



Cyfarfod

PWYLLGOR CYNLLUNIO

Dyddiad ac Amser

1.00 y.h., DYDD LLUN, 5ED MEDI, 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 25 Awst 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

6 - 20

Bydd y Cadeirydd yn cynnig y dylid llofnodi cofnodion cyfarfod o'r pwyllgor hwn a gynhaliwyd 4ydd Gorffennaf 2022 fel rhai cywir

5. CEISIADAU AM GANIATÂD CYNLLUNIO

Cyflwyno adroddiad Pennaeth Adran Amgylchedd.

5.1 CAIS RHIF C21/1111/14/LL CANOLFAN ARDDIO FRON GOCH, Ffordd Pant, Caernarfon, Gwynedd, LL54 5RL 21 - 46

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](#)

5.2 CAIS RHIF C22/0242/34/LL TIR GER PENLON, ClynnoG Fawr, LL54 5PE 47 - 77

Adeiladu tŷ newydd a llecynnau parcio

AELOD LLEOL: Cynghorydd Dafydd Davies

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

5.3 CAIS RHIF C22/0182/30/DT PELYDRYN, ABERDARON, Pwllheli, Gwynedd, LL53 8BE 78 - 93

Estyniad unllawr

AELOD LLEOL: Cynghorydd Gareth Williams

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

**5.4 CAIS RHIF C22/0525/11/LL CYN YSGOL BABANOD COED 94 - 127
MAWR, BANGOR, LL57 4TW**

Codi 10 tŷ fforddiadwy canolradd a gwaith cysylltiedig.

AELOD LLEOL: Cynghorydd Gareth A Roberts

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

**5.5 CAIS RHIF C22/0529/15/DT CIL MELYN, 8 STRYD WARDEN, 128 - 137
LLANBERIS, CAERNARFON, GWYNEDD, LL55 4HP**

Trosi to fflat yn deras to. Ffenestr gefn llawr cyntaf i'w thrawsnewid yn ddrws i ganiatáu mynediad a rhwystr o amgylch perimedr y to fflat a decin ar y llawr.

AELOD LLEOL: Cynghorydd Kim Jones

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

**5.6 CAIS RHIF C21/1151/44/LL TYDDYN ADI CAMPING SITE, MORFA 138 - 170
BYCHAN, PORTHMADOG, GWYNEDD, LL49 9YW**

Uwchraddio cyfleusterau yn cynnwys gosod 10 uned deithiol a 6 pod glampio yn lle 25 pabell awdurdodwyd gan Dystysgrif Defnydd Cyfreithlon C12/1554/44/TC

AELOD LLEOL: Cynghorydd Gwilym Jones

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

Eitem 4.

PWYLLGOR CYNLLUNIO 04-07-22

Yn bresennol:

Y Cynghorwyr: Edgar Owen (Cadeirydd)
Elwyn Edwards (Is-gadeirydd)

Delyth Lloyd Griffiths, Louise Hughes, Elwyn Jones, Gareth T Jones, Huw Wyn Jones, Cai Larsen, Anne Lloyd Jones, Gareth Coj Parry John Pughe Roberts, Huw Rowlands a Gruffydd Williams

Swyddogion: Gareth Jones (Pennaeth Cynorthwyol Cynllunio ac Amgylchedd), Sion Huws (Uwch Gyfreithiwr), Keira Sweenie (Rheolwr Cynllunio), Idwal Williams (Swyddog Rheolaeth Datblygu), Arwel Huw Thomas (Swyddog Rheolaeth Datblygu) a Lowri Haf Evans (Swyddog Gwasanaethau Democratiaeth)

Eraill a wahoddwyd:

Aelodau Lleol: Cynghorwyr Peter Thomas, Kim Jones a Gareth Williams

1. YMDDIHEURIADAU

Derbyniwyd ymddiheuriadau gan y Cynghorydd Gareth Morris Jones

2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

a) Datganodd yr aelodau canlynol eu bod gyda buddiant mewn perthynas â'r eitem a nodir:

- Y Cynghorydd Huw Rowlands yn eitem 5.1 (C22/0038/22/LL) ar y rhaglen oherwydd ei fod yn adnabod yr ymgeisydd
- Y Cynghorydd Gruffydd Williams yn eitem 5.1 (C22/0038/22/LI) ar y rhaglen oherwydd ei fod yn adnabod yr ymgeisydd a'r gwrthwynebydd a 5.8 (C20/0102/33/LL) oherwydd bod ei dad yn berchen maes carafanau cyfagos
- Y Cynghorydd Cai Larsen yn eitem 5.3 (C22/0223/15/LL) ar y rhaglen oherwydd bod ei ferch yn byw gerllaw'r safle

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 Peter Thomas (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.1 (C22/0038/22/LL) ar y rhaglen
- Y Cynghorydd Kim Jones (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.3 (C22/0223/15/LL) ar y rhaglen
- Y Cynghorydd Gareth Williams (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.5 (C21/0573/33/LL) ar y rhaglen
- Y Cynghorydd Cai Larsen (oedd yn Aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn0, yn eitem 5.9 (C21/1111/14/LL) ar y rhaglen

3. MATERION BRYS

Dim i'w nodi

4. COFNODION

Derbyniodd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod blaenorol y pwyllgor hwn a gynhaliwyd 13eg o Fehefin 2022 fel rhai cywir

5. CEISIADAU CYNLLUNIO

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

PENDERFYNWYD

5.1 CAIS RHIF C22/0038/22/LL Fferm Taldrwst Lôn Ddŵr, Llanllyfni, Caernarfon

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

Gohiriwyd y cais ym Mhwyllgor Cynllunio 13 Mehefin 2022 er mwyn gwybyddu un o'r gwrthwynebwyr oedd yn dymuno siarad yn y Pwyllgor ynghyd a chynnal ymweliad safle.

Roedd rhai o'r Aelodau wedi ymweld â'r safle 04/07/22 er mwyn ymgyswrtio gyda gosodiad a chyd-destun y bwriad o fewn yr amgylchedd lleol.

- a) Amlygodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu mai cais llawn ydoedd ar gyfer ymestyn y trac amaethyddol a ganiatawyd o dan gais hysbyseb cymeradwyaeth ymlaen llaw rhif C21/1155/22/YA am bellter o 15m o'r fynedfa bresennol ynghyd ag 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 Fferm Taldrwst. Saif yng nghefn gwlad agored gyda'r rhan yma o'r dirwedd o laswelltir wedi ei wella yn cael ei ddefnyddio i ddiben pori da byw.

I gefnogi'r cais, cyflwynodd yr ymgeisydd Arolwg Ecolegol Rhagarweiniol ynghyd a Datganiad Cynllunio oedd yn cyfeirio at nifer o elfennau'r cais.

Eglurwyd bod y cais diweddaraf hwn wedi ei gyflwyno i ymestyn y trac amaethyddol am bellter o 15m i'r gogledd o'r fynedfa a ganiatawyd eisoes ar sail fod y fynedfa newydd wedi ei leoli o fewn 25m i ffordd sirol dosbarth III (Lon Ddŵr). Y rhesymeg y tu ôl i'r cais diweddaraf hwn yw byddai creu mynedfa yn agosach i'r gyffordd yn galluogi i loriau fynd i mewn ac allan o'r safle heb rwystr ac i osgoi difrodi wyneb y ffordd sirol ddi-ddosbarth. Byddai hefyd yn ymateb i drafodaethau gyda'r Uned Drafnidiaeth parthed dirywiad y ffordd sirol ddi-ddosbarth (Lon Tyddyn Agnes) a dymuniad yr Uned i dynnu pwysau loriau trymion oddi ar y ffordd.

Yng nghyd-destun hanes y rhan yma o'r daliad amaethyddol, ystyriwyd bod yr egwyddor o gysylltu'r twll chwarel gyda'r rhwydwaith ffyrdd lleol at ddibenion amaethyddol yn

dderbyniol a bod yr egwyddor o'r fath fwriad eisoes wedi ei dderbyn pan ganiatawyd yr hysbysebion blaenorol.

Ni ystyriwyd fod y bwriad yn groes i bolisiau lleol na chenedlaethol ac nad oedd unrhyw fater cynllunio perthnasol yn gorbwyso'r ystyriaethau polisi hyn. O ganlyniad, ystyriwyd fod y bwriad yn dderbyniol yn ddarostyngedig ar gynnwys amodau priodol.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd gwrthwynebydd i'r cais y sylwadau canlynol:
- Bod nifer o lythyrau wedi eu cyflwyno yn gwrthwynebu'r cais
 - Y cais yn groes i faterion amgylchedd a diogelwch y cyhoedd
 - Adroddiad Bioamrywiaeth yng nghais 2017 yn mynegi'n glir bod rhywogaethau prin angen eu gwarchod – dim pryderon y tro hwn?
 - Bod y lon yn gul ac yn anaddas i bwrpas
 - Bod damwain ddifriol wedi bod ar y lon gyda chymydog yn dioddef anafiadau newid bywyd - wedi hysbysu a rhybuddio'r Uned Trafnidiaeth y byddai damwain yn anochel
 - Bod y lon yn rhy gul i lorïau trymion sydd yn teithio dol ac ymlaen yn cludo gwastraff o'r chwarel - o leiaf 40 lori lawn neu wag yn defnyddio'r lon
 - Angen ystyried diogelwch y cyhoedd a thrigolion lleol
- c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr ymgeisydd y sylwadau canlynol
- Bod y cais cynllunio ar gyfer adeiladu pont fechan a fydd yn rhan o drac amaethyddol eisoes wedi ei ganiatáu.
 - Bydd y bont 15 metr yn nes na safle'r bont wreiddiol at gyffordd Lôn Tyddyn Agnes a Lôn Ddŵr ger Llanllyfni.
 - Prif fwriad y cais yw dargyfeirio trafndiaeth yn gyfan gwbl oddi ar Lôn Tyddyn Agnes yn unol â dymuniad Awdurdod Priffyrdd Cyngor Gwynedd. Bydd y cynllun gwirfoddol yn cyfrannu at leihau effeithiau trafndiaeth i, ac o, safle chwarel Tyddyn Agnes a Fferm Taldrwst. Ystyrir fod y mesurau yn welliant i fwynderau pobl leol, yn gwella diogelwch y briffordd ac yn y pen draw yn golygu llai o waith cynnal a chadw i Gyngor Gwynedd ar Lôn Tyddyn Agnes.
 - Yn ymwybodol, yn anffodus fod damwain ffordd gyda thractor wedi digwydd yn ddiweddar ar Lôn Ddŵr. Ni ellir gwarantu na fydd damweiniau ar unrhyw ffordd ble bynnag y bo, na beth bynnag fo'i chyflwr. Drwy ymgymryd â'r cynllun hwn hyderwn y gellir lleihau ychydig ar y risg o ddamweiniau ar y briffordd yn y dyfodol.
 - Bod yr holl weithgareddau sydd yn digwydd yn Taldrwst a chwarel Tyddyn Agnes yn unol â Rheoliadau Cynllunio, Amaethyddol ac Amgylcheddol cyfredol.
 - Yn ymwybodol nad yw pawb yn dymuno gweld llwyddiant i'r cynlluniau yn Taldrwst. Fodd bynnag, y teulu yn denantiaid ac yn berchnogion Fferm Taldrwst ers yn agos i 150 o flynyddoedd. Dyhead ac uchelgais yw gwella'r ddaliadaeth hyd orau eu gallu yn economaidd ac yn amgylcheddol, gyda'r bwriad o liniaru problemau iechyd a diogelwch enfawr a berthyn i'r safle o ganlyniad i weithgareddau chwarelyddol y gorffennol.
 - Bod y cynllun yn cyfrannu'n sylweddol at eu dyheadau fel teulu ac yn cyfrannu yn ogystal at fwynderau, cyflogaeth a diogelwch yr ardal i'r dyfodol.
- ch) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr Aelod Lleol y sylwadau canlynol:
- Derbyn yr angen i osgoi difrod i Lon Tyddyn Agnes dwy leihau traffig
 - Dim gwrthwynebiad gan yr Uned Trafnidiaeth er bod sawl gwrthwynebiad gan drigolion lleol am y cynnydd mewn cerbydau trwm

- Bod hawl cynllunio eisoes wedi ei ganiatáu ac felly cynnydd mewn cerbydau yn anochel
- Byddai mantais gyfreithiol ac amgylcheddol o gau'r tyllau yn y lon
- Bod creu trac 15m ychwanegol ar dir amaeth yr ymgeisydd yn gwneud synnwyr er derbyn pryderon trigolion Tyddyn Agnes - damwain ddifriol wedi bod ar y lon gyda chymydog yn dioddef anafiadau newid bywyd
- Y lon yn un boblogaidd gyda cherddwyr, beicwyr, plant yn cerdded i'r ysgol
- Bod corneli dall a gwelededd gwael i'r lon
- Awgrym ystyried amodau o beidio gyrru lorïau ar amser teithio dol ac ymlaen i'r ysgol ynghyd a gosod man pasio. Awgrym i'r Uned Trafnidiaeth gyfarfod gyda'r Aelod Lleol i ystyried amodau rheoli traffig
- Nad oes arwyddion rhybudd parhaol ar y lon - angen arwyddion o ystyried bod defnydd lorïau a thractorau parhaus yma
- Pwysig canfod balans rhwng defnyddwyr, cymdogion a busnes
- Bod gan Cyngor Gwynedd ddyletswydd i sicrhau diogelwch trigolion
- Gobaith dod i gytundeb – dim eisiau gweld damwain arall

d) Cynigwyd ac eiliwyd caniatáu'r cais

- e) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylwadau canlynol gan aelodau:
- Dadleu mai 'amaethyddol' yw'r safle - ymdebyga i chwarel
 - Bod y safle yn un gwledig – lonydd a'u hymylon yn cael eu dinistrio
 - Bod nifer o drigolion lleol yn gwrthwynebu

Mewn ymateb i sylw ynglŷn â gweithgareddau'r chwarel, nododd Pennaeth Cynorthwyol Cynllunio ac Amgylchedd bod y gweithgareddau yn cael eu gweithredu yn unol â gofynion cyfreithiol gyda'r defnydd yn bodoli yn barod yn unol â rheoliadau. Diben y strbyn tir yw gwella diogelwch defnyddwyr gan dynnu cerbydau oddi ar y ffordd. Ategwyd nad oedd gan yr Uned Drafnidiaeth wrthwynebiad i'r cais ac nad oedd sail gan yr Uned Iechyd a Diogelwch i wrthod oherwydd bod defnydd y chwarel eisoes yn gyfreithiol.

Mewn ymateb i sylw ynglŷn â chynnydd mewn maint lorïau yn hytrach na'r nifer, nodwyd nad oedd modd rheoli nifer cerbydau drwy'r drefn cynllunio ond derbyn ei bod yn hanfodol bod cyfathrebu clir ynghylch natur y defnydd a'r amserlen. Ategwyd mai cyfrifoldeb yr ymgeisydd yw rheolaeth y busnes ac y dylid cysylltu gyda'r gwasanaeth o unrhyw rybuddion. Awgrymwyd y dylid rhannu'r wybodaeth yma gyda'r Aelod Lleol a'r Uned Trafnidiaeth fel bod modd gwella gohebiaeth ac arwyddion. Nodwyd, yn syml, mai ymdrech oedd yma i resymoli a symud cerbydau oddi ar ddarn o dir sydd yn dirywio - hawl dros dro sydd i'r gwaith - daw i ben pan fydd y gwaith wedi ei gwblhau.

Ategodd Pennaeth y Gwasanaethau Cyfreithiol pe bai dirywiad yng nghyflwr y lon mai mater i'r Uned Drafnidiaeth fyddai ei atgyweirio.

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

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.

5.2 CAIS RHIF CAIS RHIF C22/0200/14/DT Clegyr, 11 Cae Gwyn, Caernarfon, Gwynedd, Estyniad unllawr a deulawr, newidiadau mewnol ac ail fodelu eiddo presennol.

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

- a) Amlygodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu mai cais llawn ydoedd i adeiladu estyniad deulawr ochr ac estyniad cefn ynghyd â mân newidiadau i edrychiadau allanol i dŷ annedd presennol. Eglurwyd bod yr eiddo wedi ei leoli ar blot gornel rhwng Ffordd Menai a Cae Gwyn o fewn ardal breswyl o fewn ffiniau Tref Caernarfon ac yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio gan fod yr ymgeisydd wedi datgan perthynas teuluol agos i Aelod Etholedig
- b) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu y cais
- c) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylw canlynol gan aelod:
 - Na fyddai'r cais yn dod gerbron Pwyllgor oni bai am y cyswllt gydag Aelod Etholedig

PENDERFYNIAD Caniatáu gydag amodau

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

Nodyn: I ddiogelu rhywogaethau gwarchoddedig – ystlumod

5.3 CAIS RHIF Capel Coch, Llanberis, Caernarfon, Gwynedd, LL55 4SH

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

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

- a) Amlygodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu mai cais llawn ydoedd ar gyfer codi tŷ deulawr newydd yng ngardd cefn eiddo a adnabyddir fel Y Berllan sydd wedi ei leoli yng nghanol pentref Llanberis. Nodwyd bod y cais yn ail-gyflwyniad o gais cyffelyb a wrthodwyd yn Ionawr, 2022 a bod y cais diweddaraf yma wedi ei alw i mewn gan yr Aelod Lleol oedd yn nodi bod y bwriad diwygiedig, erbyn hyn, yn dderbyniol ar sail risg llifogydd a dyluniad. Nododd y Swyddog, er y byddai'r cais yn dderbyniol ar sail capasiti a'i fod wedi ei leoli o fewn y ffin datblygu, ystyriwyd bod angen cydymffurfio gyda pholisïau eraill

perthnasol o fewn y CDLL - gofynion Polisi PCYFF 1 (ffiniau datblygu) ynghyd a gofynion Polisi PCYFF 2 (meini prawf datblygu).

Ystyriwyd y 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 gan greu awyrgylch clawstroffobia. Yn ogystal byddai lleoli annedd newydd yn gyfagos i'r annedd bresennol yn tanseilio mwynderau deiliaid Y Berllan ar sail aflonyddwch sŵn fyddai'n deillio o weithgareddau sy'n gysylltiedig â bywyd modern a chyfoes ynghyd a symudiadau cerbydau i mewn ac allan o'r safle sydd yn rhannu'r un fynedfa. Yn ogystal, byddai ei osodiad cyfochrog a'r Berllan ynghyd a maint y tŷ yn creu strwythur anghydnaws a lletchwith ei gymeriad ar draul mwynderau gweledol ac felly, er yn gais diwygiedig, yn parhau i fod yn annerbyniol.

Wedi ystyried yr holl sylwadau a dderbyniwyd gan drigolion lleol, ymgynghorwyr statudol ac ymateb yr ymgeisydd i bryderon blaenorol risg llifogydd y bwriad, roedd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn nodi y byddai'r bwriad diweddaraf yn amharu'n andwyol ar fwynderau preswyl a chyffredinol deiliaid cyfagos a mwynderau gweledol y strydlyn. Argymhelliad y swyddogion oedd gwrthod y cais.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr ymgeisydd y sylwadau canlynol:
- Cais ydoedd i adeiladu byngalo bach dwy loft i'w mab a hithau fyw ynddo - dim i'w werthu nac i'w osod fel Airbnb.
 - Yn enedigol o'r pentref gyda'i meibion a'i hwyrion hefyd yn byw yn y pentref - ei mab a'i wraig yn dibynnu arni i fynd a'r wyrion i'r ysgol bob bore cyn mynd i'w gwaith
 - Y bwriad yw adeiladu yng ngardd Y Berllan (cartref ei rhieni). Y Berllan yn cael ei werthu gyda phwy bynnag fydd yn ei brynu yn ymwybodol, os yn llwyddiannus, bod caniatâd cynllunio yn yr ardd gefn.
 - Bod digonedd o le yn ffrynt Y Berllan a digon o le yn y cefn i barcio 3-4 o geir a lle i droi rownd.
 - Cais am fyngalo bach yw'r bwriad ac nid creu "strwythur ymwithiol fel sydd yn cael ei ddatgan gan y swyddogion. Y cynllun yn debyg iawn i'r byngalo sydd eisoes mewn bodolaeth.
 - Ni fydd y bwriad yn creu aflonyddwch sŵn gan mai dim ond 1 cerbyd a 2 berson fydd yn byw yn y tŷ.
 - Bod lleoliad Y Berllan ar waelod Ffordd Capel Coch - ni fydd yn creu mwy o sŵn na thraffig fel sydd yn cael ei ensynio - mwy o sŵn a thraffig yn cael ei greu gan y pum safle Airbnb sydd yn y stryd yn barod. Un bwthyn yn Stryd Ceunant i fyny'r ffordd wedi cael estyniad dwy ochr ac wedi ei rannu'n ddau safle Airbnb - siawns bod hwn yn creu mwy o sŵn a thraffig yn y stryd!
 - Ei bod wedi ymateb i ofynion y Swyddog Cynllunio
 - Nid oes modd prynu tŷ yn Llanberis oherwydd prisiau tai yn yr ardal, ond bod modd adeiladu byngalo bach - bydd hyn yn rhatach gan fod oedran yn ei herbryn i gael morgais.
 - Nid yw'r Cyngor Cymuned na'r cymdogion wedi gwrthwynebu'r cais. Erfyn ar y Pwyllgor i ganiatáu y cais - rhoi sylw i ystyriaethau cadw'r iaith Gymraeg yn fyw a chadw pobl leol yn eu pentrefi.
- c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr Aelod Lleol y sylwadau canlynol:
- Nad oedd gwrthwynebiad gan Cyngor Cymuned na chymdogion
 - Bod yr ymgeisydd eisiau aros yn Llanberis

- Na fydd parcio yn amharu ar eraill – bod lle parcio ar y safle
 - Y dyluniad yn gweddu
 - Un byngalo sydd yma – dim effaith – dim sŵn – Airbnb yn cael mwy o effaith
 - Coed tal aeddfed ar y safle – dim goredrych
 - Stad newydd yn y pentref gyda phrisiau uchel
 - Yr iaith Gymraeg yn dirywio yn y pentref – angen cadw gafael
- d) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu y cais yn groes i'r argymhelliad, gan nodi bod y cais yn cydymffurfio gyda Polisi Cyff 3 - y dyluniad ac edrychiad yn dderbyniol ac na fyddai'n cael effaith ar fwynderau trigolion cyfagos.
- e) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylwadau canlynol gan aelodau:
- Bod y safle o fewn ffin datblygu'r pentref
 - Angen cadw pobl leol yn lleol

PENDERFYNWYD: Caniatáu gydag amodau

1. 5 mlynedd.
2. Unol â chynlluniau a gyflwynwyd.
3. Tynnu hawliau a ganiateir.
4. Llechi a deunyddiau.
5. Cwblhau'r parcio cyn meddiannu
6. Amodau draenio tir
7. Enw Cymraeg i'r tŷ

5.4 CAIS RHIF C22/0242/34/LL Tir ger Penlon, Clynnog Fawr, LL54 5PE

Adeiladu tŷ newydd a llecynnau parcio

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

- a) Amlygodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu mai cais llawn ydoedd i godi tŷ deulawr ar lain o dir ger Pen Lôn, o flaen anheddau a adnabyddir fel Y Ficerdy a Clynnog House gydag annedd preswyl Tŷ Isaf a Court Cottages at gefn y safle o fewn ardal breswyl a ffin datblygu Clynnog Fawr. Ceir hefyd yma fynediad cefn at Eglwys Beuno Sant sydd hefyd yn cael ei ddefnyddio gan y pum tŷ presennol cyfagos. Nodwyd bod y safle wedi ei leoli yn union gerllaw Adeiladau Rhestredig, wedi lleoli o fewn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE) a hefyd o fewn Ardal Cadwraeth.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio ar gais gan yr aelod lleol.

Cafodd cais blaenorol ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio ym Medi 2021, lle penderfynwyd gohirio'r cais er mwyn trafod ffordd ymlaen a chyflwyno cynlluniau diwygiedig. Tynnwyd y cais yn ôl a chyflwynwyd y cais presennol gyda'r unig newidiadau yn cynnwys dwy ffenestr gromen yn y to ar yr edrychiad Gorllewinol.

Wedi ystyried yr holl faterion perthnasol gan gynnwys polisiâu a chanllawiau lleol a chenedlaethol a'r sylwadau a dderbyniwyd, amlygwyd na ellid argymhell caniatáu'r cais oherwydd y methiant i fodloni gofynion polisiâu TAI y CDLL sy'n ymwneud ag

addaswydd y datblygiad i gydymffurfio â chymeriad yr anheddle ar ran ei faint a graddfa a bod angen amddiffyn y llecyn agored rhag gor-ddatblygiad er mwyn diogelu edrychiad a chymeriad yr ardal cadwraeth leol.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd gwrthwynebydd i'r cais y sylwadau canlynol:
- Bod y cynllun gyda sawl problem
 - Bod y cais yn orddatblygiad mewn ardal cadwraeth
 - Yr ymgeisydd yn parhau i gyflwyno cynlluniau
 - Adeiladau rhestredig o harddwch eithriadol angen eu gwarchod
 - Bod y ffordd fynediad yn un sengl - angen i'r Uned Trafnidiaeth wirio hyn
 - Bod 5 eiddo, mynediad Dŵr Cymru ac Eglwys yma
 - Nad oes cyfeiriad at y cylfert wedi ei wneud
 - Gwagle o 1m yn unig fydd rhwng y bwriad ac eiddo presennol
 - Goredrych ar anheddau cymdogion
 - Nad yw'r ymgeisydd yn byw yn lleol
- c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr ymgeisydd y sylwadau canlynol:
- Brodor wedi ei eni a'i fagu yn 25 Llwyn y De, Clynnog Fawr yw'r ymgeisydd a phan yn saith oed symudodd y teulu i Aberdesach. Yn 1999 prynodd eiddo Penlôn yng Nghlynnog Fawr, sef bwythyn bach traddodiadol gyda gardd ar wahân nepell o'r eiddo. Wedi pum mlynedd, ac oherwydd amgylchiadau personol, gwerthwyd Penlôn yn 2004 ond penderfynwyd dal gafael yn yr ardd gyda bwriad a gobaith o ail ymgartrefu yn y pentref yn y dyfodol gan adeiladu tŷ newydd ar safle a oedd eisoes yn eu meddiant
 - Y safle wedi ei leoli oddi mewn i ffin datblygu'r pentref ac oddi mewn i ardal cadwraeth - Clynnog Fawr ei hun wedi ei leoli o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol
 - Cyfanswm arwynebedd y safle yw oddeutu 175m² gyda bwriad o adeiladu eiddo syml a chryno, dau lawr gydag ychydig o ardd a phosibl. Cyfanswm arwynebedd llawr gwaelod yr eiddo fydd 55m² sydd yn gadel 120m² ar gyfer parcio, gardd a libart o gwmpas yr eiddo
 - Bod polisïau cynllunio yn ganllaw ac wedi cael eu darparu yn ofalus ar gyfer cael eu dehongli - wrth gwrs gall pob person eu dehongli yn wahanol ond serch hynny mae egwyddor sylfaenol y bwriad yn dal i sefyll
 - Prif bryder y swyddog cynllunio yn yr achos yma yw bod y bwriad yn ei dyb ef, oherwydd ei faint a gosodiad, yn groes i bolisïau perthnasol. Mater o farn yw hyn os nad yw'r bwriad yn ychwanegu ac yn gwella cymeriad ac ymddangosiad y safle a hefyd os nad yw'r bwriad yn diogelu nac yn gwella'r gosodiad ac edrychiad ardal cadwraeth
- ch) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu y cais yn groes i'r argymhelliad - y dyluniad yn gweddu - dim gwrthwynebiad wedi ei dderbyn gan yr Uned Trafnidiaeth na'r AHNE
- d) Mewn ymateb i'r cynnig, amlygodd Pennaeth Cynorthwyol Cynllunio ac Amgylchedd bod angen ystyried y lleoliad fel un sensitif, yn un o dan reolaeth cadwraeth gydag adeiladau rhestredig o'i gwmpas. Ategodd bod dyluniad y bwriad yn un fyddai yn gyffredinol i'w weld mewn stad o dai ac nad yw yn parchu cymeriad sensitif yr ardal yma.
- e) Cynigiwyd ac eiliwyd gwelliant i gynnal ymweliad safle

PENDERFYNWYD: Gohirio er mwyn cynnal ymweliad safle

5.5 CAIS RHIF C22/0182/30/DT Pelydryn, Aberdaron, Pwllheli, Gwynedd, LL53 8BE

Estyniad unllawr

- a) Amlygodd y Rheolwr Datblygu mai cais ydoedd ar gyfer codi estyniad unllawr ar flaen tŷ unllawr. Adroddwyd y byddai'r datblygiad yn cynnwys ymestyn modurdy presennol, sy'n ffurfio rhan integredig o'r tŷ, 1.5m yn ei flaen. Byddai'r elfen newydd yma gyda tho brig, 3.8m o uchder (1.2m yn is na brig to'r tŷ ei hun) gyda drws garej ar ei flaen.

Nodwyd bod yr eiddo yn un o res o dai ar wahân gerllaw ffordd ddosbarth 2 y B4413 mewn ardal anheddol o fewn ffin datblygu Pentref Arfordirol - Gwledig Aberdaron fel y'i diffinnir gan Gynllun Datblygu Lleol Gwynedd ac Ynys Môn; Yr eiddo hefyd o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ddynodedig a Thirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llŷn ac Enlli.

Cyflwynwyd y cais gerbron y Pwyllgor ar gais y cyn aelod lleol, y Cynghorydd W Gareth Roberts, oedd yn gwrthwynebu cais ar sail effaith weledol y datblygiad ar y strydwedd ac oherwydd pryderon ynghylch yr effaith mwynderol ar gymdogion.

Cyfeiriwyd at 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. Yn yr achos hwn, wrth ystyried graddfa, dyluniad a deunyddiau'r estyniad, ystyriwyd mai bychan iawn fyddai'r newid i edrychiad y safle o'i gymharu â'r tŷ presennol ac na fyddai unrhyw niwed i ansawdd adeiledig yr eiddo'n deillio o'r datblygiad. Nodwyd y gellid gosod amodau yn sicrhau bod y deunyddiau a ddefnyddir yn gweddu gweddill y tŷ.

Yn ogystal, adroddwyd, er y byddai peth cynnydd yn swmp yr adeilad ynghyd ag ymestyniad o'r "llinell adeiladu" yn ei flaen ychydig, nid oes unrhyw batrwm adeiladu pendant i ddatblygiadau yn yr ardal ac oherwydd mai bychan yw'r newid a byddai'r cynnig yn parchu cyd-destun adeiledig y safle ac yn gweddu gyda'r ardal o gwmpas. O ganlyniad, ystyriwyd bod y cynllun a gyflwynwyd, oherwydd ei raddfa, deunyddiau a dyluniad, yn gweddu'n briodol gyda'r eiddo presennol ac felly'n cydymffurfio gydag anghenion polisi PCYFF 3.

