



Cyfarfod

PWYLLGOR CYNLLUNIO

Dyddiad ac Amser

1.00 y.h., DYDD LLUN, 4YDD GORFFENNAF, 2022

NODER

BYDD Y CYFARFOD YN CAEL EI WEDDARLLEDU

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

Lleoliad

Hybrid

**Siambr Dafydd Orwig, Swyddfa'r Cyngor,
Caernarfon, LL55 1SH ac yn rhithiol drwy Zoom**

Pwynt Cyswllt

Lowri Haf Evans

01286 679 878

lowrihafevans@gwynedd.llyw.cymru

(Dosbarthwyd Dydd Gwener, 24 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

Louise Hughes
Anne Lloyd-Jones
Gruffydd Williams

Elwyn Jones
John Pughe Roberts

Llafur/Rhyddfrydol (1)

Y 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. YMDDIHEURIADAU

I dderbyn unrhyw ymddiheuriadau am absenoldeb

2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

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

3. MATERION BRYD

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

4. COFNODION

7 - 24

Bydd y Cadeirydd yn cynnig y dylid llofnodi cofnodion cyfarfod o'r pwyllgor hwn a gynhaliwyd 13 Mehefin 2022 fel rhai cywir

5. CEISIADAU AM GANIATÂD CYNLLUNIO

Cyflwyno adroddiad Pennaeth Adran Amgylchedd.

5.1 CAIS RHIF C22/0038/22/LL FFERM TALDRWST LÔN DDWR, LLANLLYFNI, CAERNARFON, GWYNEDD, LL54 6RR

25 - 40

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

AELOD LLEOL: Cyngorydd Peter Thomas

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

5.2 CAIS RHIF C22/0200/14/DT CLEGYR, 11 CAE GWYN, CAERNARFON, GWYNEDD, LL55 1LL

41 - 66

Estyniad unllawr a deulawr, newidiadau mewnol ac ail fodelu eiddo presennol.

AELOD LLEOL: Cyngorydd Ioan Thomas

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

5.3 CAIS RHIF C22/0223/15/LL Y BERLLAN FFORDD CAPEL COCH, LLANBERIS, CAERNARFON, GWYNEDD, LL55 4SH

67 - 82

Cais ar gyfer codi byngalo dormer, lledu'r fynedfa bresennol ynghyd a darparu llecynnau parcio (ail-gyflwyniad o gais a wrthodwyd o dan cyfeirnod C21/1140/15/LL)

AELOD LLEOL: Cynghorydd Kim Jones

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

**5.4 CAIS RHIF C22/0242/34/LL TIR GER PENLON, CLYNNOG FAWR, 83 - 113
LL54 5PE**

Adeiladu ty newydd a llecynnau parcio

AELOD LLEOL: Cynghorydd Dafydd Davies

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

**5.5 CAIS RHIF C22/0182/30/DT PELYDRYN, ABERDARON, 114 - 127
PWLLHELI, GWYNEDD, LL53 8BE**

Estyniad unllawr

AELOD LLEOL: Cynghorydd Gareth Williams

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

**5.6 CAIS RHIF C21/0573/33/LL NANT, BODUAN, PWLLHELI, 128 - 152
GWYNEDD, LL53 8YE**

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

AELOD LLEOL: Cynghorydd Anwen J Davies

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

**5.7 CAIS RHIF C21/0734/46/LL TYDDYN ISAF, TUDWEILIOG, 153 - 194
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](#)

**5.8 CAIS RHIF C20/0102/33/LL PLAS YNG NGHEIDIO, CEIDIO, 195 - 210
PWLLHELI, GWYNEDD, LL53 8YL**

Ymestyn safle carafanau teithiol presennol i dir gerllaw trwy greu mynediad newydd o'r safle gwersylla presennol, symud lleoliad un garafán deithiol ac ychwanegu 8 carafán deithiol newydd.

AELOD LLEOL: Cynghorydd Anwen Davies

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

**5.9 CAIS RHIF C21/1111/14/LL CANOLFAN GARDDIO FRON GOCH, 211 - 235
FFORDD PANT, CAERNARFON, GWYNEDD, LL54 5RL**

Cais i godi adeilad i storio dodrefn ardd ynghyd â chodi adeilad cyfagos i arddangos a gwerthu dodrefn, ardal storio agored ac estyniad i'r faes parcio cwsmeriaid presennol

AELOD LLEOL: Cynghorydd Cai Larsen

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO 13-06-22

Yn bresennol:

Y Cynghorwyr: Elwyn Edwards, Delyth Lloyd Griffiths, Louise Hughes, Elin Hywel, Elwyn Jones, Gareth T Jones, Huw Wyn Jones, Cai Larsen, Anne Lloyd Jones, Edgar Owen, Gareth Coj Parry John Pughe Roberts, Huw Rowlands a Gruffydd 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 Kim Jones, Peter Thomas a Dafydd Meurig

1. ETHOL CADEIRYDD

PENDERFYNWYD ethol y Cyngorydd Edgar Owen yn Gadeirydd ar gyfer 2022/23

2. ETHOL IS-GADEIRYDD

Cynigiwyd ac eiliwyd dau enw am yr is-gadeiryddiaeth, sef y Cyngorydd Elwyn Edwards a'r Cyngorydd Gruffydd Williams

PENDERFYNWYD ethol y Cyngorydd Elwyn Edwards yn Is-gadeirydd ar gyfer 2022/23

3. YMDDIHEURIADAU

Derbyniwyd ymddiheuriadau gan y Cyngorydd Gareth A Roberts: y Cyngorydd Elin Walker Jones (Aelod Lleol)

4. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

- a) Y Cyngorydd Louise Hughes yn eitem 7.5 (C21/1183/09/LL) ar y rhaglen oherwydd ei bod yn adnabod yr ymgeisydd
Y Cyngorydd Huw Rowlands yn eitem 7.6 (C22/0038/22/LL) ar y rhaglen oherwydd ei fod yn adnabod yr ymgeisydd
Y Cyngorydd Gruffydd Williams yn eitem 7.6 (C22/0038/22/LI) ar y rhaglen oherwydd ei fod yn adnabod yr ymgeisydd ar gwrthwynebydd
Y Cyngorydd Cai Larsen yn eitem 7.9 (C21/1206/25/LI) ar y rhaglen oherwydd ei fod yn aelod o Fwrdd Adra

Roedd yr Aelodau o'r farn ei fod yn fuddiant a oedd yn rhagfarnu a gadawsant 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 Dafydd Meurig (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 7.2 (C22/0134/16/LL) a 7.9 (C21/1206/25/LL) ar y rhaglen
- Y Cynghorydd Gareth Morris Jones (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 7.3 (C21/0734/46/LL) ar y rhaglen
- Y Cynghorydd Elin Hywel (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 7.4 (C20/0870/45/LL) ar y rhaglen
- Y Cynghorydd Anne Lloyd-Jones (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 7.5 (C21/1183/09/LL) ar y rhaglen
- Y Cynghorydd Peter Thomas (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 7.6 (C22/0038/22/LL) ar y rhaglen
- Y Cynghorydd Huw Wyn Jones (a oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 7.7 (C21/1174/11/LL) ar y rhaglen
- Y Cynghorydd Kim Jones (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 7.8 (C22/0239/15/LL) ar y rhaglen

c) Nododd yr Aelodau eu bod wedi derbyn gohebiaeth ynglŷn a chais 7.5 a 7.6

5. MATERION BRYS

Dim i'w nodi

6. COFNODION

Derbyniodd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod blaenorol y pwyllgor hwn a gynhaliwyd 11eg o Ebrill 2022 fel rhai cywir

7. CEISIADAU CYNLLUNIO

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

PENDERFYNWYD

7.1 CAIS RHIF C22/0251/11/DA 23 Ffordd Belmont, Bangor, Gwynedd, LL57 2HY

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

- a) Amlygodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu mai cais diwygiad ansylweddol ydoedd i'r cynlluniau a ganiatawyd gyda chaniatâd cynllunio C19/0224/11/LL er mwyn caniatáu defnyddio gorchudd pvc-u ar edrychiad cefn yr estyniad yn lle rendr gro chwip. Eglurwyd bod 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.

Cyflwynwyd y cais i bwyllgor gan fod yr ymgeisydd yn berthynas agos i gynghorydd Ward Dewi ym Mangor.

- b) Cynigwyd ac eiliwyd caniatáu'r cais

PENDERFYNWYD: Caniatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r amod isod: -

- 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 cydymffurfiaid gyda'r manylion ac amodau a gynhwysir o fewn caniatâd cynllunio rhif C19/0224/11/LL.

7.2 CAIS RHIF CAIS RHIF C22/0134/16/LL Plot C1, Parc Bryn Cegin, Llandegai , Bangor

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

Roedd rhai o'r Aelodau wedi ymweld â'r safle 10/06/22

- a) Amlygodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu bod penderfyniad ar y cais wedi ei ohirio ym Mhwyllgor Cynllunio 11 Ebrill, 2022 er mwyn cynnal ymweliad safle

Eglurwyd bod y 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 o fewn Stad Ddiwydiannol Bryn Cegin. Nodwyd 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. Nodwyd bod y bwriad 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.

Yng nghyd-destun ystyriaethau cynlluniau, prif bryderon yr Aelod Lleol a'r trigolion cyfagos oedd effaith posib y bwriad ar sail aflonyddwch sŵn a llygredd golau. Amlygwyd 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 a bod canlyniadau'r asesiadau yn dangos na ddisgwylir i effeithiau'r sŵn gweithredol yr orsaf ail-lenwi â thanwydd gael unrhyw effaith andwyol sylweddol, yn dibynnu ar y cyd-destun.

Nodwyd bod yr Uned Gwarchod y Cyhoedd bellach wedi derbyn yr hyn yr oedd ymgynghorydd sŵn wedi ei nodi a'r angen i asesu pob safle yn unigol ynghyd a'r lefelau sŵn. Ategwyd bod y safle wedi ei nodi fel stad ddiwydianol ar wybodaeth ychwanegol wedi mynegi na fydd y lefelau sŵn o'r safle yn cael effaith negyddol ar dai y preswylwyr. Er y bydd lefel sgor 4db yn uwch na'r lefel sŵn cefndir presennol ar y sefyllfa waethaf posibl, byddai'r lefelau'n dal i gydymffurfio a'r lefelau a amlinellwyd gan Sefydliad Iechyd y Byd pe bai'r holl fesurau lliniaru sŵn yn cael eu gweithredu.

O ganlyniad i sylwadau Gwasanaeth y Cyhoedd, argymhellwyd cynnwys amod yn cyfeirio at gydymffurfio gyda chynnwys yr asesiad sŵn ac yr asesiad golau. 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 trafnidiaeth.
- Bio- CNG wedi'i gymeradwyo gan yr Adran Drafnidiaeth 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 gyfwerthedd Co2; 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 derbyn bod y safle wedi ei gydnabod fel safle diwydiannol
- Bod pryderon sŵn, goleuo ac arogleuo wedi eu hamlygu
- Ei fod yn derbyn eglurhad yr ymgeisydd dros ddefnydd y llain benodol yma ar gyfer y bwriad

ch) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatâu y cais

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

- Bod camau lliniaru wedi eu gosod ar gyfer materion sŵn a golau
- Bod y safle wedi ei glustnodi fel safle diwydiannol

PENDERFYNIAD: Caniatáu gydag amodau

- 1. 5 mlynedd**
- 2. Unol a'r cynlluniau**
- 3. Cwblhau'r fynedfa yn unol â'r cynlluniau**
- 4. Dim lorïau yn parcio dros nos**
- 5. Cynllun tirweddu**
- 6. Cydymffurfio a chynllun goleuo**
- 7. Dwr Cymru**
- 8. Cwblhau yn unol â gofynion asesiad sŵn ac asesiad golau**

Nodiadau

- **Priffyrdd**
- **SUDS**

7.3 CAIS RHIF C21/0734/46/LLTyddyn 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 oedd yn amlygu manylion tirweddu ychwanegol.

Roedd rhai o'r Aelodau wedi ymweld â'r safle 10/06/22. Nodwyd bod yr ymgeisydd wedi parcio car a charafan yn y cae i geisio amlygu'r effaith.

- a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio bod gohiriad i benderfyniad ar y cais wedi ei wneud ym mhwyllgor Ebrill 2022 er mwyn cynnal ymweliad safle gan aelodau'r Pwyllgor.

Eglurwyd bod y safle wedi ei leoli y tu allan i unrhyw ffin ddatblygu mewn safle agored yng nghefn gwlad gyda'r daliad presennol yn cynnwys tŷ annedd, iard fferm ac adeiladau cysylltiol a ffordd gyhoeddus dosbarth 3 yn rhedeg heibio'r safle gan wahanu'r iard a safle mynediad y safle carafanau arfaethedig oddi wrth yr annedd dŷ gerllaw. Ategwyd bod y safle a'r ardal gyfagos o fewn dynodiad Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Llŷn yn ogystal â Thirlun o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llŷn ac Enlli.

Nodwyd, gan mai safle ar gyfer carafanau teithiol oedd yn destun y cais yma, bod rhaid ei ystyried o dan bolisi TWR 5 y CDLI sy'n gosod cyfres o feini prawf ar gyfer caniatáu datblygiadau o'r fath. Ategydd 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.

Er yn derbyn bod cynllun plannu a thirweddu wedi ei gyflwyno gan yr ymgyeysdd, roedd y swyddogion yn parhau i argymhell gwrthod y cais am nad oedd y safle wedi ei guddio'n dda gan nodweddion presennol y dirwedd ac nad yw'r safle mewn lleoliad lle gellid cydweddu'r unedau teithiol yn hawdd. Oherwydd hyn, ystyriwyd byddai'r datblygiad yn cael effaith sylweddol arwyddocaol a niweidiol ar fwynderau gweledol yr ardal leol ac ni ystyriwyd y byddai'r bwriad yn gwarchod a gwella Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Llŷn. Ystyriwyd fod y bwriad yn groes i faen prawf 1 o bolisi TWR 5, a pholisïau PS19 a AMG 1 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 mabwysiadwyd 31 Gorffennaf 2017.

- 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 ddirdynol ac argyfyngus gyda stoc tai lleol o bob maint a dyluniad yn prysur gael ei brynu gan gyflenwyr sydd yn gofyn am dai gwyliau - AirBnB. 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 lleol 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 Air BAB a chyffelyb yn lleihau.

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

- Bod ymgynghoriad eang wedi ei gynnal.
- Dim gwrthwynebiad wedi ei gyflwyno gan CNC, Cyngor Cymuned, Uned Trafnidaieth na AHNE
- Bod angen ystyried yn ofalus y balans rhwng effaith ar y dirwedd a hybu economi leol – cynllun sgrinio wedi ei gyflwyno i liniaru effaith a bod yr ymgeisydd wedi ymrwymo i'r cynllun sgrinio
- Dim un llythyr / gohebiaeth wedi ei dderbyn yn gwrthwynebu'r cais
- Deiseb wedi ei lofnodi gan dros 300 yn gefnogol i'r cais
- Rhaid cefnogi teulu lleol i aros yn eu cymuned a'u hannog yn eu bwriad i sefydlu busnes. Arall gyfeirio yw'r unig opsiwn yn wyneb cynnydd mewn costau amaethu
- Un corff yn gwrthwynebu gydag un rheswm dros wrthod – y byddai'r bwriad yn creu effaith sywleddol arwyddocaol a niweidiol ar y dirwedd

- Bod modd dadleu y byddai'r cynllun sgrinio yn gwella'r dirwedd - y safle, y fferm yn daclus a'r dirwedd yn cael ei gwarchod
- Bydd cloddiau, coed a gwrychoedd yn cael eu plannu i wrthsefyll tywydd garw a hynny wedi i'r ymgeisydd ganfod barn arbenigwr rhyngwladol yn y maes
- Bydd unrhyw blanhigyn sydd yn gwrthod gwreiddio yn cael ei ail blannu
- Bod cais am safle carafanau teithiol mwy amlwg wedi ei ganiatáu
- Bydd deiliaid Tyddyn Isaf yn sgrinio'r safle gan sicrhau bydd y carafanu yn cael eu cuddio yn dda
- Yn gefnogol i ganiatáu'r cais

ch) Cynigiwyd ac eiliwyd gwrthod y cais yn unol a'r argymhelliad

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

- Mater o farn fyddai gwrthod – CNC ac AHNE yn gefnogol
- Sylwadau'r arbenigwr coed yn synhwyrol – rhaid cydnabod ei arbenigedd
- Angen cefnogi trigolion lleol a'u cadw yn lleol
- Bod y safle yn daclus iawn
- Safleoedd tebyg yn yr un ardal – pam gwahaniaethu?
- Bod y cynllun tirweddu a phlannu yn un da
- Bod y cais yn cwrdd gyda 6 o'r 7 maen prawf priodol a bod tystiolaeth wedi ei gyflwyno fel ymateb i'r elfen effaith ar y dirwedd
- Byddai'r cynllun plannu yn gwella bioamrywiaeth yr ardal
- Y teulu yn cynnig busnes cynaliadwy a chymunedol fel sydd ei angen
- Bod nifer o feysydd carafanau yn yr ardal - byddai'r cais yma yn cyfrannu at effaith gronol datblygiadau carafanau teithiol
- Bod Dwyfor yn boddhi dan garafanau – bod dros 10,000 o rai sefydlog heb son am rai teithiol!

dd) Pleidleisiwyd ar y cynnig.

Disgynnodd y cynnig

e) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu y cais yn groes i'r argymhelliad yn ddarostyngedig ar ofynion y cynllun tirlunio ac amodau sylfaenol

Mewn ymateb i'r cynnig amlygodd y Pennaeth Cynorthwyol y byddai rhaid cyfeirio y cais i gyfnod cnoi cil. Yr AHNE, fel Parc Cenedlaethol gyda statws sydd angen ei warchod. Prif amcan dynodi AHNE yw gwarchod a gwella harddwch naturiol y dirwedd. Byddai rhai blynyddoedd yn mynd heibio cyn i'r cynllun plannu arfaethedig afael ac felly'r cais yn groes i'r amcan o warchod y dirwedd.

PENDERFYNWYD: Caniatáu y cais, yn groes i'r argymhelliad, yn ddarostyngedig ar ofynion y cynllun tirlunio ac amodau sylfaenol

Cyfeiriwyd y cais i gyfnod cnoi cil

7.4 CAIS RHIF C20/0870/45/LL Tir ger Ysgubor Wen, Pwllheli, LL53 5UB

Codi pum tŷ ynghyd a mynedfa, parcio a thirlunio

- a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio bod y cais wedi ei gyflwyno i'r pwyllgor Cynllunio yn wreiddiol ar 21/06/21 pryd y penderfynwyd ei ganiatáu yn ddarostyngedig ar bennu disgownt priodol ar gyfer cyfyngu gwerth dau dŷ fforddiadwy a chwblhau cytundeb 106 i sicrhau fod y ddau dŷ yn rhai fforddiadwy ar gyfer angen lleol. Ategwyd bod trafodaethau helaeth wedi eu cynnal rhwng swyddogion a'r ymgeisydd ers penderfyniad y pwyllgor ac o ganlyniad i gyflwyno tystiolaeth ariannol manwl, daethpwyd i'r amlwg y byddai'n anhyfyw cynnwys dau dŷ fforddiadwy fel rhan o'r datblygiad.

Yn unol â phenderfyniad y pwyllgor i ganiatáu 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 cyraedd pobol sydd mewn angen o dŷ fforddiadwy canolradd. Yn dilyn hyn, derbyniwyd gwrthwynebiad i'r disgownt gan yr ymgeisydd gan fyddai disgownt mor uchel yn effeithio hyfywedd y cynllun yn ei gyfanrwydd.

Eglurwyd bod 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 polisiâu a'r cynghor perthnasol, mae'r elfen fforddiadwy yn yr achos yma yn adlewyrchu nifer yr unedau fforddiadwy yng nghyd destun casgliadau'r asesiad. O ganlyniad, gwnaed penderfyniad i dderbyn un tŷ 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) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr Aelod Lleol y sylwadau canlynol:
- Nad oedd llawer o newid i'r cais gwreiddiol a'i bod yn barod i gefnogi'r cynllun
 - Er pryderon carthffosiaeth gan drigolion, cafwyd ymateb derbyniol
 - Bod argyfwng tai ym Mhwlheli ac angen am dai fforddiadwy
 - Bod angen y tai cywir yn y lle cywir
 - Angen ystyried safbwynt y datblygwr – cwmni adeiladu lleol sydd yn datblygu yma – Cymro Lleol yn cyflogi yn lleol ac felly yn gefnogol i hyn
 - Nid yw'r cynllun yn hyfyw - y system yn methu - angen adolygiad o'r broses
 - Pryder nad oes datganiad iaith wedi ei gynnwys oherwydd bod y safle o fewn y ffin datblygu ac ystyriaeth eisoes wedi ei roi i'r safle wrth sefydlu'r Cynllun. Angen adroddiad mwy diweddar – y sefyllfa a ffactorau yn newid yn aml
- c) Cynigwyd ac eiliwyd caniatáu y cais
- d) Mewn ymateb i gwestiwn ynglŷn a ffigwr dangosol ar gyfer clwstwr Pwllheli ac os yw'r ddarpariaeth tai dangosol i Bwllheli dros gyfnod y Cynllun wedi ei gyflawni, amlygodd y Rheolwr Cynllunio y byddai'r datblygiad yma yn mynd y tu hwnt i lefel cyflenwad dangosol y dref ond bod 3 tŷ ar y safle eisoes wedi eu cymeradwyo, ac felly y cynnydd o 2 uned byw ychwanegol yn dderbyniol yn yr achos yma. Mewn ymateb i gwestiwn ategol os yw ardal tu allan i Bwllheli yn cael ei ystyried, nodwyd nad oedd cyfiawnhad dros ystyried yr ardal ehangach.

PENDERFYNWYD: Caniatáu'r cais yn ddarostyngedig i amodau a chwblhau cytundeb 106 i sicrhau darpariaeth o un tŷ fforddiadwy:

1. Amser
2. Cydymffurfio gyda chynlluniau
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

7.5 CAIS RHIF CAIS RHIF C21/1183/09/LLTir Ger Mor Awelon, Tywyn, LL36 9HG

Adeiladu un annedd

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

- a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio mai cais llawn ydoedd ar gyfer adeiladu tŷ annedd (3 ystafell wely) o ddyluniad deulawr yn bennaf ond fyddai'n cynnwys storfa gardd o dan ran o'r tŷ arfaethedig (fyddai'n gwneud y rhan hynny yn dri llawr) ar dir ger Môr Awelon, Ffordd Brynhyfryd, Tywyn.

Cyflwynwyd fel rhan o'r cais Ddatganiad Iaith Gymraeg, Datganiad Dyluniad a Mynediad, Datganiad Cynllunio, Asesiad Ecolegol Cychwynnol a llythyr o gyfiawnhad pellach am dŷ ar y safle sydd yn gorwedd yng nghefn gwlad ond yn union gerllaw ffin ddatblygu Tywyn. Ategwyd bod y safle o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Dyffryn Dysynni gyda gwrychoedd o eithin yn bennaf ac ambell i goeden ar y ffin gyda'r ffordd ddosbarth 1 A493 ac Ysbyty Tywyn sydd yn adeilad rhestredig Gradd II ar yr ochr arall.

Cyflwynwyd y cais i Bwyllgor ar gais y cyn aelod lleol Cyng. Mike Stevens

Eglurwyd bod mapiau ar gyfer Tywyn yn amlygu bod y safle yn gorwedd y tu allan i ffin ddatblygu'r ganolfan gwasanaeth lleol ac felly ystyriwyd bod y bwriad yn gyfystyr a chodi tŷ newydd yng nghefn gwlad. Nodwyd bod Polisi Strategol PS 17 - Strategaeth Aneddeleoedd yn ymwneud gyda dosbarthiad tai, o safbwynt safle yng nghefn gwlad agored yn nodi mai 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 gellid 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. Ystyriwyd nad oedd y cais presennol yn un am dŷ menter wledig ac felly y bwriad yn groes i Bolisi Strategol PS 17 a Pholisi PCYFF 1 ynghyd a Pholisi Cynllunio Cymru a NCT 6.

Yng nghyd -destun cyfiawnhau yr angen am dŷ fforddiadwy ar y safle, amlygwyd nad oedd yr ymgeiswyr wedi cael ei hasesu i fod mewn angen tŷ fforddiadwy, a bod maint yr eiddo yn sylweddol fwy na maint tŷ fforddiadwy. Yn ychwanegol, ac yn

niffyg prisiad o werth marchnad agored yr eiddo ni ellid sicrhau y byddai'r eiddo o bris fforddiadwy nag yn parhau yn fforddiadwy i'r dyfodol. Ni ystyriwyd 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 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 ac i gynnwys y Canllaw Cynllunio Ataoldo Tai Fforddiadwy.

Yn dilyn derbyn cynllun lleoliad a cynllun safle diwygiedig ynghyd a gwybodaeth ychwanegol am y lleiniau gwelededd, nodwyd bod rheswm gwrthod yn ymwneud a chreu mynediad newydd yn cael ei ddileu.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd asiant yr ymgeisydd y sylwadau canlynol:
- Bod yr eiddo yn un a fydd wedi ei hunan adeiladu
 - Yr ymgeiswyr yn lleol i Tywyn ac yn rhedeg buses llwyddiannus yn yr ardal ers dros 30 mlynedd
 - Eu safle busnes yn cynnig eiddo preswyl ar y safle, ond yr ymgeiswyr bellach eisiau ymddeol ac angen sefydlu cartref
 - Er bod yn berchen tŷ arall yn y dref, bod teulu eisoes yn byw ynddo
 - Bod prinder tai ar werth yn yr ardal a chyfleoedd hunan adeiladu
 - Bod cefnogaeth leol i hunan adeiladu sydd yn ymateb i'r angen
 - Bod y safle yn addas gyda chysylltiadau da
 - Y dyluniad yn addas a bod bwriad defnyddio deunyddiau lleol
 - Bod addasiadau i'r fynedfa ac i ail leoli mynedfa i'r llwybr cyhoeddus bellach yn dderbyniol
- c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr Aelod Lleol y sylwadau canlynol:
- Er yn Aelod Lleol, y cais wedi ei alw i mewn gan Aelod arall
 - Y safle tu allan i'r ffin datblygu ac felly dim yn cwrdd a'r polisi
 - Y bwriad yn groes i ofynion polisi TAI 16
 - Bod y safle i'w ystyried fel un i'w gynnwys wrth adolygu'r Polisi Cynllunio - y cais yn gynamserol
 - Pryderon wedi eu hamlygu yn y dref a nifer yn gwrthwynebu'r cais
 - Pryderon cychwynnol gyda'r mynediad, ond derbyn yr addasiadau
 - Er yr nodi 'angen' am dŷ – bod byngalo ar gael ar eu heiddo presennol
 - Yn cytuno gyda'r argymhelliad i wrthod y cais
- d) Cynigiwyd ac eiliwyd gwrthod y cais

PENDERFYNWYD: Gwrthod:-

- **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.**
- **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 y diffinnir 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.

7.6 CAIS RHIF C22/0038/22/LL Fferm Taldrwst Lôn Ddŵr, 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 ac adeilad pont i groesi'r cwrs dwr - Lon Tyddyn Agnes, Llanllyfni

- a) Awgrymodd y Pennaeth Cyfreithiol ohirio'r penderfyniad fel bod modd ymgynghori ymhellach gyda thrigolion cyfagos ac i gynnal ymweliad safle.

Ategodd y Pennaeth Cyfreithiol, mai priodol fyddai cynnal ymweliad safle

- b) Cynigiwyd ac eiliwyd gohirio a chynnal ymweliad safle.

PENDERFYNWYD: Gohirio a chynnal ymweliad safle

7.7 CAIS RHIF C21/1174/11/LL Arfordir Bae Hiracl, Bangor, LL57 1AD

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

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

- a) Amlygodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu bod sawl elfen i'r cais llawn yma ar gyfer adeiladu amddiffynfa llifogydd 550m o hyd yn ardal Hiracl ar gyrion arfordirol gogleddol Bangor a bod y cais yn cael ei gyflwyno gan fod Hiracl, yn hanesyddol, wedi bod mewn perygl o lifogydd o sawl ffynhonnell. Nodwyd bod yr amddiffynfeydd arfordirol presennol yn gyfyngedig a'r unig amddiffynfeydd ffurfiol yn yr ardal yw'r morglawdd presennol o gaergewyll dirywiedig. 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.

Ystyriwyd bod egwyddor y bwriad o ganiatáu'r cais yn dderbyniol ar sail ei effaith ar fwynderau gweledol, preswyl, bioamrywiaeth yn lleol a chenedlaethol ynghyd a materion trafnidiaeth ac y byddai adeiladu amddiffynfa llifogydd yn ardal Hiracl o'r ddinas yn ymateb yn bositif i'r gwendidau strwythurol sydd wedi eu hadnabod yn yr amddiffynfa bresennol.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr Aelod Lleol y sylwadau canlynol:
- Ei fod yn croesawu'r cynllun
 - Pryder gan rai trigolion o golli golygfa, ond yn welliant sylweddol o ran diogelwch i eraill
- c) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu y cais

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

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 Boddiodigolwch.
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 a 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.

7.8 CAIS RHIF C22/0239/15/LL Canolfan Ymwelwyr Mynydd 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

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr gan nodi bod Cyngor Cymuned yn cadarnhau bod ymgynghori hir wedi bod cyn cyflwyno'r cais ac nad oedd gan y Cyngor Cymuned wrthwynebiad i dynnu'r adeilad i lawr gan nad ydi'r cwmni yn cynnig dewis arall, ond bod cryn anfodlonrwydd ymhlith aelodau mai maes parcio sydd i'w greu wedyn ynghyd a safle bychan i ddigwyddiadau

- a) Amlygodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu bod y cais yn gais llawn 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. Rhennir y cais i sawl elfen wahanol sy'n cynnwys: -
- Dymchwel 2,932m² o arwynebedd llawr yr adeilad presennol ar wahân i 22m² o arwynebedd yr is-orsaf drydan.
 - Darparu maes parcio ar gyfer y cyhoedd a fyddai'n ychwanegu 110 lle cyn parcio ychwanegol i'r maes parcio gyfochrog presennol gan gynnwys 5 lle cyn 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.

Awgrymwyd mai prif ystyriaeth y cais oedd, a fyddai'r bwriad yn arwain at golli adnodd gymunedol. Nodwyd bod Polisi ISA 2 o'r CDLL yn datgan bydd y Cyngor yn gwrthsefyll colled neu newid defnydd cyfleuster cymunedol presennol drwy gydymffurfio gydag o leiaf un o feini prawf y polisi, yn benodol yma, mewn perthynas â chyfleuster sy'n cael ei redeg yn fasnachol (fel yn yr achos arbennig hwn). Rhaid bod tystiolaeth:

- **Nad yw'r defnydd presennol bellach yn hyfyw'n ariannol** – yr ymgeisydd wedi datgan bod y ganolfan ymwelwyr yn cael ei danddefnyddio ac yn rhy fawr i'r cyfleusterau oedd yn bodoli y tu fewn iddo a bod 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 y 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
- **Bod tystiolaeth o ymdrechion gwirioneddol i farchnata'r cyfleuster sydd wedi bod yn aflwyddiannus** - nid bwriad yr ymgeisydd yw 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 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.

Ategwyd bod posibilrwydd i'r ymgeisydd gyflwyno rhybudd i'r Cyngor, yn unol a gofynion Rhan 31 o'r Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganaiteir) i ddymchwel yr adeilad. Gyda'r ymgeisydd wedi dewid cyflwyno cais cynllunio i newid defnydd y safle, golygai hyn y byddai gwell rheolaeth dros y bwriad gan y Cyngor.

Nodwyd bod ystyriaethau eraill megis materion gweledol, preswyl, bioamrywiaeth a diogelwch ffyrdd yn dderbyniol. Ni ystyriwyd fod y bwriad yn groes i bolisiau lleol na chenedlaethol ac nad oedd unrhyw fater cynllunio perthnasol yn gorbwyso ystyriaethau'r polisïau. O ganlyniad, ystyriwyd fod y bwriad yn dderbyniol yn ddarostyngedig ar gynnwys amodau.

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

- Bod yr adeilad wedi ei adeiladu yn yr 80au cynnar ac wedi ei ddylunio a'i gynnig fel Neuadd Chwaraen i'r gymuned. Cafwyd gwrthwynebiad i hyn gan drigolion lleol ac felly crëwyd amgueddfa a chanolfan groeso
- Nid yw'r adeilad yn addas fel Canolfan – trethi busnes a chostau rhedeg uchel
- O ganlyniad i'r Clwy Traed a Genau yn 2003 dechreuodd y busnes golli arian ac ers hynny anodd oedd adfer colledion
- Ystyriwyd creu canolfan newydd ond gyda dyfodiad pandemig covid 2020, ni luniwyd cynllun.
- Erbyn hyn mae prif falfiau yn y chwarel angen eu hadnewyddu ac oherwydd y gwaith adnewyddu ni fydd modd cynnal ymweliadau i'r chwarel sydd felly yn golygu dim defnydd i'r Ganolfan Ymwelwyr
- Yn hytrach na gweld yr adeilad yn dirywio, y bwriad yw dymchwel a chreu maes parcio mewn ymateb i'r galw am lefydd parcio yn y pentref.

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

- Ei bod yn gwrthwynebu'r cais
- Siomedig bod yr adeilad yn wag a'r ymdrech tila sydd wedi ei wneud i geisio defnydd amgen o'r adeilad
- Nad yw creu maes parcio yn ymateb i'r angen lleol - byddai creu lle i 110 o geir yn creu argraff negyddol heb fuddiant nac elw i'r gymuned. Byddai hefyd yn cystadlu yn uniongyrchol gyda maes parcio cyfagos sydd yn fenter gymunedol
- Trafodaethau ar y gweill a syniadau newydd wedi eu cyflwyno – angen mwy o amser i drafod gyda cwmni digwyddiadau 'Always Aim High' a Tim Archub Mynydd
- Rhodd i'r gymuned oedd y bwriad gwreiddiol. Rhesymau ariannol sydd o fudd i'r cwmni sydd yn cael eu cyflwyno erbyn hyn
- Nid yw'r rhy hwyr i achub yr adeilad
- Cais i ohirio'r penderfyniad er mwyn cael cynnal trafodaethau pellach

d) Cynigiwyd ac eiliwyd gohirio'r penderfyniad yn unol a chais yr Aelod Lleol

Mewn ymateb i'r cynnig, nododd y Pennaeth Cyfreithiol bod angen rheswm gwrthod ar sail materion cynllunio ac os am ohirio i ail gynnal trafodaethau bod rhaid gosod amserlen. Ategwyd hefyd y bydd rhaid ystyried apêl posib gan yr ymgeisydd am ddiffyg penderfyniad ac nad oedd dim yn atal yr ymgeisydd rhag rhoi rhybudd a dymchwel yr adeilad

dd) Cynigiwyd ac eiliwyd gohiro'r penderfyniad hyd Medi 2022 er mwyn caniatáu cyfle pellach i'r gymuned i drafod defnyddiau amgen o'r adeilad gyda'r ymgeisydd.

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

- Bod y rhesymau dros ddymchwel yr adeilad yn wan – nid yw cyflwr yr adeilad yn wael
- Rhodd i'r gymuned oedd bwriad yr adeilad yn y lle cyntaf – rhaid cadw at hyn a galluogi adnodd cymunedol
- Nid oes angen lle parcio newydd – yn enwedig os oes un gerllaw yn cael ei redeg gan y gymuned
- Nifer o syniadau wedi eu cynnig gan y gymuned
- Cais i'r cwmni First Hydro / Engie gymryd sylw o'r angen am adnodd gymunedol
- A ddylid gwrthod y cais o ystyried nad oes angen maes parcio?

Mewn ymateb i gwestiwn ynglŷn a'r angen am ganiatâd cynllunio i ddymchwel yr adeilad, nododd y Pemaeth Cynorthwyol nad oes angen caniatâd i ddymchwel ond os am addasu i faes parcio bod rhaid cael caniatâd cynllunio.

PENDERFYNWYD: Gohirio hyd Medi 2022 er mwyn caniatáu cyfle pellach i drafod defnyddiau amgen o'r adeilad

5.9 CAIS RHIF C21/1206/25/LL Tir gyferbyn a Bro Infryn, Glasinfryn

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

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

- a) Amlygodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu mai cais llawn ydoedd ar gyfer codi 6 tŷ deulawr ac un tŷ un llawr fforddiadwy ynghyd a gwaith cysylltiedig ar ddiwedd cul-de-sac o fewn Stad Bro Infryn ar gyrion dwyreiniol pentref Glasinfryn ar lecyn o dir gwyrdd gwastad. Rhennir y 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 lofft (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 storfeydd biniau a storio o fewn gerddi'r tai.
 - Gwaith tirweddu.

Eglurwyd bod trafodaethau wedi eu cynnal rhwng yr ymgeisydd, y cynghorydd lleol blaenorol, y Cyng Menna Baines, ynghyd a nifer o drigolion y stad. O ganlyniad, diwygiwyd y cais i ddarparu llecynnau parcio ychwanegol ar ffurf encil fannau ar ymylon gogleddol a deheuol y llecyn lawnt sydd wedi ei leoli yng nghanol y stad.

Ystyriwyd bod egwyddor y bwriad yn dderbyniol ar sail cyflenwad tai dangosol, cymysgedd tai a'r angen i gwrdd â chyfarch yr angen am y math yma o dai yn yr ardal leol. Nodwyd bod ystyriaethau cynllunio megis mwynderau preswyl gweledol, diogelwch ffyrdd, bioamrywiaeth a materion ieithyddol yn dderbyniol. Ni ystyriwyd fod y bwriad yn groes i bolisiâu lleol na chenedlaethol ac nad oedd unrhyw fater arall cynllunio perthnasol yn gorbwyso'r ystyriaethau polisi. I'r perwyl yma, ystyriwyd bod y bwriad yn dderbyniol yn ddarostyngedig ar gynnwys yr amodau.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr ymgeisydd y sylwadau canlynol:
- Bod y cais yn cael ei gyflwyno gan Adra (Cymdeithas Dai leol) ar gyfer codi 6 tŷ deulawr a 1 bynglo - yr holl unedau yn dai fforddiadwy ac yn cynnwys cymysgedd o dai rhent canolradd a thai rhent cymdeithasol.
 - Bod trafodaethau pre-ap wedi eu cynnal gyda'r adran gynllunio i drafod egwyddor y bwriad ac i dderbyn adborth ar faterion cynllunio perthasol.

- Yn dilyn cyflwyno'r cais ac yn ystod cyfnod penderfynu'r cais , bu trafodaethau ychwanegol gyda'r cynghorydd lleol a rhywfaint o'r trigolion lleol i drafod rhywfaint o bryderon oedd ganddynt ar ol gweld manylion y cais.
- Un o'r pryderon a godwyd oedd parcio a'r pwysau oedd yn yr ardal am lefydd parcio. O ganlyniad i'r trafodaethau yma, cyflwynwyd diwygiadau i'r cynlluniau er mwyn darparu llefydd parcio ychwanegol ar ffin llecyn gwyrdd presennol gerllaw, fel a gytunwyd gyda'r Aelod Lleol a'r trigolion.
- Bod y trigolion eisiau sicrhau bod llwybr troed ar gael er mwyn darparu mynedfa i gefn tai 1 - 4 Bron Infryn - llwybr bellach wedi ei ddarparu fel rhan o'r cynlluniau arfaethedig.
- Gwnaed newidiadau i ddyluniad y bynglo er mwyn sicrhau ei fod yn addas ac yn cyfarch angen teulu penodol a fyddai yn ei feddiannu. Trafodaethau wedi bod rhwng Adra a'r Therapydd Galwadigaethol yn Derwen er mwyn sicrhau bod y dyluniad yn addas.
- Bod yr angen ar gyfer tai fforddiadwy yn lleol wedi ei gadarnhau yn Adroddiad Arolwg Anghenion Tai gan yr Hwylusydd Tai Gwledig. Uned Strategol Tai y Cyngor yn cytuno bod y cais yn cyfarch angen am dai yn yr ardal ac bod y cynllun wedi ei gynnwys mewn rhaglen i dderbyn grant tai cymdeithasol gan Llywodraeth Cymru.
- Bod adroddiad y swyddog yn cadarnhau bod egwyddor y bwriad yn dderbynniol a bod yr holl faterion cynllunio perthnasol eraill yn dderbynniol ynghyd a'r amodau a gynigir i'r ymgeisydd.
- Bod y bwriad yn darparu tai fforddiadwy sydd eu hangen i gyfarch angen lleol.

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

- Mai'r Cynghorydd Menna Baines oedd wedi bod yn rhan o'r trafodaethau ynglyn a gwelliannau'r cais cyn i'r ffiniau newydd ddod i rym Mai 2022
- Er bod dwy farn yn lleol am y bwriad, bod y cynllun yn estyniad taclus i'r stad bresennol
- Bod yr unedau yn fforddiadwy ac yn ymateb i'r angen lleol

ch) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu y cais

d) Mewn ymateb i gwestiwn ynglŷn ag agosatrwydd y stad, sydd yn un Gymraeg ei hiaith, at glwstwr tai dangosol Bangor, ar effaith y gall hyn gael ar y stad, cyfeiriodd y Pennaeth Cynorthwyol at sylwadau'r Uned Iaith. Nodwyd, er nad oedd angen Datganiad Iaith Gymraeg gyda'r cais gan fod digon o gyflenwad ar ôl ym mhentrefi clystyrau Gwynedd ar gyfer tai ychwanegol, bod datganiad ieithyddol wedi ei gyflwyno oedd yn dod i'r canlyniad y byddai'r bwriad, o'i ganiatáu, yn cael elfen o effaith positif ar yr iaith Gymraeg o ystyried y farchnad dai lleol. Byddai'r bwriad yn darparu 7 tŷ fforddiadwy ar gyfer cyfarch ag angen lleol yn bresennol ac i'r dyfodol ac ystyriwyd y 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.

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

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.
13. Sicrhau enw Cymraeg i'r tai a'r stad.

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.

Dechreuodd y cyfarfod am 13.00 a daeth i ben am 15:45

CADEIRYDD

Eitem 5.1

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/07/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Rhif: 1

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 â 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: 04/07/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

1. Disgrifiad:

- 1.1 Gohirwyd y cais ym Mhwyllgor Cynllunio mis Mehefin er mwyn gwybyddu un o'r gwrthwynebwyr sy'n dymuno siarad yn y Pwyllgor ynghyd a chynnal ymweliad safle.
- 1.2 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 trafnidiaeth 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.
- 1.3 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.
- 1.4 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.
- 1.5 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 gwlffertio er mwyn diogelu gwely'r afon.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/07/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- 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 Drafndiaeth.

1.6 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 ffos 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.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/07/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

2.2 Mae'r Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn rhoi dyletswydd ar y Cyngor i ymgymryd â 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: -**

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 **Polisïau 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 cyn-

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/07/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

chwarel 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.

- 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 - Caniatawyd 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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/07/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

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 fewnforio i'r safle ac a allforir o'r safle. Efallai y bydd adran ddraenio Cyngor Gwynedd yn rhinwedd eu swydd fel awdurdod llifogydd lleol arweiniol yn gallu rhoi cyngor ar unrhyw broblemau lleol mewn perthynas â chwlferi, gwaredu dŵr wyneb ac unrhyw berygl llifogydd 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 cronrus 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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/07/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

1 tŷ neu lle mae'r arwynebedd adeiladu gydag oblygiadau draenio yn 100m² neu fwy. Rhaid i systemau draenio fod wedi eu dylunio a'u hadeiladu yn unol â safonau gofynnol ar gyfer draenio cynaliadwy a gyhoeddwyd gan Weinidogion Cymru.

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

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

Rhoddwyd 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 trafnidiaeth 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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/07/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

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).

- 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 pholisïau penodol y CDLL neu bolisïau 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 polisïau perthnasol y CDLL ynghyd a pholisïau 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. Caniatwyd 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 lorïau 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 lorïau 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 ganiatwyd 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: 04/07/2022
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 concrid 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 tanseilio 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 nalgylch 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 trafnidiaeth drom yn achosi aflonyddwch sŵn. Mae ystyriaeth o'r cais cyfredol 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 trafnidiaeth a mynediad

- 5.9 Fel sydd wedi ei gyfeirio ato eisoes, cyflwynwyd y cais hwn yn dilyn trafodaethau gyda'r Uned Drafnidiaeth 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 lorïau mynd i mewn ac allan o safle'r cais heb achosi rhwystr sylweddol i ddefnyddwyr presennol y ffordd. Er bod

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/07/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

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.

- 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 ganolog 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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/07/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

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.

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 gorbwyso'r ystyriaethau polisi hyn. I'r perwyl yma ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol yn ddarostyngedig ar gynnwys yr amodau isod.

7. Argymhelliad:

- 7.1 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.



