



Cyfarfod

## PWYLLGOR CYNLLUNIO

Dyddiad ac Amser

**1.00 y.h., DYDD LLUN, 13EG MEHEFIN, 2022**

**\*NODER\***

**BYDD Y CYFARFOD YN CAEL EI WEDDARLLEDU**

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

Lleoliad

Hybrid

**Siambr Dafydd Orwig, Swyddfa'r Cyngor,  
Caernarfon, LL55 1SH / Rhithiol drwy Zoom**

Pwynt Cyswllt

**Lowri Haf Evans 01286 679 878**

**lowrihafevans@gwynedd.llyw.cymru**

(Dosbarthwyd 1 Mehefin 2022)

## **PWYLLGOR CYNLLUNIO**

### **Aelodaeth (15)**

#### **Plaid Cymru (9)**

Y Cynghorwyr

Elwyn Edwards  
Elin Hywel  
Huw Wyn Jones  
Edgar Wyn Owen  
Huw Rowlands

Delyth Lloyd Griffiths  
Gareth Tudor Jones  
Olaf Cai Larsen  
Gareth A Roberts

#### **Annibynnol (5)**

Y Cynghorwyr

Elwyn Jones  
John Pughe Roberts

Anne Lloyd-Jones  
Louise Hughes  
Gruffydd Williams

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

Cynghorydd Gareth Coj Parry



## 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. ETHOL CADEIRYDD

I ethol Cadeirydd am 2022/23

## 2. ETHOL IS-GADEIRYDD

I ethol Is-gadeirydd am 22/23

## 3. YMDDIHEURIADAU

I dderbyn unrhyw ymddiheuriadau am absenoldeb

## 4. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

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

## 5. MATERION BRYD

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

## 6. COFNODION

7 - 29

Bydd y Cadeirydd yn cynnig y dylid llofnodi cofnodion cyfarfod o'r pwyllgor hwn a gynhaliwyd 11eg Ebrill 2022 fel rhai cywir

## 7. CEISIADAU AM GANIATÂD CYNLLUNIO

Cyflwyno adroddiad Pennaeth Adran Amgylchedd.

### 5.1 CAIS RHIF C22/0251/11/DA 23 FFORDD BELMONT, BANGOR, GWYNEDD, LL57 2HY 30 - 34

Diwygiad ansylweddol i'r cynlluniau a gymeradwywyd gan ganiatâd cynllunio C19/0224/11/LL er mwyn caniatáu defnyddio gorchudd pvc-u ar edrychiad cefn yr estyniad yn lle rendr gro chwip.

AELOD LLEOL: Cynghorydd Elin Walker Jones

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

### 5.2 CAIS RHIF C22/0134/16/LL PLOT C1, PARC BRYN CEGIN, LLANDEGAI , BANGOR, LL57 4BG 35 - 59

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](#)

**5.3 CAIS RHIF C21/0734/46/LL TYDDYN ISAF, TUDWEILIOG, 60 - 92  
PWLLHELI, GWYNEDD, LL53 8PB**

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 Gareth Morris Jones

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

**5.4 CAIS RHIF C20/0870/45/LL TIR YN YSGUBOR WEN, PWLLHELI, 93 - 128  
LL53 5UB**

Codi pump tŷ ynghyd a mynedfa, parcio a thirlunio

AELOD LLEOL: Cynghorydd Elin Hywel

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

**5.5 CAIS RHIF C21/1183/09/LL TIR GER MOR AWELON, TYWYN, 129 - 158  
LL36 9HG**

Adeiladu un annedd

AELOD LLEOL: Cynghorydd Anne Lloyd-Jones

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

**5.6 CAIS RHIF C22/0038/22/LL FFERM TALDRWST LÔN DDWR, 159 - 174  
LLANLLYFNI, CAERNARFON, GWYNEDD, LL54 6RR**

Ymestyn trac dan gyfeirnod cais C21/1155/22/YA am bellter o 15 medr i'r gogledd o'r fynedfa bresennol ynghyd âc adeilad pont i groesi'r cwrs dwr - Lôn Tyddyn Agnes, Llanllyfni

AELOD LLEOL: Cynghorydd Peter Thomas

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

**5.7 CAIS RHIF C21/1174/11/LL BAE HIRAEI, BANGOR, LL57 1AD 175 - 204**

Adeiladu amddiffynfa llifogydd yn ardal Hirael o Fangor i gynnwys:-

1. Gwelliannau i'r llwybr beicio
2. Adeiladu wal concriid newydd i ddisodli'r caergawellau presennol gan ddilyn ôl-troed y wal mor presennol.
3. Ail-adeiladu llithrfa.
4. Codi arglawdd bridd.
5. Gosod 2 giât llifogydd.
6. Codi uchder rhan o ffordd Lon Glandŵr ynghyd a chodi wal goncriid newydd.

AELODAU LLEOL: Cynghorydd Medwyn Hughes a'r Cynghorydd Huw Wyn Jones

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

**5.8 CAIS RHIF C22/0239/15/LL CANOLFAN YMWELWYR MYNYDD 205 - 223  
GWEFRU, ORIEL ERYRI, LLANBERIS, CAERNARFON,  
GWYNEDD, LL55 4UR**

Dymchwel rhan helaeth o'r Ganolfan Ymwelwyr Mynydd Gwefru presennol (ar wahân i'r is-orsaf drydan presennol), newid defnydd y safle i greu maes parcio, allosod goleuadau, gwefr bwyntiau ar gyfer cerbydau ynghyd a thirlunio cysylltiedig.

AELOD LLEOL: Cynghorydd Kim Jones

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

**5.9 CAIS RHIF C21/1206/25/LL TIR GYFERBYN A BRO INFRYN, 224 - 250  
GLASINFRYN, LL57 4UR**

Datblygiad preswyl yn cynnwys 6 tŷ deulawr a un tŷ un llawr fforddiadwy, gwaith cysylltiedig a creu manau parcio ychwanegol (cynlluniau diwygiedig)

AELOD LLEOL: Cynghorydd Dafydd Meurig

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

---

## PWYLLGOR CYNLLUNIO 11-04-22

---

**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), Idwal Williams (Swyddog Rheolaeth Datblygu) a Lowri Haf Evans (Swyddog Gwasanaethau Democratiaeth)

### **Eraill a wahoddwyd:**

Aelodau Lleol: Cynghorwyr Elfed Williams, Glyn Daniels, Aled Wyn Jones, Keith Jones (ar ran Steve Collings) a Dafydd Meurig

### **1. YMDDIHEURIADAU**

Derbyniwyd ymddiheuriadau gan y Cynghorydd Dilwyn Lloyd; y Cynghorydd Steve Collings (Aelod Lleol)

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

- a) Y Cynghorydd Eirwyn Williams yn eitem 5.2 (C21/1051/35/DT) ar y rhaglen oherwydd mai ef oedd yr ymgeisydd

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

- b) Datganodd yr aelodau canlynol eu bod yn aelod lleol mewn perthynas â'r eitem a nodir:

- Y Cynghorydd Eirwyn Williams (a oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.1 (C21/1136/35/LL) ar y rhaglen
- Y Cynghorydd Elfed Williams (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.3 (C19/1194/18/LL) ar y rhaglen
- Y Cynghorydd Glyn Daniels (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.4 (C21/0922/03/LL) ar y rhaglen
- Y Cynghorydd Aled Wyn Jones (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.5 (C22/0078/37/LL) ar y rhaglen
- Y Cynghorydd Keith Jones (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.6 (C21/0959/11/LL) ar y rhaglen, ar ran yr Aelod Lleol, y Cynghorydd Steve Collings
- Y Cynghorydd Simon Glyn (a oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.7 (C21/0734/46/LL) ar y rhaglen
- Y Cynghorydd Berwyn Parry Jones (a oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.8 (C21/0931/23/LL) ar y rhaglen

- Y Cynghorydd Dafydd Meurig (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.9 (C22/0134/16/LL) ar y rhaglen

### 3. MATERION BRYD

Dim i'w nodi

### 4. COFNODION

Derbyniodd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod blaenorol y pwyllgor hwn a gynhaliwyd 21ain o Fawrth 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 polisiau.

#### PENDERFYNWYD

#### 5.1. CAIS RHIF C21/1136/35/LL Tir gyferbyn a North Terrace, Criccieth, LL52 0BA

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

- a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio mai cais ydoedd ar gyfer 16 o dai annedd marchnad agored a 7 tŷ fforddiadwy. Byddai'r tai ar y safle yn gymysgedd o rhai deulawr a tri llawr, yn fathau amrywiol fel a ganlyn: -

Math A a B tai 4 ystafell wely gyda modurdy

Math C - tai 3 ystafell wely gyda modurdy – y tai 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

Math E ac F - 7 uned fforddiadwy yn darparu cymysgedd o 2 a 3 ystafell wely.

Nodwyd bod y safle wedi ei leoli yn rhannol y tu mewn a tu allan i'r ffin datblygu gyda'r tir ble bwriedir lleoli'r tai wedi ei leoli oddi fewn i ffin ddatblygu Criccieth, a'r ardal parth tirweddu a phwll gwanhau dŵr wyneb yn gorwedd y tu allan i'r ffin. Ategwyd bod rhan o'r safle sydd o fewn y ffin ddatblygu wedi ei ddynodi yn benodol ar gyfer tai yn y Cynllun Datblygu Lleol (CDLI) - safle T41. Ystyriwyd yr egwyddor o ddatblygu'r unedau preswyl yn erbyn gofynion Polisi TAI 2 CDLI. Mynegwyd bod y safle wedi ei adnabod fel un ar gyfer 34 o unedau, ond y cais yn gofyn am adeiladu 23 o dai ar y safle (sydd yn is na'r unedau amcangyfrifedig ar gyfer y safle yn Mholisi TAI 2).

Amlygwyd bod y Datganiad Cynllunio, Dylunio a Mynediad a gyflwynwyd gyda'r cais yn nodi bod safle T41 wedi bod yn destun asesiad manwl o gyfyngiadau oedd yn cynnwys yr angen i gadw cliriad o 7 medr bob ochr i gwrs dŵr Afon Cwrt sy'n rhedeg ar draws y safle. Yn ychwanegol, nodwyd na ellid datblygu rhan o'r safle oherwydd presenoldeb cylfat sy'n rhedeg ar hyd ac yn gyfochrog â gerddi cefn tai Teras y Gogledd ynghyd a chael gofod clirio bob ochr i ddraen dŵr wyneb o Afon Cwrt i'r pwll gwanhau arfaethedig rhwng Bryn Cleddau a Llain 3.

Yn unol â Pholisi 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). Eglurwyd bod y 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 felly, bydd angen gwneud cyfraniad ariannol ar gyfer cyfarfod a'r diffyg darpariaeth. Derbyniwyd cadarnhad gan yr ymgeisydd yn datgan y byddai'n fodlon gwneud cyfraniad o £4848.66 a gellid sicrhau hynny drwy gytundeb cyfreithiol 106.

Yng nghyd-destun materion trafndiaeth a mynediad, nodwyd y byddai'r bwriad yn golygu creu ystâd o dai ar gae amaethyddol gyda'r fynedfa bresennol i'r cae i'w gael oddi ar drac sy'n rhedeg heibio pen gogleddol Teras y Gogledd. Fel rhan o'r cais bydd mynedfa newydd yn cael ei chreu yn uniongyrchol i'r B4411. Adroddwyd bod yr Uned Trafndiaeth wedi cyflwyno sylwadau yn datgan fod y wybodaeth ychwanegol a dderbyniwyd parthed y cais ynghyd ag asesiad llawn ar lain welededd y gyffordd gyda'r B4411 yn cyfarch canllawiau NCT 18. Ategwyd bod man newidiadau wedi ei wneud i'r cynllun i wella darpariaeth i gerddwyr ac nad oedd gan yr Uned Drafnidiaeth sylwadau pellach i'w cynnig.

Adroddwyd bod materion mwynderau cyffredinol a phreswyl, materion bioamrywiaeth, draenio tir, treftadaeth ac archeolegol yn dderbyniol ac o ganlyniad i'r asesiad llawn ystyriwyd fod y bwriad yn un derbyniol i'w ganiatáu yn ddarostyngedig ar gynnwys amodau priodol a bod cytundeb 106 yn clymu 7 o'r tai fel rhai fforddiadwy ac yn sicrhau cyfraniad ariannol tuag at lecynnau chwarae.

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

- Cais gan adeiladwr tai lleol (Cwmni Rhys Efans Cyf) i godi 23 o dai gyda 7 ty fforddiadwy, ar safle wedi ei ddynodi yn benodol yn y CDLI ar gyfer adeiladu tai.
- Argymhelliad i ganiatau gan y Swyddogion a hynny yn dilyn trafodaeth, ymgynghoriad ac asesiad trylwyr cyn cyflwyno ac yn ystod cyfnod ystyried y cais.
- Bod rhywfaint o wrthwynebiad i'r datblygiad gan drigolion lleol - nifer yn amlygu pryder o'r dynodiad tai. Er hynny, nid yw'r datblygiad yn cael effaith andwyol ar yr ardal nac ar drigolion lleol.
- Bod y dynodiad ar gyfer darparu 34 o dai ond y cais yn gofyn am adeiladu 23 o dai – hyn yn adlewyrchu cyfyngiadau ar y safle ac yn gadael tir ger Ffordd Caernarfon fel llecyn agored sylweddol rhwng tai cyfagos a'r datblygiad newydd.
- Bod pryderon gan rai trigolion am y fynedfa i Ffordd Caernarfon, ond y fynedfa wedi ei asesu nifer o weithiau (gan gynnwys cais am 18 ty a ganiatawyd gan y Pwyllgor Cynllunio yn 2005 ar gyfer yr un fynedfa). Wrth ystyried y dynodiad tai wrth baratoi'r CDLI ac fel rhan o'r cais yma, ystyriwyd bod y cynllun safle yn dangos yn glir mai dim ond o Ffordd Caernarfon y gellid creu mynedfa.
- O safbwynt marchnata'r tai, nodwyd bod yr adeiladwr lleol am fabwysiadu'r un strategaeth a ddefnyddiwyd ar ei ddatblygiad diweddar yn Gerddi Madryn, Chwilog lle gwerthwyd 15 tŷ i Gymry Cymraeg lleol.
- Bod y datblygwr eisoes wedi derbyn nifer o ymholiadau gan bobl o ardal Criccieth a Porthmadog am y tai a hynny heb farchnata. Rhagwelwyd y byddai o leiaf 18 neu 80% o'r tai yn cael eu gwerthu i bobl o'r ardal lleol.
- Nad oedd gwrthwynebiad i'r datblygiad gan y Cyngor Tref nac unrhyw un o'r Ymgynghorwyr eraill gan gynnwys yr Adran Drafnidiaeth sydd wedi rhoi sylw manwl i effaith y datblygiad ar drafnidiaeth a cherddwyr sy'n defnyddio Ffordd Caernarfon.

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

- Bod y bwriad yn rhannu dwy farn yn lleol
- Awgrymu i'r Pwyllgor ymweld â'r safle

d) Cynigiwyd ac eiliwyd ymweld â'r safle oherwydd yr effaith ar yr ardal ac ar gymdogion

Mewn ymateb i'r cynnig, nododd y Pennaeth Cyfreithiol bod y safle wedi ei ddynodi ar gyfer tai: bod y dwysedd yn is na'r hyn a ddynodwyd yn T41 a bod yr elfennau trafndiaeth a dŵr wedi eu cyfarch. Gyda'r egwyddor wedi ei sefydlu oherwydd ei ddynodiad, amlygodd y byddai'n rhaid i'r Pwyllgor ystyried materion y gellid dylanwadu neu ychwanegu arnynt.

e) Pleidleisiwyd ar y cynnig i gynnal ymweliad safle - Disgynnodd y cynnig

f) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu y cais

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

- Bod y cynllun yn ymateb i'r angen yn lleol
- Yn gynllun delfrydol

Mewn ymateb i sylw yn ymwneud a'r ffordd o fewn yr ystâd yn dod i derfyn ar y ffin a'r awgrym y gellid adeiladu tai tu hwnt i'r ffin yn y dyfodol, nodwyd bod yr ardal yma tu allan i'r ffin datblygu, ond bod angen creu mynediad amaethyddol ynghyd a mynediad at y pyllau draenio. Nid yw yn awgrymu datblygiad pellach i'r dyfodol.

**PENDERFYNWYD: 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 gweledd, cwblhau ffordd ystâd, cwblhau llefydd parcio
6. Cwblhau tirlunio yn unol gyda'r manylion a gyflwynwyd.
7. Tynnu hawliau datblygu cyffredinol ar gyfer dosbarthiadau A-E ar gyfer y tai fforddiadwy.
8. Amod i sicrhau arwyddion ac enwau Cymraeg i'r tai.
9. Sicrhau sribyn cynnal a chadw gerllaw'r Afon Cwrt.
10. Cydymffurfio gyda'r adroddiad ecolegol.
11. Unol gyda'r asesiad coed.
12. Amod archeolegol.
13. Oriau gwaith cyfnod adeiladu.
14. Cyflwyno a chytuno datganiad dull adeiladu.
15. 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**

**5.2 CAIS RHIF C21/1051/35/DT Cil Y Castell Lôn Parc, Criccieth, Gwynedd, LL52 0EG**

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



- a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio mai cais ydoedd ar gyfer codi uchder to byngalo er mwyn darparu ystafelloedd llawr cyntaf yng ngofod y to yn eiddo Cil y Castell, Criccieth. Eglurwyd y byddai'r llawr cyntaf arfaethedig yn cynnwys tair ystafell wely, en-suite a chwprdd - yn 1.5 metr yn uwch na'r gwreiddiol.

Cyflwynwyd y cais i bwyllgor gan mai Aelod Lleol Criccieth yw perchennog yr eiddo, gyda'i ferch yn meddiannu'r eiddo

Saif yr eiddo sengl mewn ardal breswyl adeiledig yng Nghriccieth. Nodwyd bod blaen y tŷ yn edrych dros ffordd gyhoeddus a bloc toiledau ac na fyddai goblygiadau ar fwynderau o osod dwy ffenestr llawr cyntaf ac un ffenestr do yn y prif wyneb. Yn yr un modd, ni ystyriwyd y byddai goblygiadau ar fwynderau o osod ffenestri llawr cyntaf i'r cefn ychwaith, gan mai gardd sy'n union i gefn y llain. Mewn sefyllfa adeiledig dwysedd uchel o'r fath rhaid derbyn fod goredrych yn anorfod, ond oherwydd pellter, lleoliad llwybrau a gwrychoedd terfyn uchel, ni ystyriwyd y byddai'r ychwanegiadau arfaethedig yn gwaethygu na chael effaith andwyol sylweddol ar unrhyw un o'r tai preswyl cyfagos

- b) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu y cais
- c) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylw canlynol gan Aelod:
- Bod uchder ychwanegol o 1.5m yn dderbyniol

#### **PENDERFYNWYD Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r amodau isod**

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

#### **5.3 CAIS RHIF C19/1194/18/LL Capel Ebeneser Stryd Fawr, Deiniolen, Caernarfon, Gwynedd, LL55 3HU**

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

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

- a) Amlygodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu mai cais llawn ydoedd ar gyfer addasu ysgoldy a chapel segur i 7 fflat breswyl, creu mynediad newydd i gerbydau ynghyd a darparu llecynnau parcio o fewn cwrtil y safle sydd gyferbyn a'r Stryd Fawr yn Neiniolen.

Adroddwyd bod y cais wedi ei gyflwyno yn wreiddiol i'r Pwyllgor Cynllunio ar 01.11.21 gydag argymhelliad gan y Pwyllgor i ohirio'r cais fel bod modd derbyn gwybodaeth ychwanegol ynglŷn a'r isod:

- Cadarnhad byddai'r fynwent yn cael ei gwarchod.
- Mwy o fanylion draenio tir gyda sicrhad na fydd y cylfat yn achosi problemau ar y safle nac yn lleol.
- Cadarnhad am yr angen am fflatiau yn Neiniolen e.e faint sydd ar y rhestr aros?
- Sut bydd yr ymgeisydd yn sicrhau bydd y datblygiad yn cael ei feddiannu gan bobl leol?

Mewn ymateb i'r pryderon uchod, cyflwynwyd y wybodaeth isod gan ymgeisydd.

Y fynwent - asiant yr ymgeisydd wedi cadarnhau bydd y fynwent 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 a chynllun rheoli yn cael ei ddarparu ar gyfer torri'r gwair a gwaith cynnal a chadw cyffredinol fydd yn cynnwys glanhau'r cerrig coffa.

Manylion draenio - cyflwynwyd cynlluniau'n dangos lleoliad a rhediad y cwlfer. Wrth ystyried rhediad a gosodiad y cwlfer mewn perthynas â'r adeiladwaith presennol, ni fydd y bwriad cyfredol yn amharu ar y cwlfer mewn unrhyw fodd. Tynnwyd sylw at sylwadau diweddaraf yr Uned Dwr ac Amgylchedd sy'n datgan nad oeddynt yn rhagweld unrhyw effaith tebygol ar y cwrs dwr sy'n rhedeg drwy'r safle yn dilyn derbyn gwybodaeth ychwanegol gan yr ymgeisydd.

Yr angen am fflatiau yn Neiniolen - derbyniwyd gwybodaeth pellach gan gwmni gwerthwyr tai lleol cymwysedig yn datgan bod gwir angen am y math yma o unedau preswyl yn Neiniolen gyda 30 ymholiad ar gyfartaledd ar gyfer pob uned fforddiadwy i'w rhentu ac sydd wedi cael eu cymhwyso ar gyfer fforddiadwyaeth. Nodwyd bod ganddynt hefyd 62 o ymgeiswyr ar eu rhestr sydd yn edrych ar eiddo yn nalgylch Deiniolen sydd yn gymysg o brynwyr tai cyntaf a rhai sydd yn edrych am unedau llai. Ategwyd bod y cwmni gwerthwyr tai wedi ymgymryd ag asesiad o gyflwr cyfredol y farchnad dai lleol yn Neiniolen a'r cylch ac wedi cynnig ffigyrau sy'n parhau i gadarnhau (yn dilyn ymgynghoriad gyda'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd) y byddai prisiau rhentu a phrisiau perchnogion preswyl/owner occupier yr unedau yn fforddiadwy yn ôl y fformiwla o fewn Canllaw Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy.

Meddiannaeth y fflatiau ar gyfer bobl leol - y cwmni gwerthwyr tai yn cadarnhau y byddent yn hysbysebu'r fflatiau gan ddefnyddio llyfrynnau a hysbysebion dwyieithog ynghyd a gosod graddfa amser i bobl leol gael y cyfle cyntaf i rentu/prynu'r fflatiau cyn eu bod yn mynd ar y farchnad agored. Fodd bynnag, atgoffwyd yr Aelodau mai un o'r fflatiau sydd angen bod yn fforddiadwy a gellid sicrhau fod yr uned yn fforddiadwy yn y lle cyntaf ac am byth i'r rhai hynny sy'n gallu profi'r angen am dŷ fforddiadwy drwy gynnwys amod priodol.

Nodwyd bod yr egwyddor o ddarparu unedau preswyl ar safle hen gapel ac ysgoldy yn Neiniolen wedi ei selio ym Mholisi PCYFF 1, TAI 3, TAI 15, PS 17 ac ISA 2, yn parhau i fod yn dderbyniol. Yn dilyn asesu'r cais, ystyriwyd 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 ac ni ystyriwyd ei fod y bwriad yn groes i bolisiau lleol na chenedlaethol ac nad oedd unrhyw fater cynllunio perthnasol yn gorbwysu'r ystyriaethau polisi hyn.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr Aelod Lleol yn sylwadau canlynol:
- Bod y cais wedi ei ohirio ym mis Tachwedd am 4 rheswm gwrthod
  - Ei fod yn gobeithio y bydd y ffens a'r ymateb i'r pryderon draenio tir yn ddigonol

- Nad oedd, mewn 10 mlynedd fel Aelod Lleol, wedi cael ymholiad am fflat
- Mai pwysig yw profi'r angen yn ward Deiniolen yn unig – nid y dalgylch
- Os daw'r fflatiau yn wag, pwy gaiff eu cartrefu ynddynt (o ystyried lleoliad Hostel Noddfa)?
- A oes modd gosod amod ar gyfer unigolion / cyplau ifanc mewn gwaith yn unig?
- Derbyn yr angen am rywbeth yn lle'r Capel
- Nad oedd trafodaethau lleol wedi eu cynnal ers Awst 2021
- Angen sicrwydd o leoliad y fynedfa newydd
- Deiseb wedi ei harwyddo gan 100 o unigolion yn amlygu pryderon ynglŷn â'r datblygiad

Mewn ymateb i'r sylwadau, nodwyd mai ffigyrau dalgylch oedd wedi eu hystyried ar gyfer yr angen am dai ac nid ffigyrau ward Deiniolen; bod y fynedfa newydd yn cael ei gosod yn ne - orllewin y safle ac wedi ei gytuno gyda'r Uned Drafnidiaeth; nad oedd modd gosod amod ar gyfer 'y math' o breswylwyr i'r fflatiau.

c) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu y cais

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

- Bod angen sicrwydd am y nifer o bobl Deiniolen sydd angen tŷ yn Neiniolen – angen ffigyrau lleol ac nid dalgylch
- Bod y cais yn un i'w groesawu – capel yn wag ac yn addas ar gyfer fflatiau prynwyr tai tro cyntaf
- Bod y ffens ar gyfer y fynwent yn dderbyniol
- Angen cadarnhad o'r gorffeniad gro chwipiad yn unol â sylwadau CADW
- Byddai cyflwr yr adeilad yn gwaethygu os na fyddai'r cais y cael ei ganiatáu

**PENDERFYNWYD 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.
8. Angen arolwg ffotograffig o'r adeilad yn unol â gofynion Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd.
9. Deunyddiau yn unol â sylwadau CADW

**5.4 CAIS RHIF C21/0922/03/LL Cyn siop Woolworths, 30 Stryd Fawr, Blaenau Ffestiniog, LL41 3AE**

Cais i ddymchwel siop bresennol a chodi 1 siop, 3 tŷ marchnad agored ac 1 tŷ fforddiadwy ynghyd â mynediad cerbydol newydd a darpariaeth parcio (Ail-gyflwyniad)

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

Roedd rhai o'r Aelodau wedi ymweld â'r safle 04/04/22 i weld natur a chyfyngiadau'r safle

- a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio y byddai'r datblygiad wedi ei rannu yn ddau ran, gydag 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) gyda fflat (2 ystafell wely) uwchben y siop a thŷ (1 ystafell wely) deulawr cyfochrog 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'r un.

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

Eglurwyd bod y safle wedi ei leoli o fewn ffin datblygu Canolfan Wasanaeth Lleol Blaenau Ffestiniog ac o fewn dynodiad Canol Tref. Nodwyd bod yr uned fanwerthu wag (sylweddol ei maint) wedi ei farchnata am gyfnod hir heb lawer o ddiddordeb. Ategwyd bod galw rhesymol am unedau bychain ac ystyriwyd gan na fyddai'r bwriad yn colli uned fanwerthu bod y cynnig yn cwrdd ag egwyddorion polisi MAN 1 a PS 15 y Cynllun Datblygu Lleol.

Adroddwyd bod Blaenau Ffestiniog wedi ei adnabod fel Canolfan Gwasanaeth Trefol a'r safle o fewn ffin datblygu'r ganolfan. Ategwyd bod angen am ragor o dai newydd a bod y bwriad yn cynnig un uned fforddiadwy sydd yn cwrdd â pholisi TAI 15 a pholisi TAI8 Cymysgedd Priodol o Dai

Yng nghyd-destun materion gweledol ystyriwyd 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 sydd wedi sefyll yn segur am gyfnod hir. Ystyriwyd fod y bwriad yn cwrdd â gofynion polisiâu PS 5 a PCYFF 3 y CDLI.

Amlygwyd y byddai'r bwriad yn cynnwys dau lecyn parcio ar gyfer dwy uned ar Ffordd Glynllifon. Er nad yw'n cynnig darpariaeth parcio unigol ar gyfer pob uned, ystyriwyd hyn yn rhesymol ar gyfer lleoliad canol dref, gyda chyfleon parcio ar strydoedd cyfagos ac o fewn meysydd parcio cyhoeddus. Nodwyd bod y lleoliad yn hygyrch i'r Stryd Fawr ble ceir mynediad hwylus i drafnidiaeth gyhoeddus ac y dylid rhoi blaenoriaeth i ddatblygu safleoedd hygyrch a chynaliadwy gan nad yw pawb yn berchen ar gerbyd. Ynglŷn â phryderon a dderbyniwyd ynglŷn â materion ffyrdd a pharcio'r cyffiniau, ystyriwyd bod dwysedd trafndiaeth y siop flaenorol megis y lorïau danfon a pharcio staff wedi cynhyrchu symudiadau traffig trwm. Gellid dadlau y byddai'r symudiadau traffig dau gar yn peri llawer llai o aflonyddwch na lorïau danfon a symudiadau cwsmeriaid a staff y defnydd blaenorol.

Adroddwyd y rhoddir blaenoriaeth i ddatblygu safleoedd sydd wedi eu datblygu o'r blaen, ac ystyriwyd y byddai'r bwriad yn cyflawni hynny gan wella ansawdd gweledol safle amlwg ar y Stryd Fawr gyda dyluniad a graddfa'r datblygiad yn gydnavs a'r cyffiniau.

Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr Aelod Lleol y sylwadau canlynol:

- Bod y Cyngor Cymuned a chymdogion i'r safle yn amlygu pryder bod y bwriad yn orddatblygiad
- Pryderon am ddiogelwch sylfeini adeiladau cyfagos
- Allanfa dân adeilad cyfagos wedi ei osod ar yr adeilad sydd i'w ddymchwel

- Na fydd y wal ar hyd y terfyn (rhwng y ddau adeilad a thy cymydog) yn ddigon uchel – yn effeithio ar breifatrwydd cymdogion
- Pryder am oredrych dros gefn eiddo a gardd cymdogion – awgrym codi wal o 1.8m i 2.4m

b) Cynigiwyd gwrthod y cais – ni chafwyd eilydd

c) Cynigwyd ac eiliwyd caniatáu y cais

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

- Byddai'r bwriad yn welliant i'r safle sydd ar y Stryd Fawr
- Bod y bwriad yn un positif
- Bod y safle wedi bod yn wag ers 14 mlynedd
- Awgrym codi'r wal derfyn i 2.1m mewn ymateb i bryderon y cymdogion

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

1. 5 mlynedd
2. Unol â'r cynlluniau
3. Llechi
4. Cytuno gorffeniad allanol
5. Ffenestr llawr cyntaf ar ochr ddwyreiniol Uned 1 i o fod o wydr afloyw ac o ddyluniad 'top hung' i rwystro gwelededd.
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 chytuno cynllun tai fforddiadwy a threfniant i roli'r fforddiadwyedd i'r dyfodol.
8. Cyn cychwyn ar unrhyw waith ar y safle, rhaid cyflwyno 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 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 ag argymhellion rhan 8 o asesiad Ecolegol Cychwynnol, Cambrian Ecology.
12. System Ddraenio Cynaliadwy (SUDS).
13. Rhaid rhoddi enwau Cymraeg ar yr unedau sy'n ffurfio rhan o'r datblygiad.
14. Codi wal derfyn 2.1m o uchder yn lle 1.8

i. Nodiadau:

ii. Tynnu sylw at nodiadau Trafndiaeth Cynulliad

iii. Angen trwyddedau Ffyrdd perthnasol, cynllun rheol traffig ac arwyddion Cymraeg

iv. Nodiadau Ffyrdd

v. Nodyn Dŵr Cymru

vi. Nodyn Wâl Gyfunol

## 5.5 CAIS RHIF C21/0668/43/LL Tir Ger Uwch Y Don, Bwlch Gwynt, Pistyll, Pwllheli, LL53 6LP

### Adeiladu tŷ fforddiadwy

- a) Cyflwynodd y Pennaeth Cynorthwyol Amgylchedd ei adroddiad yn dilyn cyfeirio penderfyniad Pwyllgor 21-3-22 i gyfnod o gnoi cil. Gohiriwyd penderfynu'r cais er galluogi'r ymgeisydd i brofi ei fod mewn angen ac yn gymwys am dŷ fforddiadwy. Pwrpas adrodd yn ôl i'r Pwyllgor oedd amlygu'r materion polisi cynllunio, risgiau posib a'r opsiynau posib i'r Pwyllgor cyn iddynt ddod i benderfyniad terfynol ar y cais.

Amlygwyd bod yr ymgeiswyr wedi e'u hail asesu ar sail gwybodaeth ariannol newydd cynhwysfawr a ddaeth i law, oedd yn cynnwys Prisiad Llyfr Coch, prisiad 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. Gwrthodwyd ei cais oherwydd ystyriwyd bod eu heiddo presennol yn addas ar gyfer maint y teulu, yn fforddiadwy ac nad oedd unrhyw anghenion penodol ganddynt. O ganlyniad, nid oedd yr angen am dŷ fforddiadwy wedi cael ei brofi yn llawn a bod rheswm gwrthod yr ACLI, *'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)'*, yn parhau i sefyll.

Gwerthfawrogwyd bod yr ymgeisydd yn profi problemau gwrthgymdeithasol yn eu heiddo presennol ac yn dymuno symud, fodd bynnag, yn unol ag asesiad Tai Teg, roedd tŷ presennol yr ymgeiswyr o faint a phris fforddiadwy ac yn addas i'w pwrpas. Ystyriwyd hyn yn 'ddymuniad' gan yr ymgeiswyr yn hytrach nac 'angen' ac nad oedd materion personol rhwng cymdogion yn faterion cynllunio perthnasol. Ni ddylai'r pwyllgor roi pwysau ar hyn wrth ystyried y cais.

Yng nghyd-destun fforddiadwyedd y tŷ arfaethedig nodwyd mai £315,00 oedd pris marchnad agored y tŷ. Adroddwyd nad oedd yr Uned Strategol Tai wedi ymateb i gadarnhau'r elfen fforddiadwyedd na chanran disgownt tebygol fyddai'n rhesymol ar gyfer eiddo newydd sengl canolradd, ond awgrymwyd disgownt o oddeutu 50% i ddod a'r pris yn fforddiadwy ar gyfer eiddo canolradd i £157,000. Cyfeiriwyd at gynnydd mewn prisiau tai a phryder y gall pris yr eiddo / tir gynyddu yn sylweddol yn y dyfodol i lefel lle gellid dadlau na fyddai'r eiddo yn fforddiadwy beth bynnag fyddai'r lefel disgownt, a phosibilrwydd o dderbyn cais i godi'r cytundeb 106. Ategwyd bod y CDLI ond yn cefnogi cynigion am unedau fforddiadwy ble gellid sicrhau eu bod yn aros yn fforddiadwy am byth, ond gyda'r bwriad arfaethedig, 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 yn parhau'n fforddiadwy i'r dyfodol.

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 polisiâu mabwysiedig Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, canllawiau lleol a chenedlaethol a pholisiâu cynllunio cenedlaethol.

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

- Bod y teulu ar hyn o bryd yn byw yn Nefyn o dan amgylchiadau anodd iawn, yn derbyn ymosodiadau gwrthgymdeithasol
- Bod eu tŷ presennol yn anaddas - nid yw bellach yn cwrdd â'u hanghenion - dim lle parcio, cegin rhy fach
- Yr ymgeisydd wedi ymateb a chydymffurfio gyda gofynion y Swyddogion drwy gyflwyno adroddiadau a gwybodaeth ychwanegol
- Y Pwyllgor wedi cefnogi'r cais ym mhwyllgorau Rhagfyr 2021 a Mawrth 2022
- Cyfeiriwyd at ebyst a dderbyniwyd gan Tai Teg lle nodir bod fforddiawydd pob cais yn cael eu hystyried fesul achos
- Cartref presennol yn gyn dŷ Cyngor gydag amod 157 - hyn yn cyfyngu pwy all fyw yno
- Bod yr Adran Tai wedi rhoi cynnig ar y tŷ a'r ymgeisydd wedi derbyn y cynnig - tŷ felly yn cael ei ryddhau i deulu arall lleol
- Bod Strategaeth Tai Gwynedd yn nodi'r angen i drigolion Gwynedd gael mynediad i dai addas o safon fyddai yn gwella eu hansawdd bywyd – y cais yn cyfarch hyn
- Nifer wedi ymdrafferthu i ysgrifennu i gefnogi'r cais – dim un gwrthwynebiad
- Rhaid ymateb yn gadarnhaol i drigolion lleol - rhaid cefnogi pobl leol

b) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu y cais gyda chytundeb 106

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

- Bod y cais yn un unigryw
- Bydd tŷ yn Nefyn cael ei ryddhau i bobl leol

#### **PENDERFYNWYD: Caniatáu'r cais gyda chytundeb 106**

##### **Amodau:**

**5 mlynedd, yn unol â'r cynlluniau, draenio tir, tirweddu, deunyddiau a gorffeniadau, enw Cymraeg.**

#### **5.6 CAIS RHIF C21/0959/11/LL 290 - 294 Stryd Fawr, Bangor, Gwynedd, LL57 1UL**

**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.**

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

- a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio bod y cais yn cynnwys yr elfennau isod:
- Codi adeilad newydd 3 llawr yng nghefn y safle ar gyfer 6 fflat breswyl 2 lofft
  - Newid defnydd llawr cyntaf y cyn-siop i ddefnyddiau hyblyg fel siop a hwb
  - Mân newidiadau i edrychiadau presennol blaen y siop.
  - Darparu 18 fflat uwchben y siop bresennol ar 2 lawr i gynnwys 16 uned 1 llofft a 2 uned 2 lofft
  - Ymestyn ac addasu cefn yr adeilad presennol er mwyn darparu rhai o'r unedau preswyl a balconïau.
  - Darparu 5 llecyn parcio car
  - Defnyddio rhodfa breifat yng nghefn yr eiddo
  - Lleoli storfeydd storio biniau yng nghefn yr adeilad presennol.

- Lleoli llecyn amwynder bach/teras yng nghefn yr adeilad presennol ynghyd a thirweddau meddal a chaled.

Eglurwyd bod yr adeilad a'r safle wedi eu lleoli oddi fewn i ganol y ddinas ac oddi fewn i ffin datblygu fel y'i cynhwysir yn y CDLI ac ystyriwyd yr egwyddor o ddatblygu'r safle yn erbyn Polisi PCYFF 1 a Pholisi TAI 1 o'r CDLI. Nodwyd bod yr adeilad o fewn prif ardal manwerthu'r ddinas ac wedi ei amgylchynu gan gymysgedd o ddefnyddiau preswyl ar ffurf fflatiau, masnachol ynghyd a maes parcio cyhoeddus. Daeth defnydd y siop flaenorol i ben ym Medi 2020.

Yng nghyd-destun lefel cyflenwad dangosol tai i Fangor dros gyfnod y Cynllun, amlygwyd bod y ddarpariaeth yn Ebrill 2021, 9 uned yn uwch na'r lefel cyflenwad dangosol ar gyfer safleoedd ar hap ym Mangor ac y byddai'r bwriad cyfredol hwn yn mynd uwchben lefel twf dangosol Bangor. O ganlyniad, rhaid adolygu unrhyw gyfiawnhad a gyflwynwyd gyda'r cais yn amlinellu sut bydd y bwriad arfaethedig yn cyfarch anghenion y gymuned leol. Mewn ymateb i'r gofyniad, cyflwynodd yr ymgeisydd Ddatganiad Dylunio, Mynediad a Chynllunio (diwygiedig) ynghyd a gybodaeth/datganiadau ychwanegol oedd yn cynnwys y wybodaeth ganlynol:

- Yr ymgeisydd yw'r darparwr llety rhentu mwyaf ym Mangor a gwelir prinder sylweddol ar gyfer fflatiau stiwdio 1 - 2 llofft
- Bydd y cais yn llenwi'r gwagle rhwng llety myfyrwyr a phrynwyr tŷ cyntaf.
- Bod yr ymgeisydd yn bwriadu cwblhau rhan gyntaf o'r datblygiad o fewn 12 mis a chwblhau'r adeilad ar wahân o fewn 24 mis (yn wahanol i ddatblygiadau eraill sydd wedi derbyn caniatâd ond heb eu dechrau)
- Er bod y ffigwr dangosol ar gyfer tai ym Mangor eisoes wedi ei gyrraedd, ni ragwelwyd 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 ddatblygu.
- Pe byddai'r cais yn derbyn caniatâd cynllunio ynghyd a'r dynodiadau tai o fewn y banc tir yn cael eu gwireddu, byddai'r ffigwr cronos o dai ddim ond yn cyfateb i 3.4% o gynnydd yn y ffigwr dangosol o fewn y CDLI ar gyfer Bangor.
- Ni ddylai awdurdodau wrthod 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 gael eu cefnogi os ydynt yn cydymffurfio gyda pholisïau cenedlaethol yn ymwneud ac amcanion cynladwyedd - y safle yma wedi ei lleoli mewn man hygyrch yng nghanol y ddinas.
- Bod yr ymgeisydd wedi cyflwyno prisiau marchnad agored (OMV's) ar gyfer yr unedau preswyl. Uned Strategol Tai Cyngor Gwynedd wedi datgan bod angen fflatiau 1 a 2 llofft ym Mangor gyda 60 ymgeisydd ar restr Tai Teg ar gyfer unedau 2 a 3 llofft a 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
- Er bod datblygiadau tai eraill wedi derbyn caniatâd, mae'r angen am fflatiau 1 a 2 llofft mewn lleoliad canolig yng nghanol y ddinas yn amlwg.
- Bod y bwriad yn darparu 16 uned breswyl fforddiadwy, gyda'r Uned Strategol Tai yn cadarnhau bod y pris o £40,000 i £75,000 am y fflatiau 1 llofft yn fforddiadwy ac nad oes angen disgownt iddynt.

Ystyriwyd y bwriad yn gronnol gyda'r banc tir presennol a dynodiadau tir ar gyfer datblygu tai yn y ddinas, yn golygu lefel o ddatblygiad byddai uwchlaw'r galw dangosol am unedau preswyl yn ystod cyfnod y CDLI. O ganlyniad, rhaid i'r Awdurdod



Cynllunio Lleol fod yn argyhoeddedig y byddai'r bwriad yn gymorth i gyfarfod anghenion y gymuned leol.

Er bod gwybodaeth gyffredinol wedi ei dderbyn gan yr ymgeisydd yn amlygu'r angen am fflatiau 1 a 2 llofft ym Mangor, sy'n llenwi'r bwlch rhwng llety myfyrwyr a phrynu tai tro cyntaf, dadleuwyd nad oedd cyfeiriad manwl i sefyllfa bresennol unedau preswyl o fewn y banc tir Ebrill 2021 lle gwelwyd bod 178 allan o 188 uned yn y banc tir ar gyfer fflatiau 1 a 2 llofft. Nid oedd yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi eu hargyhoeddi'n ddiarnheul 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. Er bod y dystiolaeth a gyflwynwyd gan yr Uned Strategol, defnydd cymdeithasol yn unig a geir am unedau un llofft fforddiadwy Ni ystyriwyd felly bod y bwriad arfaethedig yn cyfarch anghenion y gymuned leol yn unol â Pholisi TAI 8 o'r CDLI.

Tynnwyd sylw mai bwriad yr ymgeisydd yn y lle cyntaf yw rhentu'r fflatiau ac er bod prisiau marchnad agored (pris gwerthu) wedi eu cyflwyno gan yr ymgeisydd ar gyfer yr holl fflatiau, nid oedd ffigyrau wedi eu cyflwyno ar gyfer rhentu'r fflatiau. O ganlyniad ni ellid cadarnhau os yw prisiau rhentu'r 16 uned yn fforddiadwy neu beidio. I'r perwyl hyn, ni ystyriwyd bod y bwriad, yn seiliedig ar y wybodaeth oedd wedi ei gyflwyno'n bresennol, yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi TAI 15 na gyda gofynion CCA: Tai Fforddiadwy

Yng nghyd-destun ystyriaethau manwerthu / canol y Ddinas, nodwyd bod 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 fewn prif ardal siopa ond yn cael eu caniatáu os gellid dangos nad yw'r uned bellach yn hyfyw ac y gwnaed pob ymdrech i gynnal defnydd A1 (siop) yn yr eiddo. Ategwyd bod Polisi MAN 1 o'r CDLL yn datgan bydd cynigion ar gyfer datblygiadau manwerthu, masnachol a hamdden newydd yn cael eu caniatáu yn ddarostyngedig i ystyriaethau cynllunio fel dyluniad a mwynderau.

Yng nghyd-destun mwynderau gweledol, adroddwyd bod y safle wedi ei leoli yng nghanol y ddinas sy'n cynnwys nifer helaeth ac amrywiol o adeiladwaith a strwythurau masnachol a phreswyl. Ystyriwyd y byddai'r effaith fwyaf i'r edrychiadau allanol i'w cael yng nghefn yr adeilad ble fydd yr estyniadau presennol yn cael eu dymchwel gydag estyniad newydd yn cael ei godi. Bydd yr adeilad ar wahân ar gyfer y 6 uned breswyl yn 3 llawr ac ar ffurf hirsgwar o ddyluniad modern a chyfoes. O ystyried dyluniad, gosodiad, edrychiadau allanol, deunyddiau a graddfa'r estyniad ynghyd a'r adeilad ar wahân, ni ystyriwyd y byddent yn gronnol yn creu strwythurau anghydnaws sylweddol yn y rhan yma o'r drefwedd

Ategwyd, yn ôl y wybodaeth sydd gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol, ceir defnydd preswyl i rif 288 Stryd Fawr a defnydd masnachol i rif 296 Stryd Fawr gydag anheddau preswyl Ger y Mynydd wedi eu lleoli 43m i'r gogledd. Er cydnabwyd y bydd elfen o gysgodi i'r anheddau preswyl, ni ystyriwyd y byddai'n sylweddol nac arwyddocaol ac na fydd unrhyw oredrych goddefol a chymunedol rhwng y safleoedd.

Yng nghyd-destun materion trafndiaeth a mynediad, nodwyd 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 oedd yn cadarnhau - (i) bod y safle yn hygyrch i ddulliau gwahanol o deithio (ii) byddai'r datblygiad yn debygol o greu lleiafswm o gynnydd mewn trafndiaeth a (iii) bod y datblygiad yn cydymffurfio gyda pholisïau cenedlaethol o fewn NCT: Trafndiaeth.

Yng nghyd-destun materion ieithyddol, er nad oedd ymateb wedi ei dderbyn gan yr Uned Iaith ar gynnwys y Datganiad, ystyriwyd yn yr achos hwn, na ellid sicrhau yn ddiamheuol byddai'r 16 fflat fforddiadwy yn cwrdd ag angen lleol nac yn fforddiadwy ar sail rhent gan nad oedd gwybodaeth wedi ei dderbyn parthed yr elfen yma o'r bwriad. O ganlyniad, ni ellid cadarnhau y byddai'r bwriad, o'i ganiatáu, yn diogelu neu yn hybu'r iaith yn y ddinas. O safbwynt cyfarch angen lleol a fforddiadwyaeth y bwriad, ni ellid 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.

Adroddwyd, na fyddai'r bwriad i ddatblygu 24 uned breswyl newydd 1 a 2 lofft ar y safle yn dderbyniol mewn egwyddor yn seiliedig ar: (i) ddiffyg tystiolaeth fod gwir angen ym Mangor am unedau 1 a 2 lofft yn ychwanegol i'r 178 uned/fflat cyffelyb sydd eisoes o fewn y banc tir ar gyfer y ddinas. (ii) nid oes tystiolaeth wedi ei dderbyn byddai'r fflatiau yn fforddiadwy ar sail rhent a (iii) oherwydd pryder rhif (ii), ni ellid cadarnhau y byddai'r bwriad yn darparu fflatiau fforddiadwy i gyfarch anghenion y gymuned leol.

Argymhellwyd gwrthod y cais.

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

- Cais cynllunio llawn ydoedd ar gyfer newid defnydd hen siop Peacocks ar Stryd Fawr Bangor, sydd wedi bod yn wag am 2 flynedd, i greu defnydd hyblyg ar y llawr gwaelod ac addasu'r lloriau uwchben i greu 18 fflat ac adeiladu 6 o fflatiau ar dir adfeiliedig tu ôl i'r Stryd Fawr. Fflatiau marchnad agored a fforddiadwy i'w gosod neu werthu - nid unedau ar gyfer myfyrwyr.
- Bydd y datblygiad yn gwneud defnydd perffaith o adeilad sylweddol ar y Stryd Fawr - adeilad sydd heb ei restru, ond sydd yn hanesyddol bwysig ym Mangor fel siop wreiddiol teulu Pollycoff.
- Bod gan yr ymgeisydd denant (Town Square) sydd â diddordeb o ddefnyddio'r llawr gwaelod fel hwb menter i'w ddefnyddio gan fusnesau bach yn amrywio o gaffi i swyddfeydd i weithdai bychain. Mae'r math yma o ddatblygiad eisoes wedi bod yn llwyddiannus yng nghanol Wrecsam a Rhyl o dan reolaeth yr un tenant gyda chymorth ariannol gan Lywodraeth Cymru.
- Bod cymorth ariannol drwy Gynllun Buddsoddi ac Adnewyddu Eiddo canol Tref Bangor wedi ei glustnodi yn barod gan Gyngor Gwynedd ar gyfer y datblygiad ynghyd a chefnogaeth glir i'r datblygiad gan y Tîm Datblygu Economaidd.
- Yr unig wrthwynebiad gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol yw'r ffaith fod nifer o dai a fflatiau yn y banc tir ym Mangor heb eu datblygu a bod lefel cyflenwad dangosol o dai i Fangor dros gyfnod y Cynllun Lleol yn 969 uned - tybiwyd felly fod y nifer presennol gan gynnwys y banc tir yn mynd dros y ffigur yma o 9 uned - 9 uned yn unig o fewn prif ganolfan! Rhaid cofio mai rhif dangosol yw'r rhif yma ac nid terfyn uchaf

- Wrth edrych yn fanylach ar y safleoedd sydd yn y banc tir, mae nifer yn annhebyg o gael eu datblygu yn ystod cyfnod y CDLI - safle Jewsons - 70 o unedau yn y banc tir o dan berchnogaeth datblygwr tai, ond y safle ar werth; safle Clwb Cymdeithasol Maesgeirchen - 10 o fflatiau un llofft yn y banc tir ond bwriad ei ddatblygu fel siop heb fflatiau. Yn ogystal, mae rhai safleoedd wedi eu clustnodi yn y CDLI ar gyfer tai yn araf yn dod ymlaen - neu yn cyflwyno llai o dai na'r disgwyl. Yn amlwg felly, mae yna fwy o hyblygrwydd i ddatblygu safleoedd eraill fydd o werth economaidd i'r dre.
- Ni fydd y safle yn eistedd yn y banc tir am flynyddoedd - os caiff ei ganiatáu, bydd y datblygiad yn cychwyn ar unwaith - buddsoddiad o £2.2 miliwn yng nghanol Stryd Fawr Bangor - o bosib hwn fydd yn dechrau gwrthdroi cwmp mewn safon y Stryd Fawr - yn ddatblygiad pwysig fydd yn rhoi hyder i eraill fuddsoddi yn y ddinas

c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr Aelod Cyffiniol y sylwadau canlynol (ar ran yr Aelod Lleol)

- Bod y prosiect yn un i'w groesawu ac i'w gefnogi
- Y safle wedi ei leoli mewn ardal amlwg ar y Stryd Fawr
- Bod yr ymgeisydd gyda phrofiad ac arbenigedd yn y maes
- Cael cosb oherwydd bod caniatadau yn y banc tir heb eu dechrau
- 9 uned yn unig dros yr hicyn cyflenwad tai
- Nad oedd pryderon am y dyluniad
- Cyllid wedi ei adnabod ar gyfer yr elfennau economaidd ac adfywio
- Bod angen am unedau 1 a 2 stafell wely o safon ar gyfer pobl ifanc proffesiynol
- Bod datblygiad tebyg yn y Ddinas wedi bod yn llwyddiannus iawn
- Byddai'r bwriad yn cadw pobl leol yn lleol - cysylltiadau, rhwydwaith, adnoddau yn rhesymau da dros aros
- Byddai gwaith yn dechrau ar unwaith
- Braff fyddai gweld adeilad sydd yn prysur droi yn adfail yn cael ei drosi yn ddatblygiad o safon

d) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu y cais yn groes i'r argymhelliad Rhesymau:

- Bod angen pwysu a mesur y buddion economaidd v ffigyrau banc tir
- Bod caniatadau heb eu gweithredu ac yn annhebyg o ddatblygu
- Byddai'r bwriad yn adfywio canol y Ddinas
- Angen gwarchod adeilad nodweddiadol
- Bod system amherffaith y banc tir yn creu problemau

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

- Bod cyfle yma i adfywio canol y Ddinas
- Croesawu'r fenter - dim eisiau colli cyfle
- Yr adeilad presennol yn dirywio
- Byddai'n rhoi hyder i fusnesau eraill fentro
- Dim symud ar rai caniatadau eraill yn yr ardal
- Bod y cynnydd mewn nifer unedau yn y banc tir yn fychan

Mewn ymateb i sylw ynglŷn â thynnu ceisiadau sydd heb eu gweithredu yn ôl, nodwyd bod cyfraith gyfredol yn gosod amod i ddatblygu o fewn 5 mlynedd ond hefyd yn caniatáu i ddatblygwyr wneud cais am estyniad amser.

Atgoffwyd yr aelodau o gais cyffelyb a gafodd ei wrthod yn ddiweddar oherwydd diffyg cyfiawnhad banc tir (er yn derbyn nad oedd y bwriad ar y Stryd Fawr). Mewn ymateb, nododd Aelod bod cais Llys Ioan yn un i ddimchwel adeilad hanesyddol - gwarchod sydd yma, ac y dylai pob cais gael ei ystyried ar ei rinweddau ei hun.

**PENDERFYNWYD: Caniatáu'r hawl i'r Rheolwr Cynllunio ganiatáu'r cais yn dilyn asesiad o'r angen am ddarpariaeth o dai fforddiadwy (a sicrhau trwy unai amod neu gytundeb 106 os oes angen darpariaeth ffurfiol) ac yn ddarostyngedig i gytundeb 106 i sicrhau cyfraniad ariannol tuag at lecynnau agored.**

**Amodau:**

**5 mlynedd, yn unol â'r cynlluniau, amodau sŵn, systemau echdynnu, Dwr Cymru, deunyddiau a gorffeniadau, enw Cymraeg i'r datblygiad ac unedau.**

## **5.7 CAIS RHIF C21/0734/46/LL Tyddyn Isaf, Tudweiliog, Pwllheli, Gwynedd, LL53 8PB**

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

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

- a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio bod y safle wedi ei leoli y tu allan i unrhyw ffin ddatblygu mewn safle agored yng nghefn gwlad - y safle a'r ardal gyfagos o fewn dynodiad Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Llŷn yn ogystal â Tirlun o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llŷn ac Enlli.

Eglurwyd, gan mai safle ar gyfer carafanau teithiol oedd testun y cais mai polisi TWR 5 y CDLI oedd y polisi perthnasol a oedd yn gosod cyfres o feini prawf ar gyfer caniatáu datblygiadau o'r fath. Nodwyd bod 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 ac y dylai fod wedi'i guddio'n dda gan nodweddion presennol y dirwedd a / neu mewn lle gellid cydweddu'r unedau teithiol yn hawdd i'r dirwedd mewn modd nad yw'n peri niwed sylweddol i'w hansawdd weledol.

Ystyriwyd bod y 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 gyda chyfres o adeiladau allanol ynghlwm a'r anheddiad fyddai'n rhannol guddio'r safle o'r gogledd. Er hynny, nodwyd bod y safle'n hollol agored tuag at y llwybr arfordir.

Cydnabuwyd fod bwriad i atgyfnerthu sgrinio'r safle trwy wella ac ychwanegu at y gwrychoedd presennol yn ogystal â chreu clawdd gyda choed cynhenid ar ei hyd, ond amlygwyd bod y polisi yn gofyn i safleoedd fod wedi'i guddio'n dda gan nodweddion presennol y dirwedd a / neu mewn lle gellid cydweddu'r unedau teithiol yn hawdd i'r dirwedd. Fel y mae, ystyriwyd nad oedd y safle wedi cael ei guddio'n dda gan nodweddion presennol y dirwedd ac na fyddai'r hawdd ei gydweddu mewn i'r dirwedd. Disgrifiwyd y safle fel un mewn lle agored wrth yr arfordir ac wrth ymweld â'r ardal leol mae'n amlwg mai ychydig o rywogaethau sy'n tyfu'n llwyddiannus yn yr ardal yma oherwydd gwynt y môr.

Ystyriwyd y byddai'r cloddiau presennol ac arfaethedig yn sgrinio rhannau isaf yr unedau, ond oherwydd uchder cerbydau a charafanau teithiol byddai'r safle yn weladwy yn y dirwedd ehangach - annhebygol fydd y tirwedd yn cuddio'r safle yn ei gyfanrwydd heb effaith sylweddol niweidiol i'r dirwedd. Oherwydd hyn, amlygwyd pryder sylweddol ynglŷn â llwyddiant y cynllun tirwedd ynghyd a'r amser sylweddol i'w sefydlu - o ganlyniad ystyriwyd y byddai effaith weledol y safle yn niweidiol i'r dirwedd yn y cyfnod tyfu a all fodoli am flynyddoedd.

Adroddwyd bod amryw o safleoedd teithiol eraill yn yr ardal i'w gweld o sawl man cyhoeddus dros y cloddiau a'r gwrychoedd presennol ac amlygwyd pryder y byddai'r datblygiad yma yn cyfrannu at effaith cronus datblygiadau carafanau teithiol sydd eisoes yn cael effaith negyddol ar y dirwedd. O ganlyniad, ni ystyriwyd fod y bwriad yn cwrdd gyda maen prawf 1 o bolisi TWR 5.

Nodwyd bod y safle o fewn yr AHNE gyda sylwadau'r Uned AHNE yn cydnabod y byddai'r safle yn weladwy o sawl man cyhoeddus. Atgoffwyd yr Aelodau mai prif amcan dynodiad AHNE yw gwarchod a gwella harddwch naturiol y dirwedd ac felly'n hanfodol bod unrhyw gynlluniau a gosodiad unrhyw ddatblygiad yn ffafrio diogelu harddwch naturiol yr ardal.

Ategwyd bod yr elfennau megis mwynderau cyffredinol a phreswyl, trafndiaeth a mynediad yn dderbyniol ac er derbyn gwybodaeth ychwanegol gan yr ymgeisydd, bod y bwriad yn annerbyniol oherwydd y byddai'n achosi effaith andwyol a sylweddol ar y dirwedd a mwynderau gweledol y dirwedd.

- b) Yn manteisio ar y cyfle i siarad, nododd perthynas i'r ymgeisydd y sylwadau canlynol:
- Bod y teulu yn lleol sydd a'i gwreiddiau yn gadarn ym Mhenllyn - wedi eu magu, addysgu ac yn gweithio yn lleol.
  - Bod y bwriad yn gynllun teulu cyfan gyda gobaith o allu datblygu busnes cynhenid, llwyddiannus a hir dymor yn Nhudweiliog; Gyda buddion lluosog i'r economi leol i siopau, tafarndai, bwytai a chyrchfannau gwyliau a phentrefi ym Mhenllyn a thu hwnt.
  - Bod y cais yn dderbyniol ac yn cwrdd â gofynion y CDLI ac eithrio un cymal o bolisi Cynllunio TWR 5 sydd yn gysylltiedig ag effaith y datblygiad ar y tirlun.
  - Bod yr ymgeisydd yn datgan rhyfeddod o ystyried bod y cais cynllunio wedi ei gyflwyno ers dros flwyddyn ac mai dyma'r cyfeiriad cyntaf at effaith y datblygiad ar y tirlun.
  - Er na dderbyniwyd gwrthwynebiad gan Swyddog AHNE fel rhan o'r broses ymgynghori ymddengys bod y Swyddog wedi pennu na fyddai modd i gynllun tirlunio (sydd i gynnwys clawdd pridd 1.5 metr a chynllun plannu coed gwydn cynhenid cynhwysfawr) lwyddo oherwydd ei agosatrwydd at yr arfordir. Er hynny, nid oes barn ymgynghorydd arbenigol i ategu barn y Swyddog i lwyddiant y cynllun plannu.
  - Derbynnir pryder yr Awdurdod Cynllunio Lleol am y gallu i dirlunio'r safle yn llwyddiannus. Pe byddai'r pryderon hyn wedi eu rhannu yn ystod y broses gynllunio, byddai cyfle i geisio lliniaru a datrys yr effaith ynghynt.
  - Awgrym i gynnig amod cynllunio tirlunio yn y gobaith y bydd yn cwrdd ac yn ategu effeithiau tirlun y datblygiad. Diben yr amod yw darparu adroddiad arbenigol er mwyn amlygu sut mae sefydlu tyfiant coed a pha rywogaethau cynhenid yw'r mwyaf gwydn mewn ardal arfordirol. Bydd yr adroddiad yn

cyflwyno gwybodaeth gywir i lunio cynllun plannu cynhwysfawr i dirlunio'r ffin weledol.

