly, credir bydd y bwriad yn dderbyniol ar sail; ei effaith ar fwynderau preswyl a chyffredinol trigolion cyfagos a'r amgylchedd ehangach ac yn cydymffurfio a Pholisi PCYFF2 ac ISA 1 o'r CDLI.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/04/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.10 Y bwriad yw defnyddio'r fynedfa bresennol i wasanaethu'r uned gyda'r fynedfa a'r rhodfa gysylltiedig yn ogystal yn gwasanaethu'r daliad amaethyddol. Bydd y bwriad yn arwain at gynnydd bach yn y nifer o draffig lori 8-olwyn gyda dwy lori HGV ychwanegol yn cyflwyno a symud y radar o'r safle pob 14 mis. Bydd loriau yn gwasanaethu'r uned drwy drosglwyddo bwyd i'r ieir a bydd hyn yn digwydd 2 gwaith y mis a bydd lori 7.5 tonnall yn casglu'r wyau 2 gwaith yr wythnos. Derbyniwyd ymateb gan yr uned drafnidiaeth i'r cais yn datgan nad oedd ganddynt wrthwynebiad i'r bwriad gan y tybir na fydd y bwriad ei hun yn cael effaith andwyol ar unrhyw ffordd neu ffordd arfaethedig. Gan ystyried yr uchod credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi TRA 4 o'r CDLI.

Materion bioamrywiaeth

- 5.11 Byddai'r estyniad wedi ei osod ar ran o gae amaethyddol sy'n laswelltir wedi ei wella. Ceir dynodiadau SoDdGA (Llwyn Y Coed) 5.6km i ffwrdd ac ardal SoDdGA (Pant Cae Haidd) 3.7km i ffwrdd o'r safle felly dywed sylwadau cychwynnol Cyfoeth Naturiol Cymru dylid ymgynghori gydag Uned Bioamrywiaeth y Cyngor er mwyn asesu os fydd unrhyw niwed iddynt. Yn ogystal gofynnwyd i gyflwyno gwybodaeth ychwanegol yn y ffurf o Gynlluniau Rheoli Tail, Cynllun Pori yr Adar a Datganiad Dull Atal Llygredd. Yn dilyn cyfnod o ail-ymgynghori ar sail y gwybodaeth ychwanegol nid oedd gan Cyfoeth Naturiol Cymru na chwaith Uned Bioamrywiaeth pryderon ynglŷn â'r cais hwn ond dylid cynnwys amod sy'n datgan bydd angen cydymffurfio a chynnwys y cynlluniau a'r ddogfennaeth a gyflwynwyd fel rhan o'r cais hwn. Credir, felly, i'r bwriad fod yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi AMG5 o'r CDLI.

Ystyreithiau Ieithyddol

- 5.12 Derbyniwyd datganiad iaith gan yr ymgeisydd yn nodi y byddai'r bwriad yn hybu'r defnydd o Gymraeg wrth i'r perchnogion presennol fod yn gyflogedig yn rhan o'r fenter hwn ynghyd a'r bwriad i gyflogi trigolion lleol sy'n siaradwyr Cymraeg yn rhan amser ac yn barhaol. Disgwylir ymateb gan yr Uned Iaith ar gynnwys y datganiad cyn dyddiad y pwyllgor ond o'r wybodaeth sydd i'w law, ni ystyrir bydd y bwriad yn achosi niwed i'r iaith ac felly ystyrir fod y bwriad yn cwrdd gydag anghenion polisi PS1 a'r canllaw Canllaw Cynllunio Atodol - Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy.

6. Casgliadau:

- 6.1 O ystyried yr uchod ac wedi ystyried yr holl faterion perthnasol gan gynnwys polisiâu a chanllawiau chenedlaethol a lleol, ynghyd â'r ymatebion dderbyniwyd yn dilyn y broses ymgynghori, credir fod y bwriad fel y'i cyflwynwyd yn dderbyniol yn ddarostyngedig i gynnwys yr amodau isod.

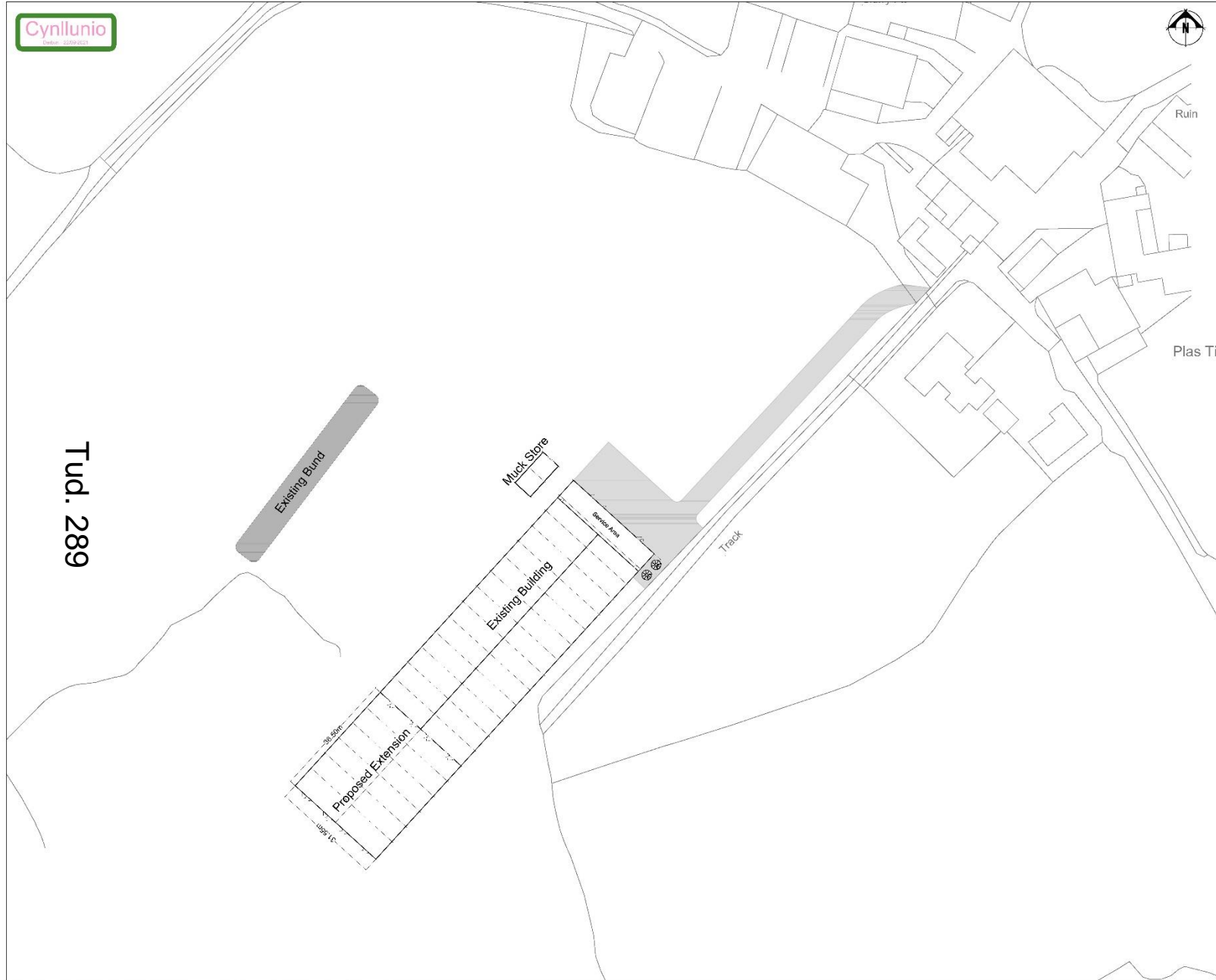
7. Argymhelliad:

- 7.1 Caniatau yn ddarostyngedig i'r amodau canlynol:

1. 5 mlynedd
2. Yn unol â'r cynlluniau
3. Lliw gwyrdd tywyll i edrychiad allanol yr uned
4. Defnydd amaethyddol o'r adeilad yn unig

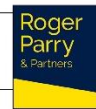
PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/04/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

5. Amod gwarchod y cyhoedd yn ymwneud a chyfyngu ar lefelau sŵn o'r ffaniau rheoli tymheredd ynghyd a crynodiad gronynnau.
6. Cwblhau cynllun tirlunio yn unol â'r manylion a gyflwynwyd gyda'r cais a'r cyfnod ar gyfer cyflawni hyn.



THIS DRAWING IS TO BE READ IN CONJUNCTION WITH ALL RELATED DRAWINGS. ALL DIMENSIONS MUST BE CHECKED AND VERIFIED ON SITE BEFORE COMMENCING ANY WORK OR PRODUING SHOP DRAWINGS. THE ORIGINATOR SHOULD BE NOTIFIED IMMEDIATELY OF ANY DISCREPANCY. THIS DRAWING IS COPYRIGHT AND REMAINS THE PROPERTY ROGER PARRY & PARTNERS.