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)

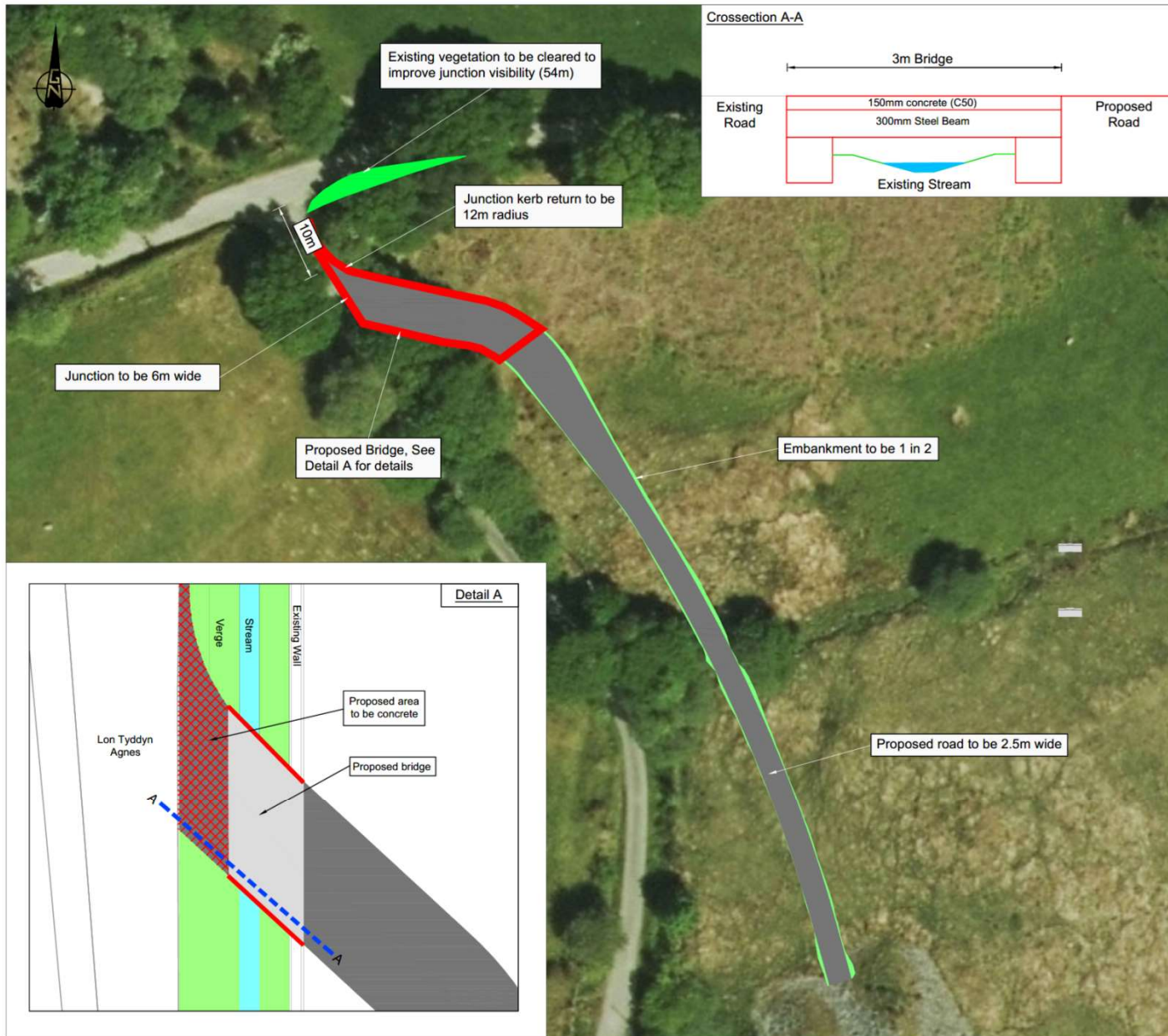
Lôn Tyddyn Agnes, Tonyrallt, Llanilyfni,

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

Postcode (nearest)

LL54 6RT

Site Location



Grid Reference

SH48111 52102

Grid Reference (6 figure)

SH481521

X (Easting), Y (Northing)

248111, 352102

Latitude, Longitude (decimal)

53.044550, -4.2671456

Latitude, Longitude (deg, min, sec)

53°02'40"N, 004°16'02"W

What3Words

wink.thatched.epic

Address (near)

Lon Tyddyn Agnes, Tanyralit, Llanfyllin,

Tal-y-cwm Gwynedd, Wales LL54 8RT

Postcode (nearest)

LL54 8RT

Derbyn

19.01.22

SCALE SHEET NUMBER

1:500

PLOT DATE

17/12/21

FILE NAME

FIGURE-08







Eitem 5.2

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/07/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Rhif: 2

Cais Rhif: C22/0200/14/DT

Dyddiad 20/04/2022
Cofrestru:

Math y Cais: Deiliad Ty

Cymuned: Caernarfon

Ward: Menai (Caernarfon)

Bwriad: Estyniad unllawr a deulawr, newidiadau mewnol ac ail fodelu eiddo presennol.

Lleoliad: Clegyr, 11 Cae Gwyn, Caernarfon, Gwynedd, LL55 1LL

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATAU GYDAG AMODAU

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/07/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais llawn yw hwn i adeiladu estyniad deulawr ochr ac estyniad cefn ynghyd â mân newidiadau i'r edrychiadau allanol i dy annedd presennol. Byddai'r estyniad deulawr yn mesur 11 medr o hyd ac 6 medr o led ac yn cynnwys ystafell fyw a storfa ar y llawr gwaelod gydag ystafell wely yn cynnwys en-suite ac ystafell newid ar y llawr cyntaf. Bydd drysau plyg wedi ei osod ar y drychiad blaen gyda'r drysau plyg y llawr cyntaf yn agor allan ar ardal o deras. Bydd yr estyniad cefn yn ymestyn 0.5 medr oddi wrth wal gefn yr eiddo ac yn codi i uchder o 4.5 medr i'r to fflat gan glymu mewn i do gefn yr eiddo. Byddai dyluniad yr estyniad yma yn cynnwys helaeth o wydr i'r drychiad gogleddol.
- 1.2 Mae'r eiddo yn dy ddeulawr gyda'r safle wedi lleoli ar blot gornel rhwng ffordd Menai a Cae Gwyn, Caernarfon. Mae anheddau sengl deulawr tebyg wedi lleoli at flaen a chefn ac i'r Gogledd Ddwyrain o'r safle gyda'r tŷ yn sefyll ar ben ei hun o fewn stad o dai gyda'r tai i'r cefn ar lefel uwch tra bod y tir ar anheddau i'r Gogledd ac ar hyd Ffordd Menai yn disgyn i lawr ac ar lefel is.
- 1.3 Mae'r safle wedi ei leoli o fewn ardal breswyl o fewn ffiniau Tref Caernarfon.
- 1.4 Mae'r cais hwn wedi ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio gan fod yr ymgeisydd wedi datgan perthynas teuluol agos i aelod etholedig.

2. Polisiâu Perthnasol:

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

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

PCYFF 1: Ffiniau datblygu

PCYFF 2: Meini prawf datblygu

PCYFF 3 : Dylunio a siapiau lle

PS 5: Datblygu cynaliadwy

PS 19: Gwarchod a Lle Bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol

TRA 2: Safonau parcio

TRA 4 : Rheoli ardrawiadau cludiant

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/07/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

2.4 Polisiau Cenedlaethol:

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11 - Chwefror 2021)

NCT 12 Dylunio (2016)

Canllaw Dylunio Gwynedd (2003)

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Nid oes hanes cynllunio yn berthnasol i'r safle hwn.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Cefnogi sylwadau'r uned bioamrywiaeth ar goeden TPO ac ystlumod. Fel arall dim gwrthwynebiad

Uned Drafnidiaeth: Nid oes gennym unrhyw wrthwynebiadau mewn egwyddor i'r cais hwn, fodd bynnag byddem yn gofyn am wybodaeth ychwanegol yn manylu y trefniant parcio sy'n dangos nifer priodol o lefydd i'r datblygiad.

Uned Coed: Nid yw'r goeden TPO bellach yn sefyll ar y safle.
Dim sylwadau coed.

Uned Bioamrywiaeth: Sylwadau 29-03-2022
Oherwydd y cofnodion ystlumod yn yr ardal, bydd angen i'r ymgeisydd darparu adroddiad arolwg Preliminary Roost Assessment (ystlumod) gan ecolegydd gymwys. Dylai'r adroddiad argymhell yr angen am unrhyw arolygon pellach, mesurau lliniaru yn ogystal â gwelliannau bioamrywiaeth briodol. Mae yna goeden TPO yn yr ardd.

Yn dilyn e-bost gan yr ymgeisydd derbyniwyd yr ymateb canlynol gan yr Uned Bioamrywiaeth ar y 31/03/2022:

Hapus i osod amod gwyliadwriaeth rhywogaethau gwarchodedig yn lle - angen rhoi stop i'r gwaith a rhoi wybod i CNC os caiff ystlum(od) ei ddarganfod. Angen gwelliannau bio - gosod blychau ystlumod ar yr adeilad.

TPO – dim sylw pellach.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/07/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daw'r cyfnod hysbysebu i ben ar 22/04/2022 a derbyniwyd yr ymateb canlynol: Nifer o geir yn parcio ar y ffordd cyfagos.

- Estyniad gormesol
- Y bwriad yn arwain at effeithiau colli golygfeydd ar gymdogion cyfagos.
- Dyluniad ddim yn gweddu gyda gweddill y strydlun.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'n ofynnol gwneud penderfyniadau ar geisiadau cynllunio yn unol â'r cynllun datblygu a fabwysiadwyd, oni bai bod ystyriaethau perthnasol eraill yn nodi fel arall. Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLL) yw'r 'Cynllun Datblygu' mabwysiedig yn yr achos yma. Mae'r safle o fewn ffin ddatblygu Canolfan Gwasanaeth Trefol Caernarfon fel y'i diffinnir gan y CDLL ac felly mae'r cais yn gyson gyda pholisi PCYFF 1 y CDLL. Mae Polisi PCYFF 3 hefyd yn caniatáu'r egwyddor o newidiadau i eiddo presennol. Mae'r egwyddor o godi estyniad ar y safle hwn felly yn dderbyniol yn ddarostyngedig i gyfres o feini prawf a'u trafodir mewn mwy o fanylder isod.

Lleoliad, Dyluniad ac Effaith Gweledol

- 5.2 Y prif bolisi sy'n ymwneud a'r agwedd hon yw Polisi PCYFF 3 y CDLL sy'n datgan bod disgwyl i bob cynnig arddangos dyluniad o ansawdd uchel sy'n rhoi llawn ystyriaeth i gyd-destun yr amgylchedd adeiledig o gwmpas.
- 5.3 Mae'r adeilad dan sylw mewn ardal o dai deulawr o faint eithaf swmpus ac o amrywiol ddyluniadau. Nid oes unrhyw ddyluniad penodol sy'n nodweddiadol o gymeriad y strydweidd. Wrth ystyried natur y tai ar hyd Ffordd Menai a Cae Gwyn, Caernarfon, ni chredir y byddai'r datblygiad hwn yn creu nodwedd anaddas o fewn ei gyd-destun trefol. Credir felly bod y dyluniad yn gweddu'n briodol gyda'i leoliad.
- 5.4 Wrth ystyried graddfa, dyluniad a deunyddiau'r estyniad, mi fydd peth cynnydd yn swmp yr adeilad ac yn newid rhywfaint ar ei gymeriad. Fodd bynnag nid oes rhinweddau pensaernïol arbennig i'r adeilad gwreiddiol ac wrth ystyried nad oes unrhyw batrwm adeiladu pendant i ddatblygiad yr ardal, fe gredir y byddai'r cynnig yn parchu cyd-destun adeiledig y safle ac yn gweddu gyda'r ardal o gwmpas.
- 5.5 Dangosir delweddau cychwynnol yr edrychiadau allanol yn gymysgedd o rendr gwyn a chladin ar gyfer waliau'r eiddo gyda llechi ar y to. Credir byddai'r nodweddion hyn yn briodol ar gyfer y lleoliad ac fe ellid hefyd gosod amodau er sicrhau bydd y deunyddiau a ddefnyddir yn gweddu gyda gweddill y tŷ.
- 5.6 Wrth ystyried yr uchod, fe gredir felly bod y cynllun a gyflwynwyd, oherwydd ei raddfa, deunyddiau a dyluniad, yn gweddu'n briodol gyda'r eiddo presennol ac felly yn cydymffurfio gydag anghenion polisi PCYFF 3.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/07/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Mwynderau preswyl

- 5.7 Mae Polisi PCYFF 2 y CDLI yn annog gwrthod cynhigion bydd yn cael effaith niweidiol

sylweddol ar fwynderau eiddo lleol. Mae'r safle wedi lleoli yng nghanol ardal breswyl rhwng Ffordd Menai a Cae Gwyn, Caernarfon gyda'r anheddau yma wedi ei osod ar lethr gyda'r tir yn disgyn i lawr yn raddol gyda golygfeydd tuag at y Fenai. Fel rhan o'r cais mae'r bwriad o adeiladu ardal o deras ar y llawr cyntaf ar yr edrychiad gogleddol sydd hefyd yn edrych tuag at gyfeiriad y Fenai. Mae oddeutu 18m rhwng wal cefn yr eiddo hwn a chefnau tai sydd ar hyd Ffordd Menai ac mae'r tai yma wedi lleoli ar lefelau sydd is i lawr y llethr. Gyda natur y tir ar osgo sy'n disgyn i lawr, mae lloriau daearol y tai yn uwch na chrib y toeau o'i blaenau ac felly yn edrych uwchben a thu hwnt i'r anheddau yma. Gyda'r eiddo presennol yn adeilad deulawr ac wrth ystyried natur drefol y safle a'r rhyng-weledd sydd eisoes yn bodoli rhwng y tai a'r gerddi'n lleol, ni chredir bydd yr estyniad deulawr yn cael niwed arwyddocaol ychwanegol ar breifatrwydd cymdogion Ffordd Menai.

- 5.8 Mynegwyd pryder gan gymydog y byddai'r estyniad newydd yn arwain at golled ar olygfeydd preifat ar anheddau Cae Gwyn. Nid yw colli golygfa yn ei hun yn ystyriaeth cynllunio faterol ond gan ystyried natur deulawr sydd eisoes yn bodoli ar y safle ni chredir byddai'r estyniad ar ben dwyreiniol yr eiddo yn creu niwed arwyddocaol i fwynderau anheddau sydd ar ochr arall y ffordd Cae Gwyn ac sydd wedi lleoli uwch i fyny gyda golygfeydd dros a thu hwnt y safle yma.

- 5.9 Yn seiliedig ar yr asesiad uchod, ni chredir y byddai niwed arwyddocaol ychwanegol i fwynderau cymdogion, na'r ardal yn gyffredinol, yn deillio o'r datblygiad hwn ac felly mae'r cynnig yn dderbyniol dan bolisi PCYFF 2 y CDLI.

Materion trafnidiaeth a mynediad

- 5.10 Derbyniwyd sylwadau yn codi pryder am gerbyd yn parcio ar y ffordd gyfagos a llefydd digonol i barcio ar y safle. Wedi ymweld ar safle, mae yn amlwg bod digonedd o le o fewn cwrtill yr eiddo i wasanaethu'r eiddo pe byddai'r estyniad yn cael ei ganiatáu. Ni ddylai'r bwriad ychwanegu at y nifer o geir sy'n parcio ar y lon stad ac o ganlyniad ni ragwelir bydd y bwriad yn achosi effaith mwynderol annerbyniol ar fwynderau preswyl cymdogion.

- 5.11 Ar sail hyn mae'r cynnig yn dderbyniol dan bolisi TRA 2 y CDLI fel y mae'n ymwneud a safonau parcio.

Materion Bioamrywiaeth

- 5.12 Derbyniwyd sylwadau gan yr uned Bioamrywiaeth yn nodi nid oes angen am Asesiad Clwydo Rhagarweiniol (PRA) ac nid oes coeden sy'n destun Gorchymyn Gwarchod Coed ar y safle a gosodir nodyn ddiogelu rhywogaethau gwarchodedig ar unrhyw ganiatâd i'r perwyl hwnnw. Mae'r bwriad yn dderbyniol dan ofynion Polisi PS 19 y CDLI.

6. Casgliadau:

- 6.1 Wedi asesu'r cais yn erbyn gofynion y polisiâu perthnasol ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o agwedd mwynderau gweledol, mwynderau cyffredinol a threfniant parcio. Ar sail yr uchod gellir caniatáu'r cais yn unol â'r amodau cynllunio isod.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/07/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatáu – amodau

1. Cychwyn o fewn 5 mlynedd.
2. Unol a'r cynlluniau
3. Llechi to
4. Deunyddiau i weddu.

Nodyn: I ddiogelu rhywogaethau gwarchodedig – ystlumod

Tud. 46



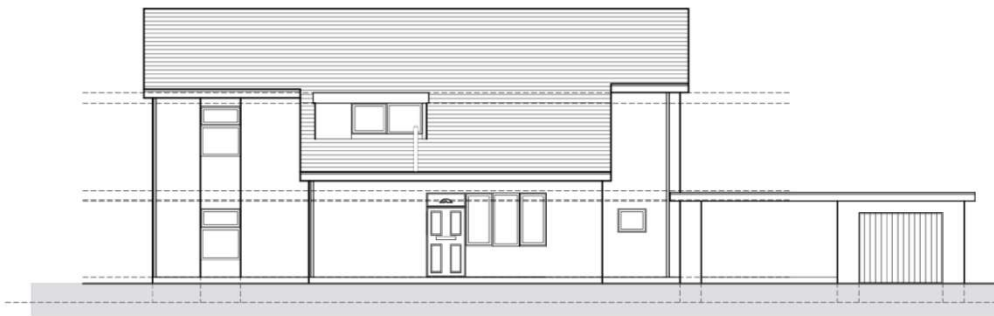
Location Plan
1:250 @ A3



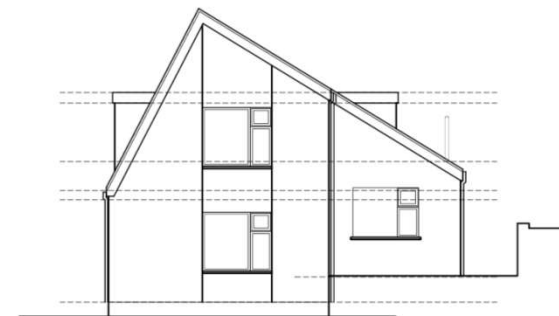
Location Plan
1:1250 @ A3



11 Caer Gwyn Caernarfon, Gwynedd LL55 1LL		Job No. 22_008	Rev.
		Dwg No. AL(90)01	
Title Location Plan			
Date 11/02/2022	Drawn WS	Scale 1:250 & 1:1250 @ A3	
		Architects · Town planners Environmental & Urban design	
10th Fl, Conquest Business Park, Porth Road, Caernarfon, Gwynedd, LL55 1LL		www.cynllunio.co.uk tel 01262 264510	



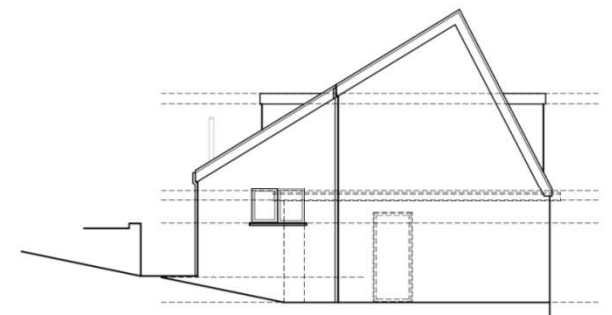
Existing Front Elevation
1:100@ A3



Existing Left Side Elevation
1:100@ A3

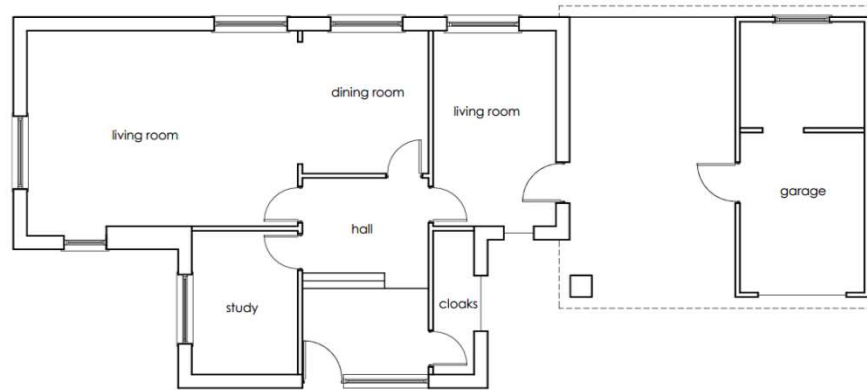


Existing Rear Elevation
1:100 @ A3

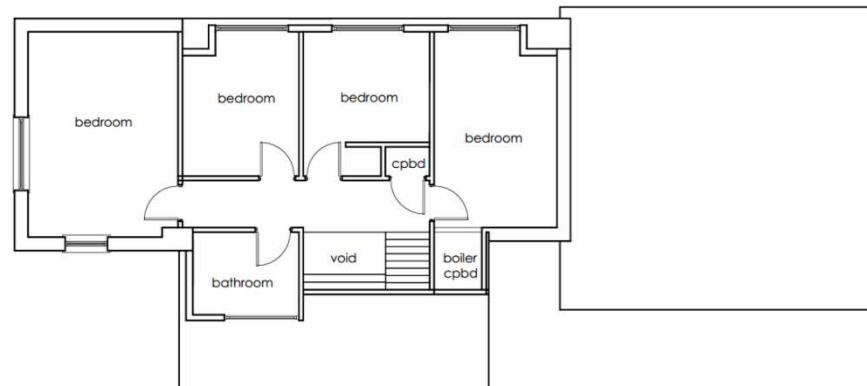


Existing Right Side Elevation
1:100@ A3

11 Cae Gwyn Caernarfon, Gwynedd LL55 1LL		22_008 Dwg No. AL(0)02	Rev.
Title Existing Elevations			
Date 11/02/2022	Drawn	Scale 1:100@A3	
CJ Architects Environmental & Urban design		Town planners	
2021A, Llangollen Business Park, Preston Road, Caernarfon, LL55 1LL		www.cjarchitects.co.uk tel: 01261 336110	



Existing Ground Floor Plan
1:100@ A3

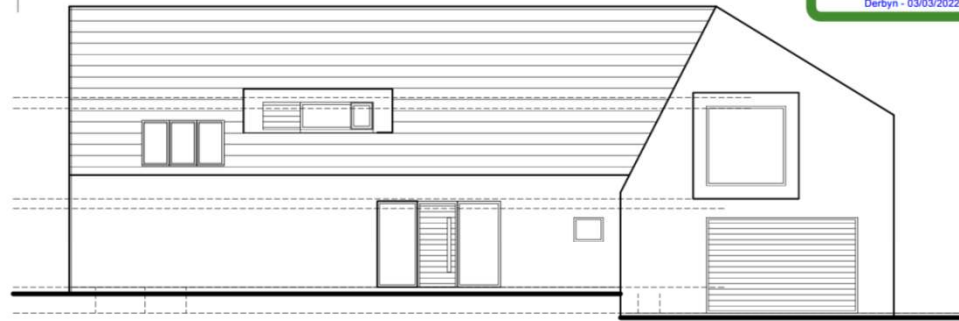


Existing First Floor Plan
1:100 @ A3

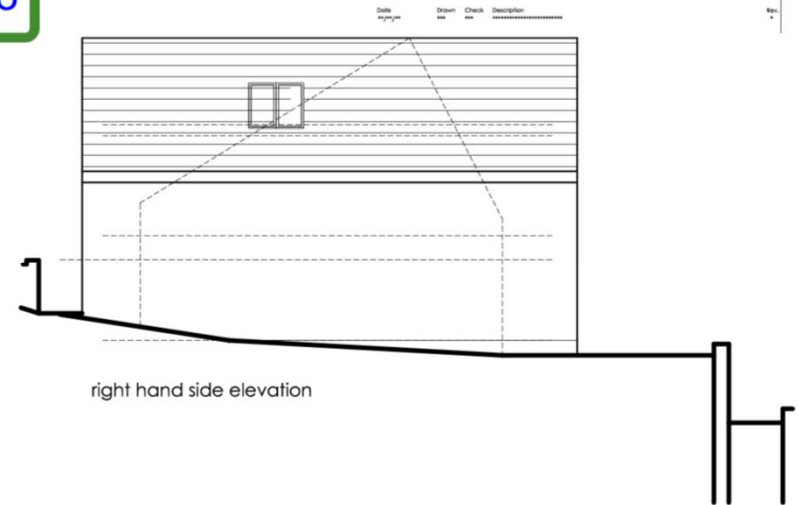
11 Coe Gwyn Caernarfon, Gwynedd LL55 1LL		Job No. 22_008 DWG No. AL(0)01	Rev.
Title Existing Ground and First Floor Plan			
Date 11/02/2022	Drawn	Scale 1:100@A3	
 Architects · Town planners Environmental & Urban design			
Unit 16, Compass Business Park, Pacific Road, Caernarfon, Gwynedd, LL55 1LL		www.cjarchitects.co.uk Tel: 01262 304310	

Cynllunio

Derbyn - 03/03/2022



front elevation



right hand side elevation

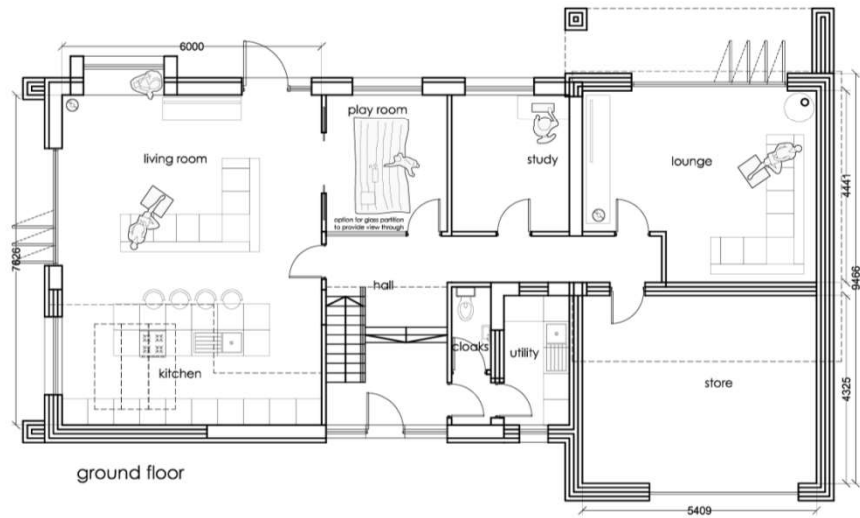
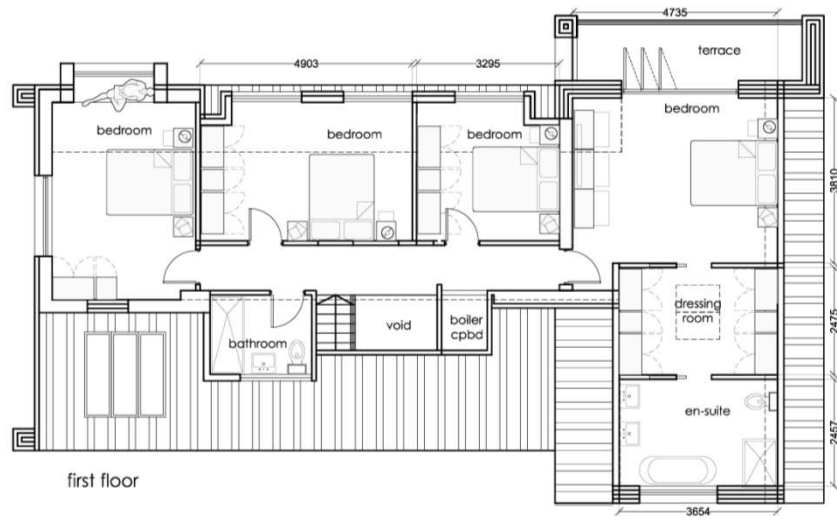


rear elevation



left hand side elevation

11, Cae Gwyn Caernarfon, Gwynedd LL55 1LL		Job No. 22_008	Rev. D
Proposed Elevations		Dwg No. AL(00)06	
Date 11/02/2022	Drawn WS	Scale 1:100@A3	
 Architects Environmental Town planners & Urban design		Unit 14, Caeleis Business Park, Pwllheli Road, Caernarfon, Gwynedd, LL55 2JF Tel: 01262 204570	

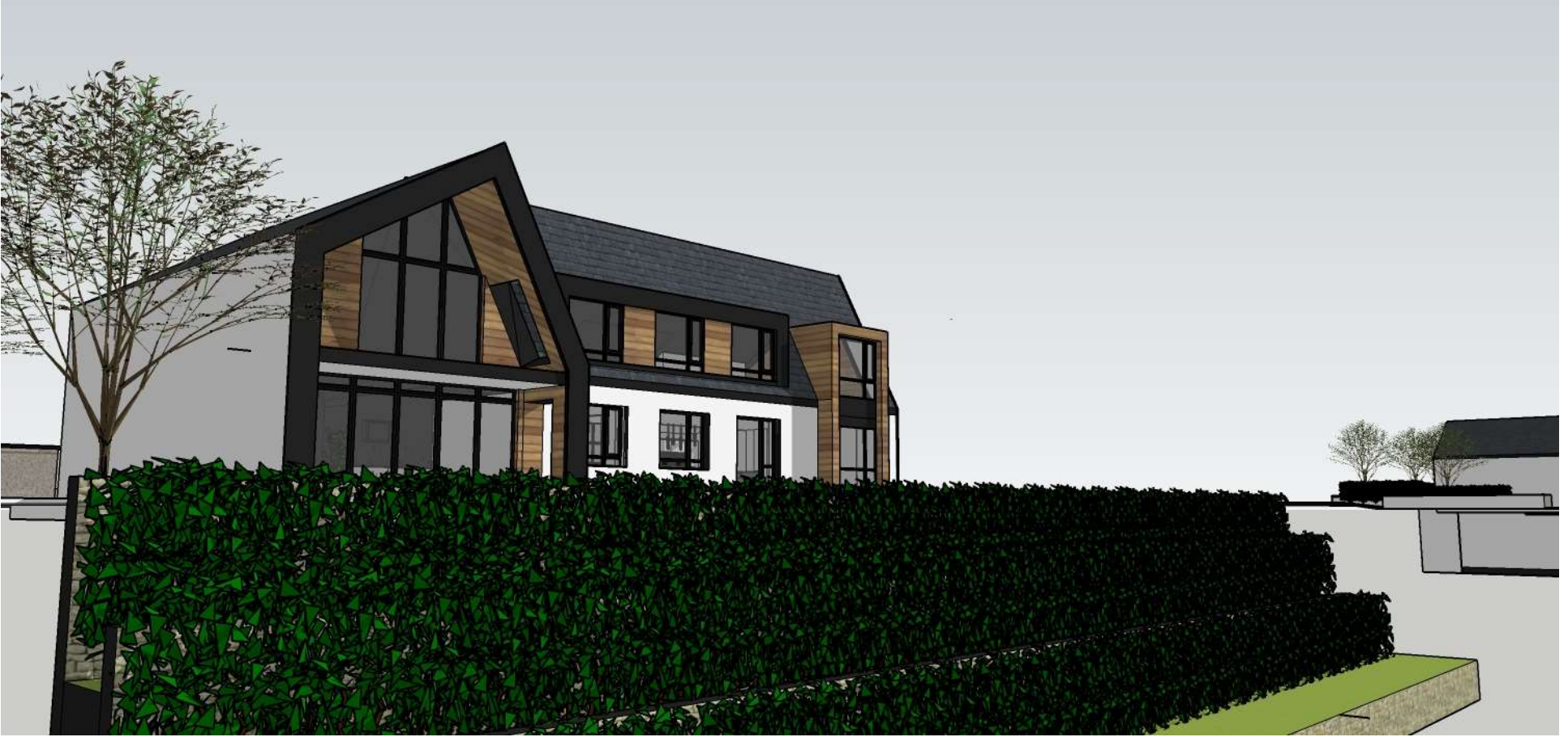


11 Cae Gwyn Caernarfon, Gwynedd LL55 1LL		Job No. 22_008	Rev.
Proposed Plans		Dwg No. AL(00)05	D
Date 11/02/2022	Drawn WS	Scale 1:100@A3	
 Architects Environmental & Urban design			
Unit 16, Gwynedd Business Park, Pwllheli Road, Caernarfon, LL55 1LL www.architectsenv.com tel: 01248 366210			































Eitem 5.3

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/07/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Rhif: 3

Cais Rhif: C22/0223/15/LL

Dyddiad 08/03/2022
Cofrestru:

Math y Cais: Llawn

Cymuned: Llanberis

Ward: Llanberis

Bwriad: Cais ar gyfer codi byngalo dormer, lledu'r fynedfa bresennol ynghyd a darparu llecynnau parcio (ail-gyflwyniad o gais a wrthodwyd o dan cyfeirnod C21/1140/15/LL)

Lleoliad: Y Berllan Ffordd Capel Coch, Llanberis, Caernarfon, Gwynedd, LL55 4SH

Crynodeb o'r Argymhelliad: GWRTHOD

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/07/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais llawn yw hwn ar gyfer codi tŷ deulawr newydd yng ngardd cefn yr eiddo a adnabyddir fel Y Berllan sydd wedi ei leoli yng nghanol pentref Llanberis. Mae'n ail-gyflwyniad o gais cyffelyb a wrthodwyd yn Ionawr, 2022 o dan gyfeirnod C21/1140/15/LL ac mae'r cais diweddaraf hwn wedi cael ei alw i fewn gan yr Aelod Lleol ar sail tybir bod y bwriad diwygiedig, erbyn hyn, yn dderbyniol ar sail risg llifogydd a dyluniad.
- 1.2 Yn fewnol, bydd y bwriad diweddaraf hwn yn darparu lolfâ, cegin, cyntedd, tŷ bach ac ystafell fwyta ar y llawr gwaelod gyda 2 lofft, storfeydd bychain ac ystafell ymolchi ar y llawr cyntaf. Yn allanol, bydd o wneuthuriad to llechi Cymreig naturiol, waliau wedi eu chwipio gyda cherrieg lleol gydag agoriadau UPVC lliw gwyn. Bydd yn mesur 8.8m o hyd (8m yn flaenorol), 6m o led (dim newid o'r cais blaenorol) gydag uchder o 5.9m i'r crib (6.1m yn flaenorol) ar lecyn o dir sydd oddeutu 0.03 ha mewn maint. Bydd y bwriad hefyd yn golygu lledu'r fynedfa bresennol gan ddarparu llecyn parcio i 2 gar a lle troi yn nhu blaen yr annedd. Bydd 2 le parcio ar gyfer Y Berllan rhwng yr annedd hwn a'r annedd arfaethedig mewn gwagle 5m o led gyda lle troi ar dalcen dwyreiniol Y Berllan.
- 1.3 Saif y safle oddi fewn i'r ffin datblygu ar gyfer Llanberis yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, 2017 (CDLL) ond nid yw wedi cael ei ddynodi ar gyfer unrhyw ddefnydd tir penodol. Mae hefyd wedi ei leoli oddi fewn i ardal breswyl sydd hefyd yn cynnwys gwestai, bwytaï a siopau ar hyd y Stryd Fawr. Cadarnhawyd gan Cyfoeth Naturiol Cymru (CNC), fel rhan o'r broses ymgynghori statudol, bod y safle wedi ei leoli o fewn Parth A Llifogydd o fewn Mapiau Cyngor Datblygiadau NCT 15 ac mae'r ddogfen Mapiau Llifogydd i Gynllunio CNC yn cadarnhau bod y safle yn agor i lifogydd o fewn Parth Llifogydd 3 (Afonydd). Saif y safle hefyd o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Dinorwig.
- 1.4 I gefnogi'r cais, cyflwynwyd Asesiad o Ganlyniadau Llifogydd er mwyn ymateb i bryderon risg llifogydd a godwyd yn y cais blaenorol.

2. Polisiâu Perthnasol:

- 2.1 Mae Adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a pharagraff 2.1.2 Polisi Cynllunio Cymru yn pwysleisio y dylid penderfynu ceisiadau yn unol â'r Cynllun Datblygu, oni bai bod ystyriaeth faterol cynllunio yn nodi fel arall. Mae ystyriaethau cynllunio yn cynnwys Polisi Cynllunio Cenedlaethol, a'r Cynllun Datblygu Lleol.
- 2.2 Mae'r Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn rhoi dyletswydd ar y Cyngor i ymgymryd â chymau rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r 7 amcan llesiant sydd o fewn y Ddeddf. Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu gynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015. Wrth ffurfio'r argymhelliad mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau.
- 2.3 **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 mabwysiadwyd 31 Gorffennaf 2017:**
ISA 1 : Darpariaeth isadeiledd.
PS 2: Isadeiledd a chyfraniadau gan ddatblygwyr.
PCYFF 1: Ffiniau Datblygu.
PCYFF 2: Meini prawf datblygu.
PCYFF 3 : Dylunio a siapiau lle.
PCYFF 4: Dylunio a thirwedd.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/07/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

PCYFF 5: Rheoli carbon.
PCYFF 6: Cadwraeth dŵr.
PS 5: Datblygu cynaliadwy.
PS 6: Lliniaru effeithiau newid hinsawdd ac addasu iddynt.
AMG 5: Cadwraeth bioamrywiaeth leol.
TRA 2: Safonau parcio.
TRA 4 : Rheoli ardrawiadau cludiant.
PS 17: Strategaeth aneddeuoedd..
TAI 2: Tai mewn canolfannau gwasanaeth lleol.
AT 1: Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y Byd a Thirweddau, Parciau a Gerddi Hanesyddol Cofrestredig.

2.4 **Polisiâu Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040.
Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11 - Chwefror 2021).
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016).
Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a Pherygl Llifogydd (2004).
Nodyn Cyngor Technegol 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol (2017).

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

3.1 Cais C21/1140/15/LL – codi byngalo dormer, lledu'r fynedfa bresennol ynghyd a darparu llecynnau parcio wedi ei gwrthod yn Ionawr, 2022 ar sail: -

- Ei osodiad, dyluniad a'i leoliad yn arwain at ymwithiad gormesol a niweidiol i fwynderau trigolion cyfagos ar sail aflonyddwch sŵn a chreu strwythur gormesol.
- Creu strwythur anghydnaws o fewn y strydlun lleol.
- Bwriad yn groes i ofynion Polisi ISA 1 a NCT 15 gan nad oedd Asesiad Canlyniadau Llifogydd wedi ei gyflwyno gyda'r cais.

3.2 Ymholiad cyn cyflwyno cais rhif Y21/0486 codi tŷ newydd - mewn ymateb i'r ymholiad mynegwyd pryder gan yr ACLL parthed effaith y fath fwriad ar fwynderau gweledol y strydlun ynghyd a'i effaith ar fwynderau preswyl deiliaid Y Berllan.

3.3 3/15/230C - codi tŷ wedi ei ganiatáu ym Mehefin, 1991 (y tŷ presennol, sef, Y Berllan).

3.4 3/15/230B - codi byngalo wedi ei ganiatáu ym Mawrth, 1991.

3.5 3/15/230A - codi 2 fyngalo wedi ei ganiatáu yn Hydref, 1990 yn groes i argymhelliad y swyddogion.

4. **Ymgynghoriadau:**

Cyngor Cymuned/Tref: Dim ymateb.

Uned Drafnidiaeth: Dim argymhelliad.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/07/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Cyfoeth Naturiol Cymru:

Mae gennym bryderon ynglŷn â'r cais fel y'i cyflwynwyd.

Fodd bynnag, rydym yn fodlon y gellir goresgyn y pryderon hyn os yw'r ddogfen a nodir isod wedi'i chynnwys yn yr amod cynlluniau a dogfennau cymeradwy ar yr hysbysiad penderfynu:

- *Flood Consequences Assessment. Phil Jones Consultancy.*

Perygl Llifogydd

Mae'r cais cynllunio yn cynnig datblygiad sy'n agored iawn i niwed. Mae safle'r cais o fewn Parth A y Map Cyngor Datblygu (MCD) a gynhwysir yn TAN15 (2004). Fodd bynnag, mae ein Map Llifogydd ar gyfer Cynllunio (MLlagC) yn nodi bod safle'r cais mewn perygl o lifogydd ac o fewn Parth Llifogydd 3 (Afonydd). Fel y cadarnhawyd yn y llythyr gan Lywodraeth Cymru dyddiedig 15 Rhagfyr 2021, mae gan Lywodraeth Cymru a CNC hyder yn yr MLlagC, sy'n cynrychioli gwybodaeth well a chyfredol na'r MCD.

Rydym wedi adolygu'r Asesiad o Ganlyniadau Llifogydd (AGLI) (Phil Jones Consultancy, Land at Y Berllan, Ffordd Capel Coch, Llanberis, LL55 4SH, dyddiedig Chwefror 2022) a gyflwynwyd i gefnogi'r cais. Mae'r AGLI wedi darparu gwybodaeth mewn perthynas â lefelau tir presennol y llain sy'n dangos bod y safle'n cael ei godi uwchben waliau pen y cwlfer a adeiladwyd yn ddiweddar o dan y Stryd Fawr.

Cafodd y cwlfer ei uwchraddio i wella trawsgludiad fel rhan o Gynllun Lliniaru Llifogydd i Lanberis yn dilyn llifogydd eang yn y dref yn ystod mis Tachwedd 2012. Derbynnir na ddioddefodd yr eiddo cyfagos Y Berllan unrhyw lifogydd mewnol yn ystod y digwyddiad hwn a gofnodir yn Adroddiad Ymchwiliad Bwyd Llanberis dyddiedig 22/11/2012.

Er nad oes unrhyw fodelu wedi'i wneud, mae lefelau presennol y tir yn golygu bod y perygl o lifogydd i'r eiddo yn annhebygol iawn. Fel mesurau lliniaru pellach, mae'r AGLI yn nodi y bwriedir codi lefel llawr gorffenedig (LLIG) yr eiddo 250mm arall uwchlaw lefelau presennol y ddaear. Rydym yn argymhell bod y LLIG yn cael eu ddangos yn glir ar y cynlluniau. Felly, mae'r AGLI yn dangos y gellid rheoli'r risgiau a'r canlyniadau i lefel dderbyniol.

Gan mai mater i'ch Awdurdod chi yw penderfynu a ellir rheoli risgiau a chanlyniadau llifogydd yn unol â TAN 15, rydym yn argymhell eich bod yn ystyried ymgynghori â chynghorwyr proffesiynol eraill ar faterion megis cynlluniau argyfwng, gweithdrefnau a mesurau i fynd i'r afael â difrod strwythurol a allai ddeillio o lifogydd. Sylwch, nid ydym fel arfer yn gwneud sylwadau ar gynlluniau a gweithdrefnau ymateb i argyfwng llifogydd sy'n cyd-fynd â chynigion datblygu nac yn caniatáu iddynt wneud hynny, gan nad ydym yn cyflawni'r rolau hyn yn ystod llifogydd. Byddai ein hymwneud yn ystod argyfwng

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/07/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

llifogydd yn cael ei gyfyngu i gyflwyno rhybuddion llifogydd i breswylwyr/defnyddwyr.

Materion eraill

Mae ein sylwadau uchod dim ond yn ymwneud yn benodol â materion ar ein rhestr wirio, Gwasanaeth Cyngtori ar Gynlluniau Datblygu: pynciau ymgynghori (Medi 2018), sydd i'w gweld ar ein gwefan. Nid ydym wedi ystyried yr effeithiau posibl ar faterion eraill ac ni ellir diystyru'r posibilrwydd y gallai'r datblygiad arfaethedig effeithio ar fuddiannau eraill. Atgoffwn yr ymgeisydd am y ffaith mai ei gyfrifoldeb ef yw sicrhau ei fod yn cael yr holl drwyddedau/caniatadau eraill sy'n berthnasol i'w ddatblygiad, yn ogystal â chaniatâd cynllunio.

Dŵr Cymru:

Amod safonol parthed gwaredu dŵr hwyneb o'r safle.

Uned Gwarchod y Cyhoedd:

Dim ymateb.

Ymgynghoriad Cyhoeddus:

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

- Agosatrwydd y tŷ i'r gwesty cyfagos.
- Ffenestri yng nghefn y tŷ yn golygu colli preifatrwydd a gor-edrych i mewn i'r gwesty cyfagos.
- Siomedig bod y bwriad yn golygu torri coed ffrwyth o berllan wreiddiol Plas Coch.

Derbyniwyd hefyd gohebiaeth yn cefnogi'r cais ar sail: -

- Mae'n amhosib i bobl leol prynu tai o fewn y pentref oherwydd eu prisiau uchel a'r unig ddewis yma yw adeiladu tŷ o'r newydd.
- Nid yw'r cynllun yn tarfu ar yr amgylchedd o'i gwmpas nag ychwaith cymdogion sydd yn byw yn agos at y safle.
- Bydd y tŷ ar gyfer person a theulu lleol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/07/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'r safle wedi ei leoli oddi fewn i'r ffin datblygu yn y CDLL ac yn unol â Pholisi PCYFF 1 bydd ceisiadau yn cael eu cymeradwyo y tu mewn i ffiniau datblygu yn unol â pholisïau eraill a'r cynigion yn y Cynllun, polisïau cynllunio cenedlaethol ac ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill.
- 5.2 Mae Llanberis wedi ei adnabod fel Canolfan Gwasanaeth Lleol ym Mholisi TAI 2 ac mae'r polisi yn cefnogi datblygiadau tai er mwyn cwrdd a Strategaeth y Cynllun drwy ddynodiadau tai a safleoedd ar hap addas o fewn y ffin datblygu wedi ei selio ar ddarpariaeth dangosol y Cynllun (Polisi PS 17). Yn yr achos yma, y ddarpariaeth dangosol i Llanberis yw 65 uned ac, i fyny i'r presennol, cwblhawyd 16 uned gyda safleoedd a chaniatâd iddynt yn gyfystyr a 12 uned. Felly, ar hyn o bryd, gellir cadarnhau bod digon o gapasiti yn bodoli o fewn y pentref ar gyfer unedau preswyl ychwanegol.
- 5.3 Er byddai'r cais yn dderbyniol ar sail capasiti, fodd, bynnag, ystyrir bod angen hefyd cydymffurfio gyda polisïau eraill perthnasol o fewn y CDLL yn unol a gofynion Polisi PCYFF 1 (ffiniau datblygu) ynghyd a gofynion Polisi PCYFF 2 (meini prawf datblygu) a thrafodir y rhain yn yr asesiad isod.

