



Cyfarfod

PWYLLGOR CYNLLUNIO

Dyddiad ac Amser

1.00 y.h., DYDD LLUN, 26AIN MEDI, 2022

NODER

BYDD Y CYFARFOD YN CAEL EI WEDDARLLEDU

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

Lleoliad

Hybrid - Hybrid

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

Pwynt Cyswllt

Lowri Haf Evans

01286 679 878

lowrihafevans@gwynedd.llyw.cymru

(Dosbarthwyd Dydd Gwener, 20 Medi 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 brys ym marn y cadeirydd fel y gellir eu hystyried.

4. COFNODION

7 - 18

Bydd y Cadeirydd yn cynnig y dylid llofnodi cofnodion cyfarfod o'r pwyllgor hwn a gynhaliwyd 5ed Medi 2022 fel rhai cywir

5. CEISIADAU AM GANIATÂD CYNLLUNIO

Cyflwyno adroddiad Pennaeth Adran Amgylchedd

5.1 CAIS RHIF C22/0615/30/DT PELYDRYN, ABERDARON, PWLLHELI, GWYNEDD, LL53 8BE 19 - 29

Cais ar gyfer codi estyniad ochr ar gyfer storfa

AELOD LLEOL: Cynghorydd Gareth Williams

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

5.2 CAIS RHIF C22/0571/45/MG HEN GAE HOCI, ALLT SALEM, PWLLHELI, LL53 5UB 30 - 57

Edrychiad a dyluniad yr anheddau i gynnwys deunyddiau, graddfa anheddau a tirlunio gan gynnwys gosodiad diwygiedig i ddarparu 14 annedd yn hytrach na 15 er darparu gofynion system ddraenio cynaliadwy.

AELOD LLEOL: Cynghorydd Elin Hywel

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

5.3 CAIS RHIF C21/0718/41/LL TIR GYFERBYN BRON EIFION LODGE, CRICIETH, LL52 0RY 58 - 104

Adeiladu ysgol newydd a gwaith cysylltiol yn cynnwys ardaloedd chwarae a

dysgu allanol, parcio ar safle a mynedfa newydd i'r briffordd

AELOD LLEOL: Cynghorydd Rhys Tudur

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

**5.4. CAIS RHIF C21/0993/35/LL TIR GER COED MAWR WOODLAND, 105 - 128
CRICIETH, LL52 0ND**

Defnyddio tir ar gyfer gweryslla / glampio amgen parhaol (9 pod) (Ail gyflwyniad o gais C20/0348/35/LL)

AELOD LLEOL: Cynghorydd Rhys Tudur

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

**5.5. CAIS RHIF C22/0521/42/DT LLYS AWEL, 5 MAES TERFYN, 129 - 151
MORFA NEFYN, PWLLHELI, GWYNEDD, LL53 6EQ**

Estyniad ar flaen yr eiddo

AELOD LLEOL: Cynghorydd Gareth Tudor Jones

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

**5.6. CAIS RHIF C21/1091/41/LL TIR GER MAES LLWYD, 152 - 174
LLANYSTUMDWY, LL52 0SQ**

Codi 6 tŷ (2 fforddiadwy), creu mynedfa gerbydol newydd, darpariaeth parcio a gwaith cysylltiedig

AELOD LLEOL: Cynghorydd Rhys Tudur

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

**5.7. CAIS RHIF C22/0608/11/DT 33 BRYN EITHINOG, BANGOR, 175 - 187
GWYNEDD, LL57 2LA**

Estyniad a newidiadau i flaen yr eiddo, ynghyd â throsi'r gofod to yn ystafell wely ac ystafell ymolchi ac anecs dwy ystafell wely yng nghefn yr annedd i ddarparu llety ychwanegol.

AELOD LLEOL: Cynghorydd Elin Walker Jones

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO 05-09-22

Yn bresennol:

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

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

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

Eraill a wahoddwyd:

Aelodau Lleol: Cynghorwyr Gareth Williams a Gwilym Jones

1. YMDDIHEURIADAU

Derbyniwyd ymddiheuriadau gan y Cynghorwyr Elwyn Jones a Gareth Coj Parry; Kim Jones (Aelod Lleol)

Cydymdeimlwyd â'r Cynghorydd Elwyn Jones, ar golli ei wraig. Anfonwyd cofion at y Cadeirydd a'r teulu yn eu colled. Ymdawelodd yr Aelodau a'r swyddogion fel arwydd o barch a choffadwriaeth.

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 Elin Hywel yn eitem 5.2 (C22/0242/34/LL) ar y rhaglen oherwydd bod ganddi gysylltiad gyda'r Aelod Lleol

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

O ran materion protocol, mynegodd y Cyng. Gruffydd Williams bod Aelod Lleol eitem 5.2 (C22/0242/34/LL) ar y rhaglen wedi bod mewn cyswllt gydag ef

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

- Y Cynghorydd Cai Larsen (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.1 (C21/1111/14/LL) ar y rhaglen
- Y Cynghorydd Gareth Williams (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.3 (C21/0573/33/LL) ar y rhaglen
- Y Cynghorydd Gareth A Roberts (oedd yn Aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.4 (C22/0525/11/LL) ar y rhaglen

- Y Cynghorydd Gwilym Jones (nad oedd yn Aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.4 (C21/1151/44/LL) ar y rhaglen

3. **MATERION BRYS**

Dim i'w nodi

4. **COFNODION**

Derbyniodd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod blaenorol y pwyllgor hwn a gynhaliwyd 4ydd o Orffennaf fel rhai cywir yn ddarostyngedig ar nodi nad oedd y Cyng. Gareth M Jones yn bresennol.

5. **CEISIADAU CYNLLUNIO**

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

PENDERFYNWYD

5.1 **CAIS RHIF C21/1111/14/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

Y cais wedi ei ohirio ym Mhwyllgor Cynllunio mis Gorffennaf er mwyn cynnal ymweliad safle.

Roedd rhai o'r Aelodau wedi ymweld â'r safle 02/09/22 er mwyn ymgyfarwyddo gyda gosodiad a chyd-destun y bwriad o fewn yr amgylchedd lleol.

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 metr o hyd (yn ei fan hiraf), 22.7 metr o led a 7.8 metr i ran uchaf y to yn gwneud cyfanswm o 977 metr sgwâr. Bwriedir hefyd ymestyn y lle parcio ceir cwsmeriaid presennol ynghyd a chreu ardal storio yn mesur 1452 metr 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 polisïau 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 polisïau cynllunio.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr Aelod Lleol y sylwadau canlynol:
- Ei fod yn gefnogol i'r cais ac yn anghytuno gyda'r seiliau gwrthod
 - Elfennau bioamrywiaeth - hyderus bydd modd symud ymlaen heb greu effaith ar y coed hynafol a'r gwrychoedd aeddfed. Gwarchod y rhain yn fantais i ddenu pobl i leoliad hyfryd a naturiol
 - Bod y datblygiad yn un sylweddol ond nid yw'r safle yn agored. Nid yw'n weladwy hyd nes ei gyrraedd. Nid yw'r adeilad arfaethedig yn cwrdd â throthwy 'adeilad mawr'
 - Nid yw'r bwriad yn is-raddol i'r busnes presennol - ni ellir ei lynu wrth y prif adeilad ond mae'n 'ffitio' i mewn i'r safle - yn darparu a rhesymoli trefn a diogelwch y safle i ddefnyddwyr: Yn intigreiddiedig i'r busnes ac nid mewn unrhyw ffordd yn annibynnol.
 - Colled tir amaethyddol – perchnogion y safle sydd yn berchen y tir ac nid yw'n cael ei ddefnyddio fel tir amaeth yn bresennol na bwriad o wneud hynny i'r dyfodol – nid yw'n dir amaethyddol o ansawdd uchel
 - Yn cyflogi yn lleol ac yn gyflogwr arwyddocaol.
 - Bod y Gymraeg yn glywadwy ac yn weladwy ar y safle
 - Bod y busnes yn haeddu cefnogaeth gan yr Awdurdod Lleol ac nid rhwystrau
- c) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu y cais yn groes i'r argymhelliad
- ch) Mewn ymateb i'r cynnig nododd Pennaeth Cynorthwyol Cynllunio ac Amgylchedd bod y polisïau perthnasol yn atal datblygiadau o raddfa fawr yng nghefn gwlad ac nad oedd y polisi yn unigryw i'r datblygiad yma. Awgrymodd i'r Aelodau ystyried amod bod y defnydd yn ddefnydd atodol i'r prif adeilad (yn un is-wasanaethol) ac amod ychwanegol yn atal gwerthu o'r datblygiad
- d) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylw canlynol gan aelodau:
- Nad yw'r estyniad yn fawr o ystyried yr hyn sydd ar y safle yn barod
 - Nad oedd bwriad defnyddio'r tir fel tir defnydd amaethyddol
 - Nad oedd yn creu effaith andwyol ar edrychiad cefn gwlad - y lleoliad yn guddiedig
 - Yn creu swyddi da i bobl leol. Y Gymraeg 'yn fyw' yno
 - Siomedig nad oedd ymateb gan yr Adran Economi
 - Bod y Cyngor Cymuned ac Uned Trafnidiaeth Cyngor Gwynedd yn gefnogol i'r bwriad ac nad oedd Cyfoeth Naturiol Cymru wedi cyflwyno sylwadau

- Bod y safle yn atyniad poblogaidd, yn daclus, yn drefnus ac yn gyflogwr da
- Bod canolfannau garddio yn boblogaidd - yn llesol ar gyfer y corff a'r meddwl. Y busnes yn tyfu ac yn ehangu yn unol ag ehangder diddordeb yn y maes
- Yn darparu cefnogaeth i ddyfodol cynaliadwy – dyfodol lle byddwn yn cael ein hannog i dyfu ein bwyd ein hunain
- Bod yr estyniad yn gam naturiol. Y cynllun yn cadw siâp y tir ac yn gwarchod y tir o'i amgylch.
- Yn gefnogol i'r amodau a gynigwyd

Mewn ymateb i sylw ynglŷn â phriodoldeb yr amodau ac os dylid ail ymgynghori gyda'r ymgeisydd a'r Aelod Lleol, nododd Pennaeth Gwasanaethau Cyfreithiol bod gan y Pwyllgor, er yn mynd yn groes i'r argymhelliad, yr hawl i ffurfio a gosod amodau. Nododd, pe byddai'r ymgeisydd yn anhapus gyda'r amodau yna bod hawl ganddo i apelio.

Amlygodd y Rheolwr Cynllunio'r amodau perthnasol gan nodi bod yr amodau yn lleihau'r risgiau o fynd yn groes i bolisi. Cadarnhaodd y Pennaeth Cyfreithiol nad oedd dim yn amhriodol yn yr hyn oedd yn cael ei amodi ac yn unol â'r cyngor a gynigwyd bod yr amodau yn cefnogi'r penderfyniad; cyfrifoldeb y Pwyllgor yw gwneud penderfyniad

PENDERFYNWYD: Caniatáu gydag amodau

1. **5 mlynedd.**
2. **Unol â chynlluniau a gyflwynwyd.**
3. **Defnydd atodol i'r prif ganolfan garddio.**
4. **Cwblhau'r parcio ychwanegol cyn defnyddio'r adeilad.**
5. **Yr holl arwyddion mewnol ac allanol i fod yn Gymraeg yn unig neu yn ddwyieithog gyda'r flaenoriaeth i'r iaith Gymraeg.**
6. **Amodau bioamrywiaeth (golau, gwelliannau bioamrywiaeth.**
7. **Tirweddu.**
8. **Cytuno cynllun draenio tir.**
9. **Cyfyngu i werthiant o nwyddau cymharol yn unig, dim gwerthiant o nwyddau cyfleus (bwyd)**

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

Adeiladu tŷ newydd a llecynnau parcio

Y cais wedi ei ohirio ym Mhwyllgor Cynllunio mis Gorffennaf er mwyn cynnal ymweliad safle.

Roedd rhai o'r Aelodau wedi ymweld â'r safle 02/09/22 er mwyn ymgyfarwyddo gyda gosodiad a chyd-destun y bwriad o fewn yr amgylchedd lleol.

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 ac er derbyn nifer o sylwadau ynglŷn a pharcio a man troi, nid oedd gan yr Uned Trafnidiaeth wrthwynebiad.

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

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

Rhesymau: Hawl i berson godi tŷ a byw yn ei gynefin; plwyf yw Clynnog ac nid Eglwys yn unig; y dyluniad yn dderbyniol - mater o farn; Dim gwrthwynebiad gan yr Uned Trafnidiaeth na'r AHNE.

c) Mewn ymateb i'r cynnig a sylw bod y Cyngor Cymuned yn cefnogi cartref i deulu lleol, nododd Pennaeth Cynorthwyol Cynllunio ac Amgylchedd mai tŷ marchnad agored oedd dan sylw ac nad oedd modd cyfyngu pwy fydd yn gallu byw yn yr eiddo.

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

- Bod y dyluniad yn rhy fodern, yn amhriodol ac yn sefyll allan yn y lleoliad yma
- Bydd yn creu effaith ar yr eglwys – yn anaddas i'w lleoliad
- Mater o farn yw'r dyluniad – tir gwag yng nghanol y pentref
- Bod y tir ym meddiant person lleol sydd eisïau dychwelyd i fyw yn y pentref
- A yw polisïau yn gwarchod pobl ynteu adeiladau? Blaenoriaethu pwysigrwydd yr eglwys ynteu gadw pobl yn lleol?
- Dyluniad yn dderbyniol – awgrym cynnwys amod i osod cerrig blaen

d) Pleidleisiwyd ar y cynnig i ganiatáu.

Disgynnodd y cynnig

e) Cynigiwyd ac eiliwyd gwrthod y cais yn unol ar argymhelliad

PENDERFYNWYD: Gwrthod

Rhesymau

1. **Mae'r bwriad, oherwydd ei faint a gosodiad yn groes i ofynion Polisïau PCYFF3, TAI 4, o'r CDLL. Ystyrir byddai'r bwriad yn groes i'r patrwm datblygu oherwydd diffyg cwrtil / man agored o gwmpas y tŷ. Ni ystyrir byddai'r bwriad yn ychwanegu at nac yn gwella cymeriad ac ymddangosiad y safle a byddai colled o wagle agored rhwng anheddau presennol yn niweidio edrychiad a chymeriad y strydlun a'r ardal cadwraeth.**
2. **Ystyrir bod y bwriad yn groes i ofynion polisïau 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.

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

Estyniad unllawr

Y cais wedi ei ohirio ym Mhwyllgor Cynllunio mis Gorffennaf er mwyn cynnal ymweliad safle.

Roedd rhai o'r Aelodau wedi ymweld â'r safle 02/09/22 er mwyn ymgyswngi gyda gosodiad a chyd-destun y bwriad o fewn yr amgylchedd lleol.

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr.

- 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 stryd wedd 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 parhau 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 ac felly hefyd dim effaith ar gymdogion na'r strydlyn.

- 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 tractor yn ei ail dŷ. Addasiad 'yn ddymunol' ar gyfer 'hamddena' - does dim 'angen' yma
 - Byddai'r addasiad yn ddolur llygad - yn sefyll allan ac uchder y to yn creu effaith ar fwynderau cymdogion gan gwtogi golau naturiol
 - Digon o siediau amaeth yn lleol ar gael 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 cynsail beryglus a chymeriadau tai Aberdaron yn cael eu colli am byth
 - Nid anghydfod rhwng cymdogion sydd yma ond pryderon cyn Gyngorydd a Chyngor Cymuned
 - Ers y cyfarfod diwethaf, ac erthygl yn y Daily Post, ei fod wedi derbyn cyhuddiadau anheg.
 - Ail dŷ, sydd yma – yn wag am fwyafrif o'r flwyddyn heb 'angen' estyniad - yn creu effaith ar fwynderau pobl sy'n byw yn barhaol yn yr ardal. Anheg fyddai caniatáu.

Amlygodd y Rheolwr Cynllunio nad oedd Polisi Cyff 2 yn gofyn am gyfiawnhad dros estyniad ond bod safon i'r dyluniad. Er efallai yn ddymunol i'r perchennog, rhaid hefyd ystyried yr effaith ar gymdogion. Ategwyd bod y cais wedi ei gyflwyno fel defnydd tŷ ac nid fel defnydd busnes ac felly nid yw awgrymu 'be ellid ei gael' fod yn berthnasol yma. Mewn ymateb i sylw bod estyniad arall ar y safle cadarnhawyd bod cais pellach wedi ei gyflwyno ond y byddai yn cael ei ystyried ar wahân i'r cais yma.

- c) Cynigiwyd ac eiliwyd gwrthod y cais oherwydd ei effaith ar yr AHNE, ei fod yn weledol amlwg ac yn orddatblygiad
- ch) Mewn ymateb i'r cynnig, nododd Pennaeth Cynorthwyol Cynllunio ac Amgylchedd mai estyniad 'bach iawn' i fyngalo oedd dan sylw ac ni fyddai yn cael effaith ar yr AHNE, cymdogion na'r strydlun. Ategodd, petai'r cais yn cael ei wrthod byddai'n debygol o fynd i apêl.
- d) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylwadau canlynol gan Aelodau:
- Estyniad bychan
 - Cais tebyg wedi ennill ar apêl
- dd) Pleidleisiwyd ar y cynnig i wrthod
- e) Disgynnodd y cynnig
- f) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu y cais yn unol â'r argymhelliad

PENDERFYNWYD: 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

5.4 CAIS RHIF C22/0525/11/LL Cyn-Ysgol Babanod Coed Mawr, Bangor LL57 4TW

Codi 10 tŷ fforddiadwy canolradd a gwaith cysylltiedig.

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr.

- a) Amlygodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu mai cais llawn oedd dan sylw i godi 10 ty fforddiadwy canolradd ynghyd a gwaith cysylltiedig. Disgrifiwyd y safle fel safle segur cyn-Ysgol Babannod Coed Mawr i'r de o ganol dinas Bangor; oddi fewn i ardal breswyl rhwng Ffordd Caernarfon a Ffordd Penrhos ac oddi fewn i ffin datblygu Bangor fel y'i cynhwysir yn y CDLL . Ategwyd nad oedd wedi ei ddynodi ar gyfer unrhyw ddefnydd arbennig. Rhannwyd y cais i sawl elfen wahanol oedd yn cynnwys:

- Darparu tai fforddiadwy canolradd ar ffurf: 4 ty par deulawr 2 llofft (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.

Eglurwyd bod y safle'n presennol yn cynnwys gweddillion adeiladwaith y cyn-ysgol sy'n cynnwys hwynebau caled (concrid) a hwynebau meddal (glaswellt). Cyfeiriwyd at y polisiau perthnasol oedd wedi ei nodi yn yr adroddiad

Yng nghyd-destun egwyddor y datblygiad, nodwyd bod yr egwyddor yn dderbyniol ar sail lleoliad, angen, cymysgedd tai, defnydd, tai fforddiadwy a dwysedd ynghyd a'r wybodaeth ychwanegol a gyflwynwyd gan yr ymgeisydd. Ystyriwyd bod y bwriad yn dderbyniol ar sail mwynderau gweledol a rhagwelwyd y byddai yn y pendraw, yn creu cyfraniad positif i gymeriad y rhan yma o'r strydlun.

Yng nghyd destun mwynderau cyffredinol a phreswyl nodwyd bod nifer o wrthwynebiadau wedi eu derbyn gan rai o ddeiliaid Lôn Bedw a Bron y De yn ymwneud a cholli preifatrwydd ac aflonyddwch sŵn y gall ddeillio o ddefnyddio'r llecyn chwarae arfaethedig sydd wedi ei leoli yng nghornel de-gorllewinol y safle. Fodd bynnag, o ystyried bod llystyfiant eisoes yn bodoli rhwng cefnau anheddau Lôn 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 gwylidwriaeth oddefol gan y cyhoedd ynghyd a'r bwriad o blannu mwy o llystyfiant cyfagos ac oddi fewn i'r llecyn chwarae. O ganlyniad, ystyriwyd na fydd y bwriad o leoli'r llecyn chwarae o fewn y rhan yma o'r safle yn mynd i darfu'n sylweddol ar fwynderau preswyl na chyffredinol deiliaid cyfagos. Ategwyd bod yr ymgeisydd wedi nodi bwriad o osod ffens acwstig fyddai'n lleihau sŵn a bod modd gosod amod perthnasol i sicrhau hyn.

Wedi asesu'r bwriad cyfredol yn ei gyfanrwydd, ni adnabuwyd unrhyw effaith sylweddol niweidiol fyddai'n groes i bolisiâu cynllunio lleol a chyngor cenedlaethol perthnasol. I'r perwyl hyn, ystyriwyd y bwriad yn dderbyniol yn ddarostyngedig ar gynnwys amodau perthnasol.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr Aelod Lleol y sylwadau canlynol:
- Ei fod yn gefnogol i'r cais
 - Siomedig nad oedd byngalos wedi eu cynnwys yn y cynllun
- c) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu y cais
- d) Mewn ymateb i gwestiwn ynglŷn â dymchwel yr hen ysgol, nodwyd bod rhybudd i ddmchwel wedi ei ganiatáu ac wedi ei weithredu.

Mewn ymateb i gwestiwn ynglŷn â thystiolaeth am yr angen, nodwyd bod tystiolaeth wedi ei gyflwyno am yr angen am dai canolradd a bod y cynllun yn llenwi gwagle yn yr angen am y math yma o dai.

Mewn ymateb i gwestiwn ynglŷn ag ystyr tai canolradd nodwyd bod tai canolradd ar gyfer y rhai hynny sydd methu prynu tŷ ar y farchnad agored ac nid yn gymwys ar gyfer tŷ cymdeithasol. Mewn ymateb i gwestiwn atodol ynglŷn â diffiniad o dŷ fforddiadwy o ystyried cynnydd mewn costau byw, nodwyd nad oedd diffiniad tŷ fforddiadwy wedi ei addasu, ond bod ymgeiswyr yn cael eu hasesu ar lefelau cyflog a phrisiau tai - nid yw costau byw yn cael ei ystyried ar hyn o bryd.

Mewn ymateb i gwestiwn ynglŷn â diffyg manylder am y llecyn agored /man chwarae a'r gofyn statudol i ddarparu cyfarpar, nodwyd bod modd gosod amod yn sicrhau yr angen i ddarparu offer priodol ar y llecyn agored. Cyfeiriwyd at y wybodaeth gyfredol a gyflwynwyd gan yr Uned Polisi yn cadarnhau bod darpariaeth o 70m² yn cael ei ddarparu fel rhan o'r datblygiad sydd yn fwy na chyfarch yr angen ar gyfer llecynnau a chyfarpar offer i blant o fewn yr ardal.

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

1. 5 mlynedd.
2. Yn unol â'r cynlluniau/manylion a gyflwynwyd gyda'r cais.
3. Cydymffurfio a'r cynllun tirweddu ynghyd a gwaith cynnal a chadw i'r dyfodol.
4. 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.
5. Cydymffurfiaeth gydag argymhellion y dogfennau Arolwg Ecolegol ac Asesiad Effaith Coedyddiaeth.
6. Cytuno manylion enw Cymraeg ar gyfer y datblygiad ac ar gyfer yr anheddau oddi fewn y datblygiad cyn i'r anheddau preswyl cael eu meddiannu at unrhyw ddiben ynghyd ac arwyddion sy'n hysbysu ac yn hyrwyddo'r datblygiad.
7. 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.
8. 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.

9. Amodau perthnasol gan yr Uned Drafnidiaeth gan gynnwys sicrhau gwelededd o 33m i'r de-orllewin o'r brif fynedfa.
10. Cytuno gyda gorffeniadau allanol yr anheddau.
11. Llechi naturiol i'r toeau.
12. Cytuno ar ffens acwstig
13. Cytuno ar gyfarpar chwarae i plant.

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

5.5 CAIS RHIF C22/0529/15/DT Cil Melyn, 8, Stryd Warden, Llanberis LL55 4 HP

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.

- a) Amlygodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu mai cais ydoedd 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. Eglurwyd bod yr 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.

Nodwyd bod y cais gerbron y Pwyllgor oherwydd bod sylwadau wedi eu derbyn ar y cais gan Bennaeth Adran yr Amgylchedd. Ategwyd bod yr Aelod Lleol yn gwrthwynebu'r cais oherwydd ei fod yn ymyrryd ar breifatrwydd cymdogion

Yng nghyd destun egwyddor y datblygiad ystyriwyd byddai'r datblygiad arfaethedig yn achosi effeithiau gor-edrych sylweddol, yn niweidiol i fwynderau trigolion eiddo preifat cyfagos yn ogystal â chreu elfen ddominyddol.

- b) Cynigiwyd ac eiliwyd gwrthod y cais
- c) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylw canlynol gan aelod:
 - Byddai'r datblygiad yn cael effaith sylweddol ar breifatrwydd cymdogion
 - Yn creu teimlad gormesol

PENDERFYNWYD: Gwrthod – rhesymau

Byddai'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.

5.6 CAIS RHIF C21/1151/44/LL Tyddyn Adi Camping Site, Morfa Bychan, Porthmadog, LL49 9YW

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

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

- a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio mai cais llawn ydoedd 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.

Tynnwyd sylw at sylwadau'r Cyngor Cymuned oedd wedi gwrthwynebu'r cais oherwydd bod y podiau glampio yn ymddangos fel nodwedd barhaol. Adroddwyd bod gwybodaeth ychwanego wedi ei dderbynl gan yr ymgeisydd yn nodi bod y podiau yn rhai un stafell ac yn rhai symudol y gellid eu storio ar ddiwedd y tymor.

Cyfeiriwyd ar Polisi TWR5 o'r CDLI sydd yn caniatáu cynigion i ddatblygu safleoedd teithiol a llety gwersylla amgen dros dro os ydynt yn cydymffurfio a'r cyfan o'r meini prawf. Ystyriwyd 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 yma.

Amlygwyd bod cynllun safle yn nodi 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 bresennol. Nid oes bwriad adeiladu adeilad newydd fel rhan o'r cais.

Yng nghyd-destun mwynderau gweledol nodwyd bod y safle yn gorwedd mewn lleoliad cefn gwlad. Ystyriwyd bod y safle ar y cyfan wedi cael ei sgrinio'n dda o ran helaeth o olygfeydd, gyda manau gwan yma thraw yn y tirlunio. Ategwyd bod y safle yn weladwy o fannau agos o'r llwybr cyhoeddus ond bod cynllun yn dangos bwriad i dirwedd gyda gosodiad dwysedd isel, manau agored a rhesi o wrychoedd oddi fewn y safle.

Cyfeiriwyd at y ffaith bod rhan o'r cae o fewn parth llifogydd C2 a phetai'n ddatblygiad o'r newydd y byddai'n groes i bolisi. Fodd bynnag, o ystyried sefyllfa 'fall back' a'r safle 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. Gellid 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, cesglim na fyddai'r bwriad yn gwaethygu na chynyddu risg llifogydd yn yr achos yma. Awgrymwyd 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 cynghorion sylwadau CNC.

Er nad oedd angen cyflwyno datganiad ar sut y disgwylir i ystyriaethau i'r Iaith Gymraeg eu hymgorffori i'r datblygiad, nodwyd bod yr ymgeisydd wedi cyflwyno datganiad iaith ar y modd y mae'n bwriadu rhoi ystyriaeth i'r Gymraeg.

Wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol gan gynnwys polisiau a chanllawiau lleol a chenedlaethol yn ogystal â sylwadau a dderbyniwyd, ystyriwyd fod y bwriad yn

dderbyniol na fyddai'n cael effaith niweidiol sylweddol ar y dirwedd, mwynderau'r gymdogaeth na diogelwch ffyrdd.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr Aelod Lleol y sylwadau canlynol:
- Ei fod yn gefnogol i'r datblygiad
 - Yn croesawu mwy o le ar gyfer unedau teithiol
 - Bod ymateb y swyddog i sylwadau'r Cyngor Cymuned ynglŷn â'r podiau yn dderbyniol.
- c) Cynigwyd ac eiliwyd caniatáu y cais

PENDERFYNWYD:

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

1. **Amser**
 2. **Yn unol â'r cynlluniau.**
 3. **Cyfyngu nifer o unedau teithiol i 10 uned deithiol, 6 pod a 50 pabell.**
 4. **Defnydd gwyliau yn unig a chadw cofrestr.**
 5. **Tymor gwyliau - 1af Mawrth i 31 Hydref**
 6. **Symud y podiau i safle storio a ddangosir yn y cynllun rhwng 1 Tachwedd a 29 Chwefror.**
 7. **Cwblhau'r gwaith tirweddu yn y tymor plannu cyntaf.**
 8. **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.**

Dechreuodd y cyfarfod am 13.00 a daeth i ben am 14:50

CADEIRYDD

Eitem 5.1

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/09/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Rhif: 1

Cais Rhif: C22/0615/30/DT

Dyddiad 30/06/2022

Cofrestru:

Math y Cais: Deiliad Tŷ

Cymuned: Aberdaron

Ward: Pen draw Llŷn

Bwriad: Codi estyniad ochr ar gyfer storfa

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

**Crynodeb o'r
Argymhelliad: GWRTHOD**

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/09/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae'r cais hwn ar gyfer codi estyniad unllawr ar ochr y tŷ unllawr presennol ar gyfer defnydd fel storfa. Fe fyddai'r datblygiad yn cynnwys mynedfa ar ei flaen a chefn ac ni fydd mynedfa fewnol o'r eiddo. Fe fyddai gan yr estyniad do 'monopits' bas brig, 2.3m o uchder ac byddai 2m o uchder i'r bondo. Byddai yn mesur 2.75m o led ar y blaen gan ei fod yn amlapio ar flaen yr eiddo ychydig ac 2.2m o led ar y cefn, byddai yn mesur 11.45m o hyd. Mae bwriad darparu drws dwbl ar y blaen a chefn.
- 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 oherwydd iddo wrthwynebu effaith weledol y datblygiad ar y strydwedd ac nad yw'n gweddu i dy annedd yng nghanol pentref.

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 thirweddau

AMG 1: Cynlluniau rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol

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

2.4 Polisiâu Cenedlaethol:

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11 - Chwefror 2021)

Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 12: Dylunio

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/09/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

C22/0182/30/DT: Estyniad unllawr – Caniatau – 05/09/2022

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:

Mae'r Cyngor yn ymwybodol o gwynion a phryder lleol ynghylch datblygiadau anawdurdodedig sydd wedi cymeryd lle ar y safle yma ac mae y cyn aelod lleol a'r aelod lleol presennol wedi datgan pryder am y datblygiad a'i effaith ar fwynderau trigolion cyfagos. Mae'r Cyngor ar ddeall fod cais arall i'w gyflwyno ar gyfer modurdy anawdurdodedig ar y safle yn ogystal.

Dymuna y Cyngor Cymuned dynnu sylw yr Adran Gynllunio at y cwynion a'r pryderon lleol gan obeithio y gwnewch gymeryd sylw o'r pryderon yma, fel sydd wedi eu hamlinellu mewn gohebiaethau gan y ddau aelod lleol.

Dŵr Cymru:

Gofynnwn, os ydych yn bwriadu rhoi Caniatâd Cynllunio i'r datblygiad uchod, bod yr Amodau a'r Nodiadau Ymgynghorol a ganlyn wedi'u cynnwys yn y caniatâd i sicrhau nad oes dirywiad i drigolion presennol na'r amgylchedd nac i asedau Dŵr Cymru Welsh Water.

Amod - Ni chaniateir i ddŵr wyneb o ganlyniad i unrhyw gynnydd yn arwynebedd to'r adeilad / neu arwynebau anhydraidd yn ei gwrtil i ddraenio'n uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r system garthffosiaeth gyhoeddus. Rheswm: Er atal y system garthffosiaeth gyhoeddus rhag gorlwytho'n hydrolig, er mwyn amddiffyn iechyd a diogelwch trigolion ac i sicrhau na wneir niwed i'r amgylchedd.

Nodiadau Cynghori

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

Hysbysir yr ymgeisydd hefyd y gallai bod rhai carthffosydd cyhoeddus

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/09/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

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

CADW: Heb eu derbyn

Uned AHNE : Mae Pelydryn wedi ei leoli ger lôn y B4413 ym mhentref Aberdaron ac yn yr AHNE. Byddai'r estyniad ar ochr y tŷ ger y wal derfyn a byddai drysau pren yn wynebu'r lôn. Nid yw'n ymddangos y byddai yn amharu ar yr AHNE.

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
- Effaith weledol

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 maint a lleoliad yr estyniad storfa, ni fyddai'r bwriad angen caniatâd cynllunio petai ddim yn ymestyn o flaen edrychiad blaen yr eiddo. Er hyn, mae'r bwriad fel a gyflwynwyd angen caniatâd cynllunio ac felly yn derbyn asesiad llawn yma. Er y gellir ystyried graddfa'r bwriad yn fychan, mae'r rhan sy'n ymestyn o flaen yr eiddo yn amlwg ac yn tynnu sylw'r llygad at bresenoldeb y strwythur. Wrth edrych ar batrwm datblygu cyffredinol y stryd, mae'r byngalos cyfagos i gyd yn eistedd mewn cwrtill eithaf sylweddol gyda lle rhwng ochor y tai a'r ffensys terfyn. Er cydnabyddir fod ambell sied gardd a paraffinalia preswyl rhwng rhai o'r tai eraill mae'r gwagle yn bennaf yn parhau. Mi fyddai'r bwriad yn golygu cadw adeilad sydd yn llenwi'r bwllch yng nghyfan gwbl ac yn lleihau'r gwagle rhwng y tai. Gan ystyried hyn, ni ystyrir fod y bwriad yn ychwanegu at ac yn gwella cymeriad ac ymddangosiad y tŷ a'r safle ac nid yw'n parchu edrychiad a chymeriad y strydlun.

5.4 Ystyrir fod maint a lleoliad yr estyniad, ynghyd a pits y to a'i orffeniad yn anaddas ac nid yw'n arddangos dyluniad o ansawdd uchel ac nid yw'n cydweddu a'r eiddo presennol. Er mae yn bosib gosod amod i gytuno ar ddeunyddiau ac o bosib gwella'r hyn sydd i weld ar y safle heddiw, ni ystyrir byddai hynny yn ddigonol i gwrdd gydag anghenion polisi PCYFF 3.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/09/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

5.5 Wrth ystyried yr uchod, fe gredir felly bod y cynllun a gyflwynwyd, yn groes i egwyddor polisi PCYFF 3 sy'n disgwyl fod pob cynnig yn arddangos dyluniad o ansawdd uchel.

5.6 Mae'r safle'n gorwedd o fewn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE) ond, oherwydd maint a graddfa'r bwriad, 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 CDLI.

Mwynderau gweledol, cyffredinol a phreswyl

5.7 Wrth ystyried maint yr estyniad a'i leoliad arfaethedig ar yr eiddo, a'i uchder (2m i'r bondo ger y ffin gyda'r eiddo drws nesaf ac 2.3m ar ei uchaf), ni chredir y byddai unrhyw niwed arwyddocaol ychwanegol yn debygol o ddeillio o'r datblygiad o safbwynt gor-edrych na chysgodi unrhyw eiddo arall. Nodir hefyd y gellir gosod amod cynllunio i sicrhau defnydd atodol i'r prif eiddo yn unig ac nid ar gyfer defnydd arall ar wahân. Fe gredir felly bod y cynnig yn dderbyniol dan bolisi PCYFF 2 y CDLI 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 gwaith wedi cychwyn ar y bwriad yn barod. 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 storio preswyl cyfreithlon yr eiddo yw hwn a dim ond materion cynllunio materol sy'n berthnasol i ddatblygiad o'r fath sy'n ystyriaethau wrth benderfynu'r cais.

6. Casgliadau:

6.1 Er yn ddatblygiad o raddfa fach, ni ystyrir fod y bwriad yn arddangos dyluniad o ansawdd uchel ac felly mae'n groes i egwyddor polisi PCYFF 3 Ystyriwyd pob mater cynllunio perthnasol wrth benderfynu ar y cais hwn ond nid yw wedi newid yr argymhelliad.

Argymhelliad:

7.1 Gwrthod

Ni ystyrir fod y bwriad yn arddangos dyluniad o ansawdd uchel ac felly mae'n groes i egwyddor polisi PCYFF 3 Dylunio a Siapio Lle o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Mon (2017).

Cynllunio

Derbyn - 30/06/2022



Pelydryn, Aberdaron

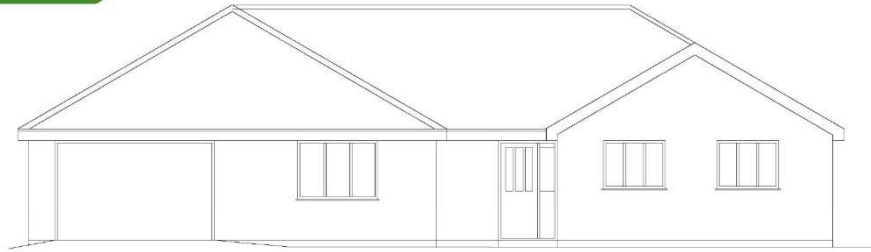
Location plan

Ty - Newydd cyf . Cefn Bryn, 24 Stryd Fawr,
Criccieth, LL52 0BT

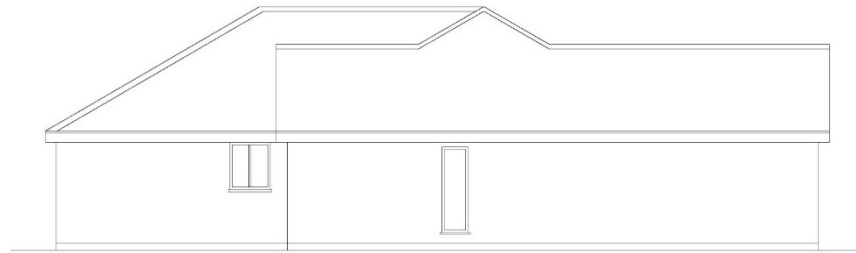
Dylunio a rheolaeth project
Design & project management
Tel: 0770 925 8926
eost: gwyrn@ty-newydd.com
www.ty-newydd.com

1837/ 05

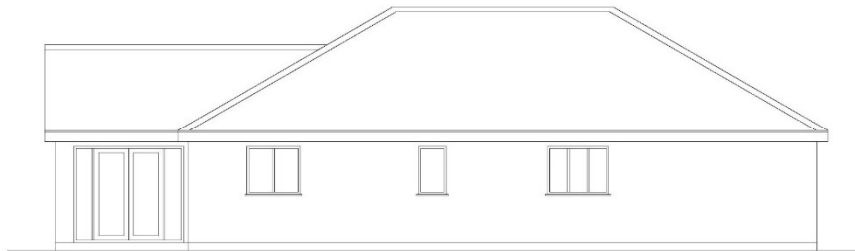
1:2500
27-06-2022



East



North



South

Tud. 25

Pelydryn, Aberdaron

Elevations (as existing)

Ty - Newydd cyf.

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

Dylunio a rheolaeth project
Design & project management

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

1837/ 02

1:100 @ A3

27-06-2022

Tud. 26



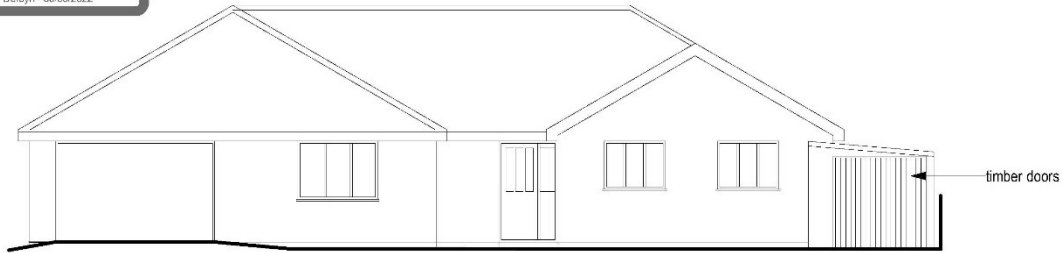
Pelydryn, Aberdaron

Ground floor (as existing)

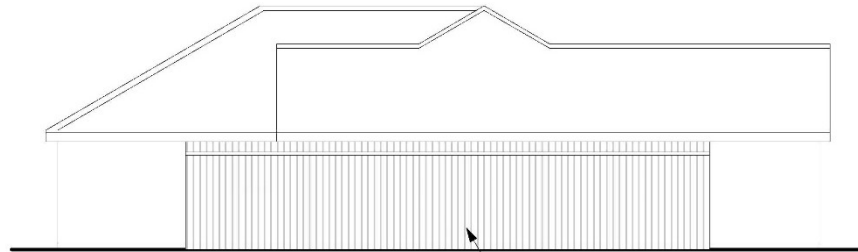
Ty - Newydd cyf.	Cefn Bryn, 24 Stryd Fawr, Criccieth, LL52 0BT
Dylunio a rheolaeth project Design & project management	Tel: 0770 925 8926 ebost: gwyn@ty-newydd.com www.ty-newydd.com
1837/ 01	
1:50 @ A3	
27-06-2022	

Cynllunio

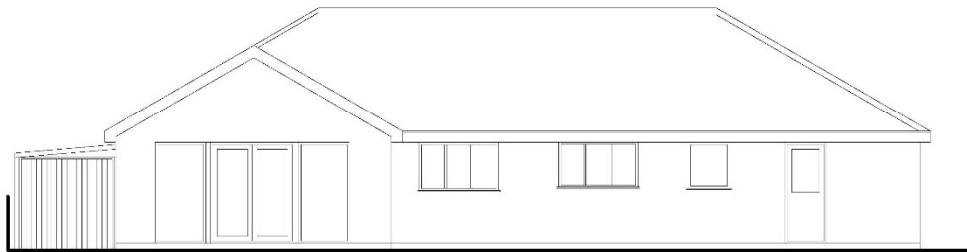
Darbyn - 30/06/2022



East



North



West

Tud. 27

Pelydryn, Aberdaron

Elevations (proposed)

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/ 04
1:100 @ A3
27-06-2022



Tud. 28



Pelydryn, Aberdaron

Ground floor (proposed)

Ty - Newydd cyf.	Cefn Bryn, 24 Stryd Fawr, Criccieth, LL52 0BT
Dylunio a rheolaeth project Design & project management	Tel: 0770 925 8926 eboost: gwyn@ty-newydd.com www.ty-newydd.com
1837/ 03	
1:50 @ A3	
27-06-2022	

Tud. 29



Eitem 5.2

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/09/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Rhif: 2

Cais Rhif: C22/0571/45/MG

Dyddiad 17/06/2022
Cofrestru:

Math y Cais: Materion a Gadwyd yn ôl

Cymuned: Pwllheli

Ward: Pwllheli

Bwriad: Edrychiad a dyluniad yr anheddau i gynnwys deunyddiau, graddfa anheddau a tirlunio gan gynnwys gosodiad diwygiedig i ddarparu 14 annedd yn hytrach na 15 er darparu gofynion system ddraenio cynaliadwy

Lleoliad: Hen Gae Hoci, Allt Salem, Pwllheli, LL53 5UB

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATÁU GYDAG AMODAU

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/09/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae'r cais yma yn gais materion a gadwyd yn ôl mewn cyswllt a chaniatâd cynllunio amlinellol C18/1198/45/AM. Roedd caniatâd C18/1198/45/AM ar gyfer codi 15 tŷ sy'n cynnwys 5 fforddiadwy. Mae'r cais presennol ar gyfer darparu 14 o dai yn hytrach na 15 a hynny er mwyn darparu gofynion system ddraenio gynaliadwy.
- 1.2 Caniatawyd y cais amlinellol gyda graddfa, golwg a thirweddu wedi ei gadw yn ôl, ac felly mae'r cais gerbron ar gyfer asesu'r materion hyn. Mae egwyddor y bwriad ynghyd a'r materion yn ymwneud gyda'r fynedfa a llunwedd eisoes wedi eu caniatáu o dan y cais amlinellol.
- 1.3 Mae'r cynlluniau a gyflwynwyd fel rhan o'r cais gerbron yn cadarnhau'r fynedfa yn unol â'r hyn a ganiatawyd o dan y caniatâd amlinellol. Mae llunwedd y safle hefyd yn gyffelyb i'r hyn a ganiatawyd ar y cais amlinellol ac eithrio fod y tŷ ar lain 14 o'r caniatâd amlinellol wedi cael ei dynnu er gwneud lle i osod pwll ymdreiddiad dŵr wyneb fel rhan o'r system ddraenio gynaliadwy.
- 1.4 Mae dyluniad yr anheddau bwriedig yn syml ac mae bwriad gorffen yr anheddau gyda tho llechi a'r waliau allanol wedi eu gorchuddio a chymysgedd o rendr a charreg. Byddai'r tai yn gymysgedd o dai unllawr, deulawr teras, deulawr pâr a deulawr ar wahân a hefyd yn amrywio o ran eu maint. Bwriedir darparu cyfanswm o 34 o lefydd parcio o fewn y safle.
- 1.5 Mae cynlluniau o'r system draenio wedi eu cyflwyno fel rhan o'r cais sy'n dangos y modd o ddelio gyda dŵr wyneb a dŵr aflan sy'n rhyddhau'r gofyniad amod 12 sy'n gofyn am gynlluniau draenio dŵr wyneb.
- 1.6 Gorwedd y safle o fewn ffin ddatblygu Pwllheli ac mae wedi ei ddynodi ar gyfer tai yn y CDLL. Mae'r safle wedi ei leoli oddi fewn i Ardal o Ddiddordeb Hanesyddol Llyn ac Enlli. Tua'r gogledd o'r safle mae llwybr cyhoeddus. Mae ffordd ddosbarth 3 yn ffinio gyda'r safle tua'r dwyrain. Ceir tai annedd gerllaw ac mae safle Coleg Meirion Dwyfor gyferbyn a'r safle.
- 1.7 Cyflwynir y cais i Bwyllgor gan ei fod yn ymwneud gyda 5 neu fwy o dai.

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: 26/09/2022
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**

PS 1 – Yr iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig

PS 2 – Isadeiledd a chyfraniadau gan ddatblygwr

ISA 1 - Darpariaeth isadeiledd

ISA 5 - Darparu llecynnau agored mewn datblygiadau tai newydd

PS 4 - Trafndiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygyrchedd

TRA 2 - Safonau parcio

TRA 4 – Rheoli ardrawiadau cludiant

PS 5 – Datblygu cynaliadwy

PS 6 - Lliniaru ac addasu i effeithiau newid hinsawdd

PCYFF 1 – Ffiniau datblygu

PCYFF 2 – Meini prawf datblygu

PCYFF 3 – Dylunio a siapio lle

PCYFF 4 – Dylunio a thirweddu

PCYFF 5 – Rheoli carbon

PCYFF 6 – Cadwraeth dŵr

PS 16 – Darpariaeth tai

PS 17 – Strategaeth aneddleoedd

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

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

AMG 5 – Cadwraeth bioamrywiaeth leol

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

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

Canllaw Cynllunio Atodol - Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy

Canllaw Cynllunio Atodol – Cymysgedd Tai (Hydref 2018)

Canllaw Cynllunio Atodol - Tai Fforddiadwy (Ebrill 2019)

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/09/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Canllaw Cynllunio Atodol - Ymrwymadau Cynllunio

2.4 **Polisiau Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru, Rhifyn 11, Chwefror 2021.

Nodyn Cyngor Technegol 2 – Cynllunio a thai fforddiadwy

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dyluniad

Nodyn Cyngor Technegol 18 – Trafnidiaeth

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

- 3.1 C18/1198/45/AM - Adeiladu 15 o dai annedd, gyda 5 i fod yn dai fforddiadwy, creu mynediad gerbydol Newydd a ffordd fynediad fewnol - Caniatáu 18 Mehefin 2019.

4. **Ymgynghoriadau:**

Cyngor Cymuned/Tref: Heb eu derbyn.

Uned Drafnidiaeth: Cyfeiriau 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

Uned Dŵr ac Amgylchedd YGC: Mae'r manylion draenio a ddarparwyd yn y strategaeth ddraenio diweddar (o fewn FCA ref ECL.9196.R05.003, Egniol, Mehefin 2022) yn ymweld yn ddigonol er mwyn delio a dŵr wyneb o'r datblygiad.

AMOD: Ni fydd unrhyw adeilad yn cael ei feddiannu nes bod y system ddraenio gynaliadwy ar gyfer y safle wedi'i chwblhau ac yn gwbl weithredol yn unol â'r cynllun draenio ddiweddaraf (ECL.9196.D05.001, 09/06/2022). Bydd y system ddraenio gynaliadwy yn cael ei rheoli a'i chynnal wedi hynny ar ran perchennog y safle, yn unol â'r cynllun rheoli a chynnal a ddarparwyd yn Atodiad 6 yr Asesiad Canlyniadau Llifogydd.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/09/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Dŵr Cymru:

Wedi edrych y cynlluniau draenio nodir mai llif budr yn unig sy'n cysylltu i'r rhwydwaith yn nhwll archwilio SH37353301 ac y bwriedir cyfeirio llif dŵr wyneb i suddfan ar y safle. Ar sail mai llif budr yn unig a fwriedir ei gysylltu i'r system garthffos gyhoeddus nid oes gennym wrthwynebiad mewn egwyddor i'r bwriad. Argymhellir amod i gyfleu hyn ar y caniatâd cynllunio.

Triniaeth Carthffosiaeth

Ni ragwelir unrhyw broblemau gyda'r Gwaith Trin Dŵr Gwastraff ar gyfer arllwysiad domestig o'r safle.

Dŵr

Nid oes gan Dŵr Cymru wrthwynebiad i'r datblygiad arfaethedig. Mae cyflenwad dŵr yn gallu bod ar gael i wasanaethu'r datblygiad arfaethedig.

Rhoi cyngor hefyd i'r datblygwr.

Uned Strategol Tai:-

Gwybodaeth am angen:

Mae gwybodaeth mae'r cais cynllunio yn ei roi drwy'r datganiad tai fforddiadwy yn gyson hefo gwybodaeth o'r angen yn yr ardal. (**Ffynhonnell y data:** Tai Teg, Cofrestr Tai Cyffredin Cyngor Gwynedd)

Addasrwydd y Cynllun:

Ar sail y wybodaeth uchod ymddengys bod y Cynllun yn **Cyfarch** angen yn yr ardal.

Mae'r cynllun wedi ei gynnwys o fewn rhaglen i dderbyn Grant Tai Cymdeithasol gan Lywodraeth Cymru.

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

Uned Coed:

Mae'r Asesiad Effaith Coedyddiaeth (AEC) sydd wedi'i ddiweddarau, dyddiedig Awst 2022, o safon dderbyniol ar gyfer y cais hwn.

Cyhyd â bod y cynllun hwn yn derbyn amod yn unol â'r holl ofynion gwarchod coed a amlinellir yn y datganiad dull (atodiad pedwar yr AEC), nid wyf yn gwrthwynebu'r cais hwn.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/09/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Oherwydd graddfa'r prosiect hwn, rwyf hefyd yn cynghori bod y cynllun hwn yn derbyn amod gyda'r gofyn i'r ymgeisydd gomisiynu tyfwr coed goruchwyliol i oruchwylio'r prosiect, gan sicrhau y glynir at yr argymhellion a amlinellir yn yr AEC yn gywir, ac i drefnu cyfarfod safle gyda Swyddog Bioamrywiaeth yng Nghyngor Gwynedd cyn i'r gwaith ddechrau.

Byddai angen i unrhyw newidiadau yn y cynlluniau a ddeallwyd yn yr AEC gael eu dwyn i sylw'r tyfwr coed goruchwyliol ac yn amodol ar ganiatâd cynllunio pellach.

Dylai'r holl goed newydd arfaethedig, fydd yn lliniaru'r colledion, ddod o hadau sy'n tarddu'n lleol a chael eu plannu'n unol â'r argymhellion a amlinellir yn BS 8545:2014.

Uned Bioamrywiaeth:

Sylwadau ar y cynllun safle diwygiedig

Heb eu derbyn.

Sylwadau dyddiedig 13 Gorffennaf 2022

Rwyf yn bryderus y bydd y bwriad hwn yn arwain at golli gwrychoedd a choed. Hoffwn atgoffa'r ymgeisydd y dylid cadw coed a gwrychoedd. Hoffwn gynlluniau sy'n dangos pa wrychoedd a choed fydd yn cael eu cadw a pha rai fydd yn cael eu tynnu.

Nid yw'n ymddangos y bydd unrhyw welliannau bioamrywiaeth.

Argymhellaf fod cynlluniau diwygiedig yn cael eu darparu yn dangos gwelliannau bioamrywiaeth.

Uned Llwybrau:

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

Gwasanaeth Tân Gogledd
Cymru:

Heb eu derbyn.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/09/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd yn y wasg, ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod ymgynghori i ben a derbyniwyd gwrthwynebiad i'r bwriad ar sail:-

- Materion diogelwch ffyrdd a thraffig ar Allt Salem ac yn yr ardal leol.
- Cynnydd mewn traffig yn gwaethygu cyflwr y ffordd.
- Safle amlwg iawn a hwn yn ddatblygiad dwys iawn i'r ardal leol a'r nenlinell.
- Y tir yn dir gwyrdd / amaethyddol.
- Eiddo Erw Villa ddim yn cael ei ddangos ar y cynllun gosodiad dim ond ei wal ffin.
- Uchder crib y datblygiad yn cysgodi Erw Villa er bod cyfyngiad wedi bod ar uchder crib estyniad Erw Villa.
- Llygredd golau.
- Effeithio preifatrwydd eiddo Erw Villa,
- Cwestiynu'r dull draenio a'r cynllun draenio cynaliadwy.
- Cynyddu llifogydd ar y bryn gan na fydd gan y dŵr o'r garn unrhyw le i fynd.
- Y system garthffos yn hen ac aneffeithiol.
- Llygredd sŵn wrth ddatblygu'r safle.
- Effaith ar ecoleg a bioamrywiaeth.
- Copi 'redacted' o'r ffurflen gais yn annerbyniol i roi gwrthwynebiad / sylwadau.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'r cais gerbron ar gyfer materion a gadwyd yn ôl yn dilyn rhoi caniatâd amlinellol ar gyfer codi 15 tŷ gyda 5 ohonynt i fod yn fforddiadwy. Mae egwyddor y bwriad eisoes wedi eu caniatáu. Mae'r cais presennol wedi ei gyflwyno gan Adra ac yn fwriad i ddarparu 100% unedau fforddiadwy ac yn dilyn cefnogaeth Uned Strategol Tai Cyngor Gwynedd yn bwriadu cyflwyno'r cynllun i Lywodraeth Cymru ar gyfer cymeradwyaeth grant tai cymdeithasol. Nodir fod sylwadau'r Uned Strategol Tai yn datgan fod y bwriad yn cyfarch yr angen yn yr ardal a fod y cynllun wedi ei gynnwys o fewn rhaglen i dderbyn Grant Tai Cymdeithasol gan Lywodraeth Cymru a fod y cynlluniau yma yn cyfrannu yn uniongyrchol at nod Cynllun Gweithredu Tai Cyngor Gwynedd i ddarparu mwy o dai i gwrdd â'r galw uchel presennol sydd yn bodoli yn y sir. Er hynny, mae'r cais o dan sylw i gytuno ar y materion a gadwyd yn ôl yn unig ac nid oes bwriad i ryddhau'r amod tai fforddiadwy fel rhan o'r cais sydd gerbron. Mi fydd y materion tai fforddiadwy yn cael ei ystyried trwy gais rhyddhau neu ddiwygio amod ar wahân.
- 5.2 Nodir fod y cais amlinellol yn destun cytundeb 106 oedd yn sicrhau taliad tuag at llecynnau agored. Roedd yr asesiad o'r cyfraniad tuag at lecynnau agored yn 2018 wedi ei selio ar 15 o dai. Derbyniwyd sylwadau gan yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd ar gyfer y cais presennol sydd wedi ei selio ar 14 o dai. Mae'r sylwadau yma yn nodi y byddai angen cyfraniad o £4,752.14 tuag at lecynnau agored yn hytrach na'r £5001.71 sydd yn bresennol yn ran o'r cytundeb 106. Pe byddai'r datblygwr yn dymuno diwygio'r cytundeb yna byddai modd iddynt wneud hynny trwy lythyr ar wahân i'r cais gerbron a byddai talu'r swm llai yn rhesymol ac yn cyd-fynd gyda'r Polisi.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/09/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- 5.3 Mae egwyddor y datblygiad felly eisoes wedi ei drafod ynghyd a'r materion mynediad a llunwedd ac o ganlyniad yr unig faterion a asesir yn y cais hwn yw materion graddfa, golwg a thirwedd.

Dyluniad a Mwynderau gweledol

- 5.4 Mae'r safle wedi ei leoli ar dir uwch a byddai'r tai ar ochr ddeheuol y safle yn bennaf yn weladwy o Bwllheli ei hun gyda'r safle wedi ei leoli rhwng Coleg Meirion Dwyfor tua'r dwyrain ac eiddo Y Garn tua'r gorllewin. Roedd llunwedd y safle a'r fynedfa yn ffurfio rhan o'r cais amlinellol pryd y dangoswyd y llunwedd gyda ffordd ystâd ganolog a'r tai wedi eu lleoli o amgylch cyrion y safle. Mae'r llunwedd sydd gerbron yn y cais presennol yn gyffelyb i hynny a roddwyd ymlaen yn y cais amlinellol. Mae maint y tai yn dderbyniol o ran gofynion maint tai fforddiadwy fel a geir yn y Canllaw Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy a deallir y byddent oll yn cael eu hadeiladu yn unol â gofynion Datblygu Ansawdd Cymru. Mae graddfa'r tai yn gyffelyb i'r uchafswm ac isafswm mesuriadau a dderbyniwyd yn rhan o'r cais amlinellol ac ystyrir fod graddfa'r tai a'r datblygiad yn ei gyfanrwydd yn addas ar gyfer y lleoliad yma sydd ar dir sydd wedi cael ei glustnodi ar gyfer tai yn y CDLL. O ran edrychiad mae'r tai yn rhai eithaf syml eu dyluniad ac i'w gorffen gyda tho llechi a rendr mewn lliw tebyg i wyn ac yn cynnwys elfen o garreg. Ceir hefyd amrywiaeth yn y math o dai o ran eu gwedd allanol, eu maint a'u uchder gyda thai unllawr a deulawr yn ffurfio rhan o'r bwriad. Ceir nodweddion dyluniadol amrywiol yng nghyffiniau'r safle ac ystyrir fod y bwriad o ran ei raddfa a'i olwg yn dderbyniol ar gyfer y safle. Byddai rhai coed yn cael eu torri a gwrychoedd yn cael eu torri yn ôl ond mae bwriad i blannu coed newydd fel rhan o'r bwriad. Ystyrir y byddai'r coed, gwrychoedd a chloddiau sydd i'w cadw ynghyd a'r coed newydd sydd i'w plannu yn meddalu ar edrychiad y safle ar y dirwedd. Ystyrir fod y bwriad o ran materion tirwedd hefyd yn dderbyniol. Ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o ran Polisi PCYFF 3 a 4 CDLL.
- 5.5 Lleolir y safle o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llyn ac Enlli. Mae'r bwriad ar gyfer adeiladu tai. Ystyrir yn lleol y byddai effaith y bwriad ac na fyddai'n cael effaith ar y dirwedd hanesyddol yn ehangach. Ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt polisi AT 1 CDLL.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.6 Ceir tai annedd gerllaw'r safle. Mae'r safle yn bresennol yn dir gwyrdd ac felly sylweddolir y byddai ychwanegu ystâd o dai ar y safle yn creu newid o ran amgylchedd i rai o'r tai gerllaw. Mae'r tai annedd tua'r dwyrain wedi eu lleoli ar ochr arall y ffordd sirol ac felly nid oes pryderon am effaith gor-edrych / colled o breifatrwydd o'r datblygiad i'r tai rheini. Tua'r gogledd o'r safle mae eiddo Erw Villa. Llain 1 o'r datblygiad yw'r agosaf at yr eiddo Erw Villa. Mae llain 1 yn dŷ unllawr ac felly ni ystyrir y byddai materion gor-edrych yn codi o'r eiddo hwnnw tuag at Erw Villa. Bwriedir lleoli teras o 4 o dai deulawr gerllaw'r tŷ unllawr ond o edrych ar y cynllun safle gwelir fod oddeutu rhyw 13 medr o gefn y tŷ ar lain 2 i wal ffin eiddo Erw Villa gyda thŷ Erw Villa ymhellach draw wedyn. Yn ychwanegol ceir coed / gwrychoedd a llwybr cyhoeddus rhwng y safle ac eiddo Erw Villa ac o ystyried hyn a'r pellteroedd rhwng y tai ni ystyrir y byddai'r bwriad yn achosi gor-edrych uniongyrchol rhwng y tai ac felly na fyddai'r bwriad yn cael effaith andwyol sylweddol o ran gor-edrych ar fwynderau eiddo Erw Villa. Mae'r tai arfaethedig tua gorllewin y safle (lleiniau 7-10) yn cefnu ar eiddo Y Garn sydd hefyd yn cynnwys uned wyliau (Seabourne Cottage). Fodd bynnag ceir oddeutu 17 medr rhwng yr uned wyliau yma a'r tai arfaethedig. Mae tŷ annedd Y Garn ymhellach draw wedyn oddi wrth y safle. Ceir hefyd goed a gwrychoedd ar y ffin orllewinol. Ystyrir fod pellter rhesymol rhwng y tai arfaethedig ac eiddo Y Garn a'r uned wyliau Seabourne Cottage ac na fyddai'r bwriad yn cael effaith andwyol sylweddol o ran gor-edrych ar fwynderau'r eiddo hynny.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/09/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- 5.7 Sylweddolir y byddai datblygu'r safle dan sylw yn newid o ran y trigolion cyfagos ac y byddai ei ddatblygu ar gyfer tai yn creu mwy o draffig. Fodd bynnag rhaid sylweddoli fod y tir wedi ei glustnodi ar gyfer nifer fwy o dai yn y CDLL na'r hyn sydd wedi ei ganiatáu yn y cais amlinellol. Byddai anghyfleustra ar adeg y gwaith adeiladu yn rhywbeth sydd yn codi gydag unrhyw waith adeiladu ac nid oes dim byd allan o'r cyffredin yn hynny o beth. Mae amod ar y caniatâd amlinellol yn cyfyngu oriau'r gwaith adeiladu. Ni ystyrir y byddai datblygu'r safle yma yn creu effaith andwyol sylweddol ar fwynderau'r gymdogaeth leol a bod y bwriad yn dderbyniol o ran Polisi PCYFF 2 CDLL.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.8 Mae'r fynedfa i'r safle eisoes wedi derbyn caniatâd cynllunio o dan y cais amlinellol, ac mae amodau cynllunio ar gyfer gwaith yn ymwneud gyda chreu'r fynedfa a'r ffordd ystâd ar y caniatâd amlinellol. Nid oedd gan yr Uned Drafndiaeth unrhyw bryderon am y bwriad. Ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol ac yn cydymffurfio a gofynion polisïau TRA 2 a 4 o'r CDLL.

Materion bioamrywiaeth

- 5.9 Fel rhan o'r cais amlinellol cyflwynwyd Asesiad Ecolegol ac mae amodau wedi eu cynnwys ar y caniatâd amlinellol o ran o ran trawsleoli ymlusgiaid, dim clirio'r safle yn ystod y tymor nythu adar, dilyn y manylion goleuo yn yr adroddiad ecolegol a diogelu'r gwrychoedd yn ystod y cyfnod adeiladu. Byddai'r amodau yma yn parhau yn berthnasol ar gyfer datblygu'r safle. Yn dilyn derbyn sylwadau'r Uned Bioamrywiaeth ar y cais presennol cysylltwyd gydag asiant y cais a derbyniwyd cynllun safle diwygiedig. Mae'r cynllun yma yn dangos pa waith sydd i'w wneud o ran tynnu / torri yn ôl coed a gwrychoedd a hefyd yn cyfeirio at leoliad bocsys adar ac ystumod oedd wedi cael ei gynnig fel mesurau lliniaru / gwella bioamrywiaeth fel rhan o'r Asesiad Ecolegol gyflwynwyd ar y cais amlinellol. Ymgynghorwyd ymhellach gyda'r Uned Bioamrywiaeth ond nid yw eu sylwadau i law pan yn paratoi'r adroddiad. Fodd bynnag, o ystyried yr amodau sydd ar y caniatâd amlinellol a'r hyn sydd wedi cael ei ddangos ar y cynllun safle ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o ran Polisi AMG 5 CDLL.