Er bod y safle'n gorwedd o fewn yr AHNE, ac o ystyried ei leoliad trefol, ni fyddai'r bwriad dan sylw yn effeithio ar gymeriad tirwedd yr AHNE. Yn yr un modd ni ystyriwyd y bydd niwed i'r Dirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol - y bwriad yn dderbyniol dan ofynion Polisiâu AMG 1 ac AT 1 y CDLI.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr Aelod Lleol y sylwadau canlynol:
- Ei fod yn cytuno'n llwyr gyda sylwadau'r cyn Cynghorydd
 - Nid 'angen' i ehangu sydd yma ond perchennog yn dewis ymestyn ar gyfer storio cwch a thractor yn ei ail dŷ. Addasiad 'yn ddymunol' ar gyfer 'hamddena' - does dim 'angen' yma
 - 4 byngalo rhwng capel ac ysgol – dyma'r strydwedd
 - Byddai'r addasiad yn ddolur llygad - yn sefyll allan ac uchder y to yn creu effaith ar fwynderau cymdogion gan gwtogi golau naturiol
 - Bod y capel wedi ei drosi gan gadw cymeriad

- Digon o siediau amaeth yn cynnig lloches i dractor a / neu gwch
- Y bwriad yn adlewyrchu plot 'diwydiannol' yn creu 'uned ddiwydiannol' ar gyfer dibenion yr ymgeisydd heb unrhyw ystyriaeth i eraill - garej eisoes ar y safle
- Bod estyniad storio ar y safle – heb hawl cynllunio
- Byddai caniatáu yn gosod cysail beryglus gyda chymeriadau tai Aberdaron yn cael eu colli am byth

c) Cynigiwyd ac eiliwyd cynnal ymweliad safle

PENDERFYNWYD: Gohirio er mwyn cynnal ymweliad safle

5.6 CAIS RHIF C21/0573/33/LL Nant, Boduan, Pwllheli, Gwynedd, LL53 8YE

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

- a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio mai cais ydoedd ar gyfer lleoli 5 pod pren ar gyfer gweryslla tymhorol ar lain o dir coediog ger Boduan. Byddai'r gwaith yn cynnwys codi adeilad ar gyfer cawodydd / toiledau, gosod gwaith trin carthion a gwaith tirlunio. Amlygwyd bod y cais wedi ei gyflwyno i bwyllgor 22 Tachwedd, 2021 a 21 Mawrth 2022 pryd y gohiriwyd gwneud penderfyniad ar gais yr ymgeiswyr er mwyn caniatáu iddynt ddarparu rhagor o wybodaeth i gefnogi eu cynnig. Adroddwyd bod y wybodaeth isod bellach wedi ei ychwanegu at y cais.
- Cynlluniau safle diwygiedig gan gynnwys cynlluniau o fynedfa amgen
 - Aseiad ecolegol cychwynnol
 - Arolwg ansawdd coed
 - Cynllun diogelu coed

Mynegwyd bod Polisi TWR 5 yn datgan y dylai safleoedd ar gyfer llety gweryslla amgen dros dro a'r polisi yn gosod cyfres o feini prawf ar gyfer caniatáu datblygiadau o'r fath. Adroddwyd bod maen prawf 1 polisi TWR 5 yn datgan y dylai unrhyw ddatblygiad arfaethedig 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 gellir cydweddu'r unedau teithiol yn hawdd i'r dirwedd mewn modd nad yw'n peri niwed sylweddol i'w hansawdd weledol.

Ystyriwyd bod y bwriad arfaethedig wedi ei leoli mewn safle oedd yn guddiedig o'r rhan fwyaf o welfannau cyhoeddus ac yn safle sydd eisoes wedi ei blannu gydag oddeutu 1000 o goed gyda bwriad o reoli'r coed trwy frysgoedio (coppicing). Ategwyd nad oedd y safle o fewn yr AHNE ond fe saif o fewn yr Ardal Tirwedd Arbennig. Oherwydd ffurfiant y tir a natur goediog y safle, ni ystyriwyd y byddai'r datblygiad yn achosi niwed arwyddocaol i ansawdd y tirweddau dynodedig

Ystyriwyd bod y cynnig yn cwrdd gyda'r anghenion ar gyfer datblygu safle gweryslla tymhorol newydd fel y'i nodir ym Mholisi TWR 5 y CDLI ac o osod amodau priodol 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, y byddai'r datblygiad yn cwrdd gyda gofynion polisiau perthnasol y CDLI.

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

- Cais ydoedd i gael maes gweryslla bach o 5 pod gweryslla wedi'u lleoli mewn coedwig hardd yng nghefn y tŷ.
- Bod yr holl adroddiadau bioamrywiaeth bellach wedi cadarnhau bod y coed sydd angen eu dymchwel yn rhai sydd ag afiechyd. Nad oedd bwriad clirio coed ar gyfer y prosiect, dim ond bod angen iddynt ddod i lawr gan eu bod yn beryglus
- Wedi ystyried pod gweryslla amgen yn hytrach na strwythur pren. Bydd yn haws i'w symud pan fydd angen ei storio ar ddiwedd y tymor.
- Bod Cyfoeth Naturiol Cymru wedi cymeradwyo'r system trin carthion fyddai'n welliant aruthrol i'r system tanciau septig sydd yno ar hyn o bryd.
- Bod hawl mynediad dros y cae yng nghefn y tŷ - hwn gyda hawl tramwy cyfreithiol a'r ffordd wreiddiol i fferm Nant. Bydd modd dargyfeirio traffig y ffordd honno a pharcio wrth y giât. Byddai hyn yn osgoi traffig o ffordd Pwllheli Nefyn.
- Bod effaith ar lygredd sŵn a golau a lles yr ystlumod wedi ei ystyried
- Bwriad gwarchod a gofalu am yr amgylchoedd hardd sydd yn y Nant - byddai'r safle yn cynnig profiad cadarnhaol i'r sector twristiaeth yn Mhenrhyn Llŷn

c) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatâu y cais

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

- Bod creu trac o'r newydd yn ei hun yn creu llygredd

Mewn ymateb i gwestiwn ynglŷn â bod y safle yn 'bell o wasanaethau', nodwyd bod y safle yn agos at y brif rwydwaith ffyrdd a bod bysiau yn cynnig opsiwn cludiant cyhoeddus i'r safle. Y bwriad yn cwrdd â gofynion y polisi.

PENDERFYNWYD: 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
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

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

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

- a) Cyflwynodd y Pennaeth Cynorthwyol Amgylchedd ei adroddiad yn dilyn cyfeirio penderfyniad Pwyllgor 13/06/22 i gyfnod o gnoi cil.

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

Nodwyd, er y byddai'n debygol y gall peth tirlunio ychwanegol gyfrannu at gysgodi'r safle i raddau dros amser, ni ystyriwyd fod y bwriad 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 a hefyd cynllun rheoli'r AHNE. Hyd yn oed o geisio cyfiawnhau'r datblygiad o safbwynt materion economaidd, mae'r polisiâu a'r 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.

- b) Roedd yr Aelod Lleol, y Cynghorydd Gareth Tudor Jones, wedi ymddiheuro nad oedd yn gallu bod yn bresennol. Darllenodd y Cadeirydd ei sylwadau:

- Wedi defnyddio'r cyfnod 'cnoi cil' i ail edrych, i ail ystyried ac i ail ddarllen yr holl ddogfennaeth oedd ynghlwm â'r cais.
- Wedi pwysu a mesur yn ofalus y dadleuon o blaid ac yn erbyn ei fod yn gwbl dawel ei feddwl y dylid caniatáu'r cais a'i fod yn cefnogi barn y gymuned leol.
- Cymdogion agosaf yn gwbl gefnogol i'r cais a'r gymuned leol hefyd yn unfrydol o blaid maes carafanau. Felly hefyd Cyngor Cymuned Tudweiliog.
- Bod 317 o bobl wedi arwyddo deiseb gan gynnwys perchnogion y Post a'r Lion yn Nhudweiliog sy'n gweld budd i'r economi leol. (Ni chrybwyllir cymaint yw maint y ddeiseb yn yr adroddiad).
- Does dim un llais yn gwrthwynebu ac mae hynny yn beth anarferol iawn y dyddiau hyn gyda cheisiadau cynllunio
- O safbwynt mater allweddol gwarchod yr amgylchedd, y dirwedd a'r tirlun, mae 'Cyfoeth Naturiol Cymru' a swyddogion 'AHNE' yn fodlon cefnogi'r cais ar yr amod y caiff y carafanau eu cuddio gyda chloddiau pridd a gwrychoedd hyd y terfynau.
- Bod teulu Tyddyn Isaf fel perchnogion cyfrifol wedi dangos eu hymrwymiad diwyro a chlir i wella'r amgylchedd trwy dalu am arbenigwr tirlunio rhyngwladol i forol y bydd y safle wedi'i dirlunio yn effeithiol. Mae'n dirwedd heriol ond bod posib tyfu coed a gwrychoedd mewn byr o dro a sicrhau na fydd y datblygiad yn cael effaith niweidiol ar fwynderau gweledol yr AHNE
- Yn pwysu ar y Pwyllgor i ganiatáu y cais. Ar adeg anodd o gynnydd mewn costau byw a'r economi wledig yn gwegian, dyma gyfle i roi dyfodol gwell i deulu lleol o 5 fel y gallant aros yn Nhudweiliog a chyfrannu i'w cymuned.

- c) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu y cais yn groes i'r argymhelliad gan nodi bod angen i'r ymgeisydd gydymffurfio gyda'r Cynllun Tirweddu

PENDERFYNWYD: Caniatáu gydag amodau

- 1. 5 mlynedd.**
- 2. Unol â chynlluniau a gyflwynwyd.**

3. Nifer o unedau.
4. Cadw cofrestr a defnydd gwyliau yn unig.
5. Cyfyngu tymor i rhwng 1 Mawrth a 31 Hydref.
6. Dim cadw'r unedau ar y safle y tu allan i'r tymor
7. Yr holl arwyddion mewnol ac allanol i fod yn Gymraeg yn unig neu yn ddwyieithog gyda'r flaenoriaeth i'r iaith Gymraeg.
8. Rhaid dilyn argymhellion yr Asesiad Ecolegol Cychwynnol
9. Tirweddu
10. Deunyddiau a gorffeniadau'r bloc amwynder

5.8 CAIS RHIF CAIS RHIF C20/0102/33/LL Plas Yng Ngheidio, Ceidio, Pwllheli

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.

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

- a) Amlygodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu bod y cais yn ymwneud ag ymestyn safle gwersylla presennol i dir amaethyddol cyfochrog sydd wedi ei leoli yng nghefn gwlad agored ac o fewn Ardal Tirwedd Arbennig. 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.

Eglurwyd bod y cais 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) Cyflwynwyd y cais i Bwyllgor gan fod y safle o fewn perchnogaeth Aelod o'r Cyngor.

Mynegwyd bod Polisi TWR 5 yn datgan y dylai unrhyw ddatblygiad carafanau teithiol newydd fod o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad a'i 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. Amlygwyd bod tir y cais ar lefel uwch na'r safle carafanau teithiol presennol ac er y bwriedir cloddio lawr tua 1m yn y cae er mwyn 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 blynyddoedd, os o gwbl. 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.

Wrth gydnabod y pwyntiau a wnaed gan yr ymgeisydd a gyflwynwyd yn y wybodaeth ychwanegol, nid ydynt yn 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 ystyriwyd y byddai'r estyniad i'r safle wedi'i guddio'n dda gan nodweddion presennol y dirwedd ac ni ystyriwyd y byddai'r bwriad yn integreiddio yn dda gyda'r hyn sydd o'i amgylch. O ganlyniad, ystyriwyd 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.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd asiant yr ymgeisydd y sylwadau canlynol:
- Bod y fferm yn fferm teulu chwe chenhedlaeth
 - Bod rhaid ystyried arall gyfeirio

- Y teulu wedi sefydlu parc bychan a thaclus
- Bwriad yw ymestyn y ddarpariaeth ac nid creu parc o'r newydd
- Bod cyfeiriad yn yr adroddiad am y bwriad o ostwng lefel y tir, ond dim cydnabyddiaeth y bydd y cloddiau yn uwch

c) Cynigwyd ac eiliwyd gwrthod y cais

PENDERFYNWYD: Gwrthod – rheswm

1. **Ni fyddai'r datblygiad hwn wedi ei leoli o mewn lleoliad anymwithiol 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 Polisiâu TWR 5, PCYFF 4 ac AMG 2 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.**

5.9 CAIS RHIF C21/1111/14/LL Canolfan Arddio Fron Goch, 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 maes parcio cwsmeriaid presennol

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

- a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio mai cais llawn ydoedd 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. Byddai'r adeilad yn mesur 46.2 medr o hyd (yn ei fan hiraf), 22.7 medr o led a 7.8 medr i ran uchaf y to yn gwneud cyfanswm o 977 medr sgwâr. Bwriedir hefyd ymestyn y lle parcio ceir cwsmeriaid presennol ynghyd a chreu ardal storio yn mesur 1452 medr sgwâr a leolir rhwng yr adeilad bwriededig a therfyn newydd de orllewinol y safle.

Gan fod defnydd manwerthu yn bodoli eisoes ar y safle awgrymwyd y dylid ystyried egwyddor y bwriad yn erbyn Polisi MAN6 (Manwerthu yng nghefn gwlad). Yn unol â pholisi MAN6, caniateir 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 gyda meini prawf y polisi. Amlinellir yn y maen prawf cyntaf y dylai'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.

Wedi pwyso a mesur y bwriad yng nghyd-destun y polisiâu perthnasol ni ystyriwyd bod y bwriad yn dderbyniol i'w ganiatáu oherwydd bod lleoliad, dwysedd, y cynnydd mewn maint yn afresymol ac y 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 yw'r effaith ar fioamrywiaeth a'r amgylchedd naturiol yn dderbyniol ac ni ystyriwyd fod cyfiawnhad am y golled o dir amaethyddol fyddai'n deillio o'r bwriad.

Wedi rhoi ystyriaeth lawn i'r holl faterion cynllunio perthnasol ni ystyriwyd fod y bwriad yn cyfarfod amcanion polisiâu cynllunio.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr ymgeisydd y sylwadau canlynol:
- Nad oedd bwriad diddymu coed – coed onnen gydag afiechyd fyddai'r unig rai fydd yn cael eu dymchwel gyda bwriad i blannu a thyfu mwy.
 - Y bwriad yn ymateb i faterion Iechyd a Diogelwch: Nwyddau trwm - llai o gyflenwadau, ond llwythau mwy ac felly angen gwneud mwy o le storio ar eu cyfer a chreu maes parcio ychwanegol i gwsmeriaid
 - Nad oes lle yn y ganolfan ar gyfer storfa ac nid oes modd lleoli storfa yn agosach i'r prif adeilad – ni ddylid ei ystyried fel busnes ar wahân
 - Sefydlwyd y busnes yn 1981 - wedi blaenoriaethu agweddau cefn gwlad
 - Y busnes bellach yn cyflogi 102 o weithwyr: yn sicrhau cydbwysedd amgylcheddol a chymunedol - yn cyflawni gwaith yn lleol gydag ysgolion, cynghorau lleol ac yn cefnogi prosiectau lleol.
- c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr Aelod Lleol y sylwadau canlynol:
- Ei fod yn gefnogol i'r cais
 - Bod y busnes yn gynhenid a safonol – yn cael ei reoli yn gyfrifol, yn chwaethus ac yn boblogaidd yn lleol a chenedlaethol
 - Bod rhaid ymestyn i gystadlu gyda siopau mawr
 - Yn cyflogi yn lleol ac yn gyflogwr arwyddocaol. Angen ystyried y budd economaidd
 - Bod y Gymraeg yn glywadwy ac yn weladwy ar y safle
 - Hyderus y byddai'r ymgeisydd yn ymateb i ofynion gwarchod rhywogaethau coed cynhenid
 - Bod datblygiad sylweddol eisoes ar y safle - methu derbyn y byddai adeilad newydd yn cael effaith ar gefn gwlad a mwynderau trigolion cyfagos
 - O ran trothwy technegol - datblygiad mawr' - mewn pentref efallai, ond hwn mewn cefn gwlad
 - Angen lle parcio ychwanegol i resymoli gyda gofynion iechyd a diogelwch
 - Colled tir amaethyddol – sylw mai perchnogion y safle sydd yn berchen y tir yma ac nid yw'n cael ei ddefnyddio fel tir amaeth
 - Cynnig caniatáu i ddatblygu'r safle mewn modd cyfrifol at ddefnydd lleol
 - Cymorth sydd ei angen ar fusnesau ac nid rhwystrau
- ch) Cynigiwyd ac eiliwyd cynnal ymweliad safle

PENDERFYNWYD: Cynnal ymweliad safle

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

CADEIRYDD

Eitem 5.1

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Rhif: 1

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: 05/09/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

1. Disgrifiad:

- 1.1 Gohiriwyd y cais ym Mhwyllgor Cynllunio mis Gorffennaf er mwyn cynnal ymweliad safle.
- 1.2 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 medr o hyd (yn ei fan hiraf), 22.7 medr o led a 7.8 medr i ran uchaf y to yn gwneud cyfanswm o 977 medr 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 medr 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).
- 1.3 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.
- 1.4 Bwriedir gweithredu cynllun tirlunio ar gyfer y bwriad.
- 1.5 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. Polisiau Perthnasol:

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

PS 1: Yr iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig
 PS 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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
 PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
 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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

ganlynol:

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

cenedlaethol. Argymhellir ymgynghoriad cynnar gyda'r CCS.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2022
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 gwylt (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: 05/09/2022
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: 05/09/2022
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:

Rhodddwyd 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 ffos sy'n rhedeg ar ochr y ffordd yn achosi i'r ffos 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 pholisiau 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: 05/09/2022
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 trwsogl 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: 05/09/2022
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 llyfogydd ac atal llygredd; ei fod yn cyflawni dyluniad cynhwysol ac sy'n galluogi mynediad i bawb a'i fod yn helpu creu amgylcheddau iach a bywiog gan ystyried iechyd a lles defnyddwyr y dyfodol.
- 5.10 Mae'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 trafndiaeth 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 trafndiaeth 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: 05/09/2022
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 thirweddu. 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.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Tir amaethyddol

- 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 ddyodiad 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 ganiatáu. 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.

1. 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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

ychwanegiad israddol i'r elfen manwerthu presennol ac byddai'n cael effaith andwyol ar edrychiad a cymeriad cefn gwald agored.

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).

H&S, CDM Regulations: all products and materials to be used and handled 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 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 the planning application purpose. They should not be used for other purposes.

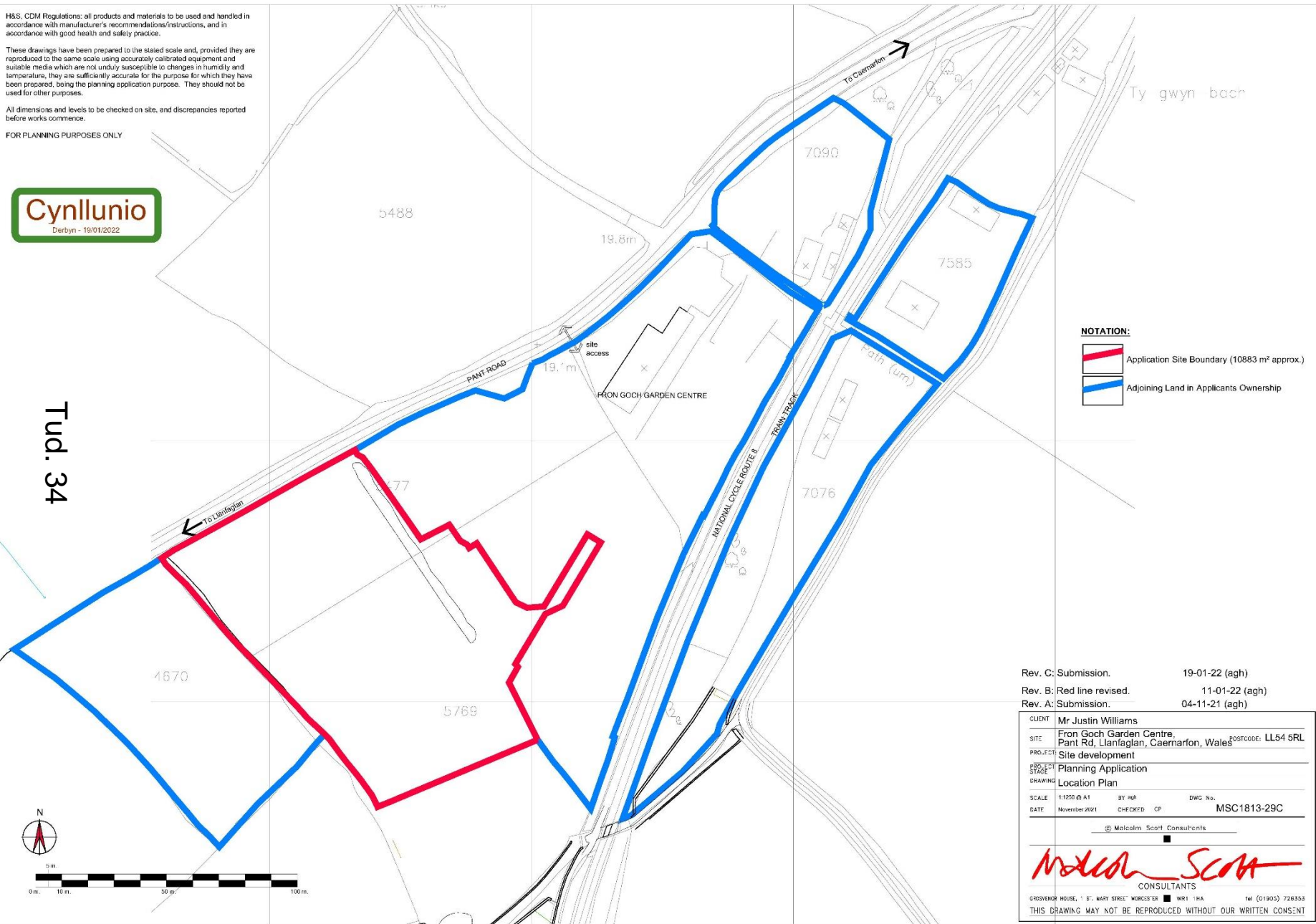
All dimensions and levels to be checked on site, and discrepancies reported before works commence.

FOR PLANNING PURPOSES ONLY

Cynllunio

Derbyn - 19/01/2022


Tud. 34



NOTATION:

-  Application Site Boundary (10883 m² approx.)
-  Adjoining Land in Applicants Ownership

- Rev. C: Submission. 19-01-22 (agh)
- Rev. B: Red line revised. 11-01-22 (agh)
- Rev. A: Submission. 04-11-21 (agh)

CUSTOMER	Mr Justin Williams		
SITE	Fron Goch Garden Centre, Pant Rd, Llanfaglan, Caernarfon, Wales POSTCODE: LL54 5RL		
PROJECT	Site development		
PROJECT STAGE	Planning Application		
DRAWING	Location Plan		
SCALE	1:1250 @ A1	BY	MRP
DATE	November 2021	CHECKED	CP
		DWG No.	MSC1813-29C
© Malcolm Scott Consultants			
			
CONSULTANTS			
<small>GROSVENOR HOUSE, 1 ST. MARY STREET, WIRCESTER ■ WR1 1HA tel (01905) 728558</small>			
<small>THIS DRAWING MAY NOT BE REPRODUCED WITHOUT OUR WRITTEN CONSENT</small>			

5488

19.8m

HSE, CDM Regulations of products and materials to be used and any further requirements with view to ensure a responsible and sustainable on-site construction with good health and safety practice.
 These drawings have been prepared to the stated scale and, provided they are maintained to the same scale using accurately calibrated instruments and suitable means which are not likely to be affected by changes in bar length and temperature, they are sufficiently accurate for the purposes for which they have been prepared, being the normal professional practice. They should not be used for other purposes.
 All dimensions are given to be checked on site, and any variations recorded before works commence.
 FOR PLANNING PURPOSES ONLY

- NOTATION**
- Application boundary (10000 m² approx.)
 - Existing land under the applicant's control
 - Existing area (inc. storage) (2480 m²)
 - Existing unroofed canopy (1220 m²)
 - Disused railway (144 m)
 - Proposed external building (977 m²)
 - Open sales area (3355 m²)
 - External storage / service area
 - Existing tree (survive)
 - Existing tree (not surveyed - positive appearance)
 - Existing tree to be removed
 - Proposed tree (substantive only)
 - Existing hedge (survive)
 - Existing hedge (not surveyed - positive appearance)
 - Proposed hedge (substantive only)
- 227 car parking spaces (inc. 15 accessible) inc. 6 electric vehicle charging points

Tud. 35



Rev. 0: Submission	19/01/22 (Night)
Rev. 07: not for record	15/01/22 (Night)
Rev. 8: not for record	07/01/22 (Night)
Rev. 9: Submission	06/01/22 (Night)
Rev. 10: minor updates	03/01/22 (Night)
Rev. 11: revised	01/01/22 (Night)
Rev. A: Layout revised	27/01/22 (Night)

Prepared by: **Medica Scan**
 Checked by: [Signature]
 Date: 19/01/2022



5488

19.8m

7076

- NOTATION:**
- Applicant boundary: 1983 m² approx.
 - Adjoining land under the applicant's control
 - Existing shop (inc. storage) (240 m²)
 - Existing covered storage (120 m²)
 - Covered awnery (146 m²)
 - Open sales area
 - External storage (see site area)
 - Existing trees (surveyed)
 - Existing trees post approval (position approximate)
 - Existing hedge (surveyed)
 - Existing hedge (post approval - position approximate)
- 163 car parking spaces (inc. 6 accessible and 28 staff)

Tud. 36

PANT ROAD

Path (un)

MSC: COM Regulations of products and materials to be used and finished accessories with the Contractor's recommendations and in accordance with good health and safety practice.

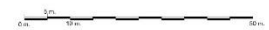
These drawings have been prepared to the stated scale and, unless they are marked as the main scale being otherwise indicated, are suitable media which are not unduly affected by the effects of humidity and temperature. They are sufficiently accurate for the purposes for which they have been prepared, being the planning application purpose. They should not be used for other purposes.

All dimensions are given to be checked on site, and any variations recorded before works commence.

FOR PLANNING PURPOSES ONLY

- Rev. 1: Submission: 19/01/22 (agrt)
- Rev. 1A: Field measurements: 11/01/22 (agrt)
- Rev. 0: Hatch colour amended: Submission: 17/1/22 (agrt)
- Rev. F: Submission: 04/11/21 (agrt)
- Rev. E: Site updated: 02/11/21 (agrt)
- Rev. D: Site updated: 28/09/21 (agrt)
- Rev. C: Scale changed, Site updated: 21/09/21 (agrt)
- Rev. B: Scale changed: 21/09/21 (agrt)
- Rev. A: Minor changes: 03/09/21 (agrt)

ERM: Mr Jason Williams
 Lead: Paul Smith, Project Director
 Project: MLC, Llanfyllin, Clwydian, Wylfa Nuclear LL24 9PL
 Project Development
 MSC Planning Application
 MSC: Site Plan on parking
 Date: 19/01/22
 Scale: 1:1000
 Drawing No: MSC1613-30



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



11625 CDM Regulated all products and material to be used and finished in accordance with manufacturers' recommendations/instructions, and in accordance with good health and safety practice.

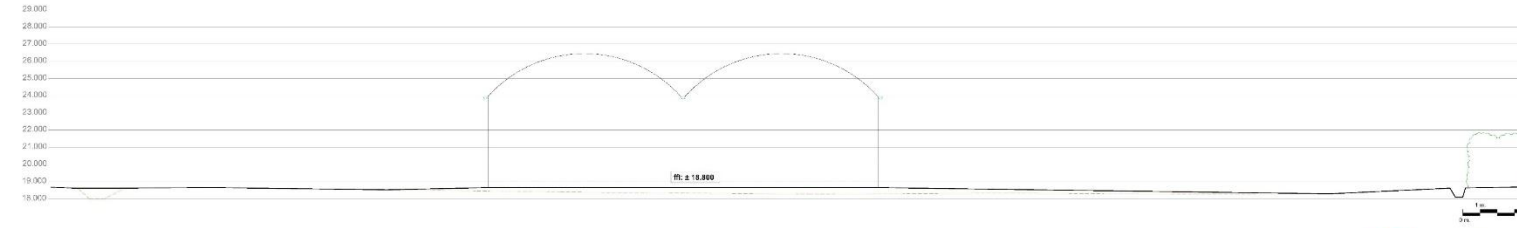
These drawings have been prepared to the stated scale and provided they are reproduced to the same scale using correct and suitable equipment and suitable means which are not liable to change in form, they are for the use of the client only and are not to be used for any other purpose. Any use for other purposes is at the client's risk.

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

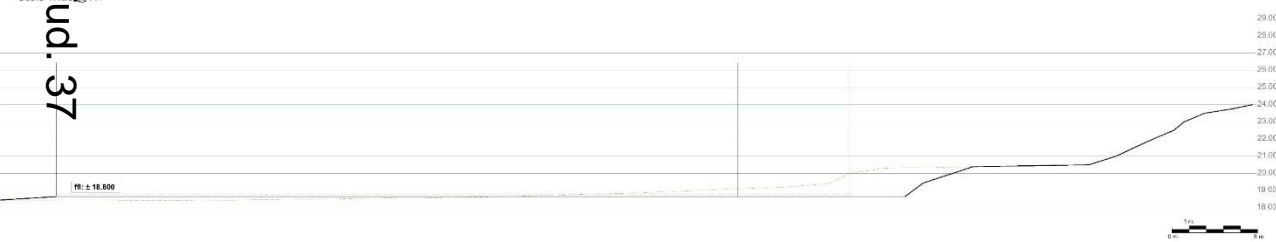
FOR PLANNING PURPOSES ONLY



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



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



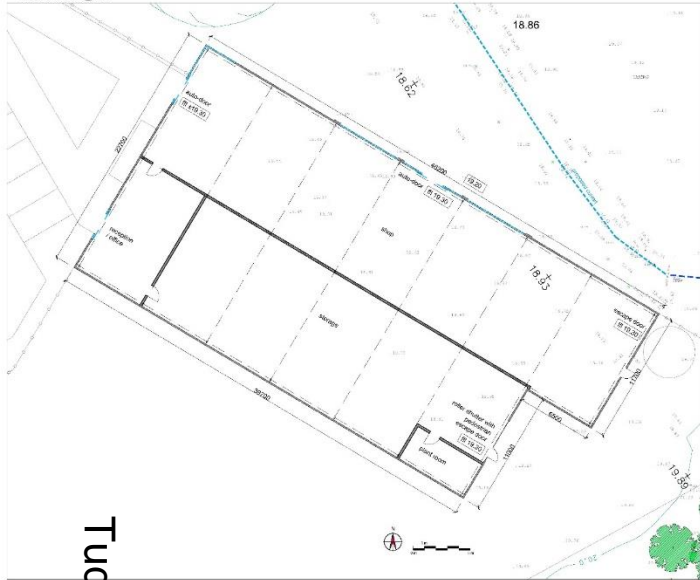
ILLUSTRATIVE SITE SECTION 4-4'
Scale 1:125 @ A1



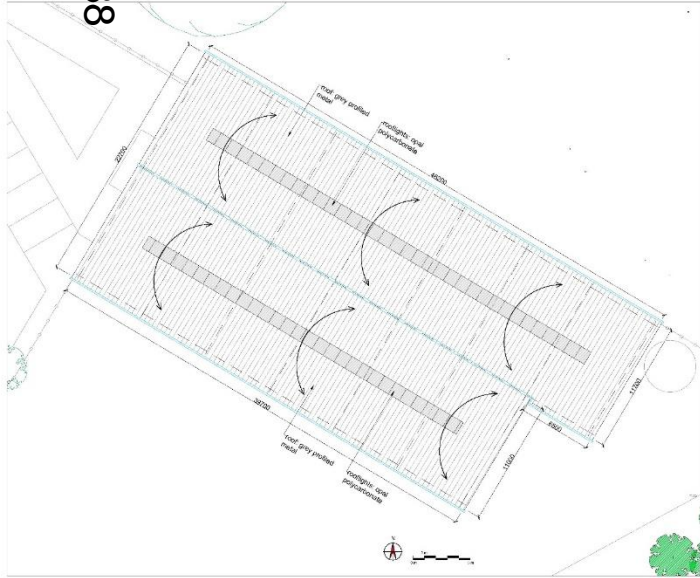
PARTIAL SITE PLAN AS PROPOSED FOR LOCATION OF ELEVATIONS

ud. 37

FLOOR PLAN
Scale 1:200 @ A1

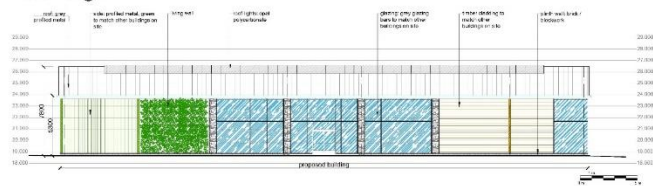


ROOF PLAN
Scale 1:200 @ A1

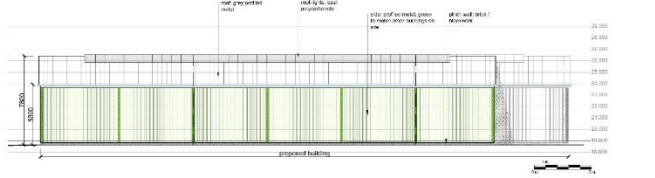


Tud. 38

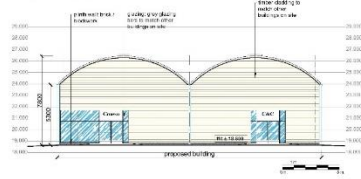
NORTH-EAST ELEVATION
Scale 1:200 @ A1



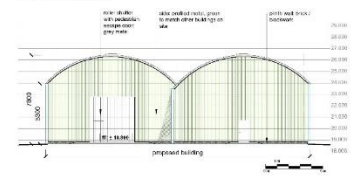
SOUTH-WEST ELEVATION
Scale 1:200 @ A1



NORTH-WEST ELEVATION
Scale 1:200 @ A1



SOUTH-EAST ELEVATION
Scale 1:200 @ A1



Cynllunio

Derbyn - 16/11/2021

1365. DEM Regulations: all products and materials to be used and finished in accordance with manufacturer's recommendations/instructions, use in accordance with good health and safety practice.

