



Cyfarfod

PWYLLGOR CYNLLUNIO

Dyddiad ac Amser

1.00 y.h., DYDD LLUN, 17EG HYDREF, 2022

NODER

BYDD Y CYFARFOD YN CAEL EI WEDDARLLEDU

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

Lleoliad

Hybrid

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

Pwynt Cyswllt

Lowri Haf Evans

01286 679 878

lowrihafevans@gwynedd.llyw.cymru

(Dosbarthwyd Dydd Gwener, 7 Hydref 2022)

PWYLLGOR CYNLLUNIO

Aelodaeth (15)

Plaid Cymru (9)

Y Cynghorwyr

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

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

Annibynnol (5)

Y Cynghorwyr

Louise Hughes
Anne Lloyd-Jones
Gruffydd Williams

Elwyn Jones
John Pughe Roberts

Llafur / Rhyddfrydol (1)

Y Cynghorydd Gareth Coj Parry

TREFN SIARAD AR GEISIADAU CYNLLUNIO YN Y PWYLLGOR CYNLLUNIO

Mae'r Cyngor wedi penderfynu rhoddi'r hawl i 3ydd parti siarad ar geisiadau cynllunio yn y Pwyllgor Cynllunio. Mae'r daflen hon yn amlinellu'r trefniadau gweithredol arferol ar gyfer siarad yn y pwyllgor.

1.	Adroddiad y Gwasanaeth Cynllunio ar y cais cynllunio yn cynnwys argymhelliad.	
2.	Os oes cais wedi ei dderbyn gan 3ydd parti i siarad, bydd y Cadeirydd yn gwahodd y siaradwr ymlaen	
3.	Gwrthwynebydd, neu gynrychiolydd o'r gwrthwynebwyr yn cael annerch y pwyllgor	3 munud
4.	Ymgeisydd, gynrychiolydd yr ymgeisydd(wyr) neu Asiant yn cael annerch y pwyllgor	3 munud
5.	Aelod(au) Lleol yn cael annerch y pwyllgor	10 munud
6.	Cadeirydd y pwyllgor yn gofyn am gynigydd ac eilydd i'r cais cynllunio	
7.	Y pwyllgor yn trafod y cais cynllunio.	

RHAGLEN

1. YMDDIHEURIADAU

I dderbyn unrhyw ymddiheuriadau am absenoldeb

2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

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

3. MATERION BRYD

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

4. COFNODION

6 - 19

Bydd y Cadeirydd yn cynnig y dylid llofnodi cofnodion cyfarfod o'r pwyllgor hwn a gynhaliwyd 26 Medi 2022 fel rhai cywir

5. CEISIADAU AM GANIATÂD CYNLLUNIO

Cyflwyno adroddiad Pennaeth Adran Amgylchedd.

5.1. CAIS RHIF C22/0662/11/LL YSGOL HILLGROVE, Ffordd FFRIDDOEDD, BANGOR, GWYNEDD, LL57 2TW 20 - 43

Newid defnydd o cyn-ysgol (Defnydd Dosbarth D1) i hostel (Defnydd Dosbarth C2) sy'n cynnig cefnogaeth byw i breswylwyr gan gynnwys estyniad a gwaith adeiladu cysylltiedig.

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

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

5.2. CAIS RHIF C22/0570/22/LL LOCK UP, UNED STORIO, PENYGROES, LL54 6DB 44 - 66

Adeiladu uned storio tri llawr gyda bloc swyddfa a llawr 'mezzanine', a cysylltiad i'r adeilad presennol.

AELOD LLEOL: Cynghorydd Craig ab Iago

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

5.3 CAIS RHIF C22/0676/15/LL MAES PARCIO, Y GLYN, LLANBERIS, LL55 4EL 67 - 84

Ail-wynebu ac ail-drefnu meysydd parcio y Glyn gan gynnwys creu llwybr cerdded hygyrch gydag arwyneb tarmac a gosod wyneb system celloedd graean o fewn yr ardaloedd parcio.

AELOD LLEOL: Cynghorydd Kim Jones

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

Eitem 4.