- Cynigiwyd ychwanegu ail gymal i'r amod yn gysylltiedig â chyflwyno cynllun ôl-ofal i adolygu'r tyfiant dros gyfnod o 10 mlynedd, lle byddai unrhyw goeden farw yn cael ei hailblannu o'r newydd.
- Gofynnwyd yn daer os yw'r cynnig yn un rhesymol ac yn datrys pryderon y Swyddog neu'r Adran Gynllunio am amlygrwydd y safle o fewn y tirlun?
- Bod y sefyllfa sydd yn wynebu cymunedau cefn gwlad yng Ngwynedd - arfordir Penllyn yn arbennig yn un ddirdynnol ac argyfyngus gyda stoc tai lleol o bob maint a dyluniad yn brysur cael ei brynu gan gyflenwyr sydd yn gofyn am dai gwyliau – Air BnB. Mae'r gallu i bobl weithio o adref hefyd yn annog mewnlifiad ac mae cymunedau yn troi yn gynyddol Saesneg ei hiaith a'i natur.
- Effeithiau bychan ar y tirlun yn y tymor byr a geir yma. Ystyriwyd bod cyfleuster carafanio bychan yn cynnig opsiwn llawer gwell i ymwelwyr allu ymweld â'n hardaloedd a mwynhau'r tirlun gwych gan ddychwelyd yn ôl i'w cymunedau ar ddiwedd eu gwyliau.
- Gyda diffyg yn y ddarpariaeth dros y blynyddoedd diwethaf, gwelwyd llawer mwy o'r stoc dai leol yn cael ei brynu. Drwy roddi darpariaeth i'r galw cynyddol am unedau gwyliau o safon, y gobaith yw y bydd y ddibyniaeth ar unedau AirB&B a chyffelyb yn lleihau.

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

- Bod rhaid ystyried dulliau o arall gyfeirio yn mynd amaeth y dyddiau yma
- Bod chwech allan o saith maen prawf yn cydymffurfio gyda TWR5 ac mai'r effaith weladwy oedd angen ei ystyried
- Tri tŷ yn unig sydd o fewn yr ardal wledig yma – ni fyddai'r bwriad yn cael effaith weladwy arnynt – brawd yr ymgeisydd sy'n byw yn un o'r tai cyfagos
- Bod modd cael hadau gwrychoedd cynhenid i'r ardal arfordirol
- Bod bwriad gwneud gwaith tirlunio cyn agor y maes carafanau – croesawu agwedd gyfrifol yr ymgeisydd o wneud hyn
- Y fenter yn paratoi ar gyfer cenedlaethau'r dyfodol – rhaid rhoi cyfle i bobl lleol
- Yr ardal yn wledig iawn – pwysig ei gwarchod a'i hamddiffyn i'r dyfodol – y fenter yn cynnig hyn drwy gynnig darpariaeth ar gyfer ymwelwyr sydd yn dod i fwynhau'r natur wyllt

d) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu y cais yn groes i'r argymhelliad.

Rhesymau:

- bod y bwriad yn cynnig buddion economaidd a chymdeithasol
- bod y cynlluniau tirlunio/plannu yn dderbyniol ac yn goresgyn yr effaith weledol

Mewn ymateb i'r rhesymau gwrthod, nododd y Pennaeth Cynorthwyol bod ceisiadau tebyg wedi eu gwrthod oherwydd effaith ar y golygfeydd – y bwriad mewn safle agored gweledol o fannau cyhoeddus, yn gais i ddatblygu tir gwrydd o fewn yr AHNE ac yn groes i bolisiau. Sut gellid cyfianwhau bod y bwriad yn cwrdd â gofynion statudol?

Awgrymodd, ynteu ohirio'r penderfyniad a chynnal ymweliad safle neu, 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.

e) Cynigwyd ac eiliwyd gwelliant i gynnal ymweliad safle

- f) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylwadau canlynol gan aelodau:
- Pe byddai'r ymgeisydd yn estron, byddai neb o blaid y cais
  - Annog ymwelwyr i aros mewn carafanau fydd wedyn yn prynu tai yn lleol
  - Byddai ymweld ar safle yn cynnig datrysiad

## **PENDERFYNWYD Gohirio er mwyn cynnal ymweliad safle**

### **5.8 CAIS RHIF C21/0668/43/LL Plas Tirion, Llanrug, Caernarfon, Gwynedd, LL55 4PY**

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

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

- a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio bod y cais yn gais llawn ar gyfer codi estyniad i uned amaethyddol i gadw ieir sy'n cynhyrchu wyau maes a gwaith cysylltiedig ar Fferm Plas Tirion, Llanrug. Disgrifiwyd Plas Tirion fel daliad amaethyddol sy'n cynnwys 521 acer o dir gyda chyfanswm o 200 o wartheg biff, a dofednod - byddai'r uned arfaethedig yn cyflwyno 16,000 o ieir ychwanegol i'r fenter gan greu cyfanswm o 48,000 o ieir.

Eglurwyd bod y safle wedi ei leoli tu allan i unrhyw ffin datblygu fel y diffinnir gan y CDLI ac felly yn safle cefn gwlad agored. Adroddwyd nad oes polisi penodol yn y CDLI yn ymwneud a datblygiadau amaethyddol, felly'r brif ystyriaeth oedd Polisi Cynllunio Cymru (PCC) a Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy.

Amlygwyd y 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. Ystyriwyd fod y sied yn rhesymol angenrheidiol ar gyfer diben amaethyddiaeth i ehangu'r busnes ac nad oedd amheuaeth bod ei leoliad cefn gwlad yn hanfodol o fewn iard y fferm sefydledig. Nodwyd fod y bwriad yn cyd-fynd a polisi PCYFF 1 ac egwyddorion PCC a TAN 6 cyn belled nad oedd unrhyw effeithiau annerbyniol yn sgil y bwriad.

Yng nghyd-destun materion gweledol ystyriwyd nad oedd bwriad y datblygiad yn anarferol yng ngefn gwlad ac felly yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi CYF 6, PCYFF 3 a PCYFF 4 o'r CDLI.

Yng nghyd-destun mwynderau cyffredinol a phreswyl, er bod y safle wedi ei leoli yng nghefn gwlad nepell o ddaliad amaethyddol gweithredol, nodwyd bod anheddau preswyl wedi eu lleoli 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. Gan ystyried lefelau sŵn y ffaniau ynghyd a chanlyniadau'r Asesiad Sŵn a gyflwynwyd gyda'r cais roedd Uned Gwarchod y Cyhoedd yn argymhell cynnwys amod yn sicrhau fod yr unedau ffan yn cynnwys lefelau sŵn trydydd wythfed.

Ategwyd y byddai'r uned weithredu system aml-reng sydd yn galluogi i'r tail i ddisgyn i lawr i'r cludfelt yn gweithredu unwaith bob 5-7 diwrnod er mwyn gwaredu'r tail. Bydd hyn

yn golygu mai ychydig iawn o dail fydd yn cael ei storio o fewn yr uned ac felly yn lleihau gweithgaredd pla. Ynghyd â'r cynnydd bwriededig yn y nifer o ieir ar y safle, er mwyn cydymffurfio gyda gofynion newydd Rheoliadau Rheoli Llygredd Amaethyddol (Cymru) 2021 lle nodi'r angen i ddaliadau amaethyddol gynnwys adeiladau neu ardaloedd ychwanegol i storio tail dan do yn ystod tymor y Gaeaf, nodwyd bod cais C21/0773/23/LL i godi sied storio tail ychwanegol yn gyfochrog a'r sied ieir presennol wedi ei ganiatáu ar ddechrau 2022.

Yng nghyd-destun materion trafndiaeth a mynediad, nodwyd mai'r bwriad yw defnyddio'r fynedfa bresennol i wasanaethu'r uned. Bydd y bwriad yn arwain at gynnydd bach mewn traffig gyda lorïau yn gwasanaethu'r uned drwy drosglwyddo bwyd i'r ieir ddwywaith y mis a lori 7.5 tonnall yn casglu'r wyau dwywaith yr wythnos. Cyfeiriwyd at ymateb a dderbyniwyd gan yr Uned Trafndiaeth yn datgan nad oedd ganddynt wrthwynebiad i'r bwriad gan y tybiwyd na fyddai'r bwriad ei hun yn cael effaith andwyol ar unrhyw ffordd neu ffordd arfaethedig - y bwriad felly yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi TRA 4 o'r CDLI.

Yng nghyd-destun materion bioamrywiaeth, amlygwyd bod cais wedi ei wneud i'r ymgeisydd gyflwyno gwybodaeth ychwanegol am Gynlluniau Rheoli Tail, Cynllun Pori yr Adar a Datganiad Dull Atal Llygredd. Yn dilyn cyfnod o ail-ymgyngori ar sail y wybodaeth ychwanegol, nid oedd gan Cyfoeth Naturiol Cymru na'r Uned Bioamrywiaeth bryderon ynglŷn â'r cais, ond yn nodi y dylid cynnwys amod yn datgan bydd angen cydymffurfio a chynnwys y cynlluniau a'r ddogfennaeth a gyflwynwyd fel rhan o'r cais - y bwriad felly yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi AMG5 o'r CDLI.

Cadarnhawyd bod y Cyngor Cymuned wedi cyflwyno sylwadau ac yn gefnogol i'r cais.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr Aelod Lleol yn sylwadau canlynol:
- Bod trigolion lleol wedi pryderu am y cais gwreiddiol ac o ganlyniad, y Cyngor Cymuned wedi cynnal cyfarfod arbennig i drafod y cais – un fyddai yn creu bywoliaeth i deulu a swyddi i eraill. Y fenter bellach wedi bod mewn bodolaeth ers tair blynedd – dim problemau sŵn wedi eu cofnodi ac nid yw'r siediau yn weladwy – anodd gweld bod y fenter yn bodoli.
  - Cyngor Cymuned yn gefnogol i'r fenter
  - Dim gwrthwynebiadau wedi eu derbyn gan gymdogion
  - Costau amaeth yn cynyddu ac felly angen ymateb i hynny
  - Balch o gael cefnogi menter sydd yn galluogi bywoliaeth a dyfodol i'r fferm
- c) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu y cais
- ch) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylwadau canlynol gan aelod:
- Bod y fferm o faint sylweddol
  - Bod 48,000 o ieir i weld yn ormod ar y safle
  - Tyddynod yn cadw ieir a chynnal bywoliaeth hefyd – menter o'r maint yma yn lladd busnesau bach
  - Dim cyfiawnhad economaidd yma

**PENDERFYNWYD: Caniatáu 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
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.

## 5.9 CAIS RHIF C22/0134/16/LL Plot C1, Parc Bryn Cegin, Llandegai , Bangor, LL57 4BG

**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.**

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

- a) Amlygodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu byddai'r cyfleuster yn gwasanaethu gweithredwyr logisteg a dosbarthu ac yn gweithredu 24 awr y dydd, heb staff, gyda gyrwyr yn actifadu'r pypiau trwy ffob awtomatig.

Eglurwyd bod y safle'n gorchuddio arwynebedd o tua 0.7ha ac yn golygu datblygu llain wag o fewn Stad Ddiwydiannol Parc Bryn Cegin sydd wedi'i ddynodi a'i warchod o fewn y CDLI fel Safle Cyflogaeth Strategol a Ddiogelir Rhanbarthol. Nodwyd bod defnydd y bwriad yn disgyn o dan dosbarth defnydd unigryw, ac o ystyried fod nifer o blotiau gwag ar y safle, mai darpariaeth ar gyfer trafndiaeth busnes fydd y bwriad ac na fydd y cyfleuster ar agor i'r cyhoedd, bod yr egwyddor o leoli'r orsaf ym Mharc Bryn Cegin yn dderbyniol.

Yng nghyd-destun mwynderau gweledol y bwriad gerbron yn golygu darparu cyfarpar ar gyfer galluogi lorïau HGV i godi tanwydd nwy o bympiau tanwydd cyffredinol - ystyriwyd 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.

Yng nghyd-destun mwynderau cyffredinol a phreswyl eglurwyd bod y safle yn ffinio a chefnau 3 tŷ preswyl - 1 i 3 Rhos Isaf. Cydnabuwyd fod y tai ar lefel uwch a bod bwriad i lefelu safle'r cais fel bod wal gynnal rhyngddo a'r tai ynghyd a ffens acwstig ar ei ben. Amlygydd bod asesiad sŵn a chynllun goleuo wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais yn nodi,

- 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). Bod triniaeth ffin bwriedig (ffens a thir-weddu) ynghyd a graddfa a lleoli'r goleuadau yn golygu na fydd y gorlif golau yn mynd heibio ffiniau'r safle - bydd y gorlif hynny yn llai na golau lleuad.
- Bod asesiad sŵn wedi ei wneud i ofynion BS4142/BS8233/Meini Prawf WHO ac yn ystyried sŵn gweithgareddau o ganlyniad i lorïau ar y blaengwrt ynghyd a'r holl gyfarpar ar y safle
- Bod canlyniadau'r asesiadau yn dangos na ddisgwylir i effeithiau sŵn gweithredol yr orsaf ail-lenwi â thanwydd gael unrhyw effaith andwyol sylweddol, (er yn dibynnu ar y cyd-destun).

Nodwyd bod Uned Gwarchod y Cyhoedd yn pwysleisio'r angen i weithredu mesurau lliniaru sŵn ac os gellid gweithredu mesurau lliniaru pellach i ostwng y lefel gradd ymhellach, fe'i cynghorwyd i wneud hynny fel nad yw'r safle yn cynyddu'r lefel sŵn cefndir

presennol ac felly yn cydymffurfio gyda gofynion polisïau PCYFF 2 a 3 o ran mwynderau cyffredinol a phreswyl.

Yng nghyd-destun materion trafndiaeth a mynediad nodwyd bod y safle yn elwa o bwynt mynediad annibynnol 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. Cyflwynwyd datganiad trafndiaeth fel rhan o'r cais ynghyd a Chynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu. Nid yw'r Uned Drafndiaeth wedi darparu ymateb ffurfiol ar gyfer y cais, 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. I'r perwyl hyn, mae cadarnhad wedi ei dderbyn na fydd y safle yn cael ei ddefnyddio ar gyfer parcio lorïau dros nos.

Yng nghyd-destun materion bioamrywiaeth adroddwyd bod asesiad ecolegol cychwynnol wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais yn nodi fod potensial i wrych sy'n cael ei ddefnyddio ar gyfer nythu adar ac ystumod gael ei effeithio o ganlyniad i'r bwriad. Cyflwynwyd felly feurau lliniaru oedd yn cynnig:

- 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 â phosib
- Darparu bocsys nythu ar gyfer adar ac ystumod.

Adroddwyd bod cynlluniau tirweddu a goleuo wedi eu darparu fel rhan o'r cais sy'n dderbyniol o ran diogelu mwynderau'r ardal a thrigolion cyfagos, ond nid yw'n glir os yw'n addas o ran materion Bioamrywiaeth. Nid oedd ymateb wedi ei dderbyn gan yr Uned Bioamrywiaeth pan gyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor, ond ar sail y wybodaeth sydd i law, ystyriwyd 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.

Wedi asesu'r bwriad yn llawn ystyriwyd ei fod yn dderbyniol ac yn cydymffurfio gyda gofynion y polisïau a chanllawiau perthnasol.

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

- Mai CG Fuels yw'r datblygwr mwyaf blaenllaw mewn gweithredu Bio-CNG (nwy naturiol bio cywasgedig).
- Y cwmni yn bwriadu darparu rhwydwaith eang o gyfleusterau dibynadwy a chyfleus ledled y DU i wasanaethu eu cwsmeriaid ac i fodloni'r gofynion cynyddol gan fflydoedd i ddatgarboneiddio gweithrediadau trafndiaeth.
- Bio- CNG wedi'i gymeradwyo gan yr Adran Drafndiaeth ac mae'n cydymffurfio â deddfwriaeth y DU.
- Bod y galw yn cynyddu wrth i gwmnïau cludo a dosbarthu ymrwymo i leihau eu hól troed carbon.
- Eu cwsmeriaid yn cynnwys archfarchnadoedd mawr a chwmnïau logisitig a dosbarthu
- Bod effaith CNG yn sylweddol - gall leihau 90% ar gyferthedd Co<sub>2</sub>; lleihau gostyngiad o 50% mewn sŵn - sy'n hynod bwysig o ystyried fod y sector HGV yn anodd ei ddatgarboneiddio.
- Byddai'r orsaf ail-lenwi â thanwydd yn cynnig cyfleuster CNG newydd i wasanaethu fflydoedd sydd yn defnyddio rhwydweithiau lleol.

- Bod y safle o fewn ardal o alw sylweddol gan eu cwsmeriaid – yn gyfle i ddarparu defnydd gweithredol newydd o fewn yr ystâd.
  - Buddsoddiad ariannol sicr.
  - Byddai'n caniatáu i fflydoedd fanteisio ar fuddion amgylcheddol
- c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr Aelod Lleol y sylwadau canlynol:
- Ei fod yn gefnogol i'r gwrthwynebiadau lleol
  - Derbyn bod y safle wedi ei glustnodi ar gyfer cyflogaeth ond nid yw'r fenter yma yn cynnig cyflogaeth
  - Derbyn y byddai prysurdeb cyffredinol ar y safle o ystyried y bwriad blaenorol o greu safle parcio ceir i rannu lifft, ond y bwriad yma yn creu effaith negyddol ar fwynderau trigolion lleol
  - Croesawu tanwydd gwyrdd
  - Llywodraeth Cymru wedi creu gweledigaeth o barc busnes, technegol a glan - nid yw'r bwriad yma yn gydnaws ar weledigaeth honno
  - Y safle yn un sylweddol ar bwriad yma wedi ei osod ar y llain agosaf at y tai – pam na ellid defnyddio lleiniau sydd yn llai agos at y tai?
  - Awgrym cynnal ymweliad safle
- d) Cynigiwyd caniatáu y cais - ni chafwyd eilydd
- e) Cynigwyd ac eiliwyd cynnal ymweliad safle i ymgyswddo â lleoliad yr orsaf arfaethedig
- f) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylwadau canlynol gan aelodau:
- Croesawu datblygiad tanwydd nwy naturiol a thechnoleg newydd
  - Croesawu pob ymgais i ddiogelu'r amgylchedd
  - O blaid yr egwyddor, ond pryder am agosatrwydd lleoliad yr orsaf i'r tai cyfagos

**PENDERFYNWYD: Gohirio er mwyn cynnal ymweliad safle**

Dechreuodd y cyfarfod am 10.00 a daeth i ben am 13:45

---

**CADEIRYDD**

Diolchwyd i'r Cyng. Eric M Jones am Gadeirio'r Pwyllgor drwy gyfnod anodd a heriol iawn - dymunwyd ymddeoliad hapus iddo.

Cymerodd y Cadeirydd y cyfle i ddiolch i bawb am eu cefnogaeth ac am y fraint o gael Cadeirio'r Pwyllgor Cynllunio. Dymunodd y gorau i'r Cynghorwyr Dilwyn Lloyd, Simon Glyn ac Owain Williams oedd hefyd yn ymddeol fel Aelodau Etholedig ac am eu cyfraniadau gwerthfawr i'r Cyngor. Dymunwyd y gorau i'r Aelodau hynny oedd yn dychwelyd i'r Cyngor ac i'r rhai hynny oedd yn sefyll etholiad.

# Eitem 7.1

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/06/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

**Rhif: 1**

**Cais Rhif: C22/0251/11/DA**

**Dyddiad 28/03/2023**

**Cofrestru:**

**Math y Cais: Diwgiad Ansylweddol**

**Cymuned: Bangor**

**Ward: Glyder (Bangor)**

**Bwriad: Diwygiad ansylweddol i'r cynlluniau a gymeradwywyd gan ganiatâd cynllunio C19/0224/11/LL er mwyn caniatáu defnyddio gorchudd *pvc-u* ar edrychiad cefn yr estyniad yn lle rendr gro chwip.**

**Lleoliad: 23 Ffordd Belmont, Bangor, Gwynedd, LL57 2HY**

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/06/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

## 1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais diwygiad ansylweddol yw hwn i'r cynlluniau a ganiatawyd gan ganiatâd cynllunio C19/0224/11/LL er mwyn caniatáu defnyddio gorchudd *pvc-u* ar edrychiad cefn yr estyniad yn lle rendr gro chwip. Bwriedir hefyd gorchuddio cefn presennol y tŷ ynghyd ag arwynebedd bach ble bwriedir gosod ffenestr lai na'r un presennol ar dalcen dwyreiniol y tŷ ond ystyrir bod yr elfen yma o'r gwaith yn ddatblygiad a ganiateir o dan y rheoliadau cynllunio perthnasol. Caniatawyd y cais yn wreiddiol gyda walïau'r estyniad cefn o rendr gro chwip i gyd-weddu a'r walïau presennol.
- 1.2 Saif y tŷ pâr deulawr o fewn ardal breswyl sefydledig i'r de-orllewin o ganol y ddinas ar ffurf rubanog gyferbyn a'r ffordd sirol dosbarth III, Ffordd Belmont. Ceir mynediad uniongyrchol i'r ffordd gyda llecynnau parcio/dreif ar ffin ddwyreiniol yr eiddo a modurdy yng nghornel de-dwyreiniol yr ardd gefn.
- 1.3 Cyflwynir y cais i Bwyllgor gan fod yr ymgeisydd yn berthynas agos i gynghorydd Ward Dewi yn Mangor.

## 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: -**
- PCYFF2 – meini prawf datblygu.
- PCYFF3 – dylunio a siapio lle.
- 2.4 **Polisiâu Cenedlaethol:**
- Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040.
- Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11 - Chwefror 2021).
- Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016).

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/06/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

### 3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

- 3.1 Cais ôl-weithredol rhif C19/0224/11/LL – dymchwel cegin a lolfa haul is-safonol a chodi estyniad un llawr yn ei le wedi ei ganiatáu ar apêl yn Awst, 2019.

### 4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Dim ymateb.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle ac mae'r cyfnod hysbysebu eisoes wedi dod i ben ond ni dderbyniwyd unrhyw ymateb gan y cyhoedd i'r cais yn dilyn y cyfnod hysbysu statudol.

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

#### Mwynderau gweledol

- 5.1 Fel y cyfeiriwyd ato uchod, saif yr eiddo o fewn ardal breswyl sefydledig sy'n cynnwys amrywiaeth o anheddau preswyl ac adeiladwaith eraill sy'n amrywio mewn ffurf, dyluniad, edrychiadau, deunyddiau a graddfa. Gan ystyried y cyd-destun hwn, ni chredir byddai gorchuddio waliau'r estyniad (ynghyd a rhannau eraill o'r tŷ presennol) gyda gorchudd o fyrddau llorweddol *pvc-u* lliw llwyd yn mynd i greu nodwedd anghydnavs o fewn y treflun lleol ac i'r perwyl hwn, felly, credir bod y bwriad yn diwygiad ansylweddol ac yn dderbyniol ar sail cyfarfod a gofynion Polisi PCYFF2 o'r CDLL.

#### Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.2 Lleolir anheddau preswyl i'r gorllewin, dwyrain ac i'r de o safle'r tŷ hwn ond gan ystyried bod yr egwyddor o godi estyniad yng nghefn y tŷ presennol eisoes wedi ei dderbyn ni ystyrir byddai disodli'r edrychiadau gwreiddiol o rendr gro chwip gyda byrddau llorweddol o ddeunydd *pvc-u* yn mynd i amharu'n andwyol ar fwynderau preswyl a chyffredinol deiliaid cyfagos ar sail creu strwythur gormesol ac anghydnavs. I'r perwyl hyn, felly, credir bod y bwriad yn diwygiad ansylweddol ac yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF 3 o'r CDLL.

### 7. Argymhelliad:

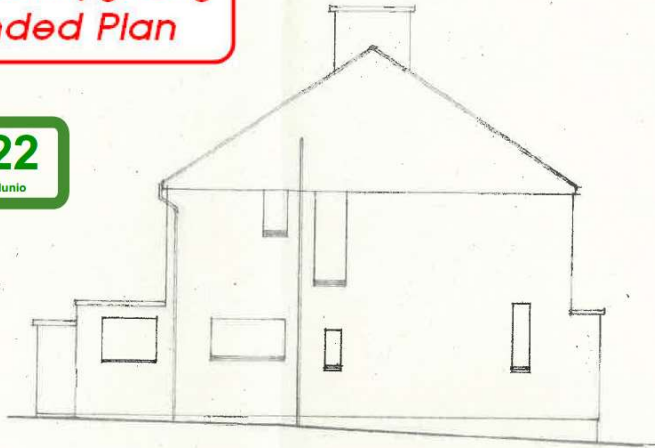
- 7.1 I ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r amod isod: -

1. Cwblheir y diwygiad a ganiateir drwy hyn yn llwyr unol â'r manylion a ddangosir ar gynllun diwygiedig dyddiedig 03.05.22 a gyflwynwyd i'r Awdurdod Cynllunio Lleol, ac a gynhwysir yn y ffurflen gais ac mewn unrhyw ddogfennau eraill gyda'r cais, os nad oes amod(au) sy'n ei diwygio wedi ei gynnwys ar y dyfarniad hwn. Er gwaethaf y diwygiadau a ganiateir drwy hyn rhaid cwblhau gweddill y datblygiad mewn cydymffurfriad gyda'r manylion ac amodau a gynhwysir o fewn caniatâd cynllunio rhif C19/0224/11/LL.

**Cynllun Diwygiedig  
Amended Plan**

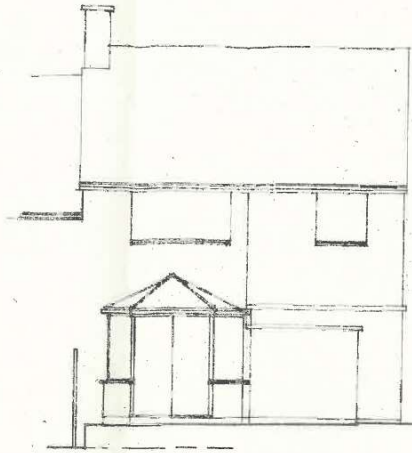
**03/05/22**

DERBYN - Adras Cynllunio



SIDE

EXISTING ELEVATIONS



REAR

1:100

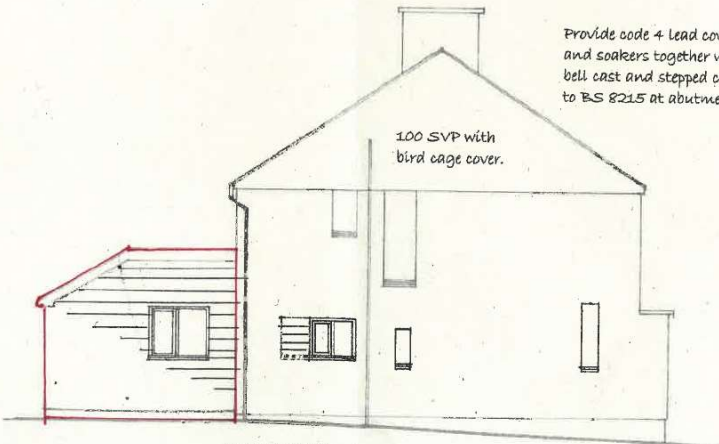
**FINISHES:**

- Roof. Welsh slates with matching interlocking ridge tiles. All tiles to be mechanically fixed in accord with BS5534
- Walls. ~~Double glazed PVC-U with 24mm units. U value - 1.60 W/M2 deg K~~
- Windows. Double glazed PVC-U with 24mm units. U value - 1.60 W/M2 deg K
- Roofline. Welsh celuka fascias, barge and soffites. 100 hr pvc-u gutters and 65mm diam. rw pipes.
- Glazing. All glazing to doors and all windows with a cill height less than 800mm above fl. and windows within 300mm of doors to be glazed with kite marked safety glass complying with BS6206.

Walls - pvc-u grey coloured cladding

Provide velux roof windows ref GGL2070 UK04 in openings formed with double rafters.

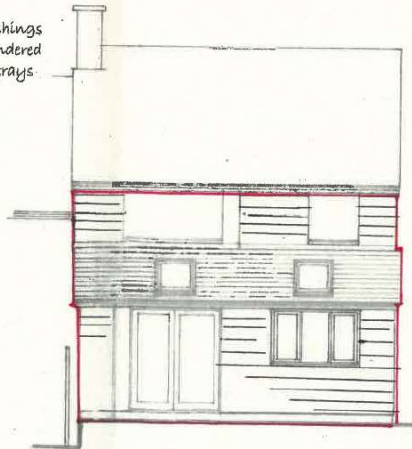
Tud. 33



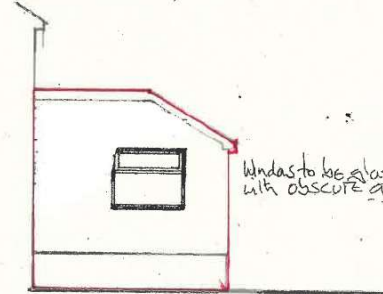
New window in reduced opening.

Provide code 4 lead cover flashings and soakers together with rendered bell cast and stepped cavity trays to BS 8215 at abutment.

100 SVP with bird cage cover.



REAR



Windows to be glazed with obscure glass.

SIDE

PROPOSED ELEVATIONS

SIDE

1:100





Tud.34



# Eitem 7.2

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/06/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

**Rhif: 2**

**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: 13/06/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

## 1. Disgrifiad:

- 1.1 Gohiriwyd y cais ym Mhwyllgor Cynllunio 11 Ebrill, 2022 er mwyn cynnal ymweliad safle.
- 1.2 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.
- 1.3 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.
- 1.4 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.
- 1.5 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.
- 1.6 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.
- 1.7 Mae lliwiau'r gorffeniadau yn gymysgedd o liw oddi ar wyn, lliw dur wedi ei galfaneiddio, du a gwyrdd tywyll.
- 1.8 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.
- 1.9 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: 13/06/2022
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

PS1 - Yr iaith Gymraeg a diwylliant Cymreig

PS4 - trafndiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygyrchedd

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

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 13/06/2022</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

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

## 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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/06/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

uchod, bod yr Amod a'r Nodiadau Cyngori isod yn cael eu cynnwys ar y caniatâd i sicrhau na cheir effaith andwyol ar drigolion presennol 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:

Mae'r Gwasanaeth wedi adolygu'r wybodaeth ychwanegol ynglŷn â'r sŵn. Rydym yn derbyn yr hyn y mae'r ymgynghorydd sŵn wedi'i ddweud. Rhaid asesu pob safle yn unigol ynghyd â'r lefelau sŵn, safle mae'r datblygiad yn cael ei osod ar fesurau lliniaru sydd i'w gweithredu.

Mae'r safle yma wedi ei nodi fel stad Ddiwydiannol ac mae'r wybodaeth ychwanegol wedi mynegi ni fydd y lefelau o'r safle ddim am gael effaith negyddol ar y tai preswlydd. Er y bydd lefel y sgôr 4dB yn uwch na'r lefel sŵn cefndir presennol ar y sefyllfa waethaf bosibl pan gaiff ei hasesu gan BS4142, byddai'r lefelau'n dal i gydymffurfio â'r lefelau a amlinellwyd gan Sefydliad Iechyd y Byd pe bai'r holl fesurau lliniaru sŵn yn cael eu gweithredu.

Mae'n hollbwysig bod y cais yn gweithredu mesurau lliniaru sŵn ac os gellir gweithredu mesurau lliniaru pellach i ostwng y lefel gradd ymhellach, fe'ch cynghorir i wneud hynny fel fod y safle ddim yn cynyddu'r lefel sŵn cefndir presennol.

#### Uned Bioamrywiaeth

Rhaid cydymffurfio gyda argymhellion Asesiad Ecolegol Cychwynnol ac Asesiad Ymlusgiad a gyflwynwyd fel rhan o'r cais.

#### 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 100m<sup>2</sup> neu fwy. Rhaid i systemau draenio fod wedi eu dylunio a'u hadeiladu yn unol â safonau gofynnol ar gyfer draenio cynaliadwy a gyhoeddwyd gan Weinidogion Cymru.

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

Oherwydd maint a natur y datblygiad bydd angen darparu cais i'r

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 13/06/2022</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

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

Nid oes gan yr Awdurdod Tan unrhyw sylwadau i'w roi ynglŷn a mynedfa i gerbydau tan a chyflenwad dwr. Bydd gan yr Awdurdod Tan gyfle i gynnig sylwadau ar y mesuriadau diogelwch tan yn ystod y broses Ymgynghori Rheoliadau Adeiladu.

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

Dim cyfarwyddyd.

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/06/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

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 bren gaedig 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 trafnidiaeth 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 ffensio 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

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 13/06/2022</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

## **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 trafndiaeth busnes fydd y bwriad ac 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 polisiâu 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 thirwedd 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 polisiâu 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.



PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/06/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

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 loriau 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, 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 polisïau 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 gatiâu mynediad na rhwystrau ac ni fydd unrhyw gerbydau yn ciwio ar y briffordd gyhoeddus i fynd i mewn i'r safle.

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 13/06/2022</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

- 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 Drafndiaeth 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 Drafndiaeth 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 loriau dros nos, ac mae'r mynedfeydd newydd wedi eu culhau ar sail sylwadau'r Uned Drafndiaeth ac mae cynllun dadansoddiad llwybr ysgubol wedi ei gyflwyno i gadarnhau fod y symudiadau'r loriau yn dderbyniol.
- 5.16 I'r perwyl hyn, ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol ac yn cydymffurfio a gofynion polisïau 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 ddiwydd 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 polisïau 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 ffordd awtomatig. Bydd y safle ar agor 24 awr y dydd.

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 13/06/2022</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

- 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 CO<sub>2</sub>.
- 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 polisiâu PS5 ac PS6 o'r CDLI.

### **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 CDLI 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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/06/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

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:

*“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.

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 13/06/2022</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

- 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.

## **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 ADRAN CYNLLUNIO

MINOR RE-ALIGNMENT OF KERB AND PEDESTRIAN FOOTWAY TO ALLOW VEHICLE ENTRY

EXISTING SUBSTATION

ORME VIEW LODGES  
1 RHOS ISAF  
LLANDYGAU  
BANGOR LL67 4BG

A5 TO BANGOR



PROPOSED SITE BLOCK PLAN SCALE 1:500








### PLANNING ISSUE

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 3.5m 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. 48

**15/02/22**  
DERBYN ADRAN CYLLUNIO

**PLANNING ISSUE**

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-105

**KEY**

	CNG FUELS SECURITY PALISADE FENCE 2.4m HIGH
	CNG FUELS SECURITY ACOUSTIC FENCE 3.5m 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 PLAN

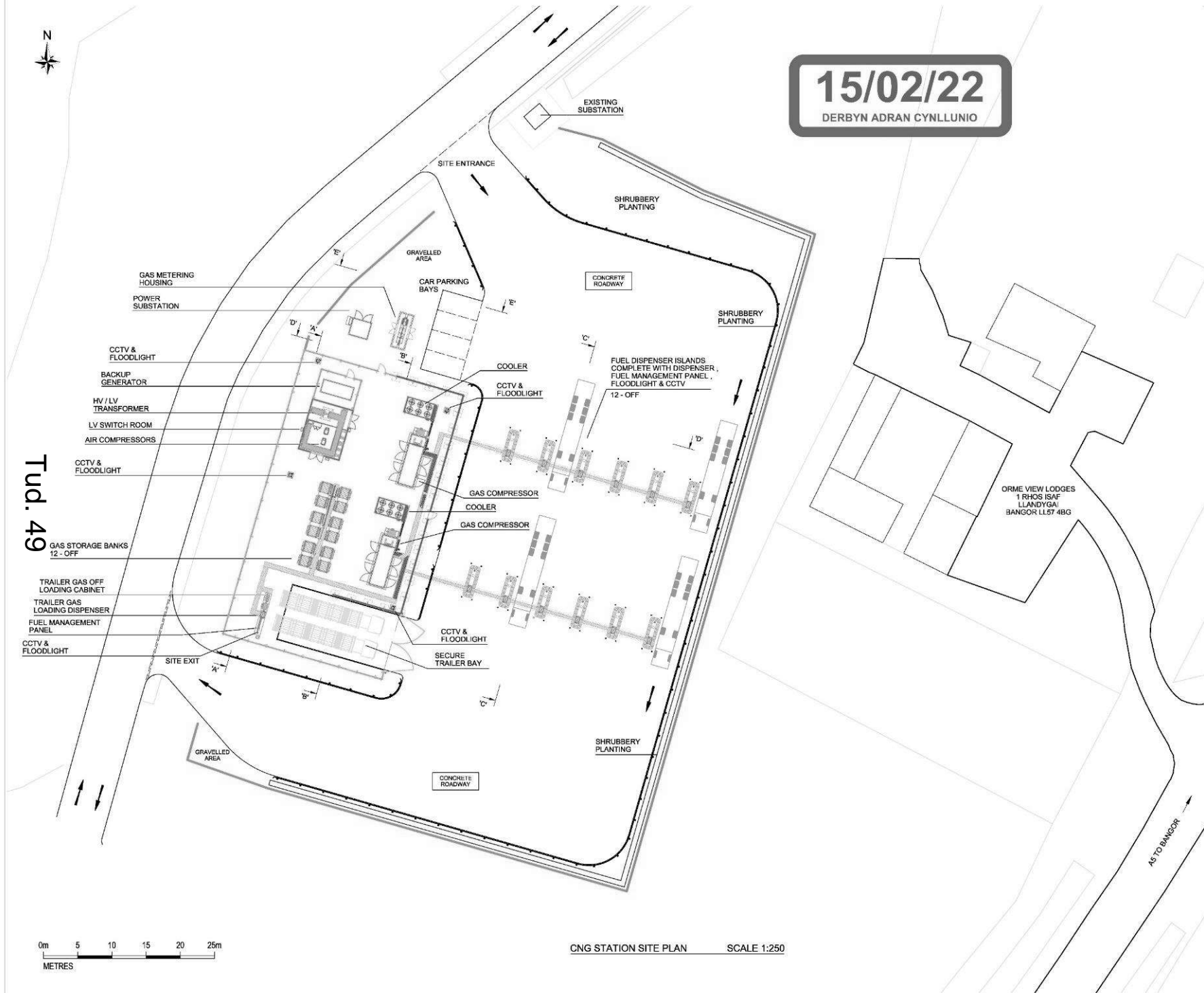
SCALE: 1:250 @ A1 DRAWN: KJB  
CHECKED: IR CAD: DATE: 15/10/2020  
APPROVED: IR SHEET: 1 OF 1

PROJECT No: 020

DRAWING No: 020-01-CNG-105

REVISION: G

16 BERKELEY STREET  
LONDON  
W1J 8DZ  
TEL: 02039 073936  
WEB: www.cngfuels.com



Tud. 49

CNG STATION SITE PLAN SCALE 1:250

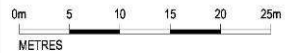


Tud. 50

SITE ENTRANCE

SITE EXIT

**15/02/22**  
DERBYN ADRAN CYLLUNIO



CNG STATION SITE PLAN SCALE 1:200







**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 ACCOUSTIC FENCE 3.5m 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 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

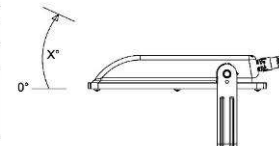
LIGHT LIST	
ITEM	DESCRIPTION
2	LOW LEVEL LIGHTING 1M HIGH POST MOUNTED ON COOLER BASE TO ILLUMINATE WALKWAY ALONG COMPRESSOR SIDES.
3	EMERGENCY EXIT LIGHT / SIGN
4	BULKHEAD LIGHT MOUNTED ON OUTSIDE OF SWITCH ROOM

LUMINAIRE LIST	
ITEM	DESCRIPTION
1	DISANO 1982 MICRO RODIO 28W LED IP66 ASYMMETRIC FLOODLIGHT IN GRAPHITE

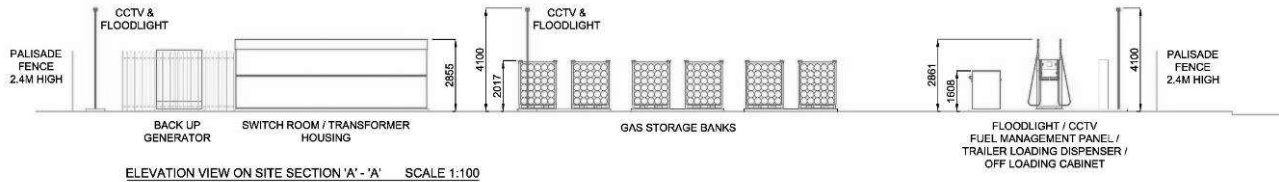
**LUMINAIRE MOUNTING**

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)

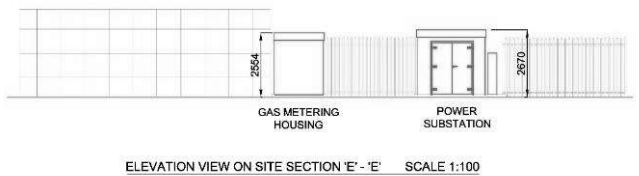
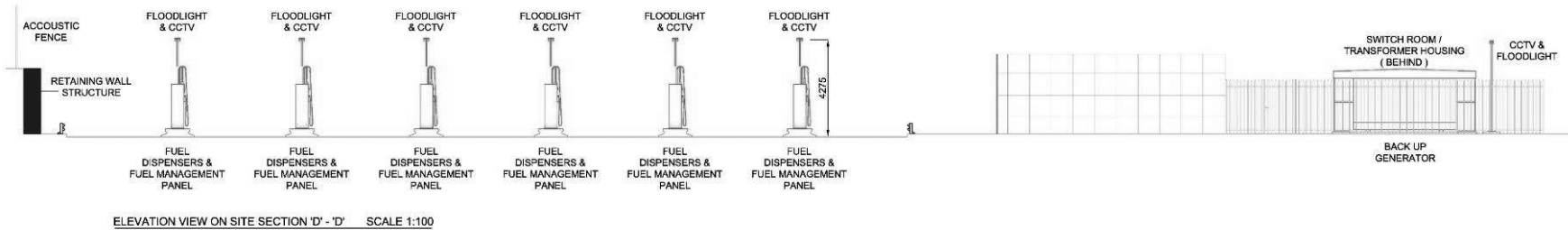
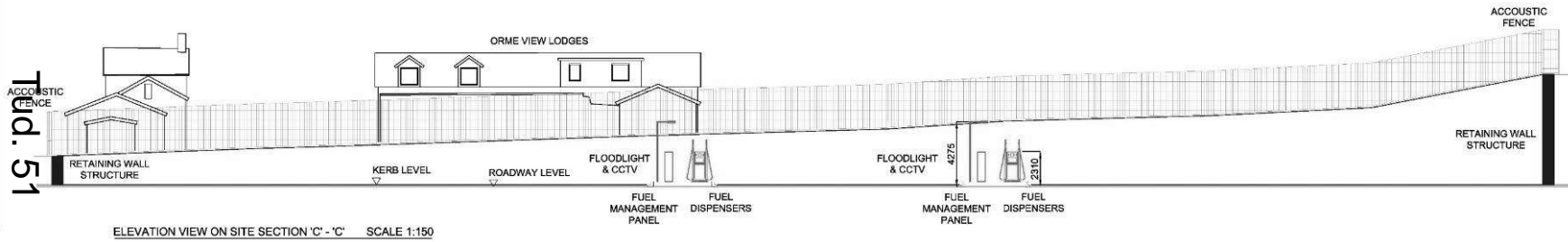
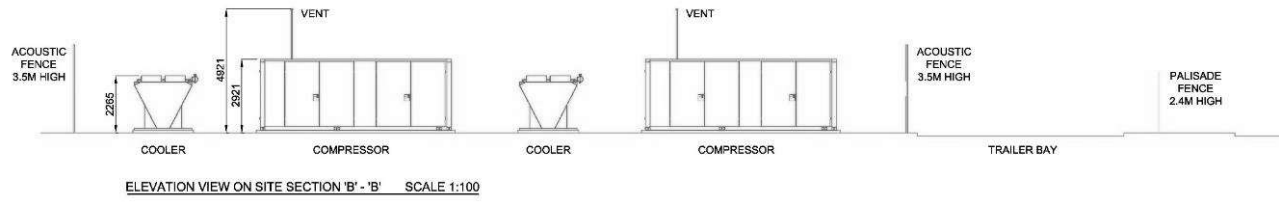
**ASYMMETRIC FLOODLIGHT MOUNTING**







**15/02/22**  
DERBYN ADRAN CYNLLUNIO



**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	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



Tud. 53





Fud. 54





Tud. 55

Tud. 56



Tud. 57







Tud. 58



Tud. 59



# Eitem 7.3

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/06/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

**Rhif: 3**

**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 Argymhelliad: GWRTHOD**

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/06/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

## 1. Disgrifiad:

- 1.1 Fe ohiriwyd penderfyniad ar y cais hwn ym mis Ebrill er mwyn cynnal ymweliad safle gan aelodau'r pwyllgor. Dyma gais 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 gwybodaeth 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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/06/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

ystyriaeth faterol cynllunio yn nodi fel arall. Mae ystyriaethau cynllunio yn cynnwys Polisi Cynllunio Cenedlaethol, a'r Cynllun Datblygu Lleol.

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

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

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 hygyrchedd

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 **Polisiâu Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 13/06/2022</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11 - Chwefror 2021)

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, derbyniir 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.

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 13/06/2022</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

Dŵr Cymru: Ymateb a chyngor safonol

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.

Ymateb i wybodaeth ategol:

Mae'r safle mewn tir agored iawn lle mae gwynt y mor yn bendant am gael effaith ar dyfiant unrhyw goed ar y safle. Mae'r cynllun tirweddu yn ceisio darparu ymateb i'r angen i sgrinio y safle drwy

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 13/06/2022</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

blannu coed ar ben y clawdd presennol, ychwanegu clawdd newydd a plannu 10 o goed brodorol ar y safle.

Mae'r cynllun yn amlinellu sut y bydd cymysgedd o goed yn cael eu plannu ac y bydd rhaglen dyfrio gyda cynnal a chadw yn digwydd i geisio sicrhau eu llwyddiant. Mae'r hyn a amlinellir yn y rhaglen yn gynllun da, ond er bod y cynllun yn amlinellu amrywiaeth o goed o ran maint a rhywogaethau, mae pryderon, gan y bydd y gwynt a'r heli môr yn achosi i nifer ohonynt fethu. O edrych ar y rhywogaethau presennol maent yn rhai byr eu tyfiant o ran uchder ac yn nodweddiadol o fod yn rhai gwydn sydd yn gallu tyfu mewn safleoedd arfordirol a gwyntog -megis draenen ddu, draenen wen, drain ag eithin.

Mae angen edrych pa rywogaethau sydd am fod yn addas i'r safle a'r amodau tyfu, a hefyd sicrhau eu bod yn dod o "provenance 303" er mwyn codi'r tebygolrwydd ohonynt yn llwyddo. Hefyd, o ran 10 o goed sydd am gael eu plannu ar y safle, mae gofyn iddynt hefyd fod o "provenance 303" ag o faint "heavy standard".

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

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

### **Egwyddor y datblygiad**

- 5.1 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

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 13/06/2022</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

- 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 gweledol y safle yn niweidiol i'r dirwedd yn y cyfnod yma ac fe all yr effaith bodoli am flynyddoedd. Fe welir o sylwadau'r Uned Bioamrywiaeth fod pryder am lwyddiant cynllun tirlunio o fewn ardal mor agored sydd hefyd yn gymharol agos i'r môr. Er gwaethaf y cynnig sydd yn argymhell defnydd da o ran y math o goed i'w plannu, nid oes sicrwydd y byddant yn llwyddo mewn lleoliad mor agored. Fe welir o dyfiant presennol yn gyffredinol yn yr ardal mai byr yw tyfiant coed sydd yn llwyddo i sefydlu felly mae'n bur debyg, os fyddai'r cynllun tirlunio yn llwyddo o gwbl, mi fyddai'n cymryd cryn amser i sefydlu. Nodir yn ogystal fod Cyfoeth Naturiol Cymru hefyd wedi codi pryderon gan y gallai'r safle fod yn weladwy o'r llwybr arfordir i'r gorllewin a bod lleoliad arfordirol agored fel yma yn gallu gwneud tirlunio llwyddiannus yn broblemus. Maent yn ategu fod cynllun tirlunio effeithiol felly yn gwbl hanfodol er mwyn gwarchod cymeriad AHNE Llŷn.
- 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.
- 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



<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 13/06/2022</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

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
- 5.18 Trwy osod amodau priodol er sicrhau'r trefniant uchod yn yr hir dymor fe gredir y byddai'r cais yn cwrdd gyda gofynion Maen Prawf 5 o bolisi TWR 5 a pholisi TRA 4 fel y maent yn ymwneud ag amddiffyn gweithrediad diogel ac effeithlon y rhwydwaith briffyrdd lleol.

#### **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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/06/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

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 polisiau 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.
  - 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:**

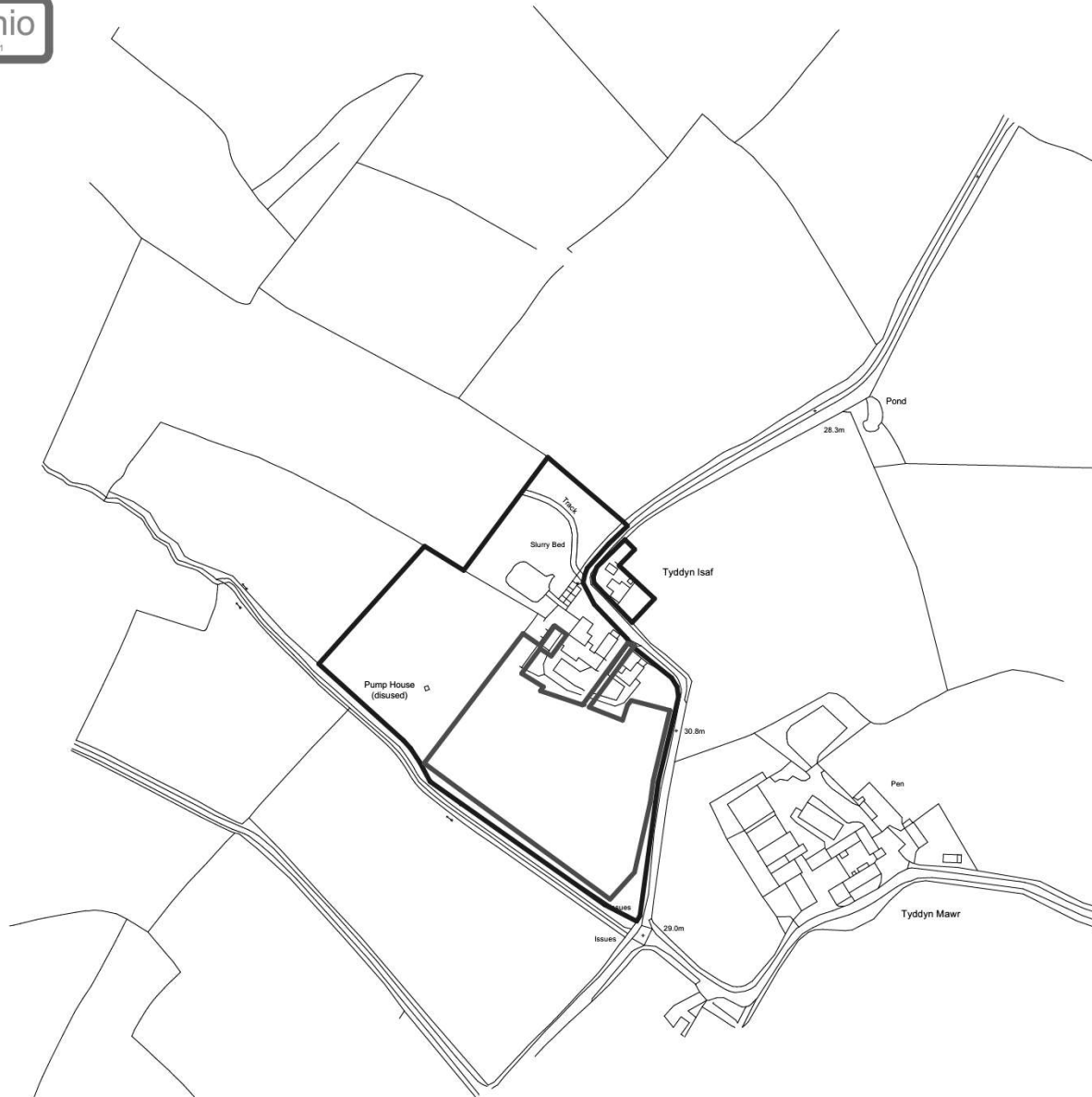
- 6.1 Ar sail yr asesiad uchod ac er gwaethaf y wybodaeth ychwanegol a dderbyniwyd a'r elfennau derbyniol, ystyrir fod y bwriad yn annerbyniol oherwydd y byddai'n achosi effaith andwyol a sylweddol ar y dirwedd a mwynderau gweledol y dirwedd.

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 13/06/2022</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

## **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 pholisiau PS19 a AMG 1 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 mabwysiadwyd 31 Gorffennaf 2017.



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

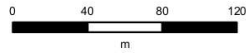
Drawing Number  
L001B

Drawn by	Date
JDC	25/10/2021
Checked by	Date
JDC	25/10/2021

Drawing Scale	Job Code
1:2500	TICC001



Tud. 71



Client:

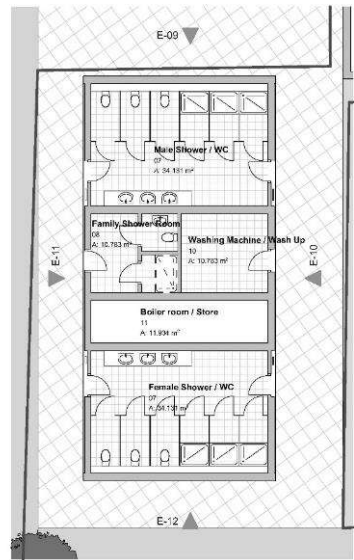
Project: Tyddyn Isaf

Title: Highways Plan

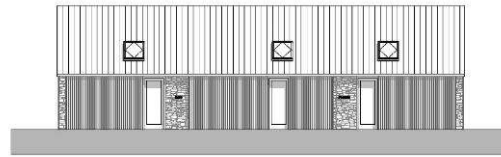
Scale 1:2,500 @A3 Date: 2/3/2022

Drawn By: CS Dwg no:

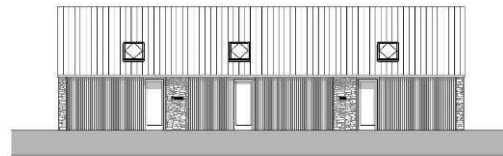
Tud. 72



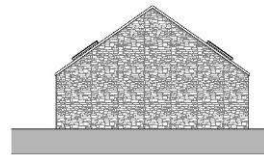
Proposed Ground Floor Plan 1:100



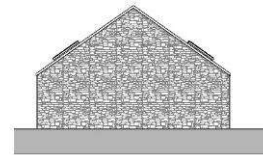
E-10 1:100



E-11 1:100



E-09 1:100



E-12 1:100

Key Plans

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 5000x5000m pitch with 5m separation

Drawings shall be read in conjunction with the following documents:  
1. Planning Permission  
2. Building Regulations  
3. Caravan Club Recommended Layouts  
4. Caravan and Camping Club Recommended Layouts  
5. Caravan and Camping Club Recommended Specifications

Notes:  
This document and its design content is copyright © 2021. It shall be read in conjunction with all other associated project information including, but not limited to, specifications, schedules and related documents. It is not to be used for any other purpose. All dimensions to be checked on site. It is the responsibility of the contractor to ensure that the drawings are used in accordance with the design and specifications. If in doubt ASK.