These drawings have been prepared to the above scale and, provided they are reproduced to the same scale using accurately calibrated equipment and suitable media which are not likely to introduce distortion or perspective, they are sufficiently accurate for the purposes for which they have been prepared, save 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 works commences.

FOR PLANNING PURPOSES ONLY

Rev. B Submission 06.11.21 (pgh)
Rev. A Major amendments (pgh) 03.11.21 (pgh)

DRAWN BY: Anna Williams
CHECKED BY: Paul Davis/Deirdre Perkins
SCALE: Plan 10, Lifting/Lowering, Connections, Details 1:10 (pgh)
PROJECT: 16/0116/2021
DATE: 16/11/2021
DRAWING NO: 16/0116/2021
DRAWN BY: pgh
CHECKED BY: pgh
SCALE: 1:200
PROJECT: 16/0116/2021
DRAWING NO: 16/0116/2021
SCALE: 1:200

Anna Williams
16/11/2021



Tud. 39

Tud. 40





Tud. 41



Tud. 42



Tud. 43

Tud. 44





Tud. 45

Tud. 46

Eitem 5.2

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Rhif: 2

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
Argymhelliad: GWRTHOD**

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

1. Disgrifiad:

- 1.1 Gohiriwyd y cais hwn ym Mhwyllgor Gorffennaf er mwyn galluogi Aelodau o'r Pwyllgor Cynllunio ymweld y safle.
- 1.2 Er mwyn atgoffa'r aelodau, 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 fwyta, 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 drysau a ffenestri wedi ei wneud o coedyn. 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.
- 1.3 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.
- 1.4 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.
- 1.5 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.
- 1.6 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 chamau rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r 7 amcan llesiant sydd o fewn y Ddeddf. Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu gynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015. Wrth ffurfio'r argymhelliad mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2022
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 **Polisiau 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.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Ymholiad cyn cyflwyno cais rhif Y21_0049 - codi un tŷ gyda'r ACLI yn ymateb drwy gyfeirio at y polisiau 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 ACLI. Nodwyd hefyd yr angen am ymgynghoriadau statudol gan fod y safle wedi ei leoli o fewn yr AHNE, Ardal Gadwraeth Clynnog, agosatrwydd i safle bws ac yn agos i nifer o Adeiladau Rhestredig Gradd II. Cynghori cyflwyno Aseiad 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: Cyfeiriaf at y cais uchod a dymunaf ddatgan na fwriadaf roi argymhelliad gan y tybir na fuasai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar unrhyw ffordd, neu ffordd arfaethedig.

Derbynnir e-bost ar y 1af o Fehefin gan yr Uned Drafnidiaeth yn nodi mae ffordd ddi-ddosbarth yw'r lôn cefn sy'n arwain at Eglwys St Beuno.

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 Cynghori 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 Cynghori 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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

cyhoeddus.

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

Uned 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 Clynnog 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 leoliad strwythurau hanesyddol.

Mae Clynnog 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 ddiisiau 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 liniaru 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)

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

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:

Ni ddylai unrhyw ddatblygiad (gan gynnwys sribed 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 Gwylio, 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/civircm-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.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Nodir y ffenestri dormer to brig yn yr edrychiad gorllewinol yn 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

Cyfeiriaf 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: 05/09/2022
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 llythyron / 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.
- Colli ar llecynnau agored
- Effaith ar wal derfyn a gardd cymydog ac isadeiledd lleol
- Pryderon am perchnogaeth tir
- Effeithiau negyddol andwyol ar Ardal Cadwraeth
- Maint y llecyn yn fach ac yn anaddas i osod tŷ arno

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 CDLI 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 adeileddig ac sy'n cyfrannu i greu llefydd

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

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

- 5.5 Mae'r bwriad o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol gyda ystyriaethau tuag at Polisi AMG 1 o'r CDLI. 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 CDLI 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 llecyn 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 manau 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 Nid oedd gan CADW sylwadau i'w gynnig ar y cais. 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 strydlun gan danseilio mwynderau gweledol yn ogystal â chymeriad y rhan yma o

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

ardal cadwraeth Clynnog 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.

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 gymdodion 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 trafndiaeth 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 Drafndiaeth 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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

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.

- 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.

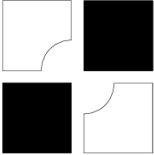

7. Argymhelliad:

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 cwrtail / 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 strydlyn 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.



Tud. 58

 <p>Ap Thomas Cyl. Carreg Las Brwn Y Waeln Y Felinheli Gwynedd LL56 4QS</p> <p>01248 670353 www.ap-thomas.com info@ap-thomas.com</p>	<p>Cais Cynllunio</p> 	<p><small>© 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 copyright 2009 OS COPY LICENCE REF: 100287</small></p>	<table border="1"> <tr> <td>DATE</td> <td>: 20.12.2020</td> <td>SCALE</td> <td>: 1:2500</td> </tr> <tr> <td>DRAWN:</td> <td>TE</td> <td>CHECKED:</td> <td>AMJ</td> </tr> <tr> <td>JOB.</td> <td colspan="3">Tir ger Penlon, Clynnog Fawr, Caernarfon</td> </tr> <tr> <td>DRG.</td> <td colspan="3">Cynllun Lleoliad</td> </tr> <tr> <td>JOB NO.</td> <td>DRG. REF.</td> <td>REV.</td> <td></td> </tr> <tr> <td>5380</td> <td>(9-) 1000</td> <td>*</td> <td></td> </tr> </table>	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	*	
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	*																									



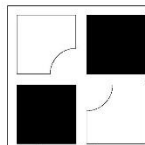
Gardd (Planhigion/lwyni wedi gor-dyfu yn wyllt)

Ffordd breifat
Prif Biben Garthfios

Safle Bws

Tud 59

Allwedd:
 - - - Tir a mherchnogaeth Cyngor Gwynedd
 - - - Safle 178m²



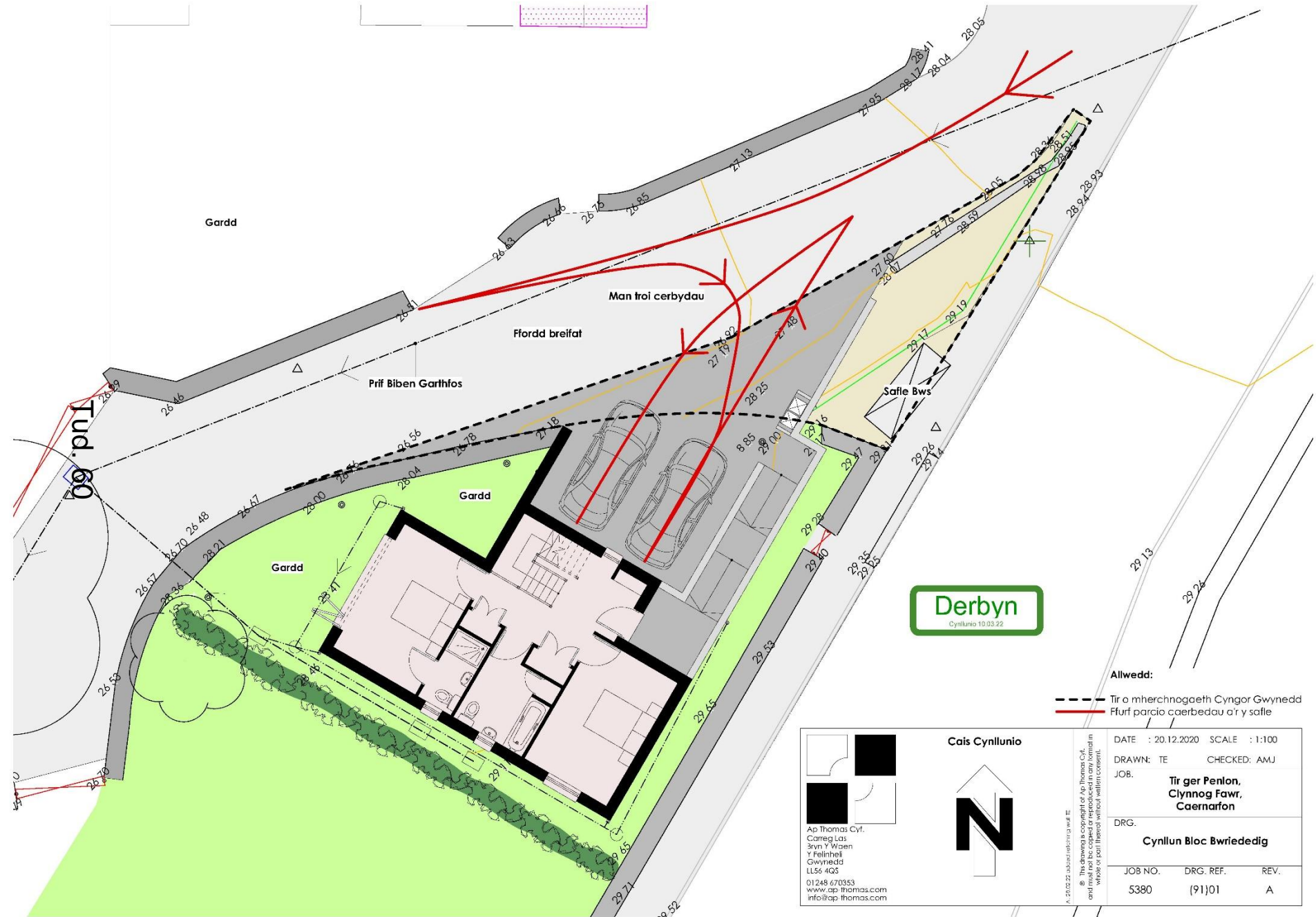
Ap Thomas Cyl.
 Carreg Las
 Stryn Y Wazen
 Y Felinheli
 Gwynedd
 LL56 4QS
 01248 670353
 www.ap-thomas.com
 info@ap-thomas.com

Cais Cynllunio



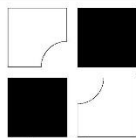
© The drawing is copyright of Ap Thomas Cyl.
 and must not be copied or reproduced in any format in
 whole or part if there is without written consent.

DATE : 27.09.2016	SCALE : 1:100
DRAWN: TE	CHECKED: AMJ
JOB. Tir ger Penlon, Clynnog Fawr, Caernarfon	
DRG. Cynllun Bloc Presennol	
JOB NO. 5380	DRG. REF. (90)01
REV. *	



Derbyn
Cynllunio 10.03.22

Allwedd:
 - - - - - Tir a mherchnogaeth Cyngor Gwynedd
 - - - - - Ffurff parcio caerbedau a'r safle



Ap Thomas Cyl.
 Carreg Las
 Stryn Y Wazen
 Y Felinheli
 Gwynedd
 LL56 4QS
 01248 670353
 www.ap-thomas.com
 info@ap-thomas.com

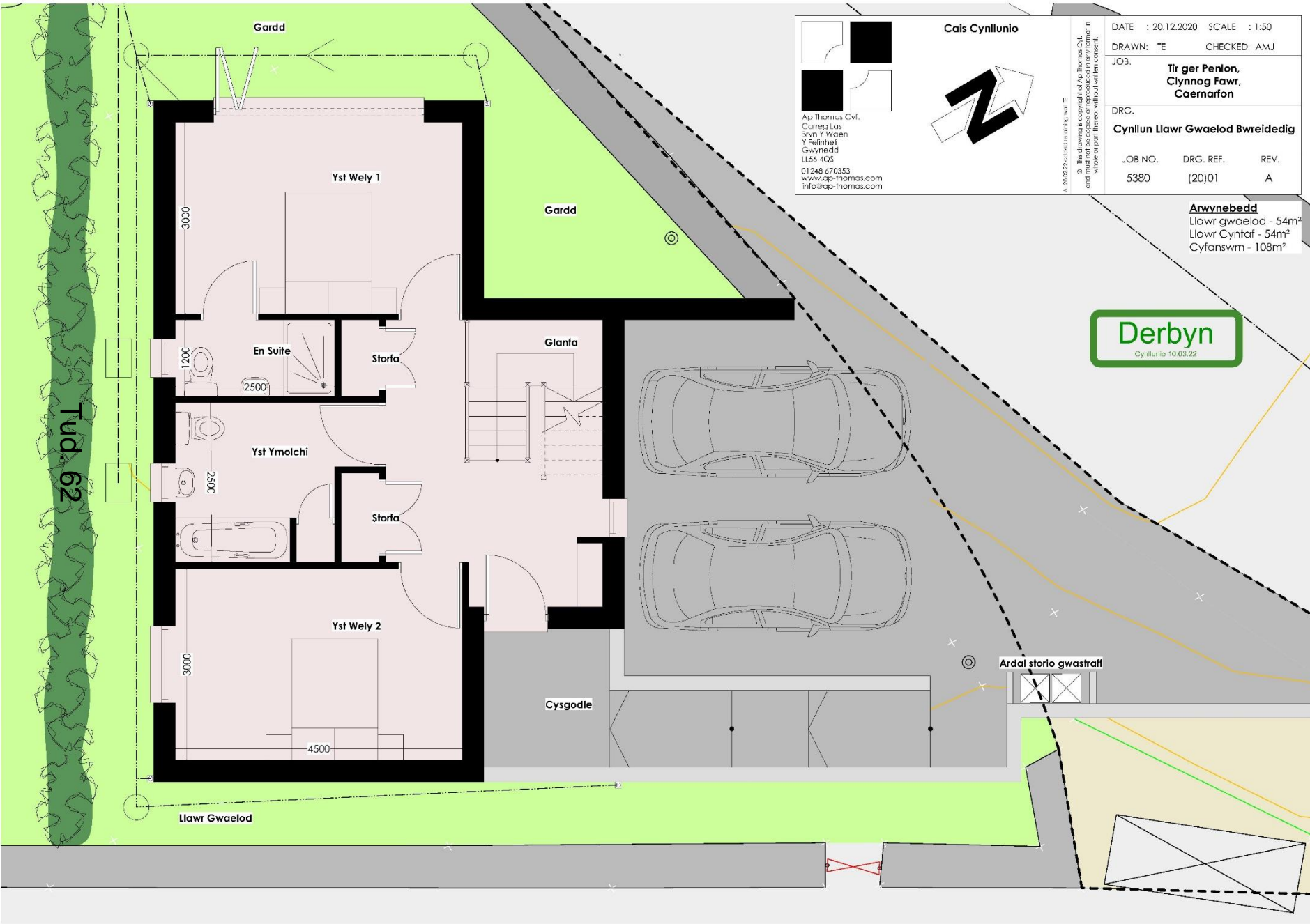
Cais Cynllunio



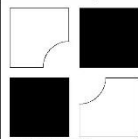
A. 20.02.22 submit ref: 10.03.22 TE
 ©. The drawing is copyright of Ap Thomas Cyl.
 and must not be copied or reproduced in any format in
 whole or part if there is without written consent.

DATE : 20.12.2020	SCALE : 1:100
DRAWN: TE	CHECKED: AMJ
JOB. Tir ger Penlon, Clynog Fawr, Caernarfon	
DRG. Cynllun Bloc Bwriededig	
JOB NO. 5380	DRG. REF. (91)01
REV. A	

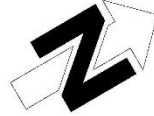




Cais Cynllunio



Ap Thomas Cylf,
 Carreg Las
 3r yn Y Waen
 Y Felinheli
 Gwynedd
 LL55 4QS
 01248 670353
 www.ap-thomas.com
 info@ap-thomas.com



DATE : 20.12.2020 SCALE : 1:50

DRAWN: TE CHECKED: AMJ

JOB.
**Tir ger Penlon,
 Clynng Fawr,
 Caernarfon**

DRG.
Cynllun Llwr Gwaelod Bwreidedig

JOB NO.	DRG. REF.	REV.
5380	(20)01	A

A. 20.12.2020 added in outline wall TE.
 © The drawing is copyright of Ap Thomas Cylf, and must not be copied or reproduced in any format in whole or part (liberated) without written consent.

Arwnebedd
 Llwr gwaelod - 54m²
 Llwr Cyntaf - 54m²
 Cyfanswm - 108m²

Derbyn
 Cynllunio 10.03.22

Tud. 62

3000

2001

2500

2500

3000

4500

Llwr Gwaelod

Yst Wely 1

En Suite

Storfa

Glanfa

Yst Ymolchi

Storfa

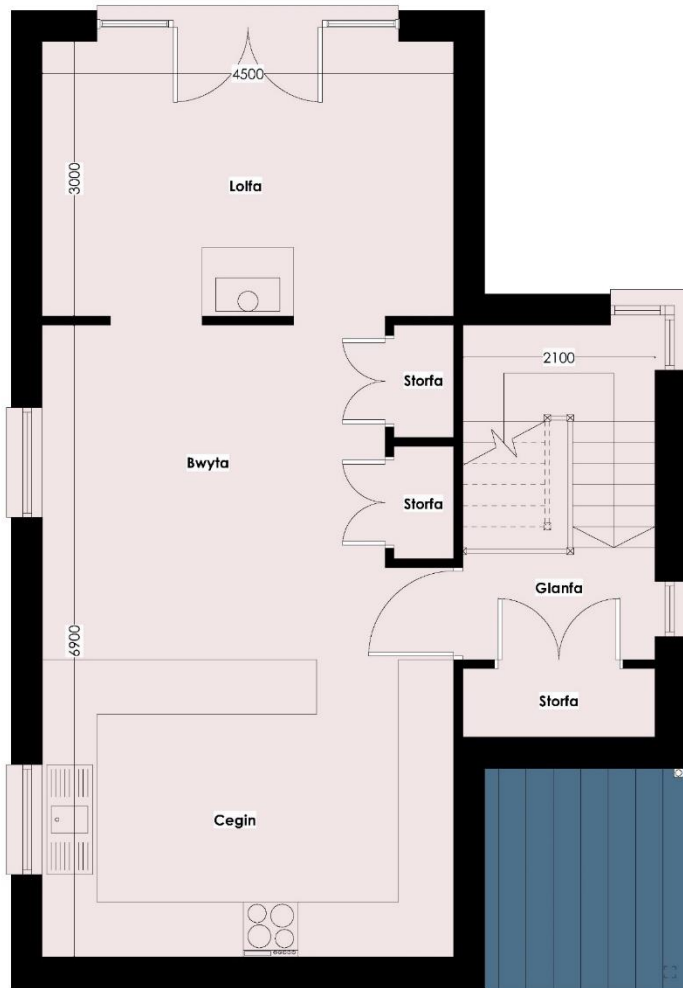
Yst Wely 2

Cysgodle

Gardd

Ardal storio gwastraff

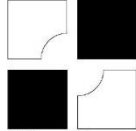

Tud. 63



Llawr Cyntaf



Anwynebedd
 Llawnr gwaelod - 54m²
 Llawr Cyntaf - 54m²
 Cyfanswm - 108m²

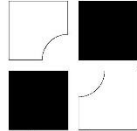
 Ap Thomas Cyl. Correg Las Brn Y Waen Y Feirnheli Gwynedd LL56 4QS 01248 670353 www.ap-thomas.com info@ap-thomas.com		DATE : 20.12.2020 SCALE : 1:50 DRAWN: TE CHECKED: AMJ
		JOB. Tŷ ger Penlon, Clynog Fawr, Caernarfon
DRG. Cynllun Llawr Cyntaf Bwreidedig		JOB NO. DRG. REF. REV. 5380 (20)02 *

© 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.

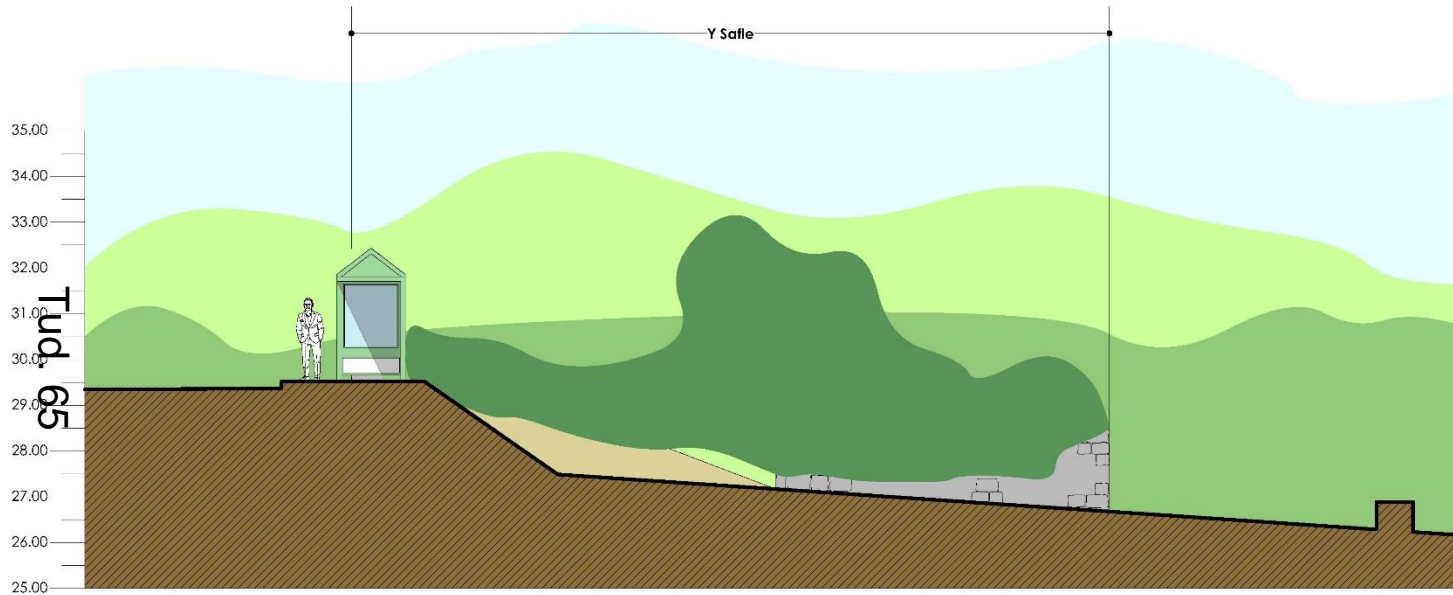


Drychiad Deheuol

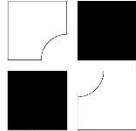


 <p>Cais Cynllunio</p> <p>Ap Thomas Cylf. Carreg Las Bryn Y Waelen Y Felinheli Gwynedd LL56 4QS 01248 670353 www.ap-thomas.com info@ap-thomas.com</p>	<p>DATE : 20.12.2020 SCALE : 1:100</p> <p>DRAWN: TE CHECKED: AMJ</p> <p>JOB. Tŷ ger Penlon, Clynog Fawr, Caernarfon</p>
	<p>DRG. Drychiadau Presennol</p>
<p>JOB NO. 5380 DRG. REF. (00)01 REV. *</p>	

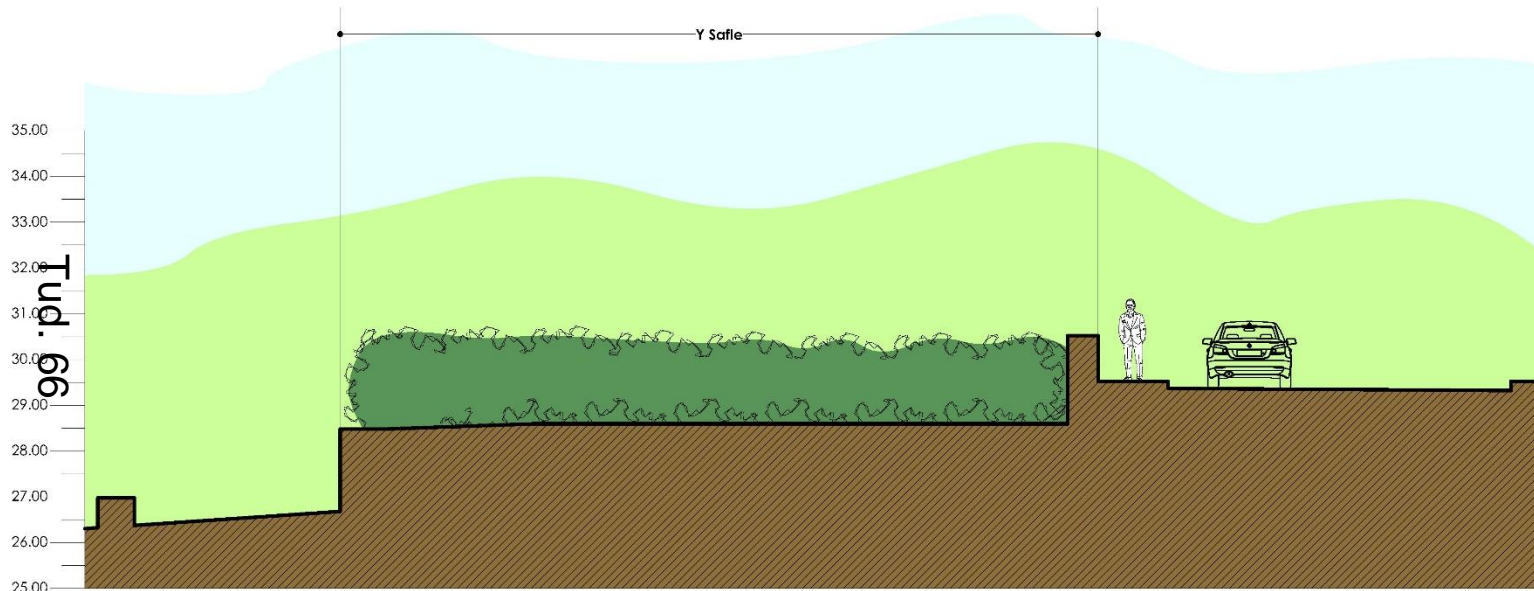
© The drawing is copyright of Ap Thomas Cylf.
 and must not be copied or reproduced in any format in
 whole or part without written consent.



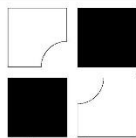
Drychiad Dwyreiniol

 <p>Ap Thomas Cylf. Carreg Las 3ryn Y Waeln Y Felinheli Gwynedd LL56 4QS 01248 670353 www.ap-thomas.com info@ap-thomas.com</p>	Cais Cynllunio		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)02	*

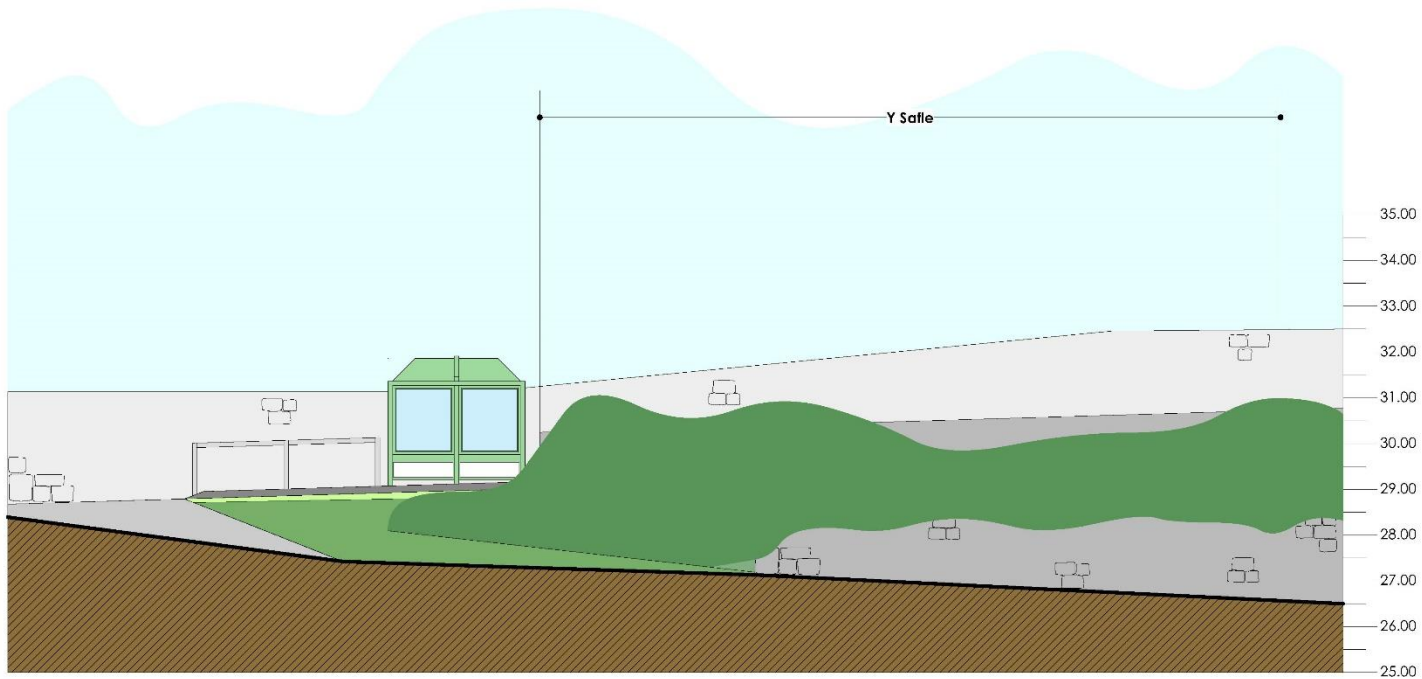
© The drawing is copyright of Ap Thomas Cylf. and must not be copied or reproduced in any format in whole or part if these words without written consent.