PWYLLGOR CYNLLUNIO 26-09-22

Yn bresennol:

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

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

Swyddogion: Gareth Jones (Pennaeth Cynorthwyol Cynllunio ac Amgylchedd), Iwan Evans (Pennaeth Gwasanaeth Cyfreithiol), Keira Sweenie (Rheolwr Cynllunio), Gwawr Teleri Hughes (Arweinydd Tim Rheolaeth Datblygu), Iwan ap Trefor (Rheolwr Gwasanaethau Traffig a Phrosiectau) a Lowri Haf Evans (Swyddog Gwasanaethau Democratiaeth)

Erail a wahoddwyd:

Aelodau Lleol: Cynghorwyr Elin Walker Jones a Gareth Williams

1. YMDDIHEURIADAU

Derbyniwyd ymddiheuriadau gan y Cynghorwyr Elin Hywel, Elwyn Jones, Gareth A Roberts a John Pughe Roberts

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 Cai Larsen yn eitem 5.2 (C22/0571/45/MG) ar y rhaglen oherwydd ei fod yn Aelod o Fwrdd Adra

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

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

- Y Cynghorydd Gareth Williams (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.1 (C2w2/0615/30/DT) ar y rhaglen
- Y Cynghorydd Gareth Tudor Jones (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.5 (C22/0521/42/DT) ar y rhaglen
- Y Cynghorydd Elin Walker Jones (nad oedd yn Aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.7 (C22/0608/11/DT) ar y rhaglen

3. MATERION BRYD

Dim i'w nodi

4. COFNODION

Derbyniodd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod blaenorol y pwyllgor hwn a gynhaliwyd 5ed o Fedi fel rhai cywir.

5. CEISIADAU CYNLLUNIO

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

PENDERFYNWYD

5.1 CAIS RHIF C22/0615/30/DT Pelydryn, Aberdaron, Pwllheli, LL53 8BE

Cais ar gyfer codi estyniad ochr ar gyfer storfa

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

- a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio mai cais ydoedd ar gyfer codi estyniad unllawr ar ochr tŷ unllawr ar gyfer defnydd fel storfa. Nodwyd y byddai'r datblygiad yn cynnwys mynedfa ar ei flaen a chefn ac ni fyddai mynedfa fewnol o'r eiddo. Saif yr eiddo mewn rhes 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 yn y Cynllun Datblygu Lleol (CDLI) a hefyd o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE) ddynodedig a Thirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llŷn ac Enlli.

Cyflwynwyd y cais gerbron y Pwyllgor ar gais yr Aelod Lleol.

Ystyriwyd Polisi PCYFF 3 y CDLL sy'n datgan bod disgwyl i bob cynnig arddangos dyluniad o ansawdd uchel a rhoi ystyriaeth lawn i gyd-destun yr amgylchedd adeiledig o'i gwmpas. Er gellid ystyried graddfa'r bwriad yn un bychan, nodwyd bod y 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, nodwyd bod y byngalos cyfagos i gyd yn eistedd mewn cwrtil eithaf sylweddol gyda lle rhwng ochor y tai a'r ffensys terfyn. Er cydnabuwyd bod ambell sied gardd a paraffinalia preswyl rhwng rhai o'r tai eraill roedd y gwagle yn bennaf yn parhau ond byddai'r bwriad yn golygu codi adeilad sydd yn llenwi'r bwlch yn gyfan gwbl ac yn lleihau'r gwagle rhwng y tai.

O ganlyniad, ni ystyriwyd fod y bwriad yn ychwanegu nac yn gwella cymeriad ac ymddangosiad y tŷ a'r safle; nac yn parchu edrychiad a chymeriad y strydlun. Ategwyd bod maint a lleoliad yr estyniad, ynghyd a pits y to a'r gorffeniad yn anaddas ac nad oedd yn arddangos dyluniad o ansawdd uchel oedd yn cydweddu a'r eiddo presennol. Er posib gosod amod i gytuno ar ddeunyddiau ac o bosib gwella'r hyn sydd i weld ar y safle, ni ystyriwyd y byddai hynny yn ddigonol i gwrdd gydag anghenion polisi PCYFF 3.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr Aelod Lleol y sylwadau canlynol:
 - Mai defnydd storfa yw'r bwriad
 - Ei fod yn hapus gydag argymhelliad y swyddogion i wrthod