Rev	Description	Date	Dr by	App by
01	Original			

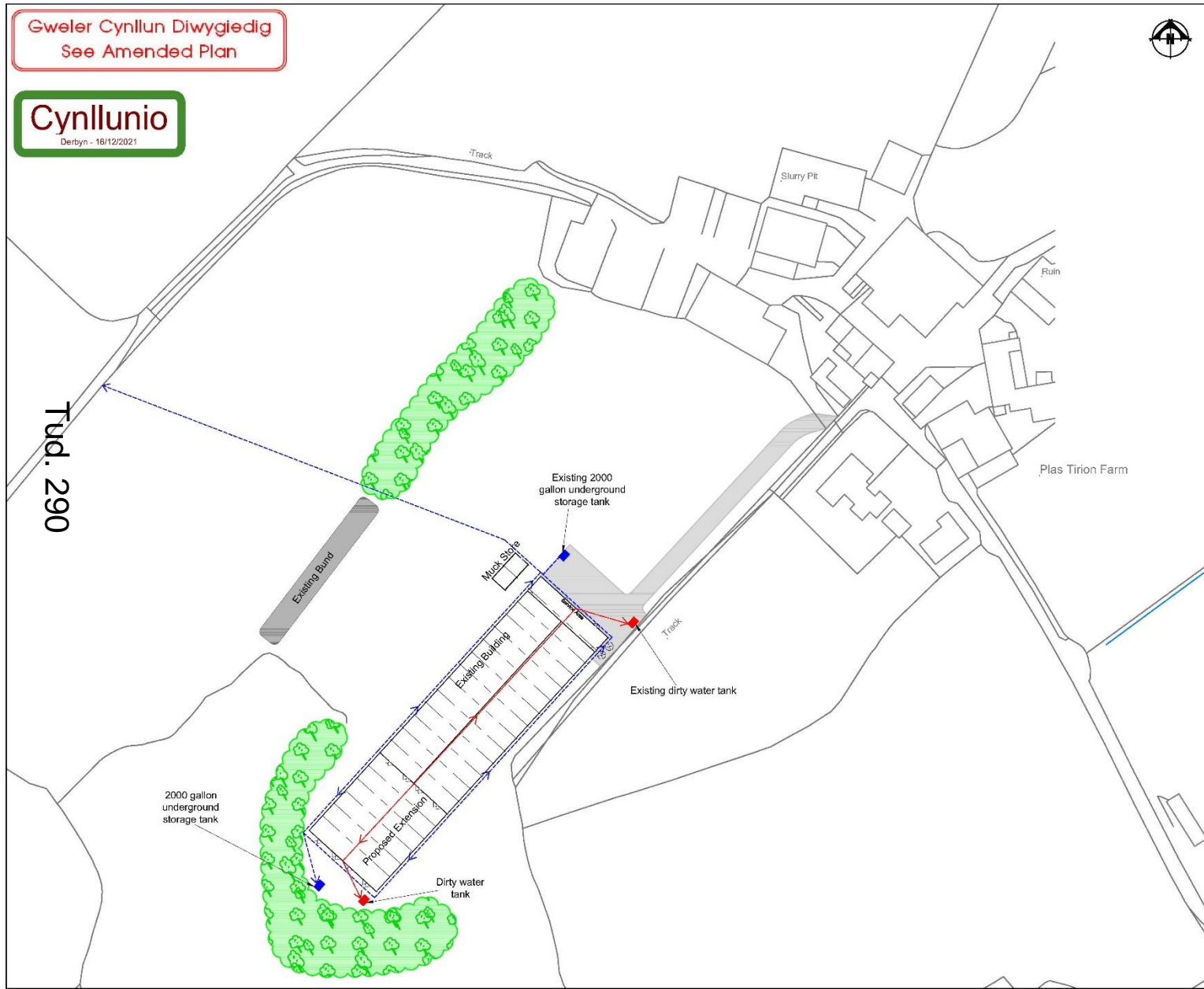


Residential - Agricultural - Commercial	
Job	Extension to a free range egg production unit
Title	Proposed Block Plan
Location	Plas Tinion Farm Llanrug Caernarfon LL55 4PY
Client	-
Scales	1:500 @ A1
Drawing No.	RJC-AZ170-12
Drawn by	AZ
Date	21/05/2021
HOGSTOW HALL, MINSTERLEY SIREWSBURY, SHROPSHIRE, SY5 0LZ Tel: 01743 791330, Fax: 01743 792770 email: mail@rogparry.net Web address: www.rogparry.net	

Gweler Cynllun Diwygiedig
See Amended Plan

Cynllunio

Derbyn - 16/12/2021



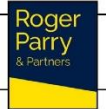
THIS DRAWING IS TO BE READ IN CONJUNCTION WITH ALL RELATED DRAWINGS. ALL DIMENSIONS MUST BE CHECKED AND VERIFIED ON SITE BEFORE COMMENCING ANY WORK OR PROCEEDING WITH DRAWINGS. THE ORIGINATOR SHOULD BE NOTIFIED IMMEDIATELY OF ANY DISCREPANCY. THIS DRAWING IS COPYRIGHT AND REMAINS THE PROPERTY OF ROGER PARRY & PARTNERS.

Clean water from roof and clean surfaces to open and stone filled infiltration trenches and a piped system each side of the building. This is then discharge into the ditch. The outfall will be controlled using a hydro break chamber produced by Hydro International. At the wash down stage the clean water system around the yard will be switched to the underground dirty water tank.

Dirty water from wash down will be collected in an underground sealed tank, which will be constructed to meet the Water Resources (Control of Agricultural Pollution) (Wales) Regulations 2021. It will then be tankered out and spread on the applicants land in accordance with the manure management plan.

The clean and foul water drainage systems will be kept separate in order to ensure no pollution incident occurs to the environment.

Rev	Description	Date	By	App by
Original				



Residential - Agricultural - Commercial	
Job	Extension to a free range egg production unit
Title	Drainage Plan
Location	Plas Tirion Farm Llanrug Caernarfon LL55 4PY
Client	
Scale	1:1250 @ A3
Drawing No.	RJC-AZ170-14
Drawn by	AZ
Date	16/12/2021
HOOSTON HALL, MINISTERLEY SHROPSHIRE, SHROPSHIRE, SY5 6HZ Tel: 01743 791336 Fax: 01743 792770 email: info@rogerparry.net Web address: www.rogerparry.net	

Elevation C
36.50m

Elevation A

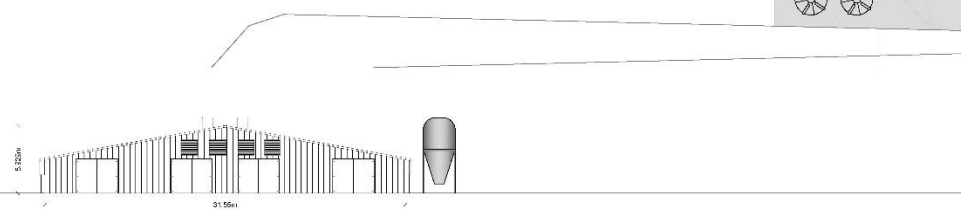


THIS DRAWING IS TO BE READ IN CONJUNCTION WITH ALL RELATED DRAWINGS. ALL DIMENSIONS MUST BE CHECKED AND VERIFIED ON SITE BEFORE COMMENCING ANY WORK OR PRODUCTIONS OF DRAWINGS. THE ORIGINATOR SHOULD BE NOTIFIED IMMEDIATELY OF ANY DISCREPANCY. THIS DRAWING IS COPYRIGHT AND REMAINS THE PROPERTY ROGER PARRY & PARTNERS.

Elevation B

Scale: 1:200

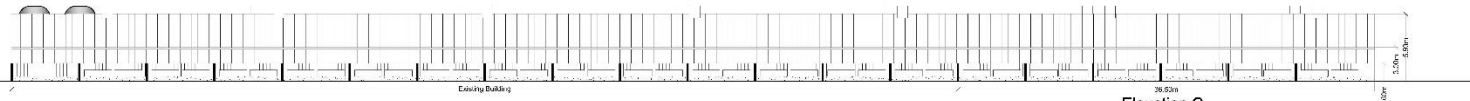
Tud. 291



Elevation A

GALE ENDS: BOX PROFILE POLYESTER COATED STEEL SHEETING (COLOUR: TO LOCAL AUTHORITY APPROVAL)
FIBERGLASS INSULATION WITH STEEL LINER SHEETING

Scale: 1:200



Elevation C

MAIN BUILDING SIDES: BOX PROFILE POLYESTER COATED STEEL SHEETING (COLOUR: TO LOCAL AUTHORITY APPROVAL)
FIBERGLASS INSULATION WITH STEEL LINER SHEETING

Scale: 1:200

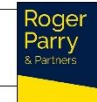


Elevation B

MAIN BUILDING SIDES: BOX PROFILE POLYESTER COATED STEEL SHEETING (COLOUR: TO LOCAL AUTHORITY APPROVAL)
FIBERGLASS INSULATION WITH STEEL LINER SHEETING