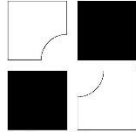
Drychiad Garllewinol

 <p>Cais Cynllunio</p> <p>Ap Thomas Cylf. Carreg Las Bryn Y Wacen Y Felinheli Gwynedd LL56 4QS 01248 670353 www.ap-thomas.com info@ap-thomas.com</p>	<p>DATE : 20.12.2020 SCALE : 1:100</p> <p>DRAWN: TE CHECKED: AMJ</p> <p>JOB. Tir ger Penlon, Clynnog Fawr, Caernarfon</p>
	<p>DRG. Drychiad Presennol</p>
<p>JOB NO. 5380 DRG. REF. (00)03 REV. *</p>	<p><small>© The drawing is copyright of Ap Thomas Cylf. and must not be copied or reproduced in any format in whole or part without written consent.</small></p>

Tud. 67



Drychiad Gogleddol

 <p>Cais Cynllunio</p> <p>Ap Thomas Cyl. Carreg Las 3ryn Y Waen Y Felinheli Gwynedd LL56 4QS 01248 670353 www.ap-thomas.com info@ap-thomas.com</p>	<p>DATE : 20.12.2020 SCALE : 1:100</p> <p>DRAWN: TE CHECKED: AMJ</p> <p>JOB. Tŷ ger Penlon, Clynog Fawr, Caernarfon</p>
	<p>DRG. Drychiad Presennol</p>
<p>JOB NO. 5380 DRG. REF. (00)04 REV. *</p>	

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

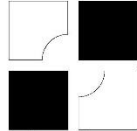


Tud. 68

Drychiad Deheuol

Goffenladau:
T6 - Llechen las naturiol
Muriau - Renâr lliw
Drysau - Coedyn
Ffenestri - Coedyn
Nwyddau - Dŵr glaw hœarn bwrw nid aluminium



 <p>Cais Cynllunio</p> <p>Ap Thomas Cylf, Carreg Las Stryn Y Waeon Y Felinheli Gwynedd LL56 4QS 01248 670353 www.ap-thomas.com info@ap-thomas.com</p>	<p>DATE : 20.12.2020 SCALE : 1:100</p> <p>DRAWN: TE CHECKED: AMJ</p> <p>JOB.</p>	
	<p>Tŷr ger Penlon, Clynog Fawr, Caernarfon</p>	
<p>DRG.</p>	<p>Drychiadau Bwreidedig</p>	
<p>JOB NO. 5380</p>	<p>DRG. REF. (20)04</p>	<p>REV. A</p>

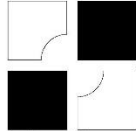
A.102222 (wreiddig) (c) 2020 Ap Thomas Cylf
 © The drawing is copyright of Ap Thomas Cylf
 and must not be copied or reproduced in any format in
 whole or part without written consent.



Drychiad Dwyreiniol

Goffeniadau:
T6 - Llechen las naturiol
Muriau - Renâr liliw
Drysau - Coedyn
Ffenestri - Coedyn
Nwyddau - Dŵr glaw hœarn bwrw nid aluminium



 <p>Cais Cynllunio</p> <p>Ap Thomas Cylf. Carreg Las Bryn Y Waeon Y Felinheli Gwynedd LL56 4QS 01248 670353 www.ap-thomas.com info@ap-thomas.com</p>	<p>DATE : 20.12.2020 SCALE : 1:100</p> <p>DRAWN: TE CHECKED: AMJ</p> <p>JOB.</p>						
	<p>Tŷ ger Penlon, Clynog Fawr, Caernarfon</p> <p>DRG.</p> <p>Drychiad Bwreidedig</p>						
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>JOB NO.</th> <th>DRG. REF.</th> <th>REV.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>5380</td> <td>(20)05</td> <td>*</td> </tr> </tbody> </table>	JOB NO.	DRG. REF.	REV.	5380	(20)05	*
JOB NO.	DRG. REF.	REV.					
5380	(20)05	*					

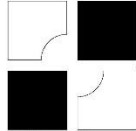
© The drawing is copyright of Ap Thomas Cylf. and must not be copied or reproduced in any format in whole or part without written consent.



Drychiad Garllewinol

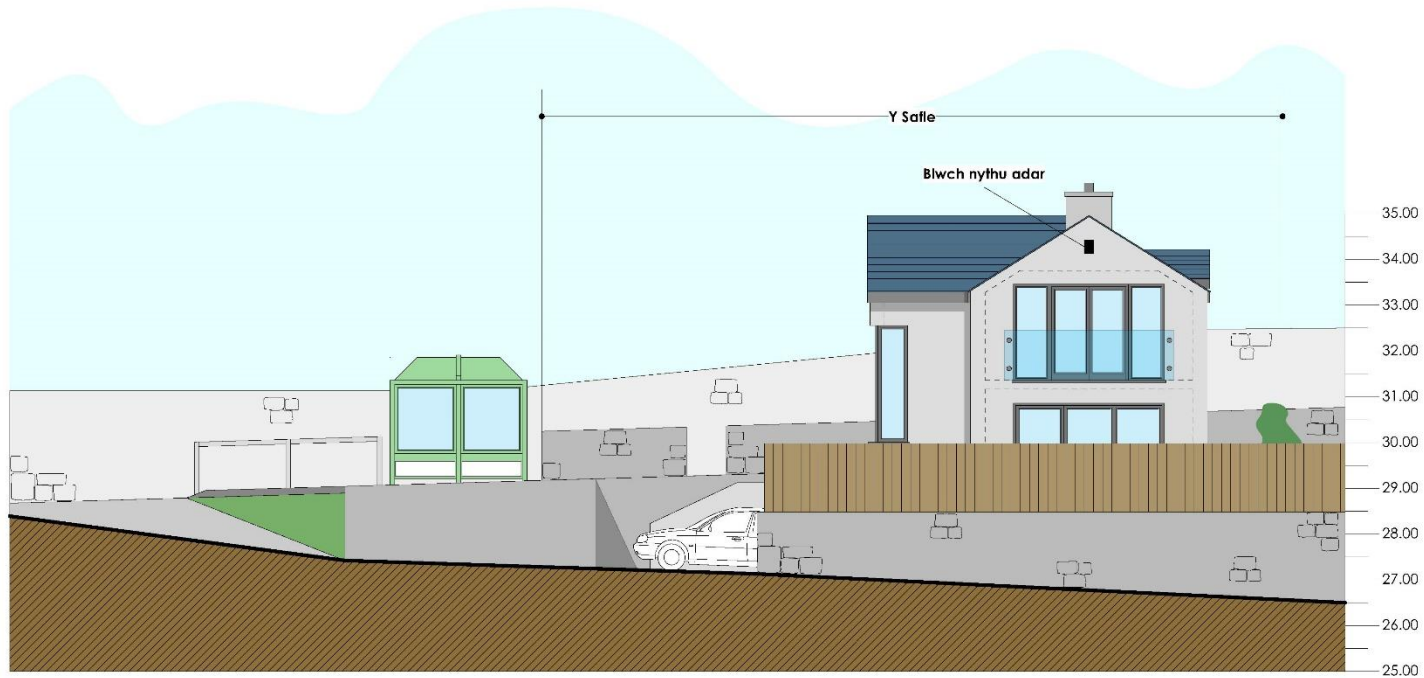
Gorffeniadau:
T6 - Llechen las naturiol
Muriau - Renâr lliw
Drysau - Coedyn
Ffenestri - Coedyn
Nwyddau - Dŵr glaw hœarn bwrw nid aluminium



 <p>Cais Cynllunio</p> <p>Ap Thomas Cylf. Carreg Las 3ryn Y Wœren Y Felinheli Gwynedd LL56 4QS 01248 670353 www.ap-thomas.com info@ap-thomas.com</p>	<p>DATE : 20.12.2020 SCALE : 1:100</p> <p>DRAWN: TE CHECKED: AMJ</p> <p>JOB.</p>						
	<p>Tŷr ger Penlon, Clynog Fawr, Caernarfon</p> <p>DRG.</p> <p>Drychiad Bwreidedig</p>						
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>JOB NO.</th> <th>DRG. REF.</th> <th>REV.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>5380</td> <td>(20)06</td> <td>A</td> </tr> </tbody> </table>	JOB NO.	DRG. REF.	REV.	5380	(20)06	A
JOB NO.	DRG. REF.	REV.					
5380	(20)06	A					

A.012222 (wedi'i hyspysu) - 10.03.22
 © The drawing is copyright of Ap Thomas Cylf. and must not be copied or reproduced in any format in whole or part without written consent.

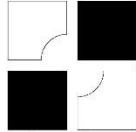
Tud. 71



Drychiad Gogleddol

Goffenladau:
T6 - Llechen las naturiol
Muriau - Renâr lliw
Drysau - Coedyn
Ffenestri - Coedyn
Nwyddau - Dŵr glaw hœarn bwrw nid aluminium



 <p>Cais Cynllunio</p> <p>Ap Thomas Cyl. Carreg Las 3ryn Y Wœren Y Felinheli Gwynedd LL56 4QS 01248 670353 www.ap-thomas.com info@ap-thomas.com</p>	<p>DATE : 20.12.2020 SCALE : 1:100</p> <p>DRAWN: TE CHECKED: AMJ</p> <p>JOB. Tŷr ger Penlon, Clynog Fawr, Caernarfon</p>
	<p>DRG. Drychiad Bwreidedig</p>
<p>JOB NO. 5380 DRG. REF. (20)07 REV. A</p>	<p><small>A.01248 (rev.01) (c) 2019 Ap Thomas Cyl. Ltd. All rights reserved. E. ©. The drawing is copyright of Ap Thomas Cyl. and must not be copied or reproduced in any format in whole or part if these words without written consent.</small></p>

Tud. 72



Tud. 73



Tud. 74



Tud. 75



Tud. 76





Tud. 77

Eitem 5.3

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Rhif: 3

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: 05/09/2022
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.
- 1.4 Fe drafodwyd y cais hwn yn y Pwyllgor Cynllunio ar 04/07/22 pryd penderfynwyd gohirio'r drafodaeth er caniatáu ymweliad a'r 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**

PCYFF 2: Meini prawf datblygu

PCYFF 3: Dylunio a siapio lle

PCYFF 4 : Dylunio a thirweddu

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

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

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 stryd wedd
- 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: 05/09/2022
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 Polisiâu 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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

yw hwn a dim ond materion cynllunio materol sy'n berthnasol i ddatblygiad o'r fath sy'n ystyriaethau wrth benderfynu'r cais.

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



Tud. 83



Pelydryn, Aberdaron

Location plan

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

Dylunio a rheolaeth project
Design & project management

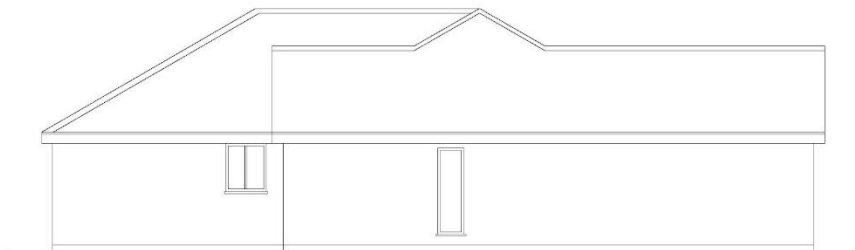
1837/ 05

1:2500
23-02-2022

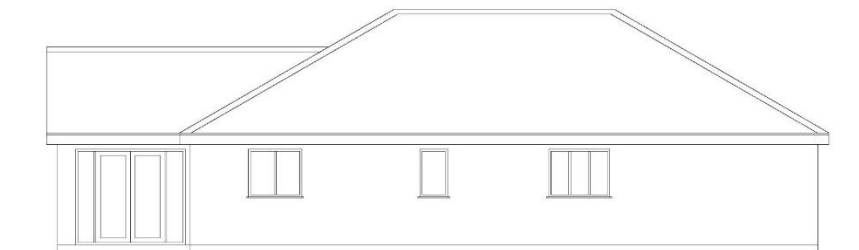


East

Tud. 84



North



South

Pelydryn, Aberdaron

Elevations (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/ 02

1:100 @ A3

23-02-2022

Tud. 85



Pelydryn, Aberdaron

Ground floor (as existing)

Ty - Newydd cyf.

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

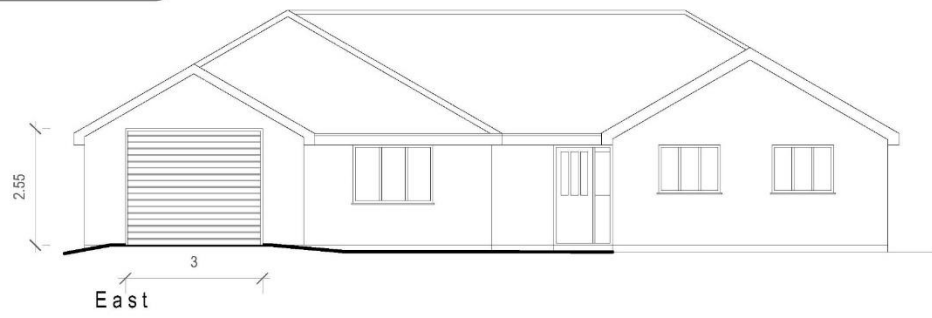
Tel: 0770 925 8926
ebost: gwyn@ty-newydd.com
www.ty-newydd.com

Dylunio a rheolaeth project
Design & project management

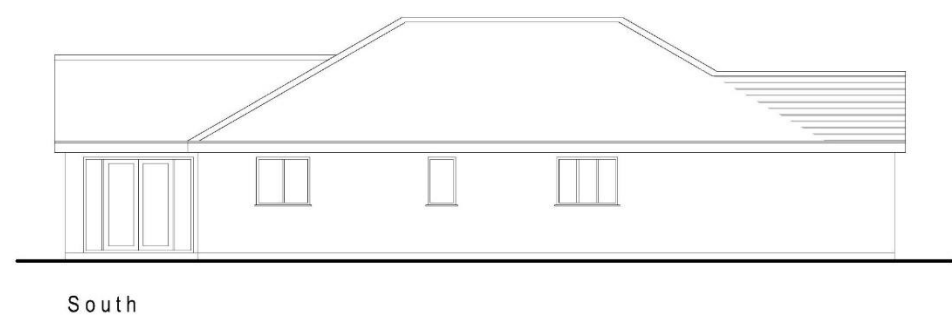
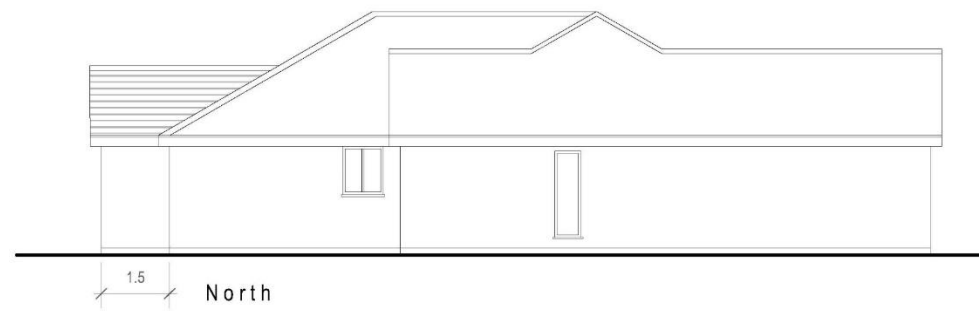
1837/ 01

1:50 @ A3

23-02-2022



Tud. 86



Pelydryn, Aberdaron

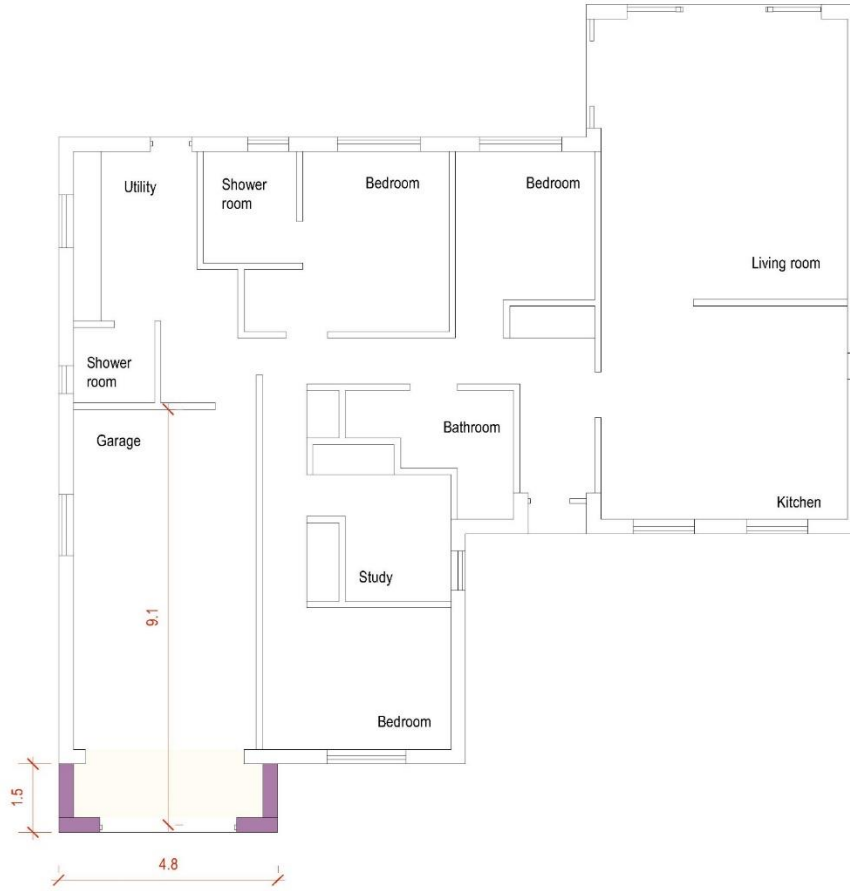
Elevations (proposed)

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/ 04
1:100 @ A3
23-02-2022

Tud. 87



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



AD
SALLEN
1898

Tud. 88



Fud. 89





Tud. 91

B4413
Aberdaron, Wales

Google

Street View - Jul 2016



Tud. 92

B4413

Bodarfôr Holiday Cottage, Aberdaron

Google

Image capture: Jul 2016 © 2022 Google United Kingdom Terms Privacy Report a p

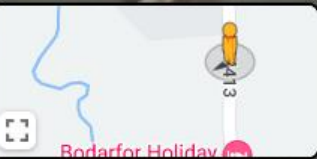
10:01
CYM 04/07/2022

Aberdare, Wales

Google

Street View - Jul 2016

Tud. 93



Zoom

Google

Image capture: Jul 2016 © 2022 Google United Kingdom Terms Privacy Report a



10:04 01/07/2022

Eitem 5.4

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Rhif: 4

Cais Rhif: C22/0525/11/LL

Dyddiad 06/06/2022

Cofrestru:

Math y Cais: Llawn

Cymuned: Bangor

Ward: Dewi

Bwriad: Codi 10 tŷ fforddiadwy canolradd a gwaith cysylltiedig.

Lleoliad: Cyn Ysgol Babanod Coed Mawr, Bangor, LL57 4TW

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais llawn yw hwn i godi 10 ty fforddiadwy canolradd ynghyd a gwaith cysylltiedig ar safle segur cyn-Ysgol Babannod Coed Mawr i'r de o ganol y ddinas ac oddi fewn i ardal breswyl rhwng Ffordd Caernarfon a Ffordd Penrhos. Gellir rhannu'r cais i sawl elfen wahanol sy'n cynnwys: -
- Darparu tai fforddiadwy canolradd ar ffurf: 4 ty par deulawr 2 lofft (4 person); 4 ty par deulawr 3 llofft (5 person) a 2 dy deulawr 3 llofft (5 person) gyda deiliadaeth ecwiti a rennir.
 - Darpariaeth llecynnau parcio oddi ar y ffordd.
 - Creu ardaloedd gerddi, palmentydd a chwrtlau preifat.
 - Addasiadau i'r fynedfa bresennol a darparu ffordd a llwybrau i gerddwyr o fewn y safle.
 - Tirweddu caled a meddal gan gynnwys plannu amrywiaeth o goed a llwyni.
 - Creu llecyn chwarae i blant.
 - Gosod system draenio dŵr aflan i wasanaethu'r anheddau ynghyd a system dwr wyneb.
- 1.2 Mae'r safle'n bresennol yn segur ac yn cynnwys gweddillion adeiladwaith y cyn-ysgol sy'n cynnwys hwynebau caled (concrid) a hwynebau meddal (glaswellt). I'r gogledd o'r safle lleolir cefnau anheddau Ffordd Coed mawr, i'r dwyrain lleolir cefnau anheddau Toronnen, i'r de lleolir cefnau anheddau Lon y Bedw ac i'r gorllewin lleolir y ffordd sirol ddi-ddosbarth ac anheddau Bron y De. Rhed y tir i lawr o Bron y De yn y gorllewin i gefnau anheddau Toronnen tua'r dwyrain.
- 1.3 Lleolir y safle oddi fewn i ffin datblygu Bangor fel y'i cynhwysir yn y Cynllun Datblygu Lleol Gwynedd a Mon, 2017 (CDLL) ond nid yw wedi ei ddynodi ar gyfer unrhyw ddefnydd arbennig. Er mwyn cefnogi'r cais cyflwynwyd y dogfennau canlynol: - Datganiad Cymorth Cynllunio; Datganiad Angen Tai Fforddiadwy; Datganiad Cymunedol ac Ieithyddol; Datganiad Dylunio a Mynediad; Aseiad Effaith Coedyddiaeth; Arolwg Colegol; Strategaeth Cadwraeth Dwr Adroddiad Ymgynghori Cyn Cyflwyno Cais Cynllunio/PAC.
- 1.4 Cadarnhawyd bod yr ymgeisydd wedi ymgymryd ag ymgynghoriad cyn cyflwyno cais yn unol â gofynion Erthygl 1 o'r Ddeddf Gynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygu) (Cymru) (Diwygio), 2016 gan fod y bwriad yn ddatblygiad a ddiffinnir fel un *mawr* gan Lywodraeth Cymru (10 annedd neu fwy).

2. Polisiâu Perthnasol:

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

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

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

PS 2 – isadeiledd a chyfraniadau gan ddatblygwyr.

ISA 1 – darpariaeth isadeiledd.

ISA 5 – darparu llecynnau agored mewn datblygiadau tai newydd.

TRA 2 – safonau parcio.

TRA 4 – rheoli ardrawiadau trafndiaeth.

PS 4 – trafndiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygrychedd.

PS 5 – datblygu cynaliadwy.

PCYFF 1 – ffiniau datblygu.

PCYFF 2 – meini prawf datblygu.

PCYFF 3 – dylunio a siapio lle.

PCYFF 4 – dylunio a thirweddu.

PCYFF 5 – rheoli carbon.

PCYFF 6 – cadwraeth dwr.

PS 17 – strategaeth aneddeledd.

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

TAI 8 – cymysgedd briodol o dai.

TAI 15 – trothwy tai fforddiadwy a'u dosbarthiad.

AMG 5 – cadwraeth bioamrywiaeth leol.

Canllawiau Cynllunio Gwynedd (2003).

Canllawiau Cynllunio atodol (CCA): Cymysgedd Tai.

CCA: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy.

CCA: Tai fforddiadwy.

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11 - Chwefror 2021)

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

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

NCT 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur.

NCT 12: Dylunio.

NCT 18: Trafnidiaeth.

NCT 20: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg.

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

- 3.1 Ymholiad cyn cyflwyno cais rhif Y21/1098 codi 10 tŷ fforddiadwy (perchnogaeth a rennir) ynghyd a gwaith cysylltiedig - ymateb yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn cynnwys cyfeiriad at y polisïau cynllunio perthnasol gyda phwyslais ar ystyriaethau yn ymwneud a chymysg o dai; cyfarfod ag angen am y fath o dai; daliadaeth; diogelu'r iaith; parcio addas a mynediad diogel; dyluniad a dwysedd addas i'r safle; diogelu bioamrywiaeth leol; diogelu mwynderau preswyl a sicrhau draenio a charffosiaeth addas ar gyfer y datblygiad.
- 3.2 Cais hysbyseb rhif C21/0125/11/HD i ddymchwel Ysgol Babanod Coed Mawr wedi ei ganiatáu ym Mawrth, 2021.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Dim ymateb.

Uned Drafnidiaeth: Dim gwrthwynebiad mewn egwyddor ond bydd angen sicrhau llain gwelededd o 33m i'r de-gorllewin. Amodau safonol parthed y fynedfa a'r manau parcio ynghyd a nodiadau ar gyfer yr ymgeisydd.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Dim gwrthwynebiad i'r cais ond yn cynnig sylwadau parthed rhywogaethau a warchodir, perygl llifogydd a chynnig cyngor i'r datblygwr (rheoli'r amgylchedd).

Dŵr Cymru: Amod yn datgan ni chaniateir dechrau ar y datblygiad hyd nes bod cynllun wedi ei gyflwyno a'i ganiatáu gan yr Awdurdod Cynllunio lleol parthed draenio dŵr aflan o'r datblygiad arfaethedig. Angen diogelu integredd a strwythur y garthffos gyhoeddus sy'n croesi'r rhan dwyreiniol (gwaelod) y safle.

Uned Bioamrywiaeth: Yn dilyn derbyn cynlluniau diwygiedig nid oes gan yr Uned wrthwynebiadau i'r cais gyda'r Arolwg Ecologol wedi ei wneud i safon da.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- Uned Gwarchod y Cyhoedd: Dim ymateb.
- Gwasanaeth Tan ag Achub Gogledd Cymru: Dim sylwadau parthed cyflenwad dwr ond yn cynnig sylwadau parthed mynediad i gerbydau tan.
- Uned Dwr ac Amgylchedd: Ers y 7fed Ionawr 2019, mae angen systemau draenio cynaliadwy (SDC) i reoli dŵr wyneb ar gyfer pob datblygiad newydd o fwy nac 1 tŷ neu lle mae'r arwynebedd adeiladu gydag oblygiadau draenio yn 100m² neu fwy. Rhaid i systemau draenio fod wedi eu dylunio a'u hadeiladu yn unol â safonau gofynnol ar gyfer draenio cynaliadwy a gyhoeddwyd gan Weinidogion Cymru.
- Rhaid i'r systemau hyn gael eu cymeradwyo gan Gyngor Gwynedd yn ei rôl fel Corff Cymeradwyo SDC (CCS) cyn y bydd gwaith adeiladu'n dechrau.
- Oherwydd maint a natur y datblygiad bydd angen darparu cais i'r Corff Cymeradwy SDS i'w gymeradwyo cyn dechrau'r gwaith adeiladu. Mae'r wybodaeth a ddarparwyd yn arddangos fod y datblygwr yn bwriadu draenio'r safle mewn modd cynaliadwy addas, ond hyd nes y gwneir cais i'r CCS nid oes sicrwydd y byddai'r cynllun y safle yn galluogi cydymffurfiaeth â'r gyfres lawn o safonau SDC cenedlaethol. Argymhellir ymgynghoriad gyda'r CCS.
- Uned Strategol Tai: Mae'r wybodaeth o fewn y cais yn gyson gyda'r wybodaeth o'r angen yn yr ardal (ffynhonnell data Tai Teg a Chofrestr Tai Cyffredin Cyngor Gwynedd) ac mae'r cynllun yn cyfrannu'n uniongyrchol at nod Cynllun Gweithredu Tai y Cyngor i ddarparu mwy o dai i gwrdd a'r galw uchel presennol sydd yn bodoli yn y Sir.
- Heddlu Gogledd Cymru: Dim ymateb.
- Swyddog Gwybodaeth Addysg: Digon o gapasiti yn ysgolion dalgylch y datblygiad.
- Uned Iaith: Gan fod y datblygiad yn gynnig fforddiadwy, ac yn cael eu datblygu fel rhan o gynlluniau'r Cyngor i ddiwallu angen penodol yn lleol cytunir bod yr effaith gymedrol a nodir yn y datganiad yn asesiad teg o'r effaith posib.
- Mae'n amlwg na ellir sicrhau y bydd y trigolion i gyd yn siaradwyr Cymraeg, ond gan eu bod yn debygol o fod yn drigolion y sir yn

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

barod, nid yw'n debygol o arwain at newid mawr o fewn cyfansoddiad ieithyddol y sir.

Mae'r datganiad yn cyfeirio at nifer o gamau lliniaru posib, gan gynnwys marchnata drwy gynllun Tai Teg a rhannu pecynnau gwybodaeth i drigolion. Rydym yn croesawu yr ymrwymadau yma.

Tai Teg: Dim ymateb.

Uned Llwybrau: Nid oes unrhyw hawliau tramwy yn cael eu heffeithio gan y bwriad hwn.

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

- Byddai lleoli'r llecyn chwarae i blant yn amharu'n andwyol ar drigolion lleol ar sail aflonyddwch swm a cholli preifatrwydd.
- Angen cadw cyn gymaint o goed a llwyni ag sy'n bosibl ynghyd a phlannu mwy o goed ar y safle.
- Mae'r ardal eisoes yn un adeiledig/preswyl brysur ac mae safleoedd eraill mwy addas ar gyfer codi mwy o dai.

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

- Mae llecyn chwarae addas wedi ei leoli nepell o'r safle hwn ar waelod allt Coed Mawr sydd ar gyfer plant y dalgylch.
- Gellir defnyddio'r safle fel llecyn agored/parc ar gyfer y cyhoedd a'u cwn.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae'r egwyddor o godi tai ar y safle hwn wedi ei selio ym Mholisi PCYFF 1, TAI 1, TAI 15, PS 5, PS 17 a PCYFF 2 o'r CDLL. Dywed Polisi PCYFF1 caniateir cynigion tu mewn i ffiniau datblygu yn unol â pholisïau a chynigion eraill y CDLL, polisiau cynllunio cenedlaethol ac ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill. Fel y cyfeiriwyd ato uchod, saif y safle o fewn ffin datblygu canolfan isranbarthol Bangor.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

5.2 Mae Bangor wedi ei adnabod fel Canolfan Gwasanaeth Trefol ym Mholisi TAI1 ac mae'r polisi yma yn cefnogi datblygiadau tai er mwyn cwrdd â Strategaeth y CDLL (Polisi PS17) drwy ddynodiadau tai a safleoedd ar hap addas o fewn y ffin datblygu wedi ei selio ar y ddarpariaeth ddangosol a gynhwysir o fewn y CDLL ei hun. Y lefel cyflenwad dangosol o dai i Fangor dros gyfnod y CDLL yw 969 gyda lwfans llithro o 10% - 393 ar safleoedd wedi eu dynodi a 576 ar safleoedd ar hap. Yn y cyfnod 2011-2021 mae cyfanswm o 675 uned wedi eu cwblhau ym Mangor (266 ar safleoedd wedi eu dynodi a 403 ar safleoedd ar hap). Yn Ebrill, 2021 roedd y banc tir ar hap (h.y. safleoedd gyda chaniatâd cynllunio presennol nad ydynt wedi eu dynodi ar gyfer tai) yn 118 uned gyda chaniatâd pellach am 70 uned ar safleoedd sydd wedi eu dynodi ar gyfer tai. Nodir fod y CDLL yn cyfeirio at ffigur dangosol o 115 o dai ar ddau safle pellach sydd wedi eu dynodi ar gyfer tai ym Mangor ond sydd heb dderbyn caniatâd cynllunio. Nodir fod cais presennol wrthi'n cael ei ystyried ar gyfer 66 o dai ynghyd a chaniatáu cais ar gyfer 39 o fflatiau fforddiadwy i bobl 55+ oed ac ar gyfer 25 fflat fforddiadwy ym Mangor yn ddiweddar ac, yn ogystal, caniatawyd 30 o unedau ar apêl ar safle Pen y Ffridd.