- Bod y gwaith o godi estyniad wedi dechrau ers rhyw flwyddyn
- Yn ddiolchgar bod y lluniau a gyflwynodd wedi eu rhannu
- Cwt neu 'lean-to' sydd yma ac nid estyniad
- Byddai yn sownd i'r wal derfyn ac yn ddolur llygad
- Byddai'n lleihau'r gwagle rhwng y tai
- Bod y pedwar eiddo sydd yn y rhes yn debyg, ond byddai'r bwriad dan sylw yn ei wneud yn wahanol – nid yw yn gweddu
- Ei fod yn tynnu sylw at gasgliadau ac argymhelliad y swyddogion, 'ni ystyrir fod y bwriad yn arddangos dyluniad o ansawdd uchel'

c) Cynigiwyd ac eiliwyd gwrthod y cais

PENDERFYNWYD: Gwrthod

Ni ystyriwyd 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).

5.2 CAIS RHIF C22/0571/45/MG Hen Gae Hoci, Allt Salem, Pwllheli LL53 5UB

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

a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio mai cais ydoedd ar gyfer materion a gadwyd yn ôl mewn cyswllt a chaniatâd cynllunio amlinellol C18/1198/45/AM. Nodwyd bod caniatâd C18/1198/45/AM ar gyfer codi 15 tŷ (oedd yn cynnwys 5 fforddiadwy) ond bod y cais dan sylw ar gyfer darparu 14 o dai a hynny er mwyn darparu gofynion system ddraenio gynaliadwy.

Saif y safle, sydd wedi ei ddynodi ar gyfer Tai yn y CDLI, o fewn ffin datblygu Pwllheli ac oddi fewn i Ardal o Ddiddordeb Hanesyddol Llyn ac Enlli. Nodwyd bod ffordd ddosbarth 3 yn ffinio gyda'r safle, bod tai annedd gerllaw a safle Coleg Meirion Dwyfor gyferbyn a'r safle.

Cyflwynwyd y cais i Bwyllgor gan ei fod yn ymwneud gyda 5 neu fwy o dai.

Atgoffwyd yr Aelodau bod egwyddor y bwriad eisoes wedi eu caniatáu. Adroddwyd bod y cais presennol wedi ei gyflwyno gan Adra ac yn fwriad i ddarparu 100% o unedau fforddiadwy. Yn dilyn cefnogaeth Uned Strategol Tai Cyngor Gwynedd, nodwyd bod Adra yn bwriadu cyflwyno'r cynllun i Lywodraeth Cymru ar gyfer cymeradwyaeth grant tai cymdeithasol.

Amlygwyd bod sylwadau'r Uned Strategol Tai yn datgan fod y bwriad yn cyfarch yr angen yn yr ardal a bod y cynlluniau yn cyfrannu yn uniongyrchol at nod Cynllun Gweithredu Tai Cyngor Gwynedd i ddarparu mwy o dai i gwrdd â'r galw uchel bresennol sydd yn bodoli yn y sir. Er hynny, gyda'r cais o dan sylw i gytuno ar faterion a gadwyd yn ôl yn unig, nid oedd bwriad i ryddhau'r amod tai fforddiadwy fel rhan o'r cais oedd gerbron. Byddai'r materion tai fforddiadwy yn cael eu hystyried trwy gais rhyddhau neu ddiwygio amod ar wahân.

Yng nghyd-destun mwynderau cyffredinol a phreswyl, derbyniwyd y byddai datblygu'r safle yn newid i rai trigolion cyfagos ac y byddai'r datblygiad yn creu mwy o draffig. Fodd bynnag, nodwyd bod y tir wedi ei glustnodi ar gyfer nifer mwy o dai yn y CDLI na'r hyn oedd wedi ei ganiatáu yn y cais amlinellol. Ategwyd y byddai anghyfleustra yn ystod y gwaith adeiladu yn rhywbeth sydd yn codi gydag unrhyw waith adeiladu a bod amod ar y caniatâd amlinellol yn cyfyngu oriau'r gwaith adeiladu. Ni ystyriwyd y byddai datblygu'r safle yn creu effaith andwyol sylweddol ar fwynderau'r gymdogaeth leol a bod y bwriad yn dderbyniol o ran Polisi PCYFF 2 CDLI.