Mwynderau cyffredinol a preswyl

- 5.4 Mae Polisi PCYFF2 yn datgan gwrthodir cynigion os fyddent yn cael effaith andwyol sylweddol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol, defnyddiau tir neu eiddo arall neu nodweddion yr ardal leol oherwydd mwy o weithgareddau, aflonyddwch, dirgryniad, sŵn, llygredd golau neu ffurf eraill o lygredd ac aflonyddwch.
- 5.5 Lleolir y tŷ arfaethedig o fewn 5m i gefn yr annedd bresennol (Y Berllan) gyda'r cynlluniau yn dangos bydd y byngalo dormer 5.9m o uchder o'i gymharu ag uchder o 5m ar gyfer Y Berllan. Mae gan Y Berllan drws modurdy yn wynebu tu blaen safle'r cais ynghyd a nifer o ffenestri ar hyd ei edrychiad cefn sydd â golygfeydd uniongyrchol ar draws safle'r cais a ble mae gardd agored yn bodoli'n bresennol. Lleolir anheddau preswyl i'r de (1 i 5 Rhes Minafon) gyda'r brîf edrychiadau i'r gogledd, annedd a adnabyddir fel Eirianfa i'r gorllewin (cefn) y safle ynghyd a Gwesty Plas Coch. Lleolir gwyros uchel rhwng blaenau Teras Minafon a safle'r cais gyda wal garreg isel yn rhedeg rhwng cefn safle'r cais a chefnau Eirianfa a Phlas Coch. Er nad oes gan yr ACLL bryderon sylweddol ag effaith y bwriad ar fwynderau trigolion Teras Minafon nag ar ddeiliaid Eirianfa a Phlas Coch (er cydnabyddir byddai elfen o or-edrych i mewn i ffenestri cefn Gwesty Plas Coch), mae pryderon sylweddol parthed effaith andwyol byddai codi tŷ newydd yn ei gael ar fwynderau deiliaid Y Berllan yn enwedig ar sail agosatrwydd yr annedd newydd i Y Berllan, creu strwythur gormesol ynghyd a'r aflonyddwch sŵn cysylltiedig a fyddai'n deillio o'r tŷ newydd (lleiafswm yw'r lleihad ym maint, dyluniad a graddfa'r tŷ cyfredol hwn o'i gymharu â'r tŷ a wrthodwyd yn flaenorol).
- 5.6 Ystyrir byddai codi tŷ newydd 5.9m o uchder 5m i ffwrdd o'r annedd bresennol yn creu strwythur gormesol ar draul mwynderau deiliaid Y Berllan. Mae'r ffenestri sydd yng nghefn Y Berllan a golygfeydd agored a ddi-rhwystredig i'r ardd/cwrtill cefn ar ffurf lawnt wyrdd yn bresennol a chredir byddai codi annedd 5.9m o uchder ar ffurf talcen solat 8.8m o hyd yn creu mwgwd a strwythur gormesol i ddeiliaid Y Berllan a byddai'r 5m o wagle a ddynodwyd yn y cynlluniau a gyflwynwyd gyda'r cais yn cael ei gymryd i fyny gan lecynnu parcio ar gyfer cerbydau. Byddai hyn, yn ei dro, yn lleihau ar y gwagle rhwng yr annedd arfaethedig a chefn Y Berllan gan greu awyrgylch clawstroffobia.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/07/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- 5.7 Yn ychwanegol i'r annedd arfaethedig yn creu strwythur gormesol, credir yn ogystal byddai lleoli annedd newydd yn gyfagos i'r annedd bresennol yn tanseilio mwynderau deiliaid Y Berllan ar sail aflonyddwch swm a fyddai'n deillio o weithgareddau a thaclau sy'n gysylltiedig â bywyd modern a chyfoes ynghyd a symudiadau cerbydau i mewn ac allan o'r safle gan rannu'r un fynedfa. Rhagwelir byddai cyfuniad o'r ddwy elfen yma a all deillio o'r bwriad yn creu lefelau swm sylweddol uwch o'i gymharu â'r sefyllfa bresennol. I'r perwyl hwn, felly, credir byddai'r bwriad yn groes i ofynion Polisi PCYFF 2 ac y byddai caniatáu'r cais yn niweidio amodau byw deiliaid/meddianwyr Y Berllan.
- 5.8 Mae Polisi PCYFF 3 yn datgan bydd disgwyl i bob cynnig arddangos dyluniad o ansawdd uchel sy'n rhoi ystyriaeth lawn i gyd-destun yr amgylchedd naturiol, hanesyddol ac adeiledig ac sy'n cyfrannu at greu llefydd deniadol a chynaliadwy. Caniateir cynigion os ydynt yn ychwanegu at ac yn gwella cymeriad ac ymddangosiad y safle a'i bod yn parchu cyd-destun y safle a'i le yn y dirwedd leol. Mae polisiâu cynllunio cenedlaethol yn adlewyrchu'r amcanion hyn o fewn y dogfennau NCT 12: Dylunio (Pennod 4) a Pholisi Cynllunio Cymru, 2021. Mae'r polisiâu cenedlaethol yn datgan ei bod hi'n bwysig arfarnu'r cyd-destun lleol wrth ddelio a cheisiadau cynllunio a sut mae cynigion yn adlewyrchu gofynion polisiâu lleol. Mae arfarnu *cymeriad* yn golygu ystyried ffactorau fel graddfa (datblygiad mewn perthynas â'i amgylchedd), dwysedd (angen diogelu ansawdd bywyd), cynllun y datblygiad (sut mae'r datblygiad yn integreiddio yn ei amgylchedd) ynghyd ac ymddangosiad (dyluniad allanol).
- 5.9 Saif yr annedd bresennol (Y Berllan) o fewn cwrtel go sylweddol ei faint gyda llecyn agored mwynder yn nhu blaen yr annedd ynghyd a llecyn mwynder yn y cefn ac mae'r cynllun hwn (er wedi ei ddiwygio fel bod talcen y tŷ newydd rŵan yn wynebu blaen y safle yn hytrach na chefn Y Berllan fel yn flaenorol) yn creu toriad gweledol ar ffurf llecyn dymunol *gwyrdd* sy'n cyfrannu tuag at gymeriad y strydlun lleol o fewn, beth ellir ei ddisgrifio, ardal adeiledig. Byddai datblygu rhan amwynder cefn y safle drwy godi tŷ newydd arno yn tanseilio'r cymeriad hwn ac, o bosib, yn gyfystyr a gor-ddatblygiad o'r safle ei hun gan ystyried gosodiad y tŷ mor agos i'r annedd bresennol ynghyd a'r llecynnau parcio a throï cysylltiedig. Ystyrir bod y tŷ arfaethedig wedi ei ddylunio er mwyn ffitio cyfyngiadau'r safle heb feddwl am ei effaith ar fwynderau gweledol (a phreswyl) a'i osodiad o fewn y rhan yma o'r treflun. Byddai ei osodiad cyfochrog a'r Berllan ynghyd a chyfrannedd / maint y tŷ yn creu strwythur anghydnaws a lletchwith ei gymeriad ar draul mwynderau gweledol. I'r perwyl hwn, felly, credir bod y bwriad yn groes i ofynion Polisi PCYFF 3 o'r CDLL.
- 5.10 Er gwaethaf yr asesiad uchod, ni chredir byddai'r bwriad yn amharu'n sylweddol ar gymeriad nac integreidd dynodiant yr ardal ehangach fel Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Dinorwig gan CADW.

Materion Llifogydd

- 5.11 Mae Polisi ISA 1 yn datgan caniateir cynigion dim ond pan fo capasiti isadeiledd digonol yn bodoli neu lle gaiff ei ddarparu mewn modd amserol ac mae Polisi PS 5 a PS 6 yn cyfeirio at yr angen i liniaru effeithiau'r hinsawdd ac addasu iddynt. Yn ychwanegol i hyn, bydd rhaid i geisiadau gynnwys mesurau rheoli risg llifogydd ble'n briodol. Fel a nodwyd eisoes, saif y safle o fewn Parth A Llifogydd o fewn Mapiau Cyngor Datblygiadau NCT 15 cyfredol. Fel arfer, nid yw ceisiadau o fewn parth A angen Asesiad Canlyniadau Llifogydd oherwydd risg isel o lifogydd.
- 5.12 Nodir mai ystyriaeth ychwanegol sy'n faterol i geisiadau cynllunio cyfredol yw'r ddogfen drafft NCT 15: Datblygu, Llifogydd a Datblygiadau Arfordirol (Rhagfyr, 2021). Mae'r Mapiau Cyngor Datblygiadau'r ddogfen hon yn llawer mwy cyfredol na'r mapiau presennol ac mae yn dangos bod safle'r cais wedi ei leoli oddi fewn i Barth 3 Llifogydd. Mae Parth 3 yn cydnabod tiroedd sydd gyda'r risg uchaf o lifogi. Mae datblygiadau preswyl yn cael eu disgrifio fel *datblygiadau o dan fygythiad mawr* ac nid yw'r NCT drafft yn caniatáu y fath ddatblygiadau o fewn Parth 3 oherwydd y risg uchel o lifogydd i fywyd o afonydd a'r môr.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/07/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- 5.13 Mewn ymateb i'r gwrthodiad blaenorol a chynghor Cyfoeth Naturiol Cymru (CNC), cyflwynwyd Asesiad Canlyniad Llifogydd gyda'r cais. Mae'r asesiad yn dangos bod lefelau presennol y tir yn golygu byddai'r perygl o lifogydd i'r tŷ newydd yn annhebygol iawn gan hefyd gyfeirio at weithredu mesurau lliniaru. Ar sail yr asesiad nid oedd gan CNC gwrthwynebiad i'r bwriad.
- 5.14 Er bod y NCT 15 drafft yn ystyriaeth faterol i'r cais cyfredol hwn, rhaid ystyried effaith risg llifogydd o dan meini prawf y NCT presennol. Gan fod y safle o fewn Parth A Llifogydd, nid yw'r bwriad yn groes i gynnwys y NCT presennol. Trwy gyflwyno Asesiad Risg Canlyniad Llifogydd mae'r ymgeisydd wedi cymryd cynnwys y mapiau datblygu newydd mewn i ystyriaeth ond mae'r dystiolaeth yn dangos bod y risg yn isel ac mae hefyd modd i liniaru risgiau.
- 5.15 I'r perwyl hyn a chan ystyried yr asesiad uchod, credir bod yn bwriad yn dderbyniol ar sail y gallu i reoli risg llifogydd i ddeiliaid y tŷ arfaethedig. Ystyrir, felly, bod y cais diweddaraf hwn yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi ISA 1, PS 5 a PS6 a chynnwys y ddogfen cyfredol NCT 15: Datblygu a Pherygl Llifogydd (2004).

Materion trafnidiaeth a mynediad

- 5.16 Mewn ymateb i'r broses ymgynghori statudol, mae'r Uned Drafnidiaeth yn datgan nid ydynt yn bwriadu rhoi argymhelliad ar gyfer y bwriad diweddaraf hwn ar sail safonau parcio a diogelwch ffyrdd. Fodd bynnag, cyflwynwyd sylwadau gan yr Uned yn yr ymholiad cyn cyflwyno cais nol yn 2021 ble nodwyd byddai angen rhannu'r fynedfa bresennol ar gyfer yr annedd newydd gan ymestyn ychydig ar y fynedfa bresennol. Hefyd, byddai rhaid darparu 2 lecyn parcio ar gyfer y tŷ arfaethedig ynghyd a man troi o fewn y safle ac ni ellir amharu ar y trefniant hwn yn y dyfodol. Mae'r ymgeisydd wedi dangos llecyn parcio ar gyfer 2 gar o flaen yr annedd arfaethedig ynghyd a 2 lecyn parcio ar gyfer Y Berllan oddi fewn y safle ynghyd a lledu'r fynedfa bresennol.
- 5.17 Gan ystyried lleoliad a gosodiad y fynedfa estynedig, y ffaith bod mynedfa yn y rhan yma o'r ffordd eisoes yn bodoli a bod yr ymgeisydd wedi cydymffurfio a gofynion yr Uned Drafnidiaeth o ganlyniad i'r drefn ymgynghori cyn cyflwyno cais, credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi TRA 2 a TRA 4 o'r CDLL.

6. Casgliadau:

- 6.1 Gan ystyried yr asesiad uchod, credir byddai'r bwriad diweddaraf hwn yn parhau i fod yn annerbyniol. Rhoddwyd ystyriaeth lawn i'r sylwadau a dderbyniwyd gan drigolion lleol, ymgynghorwyr statudol ac er bod yr ymgeisydd wedi ymateb i bryderon blaenorol risg llifogydd y bwriad, nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi ei argyhoeddi na fydd y bwriad diweddaraf hwn yn amharu'n andwyol ar fwynderau preswyl a chyffredinol deiliaid cyfagos ynghyd a diogelu mwynderau gweledol y strydlun. I'r perwyl yma, felly, ystyrir nad yw'r bwriad diweddaraf hwn yn dderbyniol ar sail y rhesymau gwrthod isod.

Argymhelliad:

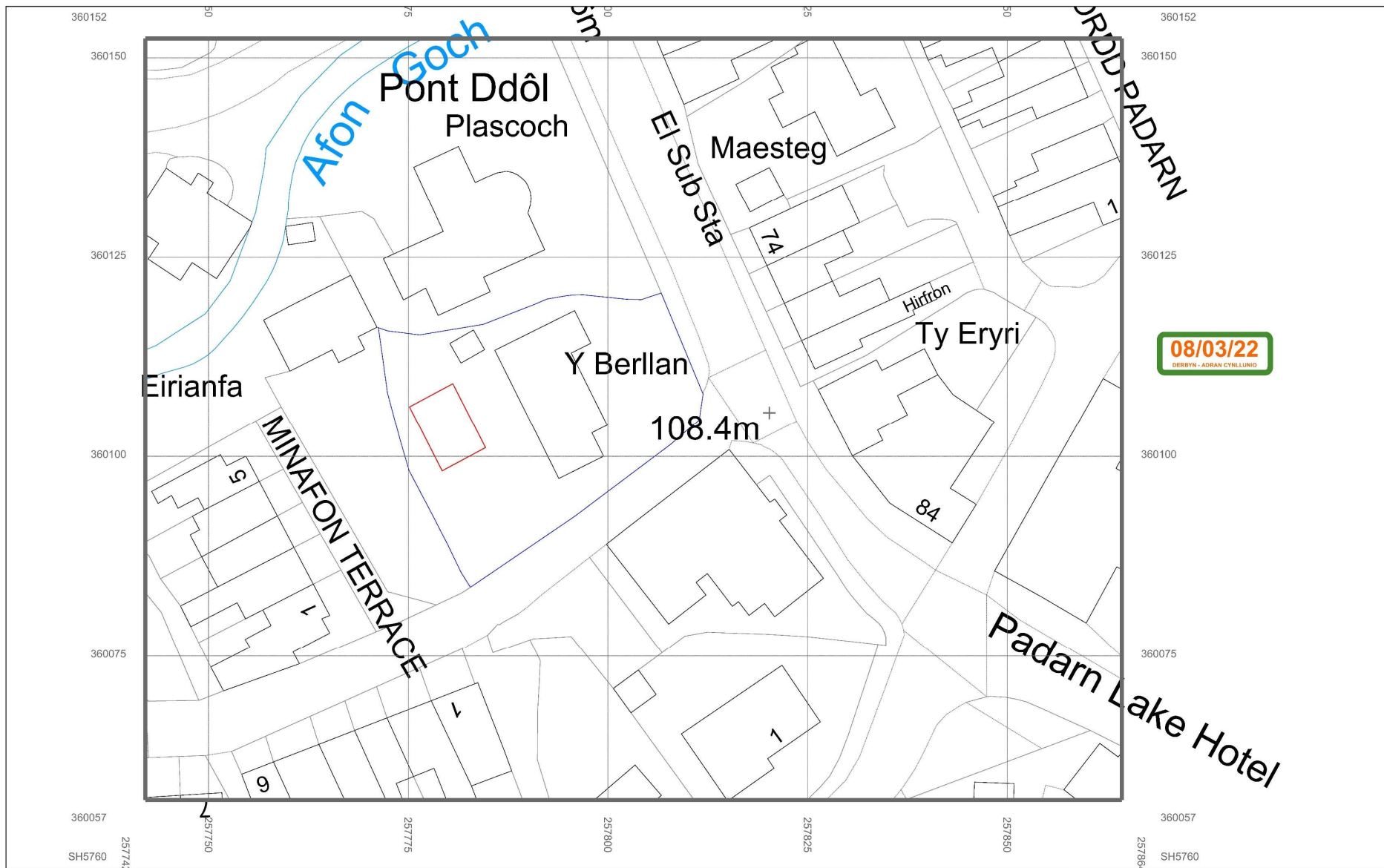
- 7.1 Gwrthod y cais ar sail y rhesymau isod:-

1. Byddai'r tŷ, oherwydd ei osodiad a'i leoliad yn arwain at ymwithiad gormesol a niweidiol i fwynderau trigolion cyfagos ar sail aflonyddwch sŵn a chreu strwythur gormesol. Mae'r bwriad, felly, yn groes i ofynion Polisi PCYFF 2 (meini prawf datblygu) o Gynllun Datblygu lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, 2017 ynghyd a'r cynghor a gynhwysir yn Nodyn Cynghor Technegol 12: Dylunio a Phennod 3 o Polisi Cynllunio Cymru, 2021.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/07/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- 2 - Byddai'r tŷ, oherwydd ei osodiad a'i leoliad yn creu strwythur anghydnaws o fewn y strydlun lleol ar draul mwynderau gweledol. Mae'r bwriad, felly, yn groes i ofynion Polisi PCYFF 3 o Gynllun Datblygu Lleol ar y cyd Gwynedd a Môn, 2017 ynghyd a'r cyngor a gynhwysir yn Nodyn Technegol 12: Dylunio a Phennod 3 o Bolisi Cynllunio Cymru, 2021.

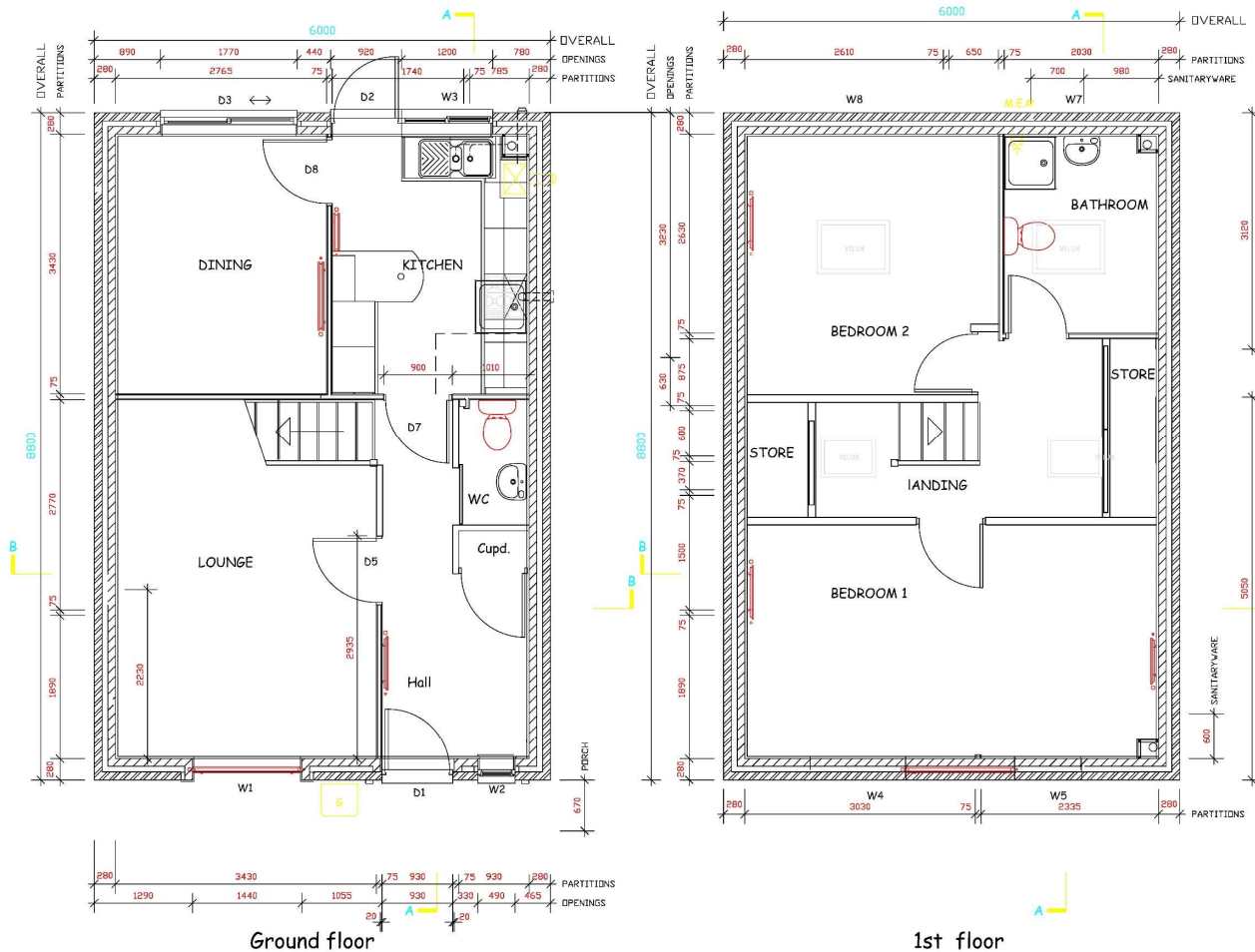
Tud. 75



08/03/22
DERBYN - ADARAN CYHLLUNIO

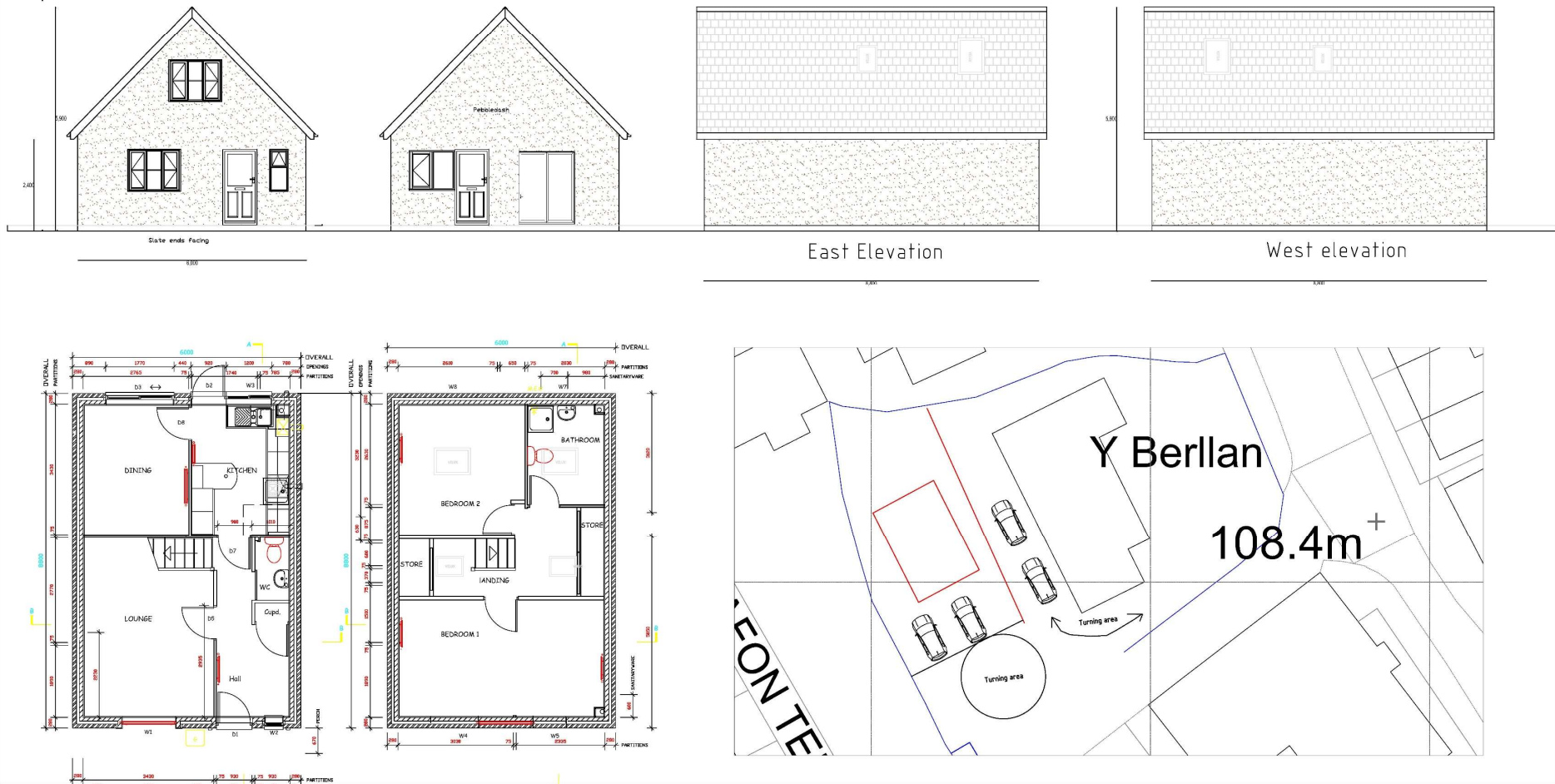
ORGANIC NUMBER BL21-01	REF BL21	TITLE Location Plan	
APP Y Berllan Llanberis Gwynedd	DATE 22/11/2021	REL M Group Ltd Construction Professionals	
SCALE 1:1250 A1	DRAWN BY HEH	REVISION 01	

08/03/22
DERBYN - ADRAI CYLLUNIO



PROJECT NUMBER BL21-03	REF BL03	TITLE Floor Plans
APP Y Berlan Llanberis Gwynedd	DATE 03/02/22	REL M Group Ltd Construction Professionals
SCALE 1:30 @ A1	DRAWN BY HEH	REVISION 02-Planning

08/03/22
DERBYN - ADRAH CYLLUNIO



DRAWING NUMBER BL21-04	REF BL04	TITLE Proposed Elevations and floor plan
APP Y Berllan Llanberis Gwynedd	DATE 03/02/22	 REL M Group Ltd Construction Professionals
SCALE 1:50 @ A1	DRAWN BY HEH	REVISION 02-Planning









Eitem 5.4

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/07/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Rhif: 4

Cais Rhif: C22/0242/34/LL

Dyddiad 01/04/2022
Cofrestru:

Math y Cais: Llawn

Cymuned: Clynnog

Ward: Clynnog

Bwriad: Adeiladu tŷ newydd a llecynnau parcio

Lleoliad: Tir ger Penlon, Clynnog Fawr, LL54 5PE

Crynodeb o'r GWRTHOD
Argymhelliad:

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/07/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais llawn yw hwn i godi tŷ deulawr ar lain o dir ger Pen Lôn, o fewn ffin datblygu Clynnog Fawr. Yn fewnol ar y llawr gwaelod, bydd y tŷ yn darparu dwy lofft (un llofft yn cynnwys en-suite), ystafell ymolchi a ddwy storfa, gyda lolfa, ystafell fwyt, cegin yn cynnwys dwy storfa ynghyd a storfa a glanfa ar y llawr cyntaf. Yn allanol, bydd y to o wneuthuriad to llechi las naturiol, waliau wedi eu rendro ynghyd a drysau coedyn a ffenestri alwminiwm. Yn nhu blaen y safle darpari'r ddau lecyn parcio gyda mynediad newydd i'r ffordd wasanaethu cefn sy'n arwain at ffordd Sirol Dosbarth III. Yn bresennol mae'r safle yn cynnwys llystyfiant aeddfed gyda'r ffin Gogledd a Gorllewinol yn cynnwys nifer o goed aeddfed a byddai rhaid torri'r coed hyn er mwyn lleoli'r tŷ newydd o fewn y safle ei hun. Bydd lled y tŷ oddeutu 7.5m, ei hyd yn 10.6m gydag uchder i'r crib oddeutu 7.5m. Er bod y ffurflen gais yn datgan na fydd coed yn cael eu torri fel rhan o'r bwriad tybi'r byddai'n anochel i'r coed a'r llystyfiant sydd o fewn y safle cael eu disodli gan y tŷ newydd. Mae'r bwriad o gadw'r gwrych ar hyd ffin Orllewinol y safle.
- 1.2 Saif y safle ar lain o dir o flaen anheddau a adnabyddir fel Y Ficerdy a Clynnog House a lleolir annedd preswyl Tŷ Isaf a Court Cottages at gefn y safle. Ar ddiwedd y ffordd lle leolir y safle mae hefyd mynediad gefn at Eglwys Beuno Sant. Mae'r safle wedi lleoli o fewn ardal breswyl gyda safle bws yn sefyll uwchben y safle i'r dde o'r mynediad sydd ar hyd y ffordd Sirol dosbarth III. Mae'r lon wasanaethu cefn yn cael i'w ddefnyddio gan y pum tŷ presennol cyfagos a hefyd yn cael i'w ddefnyddio gan Eglwys Beuno Sant. Adnabyddir hefyd fod y safle wedi ei lleoli yn union gerllaw Adeiladau Rhestredig, wedi lleoli o fewn yr AHNE a hefyd o fewn Ardal Gadwraeth.
- 1.3 Cafwyd y cais blaenorol ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio ym Mis Medi 2021, ond penderfynwyd gohirio'r cais er mwyn trafod ffordd ymlaen a cyflwyno cynlluniau diwygiedig. Tynnwyd y cais yna yn ôl a chyflwynwyd y cais yma.
- 1.4 Yr unig newidiadau a welwyd fel rhan o'r cais yma yw'r ddwy ffenestr gromen yn y to ar y drychiad Gorllewinol. Mae'r newid yn cynnwys newid o ffenestr gromen un codiad i ddwy ffenestr gromen yn cynnwys to crib traddodiadol. Yn ychwanegol mae'r asiant yn nodi gofynion dderbyniol y safle ar gyfer throi a pharcio a sylwadau'r Uned Drafnidiaeth yn nodi dim gwrthwynebiad i'r cais.
- 1.5 Cyflwynwyd y cais yma i'r Pwyllgor Cynllunio ar gais gan yr aelod lleol.

2. Polisiâu Perthnasol:

- 2.1 Mae Adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a pharagraff 2.1.2 Polisi Cynllunio Cymru yn pwysleisio y dylid penderfynu ceisiadau yn unol â'r Cynllun Datblygu, oni bai bod ystyriaeth faterol cynllunio yn nodi fel arall. Mae ystyriaethau cynllunio yn cynnwys Polisi Cynllunio Cenedlaethol, a'r Cynllun Datblygu Lleol.
- 2.2 Mae'r Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn rhoi dyletswydd ar y Cyngor i ymgymryd â 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 argymhelliaid 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: 04/07/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

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

PCYFF 1: Ffiniau datblygu

PCYFF 2: Meini prawf datblygu

PCYFF 3 : Dylunio a siapio lle

PCYFF 4 : Dylunio a Thirweddu

PS 5: Datblygu cynaliadwy

PS 19: Gwarchod a Lle Bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol

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

AT1: Ardaloedd cadwraeth, safleoedd treftadaeth y byd a thirweddau, parciau a gerddi hanesyddol cofrestredig

TRA 2: Safonau parcio

TRA 4 : Rheoli ardrawiadau cludiant

TAI 4: Tai mewn Pentrefi Lleol, Gwledig ac Arfordirol

AMG 1: Cynlluniau Rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol

2.4 Polisiâu Cenedlaethol:

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11 - Chwefror 2021)

NCT 12 Dylunio (2016)

NCT 24 Yr Amgylchedd Hanesyddol

Canllaw Dylunio Gwynedd (2003)

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 CO3D/0217/34/LL - Adeiladu Tŷ annedd deulawr gyda Modurdy oddi tano - Tynnwyd yn ôl.

C04D/0175/34/LL - Adeiladu tŷ annedd - Gwrthodwyd - 17-08-2004.

C21/0495/34/LL - Adeiladu ty annedd deulawr newydd - Tynnwyd yn ôl.

Ymholiad cyn cyflwyno cais rhif Y21_0049 - codi un tŷ gyda'r ACLl yn ymateb drwy gyfeirio at y polisiâu cynllunio perthnasol. Mae'r safle tu fewn i ffin datblygu ond cyfeiriwyd at destun y cais yn fychan ac ar lethr sy'n achos o bryder i'r ACLl. Nodwyd hefyd yr angen am ymgynghoriadau statudol gan fod y safle wedi ei leoli o fewn yr AHNE, Ardal Gadwraeth Clynnog, agosatrwydd i

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/07/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

safle bws ac yn agos i nifer o Adeiladau Rhestredig Gradd II. Cyngori cyflwyno Asesiad Treftadaeth yn cyfeirio at yr AHNE a'r Ardal Gadwraeth a'r adeiladau Rhestredig. Derbyniwyd adroddiad fel rhan o'r cais cyfredol hwn.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Dim gwrthwynebiad gan Gyngor Cymuned Clynnog fawr ar yr amod bydd y tŷ yn gartref i deulu lleol.

Uned Drafnidiaeth: Cyfeirir at y cais uchod a dymunaf ddatgan na fwriadaf roi argymhelliad gan y tybir na fuasai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyl ar unrhyw ffordd, neu ffordd arfaethedig.

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

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

Mae'r ffurflen gais a gyflwynwyd yn nodi cynigion i waredu llif dŵr wyneb i'r 'brif garthffos' ac rydym yn hysbysu na fyddwn o dan unrhyw amgylchiadau yn caniatáu dŵr ffo wyneb o'r datblygiad arfaethedig i drosglwyddo i rwydwaith y garthffos gyfun gyhoeddus.

Felly, gofynnwn os ydych yn debygol o roi caniatâd cynllunio i'r datblygiad uchod, bod y Nodiadau Cyngori ac Amodau Dŵr Cymru wedi'u cynnwys yn y caniatâd i sicrhau nad oes unrhyw niwed i drigolion presennol na'r amgylchedd nac i asedau Dŵr Cymru:

Amod

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/07/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Uned Archaeoleg:

Diolch am ymgynghori gyda ni ar y cais uchod. Ar ôl adolygu ardal y gwaith arfaethedig gan gyfeirio at y Cofnod Amgylchedd Hanesyddol (HER), rwyf wedi dod i'r farn bod potensial i effaith archeolegol a charwn dynnu eich sylw at y sylwadau isod.

Mae'r datblygiad arfaethedig ar gyfer codi un annedd a'r mwynderau cysylltiedig ar dir ger Penlon, annedd presennol yng nghanol Clynng Fawr. Mae safle'r datblygiad ar hyn o bryd yn laswelltir heb ei ddatblygu, ac mae'n ymddangos bod yno gymysgfa o lystyfiant a choed bychain. Yn hanesyddol, mae'r llain i'w weld yn glir mor gynnar â map OS rhifyn 1af (diwedd y 19g), er hynny, mae Map y Degwm cynharach yn awgrymu bod adeiladau yn y lleoliad hwn - er fe all y Mapiau Degwm fod braidd yn annelwig o ran union lleoliad strwythurau hanesyddol.

Mae Clynng Fawr ei hun yn ganolfan hysbys o weithgareddau canoloesol, fel a dystiolaethir gan Eglwys Beuno Sant (cyf. LB 3758) a leolir llai na 500m i'r de o safle'r datblygiad. Mae'r ffordd sy'n rhedeg drwy ganol y pentref yn ganoloesol o leiaf o ran ei tharddiad, caiff hefyd ei chynnig fel Ffordd Rufeinig (PRN:17823) ar y llwybr rhwng Segontium a Nefyn. Mae ymchwil archeolegol yn union yng nghyffiniau'r safle (yn bennaf oherwydd gwelliannau ar yr A449 i'r gorllewin) wedi dangos presenoldeb dyddodion archeolegol o amrywiol gyfnodau yn yr ardal, gyda thwmpathau llosg o'r Oes Efydd i'r de-orllewin (Roberts: GAT, 2009).

Er bod y datblygiad ar raddfa fach, mae mewn ardal sy'n wybyddus o ran sensitifrwydd archeolegol, ac mewn lleoliad ble fo'r gwaith mapio hanesyddol yn awgrymu y gallai fod olion o strwythurau o dan yr wyneb. O'r herwydd mae yn bwysig lliniaru unrhyw botensial yma ble y gallai unrhyw olion archeolegol newydd a ganfyddir wella'r ddealltwriaeth ehangach o'r ardal. Mae sicrhau bod unrhyw ddeunydd archeolegol sydd heb ei ddarganfod eto ddim yn cael ei ddinistrio neu ei golli'n ddieisiau yn cyfrannu at gadwraeth treftadaeth, ac mae ganddo botensial hefyd i wella ein dealltwriaeth ehangach. O'r herwydd, ystyrir ei bod yn briodol bod rhaglen lliniaru yn cael ei gweithredu yn ystod y datblygiad, pe bai caniatâd cynllunio yn cael ei gymeradwyo. Bydd y gwaith lliniaru hwn yn caniatáu i unrhyw ddeunydd archeolegol gael ei asesu a'i gofnodi yn gywir a phriodol, ac os oes angen, ei symud.

Yn sgil y sylwadau hyn ac yn unol â Pholisi Cynllunio Cymru (2018) a TAN 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol, argymhellir y dylai'r awdurdod cynllunio ofyn i'r camau lliniaru archeolegol priodol gael eu cymryd, pe byddai caniatâd cynllunio'n cael ei roi. Awgrymir y geiriad isod fel amod i sicrhau mesurau lliniaru o'r fath:

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/07/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

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

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

Rhesymau:

1) I sicrhau bod y rhaglen briodol o waith lliniaru archeolegol yn cael ei gweithredu yn unol â gofynion Polisi Cynllunio Cymru 2021 a TAN 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol.

2) I sicrhau y bydd y gwaith yn cydymffurfio â Rheolaeth Prosiectau Archeolegol (MAP2) a Safonau a Chanllaw Sefydliad Siartredig yr Archeolegwyr (CIfA).

Dylai'r gwaith lliniaru archeolegol olygu rhaglen ffurfiol o waith archeolegol gaiff ei adnabod fel Briff Gwyllo, i'w gynnal ar sail dwys yn ystod yr holl waith fydd yn amharu ar y tir (yn cynnwys ond heb ei gyfyngu i sylfeini, draenio a mynediad). Dylid cefnogi'r gwaith gyda gwaith ymchwil desg i gynorthwyo gyda dehongli unrhyw dystiolaeth archeolegol a welir.

Dylid penodi contractwr archeolegol cymwys i ymgymryd â'r gwaith, a gellir gweld cronfa ddata ohonynt un ai yn <http://www.bajr.org/RACSmapi/default.asp> (British Archaeological Jobs & Resources) neu yn <https://www.archaeologists.net/civicism-contact-distancesearch> (Chartered Institute for Archaeologists). Rhaid i'r contractwr archeolegol a benodir gytuno ar fanyleb i'r gwaith gyda GAPS cyn dechrau ar y prosiect.

Uned AHNE

Mae'r safle dan sylw ym mhentref Clynnog Fawr ac yn yr AHNE. Gan fod y safle ger y lôn ynghanol y pentref mae yn amlwg iawn. Yn ogystal â bod yn yr AHNE mae'r safle oddi mewn Ardal Gadwraeth ac mae nifer o adeiladau hanesyddol yn y cyffiniau, rhai wedi eu rhestru. Tŷ deulawr a fwriedir ei godi sy'n ymddangos o faint rhesymol i'r safle hefo rhai nodweddion traddodiadol ac eraill yn fwy modern. Mae'r deunyddiau yn cyfateb i dai eraill yn y cyffiniau. Nodir y ffenestri dormer to brig yn yr edrychiad gorllewinol yn

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/07/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

wahanol i'r cais blaenorol. Nid yw'n ymddangos y byddai'r datblygiad yn amharu ar yr AHNE.

Uned Coed

Dim sylwadau

CADW

Heb eu derbyn

Uned Draenio Tir

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

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

Oherwydd maint a natur y datblygiad mae posib bydd angen darparu cais i'r Corff Cymeradwy SDS i'w gymeradwyo cyn dechrau'r gwaith adeiladu. Nid oes manylion draenio wedi eu cyflwyno hyd yma a hyd nes y gwneir cais i'r CCS, nid oes sicrwydd y byddai cynllun y safle yn galluogi cydymffurfiaeth â'r gyfres lawn o safonau SDC cenedlaethol. Cynigir felly fod trafodaeth yn cael ei gynnal gyda'r SAB cyn i gais gael ei gyflwyno.

Uned Hawliau Tramwy

Cyfeirir at y cais uchod. Nid yw hi'n ymddangos fod unrhyw Hawliau Tramwy sydd wedi eu cofnodi fydd yn cael eu heffeithio gan y bwriad yma

Uned Bioamrywiaeth

Mae yn anodd dweud gan nad oes unrhyw luniau wedi eu darparu ond mae yn edrych fel ardal laswelltog fach (cyn ardd), sy'n edrych fel pe bai wedi gordyfu ychydig gyda phrysg a choed ar ochrau'r terfyn. Gan nad yw'n eglur iawn beth sydd yno ar hyn o bryd, byddai angen asesiad ecolegol (mae'n debyg nad oes angen AER llawn) sy'n cynnwys gwelliannau bioamrywiaeth (gyda mesurau gwella bioamrywiaeth).

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/07/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Ymgynghoriad Cyhoeddus:

Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos ac fe rhoddwyd rhybudd yn y wasg. Daw'r cyfnod hysbysebu i ben ar 5/5/2022 a derbyniwyd 4 llythyr / gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

- Bydd y bwriad yn ormesol ar safle bychain
- Bwriad fel tŷ haf.
- Bydd y bwriad yn amharu ar aelodau eraill y gymuned.
- Gor-edrych dros anheddau cyfagos.
- Nid oes digon o le i barcio
- Dim digon o le i droi
- Pryderon ynglŷn ag effaith y bwriad ar ddiogelwch ffyrdd.
- Y posibilrwydd o'r safle yn hafan i fywyd gwyllt
- Diogelu coeden sycamorwydden.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'r egwyddor o leoli datblygiadau newydd wedi ei selio ym Mholisi PCYFF1 o'r CDL1 sy'n datgan caniateir cynigion y tu fewn i ffiniau datblygu yn unol â pholisïau a chynigion eraill y Cynllun Datblygu, polisïau cenedlaethol ac ystyriaethau Cynllunio perthnasol eraill. Mae Polisi TAI 4 yn datgan ym Mhentrefi lleol (fel Clynnog Fawr) bydd dai marchnad agored yn cael eu caniatáu o fewn ffiniau datblygu ar yr amod fod y cynnig yn cydymffurfio gyda'r meini prawf bod maint, graddfa, math a dyluniad y datblygiad yn gytbwys â chymeriad yr anheddle.
- 5.2 Y lefel cyflenwad dangosol o dai i Glynnog Fawr dros gyfnod y Cynllun, fel nodir yn Atodiad 5 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, yw 10 uned (sydd yn cynnwys 'lwfans llithro' o 10%, sydd yn golygu bod y modd o gyfrifo'r ffigwr wedi cymryd i ystyriaeth amgylchiadau posib na'u rhagwelwyd a allai ddylanwadu ar ddarparu tai e.e. materion perchnogaeth tir, cyfyngiadau seilwaith a.y.b.). Yn ystod y cyfnod rhwng 2011 a 2020, cwblhawyd 5 uned yng Nghlynnog Fawr. Roedd y banc tir h.y. safleoedd gyda chaniatâd cynllunio sy'n bodoli'n barod, ym mis Ebrill 2020, yn 1 uned. Wrth ystyried yr holl wybodaeth uchod ar y cyd, golygai fod capasiti ddigonol o fewn cyflenwad dangosol Clynnog Fawr ac nid oes angen datganiad iaith Gymraeg i gefnogir cais hwn.
- 5.3 Gan ystyried hyn, fe all yr egwyddor o godi tŷ newydd ar y safle fod yn dderbyniol mewn egwyddor ond mae gofyn i'r bwriad cydymffurfio gyda meini prawf polisi TAI 4 a'r polisïau perthnasol eraill ac fe drafodir y rhain isod.

Dyluniad a mwynderau gweledol.