Scale: 1:200

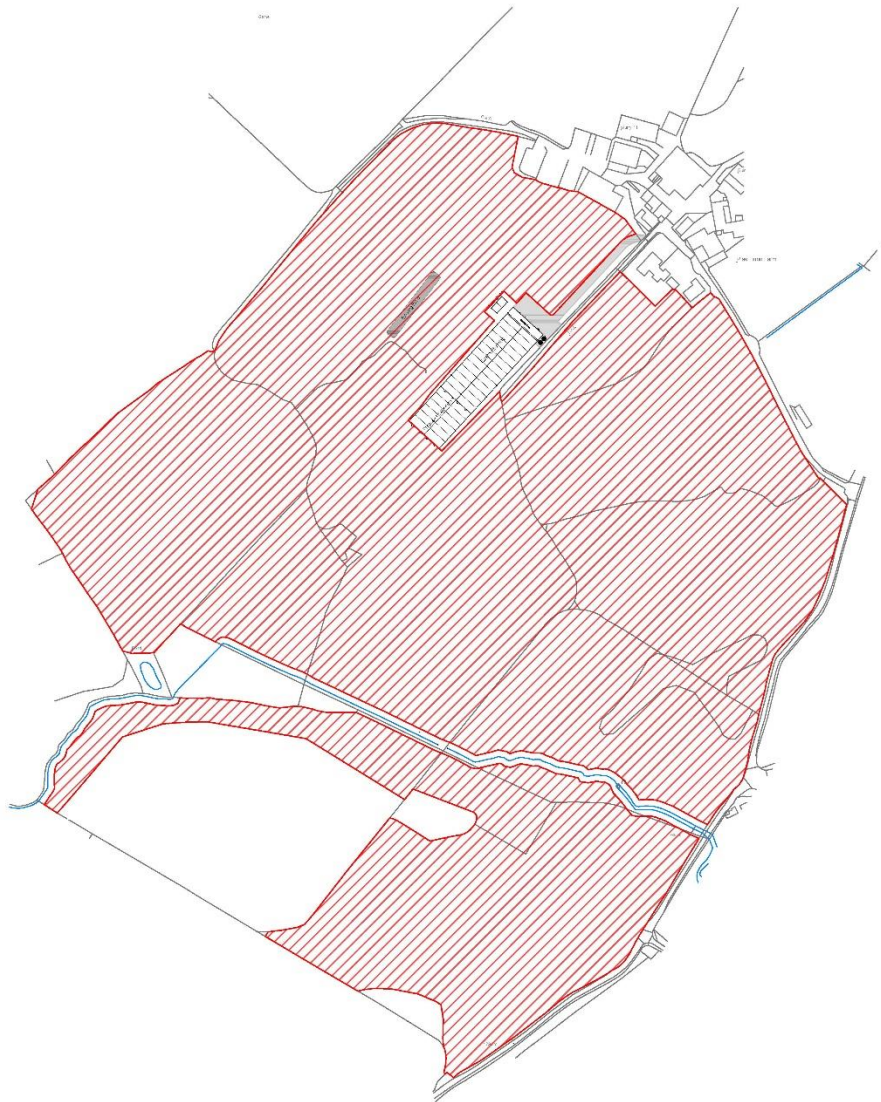
Rev	Description	Date	Dr by	App by
Original				



Residential - Agricultural - Commercial	
Job	Extension to a free range egg production unit
Title	Proposed Elevations
Location	Plas Tinion Fam Llanrug Caernarfon LL55 4PY
Client	.
States	See Plan @ A1
Drawing No.	RJC-AZ170-13
Drawn by	AZ
Date	21/05/2021
HOGSTOW HALL, MINSTERLEY SHREWSBURY, SHROPSHIRE, SY5 01Z Tel: 014745 791336 Fax: 014745 792770 email: mail@rogerparry.net Web address: www.rogerparry.net Registered in England No. 11227522 VAT No. 912 275222	



Tud. 292



THIS DRAWING IS TO BE READ IN CONJUNCTION WITH ALL RELATED DRAWINGS. ALL DIMENSIONS MUST BE CHECKED AND VERIFIED ON SITE BEFORE COMMENCING ANY WORK OR PRODUCING SHOP DRAWINGS. THE ORIGINATOR SHOULD BE NOTIFIED IMMEDIATELY OF ANY DISCREPANCY. THIS DRAWING IS COPYRIGHT AND REMAINS THE PROPERTY OF ROGER PARRY & PARTNERS.



Ranging Area

Soil Type – slowly permeable seasonally wet acid loamy and clayey soils.

Total area within range – 60 acres

Any watercourses running through the ranging areas are to be fenced out. However to our knowledge there are no watercourses running through the ranging area.

There are no sensitive receptors within the ranging area or within 50 metres of the site boundary.

The birds within the free range unit will graze the designated land in a rotational field system. The birds will step out of the building through the pop holes provided and onto a veranda, which shall ensure that the ground is not poached and compacted by the birds. The veranda shall also ensure that the feet of the birds are cleaned prior to entering the building. The birds will then be directed to those fields available for grazing in rotation to prevent over stocking of the ground and ensure the fertility of the soil.

Rev/Description	Date	Dr by	App by
Original by			



Residential - Agricultural - Commercial

Job	Extension to a free range egg production unit
Title	Range Plan
Location	Plas Tirion Farm Llanrug Caernarfon LL55 4PY
Client	-
Scales	1:2500 @ A2
Drawing No.	RJC-AZ170-15
Drawn by	AZ
Date	13/07/2021

ROSENTHAL HALL, MINSKERELEY
SHREWSBURY, SHROPSHIRE SY5 0HZ
Tel: 01743 791336 Fax: 01743 792778
email: mail@rogerparry.net
Web address: www.rogerparry.net
REG. NO. 12052000
VAT NO. 258 242 812



Tud. 293

Tud. 294





Tud. 295

Tud. 296



Tud. 297



Tud. 298



Tud. 299



Eitem 5.9

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/04/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Rhif: 9

Cais Rhif: C22/0134/16/LL

Dyddiad 15/02/2022

Cofrestru:

Math y Cais: Llawn

Cymuned: Llandygai

Ward: Llandygai

Bwriad: Datblygiad cyfleuster tanwydd *Bio* - nwy naturiol wedi ei gywasgu ar gyfer cerbydau gan gynnwys pypiau tanwydd, compownd cyfarpar offer, creu mynedfeydd newydd, tirlunio a datblygiad cysylltiedig.

Lleoliad: Plot C1, Parc Bryn Cegin, Llandygai , Bangor, LL57 4BG

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATÁU GYDAG AMODAU

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/04/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais llawn ar gyfer datblygiad cyfleuster tanwydd bio-nwy naturiol wedi ei gywasgu ar gyfer cerbydau gan gynnwys pypiau tanwydd, compownd cyfarpar offer, creu mynedfeydd newydd, tirlunio a datblygiad cysylltiedig.
- 1.2 Mae'r cynnig yn ymwneud â datblygu cyfleuster tanwydd cerbydau Bio-CNG (nwy naturiol bio cywasgedig) yn cynnwys ynysoedd pwmp tanwydd, compownd peiriannau, creu mynedfa newydd a datblygiad cysylltiedig ar Lain C1 ar Stad Ddiwydiannol Bryn Cegin sydd wedi ei leoli ar gyrion Dinas Bangor.
- 1.3 Byddai'r cyfleuster yn gwasanaethu gweithredwyr logisteg a dosbarthu yn yr ardal leol a gallai gynnwys gweithredwyr yr ystâd ddiwydiannol ei hun yn y dyfodol ynghyd ag Ystâd Ddiwydiannol Llandygai gyfagos. Byddai'r cyfleuster yn gweithredu 24 awr y dydd, heb staff gyda gyrwyr yn actifadu'r pypiau trwy ffob awtomatig.
- 1.4 Byddai'r gwaith arfaethedig yn cael ei amgáu gan ffens diogelwch palisâd 2.4m o uchder gyda'r gwaith yn cynnwys 4 x teledu cylch cyfyng/colofnau goleuo 4.275m o uchder, ystafell switsh, 2 gywasgydd aer, newidydd HV/LV, generadur wrth gefn, 2 oerydd aer, 2 gywasgydd nwy, 12 modiwl storio nwy, peiriant llwytho nwy cabinet dadlwytho trelar, panel rheoli tanwydd a maes parcio. Bydd is-orsaf a mesurydd nwy hefyd yn cael eu lleoli i'r gogledd o'r compownd gwaith. Mae bwriad darparu ffens acwstig 3.5m o uchder o gwmpas y safle - rhan ohono uwchben y wal gynnal.
- 1.5 Yn ogystal â'r agweddau uchod o'r cynnig, byddai'r cyfleuster hefyd yn cynnwys ffens v-mesh du 2.4m ar hyd y ffin ddeheuol, ynghyd â ffens bren estyll caeedig 2.8m acwstig gyda phlanhigion i sgrinio'r safle rhag eiddo cyfagos ar hyd y ffin ogleddol a dwyreiniol. Bydd y pwyntiau mynediad yn aros ar agor bob amser er mwyn osgoi unrhyw ymyrraeth i gerbydau wrth fynd i mewn ac allan o'r cyfleuster. Gwasanaethir y safle trwy ffordd wasanaethu fewnol bresennol i'r gorllewin lle cynigir mynedfeydd ac allanfeydd newydd.
- 1.6 Mae lliwiau'r gorffeniadau yn gymysgedd o liw oddi ar wyn, lliw dur wedi ei galfaneiddio, du a gwyrdd tywyll.
- 1.7 Mae'r safle'n gorchuddio arwynebedd o tua 0.7ha ac yn golygu datblygu llain wag o fewn y stad ddiwydiannol. I'r gorllewin a'r de mae'r stad ddiwydiannol, i'r dwyrain mae tir amaethyddol ac i'r gogledd mae eiddo preswyl a adnabyddir fel 1 i 3 Rhos Isaf/Orme View. Mae'r safle wedi'i ddynodi o fewn Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLI ar y Cyd) Ynys Môn a Gwynedd 2017 fel Safle Cyflogaeth Strategol a Ddiogelir Rhanbarthol.
- 1.8 Mae'r dogfennau canlynol wedi eu cyflwyno fel rhan o'r cais:
 - Asesiad Effaith Sŵn
 - Manylion Draenio
 - Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu
 - Cynllun Goleuo Allanol
 - Asesiad Ecolegol Cychwynnol ac Asesiad Ymlusgiad
 - Asesiad Trafnidiaeth
 - Manylion Tirweddu

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/04/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

2. Polisiâu Perthnasol:

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

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

PS1 - Yr iaith Gymraeg a diwylliant Cymreig

PS4 - trafndiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygrychedd

PS5 - datblygu cynaliadwy

PS6 - lliniaru ac addasu i effeithiau newid hinsawdd

TRA2 - safonau parcio

TRA4 - rheoli effeithiau trafndiaeth

PCYFF1 - ffiniau datblygu

PCYFF2 - meini prawf datblygu

PCYFF3 - dylunio a siapio lle

PCYFF4 - dylunio a thirlunio

PS13 - darparu cyfleoedd ar gyfer economi lewyrchus

CYF1 - diogelu, dyrannu a chadw tir ac unedau ar gyfer defnydd cyflogaeth

AT1 - ardaloedd cadwraeth, safleoedd treftadaeth y byd a thirweddau, parciau a gerddi cofrestredig

PS20 - gwarchod a, lle bo'n briodol, gwella asedau treftadaeth

AMG5 - cadwraeth bioamrywiaeth leol.