Ystyriwyd fod y materion a gadwyd yn ôl ar ganiatâd amlinellol C18/1198/45/AM yn dderbyniol ac yn unol â'r polisiâu cynllunio perthnasol.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd asiant yr ymgeisydd y sylwadau canlynol:
- Yn diolch am y cyfle i annerch y Pwyllgor ynghlyn a'r cais oedd ar gyfer materion a gadwyd yn ol yn ymwneud a chaniatâd amlinellol a gafodd ei gymeradwyo yn 2019.
 - Bod y safle o fewn perchnogaeth Coleg Grwp Llandrillo Menai yn flaenorol ond bellach wedi ei werthu i Gymdeithas Tai, Adra.
 - Bod y safle wedi ei glustnodi ar gyfer datblygiad preswyl yn y CDLI gyda chaniatâd amlinellol wedi ei gymeradwyo ar gyfer 15 o dai, gyda phum tŷ fforddiadwy.
 - Bod yr egwyddor o ddatblygu tai ar y safle wedi ei gymeradwyo yn flaenorol a'r cais gerbron yn ymwneud gyda dyluniad manwl ac edrychiad y tai, eu graddfa a'r cynllun tirlunio.
 - Cafodd mynedfa a gosodiad y datblygiad ei gymeradwyo fel rhan o'r cais amlinellol – dim addasiadau i fynedfa i'r safle – mae'n parhau yn union fel a gymeradwywyd yn flaenorol.
 - Mae gosodiad y safle yn adlewyrchu'r gosodiad a gafodd ei gymeradwyo yn flaenorol, fodd bynnag, ers y caniatâd amlinellol, rhaid i'r bwriad gydymffurfio gyda gofynion systemau draenio cynaliadwy. Mewn ymateb i'r gofynion rhaid gostwng nifer y tai a fyddai yn cael eu datblygu i lawr o 15 i 14. (Bydd plot 14 bellach yn cael ei ddefnyddio fel gofod ar y safle i ddarparu pwll ymdreiddiad dwr wyneb. Bod Dwr Cymru ac Adran Dwr ac Amgylchedd YGC yn fodlon gyda'r wybodaeth draenio oedd wedi ei gyflwyno gyda'r cais).
 - Bod man newidiadau i osodiad y safle yn dilyn darparu dyluniad manwl y tai, megis tynnu rhywfaint o goed a phlannu rhai ychwanegol yn eu lle.
 - Bod swyddogion yn fodlon o ran dyluniad ac edrychiad y tai ac yn nodi bod eu maint yn cwrdd a gofynion Llywodraeth Cymru; bod cymysgedd dda o dai yn cael eu darparu –rhaid dwy, tair a phedair llofft a bynglos.
 - Bod graddfa ac edrychiad yr unedau yn addas ar gyfer y safle.
 - O dan fwriad Adra, bydd yr holl unedau yn rhai fforddiadwy
 - Bod Uned Strategol Tai'r Cyngor yn gefnogol o'r gymysgedd a'r math o unedau arfaethedig.
 - Bydd manylion pellach am yr unedau fforddiadwy yn cael eu cyflwyno fel cais arwahan i ddelio gyda amod 19 o'r caniatâd amlinellol
- c) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu y cais
- ch) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylwadau canlynol gan Aelodau:
- Cefnogol i gynllun 100% tai fforddiadwy

- Bod pobl leol yn pryderu bydd y tai yn cartrefu pobl sydd wedi eu gosod mewn gwestai yn y dref
 - Bod rhai o'r byngalos ar gyfer yr henoed – angen sicrhau eu diogelwch o ystyried bod y safle ar allt serth
 - Angen ystyried addasrwydd y lôn i dderbyn mwy o drafnidiaeth
- d) Mewn ymateb i gwestiwn ynglŷn a chynnal asesiad mwy diweddar o'r angen lleol, nododd y Rheolwr Cynllunio mai cais materion a gadwyd yn ôl oedd i'w drafod gan fod y cais amlinellol wedi ei ganaitau. Ategodd bod y wybodaeth berthnasol wedi ei gyflwyno gan Tai Teg a Rhestr Aros Tai Cyffredin, ac y byddai amod manwl yn sicrhau bod y math o dai a'r 'angen' yn cael ei gyfarch. Mewn ymateb i gwestiwn ategol ynglŷn ag Adra, sydd bellach yn gyfrifol am y datblygiad, nododd Pennaeth Cynorthwyol Cynllunio ac Amgylchedd, er yn derbyn y sylwadau, bod yr egwyddor eisoes wedi ei dderbyn, bod Adra eisoes wedi amlygu bwriad o ddarparu 100% tai fforddiadawy i gwrdd ar angen lleol.