- 5.4 Mae gofynion Polisi PCYFF3 (sy'n cael eu adlewyrchu'n gyffredinol yn y ddogfen NCT12) yn datgan bydd disgwyl i bob cynnig arddangos dyluniad o ansawdd uchel sy'n rhoi ystyriaeth lawn i gyd-destun yr amgylchedd naturiol, hanesyddol ac adeiledig ac sy'n cyfrannu i greu llefydd deniadol a chynaliadwy. Mae'r polisi ond yn caniatáu cynigion sy'n cydymffurfio gyda nifer o feini prawf sy'n cynnwys:-
 - Eu bod yn ychwanegu at ac yn gwella cymeriad ac ymddangosiad y safle o ran gosodiad, ymddangosiad, graddfa, uchder, mas a'r driniaeth i'r drychiadau.
 - Eu bod yn parchu cyd-destun y safle a'i le yn y dirwedd leol, ei effaith ar y strydwedd a'r dreftadaeth hanesyddol a diwylliannol leol

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/07/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- 5.5 Mae'r bwriad o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol gyda ystyriaethau tuag at Polisi AMG 1 o'r CDLL. Ynghyd â bod wedi lleoli o fewn yr AHNE, mae'r safle hefyd o fewn Ardal Gadwraeth Clynog Fawr ac mae'r ddogfen Rheoli Ardaloedd Cadwraeth yng Nghymru, 2017 (sy'n ategu'r cyngor a gynhwysir ym Mholisi Cynllunio Cymru a NCT 24) yn nodi fod rhagdybiaeth gref o blaid diogelu neu wella cymeriad neu olwg ardaloedd cadwraeth neu eu lleoliad ac, yn wir, mae'n ofynnol i Awdurdodau Cynllunio Lleol ceisio'r amcanion hyn fel un o'u cyfrifoldebau statudol.
- 5.6 Mae NCT24 Yr Amgylched Hanesyddol yn datgan y ddylai awdurdodau cynllunio lleol ystyried yn ofalus a thrylwyr effaith datblygiadau arfaethedig o fewn lleoliadau asedau hanesyddol (e.e. ardaloedd cadwraeth) - *Mae lleoliad ased hanesyddol yn cynnwys yr ardal o'i amgylch lle mae'n cael ei ddeall, ei brofi a'i werthfawrogi ac sy'n ymgorffori cydberthnasau blaenorol a phresennol a'r dirwedd gyfagos. Gall elfennau lleoliad wneud cyfraniad cadarnhaol neu negyddol i arwyddocâd ased a gallent effeithio ar y gallu i werthfawrogi'r arwyddocâd hwnnw neu gallant fod yn niwtral.* Mae Polisi PS20 o'r CDLL hefyd ond yn caniatáu cynigion fydd yn diogelu a lle bo'n berthnasol wella'r asedau treftadaeth, eu gosodiad a golygfeydd pwysig i mewn ac allan o'r adeilad/ardal.
- 5.7 Mae'r bwriad arfaethedig yn golygu codi tŷ deulawr eithaf traddodiadol ei edrychiad o fewn lle cyn gwag rhwng adeiladau. Mae'r safle yn gallu cael i'w ddisgrifio fel safle mewn lenwi. Mae'r safle wedi leoli ar lain o dir rhwng ffordd ddi-ddosbarth sy'n gwasanaethu pum tŷ annedd presennol a'r eglwys Beuno Sant a'r Ffordd Sirol dosbarth III sydd wedi leoli i'r de o'r safle. Mae'r safle ar ddarn o dir cyfyng agored gyda'r ffin orllewinol yn mesur oddeutu 16.5m ar ffin ddeheuol ar hyd yr A499 yn mesur oddeutu 14.5m, tra bod ffin ddwyreiniol y safle bwriedig yn siâp ar ffurf bwa. Mae'r tŷ arfaethedig oherwydd ei ddyluniad a maint yn llenwi rhan helaeth o'r safle sydd yn golygu nad oes llawer o le agored / mwynderol o gwmpas y tŷ a hefyd mae diffyg darpariaeth parcio a throi cerbydau o fewn y safle.
- 5.8 Noder bod gan Glynnog Fawr amrywiaeth o ran perthynas adeiladau â gerddi a lle, ac mae'r pentref wedi'i ddiffinio'n bennaf gan y cydbwysedd rhwng y ffurf adeiledig a mannau agored gwyrddlas. Mae'r ffurf adeiledig o gwmpas y safle yn amrywio o dai teras bychan, tai mwy ar wahân a par gyda gerddi eang ac adeiladau mwy ei faint gan gynnwys Eglwys St Beuno a'r cyn tafarndy y Beuno sydd hefyd yn adeiladau rhestredig. Mae sawl adeilad rhestredig yn agos i'r safle sy'n cyfrannu at gymeriad a sensitifrwydd yr ardal.
- 5.9 Ni derbyniwyd ymateb ffurfiol gan CADW ar y cais hwn, ond disgwylir derbyn sylwadau ganddynt cyn y cyfarfod pwyllgor cynllunio. Er hyn, teimlir bod gofod o amgylch yr adeiladau yn ffurfio rhan bwysig o gymeriad a gosodiad yr ardal cadwraeth a'r adeiladau rhestredig. Byddai annedd ychwanegol ar y safle hwn yn newid y cydbwysedd pwysig hwn ac yn arwain at golled o naws agored a chreu datblygiad a fyddai'n edrych fel petai wedi'i wasgu mewn i'r lle sydd ar gael ac ni fyddai'n adlewyrchu'r patrwm datblygu amgylchynol.
- 5.10 O ystyried yr uchod credir fod y bwriad fel y'i cyflwynwyd yn creu strwythur anghydnaws a gormesol yn y strydlyn gan danseilio mwynderau gweledol yn ogystal â chymeriad y rhan yma o ardal cadwraeth Clynog Fawr. Nid yw'r bwriad, felly, yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi PCYFF3, TAI 4, PS 19, PS 20, AMG 1 a AT 1 o'r CDLL nac ychwaith gyda'r cyngor a gynhwysir yn, Polisi Cynllunio Cymru, NCT12 a NCT 24.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/07/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.11 Mae anheddau preswyl wedi lleoli i'r Gogledd ac i'r De Orllewin o safle'r cais. Derbyniwyd gohebiaeth gan gymdogion yn gwrthwynebu'r cais ac yn tynnu sylw at faterion gor-edrych os ganiateir y datblygiad. Mae tŷ annedd (Tŷ Isaf) wedi lleoli oddeutu 20m tu cefn i'r safle gyda llain wyrdd sy'n cael ei ddefnyddio'n bresennol fel gwinllan. Er bod y tŷ yn dy ddeulawr go sylweddol gyda lolfa a drysau yn agor allan a'r balconi 'juliet' ar yr edrychiad gogleddol a ffenestri ar yr edrychiad gorllewinol yn gwasanaethu'r bwyty a chegin ar y llawr cyntaf, ni chredir byddai'r bwriad yn amharu'n andwyol ar fwynderau preswyl na chyffredinol deiliaid cyfagos ar sail gor-edrych a cholli preifatrwydd ac felly yn cydymffurfio gyda Pholisi PCYFF 2 o'r CDLL.

Materion trafnidiaeth a mynediad

- 5.12 Mae Polisi TRA 4 o'r CDLL yn datgan gwrthodir cynigion a fydd yn peri newid annerbyniol i weithred ddiogel ac effeithlon y briffordd. Mae'r bwriad yn golygu creu llecynnau parcio a mynedfa gerbydol newydd yn nhu blaen y safle er mwyn galluogi cael mynediad i'r ffordd wasanaethu cefn cyfagos.
- 5.13 Yn dilyn cyfnod o ymgynghori, noder yr Uned Drafnidiaeth nid oedd ganddynt pryder am y bwriad ac ni welir unrhyw effeithiau negyddol ar rhan parcio ceir ar y safle na chwaith symudiadau cerbydol mewn ac allan o'r safle i'r lôn ddi-dosbarth cyfagos.
- 5.14 Mae amheuaeth wedi codi ynglŷn a pherchnogaeth y lôn syn cysylltu'r safle i'r ffordd sirol y pentref a bod yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn chwilio am eglurhad a chadarnhad ar y sefyllfa yma cyn dyddiad y pwyllgor. Os daw i'r amlwg fod y lôn yn breifat yna ni fyddai gan yr ymgeisydd hawl mynediad i'r eiddo bwriediedg ond mae hynny yn fater sy'n ymwneud a'r gallu i weithredu unrhyw ganiatâd (pe byddai caniatâd yn cael ei rhoi) ac nid yw'n faterol i'r cais. Mae yn fater tir preifat rhwng perchnogion tir. Fodd bynnag, gelir dal gosod amodau ar unrhyw ganiatâd er mwyn sicrhau mynediad ddiogel i'r eiddo. I'r perwyl hyn, ni chredir y byddai'r bwriad yn effeithio'n andwyol ar ddefnyddwyr y ffordd wasanaethu cefn ac felly, ystyrir fod y bwriad fel y cyflwynwyd yn cydymffurfio i bolisi TRA 4 o'r CDLL.

Materion Bioamrywiaeth

- 5.15 Derbyniwyd sylwadau gan yr uned Bioamrywiaeth yn datgan yr angen am adroddiad Ecolegol ynghyd â mesuriadau gwella Bioamrywiaeth ar y safle. Mae'r sylwadau yn dangos nad oes ymweliad safle wedi cael ei gwblhau gan swyddog Bioamrywiaeth. Yn ychwanegol i hynny nid oedd gan yr uned gwrthwynebiad i'r cais blaenorol a ni ofynnwyd am asesiad. Gan nad oes amser sylweddol wedi mynd heibio ers y cais blaenorol a dim newid amlwg i'r safle, ni ystyrir ei fod yn rhesymol i ofyn am asesiad a ni dderbyniwyd tystiolaeth ddigonol gan yr uned yn cyfiawnhau'r angen am asesiad. Ystyrir felly fod y cais yn unol â pholisi PS 19.

Hanes cynllunio perthnasol

- 5.16 Tynnwyd cais yn ôl ar gyfer y safle hwn am adeiladu tŷ annedd deulawr gyda modurdy odditano yn 2003 (C03D/0217/34/LL) ac wedyn mi wrthodwyd cais ar y safle hwn am adeiladu tŷ annedd yn 2004 (C04D/0175/34/LL) ar sail gor-ddatblygiad o'r safle ynghyd a'i diffyg darpariaeth parcio a throi. Cyflwynwyd cais arall ym mis Mai 2021 (C21/0495/34/LL) am dy newydd deulawr ond gohiriwyd y cais yn y Pwyllgor Cynllunio (6ed Medi 2021) er mwyn cynnal trafodaethau pellach gyda'r asiant i drafod ffordd ymlaen a cyflwyno cynlluniau diwygiedig.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/07/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- 5.17 Fel y cyfeiriwyd ato uchod, mae'r bwriad yn debyg iawn o ran gosodiad, ffurf/dyluniad a graddfa i'r strwythur a wrthodwyd yn 2004 ac yr unig newidiadau sydd wedi bod ers tynnu'r cais blaenorol yn ôl yw'r newidiadau i'r ffenestri gromen yn y tô crib ar y edrychiad Gorllewinol. Gan ystyried y tebygolrwydd rhwng y cynlluniau a'r materion a wrthodwyd yn 2004 a'r cais hwn, ni chredir bod y bwriad yn cwrdd â'r polisiau cyfredol oherwydd y rhesymau sydd wedi cael ei drafod yn yr asesiad uchod.

Materion Archaeoleg

- 5.18 Derbyniwyd sylwadau gan yr Uned Archaeoleg yn nodi bod y safle wedi ei leoli o fewn ardal o sensitifrwydd olion Archaeoleg a pe bai caniatáu y cais hwn gan y pwyllgor cynllunio, bwriedir gosod amodau ar unrhyw ganiatâd cynllunio yn datgan yr angen am gynlluniau lliniaru cyn cychwyn ar unrhyw waith ar y safle.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

- 5.19 Fel y cyfeiriwyd ato uchod cyflwynwyd nifer o wrthwynebiadau ar sail bwriad gormesol ar safle bychain, effeithiau ar mwynderau cymdogion cyfagos, diogelwch ffyrdd a lle parcio. Mae'r materion yma wedi cael ystyriaeth yn yr asesiad uchod.

6. Casgliadau:

- 6.1 Yn sgil y drafodaeth uchod, ac wedi ystyried yr holl faterion perthnasol gan gynnwys polisiau a chanllawiau lleol a chenedlaethol a'r sylwadau a dderbyniwyd, ni ellid argymhell caniatáu'r cais oherwydd y methiant i fodloni gofynion polisiau TAI y CDLL sy'n ymwneud â addasrwydd y datblygiad er mwyn gydymffurfio â chymeriad yr anheddle ar rhan ei maint a graddfa ynghyd â amddiffyn y llecyn agored rhag gor-ddatblygiad er mwyn diogelu edrychiad a chymeriad yr ardal cadwraeth leol.

7. Argymhelliad:

7.1 Gwrthod – rhesymau

1. Mae'r bwriad, oherwydd ei faint a gosodiad yn groes i ofynion Polisiau PCYFF3, TAI 4, o'r CDLL. Ystyrir byddai'r bwriad yn groes i'r patrwm datblygu oherwydd diffyg cwrtil / man agored o gwmpas y tŷ. Ni ystyrir byddai'r bwriad yn ychwanegu at nac yn gwella cymeriad ac ymddangosiad y safle a byddai colled o wagle agored rhwng anheddau presennol yn niweidio edrychiad a chymeriad y strydlun a'r ardal cadwraeth.
2. Ystyrir bod y bwriad yn groes i ofynion polisiau PS19, PS20, AT 1 a AMG 1 o'r CDLL gan na fyddai'r bwriad, oherwydd y golled o lecyn agored ynghyd a maint ac edrychiad y tŷ, yn diogelu nac yn gwella'r gosodiad ac edrychiad yr ardal cadwraeth a'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol a golygfeydd pwysig i mewn ac allan o'r ardal.



Ap Thomas Cyl.
Carreg Las
Brvn Y Waen
Y Felinheli
Gwynedd
LL56 4QS

01248 670353
www.ap-thomas.com
info@ap-thomas.com

Cais Cynllunio

© This drawing is copyright of Ap Thomas Cyl.
and must not be copied or reproduced in any format in
whole or part thereof without written consent.

Produced from the Ordnance Survey National
Geographic Database and incorporating surveyed
revision on 19/03/2022
OS COPY LICENCE REF: 100087

DATE	: 20.12.2020	SCALE	: 1:2500
DRAWN:	TE	CHECKED:	AMJ
JOB.	Tir ger Penlon, Clynnog Fawr, Caernarfon		
DRG.	Cynllun Lleoliad		
JOB NO.	DRG. REF.	REV.	
5380	(9-) 1000	*	

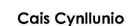
Tud. 94



Cynllunio 10.03.22

Allwedd:

- - - - Tir o mherchnogaeth Cyngor Gwynedd
 — Ffurf parcio caerbedau a'r y safle



Ap Thomas Cyf.
Carreg Las
Brvn Y Waen
Y Felinheli
Gwynedd
LL56 4QS
01248 670353
www.ap-thomas.com
info@ap-thomas.com



2,22 added retaining wall 1E.

DATE : 20.12.2020 SCALE : 1:100

DRAWN: TE CHECKED: AMJ

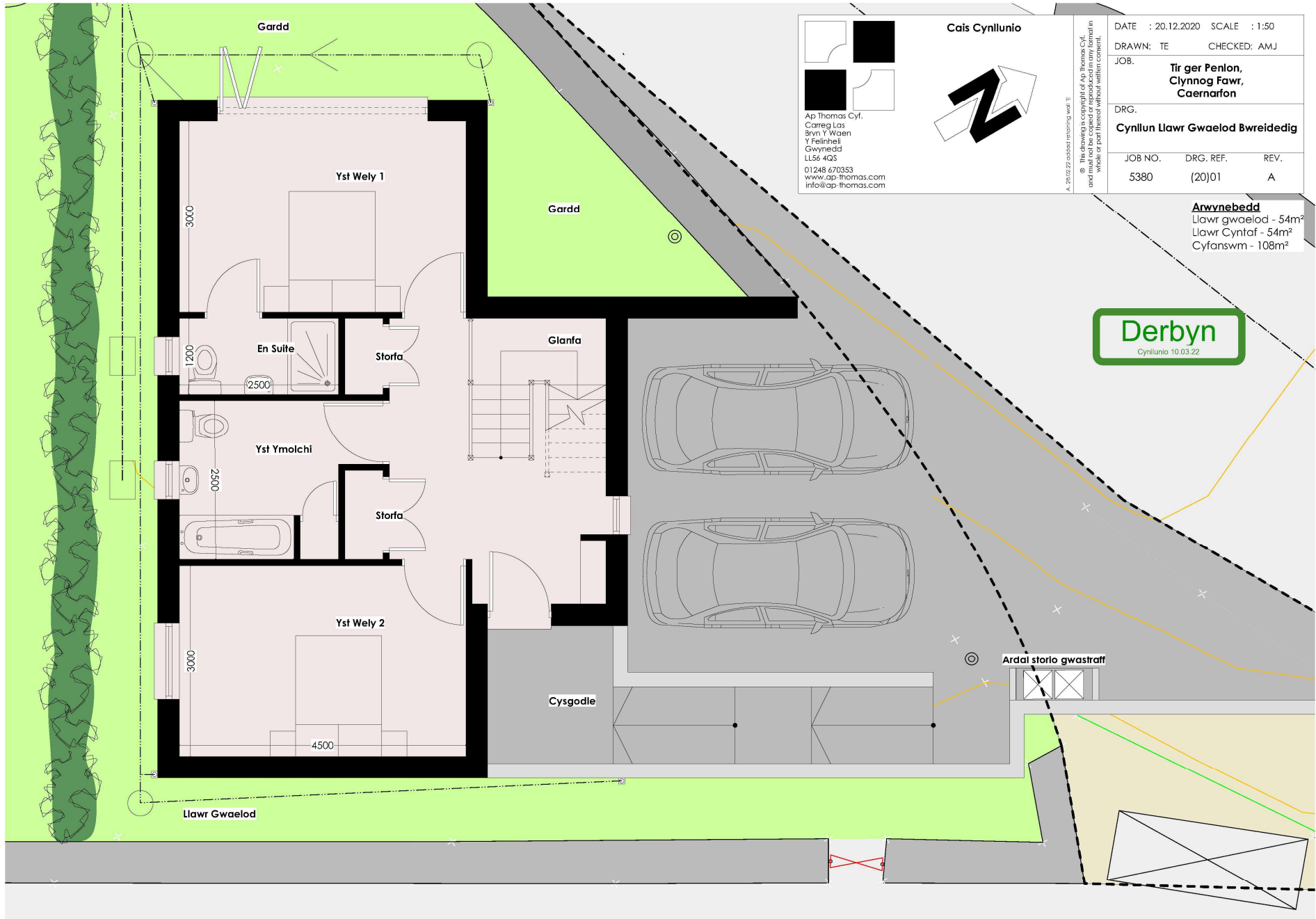
JOB. Tir ger Penlon,
Clynnog Fawr,
Caernarfon

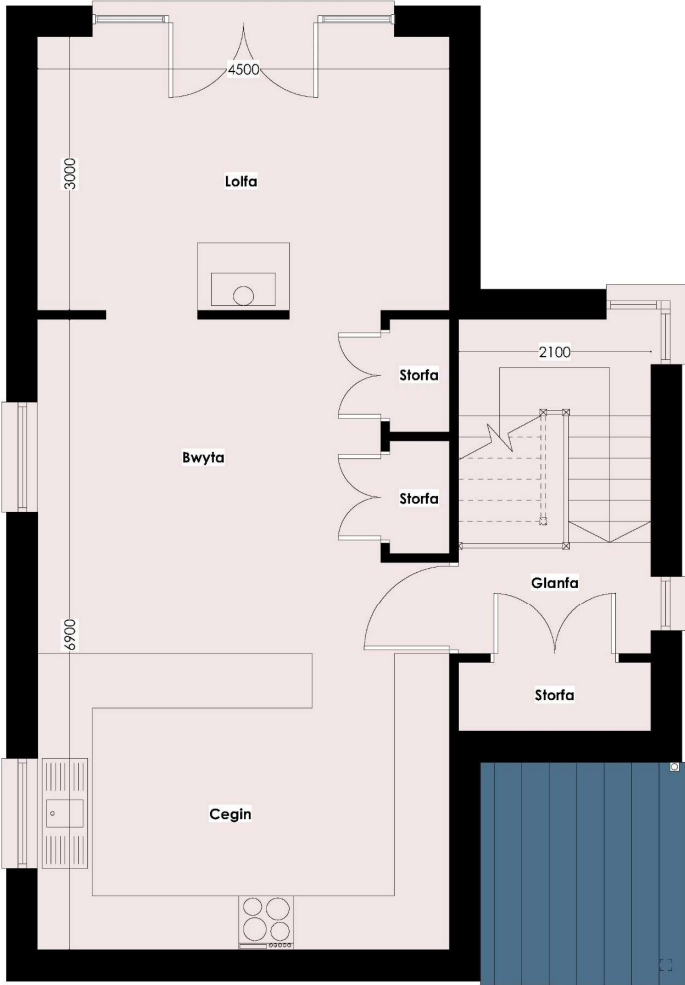
DRG.

JOB NO.	DRG. REF.	REV.
---------	-----------	------

5380	(91)01	A
------	--------	---



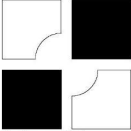


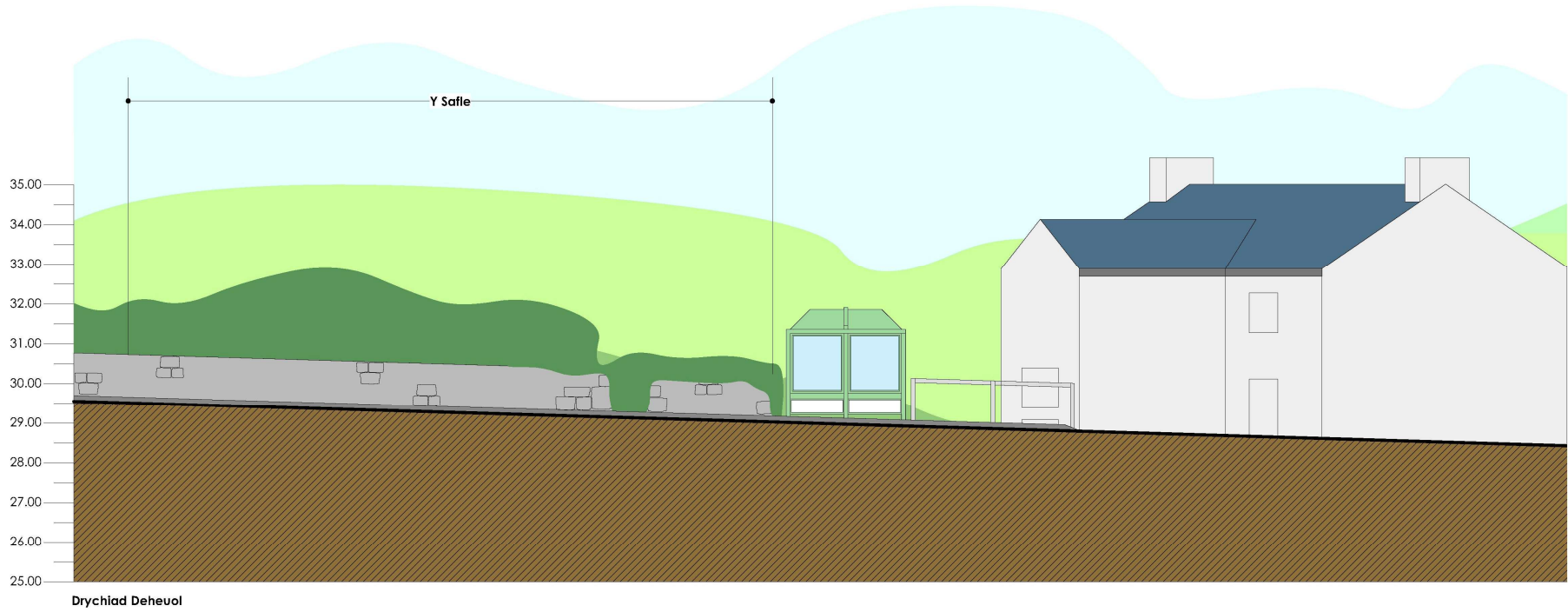


Llawr Cyntaf



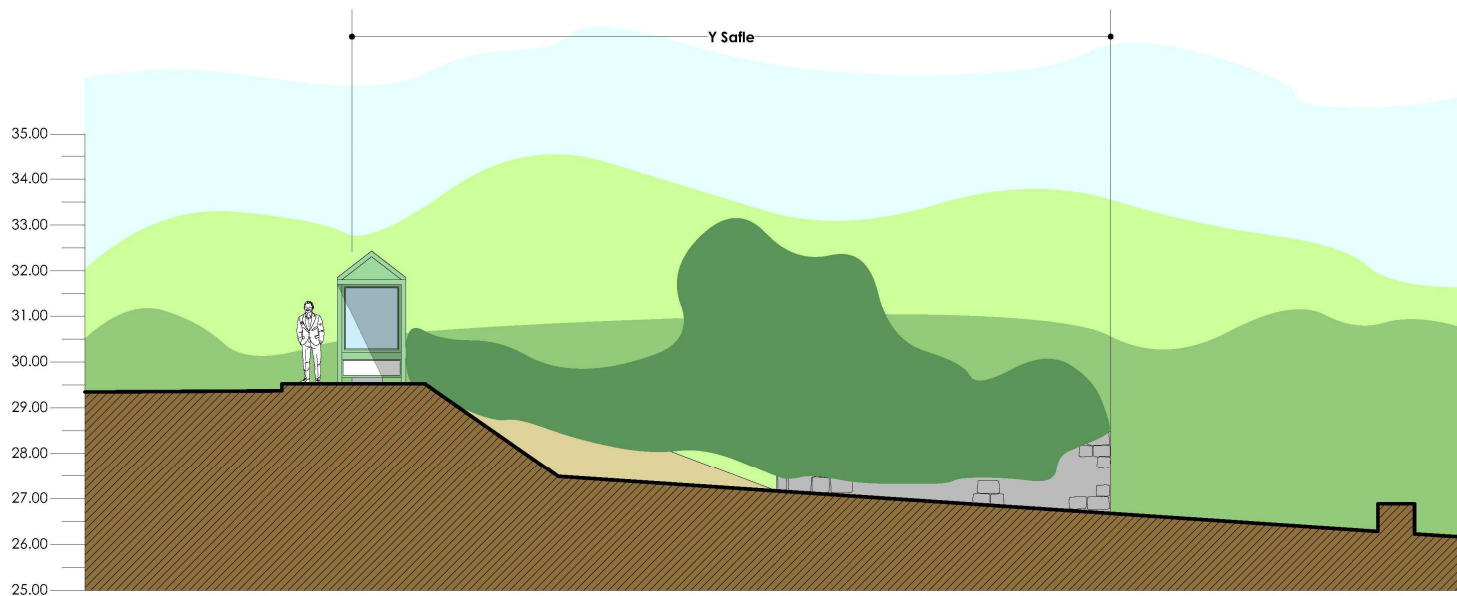
Arwynebedd
Llawr gwaelod - 54m²
Llawr Cyntaf - 54m²
Cyfanswm - 108m²

 Cais Cynllunio		DATE : 20.12.2020 SCALE : 1:50	
 Ap Thomas Cyf. Carreg Las 3ryn Y Waen Y Felinheli Gwynedd LL56 4QS 01248 670353 www.ap-thomas.com info@ap-thomas.com		DRAWN: TE CHECKED: AMJ	
		JOB. Tir ger Penlon, Clynnog Fawr, Caernarfon	
		DRG. Cynllun Llawr Cyntaf Bwreidedig	
		JOB NO. 5380	DRG. REF. (20)02
		REV. *	

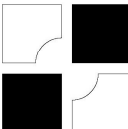


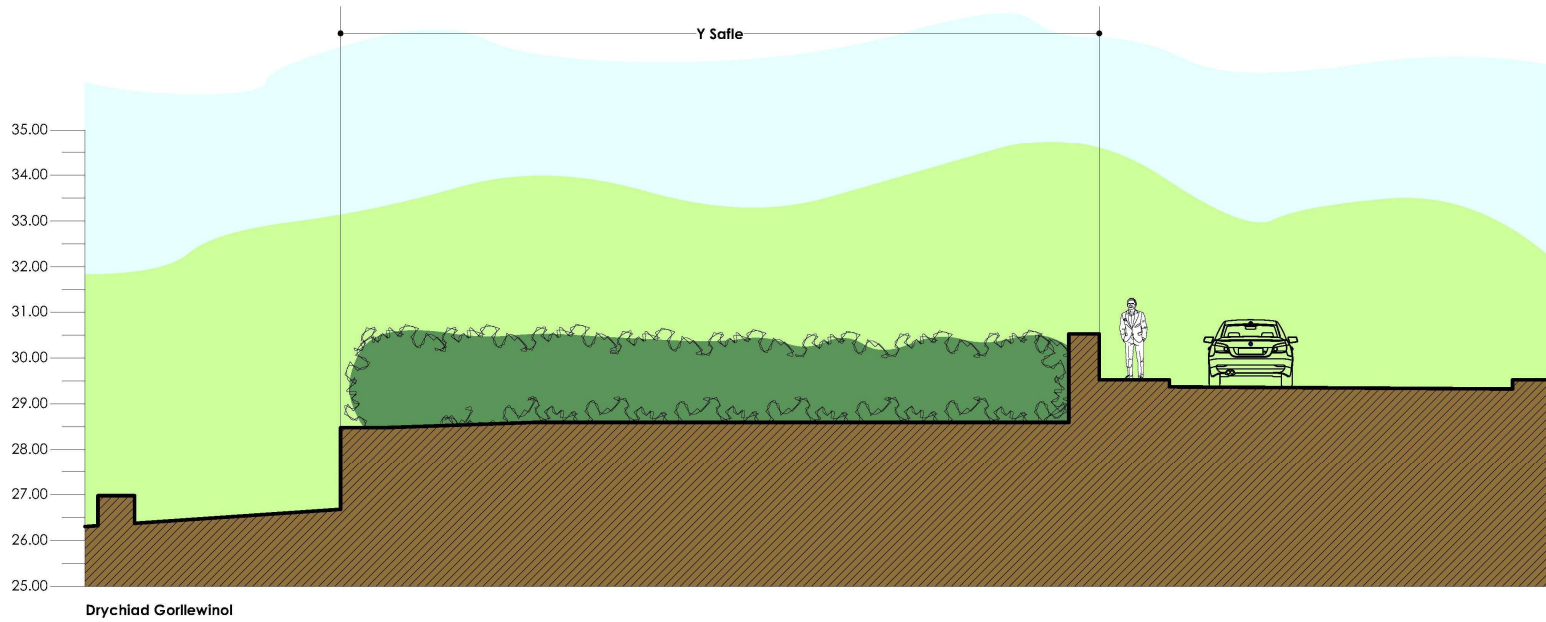
Cais Cynllunio		DATE : 20.12.2020 SCALE : 1:100
Ap Thomas Cylf, Carreg Las 3ryn Y Woen Y Felinheli Gwynedd LL56 4QS 01248 670353 www.ap-thomas.com info@ap-thomas.com		DRAWN: TE CHECKED: AMJ
© This drawing is copyright of Ap Thomas Cylf and must not be copied or reproduced in any form in whole or part thereof without written consent.		JOB. Tir ger Penlon, Clynnog Fawr, Caernarfon
		DRG. Drychiadau Presennol
JOB NO.	DRG. REF.	REV.
5380	(00)01	*

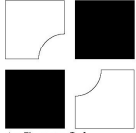
Tud. 100

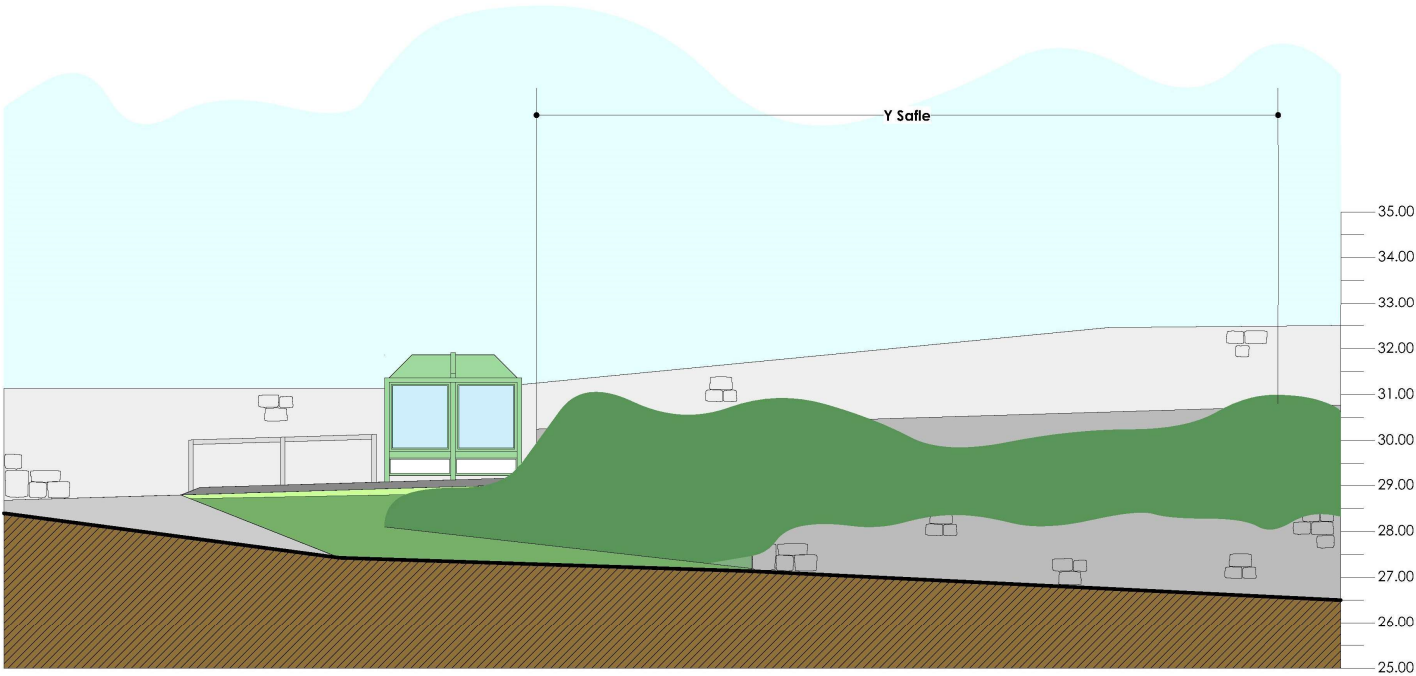


Drychiad Dwyreiniol

 Ap Thomas Cylf, Carrreg Las 3rdd Y Wael Y Felinheli Gwynedd LL56 4QS 01248 670353 www.ap-thomas.com info@ap-thomas.com		Cais Cynllunio		© This drawing is copyright of Ap Thomas Cylf and must not be copied or reproduced in any form in whole or part thereof without written consent.	
		DATE : 20.12.2020 SCALE : 1:100			
		DRAWN: TE CHECKED: AMJ			
		JOB. Tir ger Penlon, Clynnog Fawr, Caernarfon			
		DRG. Drychiad Presennol			
		JOB NO. 5380	DRG. REF. (00)02	REV. *	

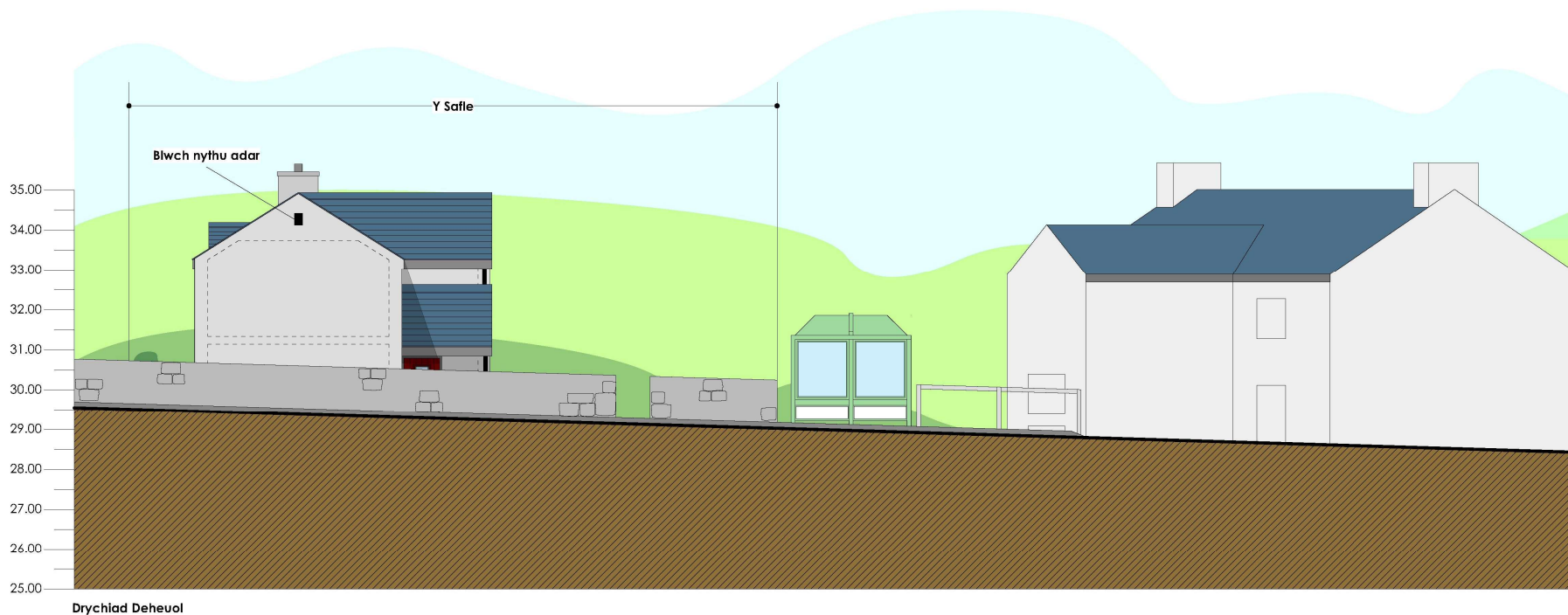


 Cais Cynllunio Ap Thomas Cylf, Carrreg Las 3rdd Y Wael Y Felinheli Gwynedd LL56 4QS 01248 670353 www.ap-thomas.com info@ap-thomas.com		DATE : 20.12.2020 SCALE : 1:100
DRAWN: TE CHECKED: AMJ		JOB.
		Tir ger Penlon, Clynnog Fawr, Caernarfon
		DRG.
		Drychiad Presennol
JOB NO.	DRG. REF.	REV.
5380	(00)03	*



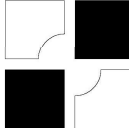
Drychlad Gogleddol

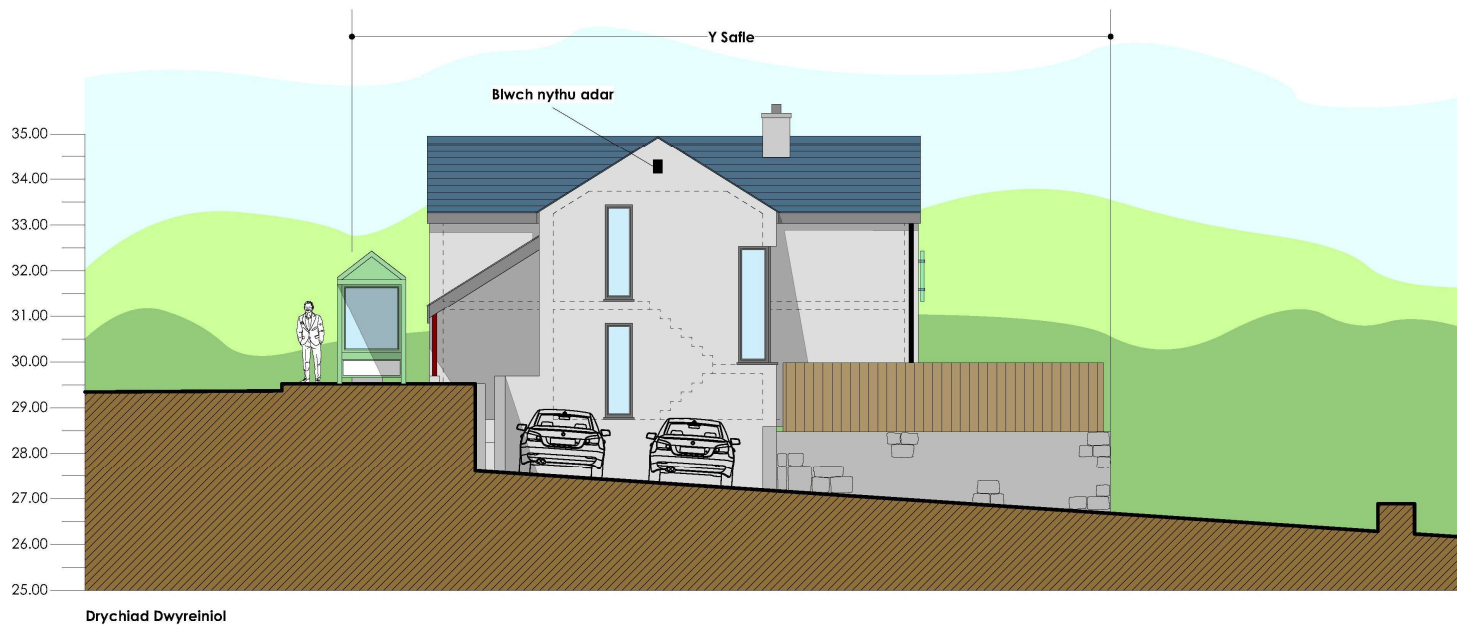
Ap Thomas Cyl. Carrreg Las 3rdd Y Wael Y Felinheli Gwynedd LL56 4QS 01248 670353 www.ap-thomas.com info@ap-thomas.com		Cais Cynllunio		© The drawing is copyright of Ap Thomas Cyl. and must not be copied or reproduced in any form in whole or part thereof without written consent.		DATE : 20.12.2020	SCALE : 1:100
				DRAWN: TE		CHECKED: AMJ	
				JOB.		Tŷ ger Penlon, Clynnog Fawr, Caernarfon	
				DRG.		Drychiad Presennol	
				JOB NO.	DRG. REF.	REV.	
				5380	(00)04	*	



Gorffeniadau:
Tô - Llechen las naturiol
Muriau - Rendr lliw
Drysau - Coedyn
Ffenestri - Coedyn
Nwyddau - Dŵr glaw haearn bwrw nid aluminium



 Cais Cynllunio		DATE : 20.12.2020 SCALE : 1:100 DRAWN: TE CHECKED: AMJ
Ap Thomas Cylf, Carreg Las 3ryn Y Woen Y Felinheli Gwynedd LL56 4QS 01248 670353 www.ap-thomas.com info@ap-thomas.com		JOB. Tir ger Penlon, Clynnog Fawr, Caernarfon
DRG. Drychiadau Bwreidedig		JOB NO. DRG. REF. REV. 5380 (20)04 A

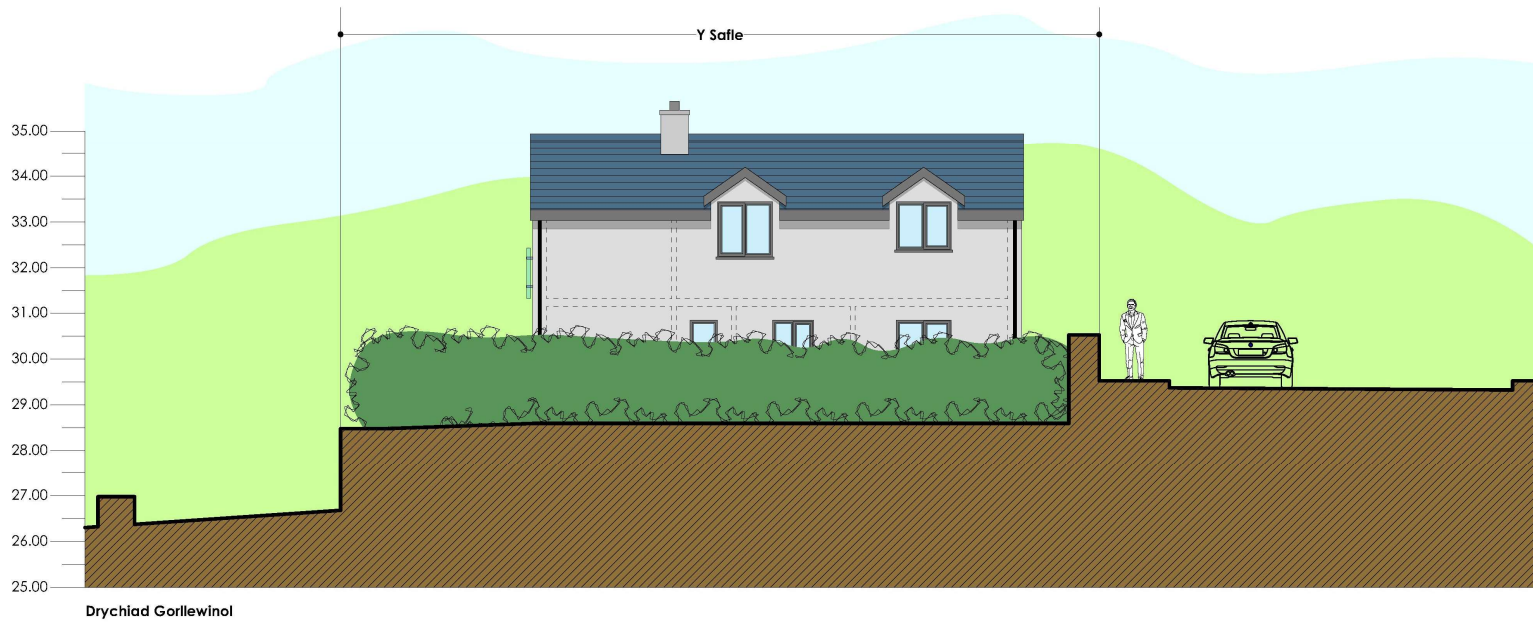


Gorffeniadau:
Tô - Llichen las naturiol
Muriau - Rendr lliw
Drysau - Coedyn
Ffenestri - Coedyn
Nwyddau - Dŵr glaw haearn bwrw nid aluminïwm

Derbyn
 Cynllunio 10.03.22

Ap Thomas Cylf, Carreg Las 3rdd Y Woen Y Felinheli Gwynedd LL56 4QS 01248 670353 www.ap-thomas.com info@ap-thomas.com		Cais Cynllunio		DATE : 20.12.2020 SCALE : 1:100 DRAWN: TE CHECKED: AMJ JOB. Tŷ ger Penlon, Clynog Fawr, Caernarfon DRG. Drychlad Bwreidedig JOB NO. DRG. REF. REV. 5380 (20)05 *
--	--	-----------------------	--	---

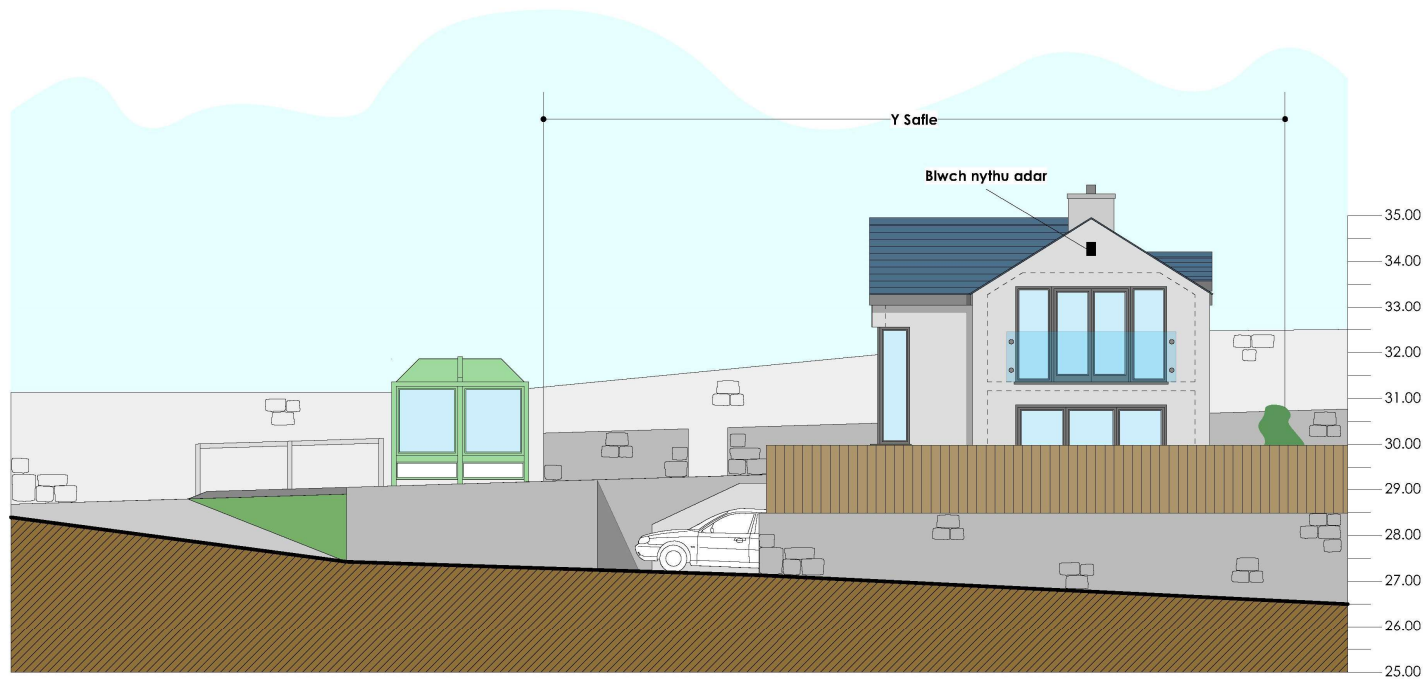
© The drawing is copyright of Ap Thomas Cylf and must not be copied or reproduced in any form in whole or part thereof without written consent.