- 5.10 Fel rhan o'r cais derbyniwyd diweddariad i'r Asesiad Effaith Coed gyflwynwyd ar y cais amlinellol. Mae'r Uned Goed yn fodlon gyda'r asesiad cyhyd a bod amod fod y gwaith i'w wneud yn unol gyda'r datganiad dull a gynhwysir yn atodiad 4 o'r Asesiad Effaith Coed. Gan fod yr adroddiad yma yn ddiweddariad o'r cais amlinellol ac yn angenrheidiol oherwydd newid yn nhrefniadau'r safle, mae yn gysylltiedig gyda'r materion a gadwyd yn ôl ac felly mae yn bosibl amodi hyn pe caniateir cais. Byddai'n bosibl hefyd i roddi amod fod y coed sydd i'w plannu fel mesur lliniaru yn lle'r coed sydd i'w colli yn cael eu tarddu o hedyn lleol a'i blannu yn unol gyda gofynion BS 8545:2014. Ystyrir o roddi'r amodau yma y byddai'r bwriad yn dderbyniol o ran effaith ar goed.

Materion Draenio

- 5.11 Mae'r wybodaeth sydd wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais hefyd yn cynnwys cynllun draenio manwl sy'n dangos fod bwriad delio gyda dŵr wyneb drwy wynebau palmantog hydraid, suddfannau dŵr preifat, gerddi glaw a phwll ymdreiddiad. Byddai dŵr aflan yn cysylltu i'r brif garthffos.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/09/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- 5.12 Mae Dŵr Cymru ac Uned Dŵr ac Amgylchedd YGC wedi cadarnhau fod y wybodaeth sydd wedi ei gyflwyno yn dderbyniol. Nodir fod Dwr Cymru wedi cadarnhau mai dim ond dwr aflan a fydd yn cysylltu i'r brif garthffos. Mae Uned Dŵr ac Amgylchedd YGC wedi cynnig amod fod y system ddraenio gynaliadwy i'w chwblhau yn unol gyda'r cynllun draenio diweddaraf ac i gael ei rheoli a'i gynnal wedi hynny yn unol gydag atodiad 6 o'r Asesiad Canlyniadau Llifogydd.
- 5.13 Er hynny, mae ond yn bosib gosod amodau ychwanegol ar benderfyniad cais materion a gadwyd yn ôl ar gyfer materion sy'n gysylltiedig gyda'r materion a gadwyd yn ôl ac nid ar faterion sy'n ffurfio rhan o'r caniatâd amlinellol. Roedd amod 12 o'r caniatâd amlinellol yn gofyn am gyflwyno cynllun ar gyfer gwaredu dŵr wyneb ar gyfer y safle. Mae'r wybodaeth sydd i law yn dangos fod y cynllun draenio yn dderbyniol ac yn ddigonol i ryddhau'r amod. Yn unol gyda threfniadau rhyddhau amod, mi fydd dyfarniad diwygiedig ar y caniatâd amlinellol yn cael eu rhyddhau gyda nodyn yn cadarnhau fod amod 12 o'r caniatâd amlinellol wedi cael ei ryddhau fel rhan o'r cais yma.
- 5.14 Ar sail y wybodaeth gerbron a'r sylwadau a dderbynnir gan yr ymgynghorwyr statudol, ystyrir fod modd delio gyda materion draenio mewn ffordd dderbyniol ac effeithlon ac felly mae'r bwriad yn cydymffurfio â gofynion polisi PCYFF 6.

6. Casgliadau:

- 6.1 Yn sgil yr asesiad uchod felly ystyrir fod y materion a gadwyd yn ôl ar ganiatâd amlinellol C18/1198/45/AM yn dderbyniol ac yn unol â'r polisiau cynllunio a nodir uchod.

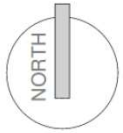
7. Argymhelliad:

- 7.1 Caniatáu gydag amodau -

1. Unol gyda cynlluniau.
2. Y gwaith i'w wneud yn unol gyda'r datganiad dull a gynhwysir yn atodiad 4 o'r Asesiad Effaith Coed.
3. Coed newydd i gael eu tarddu o hedyn lleol a'i blannu yn unol gyda gofynion BS 8545:2014.

Nodyn fod amod 12 o'r caniatâd amlinellol sy'n ymwneud â materion draenio wedi eu rhyddhau fel rhan o'r caniatâd yma.

Nodyn SUDS



Site location plan
1 : 1250

Rev	Description	Date	Issued by
-----	-------------	------	-----------

	Manai House Holyhead Road Llanfairpwll Angwen LL53 5UJ 01248 713006 info@dewis.uk.com www.dewis.uk.com
--	---

Sifffwr Startredy Adalladu Ffawdd Startredy Rheolwr Proiect Ymglybwr Ffawddol Technolegyr Penaeomid Startredy Ymglybwrwy Adalladu Hanesyddol	Chartered Building Surveyors Chartered Architects Project Managers Architectural Consultants Chartered Architectural Technologists Historic Building Consultants
---	---

Client

Project

FORMER HOCKEY FIELD, PWLLHELI

Drawing

SITE LOCATION PLAN

Drwg. No.	Rev.	Scale	Drawn by
D905.01		1 : 1250	AR

Plot Date	Size	Issue Status	Approved by
14/06/22	A3	planning	-

This drawing must be read in conjunction with all related drawings. All dimensions must be checked and verified on site before commencing any work or producing shop drawings. The originator should be notified immediately of any discrepancies. Only figured dimensions are to be worked to. This drawing is copyright and remains the property of DEWIS architecture.



Cynllun Diwygiedig Amended Plan

DERBYN

Adran Cynllunio 05/08/2022

Tud. 41



Type	Number	GIA
3P2B bungalow	2 no	03m ²
4P2B two storey house	4 no	83m ²
5P3B two storey house	6 no	98m ²
7P4B two storey house	2 no	117m ²
Total:	14 no	

KEY	
	1000mm high close boarded timber fence
	1800mm close boarded timber fence
	posts to front of parking spaces
	1200mm high hoop top railings
	dark mulch border
	grass
	low level planting
	rain gardens with low level planting
	tarmac
	permeable parking spaces
	tarmac footpath
	concrete paths
	proposed tree
	existing tree to be removed

Rev	Description	Date	Issued by
H	Bird and bat boxes included	05.08.22	AR
G	Plot 1 orientation amended	08.07.22	AR
F	Design development	15.05.22	AR
E	Table for house type mix included	15.05.22	AR
D	Design development and landscaping details	14.05.22	AR
C	Design development	31.03.22	AR
B	Design development	31.03.22	RM
A	Amendments to parking and boundary treatments	31.05.22	RM

dewis ARCHITECTURE

01248 715006
info@dewis.uk.com
www.dewis.uk.com

Memol House
Holyhead Road
Llanfairpwll
Anglessey
LL61 5U3

Syffwrdd Siartredig Adaladu Chartered Building Surveyors
Pensaeri Siartredig Rhwyfwrdd Chartered Architects
Ymglybwrdd Pensaeriol Rhwyfwrdd Project Managers
Technolegydd Pensaeriol Siartredig Chartered Architectural Technologists
Ymglybwrdd Adalodolud Manodolyst Historic Building Consultants

Client

Adra

Project

FORMER HOCKEY FIELD, P'WLLHEU

Drawing

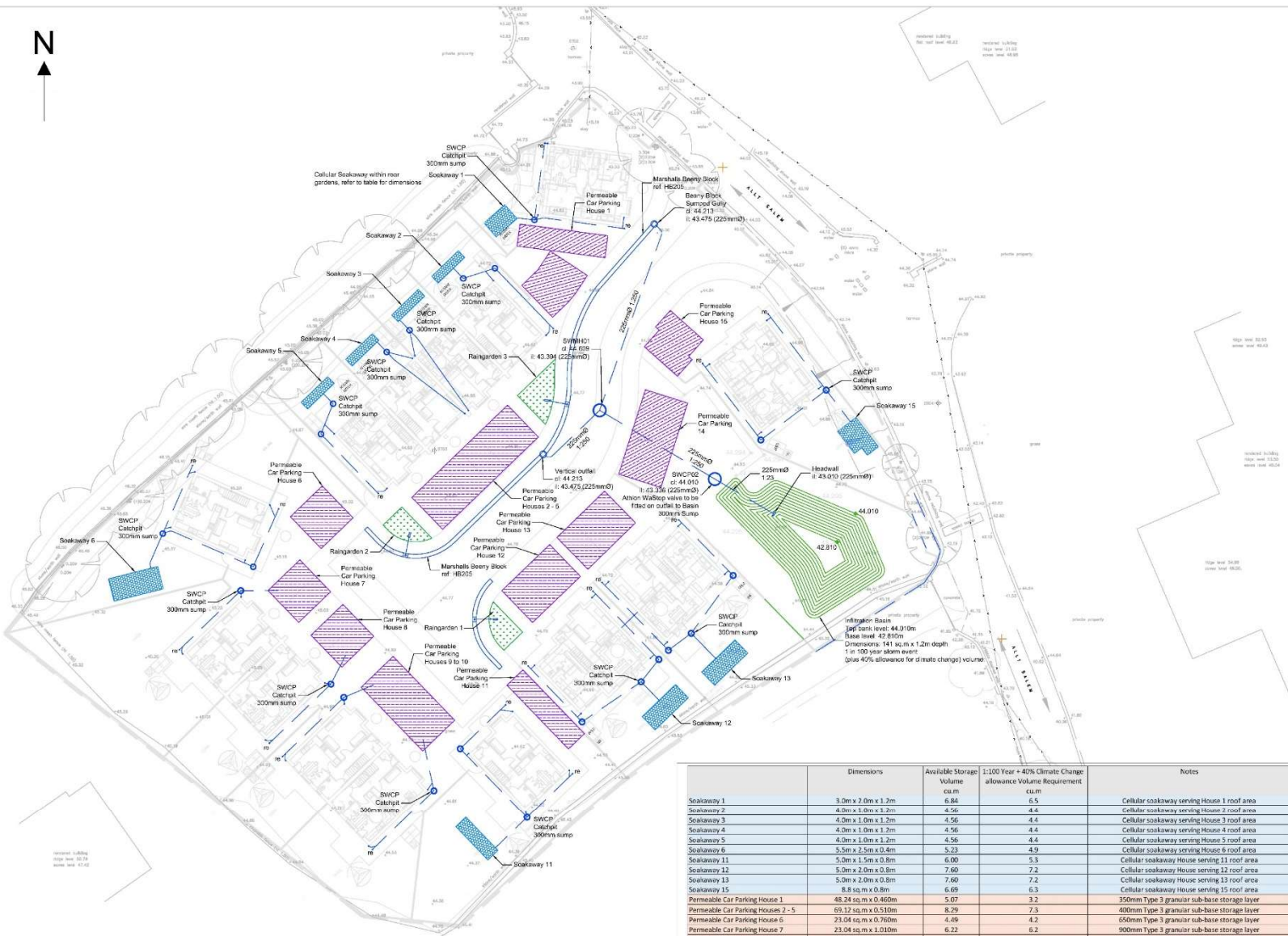
PROPOSED SITE PLAN

Draw. No.	Rev.	Scale	Drawn by
D905.03	H	As indicated	AR
Plot Date	Size	Issue Status	Approved by
14/05/22	A1	planning	-

This drawing must be read in conjunction with all related drawings. All dimensions must be checked and verified on site before commencing any work or producing shop drawings. The originator should be notified immediately of any discrepancies. Only figured dimensions are to be worked to. This drawing is copyright and remains the property of DEWIS architecture.



Tud. 42



	Dimensions	Available Storage Volume cum	1:100 Year + 40% Climate Change allowance Volume Requirement cum	Notes
Soakaway 1	3.0m x 2.0m x 1.2m	6.84	6.5	Cellular soakaway serving House 1 roof area
Soakaway 2	4.0m x 1.0m x 1.2m	4.56	4.4	Cellular soakaway serving House 2 roof area
Soakaway 3	4.0m x 1.0m x 1.2m	4.56	4.4	Cellular soakaway serving House 3 roof area
Soakaway 4	4.0m x 1.0m x 1.2m	4.56	4.4	Cellular soakaway serving House 4 roof area
Soakaway 5	4.0m x 1.0m x 1.2m	4.56	4.4	Cellular soakaway serving House 5 roof area
Soakaway 6	5.5m x 2.5m x 0.4m	5.23	4.9	Cellular soakaway serving House 6 roof area
Soakaway 11	5.0m x 1.5m x 0.8m	6.00	5.3	Cellular soakaway House serving 11 roof area
Soakaway 12	5.0m x 2.0m x 0.8m	7.60	7.2	Cellular soakaway House serving 12 roof area
Soakaway 13	5.0m x 2.0m x 0.8m	7.60	7.2	Cellular soakaway House serving 13 roof area
Soakaway 15	8.8 sq m x 0.8m	6.69	6.3	Cellular soakaway House serving 15 roof area
Permeable Car Parking House 1	48.24 sq m x 0.460m	5.07	3.2	350mm Type 3 granular sub-base storage layer
Permeable Car Parking Houses 2 - 5	69.12 sq m x 0.510m	8.29	7.3	400mm Type 3 granular sub-base storage layer
Permeable Car Parking House 6	23.04 sq m x 0.760m	4.49	4.2	600mm Type 3 granular sub-base storage layer
Permeable Car Parking House 7	23.04 sq m x 1.010m	6.22	6.2	900mm Type 3 granular sub-base storage layer
Permeable Car Parking House 8	23.04 sq m x 1.010m	6.22	6.2	900mm Type 3 granular sub-base storage layer
Permeable Car Parking Houses 9 - 10	46.08 sq m x 1.010m	12.44	12.4	900mm Type 3 granular sub-base storage layer
Permeable Car Parking House 11	23.04 sq m x 0.460m	2.42	2.4	400mm Type 3 granular sub-base storage layer
Permeable Car Parking House 12	34.56 sq m x 0.510m	4.15	3.6	400mm Type 3 granular sub-base storage layer
Permeable Car Parking House 13	34.56 sq m x 0.510m	4.15	3.6	400mm Type 3 granular sub-base storage layer
Permeable Car Parking House 14	46.08 sq m x 0.460m	4.84	2.5	350mm Type 3 granular sub-base storage layer
Permeable Car Parking House 15	23.04 sq m x 0.610m	3.46	3.3	500mm Type 2 granular sub-base storage layer
Raingarden 1	refer to printout - complex structure	-	1.6	-
Raingarden 2	refer to printout - complex structure	-	3	-
Raingarden 3	refer to printout - complex structure	-	1.1	-
Infiltration Basin	141 sq m x 1.2m	79.80	68.1	Infiltration basin to take surface water run-off from carriageway

SITE SUSTAINABLE DRAINAGE SCHEDULE



- Notes
- All levels in metres Above Ordnance Datum: Newlyn.
 - Any anomalies on this drawing should be brought to the attention of Egnid Consulting Ltd.
 - This drawing is to be read in conjunction with all other relevant engineers' and architects' drawings and relevant specification clauses.
 - All drainage components are to comply with current British standards & building regulations requirements.
 - All works and materials to be in accordance with the specification for highway works (see annex 500).
 - Drainpipes through walls or bench foundations (spread only) to have a bridge across over & pipe surrounded in flexible material (50mm).
 - All pipes into man's to be soft to allow for unless noted otherwise.
 - All all-outlet points to an existing network, the position and invert level of existing drains must be confirmed by Contractor well in advance of the programmed date for installing any of the upstream drainage, or ordering any materials in order to allow time for any necessary revisions to the hydraulic design.
 - All access chambers can be cut to intermediate sizes, the chambers are not designed to withstand heavy traffic loads and in particular, care should be exercised during site construction, a concrete collar formed in-situ may be the most effective means of providing such protection.
 - All gravity pipework to be to BS 4541 where relevant unless noted otherwise.
 - The contractor must self-test and verify that the design criteria, material standards and workmanship specification for the proposed adoptable sewers are in accordance with those set out in Annex for adoption 7th edition and the requirements of statutory sewerage undertaker.
 - If it is intended to utilise joint pipe work the installer must be accredited with the British plastics Federation (BPF) plastic pipes group for such an installation, please supply a copy of the accreditation certificate before any order is placed or work on site is commenced.
 - The following plastic pipes are approved by Statutory Undertaker for diameters of 100mm-300mm:
 - a. Manley hiwell system
 - b. Unocor ultratic system
 - c. Osmo ultratic system
 - d. Polysewer hiwell system
 - e. Polyplex - rigid sewer (400mm-800mm & 700mm-600mm)

Rev: Modification By: Chk: App: Date:



Egnid Consulting Limited
1st Floor, 6 Canon Street Court,
Wolverton, Milton Keynes
MK12 5NW
Telephone: 01298 356988
Email: info@egnid.com



Former Hockey Field,
Cae Hoci, Pwllheli

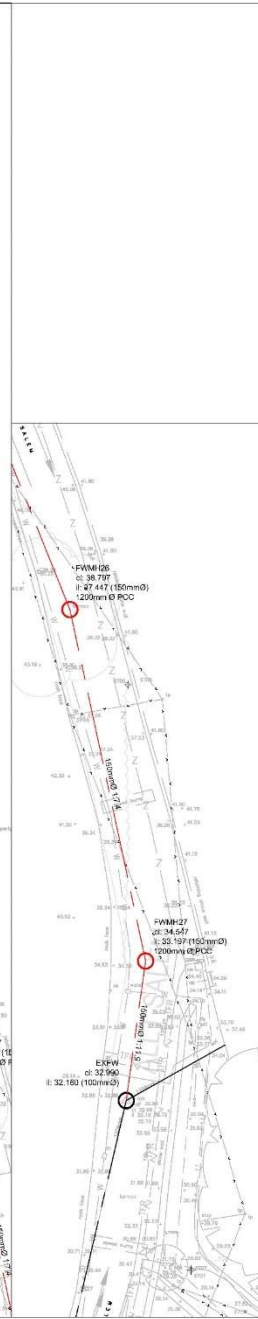
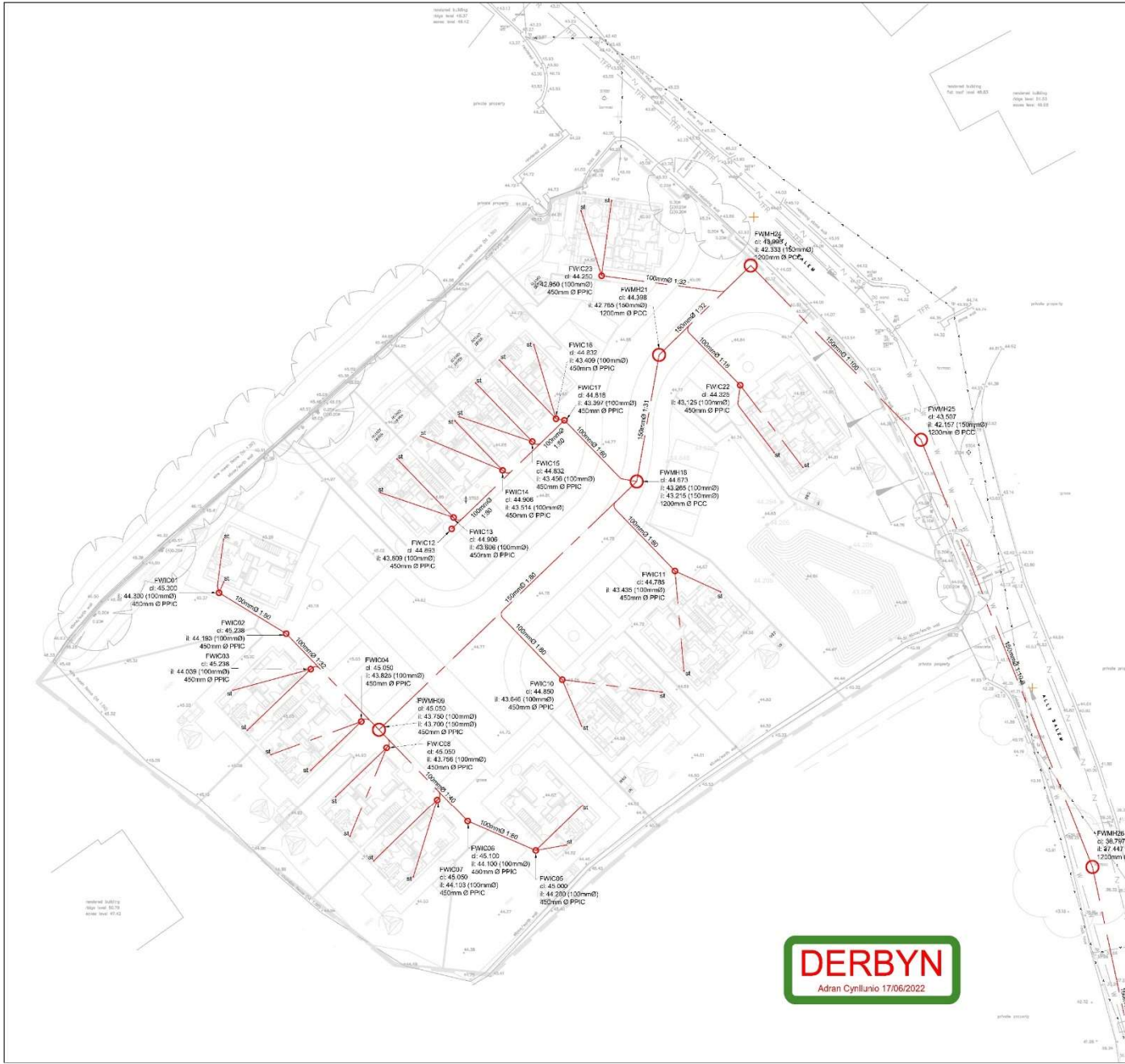
Proposed Surface Water
Drainage Layout Plan

Drawn by: PNN Checked by: DS Approved by: DS
Date: 09/06/2022 Date: 09/06/2022 Date: 09/06/2022
Scale: B/A1 Scale: B/A1
FOR APPROVAL 1/200
Drawing Number: Revision:

ECL 9196.D05.001

CAD: Mr. P. P. 0106 - Former Hockey Field, Cae Hoci, Pwllheli, ECL 9196.D05.001 - Proposed Surface Water Drainage Layout Plan

Tud. 43



Notes

- All levels in metres Above Ordnance Datum Newlyn.
- Any anomalies on this drawing should be brought to the attention of Egrid Consulting Ltd.
- This drawing is to be read in conjunction with all other relevant engineer's and architect's drawings and relevant specification clauses.
- All drainage components are to comply with current British standards & building regulations requirements.
- All works and materials to be in accordance with the specification for highway works (see clause 500).
- Drainpipes through walls or beneath foundations (served only) to have a bridge into over & pipe encased in flexible material (50mm).
- All pipes into m/s's to be soft to soft lv unless noted otherwise.
- All all outfall points to an existing network, the position and invert level of existing drains must be confirmed by Contractor well in advance of the programmed date for installing any of the upstream drainage, or ordering any materials in order to allow time for any necessary revisions to the hydraulic design.
- All access chambers can be cut to intermediate sizes, the chambers are not designed to withstand heavy traffic loads and in particular, care should be exercised during site construction, a concrete collar formed in-situ, may be the most effective means of providing such protection.
- All gravity pipe appwork to be to be 4660 or to 0461 where relevant unless noted otherwise.
- The contractor must self-verify and certify that the design criteria, material standards and workmanship specification for the proposed adoption sewers are in accordance with those set out in clauses for adoption 7th edition and the requirements of statutory sewerage undertaker.
- If it is intended to utilize sump pipe work the installer must be accredited with the British plastics federation (BPF), plastic pipes group for such an installation, please supply a copy of the accreditation certificate before any order is placed or work on site is commenced.
- The following plastic pipes are approved by Statutory Undertaker for diameters of 150mm-300mm:
 - Merley twinwall system
 - Luconer ultraco system
 - Chema ultraco system
 - Polysewer twinwall system
 - Protopipe - rigidwaver (400mm-600mm & 750mm-900mm)

Rev	Modification	By	CHK	Appr	Date

egrid
Egrid Consulting Limited
1st Floor, 5 Canon Hamlet Court,
Wolverton, Milton Keynes
MK12 2SW
Telephone: 01298 565966
Email: info@egrid.com

Adra
Former Hockey Field,
Cae Hoci, Pwllheli

**Proposed Foul Water
Drainage Layout Plan**

Drawn by	Checked by	Approved by
PJN		

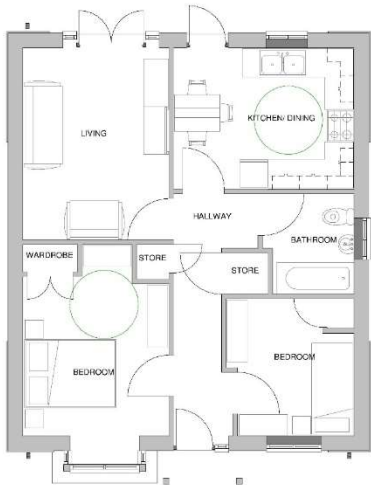
Date	Issue	Date
14.08.2022	001	

Scale: AS SHOWN

FOR APPROVAL

Drawing Number: ECL.9196.D05.002

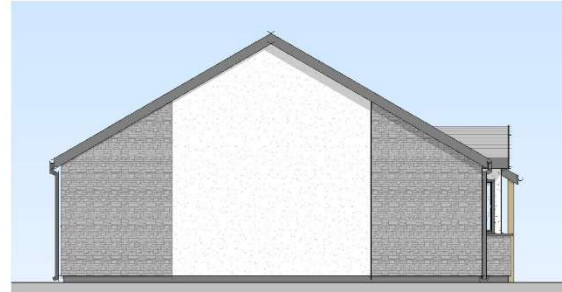
DERBYN
Adran Cynllunio 17/06/2022



Ground Floor
1:50



Front Elevation
1:50



Side Elevation 2
1:50



Rear Elevation
1:50



Side Elevation
1:50



3D View 1

EXTERNAL MATERIALS	
Roof:	Natural slate Colour: TBC
External Walls:	Roughcast render Colour: off white, Natural stone Colour: TBC
External Doors:	UPVC Colour to be RAL 7016 Anthracite grey
External Windows:	UPVC Colour to be RAL 7016 Anthracite grey
Soft and Fascias:	UPVC Colour TBC
Rainwater Goods:	UPVC Colour TBC



A	Rev	Description	Date	Issued By
		Planning submission	10.06.2022	AR

Menai House
 Holyhead Road
 Llanfairpwll
 Anglessey
 LL65 5UJ
 01248 715006
 info@dewis.uk.com
 www.dewis.uk.com

Syffwrdd Siartredig Adaladu Chartered Building Surveyors
 Penodol Siartredig Rhwybyr Prosiad Chartered Architects
 Ymglybyddwyr Penodiadol Technolegyddwr Penodiadol Siartredig Chartered Architectural Technologists
 Ymglybyddwyr Adoloddu Manodystol Chartered Architectural Technologists Historic Building Consultants

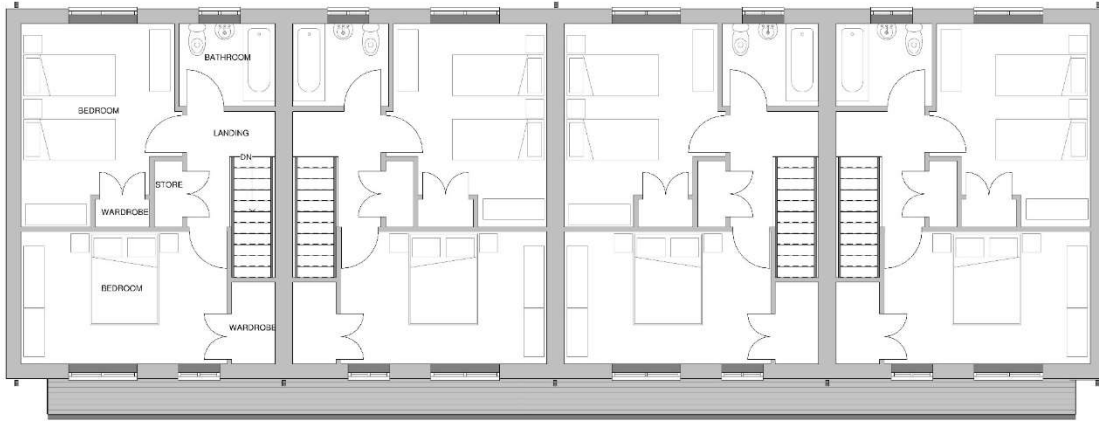


Client
 Former Hockey Field, Pwllheli

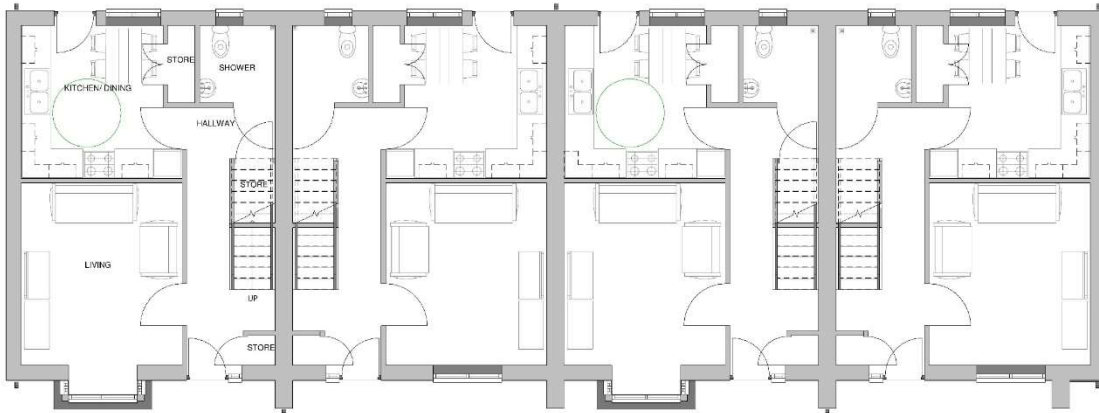
Drawing
 3P2B Bungalow Proposed Plan, Elevations & 3D Views

Dwg. No.	Rev.	Scale	Drawn by
D905.04	A	1:50	AR
Plot Date	Size	Issue Status	Approved by
10/06/22	A1	PLANNING	-

This drawing must be read in conjunction with all related drawings. All dimensions must be checked and verified on site before commencing any work or pending shop drawings. The originator should be notified immediately of any discrepancies. Only figured dimensions are to be worked to. This drawing is copyright and remains the property of DEWIS architecture.



First Floor
1:50



Ground Floor
1:50



A	Planning Issue	10.06.22	AR
Rev	Description	Date	Issued by


 Menai House
 Holyhead Road
 Llanfairpwll
 Anglesy
 LL61 5UJ
 01248 715006
 info@dewis.uk.com
 www.dewis.uk.com

Syffwrdd Siartredig Adaldu Chareded Building Surveyors
 Pensiwn Siartredig Rhwybyr Proffesiwn Chareded Architects
 Ymgynghwyr Penasaolol Technolegydd Penasaolol Architectural Consultants
 Ymgynghwyr Adalduau Manodystol Chartered Architectural Technologists Historic Building Consultants

Client


Project
 Former Hockey Field, Pwllheli

Drawing
 4P2B Terrace Proposed Plans

Drawg. No.	Rev.	Scale	Drawn by
D905.05	A	1 : 50	AR
Plot Date	Size	Issue Status	Approved by
10/06/22	A1	PLANNING	-

This drawing must be read in conjunction with all related drawings. All dimensions must be checked and verified on site before commencing any work or producing shop drawings. The originator should be notified immediately of any discrepancies. Only figured dimensions are to be worked to. This drawing is copyright and remains the property of DEWIS architecture.



Front Elevation
1 : 50



Rear Elevation
1 : 50

EXTERNAL MATERIALS	
Roof:	Natural slate Colour: TBC
External Walls:	Roughcast render Colour: off white Natural stone Colour: TBC
External Doors:	UPVC Colour to be RAL 7016 Anthracite grey
External Windows:	UPVC Colour to be RAL 7016 Anthracite grey
Soffit and Fascias:	UPVC Colour TBC
Rainwater Goods:	UPVC Colour TBC



A	Planning Issue	10.06.22	AR
Rev	Description	Date	Issued By


Menai House
 Holyhead Road
 Llanfairpwll
 Anglesy
 LL61 5UJ
 01248 715006
 info@dewis.uk.com
 www.dewis.uk.com

Syffwrdd Siartredig Adaldu
 Pensiwn Siartredig
 Rheolwyr Proiects
 Ymglybwrdd Penasiol
 Technolegydd Penasiol Siartredig
 Ymglybwrdd Adalduau Manodol

Chartered Building Surveyors
 Chartered Architects
 Project Managers
 Architectural Consultants
 Chartered Architectural Technologists
 Historic Building Consultants

Client



Project

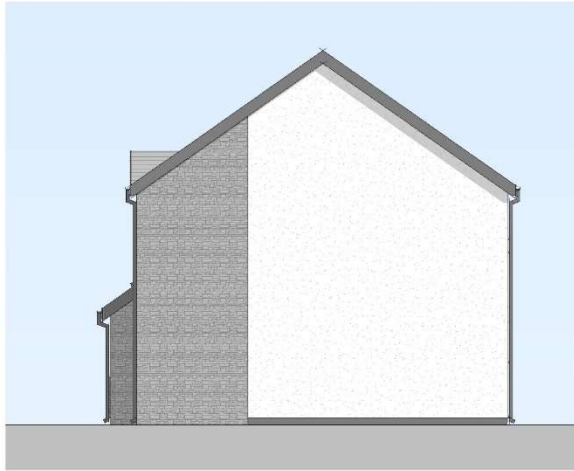
Former Hockey Field, Pwllheli

Drawing

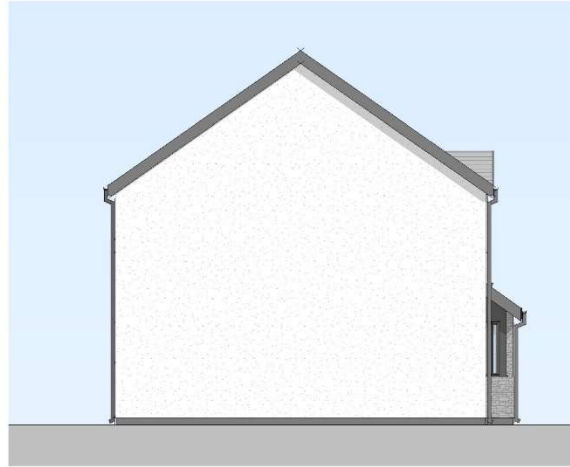
4P2B Terrace proposed elevations

Drawg. No.	Rev.	Scale	Drawn by
D905.06	A	1 : 50	AR
Plot Date	Size	Issue Status	Approved by
10/06/22	A1	PLANNING	-

This drawing must be read in conjunction with all related drawings. All dimensions must be checked and verified on site before commencing any work or pending shop drawings. The originator should be notified immediately of any discrepancies. Only figured dimensions are to be worked to. This drawing is copyright and remains the property of DEWIS architecture.



Side Elevation
1 : 50



Side Elevation 2
1 : 50



Front 3D view

EXTERNAL MATERIALS	
Roof:	Natural slate Colour: TBC
External Walls:	Roughcast render Colour: off white. Natural stone Colour: TBC
External Doors:	UPVC Colour to be RAL 7016 Anthracite grey
External Windows:	UPVC Colour to be RAL 7016 Anthracite grey
Soffit and Fascias:	UPVC Colour TBC
Rainwater Goods:	UPVC Colour TBC



A	Planning Issue	10.06.22	AR
Rev	Description	Date	Issued By


 Menai House
 Holyhead Road
 Llanfairpwll
 Anglesy
 LL61 5UJ
 01248 715006
 info@dewis.uk.com
 www.dewis.uk.com

Syffwrdd Siartredig Adaladu Chartered Building Surveyors
 Penwsyl Siartredig Chartered Architects
 Rheolwyr Proiects Project Managers
 Ymgynghwyr Penwsylol Architectural Consultants
 Technolegydd Penwsylol Siartredig Chartered Architectural Technologists
 Ymgynghwyr Adoloddu Manodystol Historic Building Consultants

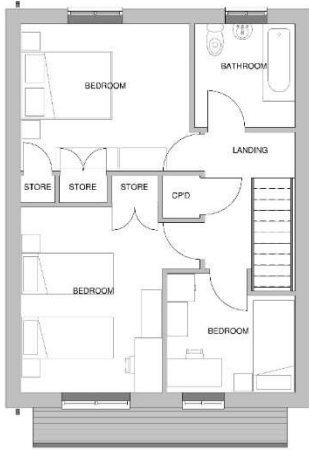
Client


Project
 Former Hockey Field, Pwllheli

Drawing
 4P2B Terrace Proposed elevations + 3D views

Dwg. No.	Rev.	Scale	Drawn by
D905.07	A	1 : 50	AR
Plot Date	Size	Issue Status	Approved by
10/06/22	A1	PLANNING	-

This drawing must be read in conjunction with all related drawings. All dimensions must be checked and verified on site before commencing any work or pending shop drawings. The originator should be notified immediately of any discrepancies. Only figured dimensions are to be worked to. This drawing is copyright and remains the property of DEWIS architecture.



First Floor
1:50



Front Elevation
1:50



Side Elevation 2
1:50



Ground Floor
1:50



Rear Elevation
1:50



Side Elevation
1:50

EXTERNAL MATERIALS	
Roof:	Natural slate. Colour- TBC
External Walls:	Roughcast render. Colour: off white. Natural stone. Colour- TBC
External Doors:	UPVC. Colour to be RAL 7016 Anthracite grey
External Windows:	UPVC. Colour to be RAL 7016 Anthracite grey
Soffit and Fascias:	UPVC. Colour TBC
Rainwater Goods:	UPVC. Colour TBC



A	Rev	Description	Date	Issued By
		Planning submission	10.06.22	AR

dewis ARCHITECTURE

Menai House
Holyhead Road
Llanfairpwll
Anglesey
LL61 5UJ
01248 715006
info@dewis.uk.com
www.dewis.uk.com

Syffwrdd Siartredig Adaladu
Pensiwn Siartredig
Ymgynghyrydd Penfaenol
Technolegydd Penfaenol Siartredig
Ymgynghyrydd Adolodau Manodystaf

Chartered Building Surveyors
Chartered Architects
Project Managers
Architectural Consultants
Chartered Architectural Technologists
Historic Building Consultants

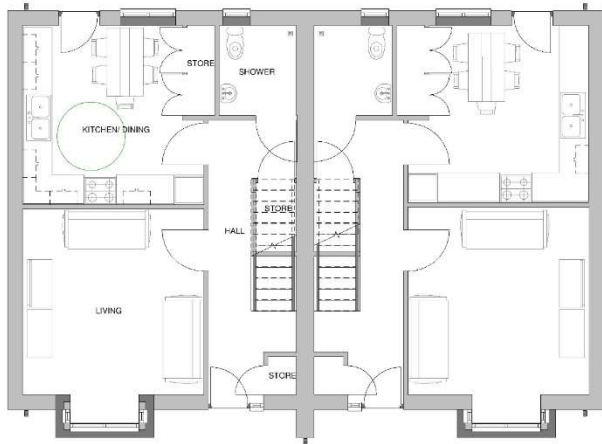


Client
Former Hockey Field, Pwllheli

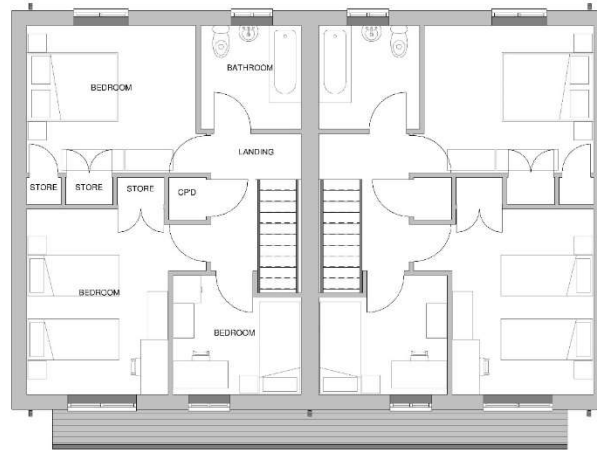
Drawing
Proposed Plans, Elevations & 3D Views 5P3B
Detached Units

Drawg. No.	Rev.	Scale	Drawn by
D905.08	A	1:50	AR
Plot Date	Size	Issue Status	Approved by
10/06/22	A1	PLANNING	-

This drawing must be read in conjunction with all related drawings. All dimensions must be checked and verified on site before commencing any work or producing shop drawings. The originator should be notified immediately of any discrepancies. Only figured dimensions are to be worked to. This drawing is copyright and remains the property of DEWIS architecture.



Ground Floor
1:50



First Floor
1:50



Rev	Description	Date	AR	Issued By
A	Planning submission	10.06.22	AR	

Menai House
 Holyhead Road
 Llanfairpwll
 Anglesey
 LL61 5UJ
 01248 715006
 info@dewis.uk.com
 www.dewis.uk.com

Syffwrdd Siartredig Adaldu / Chartered Building Surveyors
 Pensiwr Siartredig / Chartered Architects
 Rheolwyr Proiect / Project Managers
 Ymgynghwyr Penfaenol / Architectural Consultants
 Technolegyr Penfaenol Siartredig / Chartered Architectural Technologists
 Ymgynghwyr Adalduau Manegydol / Historic Building Consultants

Client

Project
Former Hockey Field, Pwllheli

Drawing
5P3B Semi Detached Units Proposed Plans

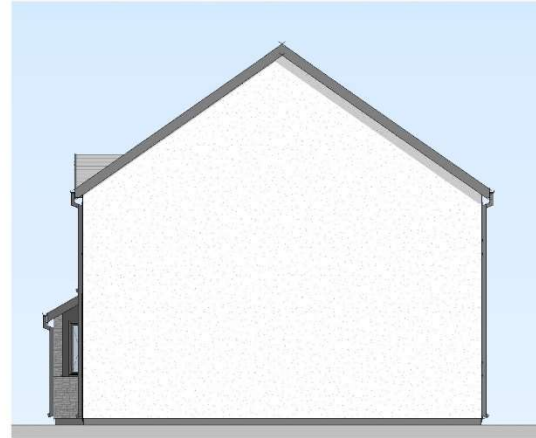
Drawg. No.	Rev.	Scale	Drawn by
D905.09	A	1 : 50	AR
Plot Date	Size	Issue Status	Approved by
10/06/22	A1	PLANNING	-

This drawing must be read in conjunction with all related drawings.
 All dimensions must be checked and verified on site before commencing
 any work or producing shop drawings.
 The originator should be notified immediately of any discrepancies.
 Only figured dimensions are to be worked to.
 This drawing is copyright and remains the property of DEWIS architecture.

Tud. 50



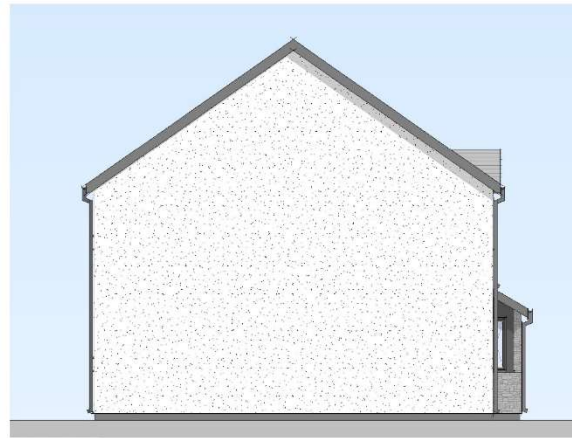
Front Elevation
1 : 50



Side Elevation
1 : 50



Rear Elevation
1 : 50



Side Elevation 2
1 : 50



3D View 1



3D View 2

EXTERNAL MATERIALS	
Roof:	Natural slate. Colour: TBC
External Walls:	Roughcast render. Colour- off white, Natural stone. Colour- TBC
External Doors:	UPVC. Colour to be RAL 7016 Anthracite grey
External Windows:	UPVC. Colour to be RAL 7016 Anthracite grey
Soffit and Fascias:	UPVC. Colour TBC
Rainwater Goods:	UPVC. Colour TBC



A	Rev	Description	Date	Issued By
		Planning submission	10.06.22	AR

Menai House
Holyhead Road
Llanfairpwll
Angelsey
LL61 5UJ
01248 715006
info@dewis.uk.com
www.dewis.uk.com

Syffwrdd Siartredig Adaldu
Pensaer Siartredig
Rhwybwr Proiects
Ymgynghwyr Pensaerol
Technolegyr Pensaerol Siartredig
Ymgynghwyr Adalduau Manodystol

Chartered Building Surveyors
Chartered Architects
Project Managers
Architectural Consultants
Chartered Architectural Technologists
Historic Building Consultants

Client

Project
Former Hockey Field, Pwllheli

Drawing
5P3B Semi Detached Units Proposed Elevations

Draw. No.	Rev.	Scale	Drawn by
D905.10	A	1 : 50	AR
Plot Date	Size	Issue Status	Approved by
10/06/22	A1	PLANNING	-

This drawing must be read in conjunction with all related drawings. All dimensions must be checked and verified on site before commencing any work or producing shop drawings. The originator should be notified immediately of any discrepancies. Only figured dimensions are to be worked to. This drawing is copyright and remains the property of DEWIS architecture.



Ground Floor
1 : 50



First Floor
1 : 50

Rev	Description	Date	AR
A	Planning submission	10.06.22	AR

Menai House
Holyhead Road
Llanfairpwll
Anglesey
LL61 5UJ
01248 715006
info@dewis.uk.com
www.dewis.uk.com

Syffwrdd Siartredig Adeltaid Chartered Building Surveyors
Pensiwr Siartredig Rheolwyr Proiects Chartered Architects
Ymgynghwyr Penasaerol Technolegyddwr Penasaerol Siartredig Architectural Consultants
Ymgynghwyr Adollodau Manodystol Chartered Architectural Technologists Historic Building Consultants

Client

Project
Former Hockey Field, Pwllheli

Drawing
7P4B Detached Units Proposed Plans

Draw. No.	Rev.	Scale	Drawn by
D905.12	A	1 : 50	AR
Plot Date	Size	Issue Status	Approved by
10/06/22	A1	PLANNING	-

This drawing must be read in conjunction with all related drawings. All dimensions must be checked and verified on site before commencing any work or producing shop drawings. The originator should be notified immediately of any discrepancies. Only figured dimensions are to be worked to. This drawing is copyright and remains the property of DEWIS architecture.



Front Elevation
1:50



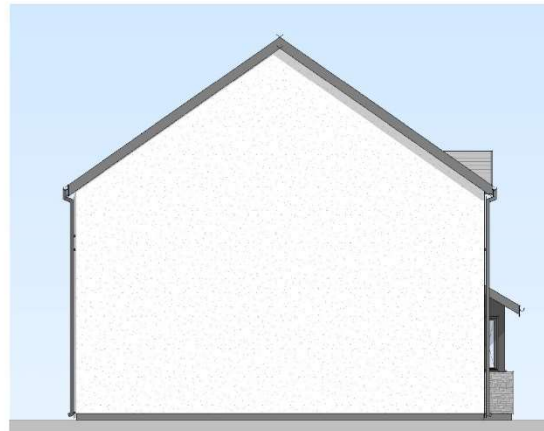
Rear Elevation
1:50



EXTERNAL MATERIALS	
Roof:	Natural slate. Colour: TBC
External Walls:	Roughcast render. Colour: off white. Natural stone. Colour: TBC
External Doors:	UPVC. Colour to be RAL 7016 Antracita grey
External Windows:	UPVC. Colour to be RAL 7016 Antracita grey
Soffit and Fascias:	UPVC. Colour TBC
Rainwater Goods:	UPVC. Colour TBC



Side Elevation
1:50



Side Elevation 2
1:50



A	Rev	Description	Date	AR	Issued By
		Planning submission	10.06.22	AR	

Menai House
Holyhead Road
Llanfairpwll
Angelsey
LL61 5UJ
01248 715006
info@dewis.uk.com
www.dewis.uk.com

Syffwrdd Siartredig Adaladu
 Penodiwr Siartredig
 Technolegydd Penfaenol Siartredig
 Ymgynghwyrwr Adollocuau Manodystol
 Chartered Building Surveyors
 Chartered Architects
 Project Managers
 Architectural Consultants
 Chartered Architectural Technologists
 Historic Building Consultants

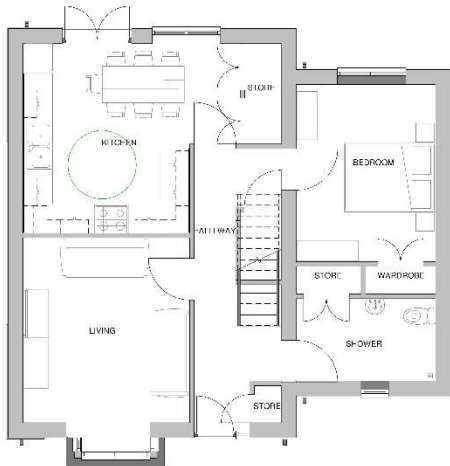
Client

Project
Former Hockey Field, Pwllheli

Drawing
7P4B Detached Units Proposed Elevations

Drawg. No.	Rev.	Scale	Drawn by
D905.13	A	1 : 50	AR
Plot date	Size	Issue status	Approved by
10/06/22	A1	PLANNING	-

This drawing must be read in conjunction with all related drawings. All dimensions must be checked and verified on site before commencing any work or producing shop drawings. The originator should be notified immediately of any discrepancies. Only figured dimensions are to be worked to. This drawing is copyright and remains the property of DEWIS architecture.



Rev	Description	Date	Issued By
A	Planning submission	10.06.22	AR

	Meiri Housc Holyhead Road Llanfairpwll Anglesey LL52 5UJ 01246 715695 info@dewis.uk.com www.dewis.uk.com
	Syffwrŷ Siartredig Adeiladu Pensaeri Siartredig Rheolwyr Proiect Ymgynghwyr Technolegol Technolegwyr Penfaenol Siartredig Ymgynghwyr Adoladau Hanesyddol
	Chartered Building Surveyors Chartered Architects Project Managers Architectural Conservation Chartered Architectural Technologists Historic Building Consultants



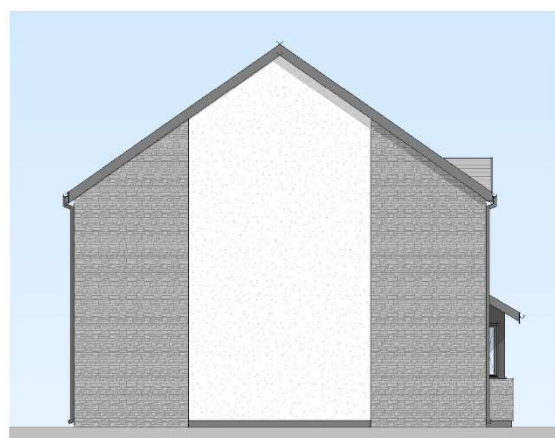
Front Elevation
1:50



Rear Elevation
1:50



Side Elevation
1:50



Side Elevation 2
1:50



EXTERNAL MATERIALS	
Roof:	Natural slate Colour: TBC
External Walls:	Roughcast render Colour: off white Natural stone Colour: TBC
External Doors:	UPVC Colour to be RAL 7016 Anthracite grey
External Windows:	UPVC Colour to be RAL 7016 Anthracite grey
Soft and Fascias:	UPVC Colour TBC
Rainwater Goods:	UPVC Colour TBC



A	Planning submission	10.06.22	AR
Rev	Description	Date	Issued By



 Menai House
 Holyhead Road
 Llanfairpwll
 Anglesey
 LL61 5UJ
 01248 715006
 info@dewis.uk.com
 www.dewis.uk.com

Syffwrdd Siartredig Adaladu Chartered Building Surveyors
 Penodi Siartredig Rheolwyr Proiects Chartered Architects
 Ymgynghwyr Penodiol Technolegydd Penodiol Technolegydd
 Technolegydd Penodiol Siartredig Chartered Architectural Technologists
 Ymgynghwyr Adollocuau Manodystol Historic Building Consultants

Client



Project
Former Hockey Field, Pwllheli

Drawing
7P4B Detached Units Proposed Elevations

Drawg. No.	Rev.	Scale	Drawn by
D905.16	A	1 : 50	AR
Plot date	Size	Issue status	Approved by
10/06/22	A1	PLANNING	-

This drawing must be read in conjunction with all related drawings.
 All dimensions must be checked and verified on site before commencing
 any work or producing shop drawings.
 The originator should be notified immediately of any discrepancies.
 Only figured dimensions are to be worked to.
 This drawing is copyright and remains the property of DEWIS architecture.





Tud. 57



Eitem 5.3

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/09/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Rhif: 3

Cais Rhif: C21/0718/41/LL

Dyddiad 29/07/2021

Cofrestru:

Math y Cais: Llawn

Cymuned: Llanystumdwy

Ward: Llanystumdwy

Bwriad: Adeiladu ysgol newydd a gwaith cysylltiol yn cynnwys ardaloedd chwarae a dysgu allanol, parcio ar safle a mynedfa newydd i'r briffordd

Lleoliad: Tir Gyferbyn Bron Eifion Lodge, Cricieth, LL52 0RY

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/09/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae'r cais hwn ar gyfer adeiladu ysgol newydd ar gyfer 150 o ddisgyblion i gymryd lle adeilad presennol Ysgol Trefertyr, Cricieth.
- 1.2 Mae'r safle yn bresennol yn gae amaethyddol ac wedi ei leoli tua'r gorllewin o ganol tref Cricieth gerllaw'r A497. Mae'n safle sydd y tu allan i'r ffin ddatblygu ond wedi ei leoli yn union gerllaw'r ffin. Mae wal gynnal ar gyfer yr A497 yn ffinio'r safle gyda'r briffordd tua'r gogledd. I'r dwyrain ceir ardal goedwig. Tua'r de mae Rheilffordd y Cambrian a cheir caeau amaethyddol tua'r gorllewin. Mae coed o dan orchymyn gwarchod coed wedi eu lleoli ar y tir.
- 1.3 Byddai'r ysgol newydd o ddyluniad cyfoes. Bwriedir gorffen y waliau allanol gyda chyfuniad o rendr, carreg a chladin a byddai'r to o system banel wedi ei hinsiwleiddio. Byddai'r adeilad yn bennaf unllawr ond mae rhan sydd yn ddeulawr. Byddai'r adeilad yn cynnwys 6 ystafell ddsbarth, ystafell ddsbarth ADY, ystafell ar gyfer y cylch meithrin, prif neuadd, cegin, ystafell llyfrgell/adnodd/gwyddoniaeth bwyd ynghyd â nifer o fannau addysgu amrywiol, ardaloedd staff a gweinyddol, ystafell beiriannau, toiledau ac ati. Yn ychwanegol gerllaw'r prif adeilad byddai man ar gyfer lleoli is orsaf drydan, ystafell bwmp, storfa bin a storfa. Byddai'r bwriad hefyd yn cynnwys cae chwaraeon, ardal chwarae wyneb caled ac ardal gemau amrywiol.
- 1.4 Fel rhan o'r bwriad bwriedir creu mynedfa newydd i'r safle. Bwriedir creu mynedfa gerbydol lawr at yr ysgol a fyddai'n cynnwys cylchfan gyda llefydd parcio wedi eu lleoli o'i amgylch. Mae cyfanswm o 37 lle parcio sydd yn cynnwys 4 sydd yn hygyrch i'r anabl a byddai 1 lle parcio ar gyfer cerbydau masnachol. Bwriedir hefyd gael lle cadw beic ar y safle. Byddai hefyd lwybr cerdded o'r A497 i lawr at adeilad yr ysgol a bwriedir gwneud gwelliannau i'r llwybr cerdded sydd wedi ei leoli gerllaw'r A497. Ar yr A497 bwriedir cael lôn i alluogi troi i'r dde ar gyfer traffig fyddai'n teithio o'r gorllewin tua'r dwyrain. Byddai parth cyfyngiad cyflymder o 20 milltir yr awr yn cael ei greu gerllaw safle'r fynedfa newydd am oddeutu 100 medr naill ochr i'r fynedfa. Bwriedir hefyd greu parth byffer gyda chyflymder o 30 medr yr awr y tu draw i'r ardal 20 medr yr awr arfaethedig i'r gorllewin. Mae cyfyngiad cyflymder o 30 medr yr awr eisoes yn bodoli wrth deithio trwy Gricieth tuag at y safle. Bwriedir ymestyn golau stryd i gynnwys y parth cyflymder 20 milltir yr awr. Byddai man croesi heb reolaeth yn cael ei greu a bwriedir lledu'r llwybrau cerdded gerllaw'r fynedfa. Fel rhan o'r Adroddiad Trafnidiaeth fe edrychwyd ar deithio i'r ysgol ac y defnydd posibl o Lôn Fêl Uchaf ac Isaf. Mae'r Adroddiad Trafnidiaeth yn argymhell opsiynau o ran gwella diogelwch ar Lôn Fêl Uchaf ac Isaf gan gynnwys arwyddion a mesuriadau tawelu traffig.
- 1.5 Cyflwynwyd y dogfennau isod i gefnogi'r cais:
- Datganiad dyluniad a mynediad
 - Asesiad Effaith Tirwedd a Gweledol
 - Adroddiad asesiad effaith ieithyddol ar ail-leoli Ysgol Trefertyr
 - Asesiad Canlyniadau Llifogydd
 - Datganiad ar adnabod safle i ysgol newydd Criccieth
 - Asesiad archeolegol
 - Adroddiad o'r ymgynghoriad cyn cyflwyno cais
 - Asesiad Effaith Coed
 - Datganiad Trafnidiaeth
 - Arolwg ecolegol
 - Adendwm i'r arolwg ecolegol
 - Arolwg ymddangosiad (emergence) ystlumod
 - Cynllun cyfnod adeiladu (yn cynnwys amgylcheddol)

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/09/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- Adroddiad acwstig yr ysgol
- Asesiad amgylcheddol sŵn
- Adroddiad strategaeth draenio
- Adroddiad geodechnegol, athreiddedd tir ac ymchwiliadau halogiad
- Adroddiad cydymffurfiaeth gyda Rhan L2A o'r Rheoliadau Adeiladu (defnydd o ynni adnewyddol)

1.6 Cyflwynir y cais i Bwyllgor gan ei fod yn adeilad yn mesur dros 1000 medr sgwâr.

2. Polisiâu Perthnasol:

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

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

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

PS 1 – Yr Iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig

ISA 2 - Cyfleusterau cymunedol

PS 4 - Trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygrychedd

TRA 2 - Safonau parcio

TRA 4 - Rheoli ardrawiad cludiant

PS 6 - Lliniaru effeithiau newid hinsawdd ac addasu iddynt

PCYFF 1 – Ffiniau datblygu

PCYFF 2 - Meini prawf datblygu

PCYFF 3 - Dylunio a siapio lle

PCYFF 4 - Dylunio a thirweddu

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

AMG 5 - Cadwraeth bioamrywiaeth leol

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/09/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

AT 4 - Diogelu safleoedd archeolegol nad ydynt wedi'u dynodi a'u gosodiad

Canllaw Cynllunio Atodol: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy

2.4 **Polisiau Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru, Rhifyn 11, Chwefror 2021.

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dyluniad

Nodyn Cyngor Technegol 18 – Trafnidiaeth

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

3.1 Nid oes hanes cynllunio perthnasol i'r cais.

4. **Ymgynghoriadau:**

Cyngor Tref Criccieth: Heb eu derbyn.

Cyngor Cymuned Llanystumdwy: Dim gwrthwynebiad, ond rhaid nodi fod pryderon am y bygythiad a ddaw yn ei sgîl i ysgolion gwledig gerllaw, a bydd peryg y bydd rhieni yn cysidro symud ei plant yno oherwydd yr adnoddau newydd a'r ddarpariaeth fodern fydd yno.

Mae hefyd bryderon am gerbydau yn gyrru'n gyflym rhwng Llanystumdwy a Chriccieth.

Uned Drafnidiaeth: **Sylwadau yn dilyn derbyn Adroddiad Trafnidiaeth diwygiedig**

A497

Wrth ystyried lleoliad y datblygiad ar gyrion Criccieth a chyfeiriad y teithiau bydd y datblygiad yn eu cynhyrchu, rydym yn cwestiynu os oes angen darpariaeth arbennig ar gyfer cerbydau sy'n troi i'r dde i mewn i'r ysgol newydd. Er hynny rydym yn cydnabod y byddai darpariaeth yn help i leihau tagfeydd yn yr ardal os byddai yna unrhyw newid i symudiadau traffig yn y dyfodol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/09/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Mae'r niferoedd parcio ddarperir o fewn y safle yn llawer mwy na'r angen ar gyfer anghenion gweithredol y safle o ddydd i ddydd. Fodd bynnag, hoffwn dynnu sylw at ddigwyddiadau arbennig, ond rheolaidd, er enghraifft nosweithiau rhieni neu gyngherddau, y gall achosi cerbydau i barcio ar yr A497.

Mae Polisiâu Cynllunio Cymru, argraffiad 11 yn dweud; mae Llywodraeth Cymru wedi ymrwymo i leihau derbynnaeth ar gar preifat a chefnogi'r newid i ddulliau teithio fel cerdded, beicio a thrafnidiaeth gyhoeddus. Mae'r ysgol bresennol wedi ei leoli yng nghanol y dref gyda chysylltiadau hwylus i nifer o ddisgyblion fedru cerdded a beicio i'r ysgol. I'r perwyl hynny mae angen sicrhau bod mynediad, ar droed a beic, i'r Ysgol newydd yn hwylus i bawb. I gyflawni hynny, mae'r Datganiad Trafnidiaeth wedi adnabod yr angen i gyflwyno gwelliannau ar y A497 Lôn Fêl Isaf a Lôn Fêl Uchaf.

Lôn Fêl Isaf

Fel rhan o'r cais, mae mesuriadau diogelwch yn cael eu hargymell ar Lôn Fêl Isaf. Mae llythyr-adroddiad 5279-CAU-XX-XX-CO-9102.S3-P01, dyddiedig 30 Mawrth 2022 yn crynhoi, wrth ystyried y data traffig a gafwyd, na fydd gweithredu system lle mae cerddwyr a modurwyr yn rhannu'r ffordd sydd ar gael yn unol â'r canllawiau. Yr unig opsiwn arall sydd wedi'i adnabod i wella'r cyswllt i gerddwyr fydd i gau'r ffordd i gerbydau. Gan adnabod cyfyngiadau sylweddol sy'n bodoli ar y safle canlynol, rydym yn derbyn y mesuriadau arfaethedig sydd wedi ei nodi.

Lôn Fêl Uchaf

Yn dilyn sylwadau'r gwasanaeth, parthed Lôn Fêl Uchaf, rydym yn falch i weld bod astudiaeth dichonoldeb wedi ei gyflawni i geisio darganfod datrysiad i'r effeithiau posib yr ysgol newydd ar nifer o gerddwyr a cherbydau a'r Lôn Fêl Uchaf. Er hynny, rydym yn siomedig fod yna ddim cynlluniau i ddangos y gwelliannau hynny.

Wrth ystyried cynnwys yr adroddiad, cyfeirnod 5279-CAU-XX-XX-RP-0300.S3-P01, dyddiedig Chwefror 2022, gellir sefydlu'r datganiadau a ganlyn:

- Mae'r ffordd gerbydau yn 2.5-5.3m o led, gyda lled gyfartalog o tua 3.7m.
- Mae gyrru ar hyd y darn o ffordd "requires care to maintain clearance" a bod y ffiniau ar ffurf waliau cerrig heb ymylon gwair.
- Nid oes unrhyw fannau pasio ffurfiol ac mae angen bacio

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/09/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

pellteroedd sylweddol ac amgylch troadau heb unrhyw weledded i ddarparu diogon o led i gerbyd pasio.