Mewn ymateb i gwestiwn ynglŷn â gosod amod i sicrhau bod asesiad angen lleol yn cael ei gwblhau, nododd y Swyddog Monitro bod yr egwyddor o ddwysedd a'r egwyddor tai fforddiadwy wedi ei dderbyn ac mai materion a gadwyd yn ôl yn unig y gellid eu trafod. Pwysleisiodd nad oedd modd ail agor y drafodaeth ar ganiatâd sydd eisoes wedi ei gymeradwyo na gosod amod ar fanylion. Mewn ymateb, gwnaed sylw bod angen asesiad manwl i'r dyfodol.

Nododd y Rheolwr Datblygu bod trafodaethau cychwynnol wedi eu cynnal gyda'r Gymdeithas Tai ac y bydd materion megis cyfarch yr angen lleol yn cael eu trafod.

PENDERFYNWYD: Caniatáu gydag amodau -

1. Unol gyda chynlluniau.
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

5.3 CAIS RHIF C21/0718/41/LL Tir gyferbyn Bron Eifion Lodge, Cricieth LL52 0RY

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

- a) Amlygodd Arweinydd Tîm Rheolaeth Datblygu mai cais ydoedd ar gyfer adeiladu ysgol newydd o ddyluniad cyfoes ar gyfer 150 o ddisgyblion i gymryd lle adeilad presennol Ysgol Treferythyr, Cricieth. Nodwyd bod y safle yn bresennol yn gae amaethyddol ac wedi ei leoli tua'r gorllewin o ganol tref Cricieth gerllaw'r A497. Gerllaw'r prif adeilad bydd man ar gyfer lleoli is orsaf drydan, ystafell bwmp, storfa bin a storfa. Bydd y bwriad hefyd yn cynnwys cae chwaraeon, ardal chwarae wyneb caled ac ardal gemau amrywiol. Eglurwyd, fel rhan o'r bwriad bwriedir creu mynedfa gerbydol lawr at yr ysgol

a fyddai'n cynnwys cylchfan gyda llefydd parcio wedi eu lleoli o'i amgylch ynghyd a chreu lle cadw beic ar y safle. Bydd llwybr cerdded o'r A497 i lawr at adeilad yr ysgol a bwriedir gwneud gwelliannau i'r llwybr cerdded ynghyd ag ymestyn golau stryd i gynnwys y parth 20mya.

Yng nghyd destun mwynderau cyffredinol a phreswyl cydnabuwyd y byddai'r bwriad yn ychwanegu ffurf adeiledig i gae amaethyddol presennol ac felly yn newid cymeriad yr ardal. Fodd bynnag, gyda'r cae dan sylw yn is na'r ffordd gyfagos ar adeilad yn bennaf unllawr o ddyluniad wedi ei ddylanwadu gan adeiladau amaethyddol, ystyriwyd na fyddai'r datblygiad yn achsoi niwed arwyddocaol i fwynderau'r ardal.

Yng nghyd destun bioamrywiaeth adroddwyd bod ardaloedd ecolegol pwysig yn yr ardal ac o ganlyniad bod yr Uned Bioamrywiaeth wedi argymhell nifer o amodau er mwyn gwarchod a gwella bywyd gwylt a byd natur fyddai'n cwrdd a'r polisiau perthnasol.

Yng nghyd-destun materion trafndiaeth a mynediad, gwnaed sylw bod y safle dan sylw yn cael ei ystyried fel un sydd yn hygyrch i amrywiol ddulliau o deithio.