Rev. Date Description

aiparchitects ltd

The Studio  
17 Newbold, Potholm Road, Llanwrnog, Powys, SA11 1AA  
Tel: 01431 895172  
Fax: 01431 895172  
Email: aip@aiparchitects.com

Job Title  
New Development for a caravan and camping site  
Address  
Tyddyn Isaf, Tudweiliog, Pwllheli

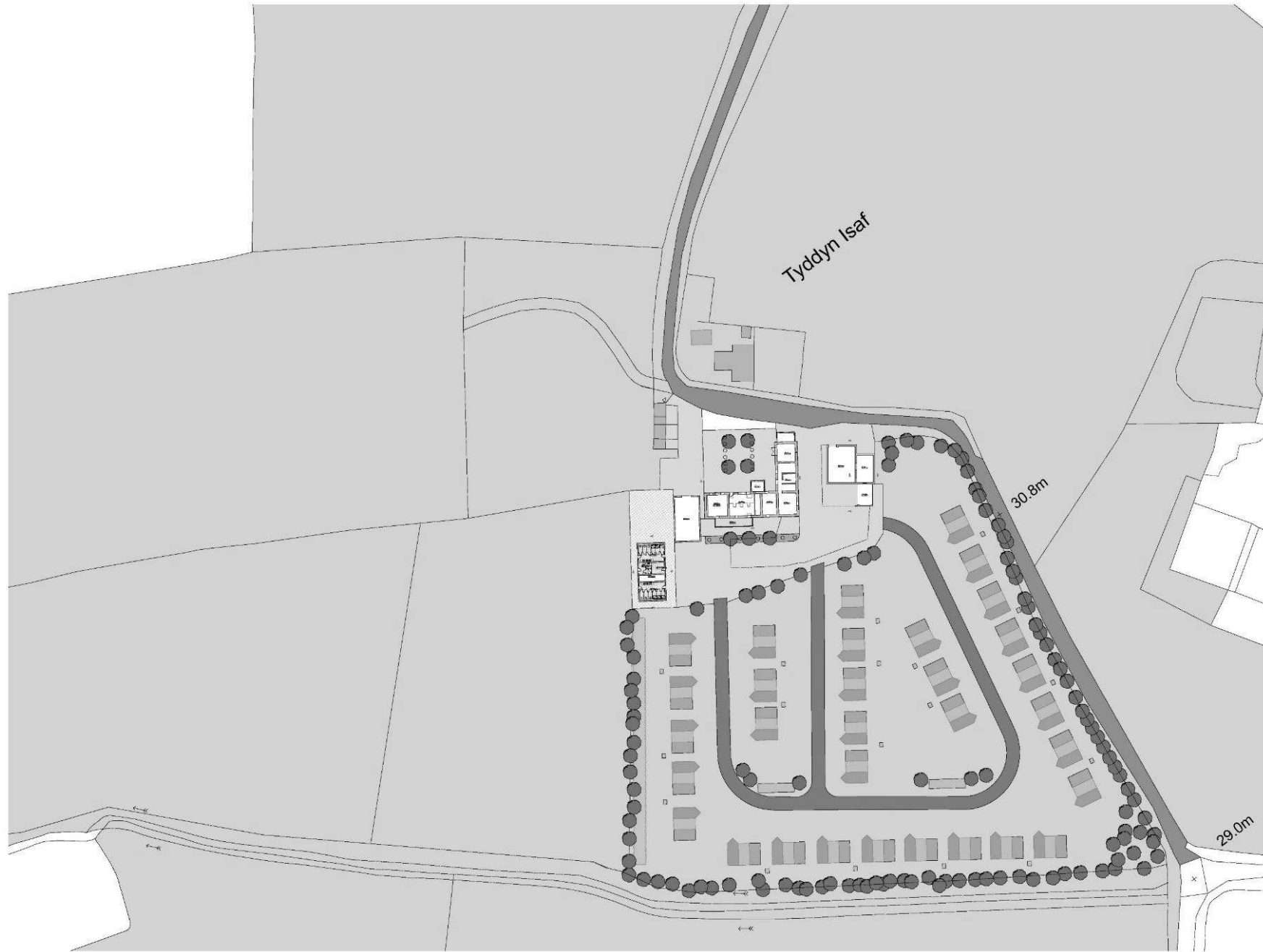
Drawing Name  
Proposed WC and Shower Block Plans and Elevations

Drawing Number  
L016A

Drawn by	Date
JDC	25/10/2021
Checked by	Date
JDC	25/10/2021

Drawing Scale	Job Code
1:100	T16C001

Tud. 73



Key Plan

Site Layouts for Caravan not based on Caravan Club and Caravan and Camping Club recommended layouts of caravan pitches of 10mx10m. Separated by 6m for fire separation

Tents recommendation is 5mx5m pitch with 5m separation

--	--	--

Drawn by: JDC Date: 02/03/2022  
 Checked by: JDC Date: 02/03/2022  
 Job Title: New Development for a caravan and camping site

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



**KEY**

- Caravan
- Awning / Car
- Car / Space

C 030322 Caravan spaces reduced to 32  
 Rev Date Description

**aiparchitects ltd**  
 The Station  
 Ty Newydd, Porthmadog, Llanerddog, Llanerddog, Llanerddog  
 Gwynedd, Gwynedd, Llanerddog  
 Tel: 01753 745952  
 Fax: 01753 773 872  
 Email: aip@aiparchitects.com

Job Title  
 New Development for a caravan and camping site  
 Address  
 Tyddyn Isaf, Tudweiliog, Pwllheli

Drawing Name  
 Proposed Site Plan - Caravan site and games room

Drawing Number  
 L0303C

Drawn by	Date
JDC	02/03/2022
Checked by	Date
JDC	02/03/2022

Drawing Scale	Job Code
1:500	TICC01

GWYBODAETH YCHWANEGOL  
ADDITIONAL INFORMATION

Cynllunio

Map Centre 222565E 336700N m



Brown  
Tourist  
Sign

Passing Bay 2

Brown  
Tourist  
Sign

Passing Bay 1

Passing Bay 3

Tud. 74

Brown  
Tourist  
Sign

© Crown Copyright 2020. Carter Jonas LLP OS0100004458







Tud. 75



Tud. 76



Tud. 77





Tud. 78



Tud. 79



Tud. 80





Trud 81



Tud. 82





Tud. 83



Tud. 84



Tud. 85





Tud. 86



Tud. 87



Tud. 88



Tud. 89





Tud. 90





Tud. 91



Tud. 92

# Eitem 7.4

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/06/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

**Rhif: 4**

**Cais Rhif: C20/0870/45/LL**

**Dyddiad 26/10/2020**

**Cofrestru:**

**Math y Cais: Llawn**

**Cymuned: Pwllheli**

**Ward: Pwllheli**

**Bwriad: Codi pump tŷ ynghyd a mynedfa, parcio a thirlunio**

**Lleoliad: Tir ger Ysgubor Wen, Pwllheli, LL53 5UB**

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

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 13/06/2022</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

## 1. Disgrifiad:

- 1.1 Cyflwynwyd y cais yma i'r pwyllgor Cynllunio yn wreiddiol ar 21/06/21 pryd y penderfynwyd ei ganiatau yn ddarostyngedig ar bennu disgownt priodol ar gyfer cyfyngu gwerth dau dy fforddiadwy a chwblhau cytundeb 106 i sicrhau fod y ddau dy yn rhai fforddiadwy ar gyfer angen lleol. Mae trafodaethau helaeth wedi eu cynnal rhwng swyddogion a'r ymgeisydd ers penderfyniad y pwyllgor ac o ganlyniad i gyflwyno tystiolaeth ariannol manwl, mae wedi dod i'r amlwg y byddai'n anhyfyw i gynnwys dau dy fforddiadwy fel rhan o'r datblygiad
- 1.2 Fe eglurir y rhesymeg a'r cefndir yn fanylach yn yr adroddiad ond yn gryno, cais sydd yma bellach i adeiladu 5 ty gyda 1 wedi ei glustnodi fel eiddo fforddiadwy. Gwelir hefyd fod mân ddiwygiad i'w gynnwys mewn perthynas a'r eiddo ar llain 3, sef cynyddu llêd yr adeilad o 700mm yn ychwanegol fel fod gofod digonol yn cael ei ddarparu tu mewn i ychwanegu swyddfa cartref.
- 1.3 Cais llawn ar gyfer adeiladu 5 tŷ ynghyd ag addasu mynedfa, creu ffordd stâd a llecynnau parcio ynghyd a thirlunio. Byddai ffurf y tai yn ddeulawr gyda thri tŷ ar wahan a dau dŷ pâr. Yn allanol, maent i'w gorffen gyda thô crib o lechen naturiol a gorffeniadau'r waliau allanol yn gyfuniad o rendr, carreg naturiol a choed. Yn fewnol gwelir peth amrywiaeth o ran maint a gosodiad, er eglurdeb, dyma'r manylion:

Llain 1 - llawr daear: ystafell fyw, ystafell fwyta/cegin, ystafell iwtiliti, toiled

llawr cyntaf: tair ystafell wely (2 yn en-suite), ystafell ymolchi

Llain 2 - llawr daear: ystafell fyw, ystafell fwyta/cegin, toiled

llawr cyntaf: tair ystafell wely (1 yn en-suite), ystafell ymolchi

Llain 3 - llawr daear: ystafell fyw, ystafell fwyta/cegin, toiled

llawr cyntaf: dwy ystafell wely, ystafell ymolchi, swyddfa cartref

Llain 4 - llawr daear: ystafell fyw, ystafell fwyta/cegin, toiled

llawr cyntaf: tair ystafell wely (1 yn en-suite), ystafell ymolchi

Llain 5 llawr daear: ystafell fyw, ystafell fwyta/cegin/byw agored, ystafell wely en-suite, ystafell iwtiliti, toiled

llawr cyntaf: tair ystafell wely en-suite, ystafell 'snug', balconi allanol

Gweler hefyd fwriad i godi adeilad tô gwastad ar wahan ar lain 5 i'w ddefnyddio fel porth cadw cerbyd ynghyd a storfa.

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 13/06/2022</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

Mi fyddai'r ffordd stâd newydd yn arwain i mewn i'r safle gyda palmentydd ar yr ochr ac yna mynedfeydd unigol tuag at y 5 llain gyda manau parcio i'w creu i'w blaen ar gyfer o leiaf 2 gerbyd ar gyfer pob tŷ. Mae'r holl leiniau yn cynnwys gerddi gyda thanciau septig ar wahan i'w gosod o fewn pob llain unigol. Mi fyddai'r ty ar llain 4 yn uned fforddiadwy.

- 1.4 Lleolir y safle ar gyrion tref Pwllheli o fewn ardal a adnabyddir fel Denio. Mae tai preswyl gerllaw i gyfeiriad y de gyda un ty gyferbyn a rhan gogledd orllewinol y safle. I gyfeiriad y gogledd mae mynwent gyhoeddus ynghyd a chapel ac yna tai preswyl yn wasgaredig i gyfeiriad y gogledd ddwyrain.
- 1.5 Mae ffordd di-ddosbarth gyhoeddus yn rhedeg ar hyd ffin gorllewinol y safle sydd yn cynnwys gwrych sefydledig. Mae'r safle presennol yn dir amaethyddol agored gyda mynediad safonol eisoes wedi ei greu i mewn i'r tir oddiar y ffordd gyfagos. Gwelir fod y tir yn codi mewn lefel o gyfeiriad y gogledd tuag at y de.
- 1.6 Cyflwynwyd Arolwg Cynefinoedd, Datganiad Cynllunio, Adroddiad Prisiad a gwybodaeth helaeth ynglyn a threfniadau draenio gyda'r cais.
- 1.7 Mae rhan fwyaf o'r safle wedi ei leoli o fewn ffin ddatblygu y dref gyda rhan fach o'r safle wedi ei leoli y tu allan, ond union gyfochrog. Mae'r safle a'r ardal ehangach oddimewn dynodiad Tirlun o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llŷn ac Enlli.
- 1.8 Mae'r cynllun wedi ei ddiwygio o'i gyflwyniad gwreiddiol o ganlyniad i sylwadau gan yr Uned Drafnidiaeth a'r Uned Bioamrywiaeth. Ychwanegwyd llwybrau troed clir rhwng drysau blaen y tai ar lleiniau 1-4 a'r llecynnau parcio o'u blaen mewn ymateb i sylwadau'r Uned Drafnidiaeth. Mewn ymateb i sylw'r Uned Bioamrywiaeth ac er mwyn adfer cyflwr y gwrychoedd ar y safle diwygwyd y cynllun i ddangos bwriad i blannu rhagor o goed brodorol yn y bylchau sydd yn bodoli ar hyn o bryd, ynghyd a gosod blychau ystlumod ar dalcenni'r 5 tŷ newydd.

## **2. Polisiâu Perthnasol:**

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

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 13/06/2022</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

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

PCYFF 1: Ffiniau Datblygu

PCYFF 2: Meini prawf datblygu

PCYFF 3: Dylunio a siapio lle

PCYFF 4: Dylunio a thirweddu

PCYFF 6: Cadwraeth dŵr

PS 5: Datblygu cynaliadwy

PS 6: Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt

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 hygyrchedd

TRA 2: Safonau parcio

TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant

PS 17: Strategaeth anheddleodd

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

TAI 16: Safleoedd eithrio

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

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

ISA 1: Darpariaeth isadeiledd

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

Canllaw Cynllunio Atodol (CCA):

CCA: Tai Fforddiadwy

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 13/06/2022</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

CCA: Cymysgedd Tai

CCA: Cynnal a chreu cymunedau nodedig a chynaliadwy

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

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11 - Chwefror 2021)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth

Nodyn Cyngor Technegol 2: Cynllunio a thai fforddiadwy

Nodyn Cyngor Technegol 20: Cynllunio a'r Gymraeg

Nodyn Cyngor Technegol 5: Cynllunio a chadwraeth natur

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

3.1 Cais C18/0389/45/AM – adeiladu 3 tŷ annedd gyda un i fod yn dŷ fforddiadwy – caniatawyd 12/04/19

Cais C06D/0214/45/AM – adeiladu tŷ annedd gyda fflat nain cysylltiol – gwrthodwyd 06/06/06

### 4. **Ymgynghoriadau:**

Cyngor Cymuned/Tref: Dim gwrthwynebiad

Uned Drafnidiaeth: Pryder cychwynnol am drefn parcio lleiniau 1-4. O dderbyn manylion a diwygiadau ychwanegol, derbynir fod y drefn bellach yn dderbyniol.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Nodwyd pryderon sylweddol ynglyn a'r cais o safbwynt materion draenio/carthffosiaeth gan ddatgan yr angen i gysylltu gyda'r system garthffos gyhoeddus yn hytrach na chynnwys systemau preifat. Nodwyd yn ogystal sylwadau am faterion ecolegol. Derbyniwyd gwybodaeth maes o law a chadarnhawyd fod yr ymgeisydd wedi dangos yn ddigonol bod cysylltiad â'r garthffos gyhoeddus yn mynd i gostau afresymol o gymharu â chostau gosod 5 cyfleuster trin gwastraff preifat ac felly nid oes gwrthwynebiad i'r cais ar sail

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 13/06/2022</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

draenio budr. Awgrymir cynnwys amodau ynglyn a'r materion draenio ag ecolegol.

Dŵr Cymru: Ymateb a chyngor safonol ynglyn a chyswllt a cyflenwad dŵr i'r safle ynghyd a nodi fod prif bibell dŵr yn croesi rhan o'r safle.

Uned Gwarchod y Cyhoedd: Heb eu derbyn

Uned Bioamrywiaeth/Coed: Mae'r arolwg a gyflwynwyd i safon da, mae'r gwrych presennol ar y safle mewn cyflwr anffafriol ag o werth Bioamrywiaeth isel, awgrymir gwelliannau Bioamrywiaeth o fewn y safle. Dim gwrthwynebiad ar sail coed.

Uned Hawliau Tramwy: Ni fyddai'n effeithio ar unrhyw lwybr cyfagos.

Uned Draenio Tir: Cyngor safonol ynglyn a materion SUDS

Gwasanaeth Archeolegol: Oherwydd lleoliad y safle yn agos i leoliadau hanesyddol, awgrymir cynnwys amodau safonol i gytuno ar raglen o waith archeolegol.

Uned Iaith: Heb eu derbyn ar adeg ysgrifennu'r adroddiad yma

Uned Tai: Heb eu derbyn ar adeg ysgrifennu'r adroddiad yma



<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 13/06/2022</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybuddion ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben a derbyniwyd llythrau / gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

- Problemau traffig presennol fydd yn gwaethygu o ganlyniad i'r datblygiad yma
- Mae'r ffordd yn gul a throellog ag mi fyddai cynyddu dwysedd y defnydd ohoni yn beryglus
- Mae dirywiad presennol ym mywyd gwyllt yr ardal ag mi fyddai'r datblygiad yma yn ei waethygu
- Effaith cynyddol niweidiol o waelod Allst Salem hyd at Denio o ganlyniad i amrywiol ddatblygiadau yn yr ardal yma
- Dim pafin ar y lonydd cul sydd yn beryglus

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

### Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae mwyafrif o'r safle y tu mewn i ffin ddatblygu tref Pwllheli fel y'i nodir yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd ac Ynys Môn. Mae'n bwysig ystyried egwyddor y datblygiad yn erbyn Polisi PCYFF 1 ('Ffiniau Datblygu'), Polisi PS 5 (Datblygu cynaliadwy), Polisi TAI 1 (Tai yn y ganolfan isranbarthol a'r canolfannau gwasanaeth trefol), Polisi TAI 8 ('Cymysgedd priodol o dai'), Polisi TAI 15 ('Trothwy a Dosbarthiad Tai Fforddiadwy') a Pholisi TAI 16 ('Safleoedd eithrio').
- 5.2 O ran polisi PCYFF 1, credir fod y bwriad yn dderbyniol mewn egwyddor oherwydd lleoliad mwyafrif y safle o fewn y ffin ddatblygu gyfredol. Yn yr un modd, mae polisi PS 5 yn annog datblygiadau ble gellid dangos eu bod yn gyson ag egwyddorion datblygu cynaliadwy ac mae'r egwyddor yn dderbyniol o safbwynt nifer o feini prawf y polisi yma yn ogystal.
- 5.3 Yn y CDLI, mae Pwllheli wedi ei adnabod fel Canolfan Gwasanaeth Trefol o dan bolisi TAI 1. Mae'r polisi hwn yn annog cyfran uwch o ddatblygiadau newydd o fewn ein canolfannau trefol gan gynnwys safleoedd ar hap fel a geir yma, trwy ddarparu cyfuniad o dai ar y farchnad agored a thai fforddiadwy. O'r cynlluniau a gyflwynwyd, dangosir fod un tŷ wedi ei leoli yn rhannol y tu allan i'r ffin datblygu. Yn unol â Pholisi TAI 16, caniateir cynigion am gynlluniau tai 100% tai fforddiadwy ar safleoedd sy'n union gerllaw ffiniau datblygu os gellir dangos bod angen lleoli wedi'i brofi am dy fforddiadwy yn unol â pholisïau a chynigion eraill y Cynllun, polisïau cynllunio cenedlaethol ac ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill. Nodir fod yr annedd y bwriedir ei adeiladu sy'n rhannol tu allan i'r ffin datblygu yn dŷ fforddiadwy sy'n golygu ei fod yn cydymffurfio â'r agwedd hon o'r polisi.
- 5.4 O safbwynt y mater o dai fforddiadwy, dywed polisi TAI 15 fod disgwyl i ddatblygiadau tai sydd yn cynnig dau neu fwy o unedau preswyl fel rhan o ddatblygiad, wneud cyfraniad at dai fforddiadwy yn unol a'r ffigyrau trothwy. Yn wreiddiol, roedd y cynllun yn dangos fod y tai i'w codi ar lleiniau 3 a 4 yn dai fforddiadwy 2 a 3 ystafell wely. Yn unol a penderfyniad y pwyllgor i ganiatau yn ddarostyngedig i drafod a chytuno ar ddisgownt priodol ar gyfer yr unedau fforddiadwy, derbyniwyd prisiad marchnad agored ar gyfer y tai fforddiadwy. Ar sail y wybodaeth ynghyd a chynghor gan yr Uned Strategol Tai, penderfynwyd bod angen disgownt o 40% er mwyn sicrhau fod y tai mewn cyrraedd pobol sydd mewn angen o dy fforddiadwy canolradd. Yn dilyn

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/06/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

hyn, derbyniwyd gwrthwynebiad i'r disgownt gan yr ymgeisydd gan byddai disgownt mor uchel yn effeithio hyfywedd y cynllun yn ei gyfanrwydd.

- 5.5 Mae rhan 3 iii. o bolisi TAI 15 yn nodi "*Ble nad yw hyfywdra cynllun unigol yn diwallu'r gofynion polisi a nodir, cyfrifoldeb yr ymgeisydd / y datblygwr / tirlfeddiannwr fydd dangos yn glir ar bro-fforma asesiad hyfywdra beth yw'r amgylchiadau dros gyfiawnhau cyfraniad neu gymysgedd deiliadaeth is o dai fforddiadwy*". Yn sgil hyn, derbyniwyd manylion a dadansoddiad costau manwl ar ffurf prisiad llyfr coch gan yr ymgeisydd, ac fe welir o'r wybodaeth fod costau adeiladu/seilwaith ynghlwm a datblygiadau preswyl fel yma wedi codi yn sylweddol yn ddiweddar. Mae costau datblygu'r safle yn adlewyrchu gwybodaeth gyfredol safonol ynglŷn a chostau adeiladu ac yn dilyn asesiad manwl, mae'r ffigyrau wedi eu derbyn fel rhai cywir. Derbyniwyd hefyd brisiad marchnad agored o'r holl dai ar y safle ac fe welir fod modd darparu tŷ fforddiadwy ar llain 4 ar sail disgownt o 40%.
- 5.6 Mae gofynion perthnasol y polisi a'r CCA hefyd yn nodi os na ddarperir y gyfran angenrheidiol o unedau fforddiadwy o fewn y safle, yna rhaid ystyried taliad pro-rata yn hytrach na dim darpariaeth fforddiadwy. Yn yr achos yma, ac wedi asesu costau'r datblygiad/adeiladu fel a gyflwynwyd o fewn y prisiad llyfr coch diweddaraf, mae'n glir ar sail cynnwys un uned fforddiadwy gyda disgownt o 40%, na fyddai'n hyfyw darparu uned fforddiadwy arall na gofyn am daliad pro-rata yn lle'r ail uned fforddiadwy. Fel sydd yn cael ei nodi felly yn y polisïau a'r cyngor perthnasol, mae'r elfen fforddiadwy yn yr achos yma yn adlewyrchu nifer yr unedau fforddiadwy yng nghyd destun casgliadau'r asesiad hwn.
- 5.7 Mae'r CCA: Tai Fforddiadwy yn nodi fod y mater o hyfywdra tir ar gyfer tai yn greiddiol i bolisi cynllunio. Dywed paragraff 9.2.2 Polisi Cynllunio Cymru "*Wrth bwysio a mesur faint o ddarpariaeth y bwriedir ei gwneud o ran tai dros gyfnod unrhyw gynllun, rhaid ystyried a yw'r lefel honno o ddarpariaeth yn hyfyw, ac a ellir ei chyflawni...*" Mae'r swyddogion felly wedi dod i'r casgliad, trwy ddilyn arweiniad polisïau'r CDLL a pholisi cenedlaethol yn ogystal a'r CCA'au perthnasol ac wedi ystyried pob opsiwn perthnasol yn ymwneud a'r bwriad, mai'r uned ar llain 4 yn unig sydd i'w glustnodi fel uned fforddiadwy gyda disgownt o 40% i'w ategu arno trwy gytundeb cyfreithiol ffurfiol er mwyn sicrhau y byddai'n parhau yn fforddiadwy ac ar gyfer angen lleol.
- 5.8 Yn unol a gofynion perthnasol CCA Tai Fforddiadwy o ran maint unedau fforddiadwy mae disgwyl i dai 3 ystafell wely fesur 94m<sup>2</sup>. Mae'r datblygiad yma yn nodi y byddai'r tŷ 3 ystafell wely i'w godi ar llain 4 yn mesur 83.6<sup>2</sup>. Ar y sail yma, fe ystyrir fod y bwriad yn cwrdd gyda gofynion polisi TAI 15 yn ogystal a'r CCA Tai Fforddiadwy.
- 5.9 Mae maen prawf 3i o Bolisi TAI 15 yn datgan y disgwylir i bob datblygiad gyflawni cymysgedd briodol o ran daliadaeth, mathau a maint tai fforddiadwy er mwyn cyfrannu at yr amrywiaeth o dai. Gwelir fod y ty fforddiadwy a gynigir yn dy 3 ystafell wely ag ar sail cofrestr Tai Teg, gwelir fod galw cyfredol am dy o'r math a maint yma. Ar y sail yma felly, credir fod y bwriad yn y ffurf fel a gyflwynwyd yn bodloni gofynion perthnasol polisïau TAI 8 a TAI 15 yn ogystal a Chanllawiau Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy a Cymysgedd Tai.
- 5.10 Mae'r Uned Bolisi Cynllunio ar y Cyd wedi cadarnhau fod y ddarpariaeth tai dangosol i Bwllheli dros gyfnod y Cynllun wedi ei gyflawni sydd yn golygai byddai'r datblygiad yma yn mynd y tu hwnt i lefel cyflenwad dangosol y dref. Cyfanswm nifer cyflenwad dangosol yn y CDLL ydi 323; rhwng cyfanswm y nifer o dai sydd eisoes wedi eu cwblhau a'r nifer sydd yn debygol o'u cwblhau ynghyd a nifer safle wedi ei ddynodi, y cyfanswm presennol ydi 327 sef 4 yn fwy na'r

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 13/06/2022</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

ffigwr cyflenwad dangosol. O ystyried hanes Cynllunio perthnasol y safle ble gwelir fod 3 ty eisoes wedi ei gymeradwyo, credir fod y cynnydd o 2 uned byw ychwanegol yn dderbyniol yn yr achos yma. Mae rôl bwysig i dref Pwllheli fel Canolfan Gwasanaeth Trefol ac mae polisi TAI 1 yn nodi bydd cyfran uwch o ddatblygiadau yn cael ei gyfeirio i ganolfan o'r fath.

### **Mwynderau gweledol**

- 5.11 Mae Polisi PCYFF3 yn datgan y caniateir cynigion os ydynt yn cydymffurfio a nifer o feini prawf sy'n cynnwys bod y cynnig yn ychwanegu neu yn gwella cymeriad y safle, yr adeilad neu'r ardal o ran y gosodiad, yr ymddangosiad, y raddfa, yr uchder, y mas a'r driniaeth i'r drychiadau; ei fod yn parchu cyd-destun y safle a'i le yn y dirwedd leol; ei fod yn defnyddio deunyddiau sy'n briodol i'r hyn sydd o'u hamgylch ac yn ymgorffori tirlunio meddal; ei fod yn gwella rhwydwaith cludiant a chyfathrebu diogel ac integredig; eu bod yn cyfyngu rhediad dwr a pherygl risg llifogydd ac atal llygredd; ei fod yn cyflawni dyluniad cynhwysol ac sy'n galluogi mynediad i bawb a'i fod yn helpu creu amgylcheddau iach a bywiog gan ystyried iechyd a lles defnyddwyr y dyfodol.
- 5.12 Mae'r bwriad yn golygu codi 5 ty deulawr ar safle sydd o fewn ardal ble gwelir tai preswyl presennol o amrywiol faint, dyluniad a gorffeniad. Mae'r tai ger y safle yn amrywio o fod yn dai deulawr ar wahan, tai unllawr ar wahan, tai teras deulawr ac yn y blaen. Mae'r cynllun yn dangos byddai uchder to y tai i'w codi ar lleiniau 1 – 4 yn is na'r hyn a ganiatawyd o dan y cais blaenorol ar y safle oherwydd y bwriad i'w gosod yn is i'r tir. Mae'r ty sydd i'w godi ar llain 5 yn fwy na'r tai eraill a fwriedir ond o'i gymharu ar hyn oedd i'w godi yn y lleoliad yma o dan y cais blaenorol, mi fyddai o ran uchder y tô yn gymharol debyg er fymryn yn fwy. Fe welir y byddai ymhellach i ffwrdd o'r ffin bresennol gyda'r ffordd gyfagos ac felly yn lleihau effaith ar y gwrych presennol.
- 5.13 Mae gorffeniadau allanol yr adeiladau yn cyfleu nodweddion cyffredin a welir o fewn yr ardal gyfagos sef toeau llechi, rendr a charreg naturiol ar y waliau yn ogystal ac estyll pren fertigol. Mae dyluniad yr adeilad ar llain 5 yn cynnwys rhai ffurfiau fwy cyfoes ond yn cadw'r prif nodweddion traddodiadol sef to crib o lechen a waliau sydd yn gyfuniad o rendr, carreg a choed. Ond mi fyddai yn cynnwys rhai nodweddion ychwanegol megis elfennau o doeau gwastad a thoeau gwyrdd tra fod y porth i gadw car hefyd yn cynnwys to gwyrdd.
- 5.14 Credir fod y bwriad o ran ei ffurf a gorffeniad yn dderbyniol ag yn cynnig datblygiad o ansawdd o ran mwynderau gweledol trwy arddangos dyluniad a nodweddion sy'n cyflawni a chreu datblygiad fyddai'n addas ac yn briodol i'r safle ac o fewn yr ardal yn ehangach. O ganlyniad, credir fod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion meini prawf perthnasol polisi PCYFF 3.
- 5.15 Mae'r cynllun yn dangos bwriad i gynnwys tirlunio o fewn y safle gan gynnwys ychwanegu at a llenwi bylchau presennol o fewn gwrych y ffin gyda phlanhigion cynhenid. Mae dwy goeden bresennol i'w torri ar y ffin fel a ganiatawyd fel rhan o'r cais blaenorol ag fe gynhelir gweddill y gwaith yn unol a chanfyddiadau ag argymhellion yr adroddiad coed a wnaed bryd hynny. Fel sydd yn arferol, credir ei bod yn rhesymol yn yr achos yma i gynnwys amod i gytuno ar union fanylion y planhigion i'w plannu yn ogystal a sicrhau fod argymhellion yr adroddiad coed yn cael ei ddilyn ag felly trwy hynny, credir fod gofynion polisi PCYFF 4 yn cael ei fodloni.
- 5.16 Mae'r safle a'r ardal ehangach wedi ei leoli o fewn Tirlun o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llŷn ac Enlli. Ni chredir y byddai effaith gweledol y bwriad yma yn anerbyniol ar sail y dynodiad

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 13/06/2022</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

yma gna mai effaith lleol yn unig sydd yn debygol o ddigwydd yn hytrach nag effaith ehangach ac felly ni chredir fod y bwriad yn groes i ofynion perthnasol polisiau AT 1 a PS 20.

### **Mwynderau cyffredinol a phreswyl**

- 5.17 Gosodwyd rhybuddion ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r bwriad yn golygu codi 5 tŷ ynghyd a'r datblygiadau cysylltiol o fewn safle sydd yn ei ffurf presennol, yn dir gwyrrdd agored. Yn anorffod felly, mi fydd effaith ar fwynderau cyffredinol a phreswyl yr ardal. Lleolir y mwyafrif o'r tai ym mhen gogleddol y safle gyda congl yr eiddo agosaf oddeutu 12m i ffwrdd o ran agosaf eiddo presennol gerllaw sydd yr ochr bellaf i'r ffordd gyhoeddus sydd yn rhedeg rhwng y ddau safle. O ran pelltreoedd rhwng y ty ar llain 5 a'r ty agosaf i gyfeiriad y de, gwelir y byddai oddeutu 35m rhyngddynt a gwahaniaeth amlwg mewn lefel tir gan fod y tir yn disgyn o'r de i gyfeiriad y gogledd. Gwelir fod balconi i'w gynnwys ar yr eiddo yma, ond gan mai ar y blaen yw'r bwriad i'w leoli, ni fyddai yn amharu ar drigolion tai cyfagos gan mai edrych dros y blaen llain 5 a'r ffordd stad y byddai gyda'r tai eraill ar y safle dros 30m i ffwrdd i gyfeiriad y gogledd.
- 5.18 Mae ffurf a graddfa'r bwriad yn dangos gofod mwynderol allanol i drigolion y tai o fewn gerddi ynghlwm a'r lleiniau. Mae maen prawf 4 o bolisi PCYFF 2 yn nodi y dylai cynigion "ymgorffori gofod fwynderol ar gyfer ei feddianwyr presennol ac i'r dyfodol" tra fod gofynion polisi PCYFF 3 yn nodi fod dyluniad da yn cynorthwyo i roi naws am le, yn creu neu'n atgyfnerthu arwahanrwydd lleol, hyrwyddo cydlynid cymunedol a lles cymdeithasol. Credir fod hyn wedi ei gyflawni yn yr achos yma trwy osodiad y safle a'r adnoddau cysylltiol yn ogystal a dyluniad a maint y tai eu hunain. Ni chredir y byddai yn or-ddatblygiad ac ni theimlir y byddai'r bwriad yn cael effaith negyddol sylweddol ar fwynderau cyfagos o ganlyniad i'w osodiad, ei faint a ffurf ac y byddai o ganlyniad yn dderbyniol ar sail meini prawf perthnasol polisiau PCYFF 2 a PCYFF 3.

### **Materion trafndiaeth a mynediad**

- 5.19 Amlygwyd pryderon gan drigolion lleol am effaith y bwriad yma ar y rhwydwaith ffyrdd lleol o ran yr effaith cynyddol o ystyried datblygiadau eraill yn yr ardal gyfagos yn ogystal a'r symudiadau presennol a wneir ynghlwm a thai preswyl yr ardal yn ogystal a safle Coleg Meirion Dwyfor gerllaw. Nodwyd yn ogystal fod y ffordd fynediad tuag at y safle yn gul a throellog ag yn is safonol i'w defnydd presennol heb sôn am gynyddu'r effaith o ganlyniad i'r bwriad yma.
- 5.20 Cydnabyddir fod y ffordd fynediad tuag at y safle yn gul gyda corneli presennol arni yn agos at y fynediad i mewn i'r safle. Mae'r fynediad bresennol wedi ei chreu i mewn i'r safle ag o faint a gosodiad safonol. Bwriedir cynnal y pwynt mynediad yma gan addasu rywffaint arni er mwyn gwella gweledd i mewn ag allan o'r safle.
- 5.21 O ran y pryderon a godwyd ynglyn a diogelwch ffyrdd a'r sylwadau nad oedd Allt Salem yn addas ar gyfer gwasanaethu'r datblygiad oherwydd ei bod yn lon gul a serth ac yn cynnwys nifer o drofeydd dall a ble nad oes llwybr cerdded penodol ar gael, ymgynghorwyd gyda'r Uned Drafndiaeth ar y cais ac ni godwyd gwrthwynebiad i'r bwriad o safbwynt unrhyw effaith niweidiol ar y rhwydwaith ffyrdd lleol. Rhaid nodi fod y safle ar ben ei hun ac i ffwrdd o ganol y dref ac nad oes cysylltiad presennol megis troedffordd rhwng y safle a'r dref. Fodd bynnag, mae'r diffyg troedffordd yn nodwedd o'r ardal ac ar hyd nifer o strydoedd rhwng y safle a'r dref yn ogystal ag ardaloedd Penrallt a Denio yn gyffredinol. Yn ogystal, nodir fod Allt Salem eisoes yn gwasanaethu Coleg Meirion Dwyfor gyda nifer o fyfyrwyr yn dewis cerdded ar hyd y ffordd, a thybir fod y tawelyddion traffig yn cadw cyflymder y traffig i gyflymder isel ac addas.

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 13/06/2022</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

- 5.22 Argymellir amodau safonol o ran dyluniad ac adeiladwaith y ffordd ynghyd a'r llecynnau parcio i'w darparu o fewn y safle. Er felly yn nodi'r pryderon a leisiwyd yn y gwrthwynebiadau ni ystyrir y byddai'r bwriad yn peri niwed annerbyniol sylweddol i weithrediad diogel ac effeithlon y briffordd a'i fod o ganlyniad yn dderbyniol o ran gofynion perthnasol polisi TRA 4 tra fod y nifer o lecynnau parcio a gynigir yn dderbyniol o ran gofynion polisi TRA 2.

### **Materion bioamrywiaeth**

- 5.23 Cyflwynwyd arolwg cynefinoedd fel rhan o'r cais ag fe gadarnhaodd yr Uned Bioamrywiaeth ei fod wedi ei gynnal i safon cwbl dderbyniol. Er nad oedd canfyddiadau'r arolwg yn cadarnhau materion o bwys Bioamrywiaeth uchel, fe awgrymwyd y dylid cynnwys mesurau priodol er mwyn gwella Bioamrywiaeth yn enwedig o ystyried fod colled o dir gwyrdd yn deillio o'r bwriad. Derbyniwyd cynllun diwygiedig maes o law sydd yn dangos gwelliannau i dirlunio'r safle yn ogystal a gosod blychau ystlumod ar dalcenni'r 5 tŷ sydd i'w codi ar y safle. O ystyried sylwadau'r Uned Bioamrywiaeth a CNC ynglyn a materion Bioamrywiaeth yn ymwneud a'r safle, ni chredir fod y bwriad yn annerbyniol a'i fod o ganlyniad yn dderbyniol o safbwynt gofynion perthnasol polisiau AMG 5 a PS 19.

### **Materion Archeolegol**

- 5.24 Mae safle'r cais wedi ei leoli gyferbyn a'r hyn oedd yn safle gwreiddiol eglwys St Beuno ar gyfer plwyf Denio. Mae'r enw a roddir ar safle'r cais, Cae Llan a chae cyforchrog, Cae Eglwys, yn awgrymu cyswllt o ryw fath gyda'r eglwys. O ystyried hyn, mae Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd yn awgrymu y dylid cynnwys amodau safonol os caniateir y bwriad er mwyn sicrhau fod cofnod priodol yn cael ei gynnal o'r tir. Maent yn cadarnhau nad yw o raddfa ble fyddai angen y wybodaeth cyn penderfynu'r cais ei hun ond ei fod yn raglen briodol ar gyfer cofnodi unrhyw dystiolaeth a allai gael ei amlygu neu darfu o ganlyniad i'r datblygiad. Credir felly fod y bwriad o ganlyniad yn dderbyniol ag yn unol a gofynion perthnasol polisi AT 4.

### **Hanes cynllunio perthnasol**

- 5.25 Gwelir fod yr egwyddor o ddatblygiad preswyl ar y safle yma eisoes wedi ei dderbyn a'i gymeradwyo trwy ganiatau cais blaenorol ar gyfer 3 o dai. Er fod cynnydd amlwg rhwng y cais presennol a'r blaenorol o ran niferoedd tai, credir y byddai'r bwriad presennol yn cynnig datblygiad o well ansawdd gan wneud y gorau o safle nad oedd wedi ei gyflawni yn flaenorol o ran dwysedd a chymysgedd tai i'w datblygu. Yn ogystal, nodir fod y bwriad presennol yma yn cynnig dau dŷ fforddiadwy ag felly fod cynnydd o un uned fforddiadwy yn cael ei ddarparu er budd trigolion lleol mewn angen am dy o'r fath. Roedd y cais cynharach yn bwriadu 3 ty mawr ar wahan ag er fod un i fod yn fforddiadwy, nid oedd y bwriad yn gwneud y defnydd gorau o'r safle. I grynhoi felly, credir fod y bwriad presennol yn welliant gan ddarparu un ty fforddiadwy yn ychwanegol yn ogystal a chynnig dwysedd gwell sydd yn unol a gofynion cyfredol.

### **Materion isadeiledd**

- 5.26 Amlygwyd pryderon gan Cyfoeth Naturiol Cymru yn wreiddiol oherwydd y bwriad i gynnwys systemau trin carthffosiaeth unigol o fewn pob llain yn hytrach na chysylltu gyda'r gyfundrefn gyhoeddus gyfagos. Mae paragraff 6.6.21 o Polisi Cynllunio Cymru yn nodi "*Dylai unrhyw ddatblygiad sy'n gollwng carthion domestig gael ei gysylltu â'r brif garthffos os yw'n rhesymol gwneud hynny. Dim ond pan nad yw'n ymarferol cysylltu â'r brif garthffos y caiff datblygiad sy'n cynnig defnyddio cynlluniau draenio nad dynt yn cysylltu â'r brif system ei ystyried*".

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 13/06/2022</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

- 5.27 Derbyniwyd ymateb gan yr asiant i sylwadau CNC: *'Nodir nad oedd y caniatad blaenorol ar y safle ar gyfer 3 ty, sydd yn parhau yn fyw, yn nodi'r angen i gysylltu gyda'r system gyhoeddus...nid yw yn rhesymol mynnu fod cysylltiad yn cael ei wneud oherwydd fyddai hyn yn golygu croesi tir trydydd parti; ffurf y tir a'r amgylchiadau rhwng y safle a'r system gyhoeddus. Mae'r pellter a nodir gan CNC yn 117m ond pellter uniongyrchol yw hyn trwy dir trydydd parti ac y byddai cysylltu trwy diroedd cyhoeddus yn rhoddi pellter gwirioneddol o dros 350m...cost sylweddol o gynnal y gwaith fyddai gwneud y datblygiad yn anhyfyw'*
- 5.28 Ail ymgynghorwyd yn llawn gyda CNC o dderbyn yr eglurhad uchod (yn ogystal a nifer o ddogfennau a gwybodaeth helaeth ac arbenigol gan gynnwys manylion costau) ac o ganlyniad, derbyniwyd y byddai cynnwys systemau unigol o fewn y lleiniau yn dderbyniol yn ddarostyngedig i sicrhau bod y modelau a ddewisir o faint digonol i drin yr uchafswm 'uchaf' o wastraffydd o bob eiddo. Credir fod modd felly cyfiawnhau'r bwriad fel a geir a thrwy gynnwys amodau priodol, gellir sicrhau fod y datblygiad yn unol a gofynion perthnasol polisi ISA 1.
- 5.29 Gweler fod y cynllun safle yn dangos darpariaeth o fewn y safle ar gyfer gwaredu dŵr wyneb trwy ddulliau cynaliadwy. Mae cyfuniad o ffosydd ymdreiddio, tyllau coed a suddfannau dŵr yn nodweddion SUDS addas ac er y bwriedir cynnwys amod i gytuno ar fanylion terfynol materion fel yma gyda'r corf cymeradwy, credir fod yr hyn a ddangosir yn dderbyniol ag yn unol a polisi PCYFF 6.

### **Materion Ieithyddol**

- 5.30 Mae'r safle yma yn cynnig codi tai newydd ar safle o fewn y ffin ddatblygu, nid yw'r safle wedi ei ddynodi ar gyfer y defnydd bwriedig ag felly credir ei fod yn safle ar hap.
- 5.31 Mae maen prawf 1c o bolisi PS 1 yn nodi, os yw datblygiad ar gyfer 5 o unedau tai neu fwy ar safle a ddynodwyd neu safle ar hap y tu mewn i ffiniau datblygu nad yw'n mynd i'r afael a thystiolaeth o angen a'r galw am dai a gofnodir mewn Asesiad Marchnad Dai, ar y Gofrestr Tai, Cofrestr Tai Teg neu Arolwg Tai Lleol yna mae angen ystyried effaith y datblygiad ar y Gymraeg yn y gymuned o fewn Datganiad Iaith Gymraeg.

### **Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus**

- 5.32 Cydnabyddir fod pryderon wedi cael eu amlygu gan rai trigolion lleol am effaith y bwriad yn enwedig o safbwynt effaith cynyddol ar y rhwydwaith ffyrdd lleol ac yn arbennig felly o gyfeiriad gwaelod Allt Salem i fyny'r allt tuag at ardal Denio. Ni amlygwyd unrhyw bryderon gan yr Uned Drafnidiaeth i'r bwriad o safbwynt yr agwedd yma fel a nodir uchod ag felly credir fod ystyriaeth lawn wedi ei roi i'r holl faterion perthnasol yma yn ogystal a'r holl sylwadau eraill a dderbyniwyd yn ystod cyfnod penderfynu'r cais.

## **6. Casgliadau:**

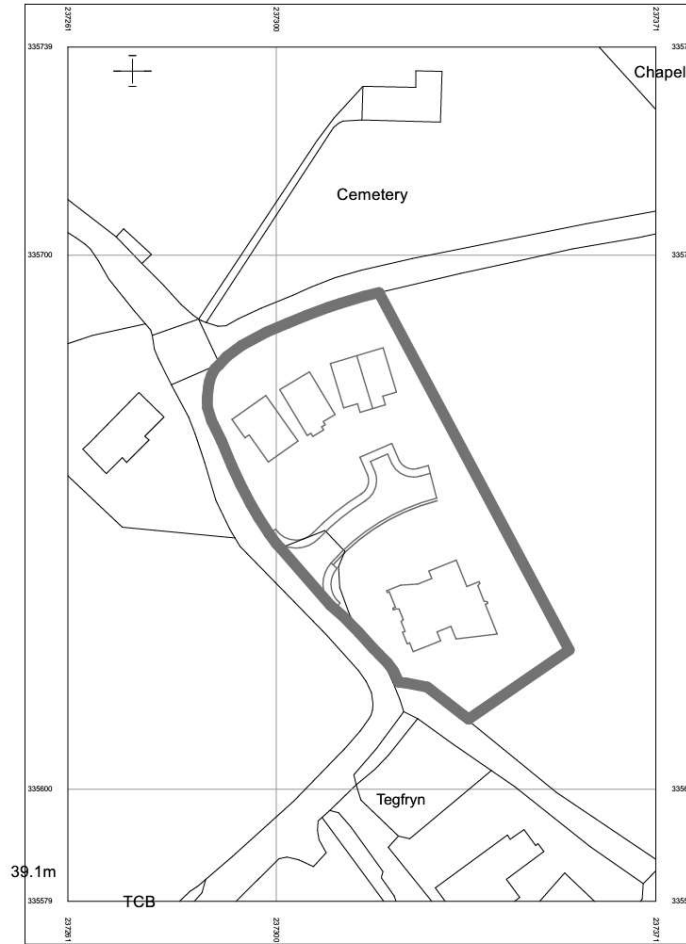
- 6.1 O ystyried yr uchod ag wedi ystyried yr holl faterion Cynllunio perthnasol gan gynnwys polisiau a chanllawiau lleol a chenedlaethol yn ogystal a'r holl sylwadau a dderbyniwyd yn ystod y cyfnod ymgynghori cyhoeddus gan ymgynghorwyr statudol yn ogystal a thrigolion lleol a'r hanes Cynllunio perthnasol, credir fod y bwriad yma yn dderbyniol ag yn unol a gofynion y polisiau perthnasol fel a nodir yn yr asesiad uchod. Fel sydd wedi ei nodi uchod, mae gwybodaeth ariannol fanwl wedi cadarnhau y byddai hyfywedd y datblygiad yn methu ar sail cynnwys dau uned fforddiadwy, felly yn yr achos yma ag ar sail asesiad manwl o'r holl wybodaeth berthnasol mae'r penderfyniad wedi ei wneud i dderbyn un ty fforddiadwy ar llain 4 gyda disgownt o 40% i'w ategu trwy gytundeb cyfreithiol fel ei fod yn parhau yn fforddiadwy ar gyfer angen lleol.

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 13/06/2022</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

**7. Argymhelliad:**

- 7.1 Caniatáu'r cais yn ddarostyngedig i amodau a chwblhau cytundeb 106 i sicrhau darpariaeth o un ty fforddidwy:
1. Amser
  2. Cydymffurfio gyda cynllunio
  3. Cytuno ar fanylion deunyddiau allanol gan gynnwys llechi
  4. Tirlunio/Coed
  5. Materion draenio/SUDS
  6. Materion Bioamrywiaeth
  7. Materion Archeolegol
  8. Materion Fforddiadwy.
  9. Materion Priffyrdd
  10. Mesurau Gwarchod a gwella'r gwrych
  11. Triniaethau ffin





Planning Issue 24.09.20 P1

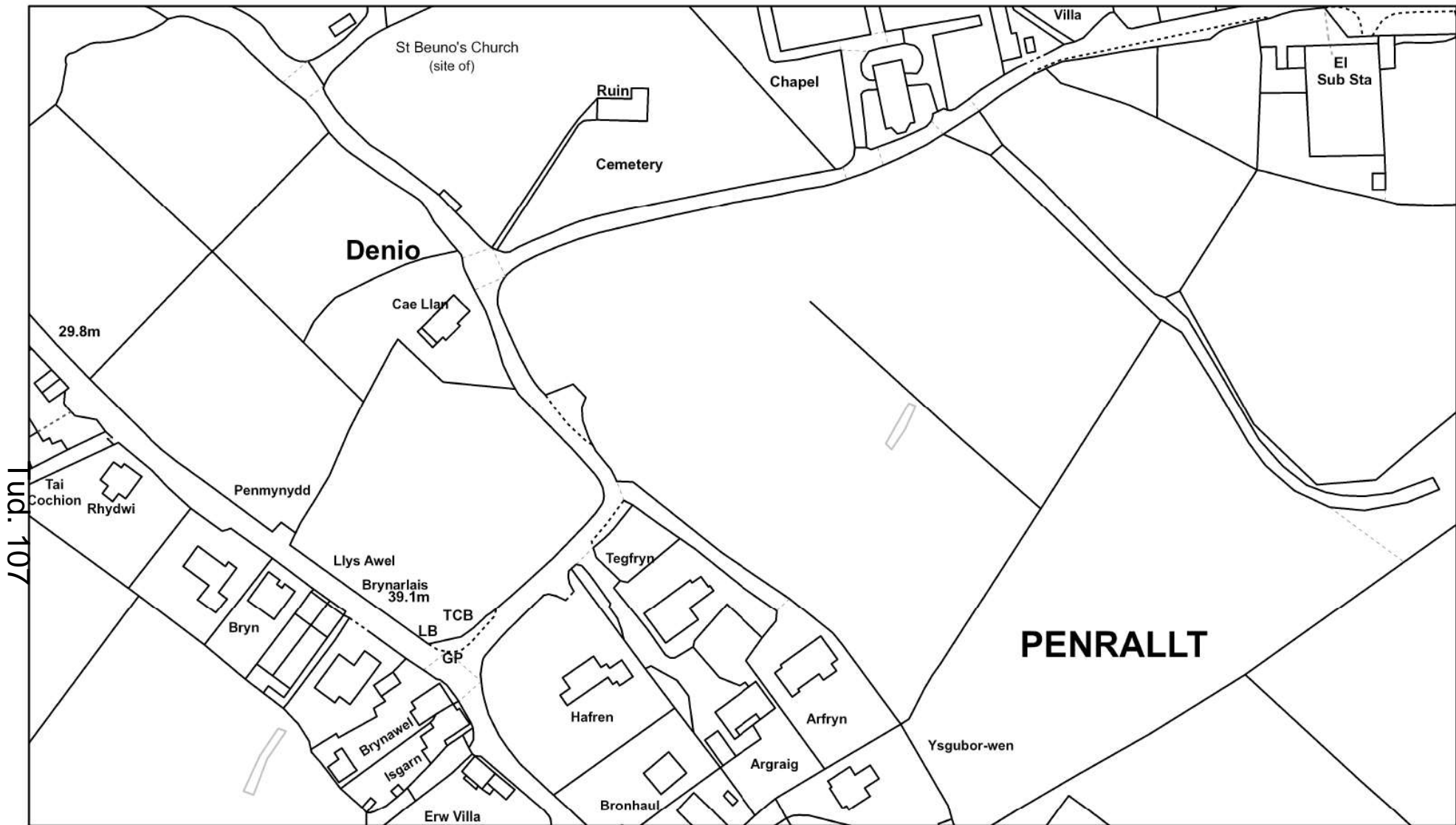
project  
Proposed Residential Development  
Land Adj Ysgubor Wen  
Penrallt, Pwllheli  
title  
Location Plan

scale 1:1000 @ A4 date Aug 20

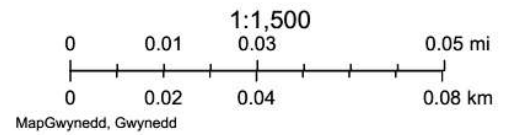
PLANNING

drg no. 2001\_01

rev P1



June 10, 2021





**Cynllun Diwygiedig  
Amended Plan**

**Cynllunio**  
Deddf - 06/05/2022



PLANNING

Development Boundary

- Adopted highway
- Neighbouring cottage
- Private access road (adoptable standard)
- Pedestrian footway
- Turning head
- Shared surface - permeable
- Private driveways - permeable
- Battered ground
- Retaining structure to Engineer's design
- Replacement clawdd
- Klargester Biodic septic treatment tank
- Plot soakaway - discussions held with BC
- Road soakaway
- Existing tree to be retained
- Paved footpath

Plot 3 floor plate revised - block repositioned 26.01.22 P3  
Plot footpaths introduced (amended text in red) 26.01.21 P2  
Planning issue 24.09.20 P1

project  
Proposed Residential Development  
Land Adj Ysgubor Wen  
Penrallt, Pwllheli  
title  
Proposed Site Plan




scale 1:200 @ A2 date Aug 2020

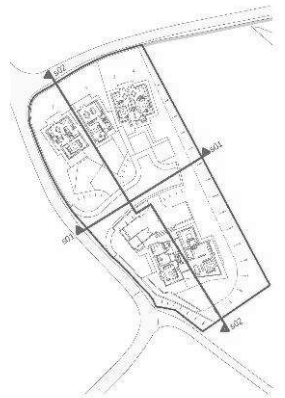
drw no. 2001\_04

rev P3



# PLANNING

- Legend
-  Existing ground profile
  -  Proposed ground profile
  -  Outline of previously approved units

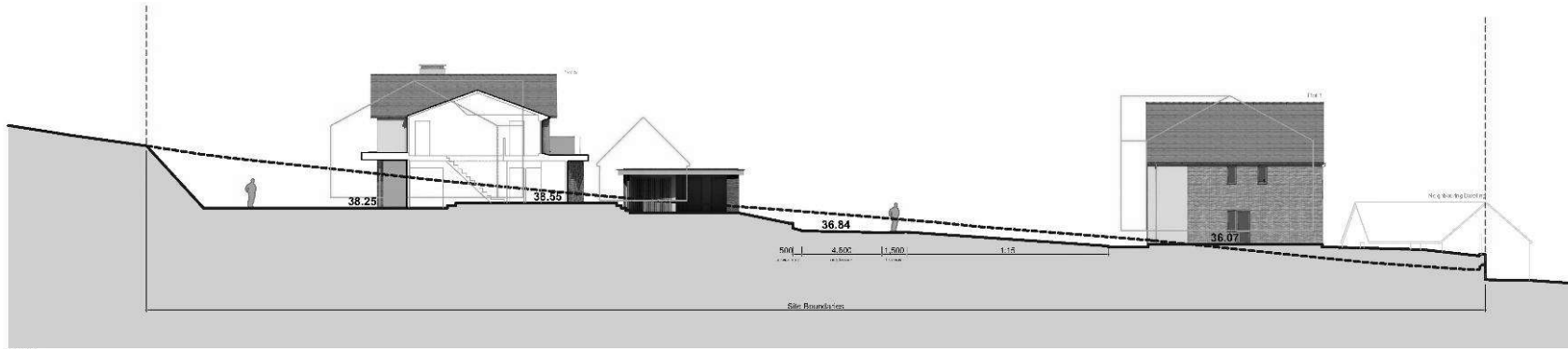


Key Plan



Site Section 01

Tud. 109



tion A

Site Section 02

Planning Issue 24.09.20 P1

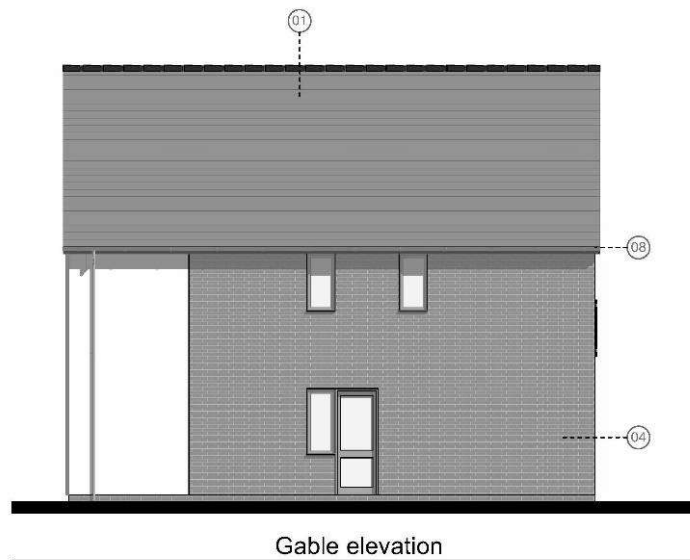
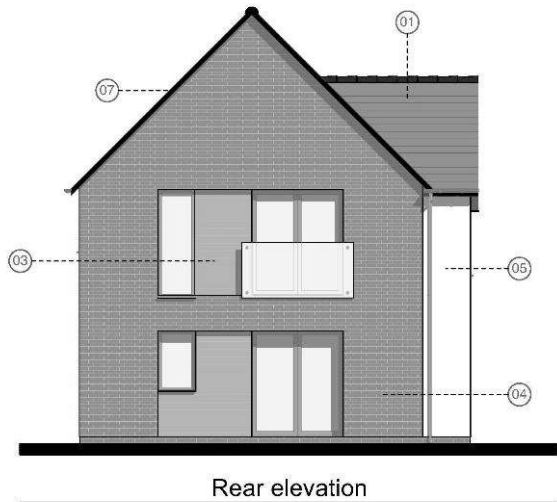
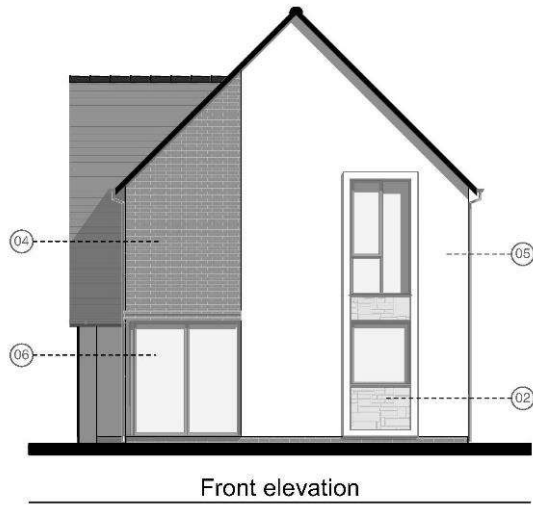
project  
Proposed Residential Development  
Land Adj Ysgubor Wen  
Penrallt, Pwllheli

title  
Proposed Site Sections

scale 1:200 @ A2 date Aug 2020

drg no. 2001\_06 rev P1

Tud. 110



# PLANNING



Isometric view front



Isometric view rear

### Legend:

- 01. Natural slate roof
- 02. Tier or similar stone facing system
- 03. Iroko or similar timber cladding, vertical format
- 04. Facing brick
- 05. Weber or similar render system
- 06. High performance double glazed window & doors
- 07. Black fascia & soffits
- 08. Zinc or similar PPC alloy rainwater goods
- 09. Projecting brick detail

Planning Issue

24.09.20 P1

project

Proposed Residential Development  
 Land Adj Ysgubor Wen  
 Penrallt, Pwllheli

title

Plot 1 - Proposed Elevations

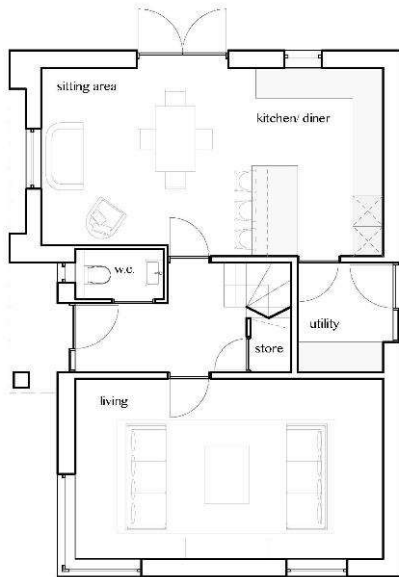
scale 1:100 @ A3

date July 2020

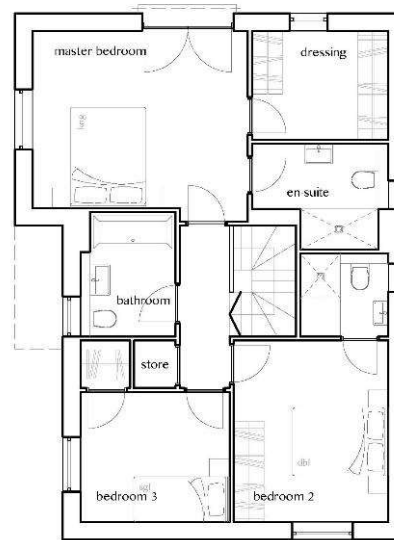
drg no. 2001\_08

rev P1

Tud. 111

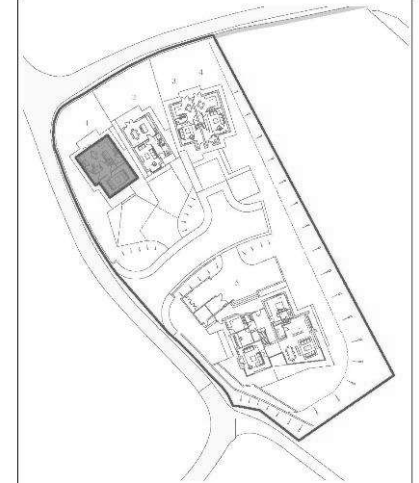


Ground Floor



First Floor

# PLANNING



Plot 1 key plan

Planning Issue

24.09.20 P1

project

Proposed Residential Development  
Land Adj Ysgubor Wen  
Penrallt, Pwllheli

title

Plot 1 - Proposed Layouts

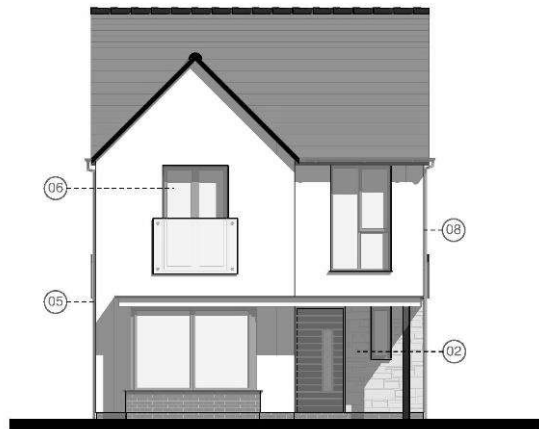
scale 1:100 @ A3

date July 2020

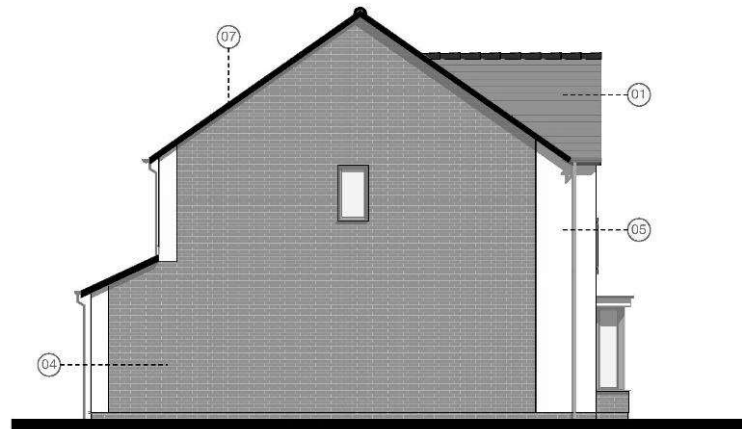
drg no. 2001\_07

rev P1

Tud. 112



Front elevation



Side elevation



Rear elevation



Gable elevation

# PLANNING



Isometric view\_front



Isometric view\_rear

### Legend:

- 01. Natural slate roof
- 02. Tier or similar stone facing system
- 03. Iroko or similar timber cladding, vertical format
- 04. Facing brick
- 05. Weber or similar render system
- 06. High performance double glazed window & doors
- 07. Black fascia & soffits
- 08. Zinc or similar PPC alloy rainwater goods
- 09. Projecting brick detail