- Yn seiliedig ar yr amodau traffig presennol, dylai disgyblion sy'n cerdded ar hyd y lôn ddisgwyl dod ar draws un neu ddau gerbyd ar bob taith. Oherwydd ei agosrwydd at gyffordd Lôn Fêl Uchaf, credaf fod gan y datblygiad y potensial i gynyddu lefelau traffig ar hyd y ffordd, a allai gynyddu nifer disgwylidiedig y cyfarfodydd rhwng cerddwyr a cherbydau.
- Nid yw'r adroddiad wedi sefydlu a fyddai lefelau goleuo ar y lôn yn ddigonol ar gyfer llwybr cerdded, neu a fyddent yn caniatáu ar gyfer cyflwyno mesuriadau tawelu traffig.
- Mae Opsiwn D yn cynnig gweithredu cynllun tawelu traffig ar hyd y llwybr.

Byddwn yn cefnogi egwyddor Opsiwn D, ac yn nodi fod yr opsiynau eraill yn ddibynnol ar yr Awdurdod Priffyrdd Lleol i gyflwyno newidiadau sylweddol i sut y mae'r rhwydwaith lleol yn gweithio drwy weithredu Gorchmynion Traffig.

Gan nad oes manylion wedi'i darparu, byddwn yn gofyn i'r amodau canlynol gael eu cynnwys.

Cyn i unrhyw waith dechrau ar y safle, mae cynlluniau i'w cyflwyno a'u cytuno i ddiffinio cwmphas y gwaith arwyddion a thawelu traffig ar Lôn Fêl Isaf ag Uchaf.

Bod y gwaith i'r priffyrdd sydd wedi manylu yn y cynlluniau diwygiedig yn cael ei gwblhau cyn agor y safle i'w ddefnyddio fel ysgol.

Sylwadau Dyddiedig 13 Hydref 2021

Mae'r cynlluniau arfaethedig yn cynnwys cyffordd newydd o'r ffordd fawr i'r safle. Mae'r gyffordd yn cynnwys lôn droi i'r dde ar y A496. Byddai lon hwn yn fuddiol i leihau effaith traffig i'r safle ar gyfer cerbydau sy'n trafaelio o gyfeiriad Pwllheli.

Mae'r gweledded ar y gyffordd yn dderbyniol, ac mae trefniadau parcio, gollwng a chodi o fewn y safle yn dderbyniol.

Mae'r ysgol newydd wedi ei leoli ar ffordd gyda chyfyngiad cyflymder presennol o 60 m.y.a. ond mae yna fwriad i newid y cyfyngiadau cyflymder i 20 m.y.a. o flaen yr ysgol.

Darpariaeth Cerdded a Beicio

Mae'r Ddeddf Lleihau Traffig Ffyrdd 1997 (Deddf 1997) yn gorfodi awdurdodau lleol i adolygu'r lefelau traffig cyfredol ar ffyrdd lleol,

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/09/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

rhagweld y twf a ragwelir mewn traffig lefelau a nodi unrhyw dargedau ar gyfer gostwng lefelau traffig ar y ffyrdd neu ei dwf.

Dylai awdurdodau cynllunio sicrhau bod eu strategaeth cynllun datblygu yn gydnaws â'r nod o leihau'r angen i deithio ac yn darparu mwy o ddewis o ddulliau Trafnidiaeth heblaw'r car preifat.

Mae'r Polisiâu Cynllunio Cymru Argraffiad 11 hefyd yn dweud 'Mae llywodraeth Cymru wedi ymrwmo i leihau'r ddibyniaeth ar y car Preifat a chefnogi newid i ddulliau teithio fel cerdded, beicio a thrafnidiaeth.

Polisi Strategol PS4 - Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd yn nodi:

Lleolir datblygiadau fel y gellir lleihau'r angen i deithio. Bydd y cynghorau'n cefnogi gwelliannau i drafnidiaeth sy'n mwyhau hygyrchedd drwy'r holl ddulliau cludiant, ond yn enwedig ar droed, beicio a chludiant cyhoeddus.

Cyflawnir hyn drwy sicrhau mynediad hawdd drwy droedffyrdd, isadeiledd beicio a chludiant cyhoeddus lle bo'n briodol ac felly annog y defnydd o'r dulliau cludiant hyn ar gyfer teithiau lleol a lleihau'r angen i deithio â char.

Ni chredaf fod ddigon o wybodaeth wedi ei gyflwyno i sicrhau bod yr ymgeisydd wedi cyfarch y nodau hynny sydd wedi ei nodi yn y Polisi Strategol PS4 a Deddf Lleihau Traffig Ffyrdd 1997.

Mae'r datganiad trafnidiaeth wedi adnabod man cychwyn tripiâu i'r ysgol a hefyd adnabod pa lwybrau y byddai disgyblion yn debygol o'i ddefnyddio fel llwybrau diogel i'r ysgol.

Yn ôl y gwaith ymchwil, mae'n debygol y byddai oddeutu 11 - 20 o ddisgyblion yn defnyddio'r 'Lôn Fêl i'r de o'r A497. Mae'r adroddiad yn nodi bod y ffordd ganlynol yn gul heb unrhyw lwybrau troed am ran helaeth ohoni.

Eu hymateb yw nodi y dylai rhoi gwybod i ddisgyblion a rhieni nad yw hwn yn llwybr addas i'r ysgol i gerddwyr ond hefyd yn nodi y byddai gwelliannau diogelwch, megis gwell arwyddion a marciau ffordd yn cael eu cyflwyno.

Credwn fod y neges ganlynol yn gymysglyd a bod angen i'r ymgeisydd edrych ymhellach i mewn i'r opsiynau o wella diogelwch i gerddwyr a beicwyr ar y ffordd ganlynol.

Mae'r astudiaeth hefyd wedi adnabod y byddai nifer o ddisgyblion yn defnyddio'r ffordd bresennol sef y A497, i gael mynediad i'r ysgol newydd. Eto nid oes llawer o wybodaeth wedi ei gyflwyno i adnabod os yw'r ffordd ganlynol yn addas ac os oes cyfle i gyflwyno

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/09/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

gwelliannau ar gyfer annog mwy o Deithiau Llesol i'r ysgol.

Effaith ar rwydwaith priffyrdd o ganlyniad i'r datblygiad

Mae gwybodaeth sydd wedi ei ddarparu yn ddatganiad yn dangos nifer o deithiau i'r ysgol o'r ardal Tŷ'n Rhos yng Nghricieth (fwy na 41). Yn ôl map, y ffordd fyrraf rhwng yr ardal hon a'r ysgol yw ar hyd Lôn Fêl, sydd wedi ei leoli i'r gogledd o'r A497. Nid yw'r ffordd ganlynol wedi ei adnabod yn yr adroddiad fel llwybr y gallai ei ddefnyddio ar gyfer tripiâu i'r ysgol drwy unrhyw ddull o drafaelio. Rydym yn credu yn gryf y dylai asesiad cael ei gyflawni i adnabod effaith lleoliad arfaethedig yr ysgol ar y ffordd ganlynol.

Cyfoeth Naturiol Cymru:

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

Rhywogaethau a Warchodir

Nodwn fod yr adroddiad ystumod a gyflwynwyd i gefnogi'r cais uchod (Ysgol Treferyth: Bat Emergence Surveys of Selected Trees, Rod Gritten (20.5.21) wedi nodi bod ystumod yn bresennol ar safle'r cais. O'r wybodaeth a gyflwynwyd, rydym yn ystyried bod y datblygiad arfaethedig yn cynrychioli risg is i ystumod, fel y diffinnir yn ein dogfen arweiniol 'Ymagwedd Cyfoeth Naturiol Cymru at Ystumod a Chynllunio' (2015). Caiff ystumod a'u safleoedd bridio a'u manau gorffwys eu gwarchod dan Reoliadau Cadwraeth Cynefinoedd a Rhywogaethau 2017.

Fodd bynnag, gan fod y datblygiad yn cynrychioli risg is i ystumod yn yr achos hwn, nid ydym yn ystyried y byddai'r datblygiad yn debygol o gael effaith niweidiol ar y gwaith o gynnal poblogaeth y rhywogaeth dan sylw ar statws cadwraethol ffafriol yn ei gwasgariad naturiol.

Yn ogystal â hyn, rydym yn cynghori na fydd y datblygiad arfaethedig yn debygol o niweidio neu aflonyddu ar yr ystumod neu eu safleoedd bridio a'u manau gorffwys ar y safle hwn, cyn belled â bod y mesurau osgoi a ddisgrifir yn yr adroddiad ystumod yn cael eu gweithredu.

Bydd yn rhaid i'r adroddiad gael ei gynnwys yn y 'rhestr gymeradwy o gynlluniau/dogfennau' o fewn yr hysbysiad o benderfyniad os bydd caniatâd yn cael ei roi ar gyfer y prosiect.

Cysylltwch â ni unwaith eto os bydd gwybodaeth ychwanegol yn dangos nad yw'r achos hwn yn un risg is bellach.

Nodwn nad oedd Rhywogaethau a Warchodir gan Ewrop eraill yn defnyddio'r safle, ond argymhellwn i chi ymgynghori eich

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/09/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

cynghorwyr ecolegol ar rhywogaethau eraill yn eu gofal.

Safleoedd Gwarchodedig

Mae'r safle o fewn 350 metr i Ardal Cadwraeth Arbennig (ACA) Pen Llŷn a'r Sarnau, Ardal Gwarchodaeth Arbennig (AGA) Gogledd Ceredigion, a Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig (SoDdGA) Glanllynau a Glannau Pen-y-chain i Gricieth.

Mae CNC wedi nodi llwybrau effaith llygredd posibl i nodweddion yr ACA. Efallai na fydd y llwybr hwn yn arwain at effaith andwyol os yw'r datblygwr yn cadw at y canllawiau atal llygredd a argymhellir isod.

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

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

Perygl Llifogydd a Draenio Dŵr Wyneb

Mae'r safle o fewn Parth A o'r Mapiau Cyngor Datblygu (MCD) sydd wedi'u cynnwys yn Nodyn Cyngor Technegol 15 Datblygu a Pherygl o Llifogydd (Gorffennaf 2004).

Mae NCT15 yn cynghori, ar gyfer datblygiad ym Mharth A, nad yw'r prawf cyfiawnhad yn berthnasol ac mae gofynion dŵr wyneb yn berthnasol. Y meini prawf derbynoldeb yw na fydd unrhyw gynnydd mewn llifogydd mewn manau eraill yn digwydd o ganlyniad i'r datblygiad. O ystyried lleoliad y datblygiad ym Mharth A, rydym yn cynghori y dylid asesu gofynion dŵr wyneb. Nodwn mai mater i Adran Draenio Tir eich Awdurdod yw rhoi sylwadau ar addasrwydd y cynigion hyn.

Hefyd yn rhoi cyngor i'r datblygwr.

Dŵr Cymru:

Mae Dŵr Cymru wedi cael eu hymgyngori gydag yn y cyfnod cyn cyflwyno'r cais a nodir fod ein sylwadau wedi cael eu cydnabod a'u cynnwys o fewn yr adroddiad PAC. Mae'r sylwadau yn amlygu mai arllwysion dŵr budr yn unig ellir ei wneud drwy'r system garthffos gyhoeddus a byddai arllwysion dŵr wyneb fod yn destun cais i'r

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/09/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

corff cymeradwyo systemau draenio cynaliadwy. Fel rhan o'r cais ymddengys fod y cynllun draenio sydd wedi ei gyflwyno yn dangos bwriad i arllwys llif budr i dwll archwilio rhif SH49383003 ac mewn egwyddor nid oes gennym unrhyw wrthwynebiad.

Hefyd yn cynnig cyngor i'r datblygwr.

Uned Gwarchod y Cyhoedd: Heb eu derbyn.

Uned Bioamrywiaeth: Adroddiad Coed

Adroddiad Effaith Coed baratowyd gan Luke O'Connor dyddiedig 18 Mai 2021.

Mae'r coed ar y safle yn bennaf o fath cynhenid llydanddail. Mae'r coed wedi eu lleoli fel grwpiau ac yn unigol. Mae'r coed ar y safle yn amrywio o ran eu ansawdd ac oed. Mae'r coed yn amrywio o rywogaethau goraeddfed a hynafol i rhai adfywiad ifanc. Mae'r coed ar y safle yn amrywio o rhai mewn cyflwr da i rai mewn cyflwr gwael. Lleolir y mwyafrif o'r coed tua de a dwyrain y safle.

Arolygwyd 59 o goed a bydd rhyw 9 yn cael eu torri.

Adroddiadau Ecolegol

- Arolwg Ecolegol gan Gritten Ecology dyddiedig 20 May 2021 (Cynefin, rhywogaethau gwarchodedig)
- Ychwanegiad i'r arolwg ecolegol baratowyd gan Gritten Ecology dyddiedig 17 Mawrth 2021 (asesiad o goed fel clwydfan ystlumod)
- Arolwg Ymddangosiad Ystlumod gan Gritten Ecology dyddiedig 20 May 2021.

Mae'r adroddiad ecolegol yn nodi fod y coetir yn cael ei bori ac yn cael ei ddominyddu gan sycamorwydden (*Acer pseudoplatanus*) aeddfed gyda Phinwydden Wyllt (Scots Pine) (*Pinus sylvestris*) gydag un wedi ei thorri lawr yn ddiweddar. Rhywogaethau eraill a welir yn y coetir yw Celyn (*Ilex aquifolium*), Onnen (*fraxinus excelsior*) a Draenen Wen (*Crataegus monogyna*). Mae'r fflora llawr yn laswelltog gyda throed y ceiliog (cock's foot), maeswellt cyffredin (common bent) a maswellt sypwraidd (Yorkshire fog).

Mae'r glaswelltir yn ymddangos yn un rhannol wedi ei wella ac yn brin o ran rhywogaethau.

Ni chynhwyswyd unrhyw ddata o gofnodion Cofnod.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/09/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Rhywogaethau Gwarchoddedig – Ystlumod

Arolygwyd saith coeden am weithgaredd ystlumod a darganfyddwyd un i fod yn glwydfan ystlumod T55/094 (daeth dau ystlum ‘soprano pipistrelle’ allan) sydd yn dderwen hynafol. Mae’r goeden yma y tu allan i’r ffin ddatblygu a bydd yn cael ei chadw.

Wrth dorri coed (gyda photensial canolig i uchel ar gyfer ystlumod) rhaid dilyn mesurau i leihau effaith posibl ar glwydfan ystlumod fel amseroedd a thymheredd tymhorol, torri a thocio rhannau, osgoi torri tyllau a holltau.

Draenog

Rwyf wedi sicio cofnodion Cofnod ac mae cofnod o ddraenog 220 medr i’r dwyrain. Mae’r datblygiad yn annhebygol o effeithio draenogod.

Rhywogaethau Gwarchoddedig – Mochyn Daear

Darganfu’r arolwg ecolegol olion mochyn daear ar y safle sy’n awgrymu fod moch daear yn porthi (forage) o fewn y safle. Mae’r datblygiad yn annhebygol o niweidio moch daear ond awgrymaf fod ffens adeiladu sydd yn cynnwys llefydd gwag yn ei gwaelod i alluogi moch daear i deithio trwy’r safle.

Ymlusgiaid

Yn anffodus ni fu i’r arolwg ecolegol wneud arolwg ymlusgiaid llawn yn defnyddio ‘artificial refugia’. Ni ddarganfu’r arolwg ymlusgiaid. Fodd bynnag, mae’n debygol iawn fod ymlusgiaid i’w cael ar hyd cyrion y safle, yn arbennig ger y rheilffordd, gan fod hwn yn gynefin sy’n aml yn cael ei ddefnyddio gan ymlusgiaid. Rwyf wedi sicio cofnodion Cofnod ac mae cofnod o neidr ddefaid ar y rheilffordd ychydig o dan 500 medr i’r dwyrain. Nid yw’n debygol fod yr astudiaeth ddesg a wnaethpwyd gan yr adroddiad ecolegol gan Gritten wedi edrych mor eang.

Argymhellaf felly fod yr adeiladu yn dilyn mesurau rhesymol i ddiogelu ymlusgiaid.

Rhywogaethau nad ydynt yn gynhenid

Bresych drewllyd (skunk cabbage)

Cynllun Tirlunio

Mae’r cynllun yn dderbyniol. Mae’n cynnwys rhywogaethau coed (gwernen, derwen, oestrwydden (hornbeam), pisgwydden deilen fach, pinwydden wyllt, ceiriosen ddu (wild cherry)) addas. Mae’r ardal o laswelltir yn cynnwys glaswellt amwynder a dôl blodau gwyllt.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/09/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Safleoedd Gwarchodedig

Gorwedd y safle o fewn 350 metr i Ardal Cadwraeth Arbennig Pen Llŷn a'r Sarnau, Ardal Gwarchodaeth Arbennig Gogledd Bae Ceredigion a Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig Glanllynau a Glannau Pen-y-chain i Gricieth.

Yr unig lwybr effaith posibl o safle'r datblygiad i'r Ardal Cadwraeth Arbennig ydyw ffos fach ger y rheilffordd ac yna trwy gaeau sydd ddim yn cyrraedd y môr am ryw 1km. Mae'r datblygiad yn annhebygol o gael effaith sylweddol ar yr Ardal Cadwraeth Arbennig oherwydd y bydd y datblygwr yn sicrhau fod mesurau atal llygredd yn cael eu dilyn. Wrth asesu'r datblygiad yma o dan Rheoliad 63 o'r Rheoliadau Cadwraeth o Gynefinoedd a Rhywogaethau 2017 mae yn annhebygol o gael effaith sylweddol ar Ardal Cadwraeth Arbennig Pen Llŷn a'r Sarnau.

Safle Bywyd Gwyllt

Mae cyrion coetir y safle o fewn safle bywyd gwyllt ymgeisiol Cefn Castell 714. Nid oes gennyf unrhyw bryderon am y safle bywyd gwyllt gan ei bod yn debygol y bydd y goedwig yn cael ei gwella drwy ddod a pori i ben.

Argymhelliad

Amodau ar gyfer gwarchod a gwella bywyd gwyllt a natur:-

- Dim clirio coed, gwrychoedd, llystyfiant yn ystod y tymor nythu adar (1 Ebrill i 31 Awst) oni bai y gellir profi mewn ysgrifen na fyddai gwaith yn niweidio adar sy'n nythu.
- Cyn i unrhyw waith ddechrau angen cyflwyno cynllun ar gyfer gwarchod ymlusgiaid yn ystod y cyfnod adeiladu.
- Cyn cychwyn ar y gwaith adeiladu cyflwyno cynllun i sicrhau na fydd symudiad moch daear yn cael ei gyfyngu.
- Cyn cychwyn ar unrhyw waith angen cyflwyno cynllun atal llygredd.
- Cyflwyno cynllun torri coed i leihau effaith ar ystumod.

Nid oes gennyf wrthwynebiad i'r bwriad i adeiladu ysgol newydd cyhyd a bod yr amodau uchod yn cael eu dilyn.

Uned Coed:

O safbwynt yr Adroddiad Asesu Effaith Coed, dyddiedig 18/05/21, gan Luke O'Connor, mae'r canlynol yn gymwys:

Mae 1 Goeden T4 (gwernen) a T36 (sycamorwydden) i gael eu tynnu i hwyluso'r datblygiad. Er hynny, maent hefyd wedi eu dosbarthu fel Categori U dan BS 5837-2012 ac felly mae'n briodol eu tynnu

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/09/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

2. Mae 18 o goed ychwanegol hefyd wedi eu dosbarthu fel Categori U ac fe argymhellir eu bod yn cael eu tynnu. Coed sycamorwydd yw'r mwyafrif o'r rhain. Y coed sydd ddim yn sycamorwydd sydd i'w tynnu yw onnen (1) pinwydd Corsica (2), oestrwydden (1) masarnen Norwy (4) a chelyn (2)

3. Mae'r adroddiad yn argymhell plannu 3 coeden i bob un sy'n cael eu tynnu. Rhywogaethau a argymhellir: sycamorwydd, pinwydden wyllt, oestrwydden, derw digoes. Rhestrir y manylion yn Rhestr Coed yr adroddiad a dylid eu dilyn.

4 Mae'r ardal eang a ddynodwyd ar gyfer y gwaith plannu lliniarol yn cael ei dangos ar y Cynllun Tirwedd sydd wedi ei gynnwys ac a gynhyrchwyd gan Lingard Farrow. Dangosir hefyd y gwaith plannu mwynderau/gwella ychwanegol sy'n ymgorffori ystod o rywogaethau cynhenid ar Gynllun y Dirwedd.

5 Bydd y gwaith plannu ychwanegol arfaethedig yn gwella bioamrywiaeth y safle ac amrywiaeth patrwm y rhywogaethau. Mae yn dilyn BS 5837-2012, fydd yn darparu camau lliniaru/gwella addas dan y polisi cynllunio presennol a bydd hefyd yn caniatáu i'r awdurdod cynllunio i gyflawni ei rwymedigaethau dan Ddeddf yr Amgylchedd (Cymru).

6 Dylid darparu cynllun sy'n dangos safleoedd plannu terfynol y coed cyfnewid cyn i'r gwaith ddechrau.

Uned Dŵr ac Amgylchedd
YGC:

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

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

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/09/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Uned Iaith:

Heb eu derbyn.

Gwasanaeth Cynllunio
Archeolegol Gwynedd

Diolch am ymgynghori gyda ni ar y cais uchod. Ar ôl adolygu ardal y gwaith arfaethedig gan gyfeirio at y Cofnod Amgylchedd Hanesyddol (HER) rhanbarthol 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 creu ysgol newydd ar dir gyferbyn â Bron Eifion Lodge, ar ochr gorllewinol Cricieth ar hyd ochr ddeheuol yr A497. Mae'r tir yn dir pori heb ei ddatblygu gyda hanes o fod felly drwy gydol atchweliad map hanesyddol. Lleolir y llain lai na 600m i'r gorllewin o Gastell Cricieth – heneb wedi'i rhestru (cyf CN015) hefyd wedi ei chofnodi ar y basau data (NPRN:95281) cenedlaethol a rhanbarthol (PRN:1328).

O ganlyniad i ymateb blaenorol GAPS i'r cais yma (ein cyf. 0825tf01/D3385), cynhaliwyd rhaglen werthuso archeolegol ar y safle gan gynnwys Arolwg Geoffisegol a Ffogydd Prawf. Mae'r gwaith gwerthuso wedi adnabod sawl nodwedd archeolegol yn yr ardal ddatblygu yn cynnwys traciau sy'n debygol o fod yn rhai cyn-ganoloesol a therfynau, yn ogystal â chladdfa cist posib gyda deunydd carnedd cysylltiedig. Mae'r olaf yma o sensitifrwydd uchel a gallai fod yn arwydd o gladdfeydd pellach yn y ardal.

Mae'r datblygiad arfaethedig yn gofyn am waith fydd yn aflonyddu ar y ddaear sydd heb ei ddatblygu mewn tirwedd y gwyddom sydd â photensial ar gyfer anheddiad. Byddai unrhyw olion archeolegol sydd newydd eu darganfod yn gwella dealltwriaeth ehangach am yr ardal, yn enwedig o safbwynt meddiannaeth gynnar Cricieth a'r cylch. Mae sicrhau bod unrhyw ddeunydd archeolegol sydd heb ei ddarganfod eto ddim yn cael ei ddinistrio neu ei golli'n ddieisiau yn cyfrannu at gadwraeth treftadaeth, ac mae ganddo botensial hefyd i wella ein dealltwriaeth ehangach. O'r herwydd, ystyrir ei bod yn briodol bod rhaglen liniaru yn cael ei gweithredu yn ystod y datblygiad, petai caniatâd cynllunio yn cael ei gymeradwyo. Bydd y gwaith lliniaru yma yn caniatáu i unrhyw ddeunydd archeolegol gael ei asesu a'i gofnodi yn gywir a phriodol, ac os oes angen ei symud.

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

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/09/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

gwblhau'r gwaith maes archeolegol.

Dylai'r gwaith lliniaru archeolegol olygu rhaglen ffurfiol o waith archeolegol gaiff ei adnabod fel Gwaith Cloddio Archeolegol, i'w gynnal ymlaen llaw cyn dechrau ar y gwaith a arweinir gan y datblygiad. Dylid cefnogi'r gwaith gyda gwaith ymchwil pen desg i gynorthwyo gyda dehongli unrhyw dystiolaeth archeolegol a welir.

Cadw: Heb eu derbyn.

Network Rail: Dim gwrthwynebiad i'r bwriad mewn egwyddor ond yn cynnig canllawiau i'r datblygwr o ran datblygu ger y rheilffordd.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a hysbyswyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben a derbyniwyd un gohebiaeth oedd ar y cyfan yn gefnogol i'r bwriad ac yn ystyried fod ystyriaeth ofalus wedi ei roi i effaith weledol y bwriad, y byddai'n darparu ystod o anghenion addysgol ac fod ystyriaeth i'r materion trafndiaeth wedi ei gynnwys yn yr Adroddiad Traffig. Fodd bynnag roedd peth bryder o safbwynt cyd-destun ail ddatblygu ysgolion o fewn y sir gyda ysgolion llai yn cael eu cau gan greu niwed i'r cymunedau lleol ac yn holi os oedd ystyriaeth i ddyfodol Ysgol Llanystumdwy wedi ei wneud fel rhan o'r datblygiad. Hefyd yn cwstiyu beth fyddai yn digwydd gyda safle presennol yr ysgol.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

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

5.2 Y prif bolisi cynllunio sy'n berthnasol i'r cais hwn yw polisi ISA 2 y CDLL. Mae'r polisi hwn yn gefnogol o ddarparu cyfleusterau cymunedol newydd yn amodol a chwrdd â phum maen prawf. Fe asesir y datblygiad yng nghyd-destun y meini prawf hynny isod :

1. Mae'r maen prawf cyntaf yn gofyn bod safle wedi ei leoli o fewn neu'n gyfagos â ffin ddatblygu ac wrth ystyried bod y safle hwn yn union gerllaw ffin ddatblygu Criccieth mae'r cynnig yn cwrdd gyda'r maen prawf hwn.

2. Yn ail, mae gofyn bod cynigion yn edrych yn gyntaf ar wneud defnydd deuol o gyfleusterau presennol neu drosi adeiladau presennol. Wrth ystyried mai diben y cais hwn yw darparu cyfleusterau gwell na'r hyn a ellid ei ddarparu yn yr adeilad presennol, o edrych ar gyflwr, natur a

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/09/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

chyfyngiadau'r ysgol bresennol, fe gredir ei fod yn rhesymol ceisio codi adeilad newydd wedi ei ddylunio'n bwrpasol ar gyfer gofynion addysgol ac amgylcheddol cyfoes.

3. Mae'r trydydd maen prawf yn gofyn, os yw'r cynnig am ail-leoli cyfleuster, y gellid dangos nad yw'r safle gwreiddiol bellach yn addas ar gyfer y defnydd hwnnw. Deallir fod yr ysgol bresennol mewn cyflwr gwael iawn a bellach tu hwnt i'r sefyllfa ble ellir ei gynnal a'i chadw a bod sawl mater wedi ei adnabod syn golygu fod nifer o ddiffygion sylweddol i'r adeiladwaith. Yn ogystal mae arolwg addasrwydd diweddar wedi nodi fod yr ysgol bresennol yn wael iawn a bod yr adeiladau yn amharu'n sylweddol ar allu'r staff i ddarparu'r cwricwlwm. Hefyd mae'r safle yn anaddas ar gyfer lefelau traffig a gyda phrinder parcio a darpariaeth ar gyfer derbyn nwyddau. Fe gredir, oherwydd graddfa'r adeilad ysgol newydd, ei fod yn gwbl resymol newid lleoliad yr adeilad i safle sy'n ddigonol i gwrdd â'r anghenion addysgol a'u rhagwelir.

4. Mae'r pedwerydd maen prawf yn gofyn bod graddfa a math y cynnig yn briodol ar gyfer yr anheddle dan sylw. Mae'r cais wedi ei roi ymlaen gan yr Adran Addysg ac wedi ei gyflwyno i ddarparu ar gyfer yr angen addysgol lleol yn ardal Criccieth ac yn hyn o beth fe gredir bod graddfa'r datblygiad hwn yn gwbl briodol ar gyfer ei leoliad.

5. Mae'r maen prawf olaf yn gofyn bod y cynnig yn hygyrch i ddulliau amgen o drafnidiaeth ac wrth ystyried ei leoliad yn union ger ffin ddatblygu Criccieth fe ystyrir bod y safle'n hwylus iawn i'r rheini sydd am gerdded, beicio neu ddefnyddio cludiant cyhoeddus i gyrraedd.

5.3 Wrth ystyried y drafodaeth uchod fe gredir bod y cynnig hwn yn cwrdd gyda holl feini prawf Polisi ISA 2 y CDLL.

5.4 Mae polisi PCYFF 1 yn gofyn am leoli datblygiadau oddi fewn i ffiniau datblygu ac y tu allan fod cynigion yn cael eu gwrthod oni bai eu bod yn unol â pholisïau penodol yn y CDLL neu bolisïau cynllunio cenedlaethol neu fod y cynnig yn dangos bod ei leoliad yng nghefn gwlad yn hanfodol. Fel y nodir uchod mae polisi ISA 2 yn gefnogol o ddarparu cyfleusterau cymunedol newydd gerllaw ffin ddatblygu ac mae'r bwriad dan sylw yn cydymffurfio gyda Pholisi ISA 2. Yn sgil hyn ystyrir felly fod y bwriad hefyd yn dderbyniol o ran Polisi PCYFF 1 CDLL.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.5 Yn gyffredinol, mae polisïau PCYFF 2 a PCYFF 3 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn annog caniatáu cynigion ar gyfer datblygiadau newydd cyn belled na fyddent yn cael effaith niweidiol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol neu ar yr ardal yn gyffredinol.

5.6 Byddai'r bwriad yn ychwanegu ffurf adeiledig i gae amaethyddol presennol ac felly byddai'r bwriad dan sylw yn sicr o newid cymeriad y safle o'r hyn sydd yno yn bresennol. Fodd bynnag mae'r cae dan sylw wedi ei leoli yn is na'r na'r ffordd gyfagos a byddai lefel llawr daear yr ysgol oddeutu 5 medr yn is na'r ffordd gerllaw. Mae'r adeilad newydd wedi ei gynllunio i fod yn bennaf unllawr, gyda rhai rhannau deulawr, a ble mae'r toeau yn rhai goleddf isel. Mae'r amrywiaeth o ran rhannau unllawr a deulawr ynghyd a'r amrywiaeth o ddeunyddiau yn torri unffurfedd yr edrychiadau. Fe fyddai'r edrychiadau allanol yn cynnwys cymysgedd o rendr, carreg a phaneli cladin a byddai'r to wedi ei wneud o system banel wedi ei hinswleiddio a hefyd yn cynnwys paneli solar. Deallir fod elfennau o'r dyluniad wedi cael ei ddylanwadu gan adeiladau amaethyddol lleol i geisio ei weddu i'r lleoliad gwledig.

5.7 Mae'r adeilad wedi cael ei leoli i redeg gyda chyfuchlinellau'r safle mewn ymdrech i leihau'r gwaith cloddio fyddai angen ar gyfer yr ysgol a hefyd i geisio lleihau ei effaith weledol. Bydd yr

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/09/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

ysgol hefyd yn elwa o gynllun plannu i greu byffer blannu rhwng yr ysgol a'r ffordd gerllaw. Byddai hyn yn gymorth i leihau llygredd sŵn o'r safle a hefyd effaith weledol y bwriad. Bydd yr adeilad yn defnyddio rhai elfennau mwy cyfoes megis llawer o wydr a chladin golau ond y rhain yn cael eu defnyddio ar y cyd gyda deunyddiau mwy traddodiadol megis waliau rendr gwyn, waliau cerrig a dur rhychiog. Byddai'r cynllun tirlunio hefyd yn cael ei ddatblygu i ategu'r hyn a geir ar y safle ar hyn o bryd drwy blannu coed newydd a gwella'r ecoleg drwy gynyddu niferoedd ac amrywiaeth y rhywogaethau ar y safle. Bwriedir defnyddio'r dirwedd feddal yma fel adnodd addysgol i ddisgyblion yr ysgol ynghyd a bod o gymorth i sgrinio'r datblygiad rhag y ffyrdd o amgylch yr ysgol. Yn ychwanegol i'r plannu meddal byddai ffens ddiogelwch yn cael ei chodi oddi amgylch y safle. Er y sylweddolir y byddai'r bwriad yn weledol yn y dirwedd o rai mannau oherwydd lefel isel yr adeilad, presenoldeb wal gynnal ger yr A497 a phresenoldeb coed a gwrychoedd presennol ynghyd a bwriad i blannu yn ehangach ni ystyrir y byddai'r bwriad yn cael effaith andwyol ar fwynderau gweledol yr ardal.

- 5.8 Fel rhan o'r cais cyflwynwyd Asesiad Effaith Tirwedd a Gweledol sydd wedi asesu'r bwriad o ran ei effaith ar elfennau o'r dirwedd a'i gymeriad ynghyd ac asesiad o effaith ar dderbynyddion gweledol e.e. defnyddwyr y ffyrdd cyfagos, defnyddwyr llwybrau cyhoeddus, deiliaid tai cyfagos. O ran effaith tirwedd daw'r asesiad i'r canlyniad na fyddai unrhyw effeithiau sylweddol ar unrhyw un o'r elfennau tirwedd, cymeriad tirwedd na dynodiadau tirwedd gafodd eu hasesu. O ran effaith gweledol daw'r asesiad i'r canlyniad na fyddai effaith sylweddol ar unrhyw un o'r derbynyddion gweledol aseswyd. Mae'r asesiad yn dod i'r canlyniad nad oes unrhyw effaith sylweddol tirwedd neu weledol wedi eu hadnabod a bod y bwriad yn cael ei ystyried yn dderbyniol yn nhermau ei effaith tirwedd a gweledol.
- 5.9 Byddai'r bwriad yn anorfod yn dwysau'r gweithgarwch ar y safle sydd ar hyn o bryd gyda'i ddefnydd fel cae amaethyddol. Wedi dweud hynny, dim ond am oriau cyfyngedig bydd yr ysgol yn agored a'r rhan fwyaf o'r amser hynny bydd y plant yn yr adeilad. Fel rhan o'r cais derbyniwyd Asesiad Sŵn Amgylcheddol. Mae'r asesiad yn cyfeirio at sŵn o beiriannau (gwresogi, awyru ac aer dymheru (air conditioning)), defnydd o'r ardal chwaraeon a llefydd allanol eraill ynghyd a gweithgareddau yn y maes parcio yn arbennig ar ddechrau a diwedd y diwrnod ysgol. Mae'r adroddiad wedi adnabod yr unedau preswyl agosaf i'r safle ac sydd wedi eu lleoli yn Lôn Fêl a drwyddi draw mae'r Asesiad Sŵn Amgylcheddol yn dod i'r casgliad mai effaith isel o ran sŵn fyddai yn deillio o'r bwriad. Ni chredir felly bydd niwed arwyddocaol yn deillio i fwynderau trigolion lleol oddi wrth weithgaredd dydd i ddydd yr ysgol.
- 5.10 Ar y cyfan, ni chredir bydd y datblygiad hwn yn achosi niwed arwyddocaol i fwynderau'r ardal leol na'i thrigolion yn y tymor hir er, yn anorfod, fydd peth sŵn ac aflonyddwch yn ystod y cyfnod adeiladu. Fe greidir, o osod amodau priodol, y gellid sicrhau bydd effaith mwynderol y gwaith adeiladu'n cael ei leihau cymaint ag sy'n ymarferol fel bod yr effeithiau niweidiol posibl ar lefel sy'n dderbyniol dros gyfnod byr. O weithredu fel yr uchod, fe greidir bydd y datblygiad yn dderbyniol dan bolisiau PCYFF 2 a PCYFF 3 y CDLL.

Coed a Thirlunio

- 5.11 Fe gyflwynwyd Adroddiad Coed gyda'r cais oedd yn adnabod bod angen torri dwy goeden er mwyn galluogi'r datblygiad ond fod yna 18 coeden arall sy'n cael eu hargymell i gael eu torri oherwydd eu cyflwr a / neu ddiffygion yn y coed. Mae'r adroddiad yn argymhell plannu 3 coeden am bob 1 sydd i'w tynnu ac mae manylion o'r rhywogaethau a fwriedir eu defnyddio e.e. sycamorwydden, gwernen, derwen, celyn, oestrywydden (hornbeam), pisgwydden deilen fach, pinwydden wyllt, ceiriosen ddu wedi eu nodi yn yr adroddiad coed a'r cynllun tirwedd. Mae'r

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/09/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

cynllun tirweddu hefyd yn dangos yr ardal fras ar gyfer y plannu lliniaru yma. Mae'r Uned Goed yn ystyried y byddai'r plannu ychwanegol yma yn gwella bioamrywiaeth ar y safle a gwella'r amrywiaeth o rywogaethau ar y safle. Ystyrir hefyd fod y coed sydd i'w cadw ar y safle ynghyd a'r cynllun tirweddu a fwriedir yn fodd o feddalau effaith y bwriad ar y dirwedd. Bydd gofyn rhoddi amod fod y gwaith yn cael ei wneud yn unol gyda'r adroddiad coed a'r cynllun tirweddu ac mae'r Uned Goed hefyd yn argymhell amod i gyflwyno cynllun yn dangos y manau plannu terfynol ar gyfer y coed fwriedir eu plannu i ddigolledu am y rhai sydd i'w torri. O osod amodau priodol felly fe gredir bydd y datblygiad yn dderbyniol dan bolisi PCYFF 4 y CDLI.

Bioamrywiaeth

- 5.12 Fel rhan o'r cais cyflwynwyd Arolwg Ecolegol, adroddiad adendwm i'r arolwg ecolegol ac arolwg ymddangosiad ystlumod. Darganfyddwyd fod un goeden dderwen yn glwydfan ystlumod ond nid yw'r goeden yma i gael ei thorri. Mae hyn wedi ei nodi yn yr adroddiad ystlumod a bydd gofyn i'r adroddiad yma ynghyd a'r ddau arolwg ecolegol gael ei nodi fel adroddiadau i gydymffurfio gyda hwy os caniateir y cais.
- 5.13 Gorwedd y safle o fewn 350 metr i Ardal Cadwraeth Arbennig Pen Llŷn a'r Sarnau, Ardal Gwarchodaeth Arbennig Gogledd Bae Ceredigion a Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig Glanllynau a Glannau Pen-ychain i Gricieth. Derbyniwyd sylwadau gan yr Uned Bioamrywiaeth sydd yn nodi fod mai'r unig lwybr effaith posibl o safle'r datblygiad i'r Ardal Cadwraeth Arbennig ydyw ffos fach ger y rheilffordd ac yna trwy gaeau sydd ddim yn cyrraedd y môr am ryw 1km. Mae'r datblygiad yn annhebygol o gael effaith sylweddol ar yr Ardal Cadwraeth Arbennig oherwydd y bydd y datblygwr yn sicrhau fod mesurau atal llygredd yn cael eu dilyn. Mae'r Uned Bioamrywiaeth wrth asesu'r datblygiad yma o dan Rheoliad 63 o'r Rheoliadau Cadwraeth o Gynefinoedd a Rhywogaethau 2017 yn datgan ei bod yn annhebygol o gael effaith sylweddol ar Ardal Cadwraeth Arbennig Pen Llŷn a'r Sarnau. Yn yr un modd felly ni ystyrir y byddai'r bwriad yn cael effaith andwyol ar y Safle o Ddiddordeb Arbennig na'r Ardal Gwarchodaeth Arbennig.
- 5.14 Mae cyrion coetir y safle o fewn safle bywyd gwyllt ymgeisiol Cefn Castell 714 ond nid oedd gan yr Uned Bioamrywiaeth bryderon am y safle bywyd gwyllt gan ei bod yn debygol y bydd y goedwig yn cael ei gwella drwy ddod a phori i ben.
- 5.15 Mae'r Uned Bioamrywiaeth yn argymhell nifer o amodau er mwyn gwarchod a gwella bywyd gwyllt a natur fel a ganlyn:-
- Dim clirio coed, gwrychoedd, llystyfiant yn ystod y tymor nythu adar (1 Ebrill i 31 Awst) oni bai y gellir profi mewn ysgrifen na fyddai gwaith yn niweidio adar sy'n nythu.
 - Cyn i unrhyw waith ddechrau angen cyflwyno cynllun ar gyfer gwarchod ymlusgiaid yn ystod y cyfnod adeiladu.
 - Cyn cychwyn ar y gwaith adeiladu cyflwyno cynllun i sicrhau na fydd symudiad moch daear yn cael ei gyfyngu.
 - Cyn cychwyn ar unrhyw waith angen cyflwyno cynllun atal llygredd.
 - Cyflwyno cynllun torri coed i leihau effaith ar ystlumod.
- 5.16 O sicrhau bod yr amodau priodol uchod yn cael eu gosod ar y datblygiad fe gredir bydd y datblygiad hwn yn cwrdd gyda gofynion Polisiâu PS19 ac AMG 5 y CDLL sy'n annog cynhigion i warchod, a lle bo'n briodol, gwella bioamrywiaeth yr ardal.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/09/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.17 Fel rhan o'r bwriad bwriedir creu mynedfa newydd i'r safle o'r A497. Byddai'r fynedfa yn mynd lawr o'r A497 at adeilad yr ysgol a ble byddai rhyw fath o gylchfan yn cael ei greu a fyddai'n cynnwys llefydd parcio o'i amgylch. Mae cyfanswm o 37 lle parcio sydd yn cynnwys 4 sydd yn hygyrch i'r anabl a byddai 1 lle parcio ar gyfer cerbydau masnachol. Bwriedir hefyd gael lle cadw beic ar y safle. Byddai hefyd lwybr cerdded ar wahân o'r A497 i lawr at adeilad yr ysgol a bwriedir gwneud gwelliannau i'r llwybr cerdded sydd wedi ei leoli gerllaw'r A497. Ar yr A497 bwriedir cael lôn i alluogi troi i'r dde ar gyfer traffig fyddai'n teithio o'r gorllewin tua'r dwyrain. Byddai parth cyfyngiad cyflymder o 20 milltir yr awr yn cael ei greu gerllaw safle'r fynedfa newydd am oddeutu 100 medr naill ochr i'r fynedfa. Bwriedir hefyd greu parth byffer gyda chyflymder o 30 yr awr y tu draw i'r ardal 20 medr yr awr arfaethedig i'r gorllewin. Mae cyfyngiad cyflymder o 30 medr yr awr eisoes yn bodoli wrth deithio trwy Gricieth tuag at y safle. Bwriedir ymestyn golau stryd i gynnwys y parth cyflymder 20 milltir yr awr. Byddai man croesi heb reolaeth yn cael ei greu a bwriedir lledu'r llwybrau cerdded gerllaw'r fynedfa. Fel rhan o'r Adroddiad Trafndiaeth fe edrychwyd ar deithio i'r ysgol ac y defnydd posibl o Lôn Fêl Uchaf ac Isaf. Mae'r Adroddiad Trafndiaeth yn argymhell opsiynau o ran gwella diogelwch ar Lôn Fêl Uchaf ac Isaf gan gynnwys arwyddion a mesuriadau tawelu traffig.
- 5.18 Gwelir o sylwadau gwreiddiol yr Uned Trafndiaeth eu bod yn fodlon gyda'r gweledd o'r gyffordd ac fod y trefniadau parcio, gollwng a chodi o fewn y safle yn dderbyniol. Mae'r sylwadau mwyaf diweddar yn cyfeirio o bosibl y byddai gweithgareddau e.e. nosweithiau rhieni yn gallu arwain at barcio ar yr A497. Yn ychwanegol i'r llefydd parcio ffurfiol nodir o fewn y cais y byddai ar rai adegau yn bosibl parcio ar y ffordd mynediad lawr i'r ysgol. Byddai hyn yn caniatáu rhagor o lefydd parcio o fewn y safle ar gyfer achlysuron penodol.
- 5.19 Roedd sylwadau cychwynnol yr Uned Trafndiaeth fodd bynnag yn argymhell cael mwy o wybodaeth am y defnydd posibl o Lôn Fêl fel llwybr posibl i deithio i'r ysgol. Derbyniwyd Adroddiad Trafndiaeth bellach gan y datblygwr sydd wedi rhoi ystyriaeth i'r defnydd o Lôn Fel Uchaf ac Isaf ac yn argymhell opsiynau o ran gwella diogelwch ar Lôn Fêl Uchaf ac Isaf gan gynnwys arwyddion a mesurau gostegu trafndiaeth fwriedir ar gyfer Lôn Fêl Uchaf ac Isaf mae'r Uned Trafndiaeth yn awyddus i gynnwys amod i gytuno ar yr union waith arwyddion a thawelu traffig ar Lôn Fêl Isaf ag Uchaf ac fod y mesurau sydd yn cael eu cymeradwyo yn weithredol ac wedi eu cwblhau cyn fod yr ysgol yn cael ei defnyddio. Ystyrir y byddai'n briodol i gynnwys amod o'r math.
- 5.20 Ystyrir fod y safle dan sylw yn un sydd yn hygyrch i amrywiol ddulliau o deithio gyda llwybrau cerdded pwrpasol a hefyd y posibilrwydd o gyrraedd yr ysgol drwy feicio neu ddefnyddio trafndiaeth gyhoeddus.
- 5.21 O weithredu'n unol ag argymhellion yr Uned Trafndiaeth fe gredir bod y cynllun yn cwrdd gyda gofynion polisiâu PS 4, TRA 2 & TRA 4 sy'n anelu at sicrhau darpariaeth ar gyfer trafndiaeth sy'n gynaliadwy ac yn ddiogel ar gyfer yr holl ddefnyddwyr.

Materion Archeolegol

- 5.22 Derbyniwyd sylwadau gan y Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd ar y bwriad. Yn dilyn sylwadau cychwynnol Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd ar y cais ymgymerydd gyda rhaglen o werthusiad archeolegol ar y safle. Bu i'r gwerthusiad yma adnabod nifer o nodweddion

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/09/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

archeolegol drwy'r safle datblygu yn cynnwys traciau a ffiniau o'r cyfnod ôl-ganoloesol ynghyd a cist gladdiad gyda deunydd carn cysylltiedig. Mae'r olaf o'r rhain o sensitifrwydd uchel ac yn gallu bod yn arwydd o fwy o gladdedigaethau yn yr ardal. Mae Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd yn nodi y byddai'r datblygiad angen gwaith aflonyddu'r tir ar dir sydd heb ei ddatblygu ac mewn tirwedd ble mae potensial da am anheddiad. Byddai unrhyw olion archeolegol yn gwella'r ddealltwriaeth ehangach o'r ardal yn arbennig mewn perthynas a meddiannaeth gynnar Criccieth a'i gyffiniau. Mae'r Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd felly yn argymhell rhoi amod i wneud rhaglen o waith archeolegol ar gyfer y datblygiad yn ei gyfanrwydd. Ystyrir o roddi amod briodol i wneud gwaith archeolegol fod y bwriad yn dderbyniol o ran Polisi AT 4 CDLL.

Materion Draenio

- 5.23 Yn unol â disgwyliadau Polisi PS 6, sy'n gofyn sicrhau bod tystiolaeth briodol bod ystyriaeth lawn wedi ei roi i ganlyniadau posibl newid hinsawdd, fe dderbyniwyd Strategaeth Ddraenio fel rhan o'r cais. Derbyniwyd sylwadau gan Uned Dŵr ac Amgylchedd YGC yn nodi ei bod yn ymddangos fod y datblygwyr yn bwriadu draenio'r safle mewn modd cynaliadwy ac y byddai angen cyflwyno cais i'r Corff Cymeradwyo SDC.
- 5.24 Mae Dŵr Cymru'n cadarnhau bod gallu digonol o fewn system garthffosiaeth i ymdopi gyda'r llif dŵr aflan o'r ysgol.

Materion cynaliadwyedd

- 5.25 Fel rhan o'r cais cyflwynwyd adroddiad o sut y byddai'r bwriad yn gwneud defnydd o ynni adnewyddol trwy ddefnyddio pypiau gwresogi ffynhonnell aer ar gyfer gwres a dŵr poeth ynghyd a phaneli ffotofoltaidd yn cael eu gosod ar y to er mwyn lleihau defnydd ynni'r adeilad ymhellach. Byddai'r paneli ffotofoltaidd yn cynhyrchu trydan ar y safle fydd o gymorth o ran lleihau'r ddibyniaeth ar drydan gan y grid cenedlaethol. Byddai amlen allanol yr ysgol hefyd yn cael ei wneud mor aerdyn â phosibl i gadw llawer o wres o fewn yr adeilad gyda'r datganiad Dyluniad a Mynediad yn nodi fod y gwerthoedd U a gynigir yn llawer gwell na'r gwerthoedd Rheoliadau Adeiladu presennol. Yn ychwanegol bydd system awyru naturiol yn denu awyr iach wrth gadw'r lefelau CO2 mewn dosbarthiadau i isafswm. Ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol yn hyn o beth o ran Polisi PCYFF 5 a Pholisi PS 6 CDLL.

Materion Ieithyddol

- 5.26 Fel rhan o'r cais derbyniwyd Adroddiad asesiad effaith ieithyddol ar ail -leoli Ysgol Trefertyr. Daw'r adroddiad i'r casgliad y byddai adeiladu ysgol newydd yng Nghriccieth yn cael effaith bositif ar yr iaith Gymraeg, yn bennaf, oherwydd byddai mwy o gyfleoedd i blant Criccieth ddefnyddio'r Gymraeg yn gymdeithasol ac yn addysgiadol gan bydd yr ysgol newydd yn cynnig gwell adnoddau ar gyfer cynnal mwy o weithgareddau tu allan i oriau ysgol. Bwriad sydd yma i godi ysgol newydd ar gyfer Criccieth ble byddai iaith y dysgu yn parhau drwy gyfrwng y Gymraeg ac yn hyn o beth ystyrir mai cyffelyb fyddai'r sefyllfa o ran yr iaith Gymraeg. Byddai posibilrwydd i ddefnyddio'r ysgol newydd i gynnal mwy o weithgareddau addysgol a hefyd gweithgareddau y tu allan i oriau'r ysgol a allai gyfrannu yn gadarnhaol tuag at yr iaith Gymraeg. Ystyrir y fod y bwriad yn dderbyniol o ran Polisi PS 1 CDLL.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/09/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

6. Casgliadau:

- 6.1 O ystyried y materion cynllunio perthnasol yn yr achos hwn mae'r datblygiad arfaethedig yn cwrdd ag amcanion Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn trwy gynnig datblygiad o ddyluniad safonol, cyfoes a phriodol i'w leoliad, a fydd yn cyfrannu'n sylweddol tuag at ddiwallu'r angen am lefydd.

7. Argymhelliad:

Caniatáu - amodau

1. Amser (5 mlynedd)
2. Yn unol â'r cynlluniau
3. Cytuno ar ddeunyddiau a lliwiau terfynol
4. Amodau trafniadaeth
5. Amodau archeolegol.
6. Gwaith tirlunio i'w wneud yn unol gyda'r adroddiad coed a'r cynllun tirweddu.
7. Cyflwyno a chytuno cynllun manwl i ddangos lleoliad y coed a fwriedir eu plannu ar y safle.
8. Unol gyda'r adroddiadau ecolegol a'r adroddiad ystlumod.
9. Dim clirio coed, gwrychoedd, llystyfiant yn ystod y tymor nythu adar (1 Ebrill i 31 Awst) oni bai y gellir profi mewn ysgrifen na fyddai gwaith yn niweidio adar sy'n nythu.
10. Cyn i unrhyw waith ddechrau angen cyflwyno a chytuno cynllun ar gyfer gwarchod ymlusgiaid yn ystod y cyfnod adeiladu.
11. Cyn cychwyn ar y gwaith adeiladu cyflwyno a chytuno ar gynllun i sicrhau na fydd symudiad moch daear yn cael ei gyfyngu.
12. Cyn cychwyn ar unrhyw waith angen cyflwyno a chytuno cynllun atal llygredd.
13. Cyflwyno a chytuno ar gynllun torri coed i leihau effaith ar ystlumod.
14. Cyfyngiadau oriau gwaith yn ystod y cyfnod adeiladu
15. Enw Cymraeg i'r ysgol.
16. Amod safonol ar gyfer datblygiadau mawr o ran gwybyddu o gychwyn y gwaith.

- Nodiadau
1. Dŵr Cymru
 2. Cyfoeth Naturiol Cymru
 3. Priffyrdd
 4. Network Rail
 5. SUDS

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/09/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	



Tud. 80

NO.	REVISION COMMENTS	DATE	BY
1	ISSUED FOR PERMIT	17/07/20	MR

PROJECT:
**Ysgol Treferthyr Crieth
 for Cyngor Gwynedd**

DRAWING TITLE:
**CYNLLUN SAFLU -
 LOCATION PLAN**

NO.	DATE	UNIT	OWNER	CONTRACT
1	17/07/20	MR	CG	

CLIENT: CYNLLUN SAFLU
 C991 | YTC-AGA-XX-XX-DR-A-0001 | P2

1 | 01 - LOCATION PLAN
 SCALE: 1 : 1250



VISUAL SCALE 1:1250 @ A1

AG AINSLEY GOMMON ARCHITECTS

THE OLD BRIDGE LONDON, TOWNHALL WAY, HAMPSTEAD, LONDON, UK
 Tel: 02045 227 130 | info@ainsleygommon.co.uk | www.ainsleygommon.co.uk
 AINSLEY GOMMON ARCHITECTS LTD, Registered in England, No. 10489156, Registered Office: 10, The Square, Hampstead, London, N6 3LN, United Kingdom
 REGISTRATION NO: 2204/00021 17/01/20



Tud. 81

NO	DESCRIPTION	DATE	BY
1	ISSUED FOR PERMIT	17/07/20	MR
2	ISSUED FOR PERMIT	17/07/20	MR
3	ISSUED FOR PERMIT	17/07/20	MR
4	ISSUED FOR PERMIT	17/07/20	MR
5	ISSUED FOR PERMIT	17/07/20	MR
6	ISSUED FOR PERMIT	17/07/20	MR
7	ISSUED FOR PERMIT	17/07/20	MR
8	ISSUED FOR PERMIT	17/07/20	MR
9	ISSUED FOR PERMIT	17/07/20	MR
10	ISSUED FOR PERMIT	17/07/20	MR
11	ISSUED FOR PERMIT	17/07/20	MR
12	ISSUED FOR PERMIT	17/07/20	MR
13	ISSUED FOR PERMIT	17/07/20	MR
14	ISSUED FOR PERMIT	17/07/20	MR
15	ISSUED FOR PERMIT	17/07/20	MR
16	ISSUED FOR PERMIT	17/07/20	MR
17	ISSUED FOR PERMIT	17/07/20	MR
18	ISSUED FOR PERMIT	17/07/20	MR
19	ISSUED FOR PERMIT	17/07/20	MR
20	ISSUED FOR PERMIT	17/07/20	MR
21	ISSUED FOR PERMIT	17/07/20	MR
22	ISSUED FOR PERMIT	17/07/20	MR
23	ISSUED FOR PERMIT	17/07/20	MR
24	ISSUED FOR PERMIT	17/07/20	MR
25	ISSUED FOR PERMIT	17/07/20	MR
26	ISSUED FOR PERMIT	17/07/20	MR
27	ISSUED FOR PERMIT	17/07/20	MR
28	ISSUED FOR PERMIT	17/07/20	MR
29	ISSUED FOR PERMIT	17/07/20	MR
30	ISSUED FOR PERMIT	17/07/20	MR
31	ISSUED FOR PERMIT	17/07/20	MR
32	ISSUED FOR PERMIT	17/07/20	MR
33	ISSUED FOR PERMIT	17/07/20	MR
34	ISSUED FOR PERMIT	17/07/20	MR
35	ISSUED FOR PERMIT	17/07/20	MR
36	ISSUED FOR PERMIT	17/07/20	MR
37	ISSUED FOR PERMIT	17/07/20	MR
38	ISSUED FOR PERMIT	17/07/20	MR
39	ISSUED FOR PERMIT	17/07/20	MR
40	ISSUED FOR PERMIT	17/07/20	MR
41	ISSUED FOR PERMIT	17/07/20	MR
42	ISSUED FOR PERMIT	17/07/20	MR
43	ISSUED FOR PERMIT	17/07/20	MR
44	ISSUED FOR PERMIT	17/07/20	MR
45	ISSUED FOR PERMIT	17/07/20	MR
46	ISSUED FOR PERMIT	17/07/20	MR
47	ISSUED FOR PERMIT	17/07/20	MR
48	ISSUED FOR PERMIT	17/07/20	MR
49	ISSUED FOR PERMIT	17/07/20	MR
50	ISSUED FOR PERMIT	17/07/20	MR
51	ISSUED FOR PERMIT	17/07/20	MR
52	ISSUED FOR PERMIT	17/07/20	MR
53	ISSUED FOR PERMIT	17/07/20	MR
54	ISSUED FOR PERMIT	17/07/20	MR
55	ISSUED FOR PERMIT	17/07/20	MR
56	ISSUED FOR PERMIT	17/07/20	MR
57	ISSUED FOR PERMIT	17/07/20	MR
58	ISSUED FOR PERMIT	17/07/20	MR
59	ISSUED FOR PERMIT	17/07/20	MR
60	ISSUED FOR PERMIT	17/07/20	MR
61	ISSUED FOR PERMIT	17/07/20	MR
62	ISSUED FOR PERMIT	17/07/20	MR
63	ISSUED FOR PERMIT	17/07/20	MR
64	ISSUED FOR PERMIT	17/07/20	MR
65	ISSUED FOR PERMIT	17/07/20	MR
66	ISSUED FOR PERMIT	17/07/20	MR
67	ISSUED FOR PERMIT	17/07/20	MR
68	ISSUED FOR PERMIT	17/07/20	MR
69	ISSUED FOR PERMIT	17/07/20	MR
70	ISSUED FOR PERMIT	17/07/20	MR
71	ISSUED FOR PERMIT	17/07/20	MR
72	ISSUED FOR PERMIT	17/07/20	MR
73	ISSUED FOR PERMIT	17/07/20	MR
74	ISSUED FOR PERMIT	17/07/20	MR
75	ISSUED FOR PERMIT	17/07/20	MR
76	ISSUED FOR PERMIT	17/07/20	MR
77	ISSUED FOR PERMIT	17/07/20	MR
78	ISSUED FOR PERMIT	17/07/20	MR
79	ISSUED FOR PERMIT	17/07/20	MR
80	ISSUED FOR PERMIT	17/07/20	MR
81	ISSUED FOR PERMIT	17/07/20	MR
82	ISSUED FOR PERMIT	17/07/20	MR
83	ISSUED FOR PERMIT	17/07/20	MR
84	ISSUED FOR PERMIT	17/07/20	MR
85	ISSUED FOR PERMIT	17/07/20	MR
86	ISSUED FOR PERMIT	17/07/20	MR
87	ISSUED FOR PERMIT	17/07/20	MR
88	ISSUED FOR PERMIT	17/07/20	MR
89	ISSUED FOR PERMIT	17/07/20	MR
90	ISSUED FOR PERMIT	17/07/20	MR
91	ISSUED FOR PERMIT	17/07/20	MR
92	ISSUED FOR PERMIT	17/07/20	MR
93	ISSUED FOR PERMIT	17/07/20	MR
94	ISSUED FOR PERMIT	17/07/20	MR
95	ISSUED FOR PERMIT	17/07/20	MR
96	ISSUED FOR PERMIT	17/07/20	MR
97	ISSUED FOR PERMIT	17/07/20	MR
98	ISSUED FOR PERMIT	17/07/20	MR
99	ISSUED FOR PERMIT	17/07/20	MR
100	ISSUED FOR PERMIT	17/07/20	MR

**Ysgol Trefrethyr Crichti
for Cyngor Gwynedd**

ISSUING TITLE
**CYNLLUN AROLWIG SAFLE -
SITE SURVEY PLAN**

SCALE	DATE	UNIT	VERSION	CONTRACT
1:500	17/07/20	MR	01	

PROJECT REF: C991 | YTC-AGA-XX-XX-DR-A-0002 | P3

AG **AINSLY GOMMON**
ARCHITECTS

THE OLD BRIDGE HOUSE, TOWNHALL WAY, HAYMAWSON, Gwynedd, LL25 3JG
Tel: 01248 227 130 | www.ainslygommon.co.uk | info@ainslygommon.co.uk
Architects, Surveyors, Quantity Surveyors, Planning, Historic Buildings
Registered Office: 10, The Square, Hay-on-Wye, Powys, SY5 6DA
Registered Office: 22, Park Street, Hay-on-Wye, Powys, SY5 6DA

PROJECT NO: 22/07/2023 17 01/00

Tud. 82



PS	CONTRACT DOCUMENTS	06.05.21	CS
PS	SCHOOL ORGANISERS	22.04.21	CS
PS	PROPOSED WORK AREA	13.04.21	MS
PS	RISK IMPACT STUDY TO SUPPORT TRAFFIC	08.11.20	MS
PS	ACCESS MANAGEMENT	02.12.20	MS
PS	DEVELOPMENT ORDER FOLLOWING DPM 1	26.10.20	CS
PS	TENDER FOLLOWING DPM 2	23.10.20	MS
PS	CONTRACT FOLLOWING DPM 3	23.09.20	CS

REV: DESCRIPTION: DATE: BY:

THE INFORMATION ON THIS PLAN IS BASED ON INFORMATION PROVIDED BY THE CLIENT. THE CLIENT IS RESPONSIBLE FOR THE ACCURACY OF THE INFORMATION PROVIDED. THE ARCHITECTS ACCEPT NO LIABILITY FOR THE ACCURACY OF THE INFORMATION PROVIDED. THE ARCHITECTS ACCEPT NO LIABILITY FOR THE ACCURACY OF THE INFORMATION PROVIDED.

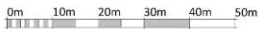
PROJECT:

Ysgol Trefrethyr Crieth
for Cyngor Gwynedd

**CYNLLUN SAFLE
ARFAETHEDIG - PROPOSED
SITE LAYOUT**

SCALE	@A1	DATE	25/09/20	DATE	CS
SCALE	1:500	DATE	25/09/20	DATE	CS
SCALE		DATE		DATE	

EXISTING TREES ARE INDICATED ON SITE PLAN WITH DOT AND T REFERENCE, PLEASE REFER TO ARBORICULTURAL REPORT FOR INFORMATION AND CONDITION OF THE TREE. ROOT PROTECTION AREA OF THOSE TREES REMAINING INDICATED IN DASHED RED LINE: - - - - -



VISUAL SCALE 1:500 @ A1



1 | PROPOSED SITE LAYOUT
SCALE: 1 : 500

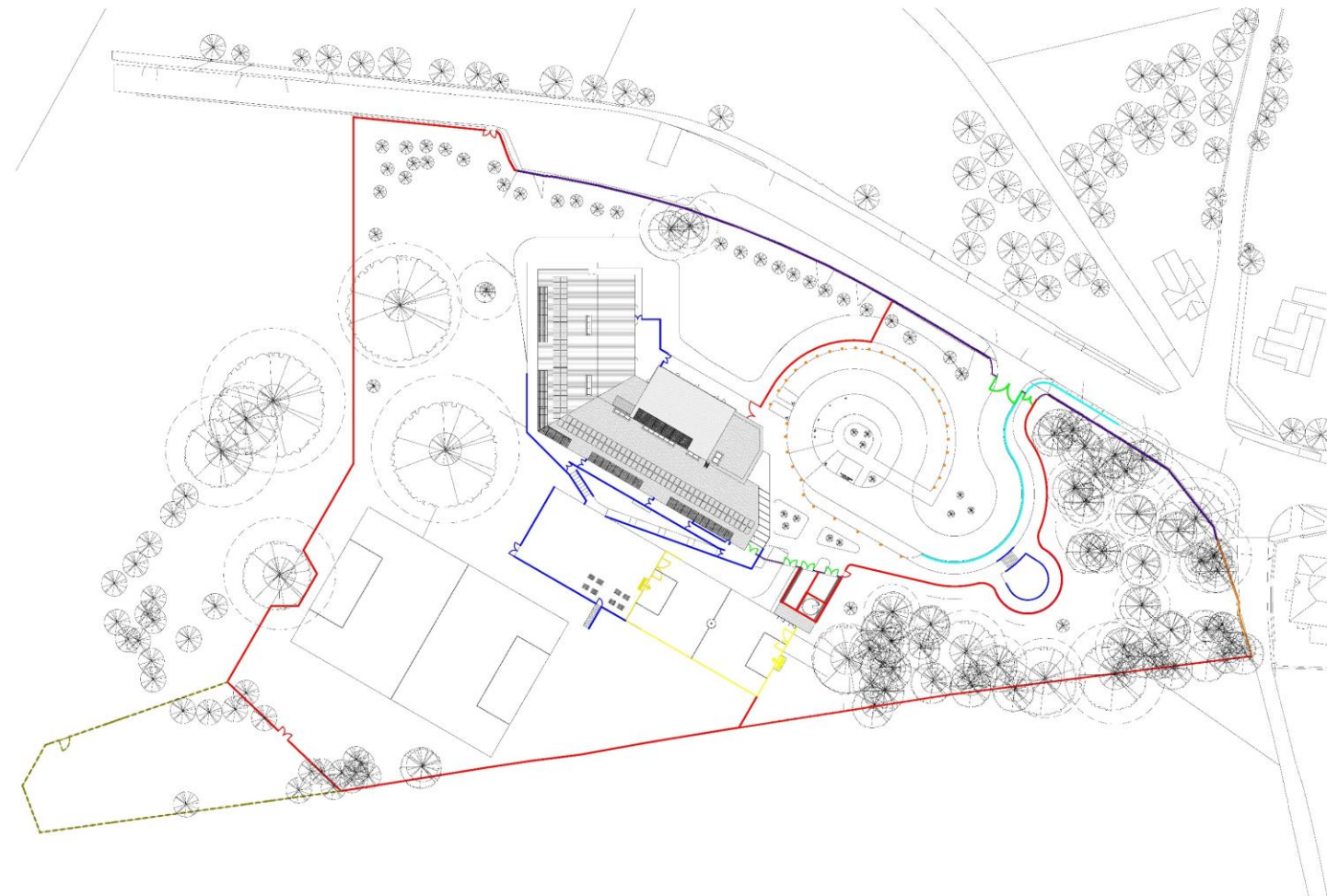
DATE: 25/09/20 BY: P8
C991 | YTC-AGA-XX-XX-DR-A-00031 | P8

AG AINSLEY GOMMON ARCHITECTS

THE OLD PROJECT HOUSE, 15 CLOYNE ROAD, WARRINGTON, CHeshire, CH2 0JG.
Tel: 01924 27130 | Fax: 01924 27130 | Email: info@ainsleygomon.co.uk | www.ainsleygomon.co.uk
Registered Office: 15 Cloyne Road, Warrington, Cheshire, CH2 0JG.
Registered Office: 15 Cloyne Road, Warrington, Cheshire, CH2 0JG.