Gorffeniadau:
Tô - Llechen las naturiol
Muriau - Rendr lliw
Drysau - Coedyn
Ffenestri - Coedyn
Nwyddau - Dŵr glaw haearn bwrw nid aluminium



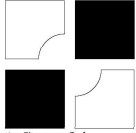
Cais Cynllunio		DATE : 20.12.2020 SCALE : 1:100	
DRAWN: TE CHECKED: AMJ		JOB.	
DRG.		Tir ger Penlon, Clynnog Fawr, Caernarfon	
JOB NO.		DRG. REF.	REV.
5380		(20)06	A



Drychlad Gogleddol

Gorffeniadau:
Tô - Llechen las naturiol
Muriau - Rendr liiw
Drysau - Coedyn
Ffenestri - Coedyn
Nwyddau - Dŵr glaw haearn bwrw nid aluminium



 Cais Cynllunio Ap Thomas Cyf, Carreg Las 3ryn Y Woen Y Felinheli Gwynedd LL56 4QS 01248 670353 www.ap-thomas.com info@ap-thomas.com		DATE : 20.12.2020 SCALE : 1:100 DRAWN: TE CHECKED: AMJ JOB.
		Tir ger Penlon, Clynnog Fawr, Caernarfon
		DRG. Drychiad Bwreidedig
JOB NO.	DRG. REF.	REV.
5380	(20)07	A

A: 380227/Reolau Cymreig 2015

© The drawing is copyright of Ap Thomas Cyf and must not be copied or reproduced in any form in whole or part thereof without written consent.













Eitem 5.5

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/07/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Rhif: 5

Cais Rhif: C22/0182/30/DT

Dyddiad 28/02/2022
Cofrestru:

Math y Cais: Deiliad Ty

Cymuned: Aberdaron

Ward: Aberdaron

Bwriad: Estyniad unllawr

Lleoliad: Pelydryn, Aberdaron, Pwllheli, Gwynedd, LL53 8BE

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATAU GYDAG AMODAU

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/07/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae'r cais hwn ar gyfer codi estyniad unllawr ar flaen tŷ unllawr presennol. Fe fyddai'r datblygiad yn cynnwys ymestyn modurdy presennol, sy'n ffurfio rhan integredig o'r tŷ, 1.5m yn ei flaen. Fe fyddai gan yr elfen newydd do brig, 3.8m o uchder (1.2m yn is na brig to'r tŷ ei hun) gyda drws garej ar ei flaen, 2.6m o uchder a 3.0m ar ei draws.
- 1.2 Mae'r eiddo yn un o res o dai ar wahân gerllaw ffordd ddosbarth 2 y B4413 mewn ardal anheddol o fewn ffin ddatblygu Pentref Arfordirol - Gwledig Aberdaron fel y'i diffinnir gan Gynllun Datblygu Lleol Gwynedd ac Ynys Môn. Mae hefyd o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ddynodedig a Thirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llŷn ac Enlli..
- 1.3 Fe gyflwynir y cais gerbron y Pwyllgor ar gais yr aelod lleol a oedd mewn lle ar adeg cyflwyno'r cais oherwydd iddo wrthwynebu effaith weledol y datblygiad ar y strydwedd ac oherwydd pryderon ynghylch yr effaith mwynderol ar gymdogion.

2. Polisiâu Perthnasol:

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

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

PCYFF 2: Meini prawf datblygu

PCYFF 3: Dylunio a siapiau lle

PCYFF 4 : Dylunio a thirweddau

AMG 1: Cynlluniau rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol

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

2.4 Polisiâu Cenedlaethol:

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11 - Chwefror 2021)

Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 12: Dylunio

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

C03D/0029/30/LL: Adeiladu tŷ unllawr gydag ystafelloedd yng ngwagle'r to.- Caniatwyd 17/03/03

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/07/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

C01D/0105/30/AM : Adnewyddu hawl - adeiladu tŷ annedd.- Caniatawyd 17/04/01

C98D/0177/10/AM : Adeiladu tŷ annedd - Caniatawyd 29/06/98

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Datgan pryder ynghylch effaith weledol y datblygiad a'i effeithiau ar fwynderau cymdogion
Dŵr Cymru:	Gofyn am amod er diogelu'r system ddraenio a chynnig canllawiau ar gyfer yr ymgeisydd
Uned Trafnidiaeth :	Heb eu derbyn
Uned AHNE :	Heb eu derbyn
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd rhybudd ar y safle ac fe ymgynghorwyd gyda chymdogion. Mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben a derbyniwyd sylwadau'n gwrthwynebu'r datblygiad ar y seiliau cynllunio materol isod : • Bod yr estyniad yn rhy fawr ac yn amharu ar edrychiad y stryd. • Fe fyddai'r datblygiad yn niweidiol i fwynderau cymdogion • Fe fyddai'r datblygiad allan o gymeriad gyda'r strydwedd • Fe fyddai'r estyniad yn achosi niwed i gymdogion oherwydd cysgodi eu heiddo Yn ogystal derbyniwyd sylwadau nad ydynt yn ystyriaethau cynllunio materol ar gyfer y cais hwn : • Bod datblygiad anawdurdodedig wedi digwydd ar ran arall o'r safle • Bod yr ymgeisydd yn bwriadu cadw tractor yn y garej • Bod y datblygiad at ddibenion hamdden • Nid oes angen am y datblygiad

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/07/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

- 5.1 Mae'n ofynnol gwneud penderfyniadau ar geisiadau cynllunio yn seiliedig ar rinweddau'r cynllun penodol sydd dan sylw ac yn unol â'r cynllun datblygu a fabwysiadwyd, oni bai bod ystyriaethau perthnasol eraill yn nodi fel arall. Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLL) yw'r 'Cynllun Datblygu' mabwysiedig ac yn yr achos yma.

Lleoliad, Dyluniad ac Effaith Gweledol

- 5.2 Y prif bolisi sy'n ymwneud a'r agwedd hon yw Polisi PCYFF 3 y CDLL sy'n datgan bod disgwyl i bob cynnig arddangos dyluniad o ansawdd uchel sy'n rhoi llawn ystyriaeth i gyd-destun yr amgylchedd adeiledig o gwmpas.
- 5.3 Yn yr achos hwn, wrth ystyried graddfa, dyluniad a deunyddiau'r estyniad, fe gredir mai bychan iawn fyddai'r newid i edrychiad y safle o'i gymharu â'r tŷ presennol ac ni chredir y byddai unrhyw niwed i'w ansawdd adeiledig yr eiddo'n deillio o'r datblygiad. Fe ellid hefyd gosod amodau er sicrhau bydd y deunyddiau a ddefnyddir yn gweddu gyda gweddill y tŷ.
- 5.4 Yn ogystal, er y byddai peth cynnydd yn swmp yr adeilad ynghyd ag ymestyniad o'r "llinell adeiladu" yn ei flaen ychydig, wrth ystyried nad oes unrhyw batrwm adeiladu pendant i ddatblygiad yn yr ardal, ynghyd a maint bychan y newid a fwriedir, fe gredir y byddai'r cynnig yn parchu cyd-destun adeiledig y safle ac yn gweddu gyda'r ardal o gwmpas.
- 5.5 Wrth ystyried yr uchod, fe gredir felly bod y cynllun a gyflwynwyd, oherwydd ei raddfa, deunyddiau a dyluniad, yn gweddu'n briodol gyda'r eiddo presennol ac felly yn cydymffurfio gydag anghenion polisi PCYFF 3.
- 5.6 Mae'r safle'n gorwedd o fewn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE) ond, am y rhesymau a'u nodir uchod, ac wrth ystyried ei leoliad trefol, ni chredir y byddai'r bwriad dan sylw yn effeithio ar gymeriad tirwedd yr AHNE. Yn yr un modd ni chredir bydd niwed i'r Dirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol ac felly fe gredir felly fod y bwriad yn dderbyniol dan ofynion Polisiau AMG 1 ac AT 1 y CDLL.

Mwynderau gweledol, cyffredinol a phreswyl

- 5.7 Wrth ystyried maint bychan yr estyniad a'i leoliad arfaethedig ar yr eiddo, ni chredir y byddai unrhyw niwed arwyddocaol ychwanegol yn debygol o ddeillio o'r datblygiad o safbwynt gor-edrych na chysgodi unrhyw eiddo arall. Er cydnabyddi'r sylwadau ar dderbyniwyd, fe gredir felly bod y cynnig yn dderbyniol dan bolisi PCYFF 2 y CDLL fel y mae'n ymwneud ag amddiffyn mwynderau preifat.

Materion Eraill

- 5.8 Derbyniwyd sawl sylw ynghylch materion nad ydynt yn faterol i'r penderfyniad ar y cais hwn gan gynnwys pryder bod datblygiad anawdurdodedig wedi digwydd ar ran arall o'r safle. Fodd bynnag mae'n rhaid ystyried pob cais cynllunio ar ei haeddiant ei hun. Fe nodir mai cais "deiliad tŷ" ar gyfer datblygiad sy'n ymwneud a datblygiad penodol ar gyfer defnydd preswyl cyfreithlon yr eiddo yw hwn a dim ond materion cynllunio materol sy'n berthnasol i ddatblygiad o'r fath sy'n ystyriaethau wrth benderfynu'r cais.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/07/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

6. Casgliadau:

- 6.1 Ystyrir fod y dyluniad a'r deunyddiau arfaethedig yn dderbyniol ac na fyddant yn amharu ar gymeriad ac edrychiad yr ardal. Ystyriwyd pob mater cynllunio perthnasol wrth benderfynu ar y cais hwn ond nid yw wedi newid yr argymhelliad.

Argymhelliad:

- 7.1 Caniatáu gydag amodau:

1. Cychwyn o fewn 5 mlynedd.
2. Unol a'r cynlluniau
3. To llechi
4. Deunyddiau i weddu
5. Amod Dŵr Cymru

Nodyn – Dwr Cymru



Pelydryn, Aberdaron

Location plan

Ty - Newydd cyf.

Cefn Bryn, 24 Stryd Fawr,
Criccieth, LL52 0BT

Dylunio a rheolaeth project
Design & project management

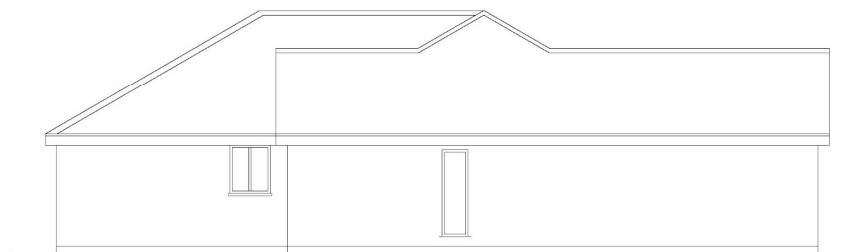
Tel: 0770 925 8926
ebost: gwyn@ty-newydd.com
www.ty-newydd.com

1837/ 05

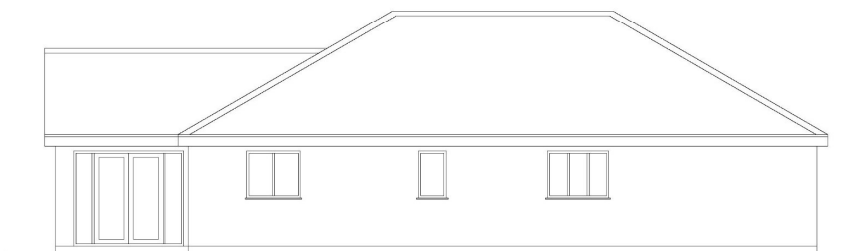
1:2500
23-02-2022



East



North



South

Pelydryn, Aberdaron

Elevations (as existing)

Cefn Bryn, 24 Stryd Fawr,
Criccieth, LL52 0BT
Tel: 0770 925 8926
ebost: gwyn@ty-newydd.com
www.ty-newydd.com

Ty - Newydd cyf.
Dylunio a rheolaeth project
Design & project management

1837/ 02

1:100 @ A3

23-02-2022

Tud. 120



Pelydryn, Aberdaron

Ground floor (as existing)

Ty - Newydd cyf.

Cefn Bryn, 24 Stryd Fawr,
Criccieth, LL52 0BT

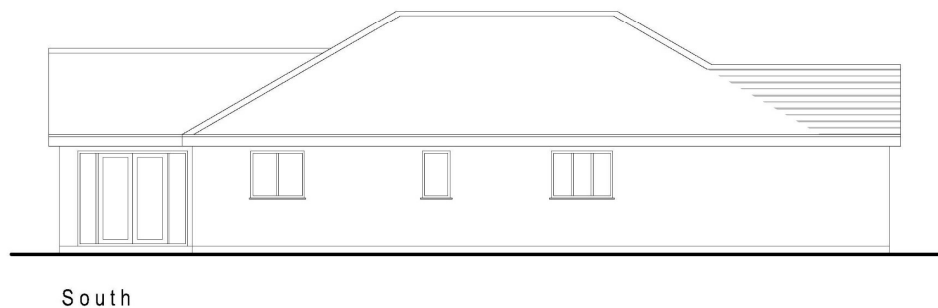
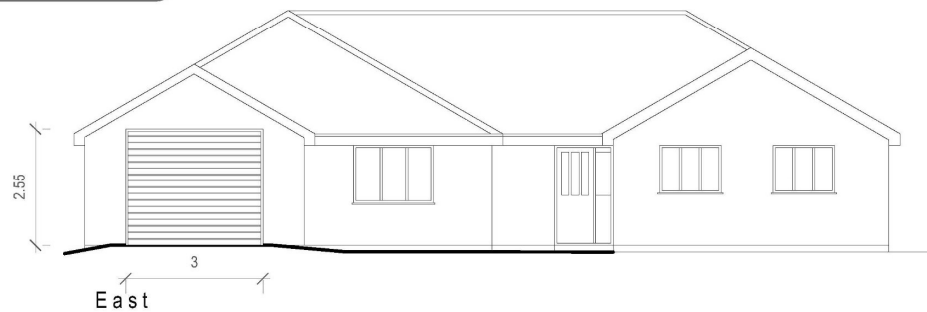
Tel: 0770 925 8926
ebost: gwyn@ty-newydd.com
www.ty-newydd.com

Dylunio a rheolaeth project
Design & project management

1837/ 01

1:50 @ A3

23-02-2022



Pelydryn, Aberdaron

Elevations (proposed)

Ty - Newydd cyf.
 Cefn Bryn, 24 Stryd Fawr,
 Criccieth, LL52 0BT
 Tel: 0770 925 8926
 ebot: gwyn@ty-newydd.com
 www.ty-newydd.com
 Dylunio a rheolaeth project
 Design & project management

1837/ 04

1:100 @ A3

23-02-2022

Tud. 122



Pelydryn, Aberdaron

Ground floor (proposed)

Ty - Newydd cyf.

Cefn Bryn, 24 Stryd Fawr,
Criccieth, LL52 0BT

Tel: 0770 925 8926
ebost: gwyn@ty-newydd.com
www.ty-newydd.com

Dylunio a rheolaeth project
Design & project management

1837/ 03

1:50 @ A3

23-02-2022









Eitem 5.6

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD 04/07/22
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Rhif: 6

Cais Rhif: C21/0573/33/LL

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

Math y Cais: Llawn

Cymuned: Buan

Ward: Efailnewydd/Buan

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

Lleoliad: Nant, Boduan, Pwllheli, Gwynedd, LL53 8YE

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD 04/07/22
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae'r cais hwn ar gyfer lleoli 5 pod pren ar gyfer gwersylla tymhorol ar lain o dir coediog ger Boduan. Fe fyddai'r gwaith yn cynnwys :
 - Codi adeilad ar gyfer cawodydd / toiledau.
 - Gosod gwaith trin carthion
 - Gwaith tirlunio
- 1.2 Fe fyddai gan yr holl strwythurau fframiau pren ac fe fyddent wedi eu gorffen gyda chladin llarwydd. Mae bwriad symud y podiau o'r safle tra bydd y safle wedi cau yn ystod y gaeaf a'u storio mewn adeilad amaethyddol segur gerllaw.
- 1.3 Saif y safle mewn cefn gwlad agored oddeutu 1.7 km i'r de o ffin ddatblygu Nefyn fel y'i diffinnir gan Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd ac Ynys Môn. Fe'i lleolir gerllaw priffordd yr A497 sy'n arwain o Bwllheli i Nefyn. Mae'r safle mewn coedwig ifanc gerllaw adeilad Fferm Nant sy'n Adeilad Rhestredig Gradd II a saif hefyd o fewn yr Ardal Tirwedd Arbennig a ddynodir gan yr CDLl a Thirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llŷn ac Enlli.
- 1.4 Cyflwynwyd yr wybodaeth ychwanegol isod er cefnogi'r cais :
 - Datganiad Dyluniad a Mynediad
 - Ystyriaeth o Ardaloedd Cadwraeth
 - Ymateb i bryderon ynghylch atal llygredd
- 1.5 Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio gan i'r safle fod yn fwy na 0.5 ha o faint.
- 1.6 Adroddwyd y cais hwn i Bwyllgor ar 22 Tachwedd, 2021 ac ar 21 Mawrth 2022 pryd y gohiriwyd gwneud penderfyniad ar gais yr ymgeiswyr er mwyn caniatáu iddynt ddarparu rhagor o wybodaeth i gefnogi eu cynnig. Erbyn hyn mae'r wybodaeth isod wedi ei ychwanegu at y cais :
 - Cynlluniau safle diwygiedig gan gynnwys cynlluniau o fynedfa amgen
 - Asesiad ecolegol cychwynnol
 - Arolwg ansawdd coed
 - Cynllun diogelu coed

2. Polisiâu Perthnasol:

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

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

TRA 2 - Safonau parcio

TRA 4 – Rheoli ardrawiadau cludiant

PCYFF 1 – Ffiniau datblygu

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD 04/07/22
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

PCYFF 2 – Meini prawf datblygu

PCYFF 3 – Dylunio a siapio lle

PCYFF 4 – Dylunio a thirweddu

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

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

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

Canllaw Cynllunio Atodol - Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid

Canllaw Cynllunio Atodol - Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru (Chwefror 2021)

Nodyn Cyngor Technegol 13 – Twristiaeth

Nodyn Cyngor Technegol 18 – Trafnidiaeth

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

Dim

4. **Ymgynghoriadau**

Cyngor Cymuned/Tref: Dim gwrthwynebiad

Dŵr Cymru Dim sylwadau i'w cynnig

Uned Bioamrywiaeth

Argymell gosod yr amodau cynllunio a ganlyn:

- Amod cynllunio i sicrhau nad yw golau yn effeithio ar ystlumod
- Amod cynllunio i warchod cwrs dŵr rhag llygredd
- Amod cynllunio i wella bioamrywiaeth
- Amod cynllunio i warchod adar sy'n nythu.
- Amod cynllunio ar gyfer monitro ansawdd y dŵr a ollyngir i ffosydd i'w gyflwyno'n flynyddol i'r ACLl.

Swyddog Coed

Dim sylwadau wedi eu derbyn yn dilyn derbyn yr Arolwg ansawdd coed a'r Cynllun diogelu coed

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD 04/07/22
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Swyddog Trwyddedu :	Heb eu derbyn
Gwasanaeth Tân	Canllawiau ar gyfer yr ymgeisydd
CADW	Dim gwrthwynebiad
Uned Draenio Tir	Mae cwrs dŵr yn rhedeg ar hyd ffin y safle – cyngor safonol ar gyfer yr ymgeisydd
Uned Priffyrdd	Pryderon sylweddol ynghylch diffyg gwelededd yn y fynedfa gerbydol i'r A497
Uned AHNE	Mae'r safle ychydig oddi allan i ffin yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE) ac o ystyried y tirlun ehangach nid yw'r safle yn amlwg ac felly nid yw'n ymddangos fod y cynnig yn gwrthdaro gyda pholisiau yng Nghynllun Rheoli'r AHNE. Awgrymu amod tirwedd
Cyfoeth Naturiol Cymru	Yn sgil derbyn yr wybodaeth bellach ynghylch y system garthffosiaeth nid oedd gan CNC wrthwynebiad i'r cynllun mwyach. Cynnig canllawiau ar gyfer yr ymgeiswyr.
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhodddwyd rhybudd ar y safle mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben. Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau gan y cyhoedd yn ystod y cyfnod ymgynghori.

5. Ystyriaethau Cynllunio Perthnasol:

- 5.1 Gan mai safle ar gyfer llety gwersylla amgen dros dro sydd yma, rhaid yw ystyried y cais dan Bolisi TWR 5 y CDLI sy'n gosod cyfres o feini prawf ar gyfer caniatáu datblygiadau o'r fath.
- 5.2 Mae maen prawf 1 polisi TWR 5 yn datgan y dylai unrhyw ddatblygiad arfaethedig fod o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad a hefyd dylai fod wedi'i guddio'n dda gan nodweddion presennol y dirwedd a / neu mewn lle gellir cydweddu'r unedau teithiol yn hawdd i'r dirwedd mewn modd nad yw'n peri niwed sylweddol i'w hansawdd weledol.
- 5.3 Mae'r bwriad arfaethedig wedi ei leoli mewn safle sy'n guddiedig o'r rhan fwyaf o welfannau cyhoeddus. Mae'r safle eisoes wedi ei blannu gydag oddeutu 1000 o goed a'r bwriad yw rheoli'r coed trwy frysgoedio (coppicing). Nid yw'r safle o fewn yr AHNE ond fe saif o fewn yr Ardal Tirwedd Arbennig. Oherwydd ffurfiant y tir a natur goediog y safle, ni chredir y byddai'r datblygiad yn achosi niwed arwyddocaol i ansawdd y tirweddau dynodedig. Hefyd, lleolir y safle o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llyn ac Enlli. Eto, oherwydd ei leoliad a'i faint, ystyrir mai yn lleol yn unig y byddai effaith y bwriad ac na fyddai'n cael effaith ehangach ar y dirwedd hanesyddol. Fe ystyrir felly fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisi AT 1 CDLI.
- 5.4 Mae polisi PCYFF 4 y CDLI, hefyd yn gofyn i bob cynnig integreiddio gyda'r hyn sydd o'i gwmpas ac yn annog gwrthod cynigion na fyddant yn dangos sut roddwyd ystyriaeth i faterion tirweddau o'r cychwyn fel rhan o'r cynnig dylunio. Wrth ystyried y coed sydd eisoes wedi eu plannu ar y safle a'r posibilrwydd o ychwanegu at y tirlunio hwnnw drwy amod cynllunio, fe gredir bod y cynnig yn cwrdd gydag amcanion y polisi hwn yn ogystal.
- 5.5 Mae ail faen prawf Polisi TWR 5 yn gofyn osgoi gormodedd o leiniau caled. Yn yr achos hwn bwriedir gosod y podiau ar wair a bwriedir eu symud o amgylch y goedlan i gyd-fynd a rheolaeth y coed. Ni fyddai unrhyw lain galed ychwanegol yn cael ei greu.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD 04/07/22
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- 5.6 Mae'r trydydd maen prawf yn gofyn sicrhau mai unedau symudol yn unig fyddai'n defnyddio'r safle – fe ellir rheoli hynny drwy amod cynllunio priodol.
- 5.7 Mae'r pedwerydd mae prawf yn gofyn sicrhau bod unrhyw gyfleusterau atodol mewn adeilad presennol os yn bosib, neu os ddim, eu bod yn gymesur â graddfa'r datblygiad. Nid oes adeilad addas i'w drosi ar gyfer y defnydd hwn fodd bynnag y bwriad yw codi adeilad bychan, 9.75m x 3.05m, mewn man anymwrthiol ac fe gredir y byddai hyn yn gymesur i raddfa'r datblygiad..
- 5.8 Yn bumed, mae'r polisi'n gofyn bod y safle'n agos at y prif rwydwaith ffyrdd ac y gellir darparu mynediad digonol heb amharu'n ormodol ar nodweddion y dirwedd - fe drafodir materion prifffyrdd isod.
- 5.9 Mae'r chweched maen prawf yn gofyn sicrhau bod meddiannaeth wedi ei gyfyngu i ddefnydd gwyliau yn unig - fe ellid sicrhau hynny drwy amod cynllunio priodol.
- 5.10 Mae'r seithfed, a'r olaf o'r meini prawf, yn gofyn sicrhau bod y safle'n cael ei ddefnyddio at ddibenion teithiol yn unig a bod yr unedau'n cael eu tynnu o'r safle pan nad ydynt yn cael eu defnyddio – mae hyn eto yn fater o osod amod cynllunio priodol
- 5.11 Ar y cyfan felly fe gredir bod y cynnig hwn yn cwrdd yn dda gyda'r meini prawf a osodir gan Bolisi TWR 5, fodd bynnag, mae sawl agwedd penodol i'r cais sydd wedi derbyn ystyriaeth bellach wrth asesu'r cynnig.

Materion trafnidiaeth a mynediad

- 5.12 Mewn ymateb i sylwadau gwreiddiol yr Uned Trafnidiaeth a thrafodaethau pellach gyda'r ymgeiswyr fe dderbyniwyd cynnig i ddefnyddio mynedfa amgen ar hyd trac amaethyddol sy'n arwain i'r dwyrain o'r safle ac yn cysylltu'n uniongyrchol gyda ffordd ddosbarth 3 ger adeiladau amaethyddol presennol yn hytrach na'r fynedfa uniongyrchol gyda'r A497. Fe fyddai'r trac mynediad oddeutu 150m o hyd ac yn 2.5m o led. Fe'i ffurfir drwy osod haen o gerrig mâl ar wyneb trac amaethyddol presennol. Mae'r fynedfa yn arwain o ffordd llawer mwy tawel na'r brif fynedfa ac mae gwelededd da i'r ddau gyfeiriad ohoni ac fe gredir, o osod amod yn atal y defnydd o'r fynedfa uniongyrchol gyda'r A497, y byddai'r fynedfa hon yn dderbyniol wrth ystyried y lefel weddol isel o dtrafnidiaeth a fyddai yn ei defnyddio. Fe gredir felly bod y cynnig erbyn hyn yn dderbyniol dan Faen Prawf 5 o bolisi TWR 5 ynghyd a pholisi TRA 4 fel y mae'n ymwneud ag amddiffyn diogelwch y briffordd.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.13 Nid oes tai preswyl yn agos at safle'r cais ac er bod peth potensial i weithgarwch aflonyddu ar fwynderau cyffredinol yr ardal yn achlysurol, mae amheuan os byddai i'r fath raddau a chael effaith andwyol sylweddol felly ni ystyrir y bwriad yn groes i bolisi PCYFF 2 o ran diogelu mwynderau cymdogion a'r ardal yn gyffredinol.

Materion bioamrywiaeth

- 5.14 Cyflwynwyd "Asesiad Ecolegol Rhagarweiniol" ac roedd hwn wedi ei gyflawni i safon dderbyniol gan yr Uned Bioamrywiaeth. Fodd bynnag mae'r datblygiad arfaethedig o fewn 90 metr i Ardal Cadwraeth Arbennig (ACA) Corsydd Llŷn, safle RAMSAR Corsydd Môn a Llŷn, Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig (SoDdGA) Cors Geirch a Gwarchodfa Natur Genedlaethol (GNG). Mae pryder bydd y carthion sydd wedi'u trin yn cael eu gollwng i gwrw dŵr agored sy'n llifo'n uniongyrchol i Gors Geirch sy'n gynefin sy'n sensitif i faetholion a llygredd.
- 5.15 Nid oedd Cyfoeth Naturiol Cymru yn ystyried y byddai'r cynnig hwn yn cael effaith sylweddol ar y safleoedd dynodedig a restrir uchod. Fodd bynnag, roeddynt yn argymhell bod y gollyngiad wedi'i drin i'w sianelu i'r ddaear ac nid i'r cwrs dŵr agored. O dan Reoliad 63 o Reoliadau Gwarchod

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD 04/07/22
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Cynefinoedd a Rhywogaethau 2017 a pholisi cynllunio, mae'n ofynnol i Gyngor Gwynedd fel yr awdurdod cymwys asesu unrhyw effaith sylweddol debygol y cynnig datblygu ar yr ACA a Ramsar.

- 5.16 Wedi ystyried natur y system triniaeth carthffosiaeth a fwriedir mae'r Uned Bioamrywiaeth yn argymhell amod cynllunio ar gyfer monitro'r dŵr a ollyngir pedair gwaith y flwyddyn tra bydd y maes gwersylla yn weithredol. Yn ogystal, cyn i'r gwaith adeiladu ddechrau, dylid darparu cynllun atal llygredd sy'n dilyn methodoleg gydnabyddedig. Roedd yr Uned Bioamrywiaeth hefyd yn gofyn am amodau er amddiffyn nodweddion penodol megis ystlumod ac adar ac er gwella bioamrywiaeth er sicrhau cydymffurfiant gyda Pholisi PS 19 y CDLI.

Yr Iaith Gymraeg

- 5.17 Mae'r Canllaw Cynllunio Atodol (CCA) 'Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy' (mabwysiedig Gorffennaf 2019) yn rhoi arweiniad pellach ar sut y disgwylir i ystyriaethau i'r iaith Gymraeg fod yn cael eu hymgorffori ym mhob datblygiad perthnasol. Nid yw'r bwriad arfaethedig yn cyrraedd y trothwyon ar gyfer cyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg neu Adroddiad ar Asesiad Effaith Iaith Gymraeg fodd bynnag mae'r arweiniad a gynhwysir o fewn Atodiad 5 yn nodi y dylai pob datblygiad manwerthu, masnachol neu ddiwydiannol ble nad oes angen cyflwyno Datganiad/Asesiad iaith Gymraeg ddangos sut fo ystyriaeth wedi ei roi i'r iaith.
- 5.18 Ni dderbyniwyd unrhyw wybodaeth yn dangos pa ystyriaeth a roddwyd i'r iaith Gymraeg wrth lunio'r cynllun hwn er i'r Datganiad Dyluniad a Mynediad nodi mai'r bwriad yw creu busnes cynaliadwy fydd yn galluogi pobl leol i barhau i fyw yn eu cymuned trwy gefnogi'r economi wledig. Wrth ystyried y gwrthwynebiad sylfaenol i'r cynllun o safbwynt diogelwch y fynedfa, ni cheisiwyd rhagor o wybodaeth ynghylch y mater hwn ond, wrth ystyried natur fechan y datblygiad, mae'n annhebygol y byddai effaith arwyddocaol ychwanegol yn deillio ohono ar gymeriad ieithyddol y gymuned.

6. Casgliadau:

Mae'r cynnig hwn yn cwrdd gyda'r anghenion ar gyfer datblygu safle gwersylla tymhorol newydd fel y'i nodir ym Mholisi TWR 5 y CDLI ac o osod amodau priodol er yn sicrhau na ddefnyddir y fynedfa briffordd tua'r gogledd (i'r A497) o gwbl at ddibenion y busnes ynghyd a chamau lliniaru ar gyfer amddiffyn rhag llygredd a diogelu bioamrywiaeth, fe gredir y byddai'r datblygiad yn cwrdd gyda gofynion y polisïau perthnasol yn y CDLI.

7. Argymhelliad:

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

1. Cychwyn o fewn 5 mlynedd.
2. Unol â chynlluniau a gyflwynwyd.
3. Dim defnyddio'r fynedfa i'r gogledd sy'n cysylltu'n uniongyrchol gyda'r A497 o gwbl at ddibenion y busnes
4. Nifer o unedau ar y safle ar unrhyw un adeg ar y safle hwn i'w cyfyngu i 5.
5. Cyfyngu tymor i rhwng 1 Mawrth a 31 Hydref.
6. Defnydd gwyliau yn unig.
7. Cadw cofrestr o ddefnyddwyr
8. Dim cadw'r unedau ar y safle y tu allan i'r tymor

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD 04/07/22
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

9. Yr holl arwyddion mewnol ac allanol i fod yn Gymraeg yn unig neu yn ddwyieithog gyda'r flaenoriaeth i'r iaith Gymraeg.
10. Rhaid dilyn argymhellion yr Asesiad Ecolegol Cychwynnol
11. Rhaid cyflwyno Cynllun Atal Llygredd fydd yn cynnwys manylion ar gyfer monitro ansawdd y dŵr a ollyngir i ffosydd

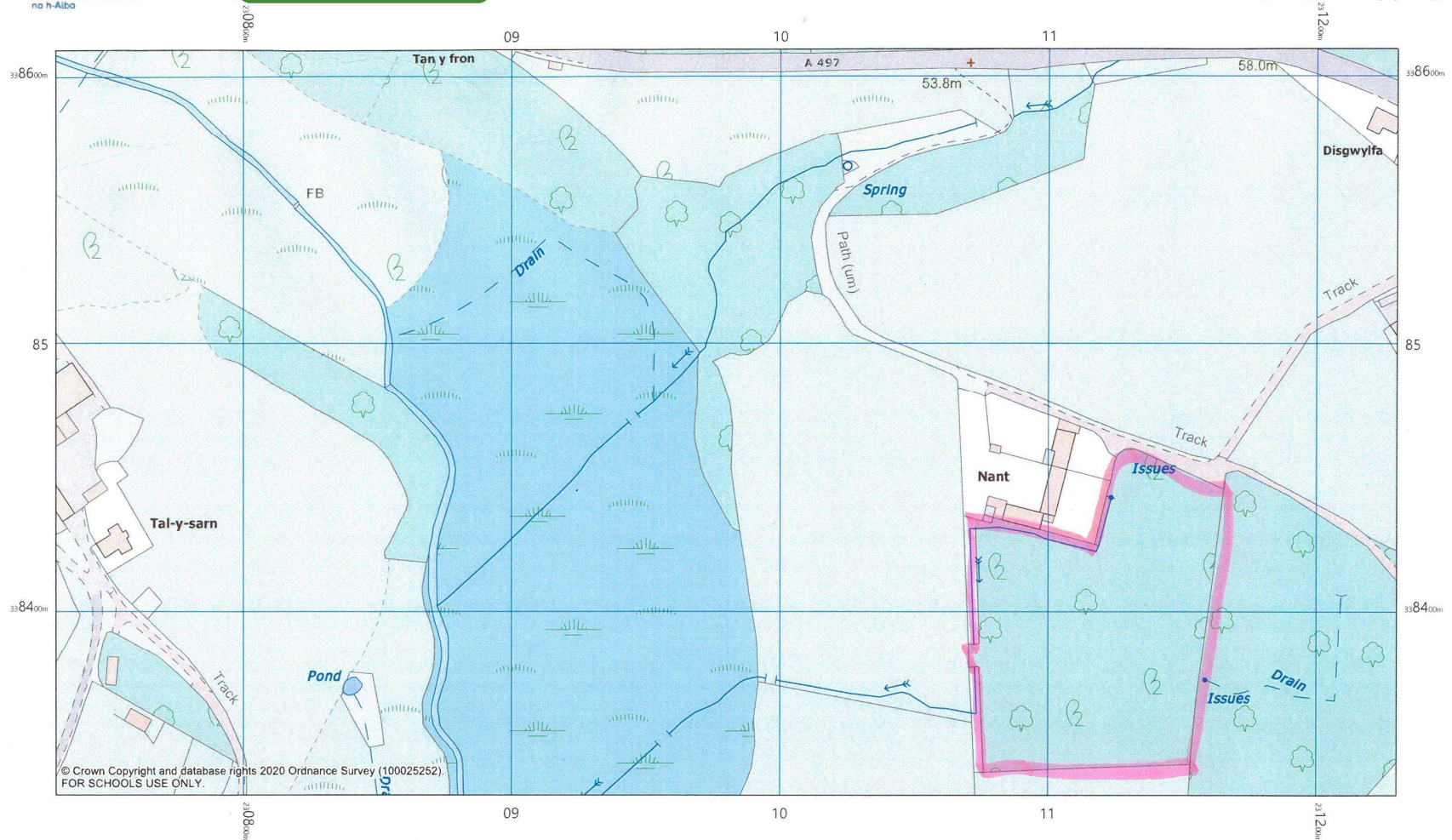
Nodyn - Gwasanaeth Tân, Cyfoeth Naturiol Cymru, Uned Draenio Tir

Derbyn

ar 12/07/2021

National Library
of Scotland
Lleibharlann Nàiseanta
na h-Alba

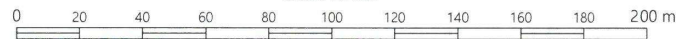
Nant Nantbach map



Digimap for Schools

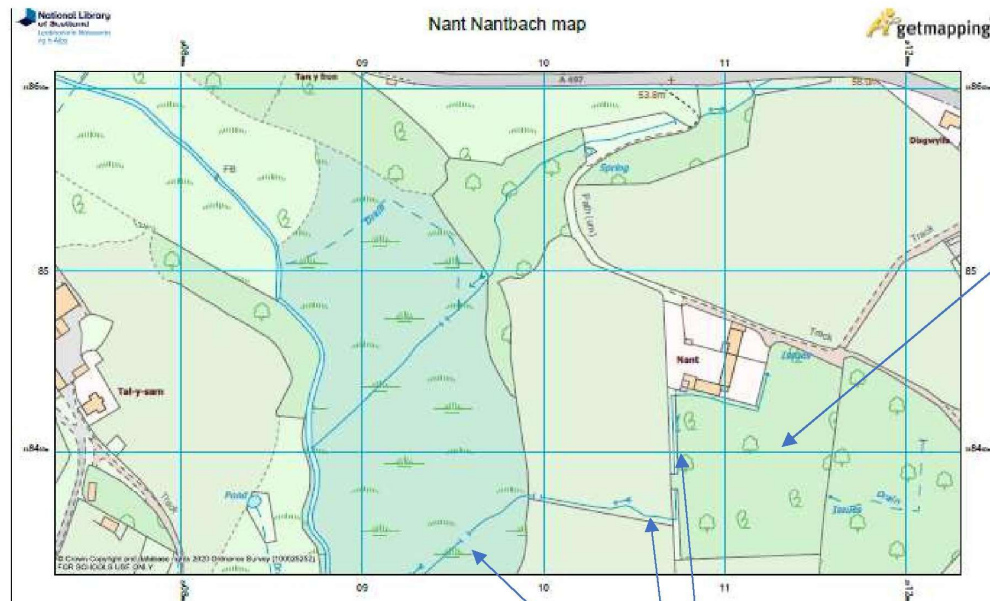


Scale 1:1969



Sep 25, 2020 11:02

Saint Ambrose College



Proposed camping pod field.

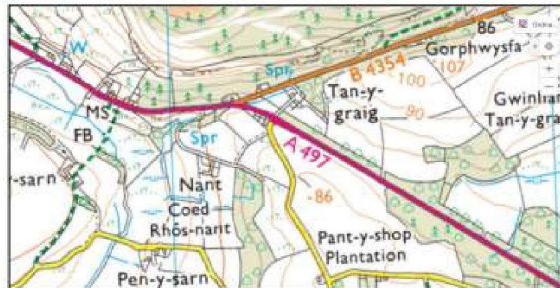
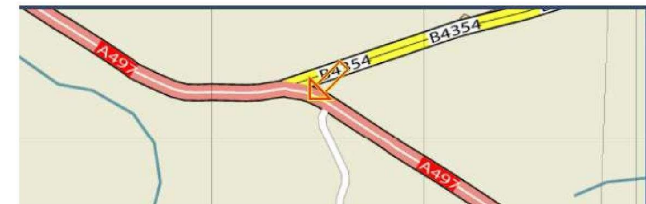
Domestic sewage treatment plant discharging clear water into existing soak away system that runs onto neighbouring farmers land and onto the Site of Special Scientific Interest and Special Protected Ara.

Proposed Eco Campsite, Nant, Boduan, Pwllheli LL53, Site Plan & Landscaping

Planning Application Reference: PP-09916563

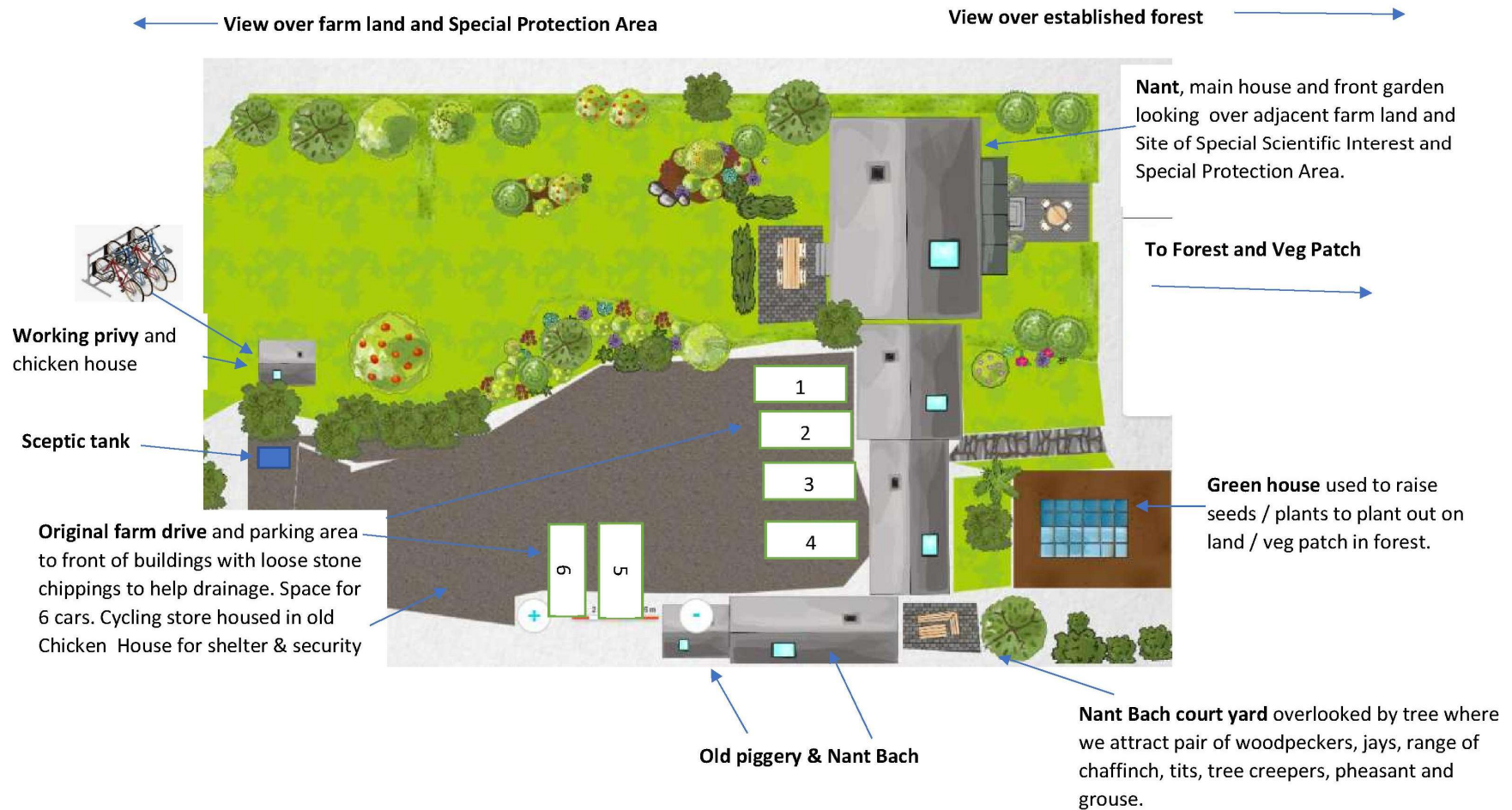
Plan 1 Entrance to the site will be off B road from the A497 Nefyn / Pwllheli road, onto original farm track, utilising right of way for Nant.