Planning Issue

24.09.20 P1

project

Proposed Residential Development  
Land Adj Ysgubor Wen  
Penrallt, Pwllheli

title

Plot 2 - Proposed Elevations

scale 1:100 @ A3

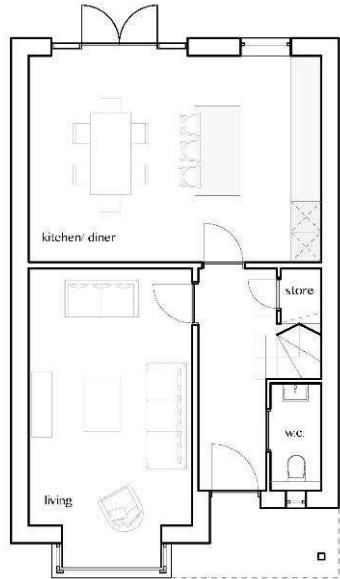
date July 2020

drg no. 2001\_10

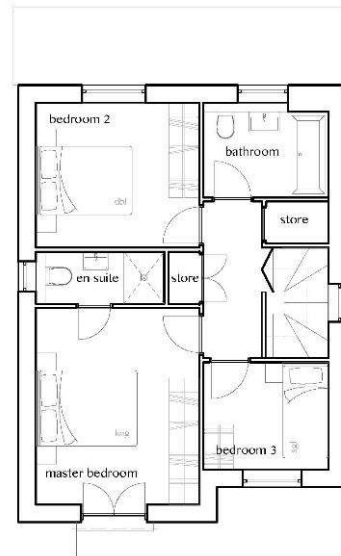
rev P1



Tud. 113

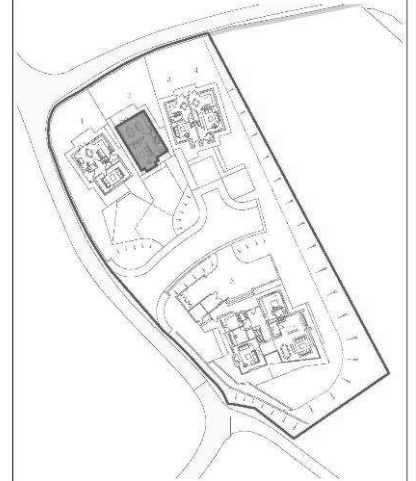


Ground Floor



First Floor

## PLANNING



Plot 2 key plan

Planning Issue

24.09.20 P1

project

Proposed Residential Development  
Land Adj Ysgubor Wen  
Penrallt, Pwllheli

title

Plot 2 - Proposed Layouts

scale 1:100 @ A3

date July 2020

drg no. 2001\_09

rev P1

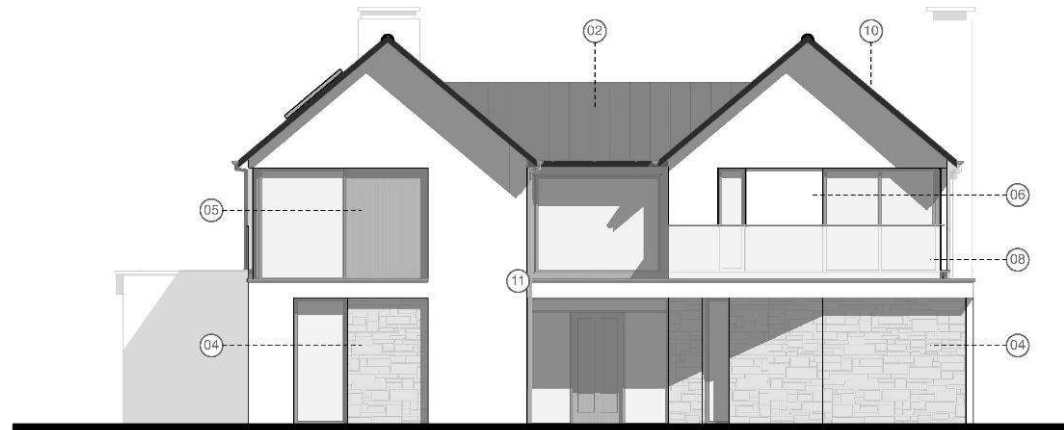
# PLANNING



Isometric view front

## Legend:

- 01. Natural slate roof
- 02. PPC standing seam roof
- 03. Green roof system
- 04. Tier or similar stone facing system
- 05. Iroko or similar timber cladding, vertical format
- 06. Weber or similar render system
- 07. High performance Aluminium window & doors
- 08. Frameless glazed guarding
- 09. Slim profile roof lights
- 10. PPC alloy fascias, with Iroko soffits
- 11. Zinc or similar PPC alloy rainwater goods



Front elevation



Side elevation

Tud. 114

Planning Issue

24.09.20 P1

project

Proposed Residential Development  
Land Adj Ysgubor Wen  
Penrallt, Pwllheli

title

Plot 5 - Proposed Elevations Sheet 1

scale 1:100 @ A3

date July 2020

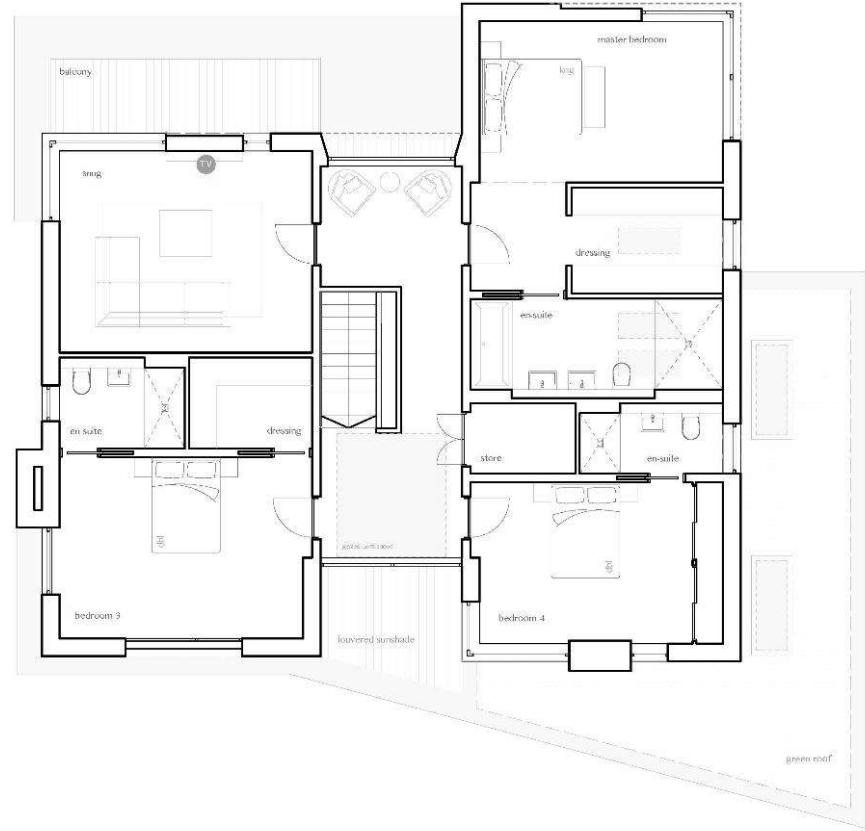
drg no. 2001\_14

rev P1

Tud. 115



Ground Floor



First floor



Planning Issue 24.09.20 P1

project  
 Proposed Residential Development  
 Land Adj Ysgubor Wen  
 Penrallt, Pwllheli

title  
 Plot 5 - Proposed Layouts

scale \_\_\_\_\_ date July 2020

drg no. 2001\_13

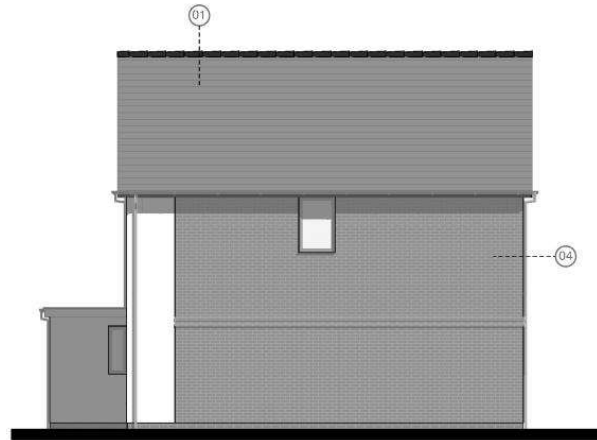
rev P1

Cynllun Diwygiedig  
Amended Plan

Cynllunio  
Deddf - 06/05/2022



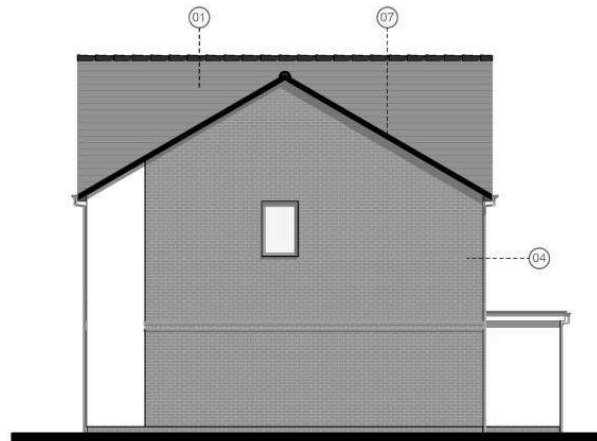
Front elevation



Side elevation



Rear elevation



Gable elevation

PLANNING



Isometric view\_front



Isometric view\_rear

Legend:

- 01. Natural slate roof
- 02. Tier or similar stone facing system
- 03. Iroko or similar timber cladding, vertical format
- 04. Facing brick
- 05. Weber or similar render system
- 06. High performance double glazed window & doors
- 07. Black fascia & soffits
- 08. Zinc or similar PPC alloy rainwater goods
- 09. Projecting brick detail

Plot 3 floorplate revised  
Planning Issue

26.01.22 P2  
24.09.20 P1

project

Proposed Residential Development  
Land Adj Ysgubor Wen  
Penrallit, Pwllheli

title

Plots 3 & 4 - Proposed Elevations

scale 1:100 @ A3

date July 2020

drg no. 2001\_12

rev P2

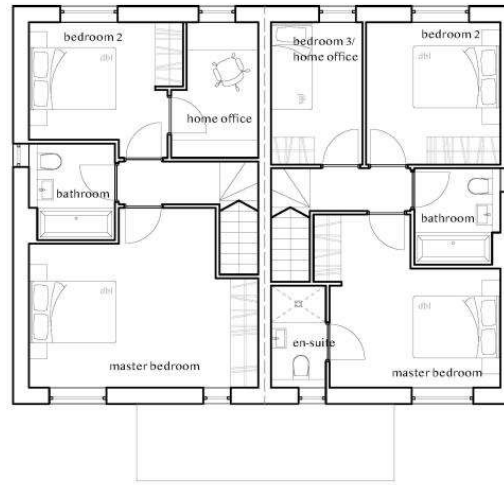
Tud. 116

Cynllun Diwygiedig  
Amended Plan

Cynllunio  
Deddf 1968 (2022)

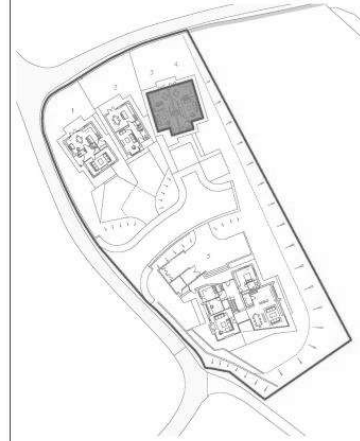


Ground Floor



First Floor

PLANNING



Plot 3 & 4 key plan

Plot 3 revised to accommodate home office 26.01.22 P2  
Planning Issue 24.09.20 P1

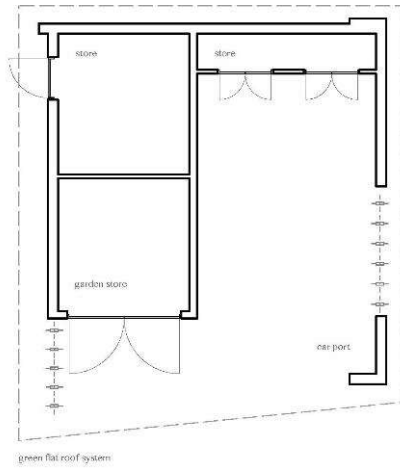
project  
Proposed Residential Development  
Land Adj Ysgubor Wen  
Penrallt, Pwllheli  
  
title  
Plots 3 & 4 - Proposed Layouts

scale 1:100 @ A3 date July 2020

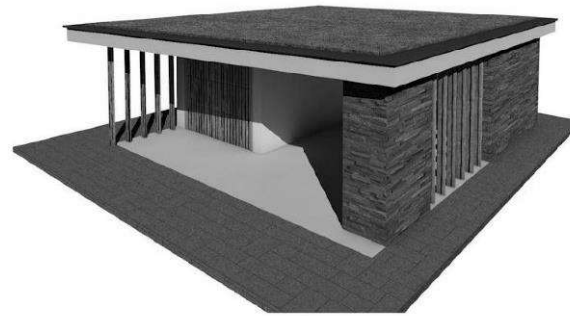
drg no. 2001\_11

rev P2

Tud. 117



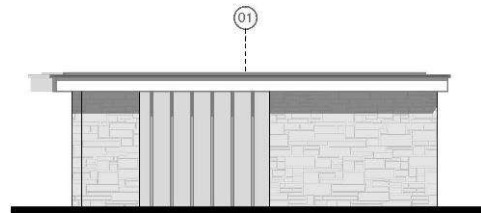
Car Port Layout



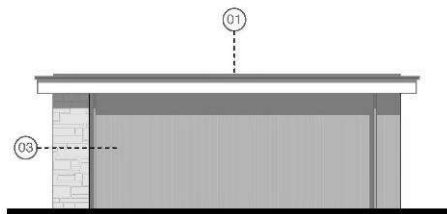
3D Impression



Front Elevation



Side Elevation (facing plots 1-4)



Rear Elevation (facing road)



Side Elevation

# PLANNING

**Legend:**

- 01. Green roof system
- 02. Tier or similar stone facing system
- 03. Iroko or similar timber cladding/ posts
- 04. Weber or similar render system
- 05. Aluminium door

Planning Issue

24.09.20 P1

project

Proposed Residential Development  
Land Adj Ysgubor Wen  
Penrallt, Pwllheli

title

Plot 5 - Car Port

scale 1:100 @ A3

date July 2020

drg no. 2001\_16

rev P1



Tud. 119





Tud. 120



Fud. 121



Tud. 122





T04.123



Tud. 124



Tud. 125









Aug. 12, 1912



Tud. 128

# Eitem 7.5

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/06/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

**Rhif: 5**

**Cais Rhif: C21/1183/09/LL**

**Dyddiad 09/12/2021**

**Cofrestru:**

**Math y Cais: Cais Llawn**

**Cymuned: Tywyn**

**Ward: Tywyn**

**Bwriad: Adeiladu un annedd**

**Lleoliad: Tir Ger Mor Awelon, Tywyn, LL36 9HG**

**Crynodeb o'r  
Argymhelliad: GWRTHOD**

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/06/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

## 1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais llawn yw hwn ar gyfer adeiladu tŷ annedd (3 ystafell wely) ar dir ger Môr Awelon, Ffordd Brynhyfryd, Tywyn. Tŷ o ddyluniad deulawr yn bennaf yw'r bwriad ond a fyddai'n cynnwys storfa gardd o dan ran o'r tŷ arfaethedig a fyddai'n gwneud y rhan hynny yn dri llawr. Byddai'r tŷ arfaethedig yn cynnwys cegin/ystafell fwyta, lolfa, stydi, storfa, swyddfa, ystafell aml bwrpas, toiled, cyntedd mynediad a modurdy ar y llawr daear ac yna 3 ystafell wely (1 ohonynt yn 'en-suite') ac ystafell ymolchi ar y llawr cyntaf. Byddai'r tŷ wedi ei orffen gyda thalcendo (hip roof) llechi a muriau yn gyfuniad o garreg draddodiadol a rendr. Mae'r tŷ yn mesur oddeutu 16.2 metr wrth 11.7 metr. Byddai mynedfa gerbydol newydd yn cael ei chreu er cael mynediad i'r llain gyda thrac mynediad oddeutu 53 metr o hyd yn arwain o'r fynedfa tuag at y tŷ arfaethedig. Mae bwriad i dirwedu o amgylch ffiniau'r safle gan ddefnyddio cymysgedd o rywogaethau cynhenid gan gynnwys Ysgawen, Draenen Wen, Draenen Ddu, Rhosyn Gwyllt, Rhosyn 'Guelder', Celyn a Chyll. Cae amaethyddol ydyw'n bresennol ar lethr graddol a ble mae llwybr cyhoeddus yn rhedeg trwyddo.
- 1.2 Fel rhan o'r cais cyflwynwyd Datganiad Iaith Gymraeg, Datganiad Dyluniad a Mynediad, Datganiad Cynllunio, llythyr o gyfiawnhad pellach am dŷ ar y safle ac Asesiad Ecolegol Cychwynnol.
- 1.3 Gorwedd y safle yng nghefn gwlad ond yn union gerllaw ffin ddatblygu Tywyn. Gorwedd y safle o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Dyffryn Dysynni. Mae ffordd ddosbarth 1 yr A493 yn rhedeg tua'r gogledd o'r safle. Ceir gwrychoedd o eithin yn bennaf ac ambell i goeden ar y ffin gyda'r A493. Ar ochr arall yr A493 lleolir Ysbyty Tywyn sydd yn adeilad rhestredig Gradd II. I'r gorllewin o'r safle mae tŷ annedd. Ceir cae tua'r de a'r dwyrain.
- 1.4 Cyflwynir y cais i Bwyllgor ar gais y cyn 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
- PS 2 – Isadeiledd a chyfraniadau gan ddatblygwyr
- ISA 1 - Darpariaeth isadeiledd

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 13/06/2022</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

PS 4 - Trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygyrchedd

TRA 2 - Safonau parcio

TRA 4 – Rheoli ardrawiadau cludiant

PS 5 – 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 8 – Cymysgedd briodol o dai

TAI 16 – Safleoedd eithrio

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

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 **Polisïau Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru, Rhifyn 11, Chwefror 2021.

Nodyn Cyngor Technegol 2 – Cynllunio a thai fforddiadwy

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/06/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dyluniad

Nodyn Cyngor Technegol 18 – Trafnidiaeth

### 3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

- 3.1 Ymholiad cyn cyflwyno cais Y21/0353. Y safle wedi ei leoli yng nghefn gwlad a dim ei angen fel tŷ menter wledig felly dim yn cydymffurfio hefo polisïau perthnasol o ran adeiladu tŷ yng nghefn gwlad. Cyfeiriwyd hefyd at Bolisi TAI 16 am 100% tai fforddiadwy ar safleoedd sydd union gerllaw'r ffin ddatblygu. Y safle bryd hynny yng nghanol y cae ac ond yn cyffwrdd y ffin ar ochr y ffordd ddosbarth 1 ac felly ddim yn ffurfio estyniad rhesymegol. Nid oedd unrhyw gyfiawnhad o angen tŷ fforddiadwy wedi ei gyflwyno a chyfeiriwyd hwy at y ddogfen Canllaw Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy a maint tai fforddiadwy. Rhoddwyd copi o sylwadau'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd oedd yn cyfeirio at fanylion ffigyrau tai yn Nhywyn.
- 3.2 Dylid nodi fod y safle sydd yn destun y cais presennol wedi ei ddiwygio ers rhoddi'r cyngor cyn cyflwyno cais cynllunio gyda'r tŷ wedi ei symud yn agosach tuag at Môr Awelon tua'r gorllewin.

### 4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:

Bu i Bwyllgor Cynllunio Cyngor Tref Tywyn gyfarfod ar 28 Mawrth 2022 pryd y penderfynwyd gwrthwynebu'r cais gan ei fod y tu allan i ffin ddatblygu Tywyn ac nid yw'n ddatblygiad fforddiadwy. Roedd gwro'r llwybr a maint y datblygiad hefyd yn cael eu hystyried fel sail gwrthwynebu.

Uned Drafnidiaeth:

Cyfeiriaf at y cais uchod a dymunaf godi pryderon ynghylch y llinellau gwelededd ar hyd yr A493 o'r pwynt mynediad arfaethedig. Credwn y gallai cyflawni'r llinellau gweld gofynnol fel diffinnir yn Nodyn Cyngor Technegol 18 fod yn broblemus i gyfeiriad de ddwyrain a gofynnwn am fanylion pellach ynglŷn â'r mater.

Dŵr Cymru:

Argymell amod dim dŵr wyneb / draeniad tir i gysylltu i'r garthffos gyhoeddus.

Rhoi cyngor i'r datblygwr.

Uned Hawliau Tramwy:

Bydd angen gwarchod llwybr cyhoeddus Tywyn rhif 1 yn ystod ag ar ôl y datblygiad yma.

Mae'r map diffiniol yn dangos hawl tramwy cyhoeddus sy'n arwain yn uniongyrchol trwy'r safle datblygu. Mae'r cynlluniau'n nodi eu bod yn dymuno gwro'r hawl tramwy cyhoeddus i sicrhau nad yw'r llwybr yn croesi'r safle datblygu. Ni ddylid symud llwybr hawl tramwy cyhoeddus oni bai bod y newid wedi'i awdurdodi gyntaf gan Orchymyn cyfreithiol, a elwir yn Orchymyn Gwro. Dylai'r

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/06/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

ymgeisydd gysylltu â Thîm Hawliau Tramwy'r Cyngor cyn cyflwyno cais ffurfiol i wyro'r llwybr dan adran 257 o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

Uned Dŵr ac Amgylchedd  
YGC:

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

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

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

Heb eu derbyn.

Uned Bioamrywiaeth:

Mae adroddiad Asesiad Ecolegol Cychwynnol gan Cambrian Ecology dyddiedig 22/02/2022 wedi ei gyflwyno. Mae'r cynefin o fewn ôl troed y datblygiad wedi ei ddisgrifio fel glaswelltir wedi ei wella ac mae'r datblygiad yn cael ei asesu fel un na fyddai gydag effaith negyddol ar fioamrywiaeth.

Mae mesurau osgoad rhesymol wedi eu cynnwys i atal effaith ar adar yn nythu, ystlumod a draenogod a ddylai gael eu cynnwys fel amodau cynllunio.

Fel rhan o ymrwymiad y Senedd i gynnwys enillion net bioamrywiaeth mewn datblygiadau newydd, ac o ddilyn y canllaw a baratowyd gan Sefydliad Siartredig Ecoleg a Rheolaeth Amgylcheddol mae gwrych rhywogaethau cynhenid i'w blannu ar y ffin gyda'r A493 yn cynnwys Ysgawen, Draenen Wen, Draenen Ddu, Rhosyn Gwylt, Rhosyn 'Guelder', Celyn a Chyll. Dylai hyn gael ei gynnwys fel amod cynllunio.



PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/06/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Yn ychwanegol, mae cyfleoedd i ganiatáu mynediad gan wenoliaid i'r storfa gardd is lawr ac i ystumod oddi tan lechi a theils sydd ar yr ochrau deheuol a gogleddol. Dylai'r rhain hefyd gael eu hamodi.

Ymgynghoriad Cyhoeddus:

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

- Y cais yn darparu gwybodaeth sylweddol sydd yn bennaf yn ymddangos yn ymdrech i gyfreithloni'r datblygiad ar sail polisi ond sydd yn gosod allan dyheuadau 99% o'r boblogaeth i allu adeiladu tŷ mawr yng nghefn gwlad agored.
- Yr ymgeiswyr trwy eu hasiant yn ceisio cyfarfod trothwy eithriadol a geir ym Mholisi TAI 16 drwy'r ffaith nad yw'r ymgeiswyr yn gallu sicrhau tŷ 'fforddiadwy' oherwydd costau tai yn codi ac mai perchnogaeth ail gartrefi yw sail hynny.
- Y safle ddim tu mewn i'r ffin ddatblygu ac felly wedi ei ddynodi yn gefn gwlad agored.
- Yr ymgeisydd wedi ceisio creu linc rhwng y safle a'r ffin ddatblygu i greu cysylltiad i bolisi TAI 16 ond mae'n amlwg fod lleoli o'r fath yn golygu fod y fynedfa i'r safle yn bell o'r eiddo sydd yn wahanol i'r hyn a geir yn eiddo eraill yn Ffordd Brynhyfryd.
- Y fynedfa yn ymddangos i fod gyferbyn a phwynt croesi presennol sydd wedi ei ffurfio rhwng y llwybr cyhoeddus a'r fynedfa gerdded i'r ysyby / canolfan iechyd ac nid yw hyn yn addas na diogel.
- Dim dimensiynau wedi eu nodi ar y cynlluniau llawr sydd yn gwneud cyfrif yr ardal llawr yn llai tryloyw.
- Dim cynllun is lawr daear i ddangos graddfa'r storfa gardd.
- Dim dimensiynau i osod allan lleoliad y bwriad mewn perthynas gyda ffiniau.
- Y cynllun toriad yn fypwyol a ddim yn perthnasu gyda'r cynllun safle er mwyn asesu uchder ar leoliad diffiniedig.
- Ymddangos fod yr annedd arfaethedig gydag arwynebedd llawr mewnol o oddeutu 336 medr sgwâr a nodir fod atodiad 5 o'r canllaw cynllunio atodol sy'n ymwneud gyda thair fforddiadwy yn argymhell fod annedd 3 ystafell wely i 5 o bobl i gael arwynebedd llawr o 94 medr sgwâr.
- O ystyried costau adeiladu presennol wedi cael ein cynghori y byddai'r gost adeiladu ar gyfer annedd o'r maint a'r lefel fanyleb dybiedig rhwng £450,000 a £650,000. Derbynnir fod hwn yn raddfa eang sydd yn deillio o nifer o dybiaethau sydd yn cynnwys safle ar lethr gyda chostau strwythurol uwch, cynnwys islawr a tancio, mynediad pell o'r eiddo angen gwaith ychwanegol, angen gwyro hawl tramwy, tirlunio oherwydd cynyddu ardal y safle oherwydd ceisio ei gysylltu i'r ffin ddatblygu.
- Yn ein barn y cyfiawnhad sydd yn cael ei roi ymlaen fod yr ymgeiswyr wedi eu prisio allan o'r farchnad leol yn anghyson gyda'r sefyllfa sy'n cael ei gyflwyno fod yr ymgeiswyr yn

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/06/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

edrych i ariannu'r tŷ arfaethedig a'r costau cysylltiedig ar oed ymddeol.

- O edrych prisiau tai yn Nhywyn ar wefan Zoopla mae'n ymddangos fod prisiau eiddo yn Nhywyn yn sylweddol is na'r buddsoddiad disgwylidig fydd ei angen ar gyfer yr annedd newydd arfaethedig. Tra'n derbyn fod prisiau tai mawr ar wahân mewn llecynnau dymunol fel Ffordd Brynhyfryd yn uwch mae'r eiddo o'r math yma fel arfer yn cael eu meddiannu gan y perchennog ac nid yn ail gartref. Llawer o bobl gyda dyheadau am y math yma o eiddo ond nid yw hynny yn golygu y dylai gael ei gymysgu neu ei gysylltu gyda phroblemau cymdeithasol pobl leol sydd wirioneddol mewn angen am dai fforddiadwy.
- Cwestiynu cymhwysra'r ymgeiswyr o ran a ydynt wirioneddol mewn angen tŷ fforddiadwy. Angen mynd trwy'r drefn asesu Tai Teg i sicrhau fod yr ymgeiswyr yn profi angen fel yw'r gofyn i bawb.
- Fel rhan o unrhyw dystiolaeth am angen a diffyg honedig yr ymgeiswyr i allu fforddio eiddo marchnad agored o fewn y ffin ddatblygu disgwylir y bydd tryloywder o ran diddordebau busnes yr ymgeiswyr gan gynnwys y rhai sydd wedi eu cyfeirio atynt yn y cais ynghyd ac eraill sydd heb eu henwi.

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

### Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'r safle wedi ei leoli yng nghefn gwlad agored. Cafodd ffiniau datblygu eu hadnabod ar gyfer pob math o anheddle yn y Cynllun ar wahân i glystyrau. Noder y CDLI bod ffiniau datblygu ymysg pethau eraill yn gwahardd datblygiad amhriodol rhag cael ei leoli yng nghefn gwlad, rhoi arweiniad pendant ac eglurder o ran lle gellir cefnogi eithriadau, e.e. polisi eithrio gwledig, gwahardd aneddleoedd rhag ymuno a'i gilydd ac yn gwahardd patrwm datblygu tameidiog, adnabod llefydd lle gellid cymeradwyo datblygiadau a hyrwyddo defnydd effeithiol a phriodol o dir ac adeiladu. Ystyrir felly bod gweddill ardal y Cynllun yn destun mwy o reolaeth yn cael ei gyfyngu gan fwyaf i ddatblygiadau sydd angen lleoliad yng nghefn gwlad neu sy'n cwrdd â galw gwledig lleol, yn cefnogi arallgyfeirio gwledig neu gynaliadwyedd cefn gwlad. Mae ail gymal Polisi PCYFF 1 yn datgan bod cynigion sydd wedi eu lleoli y tu allan i ffiniau datblygu yn cael eu gwrthod oni bai eu bod yn unol â pholisiau penodol yn y Cynllun lleol neu bolisiau cynllunio cenedlaethol neu fod y cynnig yn dangos bod ei leoliad yng nghefn gwlad yn hanfodol.
- 5.2 Mae mapiau cynigion CDLI ar gyfer Tywyn yn dangos fod y safle yn gorwedd y tu allan i ffin ddatblygu'r ganolfan gwasanaeth lleol ac ystyrir bod y bwriad felly yn gyfystyr a chodi tŷ newydd yng nghefn gwlad. Mae Polisi Strategol PS 17 - Strategaeth Aneddleoedd yn ymwneud gyda dosbarthiad tai. O safbwynt safle yng nghefn gwlad agored dim ond datblygiadau tai sy'n cydymffurfio â Pholisi Cynllunio Cymru a NCT 6 fydd yn cael eu caniatáu yng nghefn gwlad agored. Yn unol gyda NCT 6 un o'r ychydig sefyllfaoedd lle gellir cyfiawnhau datblygiad preswyl newydd yng nghefn gwlad yw pan fo angen llety i alluogi gweithwyr menter wledig i fyw yn eu man gwaith neu'n agos ato. Nid yw'r cais presennol yn un am dŷ menter wledig ac felly ystyrir fod y bwriad yn groes i Bolisi Strategol PS 17 a Pholisi PCYFF 1 ynghyd a Pholisi Cynllunio Cymru a NCT 6.

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 13/06/2022</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

- 5.3 Gorwedd y safle yn union gerllaw ffin ddatblygu Tywyn. Gellir felly roddi ystyriaeth i adeiladu tŷ ar y safle o dan bolisi TAI 16. Mae polisi TAI 16 yn gallu caniatáu fel eithriad gynigion am gynlluniau 100% tai fforddiadwy ar safleoedd sy'n union gerllaw'r ffiniau datblygu ac sy'n ffurfio estyniad rhesymegol i'r anheddle. Rhaid i ddatblygiad o'r fath allu dangos bod angen lleol wedi'i brofi am dai fforddiadwy ac nad yw'n bosibl ei gyfarch o fewn amserlen resymol ar safle marchnad tu mewn i'r ffin ddatblygu sy'n cynnwys gofyniad am dai fforddiadwy.
- 5.4 O'r wybodaeth a gyflwynwyd deallir fod yr ymgeiswyr yn lleol i Dywyn a'u bod yn rhedeg busnes teuluol sydd yn gweithredu pedwar safle carafanau a gwersylla yn ardal Tywyn gan gynnwys Parciau Carafanau Faenol yn Nhywyn a Pharc Carafanau Woodlands ym Mryncrug. Maent wedi bod yn rhedeg Parc Carafanau Woodlands ers 28 mlynedd ac mae ganddynt fwriad i ymddeol o'r busnes ar y safle yma. Deallir fod yr ymgeiswyr yn bresennol yn byw mewn annedd ar safle carafanau Woodlands ac felly gyda'i bwriad i ymddeol o'r busnes nad yw'r eiddo hwnnw am fod ar gael iddynt. Mae safle Parc Carafanau Faenol heb fod ymhell o safle'r cais a byddai tŷ ar y safle dan sylw yn galluogi'r ymgeiswyr i gynorthwyo i redeg y safle carafanau a gwersylla hwnnw ac i ymateb yn sydyn i unrhyw faterion brys a lleihau eu dibyniaeth ar y car. Yn ychwanegol, deallir o'r wybodaeth sydd wedi ei gyflwyno fod yr ymgeiswyr yn berchen eiddo dwy ystafell wely ac ystafell focs yn Nhywyn sy'n bresennol yn cael ei rentu allan i deulu lleol o Dywyn ond fod bwriad i roi'r eiddo yma ar werth. Mae'r ymgeiswyr yn ystyried yr eiddo yma fel eiddo math tŷ cyntaf / cychwynnol sydd yn anaddas iddynt hwy sydd yn eu 50'au ac mae eu hangen nhw yw am gartref am oes.
- 5.5 Yn gyntaf mae Polisi TAI 16 yn gofyn bod angen lleol wedi'i brofi am dai fforddiadwy (fel y'u diffinnir yn y Rhestr Termiau) na ellir ei gyfarch o fewn amserlen resymol ar safle marchnad tu mewn i'r ffin ddatblygu sy'n cynnwys gofyniad am dai fforddiadwy. Yn unol gyda'r rhestr termiau a gynhwysir yn y CDLL mae tai fforddiadwy yn cael eu rhannu'n ddau is-gategori sef tai rhent cymdeithasol a ddarperir gan awdurdodau lleol a landlordiaid cymdeithasol cofrestredig a thai canolradd ble mae'r prisiau neu'r rhenti'n uwch na rhenti tai cymdeithasol ond yn is na phrisiau neu renti ar y farchnad agored. Yn y Datganiad Cynllunio dderbyniwyd fel rhan o'r cais ym mharagraff 6.2.1 nodir nad yw'r annedd arfaethedig am fod yn dŷ rhent cymdeithasol nag yn dŷ canolradd gan y byddai'n cael ei adeiladu yn bwrpasol i'r ymgeiswyr a'i deulu ac felly na fyddai'r datblygiad arfaethedig yn cwrdd gyda'r meini prawf sydd wedi ei osod gan y Cyngor ar gyfer polisi safleoedd eithrio. Mae'r wybodaeth a gyflwynwyd fel rhan o'r cais yn ceisio cyfiawnhau adeiladu tŷ ar y safle dan sylw drwy'r ffaith fod Tywyn yn gyrchfan twristiaeth arfordirol a ble mae'r canran o ail gartrefi a llety gwyliau yn golygu fod prisiau tai yn uwch ac felly nad yw'r ymgeiswyr yn gallu fforddio prynu tŷ yn Nhywyn.
- 5.6 Derbyniwyd gwybodaeth am y ffigyrau tai dangosol i Dywyn gan yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd. Nodir mai'r ddarpariaeth tai dangosol i Dywyn dros gyfnod y Cynllun yw 103 uned (sy'n cynnwys 'lwfans llithriad' o 10%, h.y. mae'r dull o gyfrifo'r ffigwr wedi ystyried amgylchiadau posib a allai godi na ragwelwyd ac a allai ddylanwadu ar y ddarpariaeth o dai, e.e. materion perchnogaeth tir, cyfyngiadau seilwaith, ac ati). Yn ystod y cyfnod rhwng 2011 a 2021, cwblhawyd 87 uned yn Nhywyn (19 uned ar ddynodiadau a 68 uned ar safleoedd ar hap). Roedd y banc tir ar hap h.y. safleoedd gyda chaniatâd cynllunio sy'n bodoli'n barod, ym mis Ebrill 2021, yn 52 uned (18 uned ar ddynodiadau a 34 uned ar safleoedd ar hap). Golyga hyn bydd Tywyn yn cyflawni ei lefel twf dangosol drwy ddatblygu'r banc tir presennol.

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 13/06/2022</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

- 5.7 Yn ychwanegol nododd yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd y 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. Yn ogystal â hyn, bydd y Fframwaith Fonitro yn ceisio asesu os yw Strategaeth Aneddleoedd y Cynllun yn cael ei gyflawni. Mae'r dangosydd hwn yn edrych ar ganiatadau tai. Mae Polisi PS 17 yn y Cynllun yn nodi bydd 22% o'r twf tai yn cael ei leoli o fewn y Canolfannau Gwasanaeth Lleol. Y lefel twf dangosol ar gyfer Canolfannau Gwasanaeth Lleol (gan gynnwys lwfans llithriad o 10%) yw 1754 uned. Cwblhawyd 859 uned rhwng 2011 a 2021 ym mhob Canolfan Gwasanaeth Lleol a bod 493 yn y banc tir. Golyga hyn fod diffyg o 402 uned. Mae'r sylwadau a dderbyniwyd gan yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd yn nodi yn seiliedig ar y gyfradd gwblhau hyd yma o fewn y categori Canolfannau Gwasanaeth Lleol fod y bwriad hwn yn dderbyniol.
- 5.8 Cydnabyddir fod presenoldeb ail gartrefi ac unedau mewn cyrchfan dwristiaeth fel Tywyn yn gallu golygu fod prisiau tai yn uwch ac felly y gall fod yna faterion fforddiadwyedd yn codi o safbwynt gallu pobl leol i brynu tai. Yn ychwanegol, er bod Tywyn ei hun wedi cyrraedd ei lefel twf dangosol drwy ddatblygu'r banc tir presennol fod yna allu i ddatblygu ymhellach yn Nhywyn oherwydd nad yw'r gyfradd gwblhau yn y categori Canolfannau Gwasanaeth Lleol yn cael ei gwrrdd. Gellir derbyn felly y gall fod yna angen lleol am dai fforddiadwy yn Nhywyn ond gan fod hwn yn safle y tu allan i'r ffin ddatblygu ac yn cael ei ystyried fel safle eithrio rhaid yw sicrhau fod unrhyw ddy arfaethedig ar y safle yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi TAI 16 sydd ar gyfer datblygu cynlluniau 100% tai fforddiadwy ar safleoedd sy'n union gerllaw'r ffiniau datblygu ac sy'n ffurfio estyniad rhesymegol i'r anheddle.
- 5.9 Mae'r dogfennau a gyflwynwyd gan yr asiant i gefnogi'r cais yn cyfeirio at fforddiadwyedd ond nid yn awgrymu y byddai'r annedd ei hun yn cynrychioli annedd 'fforddiadwy' yn unol â TAI 16. Mae'r asiant yn haeru fod yr annedd arfaethedig yn cael ei ystyried yn fforddiadwy mewn egwyddor gan y byddai yn cwrdd ag angen llety'r ymgeiswyr am bris sydd yn fforddiadwy iddynt hwy. Maent hefyd yn nodi byddai'r ymgeiswyr yn fodlon arwyddo cytundeb 106 yn cyfyngu gwerthiant yn y dyfodol i bris fforddiadwy ac felly sicrhau fforddiadwyedd yr annedd i'r dyfodol.
- 5.10 Ers i'r cais gael ei dderbyn argymhellwyd i'r ymgeiswyr gael eu hasesu gan Tai Teg i weld os ydynt mewn angen am ddy fforddiadwy. Fodd bynnag, nid yw'r ymgeiswyr wedi cael eu hasesu ac o'r ymatebion sydd wedi eu derbyn ni ystyrir fod bwriad ganddynt i gael eu hasesu. Nid oes angen am ddy fforddiadwy felly wedi cael ei brofi ar gyfer y bwriad.
- 5.11 Mae maint y tŷ wedi cael ei leihau ers cyflwyno'r cais gwreiddiol. Fodd bynnag, mae'r tŷ annedd arfaethedig yn parhau gydag arwynebedd llawr mewnol o ryw 206 medr sgwâr ynghyd a modurdy sydd yn rhyw 21 medr sgwâr a storfa gardd oddeutu 9 medr sgwâr. Yn y Canllaw Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy mae maint arwynebedd llawr mewnol tŷ fforddiadwy 5 person 3 ystafell wely yn cael ei nodi fel 94 medr sgwâr. Gwelir fod maint yr eiddo dan sylw felly yn sylweddol fwy na'r maint sy'n cael ei ddatgan yn y Canllaw Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy. Tynnwyd sylw'r asiant at y ffaith fod yr eiddo yn parhau yn sylweddol fwy na maint tŷ fforddiadwy fel y nodir yn y Canllaw Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy a dderbyniwyd ymateb yn datgan na fyddai lleihau'r maint i'r graddau yma yn dderbyniol i'r ymgeiswyr nac yn ateb eu hangen am ddy oes.
- 5.12 Gofynnwyd hefyd i'r asiant gyflwyno prisiad o werth y tŷ arfaethedig ar y farchnad agored ond ni dderbyniwyd prisiad o'r fath. Mae prisiad o'r fath yn fodd o allu asesu beth fyddai gwerth marchnad agored yr eiddo ac os yw'n debygol o allu bod yn ddy fforddiadwy ar gyfer y meddianwyr cyntaf ac i'r dyfodol. Mae pryder ynglŷn â phrisiau tai yn cynyddu, a gall pris yr eiddo / tir

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 13/06/2022</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

gynyddu yn sylweddol yn y dyfodol i lefel lle gellir dadlau na fyddai'r eiddo yn fforddiadwy ta waeth y lefel disgownt, a pe byddai cytundeb 106 yn cael ei arwyddo 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. Yn absenoldeb prisiad o werth marchnad agored yr annedd arfaethedig ac o ystyried y math o annedd a fwriedir, ei faint a'i lleoliad ni ellir bod yn sicr y byddai'r tŷ yn parhau'n fforddiadwy i'r dyfodol.

- 5.13 O ran y lleoliad ei hun mae'r safle wedi ei leoli yn union gerllaw'r ffin ddatblygu ac yn ymddangos i fod yn estyniad rhesymegol i'r anheddle.
- 5.14 O ystyried yr uchod felly gwelir nad yw'r ymgeiswyr wedi cael ei hasesu i fod mewn angen tŷ fforddiadwy, mae maint yr eiddo yn sylweddol fwy na maint tŷ fforddiadwy ac yn niffyg prisiad o werth marchnad agored yr eiddo ni ellir sicrhau y byddai'r eiddo o bris fforddiadwy nag yn parhau yn fforddiadwy i'r dyfodol. Ni ystyrir felly y byddai'r bwriad dan sylw yn darparu tŷ fforddiadwy ar y safle a bod y bwriad felly yn groes i ofynion polisi TAI 16 sydd ond yn caniatáu cynigion am gynlluniau 100% tai fforddiadwy. Mae hefyd yn groes i ofynion y Canllaw Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy.

### **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 fyddai'n ofynnol i ofyn am y fath wybodaeth yw pan fydd datblygiad yn darparu mwy na'r ddarpariaeth ddangosol ar gyfer yr anheddle dan sylw (Tywyn yn yr achos hwn). I'r perwyl hyn, felly, cyflwynwyd Datganiad Iaith Gymraeg gyda'r cais. Daw'r datganiad i'r canlyniad byddai caniatáu'r bwriad ddim yn cael effaith negyddol ar yr iaith Gymraeg. Datgan y Datganiad Ieithyddol fod y bwriad dan sylw wedi ei ddylunio yn benodol ar gyfer yr ymgeiswyr sydd eisoes yn byw yn lleol i Dywyn ac na fyddai'r bwriad yn arwain at fewnfudo i'r ardal gydag un o'r ymgeiswyr yn siarad Cymraeg yn rhugl. Yn ychwanegol ni fyddai'r bwriad felly yn newid y cydbwysedd yn y gymuned rhwng siaradwyr Cymraeg a'r rhai sydd ddim yn siarad yr iaith. Hefyd gan fod yr ymgeiswyr eisoes yn byw yn lleol ni ystyrir y byddai'r bwriad yn cael effaith ar gyfleusterau a gwasanaethau yn yr ardal. Gan y byddai'r eiddo yn cael ei feddiannu gan yr ymgeiswyr ni fyddai'r eiddo arfaethedig yn cael ei roi ar y farchnad i'w werthu. Nodir fod bwriad i roi enw Cymraeg i'r annedd arfaethedig. Ymgynghorwyd gyda'r Uned Iaith Gymraeg ond ni dderbyniwyd ymateb. Fodd bynnag o ystyried fod y bwriad wedi ei gyflwyno fel tŷ i ateb anghenion llety'r ymgeiswyr ar gyfer eu hoes ni ystyrir y byddai'r bwriad dan sylw yn cael effaith negyddol andwyol ar yr iaith Gymraeg a bod y bwriad yn dderbyniol o ran Polisi PS 1 CDLL ynghyd a'r Canllaw Cynllunio Atodol: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy.

### **Mwynderau gweledol**

- 5.16 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.

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 13/06/2022</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

5.17 Mae'r tai gerllaw'r safle yn Ffordd Brynhyfryd ar y cyfan yn dai arwahan sydd wedi eu gosod o fewn eu gerddi eu hunain a ble ceir mynediad uniongyrchol i'r A493. Byddai'r bwriad dan sylw yn ymddangos fel parhad o'r datblygiadau yma yn Ffordd Brynhyfryd gyda'r bwriad yn darparu un tŷ arwahan o fewn ei ardd ei hun. Oherwydd, mae'n debygol faterion yn ymwneud gyda diogelwch ffyrdd, byddai angen cael tramwyfa o ryw 53 medr o hyd o'r fynedfa arfaethedig tuag at y tŷ annedd. Nid yw cael tramwyfa o'r math yma yn gyson gyda'r tai gerllaw ond gwelir fod bwriad i dirlunio o amgylch y dramwyfa a ffiniau safle'r cais gan ddefnyddio cymysgedd o rywogaethau cynhenid gan gynnwys Ysgawen, Draenen Wen, Draenen Ddu, Rhosyn Gwylt, Rhosyn 'Guelder', Celyn a Chyll a fyddai'n fodd o leihau ei effaith weledol. Byddai'r eiddo yn un bennaf deulawr gyda talcendo llechi a'r waliau allanol yn gyfuniad o garreg a rendr mewn lliw llwydwyn (off-white). Gwelir enghreifftiau o dalcendo yn y cyffiniau ac mae'r deunyddiau o lechi, carreg a rendr yn addas ar gyfer y lleoliad. Mae'r prif olygfeydd tuag at y safle i'w cael o gyfeiriad y de a'r dwyrain ac o'r cyfeiriadau hynny byddai'r bwriad yn ymddangos fel ymestyniad i ffurf adeiledig presennol Tywyn gyda'r lleoliad yn union gerllaw'r tai yn Ffordd Brynhyfryd. Ni ystyrir y byddai'r bwriad yn achosi niwed arwyddocaol o ran mwynderau gweledol yr ardal a byddai'n bosibl amodi y gwaith tirweddu sydd wedi ei gyflwyno. Ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o ran Polisi PCYFF 3 a Polisi PCYFF 4 CDLL.

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

5.18 Byddai prif edrychiadau'r eiddo arfaethedig yn edrych tuag at y gogledd ble ceir yr A493 a'r de fyddai'n edrych dros gae. Tua'r dwyrain o'r safle mae cae. Mae'r eiddo agosaf i'r safle wedi ei leoli tua'r gorllewin o'r safle yn Ffordd Brynhyfryd. Ar ochr orllewinol yr eiddo arfaethedig ceir un ffenestr llawr cyntaf sydd yn ffenestr ar bengrisiau. Mae oddeutu 16 medr rhwng y ffenestr yma a ffin safle'r cais. Ystyrir fod y pellter yma i'r ffin yn un rhesymol ac na fyddai'n achosi niwed arwyddocaol o ran colled o breifatrwydd / gor-edrych i'r eiddo cyfagos. Mae'n debygol y gallai'r bwriad yn ystod cyfnod adeiladu yn bennaf achosi peth aflonyddwch i ddeiliaid tai cyfagos, fodd bynnag ni ystyrir y byddai'r bwriad yn achosi effaith andwyol sylweddol parhaol i ddeiliaid tai cyfagos a bod y bwriad yn dderbyniol o ran maen prawf 7 Polisi PCYFF 2 CDLL.

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

5.19 Byddai'r bwriad yn golygu creu mynediad cerbydol newydd i'r A493. Derbyniwyd sylwadau'r Uned Trafnidiaeth ar y cais ac mae'r sylwadau yma yn datgan eu bod yn credu y gallai cyflawni'r llinellau gweld gofynnol fel diffinnir yn Nodyn Cyngor Technegol 18 fod yn broblemus i gyfeiriad y de ddwyrain a gofynnwn am fanylion pellach ynglŷn â'r mater. Mae'r asiant yn ymwybodol o'r sylwadau sydd wedi eu cyflwyno ac am ddarparu gwybodaeth ychwanegol i'r perwyl hyn. Fodd bynnag ar adeg ysgrifennu'r adroddiad nid yw'r wybodaeth i law. Yn sgil hyn felly ystyrir nad oes digon o wybodaeth i law i asesu'n llaw effaith y bwriad ar ddiogelwch ffyrdd a gofynion Polisi TRA 4 CDLL.

5.20 Ystyrir fod yna le parcio a throi digonol i'w gael o fewn y cwrtil ar gyfer gwasanaethu'r eiddo a bod y bwriad yn dderbyniol o ran Polisi TRA 2 CDLL.

5.21 Mae llwybr cyhoeddus yn rhedeg trwy safle'r cais. Mae'r wybodaeth a dderbyniwyd fel rhan o'r cais yn dangos y bwriedir gwyro'r llwybr yma fel ei fod yn rhedeg o'r fynedfa newydd i'r safle ar draws y cae. Derbyniwyd sylwadau'r Uned Hawliau Tramwy ar y bwriad. Mae'r sylwadau yma yn cyfeirio at y gwriad arfaethedig ac yn datgan ni ddylid symud llwybr hawl tramwy cyhoeddus oni bai bod y newid wedi'i awdurdodi gyntaf gan Orchymyn cyfreithiol, a elwir yn Orchymyn Gwyro. I wneud hynny byddai angen cyflwyno cais ffurfiol i wyro'r llwybr o dan adran 257 o

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 13/06/2022</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

Ddeddf Cynllunio Gwlad a thref 1990 i Uned Hawliau Tramwy'r Cyngor. Mae'r ymgeiswyr yn ymwybodol o'r angen i wro'r llwybr cyhoeddus ond mi fydd angen iddynt sicrhau'r gwyriad yma trwy orchymyn cyfreithiol fel y nodir uchod. Petai'r cais yn cael ei ganiatáu byddai angen amod ar y caniatâd fod y llwybr yn cael ei wro cyn bod gwaith ar y datblygiad yn cychwyn.

### **Cynaliadwyedd**

- 5.22 Mae Polisi PS 5 yn datgan cefnogir datblygiadau ble gellid dangos ei bod yn gyson ag egwyddorion datblygu cynaliadwy. Mae'r safle dan sylw wedi ei leoli yn union gerllaw ffin ddatblygu Tywyn ac mae o fewn pellter cerdded i ganol yr anheddle ble ceir cyfleusterau a gwasanaethau. Mae safle bws i'w gael o fewn pellter cerdded i'r safle ac ymhellach tuag at ganol yr anheddle ceir gorsaf drenau. Mae'r safle dan sylw yn un sydd felly yn hygyrch drwy nifer o ffyrdd teithio amrywiol ac ni fyddai'n ddibynol ar y car o ran ei leoliad. Credir felly y gellir ei ddiffinio fel safle cynaliadwy o ran ei leoliad a'i agosatrwydd i ffurf adeiledig sefydledig bresennol. Gan y byddai'n eiddo o'r newydd byddai'n cael ei adeiladu i safonau adeiladu cyfredol sydd yn cynnwys gofynion cynaliadwy. Mae bwriad hefyd i waredu dŵr wyneb, dŵr o leiniau caled a dŵr glaw drwy ei gyfeirio at danc tanddaearol. Mae'r bwriad felly yn darparu ar gyfer dull cynaliadwy o waredu dŵr ond byddai angen cyflwyno cais o ran y dulliau draenau cynaliadwy i'r corff perthnasol i sicrhau eu bod yn cydymffurfio gyda'r gofynion systemau draenio cynaliadwy. Drwyddi draw ystyrir fod y bwriad dan sylw yn un ar safle sydd yn gynaliadwy ac a fyddai'n gwneud defnydd o ddulliau cyfredol o ymdrin gyda chynaliadwyedd.
- 5.23 Mae'r asiant yn eu datganiadau yn ystyried fod y bwriad yn cyd-fynd gyda phwynt 2 o Bolisi PS 5 sy'n datgan y dylid rhoi blaenoriaeth i ddefnyddio tir ac isadeiledd yn effeithiol, gan flaenoriaethu aildefnyddio tir ac adeiladau a ddefnyddiwyd o'r blaen, lle bynnag bo hynny'n bosibl oddi mewn i ffiniau datblygu'r Ganolfan Isranbarthol, y Canolfannau Gwasanaeth Trefol a Lleol, Pentrefi neu yn y manau mwyaf priodol y tu allan iddynt yn unol â Pholisi Strategol PS 17, PS 13 a PS 14. Mae'r cymal yma yn ymwneud gyda datblygu tir ac adeiladau a ddefnyddiwyd o'r blaen ac sydd yn gyntaf wedi eu lleoli oddi fewn i ffin ddatblygu ac os nad yw hynny'n bosibl yna tir neu adeiladau a ddatblygwyd o'r blaen ac sydd yn y manau mwyaf priodol y tu allan i'r ffiniau datblygu. Mae'r safle dan sylw yn ffurfio rhan o gae amaethyddol ac nid yw'n dir a ddatblygwyd o'r blaen ac nid oes adeilad yn bresennol ar y tir. Fel y nodwyd eisoes mae'r bwriad yn groes i Bolisi PS17 ac nid yw polisiâu PS 13 a PS 14 yn berthnasol i'r cais dan sylw. Ni ystyrir fod y bwriad felly yn un sydd yn disgyn i gael ei ystyried o dan maenprawf 2 o Bolisi PS 5 CDLL gan nad yw'n ymwneud gyda thir a ddatblygwyd o'r blaen.

### **Materion Bioamrywiaeth**

- 5.24 Fel rhan o'r cais cyflwynwyd Asesiad Cychwynnol Ecologol gan Cambrian Ecology sydd yn disgrifio safle'r cais fel glaswelltir wedi ei wella. Mae'r asesiad yn dod i'r casgliad na fyddai'r datblygiad yn cael effaith negyddol ar fioamrywiaeth. Derbyniwyd sylwadau'r Uned Bioamrywiaeth ar y bwriad. Nid oedd gan yr Uned Bioamrywiaeth wrthwynebiad i'r bwriad ond y byddai angen cynnwys nifer o amodau ar unrhyw ganiatâd cynllunio. Mae'r amodau yma yn cynnwys amodi'r mesurau osgoad rhesymol o ran atal effaith ar adar yn nythu, ystlumod a draenogod, amodi'r cynllun tirlunio ac amodi'r bwriad i sicrhau mynediad i wenoliaid ac ystlumod i'r eiddo arfaethedig. Ystyrir o wneud hyn na fyddai'r bwriad yn cael effaith andwyol ar fioamrywiaeth a bod y bwriad yn dderbyniol o ran Polisi AMG 5 CDLL.



<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 13/06/2022</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

### **Materion Treftadaeth ac Archeolegol**

- 5.25 Lleolir y safle o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Dyffryn Dysynni. Mae'r bwriad yn ymwneud ac adeiladu tŷ annedd un union gerllaw tai annedd presennol yn Ffordd Brynhyfryd. Ystyrir mai yn lleol y byddai effaith y bwriad ac na fyddai'n cael effaith ehangach ar y dirwedd hanesyddol.
- 5.26 Tua'r gogledd ddwyrain o'r safle mae Ysbyty Tywyn sydd yn adeilad rhestredig Gradd II. Fodd bynnag oherwydd lleoliad y datblygiad mewn perthynas i'r Ysbyty ni ystyrir y byddai'r bwriad yn cael effaith ar osodiad yr Ysbyty.
- 5.27 Ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisi PS 20 ac AT 1 CDLL.

### **6. Casgliadau:**

- 6.1 Gorwedd y safle yng nghefn gwlad agored ond nid yw'r bwriad ar gyfer darparu tŷ menter wledig ac felly ystyrir ei fod yn groes i Bolisi Strategol PS 17 a Pholisi PCYFF 1 CDLL ynghyd a gofynion Polisi Cynllunio Cymru a Nodyn Cyngor Technegol 6.
- 6.2 Nid yw'r ymgeiswyr wedi cael ei hasesu i fod mewn angen tŷ fforddiadwy, mae maint yr eiddo yn sylweddol fwy na maint tŷ fforddiadwy fel a ddiffinnir yn y Canllaw Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy ac yn niffyg prisiad o werth marchnad agored yr eiddo ni ellir sicrhau y byddai'r eiddo o bris fforddiadwy nag yn parhau yn fforddiadwy i'r dyfodol. Ni fyddai'r bwriad felly yn darparu tŷ fforddiadwy ar y safle ac felly yn groes i ofynion Polisi TAI 16 CDLL ac i gynnwys y Canllaw Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy.
- 6.3 Byddai'r bwriad yn golygu creu mynediad cerbydol newydd i'r A493 ond ni chyflwynwyd gwybodaeth ddigonol i asesu os oes gwelededd digonol o'r fynedfa ac felly nid yw'n bosibl asesu'n llawn effaith y bwriad ar ddiogelwch ffordd a gofynion Polisi TRA 4 CDLL a Nodyn Cyngor Technegol 18 - Trafnidiaeth.

### **7. Argymhelliad:**

#### **7.1 Gwrthod:-**

1. Gorwedd y safle yng nghefn gwlad agored ac nid yw'r bwriad yn un am dŷ menter wledig ac felly ystyrir fod y bwriad yn groes i Bolisi Strategol PS 17 a Pholisi PCYFF 1 Cynllun Datblygu ar y Cyd Gwynedd a Môn ynghyd a Pholisi Cynllunio Cymru a Nodyn Cyngor Technegol 6: cynllunio ar gyfer cymunedau gwledig cynaliadwy.
2. Nid yw'r ymgeiswyr wedi cael ei hasesu i fod mewn angen tŷ fforddiadwy, mae maint yr eiddo yn sylweddol fwy na maint tŷ fforddiadwy fel a ddiffinnir yn y Canllaw Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy ac yn niffyg prisiad o werth marchnad agored yr eiddo ni ellir sicrhau y byddai'r eiddo o bris fforddiadwy nag yn parhau yn fforddiadwy i'r dyfodol. Ni ystyrir felly y byddai'r bwriad dan sylw yn darparu tŷ fforddiadwy ar y safle a bod y bwriad felly yn groes i ofynion polisi TAI 16 Cynllun Datblygu ar y Cyd Gwynedd a Môn sydd ond yn caniatáu cynigion am gynlluniau 100% tai fforddiadwy. Mae hefyd yn groes i gynnwys y Canllaw Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy.

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 13/06/2022</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

3. Byddai'r bwriad yn golygu creu mynediad cerbydol newydd i'r A493 ond ni chyflwynwyd gwybodaeth ddigonol i asesu os oes gwelededd digonol o'r fynedfa i sicrhau na fyddai'r bwriad yn amharu ar ddiogelwch ffyrdd ac i asesu'r bwriad yn llawn o ran gofynion Polisi TRA 4 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn a gofynion Nodyn Cyngor Technegol 18 - Trafnidiaeth.