PROJ: 19/05/2021 10:48:13

Tud. 83



1 | BOUNDARY PLAN
SCALE: 1:500

- 750mm ANTI-CLIMB FENCE
- EXISTING STOCK PROOF FENCE
- MUGA FENCE
- 1500MM POST AND RAIL
- 2200MM GATES
- VISITOR ROAD BARRIER
- 1500MM FIELDS/RAIN PATH RAILINGS
- NEW METAL RAILINGS ON TOP OF EXISTING RETAINING WALL (2M WALL HEIGHT 1800MM)
- STORM WALL WITH RAISING ABOVE (1500MM)
- RETAINING WALL
- EXISTING PADDOCK FENCE
- BOLLARDS

PS	DESIGN COMMENTS	04.03.20	CS
PS	DESIGN COMMENTS	22.04.20	CS
PS	IMPROVED FLOOR AREA	13.04.21	MS
PS	PUMP DRAFT FLOOR TO EXISTING TEAM	09.02.20	MS
PS	IMPROVED FLOOR AREA TO EXISTING TEAM	26.02.21	MS
MS	EXISTENCE	04/16	PS

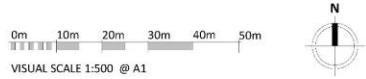
THIS DRAWING IS THE PROPERTY OF AINSLEY GOMMON ARCHITECTS. IT IS TO BE USED ONLY FOR THE PROJECT AND SITE SPECIFICALLY IDENTIFIED. IT IS NOT TO BE REPRODUCED, COPIED, OR TRANSMITTED IN ANY FORM OR BY ANY MEANS, WITHOUT THE WRITTEN PERMISSION OF AINSLEY GOMMON ARCHITECTS. THE CLIENT ACCEPTS THAT THE INFORMATION PROVIDED IS FOR INFORMATION ONLY AND DOES NOT CONSTITUTE A CONTRACT. THE CLIENT ACCEPTS THAT THE INFORMATION PROVIDED IS FOR INFORMATION ONLY AND DOES NOT CONSTITUTE A CONTRACT.

PROJECT
Ysgol Trefrethyr Crietieth
for Cyngor Gwynedd

PROJECT TITLE
CYNILLUN FFINIAU -
BOUNDARY PLAN

SCALE	@A1	DATE	VERSION	LINK/NO
	1:500	23/10/20	MR	GI

DATE: 23/10/20
DRAWN: C991 | YFC-AGA-XX-XX-DR-A-0007 | PS

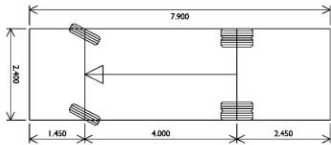




Tud. 84

**LARGE REFUSE TRUCK
ENTERING SITE**
SCALE 1:500

**LARGE REFUSE TRUCK
EXITING SITE**
SCALE 1:500



Vehicle name	Large Refuse Vehicle
Description	Design: Bulloch 32
Overall length (m)	7.900
Overall width (m)	2.400
Maximum track width (m)	2.400
Kerb to kerb radius (m)	9.625

NOTES

THIS DRAWING IS TO BE READ IN CONJUNCTION WITH ALL OTHER RELEVANT ARCHITECT'S ENGINEERS AND SPECIALISTS DRAWINGS TOGETHER WITH THE APPROPRIATE SPECIFICATION. IT IS THE CONTRACTOR'S RESPONSIBILITY TO CHECK ALL DIMENSIONS ON SITE. DIMENSIONS MUST NOT BE SCALED FROM THIS DRAWING. ANY DISCREPANCIES TO BE BROUGHT TO THE IMMEDIATE ATTENTION OF THE ARCHITECT IN WRITING.

THE CONTRACTOR SHALL IMPLEMENT AND MAINTAIN THROUGHOUT THE DURATION OF THE CONTRACT A FULL TRAFFIC MANAGEMENT SYSTEM TO ENSURE SAFE PASSAGE OF VEHICLES AND PEDESTRIANS IN THE VICINITY OF THE WORKS. ALL TRAFFIC SIGNS, SIGNALS, BARRIERS ETC. SHALL BE IN ACCORDANCE WITH CHAPTER 8 OF THE TRAFFIC SIGNS MANUAL.

ALL DIMENSIONS ARE IN METRES UNLESS NOTED OTHERWISE. ALL LEVELS ARE IN METRES UNLESS NOTED OTHERWISE.

REV	DESCRIPTION	BY	CHK	APP	DATE



PURPOSE OF BILL	PURPOSE	STATUS
		SX
PROJECT		
YSGOL TREFERTHYR CRICCIETH		
TITLE		
HIGHWAY PROPOSALS SWEEP PATH ANALYSIS		
CLIENT		
CYNGOR GWYNEDD		
DRAWN BY	CHECKED BY	APPROVED BY
RH	MM	JP
DATE	SCALE (B A)	PROJECT NUMBER
26.04.2021	1:500	14016
DRAWING NUMBER	REV	
YTC-JPS-XX-XX-DR-C-0200	P01	



CUT / FILL BALANCE

THE FIGURES BELOW HAVE BEEN GENERATED AS A COMPARISON BETWEEN THE SURVEYED AND PROPOSED SURFACE MODELS ONLY

CUT	4,040m ³
FILL	7,115m ³
NETT	3,075m ³

ALLOWING FOR MATERIALS TO BE IMPORTED:

ACCESS ROADS	515m ³
CAR PARK & LAY-BY	180m ³
FOOTWAY	600m ³
PLAYGROUND & PLUGA	495m ³
IMPORTED MATERIAL TOTAL	1,790m ³

PLUS ARRISINGS GENERATED FROM:

FOUNDATIONS	560m ³
DRAINAGE (incl attenuation)	820m ³
SERVICES	100m ³
ARRISINGS TOTAL	1,480m ³

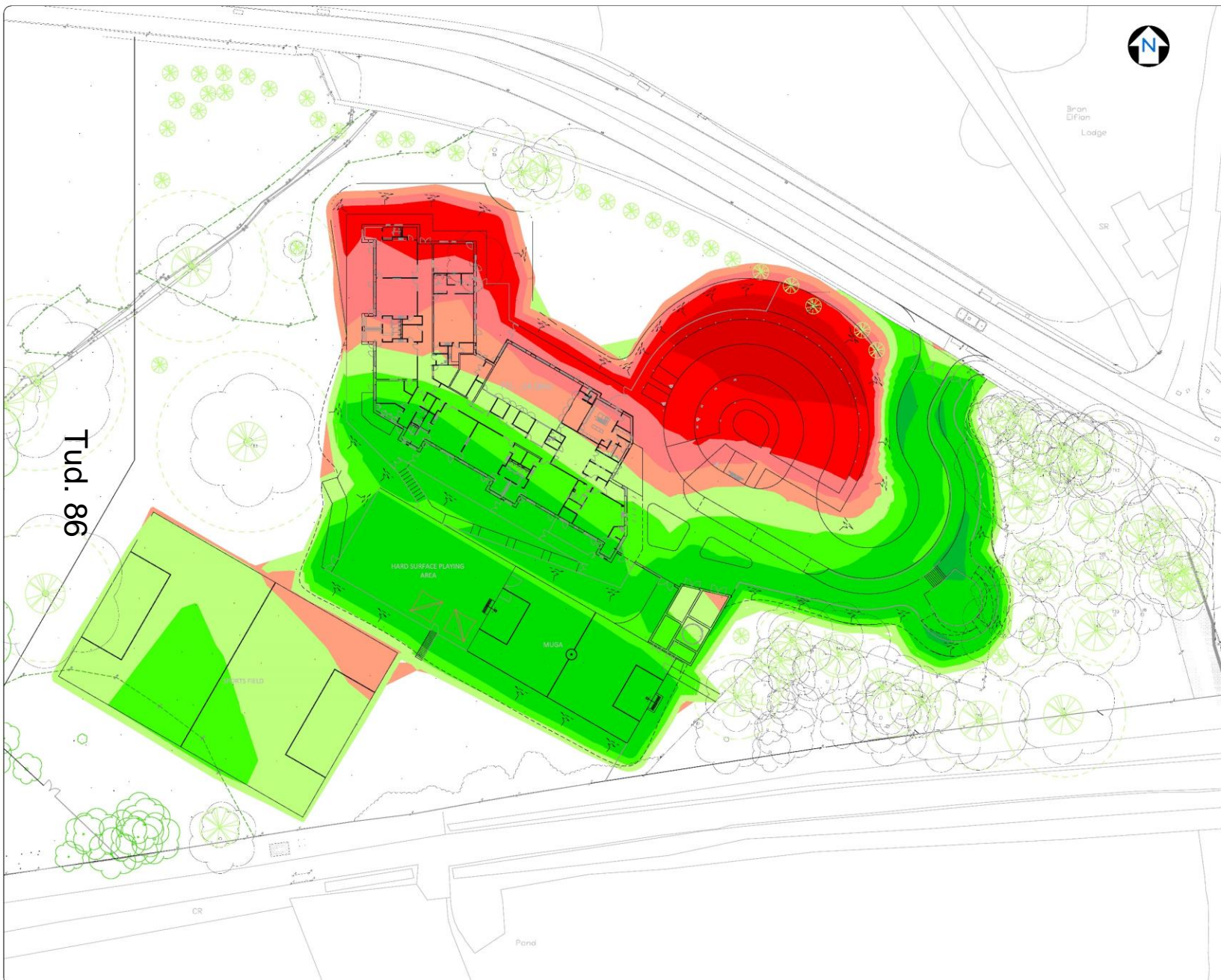
THE CUT / FILL RESULT IS THEREFORE EXPECTED TO GENERATE AN APPROXIMATE BALANCE.

- CONTOURS**
- PROPOSED CONTOUR (1m INCREMENTS)
 - PROPOSED CONTOUR (0.1m INCREMENTS)

P02	UPDATED TO LATEST LAYOUT	RAH	MM	JP	24.05.2020
P01	PRELIMINARY ISSUE	PN	RAH	JP	20.11.2020
REV	DESCRIPTION	BY	CHK	APP	DATE



PURPOSE OF ISSUE	PRELIMINARY	STATUS	S1
PROJECT	YSGOL TREFERTHYR CRICCIETH		
TITLE	EARTHWORKS PROPOSED CONTOURS		
CLIENT	CYNGOR GWYNEDD		
DRAWN BY	CHCKED BY	APPROVED BY	
RH	MM	JP	
DATE	SCALE (B A1)	PROJECT NUMBER	
20.11.2020	1:333	14016	
DRAWING NUMBER	REV		
YTC-JPS-XX-XX-DR-C-0301	P02		



CUT / FILL BALANCE

THE FIGURES BELOW HAVE BEEN GENERATED AS A COMPARISON BETWEEN THE SURVEYED AND PROPOSED SURFACE MODELS ONLY.

CUT	4,940m ³
FILL	7,315m ³
NETT	3,475m ³

ALLOWING FOR MATERIALS TO BE IMPORTED:

ACCESS ROADS	315m ³
CAR PARK & LAY-BY	180m ³
FOOTWAYS	600m ³
PLAYGROUND & MUGA	495m ³
IMPORTED MATERIAL TOTAL	1,790m ³

PLUS ARISING GENERATED FROM:

FOUNDATIONS	560m ³
DRAINAGE (incl attenuation)	820m ³
SERVICES	100m ³
ARISINGS TOTAL	1,480m ³

THE CUT / FILL RESULT IS THEREFORE EXPECTED TO GENERATE AN APPROXIMATE BALANCE.

ISOPACHYTES

NOTE AREAS AS SHOWN REPRESENT THE HEIGHT DIFFERENCE FROM ORIGINAL GROUND LEVEL TO THE PROPOSED FINISHED LEVEL FOR GUIDANCE ACROSS THE SITE

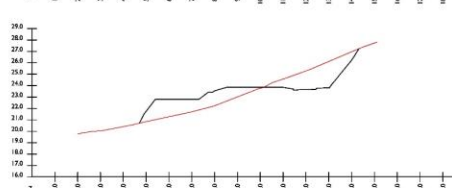
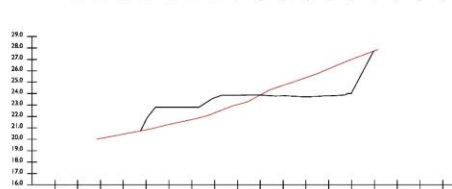
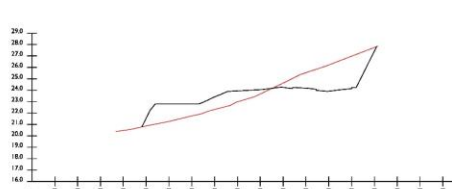
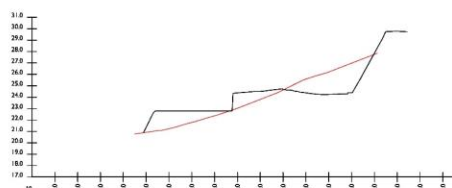
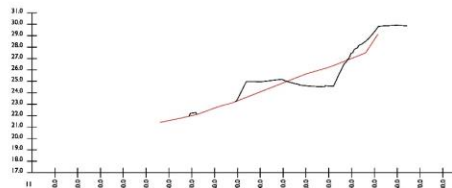
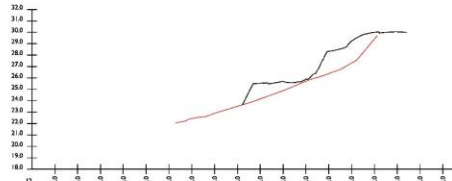
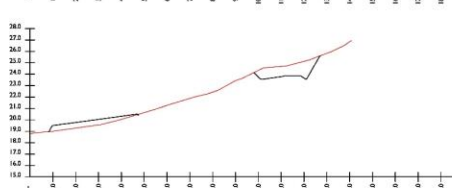
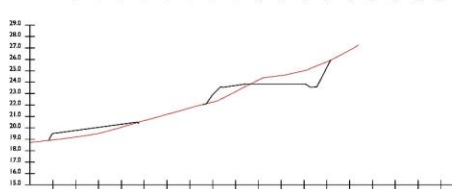
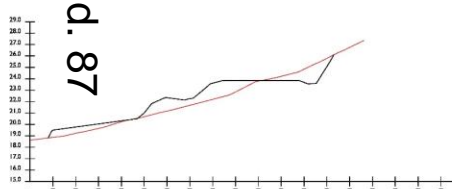
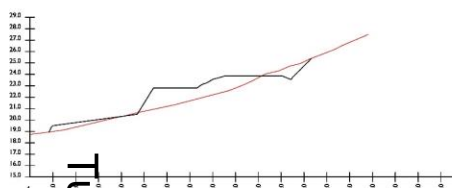
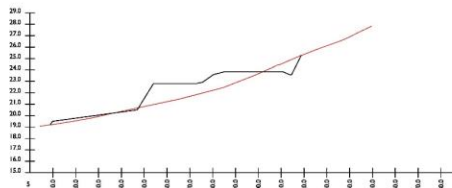
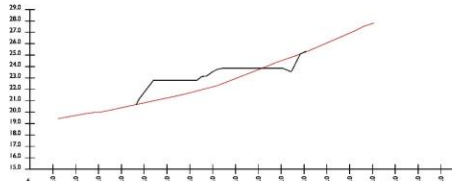
DEPTHS OF CUT AND FILL

DEPTH FROM	DEPTH TO	COLOUR
-3.00	-2.00	Dark Red
-2.00	-1.00	Red
-1.00	-0.50	Light Red
-0.50	0.00	Pink
0.00	0.50	Light Green
0.50	1.00	Green
1.00	2.00	Dark Green
2.00	3.00	Very Dark Green

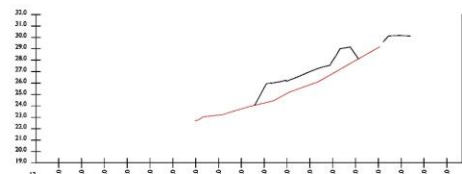
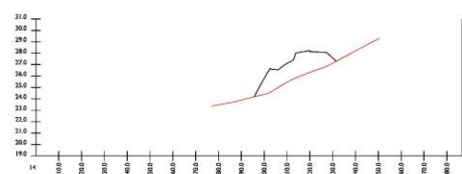
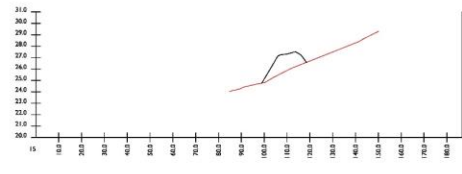
REV	DESCRIPTION	BY	CHK	APP	DATE
P02	UPDATED TO LATEST LAYOUT	BAH	MM	JP	04.05.2020
P01	PRELIMINARY ISSUE	MM	BAH	JP	08.11.2020



PURPOSE OF ISSUE	PRELIMINARY	STATUS	SI
PROJECT	YSGOL TREFERTHYR CRICCIETHYR		
TITLE	EARTHWORKS ISOPACHYTES		
CLIENT	CYNGOR GWYNEDD		
DRAWN BY	CHECKED BY	APPROVED BY	
RH	MM	JP	
DATE	SCALE (B A1)	PROJECT NUMBER	
20.11.2020	1:333	14016	
DRAWING NUMBER	REV		
YTC-JPS-XX-XX-DR-C-0302	P02		



SECTION LOCATIONS
SCALE 1:1000



EARTHWORKS
THIS DRAWING IS TO BE READ IN CONJUNCTION WITH ALL OTHER RELEVANT ARCHITECTS, ENGINEER'S AND SPECIALIST'S DRAWINGS TOGETHER WITH THE APPROPRIATE SPECIFICATION.
IT IS THE CONTRACTOR'S RESPONSIBILITY TO CHECK ALL DIMENSIONS ON SITE. DIMENSIONS MUST NOT BE SCALED FROM THIS DRAWING. ANY DISCREPANCIES TO BE BROUGHT TO THE IMMEDIATE ATTENTION OF THE ARCHITECT IN WRITING.
ALL DIMENSIONS ARE IN MILLIMETRES, UNLESS NOTED OTHERWISE. ALL LEVELS ARE IN METRES, UNLESS NOTED OTHERWISE.

LEGEND
— EXISTING GROUND LEVEL
— PROPOSED GROUND LEVEL

REV	DESCRIPTION	BY	CHK	APP	DATE
P02	UPDATED TO LATEST LAYOUT	BAH	MM	JP	24.05.2020
P01	PRELIMINARY ISSUE	PN	BAH	JP	28.11.2020



PURPOSE OF ISSUE: **PRELIMINARY** STATUS: **S1**

PROJECT: **YSGOL TREFERTHYR CRICCIETH**

TITLE: **EARTHWORKS SITE SECTIONS**

CLIENT: **CYNGOR GWYNEDD**

DRAWN BY: **RH** CHECKED BY: **MM** APPROVED BY: **JP**

DATE: **20.11.2020** SCALE (B1): **AS SHOWN** PROJECT NUMBER: **14016**

DRAWING NUMBER: **YTC-JPS-XX-XX-DR-C-0303** REV: **P02**

SITE SECTIONS
HORIZ SCALE 1:1000 / VERT SCALE 1:200



PAVEMENT NOTES

THIS DRAWING IS TO BE READ IN CONJUNCTION WITH ALL OTHER RELEVANT ARCHITECT, ENGINEERS AND SPECIALIST'S DRAWINGS TOGETHER WITH THE APPROPRIATE SPECIFICATION. NOTE EMPHATIC COARSE AGGREGATE SHALL NOT BE USED FOR ASPHALT SURFACE COURSE.
ALL ASPHALT MIXTURES TO CONFORM TO BS EN 12188
ALL BLOCK PAVING REFERENCES TO CONFORM TO BS 7531

LEGEND

- INTERNAL ROAD PERMEABLE BLOCK PAVING
80mm AQUAFLOW PERMEABLE PAVING BLOCK (OR SIMILAR APPROVED)
50mm PERMEABLE LAYING COURSE 2.4mm CLEAN CRUSHED STONE & JOINTING MATERIAL
1 LAYER OF INBITEX GEOTEXTILE
REFER TO AQUAFLOW SUB-BASE NOTE
- TARMAC FOOTWAY CONSTRUCTION
20mm AC 6 DENSE SURF 160/150
40mm AC 20 DENSE BASE 160/150
150mm SUB-BASE DOT TYPE 1
- CAR PARKING BASIS
30mm PERMEABLE ULTRADIVE ASPHALT (OR SIMILAR APPROVED)
70mm AC 20 OPEN BIN 160/230
200mm SUB-BASE DOT TYPE 3
1 LAYER TERAM GRADE 1800
- TACTILE PAVING
45mm CONCRETE TACTILE PAVING
40mm CAT 18 SAND LAYING COURSE (BS 7533)
SUB-BASE AS FOR ADJACENT FOOTWAY
- MULTIPLE GAMES AREA - CHECK MAN/LOW
30mm AC 10 MAX/LOW SURF
90mm AC 30 MAX/LOW BIN
350mm SUB-BASE DOT TYPE 3
1 LAYER PERMEABLE GEOTEXTILE & MEMBRANE
25mm SAND BEDDING
(IN ACCORDANCE WITH MANUFACTURERS GUIDANCE)
- ACCESS TRACKS
40mm GRAVEL 6mm TO FINES
250mm SUB-BASE DOT TYPE 3

SOFT SPOTS
REDUCED FORMATION LEVEL TO BE PROOF ROLLED TO IDENTIFY SOFT SPOTS. SOFT SPOTS TO BE DEGRADED AND BACKFILLED WITH 4% CAPPING MATERIAL.

A BOND COAT IS TO BE APPLIED IN ACCORDANCE WITH BS 5494 NOT BETWEEN ALL CARBAMBITWAY MATERIAL LAYERS.

REV	DESCRIPTION	BY	CHK	APP	DATE



PURPOSE OF ISSUE	PRELIMINARY	STATUS	PI
PROJECT	YSGOL TREFERTHYR CRICCIETH		
TITLE	EXTERNAL WORKS PAVEMENT COMPOSITION		
CLIENT	CYNGOR GWYNNEDD		
DRAWN BY	RMH	CHECKED BY	MM
APPROVED BY			JP
DATE	20.11.2020	SCALE (B A1)	1:250
		PROJECT NUMBER	14016
DRAWING NUMBER	YTC-JPS-XX-XX-DR-C-0702		REV
			P02

Tud. 88

Aqua Flow Sub-base specification
All granular sub-base material shall comprise crushed clean stone, rock or concrete possessing well defined edges. It must be sound, clean, non friable and free from clay or other deleterious matter.
The material must be non plastic when tested in accordance with BS1337 Test No. 4.
The crushed stone used for the laying course and sub-base must have a maximum 10% fines value of 150µm when tested in accordance with BS812 Part 111.
The sieved test samples shall not be oven dried and should be soaked in water at room temperature for 48 hours before the test.
The 125mm deep upper sub-base material should be graded from 20mm to 100 EN 12620-2000.

Grading of lower layer of sub-base stone:

BS EN Sieve size	% passing
80mm	100
63mm	90-100
40mm	60-80
20mm	15-30
10mm	0-6

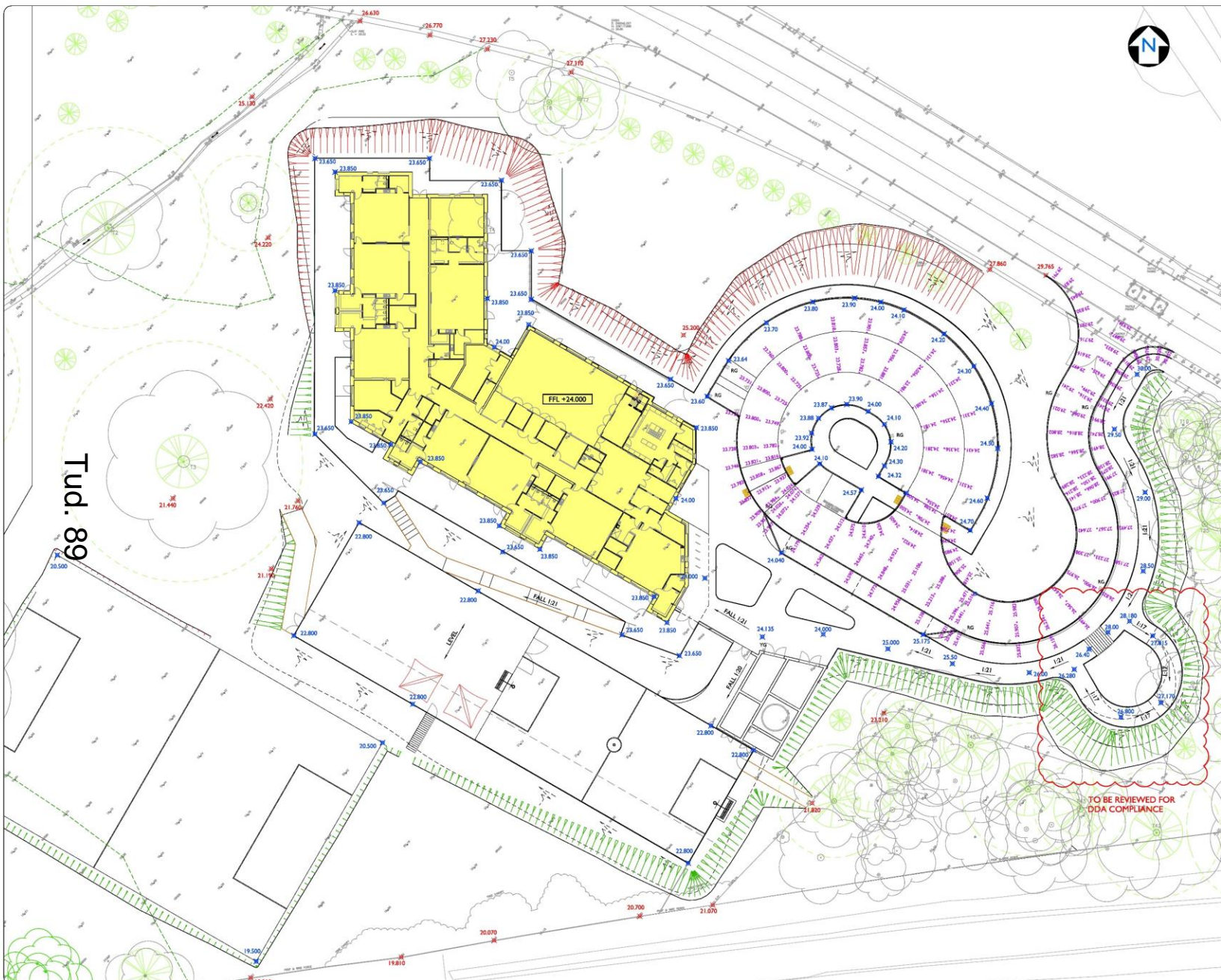
Depth of Sub-base
A 150mm depth sub-base depth of 200mm should be used on a permeable geotextile layer such as INBITEX AP 9C 1000.

Capping Layer
The aggregate will need to achieve a minimum soaked CBR of 5% prior to the installation of the Aquaflow system granular (PZ) capping material in accordance with clause 613 of the Highways Agency specification it is to be used in accordance with the table below.

CBR (%)	Sub-base	AC	AC	AC	AC	AC	AC	AC	AC
100	100	350	350	350	350	350	350	350	350
150	150	350	350	350	350	350	350	350	350

* FULL ORIGINAL SPECIFICATION TO BE DISCLOSED WITH ENGINEER





Tud. 89



EXTERNAL WORKS
 THIS DRAWING IS TO BE READ IN CONJUNCTION WITH ALL OTHER RELEVANT ARCHITECT'S, ENGINEERS AND SPECIALIST DRAWINGS TOGETHER WITH THE APPROPRIATE SPECIFICATION.

IT IS THE CONTRACTOR'S RESPONSIBILITY TO CHECK ALL DIMENSIONS ON SITE. DIMENSIONS MUST NOT BE SCALED FROM THIS DRAWING. ANY DISCREPANCIES TO BE BROUGHT TO THE IMMEDIATE ATTENTION OF THE ARCHITECT IN WRITING.

ALL DIMENSIONS ARE IN MILLIMETRES, UNLESS NOTED OTHERWISE. ALL LEVELS ARE IN METRES, UNLESS NOTED OTHERWISE.

THE CONTRACTOR SHALL IMPLEMENT AND MAINTAIN THROUGHOUT THE DURATION OF THE CONTRACT A FULL TRAFFIC MANAGEMENT SYSTEM TO ENSURE SAFE PASSAGE OF VEHICLES/PEDESTRIANS IN THE VICINITY OF THE WORKS. ALL TRAFFIC SIGNS, SIGNALS, BARRIERS ETC. SHALL BE IN ACCORDANCE WITH CHAPTER 8 OF THE TRAFFIC SIGNS MANUAL.

ALL KERBS TO BE INSTALLED WITH 125mm FACE TO ACCESS ROADS AND 100mm IN CAR PARK AREA UNLESS NOTED OTHERWISE.

THE FINISHED LEVEL IN PAVEMENT AREAS SHALL BE WITHIN PLUS OR MINUS 6mm OF THE DESIGN PROFILE.

- LEGEND**
- PROPOSED KERB LINE
 - PROPOSED FINISHED FLOOR LEVEL
 - 24.740 X PROPOSED CARRIAGEWAY LEVEL
 - 24.740 X PROPOSED EXTERNAL LEVEL
 - 23.205 X EXISTING LEVEL (FROM SURVEY)
 - RG TRAPPED ROAD GULLY
 - LINEAR DRAINAGE CHANNEL
 - - - FILTER DRAIN REQUIRED

REV	DESCRIPTION	BY	CHK	APP	DATE
P02	UPDATED TO LATEST LAYOUT	BAH	MM	JP	24.05.2020
P01	PRELIMINARY ISSUE	PNH	MM	JP	20.11.2020



PURPOSE OF ISSUE	STATUS
PRELIMINARY	SI

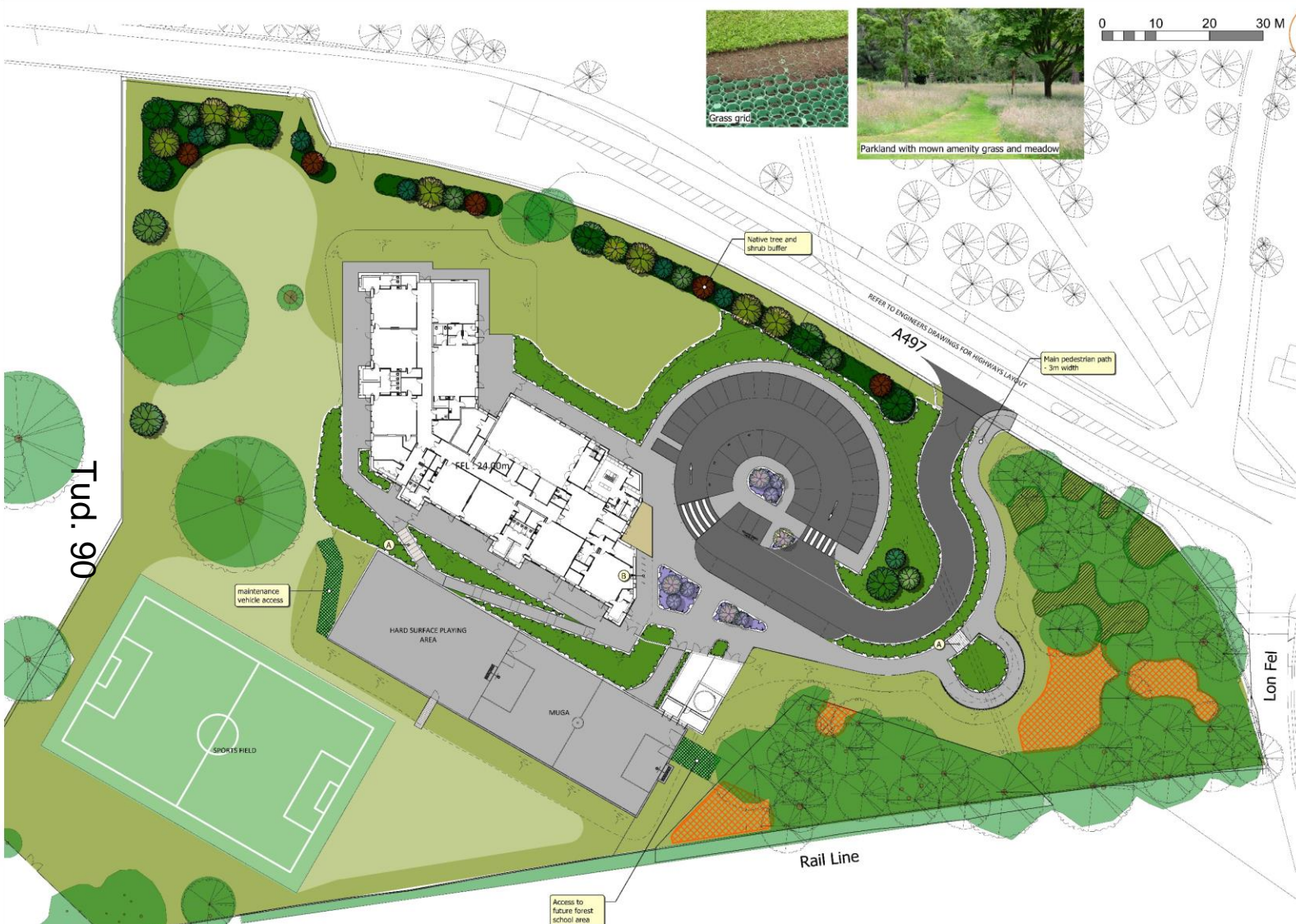
PROJECT: YSGOL TREFERTHYR CRICCIETH

TITLE: EXTERNAL WORKS PROPOSED LEVELS

CLIENT: CYNGOR GWYNNEDD

DRAWN BY	CHECKED BY	APPROVED BY
RH	MM	JP
DATE	SCALE (B A1)	PROJECT NUMBER
20.11.2020	1:250	14016
DRAWING NUMBER		REV
YTC-JPS-XX-XX-DR-C-0703		P02

TO BE REVIEWED FOR DDA COMPLIANCE



notes:
 - All drawings to be checked and confirmed onsite prior to any works.
 - Do not scale off this drawing.
 - Any errors, omissions or discrepancies are to be brought to the attention of Lingard Farrow Styles immediately.

- Asphalt road and parking
- Asphalt pedestrian areas
- Block paving to main entrance
- Grass grid
- Shrub planting to slopes
- low maintenance, biodiverse, low growing, non-invasive
- Native understory planting of local provenance
- crab apple
- field maple
- guelder rose
- dog rose
- holly
- hawthorn
- hazel
- Ornamental shrub planting
- selected for form, colour, texture and year-round interest
- non-invasive
- Biodiverse rough grass / meadow areas
- native seed mixes
- mown paths as required
- Amenity grass
- managed for high intensity use
- Native specimen trees
- local provenance, heavy standards
- from list of species including:
- alder (not near retaining wall)
- hornbeam
- sessile oak
- Scots pine
- small leaved lime
- wild cherry
- Mitigation tree planting to existing woodland
- local provenance, standards
- final positions to be agreed with certified arboriculturalist
- refer to Arboricultural report by Eyni Arboriculture
- small species recommended by Network Rail
- hawthorn, crab apple, field maple, rowan
- all trees must be located > 1.5x mature height from Network Rail Land.
- Small tree/shrub mitigation planting to woodland
- local provenance, standards
- final positions to be agreed with certified arboriculturalist
- refer to Arboricultural report by Eyni Arboriculture
- small species recommended by Network Rail
- hawthorn, crab apple, field maple, rowan
- all trees must be located > 1.5x mature height from Network Rail Land.
- A Steps**
- Flag pavers
- to part M
- B Cycle stands**

P4	Network Rail tree comment amendments	16/07/2021
P3	Arb comments - mitigation trees added	19/05/2021
P2	Client comments - omit tables and sun shades	17/05/2021
P1	Revised to frozen layout for PAC	12/05/2021
REV		06/05/2021

lingard-farrow-styles
 Landscape Architects

tel: 01353 4961132
 email: info@lingardfarrow.co.uk
 8 College Hill, Brinsford, Bury, Greater Manchester, M29 2JZ
 The Studio, Farm Lodge, Ludlow, Shropshire, Powys, SY12 8BQ

client:
 Cyngor Gwynedd

project:
 Ysgol Trefferthyr Cricieth

project ref:
 3029

dwg. title:
 Landscape_Plan

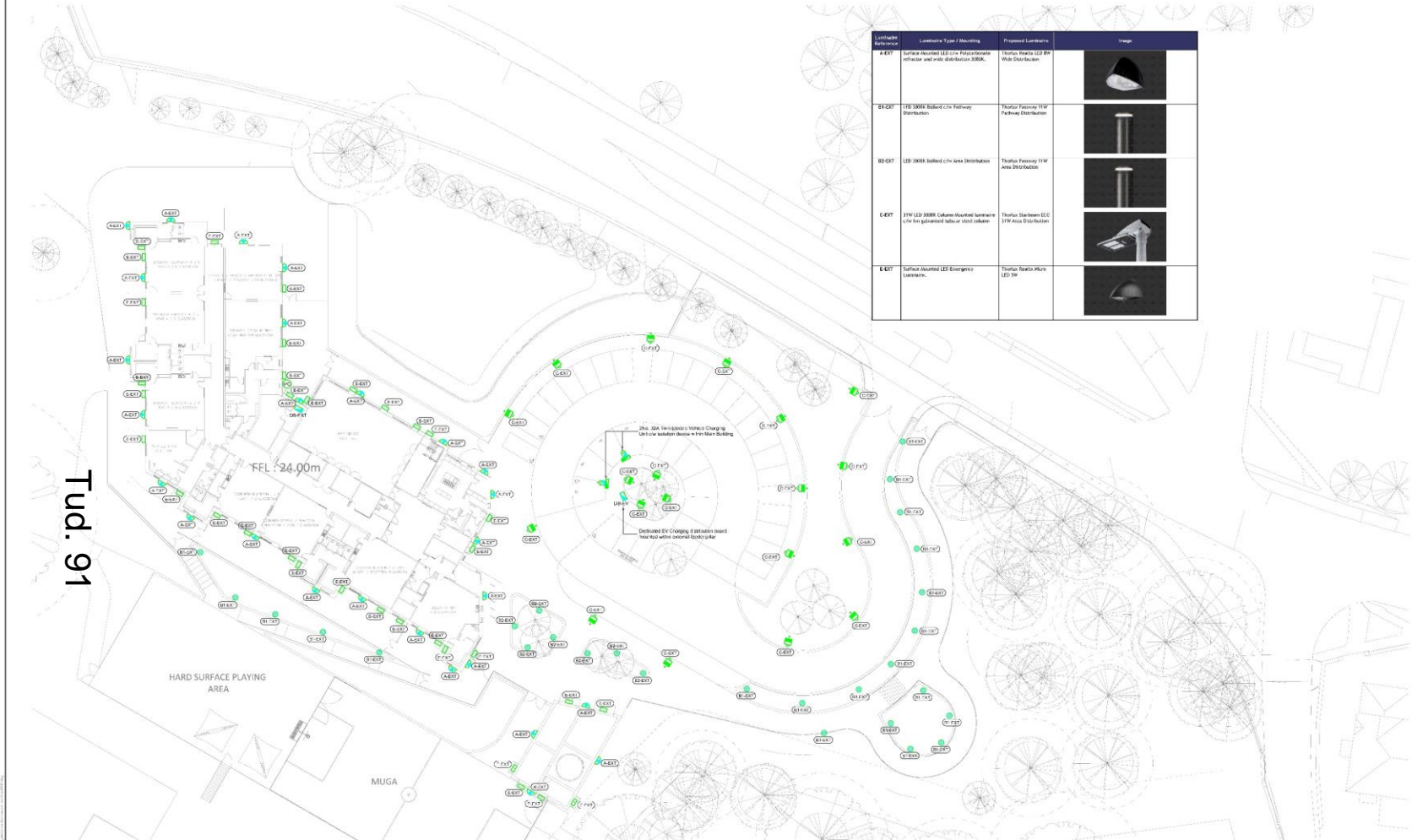
Rev. no:	YTC-LFS-XX-XXX-DR-L-0004	rev:	P4
author:	TC	date:	17/05/2021
checked:	PS	drawn:	PS
scale:	1:350	sheet:	A1

Reference: 3029 Landscape concept 17.swg
 DO NOT SCALE FROM DRAWING. © DRAWING IS COPYRIGHT

Indicative Native Planting Palette



Tud. 91



Lighting Fixture Code	Luminaire Type / Mounting	Proposed Luminaire	Image
A-EST	Surface Mounted LED Low Temperature Reflector with wide distribution 3000K.	Tuohola Heikki LED RW Wide Distribution	
B-EST	170 3000K Ballast Chx Fixture Distribution	Tuohola Factory 17W Fixture Distribution	
B0-EST	LED 3000K Ballast Chx Area Distribution	Tuohola Factory 17W Area Distribution	
C-EST	31W LED 3000K Column Mounted luminaire Chx for government vehicle or road column	Tuohola Starbeam ECG 31W Area Distribution	
E-EST	Surface Mounted LED Emergency Luminaire.	Tuohola Heikki Micro LED RW	

- The lighting installation should:
- The installation of luminaire, luminaire type, luminaire height and luminaire spacing to be in accordance with the proposed lighting schedule.
 - Do not cause glare or light pollution.
 - The installation of luminaire should be in accordance with the proposed lighting schedule.
- Notes:
1. All luminaires shall be class III/000 luminaire to temperature LED.
 2. The external lighting (if any) shall not be used in accordance with IES Guidelines.
 3. All external lighting fixtures in this site shall be in accordance with IES Guidelines.
 4. Refer to IESG 3.1 Luminaire Schedule for details of each luminaire.
 5. Only low watt luminaire shall be used in this site. The luminaire shall be high quality luminaire. Refer to IESG 3.1 for details. Luminaire shall not be used in accordance with IES Guidelines.
 6. Final luminaire and mounting of all lighting site shall be approved by the Project Consultant in accordance with the luminaire schedule and lighting schedule. All luminaire and luminaire schedule shall be approved by the Project Consultant.
 7. All luminaire shall be in accordance with the IESG 3.1 Project Consultant or as per the luminaire.
 8. All luminaire shall be in accordance with IESG 3.1 Project Consultant or as per the luminaire.
 9. The luminaire shall be in accordance with the IESG 3.1 Project Consultant or as per the luminaire.
 10. The luminaire shall be in accordance with the IESG 3.1 Project Consultant or as per the luminaire.

Legend

	Type II luminaire
--	-------------------

EXTERNAL LIGHTING MANAGEMENT STATEMENT

This document is prepared to assist with the design of the external lighting system for the proposed development. It provides a summary of the lighting design and the proposed lighting schedule. The lighting design is based on the proposed lighting schedule and the proposed lighting schedule. The lighting design is based on the proposed lighting schedule and the proposed lighting schedule. The lighting design is based on the proposed lighting schedule and the proposed lighting schedule.

The lighting design is based on the proposed lighting schedule and the proposed lighting schedule. The lighting design is based on the proposed lighting schedule and the proposed lighting schedule. The lighting design is based on the proposed lighting schedule and the proposed lighting schedule. The lighting design is based on the proposed lighting schedule and the proposed lighting schedule.

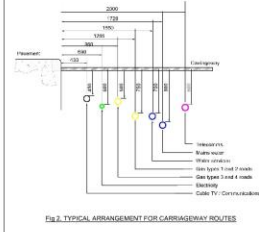
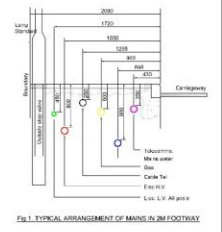
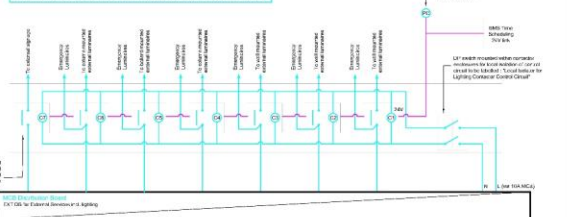
The lighting design is based on the proposed lighting schedule and the proposed lighting schedule. The lighting design is based on the proposed lighting schedule and the proposed lighting schedule. The lighting design is based on the proposed lighting schedule and the proposed lighting schedule. The lighting design is based on the proposed lighting schedule and the proposed lighting schedule.

This document is prepared to assist with the design of the external lighting system for the proposed development. It provides a summary of the lighting design and the proposed lighting schedule. The lighting design is based on the proposed lighting schedule and the proposed lighting schedule. The lighting design is based on the proposed lighting schedule and the proposed lighting schedule. The lighting design is based on the proposed lighting schedule and the proposed lighting schedule.

The lighting design is based on the proposed lighting schedule and the proposed lighting schedule. The lighting design is based on the proposed lighting schedule and the proposed lighting schedule. The lighting design is based on the proposed lighting schedule and the proposed lighting schedule. The lighting design is based on the proposed lighting schedule and the proposed lighting schedule.

The lighting design is based on the proposed lighting schedule and the proposed lighting schedule. The lighting design is based on the proposed lighting schedule and the proposed lighting schedule. The lighting design is based on the proposed lighting schedule and the proposed lighting schedule. The lighting design is based on the proposed lighting schedule and the proposed lighting schedule.

DETAIL A - TYPICAL TIME SCHEDULED SWITCHING OF EXTERNAL LIGHTING CIRCUITS



Safety, Health & Environmental Information

This document is prepared to assist with the design of the external lighting system for the proposed development. It provides a summary of the lighting design and the proposed lighting schedule. The lighting design is based on the proposed lighting schedule and the proposed lighting schedule. The lighting design is based on the proposed lighting schedule and the proposed lighting schedule. The lighting design is based on the proposed lighting schedule and the proposed lighting schedule.

Maintenance / Cleaning

This document is prepared to assist with the design of the external lighting system for the proposed development. It provides a summary of the lighting design and the proposed lighting schedule. The lighting design is based on the proposed lighting schedule and the proposed lighting schedule. The lighting design is based on the proposed lighting schedule and the proposed lighting schedule. The lighting design is based on the proposed lighting schedule and the proposed lighting schedule.

Decommissioning / Demolition

This document is prepared to assist with the design of the external lighting system for the proposed development. It provides a summary of the lighting design and the proposed lighting schedule. The lighting design is based on the proposed lighting schedule and the proposed lighting schedule. The lighting design is based on the proposed lighting schedule and the proposed lighting schedule. The lighting design is based on the proposed lighting schedule and the proposed lighting schedule.

Revisions

No.	Date	Description
1	15/01/2024	Issue for Tender

Client Information

Yagci Teftelhyr Gicohit

Project Information

Electrical Engineering Services
Proposed External Lighting Layout

Project Details

1:200	May 21	GBH	DC	BM	CR
6774	Information	S1	PD1		
YTC	MCP	V1	XX	DR	E 0000

Appendix 3: Highways Proposals Planning Drawings

Tud. 92

KEYPLAN
SCALE 1:500

VIEWPORT 1
Tontyn Lodge

VIEWPORT 2
EXISTING STREET LIGHTING PROVISION TO BE EXTENDED TO COVER THE PROPOSED 30mph ZONE
NEW SPEED LIMIT SIGNAGE
SCHOOL SIGNAGE TO BE PROVIDED WHEN TO BE APPROVED
EXISTING POSITION CROSSING TO BE APPROVED
NEW NIGHT PLAN 10m LAMP
LAYOUT ZONE TO EAST (PROPOSED) TO BE APPROVED
LAYOUT ZONE TO WEST (PROPOSED) TO BE APPROVED

VIEWPORT 3

NOTES

- 1. The proposed highway proposals are intended to provide a safe and efficient means of transport to and from the proposed primary school.
- 2. The proposed highway proposals are intended to provide a safe and efficient means of transport to and from the proposed primary school.
- 3. The proposed highway proposals are intended to provide a safe and efficient means of transport to and from the proposed primary school.

NO.	REV.	DATE	BY	CHKD BY	APPD BY
01					
JP Structural Design					
PURPOSE	TS				
PROJECT	YSGOR TRAFERFETHYR CRICCIETH				
TITLE	HIGHWAY PROPOSALS PLANNING DRAWING 1				
CLIENT	CYNIGOR GWYNED				
DRAWN	REVISED	DATE	BY	CHKD BY	APPD BY
JKH		12/11	JKH	JKH	JKH
DATE	SCALE				
24.04.2023	1:200				
DRAWING NO.	PROJECT NO.				
YT048956090404001	193				



1 | SOUTH ELEVATION
SCALE: 1:200



2 | EAST ELEVATION - ENTRANCE
SCALE: 1:200



3 | NORTH ELEVATION - HALL
SCALE: 1:200



4 | EAST ELEVATION - CLASSROOMS
SCALE: 1:200



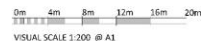
5 | NORTH ELEVATION - CLASSROOMS
SCALE: 1:200



6 | WEST ELEVATION
SCALE: 1:200

Cynllun Diwygiedig
Amended Plan

DERBYN



PI. ODDYRCHADU	1:100	MR	05/20
PI. ODDYRCHADU	1:100	MR	05/20
PI. ODDYRCHADU	1:100	MR	05/20
PI. ODDYRCHADU	1:100	MR	05/20
PI. ODDYRCHADU	1:100	MR	05/20
PI. ODDYRCHADU	1:100	MR	05/20
PI. ODDYRCHADU	1:100	MR	05/20
PI. ODDYRCHADU	1:100	MR	05/20
PI. ODDYRCHADU	1:100	MR	05/20
PI. ODDYRCHADU	1:100	MR	05/20
PI. ODDYRCHADU	1:100	MR	05/20

Ysgol Trefarthyr
Cricieth
for Cyngor Gwynedd

EDDYRCHADAU -
ELEVATIONS

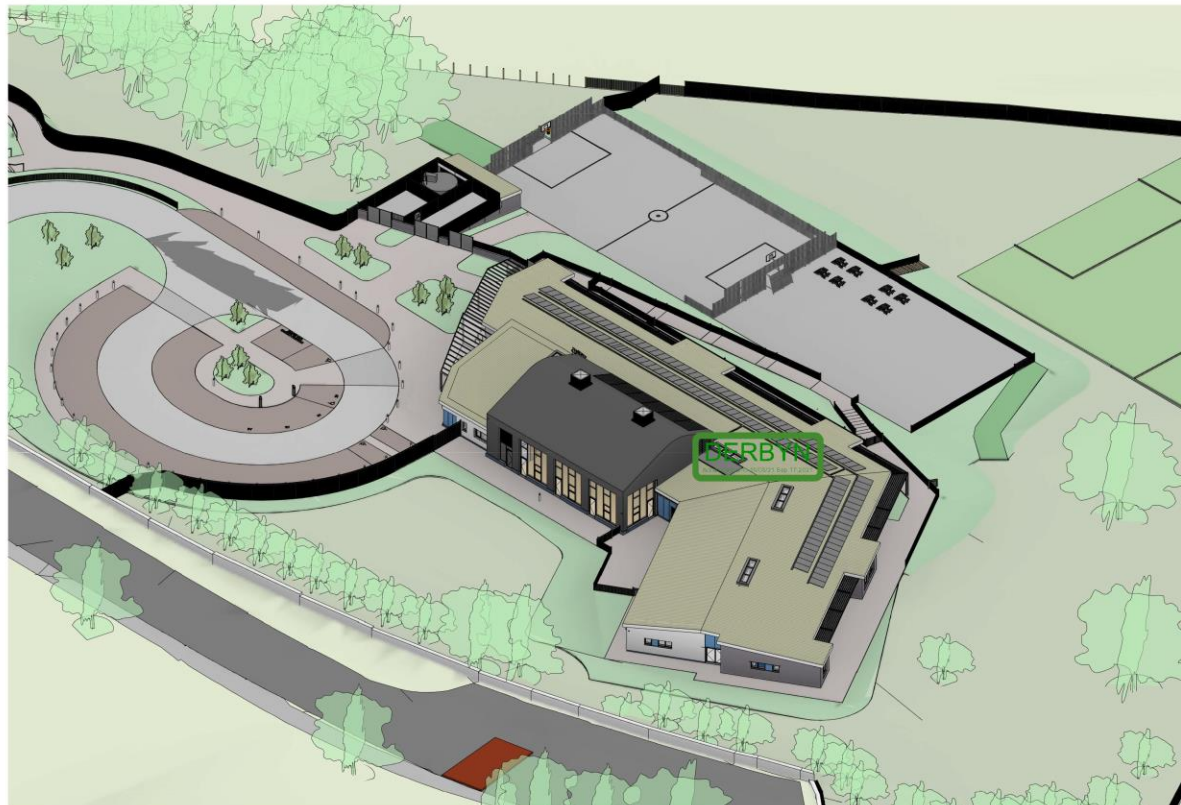
NO. @A1 0175 1 05/20 05/20
1:200 05/20/20 MR 05

AG | AINSLEY GOMMON ARCHITECTS

YSGOL TREFARTHYR, 22, FLEIGHT AVENUE, CRICIEITH, LL25 8YJ
Tel: 01283 667 555 Website: www.ainsleygommon.co.uk
INSLEY GOMMON ARCHITECTS LTD. A COMPANY LIMITED BY GUARANTEE
INCORPORATED IN WALES. REGISTERED NUMBER: 1080711
VAT: 278533923

A1

Tud. 95



P7	SHOW BB UNITS	14.09.21	JR
P6	CLIENT COMMENTS	04.05.21	GJ
P5	SCHOOL COMMENTS	22.04.21	GJ
P4	REVISED FLOOR AREA	13.04.21	SD
P3	FULL DRAFT ISSUE TO DESIGN TEAM	09.12.20	MR
P2	DRAWING PACK ISSUE FOLLOWING DTM 4	26.10.20	GJ
P1	DESIGN DEVELOPMENT CHANGES	22.10.20	MR

REV	DESCRIPTION	DATE	BY
-----	-------------	------	----

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

PROJECT
Ysgol Trefrethyr Cricieth
for Cyngor Gwynedd

DRAWING TITLE
3D VIEW 2

SCALE	@A3	DATE	16/09/20	DRAWN	MR	CHECKED	GJ
-------	-----	------	----------	-------	----	---------	----

JOB No. DRAWING No. REV
C991 | YTC-AGA-ZZ-VS-A-0010 | P7

3D VIEW 2

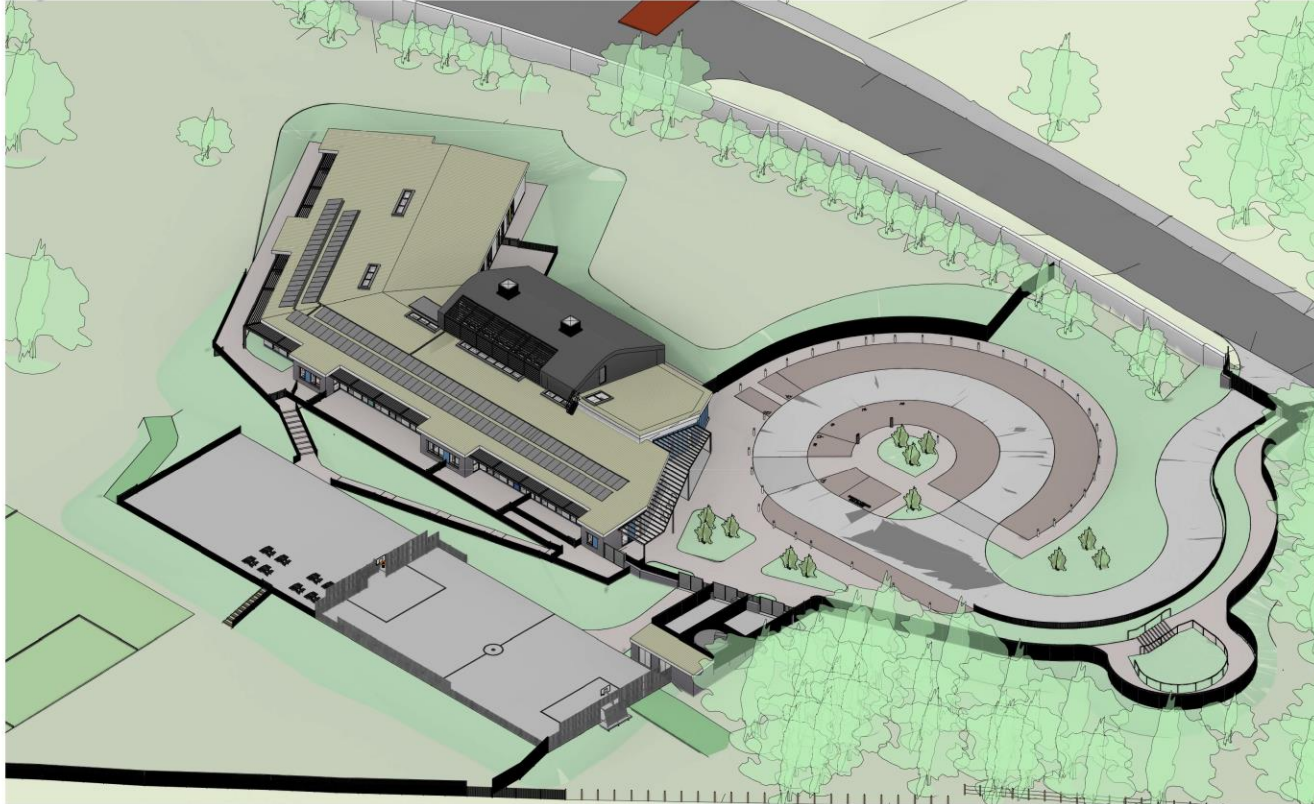
Cynllun Diwygiedig
Amended Plan



THE OLD POLICE STATION, 15 & 19B WY, HAMMERTON, GDS 3HS
Tel: 01494 337 000 | info@agarchitects.co.uk | www.agarchitects.co.uk
Ainsley Gomon Architects Ltd. Registered in England & Wales No. 4187948
Registered Office: 1 Pine Street, Hamilton Square, Bristol East CH1 6JH

PRINTED: 16/09/2021 16:21:14

Tud. 96



3D VIEW 4

Cynllun Diwygiedig
Amended Plan



P7	SHOW BB UNITS	14.09.21	JR
P6	CLIENT COMMENTS	04.05.21	GJ
P5	SCHOOL COMMENTS	22.04.21	GJ
P4	REVISED FLOOR AREA	13.04.21	SD
P3	FULL DRAFT ISSUE TO DESIGN TEAM	09.12.20	MR
P2	DRAWING PACK ISSUE FOLLOWING DTM 4	26.10.20	GJ
P1	DESIGN DEVELOPMENT CHANGES	22.10.20	MR

REV	DESCRIPTION	DATE	BY
-----	-------------	------	----

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

PROJECT
Ysgol Trefrethyr Cricieth
for Cyngor Gwynedd

DRAWING TITLE
3D VIEW 4

SCALE	@A3	DATE	DRAWN	CHECKED
		16/09/20	MR	GJ

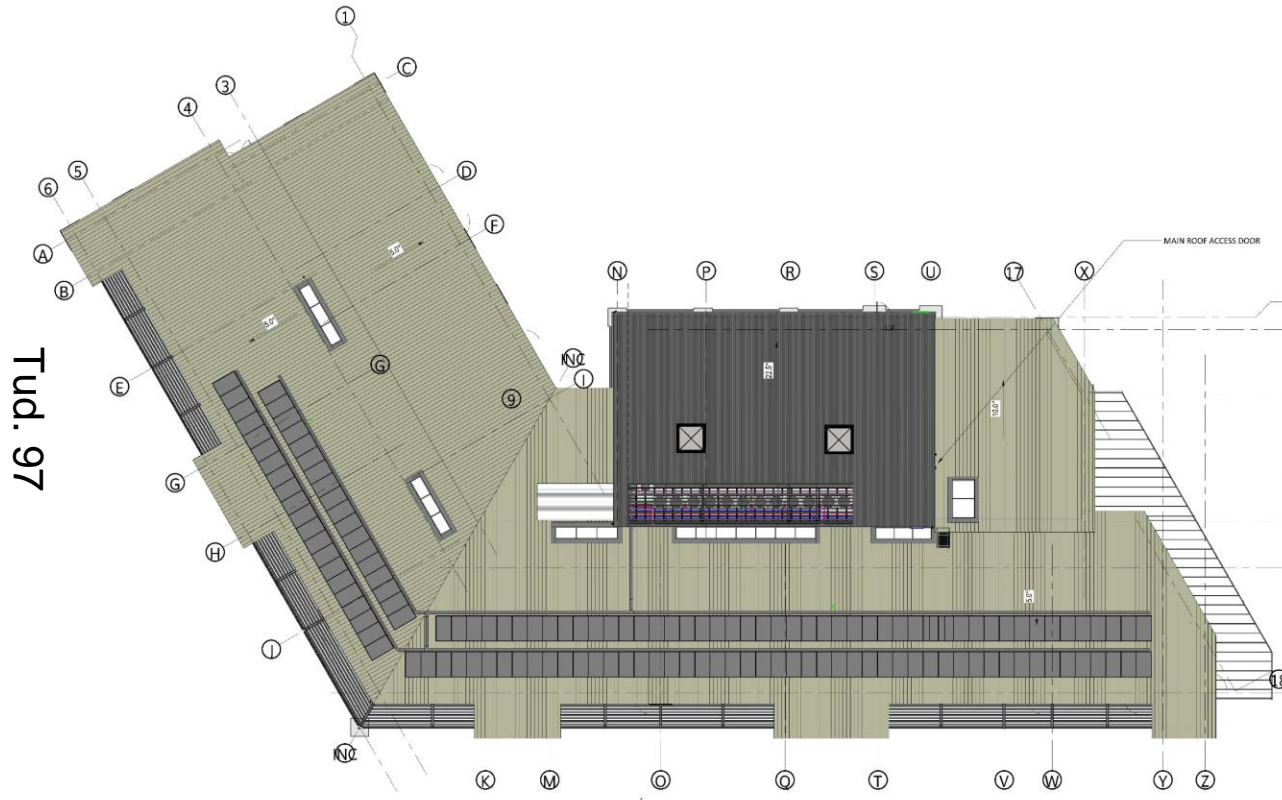
JOB No: DRAWING No: REV
C991 | YTC-AGA-ZZ-VS-A-0012 | P7