Canllaw Cynllunio Atodol: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy, 2019

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/04/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

2.4 **Polisiâu Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11 - Chwefror 2021)

Nodyn Cyngor Technegol 5: Cadwraeth Natur a Chynllunio

Nodyn Cyngor Technegol 11: Sŵn

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth

Nodyn Cyngor Technegol 20: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg

Nodyn Cyngor Technegol 23: Datblygu Economaidd

Nodyn Cyngor Technegol 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

- 3.1 Dim hanes cynllunio diweddar ar y safle penodol yma, ond mae hanes cynllunio cyffredinol ar gyfer datblygu safle diwydiannol Bryn Cegin.

4. **Ymgynghoriadau:**

Cyngor Cymuned/Tref: Heb eu derbyn

Uned Drafnidiaeth: Heb eu derbyn

Cyfoeth Naturiol Cymru: Dim sylwadau i'w cynnig

Dŵr Cymru: Ar ôl adolygu'r cynnig, rydym yn nodi nad oes angen cysylltiad dŵr budr i'r system garthffosiaeth gyhoeddus. Fodd bynnag, rydym yn nodi o'r ffurflen gais y bwriedir gwaredu'r dŵr ffo wyneb drwy'r system garthffosiaeth gyhoeddus.

Byddem yn cynghori bod y system garthffosiaeth gyhoeddus yng nghyffiniau'r safle yn un ar gyfer dŵr budr yn unig ac felly byddem yn cynghori nad oes caniatâd i waredu dŵr ffo wyneb i mewn i garthffosiaeth dŵr budr. Bydd angen cael dull amgen ar gyfer gwaredu dŵr wyneb. Yn sgil yr uchod, byddem yn gwneud cais, os ydych yn bwriadu rhoi Caniatâd Cynllunio ar gyfer y datblygiad uchod, bod yr Amod a'r Nodiadau Cynghori isod yn cael eu cynnwys ar y caniatâd i sicrhau na cheir effaith andwyol ar drigolion presennol

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/04/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

neu'r amgylchedd nac i asedau Dŵr Cymru.

Amod: Ni chaiff unrhyw ddŵr wyneb a/neu draeniad tir gysylltu'n uniongyrchol neu'n 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.

Uned Gwarchod y Cyhoedd: Heb eu derbyn

Uned Bioamrywiaeth Heb eu derbyn

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

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

Oherwydd maint a natur y datblygiad 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, 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 gyda'r CCS.

Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd
Diolch am ymgynghori â ni ar y cais uchod. Cafodd y safle datblygu arfaethedig ei ymchwilio yn llawn fel rhan o'r cloddio archeolegol pan sefydlwyd Parc Bryn Cegin, yn 2005-2006. Felly, ystyrir nad oes unrhyw oblygiadau archeolegol ar gyfer y cynllun arfaethedig.

Swyddog Tan Bore da

Nid ydwyf yn medru dod o hyd i'r cyfeiriad uchod ar ein rhestr ni, fedrwch chi adael i mi wybod ydio yn adeilad newydd, ydio wedi

newid ei enw, ydio yr un lle a'r cyfeiriad isod.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/04/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Parth 1 / Zone 1, Parc Bryn Cegin, Llandygai, Gwynedd, LL57 4BG.

SP Energy Networks

Heb eu derbyn

Heddlu

Rwyf wedi cael y cyfle i adolygu'r Datganiad DAS; mae hwn yn nodi bod swm y CNG i'w storio ar y safle yn is na lefelau'r HSE ac yn unol â hynny nid oes gennyf unrhyw sylwadau i'w gwneud ar hyn o bryd.

Trafnidiaeth Cynulliad

Heb eu derbyn

CADW

Henebion Cofrestredig

CN153 Heneb a Chwrsws Henge

CN202 Grŵp Cytiau a Chaeau Hynafol Parc Gelli

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

CN268 Anheddiad Cytiau Crwm Amgaeedig yn Cororion Rough

CN380 Traphont Cegin (Rheilffordd y Penrhyn)

CN393 Carnedd Gron Carnedd Howel

Parciau a Gerddi Cofrestredig

PGW (Gd) 40(GWY) Castell Penrhyn (gradd II*)

Safleoedd Treftadaeth y Byd

Diwydiant Llechi Gogledd Cymru (enwebedig)

Bydd y datblygiad arfaethedig yn cynnwys compownd pwmp a lleolir deuddeg ynys pwmpio tanwydd nwy mewn dwy res llorweddol o chwech o fewn y brif iard.

Bydd colofn TCC a goleuadau ar bob ynys er mwyn cynorthwyo â'r gweithrediad

yr offer ac yn darparu goleuadau sy'n ffocysu ar dasg pan fydd yn dywyll.

Bydd offer y compownd yn cael ei amgylchynu gan ffensys diogelwch gyda ffin ddeheuol y safle'n cael ei sicrhau gan ffens v-mesh du 2.4m.

Bydd y ffiniau i'r gogledd a'r dwyrain yn cael ei diogelu gyda ffens

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/04/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

bren gaeedig acwstig 2.8m a gwaith plannu.

Mae'r asedau hanesyddol dynodedig uchod wedi'u lleoli y tu mewn i 3km o'r datblygiad arfaethedig, ond heblaw am yr asedau

sydd wedi'u cynnwys yn y Safle Treftadaeth y Byd (STyB) enwebedig, bydd topograffi, adeiladau a llystyfiant yn blocio'r holl olygfeydd

rhyngddynt. O ganlyniad, ni fydd y datblygiad arfaethedig yn cael unrhyw effaith ar osodiadau'r asedau hanesyddol dynodedig hyn.

Mae'r datblygiad arfaethedig yng ngosodiad Chwarel y Penrhyn a Bethesda, a rhan Dyffryn Ogwen i Borth Penrhyn o'r Safle Treftadaeth y Byd enwebedig: Fodd bynnag, mae'r rhannau o'r STyB a allai fod â golygfeydd o'r datblygiad arfaethedig yn gysylltiadau trafniadaeth ac nid yw'r golygfeydd ohonynt yn cyfrannu at eu harwyddocâd ac mae'n debygol y bydd unrhyw olygfeydd ohonynt i'r safle yn cael eu sgrinio'n sylweddol gan y llystyfiant presennol a'r ffensiō acwstig arfaethedig a'i blannu cysylltiedig. O ganlyniad, mae'n annhebygol y bydd y datblygiad arfaethedig yn cael unrhyw effaith ar osodiad y STyB.

Felly, nid oes gan Cadw unrhyw wrthwynebiadau.

Ymgynghoriad Cyhoeddus:

Rhodddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben a derbyniwyd un llythyr / gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

- Wedi ei leoli yn rhy agos i dai a thrigolion.
- Mae problemau mygdarthau bysiau yma yn barod.
- Nid yw'r safle yn darparu swyddi
- Mae yna ddarpariaeth tanwydd HGV wedi ei leoli llai na milltir i ffwrdd.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'r safle wedi'i leoli y tu allan i unrhyw ffin ddatblygu ond o fewn Stad Ddiwydiannol Parc Bryn Cegin sydd wedi'i warchod yn y CDLI ar y Cyd fel Safle Cyflogaeth. O fewn dynodiadau o'r fath y prif ddefnyddiau fydd defnyddiau B1, B2 a B8 ynghyd â rhai defnyddiau unigryw, ac mae'r safle yma yn rhan o un o brif safleoedd a ddynodwyd gan y Cynllun yng Ngwynedd oherwydd ei fod yn debygol o fod yn fwy deniadol i'r farchnad ac yn debygol o gael eu datblygu yn y tymor byr. Serch hyn mae'r safle yn wag yn bennaf ac felly mae digonedd o gyfleoedd ar gyfer busnesau B1, B2 a B8 eraill ddatblygu ar y safle.
- 5.2 Mae defnydd y bwriad gerbron yn disgyn o dan dosbarth defnydd unigryw, ac o ystyried fod yna nifer o blotiau gwag ar y safle a chan mai darpariaeth ar gyfer trafniadaeth busnes fydd y bwriad ac

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/04/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

na fydd y cyfleuster ar agor i'r cyhoedd, ystyrir bod yr egwyddor o leoli'r orsaf ym Mharc Bryn Cegin yn dderbyniol ac yn cydymffurfio a gofynion polisïau PCYFF 1, PS13 a CYF1 o'r CDLI.