Proposed Eco Campsite, Nant, Boduan, Pwllheli LL53, Site Plan & Landscaping Planning Application Reference: PP-09916563 Alternative Entrance/Exit through adjoining farmland

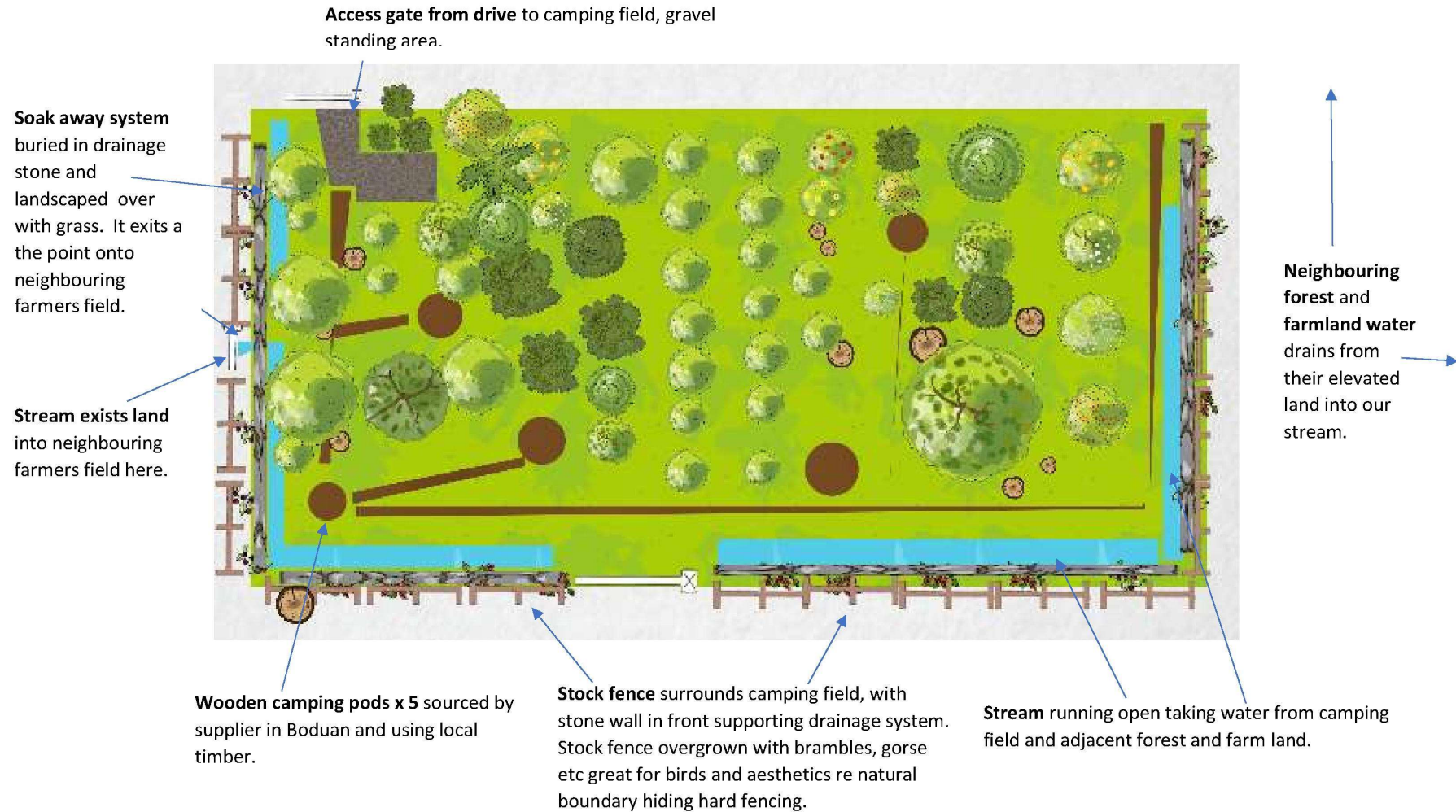


Alternative route to Nant utilising Right of Way exiting on side road off A497. Roadway to be constructed from Nant over field to exit gate. Improvements to gate and exit to be undertaken by Civils Contractor. This route offers access to a much less well used country road with users able to turn left and join the A497 at the nearby junction. Sighting is excellent in both directions from the exit.

Plan 2 Nant & Nant Bach and buildings, situation in mature gardens to all sides. Forest lies at the back of both houses and is planted in a mixture of hazel, birch, willow and conifer to name but a few and is the location of our proposed camping pods and tent plots.



Plan 3 Proposed camping field and drainage system surrounding field. Field has been planted with c. 1000 trees at varying stages of maturity.

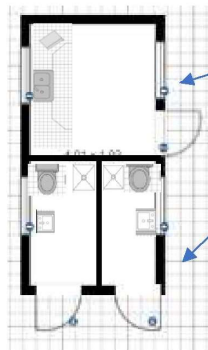


Plan 4 Facilities – toilet, shower, washing up block

Proposed facilities building at running alongside gravel standing supported by new Domestic Sewage Treatment plant conforming to full BSEN standards.



Facilities Building Layout



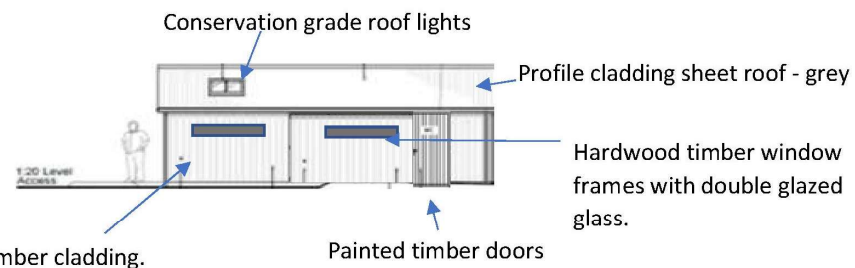
Washing up,
laundry facility
room.

Separate male
and female,
wheelchair
friendly shower
room.



High level permanently open louver for background
ventilation with mesh to stop insects / birds.

Painted timber doors



Conservation grade roof lights

Profile cladding sheet roof - grey

Hardwood timber window
frames with double glazed
glass.

Vertical larch timber cladding.

Painted timber doors

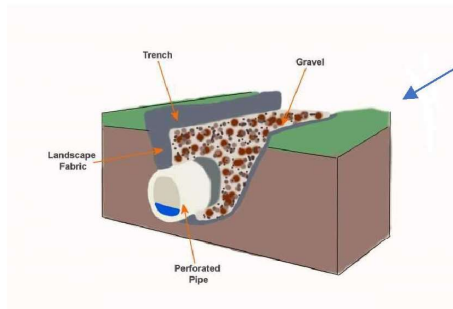
Plan 5 Drainage layout



Domestic Sewage Treatment Plant – 12 person clearwater delta 2 sewage treatment plant or equivalent

The treatment plant will treats sewage to make the discharge cleaner than the effluent that comes out of a septic tank. This means it can be discharged straight into a local watercourse or soakaway.

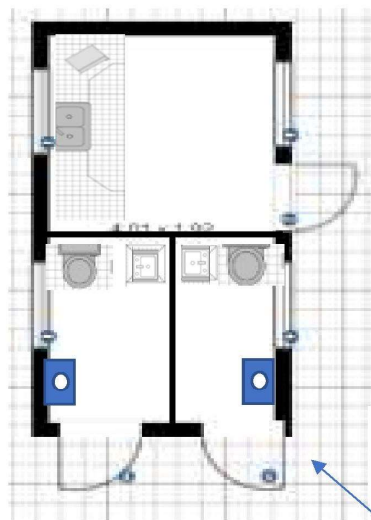
Location of drainage field : materials used include, perforated pipes laid in trenches 300mm wide and backfilled with 20mm gravel. The trench is c. 700mm deep. This has been landscaped over with grass and flows into adjoining farmers field.



Plan 6 Digimap of Nant, Boduan, LL53 8YE showing watercourse of drainage.

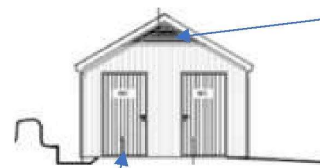
Plan 9 Facilities unit specification

Facilities Building Layout



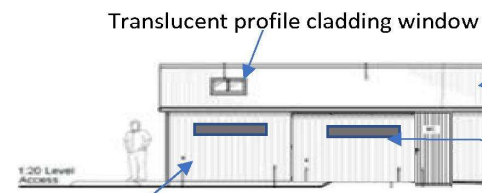
Washing up,
laundry facility
room.

Separate male
and female,
wheelchair
friendly show
room.



High level permanently open louver for background
ventilation with mesh to stop insects / birds.

Painted timber doors



Translucent profile cladding window

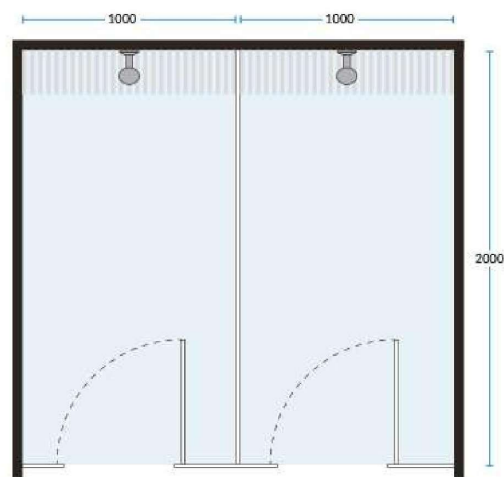
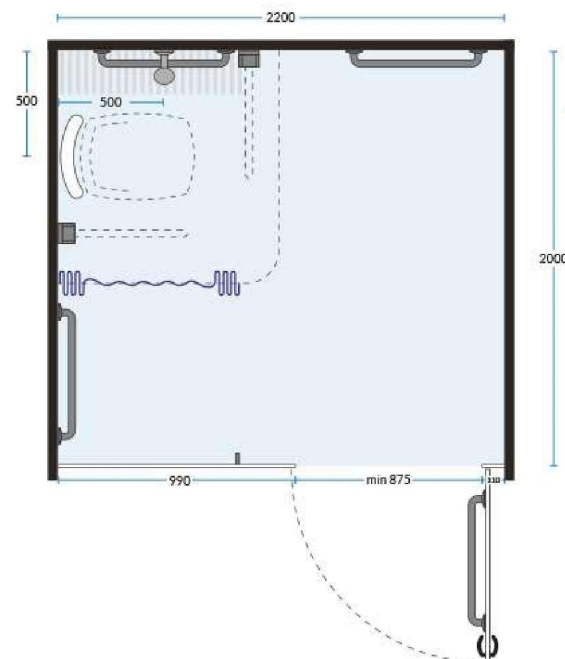
Profile cladding sheet roof - grey

Hardwood timber window
frames with double glazed
glass.

Vertical larch timber cladding.

Painted timber doors

Floor space 32ft x 10 ft

Plan 10 Facilities internal fitting specification**Single person shower cubicles****Disabled shower cubicle**

A 500mm x 500mm tip-up shower seat will be set in a corner with grab rails set on shower head wall. A privacy curtain, drop-down grab rail and emergency pull-cord with two red triangles will be fitted. The door will have a minimum clearance of 875mm and open outwardly. A horizontal door pull (or grab rail) will be fitted on the door interior to enable the door to be closed when entering.



Shower cubicle sizes

Wall panel system

Full-height panel system will protect walls and are more hygienic and easier to clean than painted walls.



Shower room will consist of commercial shower, toilet and wash basin with push taps on both the shower and the basin to reduce water wastage.

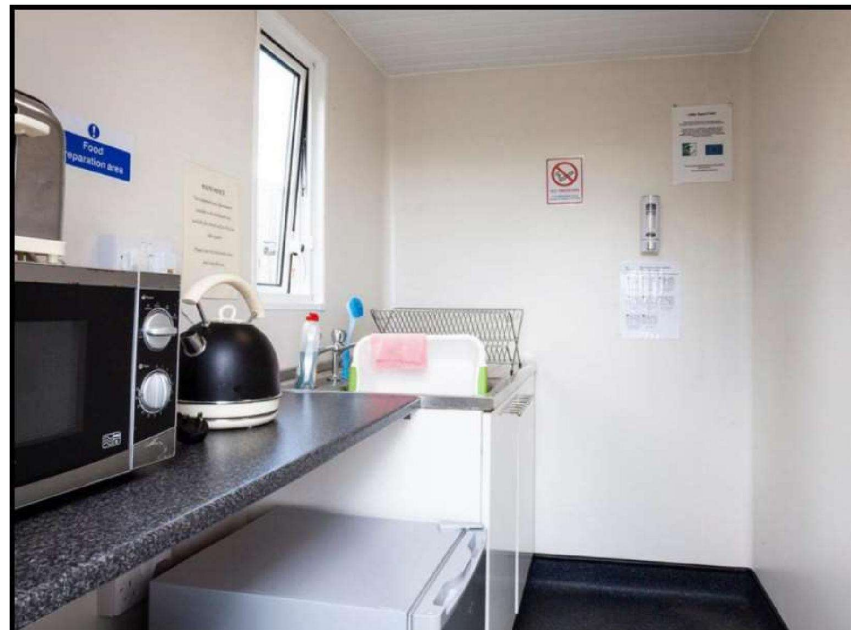
Internal lighting will be activated by timer with push button switch, again to conserve energy usage.

Outside lights will be sensor activated during the hours of darkness to reduce light pollution.

High, slimline open windows will help **ventilation** in addition to extractor that operates when the shower is in use.

Washing up and waste disposal facilities at rear of Facilities building

A washing-up area, guest freezer for ice blocks, charging point for mobile phones, microwave, toaster and kettle.



Proposed Eco Campsite, Nant, Boduan, Pwllheli LL53, Camping Pods

Planning Application Reference: C21/0573/33/LL

Please see the alternative camping pods we would look to use on our campsite rather than the traditional wooden structures. These are more portable and provide accommodation that would be unique to this part of the peninsula which Visit Wales would be able to add to their array of accommodation on offer. There are considerably more expensive than the traditional wooden structure however we hope you understand we want our site to enhance the beautiful surroundings and bring customers closer to nature in our forest which these landpods do.

We still propose to limited occupation to 2 per landpod as with the wooden structure so max capacity 10 people at any one time. This size pod is just more roomy than the 2 person version and enables guest to relax inside the pod if bad weather occurs.



Life's no fairytale but deep down we're all looking for some magic beans, prince charming, a talking donkey or a forest hideaway.

DIMENSIONS

Height: 3m Depth: 3m Width: 3m

Weight: 480KG

The Woodland Lodge

£11,234.00

PRODUCT INFO

Whats Included:

- Main structure that sleeps up to 4 adults & 1 child
- Thermal insulated PVC roof
- Adventure Pack (please see info sheet for more details)
- Landpod Power Hub with 2 USB charger ports and Solar Panel
- Internal sunken LED lighting and exterior solar light
- Carpet or Astro Turf flooring
- Blackout curtains













Eitem 5.7

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/07/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

ADRODDIAD I'R PWYLLGOR CYNLLUNIO

CYFEIRIO I GYFNOD CNOI CIL

DYDDIAD PWYLLGOR 04.07.22
CYNLLUNIO:

DISGRIFIAD A LLEOLIAD Y CAIS:

C21/0734/36/LL- 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 – Tyddyn Isaf, Tudweiliog.

ADRODDIAD GAN: Pennaeth Cynorthwyol, Adran Amgylchedd

ARGYMHELLIAD: Gwrthod y cais ar sail y rheswm isod :

“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. Yn ogystal, nid oes sicrwydd y byddai'r cynllun tirlunio yn llwyddo oherwydd ei leoliad yn agos i'r arfordir ac oherwydd y cyfnod y byddai yn gymryd i sefydlu, os o gwbl, mi fyddai'r safle yn amlwg am gyfnod hir o fewn y tirwedd. 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 Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Llŷn. Ystyrir felly fod y bwriad yn groes i faen prawf 1 o bolisi TWR 5, a pholisïau PS19 a AMG 1 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 mabwysiadwyd 31 Gorffennaf 2017.”

Mae'r rheswm yma wedi ei ddiwygio ers Pwyllgor Cynllunio 13/06/2022 i adlewyrchu'r wybodaeth bellach a dderbyniwyd a'i thrafodir isod a'r ystyriaeth bellach a roddwyd i'r polisïau dan sylw wrth baratoi'r adroddiad hwn.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/07/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

1. PWRPAS

- 1.1 Gohiriwyd penderfynu'r cais ym Mhwyllgor Cynllunio 13/06/2022 oherwydd pryderon swyddogion ynglŷn â datblygiad o'r fath ar gymeriad AHNE Llŷn.
- 1.2 Er gwaethaf y wybodaeth a gyflwynwyd fel rhan o'r cais gan gynnwys cynllun a gwybodaeth tirlunio ychwanegol, ym marn Pennaeth Cynorthwyol, Adran yr Amgylchedd, mae risg sylweddol i'r Cyngor o ran bwriad y Pwyllgor Cynllunio i ganiatáu'r cais yn groes i argymhelliad swyddogion, felly cyfeiriwyd y mater i gyfnod cnoi cil yn unol â rheolau sefydlog y Pwyllgor. Pwrpas adrodd yn ôl i'r Pwyllgor yw er mwyn amlygu'r materion polisi cynllunio, risgiau posib a'r opsiynau posib i'r Pwyllgor cyn iddynt ddod i benderfyniad terfynol ar y cais.

2. DISGRIFIAD A CHEFNDIR

- 2.1 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. Mae'r safle yng nghefn gwlad agored, ymhell o unrhyw ffin ddatblygu a'i hadnabyddir gan Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd-gwyned a Môn. Mae'r 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..
- 2.2 Fel y cyfeiriwyd ato uchod, cyflwynwyd y cais blaenorol i bwyllgor ar 13/06/2022 gydag argymhelliad y swyddogion i wrthod y cais. Ystyriwyd, ar sail manylion y cais gan gynnwys gwybodaeth a gyflwynwyd a'r ymatebion a dderbyniwyd nad oedd y cais yn dderbyniol ac nad oedd yn cydymffurfio gyda gofynion polisiau a chanllawiau lleol a chenedlaethol perthnasol. Amgaeir copi o'r adroddiad, sydd bellach wedi cael ei addasu i gynnwys gwybodaeth hwyr a gyflwynwyd i Bwyllgor Cynllunio 13/06/2022 yn Atodiad 1 ble eglurir cefndir y cais ymhellach.
- 2.3 Gwelir o'r adroddiad pwyllgor fod pryderon wedi eu amlygu am effaith y datblygiad arfaethedig gan na 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. Yn ogystal, ac er gwaethaf cyflwyno manylion tirlunio ychwanegol, nid oes sicrwydd y byddai'r cynllun tirlunio yn llwyddo oherwydd ei leoliad yn agos i'r arfordir ac hyd yn oed os fyddai'n llwyddo, mae'n bur debyg y byddai'n cymryd blynyddoedd i sefydlu os o gwbl. Oherwydd hyn ystyriwyd y byddai'r datblygiad yn cael effaith sylweddol arwyddocaol a niweidiol ar fwynderau gweledol yr ardal leol ac na fyddai'r bwriad yn gwarchod a gwella Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Llŷn. Yn seiliedig ar ofynion maen prawf 1 o bolisi TWR 5, a pholisïau PS19 a AMG 1 o'r Cynllun Datblygu Lleol, mae gwrthwynebiad sylfaenol felly i'r datblygiad arfaethedig o safbwynt egwyddorion y polisiau yma yn ogystal â'r effaith ar ddynodiad yr AHNE sydd o bwysigrwydd cenedlaethol.
- 2.4 Yn y bôn, nid yw swyddogion yn derbyn bod modd gwarchod cymeriad gweledol yr ardal a'r effaith ar yr AHNE yn llwyr ac yn unol â pholisïau lleol a chenedlaethol. Mae'r safle mewn ardal o gefn gwlad agored ac mae'r tir yn agored a gwastad gan ei wneud yn amlwg yn y dirwedd. Mae polisi lleol a chenedlaethol yn datgan yn gwbl eglur fod gwarchod y dirwedd naturiol yn eithriadol o bwysig gyda rhai ardaloedd penodol megis dynodiadau fel yr AHNE, yn derbyn gwarchodaeth ychwanegol. Er eglurdeb, mae statws dynodiadau fel yr AHNE a Pharciau Cenedlaethol o'r un gwerth a phwysigrwydd a'u gilydd yn nhermau ystyriaethau tirlun a phrydferthwch naturiol. Mae arweiniad y Llywodraeth yn datgan fod statws gyfartal i'r AHNE a pharciau cenedlaethol o ystyried

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/07/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

materion yn ymwneud a'r tirlun. Mae AHNE Llŷn felly wedi cael ei gydnabod a'i ddynodi i'w warchod oherwydd gwerth uchel y tirlwedd. Mae ei bwysigrwydd wedi ei gydnabod fel gwerth cenedlaethol o ganlyniad i'w gymeriad arbennig a thirlun eithriadol o bwysig

3 CYD-DESTUN POLISI

Mae paragraff 1.22 o Bolisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11, Chwefror 2021) yn datgan yn glir mai:

“Cynlluniau datblygu cyfredol yw sylfaen y system gynllunio a nhw sy'n gosod y cyd-destun ar gyfer penderfyniadau rhesymol a chyson. Rhaid i'r holl gynlluniau ar bob lefel o fewn yr hierarchaeth a baratoir cydymffurfio â pholisïau cynllunio cenedlaethol. Rhaid i geisiadau cynllunio gael eu pennu yn unol â'r cynllun a fabwysiadwyd, oni bai bod ystyriaethau perthnasol yn nodi fel arall.”

3.1 Canllawiau Cynllunio Cenedlaethol

Nodir hefyd fod y canlynol yn berthnasol:

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

3.2 Polisiau Cynllunio Lleol a Cenedlaethol

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

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

“Bydd y Cynghorau'n rheoli datblygiad er mwyn gwarchod a lle bo'n berthnasol gwella amgylchedd naturiol, cefn gwlad ac arfordir arbennig ardal y Cynllun a gwrthodir cynigion a fydd yn cael effaith sylweddol andwyol arnynt.....”

Mae tabl 23 ynghlwm a pholisi PS 19 yn nodi:

TWR 5: Safleoedd carafanau teithiol, gwersylla a llety gwersylla amgen dros dro

AMG 1: Cynlluniau rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol

Bydd angen, ble'n briodol, i gynigion sydd o fewn neu sy'n effeithio ar osodiad a/neu olygfeydd arwyddocaol i mewn neu allan o'r Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol, roi ystyriaeth i'r Cynllun Rheolaeth Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol perthnasol.

Mae'r Cynllun Rheoli AHNE Llŷn yn nodi;

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/07/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

“Yn ddiweddar gwelwyd cynnydd mewn safleoedd a niferoedd o garafanau teithiol – yn arbennig o amgylch Aberdaron ac ar hyd yr arfordir gogleddol. Mae pryder am effaith gronol nifer o safleoedd newydd yn weddol agos i’w gilydd”.

Mae polisi TP 9 o’r cynllun rheoli yn cadarnhau:

TP 9 GWRTHSEFYLL DATBLYGIADAU CARAFANAU NEWYDD AC ESTYNIADAU I SAFLEOEDD PRESENNOL MEWN LLEOLIADAU AMLWG AR DIRLUN NEU ARFORDIR YR AHNE A HYRWYDDO TIRLUNIO O SAFLEOEDD PRESENNOL.

Mae datblygiadau carafanau yn sicr wedi amharu ar dirlun ac arfordir rhai rhannau o’r AHNE. Datblygiadau hanesyddol o garafanau sefydlog yw nifer o’r rhain yn dyddio yn ôl i’r 1960au fel y Warren a Phenrhos. Yn ystod yr ugain mlynedd diwethaf mae cynnydd cyson wedi bod mewn safleoedd newydd ar gyfer carafanau teithiol ac mae’r tueddiad i adael y carafanau ar y safle drwy gydol y tymor yn cynyddu eu heffaith gweledol. Yn ddiweddar mae mwy o geisiadau yn ardal Aberdaron a rhan gogleddol o’r penrhyn. Er mwyn gwarchod harddwch a golygfeydd Llŷn a’r AHNE **mae angen cyfyngu safleoedd newydd i fannau cuddiedig** ac os yn bosib i gyflwyno tirlunio i guddio safleoedd presennol amlwg.

Mae Polisi Cynllunio Cymru'n datgan:

*“Y dynodiadau tirwedd statudol sy’n berthnasol yng Nghymru yw Parciau Cenedlaethol, ac AHNE. **Mae dyletswydd statudol ar awdurdodau cynllunio** i ystyried dibenion Parciau Cenedlaethol ac AHNE. Mae’r ddyletswydd hon yn berthnasol i bob gweithgaredd sy’n effeithio ar Barciau Cenedlaethol ac AHNE, waeth a yw’r gweithgareddau hynny o fewn lleoliad yr ardaloedd dynodedig neu yng nghyffiniau’r ardaloedd hynny.”*

*“ Yn yr AHNE, dylai awdurdodau cynllunio roi **pwys mawr ar warchod a gwella** harddwch naturiol AHNE.....Yr un statws sydd i Barciau Cenedlaethol ac AHNE o ran harddwch eu tirwedd a’u golygfeydd, a rhaid diogelu’r ddau yn llwyr rhag datblygiadau anaddas.... Dylid rhoi pwys mawr ar rinweddau arbennig ardaloedd dynodedig wrth baratoi cynlluniau datblygu ac yn y broses rheoli datblygu. Rhaid asesu cynigion mewn Parciau Cenedlaethol ac AHNE yn ofalus i wneud yn siŵr bod eu heffeithiau ar y nodweddion hynny sydd i fod i gael eu gwarchod gan y dynodiad, yn dderbyniol.....”*

3.3 Pwysigrwydd lleoedd unigryw a naturiol

Wrth ystyried bod y safle presennol yn un agored a gwastad o fewn yr AHNE fe ystyrir hwn yn gynnig am ddatblygiad newydd fyddai’n amlwg o fewn y dirwedd leol sydd yn gwbl groes i egwyddorion y polisiau perthnasol uchod. Rhoddir pwyslais ar yr angen i barchu cyd-destun y safle a’i le yn y dirwedd leol ac y dylai cynigion integreiddio gyda'r hyn sydd o'u cwmipas a pharchu a chadw unrhyw nodweddion naturiol sy'n bodoli. Fe fyddai'r gwaith angenrheidiol ar gyfer cwblhau'r datblygiad hwn, yn anorfod yn newid edrychiad gwledig a naturiol y safle sydd mewn cefn gwlad agored gan gael effaith gweledol sylweddol fwy nac edrychiadau presennol.

Mae'n bwysig nodi bod o leiaf 4 safle carafanau teithiol o amrywiol faint yn agos i safle’r cais yma sydd eisoes yn cael effaith gronol niweidiol ar y tirlun. Rhaid pwysleisio, nid yw bodolaeth datblygiadau tebyg eraill yn yr ardal, sydd eisoes yn cael effaith gweledol niweidiol yn gyfiawnhad dros ganiatáu niwed pellach. Mae’r arweiniad polisi yn gwbl glir a dylid ond caniatáu safleoedd

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/07/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

newydd mewn fannau cuddiedig. Fe fyddai'r datblygiad hwn yn newid cymeriad y safle yn sylweddol a thrwy hynny, gael effaith arwyddocaol ar y rhan hon o'r ardal warchodedig.

Mae yn hynod o bwysig i penderfynu ceisiadau yn gyson ac yn unol â'r polisïau ac arweiniad cynllunio. Pe byddai'r cais hwn yn cael ei ganiatáu, fe fyddai'n llawer anoddach i'r Gwasanaeth Cynllunio gyfiawnhau'r gwrthwynebiad sylfaenol a chyson i ddatblygiadau twristaidd newydd ar safleoedd agored o fewn dynodiadau fel yr AHNE ble fyddai'r effaith yn niweidiol.

4. I GRYNHOI

- 4.1 O ystyried yr asesiad uchod, ac er y byddai'n debygol y gall peth tirlunio ychwanegol gyfrannu at gysgodi'r safle i raddau dros amser, ni chredir fod y bwriad yma yn dderbyniol gan fod caniatáu datblygiadau newydd o fewn dynodiadau wedi eu gwarchod fel yr AHNE, yn gwbl groes i egwyddorion cynllunio lleol a chenedlaethol ac hefyd cynllun rheoli yr AHNE.
- 4.2 Hyd yn oed o geisio cyfiawnhau'r datblygiad o safbwynt materion economaidd, mae'r polisïau ac arweiniad yn glir yn nodi'r angen i warchod tirlun o werth cenedlaethol fel a geir yma rhag datblygiadau pellach fyddai'n effeithio ar fwynderau gweledol yr ardal.
- 4.3 Os am ganiatáu'r cais hwn rhaid i'r aelodau gyflwyno rhesymau a thystiolaeth gadarn dros ganiatáu'r datblygiad a gwrthdroi argymhelliad y swyddogion ar gais ar gyfer datblygiad newydd yn yr AHNE nad ydyw'n yn cydymffurfio gyda polisïau perthnasol Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn yn ogystal â pholisïau penodedig Llywodraeth Cymru.

5. RISGIAU I'R CYNGOR O GANIATÁU'R CAIS

- 5.1 Fel sydd wedi ei amlinellu uchod, byddai caniatáu'r cais hwn yn tanseilio polisïau ar lefel cenedlaethol a lleol. Mae'r safle wedi ei leoli yng nghefn gwlad agored, fel y'i diffinnir gan Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn ac o fewn dynodiad AHNE Llŷn, ble anogir gwrthod cynigion os nad ydynt yn unol â pholisi penodol o'r Cynllun Datblygu neu bolisi cynllunio cenedlaethol. Fel mae'r asesiad uchod yn ei ddangos ynghyd a'r asesiad yn yr adroddiad i bwyllgor, nid ydyw'r lleoliad hwn yn addas ar gyfer safle carafanau teithiol newydd oherwydd yr effaith andwylol ar y tirlun a'r AHNE.
- 5.2 Byddai caniatáu'r cais yn creu anghysondeb o ran gweithredu polisïau cynllunio mabwysiedig y Cyngor wrth ddod i benderfyniadau ar geisiadau ar gyfer datblygiadau o fewn yr AHNE.
- 5.3 Mae risg i'r cais gael ei alw i mewn gan Lywodraeth Cymru i'w benderfynu. Yn ogystal â risg o alw ceisiadau unigol i mewn, mae gan Lywodraeth Cymru a'i swyddogion bwerau i ymyrryd yn ffurfiol mewn sut mae Cyngor yn darparu'r Gwasanaeth Cynllunio. Dyma fyddai'r risg posib fwyaf i'r Cyngor yn y pendraw. Mae hefyd risg i statws yr AHNE.

6. OPSIYNAU I'R PWYLLGOR

- 6.1 Mae'r opsiynau sydd yn agored i'r Pwyllgor wrth benderfynu'r cais yn cael eu nodi isod gyda'r opsiynau yn cynyddu o ran eu risg i'r Cyngor wrth fynd i lawr y rhestr:
 - a) Gwrthod y cais yn unol â'r argymhelliad - Mae'r asesiad uchod yn asesu rhinweddau'r cais yn erbyn gofynion y polisïau a chanllawiau perthnasol ac yn dod i'r casgliad nad yw'r bwriad yn

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/07/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

cydymffurfio gyda polisiau yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn nag ychwaith gyda pholisiau ac arweiniad cenedlaethol. Hwn yw'r unig benderfyniad posibl sydd heb risg i'r tirwedd a polisiau'r Cyngor.

- b) Caniatáu'r cais - Hwn yw'r risg mwyaf i'r Cyngor gan y byddai'n caniatáu datblygiad anaddas newydd o fewn ardal AHNE Llŷn. Byddai hyn yn tanseilio polisiau a chanllawiau lleol a chenedlaethol yn llwyr gan danseilio hygyrdded y Cyngor. Nodir eto fod gan Lywodraeth Cymru bwerau i ymyrryd yn ffurfiol mewn sut mae Cyngor yn darparu'r Gwasanaeth Cynllunio.

6.2 Er mwyn sicrhau fod y Cyngor yn osgoi'r risgiau fel yr amlinellir uchod a gan fod rhinweddau'r cais wedi cael ei asesu yn drylwyr gan swyddogion y Cyngor credir nad yw'r bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion polisiau mabwysiedig Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, canllawiau lleol a chenedlaethol a pholisiau cynllunio cenedlaethol na'r Cynllun Rheoli AHNE. Argymhellir felly fod y cais yn cael ei wrthod fel y'i cyflwynwyd yn unol gyda'r rheswm gwrthod a nodir ar ddechrau'r adroddiad hwn.

7. ATODIADAU

Atodiad 1 – Copi o'r adroddiad pwyllgor a'r cynlluniau.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/07/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Rhif: 7

Cais Rhif: C21/0734/46/LL

Dyddiad 20/08/2021
Cofrestru:

Math y Cais: Llawn

Cymuned: Tudweiliog

Ward: Tudweiliog

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

Lleoliad: Tyddyn Isaf, Tudweiliog, Pwllheli, Gwynedd, LL53 8PB

Crynodeb o'r GWRTHOD
Argymhelliad:

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/07/2022
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. Yn dilyn yr ymweliad safle ar y 10fed o Fehefin, ail gyflwynwyd y cais i'r pwyllgor cynllunio ar y 13eg o Fehefin ac fe ohiriwyd penderfyniad unwaith eto oherwydd risg sylweddol i'r Cyngor o ran bwriad y Pwyllgor Cynllunio i ganiatáu'r cais yn groes i argymhelliad ac felly fe'i gyfeiriwyd i gyfnod cnoi cil. 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 â 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.

1.5 Fel y cyfeiriwyd ato yn y ffurflen gwybodaeth ychwanegol a gyflwynwyd i'r pwyllgor cynllunio ar y 13eg o Fehefin, derbyniwyd cynllun tirlunio ychwanegol. Yn dilyn ymweliad safle'r Pwyllgor Cynllunio, derbyniwyd sylwadau ychwanegol gan arbenigwr tirwedd yr ymgeisydd yn datgan: Bydd stoc planhigion o darddiad lleol yn cael ei brynu gydag isafswm uchder o 1.5 metr i 2 fetr o

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/07/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

uchder, naill ai wedi'i wreiddio'n foel neu'n cael ei dyfu'n gell yn dibynnu ar yr adeg o'r flwyddyn y byddant yn cael eu plannu. Bydd y plannu yn cael ei ychwanegu at y gwrychoedd presennol gyda rhywogaethau sy'n cyd-fynd â'r gwrychoedd presennol. Yn benodol, Ddraenen Wen, Ddraenen Ddu ac ychydig o gyll. Bydd y plannu mewn siâp triongl safonol er mwyn rhoi sgrin gyflawn. Bydd defnydd o stoc aeddfed yn sicrhau sgrin weledol o'r safle yn syth.

2. Polisiâu Perthnasol:

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

PCYFF 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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/07/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

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

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

2.4 **Polisiau Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11 - Chwefror 2021)

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 droi adeiladau allanol i gynnwys byncws ag uned gwyliu stiwdio gan gynnwys mynediad a chysylltiad gyda gwasanaethau (i gynnwys system garthffos, suddfan dwr a thanc olew) ynghyd a chodi adeilad i gynnwys adnoddau ymolchi ar wahân – gwrthodwyd 24/08/21

2/26/144A - safle 7 carafanau teithiol - gwrthodwyd 27/10/87

2/26/144 - gosod 15 carafán teithiol - gwrthodwyd 27/06/86

4. **Ymgynghoriadau:**

Cyngor Cymuned/Tref: Trafodwyd y cais yma a penderfynwyd 'Cefnogi' tra hefyd nodi fod yr ardal o fewn AHNE.

Ail ymgynghoriad - Penderfynwyd 'Cefnogi' tra hefyd nodi fod yr ardal o fewn AHNE.

Uned Drafnidiaeth: Sylwadau cychwynnol - Gwrthwynebir y cynllun ar sail y byddai'r datblygiad yn cael gormod o effaith ar y rhwydwaith ffyrdd presennol. Mae ffordd bresennol yn gul iawn ac yn anaddas i gerbydau sy'n towio carafanau.

O ganlyniad i drafodaethau rhwng yr ymgeisydd a swyddog yr uned drafnidiaeth, cytunwyd ar gyfres o fannau pasio fyddai'n hwyluso symudiadau tuag at y safle ynghyd a bwriad i osod arwyddion brown twristaidd. O ganlyniad, derbynir fod y cynllun bellach yn dderbyniol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/07/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

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 gwarchodedig i unrhyw ganiatâd cynllunio a roddir.

Derbyniwyd sylwadau pellach ynglŷn a materion Bioamrywiaeth o ganlyniad i ail ymgynghoriad, fe drafodir y rhain ymhellach yn yr adroddiad.

Dŵr Cymru: Ymateb a chynghor 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 Coed/Bioamrywiaeth: Sylwadau cychwynnol: Mae'r cynnig yma angen cyflwyno cynllun gwella Bioamrywiaeth.

Cynhaliwyd Asesiad 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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/07/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

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 môr 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 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".

Ymateb yr Uned Coed i'r cynllun tirlunio:

O edrych ar y wybodaeth, mae'r cynllun wedi ei wneud i safon da ac yn gweithio i gyflwyno datrysiad i ba mor amlwg fydd y datblygiad yn y tirlun. Mae'r safle yn un heriol ar gyfer tyfu coed gan ei fod mor agored i'r gwynt o'r môr, ond mae'r wybodaeth newydd yn cyflwyno cynllun hir dymor ar gyfer y gwrychoedd a'r coed ac yn gwneud ei orau i ymateb i'r amodau tyfu anodd ac yn cynnig ail blannu unrhyw goed neu wrych sydd ddim yn cymryd. Mae'r ymgeisydd yn cymryd y mater o sgrinio a creu cysgod yn y tirlun o ddifri, ac yn cyflwyno cynllun sydd am ymdrechi i leihau effaith gweledol y safle yn y tirlun. Mae disgwyl i'r coed/gwrych gymryd tua 4 blynedd i sefydlu ac mae'r adroddiad yn amlinellu'r gwaith cynnal a chadw ac ail blannu pe byddai angen. Mae posib sicrhau hyn trwy amod.

Ymgynghoriad Cyhoeddus:

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

Derbyniwyd deiseb trwy'r ymgeisydd yn dangos cefnogaeth sylweddol i'r cynllun.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/07/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Gan mai safle ar gyfer carafanau teithiol sydd yn destun y cais yma, rhaid ei ystyried o dan bolisi TWR 5 y CDLl 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 â 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 â'r ardal leol mae yn amlwg fod ond ychydig o rywogaethau sy'n llwyddiannus yn tyfu yn yr ardal yma oherwydd gwynt y môr.
- 5.5 Fe fydd y cloddiau presennol ac arfaethedig yn sgrinio rhannau isaf yr unedau ond oherwydd uchder cerbydau a charafanau teithiol fe fydd y safle yn weladwy yn y dirwedd ehangach. Oherwydd maint y safle gydag unedau ar draws y cae yn ei gyfanrwydd, mae yn annhebygol bydd y tirweddu yn cuddio'r safle a'i gydweddu'r i mewn i'r dirwedd heb effaith sylweddol niweidiol.
- 5.6 Oherwydd hyn, mae pryder sylweddol os bydd y cynllun tirweddu yn llwyddiannus ond ar ben hynny, fe fydd yn cymryd amser sylweddol i sefydlu ac o ganlyniad fe ystyrir bydd effaith 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. Cydnabyddir fod yr ymgeisydd wedi cyflwyno manylion pellach ynglŷn â thirlunio ac fel mae'r Uned Goed yn cadarnhau, mae'r dewis o rywogaethau cynhenid yn addas. Mae hefyd cynnig i blannu coed uwch i gysgodi'r safle yn well. Er mor ganmoladwy yw hyn, os oes angen cynnig i gynnal tirlunio sylweddol fel a geir yma, mae hynny yn ei hun yn cadarnhau pa mor agored ac amlwg yw'r safle ac fod cyfiawnhad ym mhryderon y swyddogion am yr effaith gweledol a'r faith bod y bwriad yn methu cwrdd gyda meini prawf 1 o bolisi TWR 5.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/07/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- 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. Yn yr un modd, mae polisi AMG 1 yn nodi bydd angen i gynigion sydd o fewn neu'n effeithio ar osodiad/golygfeydd i mewn ac allan o'r AHNE ystyried Cynllun Rheolaeth yr AHNE. Mae paragraff 6.13.2 o'r cynllun yn nodi;

“Yn ddiweddar gwelwyd cynnydd mewn safleoedd a niferoedd o garafanau teithiol – yn arbennig o amgylch Aberdaron ac ar hyd yr arfordir gogleddol. Mae pryder am effaith gronol nifer o safleoedd newydd yn weddol agos i'w gilydd”.

Mae polisi TP 9 o'r cynllun rheoli yn cadarnhau:

TP 9 GWRTHSEFYLL DATBLYGIADAU CARAFANAU NEWYDD AC ESTYNIADAU I SAFLEOEDD PRESENNOL MEWN LLEOLIADAU AMLWG AR DIRLUN NEU ARFORDIR YR AHNE A HYRWYDDO TIRLUNIO O SAFLEOEDD PRESENNOL. Mae datblygiadau carafanau yn sicr wedi amharu ar dirlun ac arfordir rhai rhannau o'r AHNE. Datblygiadau hanesyddol o garafanau sefydlog yw nifer o'r rhain yn dyddio yn ôl i'r 1960au fel y Warren a Phenrhos. Yn ystod yr ugain mlynedd diwethaf mae cynnydd cyson wedi bod mewn safleoedd newydd ar gyfer carafanau teithiol ac mae'r tueddiad i adael y carafanau ar y safle drwy gydol y tymor yn cynyddu eu heffaith gweledol. Yn ddiweddar mae mwy o geisiadau yn ardal Aberdaron a rhan gogleddol o'r penrhyn. Er mwyn gwarchod harddwch a golygfeydd Llŷn a'r AHNE mae angen cyfyngu safleoedd newydd i fannau cuddiedig ac os yn bosib i gyflwyno tirlunio i guddio safleoedd presennol amlwg.

- 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 concrid ar gyfer y carafanau neu'r ffordd fynediad gan y defnyddir yr hyn a elwir yn “geomembrane” sef deunydd sydd yn rhoi wyneb cadarn allai dderbyn pwysau arno tra hefyd yn gadael i wair dyfu trwyddo. Credir fod graddfa'r gwaith a'r bwriad o ran y defnydd o'r deunydd yma yn golygu y byddai nodweddion yma o'r fath a allai ymdoddi'n rhwydd i'r dirwedd.
- 5.10 Mae'r trydydd maen prawf yn gofyn sicrhau mai unedau teithiol yn unig fyddai'n defnyddio'r safle – fe ellir rheoli hynny drwy amod cynllunio priodol.
- 5.11 Mae'r pedwerydd mae prawf yn gofyn sicrhau bod unrhyw gyfleusterau atodol mewn adeilad presennol os yn bosib, neu os ddim, eu bod yn gymesur â graddfa'r datblygiad. Mae'r adeilad adnoddau, er yn adeilad newydd i'w godi ar ran o iard bresennol sydd erbyn hyn yn segur o ran ei ddefnydd. Gwelir fod adeiladau cyfagos ar yr iard ond credir eu bod mewn defnydd eisoes ag nid felly ar gael i'w trosi. Fe ail-luniwyd y cyfleusterau er mwyn cwrdd â sylwadau gwreiddiol yr Uned Trwyddedu ar y cais, felly fe ystyrir bod y cyfleusterau erbyn hyn yn briodol ar gyfer y datblygiad

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/07/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

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 swm 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 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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/07/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

nodweddion ACA. Er hynny, mi fydd rhaid gwneud cais am drwydded gollwng amgylcheddol gan CNC ac y byddai llif digonol drwy gydol y flwyddyn yn y ffos sy'n derbyn yn ofynnol.

- 5.21 Cydnabyddir fod pryder wedi ei amlygu ynglŷn â'r bwriad yma yn y lleoliad yma, yn bennaf gan yr Uned Bioamrywiaeth. Credir fod gwybodaeth gamarweiniol fel a gyflwynwyd wedi cymhlethu rhai materion ond mae ymgais wedi ei wneud i ymateb i faterion a godwyd gan y gwasanaeth Bioamrywiaeth yn ogystal â CNC. Mae modd sicrhau trwy amodau ffurfiol fod unrhyw wybodaeth angenrheidiol sydd o bosib ddim wedi ei gadarnhau yn gwbl glir ar hyn o bryd megis goleuo, tirlunio, draenio ayyb, yn cael ei gytuno arno yn ffurfiol cyn gweithredu'r datblygiad. O ystyried yr holl wybodaeth a'r ymatebion a dderbyniwyd, credir fod y bwriad yn cyfarch gofynion perthnasol polisïau AMG 5 a PS 19.

Yr Iaith Gymraeg

- 5.22 Mae'r Canllaw Cynllunio Atodol (CCA) 'Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy' (mabwysiedig Gorffennaf 2019) yn rhoi arweiniad pellach ar sut y disgwylir i ystyriaethau i'r iaith Gymraeg fod yn cael eu hymgorffori ym mhob datblygiad perthnasol. Nid yw'r bwriad arfaethedig yn cyrraedd y trothwyon ar gyfer cyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg neu Adroddiad ar Asesiad Effaith Iaith Gymraeg fodd bynnag mae'r arweiniad a gynhwysir o fewn Atodiad 5 yn nodi y dylai pob datblygiad manwerthu, masnachol neu ddiwydiannol ble nad oes angen cyflwyno Datganiad/Asesiad iaith Gymraeg ddangos sut fo ystyriaeth wedi ei roi i'r iaith.
- 5.23 Fe gyflwynwyd dogfen i gefnogi'r cais yn egluro pa ystyriaeth a roddwyd i'r iaith Gymraeg wrth lunio'r cynllun gan nodi y byddai'r datblygiad yn helpu cynnal yr economi wledig mewn ardal Gymraeg ei hiaith. Nodir fod yr ymgeiswyr yn deulu lleol sydd a phrofiad o weithio yn y maes twristiaeth ac yn dymuno datblygu'r safle fel y byddai'n cynnig dyfodol i'w plant allu aros yn yr ardal. Yn ogystal bwriedir hyrwyddo'r Gymraeg trwy ;
- Mae'r teulu cyfan yn siaradwyr Cymraeg.
 - Mi fydd yr holl arwyddion yn ddwyieithog.
 - 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.