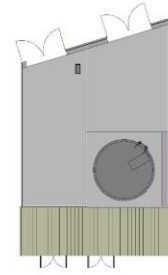
1 FINE STREET, HAULDRON SQUARE, BIRKENHEAD, MERseyside, CH41 5AA
Tel: 0151 447 3311 | 30141414@agarchitects.co.uk | www.agarchitects.co.uk

PRINTED: 16/09/2021 16:22:54

Cynllun Diwygiedig
Amended Plan



Tud. 97



PS	SHOW BY DATE	14.09.21	MR
PI	ISSUE FOR APPROVAL	04.09.21	GR
PI	ISSUE FOR COMMENTS	22.08.21	GR
PI	ISSUE FOR COST QUOTE	13.06.21	GR
PI	ISSUE FOR COST TO DESIGN TEAM	08.12.20	MR
PI	ISSUE FOR PRICE FOLLOWING OF THE 1	26.12.20	MR

PROJECT:
Ysgol Trefrethyr Criethi
for Cyngor Gwynedd

DRAWING TITLE:
CYNLLUN TO - ROOF PLAN

SCALE	@DATE	UNIT	VERSION	ORIGINATOR
1:150	16/09/20	MM	GR	

STATUS: PURPOSE OF ISSUE
C991 | YTC-AGA-02-DR-A-0006 | P6

AG AINSLEY GOMMON ARCHITECTS

THE OLD POST OFFICE, 15 COLLYN HAY, HANGARBUCH, LANC. P.O.
 TEL: 01524 577 130 | info@ainsleygomon.co.uk | www.ainsleygomon.co.uk
 AINSLEY GOMMON ARCHITECTS LTD, Registered in England, No. 10461947
 Registered Office: 15 Collyn Hay, Hangarbuch, Lancashire, UK
 REG. NO: 15/09/2021 14:21:55

1 | 02 - ROOF PLAN
SCALE: 1 : 150



Tud. 98



3D VIEW 1

Cynllun Diwygiedig
Amended Plan



P7	SHOW BB UNITS	14.09.21	JR
P6	CLIENT COMMENTS	04.05.21	GJ
P5	SCHOOL COMMENTS	22.04.21	GJ
P4	REVISED FLOOR AREA	13.04.21	SD
P3	FULL DRAFT ISSUE TO DESIGN TEAM	09.12.20	MR
P2	DRAWING PACK ISSUE FOLLOWING DTM 4	26.10.20	GJ
P1	DESIGN DEVELOPMENT CHANGES	15.10.20	MR

REV	DESCRIPTION	DATE	BY
-----	-------------	------	----

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

PROJECT
Ysgol Trefrethyr Cricieth
for Cyngor Gwynedd

DRAWING TITLE
3D VIEW 1

SCALE	@A3	DATE	DRAWN	CHECKED
		16/09/20	MR	GJ

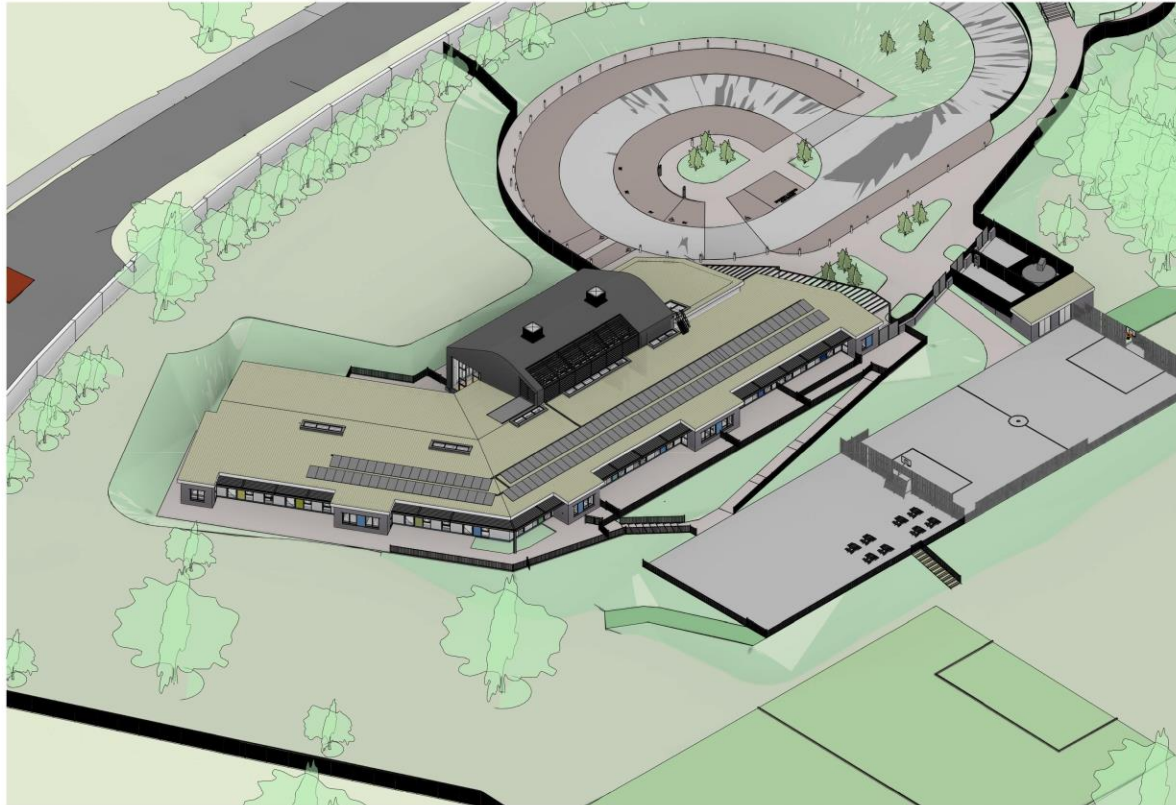
JOB No	DRAWING No	REV
C991	YTC-AGA-ZZ-VS-A-0009	P7



THE OLD POLICE STATION, 95 GUYBINE WAY, HAMMERTON, GDS 3HS
Tel: 01494 337 000 | info@agarchitects.co.uk | www.agarchitects.co.uk

Ainsley Gommon Architects Ltd. Registered in England & Wales No. 4187948
Registered Office: 1 Pine Street, Hamilton Square, Bristol East CM1 6JH

PRINTED: 15/09/2021 15:44:59



3D VIEW 3

Cynllun Diwygiedig
Amended Plan



P7	SHOW BB UNITS	14.09.21	JR
P6	CLIENT COMMENTS	04.05.21	GJ
P5	SCHOOL COMMENTS	22.04.21	GJ
P4	REVISED FLOOR AREA	13.04.21	SD
P3	FULL DRAFT ISSUE TO DESIGN TEAM	09.12.20	MR
P2	DRAWING PACK ISSUE FOLLOWING DTM 4	26.10.20	GJ
P1	DESIGN DEVELOPMENT CHANGES	22.10.20	MR

REV	DESCRIPTION	DATE	BY
-----	-------------	------	----

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

PROJECT
Ysgol Treferthyr Cricieth
for Cyngor Gwynedd

DRAWING TITLE
3D VIEW 3

SCALE	@A3	DATE	DRAWN	CHECKED
		16/09/20	MR	GJ

JOB No: DRAWING No: REV
C991 | YTC-AGA-ZZ-VS-A-0011 | P7



1 FREE STREET, HAMPTON SQUARE, BIRKENHEAD, MERseyside, CH41 6AN
Tel: 0151 447 3311 | info@agarchitects.co.uk | www.agarchitects.co.uk



Tud. 100



Tud. 101



Tud. 102



Tud. 103



Eitem 5.4

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/09/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Rhif: 4

Cais Rhif: C21/0993/35/LL

Dyddiad 09/11/2021
Cofrestru:

Math y Cais: Llawn

Cymuned: Llanystumdwy

Ward: Llanystumdwy

Bwriad: Defnyddio tir ar gyfer gwerysyla / glampio amgen parhaol (9 pod) (Ailgyflwyniad o gais C20/0348/35/LL)

Lleoliad: Tir ger Coed Mawr, Cricieth, LL52 0ND

Crynodeb o'r Argymhelliad: GWRTHOD

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/09/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

1. Disgrifiad:

- 1.1 Dyma ail gyflwyniad o gais llawn ar gyfer defnyddio tir ar gyfer gwersylla glampio amgen parhaol fydd yn cynnwys 8 pod gwyliau ac 1 pod gwasanaeth ('*utility*') ynghyd a chreu llwybr mynediad, creu/uwchraddio ffordd fynediad, tirlunio, darparu ardal parcio, gosod gwaith trin carthffosiaeth a newidiadau i'r fynedfa bresennol.
- 1.2 Mae'r safle (sy'n bresennol yn gae amaethyddol) wedi ei leoli yng nghefn gwlad agored ac oddi allan i unrhyw ardal sy'n cael ei hadnabod oherwydd ei dirwedd arbennig yn y CDLI. Serch hynny, mae wedi ei leoli o fewn Safle Bywyd Gwylt ymgeisiol Coed Mawr. Mae'r safle wedi ei amgylchynu ar 3 ochr gan goed aeddfed gyda choed a gwrychoedd ar hyd ffin orllewinol y safle. Mae'r goedlan sy'n uniongyrchol i'r dwyrain o'r safle wedi ei gydnabod fel Coetir Hynafol a Lled-Naturiol. Nodir hefyd bod y safle yn gorwedd o fewn parth llifogydd B.
- 1.3 Bydd y podiau arfaethedig wedi eu lleoli ar ochr gorllewinol llwybr mynediad newydd, a fydd yn rhedeg o'r de i'r gogledd trwy ganol y safle. Bydd y podiau wedi eu cysylltu i system trin carthffos a bydd y bwriad yn darparu rhwydwaith draen dwr gwyneb.
- 1.4 Bydd y podiau pren yn mesur 6m o hyd x 3.3m o led x 2.8m o uchder. Byddent wedi eu cladio gyda planciau pren cedrwydden (Western Red Cedar) neu llarwydden (Siberian Larch), gyda drysau a ffenestri UPVC. Bydd y podiau wedi eu paentio mewn lliw amgylcheddol tawel. Yn fewnol byddent yn darparu un gwely dwbl, gofod goginio/ymlacio ac ystafell ymolchi.
- 1.5 Bydd coed a llwyni o rywogaethau cynhenid newydd yn cael eu plannu o fewn y safle.
- 1.6 Bydd y safle yn cael ei wasanaethu gan fynediad amaethyddol presennol oddi ar ffordd gyhoeddus y B4411 a fydd wedi ei addasu i ddarparu lleiniau gweledd mwy, tynnu rhan o'r wal bresennol a chodi waliau carreg newydd. Bwriedir defnyddio system gwair wedi ei atgyfnerthu ar gyfer wyneb y ffordd fynediad a'r llwybr troed.
- 1.7 Mae'r wybodaeth a'r dogfennau isod wedi eu cyflwyno fel rhan o'r cais.

Asesiad Ecolegol

Asesiad Canlyniad Llifogydd

Strategaeth Draeniad

Datganiad Trafnidiaeth

Datganiad Dylunio a Mynediad

Cynlluniau Peirianneg Sifil

Asesiad Adrawiad Coed (BS: 5837/2012.)

Yn ychwanegol i'r uchod, derbyniwyd Nodyn Technegol ychwanegol gan arbenigwyr trafndiaeth yr ymgeisydd mewn ymateb i sylwadau cychwynnol Uned Drafndiaeth y Cyngor. Nodir hefyd fod fersiwn diwygiedig wedi ei gyflwyno o'r Nodyn Technegol fel diweddariad ac ymateb i wrthwynebiad gan yr Uned Drafndiaeth.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/09/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

1.8 Mae'r cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio am benderfyniad oherwydd fod safle'r cais yn fwy na 0.5ha.

1.9 Er eglurdeb, mae'r cais presennol wedi ei newid o'r cais blaenorol a dynnwyd yn ôl drwy amnewid y ffordd fynediad o fewn safle'r unedau gwyliu i lwybr troed, gwaredu dau gynhwysydd storio a oedd i'w gosod ar y safle, creu llain parcio ger mynedfa safle'r unedau gwyliu (nid y fynedfa ger y ffordd gyhoeddus) a darparu gwybodaeth ychwanegol mewn ymateb i bryderon priffyrdd. Mae gweddill y datblygiad yn parhau yr un peth o ran nifer yr unedau a'u lleoliad.

2. Polisiâu Perthnasol:

2.1 Mae Adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a pharagraff 1.22 Polisi Cynllunio Cymru yn pwysleisio y dylid penderfynu ceisiadau yn unol â'r Cynllun Datblygu, oni bai bod ystyriaeth faterol cynllunio yn nodi fel arall. Mae ystyriaethau cynllunio yn cynnwys Polisi Cynllunio Cenedlaethol, a'r Cynllun Datblygu Lleol.

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

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

PS1: Yr iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig

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 6: Lliniaru effeithiau newid hinsawdd ac addasu iddynt

PS 4 : Trafndiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygyrchedd

TRA 2: Safonau parcio

TRA 4 : Rheoli ardrawiadau cludiant

PS 14: Yr Economi Ymwelwyr

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

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

AMG 3: Gwarchod a gwella nodweddion a rhinweddau sydd yn nodedig i gymeriad y dirwedd leol

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/09/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Lleol

AMG 6: Gwarchod safleoedd o arwyddocâd rhanbarthol neu leol

PS20: Diogelu a lle bo'n berthnasol wella asedau treftadaeth

CCA Cyfleusterau a llety i dwristiaid (2021)

CCA Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy (2019)

2.4 **Polisiâu Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru, Rhifyn 11, Chwefror 2021

Nodyn Cyngor Technegol 13 – Twristiaeth

Nodyn Cyngor Technegol - 18 Trafnidiaeth

Nodyn Cyngor Technegol – 24 Yr Amgylchedd Hanesyddol

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

- 3.1 C20/0348/35/LL - Defnyddio tir ar gyfer gwerysyla / glampio amgen parhaol – tynnwyd y cais yma yn ôl cyn iddo gael ei drafod gan y pwyllgor Cynllunio.

4. **Ymgynghoriadau:**

Cyngor Cymuned/Tref:

Gwrthwynebu ar sail fod y fynedfa ar dro peryglus, gwelediad sâl, a thyfiant coed yn broblem yno. Hefyd fod yr arolwg wedi cael ei wneud yn mis Hydref, ac nid yn ystod prysurdeb yr haf.

Uned Drafnidiaeth:

Gwrthwynebir y cais ar sail diogelwch y ffyrdd. Mae'r fynediad wedi ei lleoli ar gornel gyda radiws tyn ger pont. Ni chredir fod y fynediad yn ddiogel i gerbydau wrth droi i mewn ac allan o'r safle, yn enwedig os byddai cerbydau yn troi i fewn o gyfeiriad Cricieth. Mae pryderon hefyd y byddai'r fynediad yn creu problemau diogelwch i gerbydau eraill sy'n defnyddio'r briffordd trwy greu gwrthdynamiad i yrwyr sy'n ceisio negodi'r rhan yma o'r ffordd.

Ail ymgynghori: Er yn gwerthfawrogi fod yr ymgeisydd wedi cyflwyno gwybodaeth ychwanegol ynglŷn â gosodiad y fynedfa ger y briffordd ar gyfer y datblygiad arfaethedig, rydym yn parhau i wrthwynebu'r cais ar sail diogelwch priffyrdd (trafodir hyn ymhellach yn yr adroddiad).

Ymgynghoriad pellach: Rwy'n cadarnhau fod adolygiad wedi ei wneud o'r adroddiad diweddaraf ac nid yw'r cynnwys yn lleddfu fy mhryderon yn enwedig mewn perthynas a'r potensial i gerbydau yn trafaelio i'r gogledd greu sefyllfa beryglus tra'n disgwyl i droi. Rwyf felly yn aildrodd mai arweiniad y disgwylir ei nodi yw Nodyn

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/09/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Technegol 18 wrth ystyried “SSD”.

Rwy'n anghytuno'n gryf gyda'r honiad a wneir parthed gwelededd cerbyd yn troi, ac y byddai ciw yn cael ei greu o hyd at 5 cerbyd yn cael ei ystyried yn “annhebygol iawn”. Nid yw'r ymgeisydd wedi ystyried effaith clwstwr fyddai'n cael ei greu o ganlyniad i natur y ffordd, a allai gael ei waethygu gan ddefnyddwyr ffordd sydd ddim yn gyfarwydd ac amodau'r ffordd tra'n ceisio canfod y fynedfa. O ystyried yr effaith yma, mae potensial i giw o 5 (neu fwy) cerbyd ffurfio yn syth.

Cyfoeth Naturiol Cymru:

Mae gennym bryderon sylweddol ynghylch y datblygiad arfaethedig fel y'i cyflwynwyd. Argymhellwn y dylech roi caniatâd cynllunio dim ond os byddwch yn cynnwys yr amod canlynol ar yr hysbysiad o benderfyniad:

Amod: Rhaid gosod lefel llawr gorffenedig y podiau o leiaf 450mm yn uwch na lefelau'r ddaear.

Risg Llifogydd Rydym wedi ystyried yr asesiad o ganlyniadau llifogydd (FCA) (Waterco, Land Adjacent to Coed Mawr, Criccieth, dated June 2020), a gyflwynwyd i gefnogi'r cais uchod. Mae'r ACLI wedi dod i'r casgliad bod y safle'n wynebu risg isel o lifogydd o Afon Dwyfor, a bod y prif berygl llifogydd sy'n gysylltiedig â'r safle yn deillio o'r mân gyrsiau dŵr ar ffiniau gorllewinol a deheuol y safle. Rydym yn fodlon bod y mesurau lliniaru a amlinellir yn y ACLI yn ddigon i fynd i'r afael yn ddigonol â'r perygl o lifogydd sy'n gysylltiedig â'r safle. Felly, nid oes gennym unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad ar yr amod bod yr amod a nodir uchod yn cael ei gynnwys mewn unrhyw ganiatâd cynllunio a roddir.

Dŵr Cymru:

Datgan sylwadau arferol ac yn cynghori'r ymgeisydd i gysylltu efo Cyfoeth Naturiol Cymru oherwydd y bwriad i ddefnyddio gwaith trin carthion preifat. Angen ail ymgynghori os byddai sefyllfa yn newid ac angen cysylltu i'r brif garthffos.

Swyddog Coed (Gwasanaeth Trafnidiaeth a Chefn Gwlad

Mae fy sylwadau i'r cais blaenorol yn dal i sefyll. Mae'r adroddiad coed wedi ymateb i'r sylwadau ac wedi cynnig datrasiadau a mesuriadau lliniaru i'r pryderon am effaith y datblygiad ar y coetir hynafol a'r coed ar y safle. Mae angen amodi y rhaglen waith a'r dull gwaith sydd wedi ei amlinellu yn yr adroddiad coed.

Er gwybodaeth, dyma sylwadau'r cais blaenorol: *“Mae'r safle wedi ei amgylchynu a choed, mae Coed Mawr wedi ei restru fel safle coetir hynafol. Mae'r podiau yn cael eu lleoli yn eithaf agos i'r coed*

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/09/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

/clawdd sydd yn ymylu y safle, felly bysai angen gwneud siŵr bod y podiau ddim yn pwyso i fewn i RPZ (root protection zone) y coed. Hefyd mae angen gwybodaeth ynglŷn â beth fydd y podiau wedi eu sefyll arno, gan y gall hyn gael effaith ar wreiddiau'r coed os yw yn rhy agos i'r RPZ. A oes adroddiad coed BS:5837/2012 wedi ei gyflwyno gyda'r cais".

Uned Draenio Tir
(Ymgynghoriaeth Gwynedd)

Cyflwynwyd Asesiad Canlyniad Llifogydd (FCA) gyda'r cais i amlinellu'r risg llifogydd bosibl i'r safle, effaith y datblygiad arfaethedig ar risg llifogydd mewn mannau eraill, a'r mesurau arfaethedig y gellid eu hymgorffori i liniaru'r risg llifogydd a nodwyd (Waterco Mehefin 2020). Rydym yn fodlon â chanfyddiadau'r asesiad a bod y risg o lifogydd sy'n gysylltiedig â'r datblygiad yn dderbyniol.

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

Uned Bioamrywiaeth

Mae'r ymgeisydd wedi darparu Asesiad Ecological gan Cambrian Ecology. Gallaf gadarnhau fod yr arolygon a'r adroddiad wedi'i wneud i safon dda. Cytunir gyda'r mesurau lliniaru a'r mesurau i wella bioamrywiaeth a nodwyd yn yr adroddiad a ddarparwyd (adrannau 8 a 9 o'r adroddiad). Bydd angen i'r mesurau rhain cael eu cynnwys fel amod.

Gwasanaeth Tân:

Nid oes gan yr Awdurdod Tân unrhyw sylwadau i'w roi ynglŷn â mynedfa i gerbydau Tân a chyflenwad dŵr.

Ymgynghoriad Cyhoeddus:

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

- Gormodedd o'r math yma o lety/safleoedd gwyliau yn yr ardal gyfagos
- Materion priffyrdd/mynediad
- Materion Bioamrywiaeth
- Ddim yn ddatblygiad cynaliadwy
- Dim budd i'r economi leol

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

- Mae gwaith eisoes wedi cychwyn ar y safle

Tud. 110

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/09/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae'r cais yma yn ceisio sefydlu safle llety gwerysyla amgen parhaol newydd. Mae polisi TWR 3 CDLI yn caniatáu cynigion i ddatblygu safleoedd newydd o'r math os ydynt y tu allan i'r AHNE ac Ardaloedd Tirwedd Arbennig ac os gellir cydymffurfio gyda nifer o feini prawf penodol o fewn y polisi. Nid yw'r safle dan sylw wedi ei leoli oddi fewn i'r AHNE ac nid yw ychwaith o fewn Ardal Tirwedd Arbennig ac felly mewn egwyddor gellir ystyried addasrwydd y safle ar gyfer llety gwerysyla amgen parhaol cyn belled fod y bwriad yn cwrdd gyda'r holl meini prawf o fewn Polisi TWR 3, sef:

- I Ble gellir profi nad yw'n arwain at ormodedd o safleoedd carafanau sefydlog neu safleoedd sialé neu safleoedd llety gwerysyla amgen parhaol yn yr ardal leol; a
- II Bod y datblygiad arfaethedig o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad, a'i fod wedi'i leoli mewn lleoliad anymwrthiol sydd wedi'i guddio'n dda gan nodweddion presennol y dirwedd, a/neu lle gellir cydweddu'r unedau yn hawdd yn y dirwedd mewn modd nad yw'n peri niwed sylweddol i ansawdd gweledol y dirwedd; a
- III 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.

5.2 Mae Adrannau 3 (Twristiaeth - Ystyriaethau Cynllunio Trosfwaol) a 5 (Safleoedd Carafanau Sefydlog, Sialé a Llety Gwerysyla Amgen Parhaol) CCA Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid (2021) yn rhoi arweiniad pellach parthed y meini prawf uchod.

Maen prawf I. - Ble gellir profi nad yw'n arwain at ormodedd o safleoedd carafanau sefydlog neu safleoedd siale neu safleoedd llety gwerysyla amgen parhaol yn yr ardal leol

5.3 Mae'r maen prawf yma yn cyfeirio'n benodol at ormodedd o ddatblygiadau newydd. Er mwyn diffinio 'gormodedd' yn y cyd-destun hwn fe ddylid cyfeirio at baragraff eglurhad 6.3.69 sydd yn cyfeirio at 'Astudiaeth Capasiti a Sensitifrwydd y Dirwedd yn Ynys Môn, Gwynedd a Pharc Cenedlaethol Eryri' (Gillespies, 2014). O fewn pob Ardal Cymeriad y Dirwedd (fel y diffinnir gan Strategaeth Tirwedd Gwynedd (2012)) fe asesir capasiti y dirwedd er mwyn canfod beth yw capasiti y dirwedd leol ar gyfer ychwaneg o ddatblygiadau siales neu garafanau gwyliau.

5.4 Mi fyddai'r datblygiad penodol yma yn disgyn o fewn Ardal Cymeriad y Dirwedd G10 (Canol Llŷn). Mae'r Astudiaeth Capasiti a Sensitifrwydd y Dirwedd yn nodi beth yw capasiti dangosol ar gyfer yr Ardal Cymeriad y Dirwedd. Yn benodol mewn perthynas â'r ACD sydd yn berthnasol i'r cais hyn fe nodir: "Y tu allan i'r AHNEau a'r ATAau fe all fod rhywfaint o gapasiti ar gyfer datblygiadau ar raddfa fach i fach iawn wedi eu lleoli yn sensitif ac wedi eu cynllunio'n dda, a ddylai berthnasu'n dda gyda'r amgylchedd adeiledig / gorchudd tir trefol presennol". Mae'r Astudiaeth yn diffinio datblygiadau bach iawn fel rhai hyd at 10 uned a datblygiadau bach fel rhai rhwng 10 - 25 uned. Bydd angen gan hynny rhoi ystyriaeth briodol i raddfa'r datblygiad arfaethedig yn y lleoliad dan sylw. Yn unol â'r Astudiaeth Sensitifrwydd a Chapasiti y Dirwedd mae'r nifer o unedau (8 pod) a gynigir ar y safle yma yn cael ei ddiffinio fel datblygiad bach iawn.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/09/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- 5.5 Cydnabyddir fod 4 safle carafanau sefydlog o fewn 0.7 cilomedr i'r safle yma. Serch hynny, nid oes safle Llety Gwersylla Amgen Parhaol yng nghyffiniau'r safle.
- 5.6 Yn nghyd-destun yr uchod felly ac o ystyried maint y safle arfaethedig ni ystyrir y byddai'r bwriad yn arwain at ormodedd o safleoedd o'r math yn yr ardal.
- 5.7 ***Maen prawf II. - Bod y datblygiad arfaethedig o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad, a'i fod wedi'i leoli mewn lleoliad anymwrthiol sydd wedi'i guddio'n dda gan nodweddion presennol y dirwedd, a / neu lle gellir cydweddu'r unedau yn hawdd yn y dirwedd mewn modd nad yw'n peri niwed sylweddol i ansawdd gweledol y dirwedd***
- 5.8 O fewn y Cynllun fe ddiffinnir lleoliad anymwrthiol fel un sydd wedi cael ei sgrinio'n dda gan nodweddion o'r dirwedd sydd yn bodoli'n barod neu ble gellir cydweddu'r unedau'n hawdd yn y dirwedd mewn modd sydd ddim yn peri niwed sylweddol i ansawdd gweledol y dirwedd.
- 5.9 Mae Polisi AMG 3 yn nodi y bydd rhaid i ddatblygiadau ddangos nad ydynt yn cael effaith sylweddol ar rinweddau a nodweddion sydd yn unigryw i'r dirwedd leol yn nhermau agweddau gweledol, hanesyddol, daearegol, ecolegol a diwylliannol. Ymhellach, mae Polisi PCYFF 4 yn nodi y dylai pob datblygiad integreiddio gyda hyn sydd o'i gwmpas ac y dylid gwrthod unrhyw gynlluniau sydd heb roddi ystyriaeth i faterion tirweddu o'r cychwyn fel rhan o'r cynnig dylunio.
- 5.10 I'r perwyl hyn nodir fod safle'r bwriad hynny yw, lleoliad yr unedau gwyliau, wedi ei dirweddu'n ddigonol yn barod trwy bresenoldeb nifer o goed sylweddol aeddfed. Er y cydnabyddir fod mynediad amaethyddol bresennol oddiar y ffordd gyhoeddus, mae angen cynnal gwaith i'w lledu, darparu lleiniau gweledd a newid ffurf a gosodiad rhan o'r waliau presennol. Ystyrir fod y gwaith yma sy'n angenrheidiol ar gyfer darparu mynediad derbynol i'r safle yn ei dro yn achosi datblygiad fyddai'n anaddas yn y dirwedd o ystyried y lleoliad gwledig a'r cymeriad presennol. I'r perwyl hyn, ystyrir fod yr elfen yma o'r bwriad yn groes i'r maen prawf yma.
- 5.11 ***Maen prawf III - 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***
- 5.12 Mae'r fynedfa bresennol i'r safle yn annerbyniol ar gyfer gwasanaethu'r bwriad ac, o ganlyniad, mae bwriad gwneud newidiadau i'r fynedfa er mwyn darparu lleiniau gweledd derbynol.
- 5.13 Mae'r materion yn ymwneud a diogelwch ffyrdd yn cael eu trafod mewn mwy o fanylder ym mharagraffau 5.20 i 5.26 isod. Ond yn fras, mi fyddai cerddwyr neu feicwyr yn defnyddio priffordd sydd yn gul a pherygl mewn manau gan nad oes lle tynnu i'r ochr ar gael. Byddai traffig cerbydol yn cael eu gorfodi i aros nes byddai'n ddiogel i basio gan greu oedi.
- 5.14 Byddai gweledd cerbydau sy'n tynnu allan o fynedfa'r bwriad hefyd yn cael ei effeithio pe byddai cerbydau'r briffordd yn gorfod oedi oherwydd cerddwyr neu feicwyr ar y ffordd.
- 5.15 Ond i bwrpas maen prawf III o bolisi TWR 3, oherwydd yr angen i gynnal newidiadau i'r fynedfa bresennol, mae hynny'n golygu na ellir darparu mynedfa gerbydol ddigonol heb effeithio ar nodweddion a chymeriad y tirwedd presennol ac felly mae'r bwriad yn groes i ofynion y maen prawf yma. Er nad yn effeithio yn uniongyrchol ar y bont rhestredig gradd 2 gerllaw, mae gosodiad a ffurf y waliau wrth ddynesu tuag at y bont yn gymharol ddi newid. Mi fyddai'r newidiadau er yn angenrheidiol i fodloni un agwedd, yn newid edrychiadau a nodweddion syml presennol sydd yn ffurfio rhan o edrychiadau'r ardal sydd yn cynnwys y bont rhestredig gerllaw, ac felly yn groes i ofynion polisi PS20 yn ogystal.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/09/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Mwynderau gweledol

- 5.16 Fel sydd eisoes wedi ei nodi uchod, nid yw safle'r cais o fewn ardal sydd gyda dynodiadau tirwedd arbennig. Yn ogystal, mae'r coed aeddfed oddi amgylch y safle yn cysgodi'r safle o'r dirwedd ehangach. Ystyrir nad yw'r safle ei hun yn un ymwithiol yn y dirwedd a'i bod yn integreiddio'n dda gyda'r hyn o'i amgylch.
- 5.17 O safbwynt yr agwedd benodol yma felly, ni ystyrir fod yr elfen yma o'r bwriad yn groes i ofynion perthnasol polisiau PCYFF 2 a 3.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.18 Yn gyffredinol, mae polisiau PCYFF 2 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn caniatáu cynigion ar gyfer datblygiadau newydd cyn belled na fyddent yn cael effaith niweidiol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol, defnyddiau tir neu eiddo arall neu nodweddion yr ardal oherwydd mwy o weithgareddau, aflonyddwch, dirgryniad, sŵn, llwch, mygdarth, sbwriel, dreiniau, llygredd golau, neu ffurfiau eraill o lygredd neu aflonyddwch.
- 5.19 Mae'r tŷ annedd agosaf i'r safle oddeutu 180 metr i ffwrdd ac nid oes llwybr cyhoeddus yn agos i'r safle. O'r herwydd mae'n annhebygol y bydd y byddai'r bwriad yn achosi niwed arwyddocaol i fwynderau'r gymdogaeth leol ac ystyrir bod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt polisi PCYFF 2 y CDLI.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.20 Mae polisiau TRA 2 a TRA 4 CDLL yn ymwneud gyda asesu cynigion yn nhermau safonau parcio ac unrhyw effaith ar ddiogelwch ffyrdd. Mae'r bwriad yn golygu addasu mynedfa amaethyddol bresennol er mwyn ei gwella, creu/uwchraddio ffordd fynediad a darparu ardal parcio ar gyfer y safle gwyliau. Nid oes gan yr Uned Drafndiaeth unrhyw wrthwynebiad i'r sefyllfa parcio ac felly ystyrir o ran yr agwedd yma fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisi TRA 2.
- 5.21 Mae'r fynedfa bresennol i'r safle yn annerbyniol ar gyfer gwasanaethu'r bwriad ac, o ganlyniad, mae bwriad gwneud newidiadau i'r fynedfa er mwyn darparu lleiniau gweledd derbyniol. Mae'r Uned Briffyrdd yn nodi fod y fynediad bresennol mewn lleoliad ar gornel gyda radiws tyn ger pont cymharol gul. Mae'r bont yma yn strwythur rhestredig ac felly ni ellir cynnal newidiadau sylweddol os o gwbl i'w ffurf a maint. Nodir yn ychwanegol nad yw'r Uned drafndiaeth o'r farn y byddai'r fynedfa yn debygol o fod yn ddiogel i gerbydau wrth droi i mewn ac allan o'r safle, yn enwedig felly i gerbydau fyddai'n troi i fewn i'r safle wrth ddynesu o gyfeiriad Cricieth. Mae pryderon y byddai'r fynediad yn creu problemau diogelwch i gerbydau eraill sy'n defnyddio'r briffordd trwy greu gwrthdymiad i yrrwyr sy'n ceisio negodi'r rhan yma o'r ffordd, pe byddai cerbydau yn aros i droi i mewn neu adael er enghraifft. Ar sail sylwadau'r Uned Briffyrdd, ystyrir fod y bwriad yn y lleoliad yma gyda'r potensial i achosi perygl i ddefnyddwyr ffordd a cherddwyr.
- 5.22 Mae'r ffordd gyhoeddus yn gymharol gul ac felly byddai unrhyw un sydd yn dewis cerdded neu reidio beic o'r safle yn cael eu gorfodi i ddefnyddio'r briffordd ei hun gan nad oes palmant a bod waliau ffin presennol yn ymylu'n uniongyrchol gyda'r ffordd heb lecyn gwair rhyngddynt. Golygai hyn y byddai cerbydau yn arafu ac yn stopio nepell oddi ar gornel y bont sydd gyda waliau carreg cul arni pe byddai cerddwyr neu ddefnyddwyr beic yn ymadael o'r safle. Byddai

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/09/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

traffig yn cael eu gorfodi i aros tu ôl gerddwyr/beicwyr nes bydd lle addas i basio tra y byddai'n bur debygol y byddai rhai yn ceisio goddiweddyd ar ochr arall y ffordd ar y gornel i'r dde ac yn teithio tuag at draffig gyda'r gweledd yn cael ei effeithio o'r naill ochr.

5.23 Byddai gweledd cerbydau sy'n tynnu allan o fynedfa'r bwriad hefyd yn cael ei effeithio pe byddai cerbydau yn stopio ar y ffordd gyhoeddus union i'r dde o'r fynedfa.

5.24 I'r perwyl hyn, ystyrir fod y bwriad yn darparu mynedfa gerbydol mewn lleoliad peryglus.

5.25 Derbyniwyd gwybodaeth ychwanegol gan yr ymgeisydd i'r sylwadau cychwynol a gyflwynwyd gan yr Uned Drafnidiaeth. Yn dilyn ail ymgynghori llawn gyda'r uned, derbyniwyd y sylwadau canlynol:

“Mae radiws y corneli ar ddwy ochr Pont Rhyd y Benllig yn sylweddol is na safonau cyfredol sydd yn golygu fod cerbydau yn gorfod lleihau cyflymder yn sylweddol er mwyn eu tramwyo. Mae'r dynesiad o gyfeiriad Caernarfon i lawr allt gyda gweledd ymlaen rhagorol, golygai hyn fod cyflymder dynesiad yn debygol o fod yn uchel gyda symudiad brecio sylweddol yn angenrheidiol er mwyn pasio'r troead ger y fynedfa yn ddiogel. Mi fyddai gofyniad ychwanegol i gynyddu'r brecio ar gyfer cerbyd yn troi i mewn i'r safle yn debygol o fod yn broblemus.

Mae'r pellter rhwng y fynedfa a chornel y bont i gyfeiriad Cricieth hefyd yn bryderus. Mae cerbydau sy'n dynesu o gyfeiriad Cricieth yn wynebu'r un heriau a'r rhai yn dod o gyfeiriad Caernarfon, sef ffordd bresennol i lawr allt gyda gweledd da. Mi fyddai rhaid i gerbydau frecio er mwyn troi'r gornel yn ddiogel, er i raddau llai na thraffig i gyfeiriad y de. Mae'r ymgeisydd wedi darparu gwybodaeth ynglyn a gweledd ymlaen o'r tro yma tuag at y fynedfa ond nid oes unrhyw sôn am effaith ciwio ar hyd y bont a'r gallu i gerbydau frecio yn ddiogel. Mae'r dynesiad tuag at y fynedfa o gyfeiriad Cricieth ar hyd pont gul gyda waliau carreg yn ymylu'n uniongyrchol a'r briffordd. Mae'r dynesiad o gyfeiriad Caernarfon ar ffurf priffordd gyda waliau carreg ar ei ochrau heb ymylon. Pe byddai cerbydau yn methu stopio o unrhyw un o'r ddau gyfeiriad, nid oes lle iddynt allu gwyro i osgoi gwrthdrawiad”.

5.26 Cydnabyddir fod yr ymgeisydd wedi paratoi gwybodaeth swmpus mewn ymateb i wrthwynebiad yr Uned Drafnidiaeth gan honni na fyddai'r bwriad yn effeithio'n niweidiol i'r graddau fel y tybir. Mae swyddogion yr Uned Drafnidiaeth wedi asesu'r wybodaeth ddiweddaraf ac yn parhau o'r farn fod y bwriad yn annerbyniol fel yr eglurir ym mharagraff 4 uchod.

5.27 Nid yw swyddogion cynllunio wedi eu argyhoeddi y byddai'r bwriad yn ei gyfanrwydd yn gallu darparu mynedfa gerbydol digonol na diogel ar gyfer y bwriad nac ar gyfer defnyddwyr eraill y briffordd. Mae polisi TRA 4 yn nodi y gwrthodir cynigion a fyddai'n peri niwed annerbyniol i weithrediad diogel ac effeithlon y briffordd ac felly, wedi asesu y bwriad yn llawn gan gynnwys yr holl wybodaeth a'r sylwadau a dderbyniwyd, credir fod y bwriad yn groes i ofynion polisi TRA 4 o'r CDLI.

Materion Bioamrywiaeth a Choed

5.28 Mae Asesiad Ecolegol ac Arolwg Coed wedi eu cyflwyno fel rhan o'r cais. Mae ymateb yr Uned Bioamrywiaeth wedi ei dderbyn ar gyfer yr asesiadau yma ac mae'n cadarnhau nad oes gwrthwynebiad i'r bwriad cyn belled ac fod y mesuraru lliniaru sydd wedi eu nodi yn cael eu darparu ar y safle. I'r perwyl hyn ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisiau PS 19, AMG 3, AMG 5 ac AMG 6 o'r CDLI.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/09/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Yr Iaith Gymraeg

- 5.29 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 CDLl ar y Cyd ynghyd a Diagram 5 o'r CCA. Nid yw'r bwriad arfaethedig yn cyrraedd y trothwyon hyn.
- 5.30 Er nad oes angen cyflwyno Datganiad/Adroddiad ffurfiol, mae'n 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 wedi ei gyflwyno gan yr ymgeisydd ac mae'n nodi'r pwyntiau canlynol:
- Byddai arwyddion cyfeiriadol a mewnlol yn ddwyieithog.
 - Byddai gwybodaeth am atyniadau, cyfleusterau a gwasanaethau lleol yn cael ei darparu o fewn y safle.
 - Bwriedir codi ymwybyddiaeth o'r Gymraeg (e.e. Byrddau gwybodaeth gydag ymadroddion Cymraeg allweddol o ddydd i ddydd) gan annog pobl ar eu gwyliau i ddysgu'r iaith.
 - Darparu cyfleoedd cyflogaeth leol.
- 5.31 Mewn ymateb i'w wybodaeth a gyflwynwyd, mae'r Uned Iaith yn datgan eu bod yn hapus bod yr ymgeisydd wedi dangos ystyriaeth briodol o'r iaith Gymraeg ar gyfer maint y datblygiad. Cyflwynwyd datganiad iaith sydd yn cynnig enghreifftiau o sut y bydd y Gymraeg yn cael ei defnyddio ar y safle ac wrth hyrwyddo'r unedau. Mae'r datblygwr yn arddangos agwedd ragweithiol ac awydd i sicrhau bod y Gymraeg yn cael lle amlwg yn y datblygiad a bod ymwelwyr yn cael eu hannog i ddysgu rhywfaint ac i geisio defnyddio'r iaith wrth ymweld. I'r perwyl yma, ystyrir bod y bwriad yn cyd-fynd hefo'r arweiniad sydd wedi ei gynnwys yn rhan 'CH' o Atodiad 5 yn y CCA.

Cynaliadwyedd

- 5.32 Mae polisi PS 5 (Datblygiadau Cynaliadwy) yn cefnogi datblygiadau sy'n gyson ag egwyddorion datblygu cynaliadwy, a ble'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).

- 5.33 Ystyrir bod polisiâu'r CDLl yn gyson gyda pholisiau cynllunio cenedlaethol o safbwynt sut mae'n ymdrin gydag egwyddorion datblygiad cynaliadwy.
- 5.34 Byddai defnyddwyr yr unedau gwyliau, yn y mwyafrif, yn defnyddio'r car preifat i gyrraedd y safle ond mae llwybrau cyhoeddus a beicio yn agos, ac er nad yw'r rhwydwaith ffyrdd a'r llwybrau yn gwneud hyn yn opsiwn diogel na deniadol fel a drafodir uchod, mae'r opsiynau hynny yn bodoli.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/09/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

5.35 Cydnabyddir fod newidiadau wedi eu gwneud o'r cynnig blaenorol gan gynnwys diwygio'r asesiad trafndiaeth er mwyn dangos sut fydd y safle yn hyrwyddo ei hun fel lleoliad cynaliadwy. Mae'r cynigion i'w croesawu ar gynllun fel hyn. Nodir mai'r ganolfan agosaf i'r safle sydd yn cynnig ystod cyfyngedig o wasanaethau yw Cricieth (oddeutu 3 cilomedr i ffwrdd). Yng nghydestun yr holl ystyriaethau penodol yma, er gwaethaf y gwrthwynebiad o ran diogelwch ffyrdd sydd eisies wedi ei drafod, rhaid ystyried bod y mesurau a gynigwyd ynghyd a'i leoliad yn golygu fod y bwriad felly yn cydymffurfio i ofynion perthnasol polisiau PS4, PS5 a PS14 o'r CDLL ynghyd a chydymffurfio a'r cyngor a gynhwysir yn NCT18, a PCC o ran cynaliadwyedd.

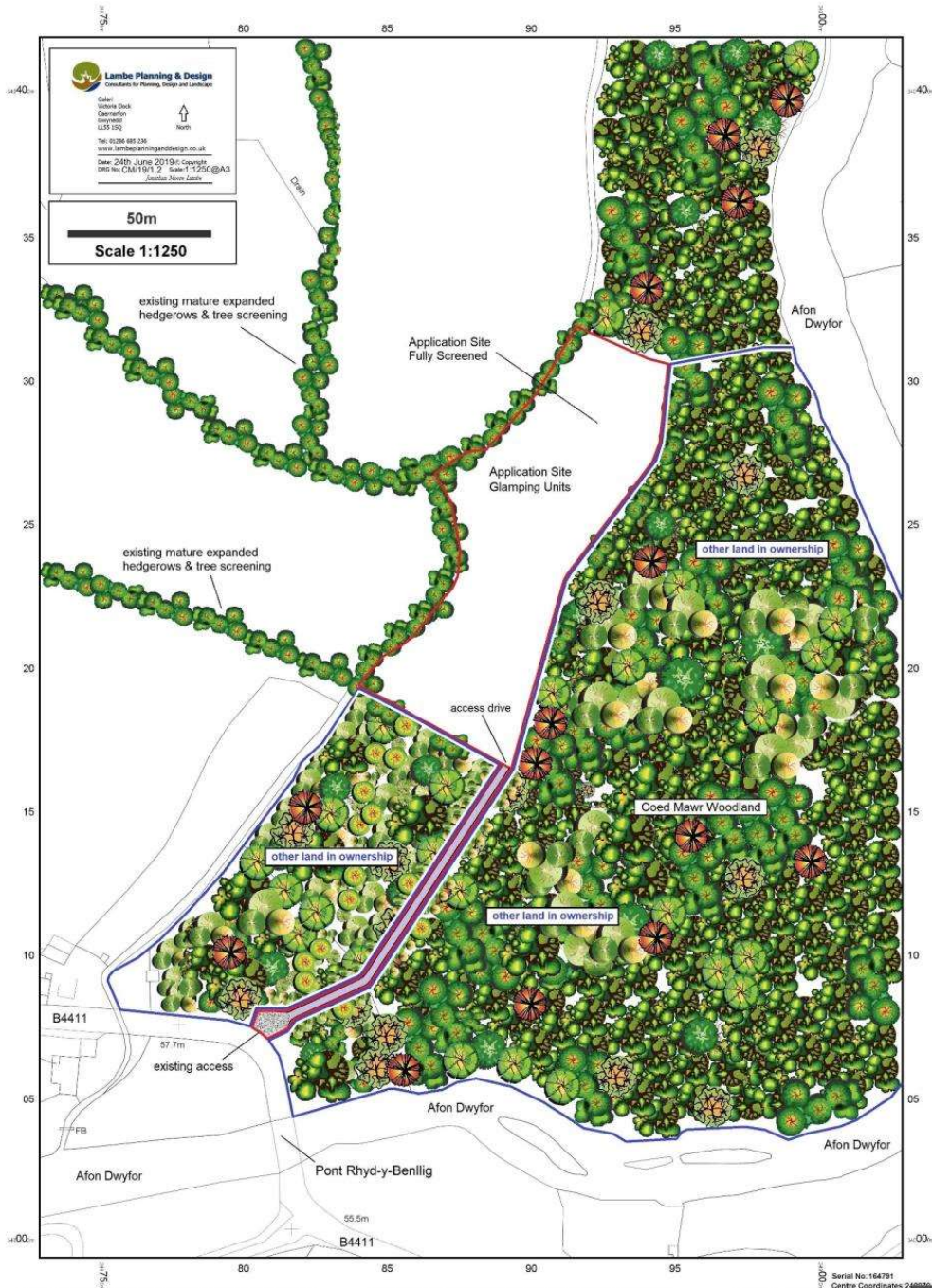
6. Casgliadau:

6.1 Ar sail yr uchod ac wedi ystyried yr holl wybodaeth berthnasol gan gynnwys polisiau a chanllawiau lleol a chenedlaethol, ymatebion a dderbyniwyd yn ogystal â'r holl wybodaeth a'r diwygiadau a gyflwynwyd fel rhan o'r cais, ni ystyrir fod y bwriad yn cwrdd yn llawn gyda holl ofynion y polisiau perthnasol ac y byddai'r bwriad yn achosi effaith andwyol a sylweddol ar y tirwedd a diogelwch ffyrdd.

7. Argymhelliad:

7.1 Gwrthod – rhesymau

1. Mae maen prawf 1(iii) o bolisi TWR 3 yn nodi y caniateir datblygiadau os gellir darparu mynediad digonol heb amharu'n sylweddol ar nodweddion a chymeriad y dirwedd. Oherwydd yr angen i gynnal newidiadau i'r fynedfa bresennol er mwyn creu mynedfa ddiogel i'r safle credir y byddai hyn yn cael effaith andwyol annerbyniol ar gymeriad gwledig a mwynderau gweledol yr ardal (syn cynnwys y bont gyfagos sydd wedi ei restru gradd II) sy'n groes i ofynion meini prawf 1 (iii) o bolisi TWR 3 ynghyd a polisi PS20 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2017. Yn yr un modd, oherwydd y newidiadau angenrheidiol i'r fynedfa ynghyd a lleoliad y fynedfa i wasanaethu'r datblygiad arfaethedig credir y byddai'n peri niwed annerbyniol i weithrediad diogel ac effeithlon y briffordd ac felly'n groes i ofynion polisi TRA 4.



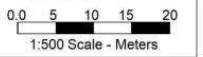
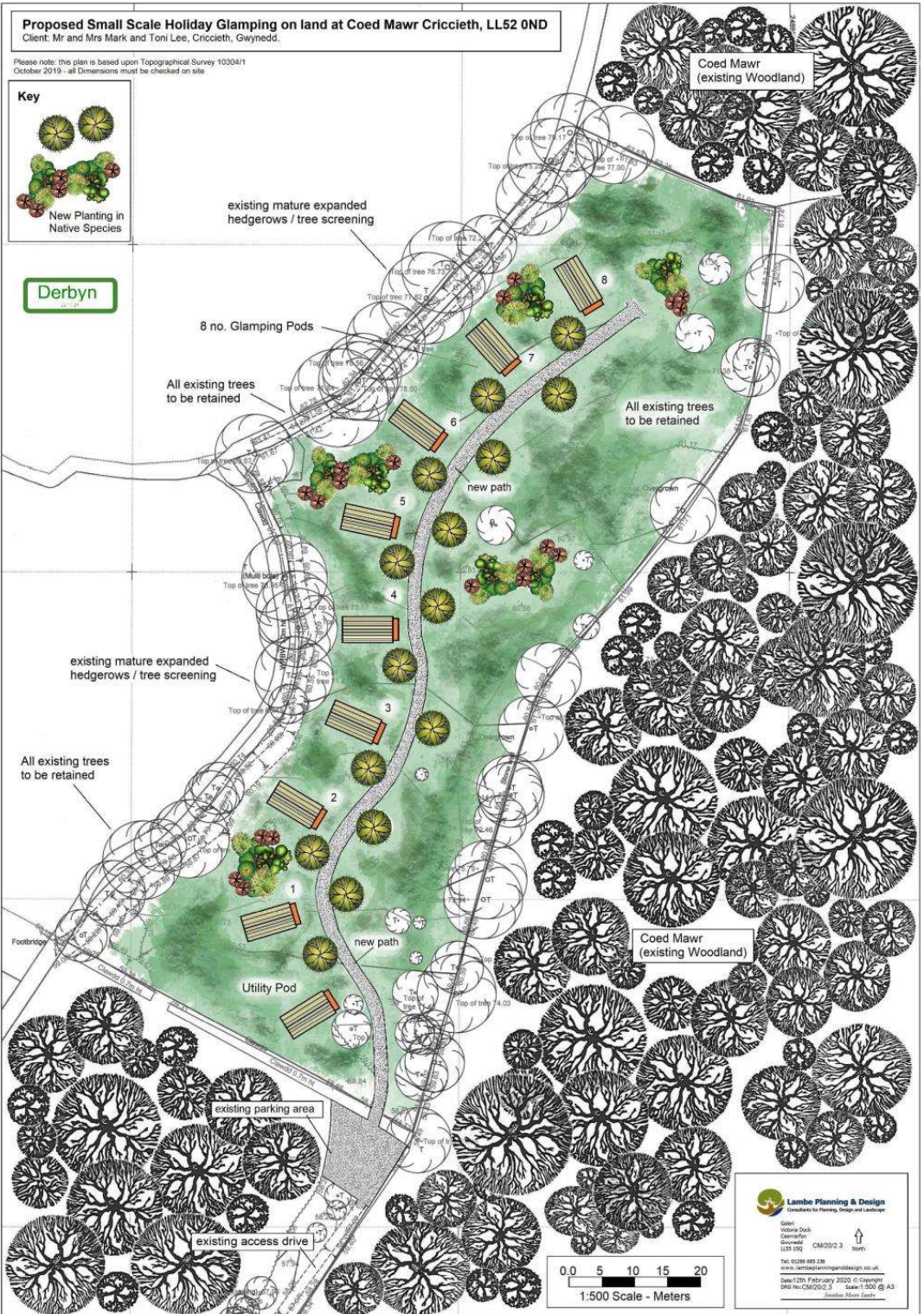
Tud. 117

Proposed Small Scale Holiday Glamping on land at Coed Mawr Criccieth, LL52 0ND
 Client: Mr and Mrs Mark and Toni Lee, Criccieth, Gwynedd.

Please note: this plan is based upon Topographical Survey 10304/1
 October 2019 - all Dimensions must be checked on site.

Key

New Planting in Native Species



Lambe Planning & Design
 Consultants for Planning, Design and Landscape

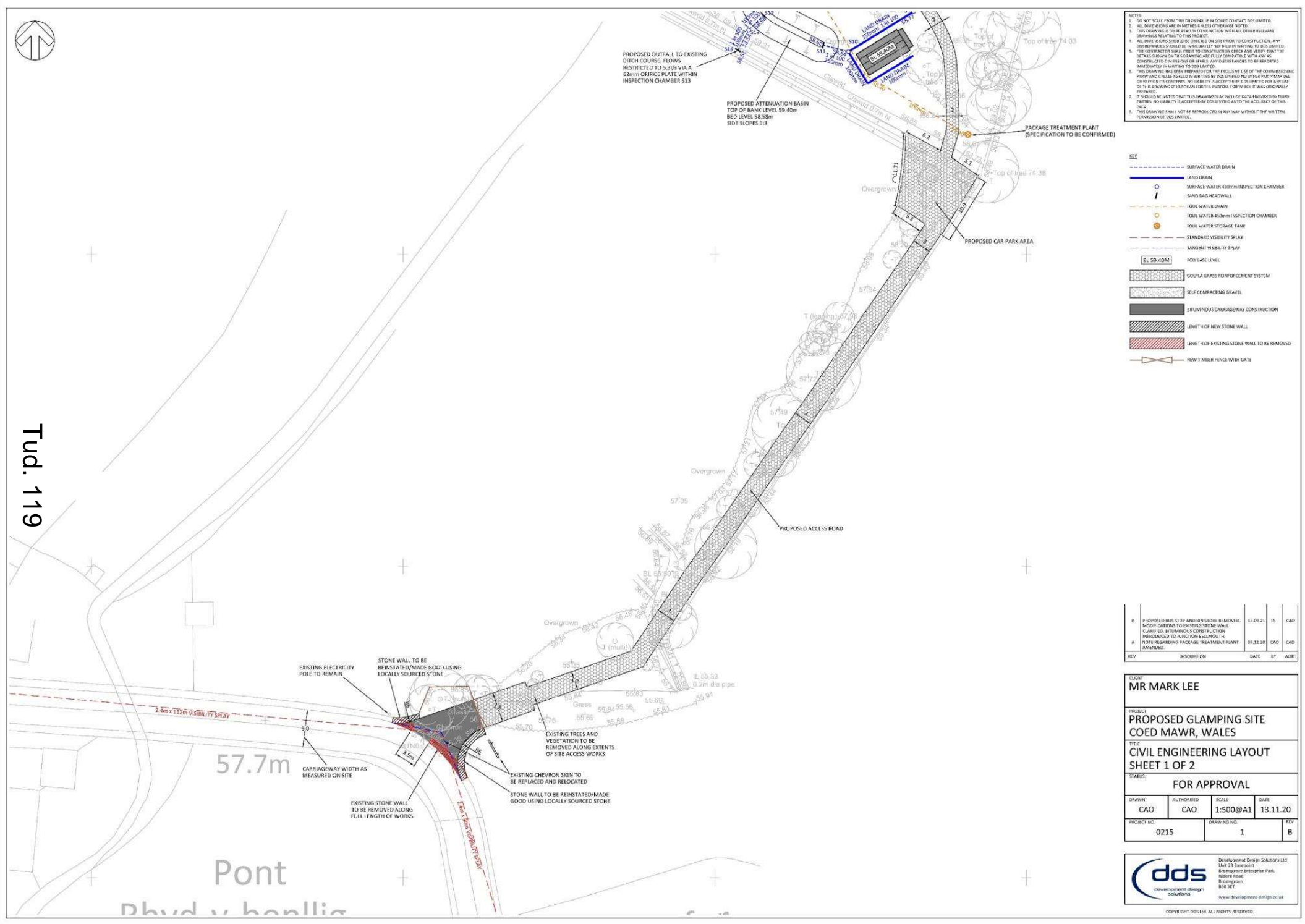
Client: Valerie Dock
 Date: 20/10/2020
 Drawing No: CM20/2_3
 Scale: 1:500 @ A3

Tel: 01285 685 238
 www.lambeplanninganddesign.co.uk
 South 20th February 2020 P. Caspary
 DMS No. CM20/2_3 Scale: 1:500 @ A3
 Jonathan Mawr Centre

Tud. 118



Tud. 119



PROPOSED OUTFALL TO EXISTING DITCH COURSE. FLOWS RESTRICTED TO 5.8m VIA A 62mm CRIBICE PLATE WITHIN INSPECTION CHAMBER S13

PROPOSED ATTENUATION BASIN
TOP OF BANK LEVEL 59.40m
BID LEVEL 58.58m
SIDE SLOPES 1:3

PACKAGE TREATMENT PLANT (SPECIFICATION TO BE CONFIRMED)

- NOTES
1. 1:500 SCALE FROM THIS DRAWING IF IN DOUBT CONTACT DSD LIMITED.
 2. ALL DIMENSIONS ARE IN METRES UNLESS OTHERWISE NOTED.
 3. THIS DRAWING IS TO BE READ IN CONJUNCTION WITH ALL OTHER RELATED DRAWINGS RELATING TO THIS PROJECT.
 4. ALL WORK SHOULD BE CHECKED FOR CONSTRUCTION WITH ALL DISCREPANCIES SHOULD BE IMMEDIATELY NOTIFIED IN WRITING TO DSD LIMITED.
 5. THE CONTRACTOR SHALL BE RESPONSIBLE FOR CHECKING AND VERIFYING THAT THE DETAILS SHOWN ON THIS DRAWING ARE FULLY COMPATIBLE WITH ANY AS CONSTRUCTED DIMENSIONS OR LEVELS AND DISCREPANCIES TO BE REPORTED IMMEDIATELY IN WRITING TO DSD LIMITED.
 6. THIS DRAWING HAS BEEN PREPARED FOR THE EXCLUSIVE USE OF THE COMMISSIONING PARTY AND IS NOT TO BE REPRODUCED OR COPIED IN ANY MANNER WITHOUT THE WRITTEN PERMISSION OF DSD LIMITED.
 7. IT SHOULD BE NOTED THAT THIS DRAWING MAY INCLUDE DATA PROVIDED BY THIRD PARTIES. NO LIABILITY IS ACCEPTED BY DSD LIMITED FOR ANY LOSS OR DAMAGE OF THIS DRAWING OF ANY KIND FOR THE PURPOSES FOR WHICH IT WAS ORIGINALLY PREPARED.
 8. THIS DRAWING SHALL NOT BE REPRODUCED IN ANY MANNER WITHOUT THE WRITTEN PERMISSION OF DSD LIMITED.

- KEY
- SURFACE WATER DRAIN
 - LAND DRAIN
 - SURFACE WATER 450mm INSPECTION CHAMBER
 - SAND BAG HEADWALL
 - 450L WATER DRAIN
 - 450L WATER 450mm INSPECTION CHAMBER
 - 450L WATER STORAGE TANK
 - STANDARD VISIBILITY SPLAY
 - SANGHERI VISIBILITY SPLAY
 - POD BASE LEVEL
 - BL 59.40M
 - SOUPLA GRASS REINFORCEMENT SYSTEM
 - SELF COMPACTING GRAVEL
 - BITUMINOUS CARRIAGEWAY CONSTRUCTION
 - LENGTH OF NEW STONE WALL
 - LENGTH OF EXISTING STONE WALL TO BE REMOVED
 - NEW TIMBER FENCE WITH GATE

B	PROPOSED BULB OF ROAD WITH STONE REMOVED, MODIFICATIONS TO EXISTING STONE WALL CLARIFIED, BITUMINOUS CONSTRUCTION INTRODUCED TO JUNCTION BILLBOOTH.	17/09/21	IS	CAO
A	NOTE REGARDING PACKAGE TREATMENT PLANT AMENDED.	07/12/20	CAO	CAO
REV	DESCRIPTION	DATE	BY	AUTH

CLIENT	MR MARK LEE						
PROJECT	PROPOSED GLAMPING SITE COED MAWR, WALES						
TITLE	CIVIL ENGINEERING LAYOUT SHEET 1 OF 2						
STATUS	FOR APPROVAL						
DRAWN	CAO	AUTHORISED	CAO	SCALE	1:500@A1	DATE	13.11.20
PROJECT NO.	0215	DRAWING NO.	1	REV	B		

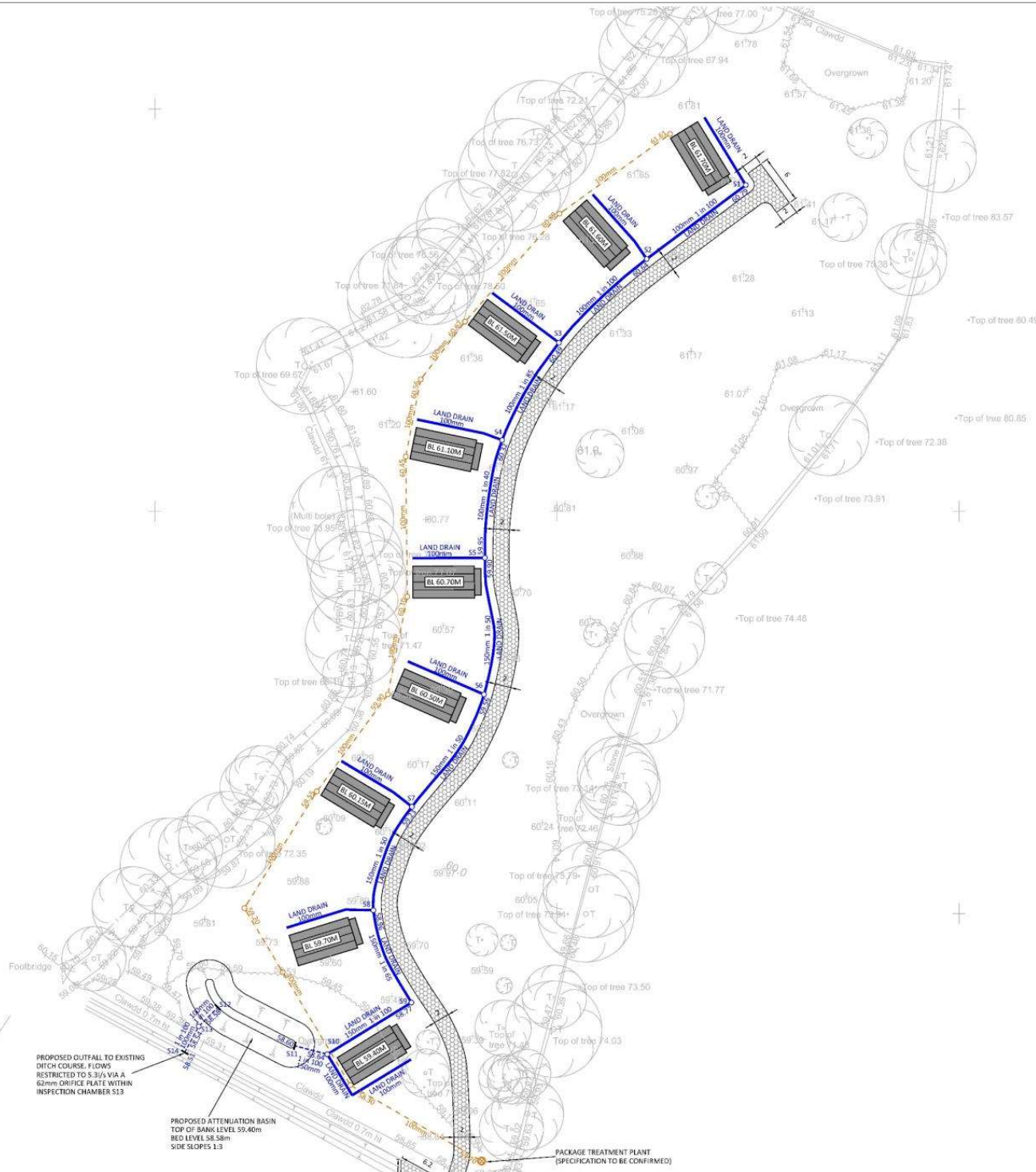
dds Development Design Solutions Ltd
Unit 23 Borepoint
Borepoint Enterprise Park
Indore Road
Borepoint
B60 3ET
www.development-design.co.uk

COPYRIGHT DSD LTD. ALL RIGHTS RESERVED.