5.3 Golyga hyn fod Bangor, trwy gwblhau'r banc tir presennol, yn cyrraedd ei lefel twf dangosol o 969 uned ac mewn amgylchiadau o'r fath bydd ystyriaeth yn cael ei roi i'r unedau sydd wedi eu cwblhau hyd yma o fewn haen y Brif Ganolfannau ble mae diffyg o 482 o unedau ar safleoedd ar hap. O dan y fath amgylchiadau bydd rhaid derbyn cadarnhad gyda'r cais arbennig hwn sy'n amlinellu sut mae'r bwriad yn cyfarch anghenion y gymuned leol. I'r perwyl hyn, cyflwynwyd Datganiad Angen Tai Fforddiadwy gyda'r cais sy'n nodi'r wybodaeth ganlynol: -

- Darpariaeth o 10 annedd breswyl deulawr 100% fforddiadwy canolradd ar safle *tir llwyd* hygyrch oddi fewn i'r ffin datblygu gyda daliadaeth yr anheddau ar ffurf ecwiti a rennir.
- Bydd y datblygiad, o'i ganiatáu, yn cael ei weithredu gan Gyngor Gwynedd trwy eu cangen Ty Gwynedd er mwyn cwrdd a'r bwch a adnabuwyd yn y math yma o ddarpariaeth yn ardal y Cynllun gan fabwysiadu *Cynllun 3a* o'r Strategaeth Tai.
- Mae'r mathau o dai fforddiadwy sy'n cael eu darparu'n bresennol ym Mangor yn naill ai rhai rhent cymdeithasol neu nifer lai o dai fforddiadwy ar ddisgownt canolradd sy'n cael eu codi gan ddatblygwyr ac mae hyn wedi gadael bwch i'r rhai sydd angen trefniant perchnogaeth rannol. Byddai meddiannwyr y tai yn gallu prynu'r rhan fwyaf o werth y ty (gan osod morgais ar ddisgownt sylweddol o werth y farchnad agored) gyda'r Cyngor yn dal gweddill y gwerth.
- Mae dogfennau fel Canllaw Cynllunio Atodol: Cymysgedd Tai (2018); Asesiad Marchnad Dai Leol Gwynedd (2018); Strategaeth Dai Gyffredinol Gwynedd (2019-2024); Rhagamcanion Aelwydydd Gwynedd, Llywodraeth Cymru (2018) ynghyd a Chofrestr Tai Teg yn cadarnhau bod angen am y math yma o dai yn bodoli o fewn Gwynedd ac, yn fwy benodol, o fewn dinas Bangor ar sail cymysgedd tai, maint aelwydydd (gyda cyfran uchel o aelwydydd 3, 4 a 5 person ym Mangor), angen lleol, math o ddeiliadaeth (nifer uchel o dai rhent a chymdeithasol ym Mangor) a lleoliad hygyrch a chynaliadwy o fewn y ffin datblygu.
- Yn hyn o beth, mae cyfiawnhad pellach dros fynd tu draw i lefel twf dangosol Bangor yn yr achos hwn gan byddai'r cynllun yn cyfarfod ag angen lleol penodol.

5.4 Mae'r bwriad yn golygu darparu 100% uned breswyl fforddiadwy ac mae Polisi TAI15 yn datgan gan fod Bangor wedi ei leoli tu mewn i ardal pris tai *Arfordir Gogledd a De Arfon* yn y CDLL, nodir bod darparu 20% o dai fforddiadwy yn hyfyw sy'n gyfystyr a darparu 3 uned fforddiadwy yng nghyswllt y cais hwn. Gan fod y bwriad yn golygu darparu 100% o unedau fforddiadwy, a chyn belled fod angen ar gyfer y math yma o unedau, mae'r bwriad yn bodloni gofynion Polisi TAI15 o'r CDLL.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- 5.5 Mae Polisi PS5 yn datgan cefnogir datblygiadau ble gellid dangos eu bod yn gyson ag egwyddorion datblygu cynaliadwy gan gynnwys aildefnyddio safleoedd a leolir mewn mannau priodol. Yn yr achos hwn, gellir ystyried fod safle'r cais yn safle a ddatblygwyd o'r blaen (*tir llwyd*) sy'n addas ar gyfer defnydd preswyl mewn ardal sy'n cynnwys anheddau preswyl sefydledig o ddwysedd gweddol uchel ac sy'n hygyrch i ddulliau amgen o deithio sydd ar wahân i ddefnyddio'r car preifat.
- 5.6 Mae Pwynt 3 o Bolisi PCYFF 2 yn datgan dylai cynigion gwneud y defnydd gorau o dir gan gynnwys dwysedd o 30 uned byw o leiaf o ran datblygiadau preswyl (oni bai bod amgylchiadau lleol neu gyfyngiadau ar y safle sy'n pennu dwysedd is). Cadarnhawyd gan yr ymgeisydd mai'r dwysedd yn yr achos hwn yw 27.5 uned byw yr hectar a chyflwynwyd rhesymau dilys am y dwysedd is ar sail: -
- (i) cyfyngiadau safle (cadw coed aeddfed a diogelu'r brif garthffos gyhoeddus sy'n rhedeg ar draws rhan dwyreiniol y safle) a
 - (ii) darparu llecynnau amwynder cyhoeddus (gan gynnwys llecyn chwarae i blant) a phreifat (gerddi y darpar meddiannwyr). I'r perwyl hyn, felly, ystyrir bod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion Pwynt 3 o Bolisi PCYFF 2 o'r CDLL.
- 5.7 Gan ystyried y wybodaeth uchod, credir bod y cais cyfredol yma ar y safle arbennig hwn yn dderbyniol mewn egwyddor. Ond, mae gofyn hefyd fod y bwriad yn cydymffurfio gyda pholisïau perthnasol eraill ac fe drafodir y rhain isod.

Mwynderau gweledol

- 5.8 Fel y cyfeiriwyd ato uchod, saif y safle o fewn ardal breswyl eang sefydledig i'r de o ganol y ddinas a'r bwriad yma yw i ddarparu 10 tŷ deulawr wedi eu gosod ar ffurf "T" o fewn y safle segur gan wella ar y fynedfa bresennol. Mae'r rhan helaeth o'r anheddau cyfagos yn anheddau sengl neu paru deulawr eu huchder. Ystyrir bod dyluniad a ffurf y tai yn adlewyrchu dyluniadau traddodiadol ond eto gyda elfennau cyfoeds o fewn y dyluniadau. Bydd yr anheddau o wneuthuriad toeau llechi naturiol, agoriadau alwminiwm lliw llwyd a walïau o waith bric glan lliw bwff ynghyd a lliw llwyd-du (i'w cadarnhau) a bwriedir gosod paneli solar ar doeau'r anheddau. Bydd pob ty wedi ei osod o fewn cwrtil preifat ei hun a fyddai'n cynnwys llecynnau parcio i'r ochr, gerddi agored yn y tu blaen ynghyd a gerddi preifat yn y cefn sy'n adlewyrchu patrwm a ffurf adeiledig yr ardal gyfagos.
- 5.9 Er bydd y bwriad yn golygu colli rhai o'r coed sy'n bresennol o fewn y safle, mae'r brif goed sydd o ansawdd uchel fel derw, ceirios a bedw arian i'w cadw ynghyd a chynllun tirweddu meddal sy'n cynnwys coed, llwyni, gwyros/cloddiau ac amrywiaeth o flodau *gwyllt*.
- 5.10 Gan ystyried yr asesiad uchod, credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail effaith mwynderau gweledol ac fe ragwelir byddai'r bwriad, yn y pendraw, yn creu cyfraniad positif i gymeriad y rhan yma o'r strydlun. Mae Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 11 ynghyd a NCT 12: Dylunio yn gefnogol i ddatblygiadau sy'n hybu ac yn annog *dyluniad da* drwy roi cyfleoedd ar gyfer dylunio arloesol sy'n diwallu anghenion y presennol a'r dyfodol. I'r perwyl uchod, felly, credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail ei effaith weledol ac ar sail tirlunio a'i fod yn cydymffurfio a gofynion Polisi PCYFF 3, PCYFF 4 ac AMG 5 o'r CDLL.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.11 Fel y cyfeirir ato uchod, lleolir anheddau preswyl o amgylch safle'r cais gyda'u gerddi cefn yn ymylu a ffin y safle. Gan fod rhediad i'r tir i lawr o'r gorllewin tua'r dwyrain, bydd gosodiad yr anheddau arfaethedig yn uwch na gosodiad yr anheddau hynny sydd gyferbyn a Toronnen a Choed Mawr. Mae gosodiad y tai o fewn y safle (ynghyd a lleoliad ffenestri/agoriadau) yn golygu bydd gwagleoedd amwynder preifat (ar ffurf gerddi) rhwng cefnau'r anheddau arfaethedig a chefnau'r anheddau presennol sydd o amgylch safle'r cais sy'n amrywio o 15m i 37m. Ystyrir mai'r anheddau agosaf i'r datblygiad a all cael eu amharu pe caniateir y cais yw rhif 39 Ffordd Coed Mawr (i'r gogledd-gorllewin o'r safle) a rhifau 1 i 7 Lon Bedw (i'r de o safle'r cais). Mae lleoliad anheddau llain rhif 1 a 2 wedi eu gosod ar ongl er mwyn lleihau unrhyw or-edrych uniongyrchol i fewn i rhif 39 Ffordd Coed Mawr gyda toeau'r anheddau wedi eu dylunio i redeg i ffwrdd o gefn rhif 39 ac, yn ychwanegol i hyn, bwriedir codi ffens coedyn solat/*close-boarded* 1.8m o uchder o amgylch ffin allanol y safle gyda'r anheddau cyfochrog. Er mai 15m o wagle bydd rhwng cefn annedd llain 2 a thalcen deheuol rhif 39, gan nodi'r ystyriaethau uchod, ni chredir byddai'r bwriad yn amharu'n sylweddol ar fwynderau preswyl deiliaid rhif 39 Ffordd Coed Mawr.
- 5.12 Lleolir anheddau rhif 1, 3, 5, 7 a 9 Lon Bedw yn union i'r de o safle'r cais gyda gwagle yn amrywio rhwng 6m a 25m o gefn annedd llain rhif 8, 9 a 10 i gefnau anheddau Lon Bedw a lleolir cefnau anheddau Bron y De oddeutu 17m o ffin gorllewinol y safle. Gan ystyried gosodiad yr anheddau arfaethedig mewn perthynas â gosodiad anheddau Lôn Bedw a Bron y De; bod gwrych/gwytros presennol rhwng safle'r cais a chefnau gerddi'r anheddau hyn; bydd ffens coedyn solat 1.8m o uchder yn cael ei godi o amgylch ffin allanol y safle ynghyd a dyluniad a lleoliad agoriadau yr anheddau arfaethedig, ni chredir byddai'r bwriad, o'i ganiatáu, yn creu strwythurau gormesol nac yn golygu gor-edrych a cholli preifatrwydd sylweddol ar draul mwynderau deiliad cyfagos.
- 5.13 Er y sylwadau uchod, derbyniwyd gwrthwynebiadau gan rai o ddeiliaid Lon Bedw a Bron y De yn ymwneud a cholli preifatrwydd ac aflonyddwch sŵn (ymddygiad gwrthgymdeithasol) a all ddeillio o ddefnyddio'r llecyn chwarae sydd wedi ei leoli yng nghornel de-gorllewinol y safle. Fodd bynnag, gan ystyried bod llystyfiant eisoes yn bodoli rhwng cefnau anheddau Lon Bedw a Bron y De gyda safle'r cais; defnydd blaenorol y safle fel defnydd addysgol; y bwriad i godi ffens coedyn 1.8m o uchder o amgylch ffin allanol y safle; bod y llecyn tir wedi ei ddewis ar sail hybu gwyliadwriaeth oddefol gan y cyhoedd ynghyd a'r bwriad o blannu mwy o llystyfiant cyfagos ac oddi fewn i'r llecyn chwarae, ystyrir na fydd y bwriad o leoli'r llecyn chwarae o fewn y rhan yma o'r safle yn mynd i darddu'n sylweddol ar fwynderau preswyl na chyffredinol deiliaid cyfagos ar sail aflonyddwch sŵn a cholli preifatrwydd. Ystyrir, felly, bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF 2 o'r CDLL.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.14 Bydd y bwriad yn golygu newidiadau i'r mynediad bresennol oddi ar ffordd sirol ddi-ddosbarth Bron y De gan ddarparu hefyd mynediad a chroesfan i gerddwyr. Oddi fewn y stad, bydd llecynnau parcio yn cael eu darparu ar gyfer pob ty oddi ar y ffordd ac bydd ffordd y stad tyn cael ei hadeiladu i safonau mabwysiedig y Cyngor. Yn dilyn pryderon gwreiddiol ynglŷn â cywirdeb manylion y llain gweledd o'r fynedfa tua'r de-orllewin, mae'r Uned Drafnidiaeth yn fodlon gyda llain gweledd o 33m sydd wedi ei gadarnhau gan asiant yr ymgeisydd. Yn ddarostyngedig

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

ar gynnwys amodau a nodiadau safonol parthed manylion y fynedfa, lon stad a'r manau parcio ystyrir bod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi TRA 2 a TRA 4 o'r CDLL.

Materion bioamrywiaeth

- 5.15 Fel rhan o'r cais cyflwynwyd Arolwg Ecolegol ac Asesiad Effaith Coedyddiaeth gan ymgynghorwyr cymwysedig i safon dda. Fel rhan o'r broses ymgynghori statudol, derbyniwyd ymateb i gynnwys yr Arolwg gan yr Uned Bioamrywiaeth a chadarnheir bydd angen cydymffurfio gydag argymhellion yr Arolwg ar sail ymgymryd â mesurau lliniaru a gwelliannau bioamrywiaeth a gellir sicrhau hyn drwy gynnwys amod priodol o fewn unrhyw ganiatâd cynllunio. Mae'r Uned Coed yn cadarnhau bydd angen cynnwys amod mewn unrhyw ganiatâd cynllunio sy'n cyfeirio at yr angen i gydymffurfio gydag argymhellion rheoli sydd wedi eu nodi o fewn yr Asesiad ei hun er mwyn diogelu'r coed sydd i'w cadw o fewn y safle ac ar gyfer plannu coed ychwanegol fel rhan o'r datblygiad. I'r perwyl hyn, felly, credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi AMG 5 o'r CDLL.

Materion cynaliadwyedd

- 5.16 Mae nifer o bolisiau o fewn y CDLL yn hyrwyddo cynaliadwyedd mewn datblygiadau newydd o fewn Gwynedd. Mae Polisi PS 5 yn cyfeirio at yr angen i ail-ddefnyddio tir ac adeiladau a ddefnyddiwyd o'r blaen lle bynnag bo hynny'n bosibl. Dywed Polisi PCYFF 5 bydd angen dangos cyfraniad o dechnoleg ynni adnewyddadwy neu garbon isel i fodloni gofynion cynnig am drydan a gwres ac mae Polisi PCYFF 6 yn datgan dylai cynigion gynnwys mesurau cadwraeth dwr lle bo hynny'n ymarferol.
- 5.17 I gefnogi'r cais o dan y pennawd cynaliadwyedd, cyflwynwyd y dogfennau canlynol: - Datganiad Cadwraeth Dwr a Datganiad Dylunio a Mynediad ynghyd a chadarnhad bydd yr anheddau arfaethedig yn cael eu dylunio i leihau'r ynni byddent y neu ddefnyddio trwy insiwleiddio'n helaeth a defnyddio technoleg a ffitiadau ynni hynod effeithlon e.e. paneli solar ar y toeau. Mae'r Datganiad Cadwraeth Dwr yn datgan bydd y bwriad yn cynnwys mesurau cynaeafu dŵr a rheoli dŵr wyneb sy'n cael ei rhyddhau o'r safle. I'r perwyl hyn, felly, credir bod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion Polisi PS 5, PCYFF 5 a PCYFF 6 o'r CDLL.

Materion Addysgol

- 5.18 Y polisi perthnasol o fewn cyd-destun cyfraniadau addysgol ar gyfer datblygiadau preswyl yw Polisi ISA1 o'r CDLL. Mae'r CCA a fabwysiadwyd i gefnogi'r Cynllun Datblygu blaenorol yn parhau i fod yn ystyriaeth berthnasol wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio hyd nes eu bod yn cael eu disodli gan rai newydd. Yn hyn o beth, mae'n berthnasol i ystyried cynnwys y CCA: Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol ynghyd a CCA: Ymrwymadau Cynllunio wrth drafod y cais hwn. Mae Swyddog Gwybodaeth yr Adran Addysg, yn dilyn y broses ymgynghori statudol, wedi cadarnhau bod digon o gapasiti yn yr ysgolion lleol ar gyfer y niferoedd o blant rhagwelir bydd yn deillio o'r datblygiad yma. Mae'r ysgolion lleol yn cynnwys Ysgol Gynradd Ein Harglwyddes, Ysgol Gynradd Y Garnedd, Ysgol Uwchradd Tryfan ac Ysgol Uwchradd Friars. Ystyrir, felly, i'r bwriad gydymffurfio a gofynion Polisi PS 2 o'r CDLL.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Materion llecynnau agored

- 5.19 Yn ôl Polisi ISA5 o'r CDLL, disgwylir i gynigion ar gyfer 10 tŷ neu fwy mewn ardaloedd ble na all llecynnau agored presennol fodloni anghenion y datblygiad tai arfaethedig gynnig darpariaeth addas o fannau agored yn unol â safonau meincod *Fields in Trust*. Mae'r wybodaeth gyfredol a dderbyniwyd gan Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd parthed y cais arbennig hwn yn cadarnhau bod darpariaeth o 70m2 sy'n cael ei ddarparu fel rhan o'r datblygiad hwn yn fwy na chyfarth yr angen ar gyfer llecynnau a chyfarpar offer i blant o fewn yr ardal heb yr angen am gyfraniad ariannol Ar sail y cyngor yma, felly, credir i'r bwriad gydymffurfio a gofynion Polisi ISA 5 o'r CDLL.

Materion ieithyddol

- 5.20 Cyflwynwyd Datganiad Cymunedol ac Ieithyddol gyda'r cais yn unol â gofynion maen prawf 2 o Bolisi PS 1 o'r CDLL ac mewn ymateb i'r broses ymgynghori statudol daw'r Uned Iaith i'r canlyniad bod: - (i) cytuno bod yr effaith gymedrol a nodir yn y Datganiad yn asesiad teg o'r effaith posib; (ii) mae'n amlwg na ellir sicrhau y bydd y trigolion i gyd yn siaradwyr Cymraeg, ond gan eu bod yn debygol o fod yn drigolion y sir yn barod, nid yw'n debygol o arwain at newid mawr o fewn cyfansoddiad ieithyddol y sir a (iii) mae'r Datganiad yn cyfeirio at nifer o gamau lliniaru posib gan gynnwys:-

- Marchnata lleol drwy gynllun Tai Teg.
- Rhannu pecynnau gwybodaeth i drigolion.
- Defnydd o enwau Cymraeg o fewn y datblygiad.
- Darparu 100% unedau fforddiadwy.

- 5.21 Gan nodi'r asesiad uchod, felly, a chan cynnwys amod cynllunio perthnasol pe caniateir y cais hwn, gellir sicrhau bod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi PS 1 o'r CDLL.

6. Casgliadau:

- 6.1 Gan ystyried yr asesiad uchod credir byddai'r bwriad, fel y'i cyflwynwyd, yn gwella ar ymddangosiad gweledol y safle segur fel y saif yn bresennol a chredir byddai'r ffaith fod 100% o'r anheddau preswyl arfaethedig yn rhai fforddiadwy yn ymateb i'r anghenion sydd eisoes wedi'u hadnabod ac ystyrir ei fod yn cyfrannu'n helaeth at anghenion tai fforddiadwy canolradd y ddinas. Gan asesu'r bwriad cyfredol yn ei gyfanrwydd, ni adnabuwyd unrhyw effaith sylweddol niweidiol sydd yn groes i bolisiâu cynllunio lleol a chyngor cenedlaethol perthnasol. I'r perwyl hyn, felly, credir i'r bwriad fod yn dderbyniol yn ddarostyngedig ar gynnwys yr amodau isod.

7. Argymhelliaid:

- 7.1 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. Cydymffurfio a'r cynllun tirweddu ynghyd a gwaith cynnal a chadw i'r dyfodol.
4. Amod Dwr Cymru sy'n ymwneud a chyflwyno cynllun dwr aflan ar gyfer y datblygiad.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

5. Sicrhau cynllun/trefniadau ar gyfer darparu'r anheddau fforddiadwy e.e. meini prawf meddiannaeth, amserlen a threfniadau i sicrhau bydd yr unedau yn fforddiadwy yn bresennol ac am byth.
6. Cydymffurfiaeth gydag argymhellion y dogfennau Arolwg Ecologol ac Asesiad Effaith Coedyddiaeth.
7. Cytuno manylion enw Cymraeg ar gyfer y datblygiad ac ar gyfer yr anheddau oddifewn y datblygiad cyn i'r anheddau preswyl cael eu meddiannu at unrhyw ddiben ynghyd ac arwyddion sy'n hysbysu ac yn hyrwyddo'r datblygiad.
8. Cyfyngu ar oriau gweithio i 08:00-18:00 Llun i Wener; 08:00-13:00 Sadwrn a dim o gwbl ar y Sul a Gŵyl y Banc.
9. Cyflwyno Datganiad Dull Adeiladu i'r ACLL i gynnwys mesurau lleihau sŵn, llwch a dirgryniad, parcio cerbydau gweithredwyr y datblygiad, llwytho/dadlwytho nwyddau, storio cyfarpar offer ar y safle, ffensys diogelwch, cyfleusterau golchi olwynion a chynllun ail-gylchu/gwaredu sbwriel.
10. Amodau perthnasol gan yr Uned Drafnidiaeth gan gynnwys sicrhau gweledd o 33m i'r de-orllewin o'r brif fynedfa.
11. Cytuno gyda gorffeniadau allanol yr anheddau.
12. Llechi naturiol i'r toeau.

Nodyn: Angen cyflwyno cais system ddraenio cynaliadwy i'w gytuno gyda'r Cyngor.

Tud. 106



Site Plan Option01_LMAHouseTypes
Scale: 1: 200



0m 4m 8m 12m 16m A1
VISUAL SCALE 1:200 @ A1
This drawing must be printed in colour to be read correctly
Notes
Figure dimensions are to be used in all cases.
Dimensions should not be scaled from drawing.
All drawing dimensions should be checked on site before commencement of the work.
Any discrepancies in dimensions should be reported with the Architect prior to commencement of the work.
No deviation from this drawing shall be permitted without the prior written consent of the Architect.
The drawing is to be read in conjunction with all the relevant Mechanical and Electrical drawings.
The drawing is to be read in conjunction with the relevant Structural Engineer's drawings, structural calculations and recommendations.
This drawing is to be read in conjunction with the relevant Fire Safety Strategy drawings.
The drawing must be read in conjunction with LMA drawing '200 Strategy - Development Risk Assessment' which indicates all current and some anticipated risks that have been identified by Lovelock Mitchell Architects in accordance with the CDM Regulations 2015.
This drawing is copyright and to be referred to the architect on completion of the contract.

Legend_Tree_Category
Category A
Category B
Category C
Category U
Real Protection

Legend_Drawing_Notes
SPACE SEPARATION
Based on General Planning Guidance - to be confirmed by Local Planning Authority.
In cases where the windows of two facing habitable rooms (that is, those that are not store-rooms) where direct overlooking is possible a guideline of 22 metres should be applied.
In cases where a window in a habitable room facing the tank wall for open recreation or an adjacent house which is higher than the top of the window a guideline of 12 metres from the wall should be applied.
On sloping ground, for every 1 metre difference in height, the above guidelines are increased by 2 metres.
Habitable Rooms
Habitable rooms are classed as living rooms, bedrooms, studies and dining/tearooms. Halls, entrance, cloakrooms, kitchens and utility rooms are not counted as habitable rooms for this purpose.

PARKING STANDARDS
Based on General Planning Guidance - to be confirmed by Local Planning and Highways Authority.
Circulation lanes should be min 3.0m (one way) and min 5.0m (two way).
Parking space should be a minimum of:
Standard space 2.4 x 4.8m
Disabled space 3.6 x 4.8m
Maximum vehicle parking - residential
C3 Dwellings 1 bedroom house 1.5 car spaces per unit
2 bedroom house 2 car spaces per unit
3 bedroom house 2.5 car spaces per unit
>3 bedroom house 3 car spaces per unit
Flats 1 car space per unit + 1 car space per 2 units for visitors
Parking on the (Option02) development (minimum)
4 No. 2 bedroom house 8 spaces
8 No. 3 bedroom house 16 spaces
TOTAL 24 SPACES

Rev	Description	Drawn	Checked	Date
16	Final 3 and 4 moved rectangles and circles	DM	NM	20/08/22
15	Final 3 and 4 moved rectangles and circles	DM	NM	20/08/22
14	Final 3 and 4 moved rectangles and circles	DM	NM	20/08/22
13	Final 3 and 4 moved rectangles and circles	DM	NM	20/08/22
12	Final 3 and 4 moved rectangles and circles	DM	NM	20/08/22
11	Final 3 and 4 moved rectangles and circles	DM	NM	20/08/22
10	Final 3 and 4 moved rectangles and circles	DM	NM	20/08/22
9	Final 3 and 4 moved rectangles and circles	DM	NM	20/08/22
8	Final 3 and 4 moved rectangles and circles	DM	NM	20/08/22
7	Final 3 and 4 moved rectangles and circles	DM	NM	20/08/22
6	Final 3 and 4 moved rectangles and circles	DM	NM	20/08/22
5	Final 3 and 4 moved rectangles and circles	DM	NM	20/08/22
4	Final 3 and 4 moved rectangles and circles	DM	NM	20/08/22
3	Final 3 and 4 moved rectangles and circles	DM	NM	20/08/22
2	Final 3 and 4 moved rectangles and circles	DM	NM	20/08/22
1	Final 3 and 4 moved rectangles and circles	DM	NM	20/08/22

Lovelock Mitchell Architects
3 Stryker Street, Chester, Ch1 0LS
Tel: +44 (0) 1244 604321
e-mail: admin@lovelockmitchell.com
www.lovelockmitchell.com

Project: Gwynedd Council Former Ysgol Coed Mawr Bangor

Title: Site Plan

LMA Project	Drawing number	Rev.
1817	GCM_LMA_00_XX_DR_A_9003	P9



Tud. 107



YSGOL COED MAWR

Ysgol Coed Mawr, Coedmawr, Bangor LL57 4SG

Stwdio Owens Limited
 21 Hill Street
 Aberfordwest
 Pembrokeshire
 SA61 1DD
 hello@stowens.co.uk
 +44 (0)1552 544000 (North Wales)
 +44 (0)1437 224000 (Pembrokeshire)

- REFERENCES**
1. Planning Inspectorate Planning Portal - https://www.planningportal.co.uk/
 2. Planning Inspectorate Planning Portal - https://www.planningportal.co.uk/
 3. Planning Inspectorate Planning Portal - https://www.planningportal.co.uk/
 4. Planning Inspectorate Planning Portal - https://www.planningportal.co.uk/
 5. Planning Inspectorate Planning Portal - https://www.planningportal.co.uk/
 6. Planning Inspectorate Planning Portal - https://www.planningportal.co.uk/
 7. Planning Inspectorate Planning Portal - https://www.planningportal.co.uk/
 8. Planning Inspectorate Planning Portal - https://www.planningportal.co.uk/
 9. Planning Inspectorate Planning Portal - https://www.planningportal.co.uk/
 10. Planning Inspectorate Planning Portal - https://www.planningportal.co.uk/
 11. Planning Inspectorate Planning Portal - https://www.planningportal.co.uk/
 12. Planning Inspectorate Planning Portal - https://www.planningportal.co.uk/
 13. Planning Inspectorate Planning Portal - https://www.planningportal.co.uk/
 14. Planning Inspectorate Planning Portal - https://www.planningportal.co.uk/
 15. Planning Inspectorate Planning Portal - https://www.planningportal.co.uk/

1:200
 1" = 200'



REV.	NO.	DATE	DESCRIPTION	BY

Stwdio Owens Landscape Architecture

PLANNING

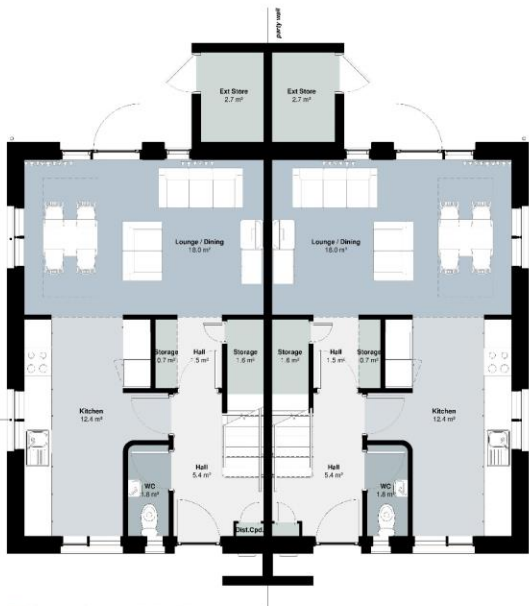
BOUNDARY DESIGN

664-STO-00-00-DR-L-0003 P00

1:2000A1 GLO GLO 200522

Notes
 Figure dimensions are to be used in all cases.
 Dimensions should not be copied from drawing.
 All existing dimensions should be shown on site before commencement of the work.
 Any discrepancies in dimensions should be clarified with the Architect prior to commencement of the work.
 This drawing is to be read in conjunction with all the relevant Mechanical and Electrical drawings.
 This drawing is to be read in conjunction with the relevant Fire Safety Engineers drawing, structural calculations and recommendations.
 This drawing is to be read in conjunction with the relevant Fire Safety Strategy drawings.

This drawing must be read in conjunction with LMA drawing 7000 Strategy Design/Pre-Access/Assessment which indicates all current and active emergency risks that have been identified by Lovelock Mitchell Architects in accordance with the CDM Regulations 2015.
 This drawing is copyright and to be returned to the architect on completion of the contract.

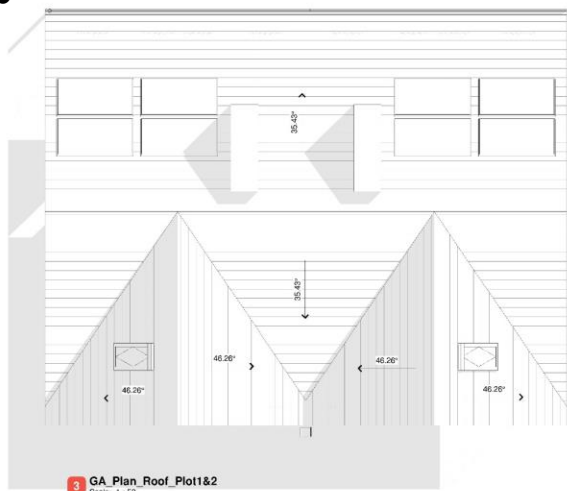


1 GA Plan_Ground_00_Plot1&2
 Scale: 1:50

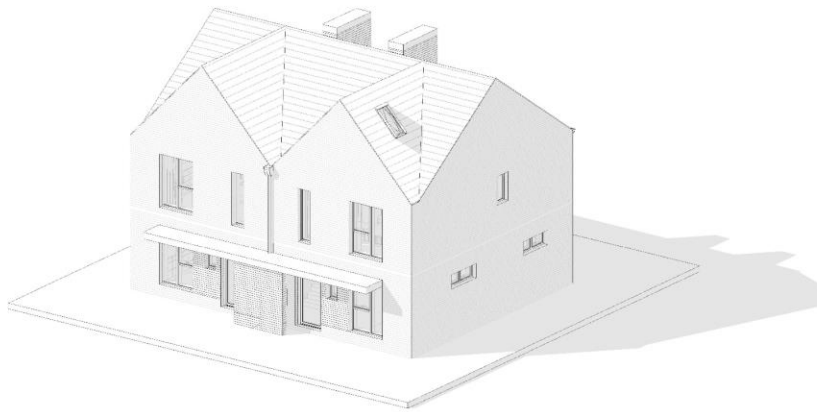


2 GA Plan_First_01_Plot1&2
 Scale: 1:50

Tud. 108



3 GA Plan_Roof_Plot1&2
 Scale: 1:50



5 Axonometric_Plot1&2

Rev	Revised description	Drawn	Checkd	Date
01	Issued for tender	DM	NM	06/02/22



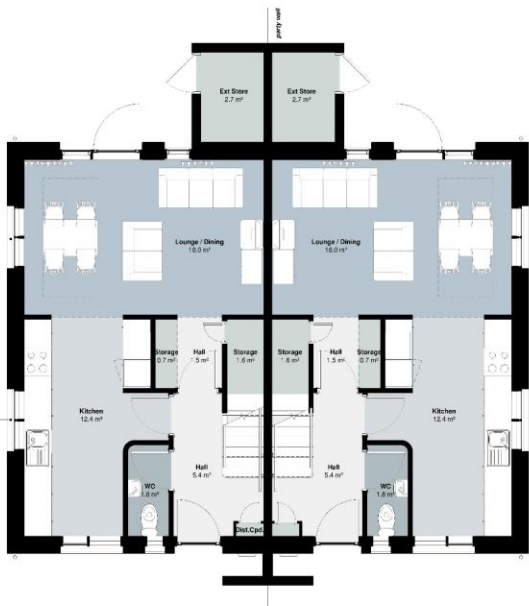
Project
 Gwynedd Council
 Former Ysgol Coed Mawr Bangor

File
 GA_Plans_4P2B_Dwelling_Plot1&2

LMA Project	Drawing Number	Rev.
1817 GC/LMA/01 XX	DR A 7000	P1

0m 1m 2m 3m 4m A1
 VISUAL SCALE 1:50 @ A1
 This drawing must be printed in colour to be read correctly.