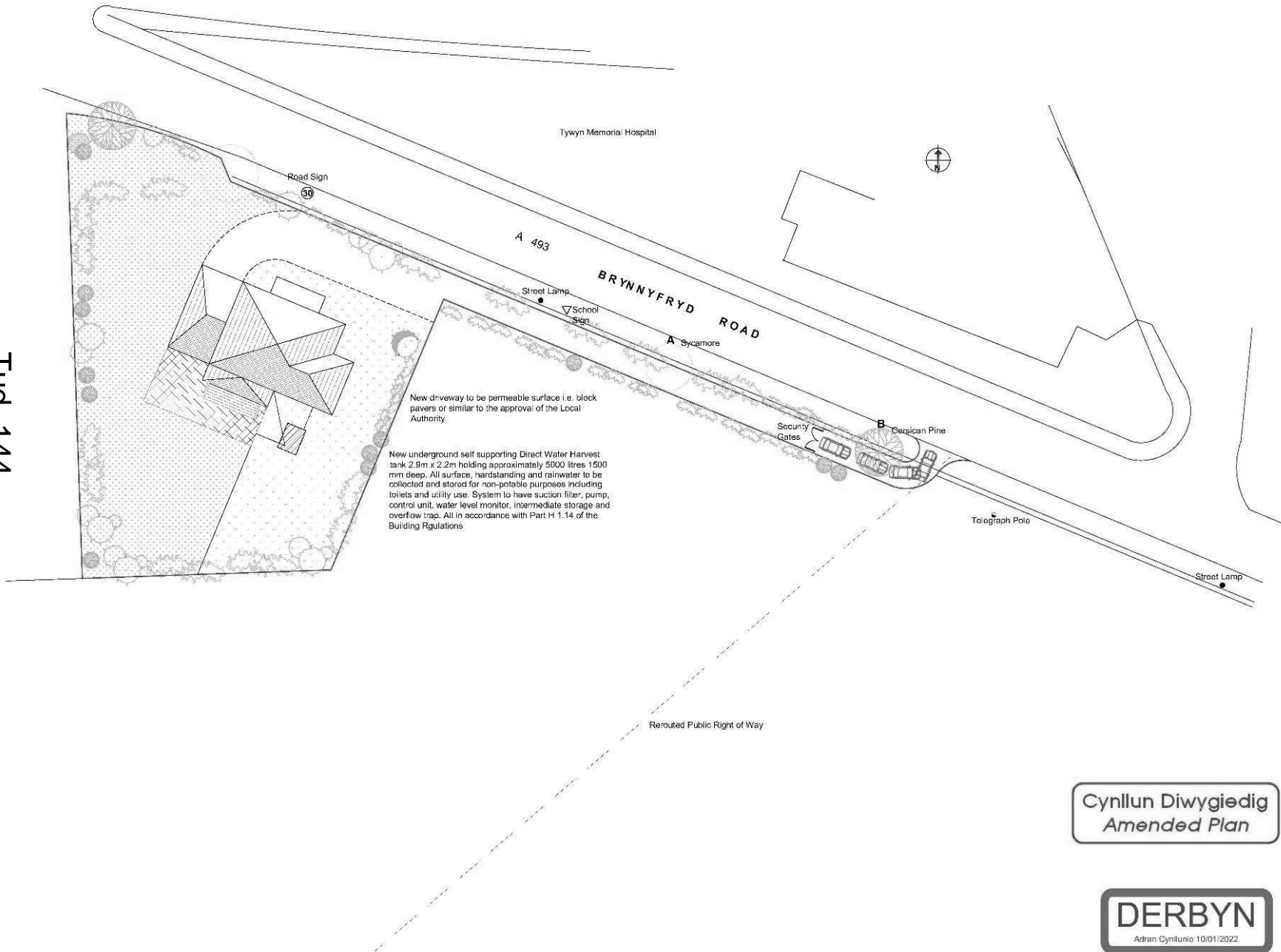
Tud. 143

Site near LL36 9HL

Supplied by: National Map Centre  
License number: 100031961  
Produced: 04/03/2021  
Serial number: 21177

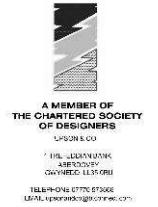
Plot centre's co-ordinates 259055.300425  
Download file:  
Project name: Upson\_LL36\_9HL

Tud. 144



Revisions	
28.09.2021	A. Street furniture and site lines added
11.10.2021	B. A. Is located on culverted
11.11.2021	C. Unmarked path removed

*Andrew Upson*



**SUBJECT**  
 Hill and Hill Farm  
 Woodlands Holiday Park  
 Pwllheli  
 LL55 9JH

**TOWN**  
 Proposed New Dwelling  
 Land Opposite Tywyn Hospital

**Cynllun Diwygiedig  
 Amended Plan**

**DERBYN**  
 Adran Cynllunio 10/01/2022

**DRAWN BY**  
 S.W. LLOYD

**DATE**  
 August 2021

**SCALE**  
 1:200 @ A1

**PROJECT NO**  
 1750

**DWG NO**  
 156

THIS DRAWING IS THE PROPERTY OF UPSON & CO. IT IS TO BE USED ONLY FOR THE PROJECT AND SITE SPECIFICALLY IDENTIFIED IN THE TITLE BLOCK. IT IS NOT TO BE REPRODUCED OR TRANSMITTED IN ANY FORM OR BY ANY MEANS, ELECTRONIC OR MECHANICAL, INCLUDING PHOTOCOPYING, RECORDING, OR BY ANY INFORMATION STORAGE AND RETRIEVAL SYSTEM, WITHOUT THE WRITTEN PERMISSION OF UPSON & CO.

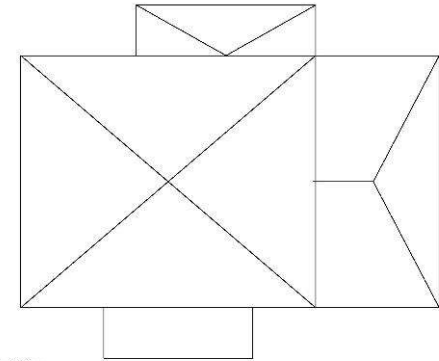
Tud. 145



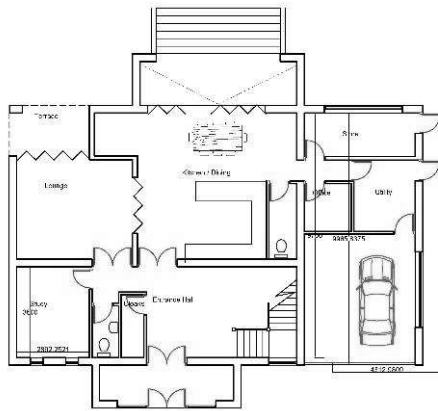
Proposed Elevation to Main Road



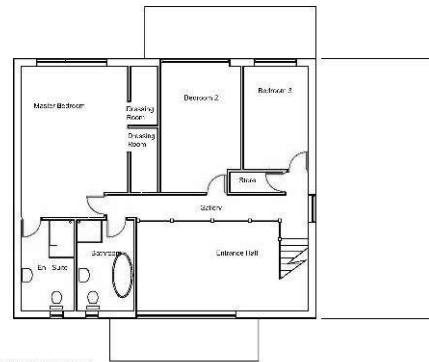
Proposed Rear Elevation



Roof Plan



Proposed Ground Floor Plan



Proposed First Floor Plan

REVISIONS	
27.02.2021	A. New window to garage.
02.09.2021	B. Garbage waste recess.
20.03.2022	C. Propose stone work.
10.03.2022	F. Finished roof with stone.

*Andrew Upson*



A MEMBER OF  
THE CHARTERED SOCIETY OF DESIGNERS

1 THE PENTAGON, NAIN  
SHEPPERTON  
MIDGLESBOROUGH, LEICESTERSHIRE  
CV76 3JQ

TELEPHONE 07729 523 995  
EMAIL: andrew@upson.co.uk

CLIENT  
Mr and Mrs Parry  
Woodlands Holiday Park  
Bryncrug  
Tywyn  
Gwynedd LL36 9UH

PROJECT  
Proposed New Dwelling  
Tywyn Road  
Tywyn  
Gwynedd

DATE TITLE  
Proposed Plans and Elevations

DATE  
August 2021

SCALE  
1:100 @ A1

PROJECT NO.  
1130

DRAWING NO.  
01D

THIS DRAWING IS THE PROPERTY OF UPSON & CO. ANY RIGHT IS RESERVED BY THEM AND NO PART MAY BE REPRODUCED OR TRANSMITTED IN ANY FORM OR BY ANY MEANS, ELECTRONIC OR MECHANICAL, INCLUDING PHOTOCOPYING, RECORDING, OR BY ANY INFORMATION STORAGE AND RETRIEVAL SYSTEM, WITHOUT THE WRITTEN PERMISSION OF UPSON & CO. ANY UNAUTHORIZED USE OF THIS DRAWING WITHOUT THE WRITTEN PERMISSION OF UPSON & CO. IS STRICTLY PROHIBITED. THE USER OF THIS DRAWING IS TO BE RESPONSIBLE FOR OBTAINING ALL NECESSARY PERMITS AND APPROVALS FROM THE APPROPRIATE AUTHORITIES. THE USER OF THIS DRAWING IS TO BE RESPONSIBLE FOR OBTAINING ALL NECESSARY PERMITS AND APPROVALS FROM THE APPROPRIATE AUTHORITIES. THE USER OF THIS DRAWING IS TO BE RESPONSIBLE FOR OBTAINING ALL NECESSARY PERMITS AND APPROVALS FROM THE APPROPRIATE AUTHORITIES.

**Cynllun Diwygiedig  
Amended Plan**

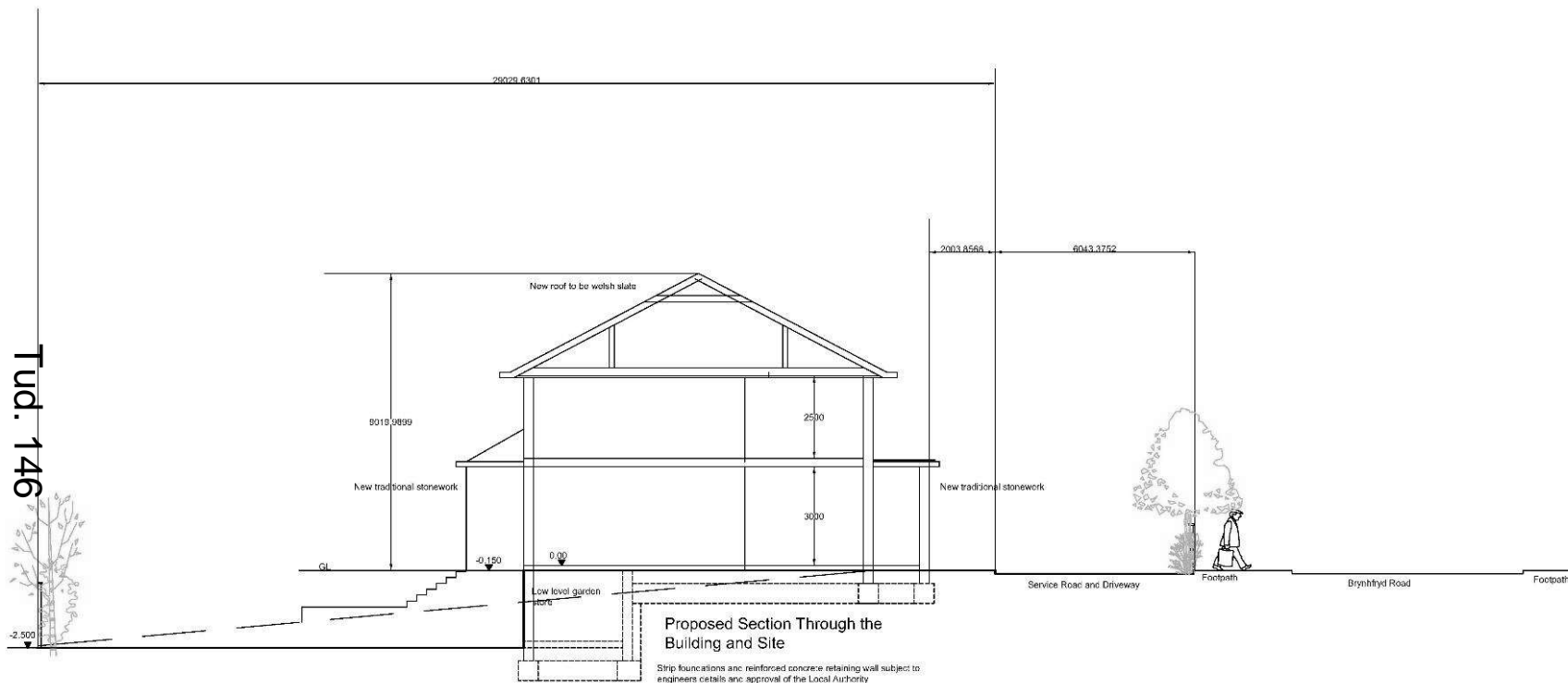
**DERBYN**  
Adran Cynllunio 18/03/2022



Proposed Side Elevation



Proposed Side Elevation



*Andrew Upson*



A MEMBER OF  
THE CHARTERED SOCIETY OF DESIGNERS

1 TRFEDDIAN BANK  
ABERDOWEY  
GWYNEDD LL35 0RU

TELEPHONE 01770 573 886  
EMAIL [upsonandros@trconnect.com](mailto:upsonandros@trconnect.com)

CLIENT  
Mr and Mrs Parry  
Woodlands Holiday Park  
Bryncrug  
Tywyn  
Gwynedd LL36 9UH

PROJECT  
Proposed New Dwelling  
Tywyn Road  
Tywyn  
Gwynedd

DRG. TITLE  
Proposed Site Section

DATE  
September 2021

SCALE  
1:100 @ A2

PROJECT NO. 1130 DRG. NO. 07

THIS DRAWING IS THE PROPERTY OF UPSON & CO. COPYRIGHT IS RESERVED BY THEM AND THIS DRAWING IS ISSUED ON THE CONDITION THAT IT IS NOT COPIED EITHER WHOLLY OR IN PART WITHOUT THE CONSENT IN WRITING OF UPSON & CO. FIGURED DIMENSIONS TO TAKE PRECEDENCE OVER THOSE SCALED. ALL DIMENSIONS TO BE CHECKED ON SITE BEFORE THE COMMENCEMENT OF ANY WORK OR SHOP DRAWINGS. THIS DRAWING IS TO BE READ IN CONJUNCTION WITH THE SPECIFICATION WHEN EXISTING.



Tud. 147





Tud. 148



Tud. 149



Tud. 150





Fud. 151



Tud. 152



Tud. 153





Tud. 154







Tod. 156



40 Tvd 157





Tud. 158

# Eitem 7.6

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/06/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

**Rhif: 6**

**Cais Rhif: C22/0038/22/LL**

**Dyddiad 19/01/2022**  
**Cofrestru:**

**Math y Cais: Cais Llawn**

**Cymuned: Llanllyfni**

**Ward: Llanllyfni**

**Bwriad: Ymestyn trac dan gyfeirnod cais C21/1155/22/YA am bellter o 15 medr i'r gogledd o'r fynedfa bresennol ynghyd âc adeilad pont i groesi'r cwrs dwr - Lon Tyddyn Agnes, Llanllyfni**

**Lleoliad: Fferm Taldrwst Lôn Ddwr, Llanllyfni, Caernarfon, Gwynedd, LL54 6RR**

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/06/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

## 1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais llawn yw hwn ar gyfer ymestyn y trac amaethyddol a ganiatawyd o dan gais hysbyseb cymeradwyaeth ymlaen llaw rhif C21/1155/22/YA am bellter o 15m i'r gogledd o'r fynedfa bresennol ynghyd ac adeiladu pont i groesi'r cwrs dwr oddi ar ffordd sirol ddi-ddosbarth Lon Tyddyn Agnes yng nghymuned Llanllyfni. Lleolir y trac arfaethedig ar dir sy'n rhan o ddaliad amaethyddol 121ha Fferm Taldrwst. Cyflwynwyd y cais yn dilyn ymateb yr Uned Drafnidiaeth i ddirywiad hwyneb Lôn Tyddyn Agnes ac er mwyn lleihau trafndiaeth drom ychwanegol ar y rhan isaf ohono ger y gyffordd i'r ffordd sirol dosbarth III (Lon Ddŵr). Byddai'r trac, yn ei gyfanrwydd, yn galluogi'r ymgeisydd manteisio ar dir sy'n anodd ei amaethu mewn lleoliad a fyddai'n ffurfio linc allweddol o fewn y daliad amaethyddol rhwng y mynydd a'r gwastadedd.
- 1.2 Bydd gwneuthuriad y rhan estynedig hwn o'r trac amaethyddol yn parhau o'r rhannau hynny o'r trac sydd eisoes wedi derbyn caniatâd h.y. haenau gwahanol o ddeunydd athraidd i gynnwys haen *Geotech Teram*, llechi a cherrig man wedi eu cywasgu. Bydd y trac a lled o 2.5m iddo sy'n ymestyn i 6m ar draws y fynedfa ei hun. Bydd arglawdd/*embankment* oddeutu 0.8m o uchder naill ai bob ochr i'r trac ac mae nifer o goed eisoes wedi cael eu torri er mwyn gwella'r gweledd allan o'r safle ei hun (nodir yma nid oes gorchymyn gwarchod ar y coed sydd ar y safle ac yn nalgylch y safle ac nid oes angen caniatâd cynllunio i'w torri). Bydd y bont gyfochrog a'r fynedfa arfaethedig o wneuthuriad concrid a dur ac o ddyluniad syml wedi ei osod ar ddau sylfaen a goncridd o fewn y cae naill ai bob ochr i'r cwrs dwr. Byddai hyn wedyn yn fodd i osgoi aflonyddu gwely'r cwrs dwr. Cyflwynwyd y cais i'r pwyllgor cynllunio oherwydd ddiddordeb a phryderon y cyhoedd ynglŷn â datblygiadau ar y safle hwn.
- 1.3 Saif y safle yng nghefn gwlad agored gyda'r rhan yma o'r dirwedd o laswelltir wedi ei wella sy'n cael ei ddefnyddio i ddiben pori da byw. Ceir cwrs dwr yn rhedeg ar ymylon gorllewinol y safle rhwng y trac arfaethedig a Lon Tyddyn Agnes. Mae nifer o goed eisoes wedi cael eu torri ar ymylon gorllewinol y safle er mwyn darparu gweledd i'r gogledd ac i'r de ond fel y'i cyfeiriwyd ato uchod, nid oedd angen caniatâd cynllunio i ymgymryd â'r elfen yma o'r datblygiad gan nad oes gorchymyn gwarchod ar o goed hyn nag ar y coed cyfagos. Dynodwyd yr ardal gan CADW fel Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Dyffryn Nantlle gyda Safle Bywyd Gwylt Chwarel Tal-Eithin wedi ei leoli i'r de. Lleolir yr ardal hefyd o fewn Ardal Dirwedd Arbennig Ymylon Gogledd-orllewin Eryri.
- 1.4 Er mwyn cefnogi'r cais, mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno Arolwg Ecolegol Rhagarweiniol ynghyd a Datganiad Cynllunio. Mae'r Datganiad Cynllunio yn cyfeirio at nifer o elfennau'r cais a nodir y rhain yn gryno fel: -
- Cyflwynwyd y cais yn dilyn trafodaethau gyda'r Uned Drafnidiaeth ac er mwyn osgoi difrod pellach i'r ffordd sirol ddi-ddosbarth (Lon Tyddyn Agnes) a'r dymuniad i dynnu pwysau oddi ar 250m o'r ffordd ei hun drwy greu rhodfa amgen o fewn tir yr ymgeisydd sy'n agosach at y gyffordd gyda Lôn Ddŵr.
  - Mae'r cynllun diweddaraf hwn bron yn union yr un datblygiad i'r hyn sydd yn disgyn o dan hawl Rhan 6 *Datblygiad a Ganiateir (Adeiladau a Gweithgareddau Amaethyddol)* ac fel sydd eisoes wedi ei ganiatáu o dan geisiadau C21/1155/22/YA (adeiladu trac amaethyddol) a C20/0785/22/YA (creu trac a llecyn caled).
  - Mae'r Adroddiad ecolegol yn nodi nad oes ecoleg unigryw a phrin yn perthyn i'r safle ac ar gost ychwanegol, mae'r ymgeisydd wedi adeiladu pont dros y cwrs dwr/ffoes gyffredin yn hytrach na'i gwlfertio er mwyn diogelu gwely'r afon.
  - Bydd unrhyw wastraff sy'n cael ei greu o'r gwaith yn cael ei waredu mewn cyfleuster trwyddedig a bydd gwaith sy'n cael ei wneud ar gerbydlon y ffordd sirol yn cael ei wneud gan contractwr cydnabyddedig i lwyr foddhad yr Uned Drafnidiaeth.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/06/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

1.5 Mewn ymateb i'r sylwadau a dderbyniwyd gan ymgynghorwyr statudol a sylwadau gan y cyhoedd, mae'r asiant wedi darparu'r sylwadau isod:

- Mae newidiadau wedi digwydd i weithgareddau'r ddaliadaeth dros y blynyddoedd diwethaf sydd yn amlwg yn effeithio ar fwynderau rhai mo'r trigolion lleol. Mae taldrwst yn fferm unigryw ble mae effeithiau diwydiant llechi'r gorffennol yn plethu a defnydd y safle fel fferm. Er mwyn ymgymryd â'r gwaith cyflwynwyd sawl cais dan weithdrefn hawliau datblygu a ganiateir nad oeddynt yn destun ceisiadau cynllunio llawn. Ni all yr Awdurdod Cynllunio lleol fynnu ar gais cynllunio os y w'r gwaith yn cyd-fynd a'r gofynion hyn.
- Yn yr hir dymor, amaethyddiaeth yw'r unig a phrif nod - datblygiad dros dro yw un y mwynau a ddaw i ben unwaith gwaredir y tomennydd.
- Er bod coed wedi eu torri nid oeddynt yn destun gorchymyn gwarchod coed a thorrwyd y coed y tu allan i'r tymor nythu ac nid yw'r safle o fewn ardal gadwraeth.
- Y bwriad yw creu llwybr amgen i safle Taldrwst er mwyn osgoi lon is-safonol Tyddyn Agnes. Y fethodoleg sy'n sail i'r cynllun hwn yw gwaredu traffig o ddefnyddio Lôn Tyddyn Agnes rhag ei ddifrodi gan gerbydau trwm cyn agosed i darddle Lôn Tyddyn Agnes a phosibl. Golyga hyn hefyd leihau'r risg sydd yn gysylltiedig â chongl ddall ar Lon Tyddyn Agnes ac oherwydd y budd cynllunio cysylltiedig ni dderbyniwyd gwrthwynebiad i'r cais gan yr Adran Briffyrdd er yn cydnabod bod gwrthwynebiadau wedi eu derbyn gan rhai preswylwyr lleol oherwydd, yn bennaf, cynnydd mewn traffig a fyddai'n deillio o weithgareddau yn Taldrwst.
- Parthed adeiladu'r bont dros y ffoes/nant, mae'r ymgeisydd yn ymwybodol bod angen cydymffurfio gyda rheoliadau statudol ynghyd a'r angen i dderbyn caniatâd a thrwydded berthnasol gan yr Adran Briffyrdd ac Uned Dwr a Llifogydd y Cyngor. Ni fydd y gwaith o adeiladu'r bont newydd yn effeithio ar olion y draffont gerllaw.
- Mae'r ymgeisydd yn nodi pam nad yw'n addas i gyflwyno asesiad amgylcheddol llawn a'r cais diweddaraf hwn oherwydd effeithiau cronrus ar sail mai cais i ymestyn y trac yn unig ac ail leoli pont yw'r cais diweddaraf hwn ac mae'r datblygiadau blaenorol wedi eu sefydlu ar y safle eisoes o dan Orchymyn Hawliau a Ganiateir (1995) heb gyfyngiadau ecolegol. Fel rhan o'r cais cynllunio hwn, bwriedir cynnig cynllun i gyfoethogi'r gwrych a fodolai rhwng y trac arfaethedig a'r ffoes i gynnwys derw, drain gwyn, drain duon a chelyn. Gwerth ecolegol isel sydd i'r cae a chae wedi ei aredig ydyw gyda blodau melyn wedi eu plannu - cnwd cychwynnol yw hwn cyn ail-sefydlu'r cae yn laswellt blwyddyn nesaf.
- Er yn cydnabod pryderon yr Uned Bioamrywiaeth parthed gwarchod coed cyfagos, mae'r bwriad yn cynnwys defnyddio pilen *geocell* i adeiladu'r trac a chaiff ei ddefnyddio nid yn unig i greu sylfaen sefydledig i'r trac ond hefyd er mwyn diogelu gwreiddiau coed.
- Ni dderbyniwyd gwrthwynebiad gan Gyfoeth Naturiol Cymru na gan Uned Dwr a Llygredd y Cyngor i'r dull o groesi'r ffoes/nant a'i fod yn fodd o osgoi aflonyddu gwely'r cwrs dwr a nodi oes ffosffad yn gysylltiedig â'r datblygiad ac nid yw'n ddatblygiad sydd yn cynyddu lefelau carthion nac yn gysylltiedig â dwysau da byw amaethyddol.

## 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



PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/06/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

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: -**

PCYFF 1 – ffiniau datblygu.

TRA 4 – rheoli ardrawiadau cludiant.

PCYFF 2 – meini prawf datblygu.

PCYFF 3 – dylunio a siapiau lle.

AMG 2 – ardal o dirwedd arbennig.

AMG 5 – cadwraeth bioamrywiaeth leol.

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

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

### 2.4 **Polisiâu Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040.

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11 - Chwefror 2021).

Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur.

NCT 6: Cynllunio ar Gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy

NCT 18: Trafnidiaeth.

NCT 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol.

Llawlyfr Rheoli Datblygu, 2017 (canllawiau cynhwysfawr i awdurdodau cynllunio lleol ar ddelio a phenderfyniadau ar gynigion datblygu).

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

3.1 3/22/358: Storio cerbydau sgrap ar dir – Caniatwyd yn Ionawr, 1986.

3.2 C20/0785/22/YA - hysbysiad ymlaen llaw o dan Ddosbarth A, Rhan 6 o'r Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir, 1995 wedi ei ddiwygio) ar gyfer creu trac a llecyn caled wedi ei ganiatáu yn Nhachwedd, 2021. Mae'r gwaith o fewn lenwi'r twll cynchwarel Tyddyn Agnes yn cael ei ystyried fel gwaith sydd yn rhesymol angenrheidiol/*reasonably necessary* at ddiben amaethyddiaeth daliad Taldrwst ac sy'n cael ei ganiatáu o dan Ddosbarth A, Rhan 6 o'r Gorchymyn ac, felly, nid yw'n destun cais cynllunio.

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 13/06/2022</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

3.3 C21/1155/22/YA - hysbysiad ymlaen llaw o dan Ddosbarth A, Rhan 6 o'r Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) ar gyfer adeiladu trac amaethyddol wedi ei ganiatáu ym Mawrth, 2022.

Mae'r hanes isod yn cyfeirio at safleoedd cyfagos:

3.4 C19/0184/22/AC : Rhyddhau amodau cynllunio o benderfyniad rhybudd dan Ran 19 Dosbarth C o'r Gorchymyn Datblygiad Caniataol Cyffredinol, cyf C18/1076/22/MW: Amod 2 - Cynllun Rheoli Amgylchedd Adeiladu, Amod 3 - Manylion tirlunio ac Amod 5 - Cynllun Rheoli Trafnidiaeth - Caniatwyd ym Mawrth, 2019.

3.5 C18/1076/22/MW : Hysbysiad ymlaen llaw o dan Ran 19 Dosbarth C o Rybudd Datblygiad Cyffredinol a Ganiateir 1995 (fel y'i diwygiwyd) i mewn llenwi pwll chwarel segur - Cadarnhawyd yr hawliau datblygu a ganiateir yn Chwefror, 2019.

3.6 C18/0230/22/MW: Rhybudd o dan Ran 23B i Atodlen 2 - Echdynnu Deunydd o Waith Mwynau (Tomen Lechi Tyddyn Agnes) - Cadarnhawyd yr hawliau datblygu a ganiateir yn Ebrill, 2018.

3.7 C17/0973/22/MW: Echdynnu deunydd o ddepo gwaith mwynau o dan Ran 23, Dosbarth 2 i'r Gorchymyn Datblygiadau a Ganiateir 1995 (Tomen Lechi Taldrwst) - Cadarnhawyd Hawliau Datblygu a Ganiateir yn Hydref, 2017.

3.8 C16/0796/22/TC: Tystysgrif datblygu cyfreithlon o safbwynt defnydd arfaethedig o'r eiddo fel annedd preswyl dyddiedig - Cadarnhawyd yn Hydref, 2016.

#### 4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Dim gwrthwynebiad.

Uned Drafnidiaeth: Dim gwrthwynebiad mewn egwyddor i'r cynllun ond bydd rhaid i'r ymgeisydd gysylltu gyda'r Cyngor parthed derbyn trwydded ar gyfer codi pont uwchben y cwrs dwr sy'n rhan o'r briffordd.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Dim sylwadau i'w gwneud ar y datblygiad arfaethedig gan nodi bod yr adroddiad ecolegol yn datgan nad oedd rhywogaethau a warchodir wedi eu darganfod ar safle'r cais. Byddem yn argymhell i chi ymgynghori eich cynghorwyr ecolegol ar yr adroddiad.

Byddem yn argymhell i'r datblygwyr i weithredu mesurau atal llygredd a rheoli gwastraff priodol. Rhaid i'r gweithgaredd o fewnforio gwastraff i'r safle gael ei ddefnyddio gan fod yn rhaid i'r craidd caled, er enghraifft, fod wedi'i gofrestru gyda Cyfoeth Naturiol Cymru fel gweithgaredd esempt/trwyddedadwy o dan Reoliadau Trwyddedu Amgylcheddol 2016 oni bai bod y protocol CLAIRE yn ddilys.

Dylai'r datblygwr gysylltu â Chyfoeth Naturiol Cymru i drafod yr angen am esemptiad/trwydded ar gyfer unrhyw ddeunydd sy'n cael ei

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/06/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

fewnforio i'r safle ac a allforir o'r safle. Efallai y bydd adran ddraenio Cyngor Gwynedd yn rhinwedd eu swydd fel awdurdod llyfogydd lleol arweiniol yn gallu rhoi cyngor ar unrhyw broblemau lleol mewn perthynas â chwlferei, gwaredu dŵr wyneb ac unrhyw berygl llyfogydd cysylltiedig. Sylwer nad yw ein penderfyniad i beidio â rhoi sylwadau yn golygu na allai bod yna bosibilrwydd i'r datblygiad arfaethedig effeithio ar fuddiannau eraill, gan gynnwys buddiannau amgylcheddol o bwysigrwydd lleol. Dylai'r ymgeisydd gael ei hysbysu mai hwy, yn ogystal â chaniatâd cynllunio, sydd yn gyfrifol am sicrhâi bod ganddynt yr holl drwyddedau/caniatadau sy'n berthnasol i'w datblygiad.

Dŵr Cymru:

Dim ymateb.

Uned Bioamrywiaeth:

Gan ystyried y wybodaeth sydd wedi ei gyflwyno, cytuna'r nad yw'r Arolwg Ecolegol Rhagarweiniol (AER) wedi ei wneud i safon ddigonol gan ei fod wedi ei ymgymryd ym mis Tachwedd ac mae'r rhywogaethau perthnasol unai yn gaeafgysgu neu ddim yn bresennol ar y safle.

Yn dilyn y wybodaeth sydd wedi ei dderbyn a'r nifer o geisiadau sydd ynghlwm a'r safle, cynigir bod yr ymgeisydd yn darparu AER i asesu effaith cronus y datblygiad a hefyd bod y datblygwr yn darparu cynllun lliniaru a chynllun amddiffyn coed a llygredd dwr.

Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd:

Os yw'r bont yn osgoi'r "wal bresennol" a all fod yn rhan o draphont ddŵr, ni fydd oblygiadau sylweddol archeolegol o ganiatáu'r cais

Uned Dwr ac Amgylchedd:

**GWYBODAETH:** Mae ein mapiau'n dangos fod cwrs dŵr yn rhedeg drwy safle'r datblygiad arfaethedig, ac mae'r cynlluniau presennol yn awgrymu fod bwriad croesi'r cwrs dŵr yma mewn dau leoliad gwahanol. Croesawir y bwriad o godi pont dros y cwrs dwr tuag at y fynedfa i'r briffordd

Bydd angen Caniatâd Cwrs Dŵr Cyffredin ar gyfer unrhyw waith a allai effeithio ar lif y cwrs dŵr, gan gynnwys unrhyw waith cylfatio.

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

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 13/06/2022</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

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 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.

Ymgynghoriad Cyhoeddus:

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

- Mae Lôn Ddŵr yn hollol anaddas ar gyfer trafniadaeth drwm gydag wynebâu'r rhwydwaith ffyrdd lleol yn dirywio oherwydd cerbydau trwm sydd eisoes yn eu defnyddio. Mae damwain eisoes wedi digwydd ble roedd trawiad rhwng tractor a chymydog lleol.
- Mae gwaith eisoes wedi dechrau ar y safle gan i nifer o goed cael eu torri.
- Byddai caniatáu'r cais hwn yn parhau gyda'r dinistr amgylcheddol sydd eisoes wedi cymryd lle.
- Byddai caniatáu'r cais yn golygu diwydiannaeth o gynefin bywyd gwyllt ffyniannus.
- Oherwydd natur ac effaith cronol y cais diweddaraf hwn ar sail gweithgareddau chwarel dylid delio ag ef gan y Pwyllgor Cynllunio.
- Byddai'r bwriad o'i ganiatáu yn golygu cynnydd mewn aflonyddwch sŵn ar draul mwynderau preswyl.
- Dylai trigolion sydd yn byw o fewn pellter penodol i'r safle fod wedi derbyn rhybudd am y cais cynllunio.

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

### Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'r cais diweddaraf hwn wedi ei gyflwyno i ymestyn y trac amaethyddol a ganiatawyd o dan hysbysiad ymlaen llaw rhif C21/1155/22/YA am bellter o 15m i'r gogledd o'r fynedfa a ganiatawyd eisoes o dan yr un hysbysiad ynghyd a chodi pont i groesi'r cwrs dwr er mwyn darparu mynediad i dir amaethyddol yr ymgeisydd. Mae angen caniatâd cynllunio yn hytrach na chyflwyno hysbysiad ymlaen llaw ar gyfer y datblygiad amaethyddol diweddaraf hwn gan fod y fynedfa newydd wedi ei leoli o fewn 25m i ffordd sirol dosbarth III (Lon Ddŵr) yn unol â chanllawiau Dosbarth A, Rhan 6 o'r Gorchymyn Datblygu Cyffredinol a Ganiateir, 1995 wedi ei ddiwygio).

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/06/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- 5.2 Mae Polisi PCYFF1 o'r CDLL yn datgan tu allan i ffiniau datblygu bydd cynigion yn cael eu gwrthod oni bai eu bod yn unol â pholisiau penodol y CDLL neu bolisiau cynllunio cenedlaethol neu fod y cynnig yn dangos bod ei leoliad yng nghefn gwlad yn hanfodol. I'r perwyl hyn, a chan ystyried yr asesiad isod, credir bod y bwriad diweddaraf hwn yn cydymffurfio gyda polisiau perthnasol y CDLL ynghyd a pholisiau cynllunio cenedlaethol perthnasol a chredir bod ei leoliad yng nghefn gwlad yn hanfodol gan fod cyfiawnhad wedi ei gyflwyno yn flaenorol gan yr ymgeisydd ar sail yr angen i ymgymryd â gwaith i wella a thrin y tir drwy ddarparu seilwaith amaethyddol angenrheidiol sydd yn ddisgwyliedig o ddaliad amaethyddol cyfoes a hyfyw.
- 5.3 Mae polisi cynllunio cenedlaethol ar ffurf NCT 6: Cynllunio ar Gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy yn datgan mai amcan Llywodraeth Cymru yw *sicrhau dyfodol cynaliadwy a phroffidiol i deuluoedd ffermio a busnesau drwy gynhyrchu a phrosesu cynnyrch fferm ar yr un pryd a diogelu'r amgylchedd, iechyd a lles anifeiliaid.....gan gyfrannu at fywiogrwydd a ffyniant cymunedau gwledig*. I'r perwyl hyn ac er mwyn hwyluso datblygiadau amaethyddol mynd rhagddynt, mae'r rheoliadau cynllunio (Gorchymyn Datblygu Cyffredinol a Ganiateir, 1995 wedi ei ddiwygio yn yr achos hwn) yn caniatáu i berson i gyflwyno cais hysbysiad ymlaen llaw ar gyfer rhai datblygiadau amaethyddol sy'n cynnwys codi, ymestyn neu newid adeiladau neu ymgymryd â gweithgareddau peirianyddol neu gloddio.
- 5.4 Mae hanes diweddar y daliad wedi ei nodi uchod a gellir trin y cais diweddaraf hwn fel parhad naturiol a rhesymegol i ddatblygiad y rhan yma o'r daliad amaethyddol. Caniatawyd yr hysbysiad ymlaen llaw gyntaf o dan gais C20/0758/22/YA ar gyfer creu trac a llecyn caled cyfochrog a thwll chwarel Tyddyn Agnes. Fel dilyniant i'r hysbyseb hwn, cyflwynwyd ail hysbysiad o dan gyfeirnod C21/1155/22/YA ar gyfer ymestyn y trac ymhellach tua'r gogledd a chreu mynediad i'r ffordd sirol ddi-ddosbarth (Lon Tyddyn Agnes) ynghyd a chodi pont uwchben ffoes/nant. Fel dilyniant a gwelliant i'r hysbyseb olaf hwn, cyflwynwyd y cais cyfredol yma er mwyn ail-leoli'r fynedfa 15m ymhellach i'r gogledd tuag at y gyffordd gyda Lôn Ddŵr. Y rhesymeg y tu ôl i'r cais diweddaraf hwn yw byddai creu mynedfa yn agosach i'r gyffordd yn galluogi i loriau mynd i mewn ac allan o'r safle heb rwystr ac er mwyn osgoi difrodi wyneb y ffordd sirol ddi-ddosbarth. Dywed yr ymgeisydd bod y cais yn ymateb i drafodaethau gyda'r Uned Drafnidiaeth parthed dirywiad y ffordd sirol ddi-ddosbarth (Lon Tyddyn Agnes) a dymuniad yr Uned i dynnu pwysau loriau trymion oddi ar y ffordd ei hun.
- 5.5 Gan gyfeirio at hanes y rhan yma o'r daliad amaethyddol, gellid ystyried bod yr egwyddor o gysylltu'r twll chwarel gyda'r rhwydwaith ffyrdd lleol at ddibenion amaethyddol yn dderbyniol a bod yr egwyddor o'r fath fwriad eisoes wedi ei dderbyn pan ganiatawyd yr hysbysebion blaenorol. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol eisoes wedi cydnabod byddai'r gwaith o greu'r trac ynghyd a'r man caled yn cymryd lle ar dir fu gynt yn rhan o chwarel lechi Tyddyn Agnes ond sydd, erbyn hyn, yn rhan o ddaliad amaethyddol Taldrwst. Rhaid nodi hefyd mai diwygiad yw'r bwriad diweddaraf hwn i'r hysbysiad blaenorol ar sail ail-leoli'r fynedfa 15m yn agosach i'r gyffordd gyda'r ffordd sirol a chredir bod graddfa a natur y bwriad diweddaraf hwn yn gyfatebol i'r datblygiadau sydd eisoes wedi eu caniatáu er mwyn hwyluso'r gwaith o wella ansawdd y tir. Credir, felly, i'r perwyl uchod, bod y bwriad diweddaraf hwn yn dderbyniol ar sail egwyddor a'i fod yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi PCYFF 1 o'r CDLL ynghyd a'r cyngor a gynhwysir o fewn y ddogfen NCT 6.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/06/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

### Mwynderau gweledol

- 5.6 Fel y cyfeiriwyd ato uchod, saif y safle yng nghefn gwlad agored i'r dwyrain o anheddle Llanllyfni ac oddi fewn i Ardal Dirwedd Arbennig Ymylon Gogledd-orllewin Eryri. Ceir coed a llystyfiant ar ffurf gwrych ar ymylon gogleddol a dwyreiniol y safle gyda nant/ffoes yn rhedeg i gyfeiriad Afon Llyfni wedi ei leoli ochr yn ochr â ffin orllewinol y safle. Defnyddir y tir amaethyddol yn bresennol ar gyfer diben pori da byw ac mae'n cynnwys glaswelltir wedi ei wella, glaswelltir asidig ynghyd a thyfiant rhedyn. Yn gefnlen i'r safle mae olion ymyrraeth chwarelyddol hanesyddol ar ffurf cynchwarel a adnabyddir fel Chwarel Tyddyn Agnes.
- 5.7 Y bwriad diweddaraf yw creu trac a lled o 2.5m iddo sy'n ymestyn i 6m ar draws y fynedfa arfaethedig gydag arglawdd/*embankment* oddeutu 0.8m o uchder naill ai bob ochr i'r trac. Bydd hyd y rhan yma o'r trac oddeutu 100m ac yn ddilyniant naturiol i'r trac amaethyddol a ganiatawyd o dan hysbysiad ymlaen llaw rhif C20/0785/22/YA. Bydd y trac o wneuthuriad defnydd athraidd ac yn rhedeg nepell o'r ffordd sirol ddi-ddosbarth cyfagos (Lon Tyddyn Agnes) gyda'r bont o wneuthuriad strwythurol o ddur ac wyneb concriid iddo ac o ddyluniad syml gan eistedd yn isel o fewn y dirwedd. Er byddai'r trac i'w weld o'r rhwydwaith ffyrdd lleol, ystyrir mai golygfeydd agos ac ysbeidiol ceir o'r trac ei hun a chan ystyried cymeriad diwydiannol sydd i rannau helaeth o Ddyffryn Nantlle, ni chredir byddai'r bwriad diweddaraf hwn yn creu strwythur anghydnaws sylweddol o fewn y rhan yma o'r tirlun a, chan hynny, ni ystyrir byddai'n taseilio gosodiad na chymeriad yr Ardal o Dirwedd Arbennig. Credir, felly, i'r bwriad diweddaraf hwn fod yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi AMG 2 a PS 19 o'r CDLL.

### Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.8 Fel y cyfeiriwyd ato uchod, derbyniwyd gwrthwynebiadau gan feddianwyr eiddo sydd yn trigo yn nalgyloch safle'r cais mewn ymateb i'r broses ymgynghori statudol ar sail byddai caniatáu'r cais diweddaraf hwn yn effeithio'n andwyol ar fwynderau preswyl a chyffredinol y meddianwyr hyn gan fyddai trafndiaeth drom yn achosi aflonyddwch sŵn. Mae ystyriaeth o'r cais cyffredol hwn gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi ei gyfyngu i effaith ymestyn y trac ar gyfer defnydd amaethyddol yn unig ac nid ar gyfer y gweithgaredd o lenwi'r twll chwarel (sydd yn weithgaredd amaethyddol a ganiateir o dan y rheoliadau sydd wedi ei nodi uchod) ac, i'r perwyl hyn, ni chredir byddai'r elfen yma o'r gweithgaredd ynddo ei hun yn mynd i amharu'n sylweddol ar fwynderau trigolion lleol ar sail aflonyddwch sŵn. I'r perwyl hyn, felly, credir bod y bwriad diweddaraf hwn yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF 2 parthed diogelu mwynderau meddianwyr eiddo lleol.

### Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.9 Fel sydd wedi ei gyfeirio ato eisoes, cyflwynwyd y cais hwn yn dilyn trafodaethau gyda'r Uned Drafndiaeth ac o ganiatáu'r cais, mae'r ymgeisydd yn nodi byddai gwelliannau i ddiogelwch y briffordd yn deillio o'r penderfyniad hyn drwy arwahanu traffig trwm ac amaethyddol i ffwrdd o ddefnyddwyr y ffordd sirol ddi-ddosbarth (Lon Tyddyn Agnes) ynghyd a lleihau difrod i wyneb y ffordd ei hun. Byddai'r fath drefniant hefyd yn ei gwneud hi'n haws i loriau mynd i mewn ac allan o safle'r cais heb achosi rhwystr sylweddol i ddefnyddwyr presennol y ffordd. Er bod gwrthwynebiadau wedi eu derbyn gan feddianwyr eiddo lleol ar sail byddai'r bwriad yn golygu cynnydd yn nefnydd y rhwydwaith ffyrdd lleol gan gerbydau trwm, rhaid ystyried y ffaith nad oes gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol reolaeth dros yr elfen yma o weithgaredd y daliad amaethyddol gan fod y weithred o lenwi'r twll chwarel yn ddatblygiad amaethyddol a ganiateir o dan y rheoliadau perthnasol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/06/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- 5.10 Derbyniwyd ymateb gan yr Uned Drafnidiaeth sy'n cadarnhau nad oes ganddynt wrthwynebiad mewn egwyddor i'r cynllun yn ddarostyngedig a'r ymgeisydd cyflwyno cais i'r Uned er mwyn derbyn y drwydded berthnasol ar gyfer ymgymryd â gwaith o fewn y briffordd i sicrhau bydd unrhyw strwythur a godir yn cael ei hadeiladu yn unol â gofynion statudol priffyrdd h.y. lleolir y ffoes/nant o fewn y briffordd yn y cyswllt hwn. I'r perwyl hyn, felly, credir bod y bwria dyn cydymffurfio gyda gofynion Polisi TRA 4 o'r CDLL ar sail ei effaith ar ddiogelwch ffyrdd.

### **Materion bioamrywiaeth**

- 5.11 Mae safle'r cais wedi ei leoli nepell o Safle Bywyd Gwyllt Chwarel Tal Eithin a chyflwynwyd Arolwg Ecolegol Rhagarweiniol gyda'r cais. Er y cyflwyniad hwn, derbyniwyd ymateb gan yr Uned Bioamrywiaeth yn gofyn am fwy o wybodaeth ar sail cyflwyno Asesiad Effaith Ecolegol ynghyd a darparu cynllun lliniaru a chynllun amddiffyn coed a llygredd dwr. Un nodwedd ecolegol sy'n ganolig i'w ystyried yw sicrhau cydymffurfiaeth y cynllun diweddaraf hwn gyda'r Rheoliadau Gwarchod Cynefinoedd a Rhywogaethau 2010. Mae'r ystyriaeth sydd ei angen ar gyfer cais cynllunio yn cynnwys sicrhau na fydd unrhyw ddatblygiad yn niweidiol i gynnal poblogaeth y rhywogaeth dan sylw ar statws cadwraeth ffafriol yn eu hamgylchedd naturiol. I'r perwyl hyn, felly, ac fel y cyfeiriwyd ato uchod, cyflwynwyd Arolwg Ecolegol Rhagarweiniol gan ecolegydd cymwys a nodwyd, er bod potensial i rywogaethau gwarchodedig ddefnyddio'r safle, nad oedd unrhyw dystiolaeth ohonynt i'w gweld yno. Mae'r arolwg hefyd yn cynnig mesurau lliniaru priodol ar gyfer amddiffyn buddiannau rhywogaethau gwarchodedig, gan roi sylw arbennig i ymlusgiaid ac amffibiaid gan fod cynefinoedd addas ar eu cyfer yn bresennol ar rannau eraill cyfagos o'r daliad amaethyddol.
- 5.12 Mae paragraff 4.3 o'r ddogfen NCT 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur yn nodi'n glir bydd rhaid i unrhyw wybodaeth ecolegol fod yn gyfraneddol i effeithiau tebygol ar fuddiannau ecolegol. Yn ogystal â hyn, dywed paragraff 6.2 gan ystyried yr oediad a chostau a all ymwneud a chyflwyno asesiadau ac adroddiadau ecolegol, ni ddylai datblygwyr cael eu gorfodi i ymgymryd ag arolygon ar gyfer rhywogaethau wedi eu gwarchod oni bai bod eu presenoldeb ar safle yn rhesymol debygol. Fel y cyfeiriwyd ato uchod, mae'r Arolwg Ecolegol Rhagarweiniol yn cadarnhau nad oedd unrhyw dystiolaeth o rywogaethau gwarchodedig i'w gweld ar y safle na'r tir cyfagos ac fe ystyrir bod y mesurau osgoi a lliniaru yn rhesymol ac yn gymesur gan ystyried y risg isel sy'n bodoli ar y safle i rywogaethau gwarchodedig.
- 5.13 Pe caniateir y cais, mae'n bosib cynnwys amod i gydymffurfio gyda'r mesurau lliniaru a nodwyd o fewn yr Arolwg Ecolegol Rhagarweiniol ynghyd ag amod mesurau lliniaru gan gynnwys gwelliannau bioamrywiaeth leol fel plannu coed cynhenid. Nodir hefyd bod cyngor cenedlaethol yn datgan ni ddylai awdurdodau cynllunio lleol dyblygu swyddogaeth cyrff cadwraethol gan gynnwys Cyfoeth Naturiol Cymru ac Uned Dwr ac Amgylchedd y Cyngor e.e. parthed diogelu cyrsiau dwr rhag cael eu llygru.
- 5.14 Gan ystyried yr asesiad hwn ynghyd ag hanes cynllunio'r rhan yma o'r daliad amaethyddol, credir bod gwybodaeth ddigonol wedi ei gyflwyno gan yr ymgeisydd ar sail yr Arolwg Ecolegol Rhagarweiniol sy'n galluogi'r Awdurdod Cynllunio Lleol i ystyried yn fanwl effaith y bwriad ar rywogaethau gwarchodedig ac o'r safbwynt yma, credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi AMG 5 o'r CDLL ynghyd a'r cyngor cynllunio perthnasol a gyhoeddwyd gan Lywodraeth Cymru.



<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 13/06/2022</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

## **Asedau Treftadaeth**

5.15 Yn dilyn y drefn ymgynghori statudol, derbyniwyd ymateb gan Wasanaeth Cynllunio Archaeoleg Gwynedd i'r datblygiad sy'n nodi os yw'r bont yn osgoi'r "wal bresennol" a all fod yn rhan o draphont ddŵr, ni fydd oblygiadau sylweddol archeolegol o ganiatáu'r cais. I'r perwyl hyn, mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau yn dilyn ymchwiliad manwl o'r safle yn Chwefror, 2022 nad oes olion y draffont yn lleoliad y bont arfaethedig oherwydd bod yr afonig sy'n llifo i gyfeiriad y gogledd, a tharddle'r dŵr i'r draffont, yn llifo dan y bont sy'n croesi Lôn Ddŵr ac, felly, ni fyddai'n bosibl i'r draffont groesi uwchlaw Lon Ddŵr. Bwriad, felly, yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PS 20 o'r CDLL.

## **6. Casgliadau:**

6.1 Wrth asesu'r cais, fe roddwyd ystyriaeth lawn i'r sylwadau a dderbyniwyd mewn ymateb i'r cyfnod ymgynghori ac i'r ymateb a dderbyniwyd gan ymgynghorwyr statudol. Ar sail yr asesiad uchod, ni ystyrir fod y bwriad yn groes i bolisiâu lleol na chenedlaethol ac nad oes unrhyw fater cynllunio perthnasol sy'n gorbwysu'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 Ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r amodau isod: -

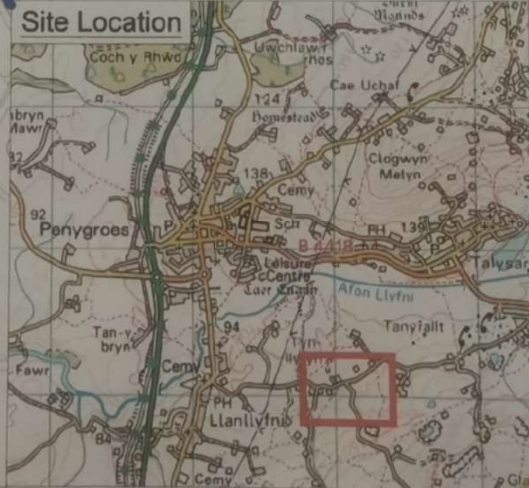
Caniatáu - amodau:

1. 5 mlynedd.
2. Yn unol â'r manylion a gyflwynwyd gyda'r cais.
3. Cyflwyno cynllun plannu coed i'w ganiatáu'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.
4. Cwblhau'r datblygiad yn unol gydag argymhellion yr adroddiad ecolegol.

Nodyn parthed yr angen i dderbyn caniatâd yr Uned Drafnidiaeth i ymgymryd â gwaith o fewn y briffordd.

Nodyn parthed y cyngor a gyflwynwyd gan Uned Dwr ac Amgylchedd y Cyngor.

Tud. 170



Scale 1:5000



**Derbyn**  
19.01.22

**Grid Reference**

**SH 48082 52118**

Grid Reference (5 figure)

**SH480621**

X (Easting) Y (Northing)

**248082 , 352118**

Latitude Longitude (decimal)

**53.044683 , -4.2676850**

Latitude Longitude (degs mins secs)

**53°02'41"N , 004°16'03"W**

What3Words

**exile.brightens.survey**

Address (near)

Lôn Tyddyn Agnes, Tonyrallt, Llanllyfni,

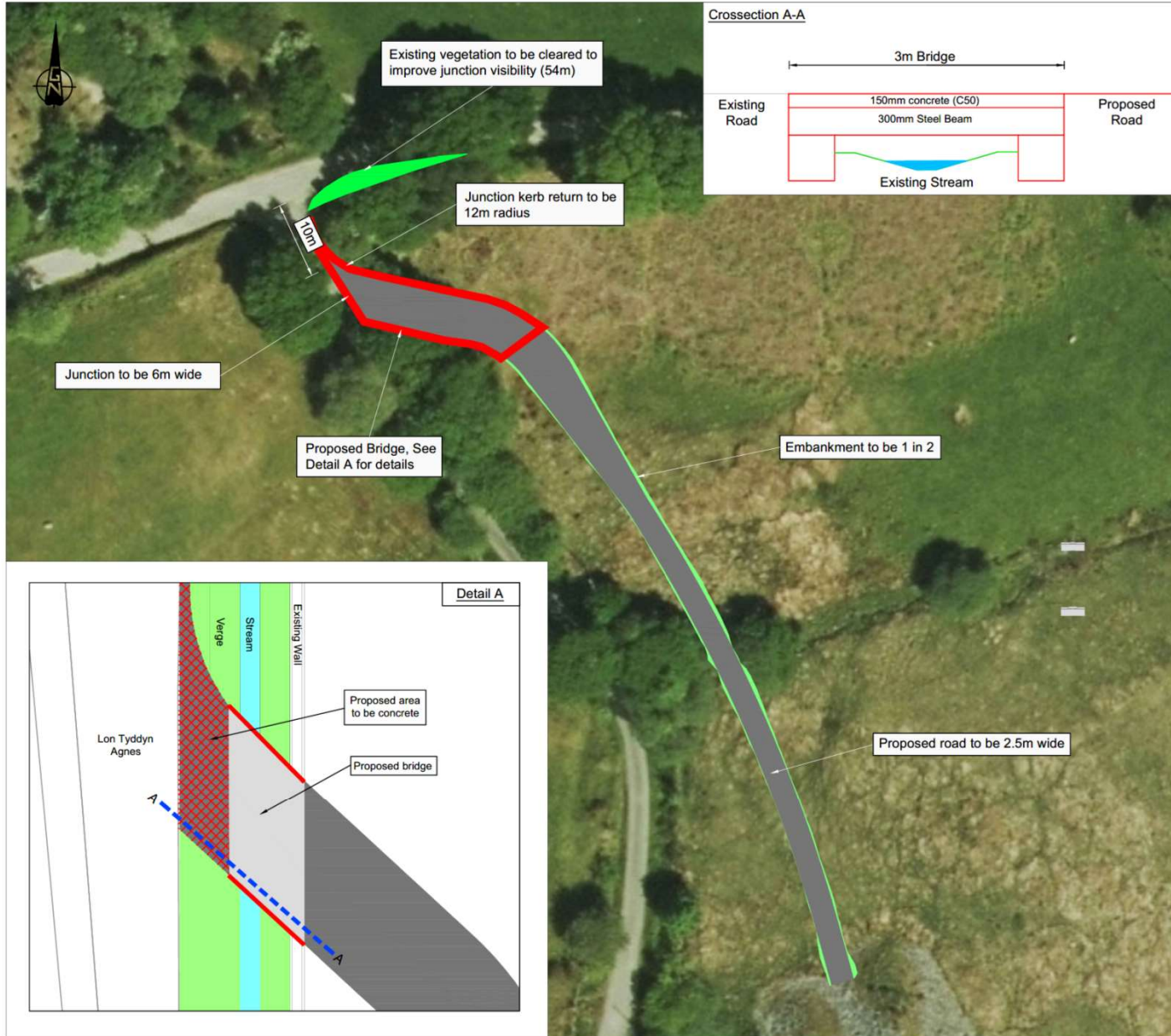
Tal-y-sarn, Gwynedd, Wales, LL54 6RT.

Postcode (nearest)

**LL54 6RT**

**Site Location**

Tud. 171



**Grid Reference**  
**SH 48111 52102**  
 Grid Reference (6 figure)  
**SH481521**  
 X (Easting) , Y (Northing)  
**248111 , 352102**  
 Latitude , Longitude (decimal)  
**53.044550 , -4.2671456**  
 Latitude , Longitude (degs, mins, secs)  
**53°02'40"N , 004°16'02"W**  
 What3Words  
**wink.thatched.epic**  
 Address (near) :  
**Lôn Tyddyn Agnes, Tanyralit, Llanllyfni,**  
**Tal-y-cwm Gwynedd Wales LL54 8RT**  
 Postcode (nearest) :  
**LL54 8RT**



SCALE	SHEET NUMBER
1:500	
PLOT DATE	
17/12/21	
FILE NAME	

FIGURE-08





Tud. 172



Tud. 173







Tud. 174

# Eitem 7.7

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/06/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

**Rhif:** 7

**Cais Rhif:** C21/1174/11/LL

**Dyddiad** 07/12/2021  
**Cofrestru:**

**Math y Cais:** Llawn

**Cymuned:** Bangor

**Ward:** Hiracl, Bangor

**Bwriad:** Adeiladu amddiffynfa llifogydd yn ardal Hiracl o Fangor i gynnwys:-

1. Gwelliannau i'r llwybr beicio.
2. Adeiladu wal concriid newydd i ddisodli'r caergawellau presennol gan ddilyn ôl-troed y wal mor presennol.
3. Ail-adeiladu llithrfa.
4. Codi arglawdd bridd.
5. Gosod 2 giât llifogydd.
6. Codi uchder rhan o ffordd Lon Glandŵr ynghyd a chodi wal goncriid Newydd.