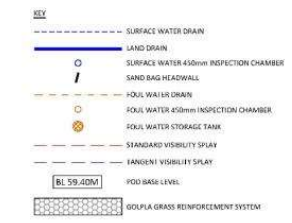
Pont
Dhyd y bonllig



Tud. 120



- NOTES
1. 50:1 SCALE FROM THIS DRAWING IF IN DOUBT CONTACT DSD LIMITED.
 2. ALL DIMENSIONS ARE IN METRES UNLESS OTHERWISE STATED.
 3. THIS DRAWING IS TO BE READ IN CONJUNCTION WITH ALL OTHER ALLOWED DRAWINGS RELATING TO THIS PROJECT.
 4. ALL DIMENSIONS SHOULD BE CHECKED ON SITE PRIOR TO CONSTRUCTION. ANY DISCREPANCIES SHOULD BE IMMEDIATELY NOTIFIED IN WRITING TO DSD LIMITED.
 5. THE CONTRACTOR SHALL BE RESPONSIBLE FOR CHECKING AND VERIFYING THAT THE DETAILS SHOWN ON THIS DRAWING ARE FULLY COMPATIBLE WITH ANY AS CONSTRUCTED DIMENSIONS OR LEVELS. ANY DISCREPANCIES TO BE REPORTED IMMEDIATELY IN WRITING TO DSD LIMITED.
 6. THIS DRAWING HAS BEEN PREPARED FOR THE EXCLUSIVE USE OF THE COMMISSIONING PARTY AND IS TO BE AGED IN WRITING BY DSD LIMITED NO OTHER PARTY MAY USE OR REPLY ON ITS CONTENTS. NO LIABILITY IS ACCEPTED BY DSD LIMITED FOR ANY USE OF THIS DRAWING OF ANY KIND FOR THE PURPOSES FOR WHICH IT WAS ORIGINALLY PREPARED.
 7. IT SHOULD BE NOTED THAT THIS DRAWING MAY INCLUDE DATA PROVIDED BY THIRD PARTIES. NO LIABILITY IS ACCEPTED BY DSD LIMITED AS TO THE ACCURACY OF THIS DATA.
 8. THIS DRAWING SHALL NOT BE REPRODUCED IN ANY WAY WITHOUT THE WRITTEN PERMISSION OF DSD LIMITED.

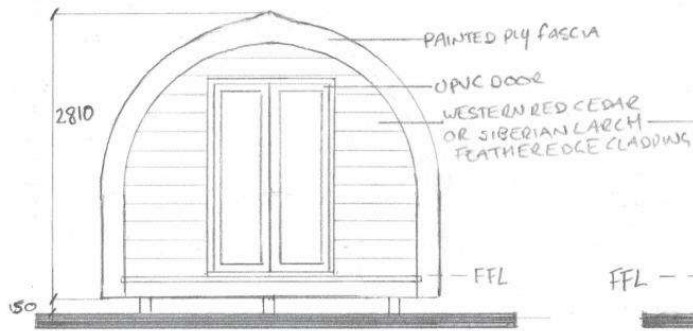


B	NOTE REGARDING PACKAGE FRI/MENT PLANT AMENDED.	13.08.21	MR	CAO
A	NOTE REGARDING PACKAGE TREATMENT PLANT AMENDED.	07.12.20	CAO	CAO
REV	DESCRIPTION	DATE	BY	AUTH

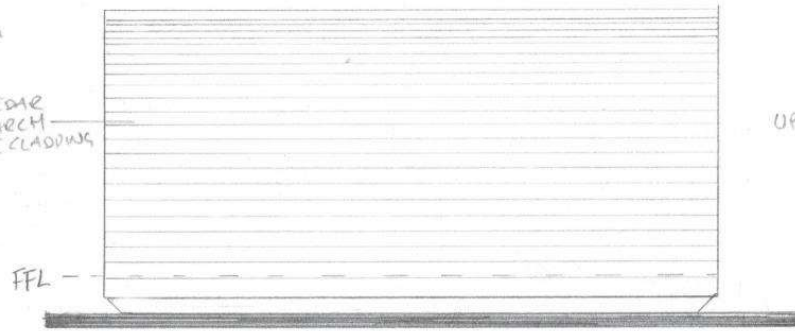
CLIENT	MR MARK LEE						
PROJECT	PROPOSED GLAMPING SITE COED MAWR, WALES						
TITLE	CIVIL ENGINEERING LAYOUT SHEET 2 OF 2						
STATUS	FOR APPROVAL						
DRAWN	CAO	AUTHORISED	CAO	SCALE	1:500@A1	DATE	13.11.20
PROJECT NO.	0215	DRAWING NO.	2	REV	B		

dds Development Design Solutions Ltd
 Unit 23 Borepoint
 Borepoint Enterprise Park
 Indore Road
 Borepoint
 B60 3ET
 www.development-design.co.uk

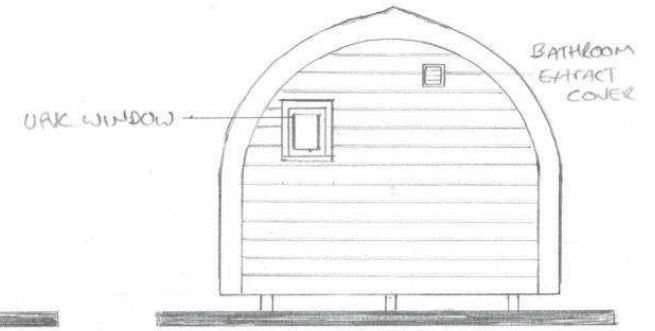
COPYRIGHT DSD LTD. ALL RIGHTS RESERVED.



FRONT ELEVATION

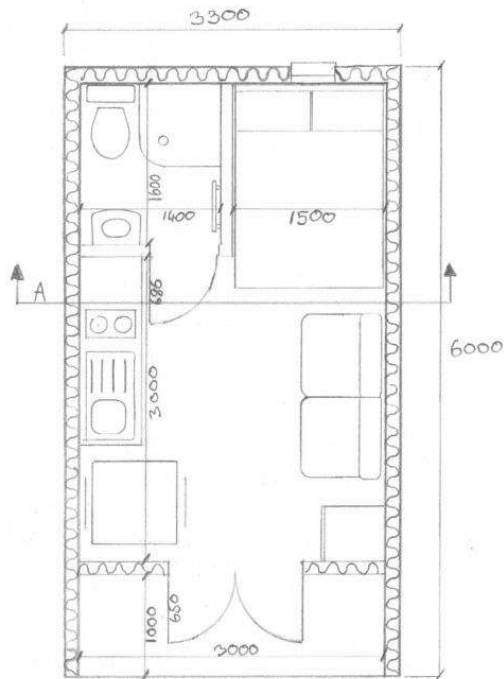


SIDE ELEVATION

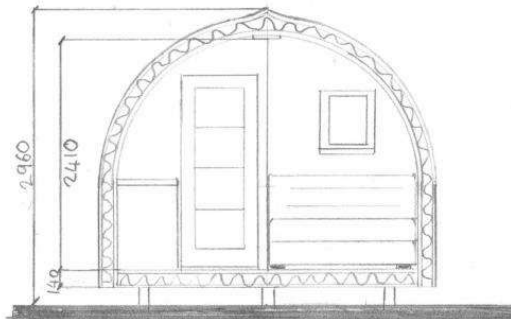


REAR ELEVATION

Tud. 121



FLOOR PLAN



SECTION A



Do not scale from this drawing
 All dimensions are to be checked onsite
 This drawing is not to be used for construction purposes.
 This drawing is copyright of MR Joinery North Wales Ltd trading as Cedar Tree Pods.
 Mr Joinery reserve the right to alter/replace the Stated products/manufacturers as require suiting specific requirement and/or availability

MR Joinery North Wales Limited T/A Cedar Tree Pods
 62 Maes Pengwern
 Llangollen
 Denbighshire
 LL20 8BB
mike@cedartreepods.co.uk
 01978 780859 - 07852879663

Client

Project

Drawing
 XL Grande glamping pod (Standard)

Scale	Drawing No.	Rev.
1:50 @ A3	1	A

Date
 10/12/2019



Tua. 122





Tud123



Tudi 124



Tud. 125





Tud. 126



Tud. 127



Tud. 128

Eitem 5.5

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/09/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Rhif: 5

Cais Rhif: C22/0521/42/DT

Dyddiad 06/06/2022

Cofrestru:

Math y Cais: Deiliad Ty

Cymuned: Nefyn

Ward: Morfa Nefyn a Thudweiliog

Bwriad: Estyniad ar flaen yr eiddo

**Lleoliad: Llys Awel, 5 Maes Terfyn, Morfa Nefyn, Pwllheli,
Gwynedd, LL53 6EQ**

**Crynodeb o'r
Argymhelliad: GWRTHOD**

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/09/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais ar gyfer codi estyniad ar flaen yr eiddo.
- 1.2 Mae'r safle wedi ei leoli o fewn stad o dai unllawr tebyg ar gyrion pentref Morfa Nefyn. Mae'r eiddo presennol yn dy par unllawr gyda llawr yn y to ac wedi ei orffen gyda chwipiad a llechi ar y to. Mae lle parcio presennol o flaen yr eiddo. Mae'r eiddo yn dy fforddiadwy 3 llofft wedi ei sicrhau gyda disgownt o 35% drwy gytundeb 106.
- 1.3 Mae'r bwriad yn golygu codi estyniad unllawr to pits ar flaen yr eiddo wrth ochr y ports presennol. Mae'r estyniad yn mesur 4.1m wrth 2.5m ac 2m i lefel y bondo a 4m i lefel y crib. Mae bwriad gorffen yr estyniad i gydweddu a'r eiddo ond mae bwriad gosod cladin ar waliau'r estyniad a'r ports.
- 1.4 Mae cynllun diwygiedig wedi ei gyflwyno yn lleihau'r estyniad o'u cymharu a'r bwriad gwreiddiol oherwydd lleoliad pibell ddŵr.
- 1.5 Mae'r cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio ar gyfer penderfyniad ar alw'r Aelod Lleol.

2. Polisiâu Perthnasol:

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

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

PS 5: Datblygu cynaliadwy

PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu

PCYFF 3: Dylunio a siapio lle

TAI 15: Trothwy Tai Fforddiadwy a'u dosbarthiad

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/09/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

2.4 Polisiau Cenedlaethol:

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11 - Chwefror 2021)

Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 12: Dylunio (2009)

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Cyfeirnod y cais / apêl. Cyfeiriad y cais. Disgrifiad o'r bwriad. Penderfyniad a dyddiad.

C05D/0192/42/LL - Adeiladu 8 tŷ annedd unllawr (cynllun diwygiedig). – Caniatáu - 16-08-2006

C11/0840/42/RC - Cais i ddiwygio'r cytundeb 106 er mwyn newid y dull o asesu gwerth fforddiadwy – Caniatáu - 02-02-2012

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Dim gwrthwynebiad

Dwr Cymru: Ymateb 24.06.2022

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

GWARCHOD ASEDAU

Mae'r safle datblygu arfaethedig yn agos i brif bibell ddŵr gyhoeddus 90mm ac mae ei safle bras wedi'i nodi ar cynllun atodol. Dan Adran 159 Deddf y Diwydiant Dŵr 1991, mae gan Ddŵr Cymru hawl i gael mynediad i'w offer bob amser, a byddai angen hawddfrait o 3m ar naill ochr llinell ganol y bibell. O ystyried y cynlluniau arfaethedig, ymddengys y byddai'r estyniad arfaethedig wedi'i leoli o fewn yr hawddfrait gofynnol.

Ein hargymhelliad cryf yw i'ch cynlluniau gael eu diwygio er mwyn ystyried lleoliad yr ased sy'n cyffinio'r

safle hwn. Fel arall, gallai fod yn bosib gwro'r brif bibell ddŵr os yw'r datblygwr yn gwneud cais dan Adran 185 y Ddeddf Diwydiant Dŵr, ond gallai fod yn anhyfyw er dibenion y datblygiad hwn, ac

felly, rydym yn argymhell bod y datblygiad arfaethedig yn cael ei ail-leoli i ystyried yr hawddfrait gofynnol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/09/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

I ddechrau, byddem yn cynghori am yr angen i leoli'r ased yn gywir ar y safle gan fod y cynlluniau sydd gennym ar gofnod yn ganllaw cyffredinol yn unig ac ni ddylid dibynnu ar hynny ar gyfer gwaith cloddio nac unrhyw waith arall i'w wneud yng nghyffiniau'r asedau. Byddai angen i ni ymgymryd â gwaith archwilio ac awgrymwn fod y datblygwr yn cysylltu â'r cydweithwyr yn PlanandProtect@dwrcymru.com am ddyfynbris.

Ar hyn o bryd, ni allwn gefnogi'r cais a byddwn yn gwrthwynebu hyd nes bod y cynlluniau wedi'u diwygio i ystyried yr hawddfaint gofynnol ar y brif bibell ddŵr gyhoeddus.

Nid oes ymateb wedi ei dderbyn i'r ail ymgynghoriad ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben ac ni dderbyniwyd unrhyw sylw.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'r eiddo yma yn dy fforddiadwy sydd eisoes wedi derbyn caniatâd cynllunio o dan gyfeirnod C05D/0192/42/LL.
- 5.2 Mae arwynebedd llawr mewnol yr eiddo presennol (yn ôl y cynlluniau gwreiddiol) yn mesur oddeutu 111.19m². Mae'r bwriad yn darparu estyniad ychwanegol oddeutu 10.25m² sy'n darparu estyniad i'r lolfa bresennol.
- 5.3 Mae maen prawf 3(vii) o Bolisi TAI 15 yn nodi "caniateir estyniadau ac addasiadau i dai fforddiadwy cyn belled â bod y newidiadau neu'r addasiadau yn caniatáu i'r tŷ barhau fel tŷ fforddiadwy". Mae'n bwysig fod yr uned yn parhau fel tŷ sydd yn wirioneddol fforddiadwy i gwrdd ag anghenion penodol yn y dyfodol. Mae'n bwysig nad yw'r bwriad hwn yn cyfaddawdu ar hyn. Bydd angen felly bod yn fodlon bod unrhyw newidiadau/estyniad a'u cynigir yn golygu fod yr uned yn wirioneddol yn gallu parhau i gael ei ystyried fel tŷ fforddiadwy.
- 5.4 Mae angen ystyried yn y lle cyntaf beth fyddai maint yr uned gyda'r estyniadau ac os ydi hyn yn gydnaws gydag anghenion preswylwyr yr eiddo ynghyd â maint eiddo a ystyrir i fod yn fforddiadwy. Dylid sicrhau fod maint yr uned yn cydymffurfio gyda'r hyn a nodir yn Atodiad 5 y CCA 'Tai Fforddiadwy' fel bod ei werth yn parhau i gael ei ystyried yn fforddiadwy.
- 5.5 Nodai paragraff 3.4.1 o'r CCA Tai Fforddiadwy na all maint a graddfa'r tŷ fforddiadwy fod yn fwy na'r math o eiddo sydd ei angen er mwyn diwallu'r angen. Efallai na fydd eiddo sy'n rhy fawr yn fforddiadwy i angen arall yn yr ardal yn y dyfodol.
- 5.6 Mae'r bwriad yn golygu ehangu'r lolfa bresennol. Yn arferol mae estyniadau i dai fforddiadwy yn golygu ychwanegu ystafell wely, ond nid dyma yw'r bwriad yma. Nid oes cyfiawnhad dros yr angen am yr ofod byw ychwanegol o gofio'r angen i gynnal yr uned fel tŷ fforddiadwy.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/09/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- 5.7 Fel y trafodir uchod, mae arwynebedd llawr mewnlol presennol yr eiddo yn mesur oddeutu 112m² a byddai'r estyniad bwriedig yn ychwanegu oddeutu 10m² sy'n rhoi cyfanswm ar ôl ehangu o 122m².
- 5.8 Nodai'r CCA Tai Fforddiadwy (Atodiad 5) yr uchafswm gofod llawr tybiedig ar gyfer y math canlynol o unedau:
- Tŷ 4 Ystafell Wely 7 Person: 114 medr sgwâr
- Tŷ 4 Ystafell Wely 6 Pherson: 110 medr sgwâr
- Tŷ 3 Ystafell Wely 5 Person: 94 medr sgwâr
- Ty 3 Ystafell Wely 4 Person: 88 medr sgwar
- 5.9 Yn ôl y ffigyrau uchod mae'r eiddo presennol yn fwy na'r uchafswm maint ar gyfer tŷ 3 llofft fforddiadwy, a byddai ychwanegu'r estyniad gerbron yn mynd a'r eiddo yn uwch na'r uchafswm arwynebedd llawr ar gyfer eiddo 4 llofft.
- 5.10 Nodai paragraff 3.4.10 o'r CCA fod y ffigyrau hyn yn seiliedig ar Ofynion Ansawdd Datblygu (DQR) ac ar gyfer tai nad sydd yn cydymffurfio gyda'r gofynion hyn mae disgwyl i'r arwynebedd lloriau fod yn is na'r wybodaeth a nodir uchod.
- 5.11 Ymhellach i'r agweddau a'u nodir uchod, dylid derbyn prisiad o werth marchnad agored yr uned gyda'r estyniad arfaethedig ac y byddai hyn yn galluogi'r Gwasanaeth Cynllunio i ystyried os fydd yr uned yn parhau i fod yn fforddiadwy, gan ystyried y disgownt a nodir yn y Gytundeb 106 (35% yn yr achos hwn).
- 5.12 Oherwydd fod yr estyniad i ofod byw yr eiddo heb gyfiawnhad ac ei fod yn golygu fod arwynebedd llawr yr eiddo yn fwy na'r hynny a ganiateir ar gyfer uned fforddiadwy 4 llofft (ble mai dim ond 3 llofft sydd yn yr eiddo) nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi gofyn am brisiad yn yr achos yma. O ystyried prisiau tai ar hyn o bryd, byddai'r pris yn debygol o fod yn sylweddol uwch na phris fforddiadwy.
- 5.13 Hyd yn oed petai'r prisiad yn profi ei fod yn parhau i fod ar gael i rai sydd mewn angen ar gyfer eiddo fforddiadwy, mae'r bwriad yn parhau i gynnig arwynebedd llawr sy'n uwch na'r hyn a grybwyllwyd yn y CCA Tai Fforddiadwy ar gyfer tai fforddiadwy ac felly ni ellir sicrhau y byddai'r eiddo yn parhau yn fforddiadwy yn y dyfodol.
- 5.14 I'r perwyl hyn felly, ystyrir fod y bwriad, oherwydd ei faint yn groes i ofynion maen prawf 3(vii) o Bolisi TAI 15 sy'n nodi "caniateir estyniadau ac addasiadau i dai fforddiadwy cyn belled â bod y newidiadau neu'r addasiadau yn caniatáu i'r tŷ barhau fel tŷ fforddiadwy" ynghyd ac atodiad 5 a pharagraff 3.4.10 o'r CCA sy'n cadarnhau uchafswm maint tai fforddiadwy ac sy'n nodi fod y ffigyrau hyn yn seiliedig ar Ofynion Ansawdd Datblygu (DQR) ac ar gyfer tai nad sydd yn cydymffurfio gyda'r gofynion hyn mae disgwyl i'r arwynebedd lloriau fod yn is na'r wybodaeth a nodir uchod.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/09/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Mwynderau gweledol, cyffredinol a phreswyl

- 5.15 Mae'r safle wedi ei leoli o fewn pentref Morfa Nefyn ac yn dy par o fewn stad o dai tebyg. Mae rhai o'r tai yn cynnwys estyniadau blaen tebyg i'r hyn a gynigwyd yma.
- 5.16 Mae'r bwriad gerbron wedi ei leihau fymryn oherwydd pibell ddŵr sy'n croesi blaen yr eiddo. Fel a nodir uchod, mae rhai o'r tai yn y stad yn cynnwys estyniad blaen tebyg i'r hyn a gynigwyd yma, ond fod yr estyniadau hynny yn gweddu i'r tai o ran maint, ffurf, dyluniad a gorffeniad.
- 5.17 Mae'r estyniad gerbron yn croesi dros y ports presennol ac yn cynnig pits gwahanol i'r prif eiddo a'r ports. Mae gweddill yr estyniadau blaen ar y tai y stad wedi eu gorffen gyda carreg neu chwipiad, ac mae'r bwriad yma i ddefnyddio cladin pren sy'n orffeniad estron yma.
- 5.18 Ystyrir fod maint a lleoliad yr estyniad, ynghyd a pits y to a'i orffeniad yn anaddas ac nid yw'n arddangos dyluniad o ansawdd uchel ac nid yw'n cydweddu a'r eiddo presennol. Er mae yn bosib gosod amod i gytuno ar ddeunyddiau, ni ystyrir byddai hynny yn ddigonol i gwrdd gydag anghenion polisi PCYFF 3.
- 5.19 Wrth ystyried maint yr estyniad a'i leoliad arfaethedig ar yr eiddo, a'i uchder, ni chredir y byddai unrhyw niwed arwyddocaol ychwanegol yn debygol o ddeillio o'r datblygiad o safbwynt gor-edrych na chysgodi unrhyw eiddo arall. Fe gredir felly bod y cynnig yn dderbyniol dan bolisi PCYFF 2 y CDLI fel y mae'n ymwneud ag amddiffyn mwynderau preifat.

6. Casgliadau:

- 6.1 Ystyrir fod yr estyniad yn groes i ofynion maen prawf 3(vii) o Bolisi TAI 15 sy'n nodi "caniateir estyniadau ac addasiadau i dai fforddiadwy cyn belled â bod y newidiadau neu'r addasiadau yn caniatáu i'r tŷ barhau fel tŷ fforddiadwy" ynghyd ac atodiad 5 a pharagraff 3.4.10 o'r CCA sy'n cadarnhau uchafswm maint tai fforddiadwy ac sy'n nodi fod y ffigyrau hyn yn seiliedig ar Ofynion Ansawdd Datblygu (DQR) ac ar gyfer tai nad sydd yn cydymffurfio gyda'r gofynion hyn mae disgwyl i'r arwynebedd lloiau fod yn is na'r wybodaeth a nodir uchod.
- 6.2 Yn ychwanegol, ystyrir fod maint a lleoliad yr estyniad, ynghyd a pits y to a'i orffeniad yn anaddas ac nid yw'n arddangos dyluniad o ansawdd uchel ac nid yw'n cydweddu a'r eiddo presennol. Er mae yn bosib gosod amod i gytuno ar ddeunyddiau, ni ystyrir byddai hynny yn ddigonol i gwrdd gydag anghenion polisi PCYFF 3.

7. Argymhelliad:

7.1 Gwrthod - rhesymau

Mae'r bwriad, oherwydd ei faint, yn groes i ofynion maen prawf 3(vii) o Bolisi TAI 15 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2017 sy'n nodi "caniateir estyniadau ac addasiadau i dai fforddiadwy cyn belled â bod y newidiadau neu'r addasiadau yn caniatáu i'r tŷ barhau fel tŷ fforddiadwy" ynghyd ac atodiad 5 a pharagraff 3.4.10 o'r Canllaw Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy sy'n cadarnhau uchafswm maint tai fforddiadwy ac sy'n nodi fod y ffigyrau hyn yn seiliedig ar Ofynion Ansawdd Datblygu (DQR) ac ar gyfer tai nad sydd yn cydymffurfio gyda'r gofynion hyn mae disgwyl i'r arwynebedd lloiau fod yn is na'r wybodaeth a nodir uchod.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/09/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Ni ystyrir fod y bwriad yn arddangos dyluniad o ansawdd uchel ac felly mae'n groes i egwyddor polisi PCYFF 3 Dylunio a Siapio Lle o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017).



LOCATION PLAN SCALE 1/1000

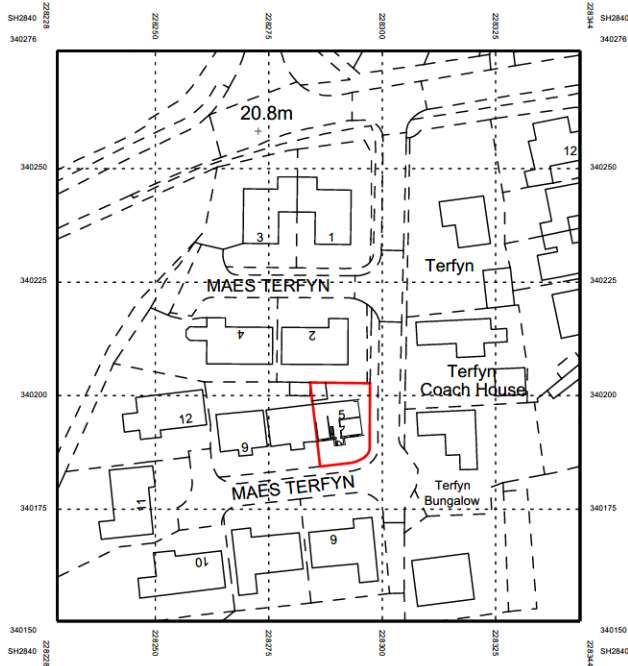
Gweler Cynllun Diwygiedig
See Amended Plan

DERBYN

Adran Cynllunio 30/05/2022

MapServe

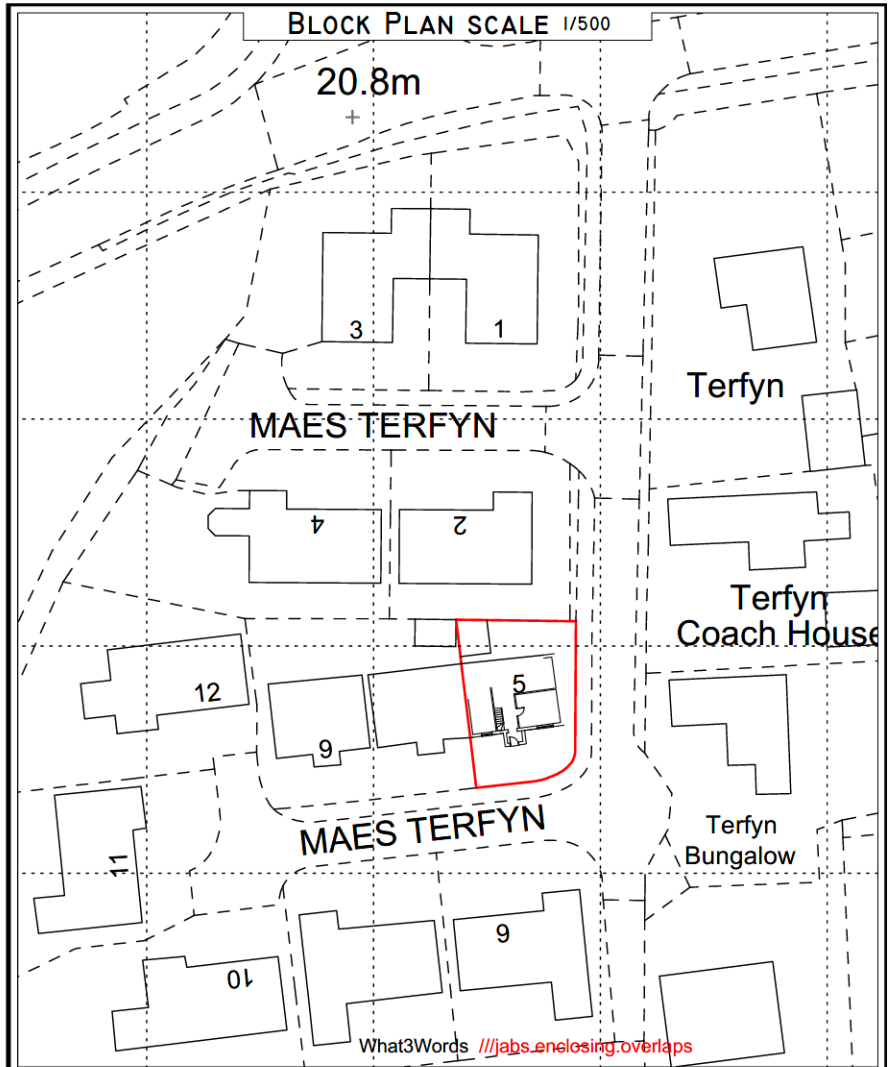
Tud. 136



© Crown copyright 2022 Ordnance Survey 100053143

BLOCK PLAN SCALE 1/500

20.8m



**CYNLLUN
PLANS DRAWN**

Architectural Services
email : cynllun@yahoo.com
07840704822

Address	5 Maes Terfyn, Morfa Nefyn, Gwynedd LL53 6EQ.
Drawing	Location/ Block Plan Existing

Scale	As shown
Date	May 2022
Drawing no	2214-A3-01
Job Ref	2214



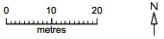
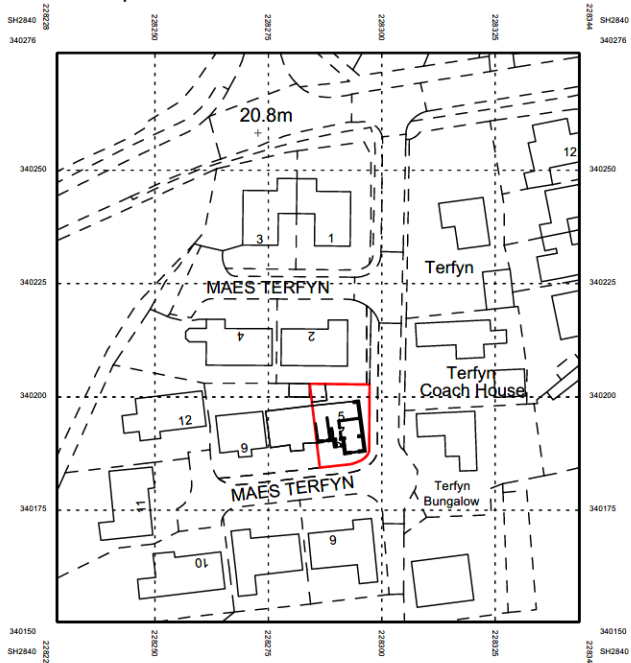
LOCATION PLAN SCALE 1/1000

Gweler Cynllun Diwygiedig
See Amended Plan

DERBYN

Adran Cynllunio 30/05/2022

MapServe

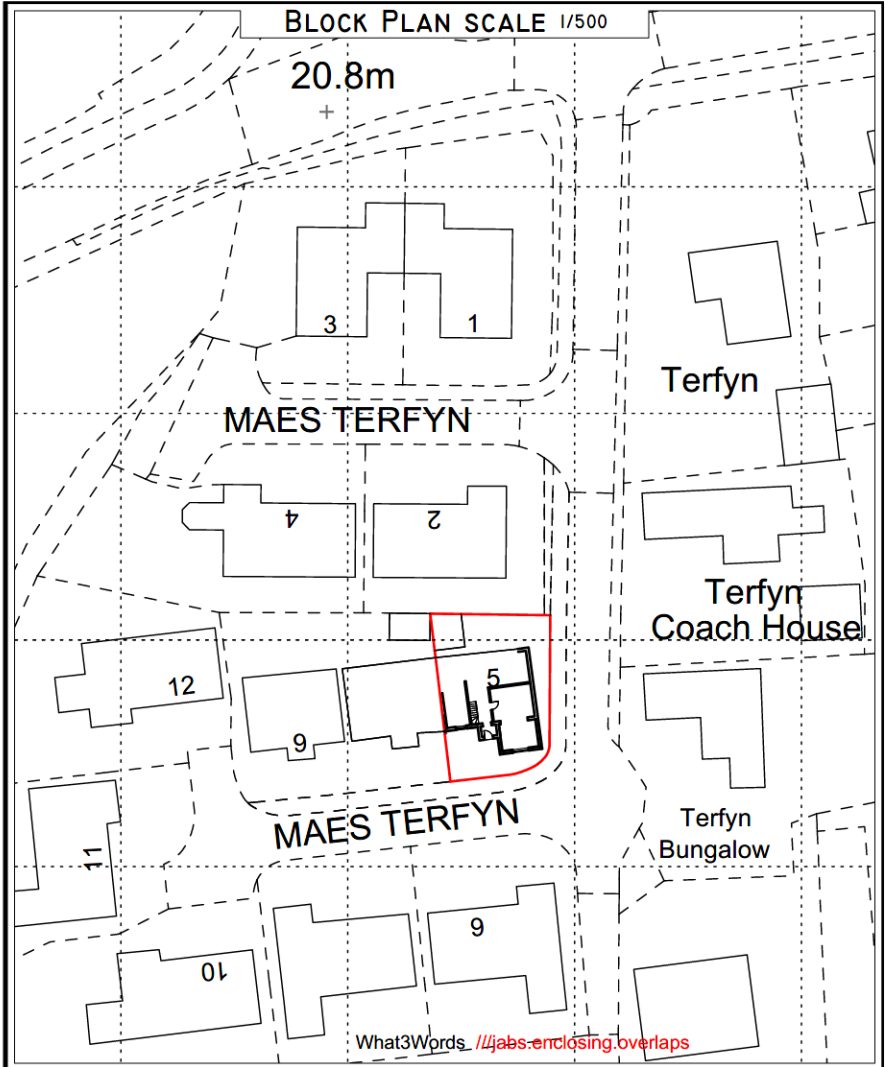


© Crown copyright 2022 Ordnance Survey 10005143

Tud. 137

BLOCK PLAN SCALE 1/500

20.8m



What3Words: //jabs-enclosing-overlaps

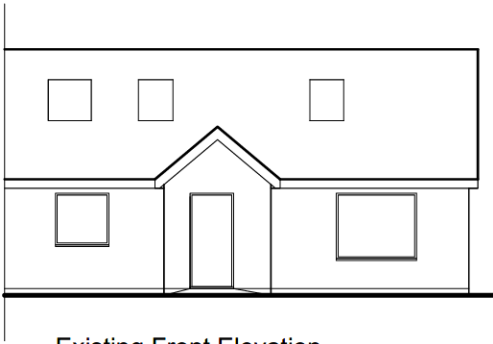
**CYNLLUN
PLANS DRAWN**

Architectural Services
email : cynllun@yahoo.com
07840704822

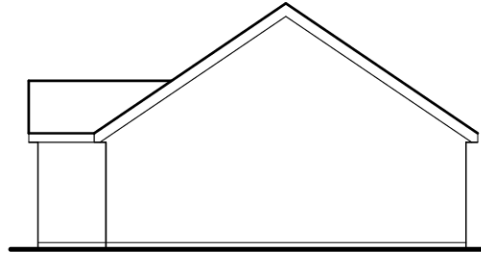
Address 5 Maes Terfyn, Morfa Nefyn, Gwynedd LL53 6EQ.	Scale As shown
	Date May 2022
Drawing Location/ Block Plan Proposed	Drawing no 2214-A3-02
	Job Ref 2214

Gweler Cynllun Diwygiedig
See Amended Plan

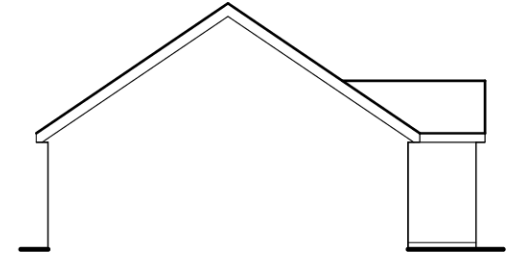
This drawing is copyright and must not be reproduced without permission.
Do not scale check dimensions on site.
If in doubt ask!



Existing Front Elevation



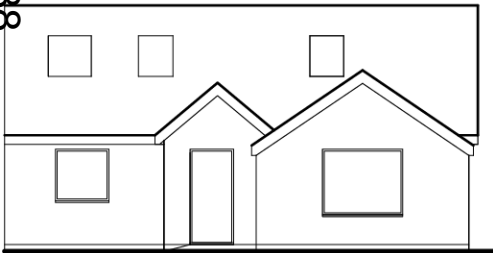
Existing Side Elevation



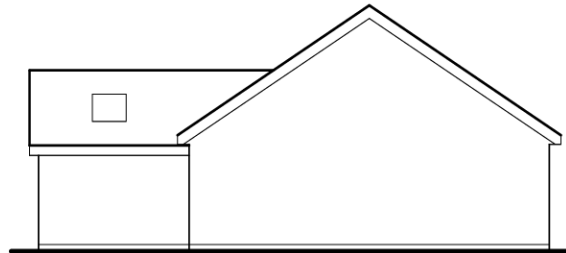
Existing Side Elevation

Tud. 138

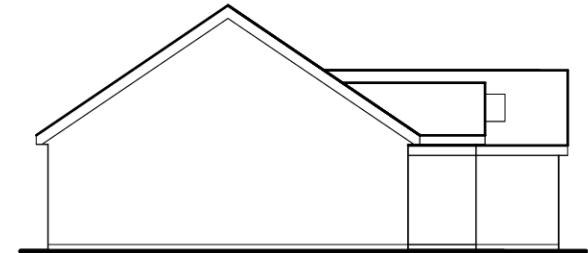
All finishes to match existing generally.
Cladding to front to be Marley Eternit or similar.



Proposed Front Elevation



Proposed Side Elevation



Proposed Side Elevation

What3Words [///jabs.enclosing.overlaps](https://www.what3words.com/#!/jabs.enclosing.overlaps)



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

Address	5 Maes Terfyn, Morfa Nefyn, Gwynedd LL53 6EQ.	Scale	1/100 @A3
Drawing	Existing & Proposed Elevations	Date	May 2022
		Drawing no	2214-A3-03
		Job Ref	2214

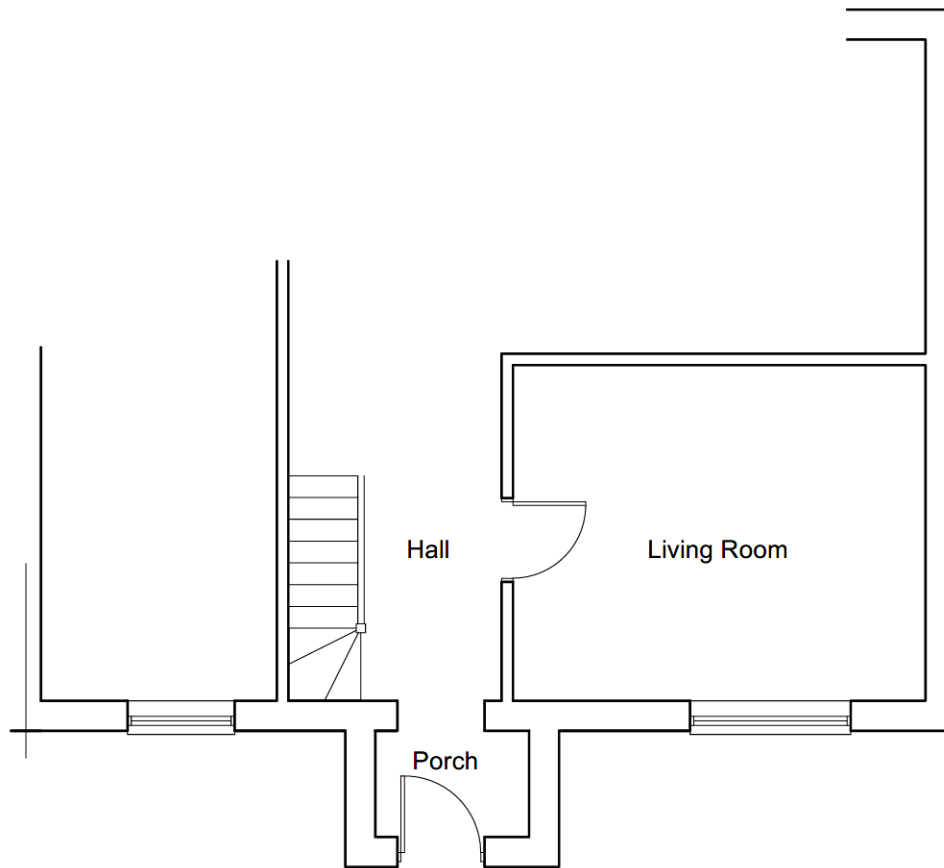
Gweler Cynllun Diwygiedig
See Amended Plan

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

DERBYN

Adran Cynllunio 30/05/2022

Tud. 139



What3Words [///jabs.enclosing.overlaps](http://jabs.enclosing.overlaps)

**CYNLLUN
PLANS DRAWN**

Architectural Services
email : cynllun@yahoo.com
07840704822

Address	5 Maes Terfyn, Morfa Nefyn, Gwynedd LL53 6EQ.	Scale	1/100 @A3
Drawing	Existing Floor Plan Part	Date	May 2022
		Drawing no	2214-A3-04
		Job Ref	2214

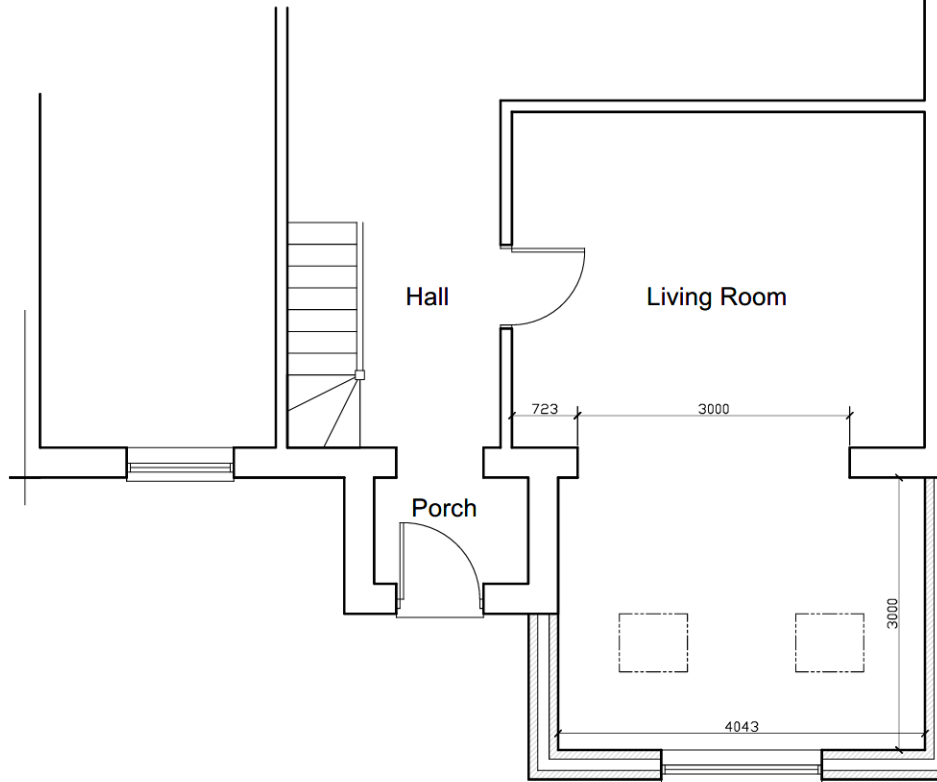
Gweler Cynllun Diwygiedig
See Amended Plan

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

DERBYN

Adran Cynllunio 30/05/2022

Tud. 140



What3Words [///jabs.enclosing.overlaps](#)

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

Address	5 Maes Terfyn, Morfa Nefyn, Gwynedd LL53 6EQ.	Scale 1/50 @A3
Drawing	Proposed Floor Plan Part	Date May 2022
		Drawing no 2214-A3-05
		Job Ref 2214

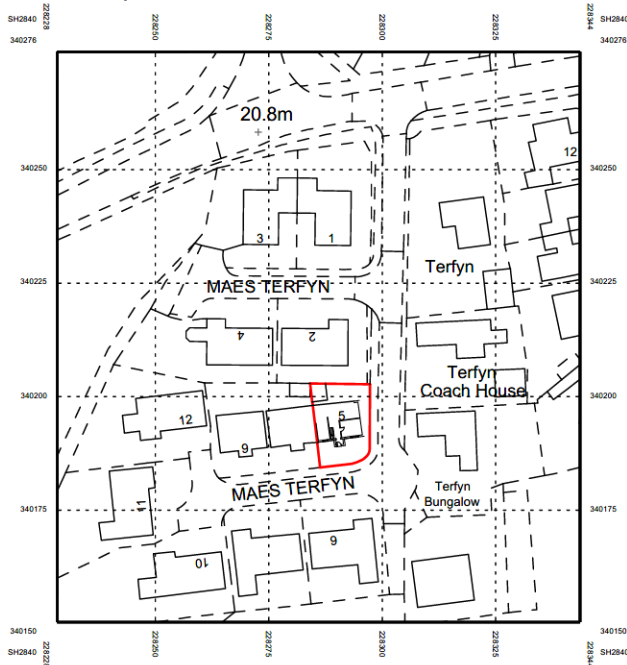


LOCATION PLAN SCALE 1/1000

Cynllun Diwygiedig
Amended Plan

Cynllunio
Deddfon - 23/08/2022

MapServe

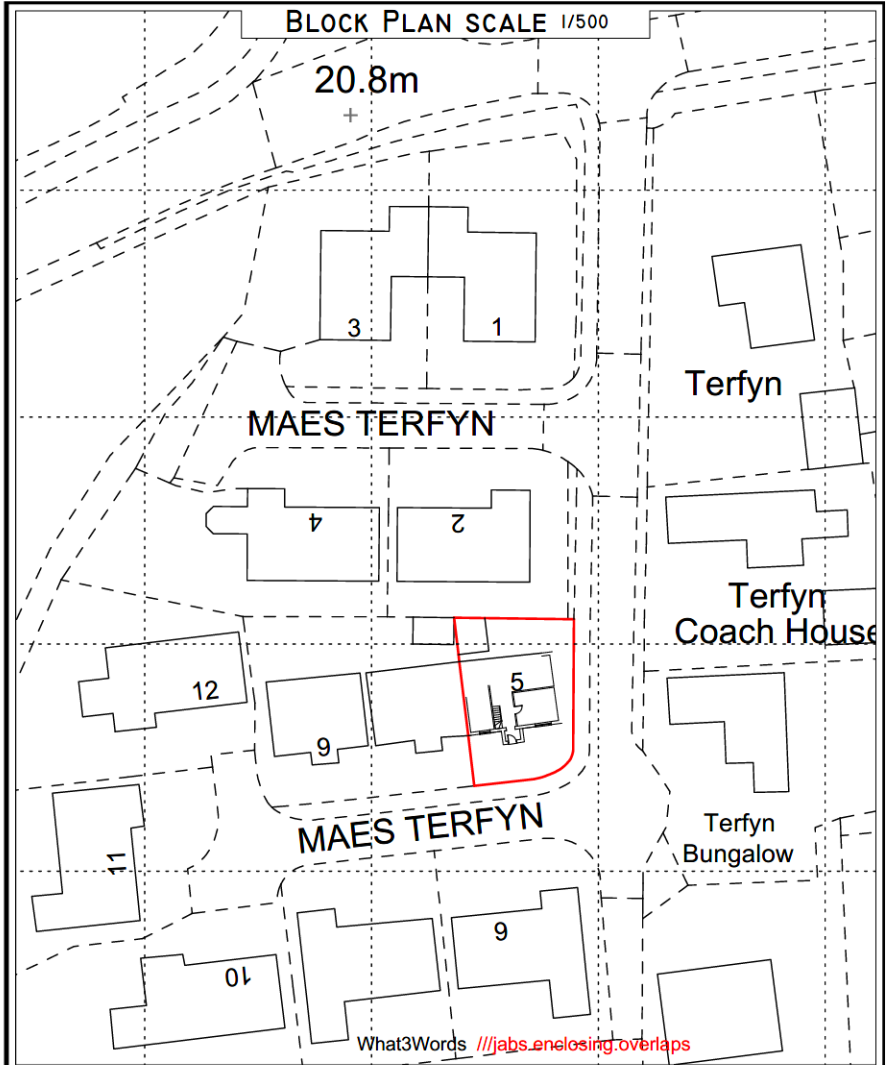


Tud. 141

© Crown copyright 2022 Ordnance Survey 10005143

BLOCK PLAN SCALE 1/500

20.8m



CYNLLUN
PLANS DRAWN

Architectural Services
email : cynllun@yahoo.com
07840704822

Address	5 Maes Terfyn, Morfa Nefyn, Gwynedd LL53 6EQ.
Drawing	Location/ Block Plan Existing

Scale	As shown
Date	May 2022
Drawing no	2214-A3-01
Job Ref	2214

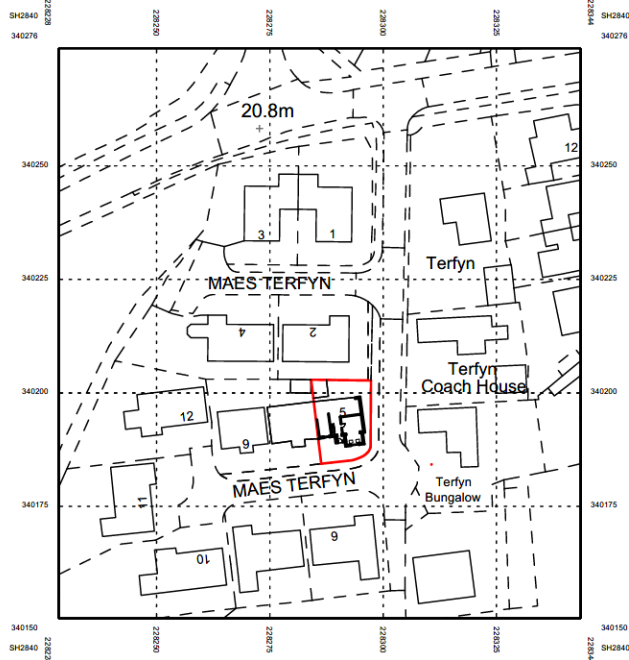


LOCATION PLAN SCALE 1/1000

Cynllun Diwygiedig
Amended Plan

Cynllunio
Derbyn - 23/08/2022

MapServe



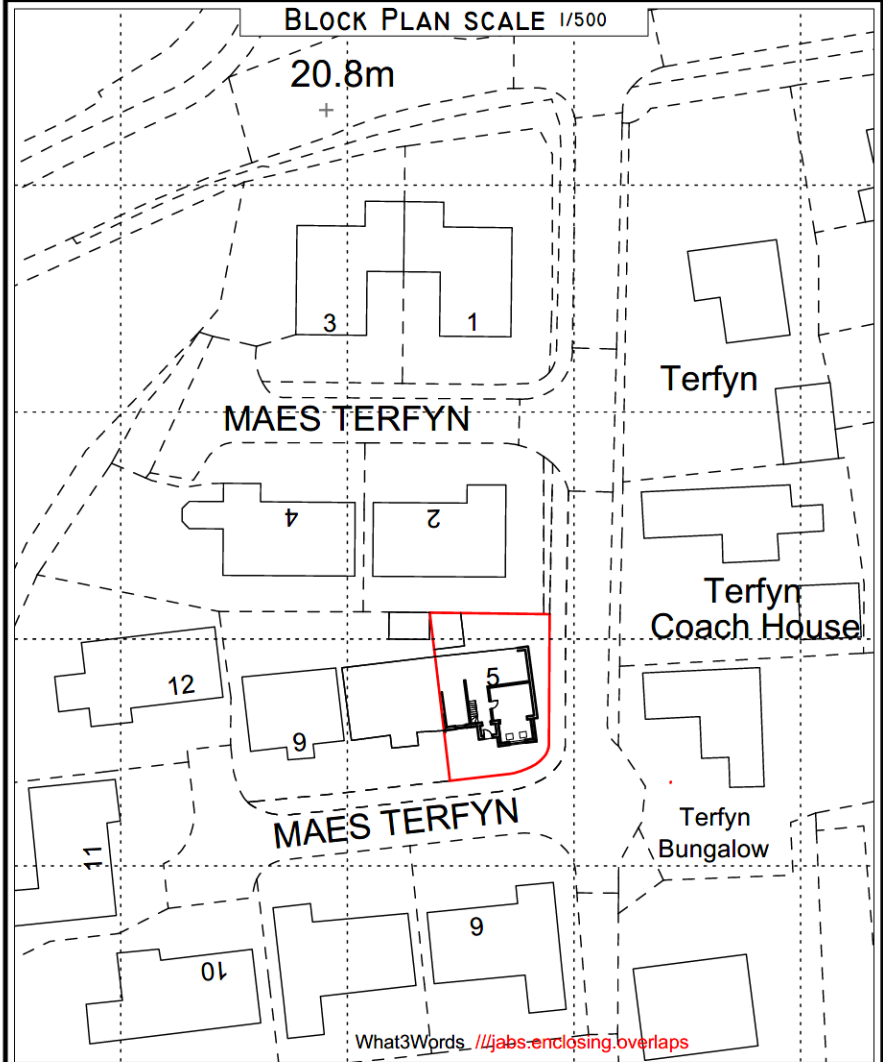
Tud. 142



© Crown copyright 2022 Ordnance Survey 100053143

BLOCK PLAN SCALE 1/500

20.8m



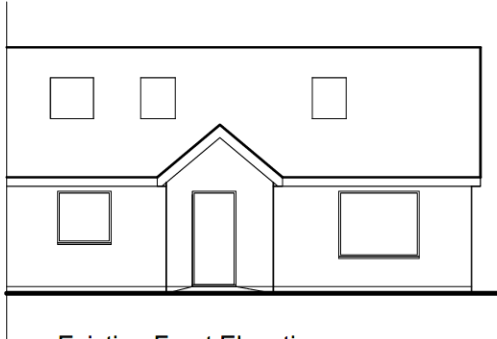
CYNLLUN
PLANS DRAWN

Architectural Services
email : cynllun@yahoo.com
07840704822

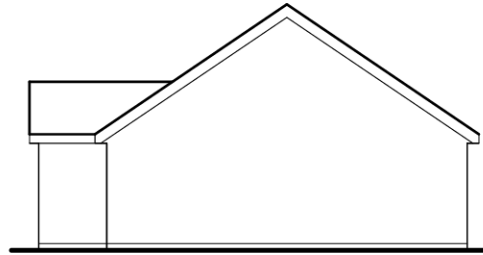
Address
5 Maes Terfyn, Morfa Nefyn,
Gwynedd LL53 6EQ.

Drawing
Location/ Block Plan
Proposed

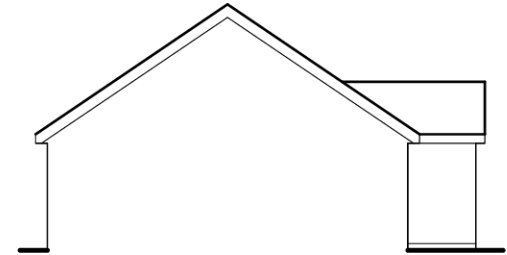
Scale
As shown
Date
May 2022
Drawing no
2214-A3-02
Job Ref
2214



Existing Front Elevation



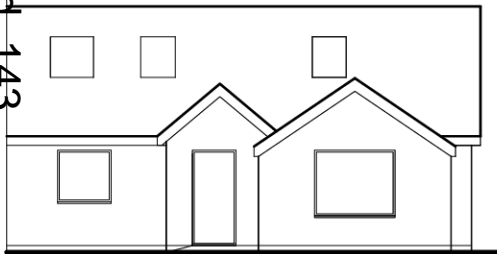
Existing Side Elevation



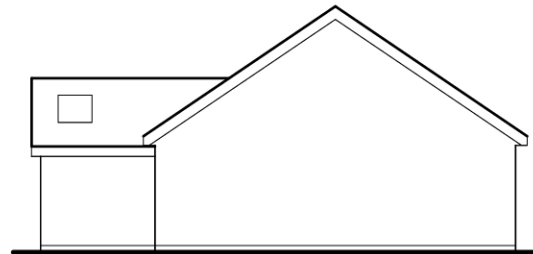
Existing Side Elevation

All finishes to match existing generally.
Cladding to front to be Marley Eternit or similar.