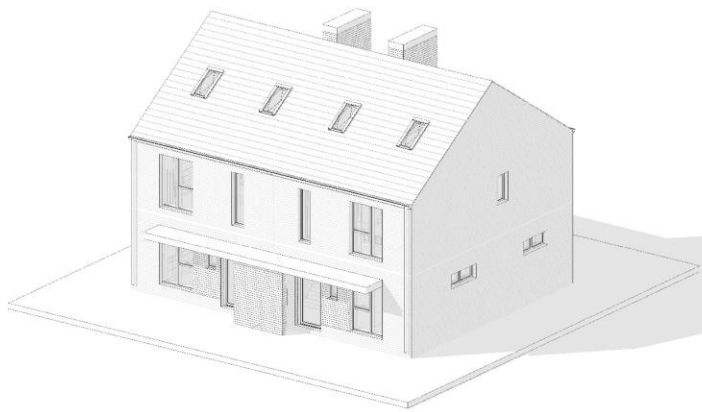
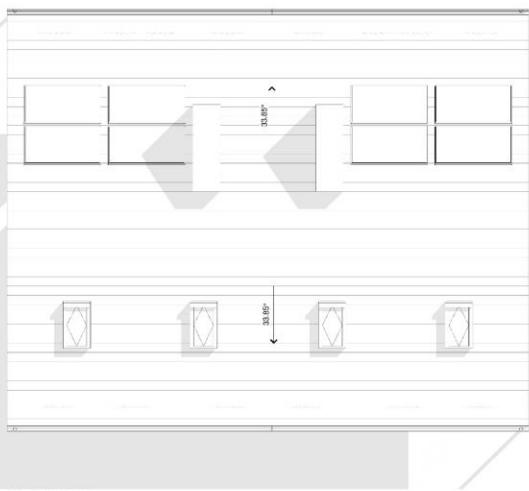
Notes
 Figure dimensions are to be used in all cases
 Dimensions should not be copied from drawing
 All existing dimensions should be shown on site before commencement of the work
 Any discrepancies in dimensions should be clarified with the Architect prior to commencement of the work
 This drawing is to be read in conjunction with all the relevant Mechanical and Electrical drawings
 This drawing is to be read in conjunction with the relevant Fire Safety Strategy drawings
 This drawing must be read in conjunction with LMA drawings
 7000 Strategy Design/Task/Assessment which indicates all current and active design/eng tasks that have been identified by Lovelock Mitchell Architects in accordance with the CDM Regulations 2015.
 This drawing is copyright and to be returned to the architect on completion of the contract.



1 GA Plan_Ground_00_Plot7&8
 Scale: 1 : 50

2 GA Plan_First_01_Plot7&8
 Scale: 1 : 50

Tud. 109



4 GA Plan_Roof_Plot7&8
 Scale: 1 : 50

3 Axonometric_Plot7&8

Rev	Revised description	Drawn	Checkd	Date
01	Issued for	DM	NM	05/02/22

LMA
 Lovelock Mitchell Architects
 3 Sully Road, Chester, CH1 2LS
 Tel +44 (0) 1244 404321
 e-mail: admin@lovelockmitchell.com
 web: www.lovelockmitchell.com

Project
 Gwynedd Council
 Former Ysgol Coed Mawr Bangor

File
 GA_Plans_4P2B_Dwelling_Plot7&8

LMA Project	Drawing number	Rev.
1817 GCMLMA	01 XX DR A 7001	P1

Notes

Figured dimensions are to be used in all cases.
 Dimensions should not be scaled from drawings.
 All existing dimensions should be checked on site before commencement of the work.
 Any discrepancies in dimensions should be clarified with the Architect prior to commencement of the work.
 No deviation from this drawing will be permitted without the prior written consent of the Architect.
 This drawing is to be read in conjunction with all the relevant Mechanical and Electrical drawings.
 This drawing is to be read in conjunction with the relevant Fire Safety Strategy drawings.

This drawing must be read in conjunction with LMA drawing 7000 Strategy Design/Task/Assessment which indicates all current and active design risks that have been identified by Lovelock Mitchell Architects in accordance with the CDM Regulations 2015.

This drawing is copyright and to be returned to the architect on completion of the contract.

Schedule Proposed Materials, Accessories

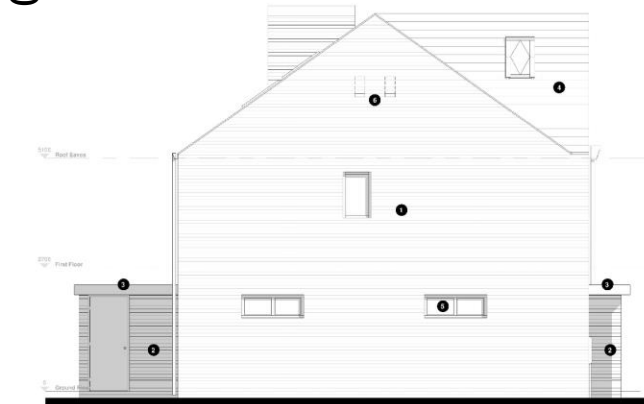
Number	Material
1	Material: Facing Brickwork Colour: Buff TBC
2	Material: Facing Brickwork Colour: Black Grey TBC
3	Material: FPC Aluminium Finishes Colour: Grey TBC
4	Material: The Floor Deck TBC
5	Material: FPC Aluminium Frames Colour: Grey TBC
6	[Bat Tube Ref BT10, or similar approved]



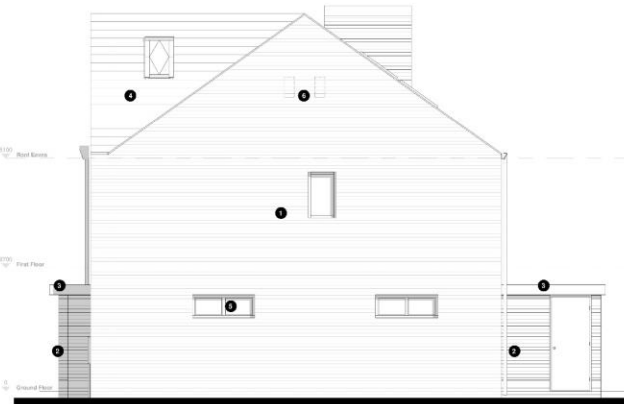
1 GA_Elevation_Front_Plot1&2
Scale: 1 : 50



2 GA_Elevation_Rear_Plot1&2
Scale: 1 : 50



3 GA_Elevation-1_Side_Plot1&2
Scale: 1 : 50



4 GA_Elevation-2_Side_Plot1&2
Scale: 1 : 50

Rev	Revised description	Drawn	Checked	Date
01	Revisions added to guide contractors	CM	NM	06/06/22
02	Revisions added	CM	NM	06/06/22

Lovelock Mitchell Architects
 3 Sinfy Road, Chester, Ch1 2LS
 Tel: +44 (0) 1284 404321
 e-mail: admin@lovelockmitchell.com
 web: www.lovelockmitchell.com

Project
 Gwynedd Council
 Former Ysgol Coed Mawr Bangor

File
 GA_Elevations_4P2B_Dwelling_Plot1&2

LMA Project	Drawing Number	Rev.
1817 GCMLMA	01 XX DR A 7010	P2

Tud. 110

0m 1m 2m 3m 4m A1

VISUAL SCALE 1:50 @ A1

This drawing must be printed in colour to be read correctly.

Notes

Figured dimensions are to be used in all cases.
 Dimensions should not be scaled from drawings.
 All existing dimensions should be checked on site before commencement of the work.
 Any discrepancies in dimensions should be clarified with the Architect prior to commencement of the work.
 Any deviation from this drawing will be permitted without the prior written consent of the Architect.
 This drawing is to be read in conjunction with all the relevant Mechanical and Electrical drawings.
 This drawing is to be read in conjunction with the relevant Structural Engineers drawing, structural calculations and recommendations.
 This drawing is to be read in conjunction with the relevant Fire Safety Strategy drawings.

This drawing must be read in conjunction with LMA drawing 7000 Strategy Design/PrakAssessments which indicates all current and active emergency risks that have been identified by Lovelock Mitchell Architects in accordance with the CDM Regulations 2015.

This drawing is copyright and to be returned to the architect on completion of the contract.

Schedule, Proposed Materials, Accessories

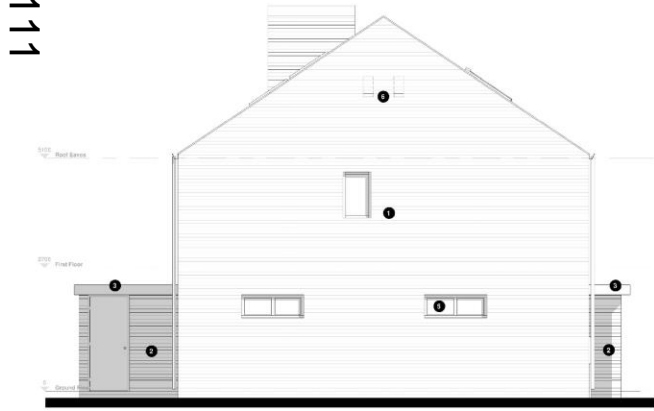
Number	Material
1	Material: Facing Brickwork Colour: Buff TBC
2	Material: Facing Brickwork Colour: Black Grey TBC
3	Material: PVC-Auxiliary Fixings Colour: Grey TBC
4	Material: Tie Rods Colour: Grey TBC
5	Material: PVC-Auxiliary Frames Colour: Grey TBC
6	[Bat Tube Ref B110, or similar approved]



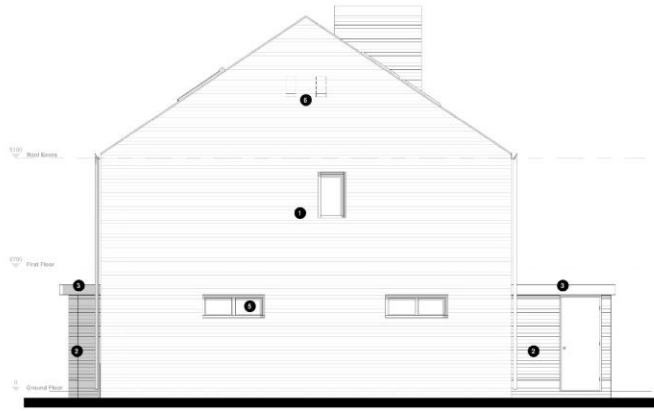
1 GA Elevation Front Plot 7&8
 Scale: 1:50



2 GA Elevation Rear Plot 7&8
 Scale: 1:50



3 GA Elevation-1 Side Plot 7&8
 Scale: 1:50



4 GA Elevation-2 Side Plot 7&8
 Scale: 1:50

Tud. 111

PO: Revisions added to guide revisions	CM	NAI	06.03.20
PI: Planning Issue	CM	NAI	06.03.20
Rev: (Number description)	Drawn	Checked	Date

LMA
 Lovelock Mitchell Architects
 3 Sanyal Street, Chester, Ch1 2LS
 Tel: +44 (0) 1284 404321
 e-mail: admin@lovelockmitchell.com
 web: www.lovelockmitchell.com

Project
 Gwynedd Council
 Former Ysgol Coed Mawr Bangor

File
 GA_Elevations_4P2B_Dwelling_Plot7&8

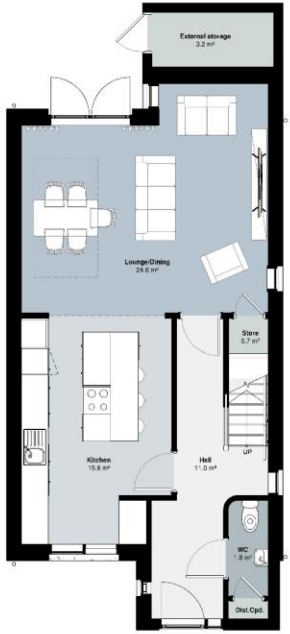
LMA Project	Drawing Number	Rev.
1817 GCMLMA	01 XX DR A 7011	P2

Notes

Figured dimensions are to be used in all cases.
 Dimensions should not be scaled from drawing.
 All existing dimensions should be shown on site before commencement of the work.
 Any discrepancies in dimensions should be clarified with the Architect prior to commencement of the work.
 This drawing is to be read in conjunction with the prior written consent of the Architect.
 This drawing is to be read in conjunction with all the relevant Mechanical and Electrical drawings.
 This drawing is to be read in conjunction with the relevant Fire Safety Strategy drawings.

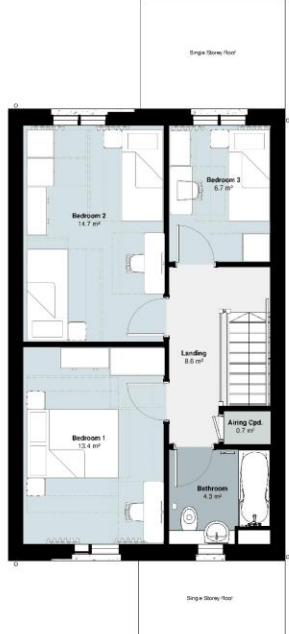
This drawing must be read in conjunction with LMA drawings.
 7000 Strategy Design/PreAssessments which indicates all current and active design risks that have been identified by Lovelock Mitchell Architects in accordance with the CDM Regulations 2015.

This drawing is copyright and to be returned to the architect on completion of the contract.



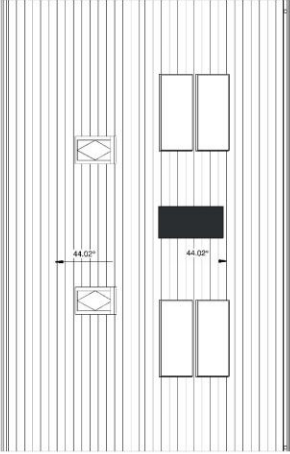
1 GA_Plan_Ground_00_Plot9&10
 Scale: 1 : 50

Note: Plot 10 is mirrored

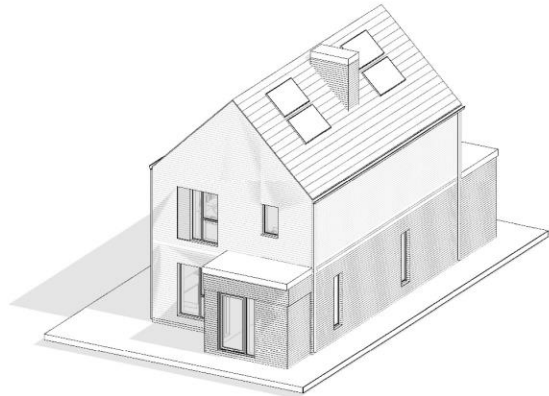


2 GA_Plan_First_01_Plot9&10
 Scale: 1 : 50

Note: Plot 10 is mirrored



3 GA_Plan_Roof_Plot9&10
 Scale: 1 : 50



4 Axonometric_Plot9&10

Tud. 112

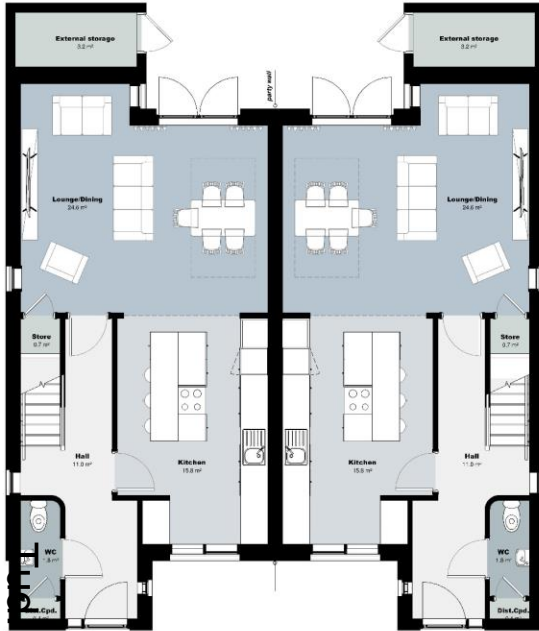
Rev	Revised description	Drawn	Checked	Date
01	Issued for	DM	NM	05/02/22



Project
Gwynedd Council
 Former Ysgol Coed Mawr Bangor

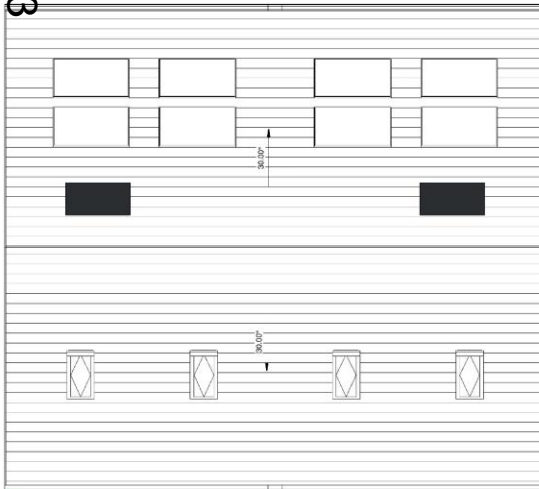
File
 GA_Plans_5P3B_Dwelling_Plot9&10

LMA Project	Drawing number	Rev.
1817	GCMLMA 02 XX DR A 7000	P1



1 GA_Plan_Ground_00_Plot3&4

Scale: 1 : 50



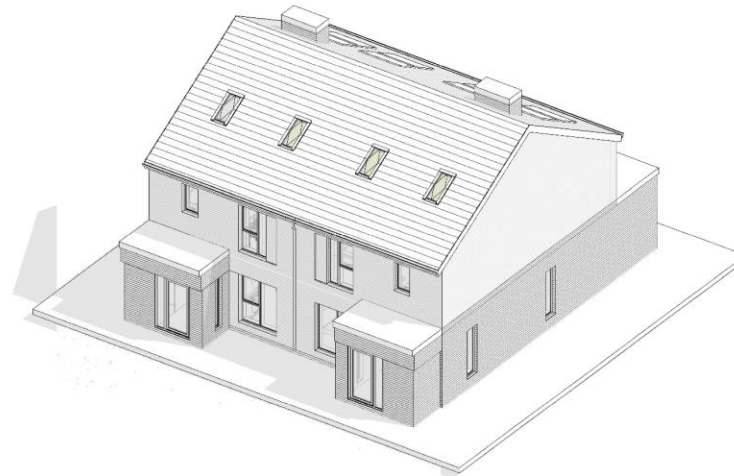
3 GA_Plan_Roof_Plot3&4

Scale: 1 : 50



2 GA_Plan_First_01_Plot3&4

Scale: 1 : 50



4 Axonometric_Plot3&4

0m 1.5m 3m 4.5m 6m A1

VISUAL SCALE 1:75 @ A1

This drawing must be printed in colour to be read correctly.

Notes

Figured dimensions are to be used in all cases.
 Dimensions should not be copied from drawings.
 All existing dimensions should be checked on site before commencement of the work.
 Any discrepancies in dimensions should be clarified with the Architect prior to commencement of the work.
 The decision from this drawing will be governed without the prior written consent of the Architect.
 This drawing is to be read in conjunction with all the relevant Mechanical and Electrical drawings.
 This drawing is to be read in conjunction with the relevant Fire Safety Strategy drawings.

This drawing must be read in conjunction with IBS drawings.
 7000 Strategy Design/PrakAssement which indicates all current and active engineering risks that have been identified by Lovelock Mitchell Architects in accordance with the CDM Regulations 2015.
 This drawing is copyright and to be returned to the architect on completion of the contract.



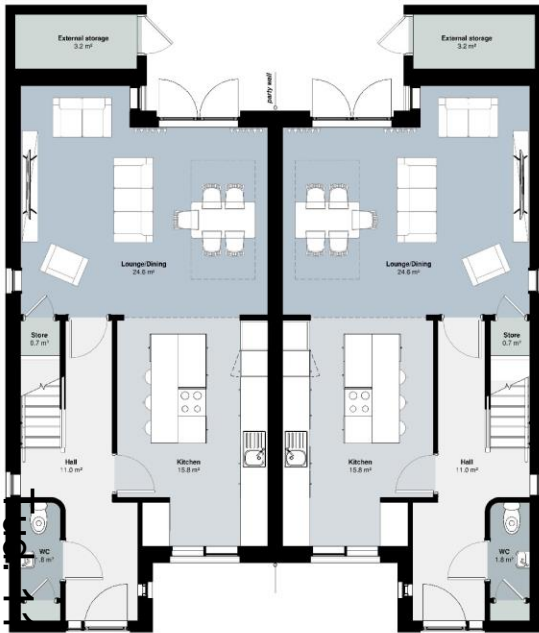
Rev	Revised description	Drawn	Check	Date
01	Issued for tender	MM	MM	06/02/22



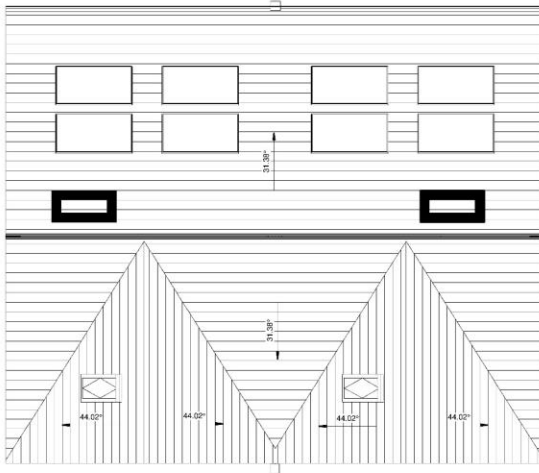
Project
 Gwynedd Council
 Former Ysgol Coed Mawr Bangor

File
 GA_Plans_5P3B_Dwelling_Plot3&4

IBA Project	Drawing Number	Rev.
1817	GCMLMA 02 XX DR A 7001	P1



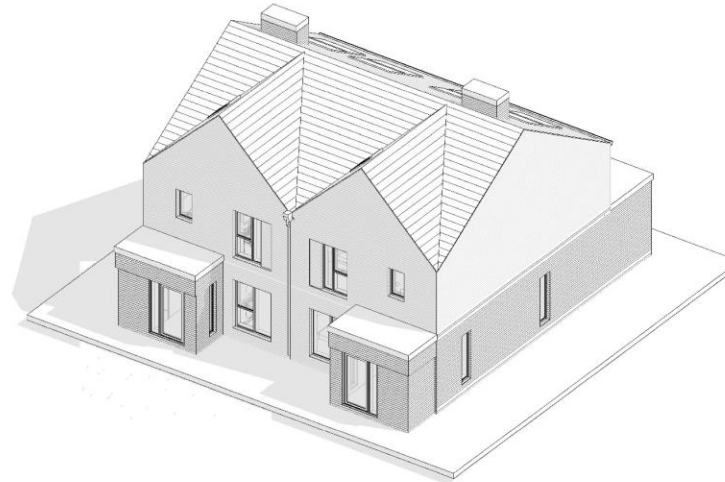
1 GA Plan_Ground_00_Plot5&6
Scale: 1 : 50



3 GA Plan_Roof_Plot5&6
Scale: 1 : 50



2 GA Plan_First_01_Plot5&6
Scale: 1 : 50



4 Axonometric_Plot5&6

0m 1m 2m 3m 4m A1

VISUAL SCALE 1:50 @ A1

This drawing must be printed in colour to be read correctly.

Notes

Figured dimensions are to be used in all cases.
Dimensions should not be scaled from drawings.
All existing structures in connection should be detailed with the Architect prior to commencement of the work.
Any discrepancies in connection should be pointed out with the prior written consent of the Architect.
This drawing is to be read in conjunction with all the relevant Mechanical and Electrical drawings.
This drawing is to be read in conjunction with the relevant Fire Safety Strategy drawings.

This drawing must be read in conjunction with ILM drawings.
7000 Strategy Design/Pre/Post-construction which indicates all current and active design risks that have been identified by Lovelock Mitchell Architects in accordance with the CDM Regulations 2015.
This drawing is copyright and to be returned to the architect on completion of the contract.



Rev	Revised description	Drawn	Checked	Date
01	Issued for tender	DM	NM	05/02/22



Lovelock Mitchell Architects
3 Salford Street, Chester, CH1 3LS
Tel: +44 (0) 1284 404321
e-mail: admin@lovelockmitchell.com
web: www.lovelockmitchell.com

Project
Gwynedd Council
Former Ysgol Coed Mawr Bangor

ILM Project	Drawing Number	Rev
1817 GCMLMA	02 XX DR A 7002	P1

Notes
 Figured dimensions are to be used in all cases
 Dimensions should not be scaled from drawings
 All existing dimensions should be checked on site before commencement of the work
 Any discrepancies in dimensions should be clarified with the Architect prior to commencement of the work.
 No deviation from this drawing will be permitted without the prior written consent of the Architect.
 This drawing is to be read in conjunction with all the relevant Mechanical and Electrical drawings.
 This drawing is to be read in conjunction with the relevant Fire Safety Strategy drawings.
 This drawing must be read in conjunction with LMA drawings
 7000 Strategy Design/Plan/Accessories which indicates all current and active planning rules that have been identified by Lovelock Mitchell Architects in accordance with the CDM Regulations 2015.
 This drawing is copyright and to be returned to the architect on completion of the contract.

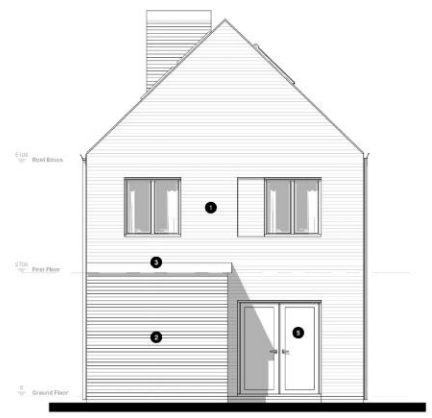


Schedule, Proposed Materials, Annotation Key

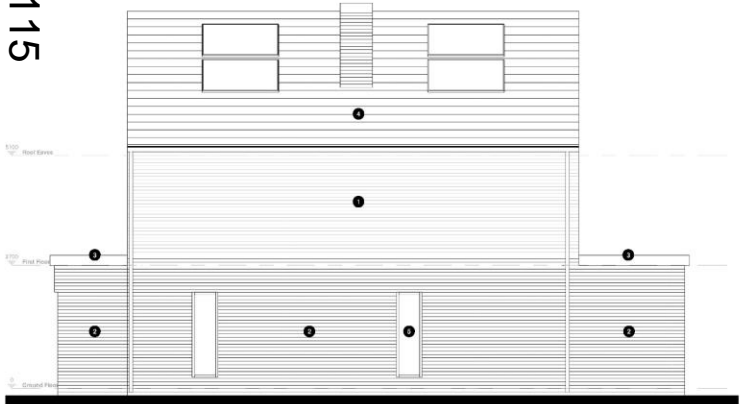
Number	Material
1	Material: Facing Brickwork Colour: Buff TBC
2	Material: Facing Brickwork Colour: Black Grey TBC
3	Material: PVC Aluminium Casings Colour: Grey
4	Material: Tile Roof Slate TBC
5	Material: PVC Aluminium Frames Colour: Grey TBC



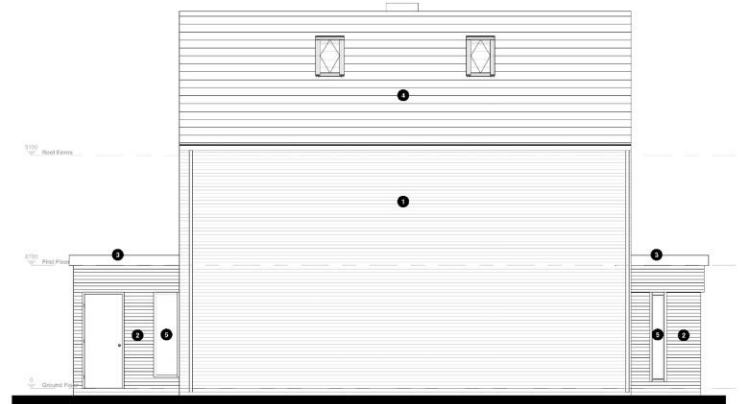
1 GA_Elevation_3B5P_House_Front_Plot9&10
 Scale: 1 : 50
 Note: Plot 10 is mirrored



2 GA_Elevation_3B5P_House_Rear_Plot9&10
 Scale: 1 : 50
 Note: Plot 10 is mirrored



3 GA_Elevation_3B5P_House_Side-1_Plot9&10
 Scale: 1 : 50



4 GA_Elevation_3B5P_House_Side-2_Plot9&10
 Scale: 1 : 50

Tud. 115

Rev	Revised description	DW	MM	05/02/22
1				



Project
 Gwynedd Council
 Former Ysgol Coed Mawr Bangor

File
 GA_Elevations_5P3B_Dwelling_Plot9&10

LMA Project	Drawing Number	Rev.
1817 GCMLMA	02 XX DR A 7010	P1

This drawing must be printed in colour to be read correctly.

Notes
 Figure dimensions are to be used in all cases.
 Dimensions should not be scaled from drawings.
 All existing dimensions in elevations should be identified with the Architect prior to commencement of the work.
 Any discrepancies in elevations will be pointed out without the prior written consent of the Architect.
 This drawing is to be read in conjunction with all the relevant Mechanical and Electrical Drawings.
 This drawing is to be read in conjunction with the relevant Fire Safety Strategy Drawings.

This drawing must be read in conjunction with LMA drawings 7000 Strategy, Design/Pre-Access/Assessment which indicates all current and active design risks that have been identified by Lovelock Mitchell Architects in accordance with the CDM Regulations 2015.

This drawing is copyright and to be returned to the architect on completion of the contract.

Schedule, Proposed Materials, Annotation Key	
Number	Material
1	Material: Facing Brickwork Colour: Buff TBC
2	Material: Facing Brickwork Colour: Black Grey TBC
3	Material: FPC Aluminium Cladding Colour: Grey
4	Material: Tile Roof Slab TBC
5	Material: FPC Aluminium Frame Colour: Grey TBC
6	Butt Box Not BT10, or similar approval



1 GA_Elevation_3B5P_House_Front_Plot3&4
 Scale: 1 : 50



2 GA_Elevation_3B5P_House_Rear_Plot3&4
 Scale: 1 : 50



3 GA_Elevation_3B5P_House_Side-1_Plot3&4
 Scale: 1 : 50



4 GA_Elevation_3B5P_House_Side-2_Plot3&4
 Scale: 1 : 50

PD	Revisions added to guide elevations	CM	NAI	06/06/22
PI	Revisions made	CM	NAI	06/06/22
Rev	Revised description	Drawn	Checked	Date



Project
 Gwynedd Council
 Former Ysgol Coed Mawr Bangor

File
 GA_Elevations_5P3B_Dwelling_Plot3&4

LMA Project	Drawing Number	Rev.
1817 GCMLMA	02 XX DR A 7011	P2

Tud. 116

Notes

Figured dimensions are to be used in all cases.
 Dimensions should not be scaled from drawings.
 All existing dimensions should be checked on site before commencement of the work.
 Any discrepancies in dimensions should be clarified with the Architect prior to commencement of the work.
 The decision from this drawing will be governed without the prior written consent of the Architect.
 This drawing is to be read in conjunction with all the relevant Mechanical and Electrical drawings.
 This drawing is to be read in conjunction with the relevant Fire Safety Strategy drawings.