Ymateb i'r wybodaeth ychwanegol/manylion tirlunio

- 5.25 Er yn cydnabod fod gwybodaeth ychwanegol wedi ei gyflwyno a bod yr ymgeisydd yn ceisio trwy ddefnyddio arbenigwr tirlunio, sicrhau fod tirlunio addas ar gyfer y safle, mae pryderon amlwg ynglŷn â'r effaith weledol yn parhau gan fod y safle a'r tirwedd lleol yn agored a gweladwy. Mae'r cyfnod o 4 blynedd ble disgwylir i'r coed/gwrych sefydlu yn gyfnod hir o effaith gweledol sylweddol annerbyniol. Mae'r bwriad yn parhau i methu cwrdd gydag anghenion polisi TWR 5 ac AMG 1.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/07/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

6. Casgliadau:

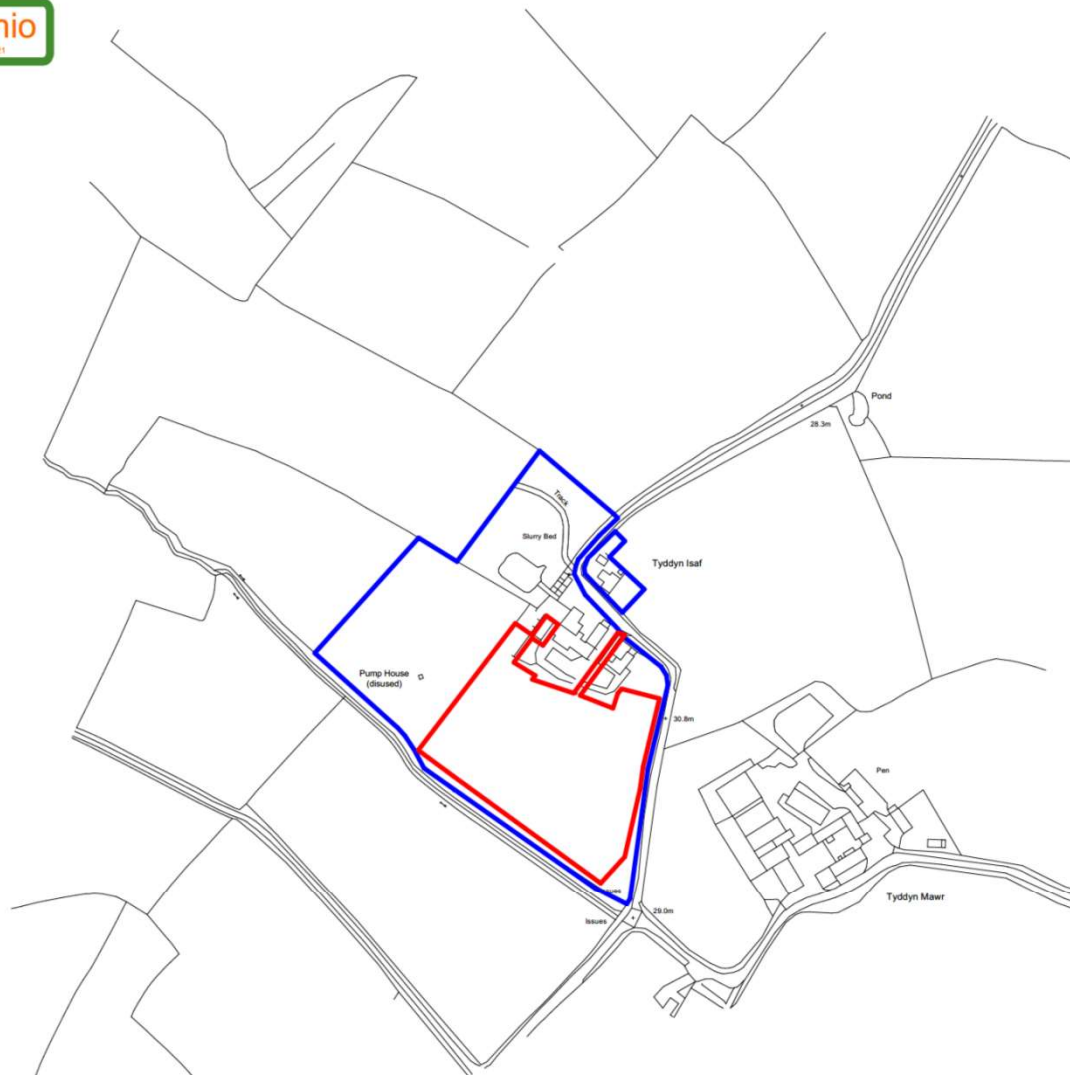
- 6.1 Ar sail yr asesiad uchod ac er gwaethaf y wybodaeth ychwanegol a dderbyniwyd a'r elfennau derbyniol, ystyrir fod y bwriad yn annerbyniol oherwydd y byddai'n achosi effaith andwyol a sylweddol ar y dirwedd a mwynderau gweledol y dirwedd.

7. Argymhelliad:

- 7.1 Gwrthod am y rheswm canlynol:

Ni ystyrir fod y safle wedi ei guddio'n dda gan nodweddion presennol y dirwedd ac nad yw'r safle mewn lleoliad lle gellir cydweddu'r unedau teithiol yn hawdd. Yn ogystal, nid oes sicrwydd y byddai'r cynllun tirlunio yn llwyddo oherwydd ei leoliad yn agos i'r arfordir ac oherwydd y cyfnod y byddai yn gymryd i sefydlu, os o gwbl, mi fyddai'r safle yn amlwg am gyfnod hir o fewn y tirwedd. 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 Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Llŷn. Ystyrir felly fod y bwriad yn groes i faen prawf 1 o bolisi TWR 5, a pholisïau PS19 a AMG 1 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 mabwysiadwyd 31 Gorffennaf 2017.

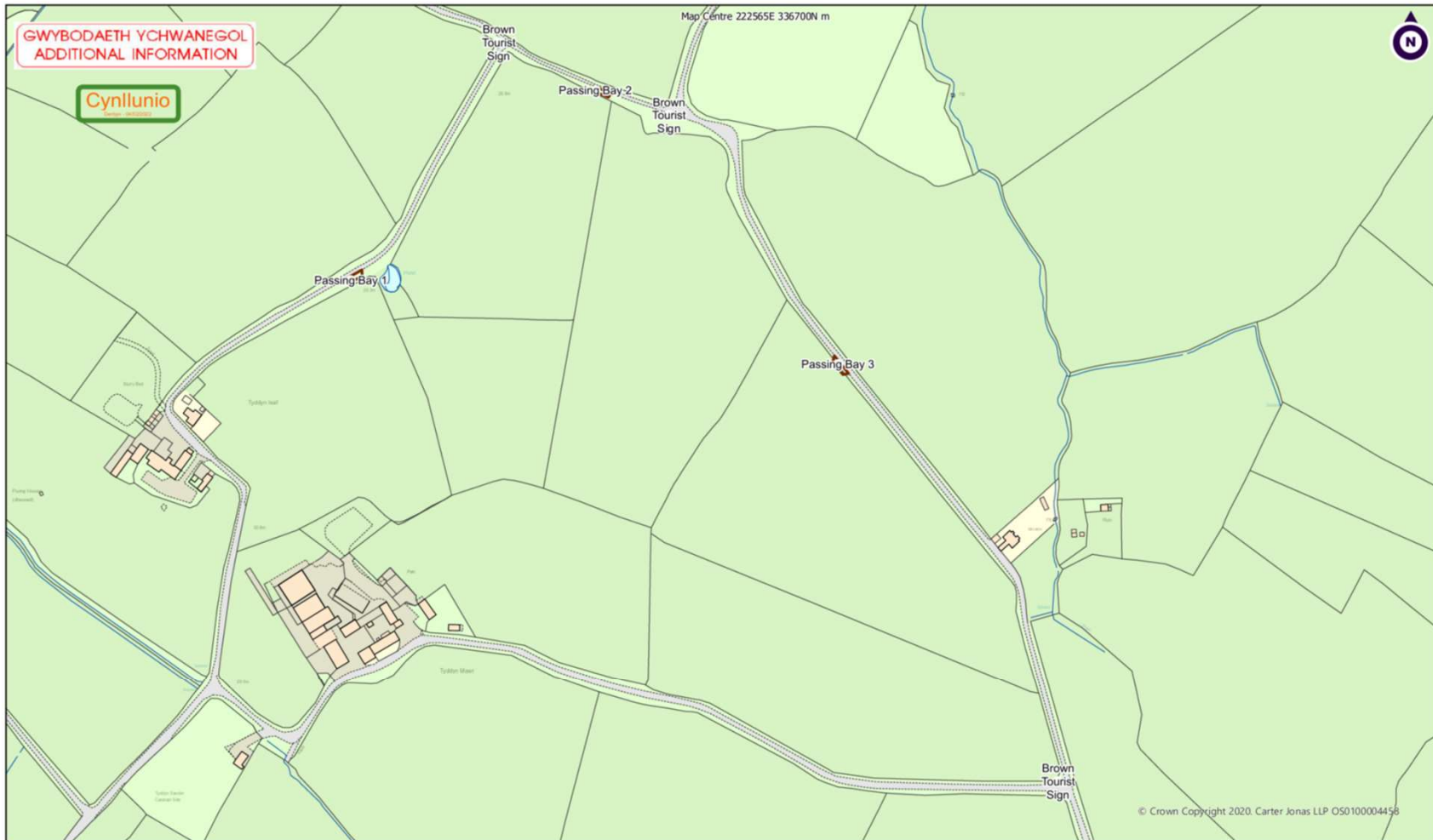
Cynllun Diwygiedig
Amended Plan



(c) Crown copyright, All rights reserved. 2020. License number 0100031673

1:2500

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	



[illegible]



Key Risk

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

Drawings in this

Revised/Deleted/Rev

Other notes/updates/Rev

Notes

This document and its design content is copyright ©. It shall be read in conjunction with all other associated project information including planning, access, location, schedule and related consultation documents. Do not scale from documents. All dimensions to be checked on site. If any discrepancy is found, errors or omissions are the responsibility of the client. It is not to be used for any other purpose without the written consent of the client.

N

KEY

Caravan

Awning / Car

Car / Space

C 030332

Caravan spaces reduced to 32

Rev

Date

Description

aiparchitects ltd

The Studio

15, Rhydol, Ffos-y-Rhydol, Gwent, NP23 5LH

01753 709999

01753 709999

01753 709999

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

L033C

Drawn by

JDC

Date

02/03/2022

Checked by

JDC

Date

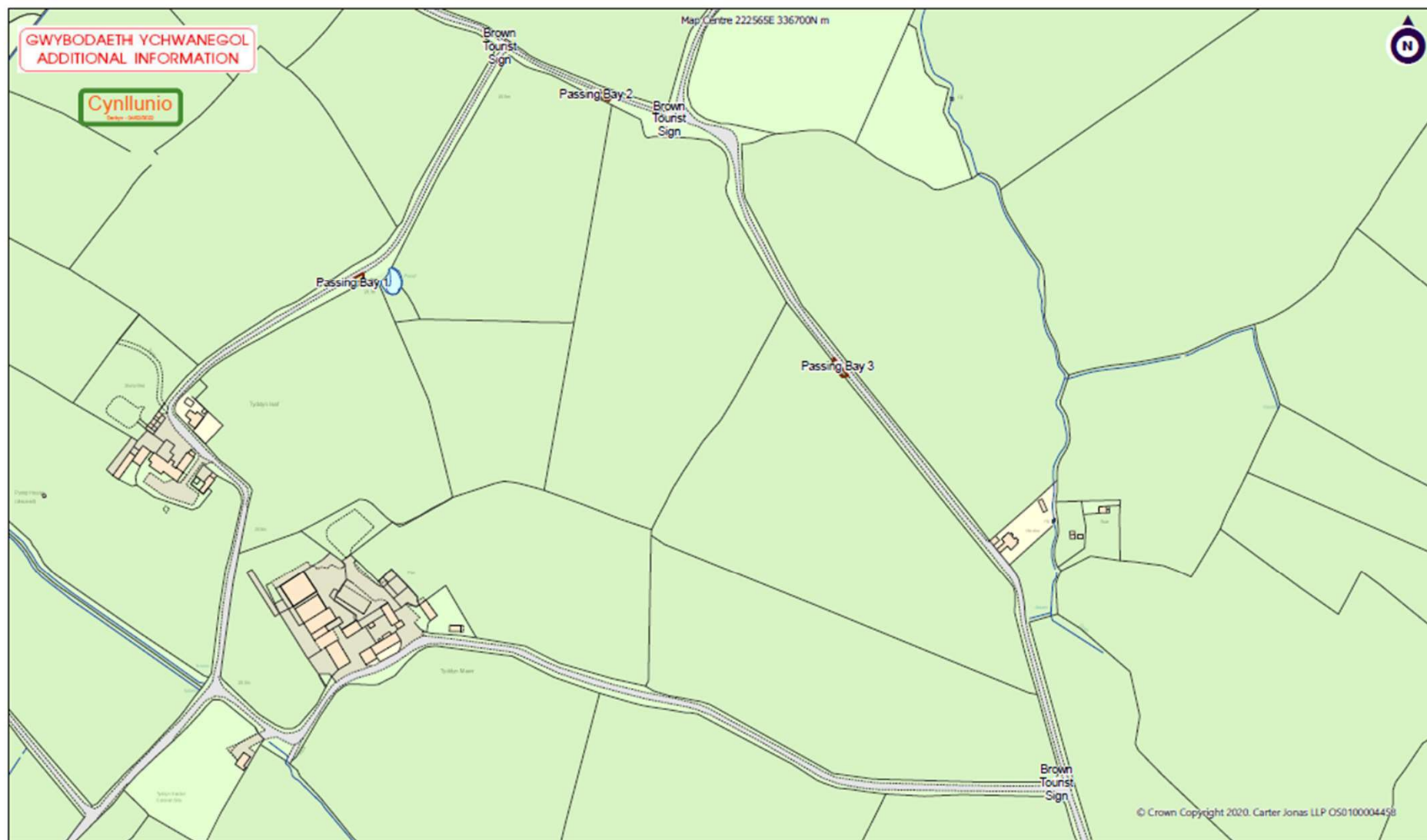
02/03/2022

Drawing Scale

1:500

Job Code

1162001











































Eitem 5.8

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/07/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Rhif: 8

Cais Rhif: C20/0102/33/LL

**Dyddiad
Cofrestru: 07/02/2020**

Math y Cais: Llawn

Cymuned: Buan

Ward: Efailnewydd / Buan

Bwriad: Ymestyn safle carafanau teithiol presennol i dir gerllaw trwy greu mynediad newydd o'r safle gwersylla presennol, symud lleoliad un garafán deithiol ac ychwanegu 8 carafán deithiol newydd.

Lleoliad: Plas yng Ngheidio, Ceidio, Pwllheli

**Crynodeb o'r
Argymhelliad: GWRTHOD**

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/07/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae'r cais hwn yn ymwneud ag ymestyn safle gwersylla presennol i dir amaethyddol cyfochrog. Bwriedir creu llecynnau ychwanegol ar gyfer 8 carafán deithiol ynghyd a ffordd gyswllt fewnol newydd a llecyn ar gyfer adleoli un garafán deithiol o'r safle presennol. Fel rhan o'r bwriad bwriedir cloddio'r cae ble mae'r carafanau am eu gosod fel bod ei lefel oddeutu 1 medr yn is na'i lefel presennol. Byddai ffens pyst coed a gwifren fochyn yn cael ei osod ar ffiniau'r safle gyda rhes o goed yn cael ei blannu rhwng yr estyniad a'r safle presennol (eisoed wedi eu plannu). Byddai rhan o'r safle newydd yn cael ei ddefnyddio fel estyniad i'r man chwarae ar y safle carafanau a podiau teithiol presennol.
- 1.2 Mae caniatâd cynllunio ar gyfer safle i 18 carafanau teithiol a 2 pod symudol ar gae i'r dwyrain o safle'r cais. Caniatwyd hefyd cais C17/0317/33/LL sy'n caniatáu lle storio ar gyfer hyd at 30 o garafanau teithiol ar dir neillog o fewn daliadaeth y fferm.
- 1.3 Mae'r safle wedi ei leoli yng nghefn gwlad agored ac o fewn Ardal Tirwedd Arbennig. Mae hefyd wedi ei leoli oddi fewn i Dirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol. Gwasanaethir y safle gan ffordd ddosbarth 3 sy'n rhedeg cyfochrog a'r fferm. Gerllaw'r safle lleoli'r Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig (SoDdGA) Gors Geirch sydd hefyd yn safle Ramsar ac Ardal Cadwraeth Arbennig (ACA) Corsydd Llyn.
- 1.4 Mae'r cais hwn yn ddiwygiad o gais ar gyfer 8 pod ychwanegol ar yr un safle a wrthodwyd ar 22/07/2019 (cais rhif C19/0090/33/LL)
- 1.5 Cyflwynir y cais i Bwyllgor gan fod y safle o fewn perchnogaeth Aelod o'r Cyngor.
- 1.6 Gohiriwyd gwneud penderfyniad ar y cais hwn yng nghyfarfodydd y Pwyllgor ar 24 Medi 2020 a 12 Gorffennaf 2021 er mwyn rhoi'r cyfle i'r ymgeisydd gyflwyno rhagor o wybodaeth er cefnogi ei chais. Derbyniwyd yr wybodaeth ychwanegol isod er cefnogi'r cais :
 - Datganiad Tirwedd
 - Cynllun safle diwygiedig
 - Croestoriadau safle

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**

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/07/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

TRA 2 - Safonau parcio
 TRA 4 – Rheoli ardrawiadau cludiant
 PCYFF 1 – Ffiniau datblygu
 PCYFF 2 – Meini prawf datblygu
 PCYFF 3 – Dylunio a siapiau lle
 PCYFF 4 – Dylunio a thirweddau
 TWR 5 – Safleoedd carafanau teithiol, gwersylla a llety gwersylla amgen dros dro
 PS 19 – Gwarchod a lle bo'n berthnasol gwella'r amgylchedd naturiol
 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

Canllaw Cynllunio Atodol - Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy
 Canllawiau Cynllunio Atodol - Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid

2.4 **Polisiâu Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040
 Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 11, Chwefror 2021
 Nodyn Cyngor Technegol 13 – Twristiaeth
 Nodyn Cyngor Technegol 18 – Trafnidiaeth

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

C19/0903/33/LL - Cais i ddiwygio amodau 4 (tymor), 5 (defnydd gwyliau yn unig) 7 (cyflwyno a chytuno manylion podiau) a 8 (cytuno manylion storio) ynghlwm a chaniatâd cynllunio C14/1218/33/LL Gwrthodwyd 02/07/20

C19/0090/33/LL - Creu safle gwersylla i 8 pod, ffordd fynediad, mannau parcio ac ymestyn adeilad cyfleusterau – Gwrthod 22/07/19

C17/0317/33/LL – Newid defnydd rhan o gae amaethyddol i storio hyd at 30 carafán deithiol dros fisoedd y gaeaf – Caniatáu 8 Mehefin 2017.

C16/1090/33/LL – Cynyddu nifer o unedau teithiol o'r 11 ganiatawyd i 19 (i ychwanegol) a chodi adeilad golchi – Caniatáu 20 Rhagfyr 2016.

C14/1218/33/LL – Newid defnydd cae i greu safle carafanau teithiol ar gyfer 11 carafán a 2 'pod' campio ynghyd ac adeiladu bloc toiledau / cawod a gosod tanc septig newydd – Caniatáu 27 Mawrth 2015.

C12/0718/33/LL - Gwelliannau i'r fynedfa gerbydol a gwaith peirianyddol - Caniatáu 16 Gorffennaf 2012

C12/0195/33/LL - Safle ar gyfer 12 carafán deithiol a chyfleusterau ymolchi - Gwrthod 19 Ebrill 2012

C08D/0048/33/AM - Tŷ unllawr - Gwrthod 14 Ebrill 2008

C07D/0267/33/AM - Adeiladu dau dŷ - Gwrthod 19 Medi 2007

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/07/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

C02D/0035/33/LL - Sied amaethyddol - Caniatáu 12 Ebrill 2002

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Dim gwrthwynebiad
Uned Drafnidiaeth:	Dim sylwadau i'w cynnig
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Dim gwrthwynebiad – canllawiau ar gyfer yr ymgeisydd
Uned Bioamrywiaeth:	Nid yw'r wybodaeth a gyflwynwyd ynghylch mesurau tirlunio'n ddigonol ar gyfer asesu eu heffeithlonrwydd. Angen amod i sicrhau gwelliannau bioamrywiaeth
Uned Gwarchod y Cyhoedd:	Heb eu derbyn
Gwasanaeth Tân:	Dim sylwadau i'w cynnig
Dŵr Cymru:	Dim sylwadau i'w cynnig
Swyddog Carafanau:	Pryder, os dilynir y trefniant safle a'i dangosir ar y cynlluniau, bydd y carafanau'n rhy agos at ei gilydd gan greu perygl tân. Ni fyddai'r trefniant a ddangosir yn dderbyniol dan amodau trwydded.
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhodddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben ac ni dderbyniwyd unrhyw ohebiaeth o blaid neu yn erbyn y datblygiad arfaethedig.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Gan mai safle ar gyfer carafanau teithiol sydd yma rhaid yw ystyried y cais dan Bolisi TWR 5 y CDLI sy'n gosod cyfres o feini prawf ar gyfer caniatáu datblygiadau o'r fath.
- 5.2 Mae maen prawf 1 polisi TWR 5 yn datgan y dylai unrhyw ddatblygiad carafanau teithiol newydd fod o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad a hefyd dylai fod wedi'i guddio'n dda gan nodweddion presennol y dirwedd a / neu mewn lle gellir cydweddu'r unedau teithiol yn hawdd i'r dirwedd mewn modd nad yw'n peri niwed sylweddol i'w hansawdd weledol.
- 5.3 Mae'r bwriad arfaethedig wedi ei leoli mewn cae i'r gorllewin o'r safle carafanau teithiol a podiau symudol presennol. Gwelir o'r cynllun croestoriad a gyflwynwyd yn rhan o'r cais fod y cae sy'n destun y cais oddeutu rhyw 3 metr yn uwch na lefel daear y safle carafanau presennol. Fel rhan o'r bwriad bwriedir cloddio'r cae fel bod ei lefel yn cael ei ostwng ryw 1 metr. Golyga hyn y byddai oddeutu metr isaf y carafanau wedi eu suddo yn y ddaear o'i gymharu â'r lefel daear bresennol. Fodd bynnag byddai

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/07/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

rhan uchaf y carafanau yn weledol. Mae coed wedi eu plannu ar hyd ffin ddwyreiniol y safle a dengys y cynllun safle diwygiedig fod bwriad plannu rhagor o goed o rywogaethau brodorol ar ddwy ochr y rhes carafanau newydd. Fodd bynnag, er gwaetha'r ymdrech i blannu coed, ni chredir y gellid disgrifio'r safle fel un sydd wedi ei guddio'n dda gan nodweddion presennol y dirwedd ac, wrth ystyried yr holl waith tyllu ac ail-lefelu'r cae a fwriedir, ni chredir y gellid dweud y byddai'n hawdd cydweddu'r unedau hyn gyda'r dirwedd (hyd yn oed os y derbynnir fod y tirlunio a gynhigir yn ddigonol).

- 5.4 Mae'r Datganiad Tirwedd a gyflwynwyd yn nodi mai dim ond o nifer cyfyngedig o welfannau lleol y gellir gweld y safle presennol ac oherwydd y topograffi tonnog a'r gwrychoedd aeddfed yng nghyffiniau'r safle, mae golygfeydd i mewn i'r safle yn gyfyngedig ac mae unrhyw olygfeydd o'r fath yn aml yn cael eu hidlo gan nodweddion megis coed neu dopograffeg. Honna'r Datganiad Tirwedd, gyda synhwyraidd gweledol cymedrol, bod yr ardal yn gallu derbyn mân newid heb niwed arwyddocaol i'w nodweddion nodedig. Noda hefyd fod y bwriad wedi ei osod yn ôl oddi wrth briffyrdd cyhoeddus a llwybrau troed a bydd unrhyw effaith yn fach yng nghyd-destun y dirwedd ehangach. Dywed y bydd y plannu coed sylweddol a gwrychoedd newydd yn cryfhau nodweddion presennol ac yn lliniaru unrhyw effaith weledol.
- 5.5 Mae'r cae dan sylw yn amrywio o ran lefelau tir ac ar hyn o bryd yn gymharol weladwy ac agored, yn arbennig o ffordd sirol yr A497 uwchben a ger cylchfan Bryn Cynan, wrth ddynesu o'r gylchfan i lawr y llethr tuag at y safle ac o rannau o ffordd Cefn Morfa sydd i'r gogledd o'r safle. Fel y nodwyd uchod mae tir y cais ar lefel uwch na'r safle carafanau teithiol presennol ac er y bwriedir cloddio lawr yn y cae tua 1 medr er lleoli'r carafanau ar y tir byddai rhan uchaf y carafanau'n parhau yn weladwy yn y dirwedd. Ni fyddai'r gwaith tir a'r plannu yn debygol o fod yn ddigonol i guddio'r carafanau am rai blynnyddoedd, os o gwbl.
- 5.6 Mae Polisi PCYFF 4 y CDLI yn gofyn y dylai pob cynnig integreiddio gyda'r hyn sydd o'i gwmpas ac y gwrthodir cynigion na fyddant yn dangos sut roddwyd ystyriaeth i faterion tirwedd o'r cychwyn fel rhan o'r cynnig dylunio. Sylweddolir yr hyn mae'r ymgeisydd yn ei nodi o ran tirwedd fodd bynnag, fel y nodir gan yr Uned Bioamrywiaeth, nid oes digon o fanylder wedi'i gyflwyno gyda'r cais i ddangos y byddai'r plannu a thirlunio a fwriedir yn llwyddiannus. Yn ychwanegol, mae Polisi AMG 2 yn gofyn fod datblygiad yn ychwanegu at gynnal, gwella neu adfer cymeriad cydnabyddedig yr Ardal Tirwedd Arbennig. Ni ystyrir y byddai caniatáu safle carafanau teithiol a'r holl waith tir a fyddai ynghlwm a hynny ar y safle yma yn gymorth i gynnal, gwella nag adfer cymeriad yr Ardal Tirwedd Arbennig. Yn wir oherwydd ei leoliad ar dir uwch ystyrir y byddai'r bwriad yn anorfod yn creu niwed ychwanegol i dirwedd yr Ardal Tirwedd Arbennig a fyddai'n weladwy o'r ardal oddi amgylch. Sylweddolir y byddai i'w weld yn yr un cyd-destun a'r safle carafanau teithiol presennol fodd bynnag fe fyddai caniatáu'r cais hwn yn lledaenu effaith niweidiol y safle presennol ar y dirwedd. Byddai datblygiad o'r natur a'r raddfa hwn felly yn debygol o sefyll allan yn ymwithiol yn y tirlun gan achosi niwed arwyddocaol i ansawdd gweledol y dirwedd ac ystyrir fod y bwriad felly yn groes i Bolisi PCYFF 4 a Pholisi AMG 2 y CDLL.
- 5.7 Lleolir y safle o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llyn ac Enlli. Mae'r bwriad yn ymwneud ag ymestyn safle carafanau presennol. Fodd bynnag o ran ei leoliad a'i faint ystyrir mai yn lleol y byddai effaith y bwriad ac na fyddai'n cael effaith ehangach ar y dirwedd hanesyddol. Felly, ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisi AT 1 CDLI.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/07/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.8 Ar wahân i dŷ fferm Plas yng Ngheidio ceir dau dŷ annedd yng nghyffiniau'r cais, sef byngalo Tŷ Ni sydd o fewn perchnogaeth y fferm yn ogystal ag eiddo Graeanfryn gyferbyn. Ni ystyrir y byddai safle o 8 carafán ychwanegol yn golygu gor-ddatblygu'r safle nac yn arwain at ychwanegiad mewn traffig fel y buasai'n cael niwed arwyddocaol ychwanegol ar fwynderau lleol. Mae safle Graeanfryn ei hun yn gweithredu fel safle carafanau eithriedig clwb Carafán a Champio, felly byddai'r defnydd dan sylw yn annhebygol o effeithio'n fwy ar yr eiddo na'r hyn a phrofi'r yn bresennol. Ni ystyrir felly y byddai'r bwriad yn achosi niwed arwyddocaol i fwynderau'r gymdogaeth leol ac ystyrir y bwriad yn dderbyniol o agwedd Polisi PCYFF 2 CDLL.

Materion trafnidiaeth a mynediad

- 5.9 Bwriedir defnyddio'r fynedfa bresennol i'r safle ar gyfer y datblygiad. Derbyniwyd sylwadau'r Uned Drafnidiaeth i'r bwriad ac nid oes gwrthwynebiad. Ystyrir felly fod y bwriad yn dderbyniol o ran diogelwch ffyrdd ac yn cydymffurfio gyda Pholisi TRA 2 a TRA 4 CDLL.

Materion bioamrywiaeth

- 5.9 Saif Cors Geirch oddeutu 200 metr i'r gogledd o'r safle sy'n cyd-redeg gydag Afon Geirch. Mae'r gors wedi ei hadnabod fel safle Ramsar ac Ardal Gadwraeth Arbennig (ACA) sydd o bwysigrwydd cadwraeth ryngwladol. Mae'r gors hefyd wedi ei ddynodi fel Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig (SoDdGA) o bwysigrwydd cenedlaethol. Ar y cais gwreiddiol am y safle teithiol sef C14/1218/33/LL roedd pryder gan Gyfoeth Naturiol Cymru am y system trin gwastraff arfaethedig a'i effaith posib ar y safle gwarchodedig. Rhoddwyd amod ar y cais hwnnw i ddarparu gwely hesg. Fodd bynnag yn ddiweddarach ar gais C16/1090/33/LL cynhaliodd yr ymgeisydd drafodaethau gyda Chyfoeth Naturiol Cymru pryd y daethpwyd i ddealltwriaeth y byddai gosod tanciau trin carthion gyda ffos gerrig o ansawdd gwell na'r arferol yn dderbyniol. Cyflwynwyd manylion y tanciau trin yma fel rhan o gais C16/1090/33/LL ac roedd Cyfoeth Naturiol Cymru a'r Uned Bioamrywiaeth yn fodlon gyda'r manylion hynny a bod y capasiti yn ddigonol ar gyfer y bwriad.
- 5.10 Yn eu hymateb i'r cynlluniau diwygiedig fe noda'r Uned Bioamrywiaeth nad oes digon o fanylion wedi eu cyflwyno i amodi'r gwaith tirlunio a bod angen cynllun tirlunio cynhwysfawr a fyddai'n cynnwys cynhigion i wella bioamrywiaeth gan gynnwys cynllun rheolaeth hirdymor. Fodd bynnag, fe nodir mai porfa/glaswelltir wedi'i wella yw'r safle ac felly ni fyddai colli cynefin pwysig yn deillio o'r datblygiad.

Materion Trwyddedu

- 5.11 Mynegodd Swyddog Gorfodaeth Trwyddedu'r Cyngor bryderon wrth ystyried y cynllun gwreiddiol na fyddai'r trefniant safle fel y'i dyluniwyd yn briodol ar gyfer derbyn trwydded safle carafanau gan y byddai perygl tân yn deillio o agosatrydd y llecynnau carafán a'i gilydd. Ni dderbyniwyd ymateb hyd yn hyn parthed y cynllun diwygiedig a dderbyniwyd. Er nad ydyw rhain yn faterion sy'n ymwneud yn uniongyrchol â chynllunio, ni fyddai'r estyniad safle hwn yn derbyn trwydded heb ganiatâd cynllunio ac hyd yn oed petai'r cais hwn yn cael ei gymeradwyo ni fyddai'n bosibl gweithredu'r datblygiad heb gadarnhad gan y Swyddog Drwyddedu fod y cynllun newydd yn dderbyniol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/07/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Materion ieithyddol

- 5.12 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 Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy (CCA). Nid yw'r datblygiad dan sylw yn un sydd yn cwrdd gydag un o'r trothwyon yn Polisi PS 1 CDLL.
- 5.13 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. Fe noda'r ymgeisydd y byddai'r datblygiad yn ychwanegu at y safle carafanau yn gymorth i sicrhau dyfodol i'r cenedlaethau nesaf ym Mhlasynghedidio ac y byddai'n rhoi cyfle i bobl ifanc yr ardal aros yn eu cynefin. Er na chyflwynwyd datganiad ieithyddol ffurfiol, wrth ystyried natur fechan y datblygiad, cytunir ei fod yn annhebygol y byddai effaith arwyddocaol ychwanegol yn deillio o'r datblygiad hwn ar gymeriad ieithyddol y gymuned.

6. Casgliadau:

- 6.1 Mae Polisi TWR 5 y CDLL yn gofyn i unrhyw ddatblygiad carafanau teithiol gydweddu'n briodol gyda'r dirwedd mewn modd nad ydyw'n peri niwed i'w hansawdd gweledol. Fe fyddai'r datblygiad hwn mewn man amlwg yn y dirwedd ac fe fyddai'n anorfod yn niweidiol i'r dirlun hwn sydd mewn Ardal Tirwedd Arbennig ddynodedig. Fe ystyrir felly bod y bwriad yn groes i bwynt 1 Polisi TWR 3 y CDLL.
- 6.2 Wrth gydnabod y pwyntiau a wnaethpwyd gan yr ymgeisydd yn yr wybodaeth ychwanegol a gyflwynwyd, nid yw'r rheini'n newid y ffaith bod y safle yn weledol yn y dirwedd a byddai'r estyniad sydd dan sylw ar lefel uwch na'r safle carafanau teithiol presennol ar y fferm. Ni chredir y byddai'r estyniad i'r safle wedi'i guddio'n dda gan nodweddion presennol y dirwedd ac ni ystyrir y byddai'r bwriad yn integreiddio yn dda gyda'r hyn sydd o'i amgylch. Yn sgil hyn ni ystyrir y byddai'r bwriad yn gwneud dim i gynnal, gwella neu adfer cymeriad cydnabyddedig yr Ardal Tirwedd Arbennig a bod y bwriad felly yn groes i ofynion Polisi TWR 5, PCYFF 4 ac AMG 2 CDLL.

7. Argymhelliaid:

7.1 Gwrthod – rhesymau

1. Ni fyddai'r datblygiad hwn wedi ei leoli o mewn lleoliad anymwthiol sydd wedi'i guddio'n dda gan nodweddion presennol y dirwedd, fe fyddai'n niweidiol i ansawdd y dirwedd ac ni fyddai'n integreiddio'n briodol gyda'i leoliad mewn cefn gwlad agored. Ni fyddai'r bwriad ychwaith yn ychwanegu at gynnal, gwella neu adfer cymeriad cydnabyddedig yr Ardal Tirwedd Arbennig. Fe ystyrir felly fod y bwriad yn groes i ofynion Polisi TWR 5, PCYFF 4 ac AMG 2 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn



GWYBODAETH YCHWANEGOL
ADDITIONAL INFORMATION

Cynllunio
Deddf - 17/03/2022

Haydn E. Williams Cyf.
Syrfewyr Adeiladu Siartredig
Chartered Building Surveyors
Gleision, Penrice, Pwllheli, Gwynedd, LL53 7HF
01708 614444
info@haydnwilliams.com
www.haydnwilliams.com

RICS

NOTADAU - NOTES

Do not scale this drawing. Contractors must check all dimensions from site.
This drawing is copyright.

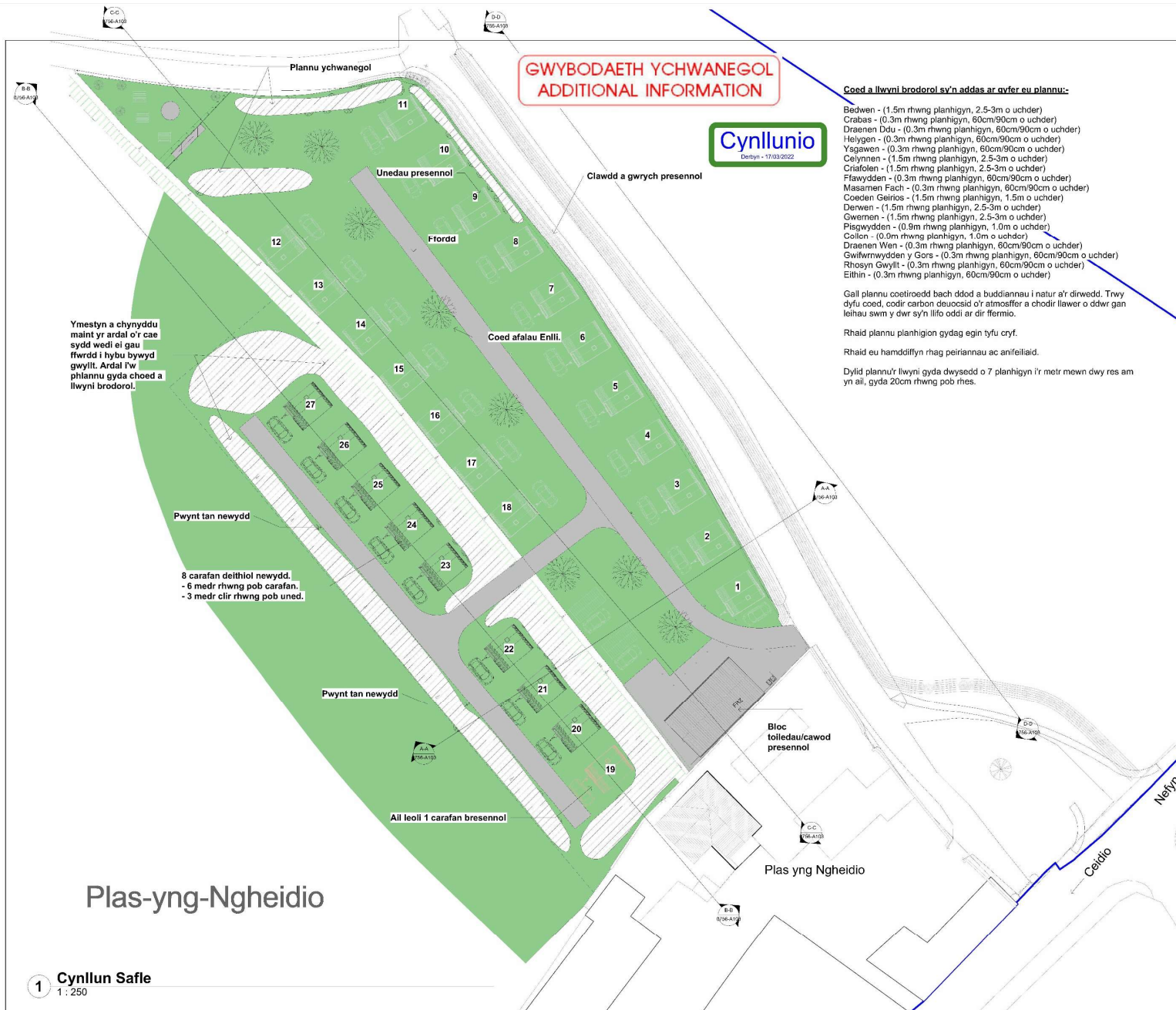
Rev	Description	Date

TEITL PROJECT - PROJECT TITLE
Parc Carafan Plasynghaidio

TEITL - TITLE
Cynllun Safle Presennol

CLIENT - CLIENT
R.O. & A.J. Davies

BUENIDIGOL PROJECT GEW	GWYBODAETH CHECKED BY HEW	DIWYBODAETH DATE 08/20/21
GRADDFA - SCALE (E A1) 1 : 250	RHIF PROSIECT - PROJECT NUMBER 0756	REV
RHIF CYNLLUN - DRAWING NUMBER 0756-A101		



Haydn E. Williams Cyf.
Syrffwyr Adeiladu Siartredig
Chartered Building Surveyors
Gallians, Penrice, Pwllheli, Gwynedd, LL53 7HF
01706 614444
info@haydnwilliams.com
www.haydnwilliams.com

NOTADAU - NOTES

Do not scale this drawing. Contractors must check all dimensions from site.
This drawing is copyright.

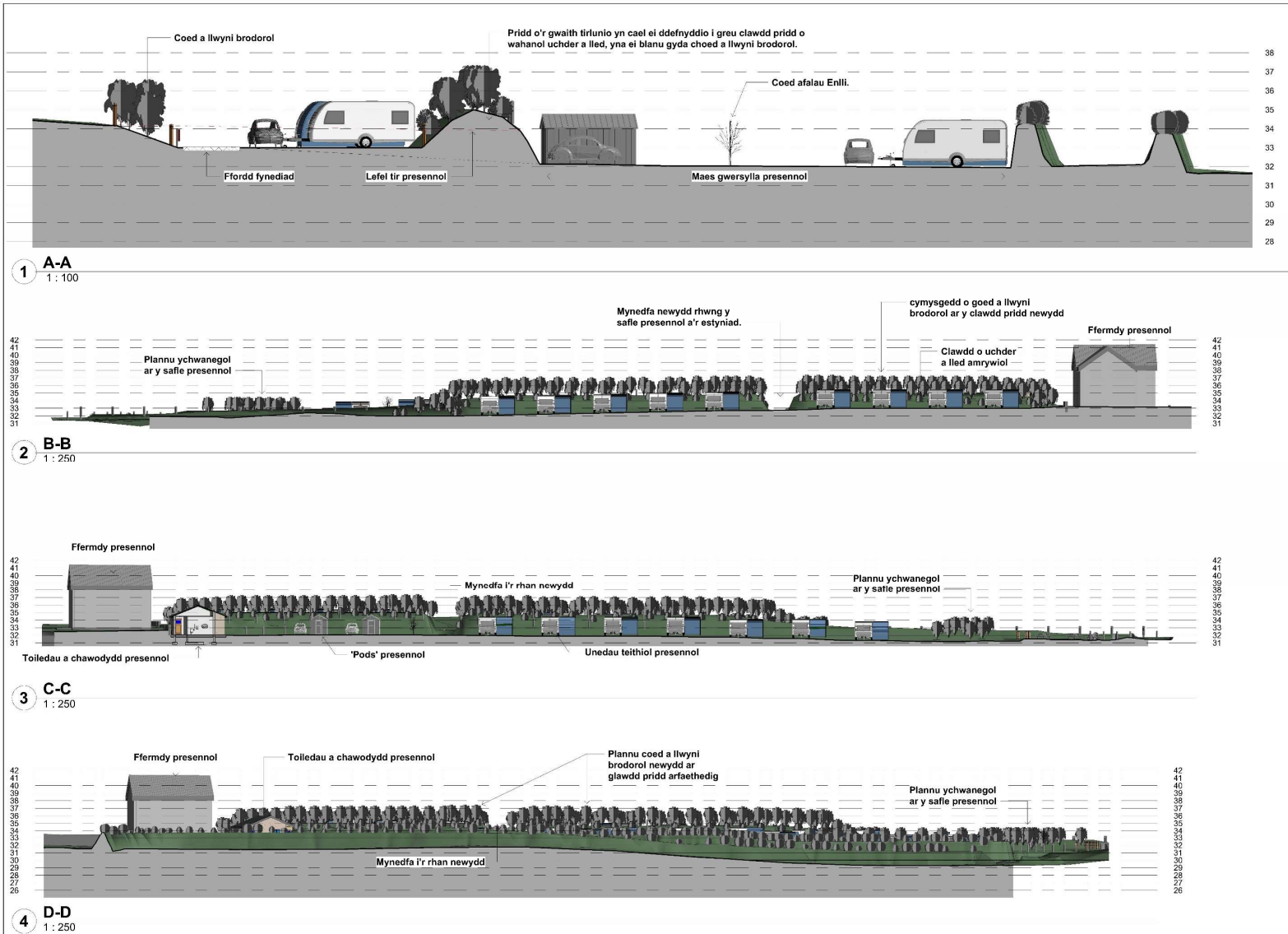
Rev	Description	Date

TEITL PROJECT - PROJECT TITLE
Parc Carafan Plas-yng-Ngheidio

TEITL - TITLE
Cynllun Safle Arfaethedig

CLIENT - CLIENT
R.O. & A.J. Davies

BUENLLEWYDOL PROJECT GEW	GWYBODAETH CHECKED BY HEW	DIWYBODAETH DATE 08/20/21
GRADDFA - SCALE (E A1) 1 : 250	RHIF PROSIECT - PROJECT NUMBER 0756	RHIF CYNLLUN - DRAWING NUMBER 0756-A102





Haydn E. Williams Cyf.
Syrfewyr Adeiladu Siartredig
Chartered Building Surveyors
Gethera, Penrice, Pwllheli, Gwynedd, LL53 7HF
01706 614444
info@haydnwilliams.com
www.haydnwilliams.com



NOTADAU - NOTES

Do not scale this drawing. Contractors must check all dimensions from site.
This drawing is copyright.

Rev	Description	Date

TEITL PROJECT - PROJECT TITLE
Parc Carafan Plasynghaidio

TEITL - TITLE
Croesdoriadau Safle

CLIENT - CLIENT
R.O. & A.J. Davies

DISYMLUNYDD / DRAWN BY	GWYBODAETH / CHECKED BY	DIWEDD / DATE
GEW	HEW	08/20/21

GRADDFA - SCALE (@ A1)	RHIF PROSIECT - PROJECT NUMBER
As indicated	0756

RHIF CYMUNIO - DRAWING NUMBER	REV
0756-A103	

Tud. 204



Tud. 205





Tud. 207





Eitem 5.9

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/07/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Rhif: 9

Cais Rhif: C21/1111/14/LL

Dyddiad 14/04/2022
Cofrestru:

Math y Cais: Llawn

Cymuned: Caernarfon

Ward: Seiont

Bwriad: Cais i godi adeilad i storio dodrefn ardd ynghyd â chodi adeilad cyfagos i arddangos a gwerthu dodrefn, ardal storio agored ac estyniad i'r faes parcio cwsmeriaid presennol

Lleoliad: Canolfan Arddio Fron Goch, Garden Centre, Fron Goch Ffordd Pant, Caernarfon, Gwynedd, LL54 5RL

Crynodeb o'r Argymhelliad: GWRTHOD

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/07/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais ar gyfer ymestyn canolfan arddio Fron Goch drwy godi adeilad i storio dodrefn ardd ynghyd a gofod cyfagos i arddangos a gwerthu dodrefn, ardal storio agored ac estyniad i'r maes parcio cwsmeriaid presennol. Byddai'r adeilad yn mesur 46.2 metr o hyd (yn ei fan hiraf), 22.7 metr o led a 7.8 metr i ran uchaf y to yn gwneud cyfanswm o 977 metr sgwâr. Byddai'r adeilad o wneuthuriad dur ac wedi ei rhannu i 2 rhan, un ar gyfer gofod man werthu a'r gofod arall ar gyfer storfa. Byddai to'r adeilad ar ffurf hanner grwn. Bwriedir hefyd ymestyn y lle parcio ceir cwsmeriaid ynghyd a chreu ardal storio yn mesur 1452 metr sgwâr a leolir rhwng yr adeilad bwriededig a therfyn newydd de orllewinol y safle. Byddai arwynebedd y safle bwriededig yn mesur mwy na hanner y safle presennol. Byddai nifer llefydd parcio yn cynyddu o 196 i 227 yn cynnwys mynediad i 12 lle parcio ar gyfer clicio a chasglu (click and collect).
- 1.2 Mae'r safle presennol yn mesur 1.7 hectar mewn arwynebedd ac yn cynnwys adeiladau a 196 o lefydd parcio. Datgan yr ymgeisydd bod y ganolfan arddio yn cyflogi 106 o weithwyr. Datgan yr ymgeisydd y prynwyd 0.97 hectar o dir pori i'r de orllewin o'r ganolfa arddio. Defnyddir y tir fel porfa a deallir bod mwyafrif ohono yn dir amaethyddol gradd 3A a 2.
- 1.3 Bwriedir gweithredu cynllun tirlunio ar gyfer y bwriad.
- 1.4 Lleolir y safle yng nghefn gwlad i'r de o dref Caernarfon ac yn cael ei gwasanaethu oddi ar ffordd sirol dosbarth 3 (Ffordd Llanfaglan) gyda llwybr troed rhif 17 Caernarfon yn rhedeg ar ymylon gogleddol y safle a Lon Eifion a Rheilffordd Eryri yn rhedeg ar hyd ymylon dwyreiniol y safle. Nid yw'r safle wedi ei ddynodi ar gyfer unrhyw ddefnydd arbennig ac nid oes dynodiant statudol i'r ardal amgylch y safle. Fel rhan o'r cais cyflwynwyd Datganiad Cefnogol, Adroddiad Ymgynghori cyn Cyflwyno Cais.