Mwynderau gweledol

- 5.3 Mae'r safle yn ffurfio rhan o stad ddiwydiannol Bryn Cegin sydd wedi ei ddynodi ar gyfer defnyddiau diwydiannol sy'n disgyn o dan dosbarthiadau defnydd B1, B2, ac B8 yn bennaf. Mae'r mathau yma o ddatblygiadau yn debygol o gynnwys adeiladau a chyfarpar helaeth ac yn gallu bod yn fawr o ran arwynebedd llawr ac uchder.
- 5.4 Mae'r bwriad gerbron yn golygu darparu cyfarpar ar gyfer galluogi i lorïau HGV codi tanwydd nwy o bympiau tanwydd cyffredinol. Mae'r rhannau uchaf o'r datblygiad yn cynnwys fent ar yr adeiladau cywasgwr a fydd yn mesur oddeutu 5m ar eu uchaf. Byddai'r adeiladau/cynhwysyddion eu hunain oddeutu 2.5-3m o uchder ac mae'r polion golau a chamerau cylch cyfyng oddeutu 4.3m o uchder. Mae llystyfiant sylweddol rhwng y safle a'r briffordd A5 sy'n rhedeg heibio, ac ni fydd y safle yn weladwy o fan cyhoeddus na'r Ardal Tirwedd Arbennig i'r de. Cydnabyddir fod yna 3 tŷ preswyl wedi ei leoli union ar ffin y safle, a bod y tai yma ar lefel sylweddol uwch na safle'r bwriad. Mae bwriad darparu ffens diogelwch ac acwstig ynghyd a thirweddu o gwmpas y safle. I'r perwyl hyn ac o gofio'r math o ddatblygiadau a ddisgwylir ar y stad yma, ni ystyrir fod y bwriad yn achosi effaith weledol sylweddol nac annerbyniol ar yr ardal.
- 5.5 Mae nifer o henebion, Castell Penrhyn (sy'n rhestredig Gradd II*) a Safle Treftadaeth y Byd Ardal Llechi wedi eu lleoli o gwmpas y safle. Mae CADW wedi cadarnhau na fydd y bwriad yn debygol o gael effaith andwyol ar y safleoedd yma o ganlyniad i llystyfiant a datblygiadau presennol.
- 5.6 I'r perwyl hyn felly, ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisïau PCYFF 2, 3 a 4 ynghyd ac PS20 ac AT1 o'r CDLI o ran effaith weledol.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.7 Fel a nodir uchod, mae'r safle yn ffinio a chefnau 3 tŷ preswyl adnabyddir fel 1 i 3 Rhos Isaf sydd wedi eu lleoli i ddwyrain y safle a rhyngddo a'r A5. Cydnabyddir fod y tai ar lefel uwch ac mae bwriad lefelu safle'r cais fel bod wal gynnal rhyngddo a'r tai ynghyd a ffens acwstig ar ei ben. Byddai'r ffens acwstig yn gyfystyr a lefel bondo y tai preswyl cyfagos ac yn na'r cyfarpar uchaf ar y safle.
- 5.8 Mae asesiad sŵn a chynllun goleuo wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais sy'n nodi'r isod:
- Bydd y pypiau yn cael eu goleuo yn ystod oriau tywyll, ond dim ond yn ystod cyfnodau o waith bydd goleuadau'r compownd yn cael eu defnyddio.
 - Bydd effaith y golau yn lleiafrifol oherwydd eu bod wedi eu canoli ar ardaloedd penodol (o dan y pypiau yn bennaf). Mae'r driniaeth ffin bwriedig (ffens a thirweddu) ynghyd a graddfa a lleoli'r goleuadau yn golygu na fydd yr y gorlif golau yn mynd heibio ffiniau'r safle, a bydd y gorlif hynny ar y ffiniau yn llai na golau lleuad.
 - Mae'r asesiad sŵn wedi ei wneuthuro i ofynion BS4142/BS8233/Meini Prawf WHO ac yn cymryd ystyriaeth i sŵn weithgareddau o ganlyniad i lorïau ar y blaengwrt ynghyd a'r holl gyfarpar ar y safle.
 - Mae canlyniadau'r arolwg sŵn yn dangos bod y lefelau sŵn yn bennaf ar hyn o bryd yn cael ei ddylanwadu gan y llif traffig ar hyd yr A55, Gwibffordd Gogledd Cymru, sydd gerllaw ac i'r de o'r safle a'r A5 i'r dwyrain sy'n arwain i Fangor. Yn ystod y dydd mae'r llif traffig yn ddylanwad arwyddocaol a rheolaethol iawn ar y lefelau sŵn fodd bynnag,

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/04/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

wrth adolygu'r data sŵn mae'n amlwg bod llif y traffig yn ystod y nos yn sylweddol is gydag isel lefelau sŵn cefndir a gofnodwyd ar y safle.

- Mae canlyniadau'r asesiadau yn dangos nad ddisgwylir i effeithiau'r sŵn gweithredol yr orsaf ail-lenwi â thanwydd gael unrhyw effaith andwyol sylweddol, yn dibynnu ar y cyd-destun.
- Mae lefel y sŵn amgylchynol presennol yn gyson dros 45 dB LAeq yn ystod y dydd ac 38 dB(A) yn ystod y nos sy'n uwch na'r lefelau sŵn a gyfrifwyd o'r gweithrediad y cyfarpar ac felly gellir disgwyl iddo ddarparu rhywfaint o sŵn masgio defnyddiol a fydd yn lleddfu'r effaith.
- Mae'r asesiad yn dangos y byddai'r gwerthoedd sŵn mewnol y canllaw yn cael eu cyflawni'n hyd yn oed gyda ffenestri eiddo preswyl ar agor.

5.9 Ni dderbyniwyd ymateb Gwarchod Y Cyhoedd i'r asesiadau uchod ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, ond ar sail canlyniadau asesiadau ac yn ddarostyngedig i gwblhau'r datblygiad yn unol â'r manylion a gyflwynwyd, ni ystyrir y byddai'r bwriad yn debygol o gael effaith andwyol ar fwynderau'r trigolion cyfagos o ran effaith golau na sŵn.

5.10 Mae mesurau lliniaru effaith weledol y safle wedi eu trafod uchod ac ystyrir y byddai hyn yn ddigonol ar gyfer gwarchod mwynderau'r tai cyfagos hefyd.

5.11 I'r perwyl hyn, ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisiau PCYFF 2 a 3 o ran mwynderau cyffredinol a phreswyl.

Materion trafndiaeth a mynediad

5.12 Mae safle'r cais yn elwa o bwynt mynediad annibynnol presennol trwy ffordd fynediad i'r gorllewin o'r plot. Er mwyn hwyluso datblygiad y safle a sicrhau ei fod yn addas i'r HGVs gael eu gwasanaethu, mae bwriad cael gwared ar y fynedfa hon a darparu dau fynediad pwrpasol. Bydd y trefniant mynediad / allanfa hwn yn caniatáu i gerbydau fynd i mewn ac allan o'r cyfleuster ar wahân gyda system unffordd wedi'i gosod o fewn y safle yn fewnol. Bydd cerbydau'n mynd i mewn drwy'r fynedfa ogleddol, llwybr tuag at y blaengwrt i dynnu i fyny yn yr ynysoedd pwmpio, ac yna allan trwy'r pwynt allanfa deheuol. Bydd y trefniant mynediad hwn yn sicrhau y gall cerbydau gwblhau y daith ail-lenwi fewnol lawn ar y safle gan ddefnyddio offer blaen yn unig. Ni fydd unrhyw gataiau mynediad na rhwystrau ac ni fydd unrhyw gerbydau yn ciwio ar y briffordd gyhoeddus i fynd i mewn i'r safle.

5.13 Mae datganiad trafndiaeth wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais ynghyd a Chynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu.

5.14 Nid yw'r Uned Drafnidiaeth wedi darparu ymateb ffurfiol ar gyfer y cais yma, ond derbyniwyd ymateb i'r ymholiad cyn-cyflwyno cais oedd yn codi nifer o bwyntiau ynglŷn â'r mynedfeydd newydd a defnydd o'r safle ar gyfer parcio dros nos. Mae trafodaethau pellach wedi cymryd lle cyn cyflwyno'r cais, ac mae'r asiant wedi darparu copiâu o e-byst rhyngddo a'r Uned Drafnidiaeth yn cytuno ar y materion oedd i'w trafod.

5.15 I'r perwyl hyn, mae cadarnhad wedi ei dderbyn na fydd y safle yn cael ei ddefnyddio ar gyfer parcio lorïau dros nos, ac mae'r mynedfeydd newydd wedi eu culhau ar sail sylwadau'r Uned Drafnidiaeth ac mae cynllun dadansoddiad llwybr ysgubol wedi ei gyflwyno i gadarnhau fod y symudiadau'r lorïau yn dderbyniol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/04/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

5.16 I'r perwyl hyn, ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol ac yn cydymffurfio a gofynion polisiau PS4, TRA 2 a 4 o'r CDLI.

Materion bioamrywiaeth

5.17 Mae asesiad ecolegol cychwynnol wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais sy'n nodi fod potensial i wrych sy'n cael ei ddefnyddio ar gyfer nythu adar ac ystlumod gael ei effeithio o ganlyniad i'r bwriad yma. O ganlyniad, mae'r asesiad yn cynnig y mesurau lliniaru isod:

- Rhaid i unrhyw waith clirio safle ddigwydd y tu allan i'r tymor nythu ac yn dilyn chwiliad llaw am ymlusgiaid.
- Rhaid darparu cynllun golau sydd wedi ei gytuno gydag ecolegydd
- Cynllun tirweddu i guddio golau cymaint a phosib
- Darparu bocsys nythu ar gyfer adar ac ystlumod.

5.18 Mae cynllun tirweddu a goleuo wedi eu darparu fel rhan o'r cais sy'n dderbyniol o ran diogelu mwynderau'r ardal a thrigolion cyfagos fel a nodir uchod, ond nid yw'n glir os yw'n addas o ran materion Bioamrywiaeth. Nid oes ymateb wedi ei dderbyn gan yr Uned Bioamrywiaeth ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, ond ar sail y wybodaeth sydd i law, ystyrir y gallai'r bwriad fod yn dderbyniol yn ddarostyngedig i amodau i sicrhau fod y mesurau lliniaru yn cael eu cwblhau ar y safle ac i gytuno cynlluniau tirweddu a goleuo o flaen llaw.