This drawing must be read in conjunction with LMA drawing 7000 Strategy Design/Plan/Assessment which indicates all current and active emergency risks that have been identified by Lovelock Mitchell Architects in accordance with the CDM Regulations 2015.

This drawing is copyright and to be returned to the architect on completion of the contract.

Schedule, Proposed Materials, Annotations/Key

Number	Material
1	Material: Facing Brickwork Colour: Buff TBC
2	Material: Facing Brickwork Colour: Black Grey TBC
3	Material: PVC Aluminium Glazing Colour: Grey
4	Material: Tile Roof Slate TBC
5	Material: PVC Aluminium Frame Colour: Grey TBC
6	Butt Box Not BT10, or similar appearance



1 GA_Elevation_3B5P_House_Front_Plot5&6
 Scale: 1 : 50



2 GA_Elevation_3B5P_House_Rear_Plot5&6
 Scale: 1 : 50

Tud. 117



3 GA_Elevation_3B5P_House_Side-1_Plot5&6
 Scale: 1 : 50



4 GA_Elevation_3B5P_House_Side-2_Plot5&6
 Scale: 1 : 50

PD	Revisions added to guide revisions	CD	NAI	05/02/22
PI	Planning Issue	CD	NAI	05/02/22
Rev	Revised description	Drawn	Checked	Date



Project
 Gwynedd Council
 Former Ysgol Coed Mawr Bangor

File
 GA_Elevations_5P3B_Dwelling_Plot5&6

LMA Project	Drawing Number	Rev.
1817 GCMLMA	02 XX DR A 7012	P2



Tud. 119





Tud 120



Tud. 121

KEEP CLEAR

No Parking
Dim Parcels

T06-122





Tud. 123



Tud. 124



Tud. 125

Tod 126





Tud. 127

Eitem 5.5

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Rhif: 5

Cais Rhif: C22/0529/15/DT

Dyddiad 13/06/2022

Cofrestru:

Math y Cais: Deiliad Ty

Cymuned: Llanberis

Ward: Llanberis

Bwriad: Trosi to fflat yn deras to. Ffenestr gefn llawr cyntaf i'w thrawsnewid yn ddrws i ganiatáu mynediad a rhwystr o amgylch perimedr y to fflat a decin ar y llawr.

Lleoliad: Cil Melyn, 8 Stryd Warden, Llanberis, Caernarfon, Gwynedd, LL55 4HP

Crynodeb o'r Argymhelliad: GWRTHOD

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae cais hwn ar gyfer creu teras trwy osod decin ar do fflat sydd ar estyniad presennol ar gefn eiddo anheddol. Bwriedir gosod drws yn lle ffenestr llawr cyntaf er caniatáu mynediad at y cyfleuster. Mae'r to yn mesur 5.2m x 4.2m o arwynebedd llawr ac mae'n 3.8m uwch lefel y llawr.
- 1.2 Mae'r eiddo yn dŷ deulawr pen teras mewn ardal anheddol o Ganolfan Gwasanaeth Lleol Llanberis fel y'i diffinnir gan Gynllun Datblygu Lleol ar y cyd Gwynedd a Môn. Saif hefyd oddi fewn i Dirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Dinorwig.
- 1.3 Daw'r cais gerbron y Pwyllgor oherwydd y derbyniwyd sylwadau ar y cais oddi wrth Bennaeth Adran yr Amgylchedd.

2. Polisiâu Perthnasol:

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

PCYFF 2: meini prawf datblygu

PCYFF 3: dylunio a siapio lle

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

2.1 Polisiâu Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru

NCT 12 – Dylunio : Mehefin (2016)

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

Dim

4. Ymgynghoriadau

Cyngor Cymuned/Tref:

Dylid gwrthod y cais yma am y gallai'r datblygiad ymyrryd a phreifatrwydd cymdogion..

Ymgynghoriad Cyhoeddus:

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

- Fe fyddai'r teras yn gor-erych ffenestri cefn a mannau mwynderol eiddo preifat cyfagos
- Pryder ymgynghylch sŵn yn deillio o'r cyfleuster

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

5. Ystyriaethau Cynllunio Perthnasol:

Mwynderau preswyl

- 5.1 Mae Polisi PCYFF 2 y CDLI yn annog gwrthod cynhigion bydd yn cael effaith niweidiol sylweddol ar fwynderau eiddo lleol. Wrth ystyried lleoliad y teras arfaethedig, mewn safle dyrchafedig yng nghanol gerddi cefn dwy res o dai, fe fyddai yn anorfod y byddai yn effeithio ar breifatrwydd yr eiddo preswyl o amgylch. Fe fyddai'r teras gerllaw ffenestr gefn eiddo Rhif 9 Stryd Warden ac fe fyddai yn edrych dros fannau mwynderol preifat yng nghefn sawl tŷ arall o gwmpas. Fe gredir y byddai'r gor-edrych hyn yn sylweddol ac yn niweidiol i breifatrwydd y trigolion cyfagos.
- 5.2 Ni chredir ychwaith y byddai modd goresgyn y pryderon hyn drwy godi uchder y wal o amgylch a sicrhau ei fod o ddeunydd afloyw gan y byddai rheidrwydd codi sgrin afloyw uchel o amgylch y to cyfan er amddiffyn preifatrwydd y cymdogion. Wrth dderbyn fod peth gor-edrych o eiddo cymdogion yn deillio o'r ffenestri presennol yng nghefn yr eiddo, fe fyddai'r datblygiad hwn yn caniatáu gor-edrych llawer mwy eang a niweidiol na'r sefyllfa bresennol.
- 5.3 Yn ogystal â'r uchod, oherwydd ei safle dyrchafedig, fe fyddai creu teras yn y fan hon yn ffurfio elfen ddominyddol dros erddi'r eiddo cyfagos ac fe all ei ddefnydd cyson achosi sŵn ac aflonyddwch a fyddai'n niweidiol i fwynderau cymdogion wrth iddynt fwynhau eu gerddi eu hunain.
- 5.4 Wrth ystyried y materion uchod fe gredir y byddai'r datblygiad yn niweidiol i fwynderau preswyl trigolion eiddo cyfagos i'r safle ac felly nid yw'r cynnig yn dderbyniol dan bolisi PCYFF 2 y CDLI fel y mae'n ymwneud ag amddiffyn mwynderau preifat.

Lleoliad, Dyluniad ac Effaith Gweledol

- 5.5 Yn gyffredinol, mae polisiau PCYFF 2 a PCYFF 3 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn caniatáu cynigion ar gyfer estyniadau a newidiadau i dai presennol, cyn belled na fyddent yn cael effaith niweidiol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol neu ar yr ardal yn gyffredinol. Yn ogystal gofynnir bod estyniadau i adeiladau presennol yn:
- Ychwanegu at, a gwella, cymeriad ac ymddangosiad y safle
 - Parchu'r safle a'i gyffiniau o ran ei le yn y dirwedd leol.
 - Defnyddio deunyddiau priodol
- 5.6 Oherwydd ei safle mewn lleoliad anheddol presennol, ni ystyrir y byddai'r teras yn niweidiol i edrychiad y safle nac yn amharu ar fwynderau gweledol yr ardal yn gyffredinol. Ar y cyfan fe ystyrir bod y datblygiad fel y dyluniwyd yn dderbyniol dan Bolisiau PCYFF 2 a PCYFF 3 y CDLI fel y maent yn ymwneud â mwynderau gweledol.
- 5.7 Mae'r safle'n gorwedd o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol 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 y dirwedd hanesyddol. Fe gredir felly fod y bwriad yn dderbyniol dan ofynion Polisi AT 1 y CDLI.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

6. Casgliadau:

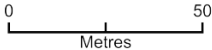
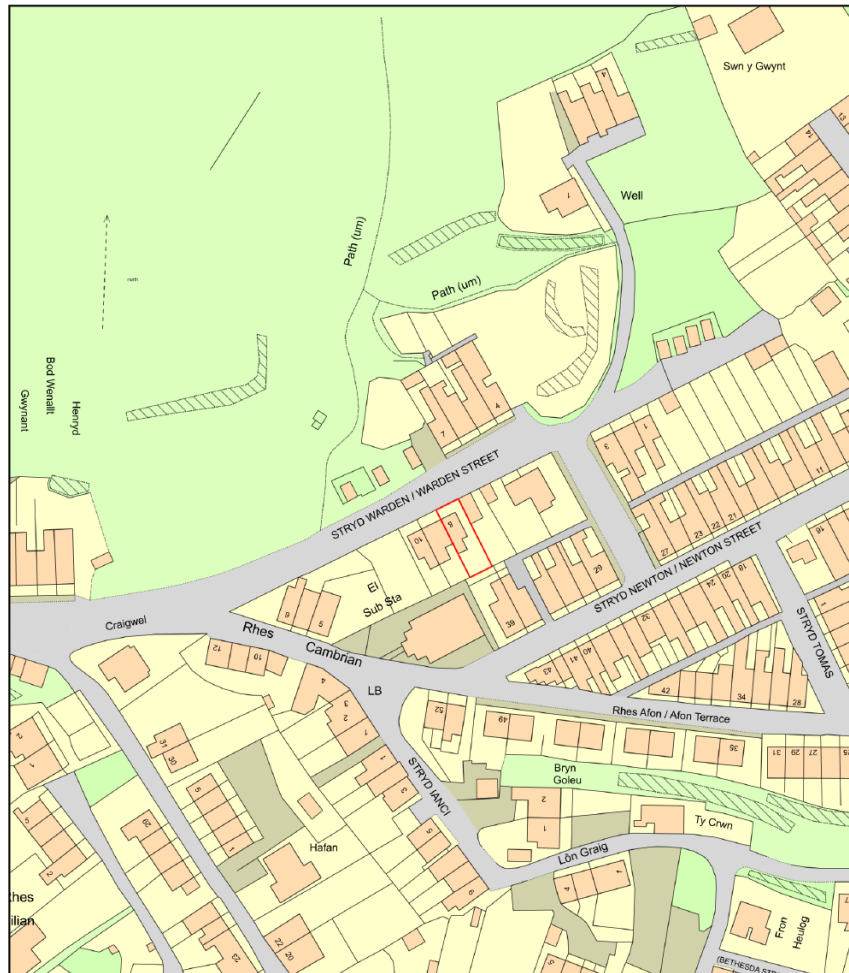
- 6.1 Ystyrir y byddai'r balconi'n niweidiol i fwynderau trigolion eiddo cyfagos oherwydd yr effaith ar breifatrwydd, ei effaith ddominyddol a'r perygl o sŵn ac aflonyddwch, mae'r cais felly'n groes i bolisi PCYFF 2 y CDLI.

7. Argymhelliad:

Gwrthod – rhesymau

1. Fe fyddai'r datblygiad arfaethedig yn achosi effeithiau gor-edrych sylweddol a fyddai'n niweidiol i fwynderau trigolion eiddo preifat cyfagos yn ogystal â chreu elfen ddominyddol a fyddai'n ffynhonnell posib sŵn ac aflonyddwch. Mae'r cais felly'n groes i bolisi PCYFF 2 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn fel y mae'n ymwneud ag amddiffyn mwynderau trigolion lleol.

Terrace - Location Plan



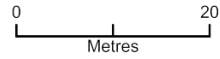
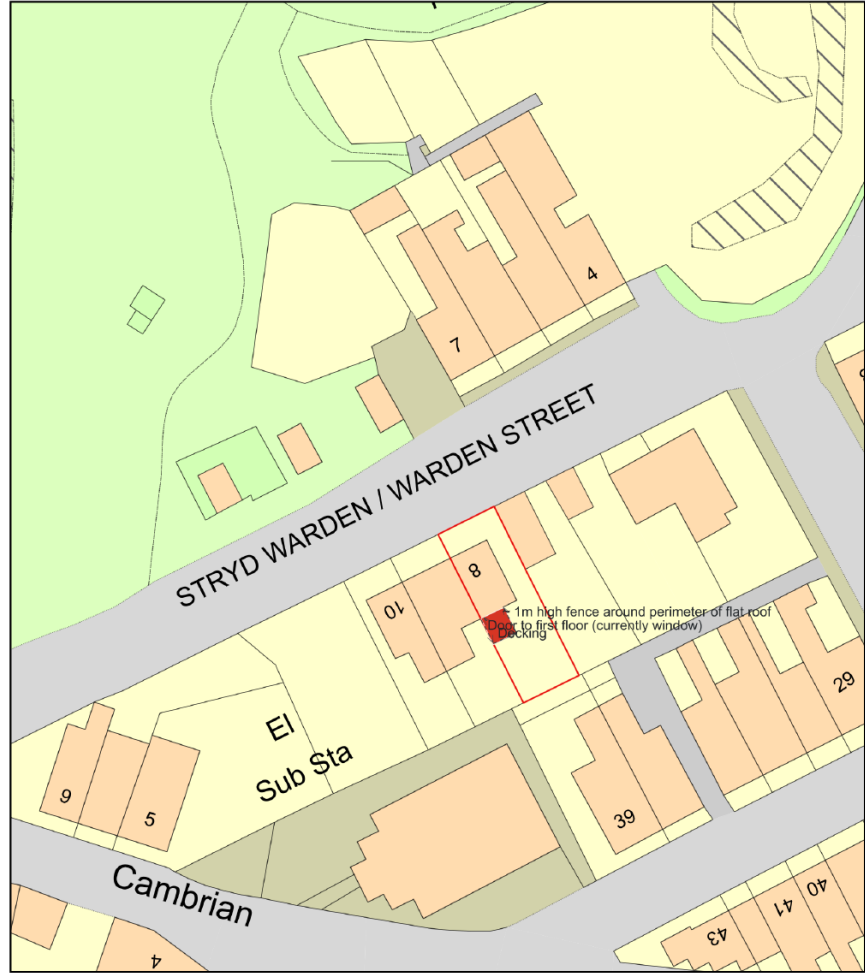
Plan Produced for: Elizabeth Twomlow

Date Produced: 03 Jun 2022

Plan Reference Number: TORQM22154225922698

Scale: 1:1250 @ A4

Tud. 132

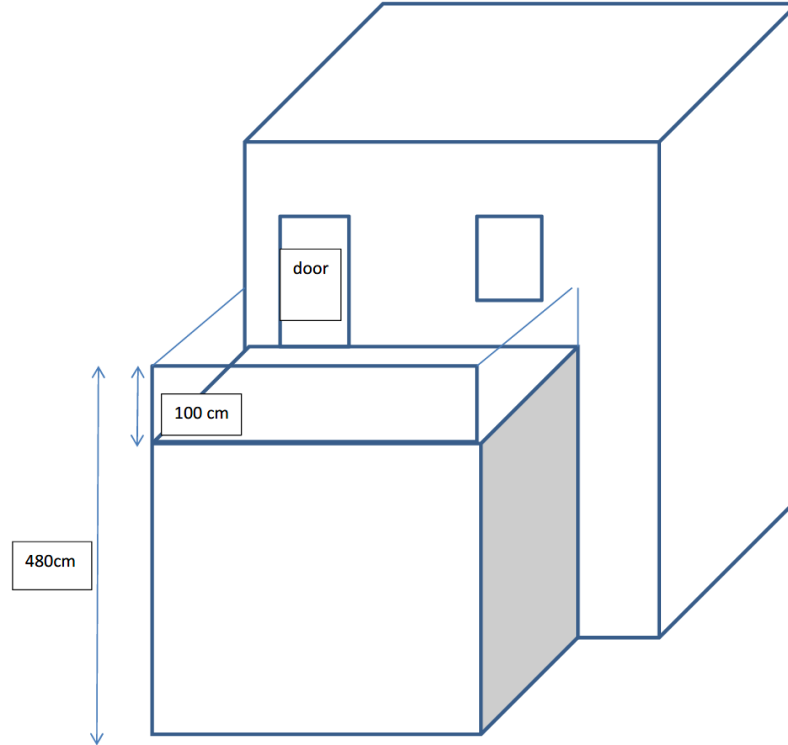


Plan Produced for: Elizabeth Twomlow
Date Produced: 03 Jun 2022
Plan Reference Number: TQRQM22154224929211
Scale: 1:500 @ A4

Tud. 133

Proposed plan.

Have approx. 1m barrier around perimeter of flat roof and convert existing window to door



Tud. 134





Tud. 136



Trud. 137

Eitem 5.6

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Rhif: 6

Cais Rhif: C21/1151/44/LL

Dyddiad 15/06/2022

Cofrestru:

Math y Cais: Llawn

Cymuned: Porthmadog

Ward: Porthmadog

Bwriad: Uwchraddio cyfleusterau yn cynnwys gosod 10 uned deithiol a 6 pod glampio yn lle 25 pabell a awdurdodwyd gan Dystysgrif Defnydd Cyfreithlon C12/1554/44/TC

Lleoliad: Tyddyn Adi Camping Site, Morfa Bychan, Porthmadog, Gwynedd, LL49 9YW

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATÁU GYDAG AMODAU

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais llawn yw hwn ar gyfer uwchraddio cyfleusterau yn cynnwys gosod 10 uned deithiol a 6 pod glampio symudol yn lle 25 pabell a awdurdodwyd gan Dystysgrif Defnydd Cyfreithlon C12/1554/44/TC yn safle Tyddyn Adi, Morfa Bychan. Byddai'r gwaith hefyd yn cynnwys tirlunio rhwng y lleiniau carafanau a thirlunio i amgáu safle'r podiau.
- 1.2 Mae'r safle wedi hir sefydlu fel maes gweryslla a charafanau teithiol ers blynnyddoedd, gyda chaniatâd a thystysgrif cyfreithloni ar dri cae eang. Mae'r cae sy'n destun y cais gyda thystysgrif cyfreithlon i leoli hyd at 75 o bebyll arno o dan gyfeirnod C12/1554/44/TC. Mae'r bwriad yn gofyn am gyfnewid 25 o'r pebyll hynny am unedau teithiol a phodiau (16). Mae'r safle yn agored i ymwelwyr o 1af Mawrth i 31 Hydref ac nid oes bwriad i newid hyn. Mae'r un dystysgrif cyfreithlon yn cynnwys awdurdodi defnydd o'r cae i'r dwyrain ar gyfer 150 o bebyll.
- 1.3 Mae'r safle wedi ei leoli yng nghefn gwlad ar gyrion pentref Morfa Bychan. Fe wasanaethir y safle gan fynedfa bresennol oddi ar ffordd sirol dosbarth 3, gyda'r rhan helaeth o'r trac mynediad i'r safle yn lwybr cyhoeddus Rhif 40 Porthmadog. Fe amgylchynir y safle gan gaeau, gyda rhan yn ffinio gyda Chwrs Golff a ceir tir uwch i'r gogledd a'r gogledd orllewin. Gorweddai'r safle o fewn dynodiad Ardal Tirwedd Arbennig Porthmadog a Bae Tremadog. Rhed afon fechan gyda therfyn deheuol y cae gyda rhan fechan o'r cae a glan yr afon yn cael ei adnabod yn barth llyfogydd C2. Mae'r cae i'r dwyrain o safle'r cais wedi ei ddynodi yn Safle Bywyd Gwylt Lleol Glan Morfa Bach.
- 1.4 Cyflwynir y cais i Bwyllgor Cynllunio gan ei fod yn ddatblygiad ar safle sydd yn fwy na 0.5 hectar o dir. Cyflwynwyd Datganiad Cynllunio, Datganiad Iaith Gymraeg ac Adroddiad Ecolegol ar y 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
- TRA 2: Safonau parcio
- TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

PS 5: Datblygu cynaliadwy

PS 6: Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt

PCYFF 2: Meini prawf datblygu

PCYFF 3: Dylunio a siapio lle

PCYFF 4: Dylunio a thirweddu

PS 14: Yr Economi Ymwelwyr

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

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

AMG 6: Gwarchod safleoedd o arwyddocâd rhanbarthol neu leol

Canllaw Cynllunio Atodol: Cyfleusterau a llety i dwristiaid (2021)

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

2.4 **Polisiau Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11, Chwefror 2021)

Cymru'r Dyfodol: y Cynllun Cenedlaethol 2040

Nodyn Cyngor Technegol 5: Cynllunio a chadwraeth natur

Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 12: Dylunio

Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 13: Twristiaeth

Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 18: Trafnidiaeth

Nodyn Cyngor Technegol 20: Cynllunio a'r Gymraeg

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

C13/0943/44/TC Cais am Dystysgrif Datblygiad Cyfreithlon ar gyfer defnyddio'r tir i leoli 16 carafán teithiol tymhorol (yn ardal 3) a 21 carafán teithiol (yn ardal 2) rhwng 1af Mawrth a 31 Hydref mewn unrhyw flwyddyn benodol: Caniatáu Tystysgrif 9 Ionawr 2015

C12/1554/44/TC Cais am Dystysgrif Datblygiad Cyfreithlon ar gyfer defnyddio'r tir i leoli hyd at 75 o bebyll (yn ardal 4) a 150 o bebyll (yn ardal 5) rhwng 1af Mawrth a 31 Hydref mewn unrhyw flwyddyn benodol: Caniatáu Tystysgrif 9 Ionawr 20015

C02/0515/44/LL Defnydd tymhorol o gaeau rhif 3586, 2776, 1482 as 0075 fel Maes Pebyll: Gwrthod 13 Mawrth 2009

C01D/0452/44/TC Defnydd tymhorol o gaeau 3586, 2776, 1482 as 0075 fel Maes Pebyll: Gwrthod 13 Mawrth 2009

C01D/0168/44/LL Lleoli 40 Uned Deithiol ar safle gwerysll a charafanau teithiol presennol: Gwrthodwyd 6 Rhagfyr 2001

2/24/124T Lleoli 20 carafán deithiol ar ran o faes gweryslla: Caniatáu 28 Mawrth 1996

2/24/U.124 N Tystysgrif defnydd cyfreithlon am faes pebyll tymhorol: Caniatáu 9 Rhagfyr 1986

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:

Penderfynwyd :- Gwrthwynebu'r cais oherwydd y rhesymau canlynol :-

- Am fod 6 pod glampio yn nodwedd parhaol yn hytrach na'r 25 pabell tymhorol
- Am iddo fod yn ddatblygiad parhaol ac nid tymhorol / dros dro
- Am iddo fod yn newid defnydd y safle
- Am fod prinder llefydd i wersylla mewn pabell dylid cadw'r ddarpariaeth fel ag y mae
- Am fod gweryllwyr pebyll yn defnyddio'r safle yn dymhorol ac yn gadael y safle ar ddiwedd y tymor gwyliau

Uned Drafnidiaeth:

Heb eu derbyn.

Uned Bioamrywiaeth:

Sylwadau 12 Gorffennaf 2021

Data'r safle

- Gyferbyn â Safle Bywyd Gwyllt Glan Morfa Bach (Gorllewin) 1119 a Bron-y-foel 121, y ddau wedi'u dewis am eu cynefinoedd: glaswelltir, gwlypdir, rhostir.
- Llysiau'r Dial 165 metr i ffwrdd.
- O fewn yr ardal chwilio 1km, mae nifer o gofnodion o ymlusgiaid, gan gynnwys y wiber; (*Vipera berus*), neidr y glaswellt; (*Natrix natrix*), madfall y twyni; (*Lacerta agilis*), neidr y defaid; (*Anguis fragilis*) a'r madfall cyffredin; (*Zootoca vivipara*).
- Mae'r cofnodion perthnasol eraill yn ymwneud â rhywogaethau ystlumod yn yr ardal gyda'r ystlum pedol leiaf; (*Rhinolophus hipposideros*), ystlum mawr; (*Nyctalus noctula*) a'r ystlum lleiaf; (*Pipistrellus spp*).
- Hefyd, mae dau gofnod o ddyfrgwn; (*Lutra lutra*) yn yr ardal chwilio. Mae'r rhywogaeth hon yn 'nodwedd' o ACA Pen Llŷn a'r Sarnau. Mae'r cynnig datblygu hwn yn annhebygol o effeithio ar ddyfrgwn neu ar ACA Pen Llŷn a'r Sarnau.
- Mae ffwng glaswelltir wedi cael ei gofnodi o fewn 300 metr, ac mae'r maes gweryllia

Adroddiadau Ecoleg

Asesiad Ecolegol Cychwynnol, Tyddyn Adi Caravan & Camping Park, Morfa Bychan: Proposed Park Upgrading & Restructuring, 18th Mai 2022 Cynhyrchwyd gan Cambrian Ecology

Mae'r adroddiad ecolegol hwn yn dderbyniol, fodd bynnag, yn groes

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

i'r adroddiad, mae'n debygol y bydd y glaswelltir mwynderol yn y gwerysill yn laswelltir gyda gwerth bioamrywiaeth niwtral, fel y dangosir gan ffotograffau o'r awyr ac arolwg cynefinoedd cam 1 Cyngor Cefn Gwlad Cymru. Bydd y cynnig am bod gwerysilla yn arwain at gollu rhywfaint o gynefin glaswelltir, sy'n annhebygol o fod yn sylweddol.

Plannu wrth dirlunio: Mae'r cynlluniau yn dangos cynllun plannu bedwen arian, ceirios gwyllt a chriafolen. Mae hyn yn dderbyniol. Dim ond rhywogaethau brodorol ddylid eu plannu. Rwyf hefyd yn argymhell coed cyll, y ddraenen ddu a'r ddraenen wen.

Gwella Bioamrywiaeth: Hoffwn weld mwy o fesurau gwella bioamrywiaeth, yn enwedig ar gyfer ymlusgiaid. Rwyf yn argymhell cael border heb ei dorri (2 fetr), o gwmpas y cynllun plannu newydd fydd yn creu cynefin i beillwyr, ystlumod, adar, ymlusgiaid a mamaliaid bychan.

Argymhellion

Nid oes gennyf wrthwynebiad i'r cynnig hwn. Argymhellaf yr amodau isod:

1. Rhaid dilyn yr argymhellion yn yr adroddiad ecoleg.
2. Gwella Bioamrywiaeth

Sylwadau gwreiddiol:

Diolch am ymgynghori â ni.

- Gan bod cynifer o gofnodion o ymlusgiaid yn yr ardal a bydd y broses waith angen peiriannau a storio deunyddiau yn y safle i osod y podiau a'r unedau arfaethedig, dylai ecolegydd gyda chymwysterau addas gynhyrchu asesiad o'r safle a Mesurau Osgoi Rhesymol i ymlusgiaid; ac yn ddibynnol ar addasrwydd y safle, efallai y bydd angen arolygon ymlusgiaid.

Rhaid i bob cais cynllunio arwain at wella bioamrywiaeth ar y safle, mae'r cynlluniau yn dangos cynnig i blannu coed brodorol ar y safle a bydd hyn yn cynyddu bioamrywiaeth a chysylltedd yn y safle.

Uned Gorfodaeth Trwyddedu Carafanau:

Bydd y datblygiad yn amodol ar y Ddeddfwriaeth isod o agwedd Iechyd a Diogelwch, Diogelwch Tân a darpariaeth Iechyd Cyhoeddus fel a ganlyn:-

1. Deddf Iechyd a Diogelwch yn y Gweithle ag Ati 1974
2. Deddf Safleoedd Carafanau a Rheoli Datblygu 1960

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

3. Deddf Iechyd Cyhoeddus 1936
4. Safonau Model 1989 – Carafanau Statig Rhaid i'r datblygiad gydymffurfio yn llawn gyda amodau trwydded <https://www.gwynedd.llyw.cymru/cy/Busnesau/Dogfennau-Busnes/Trwyddedau/Carafannau/SafonauModel-1989-Gwyliau.pdf>
5. Safonau Model 1983 - Carafanau Teithiol / Pebyll Rhaid i'r datblygiad gydymffurfio yn llawn gyda amodau trwydded <https://www.gwynedd.llyw.cymru/cy/Busnesau/Dogfennau-Busnes/Trwyddedau/Carafannau/SafonauModel-1983-Teithiol-a-Pebyll.pdf>
6. Mae'r datblygiad arfaethedig yn cyfeirio at podiau. Mae'n ymddangos y bydd y podiau yn eu diffinio fel 'strwythur' heb olwynion, yn hytrach na 'carafán' ar olwynion, yna ni fyddai angen trwydded safle a gofynion amodau y drwydded (Safonau Model 1989) o dan Y Ddeddf Safleoedd Carafanau a Rheoli Datblygu 1960. Fodd bynnag, byddai gofynion y Deddf Iechyd a Diogelwch yn y Gweithle 1974 yn pwynt 1, Rheoliadau Tân a Rheoliadau eraill yn berthnasol.
7. Ffin – Gwrychoedd Lle mae gwrychoedd yn agos i'r podiau, bydd yr amod hyn yn berthnasol petai'r podiau yn ei diffinio fel carafán ar olwynion fel nodir yn pwynt 6 a bydd Safonau Model 1989 yn berthnasol.
8. Cais am Drwydded Safle Yn dilyn unrhyw gais cynllunio sydd yn ei ganiatáu mewn perthynas a maes carafanau neu bebyll, rhaid i'r ymgeisydd gysylltu gyda Swyddog Gorfodaeth Trwyddedu, Gwasanaeth Rheoli Llygredd a Thrwyddedu, Cyngor Gwynedd ar 01766 771000 neu trwyddedu@gwynedd.llyw.cymru i drafod gwneud cais am drwydded safle. Rhaid i'r cais am drwydded gynnwys cwblhau ffurflen gais gyda copi o'r cynllun manwl graddfa 1:500 sydd wedi ei gymeradwyo yn ystod y broses cynllunio.
9. Gwasanaeth Tân ac Achub Gogledd Cymru Hyderwn y bydd ymgynghoriad gyda Gwasanaeth Tân ac Achub Gogledd Cymru ar faterion tŷ allan i amodau trwydded (Safonau Model 1989 & 1983).

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Uned Draenio Tir
(Ymgynghoriaeth Gwynedd):

Diolch am yr ymgynghoriad isod a sori am yr ymateb hwyr. Nid oes gan yr uned sylwadau i'w cynnig o ran draenio tir, risg llifogydd lleol nag erydiad arfordirol.

Cyfoeth Naturiol Cymru:

Diolch am ymgynghori â ni ar y cais uchod, a dderbyniom ar 14 Rhagfyr 2021. Nid oes gennym gwrthwynebiad i'r cais, ond gennym y sylwadau canlynol:

Risg Llifogydd Mae ein Map Perygl Llifogydd yn cadarnhau bod y safle ymgeisio yn rhannol o fewn Parth C2 y Map Cyngor Datblygu (MCD) fel y'i cynhwysir yn TAN15 ac o fewn y 1% (1 mewn 100 mlynedd) a 0.1% (1 mewn 1000 mlynedd) amlinelliad llifogydd annymunol blynyddol o afon Treflys (afon 'prif' ddynodedig).

Mae'r Datganiad Dylunio a Mynediad, V1.0 a gynhaliwyd gan Lambe Planning And Design yn cadarnhau nad yw'r podiau glampio arfaethedig yn strwythurau pren nad ydynt yn barhaol ac na chynigir unrhyw waith caled newydd ar draws y safle ymgeisio. Ystyrir bod gostyngiad mewn unedau datblygu sy'n agored iawn i niwed (25 uned datblygiad risg uchel ar hyn o bryd, 16 uned datblygiad risg uchel arfaethedig) ar y safle. Felly, o ystyried natur y datblygiad arfaethedig (ac yn absenoldeb asesiad o ganlyniadau llifogydd) rydym o'r farn y gallai'r cynnig fod yn dderbyniol, ar yr amodol ar i'r datblygwr gael gwybod am y peryglon posibl o lifogydd a chynghorir i sefydlu cynllun llifogydd os bydd unrhyw lifogydd.