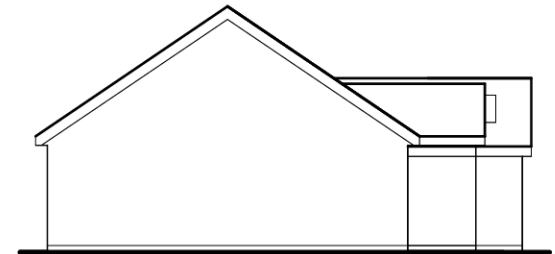
Tud. 143



Proposed Front Elevation



Proposed Side Elevation



Proposed Side Elevation

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

What3Words [///jabs.enclosing.overlaps](https://www.what3words.com/)

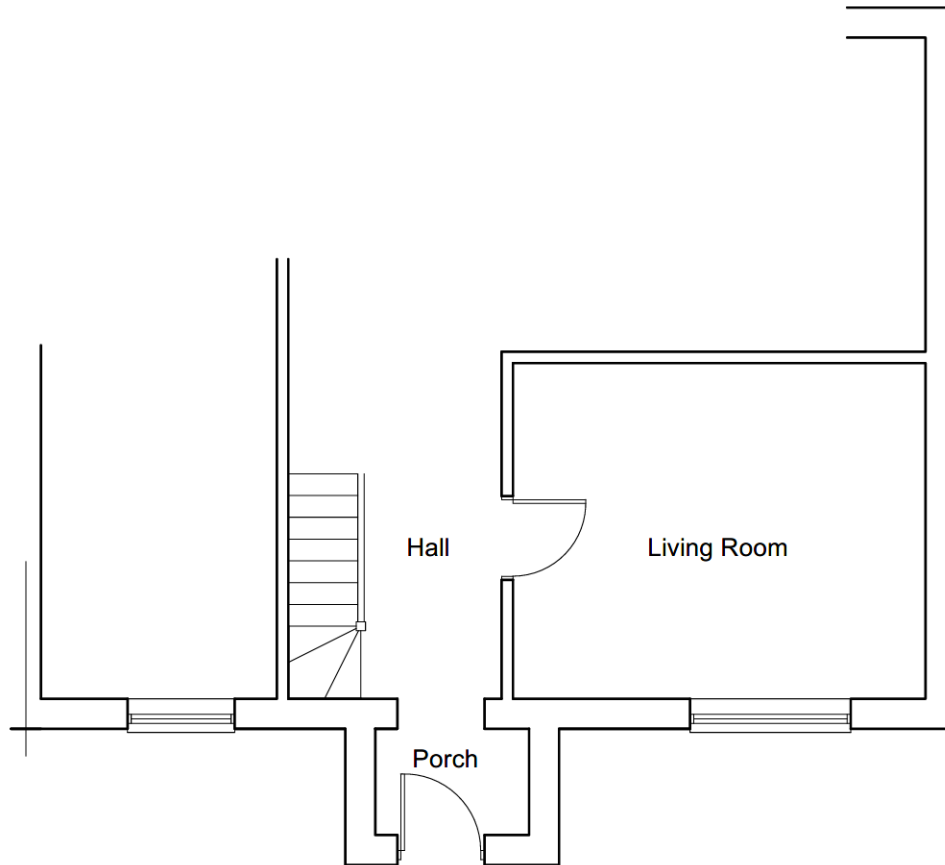
Address	5 Maes Terfyn, Morfa Nefyn, Gwynedd LL53 6EQ.	Scale 1/100 @A3
Drawing	Existing & Proposed Elevations	Date May 2022
		Drawing no 2214-A3-03
		Job Ref 2214

Cynllun Diwygiedig
Amended Plan

Cynllunio
Derbyn - 23/08/2022

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

Tud. 144



What3Words [///jabs.enclosing.overlaps](http://jabs.enclosing.overlaps)

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

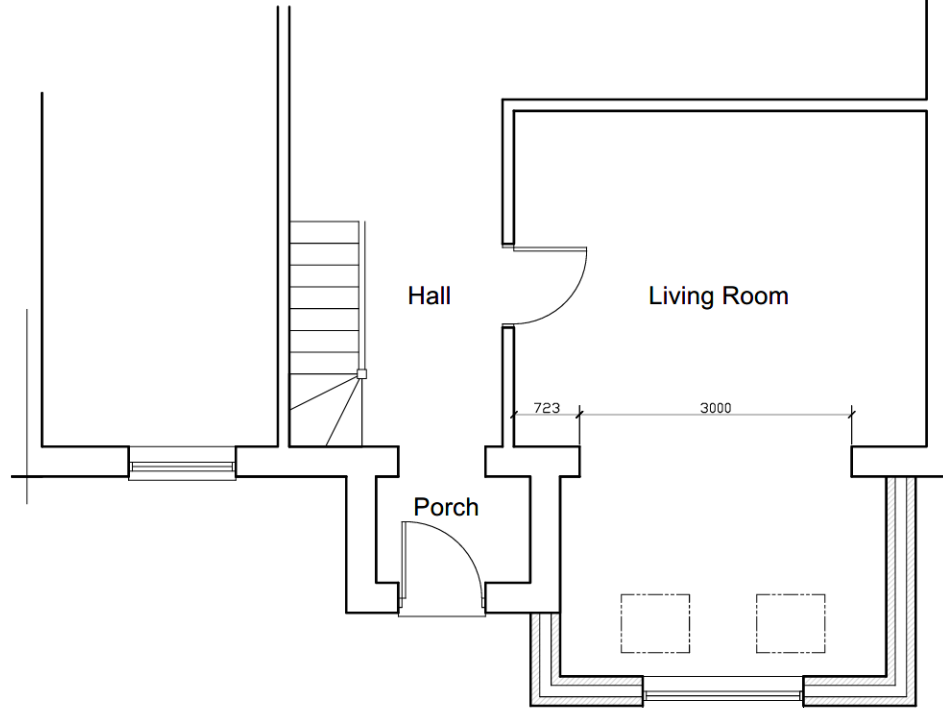
Address	5 Maes Terfyn, Morfa Nefyn, Gwynedd LL53 6EQ.	Scale 1/100 @A3
Drawing	Existing Floor Plan Part	Date May 2022
		Drawing no 2214-A3-04
		Job Ref 2214

Cynllun Diwygiedig
Amended Plan

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

Cynllunio
Derbyn - 23/08/2022

Tud. 145



What3Words [///jabs.enclosing.overlaps](http://jabs.enclosing.overlaps)

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

Address	5 Maes Terfyn, Morfa Nefyn, Gwynedd LL53 6EQ.	Scale 1/50 @A3
Drawing	Proposed Floor Plan Part	Date May 2022
		Drawing no 2214-A3-05
		Job Ref 2214



Tud. 146





NORTH

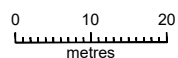
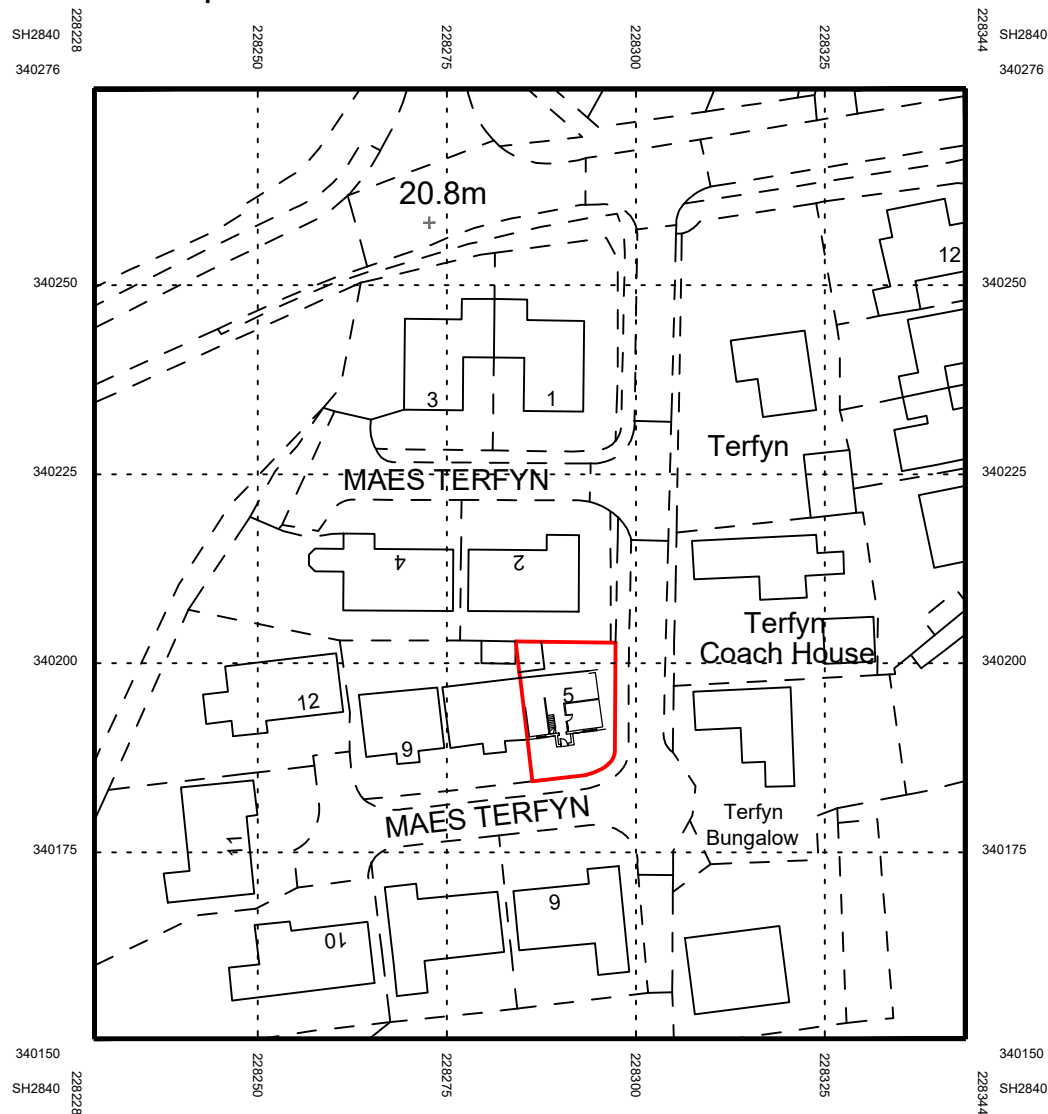
LOCATION PLAN SCALE 1/1000

Cynllun Diwygiedig
Amended Plan

Cynllunio

Derbyn - 23/08/2022

MapServe

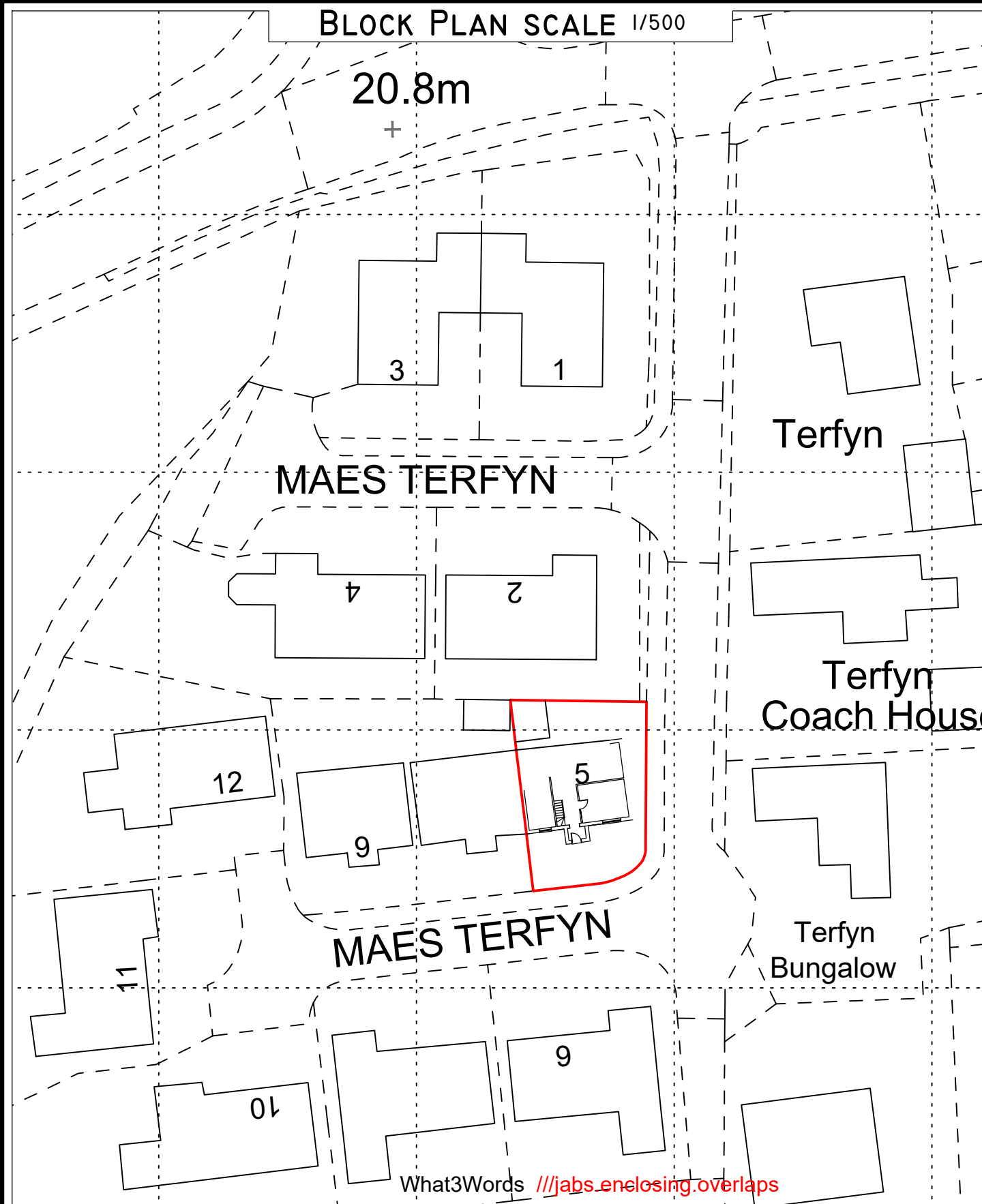


© Crown copyright 2022 Ordnance Survey 100053143

Tud. 147

BLOCK PLAN SCALE 1/500

20.8m



What3Words [///jabs.enelosing.overlaps](https://www.what3words.com/#!/jabs.enelosing.overlaps)

CYNLLUN
PLANS DRAWN

Architectural Services
email : cynllun@yahoo.com
07840704822

Address 5 Maes Terfyn, Morfa Nefyn, Gwynedd LL53 6EQ.	Scale As shown
Drawing Location/ Block Plan Existing	Date May 2022
	Drawing no 2214-A3-01
	Job Ref 2214



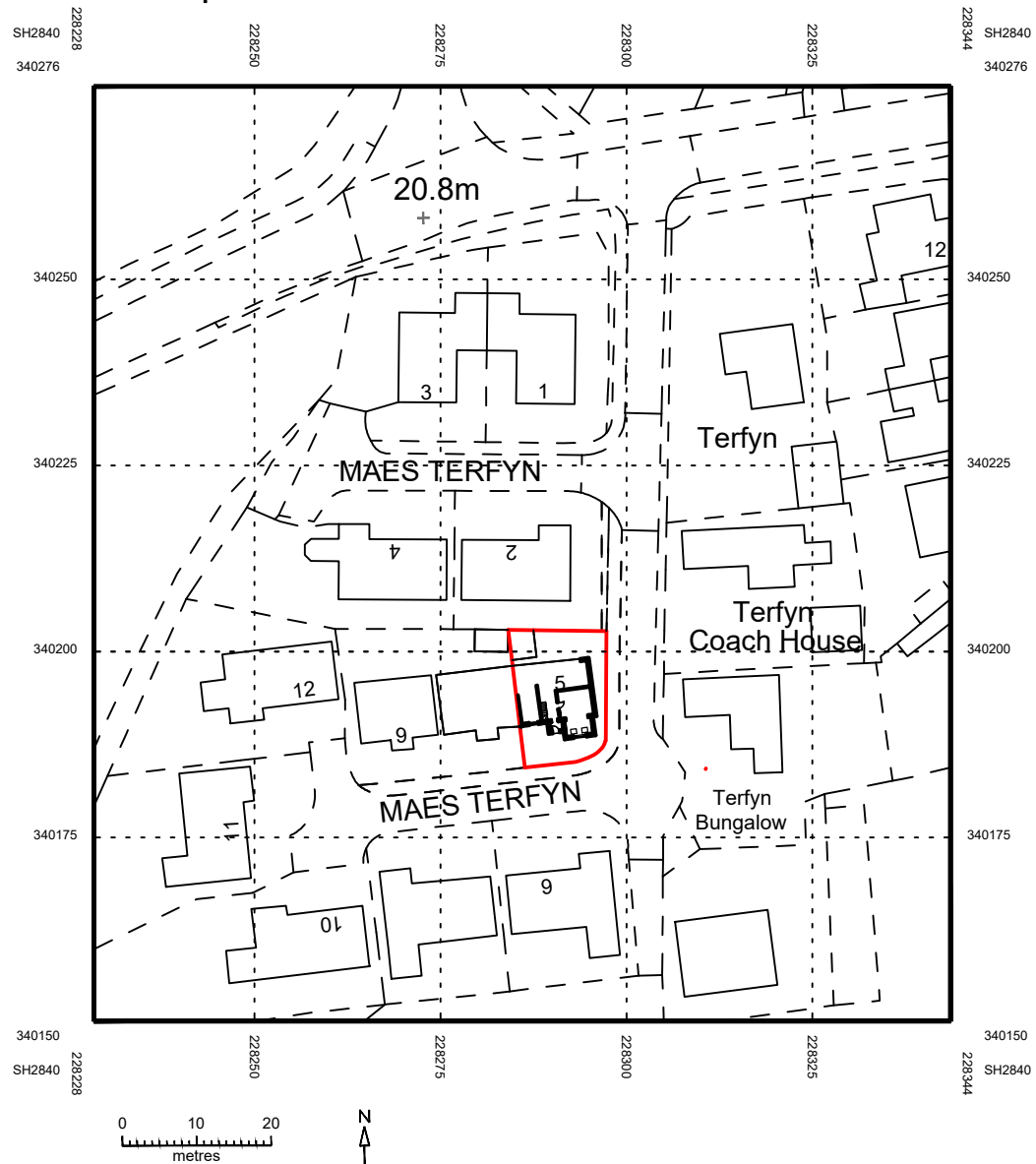
LOCATION PLAN SCALE 1/1000

Cynllun Diwygiedig
Amended Plan

Cynllunio

Derbyn - 23/08/2022

MapServe

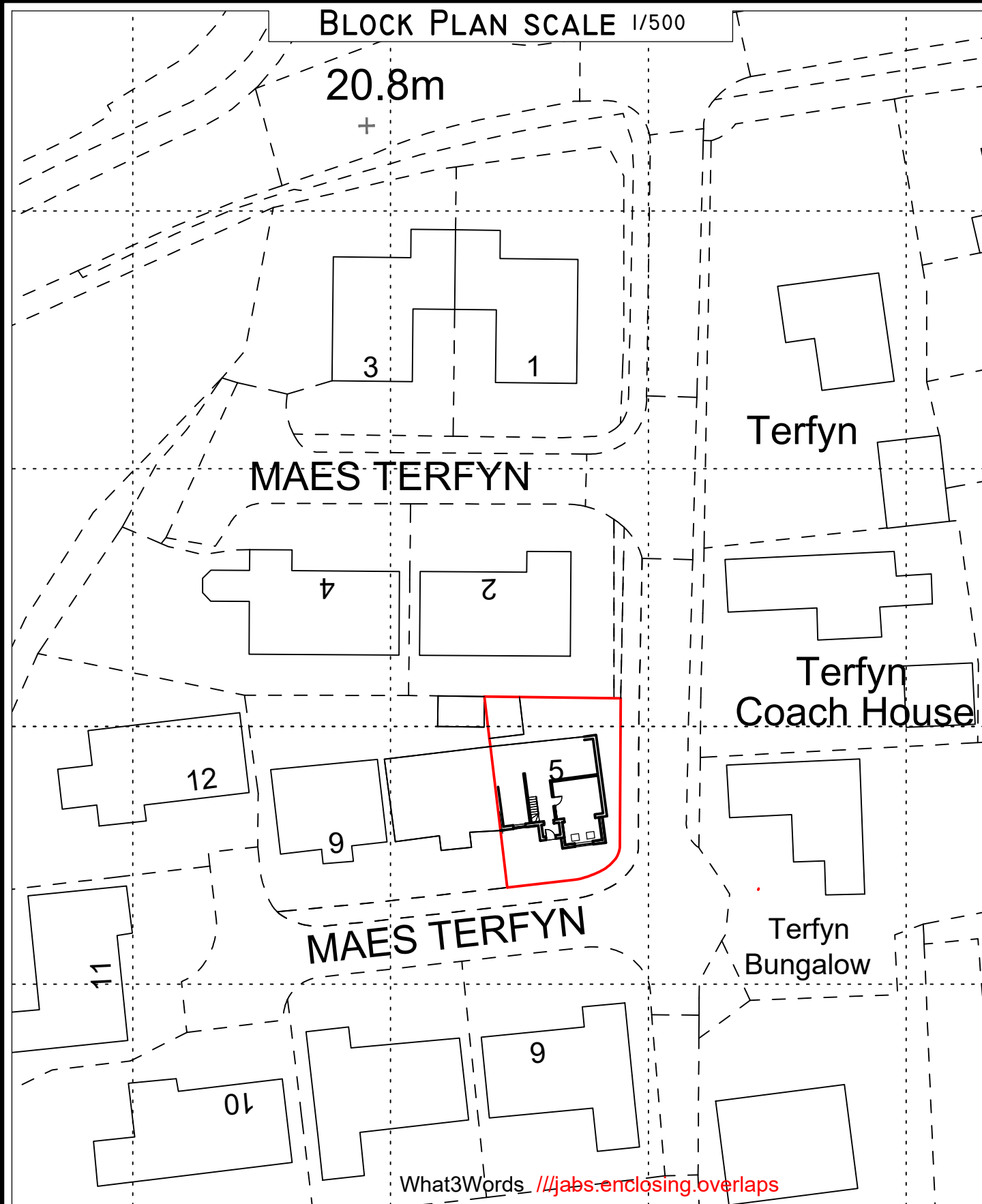


© Crown copyright 2022 Ordnance Survey 100053143

Tud. 148

BLOCK PLAN SCALE 1/500

20.8m



CYNLLUN
PLANS DRAWN

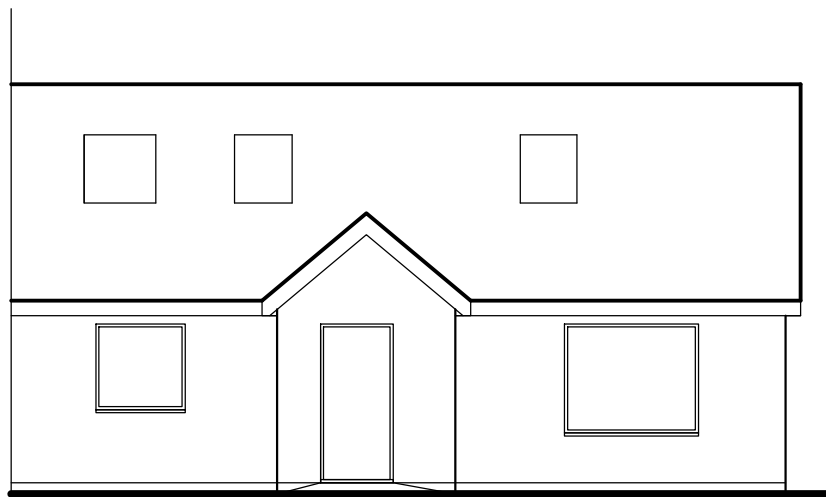
Architectural Services
email : cynllun@yahoo.com
07840704822

Address	Scale
5 Maes Terfyn, Morfa Nefyn, Gwynedd LL53 6EQ.	As shown
Drawing	Date
Location/ Block Plan Proposed	May 2022
	Drawing no
	2214-A3-02
	Job Ref
	2214

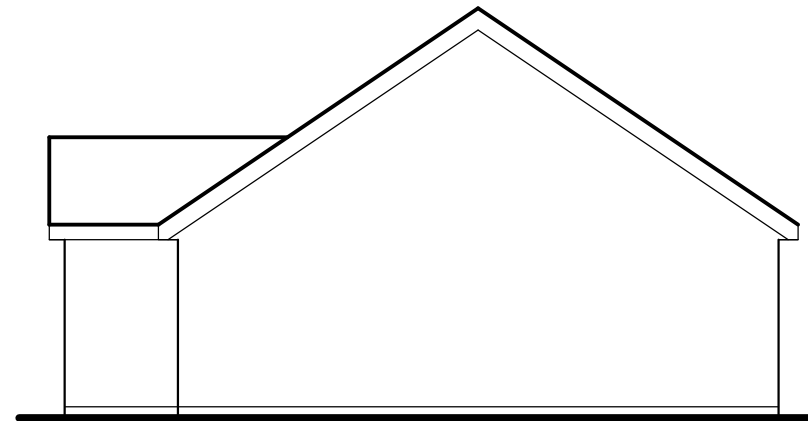
Cynllun Diwygiedig
Amended Plan

Cynllunio
Derbyn - 23/08/2022

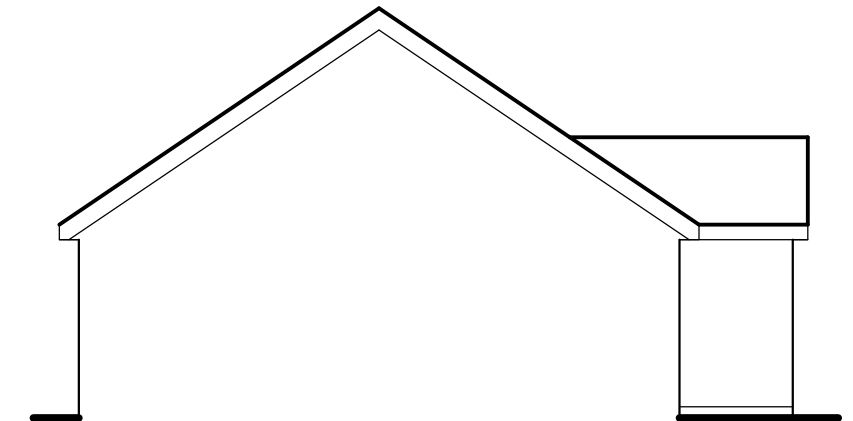
This drawing is copyright and must not be reproduced without permission.
Do not scale check dimensions on site.
If in doubt ask!



Existing Front Elevation

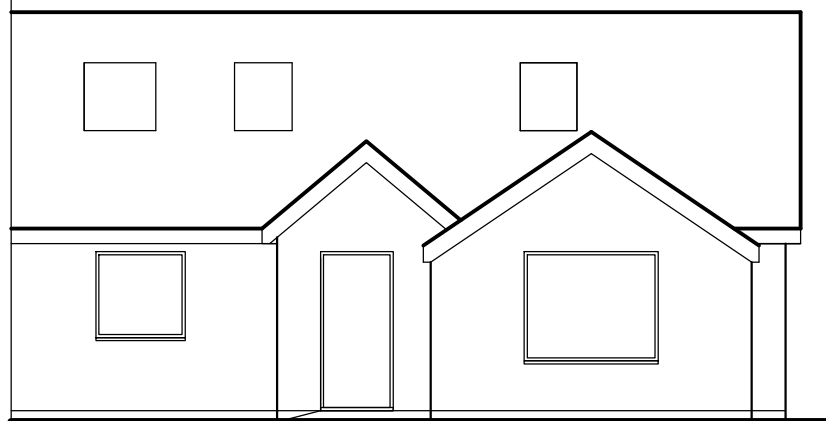


Existing Side Elevation

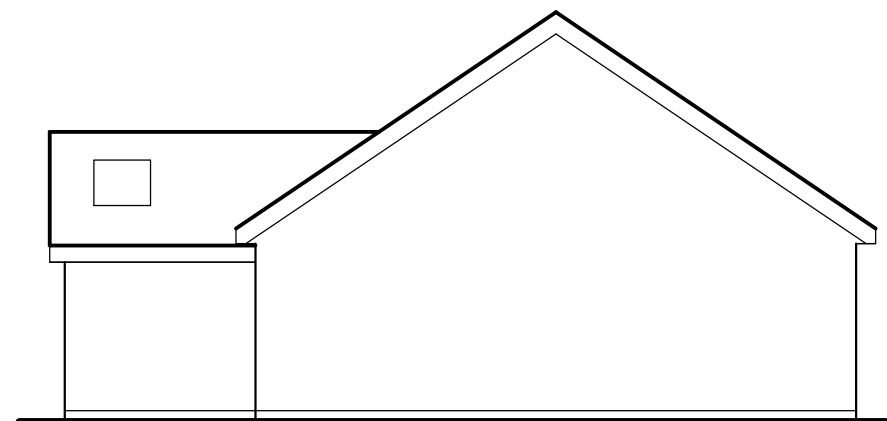


Existing Side Elevation

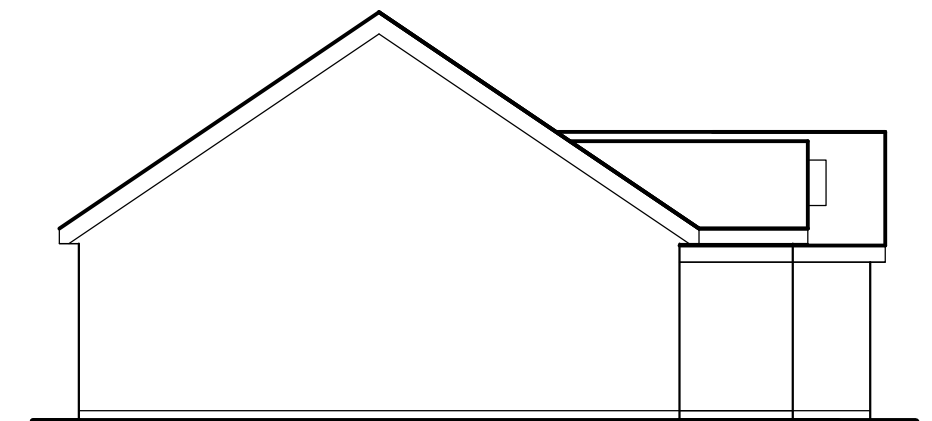
All finishes to match existing generally.
Cladding to front to be Marley Eternit or similar.



Proposed Front Elevation



Proposed Side Elevation



Proposed Side Elevation

Tud. 149

What3Words [///jobs.enclosing.overlaps](https://www.what3words.com/jobs/enclosing/overlaps)

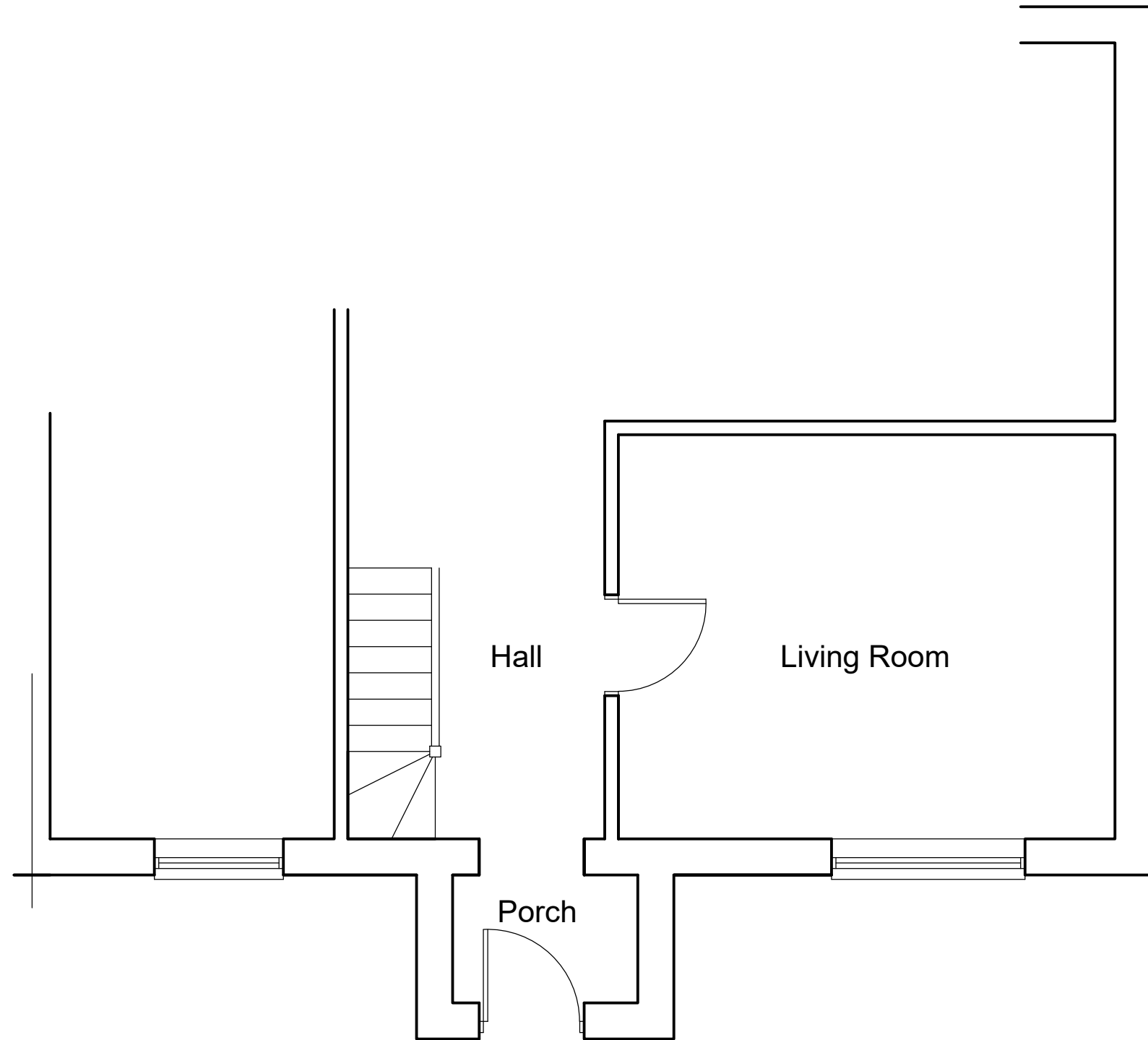
CYNLLUN
PLANS DRAWN
Architectural Services
email : cynllun@yahoo.com
07840704822

Address 5 Maes Terfyn, Morfa Nefyn, Gwynedd LL53 6EQ.	Scale 1/100 @A3
Drawing Existing & Proposed Elevations	Date May 2022
	Drawing no 2214-A3-03
	Job Ref 2214

Cynllun Diwygiedig
Amended Plan

Cynllunio
Derbyn - 23/08/2022

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



Tud. 150

What3Words [///jabs.enclosing.overlaps](http://jabs.enclosing.overlaps)

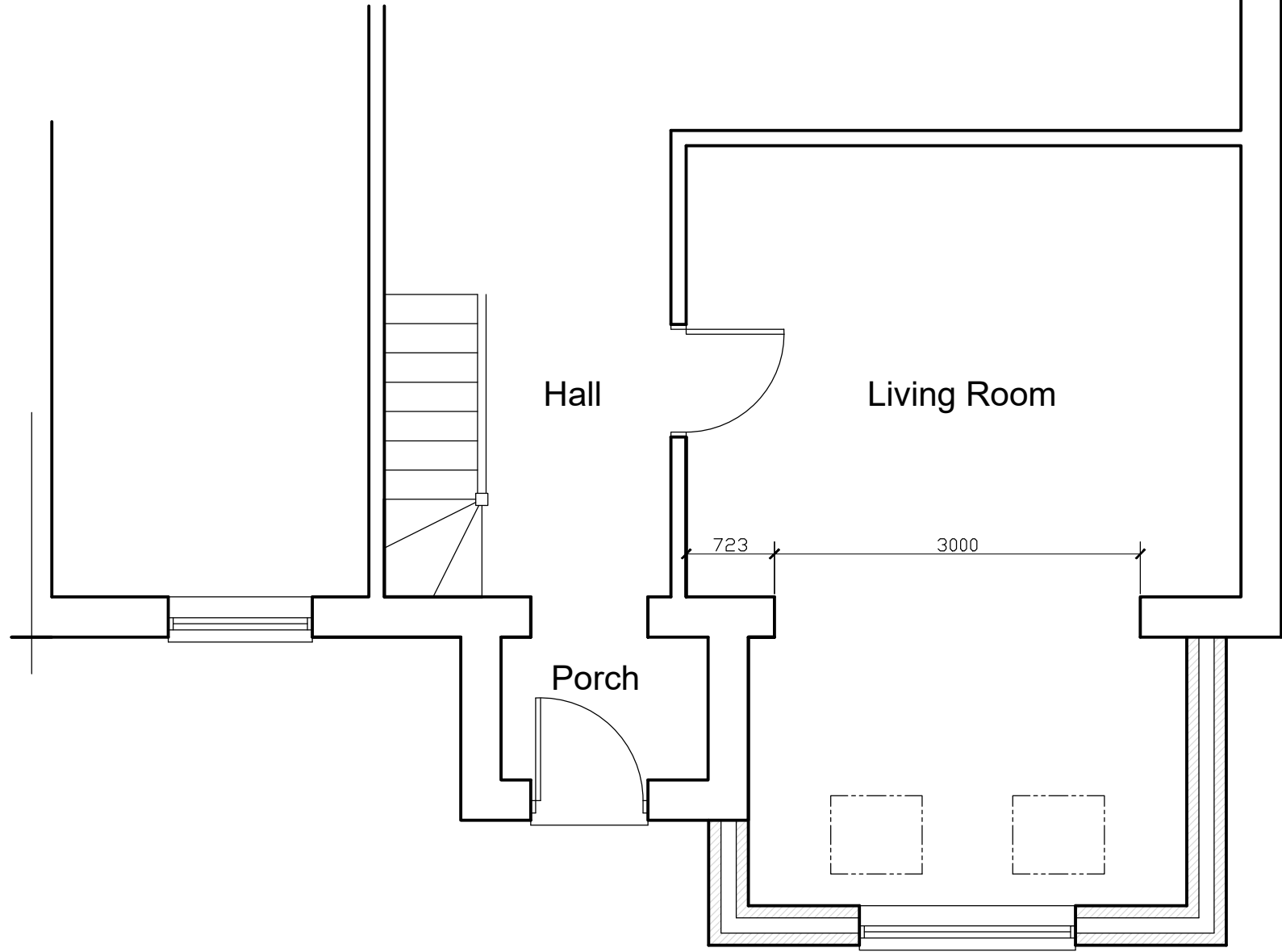
CYNLLUN
PLANS DRAWN
Architectural Services
email : cynllun@yahoo.com
07840704822

Address 5 Maes Terfyn, Morfa Nefyn, Gwynedd LL53 6EQ.	Scale 1/100 @A3
Drawing Existing Floor Plan Part	Date May 2022
	Drawing no 2214-A3-04
	Job Ref 2214

Cynllun Diwygiedig
Amended Plan

Cynllunio
Derbyn - 23/08/2022

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



Tud. 151

What3Words [///jabs.enclosing.overlaps](http://jabs.enclosing.overlaps)

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

Address 5 Maes Terfyn, Morfa Nefyn, Gwynedd LL53 6EQ.	Scale 1/50 @A3
Drawing Proposed Floor Plan Part	Date May 2022
	Drawing no 2214-A3-05
	Job Ref 2214

Eitem 5.6

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/09/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Rhif: 6

Cais Rhif: C21/1091/41/LL

Dyddiad 12/11/2021

Cofrestru:

Math y Cais: Llawn

Cymuned: Llanystumdwy

Ward: Llanystumdwy

Bwriad: Codi 6 tŷ (2 fforddiadwy), creu mynedfa gerbydol newydd, darpariaeth parcio a gwaith cysylltiedig

Lleoliad: Tir ger Maes Llwyd, Llanystumdwy, LL52 0SQ

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATÁU GYDAG AMODAU

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/09/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais llawn yw hwn ar gyfer adeiladu 6 tŷ (2 ohonynt yn fforddiadwy), creu mynedfa gerbydol newydd, darpariaeth parcio a gwaith cysylltiedig ar dir ger Maes Llwyd, Llanystumdwy. Tai pâr fyddai'r unedau gyda pedwar tŷ deulawr gromen (2 ystafell wely) a dau dŷ deulawr llawn (3 ystafell wely). Byddai'r tai gyda thoeau llechi a chymysgedd o orffeniadau rendr a manylion chladin llwyd. Bwriedir agor mynedfa lydan, gosod lôn wasanaethol i'r tai a gosod palmant ymyl ffordd ger y fynedfa flaen. Cae amaethyddol yw'r safle yn bresennol.
- 1.2 Llain ar ffurf triongl ydyw wedi ei leoli rhwng dwy ffordd ger mynediad i bentref Llanystumdwy ac mae'r safle o fewn y Ffin Datblygu. Rhed ffordd ddosbarth 3 gyda'r ffin gogleddol a ffordd sirol dosbarth 1, sef yr A497 ffordd osgoi Llanystumdwy, i'r de o'r llain. Ystâd o fyngalos sydd i'r gorllewin o'r llain a ceir tai preswyl gyferbyn â ffordd Llanystumdwy hefyd. Ceir coed a gwrychoedd gwasgaredig o amgylch terfynau'r llain. Mae hanner dwyreiniol y cae wedi ei ddynodi yn Lecyn Agored wedi ei warchod ym Mapiâu Gosodiad Cynllun Datblygu Lleol. Nid oes unrhyw ddynodiad tirwedd i'r safle ac mae oddeutu 70 medr i ffwrdd o derfyn dynodiad Ardal Gadwraeth Llanystumdwy.
- 1.3 Cyflwynir y cais i Pwyllgor Cynllunio gan ei fod yn gais am 5 neu fwy o dai.
- 1.4 Cyflwynwyd Datganiad Cefnogi Cynllunio, Adroddiad Ecolegol Cychwynnol, Cynlluniau Draenio, Cynlluniau o'r fynedfa a ffordd fynediad gyda'r cais. Yn sgil ymatebion dderbyniwyd ar y cais cyflwynwyd Asesiad Canlyniadau Llifogydd a Prisiad Llyfr Coch yn ddiweddarach.

2. Polisiâu Perthnasol:

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/09/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant

PS 5: Datblygiad cynaliadwy

PS 6: Lliniaru ac addasu i effeithiau newid hinsawdd

PCYFF 1: Ffiniau datblygu

PCYFF 2: Meini prawf datblygu

PCYFF 3: Dylunio a siapio lle

PCYFF 4: Dylunio a thirweddu

PCYFF 5: Rheoli Carbon

PCYFF 6: Cadwraeth dŵr

PS 17: Strategaeth aneddeoedd

TAI 4: Tai Mewn Pentrefi Lleol, Gwledig ac Arfordirol

PS 18: Tai fforddiadwy

TAI 15: Trothwy tai fforddiadwy a'u dosbarthiad

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

AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth leol

AMG 6: Gwarchod safleoedd o arwyddocâd rhanbarthol neu leol

AT 4: Diogelu safleoedd archeolegol nad ydynt wedi 'u dynodi a'u gosodiadau

Canllaw Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy (Ebrill 2019)

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

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11, Chwefror 2021)

Cymru'r Dyfodol: y Cynllun Cenedlaethol 2040

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

Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 6: Cynllunio ar gyfer cymunedau gwledig cynaliadwy (2010)

Nodyn Cyngor technegol (NCT) 12: Dylunio

Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 16: Chwaraeon, hamdden a mannau agored

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/09/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

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

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

Dim hanes Cynllunio diweddar.

Y19/000746 Ymholiad Cynllunio am ddatblygiad preswyl wedi ei gyflwyno. Y cyngor a roddwyd oedd tynnu sylw'r ymholydd at y ffaith fod rhan o'r safle wedi ei ddynodi yn dir agored i'w warchod.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned Llanystumdwy Gwrthwynebu oherwydd dylai mwy ohonynt fod yn dai fforddiadwy.

Uned Priffyrdd: Ar ôl adolygu'r cynlluniau canlynol, gan roi sylw penodol i'r materion trafndiaeth, hoffwn gyflwyno'r sylwadau canlynol;-

Mae'r fynedfa i'r safle wedi ei leoli o fewn y pentref gyda gwelededd sy'n dderbyniol, i'r ddau gyfeiriad. Fel rhan o'r cais mae'r ymgeisydd hefyd yn cynnig ddarparu troedffordd ar ymyl y ffordd presennol yn ogystal ag o fewn y stad. Mae darpariaeth yma yn cynnig mynediad i rwydwaith troedffyrdd y pentref. Mae'r datblygiad hefyd yn gynnig gwella'r cysylltiadau i'r llochesi bws presennol yn y pentref.

Mae'r ddarpariaeth parcio yn unol â'r safonau perthnasol er hyn nid yw'r dyluniad y manau parcio yn delfrydol. Mae 3 o'r 6 tŷ gyda pharcio llinellol a gall arwain at broblemau parcio diystyriol o fewn y stad. Hefyd, mae llecynnau parcio P1/1 a P1/2 yn anodd i breswylwyr cael mynediad i mewn ac allan.

Cyfeiriaf at y cais uchod ac argymhellaf cynnwys yr amodau / nodiadau canlynol yn cael ei gynnwys ar unrhyw caniatâd cynllunio a roddir: P01A – Rhaid cynllunio ac adeiladu'r fynedfa'n gwbl unol a'r cynllun gyflwynwyd.

P003: NODYN: Na fydd yr Awdurdod Priffyrdd yn gyfrifol am unrhyw ddŵr wyneb o'r ffordd sy'n mynd i'r safle'n sgil y datblygiad.

P006: NODYN: Cyfarwyddir yr ymgeisydd i ysgrifennu at Uwch Rheolwr y Gwasanaeth Trafnidiaeth a Gofal Stryd i gael hawl o dan Adran 278 o'r Ddeddf Priffyrdd, 1980, i gario allan unrhyw waith sydd yn golygu newidiadau i'r ffordd bresennol er mwyn creu mynedfa i'r safle.

Uned Strategol Tai: Mae gan Llanystumdwy incwm canolrif aelwyd o £30,054. Yn unol â'r Canllaw, caiff pris eiddo fforddiadwy ardal ei ganfod drwy nodi 3.5 gwaith yr incwm canolrif ac ychwanegu blaendal o 10% pris yr eiddo.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/09/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Yn yr achos yma, derbyniais gadarnhad o brisiad marchnad agored yr eiddo fel £230,000. Felly, dylid bod pris yr eiddo yn fforddiadwy yn: $30,054 * 3.5 + 23,000 = £128,189$

Er mwyn sicrhau fod yr eiddo yn fforddiadwy, bydd angen disgownt oddeutu 40% y pris marchnad agored, sydd yn dod i'r swm £138,000.

Uned Bioamrywiaeth: Mae'r ymgeisydd wedi darparu adroddiad ecolegol gan Cambrian Ecology dyddiedig 4ydd mai 2021: Preliminary Ecological Assessment, Land Adjacent to Maes Llwyd, Llanystumdwy, Proposed Residential Development. Gallaf gadarnhau fod yr adroddiad wedi cael ei gwneud at safon dderbyniol. Yn ôl yr adroddiad mae'r glaswelltir y cae wedi ei gwella ar gyfer amaethyddiaeth, felly gyda gwerth natur isel. Mae yna wrych ar hyd un ochor y cae a sawl coed ar hyd ffiniau'r cae. Credaf y bwriad y cais ydy i gadw'r gwrych a'r coed. Felly nid oes gennyf bryderon ecolegol. Er hynny, hoffwn y datblygiad cynnwys mwy o fesuriadau i wella bioamrywiaeth, e.e. bocsys adar ac ystlumod ar y tai newydd, plannu coed cynhenid a choed ffrwythau.

Uned Dwr ac Amgylchedd (Draenio):

Sylwadau Mawrth 2022

GWYBODAETH: Mae'r safle yn gorwedd o fewn parth A (Mapiau cyngor datblygu sy'n cyd-fynd â TAN15: Development and Flood Risk) a ystyrir felly ei fod yn wynebu ychydig neu ddim risg o lifogydd. Fodd bynnag, dangosir bod rhannau o'r safle mewn perygl o risg llifogydd yn y mapiau llifogydd wyneb diweddaraf. O'r herwydd, rydym o'r farn bod llifogydd yn ystyriaeth berthnasol yn unol ag adran 11.1 o TAN15.

AMOD: Mae'r datblygwr wedi cynhyrchu Aseiad Canlyniadau Llifogydd (FCA) cryno sy'n dangos y gellir datblygu'r safle yn ddiogel yn unol â TAN15, drwy beidio cynyddu risg llifogydd i eiddo cyfagos (Weetwood, Chwefror 2022). Dylai'r datblygwr sicrhau bod yr argymhellion a ddarperir yn adran 5 o'r FCA yn cael eu cyflawni er mwyn lleihau'r risg llifogydd yn ddigonol, yn enwedig codi lefelau llawr gorffenedig o leiaf 150mm yn uwch na'r lefelau daear presennol.

Sylwadau Rhagfyr 2021

Risg Llifogydd a Draenio

GWYBODAETH: Mae'r safle yn gorwedd o fewn parth A (Mapiau cyngor datblygu sy'n cyd-fynd â TAN15: Development and Flood Risk) a ystyrir felly ei fod yn wynebu ychydig neu ddim risg o lifogydd. Fodd bynnag, dangosir bod rhannau o'r safle mewn perygl o risg llifogydd yn y mapiau llifogydd wyneb diweddaraf. O'r herwydd, rydym o'r farn bod llifogydd yn ystyriaeth berthnasol yn unol ag adran 11.1 o TAN15.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/09/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

GWRTHWYNEBIAD: Dylai'r datblygwr gynhyrchu Asesiad Canlyniadau Llifogydd (FCA) cryno sy'n ystyried a ellir datblygu'r safle yn ddiogel yn unol â TAN15. Dylai'r asesiad ystyried risgiau i'r datblygiad arfaethedig a dangos bod lefel llawr yr adeiladau newydd y tu hwnt i'r lefel llifogydd posib ar gyfer digwyddiad 1 mewn 100 mlynedd. Hefyd dylai'r FCA ddangos na fyddai datblygiad arfaethedig yn disodli dŵr wyneb tuag at eiddo eraill. Hyd nes y cynhyrchir FCA derbyniol, rhaid gwrthwynebu'r datblygiad ar sail risg llifogydd.

SUDS

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

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

Dwr Cymru:

Ymateb a chyngor safonol ynglŷn â chyswllt a cyflenwad dŵr i'r safle ynghyd a nodi fod prif bibell dŵr yn croesi rhan o'r safle.

Cyfoeth Naturiol
Cymru:

Sylwadau 17.2.22

Nodwn fod yr datblygiad tu allan i parth C o'r DAM maps ac yn Zone 1 o'r Flood Map for Planning (FMfP). Mae'r FCA yn canolbwyntio ar 'surface water' (mater i'r LLFA ystyried) ac felly nid oes gennym unrhyw sylwadau pellach i wneud dros ymateb ni o'r 03/12/2021 (ynghlwm).

Sylwadau 3.12.21

Nid oes gennym wrthwynebiad i'r datblygiad arfaethedig fel y cyflwynwyd a darparu'r cyngor canlynol.

Rhywogaethau a Warchodir: Rydym wedi adolygu'r asesiad ecolegol a gyflwynwyd ar gyfer y cynigion (Clwydian Ecology, Preliminary

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/09/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Ecological Assessment Land Adjacent to Maes Llwyd, Llanystumdwy Proposed Residential Development 4th May 2021). Nodwn nad yw'r datblygiad yn debygol o effeithio rywogaethau a warchodir ac felly nid oes gennym wrthwynebiad i'r cynigion.

Rhoddir cyngor safonol.

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

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ger y safle a hysbyswyd y tai agosaf. Derbyniwyd 2 ohebiaeth yn datgan gwrthwynebiad i'r cais ar sail:

- Prysurdeb trafndiaeth a phryder am y fynedfa
- Datgan y dylai'r holl dai fod yn fforddiadwy
- Colli golygfa o'r môr
- Materion yn ymwneud a'r rhybudd safle.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae'r llain dan sylw wedi ei leoli o fewn ffin datblygu Llanystumdwy fel a ddangosir ym Mapiau Cynigion Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLI). Mae'r bwriad felly yn dderbyniol ar sail cydymffurfiaeth a pholisi PCYFF 1 y CDLI sy'n annog datblygiadau tu fewn i ffiniau datblygu.

5.2 Mae'r egwyddor o godi tai ar y safle hwn yn Llanystumdwy wedi ei selio ym Mholisi TAI 4, TAI 8 a TAI 15 o'r CDL. Yn amodol ar ofynion Polisi TAI 15 ynglŷn a darparu tai fforddiadwy ar gyfer angen lleol, fe ddatgan polisi TAI 4 y caniateir cynigion am dai marchnad agored yn y Pentrefi Lleol os gellir cydymffurfio â dau faen prawf sef,

i. Bod maint, graddfa, math a dyluniad y datblygiad yn gytbwys a chymeriad yr anheddle

ii. Bod y safle o fewn ffin datblygu'r anheddle.

Ceir ystâd o fyngalos sengl cyfochrog a chymysgedd o resi o 4 tŷ deulawr, tai pâr a thai sengl gyferbyn a'r llain felly, ystyrir bod amrywiaeth yn y cyffiniau agos. Mae maint, graddfa a math o unedau arfaethedig yn gyson gyda chymeriad y tai preswyl agosaf gyda'r dyluniad ychydig yn fwy cyfoes. Ystyrir felly fod y bwriad yn cwrdd â gofynion y ddau faen prawf o bolisi TAI 4 uchod.

5.3 Mae'r Uned Bolisi Cynllunio ar y Cyd wedi cadarnhau mai Cyflenwad Dangosol Tai Llanystumdwy (gan gynnwys lwfans llithriad o 10%) yw 10 uned, gydag 1 tŷ wedi ei gwblhau yn y pentref rhwng 2011-2021. Ymddengys nad oes unrhyw dai yn y banc tir heb eu hadeiladu na dynodiadau tai yn y pentref, felly mae diffyg yn weddill o 9 uned. O ystyried y wybodaeth hwn, gellir caniatáu'r datblygiad gan fod 6 uned o fewn ffigyrau'r lefel cyflenwad ar gyfer Llanystumdwy.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/09/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

5.4 Mae Polisi TAI 8 yn ceisio annog cymysgedd briodol o dai mewn datblygiadau preswyl newydd. Oherwydd maint y llain a'r nifer o dai a gynhigir mae'r amrywiaeth y gellir eu darparu wedi eu cyfyngu i raddau. Yn Natganiad Cynllunio'r cais fe nodir fod cymysgedd o;

4 tŷ gromen 2 ystafell wely (2-3 person)

2 dŷ deulawr 3 ystafell wely (3-4 person)

Eglurir'r Datganiad Cynllunio fod y tai wedi eu hanelu i gwrdd ag anghenion cyplau, teuluoedd llai, rhieni sengl a rhai sy'n edrych am dŷ cost isel mewn lleoliad hygrych. Mae'r Datganiad Cynllunio wedi cyflwyno gwybodaeth Cyfrifiad 2011 sy'n dangos o'r 849 tŷ sydd yn ardal Llanystumdwy, bod niferoedd tai pâr yn 21.7% o'r holl niferoedd gyda dim ond 20.1% yn dai 2 ystafell wely a 45.9% yn dai 3 ystafell wely. Fe noda'r datganiad eu bod yn ceisio cyfarch yr anghyfartaledd a chynnig tai llai yn y pentref. Fe ddadleuir oherwydd maint y llain na fyddai darparu tai mwy (4 ystafell wely) yn sicrhau trefniant gorau yn yr achos yma. Ystyrir bod rhesymeg a thystiolaeth deg wedi ei gyflwyno dros y gymysgedd gerbron a fod y dwysedd yn gynhwysol ac yn cyfateb i gymeriad preswyl yr ardal.

5.5 Nod Polisi TAI 15 yw ceisio sicrhau bod lefel priodol o dai fforddiadwy yn cael eu cynnig mewn datblygiadau tai, gan roddi ffigwr trothwy o 2 neu fwy uned ar gyfer datblygiadau mewn pentrefi lleol. Gan fod y datblygiad arfaethedig yn cynnig 6 uned, gyda 2 ohonynt i fod yn fforddiadwy, mae hyn yn cyd-fynd â'r trothwy sydd wedi ei nodi ym Mholisi TAI 15. Gan fod Llanystumdwy tu mewn i ardal pris tai 'Aneddleoedd Arfordirol Mwy' yn y Cynllun, nodir fod darparu 30% o dai fforddiadwy yn hyfyw. Golygai hyn, y dylai 1.8 o'r unedau newydd fod yn fforddiadwy, ac mae'r 2 uned a gynhigir yn bodloni'r maen prawf hwnnw. Tra gwerthfawrogir sylwadau'r Cyngor Cymuned y dylai mwy o'r tai fod yn fforddiadwy, nid yw hyn yn ofynnol o dan drothwyon y polisi.

5.6 Mae meini prawf pellach i bolisi TAI 15 ar y cyd gyda pholisi TAI 8 yn gofyn bod datblygiadau yn cyflawni cymysgedd briodol o dai, fod yr unedau yn cael eu hintegreiddio'n llawn i'r datblygiad heb wahaniaethu, fod y tai o faint fforddiadwy a'u bod yn darparu tai ar gyfer angen lleol. Derbyniwyd Adroddiad Prisiad fel rhan o'r cais gan Syrffewyr Cofrestredig sy'n nodi mai lleiniau 5 a 6 a ddisgwyllir i fod yr unedau fforddiadwy, sef y tai pâr deulawr llawn 3 ystafell wely. Er yn ddyluniad gwahanol i'r 4 uned gromen sy'n weddill, credir bod manylion tebyg eu gorffeniad yn eu hintegreiddio'n addas i'r datblygiad graddfa fechan hwn. Nodir fod gofod mewnol y tai fforddiadwy yn mesur oddeutu 95m² sy'n cyd-fynd ar Arwynebedd Llawr Tybiedig o 94m² am dŷ 3 ystafell wely 5 person awgrymir yng Nghanllaw Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy.

5.7 O ymgynghori'r Adroddiad Prisiad gyda'r Uned Strategol Tai a'r Uned Polisi ar y Cyd derbyniwyd y wybodaeth ganlynol:

- Noder fod y prisiad wedi ei wneud gan Syrffewr Siartredig gan ddefnyddio methodoleg Llyfr Coch RICS. Rhaid derbyn felly fod sail y prisiad yn dderbyniol.
- Mae Gwefan Zoopla yn nodi gwerth cyfartalog o £188,799 ar gyfer gwerthiannau unedau pâr yn Llanystumdwy yn ystod y 5 mlynedd diwethaf (5 gwerthiant). Wrth gymharu ag eiddo eraill sydd wedi eu gwerth ers 1af Ionawr 2020 yn Llanystumdwy (gwybodaeth Gofrestrfa Tir) o ran y math o unedau a'r pris, ymddengys fod y prisiau a'u nodir yr adroddiad prisio yn addas. Mae hyn yn cymryd i ystyriaeth hefyd fod premiwm ar gyfer tai o'r newydd a'r ffaith fod ffactorau mewn perthynas ag effaith Covid-19 ar y farchnad dai yn debyg o fod wedi cynyddu gwerth eiddo yn ogystal.
- Mae 7 o ymgeiswyr ar gofrestr Tai Teg am eiddo canolradd ac 87 ar y gofrestr yn aros am dai cymdeithasol.
- Mae 71% o'r ymgeiswyr hyn yn dymuno cael tŷ 2 ystafell wely.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/09/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- Mae 29 % o'r ymgeiswyr yn dymuno cael 3 ystafell wely.
- 30% o'r tai yn fforddiadwy, felly yn cyfarch yr angen.
- Caiff 66% eu prisio allan o'r farchnad yn yr ardal hwn.
- Rhoddir prisiad marchnad agored o £230,000 ar gyfer y tai 3 ystafell wely sengl.
- Mae gan Llanystumdwy incwm canolrif aelwyd o £30,054. Yn unol â'r Canllaw, caiff pris eiddo fforddiadwy ardal ei ganfod drwy nodi 3.5 gwaith yr incwm canolrif ac ychwanegu blaendal o 10% pris yr eiddo. Ar sail prisiad o £230,000 dylai pris eiddo fforddiadwy fod oddeutu £128,189
(30,054 * 3.5 + 23,000 = £128,189)
- Er mwyn sicrhau fod yr eiddo yn fforddiadwy, bydd angen disgownt oddeutu 40% - 45% o bris marchnad agored, sydd yn dod a'r swm rhwng £128,189 -£138,000.

5.8 Mae'r bwriad fel y cyflwynwyd felly yn ymddangos i fod yn ateb galw lleol am y math o dai sydd angen. Byddai angen cytundeb 106 i glymu'r 2 uned fel rhai fforddiadwy i gyfarch angen lleol y ward a disgwylir cytundeb yr ymgeisydd i'r lefel o ddisgownt. O wneud hyn, ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o ran cydymffurfio a gofynion Polisi TAI 15 CDLL a'r Canllaw Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy a'r cymysgedd tai yn briodol ac unol â gofynion Polisi TAI 8 hefyd. Mae datblygu tai ar y safle yn dderbyniol mewn egwyddor felly, ond mae gofyn fod y bwriad yn cydymffurfio gyda pholisïau eraill perthnasol hefyd.

Llecyn Agored i'w warchod

- 5.9 Mae hanner dwyreiniol y cae dan sylw wedi ei ddynodi yn Llecyn Agored Cae Chwarae wedi ei Warchod ym mapiau y CDLL. Byddai datblygu'r safle arfaethedig felly yn golygu y byddai'r llecyn agored yn cael ei golli. Noda Polisi ISA 4 (Diogelu Llecynnau Agored Presennol) y gwrthodir cynigion fydd yn arwain at golli llecynnau agored presennol oni bai bod gormodedd o ddarpariaeth yn y gymuned.
- 5.10 Nodir mai cae amaethyddol yw'r safle yn hytrach na llecyn sydd wedi ei ddefnyddio gan y cyhoedd. Mae'r bwriad yn dangos bod ardaloedd gwyrdd wedi ei dirlunio yn cael eu cadw yn rhan blaen y datblygiad, sy'n cadw nawws wledig agored cyhoeddus i'r safle. Yn unol â pholisi ISA 4 felly, rhaid rhoi ystyriaeth i'r cyflenwad o lecynnau agored yn y pentref a fod y ddarpariaeth o lecynnau agored yn y pentref yn ddigonol ac yn unol â safonau meincnod 'Fields in Trust' (FIT). Derbyniwyd cadarnhad gan yr Uned Polisi ar y Cyd, wrth ddefnyddio meincnod FIT fod angen cyfanswm o 0.29ha o lecynnau agored yn y pentref. Gan gynnwys rhan o'r safle datblygiad arfaethedig mae cyfanswm o 0.90ha (sy'n cynnwys cae chwarae'r ysgol (0.3ha). Wrth golli'r llecyn sydd wedi ei warchod (0.11ha) mae'r pentref yn parhau gyda darpariaeth digonol o lecynnau agored felly, mae'r bwriad yn cyd-fynd gyda maen prawf 1 o bolisi ISA 4.
- 5.11 Yn ychwanegol i hynny, rhaid ystyried yr angen am dai newydd yn Llanystumdwy ac mae hynny yn cael ei gadarnhau yn baragraff 5.3 uchod. Wrth edrych ar y ffin datblygu ynghyd a'r cyfyngiadau cynllunio, sy'n cynnwys Ardal Cadwraeth ac ardaloedd sydd mewn perygl o llifogi, mae tir datblygu addas ar gyfer tai yn gyfyngedig iawn yn yr anheddle. Yn yr achos penodol yma, ystyrir fod yr angen am dai newydd yn gorbwyso'r angen i warchod y llecyn agored.

Mwynderau gweledol

- 5.12 Fel y cyfeiriwyd ato uchod, saif y safle cyfochrog ac ystâd o fyngalos a gyferbyn a thai preswyl o amrywiol ddyluniad a gorffeniad sy'n bennaf yn chwipiad. Byddai'r tai arfaethedig o orffeniad to llechi a chymysgedd o rendr a chladin ar y muriau. Gan ystyried gosodiad, dyluniad, graddfa,

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/09/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

deunyddiau ac edrychiadau'r tai arfaethedig, ni fyddent yn creu strwythurau anghydnaws yn y strydlun nac yn cael effaith andwyol ar fwynderau gweledol yr ardal. Credir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi PCYFF 3 y CDLL.

- 5.13 O ystyried amlygrwydd y safle rhwng dwy lôn a natur wledig eu ffiniau, ystyrir y byddai triniaeth ffiniau meddal yn fwy addas ar hyd terfynau'r ffordd yn hytrach na ffensys caled er lles mwynderau gweledol. Gellir gosod amod bod cynllun tirlunio yn cael ei gyflwyno i gytuno'r driniaeth ffiniau gan annog ymgorffori tirlunio meddal ar y ffin ddeheuol ac atgyfnerthu'r gwrychoedd presennol. Gyda'r amod ystyrir y byddai'r bwriad yn dderbyniol ar sail polisi PCYFF 4 y CDLI.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.14 Mae'r bwriad yn golygu codi 6 tŷ ynghyd â datblygiadau cysylltiedig ar dir gwyrdd agored. Yn anorod felly, bydd ychydig o effaith ar fwynderau cyffredinol a phreswyl y cyffiniau o gael ychwaneg o dai yn yr ardal. Oherwydd gosodiad y safle mewn adain wyrdd, rhwng dwy ffordd, byddai effaith y bwriad ar drigolion wedi ei gyfyngu i raddau helaeth. Y ddau fyngalo cyfochrog i'r llain yn ystâd Maes Llwyd fyddai'r gweld y newid mwyaf yn sgil y bwriad. Mae gosodiad modurdy rhif 2 Maes Llwyd a'r tirlunio o amgylch ei derfyn, ynghyd ac ongl gosodiad y tai arfaethedig, yn golygu na fydd effaith sylweddol tebygol ar breifatrwydd a mwynderau rhif 2. O ran eiddo rhif 4 Maes Llwyd, nodwyd bod dwy ffenestr gul yn nhalcen y byngalo sy'n edrych yn uniongyrchol dros y cae. Er ar ychydig mwy o ongl, byddai gosodiad llain rhif 1 yn gymharol agos i drefniant 4 Maes Llwyd felly yn cynnig ychydig o ddilyniant gyda ffurf yr ystâd gyfochrog. Gan bod bwlch o oddeutu 13 metr rhwng talcen y ddau dŷ ynghyd â'r ffaith nad oes unrhyw ffenestr i'w gosod ar ddrychiad gorllewinol llain rhif 1, credir bod mwynderau 4 Maes Llwyd yn cael ei warchod. Gan mai adeiladau deulawr gromen fydd rhain, ni ystyrir y byddai'r datblygiad yn ymwthiol ar y byngalos gyfochrog ychwaith gan na fyddai gwahaniaeth sylweddol yn eu uchder. Byddai modd amodi na cheir gosod ffenestri ychwanegol newydd yn nhalcen rhif 1 er sicrhau gwarchod mwynderau'r cymydog i'r dyfodol. Oherwydd lleoliad y ffordd a phellter o oddeutu 31 metr rhwng talcen llain rhif 5 a blaen rhesdai Cae'r Ffynnon, nid oes pryder am effaith sylweddol ar fwynderau'r trigolion hyn.
- 5.15 Gosodwyd rhybudd ar y safle a hysbyswyd y trigolion cyfagos. Dau ohebiaeth yn unig dderbyniwyd i'r ymgynghoriad cyhoeddus, oedd yn datgan pryder am gynydd mewn prysurdeb trafndiaeth a cholli golygfa o'r môr, ni chodwyd unrhyw bryder am effaith ar breifatrwydd na cholli mwynderau. Nid yw colli golygfa yn ystyriaeth cynllunio faterol a ni chredir y byddai'r datblygiad yn ymwthio'n annerbyniol ar unrhyw eiddo. Yn sgil yr uchod, ni ystyrir y byddai'r bwriad yn cael effaith andwyol sylweddol ar fwynderau'r gymdogaeth leol ac ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o ran maen prawf 7 polisi PCYFF 2 CDLL.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.16 Mae mynedfa bresennol y cae wedi ei leoli ar y ffin ddeheuol oddi ar ffordd yr A497 ac mae'r cynllun gosodiad safle yn dangos y byddai hon yn cael ei chau a'i llenwi gyda wal garreg isel a ffens. Fel y soniwyd eisoes, credir y byddai tirlunio y bwlch yn well na ffens o ran mwynderau gweledol a gellir rheoli hyn trwy amod. Fel rhan o'r cais byddai mynedfa newydd yn cael ei greu yn uniongyrchol i ffordd ddosbarth 3 sy'n gwasanaethu Llanystumdwy a byddai wedi ei lleoli gyferbyn â maes parcio cyhoeddus y pentref. Mae'r ffordd ble bwriedir gosod y fynedfa yn syth

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/09/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

ac o fewn cyfyngiad 30 milltir yr awr. Datgan gofynion Nodyn Cyngor Technegol 18 y dylid darparu lleiniau gwelededd o oddeutu 70 medr o fewn cyfyngiad 30 milltir yr awr. Mae dyluniad a gosodiad y fynedfa lydan ar ran syth o'r ffordd yn sicrhau bod mwy na 70 milltir o welededd, gyda'r ychwanegiad o balmant ar flaen yr ystâd yn welliant ac yn darparu gwell cysylltiad i'r safle bws cyfagos. Fe nodir o sylwadau'r Uned Priffyrdd eu bod yn ystyried y fynedfa'n dderbyniol, gan awgrymu nodiadau safonol.

- 5.17 Byddai 2 lecyn parcio i'w gael o fewn cwrtil pob tŷ ond ni ddarperir modurdai. Mae'r nifer o lecynnau parcio yn addas i faint y tai. Ymddengys bod yr Uned Priffyrdd yn bryderus am osodiad parcio llinellol rhai o'r tai a all arwain at barcio diystyriol o fewn yr ystâd ac y byddai'n anodd i breswylwyr gael mynediad i mewn ac allan o lecyn parcio llain rhif 1. Gellir gofyn i'r asiant ail edrych ar osodiad parcio rhif 1. Nid oes pryder sylweddol am y problemau parcio gan mai ystâd fechan fydd hon. Fe nodir bod y safle gyferbyn ac mae parcio cyhoeddus hefyd. Mae'r safle yn hygyrch yn y pentref gyda chysylltiad addas i balmentydd ac arhosiad bws o flaen y safle.
- 5.18 Argymhellir amodau safonol o ran dyluniad ac adeiladwaith y ffordd ynghyd â'r llecynnau parcio i'w darparu o fewn y safle. Ni ystyrir y byddai'r bwriad yn peri niwed annerbyniol sylweddol i weithrediad diogel ac effeithlon y briffordd a'i fod o ganlyniad yn dderbyniol o ran gofynion perthnasol polisi TRA 4 tra bod y nifer o lecynnau parcio a gynhigir yn dderbyniol o ran gofynion polisi TRA 2 ond gellir gofyn i'r asiant ail edrych ar eu gosodiad.