**Lleoliad:** Arfordir Bae Hiracl,, Bangor, LL57 1AD

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



PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/06/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

## 1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais cynllunio llawn yw hwn ar gyfer adeiladu amddiffynfa llifogydd 550m o hyd yn ardal Hiracl ar gyrion arfordirol gogleddol Bangor yw hwn. Gellir rhannu'r cais is awl elfen wahanol sy'n cynnwys: -
- Gwelliannau i'r llwybr beicio.
  - Adeiladu wal concriid newydd i ddisodli'r caergewyll dirywiedig presennol gan ddilyn ol-troed y wal mor bresennol.
  - Ail-adeiladu llithrfa.
  - Gosod 2 giât llifogydd.
  - Codi arglawdd pridd.
  - Codi uchder rhan o ffordd Lon Glandŵr ynghyd a chodi wal goncriid newydd.
- 1.2 Ystyriwyd nifer o opsiynau ar gyfer gwella'r amddiffynfeydd arfordirol presennol a dirywiol y rhan yma o Fangor a dewiswyd yr opsiwn a fyddai'n golygu ymgymryd â gwaith o fewn 4 ardal benodedig ar hyd yr arfordir.
- 1.3 Bydd wal goncriid newydd yn cael ei godi rhwng y cae chwarae a'r llwybr beicio yn Ardal 1 (maes parcio dwyreiniol ar Ffordd Glan y Môr) ynghyd ac ail-adeiladu'r llithrfa sy'n darparu mynediad i lawr i'r blaendraeth ynghyd a gosod giât llifogydd ar flaen y fynedfa. Yn Ardal 2 bwriedir adeiladu wal gynnal ar hyd y promenâd o faes parcio dwyreiniol Ffordd Glan y Môr hyd at orsaf bwmpio Dŵr Cymru gan ddefnyddio'r arddull *sheet pilling* ar hyd ôl troed y wal bresennol gyda'r wal yn cael ei orffen a chopin concriid a chanllaw dwylo yn cael ei osod ar ei wyneb. O fewn y drydedd ardal y bwriad yw adeiladu morglawdd 1m o led o bridd wedi ei gywasgu rhwng safle Dwr Cymru a'r maes parcio gorllewinol ar Ffordd Glan y Môr. Mae bwriad hefyd i adeiladu llwybr beicio y tu ôl i'r morglawdd ac yn y fynedfa i safle Dwr Cymru bwriedir gosod giât llifogydd 9m o led. O fewn y bedwaredd ardal (Ffordd Glandwr yn Y Bae), mae bwriad i godi uchder y ffordd 0.5m uwchben ei uchder presennol am hyd o 20m ynghyd a chodi dau ddarn o wal goncriid wedi eu hatgyfnerthu. Bydd bwriad hefyd i osod giât llifogydd 6m o led ar draws Ffordd Glandwr er mwyn darparu amddiffyniad llifogydd yn ogystal â pharhau i ddarparu mynediad i'r eiddo preswyl gerllaw.
- 1.4 Cyflwynwyd y cais hwn o ystyried fod Hiracl, yn hanesyddol, wedi bod mewn perygl o lifogydd o sawl ffynhonnell. Bu gwaith ar rannau helaeth o gylfat Afon Adda yn 2008 drwy gynyddu gallu'r cwlfer i ddal dŵr gan fod yr afon yn ffynhonnell risg llifogydd afonol. Mae'r amddiffynfeydd arfordirol presennol yn Hiracl yn gyfyngedig a'r unig amddiffynfeydd ffurfiol yn yr ardal yw'r morglawdd presennol o gaergewyll dirywiedig ac nid oes unrhyw strwythurau eraill sy'n rheoli llifogydd arfordirol o fewn yr ardal. O dan Gynllun Rheoli Traethlin 2 mae Hiracl yn newid mewn polisi o "gadw'r llinell" (*Hold the Line*) yn Epoch 1 a 2 i "adlinio rheoledig" (*Managed Realignment*) erbyn Epoch 3. Bydd y prif waith adeiladu yn cymryd lle ar dir sych.
- 1.5 Mae safle'r cais wedi ei leoli ar ymylon gogleddol y ddinas gyda defnyddiau tir amrywiol i'r gorllewin, de ac i'r dwyrain gan gynnwys anheddau preswyl a defnyddiau/busnesau masnachol. Nid oes dynodiant tir i safle'r cais ond lleolir asedau treftadaeth i'r dwyrain gan gynnwys adeiladau rhestredig, henebion, gardd/parc hanesyddol cofrestredig a safle Treftadaeth y Byd Ardal Chwareli Gogledd-orllewin Cymru gyda rhannau o'r Fenai wedi eu dynodi fel Ardal Gadwraeth Arbennig a Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/06/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- 1.6 Er mwyn cefnogi'r cais cyflwynwyd y dogfennau canlynol – Datganiad Dylunio a Mynediad; Aseiad Desg Archaeoleg; Aseiad Rheoliadau Cynefin (*HRA*); Gwerthusiad Tirwedd a Mwyndderol; Datganiad Iaith Gymraeg, Aseiad Canlyniad Llifogydd ynghyd ag Aseiad Effeithiau Amgylcheddol (Adroddiad Barn Sgrinio).
- 1.7 Mae'r datblygiad yn cael ei ddisgrifio fel *prosiect datblygu trefol* o dan Atodlen 2, Rheoliad 2(1) o'r Rheoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Asesu Effeithiau Amgylcheddol) (Cymru) 2017 sy'n golygu bydd angen i'r cais cael ei sgrinio. I'r perwyl hyn, mae'r cais wedi cael ei sgrinio ond gan ystyried ei raddfa, natur ynghyd a mesurau lliniaru, ni bydd angen cyflwyno Aseiad Effaith Amgylcheddol gyda'r cais cyfredol hwn ac mae'r barn yma hefyd wedi cael ei gadarnhau gan yr ymgeisydd o fewn y ddogfen Aseiad Effeithiau Amgylcheddol (Adroddiad Barn Sgrinio).

## 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 (CDLL0 mabwysiadwyd 31 Gorffennaf 2017: -**

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

ISA 1 – darpariaeth isadeiledd.

PS 5 – datblygu cynaliadwy.

PS 6 – lliniaru effeithiau newid hinsawdd ac addasu iddynt.

TRA 4 – rheoli ardrawiadau cludiant.

PCYFF 2 – meini prawf datblygu.

PCYFF 3 - dylunio a siapio lle.

AMG 4 – gwarchod yr arfordir.

AMG 5 - cadwraeth bioamrywiaeth leol.

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

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

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/06/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

## 2.4 Polisiau Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 11 (2021).

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040.

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

NCT 12: Dylunio (2016).

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

NCT 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol (2017).

## 3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

- 3.1 Nid oes hanes cynllunio sy'n berthnasol i'r safle arbennig hwn er cynhaliwyd nifer o drafodaethau anffurfiol gyda'r ymgeisydd yn cyfeirio at yr hyn oedd ei angen i gyflwyno cais cynllunio dilys.

## 4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Dim ymateb.

Uned Drafnidiaeth: Angen gwarchod llwybr cyhoeddus rhif 29 Bangor yn ystod ag ar ôl y datblygiad.

Cyfoeth Naturiol Cymru (CNC): Gwrthwynebu'n wreiddiol gan nad oedd digon o wybodaeth wedi ei gyflwyno gyda'r cais yn ymwneud ag effaith y bwriad ar famaliaid morol o fewn ac o amgylch y **Safleoedd Gwarchodedig** a rhywogaethau a warchodir (Ardal Gadwraeth Arbennig (ACA) Pen Llyn a'r Sarnau; ACA Gogledd Ynys Môn ac ACA Forol Gorllewin Cymru. Nid oedd digon o wybodaeth wedi ei dderbyn i ganfod a fydd y stanciau llen yn digwydd o fewn y golofn ddŵr neu'r tu allan i'r dŵr. Byddai gosod stanciau o fewn y dŵr yn creu sŵn a fyddai'n debygol o effeithio'n andwyol ar famaliaid fel dolffiniaid a morloi.

Yn dilyn derbyn pryderon gwreiddiol CNC ynglŷn â diffyg gwybodaeth o fewn cynnwys y ddogfen Asesiad Rheoliadau Cynefin (HRA), mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno dogfen ddiwygiedig ac o ganlyniad i ail-hysbysu CNC ar y ddogfen ddiweddaraf hon nid oes ganddynt wrthwynebiad i'r bwriad yn amodol ar gynnwys 2 amod: -

1. Ni chaniateir dechrau unrhyw waith datblygu hyd nes y bydd Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu (CRhAA) ar gyfer y

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/06/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

safle cyfan wedi'i gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Dylai'r CRhAA gynnwys:

- Dulliau adeiladu: manylion deunyddiau, sut bydd y gwastraff a gynhyrchir yn cael ei reoli.

- Rheolaeth Safle Cyffredinol: manylion y rhaglen adeiladu gan gynnwys amserlen, manylion clirio'r safle; manylion draeniad adeiladu'r safle, ardaloedd cyfyngu, clustogfeydd o faint priodol rhwng ardaloedd storio (sbwriel, olew, tanwydd, ardaloedd cymysgu a golchi concrit) ac unrhyw gwrs dŵr neu ddraeniau wyneb.

- Atal Llygredd: dangos sut y bydd Canllawiau Atal Llygredd ac arfer gorau perthnasol yn cael eu gweithredu, gan gynnwys manylion gweithdrefnau gollyngiadau brys a chynllun ymateb i ddigwyddiad.

- Manylion y personau a'r cyrff sy'n gyfrifol am weithgareddau sy'n gysylltiedig â'r CEMP a manylion cyswllt mewn argyfwng

- Clerc gwaith tirwedd/ecoleg i sicrhau bod yr adeiladwaith yn cydymffurfio â chynlluniau cymeradwy a rheoliadau amgylcheddol.

2. Ni fydd unrhyw waith datblygu a allai effeithio ar rywogaethau ymledol yn dechrau hyd nes y bydd Asesiad Risg Bioddiogelwch wedi'i gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd yr asesiad risg yn cynnwys mesurau i reoli, dileu neu ar gyfer rheoli rhywogaethau ymledol yn y tymor hir yn ystod y cyfnod adeiladu a gweithredu. Bydd yr Asesiad Risg Bioddiogelwch yn cael ei gynnal yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

**Perygl llifogydd** – mae'r Asesiad Canlyniad Llifogydd a gyflwynwyd gyda'r cais yn dderbyniol i gefnogi'r cais ar sail cynlluniau lliniaru llifogydd. Mae'r mater o agor a chau'r llifddorau yn fater rhwng yr ymgeisydd a ChNC i'w gytuno rhyngddynt ac mae CNC yn fodlon gyda'r trefniant hwn.

**Materion eraill** – mater i'r ymgeisydd i'w i sicrhau ei fod yn derbyn trwyddedau/caniatadau eraill sy'n berthnasol i'r datblygiad.

Dŵr Cymru:

Mae nifer o asedau Dwr Cymru yn croesi'r safle (e.e. carthffosiaeth cyfunol) ac bydd angen sicrhau na fydd y datblygiad yn amharu ar yr asedau hyn drwy gynnwys amod priodol mewn unrhyw ganiatâd cynllunio.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/06/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Uned Gwarchod y Cyhoedd,  
Gwasanaeth Bwyd, Diogelwch  
a Iechyd yr Amgylchedd:

Dim gwrthwynebiad ond argymhell fod yr ymgeisydd yn nodi'r canlynol: -

- Er bod sylw wedi ei roi yn y cais i'r risg o lygru'r Fenai yn ystod y gwaith adeiladu nid oes cyfeiriad penodol at wlaŵ pysgod cregyn masnachol yn yr ardal gyfagos.
- Mae ardaloedd cynhyrchu pysgod cregyn dynodedig (Rheoliad CE 854/2004 wedi ei lleoli yn: i) Sianel Cegin (RMP B055T) SH 5867873309, 530 14.277' N, 040 07.140'W ii) Gorllewin o Bier Bangor (RMP B055S) SH 5833473287 530 14.260' N, 040 07.449'W.
- Pe bai'r cais yn derbyn caniatâd dylai'r ymgeisydd rhoi ystyriaeth i warchod y safleoedd hyn rhag unrhyw lygredd bosib a sefydlu trefn ymateb brys petai llygredd o'r gwaith datblygu yn dianc i'r Fenai / cyrsiau dwr cyfagos.

Derfynwyd sylwadau hefyd gan Uned Rheolaeth Llygredd yn datgan bydd angen cynnwys yr amodau canlynol pe caniateir y cais hwn: -

- Cyflwyno asesiad sŵn a dirgryniad cyn dechrau ar unrhyw waith ar y datblygiad yn unol â gofynion Safonau Prydeinig.
- Cyfyngu ar oriau gweithio.

Nodir hefyd ni chaniateir i unrhyw waith ar y safle achosi llwch gwasgaredig a rhaid dyfrio pentyru stoc gwastraff a rhaid gweithredu gorau sydd ar gael i leihau dirgryniad tir o ganlyniad gweithgareddau stancio llenni dur.

Uned Dwr ac Amgylchedd:

Bwriad y datblygiad ydi rheoli risg llifogydd arfordirol, ac mae hefyd wedi ei leoli o fewn parth llifogydd C2. Oherwydd hyn bydd angen i CNC gynnig sylwadau ar faterion risg llifogydd sy'n wynebu'r datblygiad, gan gynnwys yr asesiad llifogydd.

Nid yw'r datblygiad o fewn yr ARhNA a restrwyd yn atodiad 6 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd (2017), oherwydd y bwriedir gweithredu polisi Cadw'r Llinell (*HTL*) i'r arfordir yn Hiracl (PU 16.28) dros y tymor canolig.

Ar ôl ystyried polisi tymor hir ar gyfer yr arfordir yn y lleoliad yma a gyflwynir yn y Cynllun Rheoli Traethlin (SMP2), credwn fod y cynllun arfaethedig yn gyson â symudiad tuag at Adlinio Rheoledig (*MR*) yn y dyfodol.

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 13/06/2022</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

**CADW:** Mae nifer o asedau treftadaeth wedi eu lleoli yn nalgylch y safle gan gynnwys adeiladau rhestredig, henebion a Safle Treftadaeth y Byd Ardal Llechi Gogledd-orllewin Cymru. Gan ystyried cynnwys y Gwerthusiad Tirwedd a Mwynder a gyflwynwyd gyda'r cais, ystyrir na fydd y bwriad yn amharu'n andwyol ar osodiad na chymeriad yr asedau treftadaeth hyn.

**Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd:** Angen cynnwys amod sy'n ymwneud ag ymgymryd â gwaith rhaglen archeolegol cyn i unrhyw waith ddechrau ar y safle.

**Uned Forwrol:** Dim ymateb.

**Uned Bioamrywiaeth:** Cytuno gyda argymhellion yr Asesiad Rheoliadau Cynefin (*HRA*) diwygiedig ar sail na fydd effaith andwyol ar Traeth Lafan a'r Fenai/bae Colwyn.

Fodd bynnag, bydd angen amod i gadarnhau bod y gwaith yn cael ei gario allan yn unol ag argymhellion a gynhwysir yn yr Asesiad ei hun.



PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/06/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Ymgynghoriad Cyhoeddus:

Rhodddwyd rhybuddion o amgylch y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu eisoes wedi dod i ben gohebiaeth gan ddatblygwr Y Bae yn gwrthwynebu ar sail:

- Mae'r bwriad yn darparu safon amddiffyn rhag llifogydd llanw am 1 mewn 100 mlynedd sy'n cymryd i ystyriaeth 1 mewn 50 mlynedd o lwfansau newid hinsawdd ond, ar gyfer datblygiad preswyl, dylid ystyried 100 mlynedd o lwfansau newid hinsawdd.
- Mae dibyniaeth ar ddefnyddio giatiau atal llifogydd drwy law yn llawn perygl fel y'i profwyd yn Llanrwst yn ddiweddar.
- Pryderon ynglŷn â gwelliannau atal llifogydd ar hyd Ffordd Glandŵr - dylai lefel presennol y ffordd gael ei godi'n uwch a pheidio â dibynnu ar gau'r 2 giât drwy law.
- Nid yw'r cais yn cynnwys digon o fanylion parthed sut mae'r gwaith hwn yn mynd i effeithio ar ddatblygiad Rhan 2 safle *Dickies*.

Nodi'r bod y gwrthwynebiadau yma yn rhai *technegol* eu natur ac, er y pryderon hyn, mae CNC wedi cadarnhau, o ganlyniad i'r drefn ymgynghori statudol, nad oes ganddynt wrthwynebiad i'r cynllun atal llifogydd sy'n seiliedig ar y dystiolaeth a gynhwysir o fewn y ddogfen Asesiad Canlyniadau Llifogydd.

Mae CNC yn cefnogi cynlluniau lliniaru llifogydd partner sy'n dangos gostyngiad mewn perygl llifogydd i bobl ac eiddo ond bydd angen trafodaethau pellach rhwng yr ymgeisydd a CNC er mwyn cytuno ar drefn osodedig ar gyfer gweithredu agor/cau'r llifddorau/boncyffion atal sydd wedi eu nodi uchod gan y gwrthwynebydd.

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

### Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae Polisi ISA 1 o'r CDLL yn datgan caniateir cynigion dim ond pan fo capasiti isadeiledd digonol yn bodoli neu lle caiff ei ddarparu mewn modd amserol. Mae Polisi PS 5 yn datgan cefnogi'r datblygiadau ble maent yn lliniaru'r hyn sy'n peri niwed hinsawdd ac addasu i'r effeithiau hynny sy'n anochel yn unol â Pholisi PS 6. Mae Polisi PS 6 yn datgan i leddfu'r effeithiau newid hinsawdd, caniateir cynigion dim ond os gellir dangos eu bod wedi rhoi ystyriaeth lawn i'r amcan a'r nod o leihau'r risg llifogydd cyffredinol o fewn ardal y Cynllun ac ardaloedd y tu allan iddi ynghyd a gwrthsefyll effeithiau newid hinsawdd cymaint â phosib.
- 5.2 Fel y cyfeiriwyd ato eisoes yn yr asesiad hwn, brif amcan y bwriad fel y'i cyflwynwyd yw lleihau'r risg o ran arfordirol ardal Hirael o Fangor rhag llifogydd yn y dyfodol ac mae hwn yn gynllun partneriaeth rhwng Cyngor Gwynedd a ChNC. Cydnabyddir bod amddiffynfeydd arfordirol presennol yn Hirael yn gyfyngedig a'r unig amddiffynfeydd ffurfiol yn yr ardal yw'r morglawdd presennol o gaergewyll dirywiedig ac nid oes unrhyw strwythurau eraill sy'n rheoli llifogydd arfordirol o fewn yr ardal. Fel mae CNC eisoes wedi ei gadarnhau, bydd y cynllun hwn yn fodd i leihau perygl i ddeiliad/ meddianwyr ac i eiddo (preswyl a masnachol) ynghyd a diogelu integreidd

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/06/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

y ffordd sirol dosbarth I cyfagos, yr A.5 sydd wedi eu lleoli o fewn ardal arfordirol Hirael. Mae'r ymgeisydd wedi ystyried oblygiadau'r bwriad ar elfennau fel cymeriad, tirwedd, bioamrywiaeth, deunyddiau cynaliadwy, aflonyddwch sŵn, mynediad a hydroleg a risg llifogydd wrth ddylunio'r cynllun atal llifogydd hwn.

- 5.3 Mae Polisi PS 5 a PS 6 hefyd yn datgan bydd angen gwarchod a gwella ansawdd yr amgylchedd naturiol a'i asedau bioamrywiaeth ynghyd a rhywogaethau gwarchodedig. Fel y nodwyd uchod, roedd gan CNC bryderon ynglŷn ag effaith posibl y bwriad ar famaliaid o fewn ac o amgylch ACA Pen Llyn a'r Sarnau, ACA Forol Gogledd Ynys Môn ac ACA Forol Gorllewin Cymru sy'n gynefin i lamhidyddion (*porpoise*) yr harbwr, y dolffin trwynbwl a morloi llwyd ynghyd a diffyg gwybodaeth o fewn yr Asesiad Rheoliadau Cynefin ei hun. I'r perwyl hyn, mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno Asesiad diwygiedig wedi ei ddiweddarau ac nid oes gan CNC mwyach bryderon ynglŷn ag effaith y bwriad ar fywyd gwyllt yn ddarostyngedig ar gynnwys amodau perthnasol sydd eisoes wedi eu nodi uchod.
- 5.4 Mae Polisi AMG 4 o'r CDLL yn datgan wrth ystyried cynnig ar yr arfordir, gan gynnwys yr Arfordir Treftadaeth, bydd angen sicrhau fod y cynnig yn cydymffurfio gyda'r meini prawf canlynol: -
- 1 Rhaid i'r datblygiad gael ei leoli ar yr arfordir neu aberoedd agored neu'n agos atynt a bod buddiannau economaidd a chymdeithasol gorbwysol yn deillio o'r datblygiad - saif safle'r cais ar 550m o arfordir dinas Bangor gyda'r Fenai (*Bangor Flats*) a phwrpas cyflwyno'r cais yw atgyfnerthu waliau cadw/amddiffynfeydd presennol rhag dirywio ymhellach. Byddai hyn, yn ei dro, o fudd cymdeithasol ac economaidd i ddeiliaid a meddianwyr eiddo masnachol a phreswyl ardal Hirael.
  - 2 Nad yw'n achosi niwed annerbyniol i:- (i) ansawdd dwr; (ii) ystyriaethau mynediad cynhoeddus; (iii) i'r amgylchedd adeiledig, neu gymeriad y dirwedd neu'r morlun a (iv) buddiannau bioamrywiaeth yr ardal - gan ystyried y wybodaeth ar ffurf adroddiadau ac asesiadau amrywiol sydd wedi cael eu cyflwyno gan yr ymgeisydd gyda'r cais ynghyd ag ystyried yr adroddiad hwn, ni chredir byddai'r bwriad, o'i ganiatáu, yn mynd i effeithio ar ansawdd dwr; ni fydd yn amharu'n andwyol ar fynyddfa'r cyhoedd i'r llwybr troed ac i'r llwybr beics presennol (ystyrir byddai'r bwriad yn gwella'r adnodd cyhoeddus hyn ar ôl i'r gwaith cael ei gwblhau); ni chredir bydd y bwriad yn amharu'n sylweddol ar asedau treftadaeth o fewn dalgylch y cais a ni chredi'r byddai'n amharu'n sylweddol ar fwynderau gweledol y rhan yma o'r arfordir adeiledig gan ystyried natur a graddfa'r bwriad ei hun.
  - 3 Rhoddir blaenoriaeth i leoliadau sydd â chysylltiad gweledol agos ag adeiladu neu strwythurau sydd eisoes yn bodoli - mae adeiladwaith yn nalgylch y rhan yma o'r arfordir ar ffurf amrywiaeth o strwythurau gwahanol gan gynnwys anheddau preswyl, modurdai masnachol, gorsaf Dwr Cymru, adeiladwaith sy'n gysylltiedig â'r cae pêl droed ynghyd a'r wal gadw bresennol. Byddai'r bwriad yn golygu codi strwythurau sy'n debyg iawn eu gwneuthuriad a'u hedrychiad i'r strwythurau presennol gan gynnwys giatiau metel a choedyn, rheiliau/canllawiau ynghyd ag ail-siapiro'r rhannau o'r tir y tu cefn i'r waliau cadw presennol.
  - 4 Nad oes unrhyw leoliadau amgen addas ar yr arfordir sydd wedi'u datblygu - bwriad y cais cyfredol hwn yw amnewid yr amddiffynfeydd israddol presennol gydag amddiffynfeydd newydd ar ran o'r arfordir sydd eisoes yn rhannol adeiledig.
  - 5 Bod y datblygiad yn gyson a pholisïau eraill o fewn y CDLL gan gynnwys Polisi ARNA 1 - mae Polisi ARNA 1 yn ymwneud a'r rhannau o arfordiroedd y Sir sydd wedi eu dynodi fel Ardaloedd Rheoli Newid Arfordirol ble mae rheolaeth gaeth ar ddatblygiadau newydd gan ystyried risg uchel o erydu arfordirol a llifogydd. Mae'r polisi yn datgan caniateir cynigion am gynlluniau amddiffyn arfordirol newydd neu gynlluniau sy'n amnewid hen ddarpariaeth dim ond os gellir dangos bod y gwaith yn gyson a'r dull rheoli ar gyfer wyneb blaen a gyflwynir yn y Cynllun Rheoli Traethlin ac na fydd yna effaith andwyol faterol ar yr amgylchedd. Er nad yw'r rhan yma o'r arfordir o fewn yr ARNA, ystyrir bod y gwaith sy'n gysylltiedig â'r cais cyfredol yma yn cydymffurfio gydag amcanion y polisi arbennig hwn.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/06/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- 5.5 Gan ystyried yr asesiad uchod, credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail egwyddor ac yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi ISA 1, AMG 4, PS 5 a PS 6 o'r CDLL. Fodd bynnag, mae gofyn hefyd i'r bwriad gydymffurfio gyda pholisïau eraill perthnasol fel y'i nodir isod.

### **Mwynderau gweledol**

- 5.6 Mae'r safle wedi ei leoli ar gyrion gogleddol y ddinas ac yn rhan o arfordir ar lannau'r Fenai sy'n weladwy o'r pedwar cyfeiriad. Ar sail ei leoliad amlwg, cyflwynwyd Gwerthusiad Tirwedd a Mwynder gyda'r cais. Daw'r gwerthusiad i'r canlyniad: - (i) mai'r golygfeydd allan o'r safle i'r Fenai, Ynys Môn, Eryri a'r Gogarth yw'r golygfeydd pwysicaf yn hytrach na golygfeydd o'r safle ei hun o'r tirlun o'i amgylch; (ii) mae golygfeydd o nifer o dderbynwyr sensitif uchel (*highly sensitive receptors*) ar Ynys Môn (e.e. pier Biwmares) ond byddai'r fath olygfeydd o bellter a chan ystyried natur a graddfa'r bwriad ni fyddai'n debygol o amharu'n andwyol ar y golygfeydd yma ond pe byddai'r bwriad yn newid ar sail graddfa a maint byddai'n rhaid ail ystyried y sefyllfa; (iii) mae'r bwriad yn weledol o'r traeth, mannau parcio a llwybrau cyfagos a bydd angen sicrhau na fydd y bwriad yn tarfu ar olygfeydd lleol o'r safle a (iv) mae'r cynllun yn creu cyfle i wella'r ardal gyhoeddus bresennol drwy, er enghraifft, ymestyn y llwybr troed/beics o amgylch y gwaith trin dŵr.
- 5.7 Gan ystyried natur a graddfa'r bwriad, ni chredir byddai'r gwaith yn effeithio'n andwyol ar fwynderau gweledol y rhan yma o'r arfordir llawer yn fwy na'r hyn sy'n nodweddiadol o'r ardal yn bresennol. Ceir nifer o strwythurau ychwanegol newydd fel gosod giatiau atal llifogydd, codi wal goncridd newydd ac arglawdd pridd ond ni chredir byddai'r cyfuniad o'r strwythurau ychwanegol hyn yn mynd i draws newid yn sylweddol edrychiad a chymeriad cyffredinol rhan yma o arfordir y ddinas ar draul mwynderau gweledol.
- 5.8 Cyfeiriwyd ato uchod fod nifer o asesiadau treftadaeth yn nalgylch safle'r cais gan gynnwys adeiladau rhestredig, henebion, gardd/parc hanesyddol cofrestredig a Safle Treftadaeth y Byd Ardal Chwareli Gogledd-orllewin Cymru. Mewn ymateb i'r broses ymgynghori statudol, nid oes gan CADW wrthwynebiad i'r cais gan ystyried byddai'r llystyfiant presennol sydd rhwng safle'r cais a'r asedau yn lleihau unrhyw effaith ffisegol byddai'r bwriad, o bosib, yn ei gael ar yr asedau treftadaeth hyn. Nodwyd hefyd bydd angen cynnwys amod archeolegol gydag unrhyw gais gan fod potensial archeolegol o fewn yr ardal a all ddyddio'n ôl i'r canol oesoedd. Bwriad, felly, yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PS 19, PS 20, AT 1, PCYFF 2, PCYFF 3 ac AMG 4 o'r CDLL.

### **Mwynderau cyffredinol a phreswyl**

- 5.9 Lleolir cymysg o ddefnyddiau tir o amgylch y safle gan gynnwys anheddau preswyl a busnesau masnachol i'r de, gorllewin ac i'r dwyrain. Mae'n anorfod byddai rhyw elfen o aflonyddwch sŵn yn deillio o'r datblygiad yn ystod y gwaith adeiladau am gyfnod dros dro yn unig a gellir cynnwys amod o fewn unrhyw ganiatâd cynllunio sy'n cyfyngu ar yr amser/oriau gweithio a fyddai'n fodd o leihau unrhyw aflonyddwch sŵn. Nodwyd uchod gan Wasanaeth Gwarchod y Cyhoedd yr angen i gynnwys amodau perthnasol sy'n ymwneud a lleihau lefelau sŵn ynghyd a chyfyngu ar yr oriau gweithio ynghyd a sicrhau na fydd mwynderau preswyl a chyffredinol deiliaid cyfagos yn cael eu tansilio oherwydd llwch gwasgaredig a dirgryniad tir. Gellir hefyd sicrhau hyn drwy gynnwys amod sy'n ymwneud a chyflwyno Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/06/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Ni ragwelir bydd cynnydd sylweddol, os o gwbl, mewn lefelau swm o ganlyniad i'r datblygiad hwn ar ôl iddo ddod yn weithredol gan nad oes unrhyw newid i batrwm, dwysedd na defnydd cyhoeddus a wnei'r o'r safle fel yn bresennol.

- 5.10 Nodir mai brîf amcan y bwriad yma yw diogelu buddiannau defnyddwyr/meddianwyr a deiliad ardal Hirael rhag llifogydd a byddai caniatáu'r cais hwn yn fodd o sicrhau dyfodol diogel i boblogaeth a busnesau'r ardal. Bydd y bwriad hefyd, pan yn weithredol, yn gwella adnoddau presennol sydd ar y safle drwy ymgymryd â gwelliannau eraill, er enghraifft, i'r llwybr beics a'r llwybr troed ar ffurf ail-alinio a gwella diogelwch y llwybrau eu hunain er lles eu defnyddwyr. Gan ystyried yr asesiad uchod, felly, credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF 2 o'r CDLL.

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

- 5.11 Mae'r Uned Drafnidiaeth wedi datgan yn dilyn y broses ymgynghori statudol bydd angen diogelu llwybr troed rhif 29 Bangor yn ystod y gwaith adeiladu. Mae'r ymgeisydd wedi nodi bydd angen defnyddio'r meysydd parcio presennol am gyfnod dros dro yn unig ar gyfer y gwaith adeiladu gyda mynediad (fel yn bresennol) oddi ar y ffordd sirol dosbarth I cyfagos (yr A.5) ynghyd a chytuno gyda mesurau rheoli traffig. Byddai materion yma yn faterion i'w gytuno gyda'r Uned Drafnidiaeth y tu allan i'r maes cynllunio. Bwriad, felly, yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi TRA 4 o'r CDLL.

#### **Materion bioamrywiaeth**

- 5.12 Er mwyn cefnogi'r cais, mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno Asesiad Rheoliadau Cynefin (*HRA*) gan ystyried lleoliad sensitif y cais ger Y Fenai (*Bangor Flats*) sydd wedi ei ddynodi fel Ardal Gadwraeth Arbennig ynghyd a Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig. Mewn ymateb i'r broses ymgynghori statudol, mae Uned Bioamrywiaeth y Cyngor yn datgan eu bod yn cytuno gydag argymhellion yr Asesiad Rheoliadau Cynefin (*HRA*) diwygiedig ar sail na fydd effaith andwyol ar Draeth Lafan a'r Fenai/Bae Colwyn. Fodd bynnag, bydd angen amod i gadarnhau bod y gwaith yn cael ei gario allan yn unol ag argymhellion a gynhwysir yn yr Asesiad ei hun.
- 5.13 Mae Cyfoeth Naturiol Cymru hefyd wedi datgan nid oes gwrthwynebiad i'r cais ar sail materion ecolegol yn amodol ar gynnwys amodau perthnasol sy'n ymwneud a chyflwyno Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu ynghyd ag Asesiad Risg Bioddiogelwch. I'r perwyl hyn, felly, credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi AMG 4 ac AMG 5 o'r CDLL.

### **6. Casgliadau:**

- 6.1 Gan ystyried yr asesiad uchod, byddai'r bwriad o adeiladu amddiffynfa llifogydd yn ardal Hirael o'r ddinas yn ymateb yn bositif i'r gwendidau strwythurol sydd wedi eu hadnabod yn yr amddiffynfa bresennol. Wrth asesu'r cais rhoddwyd ystyriaeth lawn i'r sylwadau a dderbyniwyd mewn ymateb i'r broses ymgynghori statudol ac 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 bod y bwriad yn dderbyniol yn ddarostyngedig ar gynnwys yr amodau isod.

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 13/06/2022</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

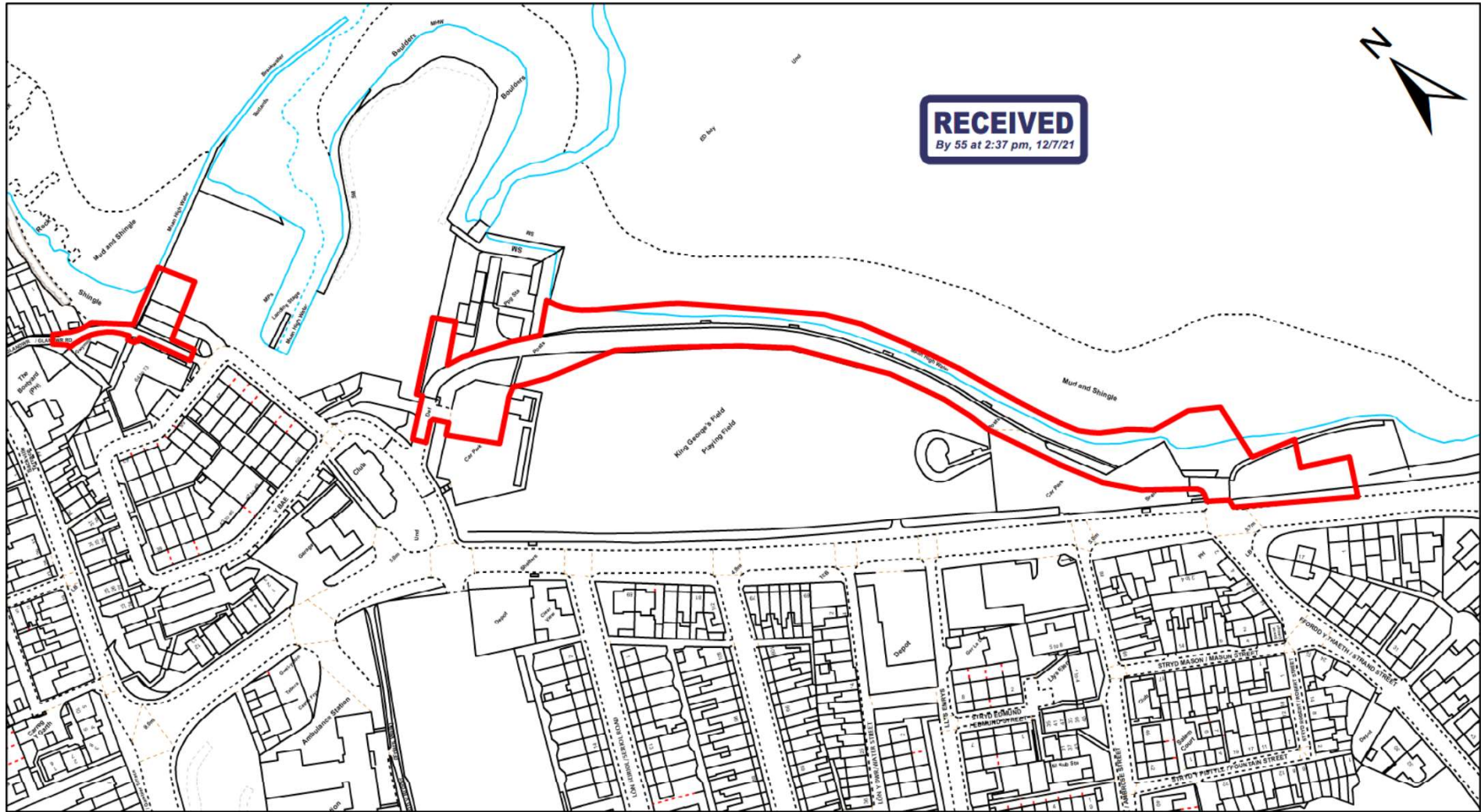
## **7. Argymhelliad:**

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

Caniatáu - amodau.

1. 5 mlynedd.
2. Yn unol â'r cynlluniau/manylion a gyflwynwyd gyda'r cais
3. Cyflwyno Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu i gynnwys mesurau lleihau sŵn, llwch a dirgryniad i'w gytuno gyda'r ACLL.
4. Cyflwyno Asesiad Risg Bio-ddiogelwch.
5. Cydymffurfio gydag argymhellion Asesiad Rheoliadau Cynefin diwygiedig.
6. Cyflwyno Cynllun Datganiad Dull/Asesiad Risg er mwyn diogelu asedau Dwr Cymru sy'n croesi'r safle.
7. Cyflwyno manylion Rhaglen Archeolegol i'w ddilyn gan adroddiad o'r gwaith archeolegol a garwyd allan ar y safle.
8. Cyfyngu oriau gweithio sy'n cynnwys rhedeg peiriannau ac mewnfario deunyddiau rhwng 08:00 i 18:00 Llun i Gwener a dim o gwbl ar ddydd Sadwrn, Sul a Gwyliau Banc oni bai bod ymestyn yr oriau gweithio hyn wedi ei ganiatáu'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.
9. Angen gwarchod llwybr cyhoeddus rhif 28 a 29 Bangor yn ystod ac ar ôl cwblhau'r datblygiad.

Tud. 187



Teitl y Proiect/ Project Title  
**Hirael Flood Alleviation Scheme**  
YGC Project number 7720

Seilwyd ar fap yr Arolwg Ordnans gyda chaniatod. Rheolwr Gwasg ei Mawrhydi.  
© Cedwir Hawffraint y Goron. Mae atgynrychu heb awdurdod yn torri hawffraint y Goron a gall arwain at erlyniad neu achos sifil.  
Based upon the Ordnance Survey mapping with the permission of the Controller of Her Majesty's Stationery Office. © Crown copyright. Unauthorised reproduction infringes Crown copyright and may lead to prosecution or civil proceedings.

Darlunwyd Gan: Drawn By:	MCW	Dyddiad Darlunwyd: Date Drawn:	17/11/2021
Gwiriwyd Gan: Checked By:	EG	Dyddiad Gwiriwyd: Date Checked:	18/11/2021
Taflen: Sheet:	1 of 1	Graddfeydd: Scales:	1:2,000
Rhif Lluniad: Drawing No:	7720/RLB/1.0	Cywi: Rev:	1.0

Allwedd/ Key  
 Red line boundary  
**Total surface area: 8404 Sq m**

0 25 50 Meters

Teitl y Cynllun/ Drawing Title  
**Red line site boundary**

Cyngor Gwynedd - 100023387 - 2019

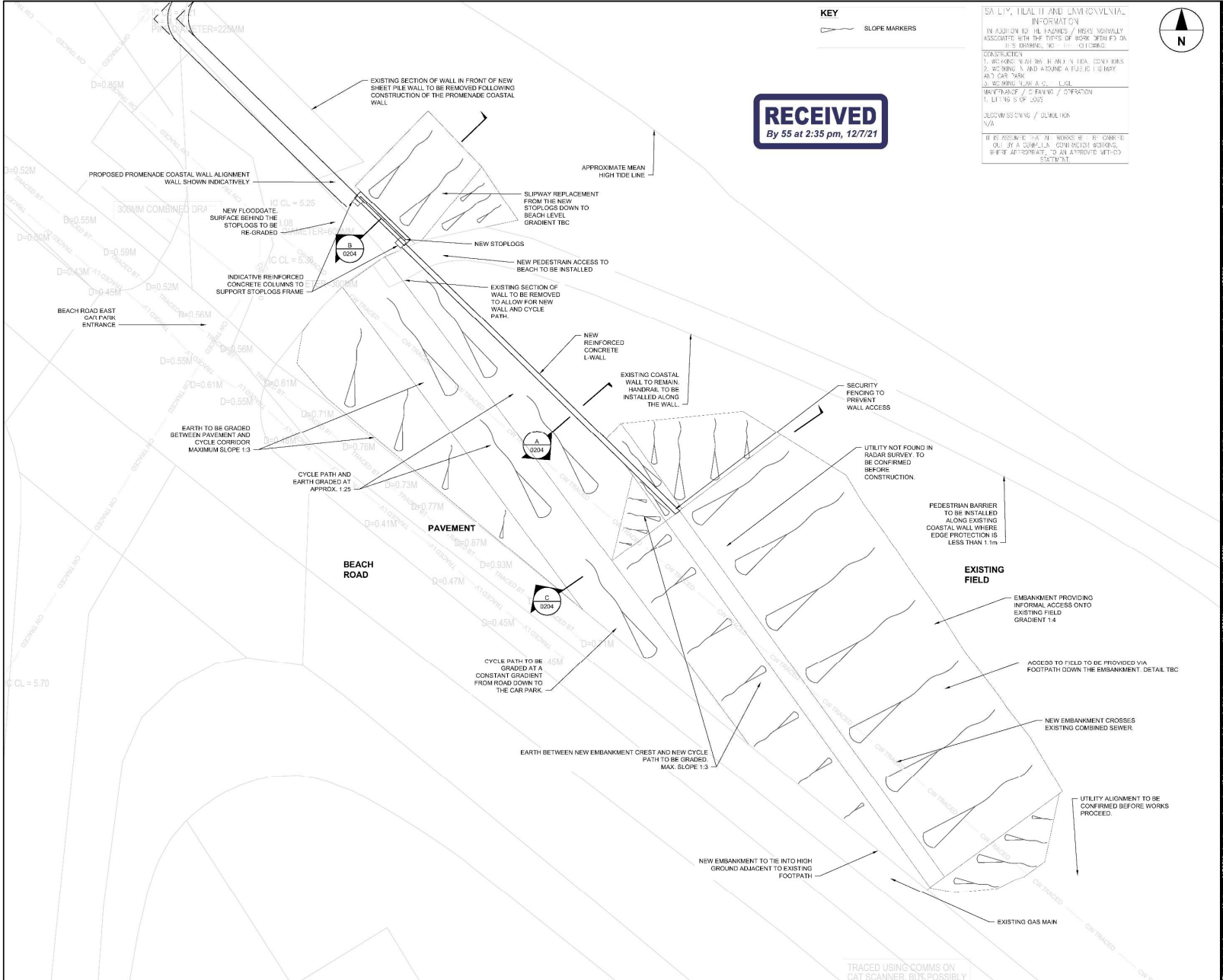






Tud. 190

Project Management Initials: Designer: JH Approver: VC  
Lead saved by: TYLEY, 2021-11-19 | Last Pinned: 2021-11-22  
Filename: L:\DCS\PROJECTS\0664880\HIRAEL\_BAY\_FAS\900\_CAD\05910\_CAD\020\_SHEET\TITLE LINE DESIGN FOR PLANNING\6066-ACM-XX-XX-DR-C-0203 BEACH ROAD EAST OVERVIEW PLAN FOR PLANNING.DWG



**RECEIVED**  
By 55 at 2:35 pm, 12/7/21

**KEY**  
SLOPE MARKERS

**SAFETY, HEALTH AND ENVIRONMENTAL INFORMATION**  
IN ADDITION TO THE HAZARDS / RISKS NORMALLY ASSOCIATED WITH THE TYPES OF WORK SET OUT ON THIS DRAWING, THE FOLLOWING ARE IDENTIFIED:  
**CONSTRUCTION**  
1. BE CAREFUL WHEN WORKING NEAR EXISTING SERVICES  
2. WORKING NEAR AND AROUND A PUBLIC HIGHWAY AND CROSSING  
3. WORKING NEAR A DRAINAGE  
**OPERATION / MAINTENANCE / OPERATION**  
1. UTILISE SLOPES  
**DECOMMISSIONING / DEMOLITION**  
N/A  
IT IS ASSUMED THAT THE WORKS WILL BE CARRIED OUT BY A COMPETENT CONTRACTOR WHO WILL BE RESPONSIBLE FOR ALL APPROPRIATE METHODS OF STATEMENT.



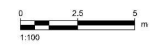
**AECOM**

**PROJECT**  
HIRAEL BAY FLOOD ALLEVIATION SCHEME

**CLIENT**  
CYGNOR GWYNEDD COUNCIL  
Council Offices, Shirehall Street, Caernarfon LL55 1SH

**CONSULTANT**  
AECOM  
2 City Walk,  
Leeds, LS11 5AR  
+44(0)-113-301-8400 tel.  
www.aecom.com

- DO NOT SCALE FROM THIS DRAWING.
- ALL DIMENSIONS ARE IN METRES UNLESS OTHERWISE SPECIFIED. ALL ELEVATIONS ARE IN AOD.
- THIS DRAWING CONTAINS ORDINANCE SURVEY DATA @ CROWN COPYRIGHT AND DATABASE RIGHTS 2020 ORDINANCE SURVEY. ALL RIGHTS RESERVED.
- INFORMATION IS RELIANT ON DATA FROM TOPOGRAPHIC SURVEYS CARRIED OUT IN 2020.
- SERVICE INFORMATION IS BASED ON A C2 STAT SEARCH UNDERTAKEN IN FEBRUARY 2020. INFORMATION CONCERNING THE LOCATION OF THE UTILITIES APPARATUS IS PROVIDED AS A GENERAL GUIDE ONLY AND NO WARRANTY AS TO THEIR CORRECTNESS IS GIVEN OR IMPLIED. THE DRAWINGS SHOULD NOT BE RELIED UPON IN THE EVENT OF EXCAVATION OR OTHER WORKS BEING NEAR TO THE APPARATUS. APPARATUS MAY VARY IN DEPTH AND DEVIATE FROM THE MARKED ROUTE. A LINE ON A PLAN MAY INDICATE THE PRESENCE OF MORE THAN ONE CABLE, DUCT OR PIPE. GPR SURVEYS AND UPDATED SERVICES SEARCHES SHOULD BE UNDERTAKEN PRIOR TO THE COMMENCEMENT OF ANY CONSTRUCTION WORKS.
- THE DESIGN LEVELS SHOWN IN THIS DRAWING ARE BASED ON THE HIRAEL BAY ORSC OVERTOPPING AND FLOOD MODELLING TECHNICAL NOTE APPENDIX B. A FREEBOARD ALLOWANCE ABOVE DESIGN WATER LEVEL OF 300mm IS INCLUDED FOR WALLS AND SHEET PILE.
- THE INFORMATION CONTAINED IN THIS DRAWING IS FOR CONSULTATION/DESIGN/COSTING PURPOSES ONLY AND IS NOT TO BE USED FOR CONSTRUCTION.
- DESIGN CONFIGURATION TO BE CONFIRMED SUBJECT TO FURTHER GROUND INVESTIGATION DATA.
- THESE ARRANGEMENTS ARE NOT FINAL AND SHOULD BE CONFIRMED DURING DETAILED DESIGN.
- STRUCTURAL DESIGN TO BE CONFIRMED DURING DETAILED DESIGN.
- FOR TYPICAL SECTIONS REFER TO DRAWING 60664880-ACM-XX-XX-DR-C-0204.



**FOR INFORMATION ONLY**

ISSUE/REVISION	

PROJECT NUMBER	
60664880	
SHEET TITLE	
BEACH ROAD EAST DESIGN OVERVIEW PLAN FOR PLANNING	
SHEET NUMBER	
60664880-ACM-XX-XX-DR-C-0203	













Tud. 195





Tud. 196





Tud. 197



Tud. 198





Tud. 199





Tud. 200





Tud. 201





Tud. 202





Tud. 203





Tud. 204



# Eitem 7.8

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/06/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

**Rhif:** 8

**Cais Rhif:** C22/0239/15/LL

**Dyddiad** 16/03/2022  
**Cofrestru:**

**Math y Cais:** Llawn

**Cymuned:** Llanberis

**Ward:** Llanberis

**Bwriad:** Dymchwel rhan helaeth o'r Ganolfan Ymwelwyr *Mynydd Gwefru* presennol (ar wahân i'r is-orsaf drydan presennol), newid defnydd y safle i greu maes parcio, allosod goleuadau, gwefr bwyntiau ar gyfer cerbydau ynghyd a thirlunio cysylltiedig.

**Lleoliad:** Electric Mountain Visitor Centre, Oriel Eryri, Llanberis, Caernarfon, Gwynedd, LL55 4UR

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



PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/06/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

## 1. Disgrifiad:

1.1 Cais llawn yw hwn ar gyfer dymchwel adeiladwaith Canolfan Ymwelwyr Mynydd Gwefru (ar wahân i'r is-orsaf drydan) er mwyn darparu maes parcio newydd, gosod goleuadau, gwefr bwyntiau ar gyfer cerbydau ynghyd a thirlunio cysylltiedig ar safle sydd wedi ei leoli rhwng y pentref a Llyn Padarn. Gellir rhannu'r cais i sawl elfen wahanol sy'n cynnwys: -

- Dymchwel 2,932m<sup>2</sup> o arwynebedd llawr yr adeilad presennol ar wahân i 22m<sup>2</sup> o arwynebedd yr is-orsaf drydan.
- Darparu maes parcio ar gyfer y cyhoedd a fyddai'n ychwanegu 110 llecyn parcio ychwanegol i'r maes parcio gyfochrog presennol gan gynnwys 5 llecyn i'r anabl.
- Darparu 12 gwefr bwyntiau AC *cyflym* ar gyfer cerbydau ynghyd ag un wefr bwynt DC *cyflym* ar gyfer cerbydau.
- Mynedfa i'r maes parcio estynedig drwy ddefnyddio'r fynedfa bresennol oddi ar y ffordd sirol dosbarth I gerllaw (A.4086).
- Gosod 9 colofn golau 6m o uchder er mwyn goleuo'r maes parcio o ddyluniad a fyddai'n lleihau unrhyw lygredd golau ar y tir o amgylch safle'r cais.
- Cynllun tirlunio meddal i gynnwys plannu coed, llwyni a blodau gwyllt y ddol.

1.2 Saif y safle a'r adeiladwaith presennol ar gyrion gogleddol pentref Llanberis gyda'r adeiladwaith wedi cael ei sgrinio'n rhannol gan ffens coedyn diogelwch. Ceir coed a llystyfiant ar ymylon gogleddol, dwyreiniol a gorllewinol y safle ac fe leolir o fewn 500m rhagod gwarchod i henebion; o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Dinorwig; o fewn 135m i Safle Treftadaeth y Byd Tirlun Llechi Gogledd-orllewin Cymru (Chwarel Dinorwig); o fewn 135m i Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig Llyn Padarn; o fewn Ardal o Dirwedd Arbennig Ogledd-orllewin Eryri ynghyd ac oddi fewn i barth Llifogydd C2 yn Nodyn Cyngor Technegol 15: Cynllunio a Pherygl Llifogydd.

1.3 Er mwyn cefnogi'r cais cyflwynwyd y dogfennau canlynol - Datganiad Dylunio a Mynediad; Datganiad Trafnidiaeth; Strategaeth Draenio; Asesiad Risg Llifogydd; Datganiad Cynllunio Goleuo Allanol; Adroddiad Ecolegol a Datganiad Coedyddiaeth.

1.4 Mae'r Datganiad Dylunio a Mynediad yn cyflwyno manylion pellach ynglŷn rhai agweddau o'r bwriad a gellir nodi'r rhain yn gryno fel y ganlyn: -

- (i) Defnyddiwyd y ganolfan yn flaenorol ar gyfer caffi, canolfan ymwelwyr, ystafelloedd cyfarfod, siop a chyfleusterau achlysurol eraill. Fodd bynnag, roedd y ganolfan yn cael ei danddefnyddio ac yn rhu mawr i'r cyfleusterau oedd yn bodoli y tu fewn iddo. Roedd yr adeilad yn ddrud i'w redeg ac yn anghynladwy e.e. y system awyru/gwresogi wedi cyrraedd diwedd ei fywyd.
- (ii) Ym Mawrth, 2018 (gweler isod) caniatawyd i *First Hydro* adnewyddu'r adeilad presennol gan gynnwys gwaith dymchwel helaeth gan gynnwys canolfan ymwelwyr dros dro. Daeth defnydd y ganolfan ymwelwyr i ben yn 2020 (oherwydd lledaeniad Cofid) ac yn ychwanegol i hyn bydd Gorsaf Bŵer Dinorwig yn cael ei adnewyddu ar raddfa fawr yn y dyfodol agos ac, i'r perwyl hyn felly, nid oes angen mwyach ar gyfer y ganolfan bresennol gan yr ymgeisydd (*First Hydro*).
- (iii) Cynhaliwyd nifer o ymgynghoriadau cyhoeddus parthed y bwriad o ddymchwel y ganolfan drwy gydol 2021 ac mae trafodaethau yn parhau gyda, e.e. Cyngor Gwynedd ar gyfer datblygu a hybu gwelliannau cymdeithasol, amgylcheddol a strwythurol i'r dyfodol ar gyfer cymunedau lleol fel Llanberis.

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 13/06/2022</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

- (iv) Byddai creu llecynnau parcio ychwanegol yn gymorth i gyfarch problemau parcio o fewn y pentref yn enwedig yn ystod tymor yr haf gan hefyd annog a hybu trafndiaeth gynaliadwy a gweithio law yn llaw gyda Phartneriaeth y Wyddfa.
- (v) Gellir defnyddio rhannau o'r maes parcio yn achlysurol ar gyfer defnydd cymunedol.
- (vi) Mae ystyriaeth yn cael ei roi ar gyfer hybu'r iaith Gymraeg drwy - darparu cyfarpar offer ac arwyddion parcio dwyieithog; bydd rhannau o'r maes parcio ar gael yn achlysurol ar gyfer defnydd y gymuned a grwpiau lleol yn unig ac mae *First Hydro* yn hybu defnydd o gontractwyr lleol yn gyffredinol gan gynnwys y gwaith dymchwel a chreu'r maes parcio newydd sy'n destun y cais yma.

## **2. Polisiâu Perthnasol:**

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

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

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

ISA 1 – Isadeiledd.

ISA 2 – Cyfleusterau cymunedol.

TRA 2 – Safonau parcio.

TRA 4 – Rheoli ardrawiadau cludiant.

PS 5 – Datblygu cynaliadwy.

PS 6 – Lliniaru effeithiau newid hinsawdd ac addasu iddynt.

PCYFF 2 – Meini prawf datblygu.

PCYFF 3 – Dylunio a siapio lle.

PCYFF 4 – Dylunio a thirweddu.

AMG 2 – Ardaloedd o dirwedd arbennig.

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.

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 13/06/2022</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

Canllawiau Cynllunio Atodol: Newid Defnydd Cyfleusterau a Gwasanaethau Cymunedol, Safleoedd Cyflogaeth ac Unedau Manwerthu, 2021.

#### 2.4 **Polisiâu Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040.

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11 - Chwefror 2021).

Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur.

NCT 15: Datblygu a Pherygl Llifogydd.

NCT 18: Trafnidiaeth.

NCT 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol.

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

3.1 Cais C18/0241/15/LL - gwaith adnewyddu sy'n cynnwys rhannol ddymchwel yr adeilad presennol, tirlunio, creu mynedfa adeiladu dros dro ynghyd a chodi canopi wedi ei ganiatáu ym Mawrth, 2018.

3.2 Cais C18/0935/15/AC - diddymu/amrywio amod(au) a rhyddhau amod rhif 4 o ganiatâd cynllunio C18/0241/15/LL parthed gorffeniadau allanol y datblygiad wedi ei ganiatáu yn Hydref, 2018.

3.3 Cais C18/1121/15/AC - diddymu/amrywio amod(au) a rhyddhau amod 5 o ganiatad cynllunio C18/0241/15/LL parthed manylion tirlunio wedi ei ganiatáu yn rhagfyr, 2018.

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

Cyngor Cymuned/Tref: Dim ymateb.

Uned Drafnidiaeth: Dim ymateb.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Angen cynnwys amodau parthed cydymffurfio gyda manylion Aseiad Canlyniadau Llifogydd a'r Adroddiad Ecoleg a gyflwynwyd gyda'r cais ynghyd ac amod osgoi codi lefelau tir.

Dŵr Cymru: Angen diogelu asedau Dwr Cymru sy'n croesi'r safle sy'n cynnwys cyfundrefn carthffosiaeth dwr hwyneb a dwr aflan.

Uned Gwarchod y Cyhoedd: Dim ymateb.

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 13/06/2022</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

**CADW:** Dim gwrthwynebiad ar sail effaith y bwriad ar osodiad henebion cyfagos nac ar osodiad Safle Treftadaeth y Byd.

**Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd:** Angen i'r ymgeisydd ymgymryd ac arolwg ffotograffeg o'r adeiladwaith presennol drwy gynnwys amod perthnasol o fewn unrhyw ganiatâd cynllunio.

**Uned Bioamrywiaeth:** Rhaid cydymffurfio a'r mesurau lliniaru a nodwyd yn yr Adroddiad Ecolegol drwy gynnwys amod perthnasol o fewn unrhyw ganiatad.

**Uned Dwr ac Amgylchedd:** Dim ymateb.

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

- Credir bod dymchwel adeilad cyfoes mawr a'i ddisodli gan faes parcio yn wastraff o adnoddau prin yn enwedig y to llechi.
- Dim angen am faes parcio cyhoeddus ychwanegol yn Llanberis gan ystyried fod cyfleuster parcio a rhannu sylweddol eisoes yn bodoli yn Nant Peris. Nid yw, felly yn cydymffurfio gyda chyngor o fewn Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015.
- Mae'r bwriad fel mas parcio yn gwneud defnydd gwael o safle gwerthfawr ac unigryw yn y lleoliad hwn.
- Angen ymgymryd ag arolwg ystlumod diweddar ynghyd ac ymgorffori gwelliannau bioamrywiaeth.
- Ni fyddai'r gymuned yn elwa o'r datblygiad yma.
- Nid oes gan y datblygiad yma unrhyw gysylltiadau hanesyddol na threftadol gyda'r ardal.
- Mae Glyn Rhonwy wedi cael ei ddefnyddio ar gyfer maes parcio yn y gorffennol yn llwyddiannus ac, o'i ddatblygu ymhellach, gall ddarparu nifer helaeth o wefr bwyntiau trydan ar gyfer cerbydau.

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

### **Egwyddor y datblygiad**

5.1 Mae'r ail ran o Bolisi ISA 2 o'r CDLL (gyda'r polisi yn cael ei gefnogi gan y ddogfen Canllawiau Cynllunio Atodol: Newid Defnydd Cyfleusterau a Gwasanaethau Cymunedol, Safleoedd Cyflogaeth ac Unedau Manwerthu, 2021) yn datgan bydd y Cyngor yn gwrthsefyll colled neu newid defnydd cyfleuster cymunedol presennol drwy gydymffurfio gydag o leiaf un o'r meini prawf isod: -

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/06/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- (i) Y gall y datblygwr ddarparu cyfleuster addas yn ei le un ai ar y safle neu oddi ar y safle a bod mynediad rhwydd a hwylus trwy ddull ar wahân i gar - yn yr achos arbennig hwn, bydd bwriad i ddisodli cyfleuster cymunedol ar ffurf canolfan ymwelwyr gydag adnodd a chyfleuster cymunedol amgen ar ffurf maes parcio cyhoeddus ac mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau o fewn y Datganiad Dylunio a Mynediad byddai rhannau o'r maes parcio ar gael yn achlysurol ar gyfer defnydd penodol gan grwpiau a'r gymuned leol yn ystod y flwyddyn. Ystyrir byddai'r defnydd bwriedig (fel y defnydd presennol) yn hygyrch ac yn hwylus ar gyfer dulliau teithio amgen ar wahân i'r car gan ystyried ei agosatrwydd i'r rhwydwaith ffyrdd lleol, llwybrau cerdded, llwybrau beics ynghyd a thrafnidiaeth gyhoeddus.
- (ii) Y gellir dangos bod y cyfleuster yn amhriodol neu'n ormod i'r hyn sydd ei angen, neu,
- (iii) Mewn perthynas â chyfleuster sy'n cael ei redeg yn fasnachol (fel yn yr achos arbennig hwn), bod tystiolaeth:
- **Nad yw'r defnydd presennol bellach yn hyfyw'n ariannol** - fel y cyfeiriwyd ato eisoes ym mharagraff 1.4 uchod, mae'r ymgeisydd wedi datgan bod y ganolfan ymwelwyr yn cael ei danddefnyddio ac yn rhu mawr i'r cyfleusterau oedd yn bodoli y tu fewn iddo. Roedd yr adeilad yn ddrud i'w redeg ac yn anghynnaladwy e.e. y system awyru/gwresogi wedi cyrraedd diwedd ei fywyd. Yn ychwanegol i hyn, cadarnhawyd bydd gwaith yn dechrau'n fuan i ymgymryd â gwelliannau i Orsaf Bŵer Dinorwig ac mae hyn yn debygol o gymryd rhai blynyddoedd i'w cwblhau. O dan yr amgylchiadau, ni fydd yr ymgeisydd mewn sefyllfa i gynnig cyfleoedd i'r cyhoedd ymweld â'r orsaf bŵer ei hun ac, felly, nid oes gan yr ymgeisydd ddefnydd i'r ganolfan yn y dyfodol rhagweladwy a bydd cyflwr yr adeilad yn dirywio ymhellach dros amser. Mae cyflwr yr adeiladwaith eisoes yn creu dolur llygaid o fewn yr ardal leol.
  - **Na ellir disgwyl yn rhesymol iddo ddod yn hyfyw'n ariannol** - gan ystyried y wybodaeth sydd wedi cael ei gyflwyno gan yr ymgeisydd parthed hyfywedd y ganolfan ymwelwyr, ni ddisgwylir yn rhesymol byddai'r defnydd(iau) a wnaed o'r cyfleuster yn flaenorol yn dod yn hyfyw'n ariannol yn y dyfodol agos neu yn yr hir dymor ac na fyddai'n gwneud synnwyr economaidd i barhau defnyddio'r adeilad fel adnodd cymunedol a chanolfan ymwelwyr.
  - **Na ellir sefydlu unrhyw ddefnydd cymunedol addas arall** - gan ystyried diffygion yn ymwneud a'r ffaith bod yr adeiladwaith, yn ei gyflwr cyfredol, yn anghynnaladwy ynghyd a maint arwynebedd llawr/gofod o fewn yr adeiladwaith ei hun, ni ystyrir byddai'n bosib defnyddio'r adeilad at fudd cymunedol mewn modd sy'n hyfyw'n ariannol i'r perchennog/ymgeisydd am y rhesymau sydd eisoes wedi eu nodi yn yr asesiad hwn.
  - **Bod tystiolaeth o ymdrechion gwirioneddol i farchnata'r cyfleuster sydd wedi bod yn aflwyddiannus** - nid bwriad yr ymgeisydd i'w cael gwared â'r safle drwy ei werthu ond yn hytrach i'w ddiogelu a'i ddatblygu ar gyfer defnydd a fyddai'n addas ar ei gyfer yn bresennol ac i'r dyfodol. Mae'r ymgeisydd o'r farn mai'r defnydd mwyaf addas iddo yn y tymor byr/canolig yw fel maes parcio, sydd ynddo'i hun, yn gyfleuster cymunedol amgen o'i gymharu â defnydd cymunedol presennol y safle. O fewn y cyd-destun yma, mae'r bwriad arfaethedig yn golygu colli un math o adnodd cymunedol a'i ddisodli gan adnodd cymunedol amgen arall sydd hefyd yn cyfarch gofynion ac anghenion y gymuned leol drwy ddarparu llecynnau parcio ychwanegol a fyddai'n gymorth i ryddhau'r pwysau parcio cynyddol o fewn y pentref drwy'r flwyddyn ac yn enwedig yn ystod cyfnodau o wyliau.



PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/06/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

5.2 Mae Polisi PS 5 o'r CDLL yn datgan cefnogir datblygiadau ble gellid dangos eu bod yn gyson ac egwyddorion datblygu cynaliadwy a dylai pob cynnig (mewn perthynas â'r bwriad arbennig hwn):-

- **Rhoi blaenoriaeth i ddefnyddio tir ac isadeiledd yn effeithiol gan flaenoriaethu ail-ddefnyddio tir ac adeiladau a ddefnyddiwyd o'r blaen lle bynnag bo hynny'n bosib o fewn ffiniau datblygu neu yn y manau mwyaf priodol y tu allan iddynt** - yn yr achos hwn, bwriedir defnyddio adeilad a ddefnyddiwyd o'r blaen ac er ei fod y tu allan i'r ffin datblygu, credir byddai darparu maes parcio yn ei le yn ddefnydd priodol ar gyfer y safle gan ystyried :- (i) byddai'n creu estyniad rhesymegol i'r maes parcio presennol sydd hefyd ym mherchnogaeth yr ymgeisydd; (ii) ei fod wedi ei leoli ar safle sy'n gynaliadwy a hygyrch ar sail trafnidiaeth a theithio a (iii) ei fod yn golygu gwneud defnydd cynhyrchiol o safle sy'n segur yn bresennol ac sydd, mwy na thebyg, yn mynd i barhau i fod yn segur ac anhyfyw i'r dyfodol yn ôl y wybodaeth sydd wedi ei gyflwyno gan yr ymgeisydd.
- **Hyrwyddo canolfannau a phentrefi mwy hunangynhaliol drwy gyfrannu at gymunedau cytbwys sy'n cael eu cefnogi gan ddigonedd o wasanaethau, gweithgareddau diwylliannol, celfyddydol, chwaraeon ac adloniant** - i'r perwyl hyn, ystyrir byddai ymestyn y ddarpariaeth parcio bresennol yn gymorth i ryddhau problemau parcio sy'n hwynebu'r pentref yn ystod cyfnodau prysuraf y flwyddyn fel gwyliau'r haf gan ystyried hefyd bod Llanberis yn ganolfan ymwelwyr pwysig iawn o fewn y Sir.
- **Cadw a gwella ansawdd asedau'r amgylchedd naturiol, ei dirwedd a'i asedau bioamrywiaeth** - fel y nodir yn yr asesiad isod, bydd y bwriad yn cynnwys mesurau lliniaru bioamrywiaeth leol ynghyd ac ymgymryd â gwelliannau bioamrywiaeth.
- **Cadw a gwella asedau'r amgylchedd adeileddig a hanesyddol** - nodir yn yr asesiad isod nad oes gan CADW unrhyw wrthwynebiad i'r bwriad ar sail ei effaith ar osodiadau asedau treftadaeth gyfagos.
- **Hyrwyddo economi leol amrywiol ac ymatebol sy'n annog buddsoddiad ac sy'n gallu cynnal canolfannau, pentrefi ac ardaloedd gweledig** - drwy ddarparu maes parcio estynedig newydd sy'n ategol i'r maes parcio presennol ystyrir byddai'r bwriad, o'i ganiatáu, yn gymorth i hybu'r economi ymwelwyr ymhellach yn Llanberis a lleihau'r pwysau o fewn y pentref ar gyfer cyfleoedd parcio i ymwelwyr yn ystod cyfnodau prysur fel gwyliau'r haf
- **Lleihau'r angen i deithio gyda thrafnidiaeth breifat ac annog cyfleoedd i fod defnyddiwr deithio yn ôl y gofyn mor aml â phosib drwy ddefnyddio dulliau amgen gan roi pwyslais arbennig ar gerdded, beicio a defnyddio cludiant cyhoeddus** - fel y nodwyd uchod, ystyrir byddai'r defnydd bwriedig (yn unol â'r defnydd presennol) yn hygyrch ac yn hwylus ar gyfer dulliau amgen o deithio ar wahân i ddefnyddio'r car preifat gan ystyried ei agosatrwydd i'r rhwydwaith ffyrdd lleol, llwybrau cerdded, llwybrau beics ynghyd a thrafnidiaeth cyhoeddus.

5.3 Yn ychwanegol i'r polisiâu cynllunio uchod, nodir yma byddai'n bosib i'r ymgeisydd o dan y rheoliadau cynllunio perthnasol (Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref, Datblygu Cyffredinol a Ganiateir, 1995 wedi ei ddiwygio) gyflwyno rhybudd yn unig ar gyfer y gwaith dymchwel ble byddai rheolaeth gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol dros y fath ddatblygiad yn gyfyngedig ond gan fod yr ymgeisydd wedi penderfynu cyflwyno cais cynllunio yn yr achos yma (gan ystyried bod y bwriad hefyd yn golygu newid defnydd y safle), mae gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol llawer mwy o reolaeth dros y datblygiad gyda'r gallu i osod amodau cynllunio perthnasol i sicrhau na fydd yn fwrriad yn amharu'n andwyol sylweddol ar fwynderau gweledol nag ar fwynderau cyffredinol a phreswyl defnyddwyr eiddo cyfagos.

5.4 Gan ystyried yr asesiad uchod, credir byddai'r bwriad fel y'i cyflwynwyd yn dderbyniol mewn egwyddor ac yn unol â pholisi PS5 ac ISA 2.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/06/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

### Mwynderau gweledol

- 5.5 Saif safle'r cais mewn llecyn gweladwy ar gyrion dwyreiniol ardal adeiledig y pentref gyda golygfeydd ohono o'r 4 cyfeiriad a gellir ei ddisgrifio fel adeilad cyfoes sylweddol ei raddfa 13m o uchder sydd wedi ei godi ar safle tirnod gyda phwyslais ar ffurf a dyluniad y toeau llechi. Mae ei edrychiadau o ddeunyddiau llechi naturiol i'r toeau gyda gro chwip garw i'r waliau ynghyd ac agoriadau o goedyn ac alwminiwm. Bwriedir dymchwel rhan helaeth o'r adeilad presennol gan adael is-orsaf drydan 22m<sup>2</sup> ar ymylon dwyreiniol yr adeilad presennol a fyddai'n cael ei orchuddio gyda gwaith bric glan i'r waliau a tho crib o lechan naturiol iddo. Mae bwriad hefyd i dorri coed o safon isel ynghyd a llwyni sydd wedi eu lleoli o fewn safle'r cais.
- 5.6 Bydd y maes parcio newydd wedi ei osod ar wyneb presennol y ddaear ac o wneuthuriad *tarmac* i gyd-weddu gyda'r maes parcio gyfochrog gyda'r bwriad hefyd yn cynnwys gosod colofnau golau 6m o uchder; gosod cyfarpar offer fel peiriant talu ac arwyddion; plannu coed cynhenid a chreu ardaloedd plannu blodau gwyllt y ddol ynghyd a chodi ffens rheiliau dur yn nhu blaen y safle i adlewyrchu'r ffens sydd ar ymylon y maes parcio presennol.
- 5.7 Bydd yr olygfa o lefel llygaid wrth deithio ar hyd y ffordd sirol dosbarth I cyfagos (A.4086) yn un a fyddai'n adlewyrchiad tebyg i'r golygfeydd sydd ar gael ar gyfer y maes parcio presennol sydd gyfochrog a safle'r cais er cydnabyddir byddai'r bwriad yn creu mwy o wagle yn y tirlun hyd nes byddai'r coed a fwriedir eu plannu yn sefydledig. Fodd bynnag, ni ystyrir byddai'r bwriad yn creu strwythurau anghydnaws yn y rhan yma o'r pentref nac o fewn y tirlun ehangach sydd wedi ei adnabod fel ardal o dirwedd arbennig a'i fod yn ddilyniant naturiol a rhesymegol i'r maes parcio presennol.
- 5.8 Er bod y safle wedi ei leoli nepell o henebion rhestredig ynghyd a Safle Treftadaeth y Byd nid oes gan CADW unrhyw wrthwynebiad i'r cais ar sail ei effaith ar osodiadau'r nodweddion treftadaeth hyn. Gan ystyried yr asesiad uchod, credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF 2, PCYFF 3, AMG 2, PS 20 ac AT 1 o'r CDLL.

### Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.9 Saif anheddau preswyl agosaf i'r safle oddeutu 63m i'r de (Y Garnedd) gyda defnyddiau amrywiol wedi eu lleoli gerllaw gan gynnwys y ganolfan gymunedol, llecynnau parcio a siop/caffi. Er mwyn sicrhau na fydd y gwaith o ddymchwel yn amharu'n andwyol ar iechyd, mwynderau a diogelwch meddianwyr eiddo lleol, defnyddiau tir neu eiddo arall neu nodweddion yr ardal leol oherwydd mwy o weithgareddau, aflonyddwch, dirgryniad, sŵn, llwch, mygdarth neu ffurfiau eraill o lygredd, gellir amodi unrhyw ganiatâd drwy ofyn i'r ymgeisydd gyflwyno Datganiad Dull Dymchwel i'w gytuno'n ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol. Yn ychwanegol i hyn, bydd rhaid i'r gwaith dymchwel gydymffurfio gyda gofynion statudol Cyfoeth Naturiol Cymru ynghyd a chyfyngiadau parthed gwaredu gwastraff rheoledig. I'r perwyl hyn, felly, credir bod y bwriad, felly, yn dderbyniol ar sail cyfarfod a gofynion Polisi PCYFF 2 o'r CDLL.

### Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.10 Er na dderbyniwyd unrhyw ymateb gan yr Uned Drafnidiaeth i'r bwriad cyfredol hwn, cyflwynwyd Datganiad Trafnidiaeth gyda'r cais a daw i'r canlyniad bod:- (i) defnyddio'r fynedfa bresennol (sydd yn gyffordd wedi ei rheoli'n flaenoriaethol - *priority controlled junction*) i'r meysydd parcio gerllaw a chyfochrog yn dderbyniol ar gyfer y maes parcio estynedig newydd ar sail cyfarfod a gofynion statudol mynedfeydd o'r fath ac nid oes rheswm i'w wrthod ar sail diogelwch ffyrdd a (ii) ei fod yn cyfrannu tuag at ddarparu datblygiad trafndiaeth gynaliadwy. I'r perwyl hyn, felly,

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/06/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

ystyriir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail safonau parcio'r Cyngor ynghyd a sicrhau diogelwch ffyrdd ac yn cydymffurfio gyda Pholisi TRA 2 a TRA 4 o'r CDLL.

### **Materion bioamrywiaeth**

- 5.11 Fel rhan o'r cais, cyflwynwyd Adroddiad Ecolegol a Datganiad Coedyddiaeth. Mae'r Adroddiad Ecolegol yn cadarnhau bod yr adeiladwaith presennol yn cynnwys clwydfanau i ystlumod a bydd angen trwydded gan Cyfoeth Naturiol Cymru (*Protected Species Development Licence*) cyn cychwyn ar unrhyw waith dymchwel ynghyd ac ymgymryd â mesurau lliniaru sydd wedi eu nodi o fewn yr Adroddiad ei hun e.e. gosod colofnau goleuadau o ddyluniad sydd yn lleihau unrhyw lygredd golau ynghyd a gosod blychau ystlumod o fewn y goedlan bresennol ac oddi fewn i'r is-orsaf drydan. Mewn ymateb i'r broses ymgynghori statudol, dywed yr Uned Bioamrywiaeth gellir caniatáu'r cais yn ddarostyngedig ar gynnwys amod i gydymffurfio ac argymhellion yr Adroddiad ynghyd ac argymhellion a gynhwysir o fewn y ddogfen Datganiad Coedyddiaeth. I'r perwyl hyn, felly, credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi AMG 5 o'r CDLL.

### **Materion llifogydd**

- 5.12 Saif y safle o fewn Parth Llifogydd C2 (perygl o lifogydd afonydd yn yr achos hwn) fel y'i diffinnir yn NCT 15: Datblygu a Pherygl Llifogydd. Fodd bynnag, gan fod defnydd arfaethedig fel maes parcio yn cael ei ddisgrifio yn y NCT yn *llai agored i niwed* a chan ystyried ei fod yn annhebygol o fod yn gysylltiedig â risgiau cynyddol yn dilyn ail-ddatblygu'r safle, mae Cyfoeth Naturiol Cymru, yn yr achos hwn, yn ystyried bod y dull pragmatig o gael mynediad ac allanfa a nodir yn yr Asesiad Canlyniadau Llifogydd a gyflwynwyd gyda'r cais yn dderbyniol. I'r perwyl hyn, felly, credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi ISA 1, PS 5 a PS 6 o'r CDLL.

### **Materion ieithyddol**

- 5.13 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.
- 5.14 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 CDLL 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. 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.
- 5.15 Yn yr achos hwn, mae'r ymgeisydd (*First Hydro*) wedi cydnabod pwysigrwydd o hyrwyddo'r iaith Gymraeg ac wedi nodi'r pwyntiau canlynol:-

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 13/06/2022</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

- Bydd holl arwyddion y maes parcio arfaethedig yn cynnwys y peiriant ticedi ynghyd a'r wefr bwyntiau ar gyfer cerbydau yn ddwyieithog.
- Bydd rhannau'r maes parcio ar gael i'r gymuned a grwpiau lleol yn unig ar adegau o'r flwyddyn.
- Bydd yr ymgeisydd yn hybu defnyddio contractwyr lleol i ddymchwel yr adeiladwaith presennol ynghyd ac adeiladau'r maes parcio newydd ac, felly'n, cefnogi cwmnïau a busnesau lleol gan greu cyfleoedd cyflogaeth leol.

5.16 Gan ystyried y sylwadau uchod ynghyd a chynnwys amod perthnasol i sicrhau bod yr arwyddion yn ddwyieithog, credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail cydymffurfio a gofynion Polisi PS 1 o'r CDLL ynghyd a'r cyngor a gynhwysir o fewn y CCA perthnasol.

## **6. Casgliadau:**

6.1 Wrth asesu'r cais, fe roddwyd ystyriaeth lawn i'r sylwadau a dderbyniwyd mewn ymateb i'r cyfnod ymgynghori ac i'r ymateb a dderbyniwyd gan ymgynghorwyr statudol. Ar sail yr asesiad uchod, ni ystyrir fod y bwriad yn groes i bolisiâu lleol na chenedlaethol ac nad oes unrhyw fater cynllunio perthnasol sy'n gorbwysu'r ystyriaethau polisi hyn. I'r perwyl yma ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol yn ddarostyngedig ar gynnwys yr amodau isod.

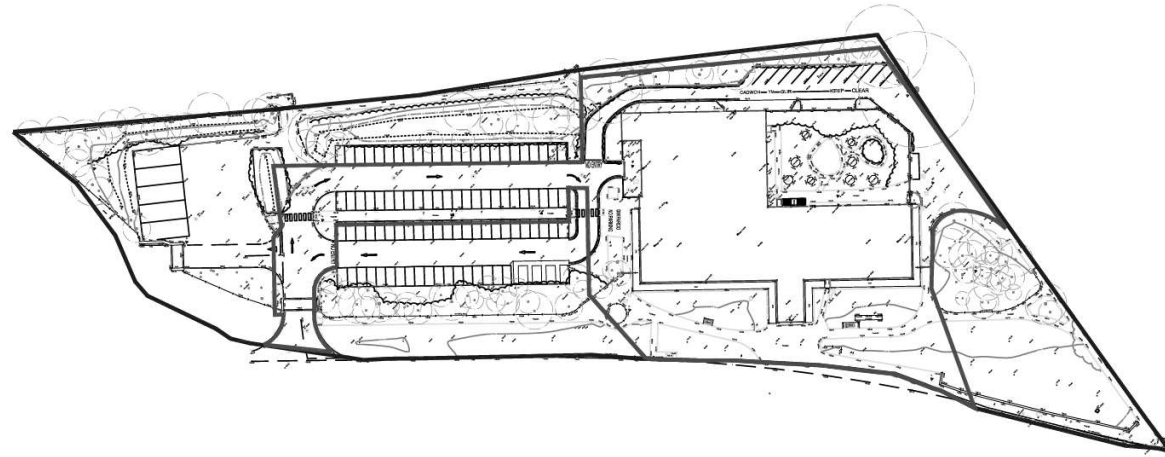
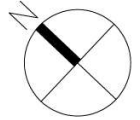
## **7. Argymhelliad:**

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

Caniatáu - amodau

1. 5 mlynedd.
2. Yn unol â'r manylion a gyflwynwyd gyda'r cais.
3. Cydymffurfio gydag argymhellion o fewn y dogfennau Adroddiad Ecolegol a Datganiad Coedyddiaeth.
4. Cydymffurfio gydag argymhellion yr Asesiad Canlyniadau Llifogydd.
5. Amod ni fydd unrhyw dir yn codi uwchlaw lefelau presennol y ddaear.
6. Cyflwyno Datganiad Dull Dymchwel i'w gytuno yn ysgrifenedig gan yr ACLL ac i gynnwys materion fel lefelau sŵn, oriau gweithio ynghyd a mesurau lliniaru perthnasol.
7. Cyflwyno manylion edrychiadau allanol yr is-orsaf i'w cytuno yn ysgrifenedig gan yr ACLL.
8. Manylion arwyddion dwyieithog ar gyfer y gwaith dymchwel ac fel maes parcio.

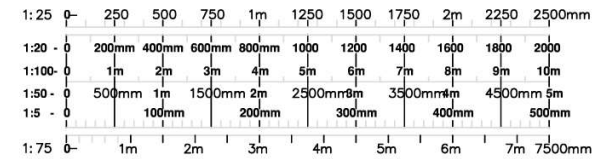
**09/03/22**  
DERBYN - ADRAN CYNLLUNIO



Tud. 215

Key

- Planning Application Site Boundary
- Adjoining Land under the Control of the Applicant



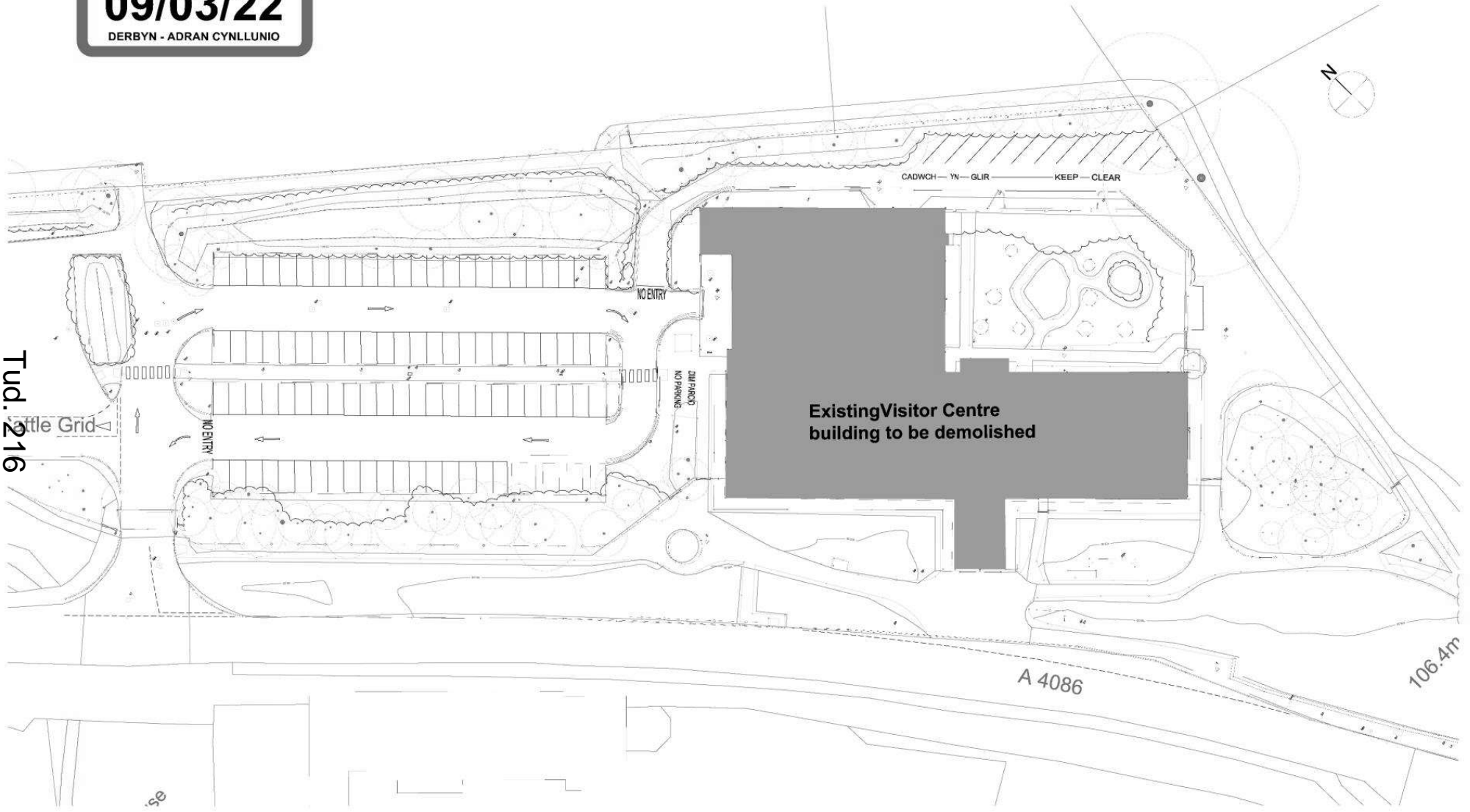
REV.	DESCRIPTION	DATE	DRAWN BY	CHECKED BY
P2	Red line amended – re-issued for planning purposes	10.02.22	Ds	
P1	Issued for planning purposes	01.02.22	Ds	

PROJECT	EMVC Llanberis : Proposed Car Park extension	JOB NO.	6859-JMA-01-ZZ-DR-A-00-0008	REVISION	P1
TITLE	Planning Application Site Boundary	SCALE	1:1250@A3	DRAWN BY	Ds
CLIENT	Caulmert	STATUS	DS	CHECKED BY	
			P2	DATE	FEB '22

**jmachitects**  
3A  
Princess Street  
Manchester  
M1 6HS  
T: 0161 200 6300  
manchester@jmachitects.  
www.jmachitects.net

1:20	0	100	200	300	400	500	600	700	800	900	1000
1:50	0	200	400	600	800	1000	1200	1400	1600	1800	2000
1:100	0	400	800	1200	1600	2000	2400	2800	3200	3600	4000
1:200	0	800	1600	2400	3200	4000	4800	5600	6400	7200	8000
1:500	0	1600	3200	4800	6400	8000	9600	11200	12800	14400	16000
1:1000	0	3200	6400	9600	12800	16000	19200	22400	25600	28800	32000

**09/03/22**  
DERBYN - ADRAN CYNLLUNIO





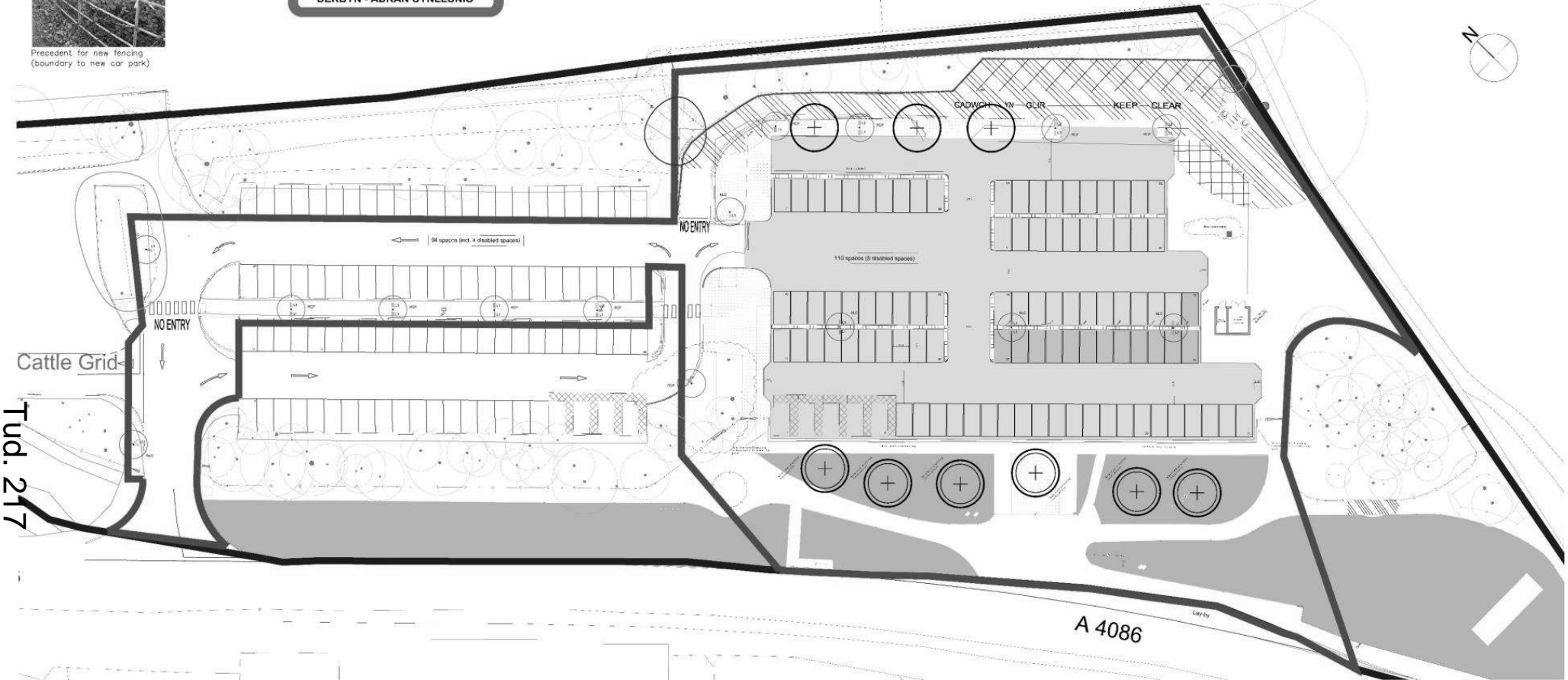


Precedent for new fencing  
(boundary to new car park)

**09/03/22**

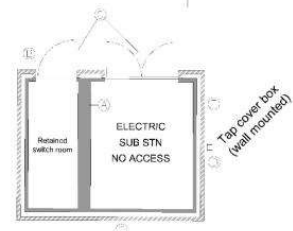
DERBYN - ADRAN CYNLLUNIO

1:50	200	300	400	500	750	1000	1500	2000	3000	5000
1:100	400	600	800	1000	1500	2000	3000	4000	6000	10000
1:200	800	1200	1600	2000	3000	4000	6000	8000	12000	20000
1:300	1200	1800	2400	3000	4500	6000	9000	12000	18000	30000
1:400	1600	2400	3200	4000	6000	8000	12000	16000	24000	40000
1:500	2000	3000	4000	5000	7500	10000	15000	20000	30000	50000
1:600	2400	3600	4800	6000	9000	12000	18000	24000	36000	60000
1:750	3000	4500	6000	7500	11250	15000	22500	30000	45000	75000



Tud. 217

Site plan  
Scale 1:200 @ A0



Part plan  
Scale 1:50 @ A0

**Substation key**

- A - Existing inventory walls retained in situ
- B - New external masonry, outer leaf, forming brickwork (typically Istok, Suifachlabe Smooth Slate Blue or equal based on utility provider requirements)
- C - New external security doors - door and frame to utility provider specification
- D - New secure, weatherproof wall mounted water tap provision
- E - New external fixed leave panel location - to utility provider specification

*Telephone dependent on other type potential, located within existing fire or in lieu of new where feasible*

The substation design has been developed alongside guidance provided by SP Energy Networks' GENERAL SPECIFICATION FOR THE CIVIL ENGINEERING AND BUILDING DESIGN AND CONSTRUCTION OF SECONDARY SUBSTATIONS SUB-03-017 Appendix 1 16/07/2016

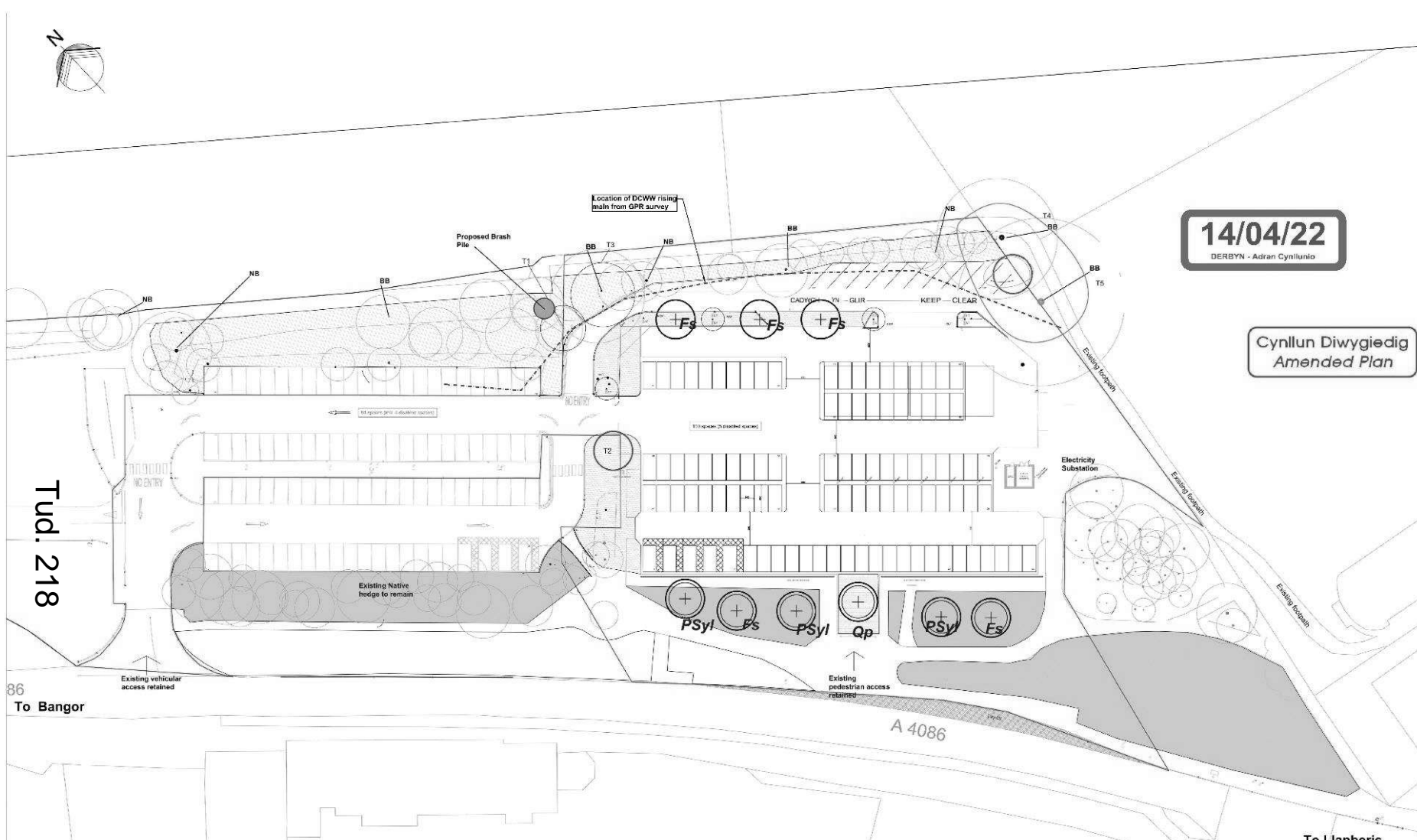
**Key to drawing**

- DC Charger
- Car park bay (electric charging - assumed dual post stands)
- Temporary ground protection
- Hard surface to be removed by hand
- RCP
- New replacement lighting column (utilising existing position)
- NEW
- New lighting column
- Tree protection barrier
- New siltat machine
- Extent of new tarmac area
- Typical extent of new kerb edging to car park
- Typical extent of new fencing (according to car park (See precedent image) - 1200mm high)
- Plowed hill to areas
- New grassed area
- New tree planting (indicated) Refer to separate drawing for position and species information

Information to be read in conjunction with the following:

- Tree Protection plan (drawing reference CW/9038-P-TP Cheshire Woodlands)
- Tree Survey schedule (document reference CW/9038-SS3 Cheshire Woodlands)
- Landscape proposals (drawing reference 22/01/LP/001 Tirlun Barr)
- All other related design drawing information and documentation

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



**14/04/22**  
DERBYN - Adran Cynllunio

**Cynllun Diwygiedig  
Amended Plan**

- Key**
- Site Boundary
  - Site Ownership
  - Existing Grass/Herb Layer (retained)
  - Existing Trees (individual & groups) (retained) (T1 - trees to be retained & kept)
  - Existing herbifera layer left to develop (and managed for increased biodiversity potential)
  - Individual tree for removal, tree to be removed (see separate report provided separately)
- Proposed Details**
- Individual Tree Planting (see separate report)
  - Amenity Grass Seeding Area Mix (Reestablishment in open areas - refer to costing for seeding)
  - Species Rich Wildflower Seeding Area Mix (Establishment in open areas - refer to costing for seeding)
  - 1m by 1m Brush Pile (hedgehog mitigation)
  - Bird Box (type and location to be agreed with ecologist)
  - Bird Nest Box (type and location to be agreed with ecologist)

- Notes**
1. Drawing based upon JM Architects proposed site plans Phase 1 and 2 drawing references 6858-JMA-01-22-DR-A-00-00-011 (Rev P3) and 6858-JMA-01-22-DR-A-00-00-002 (Rev P3) dated July 2021 updated (unreferenced) January 2022.
  2. All native trees and shrubs to be of native provenance where available.
  3. Arboricultural and Ecological Reporting provided separately.

©Tirlun Barr Associates

Rev A	JB	PW	JB	03/02/22
Issued	PW	JB	JB	02/02/22

Issue:  Rev:  Deleted:  Approved:  Date:

**Tirlun Barr**  
Chartered Landscape Architecture  
Tirlun Barr, Llanberis, Gwynedd, LL59 5BY  
Tel: 01482923333 www.tirlunbarr.com

Client: **Caulmert**

Project Title: **Former Electric Mountain Visitor Centre, Llanberis. Proposed Car Park Extension**

Drawing Title: **Soft Landscape Proposals**

Drawing Number: **22/01/LP/001**

Sheet: <b>A0</b>	Scale: <b>1:250</b>	Rev: <b>Rev A</b>
------------------	---------------------	-------------------

**Tud. 218**

**86 To Bangor**

**A 4086**

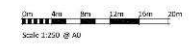
**To Llanberis**

Species Rich Seed Mix		
Empogone EM2 - STANDARD GENERAL PURPOSE MEADOW MIXTURE		Wt/flowers
Set-aside	Common name	%
Red clover	Red clover	10
Lucerne	Lucerne	10
White clover	White clover	10
Yellow vetch	Yellow vetch	10
Red-top	Red-top	10
White-top	White-top	10
Red-top	Red-top	10
White-top	White-top	10
Red-top	Red-top	10
White-top	White-top	10
Red-top	Red-top	10
White-top	White-top	10
Red-top	Red-top	10
White-top	White-top	10
Red-top	Red-top	10
White-top	White-top	10
Red-top	Red-top	10
White-top	White-top	10

Empogone EM2 - PRONG GRASS + CLOVER MIXTURE		
Species	Height	Spec
Red clover	45-55cm	10%
White clover	45-55cm	10%
Yellow vetch	45-55cm	10%
Red-top	45-55cm	10%
White-top	45-55cm	10%
Red-top	45-55cm	10%
White-top	45-55cm	10%
Red-top	45-55cm	10%
White-top	45-55cm	10%

Species	Height	Spec	Notes
Red clover	45-55cm	10%	
White clover	45-55cm	10%	
Yellow vetch	45-55cm	10%	
Red-top	45-55cm	10%	
White-top	45-55cm	10%	

%	Latin name	Common name
0.1	Asplenium adnigrum	Rock-rose
0.1	Asplenium adnigrum	Rock-rose
0.1	Asplenium adnigrum	Rock-rose
0.1	Asplenium adnigrum	Rock-rose
0.1	Asplenium adnigrum	Rock-rose
0.1	Asplenium adnigrum	Rock-rose
0.1	Asplenium adnigrum	Rock-rose
0.1	Asplenium adnigrum	Rock-rose
0.1	Asplenium adnigrum	Rock-rose
0.1	Asplenium adnigrum	Rock-rose

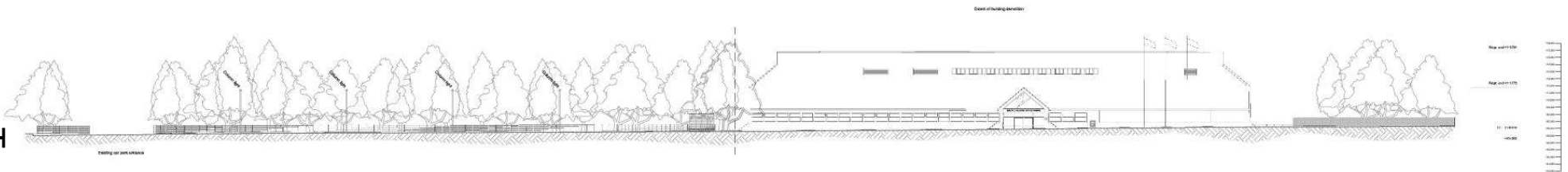


09/03/22

DERBYN - ADRAN CYLLUNIO

1:100	1:200	1:500	1:1000	1:2000	1:5000	1:10000
1:100	1:200	1:500	1:1000	1:2000	1:5000	1:10000
1:100	1:200	1:500	1:1000	1:2000	1:5000	1:10000
1:100	1:200	1:500	1:1000	1:2000	1:5000	1:10000
1:100	1:200	1:500	1:1000	1:2000	1:5000	1:10000
1:100	1:200	1:500	1:1000	1:2000	1:5000	1:10000
1:100	1:200	1:500	1:1000	1:2000	1:5000	1:10000
1:100	1:200	1:500	1:1000	1:2000	1:5000	1:10000
1:100	1:200	1:500	1:1000	1:2000	1:5000	1:10000
1:100	1:200	1:500	1:1000	1:2000	1:5000	1:10000

Tud. 219



EXISTING VIEW ALONG A4086

- Information to be read in conjunction with the following:
- Tree Protection plan (drawing reference CW/9038-P-TP Cheshire Woodlands)
- Tree Survey schedule (document reference CW/9038-SS3 Cheshire Woodlands)
- Landscape proposals (drawing reference 22/01/LP/001 Tirlun Barr)
- jm drawing 6859-JMA-01-ZZ-DR-A-00-00-0001\_Proposed site plan

-----  
 Extent of building to be demolished

All other related design drawing information and documentation

01 09/03/22  
 02 09/03/22  
 03 09/03/22  
 04 09/03/22  
 05 09/03/22  
 06 09/03/22  
 07 09/03/22  
 08 09/03/22  
 09 09/03/22  
 10 09/03/22  
 11 09/03/22  
 12 09/03/22  
 13 09/03/22  
 14 09/03/22  
 15 09/03/22  
 16 09/03/22  
 17 09/03/22  
 18 09/03/22  
 19 09/03/22  
 20 09/03/22  
 21 09/03/22  
 22 09/03/22  
 23 09/03/22  
 24 09/03/22  
 25 09/03/22  
 26 09/03/22  
 27 09/03/22  
 28 09/03/22  
 29 09/03/22  
 30 09/03/22  
 31 09/03/22  
 32 09/03/22  
 33 09/03/22  
 34 09/03/22  
 35 09/03/22  
 36 09/03/22  
 37 09/03/22  
 38 09/03/22  
 39 09/03/22  
 40 09/03/22  
 41 09/03/22  
 42 09/03/22  
 43 09/03/22  
 44 09/03/22  
 45 09/03/22  
 46 09/03/22  
 47 09/03/22  
 48 09/03/22  
 49 09/03/22  
 50 09/03/22  
 51 09/03/22  
 52 09/03/22  
 53 09/03/22  
 54 09/03/22  
 55 09/03/22  
 56 09/03/22  
 57 09/03/22  
 58 09/03/22  
 59 09/03/22  
 60 09/03/22  
 61 09/03/22  
 62 09/03/22  
 63 09/03/22  
 64 09/03/22  
 65 09/03/22  
 66 09/03/22  
 67 09/03/22  
 68 09/03/22  
 69 09/03/22  
 70 09/03/22  
 71 09/03/22  
 72 09/03/22  
 73 09/03/22  
 74 09/03/22  
 75 09/03/22  
 76 09/03/22  
 77 09/03/22  
 78 09/03/22  
 79 09/03/22  
 80 09/03/22  
 81 09/03/22  
 82 09/03/22  
 83 09/03/22  
 84 09/03/22  
 85 09/03/22  
 86 09/03/22  
 87 09/03/22  
 88 09/03/22  
 89 09/03/22  
 90 09/03/22  
 91 09/03/22  
 92 09/03/22  
 93 09/03/22  
 94 09/03/22  
 95 09/03/22  
 96 09/03/22  
 97 09/03/22  
 98 09/03/22  
 99 09/03/22  
 100 09/03/22

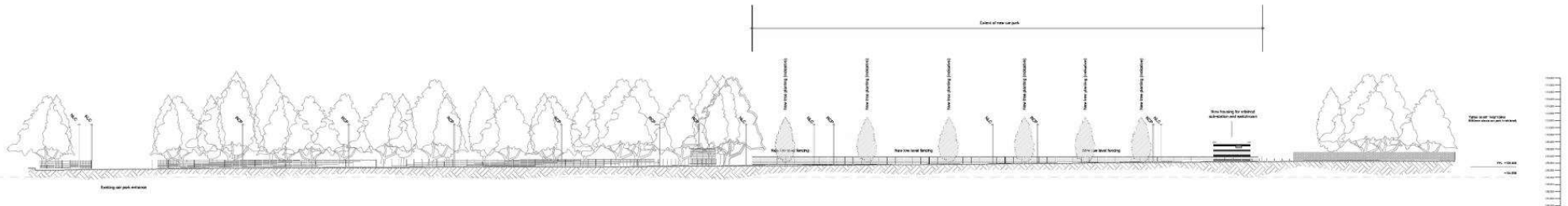
jmarchitects

01 09/03/22  
 02 09/03/22  
 03 09/03/22  
 04 09/03/22  
 05 09/03/22  
 06 09/03/22  
 07 09/03/22  
 08 09/03/22  
 09 09/03/22  
 10 09/03/22  
 11 09/03/22  
 12 09/03/22  
 13 09/03/22  
 14 09/03/22  
 15 09/03/22  
 16 09/03/22  
 17 09/03/22  
 18 09/03/22  
 19 09/03/22  
 20 09/03/22  
 21 09/03/22  
 22 09/03/22  
 23 09/03/22  
 24 09/03/22  
 25 09/03/22  
 26 09/03/22  
 27 09/03/22  
 28 09/03/22  
 29 09/03/22  
 30 09/03/22  
 31 09/03/22  
 32 09/03/22  
 33 09/03/22  
 34 09/03/22  
 35 09/03/22  
 36 09/03/22  
 37 09/03/22  
 38 09/03/22  
 39 09/03/22  
 40 09/03/22  
 41 09/03/22  
 42 09/03/22  
 43 09/03/22  
 44 09/03/22  
 45 09/03/22  
 46 09/03/22  
 47 09/03/22  
 48 09/03/22  
 49 09/03/22  
 50 09/03/22  
 51 09/03/22  
 52 09/03/22  
 53 09/03/22  
 54 09/03/22  
 55 09/03/22  
 56 09/03/22  
 57 09/03/22  
 58 09/03/22  
 59 09/03/22  
 60 09/03/22  
 61 09/03/22  
 62 09/03/22  
 63 09/03/22  
 64 09/03/22  
 65 09/03/22  
 66 09/03/22  
 67 09/03/22  
 68 09/03/22  
 69 09/03/22  
 70 09/03/22  
 71 09/03/22  
 72 09/03/22  
 73 09/03/22  
 74 09/03/22  
 75 09/03/22  
 76 09/03/22  
 77 09/03/22  
 78 09/03/22  
 79 09/03/22  
 80 09/03/22  
 81 09/03/22  
 82 09/03/22  
 83 09/03/22  
 84 09/03/22  
 85 09/03/22  
 86 09/03/22  
 87 09/03/22  
 88 09/03/22  
 89 09/03/22  
 90 09/03/22  
 91 09/03/22  
 92 09/03/22  
 93 09/03/22  
 94 09/03/22  
 95 09/03/22  
 96 09/03/22  
 97 09/03/22  
 98 09/03/22  
 99 09/03/22  
 100 09/03/22

**09/03/22**  
DERBYN - ADRAN CYNLLUNIO

Code	Symbol	Description
1	[Symbol]	Existing tree
2	[Symbol]	Proposed tree
3	[Symbol]	Existing lighting column
4	[Symbol]	Proposed lighting column
5	[Symbol]	Existing fence
6	[Symbol]	Proposed fence
7	[Symbol]	Existing car park
8	[Symbol]	Proposed car park

Tud. 220



PROPOSED VIEW ALONG A4088

Information to be read in conjunction with the following:  
 Tree Protection plan (drawing reference CW/9038-P-TP Cheshire Woodlands)  
 Tree Survey schedule (document reference CW/9038-SS3 Cheshire Woodlands)  
 Landscape proposals (drawing reference 22/01/LP/001 Tirlun Barr)  
 jm drawing B859-JMA-01-ZZ-DR-A-00-00-0001\_Proposed site plan

All other related design drawing information and documentation



Precedent for new low level fencing type (boundary to new car park)

Key to drawing

RCP New replacement lighting column (utilising existing position)

NLC New lighting column

New tree planting (indicative)  
Refer to separate drawing for position and species information

1	Issue for Information	09/03/22	AM
2	Issue for Approval	09/03/22	AM

**jmarchitects**

SWG Jersey - Proposed for New Car Park  
 "Proposed car park (existing) - New car park"

Drawn by: [Name]  
 Checked by: [Name]  
 B859-JMA-22-LP-A-07-0002  
 2208240 06 35  
 11/03/22



Tud 221



Tud. 222





Tud. 223



# Eitem 7.9

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/06/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

**Rhif: 9**

**Cais Rhif: C21/1206/25/LL**

**Dyddiad 17/12/2021**

**Cofrestru:**

**Math y Cais: Llawn**

**Cymuned: Pentir**

**Ward: Pentir**

**Bwriad:** Datblygiad preswyl yn cynnwys 6 tŷ deulawr ac un tŷ un llawr fforddiadwy, gwaith cysylltiedig a creu manau parcio ychwanegol (cynlluniau diwygiedig)

**Lleoliad:** Land Adjacent to Bro Infryn, Glasinfryn, LL57 4UR

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/06/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

## 1. Disgrifiad:

1.1 Cais llawn ar gyfer codi 6 tŷ deulawr ac un tŷ un llawr fforddiadwy ynghyd a gwaith cysylltiedig ar ymylon gorllewinol Stad Bro Infryn yng Nglasinfryn yw'r cais hwn. Gellir rhannu'r cais i sawl elfen wahanol sy'n cynnwys: -

- Darparu unedau fforddiadwy ar ffurf: 1 tŷ deulawr 2 lofft (3 person), 4 tŷ deulawr 2 lofft (4 person), 2 tŷ deulawr 3 llofft (5 person) ynghyd a thŷ un llawr 2 lofft (3 person).
- Byddai'r tai 2 lofft ar gyfer rhent canolradd gyda gweddill y tai ar gyfer rhent cymdeithasol.
- Darparu isadeiledd i gynnwys llecynnau parcio, llwybrau troed, man troi, ailgyfeirio cebl BT ac ailgyfeirio'r garthffos gyhoeddus.
- Codi ffensys amrywiol o amgylch ffiniau'r safle a rhwng y tai.
- Lleoli storffeydd biniau a storio o fewn gerddi'r tai.
- Gwaith tirweddu.

1.2 Saif y safle ar ddiwedd *cul-de-sac* o fewn Stad Bro Infryn ar gyrion dwyreiniol pentref Glasinfryn ar lecyn o dir gwyrdd gwastad 0.26ha mewn maint. Ceir llystyfiant ar ffin ddwyreiniol a gogleddol y safle gyda ffordd y stad a thai a'u gerddi/llecynnau amwynder wedi eu lleoli i'r gorllewin ac i'r de o safle'r cais. Ceir tir amaethyddol i'r gogledd gydag asedau treftadaeth wedi eu lleoli yn nalgylch y cais gan gynnwys Rheilffordd Chwarel Y Penrhyn sydd wedi ei leoli oddeutu 95m i'r dwyrain ac sy'n rhan o safle Treftadaeth Y Byd Chwareli Gogledd-orllewin Cymru.

1.3 Lleolir y safle cyfocrog a'r tai presennol sy'n ffurfio Stad Bro Infryn gyda Glasinfryn wedi ei adnabod fel pentref *clwstwr* yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, 2017 (CDLL). Er mwyn cefnogi'r cais cyflwynwyd y dogfennau canlynol - Gwerthusiad Rhagarweiniol Ecolegol, Aseiad Ymlusgiaid, Aseiad Coed, Arolwg Anghenion Tai, Datganiad Dylunio, Mynediad a Chynllunio a Datganiad Iaith Gymraeg.

1.4 Yn dilyn trafodaethau rhwng yr ymgeisydd, y cynghorydd lleol ynghyd a nifer o drigolion, y stad, diwygiwyd y cais i ddarparu llecynnau parcio ychwanegol ar ffurf encil fannau ar ymylon gogleddol a deheuol y lecyn lawnt sydd wedi ei leoli yng nghanol y stad gan gynnwys hefyd cynllun plannu coed. Er nad yw'n angenrheidiol o safbwynt cynllunio ac yn fater tir preifat rhwng yr ymgeisydd a thrigolion cyfagos, bwriedir hefyd creu llwybr troed yng nghefn tai rhif 1 i 4 Bro Infryn er mwyn parhau gyda'r mynediad anffurfiol i bresennol i gefn y tai. Mae newidiadau hefyd wedi eu gwneud i ddyluniad y byngalo er mwyn sicrhau ei fod yn addas ar gyfer teulu sydd gyda anghenion penodol.

## 2. Polisiâu Perthnasol:

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

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/06/2022
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: -**

Polisi PS 1 – yr Iaith Gymraeg a’r diwylliant Cymreig.

Polisi PS 2 – isadeiledd a chyfraniadau gan ddatblygwyr.

Polisi ISA 1 – darpariaeth isadeiledd.

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

Polisi TRA 2 – safonau parcio.

Polisi TRA 4 - rheoli ardrawiadau trafndiaeth.

Polisi PS 4 – trafndiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygyrchedd.

Polisi PS 5 – datblygiad cynaliadwy.

Polisi PCYFF 2 - meini prawf datblygu.

Polisi PCYFF 3 – dylunio a siapio lle.

Polisi PCYFF 4 – dylunio a thirweddu.

Polisi PCYFF 5 – rheoli carbon.

Polisi PCYFF 6 – cadwraeth dwr.

Polisi PS 17 – strategaeth aneddeledd.

Polisi TAI 6 – tai mewn clystyrau.

Polisi TAI 8 – cymysgedd briodol o dai.

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

Polisi AMG 5 – cadwraeth bioamrywiaeth leol.

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

Canllawiau Cynllunio Gwynedd (2003).

Canllaw Cynllunio Atodol (CCA): Cymysgedd Tai.

CCA: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy.

CCA: Tai Fforddiadwy.

CCA: Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol.

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 13/06/2022</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

## 2.4 **Polisiâu Cenedlaethol:**

Llythyr gan Y Gweinidog Tai a Llywodraeth Leol, 2019 parthed canolbwyntio ar gyflenwi tai cymdeithasol yng Nghymru.

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 11 (2021).

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040.

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

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

NCT5: Cynllunio a Chadwraeth Natur (2009).

NCT12 Dylunio (2016).

NCT24: Yr Amgylchedd Hanesyddol (2017).

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

- 3.1 Ymholiad cyn cyflwyno cais rhif Y18/002120 codi 7 tŷ cymdeithasol (Cartrefi Cymunedol Gwynedd) - derbynol ar sail egwyddor ac bydd angen dilyn canllawiau'r Uned Drafnidiaeth, Uned Bioamrywiaeth ac Uned Dwr ac Amgylchedd. Ni roddwyd cyngor ar fwynderau gweledol nag ar fwynderau preswyl gan mai ymholiad parthed yr egwyddor yn unig oedd yr ymholiad hwn.

## 4. **Ymgynghoriadau:**

Cyngor Cymuned/Tref: Dim ymateb.

Uned Drafnidiaeth: Dim ymateb.

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

Dŵr Cymru: Angen cynnwys amod ar sail cyflwyno datganiad dull ag asesiad risg parthed y brif garthffos sy'n croesi'r safle.

Uned Gwarchod y Cyhoedd: Dim ymateb.

CADW: Er bydd rhyw elfen o amlygrwydd i'r datblygiad o leoliad henebion a Safle Treftadaeth y Byd, byddai'r amlygrwydd hwn i'w weld o fewn cyd-destun estyniad i'r tai sy'n bresennol o fewn Stad Bro Inffryn ei hun ac na fyddai'r bwriad, felly, yn cael effaith andwyol ar asedau treftadaeth leol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/06/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Uned Bioamrywiaeth: Mae'r Gwerthusiad Rhagarweiniol Ecologol ynghyd a'r Asesiad Ymlusgiaid wedi eu gwneud i safon dda a chytuni'r gyda'r mesurau lliniaru sydd yn cael eu hargymell o fewn y dogfennau hyn ac argymhellir cynnwys amod cynllunio mewn unrhyw ganiatâd i'r perwyl hyn.

Uned Coed: Angen cynllun plannu coed ar gyrion y safle er mwyn darparu coridoriau bywyd gwyllt.

Uned Dwr ac Amgylchedd: Mae ein mapiau yn dangos fod cwrs dŵr yn rhedeg ar hyd safle'r datblygiad ond nid yw'n ymddangos y byddai'r cynllun yn amharu ar lif y ffos mewn unrhyw ffordd. Serch hynny cynghorir y datblygwr i osgoi gosod / codi unrhyw strwythurau o fewn 3m i'w chwrs oherwydd gallai hyn rwystro gwaith cynnal a chadw yn y dyfodol. Yn ogystal, byddai angen Caniatâd Cwrs Dŵr Arferol ar gyfer unrhyw waith a allai effeithio ar lif y ffos.

Ers y 7fed Ionawr 2019, mae angen systemau draenio cynaliadwy (SDC) i reoli dŵr wyneb ar gyfer pob datblygiad newydd o fwy nac 1 tŷ neu lle mae'r arwynebedd adeiladu gydag oblygiadau draenio yn 100m<sup>2</sup> neu fwy. Rhaid i systemau draenio fod wedi eu dylunio a'u hadeiladu yn unol â safonau gofynnol ar gyfer draenio cynaliadwy a gyhoeddwyd gan Weinidogion Cymru. Rhaid i'r systemau hyn gael eu cymeradwyo gan Gyngor Gwynedd yn ei rôl fel Corff Cymeradwyo SDC (CCS) cyn y bydd gwaith adeiladu'n dechrau. Oherwydd maint a natur y datblygiad, bydd angen cyflwyno cais i'r SAB i'w gymeradwyo cyn i'r gwaith adeiladu gychwyn.

Mae cynllun draenio wedi ei gyflwyno gyda'r cais cynllunio sy'n dangos fod y datblygwr yn ystyried mesurau cynaliadwy, ond hyd nes y gwneir cais i'r SAB mae rhywfaint o ansicrwydd o hyd a fyddai cynllun arfaethedig y safle yn galluogi'r datblygiad i gydymffurfio'n llawn â'r gyfres o safonau SuDS cenedlaethol. Argymhellir ymgynghoriad cynnar gyda'r CCS.

Uned Strategol Tai: **Addasrwydd y Cynllun:**

Mae gwybodaeth mae'r cais cynllunio yn ei roi drwy'r datganiad tai fforddiadwy yn gyson hefo gwybodaeth o'r angen yn yr ardal

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



PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/06/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Cyfarch yr angen yn yr ardal - Mae'r cynllun wedi ei gynnwys o fewn rhaglen i dderbyn Grant Tai Cymdeithasol gan LLC.

Mae'r cynlluniau hyn yn cyfrannu yn uniongyrchol at nod y Cynllun Gweithredu Tai Cyngor Gwynedd i ddarparu mwy o dai i gwrdd â'r galw uchel bresennol sydd yn bodoli yn y sir.

Swyddog Gwybodaeth Addysg: Digon o gapasiti yn Ysgol Gynradd Llandygai ac Ysgolion Uwchradd Tryfan a Friars.

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:

- Datblygiad yn agos iawn i dai presennol a phosiblwydd o'r bwriad i greu aflonyddwch sŵn.
- Nid yw'r safle yn addas ar gyfer datblygu tai arno oherwydd ei faint a'i siâp.
- Parcio eisoes yn broblem o fewn y Stad.
- Safle yn destun llifogydd.
- Gall y bwriad amharu ar lecyn parcio/mynedfa i un o'r tai cyfagos.
- 

Yn ogystal â'r gwrthwynebiadau uchod derbyniwyd gwrthwynebiadau nad oedd yn wrthwynebiadau cynllunio dilys oedd yn cynnwys:

Y datblygiad, o'i ganiatáu, yn effeithio ar werth tai preifat cyfagos.