Mewn ardaloedd sydd mewn perygl o lifogydd, rydym yn argymhell y dylid ystyried ymgorffori mesurau gwrthsefyll/gwrthsefyll llifogydd wrth ddylunio ac adeiladu'r datblygiad. Gallai'r rhain gynnwys rhwystrau llifogydd ar ddrysau llawr gwaelod, ffenestri a phwyntiau mynediad, gweithredu mesurau prawfesur llifogydd addas i adeiladwaith mewnol y llawr gwaelod a lleoli socedi/cydrannau trydanol ar lefel uwch na'r lefelau llifogydd posibl.

Rydym yn cyfeirio'r ymgeisydd at ein gwefan i gael rhagor o gyngor ac arweiniad. Mae canllawiau ychwanegol gan gynnwys y daflen "Paratoi eich Eiddo ar gyfer llifogydd" ar gael. <https://www.gov.uk/prepare-for-flooding>

Gall y datblygwr hefyd gael cyngor a gwybodaeth am amddiffyn rhag llifogydd o gyhoeddiad ODPM 'Paratoi ar gyfer Llifogydd: Canllawiau Interim ar gyfer Gwella Ymwrthedd Llifogydd Eiddo Domestig a Busnesau Bach.

Rhywogaethau a Warchodir Nodwn nid oes gwybodaeth am rhywogaethau a warchodir yn y cais, ac felly rydym yn cymryd bod eich Awdurdod wedi sgrinio'r cais a wedi barnu nid oes tebygolrwydd rhesymol bod rhywogaethau a warchodir yn bresennol

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

ar y safle.

Materion eraill Mae ein sylwadau uchod dim ond yn ymwneud yn benodol â materion ar ein rhestr wirio, Gwasanaeth Cyngori ar Gynlluniau Datblygu: pynciau ymgynghori (Medi 2018), sydd i'w gweld ar ein gwefan. Nid ydym wedi ystyried yr effeithiau posibl ar faterion eraill ac ni ellir diystyru'r posibilrwydd y gallai'r datblygiad arfaethedig effeithio ar fuddiannau eraill. Atgoffwn yr ymgeisydd am y ffaith mai ei gyfrifoldeb ef yw sicrhau ei fod yn cael yr holl drwyddedau/caniatadau eraill sy'n berthnasol i'w ddatblygiad, yn ogystal â chaniatâd cynllunio. Cyfeiriwch at ein gwefan am fanylion pellach. Peidiwch ag oedi i gysylltu â mi os bydd angen gwybodaeth bellach neu eglurhad o'r uchod.

Dŵr Cymru:

Noder, nid oes dyletswydd statudol i ymgynghori â DCWW ar gais am Dystysgrif Defnydd Cyfreithlon, ac yn yr achos hwn, byddwn yn cyngori nad oes rhwydwaith carthffosiaeth neu brif gyflenwad dŵr cyhoeddus gerllaw. Felly, nid oes gennym sylwadau ar y cais hwn am Dystysgrif Defnydd Cyfreithlon.

Os oes gennych unrhyw ymholiadau, cysylltwch â'r is-lofnodedig ar 0800 917 2652 neu dros e-bost at developer.services@dwrcymru.com.

Gwasanaeth Tân ac Achub:

Heb eu derbyn.

Ymgynghoriad Cyhoeddus:

Rhoddwyd rhybudd ar y safle. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben a ni dderbyniwyd unrhyw ymateb.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'r cais yn golygu uwchraddio maes carafanau a gwersylla sydd wedi hir sefydlu yn Nhyddyn Adi, Morfa Bychan ac sydd â hawl amrywiol dros 3-4 cae ar gyfer pebyll ac unedau teithiol. Yn bresennol, mae tystysgrif i 75 pabell ddefnyddio'r cae dan sylw ac mae'r cais yn ymgeisio i gyfnewid 25 o'r pebyll hynny i 10 uned deithiol a 6 pod. Fe nodir o'r Datganiad Cynllunio a'r lluniau a gyflwynwyd ar y cais na fydd y podiau yn fath parhaol, ond yn rhai symudol gyda bar tynnu ac olwynion a dim ond un ystafell yn cynnwys gwely, cegin fechan gyda microdon ac oergell, felly yn ddarpariaeth sylfaenol heb gysylltiad draenio. Bwriadir eu symud a'u storio dros y gaeaf. Gan mai unedau o fath teithiol a symudol yw rhain, fe ystyrir o dan bolisi TWR 5 sydd yn berthnasol i safleoedd carafanau teithiol, gwersylla a llety amgen dros dro.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- 5.2 Mae polisi TWR 5 CDLI yn caniatáu cynigion i ddatblygu safleoedd carafanau teithiol a llety gwersylla amgen dros dro os cydymffurfir â'r cyfan o'r meini prawf a nodir. Yn eu mysg, yw bod y datblygiad arfaethedig o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad a'i fod wedi ei leoli mewn man anymwrthiol sydd wedi ei guddio'n dda gan nodweddion presennol y dirwedd a/neu ble gellir cydweddu'r unedau teithiol yn hawdd yn y dirwedd mewn modd nad yw'n peri niwed sylweddol i ansawdd gweledol y dirwedd; bod y bwriad yn osgoi gormodedd o ardaloedd o leiniau caled; fod ei gysylltiad ffisegol â'r ddaear yn gyfyngedig ac yn gallu cael ei symud oddi ar y safle yn y tymor caeedig; dylai unrhyw gyfleusterau atodol os yw hynny'n bosib, gael eu lleoli mewn adeilad presennol neu fel estyniad i gyfleusterau presennol; bod y safle'n agos at y prif rwydwaith ffyrdd ac y gellir darparu mynediad digonol heb amharu'n sylweddol ar nodweddion a chymeriad y dirwedd; mae meddiannaeth y datblygiad wedi'i gyfyngu i ddefnydd gwyliau yn unig; bod y safle'n cael ei ddefnyddio at ddibenion teithio'n unig a bod unrhyw unedau'n cael eu symud o'r safle yn y cyfnodau pan nad ydynt yn cael eu defnyddio.
- 5.3 Byddai'r 10 uned deithiol wedi eu lleoli ar ffurf bwa o amgylch terfyn gogledd orllewinol a de orllewinol y cae gyda'r 6 pod yn y canol ar ongl. Byddai'r podiau o ddyluniad pren ac yn darparu llety sylfaenol yn unig. Mae rhan helaeth o ffiniau'r cae yn cynnwys coed a gwrychoedd, gydag ambell fan gwan yma thraw yn y tirlunio. Oherwydd gosodiad y safle mewn mymryn o gilfach, gyda'r tir i'r gogledd, dwyrain a gorllewin yn gefndir bryniog, ystyrir fod y safle wedi ei guddio'n dda o'r dirwedd ehangach. Mae'r cynllun safle a gyflwynwyd fel rhan o'r cais yn cynnwys tirlunio ychwanegol ar hyd terfyn deheuol y safle gan ychwanegu gwrychoedd rhwng yr unedau teithiol a gwrychoedd newydd i amgáu'r podiau i raddau helaeth. Mae'r rhain wedi eu cynnwys fel mesurau lliniaru gweledol a gwelliannau bioamrywiaeth ar gyfer y datblygiad arfaethedig a byddent yn atgyfnerthu'r tyfiant presennol i'w gryfhau.
- 5.4 Rhaid cofio mai cyfnewid pebyll am unedau teithiol a phodiau yw'r bwriad yma, nid gofyn am unedau ychwanegol. Gellir dadlau gyda gorffeniad naturiol y podiau â'r tirlunio ychwanegol a fwriedir i atgyfnerthu a gwahanu'r unedau, y byddai'r bwriad yn welliant gweledol. Byddai'r niferoedd hefyd yn gostwng, gyda'r 25 pabell presennol yn cyfnewid i 16 carafán/pod felly yn rhoi fyny 9 uned pabell fel cyfaddawd i'r bwriad. Bydd y 50 pabell sy'n weddill o'r 75 ganiatawyd yn y dystysgrif wedi eu crynhoi i gornel ddwyreiniol y cae.
- 5.5 Ystyrir fod dyluniad, gosodiad ac edrychiad y bwriad o ansawdd derbyniol a'i fod wedi ei leoli mewn lleoliad anymwrthiol wedi ei guddio'n dda gan nodweddion presennol y dirwedd. Ni chredir byddai cyfnewid yr unedau o bebyll i garafanau a phodiau yn peri niwed sylweddol i ansawdd gweledol y dirwedd yn y safle hwn.
- 5.6 Fe nodir yn y cynllun safle nad yw'n fwriad gosod lleiniau caled i'r unedau ac mae'r Datganiad Cynllunio yn datgan nad yw'n fwriad cysylltu'r podiau i system ddraenio. Bydd y podiau yn cael eu symud i safle storio dros y gaeaf, felly bydd cysylltiad ffisegol i'r ddaear yn gyfyngedig. Mae blociau cawod a thoiledau presennol yn bodoli eisoes ar y safle, a bydd defnyddwyr y carafanau a podiau arfaethedig yn defnyddio'r ddarpariaeth presennol. Nid oes bwriad adeiladu adeilad newydd fel rhan o'r cais.
- 5.7 O safbwynt agosrwydd at y rhwydwaith ffyrdd, mae'r safle gyda mynediad boddhaol i ffordd sirol dosbarth 3 a thrac yn arwain dros ddau gae i fynedfa'r safle gwersylla. Nid yw'r bwriad dan sylw yn dwysau'r defnydd fel y cyfryw, gan mai cyfnewid unedau yw'r bwriad gan olygu gostyngiad bychan i niferoedd. Ni dderbyniwyd unrhyw ymateb gan yr Uned Drafnidiaeth i'r bwriad. Fe nodir fod y trac mynediad yn llwybr cyhoeddus hefyd, ond ni fyddai'r bwriad yn

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

newid y sefyllfa i'r hyn a brofir yn bresennol. Ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o ran diogelwch ffyrdd.

- 5.8 Yn sgil yr asesiad uchod a gyda defnydd o amodau cynllunio priodol, ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt cydymffurfio â meini prawf Polisi TWR 5 CDLL.

Mwynderau gweledol

- 5.9 Gorwedd y safle mewn lleoliad cefn gwlad. Fe gredir fod y safle ar y cyfan wedi cael ei sgrinio'n dda o ran helaeth o olygfeydd, gyda mannau gwan yma thraw yn y tirlunio. Mae'r safle yn weladwy o fannau agos o'r llwybr cyhoeddus fodd bynnag. Fel sydd eisoes wedi ei drafod, mae'r cynllun yn dangos bwriad i dirwedd gyda gosodiad dwysedd isel, mannau agored a rhesi o wrychoedd oddi fewn y safle.
- 5.10 Gan gofio fod y safle eisoes yn cael ei ddefnyddio gan bebyll, mae'r plannu ychwanegol yma i'w groesawu a byddai'n ychwanegu at y tirwedd oddi amgylch y safle ac yn lleihau ei effaith ar y dirwedd. Nid yw'r safle yn un ymwithiol yn y dirwedd fel y mae ar hyn o bryd, a ni ragwelir effaith andwyol sylweddol ar y dirwedd na dynodiad Ardal Tirwedd Arbennig. Gyda'r tirlunio pellach credir y byddai'r bwriad yn helpu i wella cymeriad yr ardal Tirwedd Arbennig a gwneud y safle yn fwy deniadol. Ystyrir felly fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt mwynderau gweledol ac yn cwrdd â gofynion polisïau PCYFF 3, PCYFF 4, TWR 5 ac AMG 2 y CDLI.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.11 Mae'r tai agosaf oddeutu dau gae i ffwrdd o safle'r cais. O ystyried y pellter, yn ogystal â'r ffaith mai cyfnewid pebyll presennol am unedau teithiol a phodiau sydd yma, ni ystyrir y byddai unrhyw newid arwyddocaol i'r sefyllfa i'r hyn a brofir yn bresennol. Mae defnydd y safle wedi hir sefydlu fel safle gwersylla carafanau a phebyll a ni fyddai'r bwriad yn creu gweithgarwch gwahanol i'r presennol. Mae'r bwriad felly yn dderbyniol ar sail cydymffurfio a pholisi PCYFF 2 CDLI.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.12 Mae'r safle gyda mynediad uniongyrchol i ffordd ddosbarth 3. Ni fydd angen gwneud addasiadau i'r fynedfa er gwasanaethu'r bwriad. Byddai gostyngiad bychan yn y niferoedd yn sgil y cais i'r hyn a brofi'r yn bresennol. Nid dderbyniwyd unrhyw ymateb gan yr Uned Drafndiaeth. Byddai digon o lefydd parcio i'w cael o fewn y safle. Ystyrir y bwriad yn dderbyniol o safbwynt polisïau TRA 2 a TRA 4 CDLL.

Llifogydd

- 5.13 Oherwydd agosatrwydd y safle at afon sy'n rhedeg gyda therfyn deheuol y cae, mae rhan fechan o'r cae o fewn parth llifogydd C2 fel y cynhwysir ym Map Cyngor Datblygu Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 15. Mae datblygiad meysydd carafanau yn cael eu hystyried yn ddatblygiad sy'n agored iawn i niwed yng nghategoriâu NCT 15, ble na ddylid caniatáu datblygiadau o fewn parthau C2 ble gallai'r potensial llifogydd fygwth bywyd preswylwyr a defnyddwyr. Derbyniwyd ymateb ymgynghoriad gan Cyfoeth Naturiol Cymru sy'n mynegi, gan nad yw'r podiau yn strwythurau parhaol ac nad oes unrhyw fwriad i osod lleiniau caled, fod y cynnig yn gallu bod yn dderbyniol ar yr amod fod y datblygwr yn cael gwybod am y peryglon llifogydd a chynghori iddo sefydlu cynllun llifogydd. Petai'r cais dan sylw yn ddatblygiad o'r newydd am safle carafanau,

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

byddai'r bwriad yn groes i bolisi. Fodd bynnag, o ystyried sefyllfa 'fall back' y safle sydd eisoes â chaniatâd am 75 pabell, ni fyddai cyfnewid yr unedau yn groes i bolisi gan nad yw'n cynyddu risg yn yr achos yma. Gellir dadlau oherwydd y gostyngiad niferoedd, y byddai'r risg yn lleihau. O ystyried mai rhan fechan o'r cae yn unig sydd o fewn Parth C2 a sefyllfa caniatâd presennol y safle, cesglir na fyddai'r bwriad yn gwaethygu na chynyddu risg llifogydd yn yr achos yma. Awgrymir felly fod y sefyllfa 'fall back' yn golygu nad yw'r bwriad yn groes i bolisi NCT 15 a pholisi PS 6 y CDLI, gyda nodyn cyngor yn cael ei gynnwys i ddilyn cyngorion sylwadau CNC.

Materion Bioamrywiaeth

- 5.14 Ymgynghorwyd gyda'r Uned Bioamrywiaeth oherwydd agosatrwydd y safle at Safle Bywyd Gwyllt Lleol yn y cae cyfochrog. Derbyniwyd ymateb fod angen cyflwyno Asesiad Ecolegol gan fod cofnodion o ymlusgiaid o fewn y safle ac fe gyflwynwyd y wybodaeth yn ddiweddarach. Maent yn fodlon gyda chynnwys yr Asesiad Ecolegol Cychwynnol gan Cambrian Ecology ac maent yn cadarnhau nad oes gwrthwynebiad i'r bwriad, cyn belled a bod y gwaith yn cydymffurfio ac argymhellion yr adroddiad a fod gwelliannau bioamrywiaeth yn cael eu gwneud. Mae bwriad i blannu gwrychoedd a choed newydd ac ystyrir byddai'r gwaith tirweddu a phlannu yn cynnig gwelliannau bioamrywiaeth sydd yn cyd-fynd ac egwyddorion Polisi Cynllunio Cymru. I'r perwyl hyn ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisiau PS 19, AMG 5 ac AMG 6 o'r CDLI.

Yr Iaith Gymraeg

- 5.15 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, 2019) ynghyd a Nodyn Cyngor Technegol 20.[]
- 5.16 Mae'r Canllaw Cynllunio Atodol (CCA) 'Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy' (mabwysiedig Gorffennaf 2019) yn rhoi arweiniad pellach ar sut y disgwylir i ystyriaethau i'r iaith Gymraeg fod yn cael eu hymgorffori ym mhob datblygiad perthnasol. Mae'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.
- 5.17 Er nad oes angen cyflwyno Datganiad/Adroddiad ffurfiol, mae angen rhoi ystyriaeth i'r Gymraeg yn unol â'r arweiniad sydd yn Atodiad 5 CCA 'Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy'. Mewn perthynas â hyn mae Datganiad Iaith Gymraeg yr ymgeisydd yn nodi'r pwyntiau canlynol:
- Mae'r teulu sy'n rhedeg y safle yn Gymraeg, lleol ac yn siarad Gymraeg.
 - Bydd y bwriad yn creu 1 swydd llawn amser a 2 rhan amser.
 - Bydd arwyddion Newydd yn ddwyieithog.
 - Bydd hamper themâu Cymreig yn cael eu darparu i ymwelwyr y podiau.
 - Bydd bwrdd hysbysebu ar y safle yn hybu a rhoi ymwybyddiaeth i'r iaith Gymraeg.
 - Darparu cyfleoedd cyflogaeth leol ac yn defnyddio contractwyr lleol.
- 5.18 I'r perwyl yma, ystyrir bod y bwriad yn cyd-fynd hefo'r arweiniad sydd wedi ei gynnwys yn rhan 'CH' o Atodiad 5 o'r CCA.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Cynladwyedd

- 5.19 Mae polisi PS 5 (Datblygiadau Cynaliadwy) yn cefnogi datblygiadau sy'n gyson ag egwyddorion datblygu cynaliadwy, a lle'n briodol, dylai datblygiadau:

“Lleihau'r angen i deithio gyda thrafnidiaeth breifat ac annog cyfleoedd i bob defnyddiwr deithio yn ôl y gofyn mor aml â phosib drwy ddefnyddio dulliau amgen, gan roi pwyslais arbennig ar gerdded, beicio a defnyddio cludiant cyhoeddus yn unol â Pholisi Strategol PS 4” (Pwynt bwled 12, Polisi PS 5)”

Ategir hyn gan bwynt bwled 4 polisi PS 14 (Yr Economi Ymwelwyr). Ystyrir bod polisiâu'r CDLL yn gyson gyda pholisiâu cynllunio cenedlaethol o safbwynt sut mae'n ymdrin gydag egwyddorion datblygiad cynaliadwy.

- 5.20 Er y cydnabyddir y byddai defnyddwyr yr unedau teithiol yn defnyddio cerbydau preifat i gyrraedd y safle (oherwydd yr angen i dynnu carafán) mae gwahanol opsiynau ar gael ar gyfer defnyddio dulliau amgen o deithio unwaith byddent wedi cyrraedd y safle gan gynnwys beicio, trafnidiaeth gyhoeddus ac ar droed.
- 5.21 Nodir bod arosfa'n bws wedi ei leoli ger mynedfa safle carafanau Greenacres o fewn pellter cerdded rhesymol i safle'r cais. Yn ogystal, mae'r safle o fewn pellter cerdded neu feicio i'r traeth ac i siop y pentref a cheir rhwydwaith llwybrau yn agos. Yng nghyd-destun yr holl ystyriaethau materol cynllunio perthnasol, ystyrir bod lleoliad y safle yn gynaliadwy ac yn dderbyniol ar sail gofynion polisiâu PS4, PS5 a PS14 o'r CDLL ynghyd a chydymffurfio a'r cyngor a gynhwysir yn NCT18, a PCC.

Casgliadau:

- 6.1 O ystyried yr uchod ac wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol gan gynnwys polisiâu a chanllawiau lleol a chenedlaethol yn ogystal â sylwadau a dderbyniwyd, credir fod y bwriad yn dderbyniol ar sail y materion fel y nodir yn yr adroddiad ac na fyddai'n cael effaith niweidiol sylweddol ar y dirwedd, mwynnderau'r gymdogaeth na diogelwch ffyrdd.

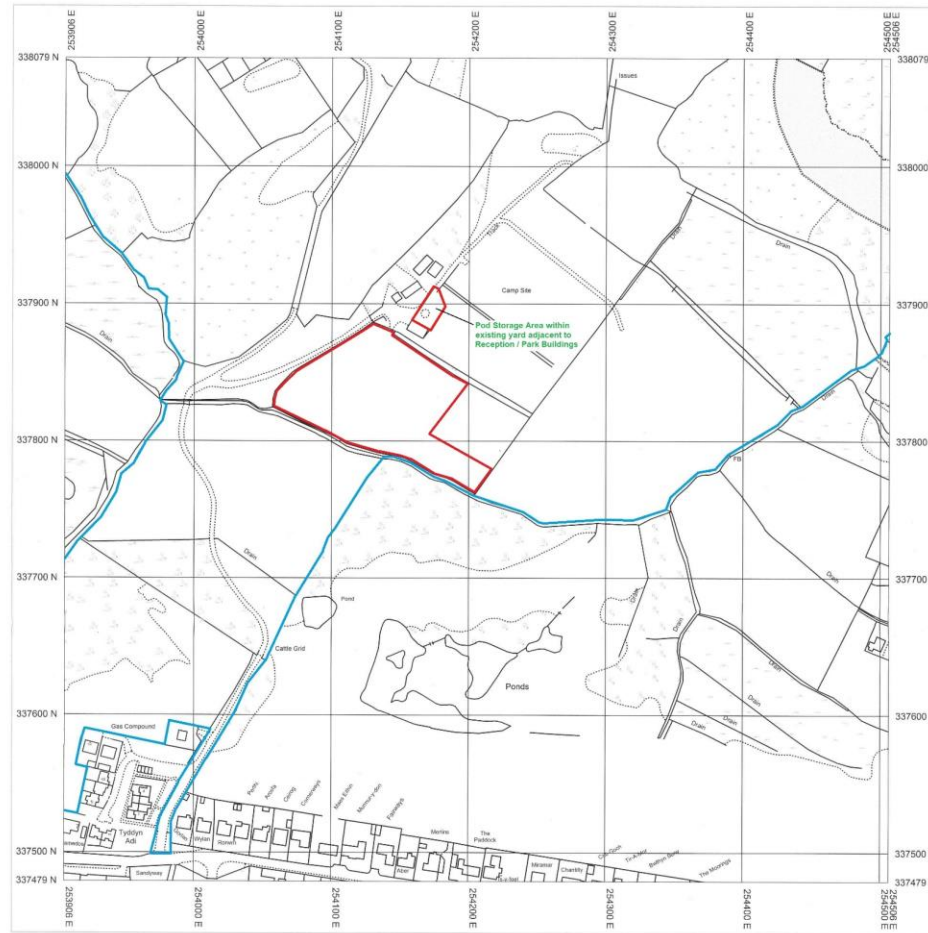
Argymhelliad:

- 7.1 Dirprwyo'r hawl i'r Rheolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r amodau canlynol:

- Amser
 - Yn unol â'r cynlluniau.
 - Cyfyngu nifer o unedau teithiol i 10 uned deithiol, 6 pod a 50 pabell.
 - Defnydd gwyliau yn unig a chadw cofrestr.
 - Tymor gwyliau - 1af Mawrth i 31 Hydref
 - Symud y podiau i safle storio a ddangosir yn y cynllun rhwng 1 Tachwedd a 29 Chwefror.
 - Cwblhau'r gwaith tirweddu yn y tymor plannu cyntaf.
 - Unol ac argymhellion Adroddiad Ecolegol
- Nodiadau: Tynnu sylw at sylwadau Swyddog Trwyddedu Carafanau

Nodiadau: Tynnu sylw at sylwadau Cyfoeth Naturiol Cymru ynglŷn â chael cynllun llifogydd mewn lle.

Location Plan



Proposed Upgrading & Restructuring at Tyddyn Adi Caravan & Camping Park. Morfa Bychan, Porthmadog, Gwynedd.
 Client :- Mr Wyn Pritchard, Tyddyn Adi Caravan & Camping Park, Morfa Bychan, Porthmadog, Gwynedd. LL499YW



The Gallies
 Victoria Dock
 Caernarfon
 Gwynedd
 LL54 5EE

www.LambePlanningandDesign.co.uk

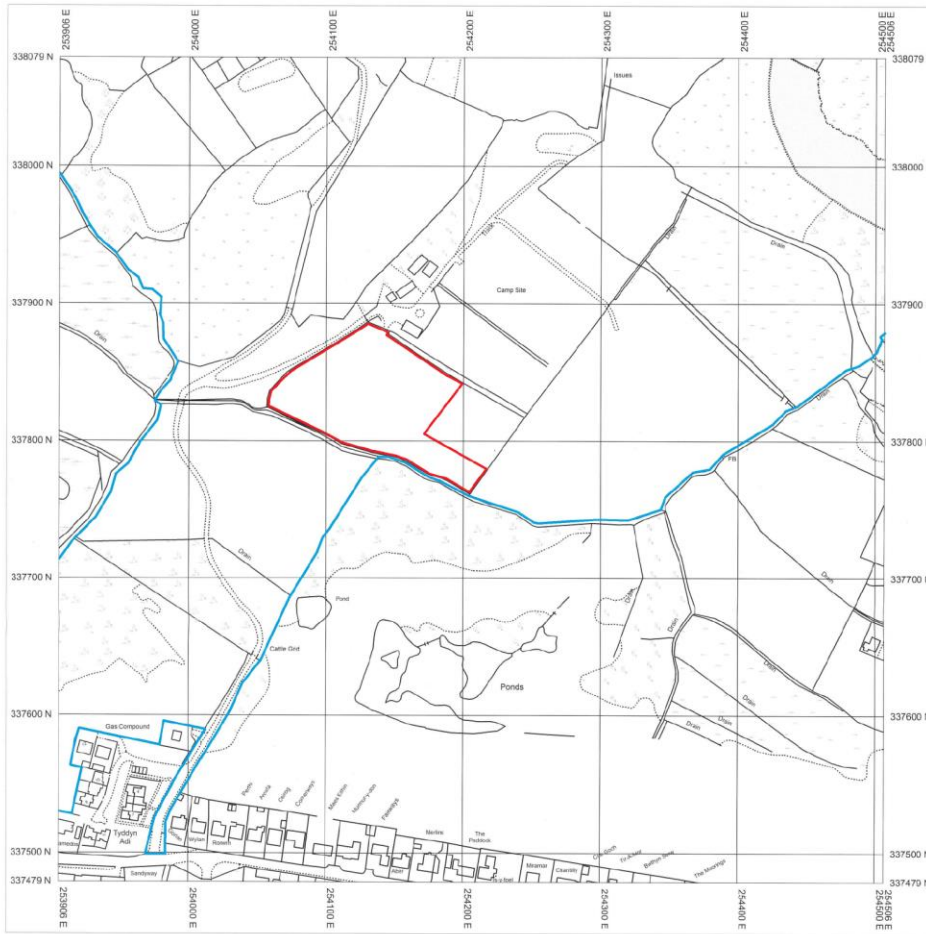
Date: 28.11.2021 © Copyright
 Dwg No: LP12111.0 Scale: 1:2500@A3



Serial number: 001070253
 Plot Centre Coordinates: 254206, 337779
 Reproduction in whole or in part is prohibited without the prior permission of Ordnance Survey
 Ordnance Survey and the OS Symbol are registered trademarks of Ordnance Survey, the national mapping agency of Great Britain.
 The representation of a road, track or path is no evidence of a right of way.
 The representation of features as lines is no evidence of a property boundary.



Location Plan



Proposed Upgrading & Restructuring at Tyddyn Adi Caravan & Camping Park.
Morfa Bychan, Porthmadog, Gwynedd.
 Client :- Mr Wyn Pritchard, Tyddyn Adi Caravan & Camping Park, Morfa Bychan, Porthmadog, Gwynedd. LL499YW



The Galeri
Victoria Dock
Caernarfon
Gwynedd
LL54 5EE

www.LambePlanningandDesign.co.uk


Date: 29.11.2021 © Copyright
 Dig Ref: LP/21/1/0 Scale: 1:2500(B&L)



Serial number: 001070253
 Plot Centre Coordinates: 254206, 337779
 Reproduction in whole or in part is prohibited without the prior permission of Ordnance Survey
 Ordnance Survey and the OS Symbol are registered trademarks of Ordnance Survey, the national mapping agency of Great Britain.
 The representation of a road, track or path is no evidence of a right of way.
 The representation of features as lines is no evidence of a property boundary.



Tid 153

New Tree Planting in Native species
 Prunus avium / Wild Cherry
 Betula pendula / Silver Birch
 Sorbus aucuparia / Rowan

 Bare Root - height 12 -14h

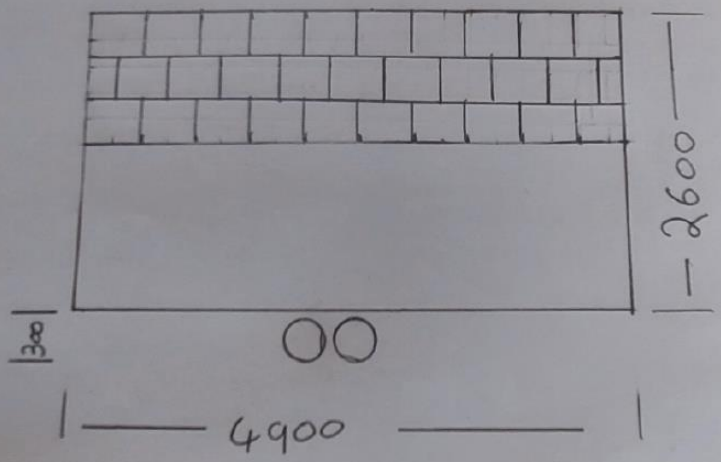
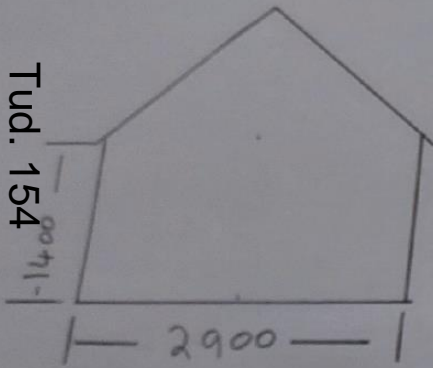
10 Touring Units and 6 Glamping Pods
 = total 16 units in lieu of 25 tents
 all units minimum separation distance
 @ 10.00 metres apart
 Car Parking adjacent to each unit (all as existing)
 no additional hardstandings are to be created.

Proposed Upgrading and Restructuring of Facilities at Tyddyn Adi Caravan & Camping Park Morfa Bychan. Client: Mr & Mrs Wyn Pritchard, Tyddyn Adi Caravan & Camping Park, Morfa Bychan, Porthmadog, LL49 9YW

Lambe Planning & Design
 Consultants for Planning, Design and Landscape
 The Galeri
 Victoria Dock
 Caerwynn
 Gwynedd
 LL54 9SE
 www.lambeplanningdesign.co.uk
 Date: 12/08/2021 © Copyright
 Dwg No: TA/2/1/1.2 Scale: 1:500@A2

© Crown copyright and database rights 2021 Ordnance Survey 100048857. The representation of road, track or path is no evidence of a boundary or right of way. The representation of features as lines is no evidence of a property boundary.

Tud. 154





Tud. 155

Tud. 156





Tud. 157



Tud. 158



Tud. 159

Tud. 160





Tud. 161



Tud. 163





T00_164



Tud. 165



Tel. 166





Tud. 167



Twd 168



Tud. 169



Tuot 170