5.19 I'r perwyl hyn, ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol yn nhermau polisi AMG 5 o'r CDLI.

Materion Archeolegol

5.20 Mae Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd wedi cadarnhau nad oes materion archeolegol ar y safle o ganlyniad i'r gwaith a gyflawnwyd ar adeg datblygu'r lleiniau. Ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol yn nhermau polisiau PS20 ac AT1 o'r CDLI felly.

Materion cynaliadwyedd

5.21 Mae'r bwriad ar gyfer darparu safle pwmpio tanwydd i lenwi loriau HGV gyda thanwydd nwy. Mae'r bwriad yn gweithio fel safle tanwydd arferol, ond ni fydd mynediad i'r cyhoedd, a bydd y cerbydau sydd wedi cofrestru o flaen llaw gyda'r cwmni yn cael mynediad i'r tanwydd drwy ffob awtomatig. Bydd y safle ar agor 24 awr y dydd.

5.22 Mae gwybodaeth wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais sy'n cadarnhau fod y tanwydd cael ei gysidro fel tanwydd adnewyddadwy amgen sy'n allyrru llai a fod loriau sy'n rhedeg ar y tanwydd yn darparu 85% llai o NOX a 75% llai o allyriadau CO2.

5.23 Mae'r bwriad felly yn ymateb yn uniongyrchol i faterion cynaliadwyedd a newid hinsawdd ac yn golygu darpariaeth fwy eang o'r math yma o danwydd ar gyfer defnydd cenedlaethol. I'r perwyl hyn ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol yn nhermau polisiau PS5 ac PS6 o'r CDLI.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/04/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Materion Iaith

- 5.24 Yn unol â Deddf Cynllunio (Cymru) 2015 mae'n ddyletswydd wrth wneud penderfyniad ar gais cynllunio i roi ystyriaeth i'r iaith Gymraeg, lle mae'n berthnasol i'r cais hwnnw. Ategir hyn ymhellach gan bara 3.28 o Bolisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, 2021) ynghyd a Nodyn Cyngor Technegol 20.
- 5.25 Mae'r Canllaw Cynllunio Atodol (CCA) 'Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy' (mabwysiedig Gorffennaf 2019) yn rhoi arweiniad pellach ar sut y disgwylir i ystyriaethau i'r iaith Gymraeg fod yn cael eu hymgorffori ym mhob datblygiad perthnasol.
- 5.26 Nodir fod yna rhai mathau penodol o ddatblygiadau ble fydd gofyn i'r bwriad fod yn cyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg neu Adroddiad ar Asesiad Effaith Iaith Gymraeg. Mae'r trothwyon o ran pryd y disgwylir cyflwyno Datganiad/Adroddiad wedi ei hamlygu ym Mholisi PS1 o'r CDL1 ar y Cyd ynghyd a Diagram 5 o'r CCA. Nid yw'r bwriad yn fwy na'r trothwy sydd wedi ei osod yn y Polisi ar gyfer fod angen Datganiad Iaith Gymraeg.
- 5.27 Gan eithrio'r datblygiadau sy'n cyrraedd y trothwyon ar gyfer cyflwyno Datganiad/Asesiad ar Effaith Iaith Gymraeg a nodir ym Mholisi PS1, fe roddir arweiniad o ran y mathau o geisiadau perthnasol ble fo angen rhoi ystyriaeth i'r iaith Gymraeg yn Atodiad 5 (Y Drefn Sgrinio) o'r CCA (rhan Ch i Dd). 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.
- 5.28 Nid oes gwybodaeth wedi ei gyflwyno gan yr asiant o ran effaith y bwriad ar yr Iaith, ond nodir yn dilyn y cyfnod adeiladu, na fydd cyflogaeth staff yn digwydd ar y safle ei hun. Bydd y safle yn cynnwys arwyddion amrywiol, ac er nad oes manylion wedi eu darparu fel rhan o'r cais yma ac na fydd rhai arwyddion angen caniatâd pellach, mae posib gosod nodyn ar unrhyw ganiatâd cynllunio yn sicrhau defnydd o arwyddion mewnol dwyieithog. Bydd arwyddion sy'n destun cais hysbyseb yn derbyn asesiad pellach ar y pryd.
- 5.29 Gan na fydd y bwriad yn darparu cyflogaeth hirdymor, ni ellir cadarnhau fod effaith hirdymor y datblygiad yn gadarnhaol i'r Iaith Gymraeg, ond ar yr un pryd ni ellir ystyried fod yn ac effaith negyddol ychwaith. Byddai unrhyw effaith yn ystod y cyfnod datblygu'r safle yn fyrdymor.
- 5.30 I'r perwyl hyn, ni ystyrir y byddai'r bwriad yn cael achosi niwed o sylwedd i gymeriad a chydbwysedd Iaith Cymuned nad ellir ei osgoi neu i liniaru yn foddhaol trwy ddefnyddio mecanwaith cynllunio priodol ac felly ni ystyrir fod y bwriad yn groes i bolisi PS20 na'r CCA yn yr achos yma.

Unrhyw ystyriaethau eraill

- 5.31 Nodir bod y tir wedi ei gydnabod fel tir gradd 3a yn y Dosbarthiad Tir Amaethyddol (ALC). Mae paragraff 3.58 Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, Chwefror 2021) yn datgan:

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

Mae paragraff 3.59 PCC yn ategu:

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/04/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

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

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

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

- 5.33 Mae safle diwydiannol Bryn Cegin wedi'i ddiogelu fel prif safle cyflogaeth yn unol â Pholisi CYF 1 o'r CDLl ar y Cyd. Mae prif safleoedd cyflogaeth yn safleoedd sydd fwyaf tebygol o fod yn ddeniadol i'r farchnad ac sy'n debygol o gael eu datblygu yn y tymor byr. Fel sydd wedi ei nodi uchod mae'r bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion y polisi yma ac mae angen ar gyfer y datblygiad yma yn y safle yma oherwydd ei gysylltiadau trafniadaeth.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

- 5.34 Derbyniwyd sylwadau gan y cyhoedd sydd wedi eu nodi yn y tabl ymatebion i ymgynghoriadau uchod. Mewn ymateb i'r sylwadau yma, mae'r asiant wedi darparu'r isod:

- Rydym yn deall bod gorsaf fysiau Arriva y cyfeirir ati dros 1km i ffwrdd i'r gogledd orllewin o Ystâd Ddiwydiannol Llandygai ac nad yw'n gymharol nac yn cael ei hystyried yn ddylanwad i'r cynnig / safle.
- O ran manteision cyflogaeth, ystyrir bod y cynnig yn cael effaith gwbl gadarnhaol ar Barc Bryn Cegin. Mae'r llain ei hun wedi bod yn wag ers cryn amser ochr yn ochr â'r parc ehangach sydd hefyd yn cael ei danddefnyddio. Bydd yr orsaf yn gwella seilwaith a chyfleusterau'r parc er budd busnesau presennol a bydd hefyd yn denu meddianwyr newydd i'r ystâd.
- Mae'r cymydog hefyd yn cyfeirio at orsaf betrol lleol, fodd bynnag mae'r datblygiad yn cynnig hollol wahanol trwy gyflenwi Biomethane (Bio-CNG) yn unig fel tanwydd amgen allyriadau is o ffynonellau adnewyddadwy. Bydd yn cael effaith gadarnhaol ar allyriadau ac ansawdd aer yn lleol ac ymhellach i ffwrdd gan fod tryciau sy'n rhedeg Bio-CNG yn gweithredu gyda hyd at 85% yn llai o NOX a 75% yn llai o allyriadau CO2. Mae peiriannau Bio-CNG hefyd 50% yn dawelach.
- Bydd yr orsaf ar agor i fusnesau lleol (ond bydd angen cofrestru o flaen llaw) ac yn rhoi cyfle i roi hwb i'r safle gan ddarparu buddsoddiad ariannol sylweddol.

- 5.35 Ystyrir fod sylwadau'r cyhoedd wedi derbyn sylw priodol yn yr adroddiad yma ac nid yw'r sylwadau yn newid argymhelliad y cais yn yr achos yma.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/04/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

6. Casgliadau:

6.1 Mae'r bwriad ar gyfer darparu cyfleuster tanwydd bio-nwy naturiol wedi ei gywasgu ar gyfer cerbydau ar safle segur o fewn stad diwydiannol Bryn Cegin. O ganlyniad i'r asesiad uchod sy'n cyfeirio at yr holl bolisiâu cynllunio cenedlaethol a lleol a materion cynllunio perthnasol, ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol ac yn cydymffurfio gyda gofynion y polisiâu a chanllawiau perthnasol.

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatáu – amodau

1. 5 mlynedd
2. Unol a'r cynlluniau
3. Cwblhau'r fynedfa yn unol â'r cynlluniau
4. Dim loriau yn parcio dros nos
5. Cynllun tirweddu
6. Cynllun goleuo
7. Dwr Cymru

Nodiadau

Priffyrdd

SUDS



15/02/22

DERBYN ADARAN CYNLLUNIO

MINOR RE-ALIGNMENT OF KERB AND PEDESTRIAN FOOTWAY TO ALLOW VEHICLE ENTRY

EXISTING SUBSTATION

ORME VIEW LODGES
1 RHOS ISAF
LLANDYGAJ
BANGOR LL57 4BG

AS TO BANGOR



PROPOSED SITE BLOCK PLAN SCALE 1:500

PLANNING ISSUE

REVISIONS:

REV	DESCRIPTION	DATE	CHK	APP
A	PRE APP PLANNING ISSUE	16-10-20	IR	IR
B	PRE APP PLANNING ISSUE	19-02-21	IR	IR
C	PRE APP PLANNING ISSUE	13-07-21	MS	MS
D	PRE APP PLANNING ISSUE	21-10-21	MS	MS
E	PLANNING ISSUE	25-10-21	MS	MS
F	PLANNING ISSUE	11-02-22	MS	MS

NOTES
1. ALL DIMENSIONS SHOWN ARE IN MILLIMETRES UNLESS OTHERWISE STATED.