2. Polisiâu Perthnasol:

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

PS 1: Yr iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig

PS 4: Trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygyrchedd

TRA 2: Safonau parcio

TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant

PS 5: Datblygu Cynaliadwy

PS 6: Lliniaru effeithiau newid hinsawdd ac addasu iddynt

PCYFF 1: Ffiniau Datblygu

PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/07/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
PS 15: Datblygiadau Canol Trefi a Manwerthu
MAN 6: Manwerthu yng Nghefn Gwlad
PS 19: Gwarchod a lle bo'n berthnasol gwella'r amgylchedd naturiol
AMG 3: Gwarchod a gwella nodweddion a rhinweddau sydd yn nodedig i Gymeriad y dirwedd leol

2.4 **Polisiau Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11), 2021
Nodyn Cyngor Technegol: Datblygiad Manwerthu a Masnachol (NCT4)

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

- 3.1 C13/0929/14/LL - Dymchwel strwythurau presennol estyniadau i'r siop ardd a'r caffi, codi adeilad storio newydd, ymestyn yr iard gwasanaethu, codi ffens diogelwch 2m o uchder, creu mannau parcio ychwanegol ynghyd a thirweddu - Caniatáu ar 05-11-2013.

C18/1094/14/LL - Estyniad i greu ystafell gardd - Caniatáu 08.01.2019

C19/1195/14/LL - Cais llawn i godi estyniad i'r siop, codi canopi gwydr, canopi mynediad ynghyd a newidiadau i'r maes parcio presennol ac ardal gwasanaethu Caniatáu ar 17.02.2020

4. **Ymgynghoriadau:**

Cyngor Cymuned/Tref: Croesawu'r datblygiad yn unfrydol.

Uned Drafnidiaeth: Cyfeirir at y cais uchod a dymunaf ddatgan na fwriadaf roi argymhelliad gan y tybir na fuasai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar unrhyw ffordd, neu ffordd arfaethedig.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Rhywogaethau a Warchodir gan Ewrop
Nodwn fod yr adroddiad ystlumod a gyflwynwyd i gefnogi'r cais uchod (Sensible Ecological Survey Solutions, phase 1 Ecological Survey and Appraisal and building protected species survey and appraisal for Fron Goch Garden Centre, Caernarfon) wedi nodi nad oedd ystlumod yn defnyddio safle'r datblygiad arfaethedig. Felly, nid oes gennym unrhyw sylwadau i'w gwneud ar y cais fel y'i cyflwynwyd

Atal Llygredd

Os yw maes parcio ar gyfer mwy na 50 o gerbydau, yna rhaid gosod cyfathrach danwydd ar y draeniad o'r maes parcio – oni bai bod System Draenio Trefol Cynaliadwy (SUDS) yn cael ei gweithredu. Mae PPG3 yn darparu canllawiau pellach ac mae ar gael ar y wefan ganlynol:

Pan gynigir SDCau ar gyfer dŵr ffo o'r wyneb e.e. parcio ceir, dylid

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/07/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

cynghori'r ymgeisydd i gyfeirio at Ddatganiad Sefyllfa Asiantaeth yr Amgylchedd G13 ar ddiogelu dŵr daear

Rhaid ymdrin â gwastraff a gynhyrchir yn ystod cyfnod adeiladu eich datblygiad yn briodol a bod yn unol â'r holl ddeddfwriaeth gwastraff perthnasol gan gynnwys Rheoliadau Dyletswydd Gofal a Rheoliadau Gwastraff Peryglus. Fel rhan o'ch dyletswydd gofal gwastraff, rhaid i chi ddosbarthu'r gwastraff a gynhyrchir:

- cyn iddo gael ei gasglu, ei waredu neu ei adfer
- i nodi'r rheolaethau sy'n berthnasol i symud y gwastraff
- i gwblhau dogfennau a chofnodion gwastraff
- nodi opsiynau rheoli gwastraff sydd wedi'u hawdurdodi'n briodol
- i atal niwed i bobl a'r amgylchedd.

Bydd unrhyw wastraff sy'n cael ei symud o'r safle yn destun rheolaethau rheoli gwastraff. Mae'r dolenni isod yn rhoi gwybodaeth am sut i ddosbarthu gwastraff a chofrestru fel cludwr gwastraff neu gynhyrchydd gwastraff peryglus:

Cyfoeth Naturiol Cymru / Trwyddedu gwastraff (natural resources.wales)

Cyfoeth Naturiol Cymru / Gwneud cais am drwydded wastraff (natural resources.wales)

Materion eraill

Mae ein sylwadau uchod dim ond yn ymwneud yn benodol â materion ar ein rhestr wirio, *Gwasanaeth Cynghori ar Gynlluniau Datblygu: pynciau ymgynghori* (Medi 2018)

Dŵr Cymru:

Cynghori'r ymgeisydd i drafod y mater gyda Chyfoeth Naturiol Cymru oherwydd y bwriedir defnyddio sustem draenio neilllog.

Uned Risg Llifogydd a Draenio Tir.

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

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

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/07/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Uned Bioamrywiaeth

Ymhellach i'n sylwadau bioamrywiaeth ar 26 Ebrill drwy ebost, mae gennym bryderon o hyd am y gwrychoedd a choed y gwrychoedd, ac am liniaru a gwella bioamrywiaeth.

Ein sylwadau blaenorol:

1. Mae'r adroddiad yn argymhell 'gosod a defnyddio goleuadau artiffisial lefel isel sy'n addas i ystumod cyn dechrau ar y datblygiad" (adran 4, tudalen 16) fodd bynnag, ni ddarparwyd unrhyw wybodaeth bellach ar hyn. - Felly rydym angen manylion y cynllun goleuo a argymhellir.

2. "Bydd y gwrych newydd a'r gwaith plannu coed sy'n gysylltiedig â thirlunio'r datblygiad newydd yn golygu cyfleoedd cyffredinol i wella gwerth cadwraeth natur. (4. tudalen 16). Nid oes unrhyw fanylion am y cynigion hyn. Dylid cyflwyno manylion am y gwaith plannu a fwriedir gan gynnwys y rhywogaethau a ddefnyddir a sut fydd y cynefinoedd yn cael eu cynnal a'u cadw.

3. "Dylid cadw lleiafswm o 4m o le gwag oddi wrth wrychoedd y terfynau yn ystod y tymor magu adar" (4. tudalen 17). Eto, ni ddarparwyd unrhyw fanylion pellach. -Sut ddylid rheoli hyn yn ymarferol?

4. Nid yw'r adroddiad yn cynnwys unrhyw fethodoleg i dynnu'r gwrychoedd nac unrhyw fesurau safle cyffredinol eraill. Rhestrwyd y gwrychoedd fel rhai o werth isel, ond gellid eu defnyddio fel coridorau gwasgaru i fywyd gwyllt (tudalen 10). Felly, argymhellir bod Mesurau Osgoi Rhesymol (RAMS) addas yn cael eu darparu fydd yn rhoi mesurau i'w gweithredu wrth dynnu'r gwrychoedd ac i reoli gwarchod y gwrychoedd fydd ar ôl ar y safle.

5. Bydd gofyn dilyn yr argymhelliad isod sydd yn yr adroddiad (fel amod cynllunio):

- "Dylai'r gwaith arfaethedig o dynnu hyd bychan o wrychoedd a choed ifanc (Ffotograff 4) gael ei gwblhau y tu allan i'r tymor magu adar (1 Mawrth - 31 Awst); fel arall dylai arolwg gan unigolyn cymwys gael ei gwblhau yn union cyn eu tynnu" (adran 4, tudalen 17).

Ni fydd unrhyw wrychoedd na choed eraill yn cael eu tynnu

Mae'r ymgeisydd wedi darparu Gwerthusiad Ecolegol gan Sensible Ecological Survey Solutions Ltd dyddiedig Ebrill 2022, arolwg maes ar 7 Ebrill.

Mae'r ffotograff o'r awyr o 2014 yn dangos bod clytiau o frwyn yn y cae ond ni chofnodwyd y rhain yn yr arolwg.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/07/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Mae dwy goeden aeddfed yn yr ardal y bwriedir ei datblygu ac un arall ar y terfyn. Nid yw'r arolwg ecolegol wedi eu hasesu ar gyfer ystlumod nac adar na nodweddion ecolegol eraill fel cennau. Nid yw'r cynlluniau datblygu yn dangos yn glir os fydd y coed aeddfed yma'n cael eu cadw ai peidio. Os oes posibilrwydd y bydd y coed yn cael eu torri i lawr yna dylent gael eu harchwilio oherwydd ystlumod. Mae ffotograffau o un o'r coed yn dangos fod eiddew yn gorchuddio ei boncyff a gallai hyn fod yn cuddio nodweddion clwydo ystlumod ac mae eiddew yn darparu nodweddion ar gyfer hyn.

Effaith Bioamrywiaeth

Bydd y bwriad yma yn golygu colli 123 metr o hyd cae a 76 metr o wrych ffordd a 127 metr o wrych cae. Cyfanswm hyd y gwrychoedd a gollir fydd 326m.

Byddai hefyd yn golygu colli un neu ddwy o'r coed aeddfed yn y gwrych.

Mesurau Lliniaru a Gwella Bioamrywiaeth

Dylid trawsleoli'r gwrychoedd. Dylai'r amser gweithio ar y gwrychoedd osgoi cyfnodau nythu adar (h.y. 1 Mawrth tan 31 Medi).

Mae'r tir sydd ym mherchnogaeth yr ymgeisydd yn cynnwys cae (wedi ei amlinellu yn las, gweler uchod) sydd ddim yn rhan o'r bwriad datblygu a gellid rheoli'r ardal yma fel gweirglodd flodau gwyllt draddodiadol, drwy ganiatáu i'r blodau a'r gweiriau i dyfu dros fisoedd y gwanwyn a'r haf. Byddai hyn yn gamau lliniaru addas oherwydd y cynefinoedd a gollwyd ac yn gwella bioamrywiaeth.

Mae'r cais angen arolwg coed ac adroddiad coedyddiaeth.

Ymweliad Safle

Ymwelodd Swyddog Bioamrywiaeth â'r safle ar 25 Mai. Cofnodwyd bod gwrych wedi ei dynnu yn ddiweddar a bod gwaith daear wedi bod yn digwydd. Tynnwyd ffotograffau o'r safle.

Coed a Gwrychoedd

Mae'n debygol fod y gwrych ar hyd ochr y ffordd ac ar hyd terfyn gorllewinol y safle yn hynafol ac yn gyfoethog o ran rhywogaethau, gellir eu gweld yn y ffotograff o'r awyr uchod a dynnwyd yn 2000. Mae'r gwrychoedd yn cynnwys cymysgfa o rywogaethau coed a rhedynnau.

Mae'r coed yn aeddfed ac mae un o'r coed terfyn ychydig tu hwnt i'r datblygiad arfaethedig yn debygol o fod yn onnen hynafol.

Mae'n ofynnol cael:

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/07/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- Cynlluniau sy'n dangos yn glir pa wrychoedd sydd i'w cadw a pha rai fydd yn cael eu tynnu.
- Cynllun goleuadau allanol sydd wedi dilyn y canllawiau ar gyfer goleuadau ac ystlumod.
- Cynllun lliniaru a gwella Bioamrywiaeth (Argymhellaf y dylid plannu gwrych brodorol, rheolaeth gweirgloddiau traddodiadol o'r glaswelltir sydd ar ôl. Argymhellaf fod hyn yn cael ei nodi ar y cynllun datblygu.)
- Arolwg coed gan arbenigwr coedyddiaeth a chynlluniau ar gyfer mesurau i warchod coed.
- Cynlluniau diwygiedig i warchod coed ac ymgorffori parthau gwarchod gwreiddiau.

Ymgynghoriad Cyhoeddus:

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

- Y byddai'r bwriad yn ychwanegu ôl troed carbon uchel mewn ardal wledig.
- Byddai yn beth da cefnogi gwasanaeth bws sy'n rhedeg heibio'r safle yn hytrach na hyrwyddo dibyniaeth ar gar drwy, efallai, ychwanegu stop bws ar gyfer Fron goch.
- Bod darpariaeth storio ar Ystâd Cibyn.
- Angen cynhyrchu llai o wastraff.
- Nid yw'r datblygiad yn cyd fynd gyda datganiad y Cyngor ar yr Argyfwng Newid Hinsawdd.
- Bod angen gwarchod, a lle bo hynny'n bosibl gwella amgylchedd naturiol a chynefinoedd a rhywogaethau'r ardal.
- Gwneud y defnydd gorau o'r lefelau cymharol isel o safleoedd tir llwyd yn yr ardal yn ogystal ag adeiladau gwag neu a danddefnyddir.
- Bod y datblygiad, sydd mewn ardal wledig, sy'n safle tir gwyrdd, yn mynd yn rhy fawr.
- Mae adeiladu pellach ac ymestyn y maes parcio yn golygu bod mwy o ddŵr glaw yn llifo i'r ffôs sy'n rhedeg ar ochr y ffordd yn achosi i'r ffôs orlifo'n amlach - mae hyn eisoes yn broblem.
- Cynyddu'r traffig trwm a cheir sy'n ymweld ar safle, ar hyd ffordd wledig gul a troellog

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae Polisi PCYFF1 yn datgan y tu allan i ffiniau datblygu bydd cynigion yn cael eu gwrthod oni bai eu bod yn unol â pholisïau penodol yn y CDLL neu bolisiau cynllunio cenedlaethol neu bod y cynnig yn dangos bod y lleoliad yng nghefn gwlad yn hanfodol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/07/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- 5.2 Gan fod defnydd manwerthu yn bodoli eisoes ar y safle fe ddylid ystyried egwyddor y bwriad yn erbyn Polisi MAN6 (Manwerthu yng nghefn gwlad). Yn unol â pholisi MAN6 fe ganiateir cynigion ar gyfer siopau ar raddfa fechan ac estyniadau i siopau presennol sydd tu allan i'r ffin datblygu, cyn belled fod y bwriad yn cydymffurfio a'r meini prawf y polisi.
- 5.3 Yn wreiddiol, dechreuodd y safle fel canolfan garddio ac ers hynny mae'r busnes wedi ehangu ac mae nawr yn cynnwys arwynebedd llawr masnachol dan do sylweddol a chaffi / bwyty. Mae'r polisi ond yn caniatáu datblygiadau o raddfa fach. Mae'r cais fel y cyflwynwyd yn ddatblygiad o raddfa fawr (major development) fel sy'n cael ei diffinio yn y Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygu) (Cymru) 2012 oherwydd mae maint y safle (sef yr ardal ychwanegol sydd wedi amlinellu mewn coch) yn fwy na hectar. Mae arwynebedd llawr yr adeilad newydd yn 977m². Mae'r Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygu) (Cymru) 2012 yn diffinio adeiladau newydd sydd gyda mwy na 1000m² yn ddatblygiad mawr. Er nad yw arwynebedd llawr yr adeilad dros hynny, mae yn agos i'r fath raddfa sydd yn dangos nad yw'r adeilad newydd o raddfa fach. Sylweddolir nad yw polisi MAN 6 yn diffinio 'raddfa fach' ond mae polisi MAN 5 sydd yn delio gyda manwerthu tu allan i ganol trefi ond oddi mewn i ffiniau datblygu a pholisi MAN 3 sydd yn berthnasol i fanwerthu mewn pentrefi yn diffinio arwynebedd manwerthu newydd o raddfa fach fel 200m². Er nad yw polisi MAN 3 a 5 yn berthnasol, mae'r diffiniad o raddfa fach ar gyfer datblygiadau manwerthu yn rhoi arweiniad o beth mae'r CDLL yn ystyried i fod yn fach. Ar sail y wybodaeth yma, ystyrir fod y bwriad yn groes i brif amcan polisi MAN 6 gan nad yw'n ddatblygiad o raddfa fach.
- 5.4 Mae'r maen prawf cyntaf yn gofyn i'r bwriad fod yn elfen israddol o fusnes presennol ar y safle. Datgan yr eglurhad i Bolisi MAN 6 mai'r lleoliad mwyaf addas i siopau yw o fewn ffiniau aneddiadau trefi a phentrefi. Fodd bynnag, gall siopau ar raddfa fechan sy'n cael eu rhedeg ar y cyd a busnes sydd eisoes ar y safle yn debygol o ddarparu gwasanaeth a chyflogaeth ddefnyddiol i gymuned wledig. Er hynny, mae'n bwysig bod y siopau yn gwasanaethu'r busnes presennol yn hytrach na dim ond wedi ei leoli ar yr un safle. Oherwydd lleoliad yr adeilad ar wahân i'r prif adeilad presennol ac arwynebedd llawr sylweddol newydd, ni ystyrir bydd y bwriad yn elfen israddol i'r busnes presennol. Noder hefyd fod y cynlluniau presennol yn dangos arwynebedd llawr masnachol dan do fel un ac nid yw'n gwahaniaethu rhwng yr elfennau manwerthu planhigion, nwyddau cymharol a'r caffi/bwyty. Wrth ymweld y safle, mae yn amlwg fod yr elfen A3 yn cymryd rhan sylweddol o'r arwynebedd llawr ac mae'r elfen manwerthu bresennol yn llai na beth sy'n cael ei awgrymu ar y cynlluniau. Ystyrir felly fod y bwriad yn methu cwrdd gyda meini prawf 1 o bolisi MAN 6.
- 5.5 Mae'r ail faen prawf yn gofyn i sicrhau na fydd y siop yn effeithio'n sylweddol ar bentrefi gerllaw. Mae'r siop pentref agosaf i'r safle ym Montnewydd. Wedi ystyried lleoliad y safle yng nghefn gwlad, i ffwrdd o unrhyw anheddle a'r faith bod o ddim yn cael ei wasanaethu gan brif lon, mae yn annhebygol o effeithio ar siop pentref.
- 5.6 Mae'r datganiad cynllunio wedi dangos fod yr holl adeiladau ar y safle yn cael ei defnyddio ac felly ni ystyrir fod y bwriad yn groes i'r trydydd maen prawf.
- 5.7 Mae'r pumed maen prawf yn gofyn i'r safle fod yn hygyrch drwy ddulliau cynaliadwy o deithio. Mae nifer o ddulliau amrywiol o ymweld â'r ganolfan arddio sy'n cynnwys car, bws, cerdded, beicio a lein fach gul. Fodd bynnag gan ystyried natur y nwyddau ar werthir o'r safle mae'r debygol mai ceir / cerbydau fyddai'r dull arferol o ymweld â'r ganolfan. Byddai'r bwriad yn gwerthu nwyddau mwy a mwy trwsol na'r safle presennol ac o'r herwydd mae'n debygol na fyddai newid i'r patrwm cludo nwyddau o'r safle gan gwsmeriaid. Ar y cyfan ac wedi rhoi ystyried i'r sylwadau ar dderbyniwyd, nid yw'r bwriad yn groes i feini prawf 5.
- 5.8 Trafodir y pedwerydd a chweched maen prawf is lawr yn yr adroddiad.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/07/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Mwynderau gweledol

- 5.9 Mae Polisi PCYFF3 yn datgan caniateir cynigion, gan gynnwys estyniadau a newidiadau i adeiladau a strwythurau presennol os ydynt yn cydymffurfio a nifer o feini prawf sy'n cynnwys bod y cynnig yn ychwanegu neu yn gwella cymeriad y safle, yr adeilad neu'r ardal o ran y gosodiad, yr ymddangosiad, y raddfa, yr uchder, y mas a'r driniaeth i'r drychiadau; ei fod yn parchu 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.
- 5.10 Mae'r bwriad yn cynnwys ymestyn y safle yn sylweddol i gae amaethyddol agored. Byddai'r datblygiad arfaethedig sy'n cynnwys adeilad sylweddol a llefydd parcio yn ychwanegu at ardal adeiledig y safle presennol. Mi fydd yr adeilad ar wahân i'r adeiladau presennol, ac o raddfa (o ran uchder) a dyluniad gwahanol i'r presennol a fydd yn gwneud i'r adeilad edrych fel ychwanegiad newydd ar wahân ac fe ystyrir byddai'r effaith o hynny yn ymestyniad annerbyniol i mewn i gefn gwlad agored.
- 5.11 Noder bod yr ymgeisydd wedi cynnig tirlunio'r safle bwriededig drwy blannu coed 76 o goed brodorol ynghyd a gwrych yn mesur 64medr. Ni chyflwynwyd manylion y cynllun tirlunio gyda'r cais ac o'r herwydd byddai angen gosod amod tirlunio priodol ar unrhyw ganiatâd. Fodd bynnag, ni ystyrir y byddai unrhyw ymdrech i dirlunio'r safle yn lleihau effaith y bwriad ar y tirlun oherwydd natur a lleoliad y safle. Yn yr amgylchiadau hynny, ystyrir bod y bwriad yn groes i faen prawf 4 o bolisi MAN 6 a pholisi PCYFF 2 a PCYFF 3 o fewn CDLI.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.12 Hysbysebwyd y cais ar y safle, yn y wasg a gwybyddwyd trigolion cyfagos a derbyniwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu y cais a nodir y prif bwyntiau dan bennawd ymgynghoriadau cyhoeddus uchod. Lleolir rhan ddeheuol y ganolfan arddio dros 150 medr oddi wrth unrhyw dy gymydog y tu allan i berchenogaeth yr ymgeisydd gyda chae agored yn creu parth rhagod gwyrdd a thawel rhwng y safle'r busnes a'r tŷ hwnnw. Byddai arwynebedd storio awyr agored y bwriad o fewn tua 60 medr i dy'r un cymydog. Oherwydd y pellter, heb reolaeth fe all y datblygiad cael effaith andwyol ar fwynderau preswyl. Noder bod yr ymgeisydd yn datgan y bwriedir rheoli gweithgareddau'r safle yn gaeth o safbwynt oriau agor, dadlwytho cerbydau a storio ynghyd a diffodd unrhyw olau allanol awr wedi cau'r ganolfan. Mae'r effeithiau yma yn gallu cael ei rheoli yn effeithlon trwy amodau cynllunio ac o ganlyniad ni ystyrir bod y bwriad yn groes i bolisi PCYFF 2 CDLI.

Materion trafnidiaeth a mynediad

- 5.13 Gwasanaethir y safle gan y fynedfa bresennol i ffordd sirol gul a throellog dosbarth 3. Ni fwriedir unrhyw newid i'r fynedfa a bwriedir cynyddu nifer llefydd parcio o ganlyniad i'r bwriad. Datgan yr ymgeisydd y byddai cynnydd o 4086 o geir yn ymweld y safle dros gyfnod o flwyddyn a byddai hynny gyfystyr 11 car y dydd. Nid yw'r niferoedd hyn yn awgrymu cynnydd sylweddol mewn trafnidiaeth i'r safle, a bu i'r Uned drafnidiaeth gadarnhau nad oedd gwrthwynebiad i'r cais. Yn seiliedig ar y dystiolaeth, ystyrir fod y bwriad yn cwrdd gyda maen prawf 6 o bolisi

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/07/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

MAN 6 a hefyd polisi TRA 2 a TRA 4 sy'n berthnasol i safonau parcio a rheoli ardrawiadau cludiant.

Materion bioamrywiaeth

- 5.14 Mae nifer o bolisiâu yn berthnasol i'r agwedd hon o'r cais. Mae Polisi PS 19 yn ymwneud â chadw ac / neu gyfoethogi'r amgylchedd naturiol ac mae polisi AMG 5 yn amddiffyn Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol. Mae Polisi PCYFF 4 yn ymdrin â dylunio a thirwedd. Mae'r polisiâu i gyd yn ceisio gwarchod a gwella bioamrywiaeth a'r amgylchedd naturiol.
- 5.15 Yn dilyn sylwadau cychwynnol yr uned bioamrywiaeth derbyniwyd adroddiad ecolegol gan yr ymgeisydd. Fel y gwelir o'r sylwadau uchod, mae'r uned Bioamrywiaeth wedi datgan pryder ynglŷn â manylder yr adroddiad ecolegol a dderbyniwyd gyda'r cais. Derbyniwyd ymateb gan yr ymgeisydd ynglŷn â hyn a disgwylir sylwadau terfynol yr Uned Bioamrywiaeth cyn dyddiad y pwyllgor. Fel y mae, ystyrir fod y cais yn methu cwrdd gyda pholisi PS19, AMG 5 a PCYFF 4 gan nad yw'n glir os ydi'r effeithiau sy'n deillio o'r datblygiad yn dderbyniol ac yn gallu cael ei lliniaru ond fe disgwylir am gyngor pellach gan yr uned Bioamrywiaeth.

Materion Iaith Gymraeg.

- 5.16 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.
- 5.17 Mae'r Canllaw Cynllunio Atodol (CCA) 'Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy' (mabwysiedig Gorffennaf 2019) yn rhoi arweiniad pellach ar sut y disgwylir i ystyriaethau i'r iaith Gymraeg fod yn cael eu hymgorffori ym mhob datblygiad perthnasol.
- 5.18 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 arfaethedig yn cyrraedd y trothwyon hyn.
- 5.19 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. Datgan yr ymgeisydd bod Fron Goch gyda Pholisi Iaith Gymraeg ffurfiol a bod cyfathrebu yn yr Iaith Gymraeg yn arbennig o bwysig ar gyfer y ganolfan a'r gymuned ac felly mae angen i fwyafrif o staff rheng flaen y safle fod yn ddwy ieithog. Mae arwyddion ar y safle ynghyd a gwefan y ganolfan yn ddwy ieithog. Teimlir bod y camau hyn yn dderbyniol a gellir gosod amodau ar unrhyw ganiatâd i orfodi hyn pe caniateir y cais.

Tir amaethyddol

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/07/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- 5.20 Nodir bod rhan helaeth o'r tir wedi ei gydnabod fel tir gradd 2/3a (Rhagfynegol) 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.”

- 5.21 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.”

- 5.22 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)”

- 5.23 Mae'r bwriad yn golygu colled o dir amaethyddol trwy ymestyn y safle yn sylweddol ynghyd a chodi adeilad sylweddol yng nghefn gwlad. Ni ystyrir bod cyfiawnhad dros y bwriad ac felly ystyrir ei fod yn groes i bolisi PS 6 ac yr arweiniad yn baragraff 3.59 9 o Bolisi Cynllunio Cymru.

6. **Casgliadau:**

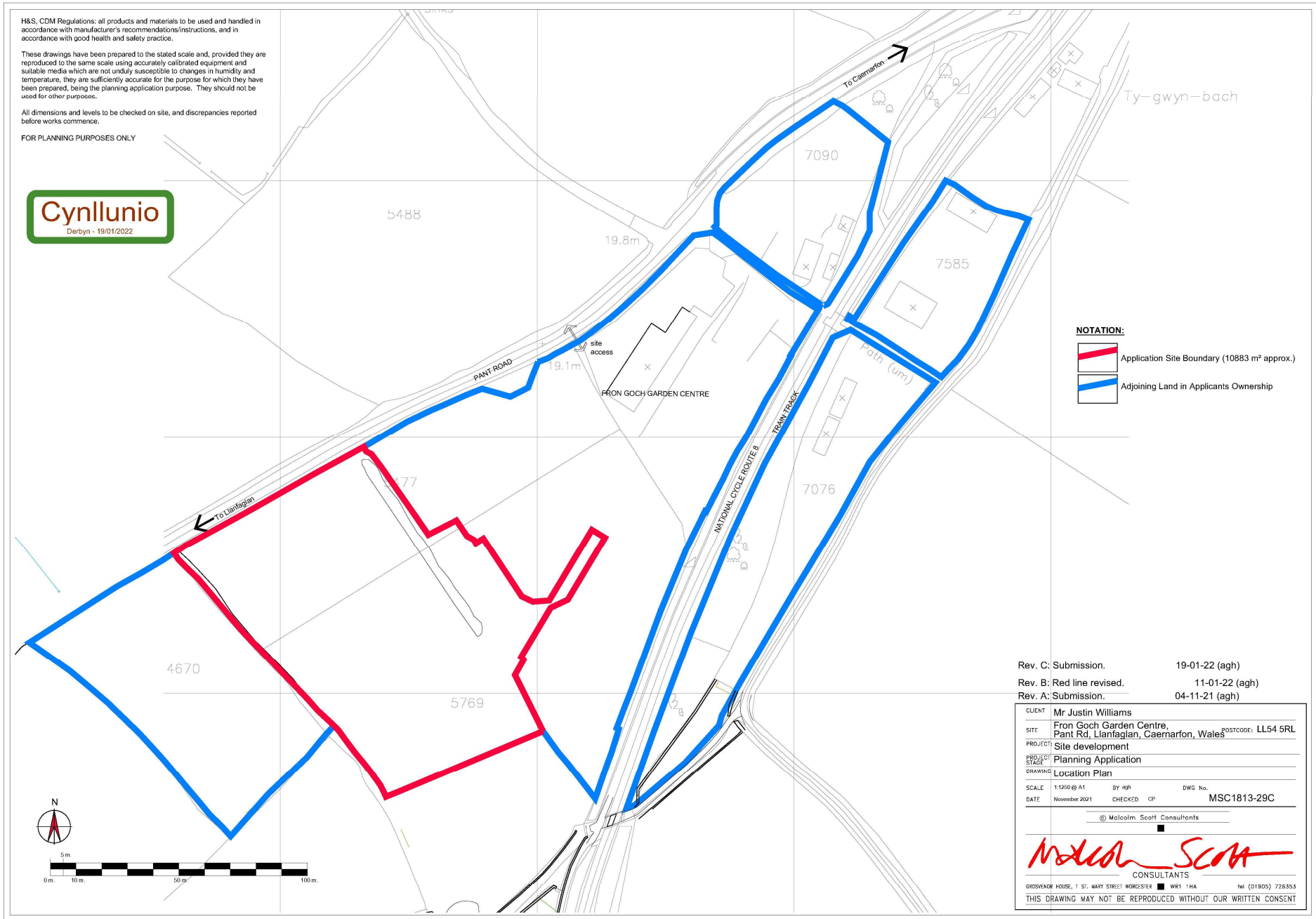
- 6.1 Wedi pwyso a mesur y bwriad yng nghyd-destun y polisiau perthnasol ni ystyrir bod y bwriad yn dderbyniol i'w ganiatau. Mae'r lleoliad, dwysedd, cynnydd mewn maint yn afresymol ac byddai'r bwriad yn cael effaith negyddol sylweddol ar edrychiad a chymeriad yr ardal sydd yn groes i sawl polisi. Yn ychwanegol nid yw'n glir os ydi'r effaith ar fioamrywiaeth a'r amgylchedd naturiol yn dderbyniol. Oherwydd hyn, nid ystyrir fod cyfiawnhad am y golled o dir amaethyddol sy'n deillio o'r bwriad. O gloriannu'r uchod ac wedi rhoi ystyriaeth lawn i'r holl faterion cynllunio perthnasol ni ystyrir fod y bwriad yn cyfarfod amcanion polisiau cynllunio a enwid isod.

7. **Argymhelliad:** Gwrthod – rhesymau.

- Ystyrir bod y bwriad yn groes i polisi MAN 6 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn oherwydd nad yw'r bwriad yn ddatblygiad o raddfa fach. Ystyrir fod y bwriad yn methu cwrdd gyda maen prawf 1 a 4 o polisi MAN oherwydd maint a lleoliad y bwriad ac na fyddai'n ychwanegiad israddol i'r elfen manwerthu presennol ac byddai'n cael effaith andwyol ar edrychiad a chymeriad cefn gwald agored.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/07/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

2. Byddai'r bwriad oherwydd ei faint, graddfa a'i leoliad yn creu datblygiad ymwithiol yng nghefn gwlad ac o'r herwydd yn cael effaith sylweddol arwyddocaol ar fwynderau gweledol yr ardal yn groes i maen prawf 4 o polisi MAN 6, PCYFF3, PCYFF4 a PS 19 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Mon 2011-2026 mabwysiadwyd 31 Gorffennaf 2017
3. Mae'r bwriad yn golygu datblygu cae amaethyddol ble mae rhan helaeth ohono wedi ei gydnabod fel tir gradd 2/3a (Rhagfynegol) yn y Dosbarthiad Tir Amaethyddol (ALC). Ni ystyrir bod angen gwirioneddol am yr estyniad i'r safle bresennol wedi ei ddangos a fyddai yn drech ar ddim arall ac felly mae'r bwriad i ddatblygu'r tir heb gyfiawnhad digonol yn groes i arweiniad yn paragraff 3.59 Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, Chwefror 2021).



- | LEGEND | |
|---|--|
|  | Application boundary: 10883 m ² approx. |
|  | Adjoining land under the applicant's control |
|  | Existing slope (steep slope, alongside) (2465 m ²) |
|  | Existing untreated grass (1220 m ²) |
|  | Existing roadway (140 m ²) |
|  | Proposed enclosed landscape (977 m ²) |
|  | Open sites area (2355 m ²) |
|  | External storage / service area |
|  | Existing tree (surveyed) |
|  | Existing tree (not surveyed - position approximate) |
|  | Existing tree to be removed |
|  | Proposed tree (Battersby only) |
|  | Existing hedge (surveyed) |
|  | Existing hedge (not surveyed - position approximate) |
|  | Proposed hedge (Battersby only) |

Tud. 222



Rev. G: Submission.	19-01-22 (aght)
Rev. F: red line revised.	11-01-22 (aght)
Rev. E: red line revised.	07-01-22 (aght)
Rev. D: Submission.	04-11-21 (aght)
Rev. C: Minor update.	03-11-21 (aght)
Rev. B: Layout revised.	01-11-21 (aght)
Rev. A: Layout revised.	27-10-21 (aght)

M. Justin Williams			
NT	Fion Goch Garden Centre, Pont Rd, Llanfyllan, Caernarfon, Wales		
PROJECT	Site development		
NO	Planning Application		
ENCL	Site Plan as proposed		
SCALE	1:100000	BY	DATE
EXT	1/200000	CONTR	OF
			MSC181

FIRST Mr Justin Williams
TEXT From South Gwent Centre,
Pont Rd, Llantygarn, Gwernmawr, Wales
PROJECT site development
SUBJECT Planning Application
DETAILS Site Plan as proposed
ROUTE / LOCATION B4067
POSTAL CODE NP23 5QJ
MSF No. MSC1813-31G
STATION Gwent & Newport
Meddon Scott CONSULTANTS
CONSULTANTS
CONSULTANT'S USE ONLY - DO NOT WRITE ON THIS SIDE

- NOTATION:**
- Application boundary: 10863 m² approx.
 - Adjoining land under the applicant's control
 - Existing shop (inc. storage) (2460 m²)
 - Existing unroofed canopy (1220 m²)
 - Covered walkway (146 m²)
 - Open sales area
 - External storage / service area
 - Existing tree (surveyed)
 - Existing tree (not surveyed - position approximate)
 - Existing hedge (surveyed)
 - Existing hedge (not surveyed - position approximate)
- 103 car parking spaces (inc. 6 accessible and 28 staff)



H&S, CDM Regulations: all products and materials to be used and handled in accordance with manufacturer's recommendations, structures, and in accordance with good health and safety practice.

These drawings have been prepared to the stated scale and, provided they are reproduced in the same scale using accurately calibrated equipment and suitable media which are not subject to changes in humidity and temperature, they are sufficiently accurate for the purpose for which they have been prepared, being the planning application purpose. They should not be used for other purposes.

All dimensions and levels to be checked on site, and discrepancies reported before works commence.

FOR PLANNING PURPOSES ONLY

Rev. 1: Submission.	19-01-22 (agh)
Rev. 1: Red line revised.	11-01-22 (agh)
Rev. 2: Health colour amended. Submission	17-11-21 (agh)
Rev. 3: Submission	04-11-21 (agh)
Rev. 4: Site updated	03-11-21 (agh)
Rev. 5: Site updated	28-09-21 (agh)
Rev. 6: Scale changed. Site updated	21-09-21 (agh)
Rev. 7: Minor changes.	01-09-21 (agh)
Rev. 8: Minor changes.	10-08-21 (agh)

Client:	Mr. Justin Williams
Officer:	Top South Capital Limited, Part 8C, Llanfair, Cwmwrn, Wagoner, L124 9PL, Merthyr Tydfil
Project:	Planning Application
Site Plan:	Site Plan
Scale:	1:500
Author:	MS/1813-308
Check:	MS/1813-308

MS/1813-308

MS/1813-308

THE DRAWING WAS NOT REPRODUCED IN EXACT AS SHOWN

ILLUSTRATIVE SITE SECTION 1-1'
Scale 1:125 @ A1



IHS, CDM Regulations of products are machine to be used and verified in accordance with manufacturer's recommendations/instructions, and in accordance with good health and safety practice.

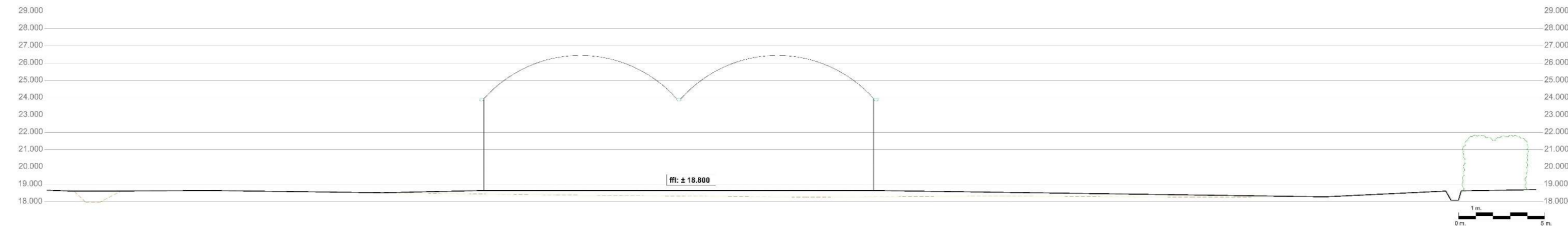
These drawings have been prepared to the stated scale and, provided they are reproduced in the same scale using accurately calibrated equipment and suitable means which are not unduly susceptible to changes in humidity and temperature, they are sufficiently accurate for the purpose for which they have been prepared, being the planning application purpose. They should not be used for other purposes.

All dimensions and levels to be checked on site and discrepancies reported before works commence.

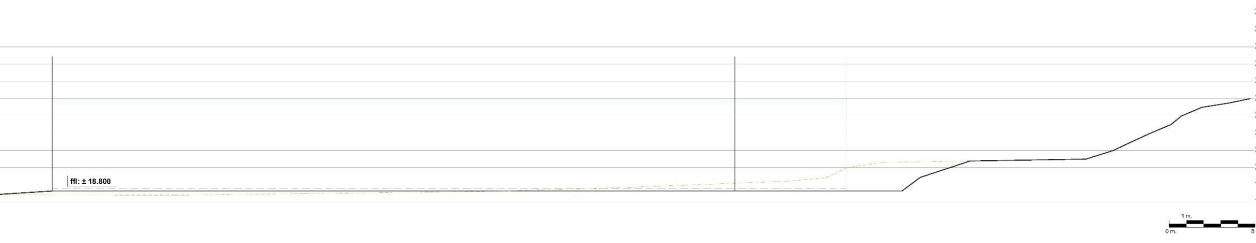
FOR PLANNING PURPOSES ONLY



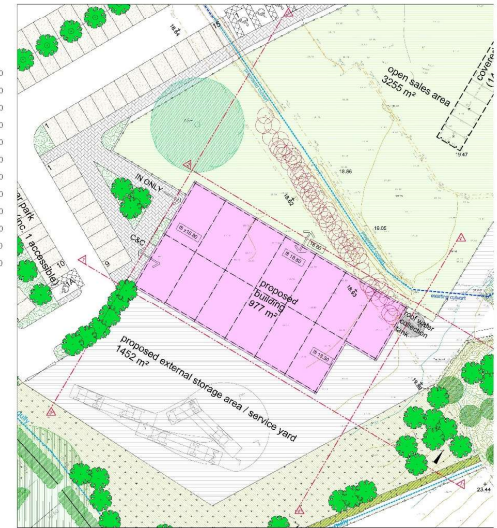
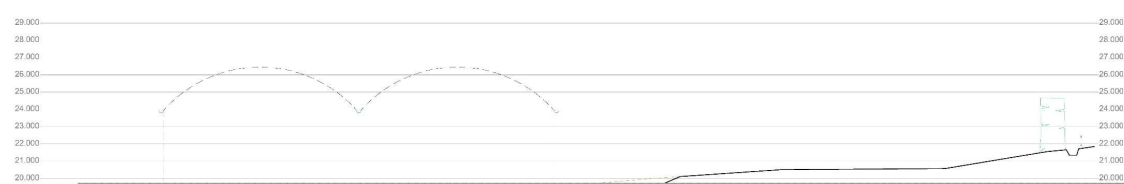
ILLUSTRATIVE SITE SECTION 3-3'
Scale 1:125 @ A1



ILLUSTRATIVE SITE SECTION 2-2'
Scale 1:125 @ A1



ILLUSTRATIVE SITE SECTION 4-4'
Scale 1:125 @ A1

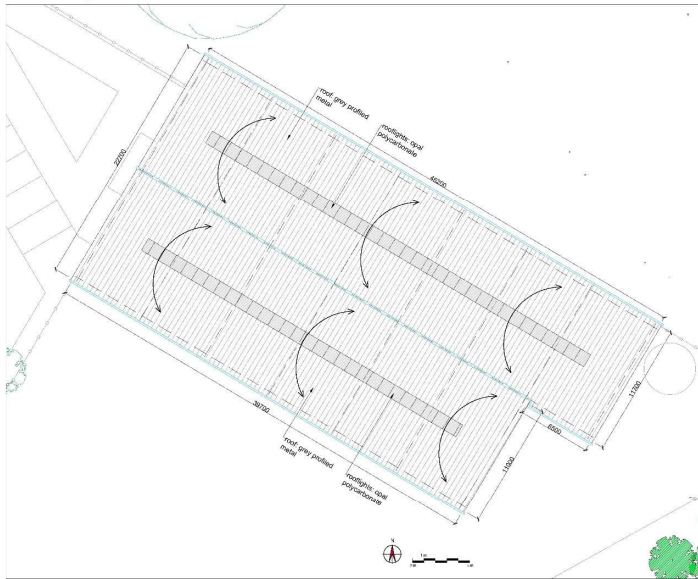


PARTIAL SITE PLAN AS PROPOSED FOR LOCATION OF ELEVATIONS

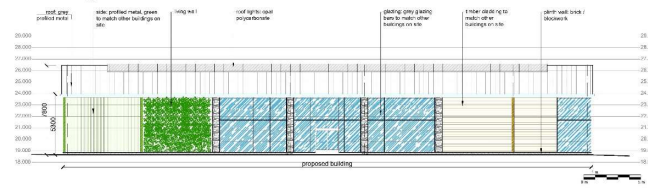
FLOOR PLAN
Scale 1:200 @ A1



ROOF PLAN
Scale 1:200 @ A1



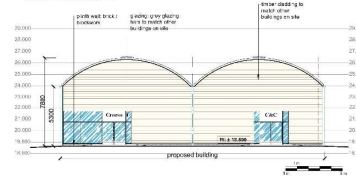
NORTH-EAST ELEVATION
Scale 1:200 @ A1



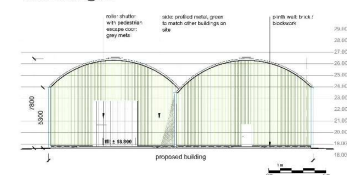
SOUTH-WEST ELEVATION
Scale 1:200 @ A1



NORTH-WEST ELEVATION
Scale 1:200 @ A1



SOUTH-EAST ELEVATION
Scale 1:200 @ A1



HAS, CDM Regulations: all products and materials to be used and handled in accordance with manufacturer's recommendations, and in accordance with good health and safety practice.

These drawings have been prepared to the stated scale and, provided they are reproduced to the same scale using accurately calibrated equipment and suitable media which are not unduly susceptible to changes in humidity and temperature, they are sufficiently accurate for the purpose for which they have been prepared, being for planning application purposes. They should not be used for other purposes.

All dimensions and levels to be checked on site, and discrepancies reported before work commences.

FOR PLANNING PURPOSES ONLY

Rev: B: Submission 04/11/21 (gth)
Rev: A: Minor amendments (gth) 03/11/21 (gth)

Client: Mr. Aaron Williams
Site: Plot 10, South Gorton, Chester
Site: Plot 10, South Gorton, Chester, Warrington, Cheshire, WA11 3JL
Project: Planning Application
Drawing: Floor and roof plans and elevations
Scale: 1:200 @ A1
Date: 04/11/21
By: [Signature]
Check: [Signature]
Date: 04/11/21

MS01813-338

Indra Scott

INDRA SCOTT ARCHITECTS LTD
10, South Gorton, Chester, Warrington, Cheshire, WA11 3JL
Tel: 01925 836111
Email: info@indra-scott.co.uk
Website: www.indra-scott.co.uk