Materion Bioamrywiaeth

- 5.19 Cyflwynwyd Arolwg Ecolegol Cychwynnol fel rhan o'r cais ag fe gadarnhaodd yr Uned Bioamrywiaeth ei fod wedi ei gynnal i safon dderbyniol. Gan mai glaswelltir wedi ei wella ar gyfer amaethyddiaeth yw'r cae, nid oedd canfyddiadau'r arolwg yn codi materion o bwys Bioamrywiaeth uchel. Nid yw'r Ecolegydd o'r farn fod y datblygiad yn mynd i effeithio'r coed aeddfed i'r dwyrain o'r llain na'u gwreiddiau. Mae gwrychoedd a choed gwasgaredig o amgylch y cae, sydd a photensial i adar nythu felly awgrymir fod y gwaith clirio llystyfiant yn digwydd tu allan i'r cyfnod nythu. Mae'r mesurau lliniaru hefyd yn nodi y dylid bod yn ofalus na fydd moch daear a draenogod yn cael eu rhwystro yn ystod y gwaith adeiladu. Gofynnir hefyd bod gwelliannau Bioamrywiaeth yn cael eu gwneud, trwy blannu coed a gwrychoedd cynhenid. Mae'r Swyddog Bioamrywiaeth yn datgan nad oes ganddynt bryderon ecolegol, fodd bynnag hoffai weld mwy o fesurau i wella bioamrywiaeth e.e. bocsys adar ac ystumod ar y tai newydd, plannu coed cynhenid a choed ffrwythau. Gellir gosod amod bod cynllun tirlunio manwl yn cael ei gyflwyno sy'n cynnwys gwelliannau ecolegol megis bocsys adar. O ystyried sylwadau'r Uned Bioamrywiaeth yn ymwneud a'r safle, ni chredir fod y bwriad yn annerbyniol a gydag amodau priodol gellir bod yn dderbyniol o safbwynt gofynion perthnasol polisiâu PCYFF 4, PS 19 ac AMG 5.

Materion Archeolegol

- 5.20 Derbyniwyd sylwadau gan Wasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd ar y cais, fod potensial am effaith archeolegol ar y cais. Ymddengys fod cofnodion ym mapiau cynnar y 19 Ganrif yn dangos bod adeiladau ôl-ganoloesol ar y safle. Mae cofnodion o weithgarwch oes efydd yn y cyffiniau hefyd a diffyg astudiaeth archeolegol o amgylch yr anheddiad. Mae Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd felly yn awgrymu y dylid cynnwys amodau safonol os caniateir y bwriad, er mwyn sicrhau fod rhaglen o waith archeolegol yn cael ei gynnal i sicrhau cofnod priodol o'r tir. Gyda'r amodau a awgrymir, credir fod y bwriad yn dderbyniol i gydymffurfio â gofynion perthnasol polisi AT 4 y CDLI.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/09/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Materion ieithyddol

- 5.21 Y polisi perthnasol yma yw Polisi PS 1 o'r CDLL sy'n datgan, o fewn rhai sefyllfaoedd, bydd angen i geisiadau cynllunio gynnwys datganiad iaith Gymraeg neu asesiad effaith iaith Gymraeg er mwyn asesu effaith datblygiadau ar yr iaith ei hun. Fodd bynnag, yn yr achos hwn, nid oes angen Datganiad Iaith Gymraeg gyda'r cais gan nad yw'r datblygiad yn darparu mwy nac yn mynd tu hwnt i niferoedd y cyflenwad tai dangosol. Er hynny, derbyniwyd datganiad ieithyddol fel rhan o'r Datganiad Cynllunio. Mae'r Datganiad yn nodi bod graddfa fach y bwriad mewn cymhariaeth a maint y boblogaeth leol yn golygu na fyddai effaith preswylwyr newydd ar yr iaith yn sylweddol nac ar y gymuned leol a'r defnydd o'r iaith Gymraeg. Mae natur yr unedau yn annhebygol o ddenu pobl o du allan i'r ardal a fwy tebygol o ddenu trigolion lleol. Bydd y bwriad yn cyfrannu at dai fforddiadwy i'r gymuned. Fe nodir fod y datblygwr yn adeiladwr lleol ac yn defnyddio cwmnïau a chontractwyr lleol ac yn hapus i gytuno i enw Cymraeg a darparu arwyddion dwyieithog. O ystyried graddfa fechan y datblygiad ni ystyrir y byddai'r bwriad yn achosi niwed arwyddocaol i gymeriad na chydbwysedd ieithyddol y gymuned leol.

Materion Llifogydd a Draenio

- 5.22 Ymgynghorwyd gyda'r Uned Dŵr ac Amgylchedd y Cyngor ar y cais, sydd wedi nodi bod y safle yn gorwedd o fewn parth A (Mapiau cyngor datblygu sy'n cyd-fynd â Nodyn Cyngor Technegol NCT 15: Datblygu a pherygl llifogydd) a ystyrir felly ei fod yn wynebu ychydig neu ddim risg o lifogydd. Fodd bynnag, ymddengys bod rhannau o'r safle mewn perygl o risg llifogydd yn y mapiau llifogydd dŵr wyneb diweddaraf ac o'r herwydd ystyriwyd bod llifogydd yn ystyriaeth berthnasol yn unol ag adran 11.1 o NCT 15. Gofynnwyd felly i'r datblygwr gyflwyno Asesiad Canlyniadau Llifogydd (ACLI) cryno sy'n ystyried os gellir datblygu'r safle yn ddiogel yn unol â gofynion NCT 15. Mae'r ACLI yn nodi fod risg llifogydd dŵr wyneb yn ochr de dwyreiniol y llain, ble lleolir y tai fforddiadwy. Mae argymhellion yr ACLI yn nodi y dylai lefel llawr daear y tai deulawr fod â isafswm o 16.80m uwchben seilnod Ordnans, na ddylai unrhyw dŷ fod yn llai na 150mm o lefel llawr daear ynghyd â gweithredu system ddraenio dŵr wyneb. Ail ymgynghorwyd gyda'r Uned Ddraenio ar yr ACLI sy'n awgrymu y dylid dilyn argymhellion yr ACLI er mwyn lleihau'r risg yn ddigonol. Fe nodir nad oes gan Gyfoeth Naturiol Cymru unrhyw sylwadau o ran y materion Llifogydd, gan ei fod tu allan i barth llifogydd C ac yn ymwneud â dŵr wyneb. Gyda'r amodau a argymhellir ystyrir fod y bwriad yn bodloni gofynion NCT 15 a pholisi PS 6 a PCYFF 6 y CDLI.

6. Casgliadau:

- 6.1 Wedi pwysu a mesur y bwriad yn erbyn gofynion y polisiau perthnasol a rhoddi ystyriaeth lawn i'r ymatebion ymgynghoriadau, cesglir fod y bwriad yn ei hanfod yn cwrdd â chydymffurfio gyda gofynion y polisiau a drafodwyd uchod. Nid oes unrhyw fater Cynllunio perthnasol arall sy'n gorbwysu'r ystyriaethau polisi hyn. I'r perwyl hyn, ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol i'w ganiatáu yn ddarostyngedig i arwyddo Cytundeb 106 i gyfyngu'r ddau dŷ i dai fforddiadwy angen lleol gyda'r amodau a nodir isod.

7. Argymhelliad:

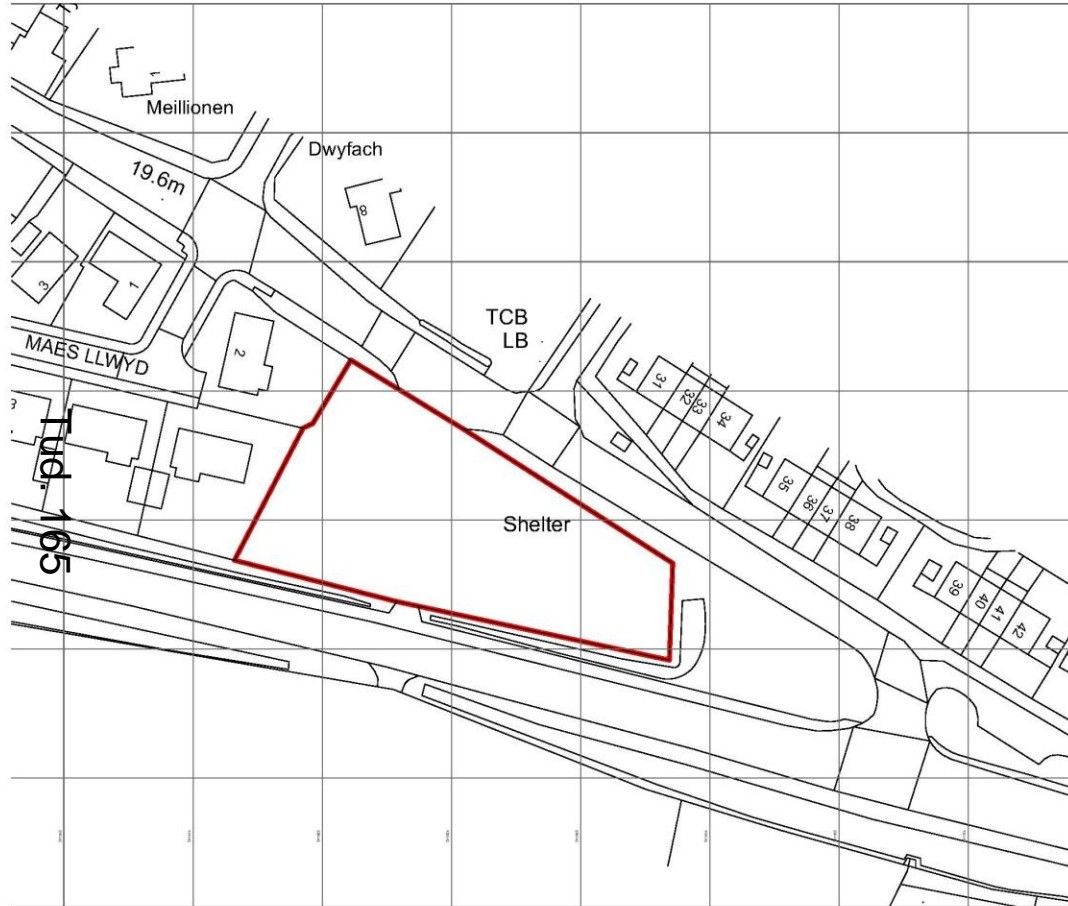
- 7.1 Dirprwyo'r hawl i Pennaeth yr Adran Amgylchedd i caniatáu'r cais yn ddarostyngedig i amodau, cwblhau cytundeb 106 i sicrhau darpariaeth o un 2 dŷ fforddiadwy a trafod manylion parcio plot rhif 1:

Amodau

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/09/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

1. 5 mlynedd.
2. Yn unol â'r cynlluniau.
3. Cytuno ar fanylion gorffeniad allanol yn cynnwys llechi
4. Cyflwyno a derbyn cymeradwyaeth iddo Gynllun Tirlunio sy'n ymgorffori tir lunio meddal i'r driniaeth ffiniau, cadw ac atgyfnerthu gwrychoedd a chynnwys gwelliannau ecolegol
5. Atal gosod ffenestri ychwanegol yn nhalcen y tai.
6. Tynnu hawliau datblygu caniataol y tai fforddiadwy.
7. Amodau lefel llawr y datblygiad /materion llifogydd.
8. Materion Fforddiadwy
9. Materion Archeolegol
10. Materion Priffyrdd
11. Materion Draenio Cynaliadwy
12. Enw Cymraeg i'r stad a'r tai.

G:N



02

Site OS Plan

1:1250

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

Safety Health and Environmental Information Box

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

Construction Risks	Maintenance/cleaning Risks	Demolition/adaptation Risks
--------------------	----------------------------	-----------------------------



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



DESIGN
AND
ARCHITECTURE
LIMITED.

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

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



Proposed Residential Development

Site adj. Maes Llwyd

Llanystumdwy

Location Plan

T Banks Building Contractors Ltd

project	drawing status	date	
SH1846	Preliminary	23/07/2021	
originator	scale @ A4	number	rev
Adrian Williamson	1:1250	A-00-01	

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



Tud. 166



For: Clwyd Rhys
 Title: Plan

181 Park Place, Gosport Road, Merthyr Tydfil, South Wales, CF37 5AG
 Tel: 01498 771220 or office@derbydesign.co.uk w: www.derbydesign.co.uk

Proposed Residential Development
 Site adj. Maes Llwyd
 Llanystumdwy

Topo Survey

* Banks Building Construction Ltd	
project	drawing status
DR166	Final/Revised
designer	date
Aidan Williams	1/20
	A-06-02

The information on this drawing is the property of Derby Design and Architecture Limited. It shall be used in connection with all other drawings prepared by Derby Design and Architecture Limited. It shall not be used for any other purpose without the written consent of Derby Design and Architecture Limited. It shall be the responsibility of the client to ensure that the information on this drawing is correct.

This drawing is to be read in conjunction with the written specifications provided by the client. It shall be the responsibility of the client to ensure that the information on this drawing is correct.



- Notes**
- All levels in metres Above Ordnance Datum Newlyn.
 - Any anomalies on this drawing should be brought to the attention of Egniol Consulting Ltd.
 - This drawing is to be read in conjunction with all other relevant engineer's and architect's drawings and relevant specification clauses.
 - All drainage components are to comply with current British standards & building regulations requirements.
 - All works and materials to be in accordance with the specification for highway works (tsw series 500).
 - Drainpipes through walls or beneath foundations (spread only) to have a bridge inlet over & pipe surrounded in flexible material (50mm).
 - All pipes into m/s's to be soffit to soffit unless noted otherwise.
 - At all outfall points to an existing network, the position and invert level of existing drains must be confirmed by Contractor well in advance of the programmed date for installing any of the upstream drainage, or ordering any materials in order to allow time for any necessary revisions to the hydraulic design.
 - All access chambers can be cut to intermediate sizes, the chambers are not designed to withstand heavy traffic loads and in particular, care should be exercised during site construction, a concrete collar fitted in-situ may be the most effective means of providing such protection.
 - All gravity pvcu pipework to be to be 4560 or be 5481 where relevant unless noted otherwise.
 - The contractor must self-verify and certify that the design criteria, material standards and workmanship specification for the proposed adjustable swales are in accordance with those set out in Section for adoption 7th edition and the requirements of statutory sewerage undertaker.
 - If it is intended to utilise u-pvc pipe work the installer must be accredited with the British plastic Federation (BPF), plastic pipes group for such an installation, please supply a copy of the accreditation certificate before any order is placed or work on site commences.
 - The following plastic pipes are approved by Statutory Undertaker for diameters of 150mm-300mm.
 - Manley twinwall system
 - Urbancast ultraform system
 - Clerna ultraform system
 - Polysewer twinwall system
 - Polyspex - rigidwex (400mm-600mm & 700mm-900mm)

- Key**
- Proposed surface water chamber and drain
 - Proposed Aco drain
 - Proposed foul chamber and pipe run
 - Existing DWW foul water sewer
 - P.V.P
 - Proposed foul soil vent pipe
 - Proposed rain water pipe and back inlet hopper with pipe run

Rev	Modification	By	Chk.	App.	Date



T & CA Banks

Housing Development
Site Adjacent to Maes Llwyd
Llanystumdwy

Proposed Drainage Layout

Date	By	Checked by	PNN	Approved by	PNN
14.04.2021	JB	PNN	PNN	PNN	PNN
09.06.2021					

Scale: 1:200
Revision: -
Drawing Number: **ECL.8272.D05.001**

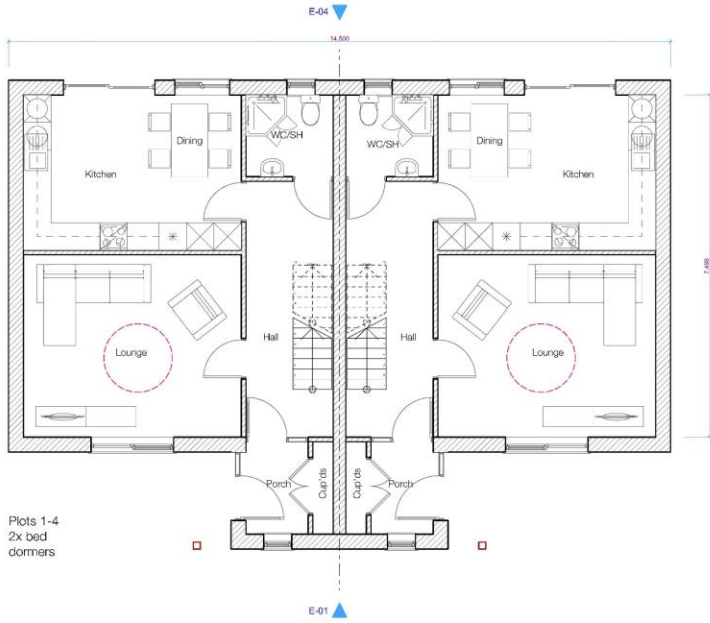
MANHOLE SCHEDULE								
MANHOLE REF.	COVER LEVEL	INVERT LEVEL	CHAMBER TYPE	COVER TYPE	CHAMBER SIZE	CHAMBER DEPTH	DOWNSTREAM PIPE SIZE	DOWNSTREAM PIPE BEDDING DETAIL
SURFACE WATER								
S1	17.336	16.889	TYPE 4	CLASS-B125	460mm Ø	0.450	100mm Ø	Class 3 Bed & Surround
S2	17.933	16.763	TYPE 4	CLASS-B125	460mm Ø	1.170	100mm Ø	Class 3 Bed & Surround
S3	17.905	16.815	TYPE 4	CLASS-A15	460mm Ø	1.29	100mm Ø	Class 3 Bed & Surround
S4	17.905	16.560	TYPE 4	CLASS-A15	460mm Ø	1.345	100mm Ø	Class 3 Bed & Surround
S5	17.905	16.987	TYPE 4	CLASS-A15	460mm Ø	0.450	100mm Ø	Class 3 Bed & Surround
S6	17.905	17.405	TYPE 4	CLASS-A15	460mm Ø	0.500	100mm Ø	Class 3 Bed & Surround
S7	16.870	16.420	TYPE 4	CLASS-A15	460mm Ø	0.450	100mm Ø	Class 3 Bed & Surround
S8	16.870	16.375	TYPE 4	CLASS-A15	460mm Ø	0.495	100mm Ø	Class 3 Bed & Surround
S9	16.870	16.420	TYPE 4	CLASS-B125	460mm Ø	0.450	100mm Ø	Class 3 Bed & Surround
S10	16.988	16.317	TYPE 4	CLASS-B125	460mm Ø	0.670	100mm Ø	Class 3 Bed & Surround
S11	16.870	16.175	TYPE 4	CLASS-A15	460mm Ø	0.695	100mm Ø	Class 3 Bed & Surround
S12	16.870	16.150	TYPE 4	CLASS-A15	460mm Ø	0.720	100mm Ø	Class 3 Bed & Surround
S13	16.870	16.220	TYPE 4	CLASS-A15	460mm Ø	0.450	100mm Ø	Class 3 Bed & Surround
S14	16.670	16.118	TYPE 4	CLASS-A15	460mm Ø	0.532	100mm Ø	Class 3 Bed & Surround
S15	16.670	15.529	TYPE 4	CLASS-A15	460mm Ø	0.744	100mm Ø	Class 3 Bed & Surround
S16	16.670	15.888	TYPE 4	CLASS-A15	460mm Ø	0.802	100mm Ø	Class 3 Bed & Surround
S17	16.670	16.220	TYPE 4	CLASS-A15	460mm Ø	0.450	100mm Ø	Class 3 Bed & Surround
S18	16.670	16.145	TYPE 4	CLASS-A15	460mm Ø	0.525	100mm Ø	Class 3 Bed & Surround
S19			TYPE 2	CLASS-A15	900mm Ø		100mm Ø	Class 3 Bed & Surround

*CP - Denotes catchpit chamber with 300mm sump

MANHOLE SCHEDULE								
MANHOLE REF.	COVER LEVEL	INVERT LEVEL	CHAMBER TYPE	COVER TYPE	CHAMBER SIZE	CHAMBER DEPTH	DOWNSTREAM PIPE SIZE	DOWNSTREAM PIPE BEDDING DETAIL
FOUL WATER								
F1	16.595	14.100	TYPE 2	CLASS-D400	1200mm Ø	2.495	100mm Ø	Class 3 Bed & Surround
F2	16.633	15.200	TYPE 2	CLASS-D400	1200mm Ø	1.433	100mm Ø	Class 3 Bed & Surround
F3	16.631	16.221	TYPE 4	CLASS-B125	460mm Ø	0.450	100mm Ø	Class 3 Bed & Surround
F4	16.631	15.295	TYPE 4	CLASS-B125	460mm Ø	1.415	100mm Ø	Class 3 Bed & Surround
F5	16.631	15.261	TYPE 4	CLASS-B125	460mm Ø	1.390	100mm Ø	Class 3 Bed & Surround
F6	16.695	15.295	TYPE 2	CLASS-D400	1200mm Ø	1.430	100mm Ø	Class 3 Bed & Surround
F7	16.669	16.419	TYPE 4	CLASS-B125	460mm Ø	0.450	100mm Ø	Class 3 Bed & Surround
F8	16.899	16.419	TYPE 4	CLASS-B125	460mm Ø	0.450	100mm Ø	Class 3 Bed & Surround
F9	17.905	17.455	TYPE 4	CLASS-B125	460mm Ø	0.450	100mm Ø	Class 3 Bed & Surround
F10	17.490	15.723	TYPE 2	CLASS-D400	1200mm Ø	1.767	100mm Ø	Class 3 Bed & Surround
F11	17.905	17.456	TYPE 4	CLASS-B125	460mm Ø	0.450	100mm Ø	Class 3 Bed & Surround

*Contractor to confirm invert level prior to construction

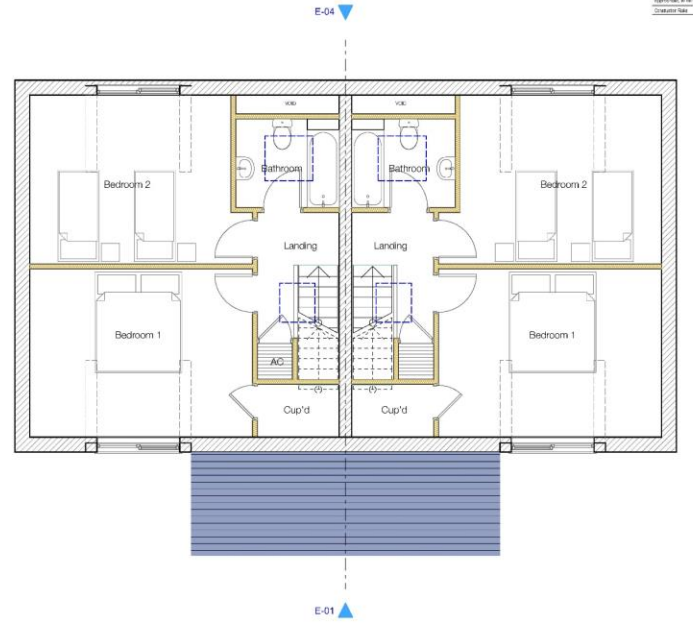




Plots 1-4
2x bed dormers

Plots 1-4 Ground Floor

1:50 2



Plots 1-4 First Floor

1:50

Tud. 169



Plots 1-4 Rear Elevation

1:100



Plots 1-4 Side Elevation

1:100

GENERAL SPECIFICATION
 WALLS: 100mm solid brick or 200mm solid or 200mm concrete blockwork with 100mm external leaf and 100mm internal leaf
 ROOF: 120mm mineral wool insulation over 150mm concrete or 150mm concrete blockwork
 FLOOR: 100mm mineral wool insulation over 100mm concrete or 100mm concrete blockwork
 CEILING: 100mm mineral wool insulation over 100mm concrete or 100mm concrete blockwork
 FACED, BARGE AND DORMER WINDOWS: 100mm solid brick or 200mm concrete blockwork
 RAISED FLOOR: 100mm mineral wool insulation over 100mm concrete or 100mm concrete blockwork



Plots 1-4 Front Elevation

1:100



Plots 1-4 Side Elevation

1:100



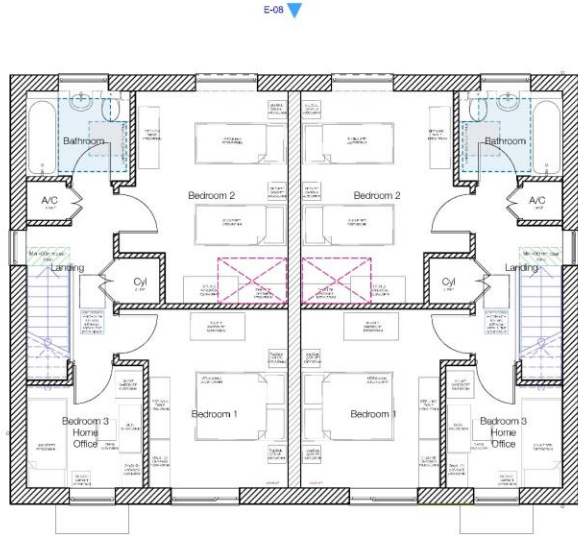
Design Description

DESIGN AND ARCHITECTURE LIMITED
 88 Park Lane, Gloucester Road, Gloucester, Gloucestershire, GL1 3PD
 Tel: 01452 777232 or office@designandarchitecture.co.uk or www.designandarchitecture.co.uk
 VAT: 241 348 341

Proposed Residential Development
 Site adj. Maes Llwyd
 Llanystumdwy

Plots 1-4 2x Bed Dormers

Project	Plot 1-4 2x Bed Dormers	Date	11/11/21
Client	Private	Drawn by	AS/AS
Designer	AS/AS	Checked by	AS/AS
Author	AS/AS	Scale	A3:01

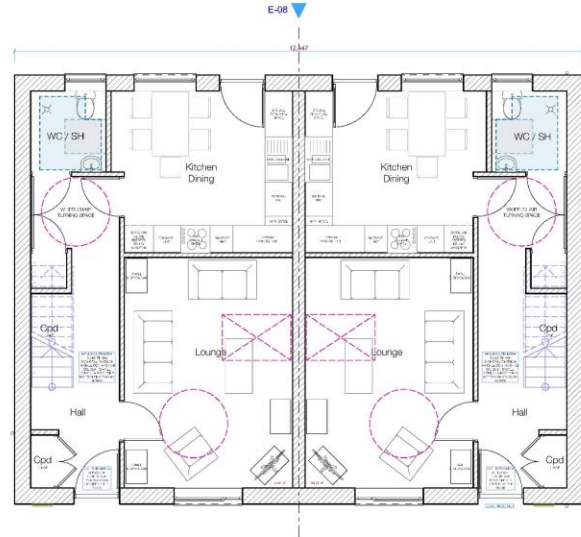


Plots 5-6
 3x bed houses

E-05

Plots 5-6 First Floor

1:50



Plots 5-6
 3x bed houses

E-06

Plots 5-6 Ground Floor

1:50



Plots 5-6 Front Elevation

1:100



Plots 5-6 Side Elevation

1:100



Plots 5-6 Rear Elevation

1:100



Plot 5-6 Side Elevation

1:100



GENERAL SPECIFICATION
 WALLS
 BRICK
 ROOF
 CHIMNEYS
 WINDOWS
 DOORS
 FLOORS
 PAINTS
 FIXTURES AND FITTINGS
 SERVICES



M&P Architects Ltd
 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45, 47, 49, 51, 53, 55, 57, 59, 61, 63, 65, 67, 69, 71, 73, 75, 77, 79, 81, 83, 85, 87, 89, 91, 93, 95, 97, 99, 101, 103, 105, 107, 109, 111, 113, 115, 117, 119, 121, 123, 125, 127, 129, 131, 133, 135, 137, 139, 141, 143, 145, 147, 149, 151, 153, 155, 157, 159, 161, 163, 165, 167, 169, 171, 173, 175, 177, 179, 181, 183, 185, 187, 189, 191, 193, 195, 197, 199, 201, 203, 205, 207, 209, 211, 213, 215, 217, 219, 221, 223, 225, 227, 229, 231, 233, 235, 237, 239, 241, 243, 245, 247, 249, 251, 253, 255, 257, 259, 261, 263, 265, 267, 269, 271, 273, 275, 277, 279, 281, 283, 285, 287, 289, 291, 293, 295, 297, 299, 301, 303, 305, 307, 309, 311, 313, 315, 317, 319, 321, 323, 325, 327, 329, 331, 333, 335, 337, 339, 341, 343, 345, 347, 349, 351, 353, 355, 357, 359, 361, 363, 365, 367, 369, 371, 373, 375, 377, 379, 381, 383, 385, 387, 389, 391, 393, 395, 397, 399, 401, 403, 405, 407, 409, 411, 413, 415, 417, 419, 421, 423, 425, 427, 429, 431, 433, 435, 437, 439, 441, 443, 445, 447, 449, 451, 453, 455, 457, 459, 461, 463, 465, 467, 469, 471, 473, 475, 477, 479, 481, 483, 485, 487, 489, 491, 493, 495, 497, 499, 501, 503, 505, 507, 509, 511, 513, 515, 517, 519, 521, 523, 525, 527, 529, 531, 533, 535, 537, 539, 541, 543, 545, 547, 549, 551, 553, 555, 557, 559, 561, 563, 565, 567, 569, 571, 573, 575, 577, 579, 581, 583, 585, 587, 589, 591, 593, 595, 597, 599, 601, 603, 605, 607, 609, 611, 613, 615, 617, 619, 621, 623, 625, 627, 629, 631, 633, 635, 637, 639, 641, 643, 645, 647, 649, 651, 653, 655, 657, 659, 661, 663, 665, 667, 669, 671, 673, 675, 677, 679, 681, 683, 685, 687, 689, 691, 693, 695, 697, 699, 701, 703, 705, 707, 709, 711, 713, 715, 717, 719, 721, 723, 725, 727, 729, 731, 733, 735, 737, 739, 741, 743, 745, 747, 749, 751, 753, 755, 757, 759, 761, 763, 765, 767, 769, 771, 773, 775, 777, 779, 781, 783, 785, 787, 789, 791, 793, 795, 797, 799, 801, 803, 805, 807, 809, 811, 813, 815, 817, 819, 821, 823, 825, 827, 829, 831, 833, 835, 837, 839, 841, 843, 845, 847, 849, 851, 853, 855, 857, 859, 861, 863, 865, 867, 869, 871, 873, 875, 877, 879, 881, 883, 885, 887, 889, 891, 893, 895, 897, 899, 901, 903, 905, 907, 909, 911, 913, 915, 917, 919, 921, 923, 925, 927, 929, 931, 933, 935, 937, 939, 941, 943, 945, 947, 949, 951, 953, 955, 957, 959, 961, 963, 965, 967, 969, 971, 973, 975, 977, 979, 981, 983, 985, 987, 989, 991, 993, 995, 997, 999, 1001, 1003, 1005, 1007, 1009, 1011, 1013, 1015, 1017, 1019, 1021, 1023, 1025, 1027, 1029, 1031, 1033, 1035, 1037, 1039, 1041, 1043, 1045, 1047, 1049, 1051, 1053, 1055, 1057, 1059, 1061, 1063, 1065, 1067, 1069, 1071, 1073, 1075, 1077, 1079, 1081, 1083, 1085, 1087, 1089, 1091, 1093, 1095, 1097, 1099, 1101, 1103, 1105, 1107, 1109, 1111, 1113, 1115, 1117, 1119, 1121, 1123, 1125, 1127, 1129, 1131, 1133, 1135, 1137, 1139, 1141, 1143, 1145, 1147, 1149, 1151, 1153, 1155, 1157, 1159, 1161, 1163, 1165, 1167, 1169, 1171, 1173, 1175, 1177, 1179, 1181, 1183, 1185, 1187, 1189, 1191, 1193, 1195, 1197, 1199, 1201, 1203, 1205, 1207, 1209, 1211, 1213, 1215, 1217, 1219, 1221, 1223, 1225, 1227, 1229, 1231, 1233, 1235, 1237, 1239, 1241, 1243, 1245, 1247, 1249, 1251, 1253, 1255, 1257, 1259, 1261, 1263, 1265, 1267, 1269, 1271, 1273, 1275, 1277, 1279, 1281, 1283, 1285, 1287, 1289, 1291, 1293, 1295, 1297, 1299, 1301, 1303, 1305, 1307, 1309, 1311, 1313, 1315, 1317, 1319, 1321, 1323, 1325, 1327, 1329, 1331, 1333, 1335, 1337, 1339, 1341, 1343, 1345, 1347, 1349, 1351, 1353, 1355, 1357, 1359, 1361, 1363, 1365, 1367, 1369, 1371, 1373, 1375, 1377, 1379, 1381, 1383, 1385, 1387, 1389, 1391, 1393, 1395, 1397, 1399, 1401, 1403, 1405, 1407, 1409, 1411, 1413, 1415, 1417, 1419, 1421, 1423, 1425, 1427, 1429, 1431, 1433, 1435, 1437, 1439, 1441, 1443, 1445, 1447, 1449, 1451, 1453, 1455, 1457, 1459, 1461, 1463, 1465, 1467, 1469, 1471, 1473, 1475, 1477, 1479, 1481, 1483, 1485, 1487, 1489, 1491, 1493, 1495, 1497, 1499, 1501, 1503, 1505, 1507, 1509, 1511, 1513, 1515, 1517, 1519, 1521, 1523, 1525, 1527, 1529, 1531, 1533, 1535, 1537, 1539, 1541, 1543, 1545, 1547, 1549, 1551, 1553, 1555, 1557, 1559, 1561, 1563, 1565, 1567, 1569, 1571, 1573, 1575, 1577, 1579, 1581, 1583, 1585, 1587, 1589, 1591, 1593, 1595, 1597, 1599, 1601, 1603, 1605, 1607, 1609, 1611, 1613, 1615, 1617, 1619, 1621, 1623, 1625, 1627, 1629, 1631, 1633, 1635, 1637, 1639, 1641, 1643, 1645, 1647, 1649, 1651, 1653, 1655, 1657, 1659, 1661, 1663, 1665, 1667, 1669, 1671, 1673, 1675, 1677, 1679, 1681, 1683, 1685, 1687, 1689, 1691, 1693, 1695, 1697, 1699, 1701, 1703, 1705, 1707, 1709, 1711, 1713, 1715, 1717, 1719, 1721, 1723, 1725, 1727, 1729, 1731, 1733, 1735, 1737, 1739, 1741, 1743, 1745, 1747, 1749, 1751, 1753, 1755, 1757, 1759, 1761, 1763, 1765, 1767, 1769, 1771, 1773, 1775, 1777, 1779, 1781, 1783, 1785, 1787, 1789, 1791, 1793, 1795, 1797, 1799, 1801, 1803, 1805, 1807, 1809, 1811, 1813, 1815, 1817, 1819, 1821, 1823, 1825, 1827, 1829, 1831, 1833, 1835, 1837, 1839, 1841, 1843, 1845, 1847, 1849, 1851, 1853, 1855, 1857, 1859, 1861, 1863, 1865, 1867, 1869, 1871, 1873, 1875, 1877, 1879, 1881, 1883, 1885, 1887, 1889, 1891, 1893, 1895, 1897, 1899, 1901, 1903, 1905, 1907, 1909, 1911, 1913, 1915, 1917, 1919, 1921, 1923, 1925, 1927, 1929, 1931, 1933, 1935, 1937, 1939, 1941, 1943, 1945, 1947, 1949, 1951, 1953, 1955, 1957, 1959, 1961, 1963, 1965, 1967, 1969, 1971, 1973, 1975, 1977, 1979, 1981, 1983, 1985, 1987, 1989, 1991, 1993, 1995, 1997, 1999, 2001, 2003, 2005, 2007, 2009, 2011, 2013, 2015, 2017, 2019, 2021, 2023, 2025, 2027, 2029, 2031, 2033, 2035, 2037, 2039, 2041, 2043, 2045, 2047, 2049, 2051, 2053, 2055, 2057, 2059, 2061, 2063, 2065, 2067, 2069, 2071, 2073, 2075, 2077, 2079, 2081, 2083, 2085, 2087, 2089, 2091, 2093, 2095, 2097, 2099, 2101, 2103, 2105, 2107, 2109, 2111, 2113, 2115, 2117, 2119, 2121, 2123, 2125, 2127, 2129, 2131, 2133, 2135, 2137, 2139, 2141, 2143, 2145, 2147, 2149, 2151, 2153, 2155, 2157, 2159, 2161, 2163, 2165, 2167, 2169, 2171, 2173, 2175, 2177, 2179, 2181, 2183, 2185, 2187, 2189, 2191, 2193, 2195, 2197, 2199, 2201, 2203, 2205, 2207, 2209, 2211, 2213, 2215, 2217, 2219, 2221, 2223, 2225, 2227, 2229, 2231, 2233, 2235, 2237, 2239, 2241, 2243, 2245, 2247, 2249, 2251, 2253, 2255, 2257, 2259, 2261, 2263, 2265, 2267, 2269, 2271, 2273, 2275, 2277, 2279, 2281, 2283, 2285, 2287, 2289, 2291, 2293, 2295, 2297, 2299, 2301, 2303, 2305, 2307, 2309, 2311, 2313, 2315, 2317, 2319, 2321, 2323, 2325, 2327, 2329, 2331, 2333, 2335, 2337, 2339, 2341, 2343, 2345, 2347, 2349, 2351, 2353, 2355, 2357, 2359, 2361, 2363, 2365, 2367, 2369, 2371, 2373, 2375, 2377, 2379, 2381, 2383, 2385, 2387, 2389, 2391, 2393, 2395, 2397, 2399, 2401, 2403, 2405, 2407, 2409, 2411, 2413, 2415, 2417, 2419, 2421, 2423, 2425, 2427, 2429, 2431, 2433, 2435, 2437, 2439, 2441, 2443, 2445, 2447, 2449, 2451, 2453, 2455, 2457, 2459, 2461, 2463, 2465, 2467, 2469, 2471, 2473, 2475, 2477, 2479, 2481, 2483, 2485, 2487, 2489, 2491, 2493, 2495, 2497, 2499, 2501, 2503, 2505, 2507, 2509, 2511, 2513, 2515, 2517, 2519, 2521, 2523, 2525, 2527, 2529, 2531, 2533, 2535, 2537, 2539, 2541, 2543, 2545, 2547, 2549, 2551, 2553, 2555, 2557, 2559, 2561, 2563, 2565, 2567, 2569, 2571, 2573, 2575, 2577, 2579, 2581, 2583, 2585, 2587, 2589, 2591, 2593, 2595, 2597, 2599, 2601, 2603, 2605, 2607, 2609, 2611, 2613, 2615, 2617, 2619, 2621, 2623, 2625, 2627, 2629, 2631, 2633, 2635, 2637, 2639, 2641, 2643, 2645, 2647, 2649, 2651, 2653, 2655, 2657, 2659, 2661, 2663, 2665, 2667, 2669, 2671, 2673, 2675, 2677, 2679, 2681, 2683, 2685, 2687, 2689, 2691, 2693, 2695, 2697, 2699, 2701, 2703, 2705, 2707, 2709, 2711, 2713, 2715, 2717, 2719, 2721, 2723, 2725, 2727, 2729, 2731, 2733, 2735, 2737, 2739, 2741, 2743, 2745, 2747, 2749, 2751, 2753, 2755, 2757, 2759, 2761, 2763, 2765, 2767, 2769, 2771, 2773, 2775, 2777, 2779, 2781, 2783, 2785, 2787, 2789, 2791, 2793, 2795, 2797, 2799, 2801, 2803, 2805, 2807, 2809, 2811, 2813, 2815, 2817, 2819, 2821, 2823, 2825, 2827, 2829, 2831, 2833, 2835, 2837, 2839, 2841, 2843, 2845, 2847, 2849, 2851, 2853, 2855, 2857, 2859, 2861, 2863, 2865, 2867, 2869, 2871, 2873, 2875, 2877, 2879, 2881, 2883, 2885, 2887, 2889, 2891, 2893, 2895, 2897, 2899, 2901, 2903, 2905, 2907, 2909, 2911, 2913, 2915, 2917, 2919, 2921, 2923, 2925, 2927, 2929, 2931, 2933, 2935, 2937, 2939, 2941, 2943, 2945, 2947, 2949, 2951, 2953, 2955, 2957, 2959, 2961, 2963, 2965, 2967, 2969, 2971, 2973, 2975, 2977, 2979, 2981, 2983, 2985, 2987, 2989, 2991, 2993, 2995, 2997, 2999, 3001, 3003, 3005, 3007, 3009, 3011, 3013, 3015, 3017, 3019, 3021, 3023, 3025, 3027, 3029, 3031, 3033, 3035, 3037, 3039, 3041, 3043, 3045, 3047, 3049, 3051, 3053, 3055, 3057, 3059, 3061, 3063, 3065, 3067, 3069, 3071, 3073, 3075, 3077, 3079, 3081, 3083, 3085, 3087, 3089, 3091, 3093, 3095, 3097, 3099, 3101, 3103, 3105, 3107, 3109, 3111, 3113, 3115, 3117, 3119, 3121, 3123, 3125, 3127, 3129, 3131, 3133, 3135, 3137, 3139, 3141, 3143, 3145, 3147, 3149, 3151, 3153, 3155, 3157, 3159, 3161, 3163, 3165, 3167, 3169, 3171, 3173, 3175, 3177, 3179, 3181, 3183, 3185, 3187, 3189, 3191, 3193, 3195, 3197, 3199, 3201, 3203, 3205, 3207, 3209, 3211, 3213, 3215, 3217, 3219, 3221, 3223, 3225, 3227, 3229, 3231, 3233, 3235, 3237, 3239, 3241, 3243, 3245, 3247, 3249, 3251, 3253, 3255, 3257, 3259, 3261, 3263, 3265, 3267, 3269, 3271, 3273, 3275, 3277, 3279, 3281, 3283, 3285, 3287, 3289, 3291, 3293, 3295, 3297, 3299, 3301, 3303, 3305, 3307, 3309, 3311, 3313, 3315, 3317, 3319, 3321, 3323, 3325, 3327, 3329, 3331, 3333, 3335, 3337, 3339, 3341, 3343, 3345, 3347, 3349, 3351, 3353, 3355, 3357, 3359, 3361, 3363, 3365, 3367, 3369, 3371, 3373, 3375, 3377, 3379, 3381, 3383, 3385, 3387, 3389, 3391, 3393, 3395, 3397, 3399, 3401, 3403, 3405, 3407, 3409, 3411, 3413, 3415, 3417, 3419, 3421, 3423, 3425, 3427, 3429, 3431, 3433, 3435, 3437, 3439, 3441, 3443, 3445, 3447, 3449, 3451, 3453, 3455, 3457, 3459, 3461, 3463, 3465, 3467, 3469, 3471, 3473, 3475, 3477, 3479, 3481, 3483, 3485, 3487, 3489, 3491, 3493, 3495, 3497, 3499, 3501, 3503, 3505, 3507, 3509, 3511, 3513, 3515, 3517, 3519, 3521, 3523, 3525, 3527, 3529, 3531, 3533, 3535, 3537, 3539, 3541, 3543, 3545, 3547, 3549, 3551, 3553, 3555, 3557, 3559, 3561, 3563, 3565, 3567, 3569, 3571, 3573, 3575, 3577, 3579, 3581, 3583, 3585, 3587, 3589, 3591, 3593, 3595, 3597, 3599, 3601, 3603, 3605, 3607, 3609, 3611, 3613, 3615, 3617, 3619, 3621, 3623, 3625, 3627, 3629, 3631, 3633, 3635, 3637, 3639, 3641, 3643, 3645, 3647, 3649, 3651, 3653, 3655, 3657, 3659, 3661, 3663, 3665, 3667, 3669, 3671, 3673, 3675, 3677, 3679, 3681, 3683, 3685, 3687, 3689, 3691, 3693, 3695, 3697, 3699, 3701, 3703, 3705, 3707, 3709, 3711, 3713, 3715, 3717, 3719, 3721, 3723, 3725, 3727, 3729, 3731, 3733, 3735, 3737, 3739, 3741, 3743, 3745, 3747, 3749, 3751, 3753, 3755, 3757, 3759, 3761, 3763, 3765, 3767, 3769, 3771, 3773, 3775, 3777, 3779, 3781, 3783, 3785, 3787, 3789, 3791, 3793, 3795, 3797, 3799, 3801, 3803, 3805, 3807, 3809, 3811, 3813, 3815, 3817, 3819, 3821, 3823, 3825, 3827, 3829, 3831, 3833, 3835,



Field. 171



NUD 572



Tud. 173

Tud. 174



Eitem 5.7

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/09/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Rhif: 7

Cais Rhif: C22/0608/11/DT

Dyddiad 29/07/2022
Cofrestru:

Math y Cais: Deiliad Ty

Cymuned: Bangor

Ward: Glyder

Bwriad: Estyniad a newidiadau i flaen yr eiddo, ynghyd â throsi'r gofod to yn ystafell wely ac ystafell ymolchi ac anecs dwy ystafell wely yng nghefn yr annedd i ddarparu llety ychwanegol.

Lleoliad: 33 Bryn Eithinog, Bangor, Gwynedd, LL57 2LA

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATÁU GYDAG AMODAU

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/09/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae'r cais hwn ar gyfer ymgymryd â newidiadau i dŷ deulawr presennol. Fe fyddai'r gwaith yn cynnwys :
- codi estyniad llawr cyntaf 2.3m yn ei flaen ar ben modurdy unllawr presennol sydd ar flaen yr eiddo
 - Trosi'r gofod to yn ofod byw ychwanegol, a
 - Chodi estyniad deulawr cefn i weithredu fel "anecs" i'r prif dŷ. Fe fyddai'r estyniad yn ymestyn 6.6m tua'r dwyrain ac fe fyddai'n 6.6m at frig y to.
- 1.2 Fe fyddai'r toeau newydd wedi eu gorchuddio â llechi naturiol tra byddai'r waliau wedi eu gorffen â rendr. Yn y pendraw, fe fyddai'r eiddo yn cynyddu o dŷ pedair llofft, i dŷ gydag anecs a fyddai â chyfanswm o chwe llofft.
- 1.3 Mae'r safle o fewn cwrtil tŷ "33 Bryn Eithnog" sy'n eiddo ar wahân mewn ardal anheddol o fewn ffin ddatblygu Canolfan Isranbarthol Bangor fel y'i diffinnir gan Gynllun Datblygu Lleol ar y cyd Gwynedd a Môn. Saif mewn stad dai a'i gwasanaethir gan ffyrdd di-ddosbarth yn arwain o Ffordd Belmont ger Ysgol Tryfan.
- 1.4 Cyflwynir y cais i Bwyllgor ar gais yr Aelod Lleol.

2. Polisiâu Perthnasol:

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/09/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

PCYFF 3 – Dylunio a siapio lle

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 11, Chwefror 2021

Nodyn Cyngor Technegol 12 : Dylunio

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

C20/0083/11/DT - Cais ar gyfer codi estyniad deulawr blaen a chefn ac ychwanegu ffenestri yn y to (dyluniad diwygiedig i'r hyn a wrthodwyd o dan gais C19/1135/11/LL) - Caniatwyd 06/07/20

C19/1135/11/DT Creu ystafell wely ychwanegol o fewn gwagle'r to (cynllun diwygiedig i ganiatâd rhif C19/0764/11/LL) - Gwrthodwyd - 21/01/2020.

C19/0764/11/LL Estyniad (cynllun diwygiedig i'r hyn a ganiatwyd o dan gais rhif C19/0328/11/LL) -Caniatwyd 12/08/2019.

C19/0328/11/LL Estyniadau yn y cefn ac yn nhu blaen yr eiddo - Caniatwyd 02/04/2019.

C18/0337/11/AM Adeiladu tŷ - Gwrthodwyd 18/04/2018.

4. **Ymgynghoriadau:**

Cyngor Cymuned/Tref: Heb eu derbyn

Uned Drafnidiaeth: Dim sylwadau i'w cynnig gan y tybir na fuasai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar unrhyw ffordd

Dŵr Cymru: Gofyn am amod er atal llif ychwanegol o ddŵr wyneb i'r system garthffosiaeth a chanllawiau ar gyfer yr ymgeisydd

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/09/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Ymgynghoriad Cyhoeddus:

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

- Fe fyddai niwed i breifatrwydd cymdogion
- Fe fyddai'r estyniad yn cysgodi eiddo cymdogion
- Mae hwn yn gor-ddatblygiad o'r safle
- Pryder ynghylch y cynnydd mewn trafndiaeth a allasai ddeillio o'r cynnydd preswylwyr yn yr eiddo
- Fe all y datblygiad niweidio'r system ddraenio leol
- Fe fyddai'r anecs gyfystyr a thŷ ar wahân
- Nid yw'r dyluniad yn gweddu gyda thai eraill yn yr ardal

Derbyniwyd yn ogystal sylwadau nad ydynt yn ystyriaethau cynllunio materol megis :

- Pryder bydd yr adeilad yn cael ei osod fel uned wyliau
- Pryder bod yr annedd yn cael ei ddefnyddio fel tŷ amlfeddiannaeth (HMO)
- Fe fyddai niwed i olygfeydd o eiddo preifat
- Fe fyddai'r gwaith adeiladu'n niweidio mwynderau cymdogion

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'n ofynnol gwneud penderfyniadau ar geisiadau cynllunio yn unol â'r cynllun datblygu a fabwysiadwyd, oni bai bod ystyriaethau perthnasol eraill yn nodi fel arall. Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLL) yw'r 'Cynllun Datblygu' mabwysiedig yn yr achos yma. Mae'r safle o fewn ffin ddatblygu Canolfan Isranbarthol Bangor fel y'i diffinnir gan y CDLL ac felly mae'r cais yn gyson gyda Pholisi PCYFF 1 y CDLL. Mae Polisi PCYFF 3 hefyd yn caniatáu'r egwyddor o newidiadau i eiddo presennol yn ddarostyngedig i gyfres o feini prawf a'u trafodir mewn mwy o fanylder isod. Ar y cyfan felly mae'r cais hwn yn gyson gydag egwyddor y Cynllun Datblygu mabwysiedig.
- 5.2 Mae'r estyniad blaen eisoes wedi ei gymeradwyo fel rhan o'r cynlluniau a dderbyniodd caniatâd drwy gais cynllunio C20/0083/11/DT ac nid oes angen caniatâd cynllunio ar gyfer newid y gofod to yn ofod trigiannol. Felly, ar wahân i'w cyfraniad tuag at effaith cronus y datblygiadau ar y safle, ni roddir ystyriaeth fanwl i'r elfennau hyn yn yr adroddiad hwn er iddynt gael eu cynnwys yn y cynlluniau a gyflwynwyd.

Defnydd Anecs

- 5.3 Dylid nodi bod gan y term "anecs" ystyr benodol yng nghyd-destun cynllunio ac i gael ei ystyried yn "anecs" mae'n hanfodol y byddai'r adeilad yn is-wasanaethol i'r prif dŷ ac na fyddai'n cael ei ddefnyddio fel annedd ar wahân. Dylai gael ei gysylltu i'r prif annedd trwy ddefnydd bob dydd, fel arfer byddai hyn yn golygu defnydd llety byw lled-annibynnol, ond cysylltiedig, gan aelodau o'r un teulu. Yn yr achos hwn, yng ngoleuni lleoliad yr adeilad yn gysylltiedig i'r prif dŷ mewn man lle

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/09/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

nad oes mynediad annibynnol i'r stryd, fe gredir, er i'r cynlluniau ddangos y byddai'r anecs yn cynnwys ystafell ymolchi a chegin ar wahân, ei fod yn rhesymol ystyried y strwythur newydd fel anecs israddol i'r prif annedd. Mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau mai ei fwriad ydy defnyddio'r tŷ fel tŷ teuluol ac nid fel HMO a chan mai anecs a geisir amdano yn y cais, fe gredir, trwy ddefnyddio amod cynllunio wedi'i eirio'n briodol, y gellid rheoli'r defnydd o'r strwythur newydd mewn modd priodol.

Mwynderau gweledol

- 5.4 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. Mae hefyd yn pwysleisio y caniateir cynlluniau ar gyfer datblygiadau newydd dim ond os gellir cydymffurfio gyda chyfres o feini prawf. Fe drafodir y cais hwn yng nghyd-destun y meini prawf perthnasol isod:
1. Er i'r estyniad cefn (anecs) fod yn adeilad deulawr, wrth ystyried natur ddatblygedig yr ardal a maint yr ardd lle bydd yr estyniad yn cael ei godi, ni chredir y byddai'n elfen ddominyddol yn y strydwedd ac ni fyddai'n achosi effaith niweidiol arwyddocaol ar edrychiad y safle na'r ardal o gwmpas. Fe gredir y byddai'r toeau brig a waliau rendr a fwriedir eu gosod ar yr estyniadau yn gweddu gyda'r datblygiadau eraill sydd o gwmpas.
 2. Wrth ystyried graddfa weddol fechan yr estyniadau o safbwynt eu cyd-destun adeiledig, fe gredir y byddai'r estyniadau newydd yn parchu cymeriad y safle ac yn gweddu gyda'r ardal o gwmpas.
 3. Bwriedir gosod llechi naturiol ar y toeau newydd a defnyddio rendr ar y waliau - fe ellid gosod amod er sicrhau priodolwyd y deunyddiau allanol ar gyfer eu lleoliad.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.5 Datganwyd pryder gan gymdogion oherwydd y posibilrwydd o or-edrych o'u heiddo o'r estyniadau newydd, fodd bynnag fe nodir mai dim ond un ffenestr llawr cyntaf newydd a fyddai yn edrychiad gogleddol yr eiddo ac fe fyddai hwnnw yn gwasanaethu ystafell ymolchi newydd yn y tŷ gwreiddiol. Gan i'r ffenestr honno fod yn edrychiad ochr y tŷ, yn unol â'r Gorchymyn Datblygiad a Ganiateir Cyffredinol, fe fydd yn ofynnol fod y ffenestr dan sylw yn cael ei chadw'n afloyw yn barhaol. Fe fyddai ffenestr do yn yr estyniad newydd a fyddai'n gwasanaethu ystafell ymolchi ond wrth ystyried ei leoliad a defnydd yr ystafell ni chredir bod angen amod i reoli natur y ffenestr honno.
- 5.6 Roedd pryder yn ogystal y byddai'r estyniadau newydd yn achosi niwed annerbyniol o safbwynt cysgodi eiddo cymdogion ac y byddent yn ddominyddol dros eu heiddo. Wrth ystyried maint y safle, y pellter sydd rhwng y tai cyfagos ac uchder gweddol fychan yr estyniadau, ni chredir bydd niwed arwyddocaol i fwynderau cymdogion yn deillio o'r materion hyn.
- 5.7 Ar y cyfan felly fe gredir bod y cynnig yn dderbyniol dan ofynion polisi PCYFF 2 y CDLI fel y mae'n ymwneud ag amddiffyn mwynderau preifat a chyffredinol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/09/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.8 Mynegwyd pryder y byddai cynnydd mewn defnydd o'r fynedfa i'r safle a'r diffyg mewn darpariaeth barcio yn arwain at gynyddu problemau trafndiaeth yr ardal. Wrth gydnabod y pryderon hyn, ni chredir y byddai cynyddu'r nifer o loffydd o bedair i chwech yn debygol o gael effaith arwyddocaol ar y llif trafndiaeth yn enwedig wrth ystyried bod y safle mewn lleoliad trefol gyda mynediad rhwydd at ddulliau amgen o drafnidiaeth. Ni ddatganodd yr Uned Drafnidiaeth unrhyw bryderon ynghylch y bwriad ac, ar y cyfan, ni chredir y byddai unrhyw niwed arwyddocaol ychwanegol i hwylustra'r briffordd yn deillio o'r datblygiad hwn ac felly mae'r cynnig fel y mae yn dderbyniol dan bolisiâu TRA 2 a TRA 4 y CDLI.

Materion eraill

- 5.9 Fe godwyd sawl pwynt gan wrthwynebwyr yn ymwneud a materion sydd, er yn bryderon dilys, ddim yn ystyriaethau cynllunio materol ar gyfer y cais dan sylw. Mae'n ofynnol ymdrin â phob cais ar ei haeddiant ei hun ac felly gan mai cais am anecs anheddol at ddefnydd preswylwyr y tŷ, ynghyd a newidiadau eraill i'r eiddo anheddol, sydd dan sylw yma, ni ellid ystyried materion ynghylch datblygiadau eraill yr honnir y gall ddigwydd ar y safle e.e. uned wyliau, tŷ amlfeddiannaeth neu annedd ar wahân. Yn yr un modd, o safbwynt cynllunio, mae'r eiddo dan sylw yn eiddo anheddol yn nosbarth defnydd C3 ac felly mae'n rhaid trin unrhyw gais fel sy'n briodol i eiddo o'r fath. Mae'n arferol gosod amod ar unrhyw ganiatâd cynllunio er sicrhau mai dim ond at ddefnydd atodol i'r prif dŷ y defnyddir anecs ac nid at unrhyw ddiben arall. Fe fyddai angen caniatâd cynllunio ychwanegol ar gyfer unrhyw newid defnydd materol o'r anecs neu'r tŷ yn gyffredinol.
- 5.10 Fe nododd wrthwynebydd bryderon ynghylch effaith y datblygiad ar ddraeniau'r ardal ac fe nododd Dŵr Cymru bod carthffos yn croesi'r safle a bod angen mynediad parhaus i'r cyfleuster hwnnw gan y cwmni. Fodd bynnag mae deddfwriaeth benodol ar gyfer delio gyda materion megis isadeiledd carthffosiaeth gyhoeddus sydd ar wahân i'r system gynllunio ac felly nid ydyw'n briodol defnyddio'r system gynllunio i geisio rheoli materion o'r fath. Fe ystyrir felly mai mater rhwng y datblygwr a Dŵr Cymru yw'r uchod.

6. Casgliadau:

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

Argymhelliad:

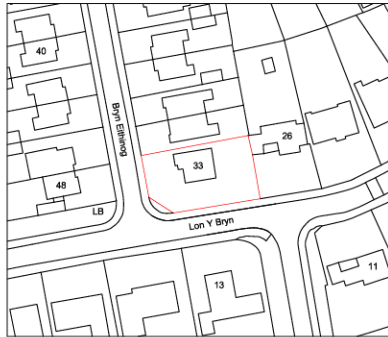
7.1 Caniatáu – amodau

1. Cychwyn o fewn 5 mlynedd.
2. Unol a'r cynlluniau
3. Deunyddiau a lliwiau i'w cytuno
4. Defnydd anecs yn atodol i'r tŷ yn unig a dim defnydd busnes
5. Amod Dŵr Cymru

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/09/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	


Nodyn : Dŵr Cymru

SUDs



Data provider : Ordnance Survey

Data provider copyright : © Crown Copyright 2016. All rights reserved. Licence Number 100047514

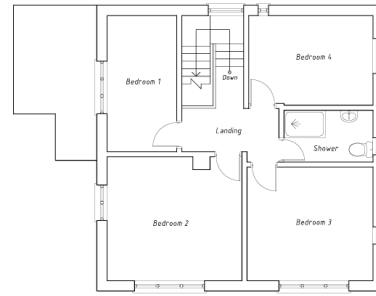
 Simon Hall Architecture <small>T: 07786 720562 E: simon@sha.cymru</small>	PROJECT TITLE: Proposed Annex & Alterations to 33 Bryn Eithiog, Bangor		Scale: 1:1250	Client: Mr J Chan
	DRAWING TITLE: Site Location Plan	DRAWING NO: SHA-372-01	Paper Size: A4	Drawn: SH
			Date: June 2022	



 SUTTON HILL ARCHITECTS T: 07786 72062 E: info@suttonhill.co.uk		PROJECT TITLE Proposed Review & Alterations to 25 Bryn Eithiog, Bangor		Scale: 1:100 Paper Size: A3		Client: Mr J. Chish	
DRAWING TITLE Floor Plan		DRAWING NO: SMA-2724		Drawn: SH Date: June 2022		Drawn Type: Planning Drawings	



Ground Floor Plan



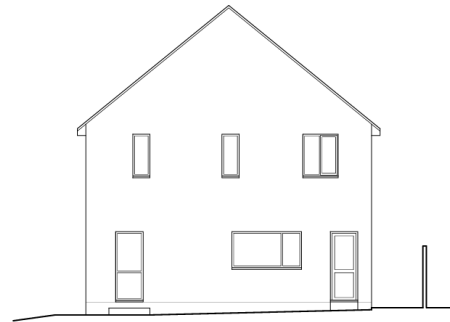
First Floor Plan



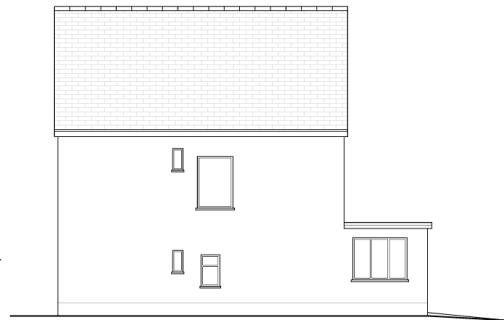
Front Elevation



Side Elevation




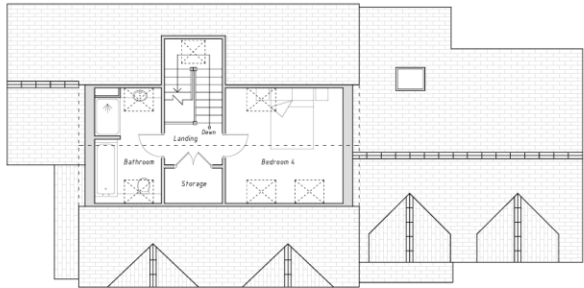
Rear Elevation



Side Elevation

Tud. 184

 <p>Simon Hall Architecture T: 0786 720562 E: simon@sha.cymru</p>	PROJECT TITLE: Proposed Annex & Alterations to 33 Bryn Eithiog, Bangor		Scale: 1:100	Client: Mr J Chan
	DRAWING TITLE: Existing Plans & Elevations	DRAWING NO.: SHA-372-02	Paper Size: A3	Drawn: SH
			Date: June 2022	



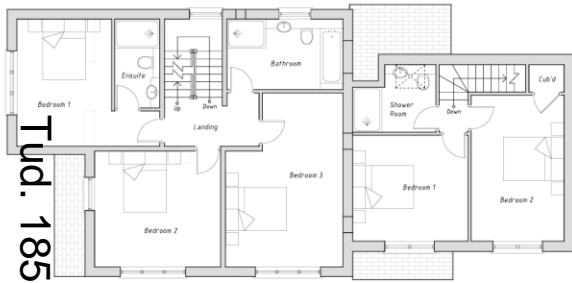
Room-in-Roof Plan



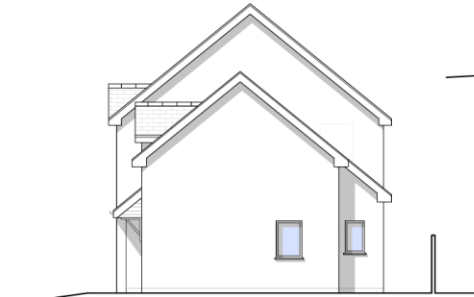
Front Elevation



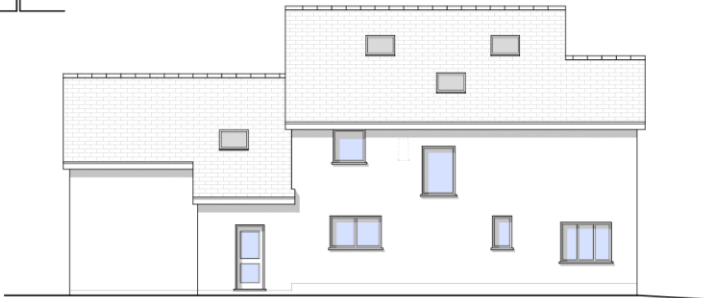
Side Elevation



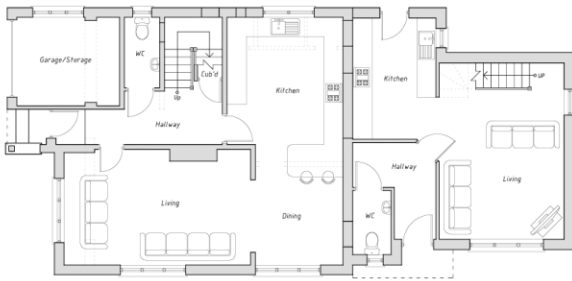
First Floor Plan



Side Elevation




Rear Elevation



Ground Floor Plan

Tud. 185

 <p>Simon Hall Architecture T: 07786 720562 E: simon@sha.cymru</p>	<p>PROJECT TITLE: Proposed Annex & Alterations to 39 Bryn Eithrog, Bangor</p>	<p>Scale: 1:100 Paper Size: A2</p>	<p>Client: Mr J Chen</p>	
	<p>DRAWING TITLE: Proposed Plans & Elevations</p>	<p>DRAWING NO.: SHA-372-03</p>	<p>Drawn: SH Date: June 2022</p>	<p>Issue Type: Planning Drawings</p>



Tud. 186





Tud. 187