KEY

	PROPOSED CNG FUELS LTD. STATION REDLINE BOUNDARY.
	CNG FUELS SECURITY PALISADE FENCE 2.4m HIGH
	CNG FUELS SECURITY ACCOUSTIC FENCE 3.6m HIGH
	CNG FUELS LTD. SITE BOUNDARY FENCE V MESH IN BLACK 2.4m HIGH
	CNG FUELS LTD. SITE BOUNDARY FENCE ACCOUSTIC CLOSE BOARDED TIMBER 2.8m HIGH
	SURFACE CHANNEL FOR BELOW GROUND PIPE ROUTING.
	RETAINING WALL STRUCTURE.

CLIENT:
-

PROJECT:
BANGOR CNG STATION
CEGIN

TITLE:
PROPOSED CNG STATION
PROPOSED SITE BLOCK PLAN

SCALE: 1:500 @ A1 DRAWN: KJB
CHECKED: IR CAD: DATE: 15/10/2020
APPROVED: IR SHEET: 1 OF 1

PROJECT No: 020

DRAWING No: 020-01-CNG-103

REVISION: F

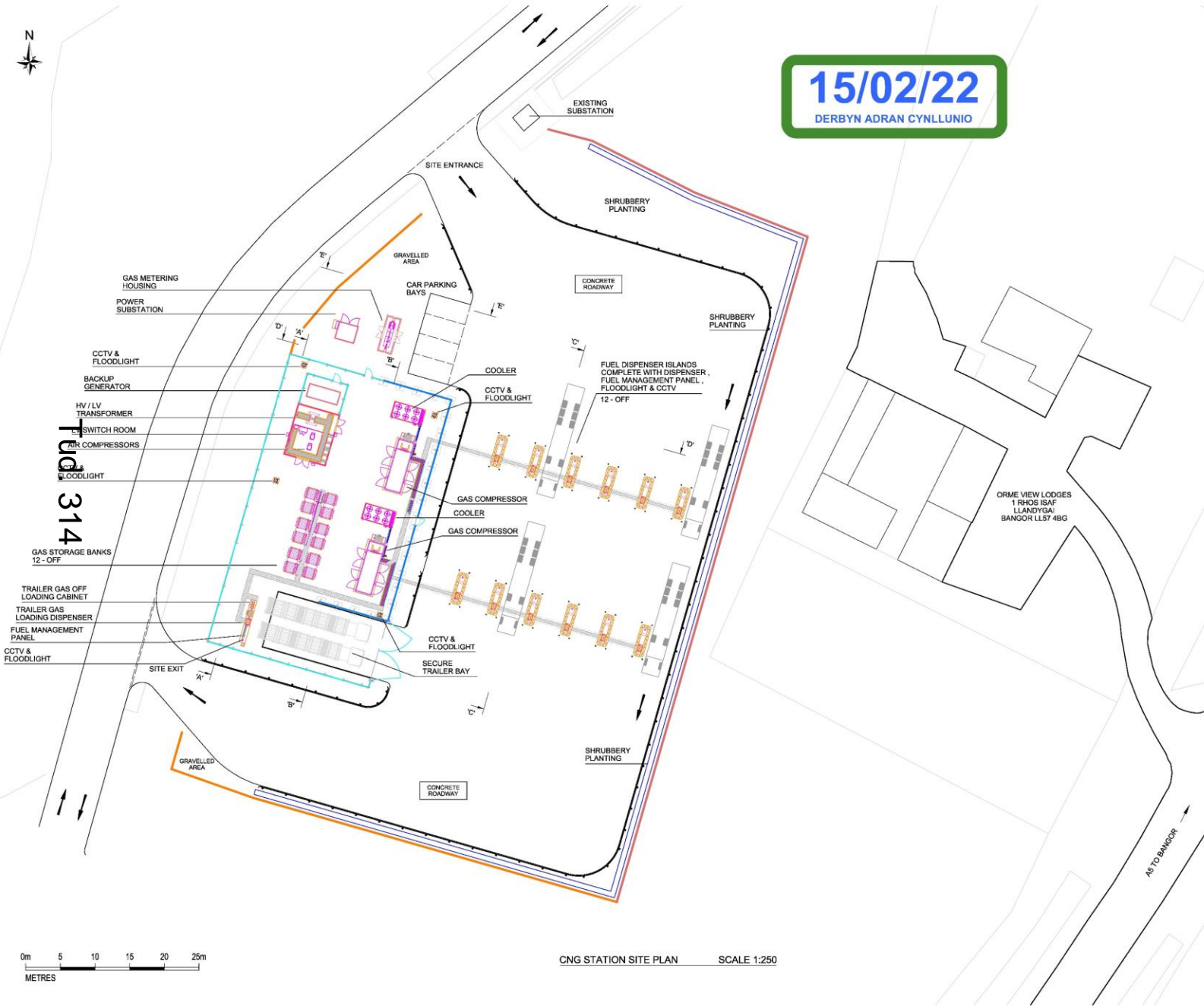


16 BERKELEY STREET
LONDON
W1J 8DZ
TEL: 02039 073936
WEB: www.cngfuels.com

Tud. 313



15/02/22
 DERBYN ADRAN CYLLUNIO



PLANNING ISSUE

REVISIONS:

REV	DESCRIPTION	DATE	CHK	APP
A	PRE APP PLANNING ISSUE	16-10-20	IR	IR
B	PRE APP PLANNING ISSUE	19-02-21	IR	IR
C	PRE APP PLANNING ISSUE	13-07-21	MS	MS
D	PRE APP PLANNING ISSUE	17-09-21	MS	MS
E	PRE APP PLANNING ISSUE	21-10-21	MS	MS
F	PLANNING ISSUE	25-10-21	MS	MS
G	PLANNING ISSUE	11-02-22	MS	MS

NOTES

- ALL DIMENSIONS SHOWN ARE IN MILLIMETRES UNLESS OTHERWISE STATED.
- TO BE READ IN CONJUNCTION WITH PROPOSED SITE ELEVATION VIEWS, DRG. No. 020-01-CNG-106

KEY

	CNG FUELS SECURITY PALISADE FENCE 2.4m HIGH
	CNG FUELS SECURITY ACCOUSTIC FENCE 3.6m HIGH
	CNG FUELS LTD. SITE BOUNDARY FENCE V MESH IN BLACK 2.4m HIGH
	CNG FUELS LTD. SITE BOUNDARY FENCE ACCOUSTIC CLOSE BOARDED TIMBER 2.8m HIGH
	SURFACE CHANNEL FOR BELOW GROUND PIPE ROUTING.
	RETAINING WALL STRUCTURE.

CLIENT:
-

PROJECT:
BANGOR CNG STATION
CEGIN

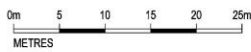
TITLE:
PROPOSED CNG STATION
PROPOSED SITE PLAN

SCALE: 1:250 @ A1 DRAWN: KJB
 CHECKED: IR CAD: DATE: 15/10/2020
 APPROVED: IR SHEET: 1 OF 1

PROJECT No: 020

DRAWING No: 020-01-CNG-105

REVISION: G



CNG STATION SITE PLAN SCALE 1:250



Tud. 315

SITE ENTRANCE

SITE EXIT

15/02/22
DERBYN ADRAN CYNLLUNIO

PLANNING ISSUE

REVISIONS:			
REV	DESCRIPTION	DATE	CHK APP
A	PRE APP PLANNING ISSUE	13-07-21	MS MS
B	PRE APP PLANNING ISSUE	21-10-21	MS MS
C	PLANNING ISSUE	25-10-21	MS MS
D	PLANNING ISSUE	11-02-22	MS MS

NOTES
1. ALL DIMENSIONS SHOWN ARE IN MILLIMETRES UNLESS OTHERWISE STATED.

KEY	
	CNG FUELS SECURITY PALISADE FENCE 2.4m HIGH
	CNG FUELS SECURITY ACOUSTIC FENCE 3.6m HIGH
	CNG FUELS LTD. SITE BOUNDARY FENCE V MESH IN BLACK 2.4m HIGH
	CNG FUELS LTD. SITE BOUNDARY FENCE ACOUSTIC CLOSE BOARDED TIMBER 2.8m HIGH
	SURFACE CHANNEL FOR BELOW GROUND PIPE ROUTING.
	RETAINING WALL STRUCTURE.