- Safle mwy addas y pen arall i'r stad ble mae'r llecyn chwarae ar hyn o bryd ac sydd ddim yn cael ei ddefnyddio'n aml. Gel-  
lir amnewid y maes chwarae presennol gyda safle'r cais hwn.

Fe ail-hysbysebwyd y cais drwy osod rhybuddion safle a thrwy gysylltu â deiliaid cyfagos yn dilyn derbyn cynlluniau diwygiedig parthed darparu llecynnau parcio ychwanegol, cynllun plannu coed ynghyd ac addasiadau i'r tŷ un llawr ar llain rhif 7 ac fe dderbyniwyd llythyr yn gwrthwynebu gan un o drigolion cyfagos yn datgan: -

- Byddai codi tŷ mor agos i eiddo/gardd 14 Bro Infryn yn codi pryderon colli preifatrwydd.
- Byddai aflonyddwch pe tai'r brif bibell ddŵr gerllaw yn cael eu heffeithio oherwydd y gwaith adeiladu.
- Diffygion parcio enbyd o fewn y stad ac yn anodd i fynd heibio cerbydau sydd wedi arfer parcio ar gerbydlon ffordd y stad.
- Problemau llifogydd o fewn yr ardal gyda nifer o dai eisoes wedi cael eu heffeithio'n ddiweddar.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/06/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

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

### Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'r egwyddor o godi tai ar y safle arbennig hwn yng Nglasinfryn wedi ei selio ym Mholisi TAI 6, Tai 8 a TAI 15 o'r CDLL. Mae Polisi TAI 6 (Tai mewn clystyrau) yn adnabod Glasinfryn fel *Clwstwr* o fewn y CDLL ac mae maen prawf 1 o'r polisi yn datgan bydd rhaid i unedau tai newydd fod yn unedau tai fforddiadwy sy'n cwrdd ag anghenion lleol o fewn y clystyrau a adnabuwyd ac mai dim ond safleoedd sy'n 100% tai fforddiadwy fydd yn cael eu cefnogi mewn clystyrau. Gan bydd y tai i gyd yn rhai fforddiadwy ac o dan reolaeth Landlord Cymdeithasol Cofrestredig, mae'r bwriad fel y'i cyflwynwyd nid yn unig yn cydymffurfio a'r agwedd yma o'r polisi ond hefyd mae'n cydymffurfio a gofynion Polisi TAI 15 (Trothwy tai fforddiadwy a'u dosbarthiad).
- 5.2 Mae maen prawf 2 o bolisi TAI 6 yn datgan bod rhaid i gynigion ar gyfer tai newydd mewn clystyrau fod yn safleoedd mewn llenwi rhwng adeiladau sydd wedi eu lliwio ar y Map Mewnosod perthnasol, neu yn safle sydd union gerllaw ag adeilad lliw. I'r perwyl hyn, saif y safle ar ddiwedd *cul-de-sac* ar ymylon gogleddol y stad ac union gyfochrog a thai wedi eu lliwio a chredir, felly, bod y bwriad yn cydymffurfio a'r ail faen prawf.
- 5.3 Dywed maen prawf 3 rhaid unrhyw ddatblygiad preswyl fod o raddfa sy'n gyson a chymeriad yr anheddle. Yn yr achos hwn, ac er bod gwrthwynebiad wedi ei dderbyn sy'n cwestiynu maint y safle ar gyfer y datblygiad cyfredol hwn, ystyrir bod codi 7 tŷ ychwanegol fel ymestyniad i'r stad bresennol o raddfa sy'n gyson a chymeriad, dwysedd a ffurf y stad ei hun ac na fyddai'n arwain at or-ddatblygiad o'r safle.
- 5.4 Mae maen prawf 4 yn datgan na ddylai unrhyw gynnydd creu nodwedd ymwithiol yng nghefn gwlad ac na fyddai'n cyflwyno patrwm datblygu tameidiog nac yn creu datblygiad rhuban sy'n groes i batrwm datblygu cyffredinol yr anheddiad. Mae'r cynlluniau a gyflwynwyd gyda'r cais yn golygu bod tŷ un llawr llain rhif 7 yn ymestyniad o res o dai un llawr yr henoed presennol ar ymylon dwyreiniol y stad tra bod tai deulawr lleiniau 1 i 4 yn ymestyniad i'r tai deulawr sydd wedi eu lleoli oddi fewn i'r stad ei hun ac union gyfochrog a'r ffordd *cul-de-sac*. Byddai'r tai deulawr ar leiniau 5 a 6 yn cael eu gosod ar ddiwedd y *cul-de-sac* gan greu cilgant yn y rhan yma o'r stad. Ystyrir byddai'r math yma o gynllun yn creu ymestyniad rhesymegol a naturiol i ffurf bresennol y stad.
- 5.5 Dywed maen prawf 5 rhaid i faint yr eiddo adlewyrchu angen penodol am dai fforddiadwy yn nhermau maint y tai yn gyffredinol a nifer yr ystafelloedd gwely. Yn yr achos hwn, cadarnheir bod yr holl dai yn cydymffurfio gyda Gofynion Ansawdd Datblygu Cymru (Mannau a Chartrefi Prydferth, 2021) ar gyfer darparu tai fforddiadwy.
- 5.6 Mae maen prawf 6 yn datgan oherwydd y lleoliad gwledig mwy sensitif rhaid i ddatblygiadau defnyddio 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 cadw. Mae'r bwriad yn golygu colli 6 coeden lydan ddail ar gyrion gogleddol a dwyreiniol y safle ond mae'r rhain wedi cael eu hadnabod fel enghreifftiau o goed gwerth isel o fewn yr Asesiad Coed a gyflwynwyd gyda'r cais. Mae'r Asesiad yn parhau i ddatgan byddai'r datblygiad hwn yn darparu cyfle da i ymgymryd â chynllun plannu coed newydd drwy'r safle fel rhan o gynllun tirweddu meddal a gellir sicrhau hyn drwy gynnwys amod priodol mewn unrhyw ganiatâd cynllunio.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/06/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- 5.7 Mae maen prawf 7 o'r polisi yn datgan bydd angen mecanwaith i gyfyngu meddiannaeth y tai yn y lle cyntaf ac am byth wedi hynny i'r rheini a chanddynt angen am dy fforddiadwy. Mae'r safle yn cael ei ddatblygu gan Landlord Cymdeithasol Cofrestredig a chan fod y bwriad yn derbyn Grant Tai Cymdeithasol gan Lywodraeth Cymru, bydd cyfyngiadau cyfreithiol (er enghraifft, bridiant dir) ar y datblygwr i sicrhau bod y tai arfaethedig yn rhai fforddiadwy yn bresennol ac am byth. Yn ogystal â'r cyfyngiadau hyn, byddai unrhyw ganiatâd cynllunio yn destun amod priodol er mwyn sicrhau bod manylion tai fforddiadwy yn cael eu cyflwyno a'u caniatáu gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.
- 5.8 Mae Polisi TAI 8 yn datgan bydd rhaid sicrhau bod pob datblygiad preswyl newydd yn cyfrannu tuag at wella cydbwysedd tai ac yn diwallu'r anghenion a nodir ar gyfer y gymuned gyfan. I'r perwyl hyn, mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno Arolwg Anghenion Tai gan Hwylusydd Tai Gwledig (Grŵp Cynefin) gyda'r cais sy'n cyfeirio at y canlynol: -
- Mae 65.7% o aelwydydd yng Ngwynedd wedi eu prisio allan yn gyfan gwbl ac and yw prynu tŷ ar y farchnad agored yn opsiwn i lawer.
  - Un uned sydd i'w rhentu yng Nglasinfryn ar hyn o bryd gyda rhent misol o £725.00.
  - 2 dy gwag sydd yn yr ardal; 6 ail gartref gydag un uned wedi ei gofrestru fel busnes hunanarlwyo.
  - Mae 68-person ar y rhestr tai cymdeithasol ar gyfer ardal cyngor cymuned Pentir gyda 23% wedi nodi eu bod angen byngalo; 19% angen fflat; 46% angen tŷ a 14% angen *maisonette*.
  - O'r rhai sydd angen tŷ, mae 6% angen tŷ 1 llofft; 15% angen tŷ 2 lofft; 18% angen tŷ 3 llofft a 7% angen tŷ 4 llofft.
  - Mae 2 berson wedi eu cofrestru ar Gofrestr Tai Teg ar gyfer tŷ fforddiadwy yng Nglasinfryn.
  - Mewn holiadur ar-lein gan Grŵp Cynefin yn 2020, amlygwyd angen am dy gan 29 aelwyd a gellir ystyried fod o leiaf 23 o'r rhain angen tŷ fforddiadwy ar ffurf byngalo 2 lofft a thai 2 a 3 llofft.
- 5.9 Yn ychwanegol i'r wybodaeth uchod, nodir bod Uned Strategol Tai'r Cyngor hefyd yn cadarnhau bod y datblygiad yn cyfarch yr angen am y fath yma o dai yn yr ardal. Gan ystyried y wybodaeth yma, credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail diwallu'r angen am dai fforddiadwy ar gyfer y gymuned leol ac, felly, yn cydymffurfio a gofynion Polisi TAI 8 o'r CDLL.
- 5.10 Gan ystyried yr asesiad uchod a'r ffaith bod yr holl dai yn rhai fforddiadwy, credir fod y cais yn dderbyniol mewn egwyddor ond mae gofyn hefyd fod y bwriad yn cydymffurfio gyda pholisiau eraill perthnasol ac fe drafodir y rhain isod.

### **Cyflenwad tai dangosol**

- 5.11 Y cyflenwad tai dangosol ar gyfer bob clwstwr o fewn Gwynedd-Dwyfor yn ystod cyfnod y Cynllun (2011-26) yw 40 uned (sy'n cynnwys 'Iwfans llithriad' o 10%, h.y. mae'r dull o gyfrifo'r ffigwr wedi ystyried amgylchiadau posib a allai godi na ragwelwyd ac a allai ddylanwadu ar y ddarpariaeth o dai, e.e. materion perchnogaeth tir, cyfyngiadau seilwaith, ac ati).
- 5.12 Yn y cyfnod rhwng 2011-20, cwblhawyd cyfanswm o 12 uned ym mhob clwstwr a adnabuwyd o fewn Gwynedd-Arfon. 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 15 uned. Golyga hyn bod lle o fewn y ddarpariaeth ddangosol ar gyfer y Clystyrau yng Ngwynedd-Arfon ar hyn o bryd.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/06/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

### Mwynderau gweledol

- 5.13 Fel y cyfeiriwyd ato uchod, saif y safle cyfochrog a rhan ogleddol stad sefydledig o dai Bro Infryn ar gyrion dwyreiniol pentref Glasinfryn. Mae'r tai presennol o ddyluniad safonol gyda thoeau llechi naturiol, waliau o ro chwip o wahanol liwiau ynghyd a ffenestri math UPV-c. Bydd y tai sy'n destun y cais hwn o wneuthuriad toeau llechi naturiol (i gynnwys paneli solar), waliau o rendr lliw gwyn ynghyd a phaneli bric llwyd, ffenestri UPV-c lliw llwyd ynghyd a nwyddau glaw UPV-c lliw du. Gan ystyried gosodiad, dyluniad, graddfa, deunyddiau ac edrychiadau'r tai arfaethedig, credir na fyddent yn creu strwythurau anghydnaws yn y rhan yma o'r strydlyn nac yn effeithio'n andwyol ar osodiad asedau treftadaeth leol ac i'r perwyl hyn, felly, credir bod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi PCYFF 3 ac AT 1 o'r CDLL.

### Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.14 Fel y cyfeiriwyd ato uchod, saif y safle ar ymylon gogleddol stad sefydledig o dai gyda thai wedi eu lleoli i'r gorllewin ac i'r de o'r safle ei hun. Ar sail yr elfen o or-edrych, colli preifatrwydd a chreu strwythurau gormesol, mae tŷ llain 1 wedi ei leoli 3m o dalcen tŷ rhif 14 Bro Infryn (gweler y gwrthwynebiadau uchod gan ddeiliaid yr eiddo yma) gyda ffens coedyn *hit and miss* 1.8m i'w osod rhyngddynt. Mae ffenestri ar y llawr gwaelod ynghyd a ffenestr ar y llawr cyntaf ar dalcen gogleddol rhif 14 ond nid oes agoriadau ar dalcen deheuol tŷ llain 1 o'r datblygiad. Ystyrir, felly, na fydd unrhyw or-edrych na cholli preifatrwydd rhwng y ddau dy yma ac ni ystyrir byddai cysgodi sylweddol ar draul mwynderau deiliaid rhif 14 gan ystyried rhediad yr haul.
- 5.15 Lleolir tai rhif 1 i 6 Bro Infryn a'u gerddi cefn i'r gorllewin o dai lleiniau 1 i 4 o'r datblygiad ynghyd a chefnau tai rhif 7 i 14 wedi eu lleoli i'r dwyrain o leiniau rhif 1 i 4. Bydd gwagle ar ffurf gerddi rhwng 35m i 42m rhwng cefnau rhifau 1 i 6 Bro Infryn a chefnau tai lleiniau 1 i 4 a chredir na fydd gor-edrych na cholli preifatrwydd sylweddol yn deillio o'r datblygiad oherwydd y pellter hwn a chan ystyried bod mwy o or-edrych cymunedol a goddefol eisoes yn bodoli rhwng tai'r stad. Er byddai cefnau rhif 7 i 14 wedi eu lleoli'n agosach i gefn lleiniau arfaethedig 1 i 4 credir eto na fydd gor-edrych sylweddol yn cael ei greu gan ystyried bod gor-edrych goddefol a chymunedol eisoes yn bodoli rhwng cefnau'r tai presennol o fewn y rhan yma o'r stad. Bydd y tŷ un llawr ar lain 7 o'r datblygiad wedi ei leoli 4m o dalcen tŷ un llawr rhif 28 Bro Infryn (un o dai'r henoed o fewn y stad) gyda rhodfa droed a ffens bresennol wedi eu lleoli rhwng y ddau dy. Nid oes gan rif 28 unrhyw agoriad ar ei dalcen gogleddol a phorth car fydd ar dalcen deheuol tŷ llain rhif 7 heb agoriadau. I'r perwyl hyn, ni chredir byddai unrhyw or-edrych na cholli preifatrwydd i mewn i eiddo rhif 28 ac ni ystyrir byddai cysgodi sylweddol ar draul mwynderau deiliaid rhif 28 gan ystyried rhediad yr haul a'r ffaith mai tŷ unllawr fydd yn cael ei godi ar lain rhif 7.
- 5.16 Fel y'i cyfeiriwyd ato uchod, derbyniwyd gwrthwynebiad sy'n ymwneud a'r posibilrwydd byddai datblygu'r safle yn creu aflonyddwch sŵn ar draul mwynderau preswyl a chyffredinol deiliaid cyfagos. Cydnabyddir byddai rhyw faint o gynnydd mewn sŵn ac aflonyddwch yn deillio o'r datblygiad hwn yn ystod y gwaith adeiladu ond byddai hyn am gyfnod dros dro yn unig a gellir amodi unrhyw gais cynllunio er mwyn cyfyngu ar amseroedd gweithio ar y datblygiad ynghyd a chyfyngu ar lefelau sŵn a all deillio o'r gwaith adeiladu. Gan ystyried yr asesiad uchod, credir bod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion Polisi PCYFF 2 o'r CDLL.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/06/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

### **Materion trafnidiaeth a mynediad**

- 5.17 Mae'r bwriad yn golygu darparu 14 llecyn parcio o flaen y tai ar gyfer darpar ddeiliaid y datblygiad arfaethedig ynghyd a man troi sy'n ymestyniad o'r man troi presennol sydd ar ddiwedd y *cul-de-sac*. Yn ychwanegol i hyn ac fel y cyfeiriwyd ato uchod, diwygiwyd y cynllun er mwyn darparu ychwaneg o lecyddau parcio o fewn y stad ar ffurf encil fannau yn dilyn trafodaethau rhwng yr ymgeisydd, y cynghorydd lleol a rhai o drigolion y stad i safonau mabwysiadu'r Cyngor. Bydd mynediad i'r safle oddi ar y ffordd sirol ddi-ddosbarth y stad gyda chyffordd bresennol ymhellach draw i'r gorllewin i'r ffordd sirol dosbarth III. Er nad oes ymateb wedi ei dderbyn gan yr Uned Drafnidiaeth i'r bwriad, nid oedd ganddynt wrthwynebiad i'r ymgynghoriad cyn cyflwyno cais ar sail gofynion parcio a chadarnheir bod y trefniant sydd wedi ei gyflwyno gyda'r cais cyfredol hwn yn adlewyrchu'r trefniant a ddangoswyd o dan yr ymgynghoriad. Byddai disgwyl i unrhyw ddatblygwr ymestyn ffordd y stad drwy arwyddo cytundeb o dan Adran 38 o'r Ddeddf Briffyrdd gan gynnwys sicrhau bod y drefn draenio dŵr hwyneb yn dderbyniol ar gyfer ymestyn y ffordd ei hun. Yn ddarostyngedig ar gynnwys amodau perthnasol, credir gallai'r bwriad, felly, gydymffurfio gyda gofynion Polisi TRA 2 a TRA 4 o'r CDLL.

### **Materion bioamrywiaeth**

- 5.18 Cyflwynwyd Gwerthusiad Rhagarweiniol Ecolegol, Asesiad Ymlusgiaid ynghyd ag Asesiad Coed gyda'r cais ac yn dilyn ymateb gan yr Uned Bioamrywiaeth ar y bwriad, nid oes gwrthwynebiad iddo ar sail diogelu a gwella bioamrywiaeth leol yn ddarostyngedig ar gynnwys amod priodol sy'n datgan bydd angen cydymffurfio a'r mesurau lliniaru sydd wedi eu nodi o fewn y dogfennau hyn. Ystyrir, felly, bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi AMG 5 o'r CDLL.

### **Materion addysgol a llecynnau agored**

- 5.19 Mae Polisi ISA 1 o'r CDLL ynghyd a'r Canllawiau Cynllunio Atodol perthnasol yn datgan caniateir cynigion dim ond pan fo capasiti isadeiledd digonol yn bodoli neu lle caiff ei ddarparu mewn modd amserol. Os yw cynnig yn creu angen uniongyrchol am isadeiledd, yna, rhaid i'r datblygwr ei ariannu. Yn y cyswllt yma, mae digon o gapasiti yn yr ysgolion lleol ar gyfer y datblygiad hwn ynghyd a'r ffaith na fydd angen cyfraniad ariannol ar gyfer darparu llecynnau chwarae gan fod y bwriad yn golygu codi llai na 10 tŷ.

### **Materion ieithyddol**

- 5.20 Y polisi perthnasol yma yw Polisi PS 1 o'r CDLL sy'n datgan, o fewn rhai sefyllfaoedd, bydd angen i geisiadau cynllunio gynnwys datganiad iaith Gymraeg neu asesiad effaith iaith Gymraeg er mwyn asesu effaith datblygiadau ar yr iaith ei hun. Fodd bynnag, yn yr achos arbennig hwn, nid oes angen Datganiad Iaith Gymraeg gyda'r cais yma gan fod digon o gyflenwad ar ôl ym mhentrefi clystyrau Gwynedd ar gyfer tai ychwanegol. Er hynny, derbyniwyd datganiad ieithyddol a daw'r Datganiad i'r canlyniad byddai'r bwriad, o'i ganiatáu, yn cael elfen o effaith positif ar yr iaith Gymraeg o ystyried y farchnad dai lleol gan y byddai'n darparu 7 tŷ fforddiadwy ar gyfer cyfarch ag angen lleol yn bresennol ac i'r dyfodol. Roedd hefyd yn datgan, heb ddatblygiadau fel hyn, byddai llawer o drigolion lleol yn ymfudo allan o'u cynefin. Ystyrir byddai'r rhan helaeth o'r darpar ddeiliaid yn lleol ac, i'r perwyl hyn, byddai'r bwriad yn cael effaith niwtral ar y nifer o siaradwyr Cymraeg yng Nglasinfryn.

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 13/06/2022</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

## **6. Casgliadau:**

6.1 Gan ystyried yr asesiad uchod, ystyrir byddai'r bwriad o ddatblygu 7 tŷ fforddiadwy yn ymateb yn bositif i'r anghenion tai sydd wedi eu hadnabod yn yr ardal. Wrth asesu'r cais rhoddwyd ystyriaeth lawn i'r sylwadau a dderbyniwyd mewn ymateb i'r cyfnod ymgynghori ac i'r ymateb a dderbyniwyd gan yr ymgynghorwyr statudol. Ar sail yr asesiad uchod, ni ystyrir fod y bwriad yn groes i bolisiâu lleol na chenedlaethol ac nad oes unrhyw fater arall cynllunio perthnasol sy'n gorbwysu'r ystyriaethau polisi hyn. I'r perwyl yma, ystyrir bod 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 isod:-

Caniatáu - amodau:

1. 5 mlynedd.
2. Yn unol â'r cynlluniau.
3. Manylion y paneli solar.
4. Cynllun tirlunio.
5. Llechi naturiol.
6. Datblygiad i'w gario allan yn unol â mesurau lliniaru bioamrywiaeth.
7. Cyfyngu ar oriau gweithio i 08:00 – 18:00 yn yr wythnos; 08:00 – 12:00 ar ddydd Sadwrn a dim o gwbl ar y Sul a Gwyliau Banc.
8. Cyfyngu ar lefelau sŵn.
9. Cyflwyno Datganiad Dull Adeiladu.
10. Amod Dwr Cymru i gyflwyno Datganiad Dull ag Asesiad Risg parthed y brif garthffos sy'n croesi'r safle.
11. Sicrhau cynllun/trefniadau ar gyfer darparu'r tai fforddiadwy.
12. Tynnu hawliau datblygiadau a ganiateir o'r tai fforddiadwy.

NODYN: Hysbysu'r ymgeisydd o'r angen i gyflwyno cynllun strategaeth draenio gynaliadwy i'w gymeradwyo gan Uned Dwr ac Amgylchedd y Cyngor.

NODYN: Hysbysu'r ymgeisydd o'r angen i arwyddo cytundeb o dan Adran 38 o'r Ddeddf Briffyrdd.



Tud. 235

Cynllun Diwygiedig  
Amended Plan

SITE AREA: 3132.62m<sup>2</sup>

15/03/22  
DERBYN - ADARAN CYNLLUNIO

REV	DESCRIPTION	DATE	BY
C	BLUE LINE ADDED	11.03.22	GT
B	ADDITIONAL LAYBY PARKING AND NEW PLANTING AREA ADDED	24.02.22	GT
A	ADDITIONAL PARKING AREA ADDED	14.02.22	IO

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

PROJECT  
Bro Infryn, Glasinfryn  
for CCG

DRAWING TITLE  
PLANNING - LOCATION  
PLAN

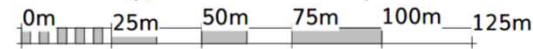
SCALE	DATE	DRAWN	CHECKED
1:1250@A3	20/11/15	GI	SV
DRAWING STATUS	PRELIMINARY		
JOB No	DRAWING No	REVISION	
C887	001	C	



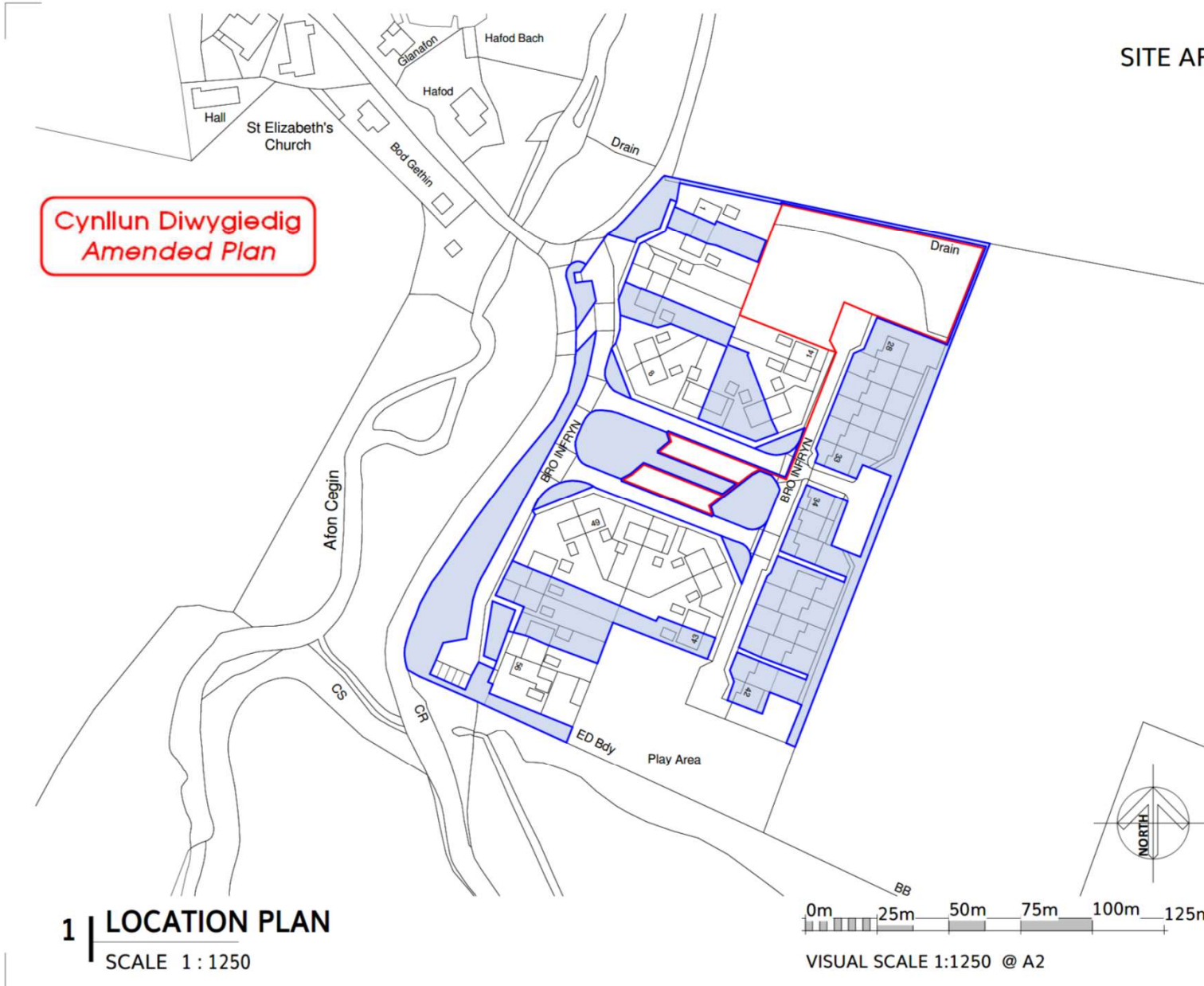
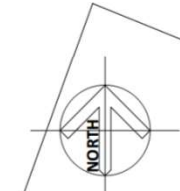
THE OLD POLICE STATION, 15 GLYNNE WAY, HAWARDEN, CHS  
Tel: 01244 527 100 | www.ainsleygomonarchitects.co.uk | www.agarchitects.co.uk 3MS  
Ainsley Gomon Architects Ltd. Registered in England & Wales No. 4187948  
Registered Office: 1 Price Street, Hamilton Square, Birkenhead CH41 6JH

PRINTED 14/03/2022 09:46:01 **A3**

**1** LOCATION PLAN  
SCALE 1:1250



VISUAL SCALE 1:1250 @ A2



**Cynllun Diwygiedig  
Amended Plan**

**15/03/22**  
DERBYN - ADRAN CYMLLUNIO

Tud. 236

**LANDSCAPING WORKS**  
LANDSCAPING WORKS SHOULD INCLUDE NATIVE TREES, SHRUBS AND PERENNIAL SPECIES.

**GRAZING AND MOWS**  
CONSIDERATION TO BE GIVEN TO NATIVE FLOWERING LAWN MIXTURES (SUITABLE FOR MORE FREQUENT MOWING).

**TREES**  
ANY LOSSES OF TREES ON THE SITE, THE LOSSES SHOULD BE COMPENSATED BY PLANTING OF PARTIAL MATCH TREES ON THE PROPOSED DEVELOPMENT SITE TO EQUAL OR PRELIMINARILY EXCEED THE TREES LOST TO THE DEVELOPMENT.

**BATS**  
BAT HINDING MEASURES ARE TO BE INSTALLED ON THE NEW BUILDINGS ON THE SITE. LOCATION INDICATED ON ELEVATION.

**BIRDS**  
ARTIFICIAL NESTS FOR SWIFTS AND HOUST SPARROWS TO BE INSTALLED ON THE NEW BUILDINGS ON THE SITE AND A NUMBER OF COMMON BIRD BOXES ON THE RETAINED TREES. LOCATION INDICATED ON ELEVATION.

ADDITIONAL INFORMATION AVAILABLE IN PRELIMINARY ECOLOGICAL APPRAISAL.



**1 | PROPOSED SITE LAYOUT**  
SCALE: 1:200

**VISUAL SCALE 1:200 @ A1**

Bro Infryn, Glasinfryn  
for CCG

PLANNING - PROPOSED  
SITE LAYOUT

SCALE: 1:200  
DATE: 20/12/25  
DRAWN: CL  
CHECKED: SV

PRELIMINARY

C887 003 K

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

THE OLD POOL LAYTON, 15 CROWN WAY, BARNWELL, CB8 3JG  
TEL: 01438 511111 WWW.AINSLEYGOMMONARCHITECTS.CO.UK  
PLANNING CONSULTANTS AND ARCHITECTS LTD. 15 CROWN WAY, BARNWELL, CB8 3JG  
REGISTERED OFFICE: 15 CROWN WAY, BARNWELL, CB8 3JG  
REGISTERED OFFICE: 15 CROWN WAY, BARNWELL, CB8 3JG

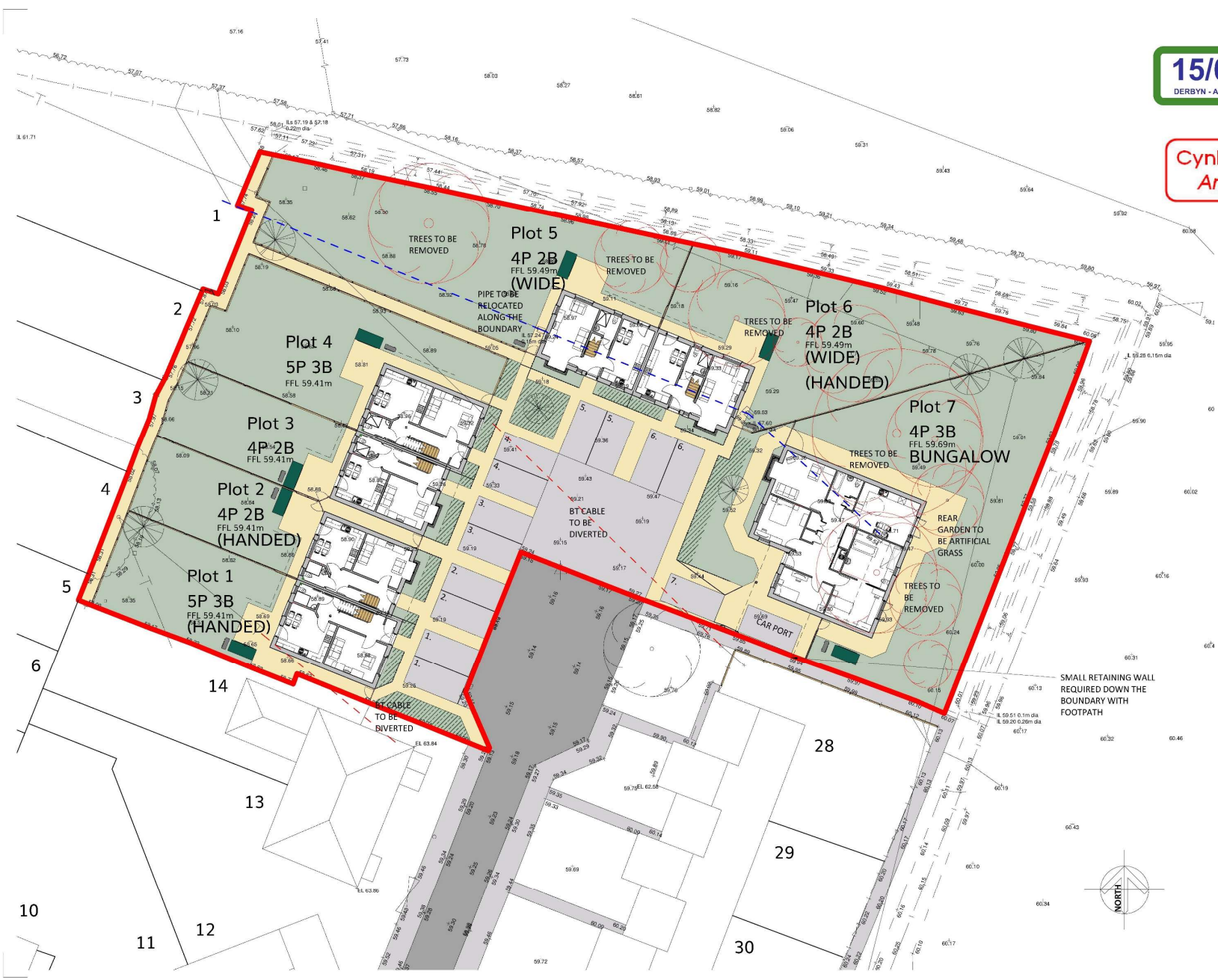
DATE: 21/03/2022 16:18:23 **A1**



**15/03/22**  
DERBYN - ADARAN CYNLLUNIG

**Cynllun Diwygiedig  
Amended Plan**

Tud. 237



REV	DESCRIPTION	DATE	BY
L	REAR GARDEN ACCESS ENLARGED. ACCESSIBLE BUNGLOW PLAN CHANGED	07.02.22	IO
K	REAR GARDEN ACCESS ADDED. ACCESSIBLE BUNGLOW ADDED	01.02.22	IO
J	HANDED NOTE ADDED	02.11.21	IO
I	FFL ADDED	08.10.21	IO
H	ASHP SHOWN AND WASHING LINE	17.07.20	GJ
F	SP3B BUNGALOW CHANGED TO SP2B	12.08.16	GJ
E	SP3B BUNGALOW ADDED	01.08.16	GJ
D	SKETCH PROPOSAL SHOWING SP3B BUNGALOW ON PLOT 7	25.07.16	
C	TWO ADDITIONAL TREES SHOWN FOR REMOVAL DUE TO DRAINAGE RUNS	18.07.16	GJ
B	SCHEME REVISED FOLLOWING CLIENT COMMENTS	06.05.16	GJ
A	PROPOSAL DEVELOPED FOLLOWING COMMENTS FROM THE CLIENT	21.03.16	

THIS DOCUMENT IS THE PROPERTY OF AINSLEY GOMMON ARCHITECTS. IT IS TO BE USED ONLY FOR THE PROJECT AND SITE TO WHICH IT APPLIES. REVISIONS OR OTHER CHANGES ARE TO BE MADE BY THE ARCHITECT. FINAL DESIGN TO BE APPROVED BY THE LOCAL AUTHORITY AND SPECIFICATIONS SHOULD BE OBTAINED FROM THE APPLICABLE LOCAL AUTHORITY ONLY.

PROJECT:  
Bro Inffryn, Glasinfryn  
for CCG

DRAWING TITLE  
**PLANNING - GROUND FLOOR  
PLAN**

SCALE: @A2  
1:200  
DATE: 20/11/15  
DRAWN: GJ  
CHECKED: SV

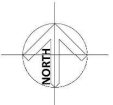
DRAWING STATUS: PRELIMINARY

JOB No: C887  
DRAWING No: 004  
REVISION: L



THE OLD POLICE STATION, 15 GUYRE WAY, SHARWEN, CHS. 31G  
Tel: 01244 537 100 | website@ainsleygomon.co.uk | www.ainsleygomon.co.uk  
Ainsley Gomon Architects Ltd. Registered in England No. 16414746  
Registered Office: 1 The Street, Newport Square, Birmingham B2 4JH

PRINTED: 07/02/2022 15:14:30 **A2**

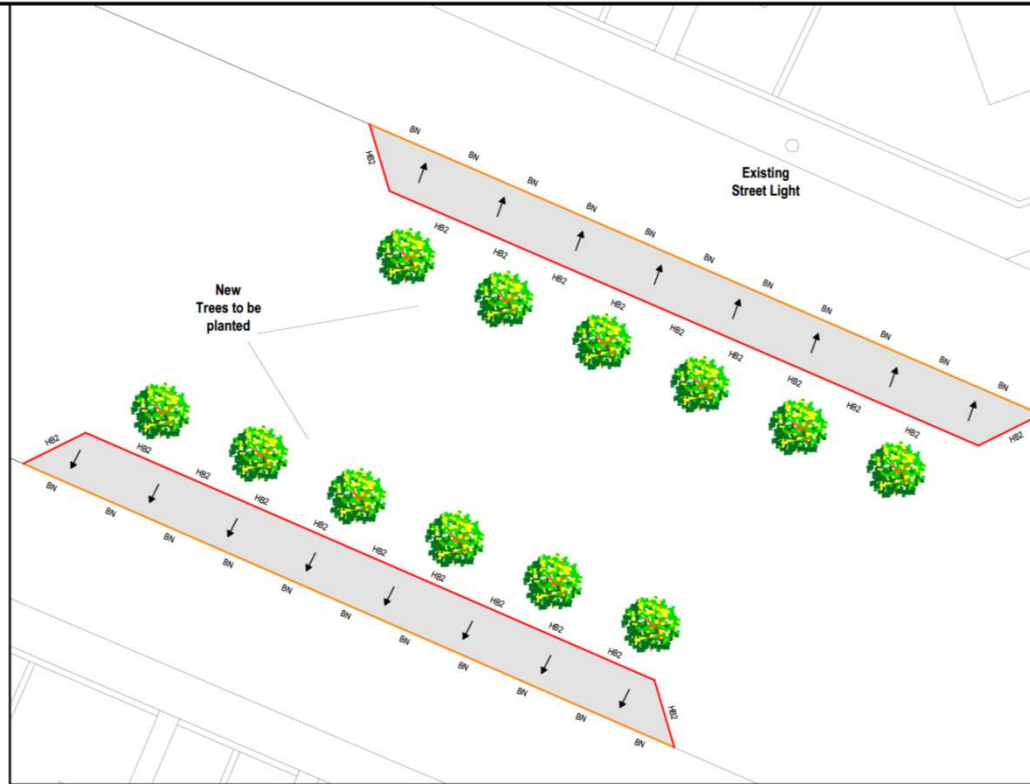


**NOTE:**

- ALL DIMENSIONS ARE IN MILLIMETERS U.N.O ON THE DRAWING. ALL LEVELS IN METERS.
- THIS DRAWING IS TO BE READ IN CONJUNCTION WITH ALL OTHER RELEVANT ENGINEER'S AND ARCHITECTS DRAWINGS AND RELEVANT SPECIFICATION CLAUSES.
- ALL WORKS TO BE IN ACCORDANCE WITH ROADS FOR ADOPTION IN GWYNEDD.
- ALL WORKS IN ACCORDANCE WITH SPECIFICATION FOR HIGHWAY WORKS.
- CAR PARKING SURFACE TO UTILISE PERMEABLE MATERIAL, AND TO BE DESIGNED TO PREVENT RUNOFF DISCHARGING TO THE ADOPTED HIGHWAY SURFACE.

**KERBING NOTES**

- ALL KERBING TO BE CARRIED OUT IN ACCORDANCE WITH THE SPECIFICATION FOR HIGHWAY WORKS SERIES 1100.
- AT CHANGES OF DIRECTIONS, APPROPRIATE QUADRANTS OR ANGLES SHALL BE USED.
- FOR HB2 KERBS LAID AT A RADIUS BETWEEN 1 - 12m, THE APPROPRIATE RADIUS KERB UNITS SHALL BE USED. WHERE KERBLINES TERMINATE, THE APPROPRIATE DROP KERB UNIT SHALL BE PRECAST CONCRETE TO BS7263:1994
- CAR PARKING SURFACE TO UTILISE PERMEABLE MATERIAL, AND TO BE DESIGNED TO PREVENT RUNOFF DISCHARGING TO THE ADOPTED HIGHWAY SURFACE
- 



**CCG ENVIRONMENTAL WORKS 2013-14**

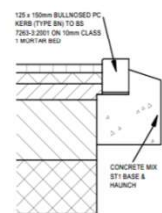
**KEY:**

- 125x250mm PC HALF BATTERED KERB (HB2) - REF DETAIL 2
- 125x150mm PC FLAT BULLNOSED KERB (BN) - REF DETAIL 1
- 150x50mm PC FLAT TOP EDGING KERB (EF) - REF DETAIL 3

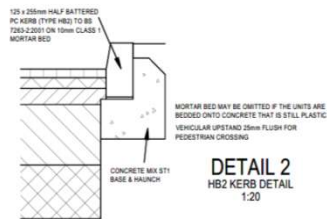
→ SURFACE WATER FLOW ACROSS SURFACE OF TARMACADAM AREA

**15/03/22**  
DERBYN - ADRAN CYNLLUNIO

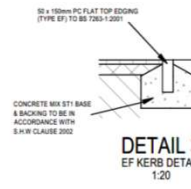
**GWYBODAETH YCHWANEGOL  
ADDITIONAL INFORMATION**



**DETAIL 1**  
BN KERB DETAIL  
1:20



**DETAIL 2**  
HB2 KERB DETAIL  
1:20



**DETAIL 3**  
EF KERB DETAIL  
1:20

Rev	Description	Drawn	Date

This drawing is the property of Wakemans Ltd and must not be copied in whole or in part without their written permission. All discrepancies and errors or omission must be reported to Wakemans prior to work commencing. This drawing must not be scaled.



12-16 Bridge Street,  
Caernarfon,  
Gwynedd,  
LL55 1AB

email: h.pines@wakemans.com

Tel: 01286 672581

Address: **Bro Infryn**  
GLASINFRYN, GWYNEDD

Title: **KERBING & WHITE LINING LAYOUT 2**

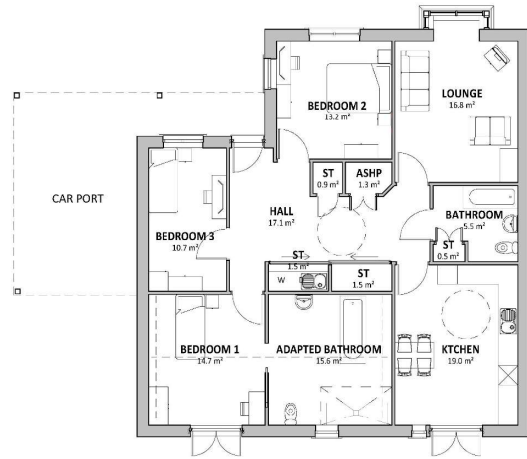
Drawn	HGU	Checked	Date
1:200	24832	24832/BI/03/02	15/08/2014

15/03/22

DERBYN - ADRAN CYNLLUNIO

Cynllun Diwygiedig  
Amended Plan

Area Schedule (GIA)	
Level	Area
00 - GROUND FLOOR	124.1 m <sup>2</sup>



1 | 00 - GROUND FLOOR  
SCALE: 1 : 100

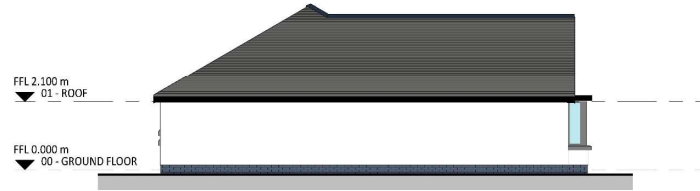
MATERIAL KEY

- SLATE ROOF/ SLIM PROFILE CONCRETE TILE
- RENDER - OFF WHITE
- GREY ENGINEERING BRICK
- WINDOWS AND DOORS - UPVC GRAPHITE
- FACIAS, SOFFITS AND RWG'S - BLACK UPVC
- RANDOM COURSED STONE

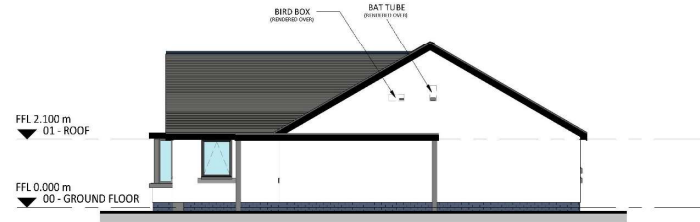
PLOT 7



2 | FRONT ELEVATION  
SCALE: 1 : 100



4 | SIDE ELEVATION.  
SCALE: 1 : 100



5 | SIDE ELEVATION  
SCALE: 1 : 100



3 | REAR ELEVATION  
SCALE: 1 : 100

NO	DESCRIPTION	DATE	BY
A	STORE ADDED IN HALL	07/2/22	MD

THIS DRAWING IS THE PROPERTY OF AINSLEY GOMMON ARCHITECTS. IT IS TO BE USED ONLY FOR THE PROJECT AND SITE SPECIFICALLY IDENTIFIED. IT IS NOT TO BE REPRODUCED OR TRANSMITTED IN ANY FORM OR BY ANY MEANS, ELECTRONIC OR MECHANICAL, INCLUDING PHOTOCOPYING, RECORDING, OR BY ANY INFORMATION STORAGE AND RETRIEVAL SYSTEM, WITHOUT THE WRITTEN PERMISSION OF AINSLEY GOMMON ARCHITECTS. FINAL DESIGN TO BE AS STRUCTURAL ENGINEERS DETAILS AND SPECIFICATIONS.

PROJECT  
Bro Inffryn, Glasinfryn  
for ADRA

DRAWING TITLE  
PLANNING - 4P3B ACCESSIBLE  
BUNGALOW - PLANS AND  
ELEVATIONS

SCALE	DATE	DRAWN	CHECKED
1:100@A2	01/02/22	IO	MF

DRAWING STATUS  
PLANNING

JOB No	DRAWING No	REVISION
C887	020	A

**AG** AINSLEY GOMMON ARCHITECTS

THE OLD POLICE STATION, 15 GUYRE WAY, SHAWARDEN, CHS 3JG  
Tel: 01244 537 100 | website: agarchitects.co.uk | www.agarchitects.co.uk  
Ainsley Gommon Architects Ltd. Registered in England No: 164147948  
Registered Office: 1, The Grange, Newport Square, Birmingham B2 4JH

PRINTED: 07/02/2022 15:29:27

A2

Tud. 239



**14/12/21**  
DERBYN - ADRAM CYLLUNIO

**PLOT 5**



**1 | FRONT ELEVATION - END TERRACE**  
SCALE 1:100

**2 | SIDE ELEVATION**  
SCALE 1:100

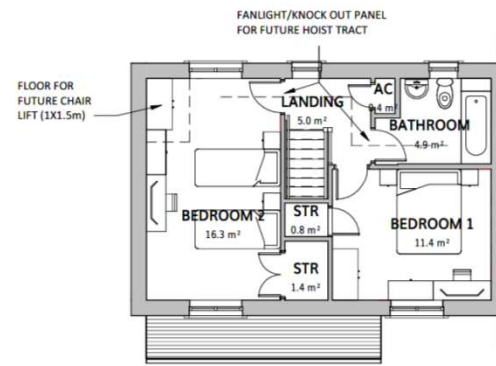
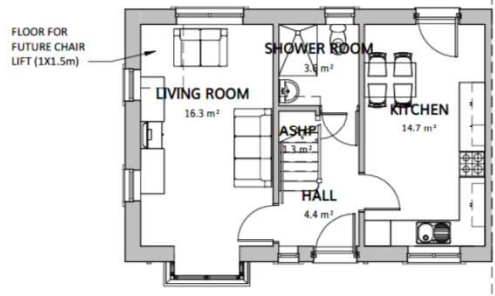
**3 | REAR ELEVATION - END TERRACE**  
SCALE 1:100

Area Schedule (Gross Building)

Level	Area
-------	------

00 - GROUND FLOOR	41.9 m <sup>2</sup>
01 - FIRST FLOOR	41.9 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>83.7 m<sup>2</sup></b>

- MATERIAL KEY**
- SLATE ROOF/ SLIM PROFILE CONCRETE TILE
  - RENDER - OFF WHITE
  - GREY ENGINEERING BRICK
  - WINDOWS AND DOORS - UPVC GRAPHITE
  - FACIAS, SOFFITS AND RWG'S - BLACK UPVC
  - RANDOM COURSED STONE



**4 | 00 - GROUND FLOOR - END TERRACE**  
SCALE 1:100

**5 | 01 - FIRST FLOOR - END TERRACE**  
SCALE 1:100

REV	DESCRIPTION	DATE	BY
D	HANDED PLOT REMOVED	01.11.21	IO
C	BAT AND BIRD BOXES ADDED, GALLOW BRACKETS ADDED	08.10.21	IO

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

PROJECT  
**Bro Infryn, Glasfryn for ADRA**

DRAWING TITLE  
**PLANNING - 4P 2B (WIDE) PLANS AND ELEVATIONS**

SCALE	DATE	DRAWN	CHECKED
1:100@A3	29/01/16	GI	SV

DRAWING STATUS	JOB No	DRAWING No	REVISION
PRELIMINARY	C887	007	D

**AG** AINSLEY GOMMON ARCHITECTS

THE OLD POLICE STATION, 15 GLYNNE WAY, HAWARDEN, CH5 1EJ (01244 137 181) [www.ainsleygomon.co.uk](http://www.ainsleygomon.co.uk) 385 Ainsley Gomon Architects Ltd. Registered in England & Wales No. 418782 Registered Office: 1 Price Street, Hamilton Square, Birkenhead CH41 4JN

PRINTED 02/11/2021 11:32:33 **A3**

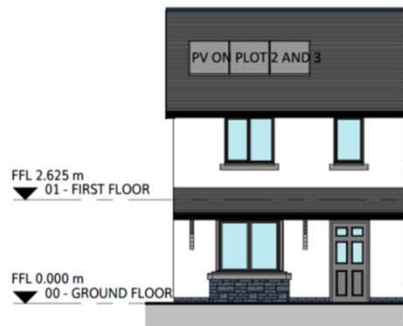
Tud. 240



Tud. 241

**14/12/21**  
DEBRYN - ADRIAN CYRILLIUNG

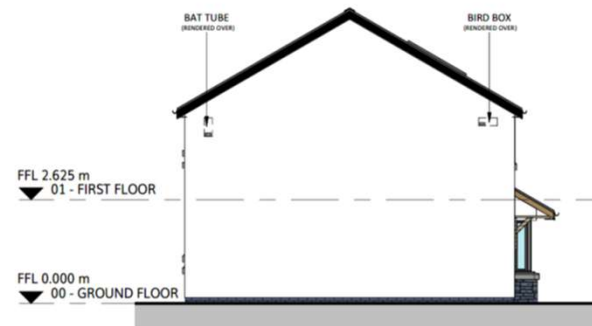
PLOT 3



**1 | FRONT ELEVATION**  
SCALE 1 : 100



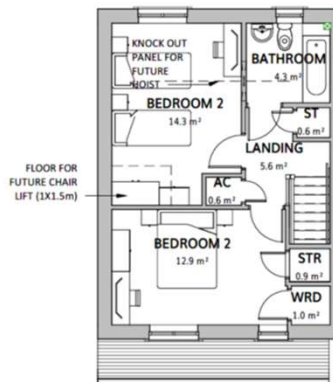
**2 | REAR ELEVATION**  
SCALE 1 : 100



**3 | SIDE ELEVATION**  
SCALE 1 : 100



**4 | 00 - GROUND FLOOR**  
SCALE 1 : 100



**5 | 01 - FIRST FLOOR**  
SCALE 1 : 100

Area Schedule (Gross Building)

Level	Area
00 - GROUND FLOOR	42.1 m <sup>2</sup>
01 - FIRST FLOOR	42.1 m <sup>2</sup>
	84.2 m <sup>2</sup>

MATERIAL KEY

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

REV	DESCRIPTION	DATE	BY
C	HANDED PLOT REMOVED	01.11.21	IO
B	BAT AND BIRD BOXES ADDED. GALLOW'S BRACKET ADDED.	08.10.21	IO
A	SKRINKLER STORE REPLACED WITH ASHP.	27.07.21	IO

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

PROJECT

Bro Infryn, Glas Infryn  
for ADRA

DRAWING TITLE

PLANNING - 4P2B  
(NARROW) HOUSE PLANS  
AND ELEVATIONS

SCALE	DATE	DRAWN	CHECKED
1 : 100@A3	29/01/16	GU	SV

DRAWING STATUS PRELIMINARY

JOB No	DRAWING No	REVISION
C867	008	C

**AG** AINSLEY GOMMON ARCHITECTS

THE OLD POLICE STATION, 15 GLYNNE WAY, HAWKSDEN, CHS  
Tel: 01244 517 181 | www.ainsleygommon.co.uk | www.agarchitects.co.uk 305

Ainsley Gommon Architects Ltd. Registered in England & Wales No.4187948  
Registered Office: 1 Pines Street, Haverhill Square, Haverhill CH41 1AH

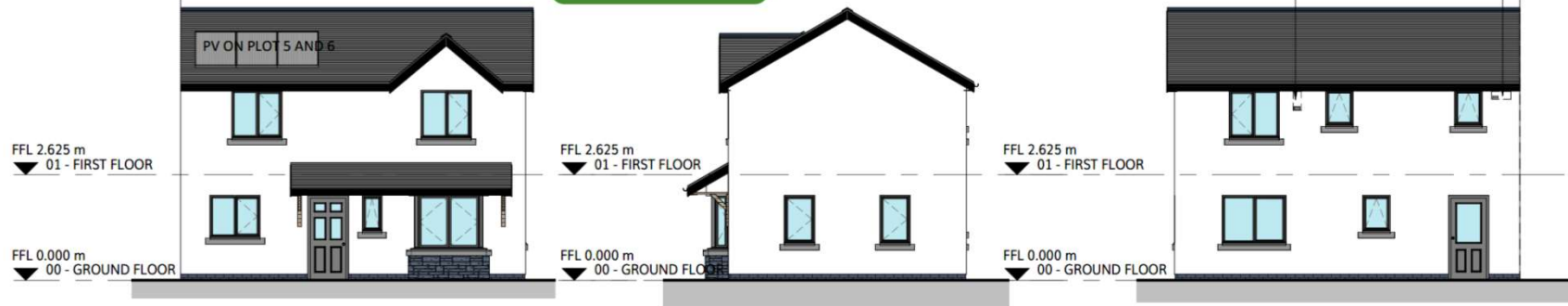
PRINTED:02/11/2021 11:29:23

**A3**

14/12/21

DERBYN - ADRAN CYLLUNIO

PLOT 6



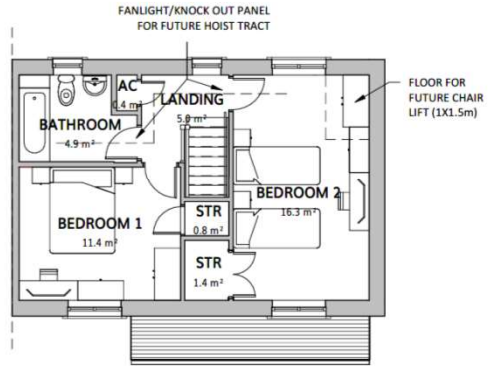
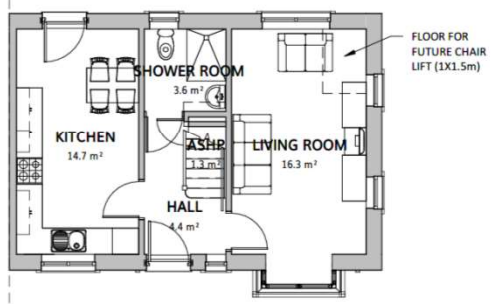
1 | FRONT ELEVATION - END TERRACE  
SCALE 1:100

2 | SIDE ELEVATION  
SCALE 1:100

3 | REAR ELEVATION - END TERRACE  
SCALE 1:100

Area Schedule (Gross Building)	
Level	Area
00 - GROUND FLOOR	41.9 m <sup>2</sup>
01 - FIRST FLOOR	41.9 m <sup>2</sup>
	83.7 m <sup>2</sup>

- MATERIAL KEY**
- SLATE ROOF/ SLM PROFILE CONCRETE TILE
  - RENDER - OFF WHITE
  - GREY ENGINEERING BRICK
  - WINDOWS AND DOORS - UPVC GRAPHITE
  - FACIAS, SOFFITS AND RWG'S - BLACK UPVC
  - RANDOM COURSED STONE



4 | 00 - GROUND FLOOR - END TERRACE  
SCALE 1:100

5 | 01 - FIRST FLOOR - END TERRACE  
SCALE 1:100

REV	DESCRIPTION	DATE	BY

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

PROJECT  
**Bro Infryn, Glasfryn for ADRA**

DRAWING TITLE  
**PLANNING - 4P 2B (WIDE) HANDED - PLANS AND ELEVATIONS**

SCALE 1:100 @ A3 | DATE 29/01/16 | DRAWN GI | CHECKED SV

DRAWING STATUS **PRELIMINARY**

JOB No C887 | DRAWING No 017 | REVISION

Tud. 242



14/12/21

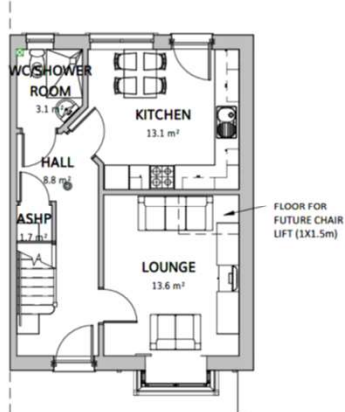
DENBY - ADAM CYLLINDO

PLOT 2

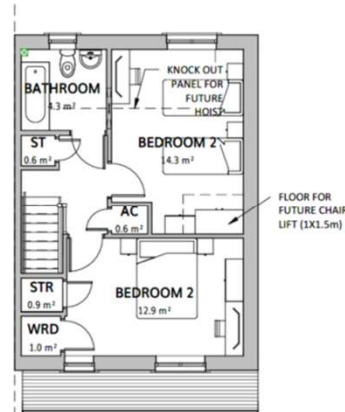
**1 | FRONT ELEVATION**  
SCALE 1 : 100

**2 | REAR ELEVATION**  
SCALE 1 : 100

**3 | SIDE ELEVATION**  
SCALE 1 : 100



**4 | 00 - GROUND FLOOR**  
SCALE 1 : 100



**5 | 01 - FIRST FLOOR**  
SCALE 1 : 100

Area Schedule (Gross Building)

Level	Area
00 - GROUND FLOOR	42.1 m <sup>2</sup>
01 - FIRST FLOOR	42.1 m <sup>2</sup>
	84.2 m <sup>2</sup>

MATERIAL KEY

- SLATE ROOF/ SLIM PROFILE CONCRETE TILE
- RENDER - OFF WHITE
- GREY ENGINEERING BRICK
- WINDOWS AND DOORS - UPVC GRAPHITE
- FACIAS, SOFFITS AND RWG'S - BLACK UPVC
- RANDOM COURSED STONE

REV	DESCRIPTION	DATE	BY

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

PROJECT

Bro Infryn, Glas Infryn  
for ADRA

DRAWING TITLE

PLANNING - 4P2B  
(NARROW) HANDED -  
PLANS AND ELEVATIONS

SCALE 1:100 @A3 | DATE 29/01/16 | DRAWN GJ | CHECKED SV

DRAWING STATUS PRELIMINARY

JOB No C867 | DRAWING No 018 | REVISION



THE OLD POLICE STATION, 15 GLYNNE WAY, HEKWARDEN, CYS  
Tel: 01244 127180 | [info@agarchitects.co.uk](mailto:info@agarchitects.co.uk) | [www.agarchitects.co.uk](http://www.agarchitects.co.uk) 3HG  
Ainsley Gomon Architects Ltd. Registered in England & Wales No. 4187948  
Registered Office: 1 Priory Street, Haverhill Square, Birmingham B1H 1AJ

PRINTED 02/11/2021 11:29:46

**A3**



Tud. 244





Tud. 245





Tud. 246





Tud. 247





Tud. 248





Tud. 249





Tud. 250