Mynegwyd, fel rhan o'r cais derbyniwyd adroddiad asesiad effaith ieithyddol ar ail-leoli Ysgol Treferythyr oedd yn dod i gasgliad 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 fydd yr ysgol newydd yn cynnig gwell adnoddau ar gyfer cynnal mwy o weithgareddau tu allan i oriau ysgol.

- b) Amlygodd y Cadeirydd, bod yr Aelod Lleol, wedi nodi mewn e-bost nad oedd ganddo wrthwynebiad i'r cais
- c) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu y cais
- ch) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylwadau canlynol gan Aelodau:
 - Braf gweld y cais gerbron wedi blynyddoedd o drafod
 - Problemau amlwg gyda'r safle presennol
 - Y dyluniad yn un da
 - Trueni ei fod wedi cymryd gymaint o amser

PENDERFYNWYD: Caniatáu gydag amodau

1. **Amser (5 mlynedd)**
2. **Yn unol â'r cynlluniau**
3. **Cytuno ar ddeunyddiau a lliwiau terfynol**
4. **Amodau trafndiaeth**
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

5.4 CAIS RHIF C21/0993/35/LL Tir ger Coed Mawr, Cricieth LL52 0ND

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

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

- a) Amlygodd Arweinydd Tim Rheolaeth Datblygu mai ail gyflwyniad o gais llawn oedd dan sylw ar gyfer defnyddio tir ar gyfer gweryslla glampio amgen parhaol fyddai'n 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.

Eglurwyd y byddai'r safle yn cael ei wasanaethu gan fynediad amaethyddol presennol oddi ar ffordd gyhoeddus y B4411 ac y bydd wedi ei addasu i ddarparu lleiniau gwelededd mwy, tynnu rhan o'r wal bresennol a chodi waliau carreg newydd.

Cyfeiriwyd yn bennaf at y materion trafndiaeth a mynediad gan gydnabod bod yr ymgeisydd wedi paratoi gwybodaeth swmpus mewn ymateb i wrthwynebiadau'r Uned Trafnidiaeth. Er hynny, nid oedd y swyddogion cynllunio wedi eu hargyhoeddi y byddai'r bwriad yn ei gyfanrwydd yn gallu darparu mynedfa gerbydol ddigonol na diogel ar gyfer y bwriad nac ar gyfer defnyddwyr eraill y briffordd. Amlygwyd bod y ffordd gyhoeddus yn gymharol gul ac y 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 bresennol 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. Ategwyd y byddai gwelededd 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. O ganlyniad, ystyriwyd fod y bwriad yn darparu mynedfa gerbydol mewn lleoliad peryglus.