CLIENT:
-

PROJECT:
BANGOR CNG STATION
CEGIN

TITLE:
PROPOSED CNG STATION
PROPOSED SITE LIGHTING PLAN

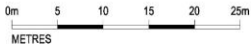
SCALE: 1:200 @ A1 DRAWN: KJB
CHECKED: MS CAD: DATE: 13/07/2021
APPROVED: MS SHEET: 1 OF 1

PROJECT No: 020

DRAWING No: 020-01-CNG-107

REVISION: D

16 BERKELEY STREET
LONDON
W1J 8DZ
TEL: 02039 073936
WEB: www.cngfuels.com



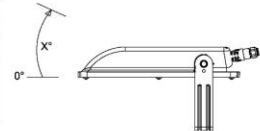
CNG STATION SITE PLAN SCALE 1:200

LIGHT LIST	
ITEM	DESCRIPTION
2	LOW LEVEL LIGHTING 1M HIGH POST MOUNTED ON COOLER BASE TO ILLUMINATE WALKWAY ALONG COMPRESSOR SIDES.
3	EMERGENCY EXIT LIGHT / SIGN
4	BULKHEAD LIGHT MOUNTED ON OUTSIDE OF SWITCH ROOM

LUMINAIRE LIST	
ITEM	DESCRIPTION
1	DISANO 1982 MICRO RODIO 28W LED IP66 ASYMMETRIC FLOODLIGHT IN GRAPHITE

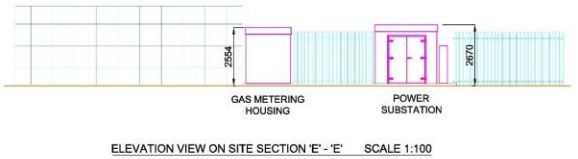
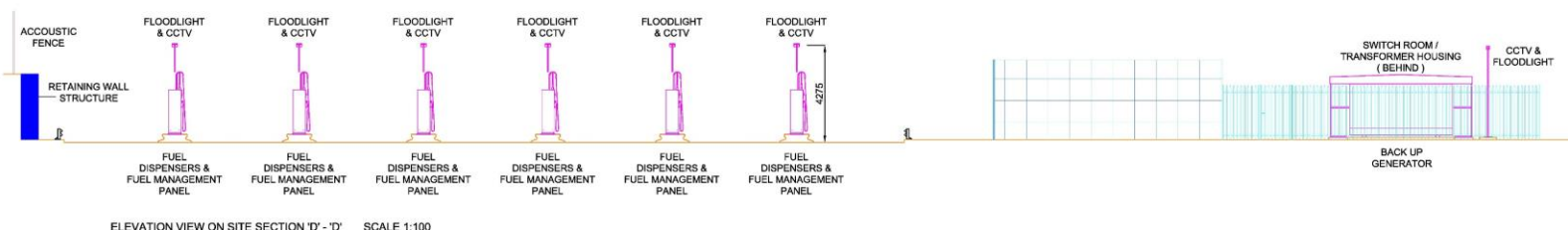
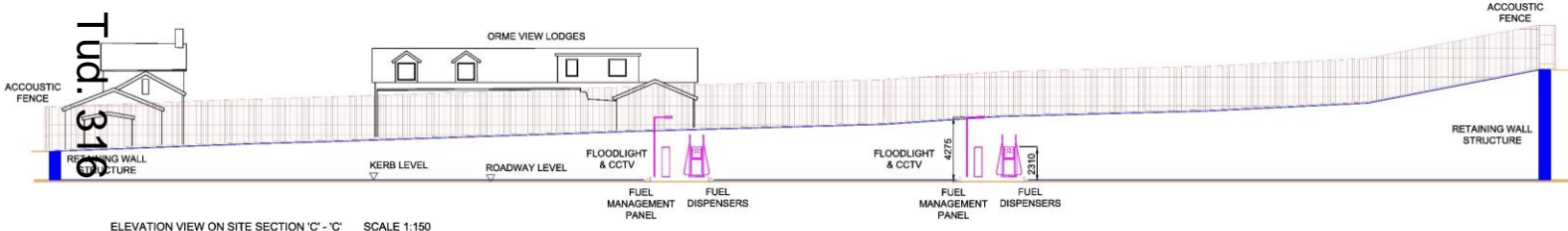
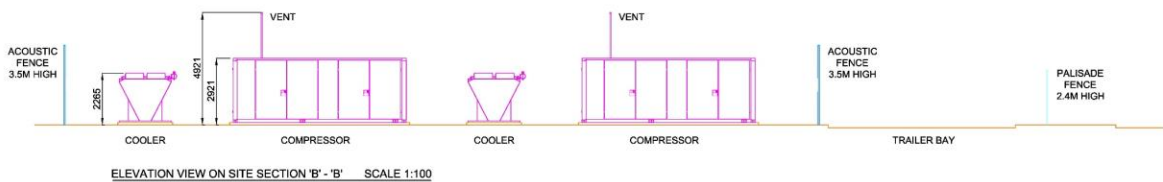
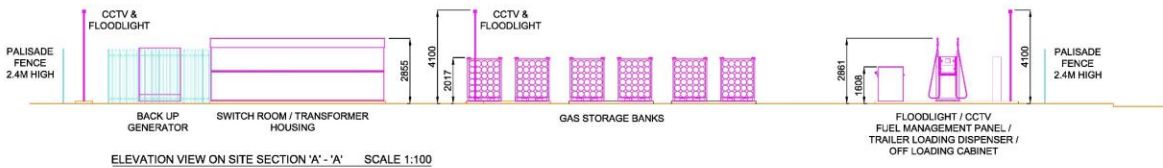
LUMINAIRE MOUNTING
ITEM 1 - ALL 1982 MICRO RODIO FLOODLIGHTS MOUNTED ON 4M FLANGE PLATE MOUNTED COLUMNS WITH TWIN FLOODLIGHT BRACKETS. THESE COLUMNS ARE MOUNTED ON EQUIPMENT CONCRETE PLINTH. ONE FLOODLIGHT TILTED UP BY 10 DEGREES AND ONE FLOODLIGHT TILTED UP BY 30 DEGREES. BOTH AIMED IN DIRECTION OF FUEL STATION TRAFFIC (AWAY FROM DRIVERS)

ASYMMETRIC FLOODLIGHT MOUNTING



PLANNING ISSUE

15/02/22
DERBYN ADRAN CYNLLUNIO



REVISIONS:

REV	DESCRIPTION	DATE	CHK	APP
A	PRE APP PLANNING ISSUE	16-10-20	IR	IR
B	PRE APP PLANNING ISSUE	19-02-21	IR	IR
C	PRE APP PLANNING ISSUE	13-07-21	MS	MS
D	PRE APP PLANNING ISSUE	17-09-21	MS	MS
E	PLANNING ISSUE	25-10-21	MS	MS
F	PLANNING ISSUE	11-02-22	MS	MS

NOTES

1. ALL DIMENSIONS SHOWN ARE IN MILLIMETRES UNLESS OTHERWISE STATED.
2. TO BE READ IN CONJUNCTION WITH PROPOSED SITE PLAN. DRG. No. 020-01-CNG-105

KEY

	2.4M HIGH PALISADE FENCE
	GAS COMPOUND ACOUSTIC FENCE 3.5m HIGH
	CNG FUELS LTD. SITE BOUNDARY FENCE ACOUSTIC CLOSE BOARDED TIMBER 2.8m HIGH

CLIENT:
-

PROJECT:
BANGOR CNG STATION
CEGIN

TITLE:
PROPOSED CNG STATION
SITE ELEVATION VIEWS

SCALE: 1:100 @ A1 DRAWN: KJB
CHECKED: IR CAD: DATE: 15/10/2020
APPROVED: IR SHEET: 1 OF 1

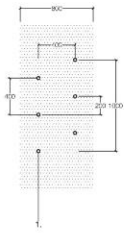
PROJECT No: 020

DRAWING No: 020-01-CNG-106

REVISION: F

15/02/22
DERBYN ADRAN CYNLLUNIO

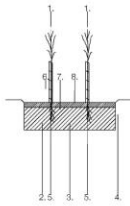
Tud. 317



Detail: 0002/01
Type: Hedge pit layout
Scale: 1:25

Detail notes:

- Hedging should be planted in two, staggered rows at a density of 6 per linear metre with approximately 400mm between plants in the same row, and 400mm between rows. Whips/ transplants should be planted within this pattern in groups of 2 or 3 of the same species.



Detail: 0002/02
Type: Hedge pit detail
Scale: 1:25

Detail notes:

- Flare root whip. Remove all non-perishable packaging prior to planting. Spread out roots prior to planting. Tree to be planted at the same depth at which they were previously grown.
- Pit excavated to be not less than 1000 x 300mm. Where necessary increase dimensions to ensure that the pits are at least 100mm wider than root system when full ground inspection of tree prior to planting and backfilling.
- Backfill with well mixed material >5% site prepared topsoil, 20% imported topsoil and growing media and 200g of controlled release fertiliser.
- Break up sides and bottom of pit and ensure base of pit is free draining before backfilling.
- Cane 32mm (3/16") 10-12mm diameter securely driven to a min 450mm into the base of pit.
- Close gaps guard 45mm x 30mm with ventral on hose. Start from the bottom, wrapping the guard around the whip and cane ensuring there are no gaps in the guard.
- Work topsoil between roots. Firming down topsoil with heel.
- Sterile coarse bark mulch 1000mm wide, 50mm depth, finished 30 mm below adjacent grassed or paved areas and grade soil down at margins to ensure mulch is neatly contained.

PARC BRYN CEGIN,
LLANDEGAI

Plot C1, Parc Bryn Cegin, Llandegai, Bangor LL57 4BG

Studio Owens
Elysiu Bach
Llanfair Dyffryn Cwyd
Rutlan
Dorsetshire
LL15 2EG
hello@studioowens.co.uk
+44 (0)1234 644000

REFERENCES

1. Planning permission for the site.
2. The Local Authority's planning department.
3. The Local Authority's planning department.
4. The Local Authority's planning department.
5. The Local Authority's planning department.
6. The Local Authority's planning department.
7. The Local Authority's planning department.
8. The Local Authority's planning department.
9. The Local Authority's planning department.
10. The Local Authority's planning department.
11. The Local Authority's planning department.
12. The Local Authority's planning department.

STUDIO OWENS LANDSCAPE ARCHITECTURE

PLANNING

SOFT LANDSCAPE DETAILS

DATE:	15/02/22	REVISED:	
PROJECT NO:	634-STO-00-00-DR-L-0002	PROJECT:	P00
SCALE:	As shown	DRAWN:	GLO
		APPROVED:	GLO
		DATE:	06/10/21

Tud. 318





Tud. 319



Tud. 320



Tud. 321



Tud. 322





Tud. 323



100.324