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

- Bod y cais yn un i ddarparu cyfleuster o ansawdd uchel ar raddfa fach ar gyfer 8 Pod Glampio Moethus.
 - Bod y safle wedi'i amgylchynu gan goetir presennol ac nid yn weladwy o unrhyw olygfannau cyhoeddus. Nid yw wedi ei leoli o fewn yr AHNE nac unrhyw ddynodiadau statudol eraill.
 - Bod Ymchwiliad Cynllunio Cyn Ymgeisio manwl wedi ei gynnal gyda Chyngor Gwynedd. Roedd yr ymateb yn ffafriol, ac mewn gwirionedd roedd y cyngor cyn ymgeisio yn argymhell gwneud cais am "Safle Parhaol". Yn seiliedig ar y cyngor a dderbyniwyd paratowyd cais cynllunio manwl a cyflwynwyd yr adroddiadau y gofynnwyd amdanynt. Fel rhan o'r Ymholiad Cyn Ymgeisio, ymgynghorwyd â Uned Trafnidiaeth Gwynedd, a chyfarfu Mr Gareth Roberts (Swyddog Priffyrdd) ar y safle ar 4ydd Mehefin 2020. Yn y cyfarfod hwnnw mynegodd Mr Roberts nad oedd "Dim gwrthwynebiad i'r cynnig gan yr Adran Drafnidiaeth, fodd bynnag, roedd yn argymhell addasu'r mynediad amaethyddol presennol i'w wneud yn addas ar gyfer traffig dwy ffordd".
 - Yn dilyn y cyngor a dderbyniwyd, cyflwynwyd cais cynllunio ac ail ymgynghorwyd gyda swyddog priffyrdd gwahanol ar y cais presennol – roedd yn gwrthwynebu'r cynigion.
 - Yn y cais cychwynnol dywedodd y Swyddog Trafnidiaeth ei fod yn "hapus gyda'r lleiniau gweledd a ddarparwyd". Cyflogwyd dau Ymgynghorydd Trafnidiaeth arbenigol annibynnol, a chynhaliwyd cyfrif Traffig a Chyflymder ATC. Yn seiliedig ar y ddau ymgynghorydd annibynnol, roedd y data traffig yn bendant yn gwrthbrofi gwrthwynebiad diweddaraf y Swyddog Trafnidiaeth - ymateb manwl wedi ei ddarparu gan ymgynghorwyr priffyrdd oedd wedi ei grynhai gan y Swyddog Cynllunio.
 - Bod y safle yn eu perchnogaeth ers dros ddeng mlynedd ar hugain a byddai'n cael ei reoli gan hi a'i gwr. Eu bod yn byw yn lleol
 - Eu bod wedi gweithio'n agos gyda Chyngor Gwynedd ers dros 3 blynedd ac wedi mynd i'r afael â phob mater. Fe'u hysbyswyd y byddai'r cynllun yn derbyn argymhelliad o gymeradwyaeth pe byddai Uned Trafnidiaeth wedi newid eu safbwynt.
 - Eu bod wedi gweithio gyda'r holl bartïon perthnasol i sicrhau bod y cynllun yn bodloni polisiau ac yn cydweddu â'r dirwedd amgylcheddol.
 - Fodd bynnag, er derbyn gwybodaeth a data gan ddau arbenigwr annibynnol nid ydyw'n gwrthdroi gwrthwynebiad y Swyddog Trafnidiaeth sy'n ddiffygiol ac yn anghywir o ystyried y data.
 - Mae'r cynnig yn un o raddfa fach ar gyfer 8 Pod Glampio yn unig, nid 80.
 - Nid oedd gan y Swyddog Trafnidiaeth gwreiddiol unrhyw wrthwynebiad ac nid oedd wedi codi unrhyw bryderon - dyma felly oedd sail y cais.
 - Bod y cynllun yn cydymffurfio'n llawn â pholisiau - nad oedd unrhyw resymau cynllunio dros beidio cymeradwyo'r cynllun.
 - Gofynnwyd i'r Pwyllgor ystyried y manteision sylweddol fyddai'r cynllun yn dod i'r ardal, i'r economi leol a chyflogaeth i'r ardal
 - Yn wir werthfawrogi cefnogaeth y Pwyllgor
- c) Amlygodd y Cadeirydd, bod yr Aelod Lleol, mewn e-bost, wedi mynegi ei fod yn cytuno â'r argymhelliad gan swyddogion y Cyngor i wrthod y cais a'i fod yn dymuno adleisio sylwadau a phryderon sydd wedi eu codi eisoes gan Gyngor Cymuned Llanystumdwy.

'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 ym mis Hydref, ac nid yn ystod prysurdeb yr haf.'

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

- Bod yr ymgeisydd wedi ymateb yn dda i gyfarch y gofynion
- Bod y fynedfa yn beryglus
- Bod dyluniad y fynedfa newydd yn newid cymeriad yr ardal leol

d) Mewn ymateb i gwestiwn ynglŷn â bod yn agored i apêl oherwydd sylwadau cyn swyddog Trafnidiaeth, nododd y Rheolwr Cynllunio bod y swyddog hwnnw wedi mynegi bod modd dylunio mynedfa ddiogel, ond bod y dyluniad a gynigwyd ddim yn ddiogel; bod nifer o elfennau i'w hystyried - llwybrau cyhoeddus, pont gyfyng, dim palmant, nifer defnyddwyr ayyb

dd) Cynigiwyd ac eiliwyd gwrthod y cais

PENDERFYNWYD: 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.**

5.5 CAIS RHIF C22/0521/42/DT Llys Awel, 5 Maes Terfyn, Morfa Nefyn, Pwllheli LL53 6EQ

Estyniad ar flaen yr eiddo

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

- a) Amlygodd Arweinydd Tim Rheolaeth Datblygu mai cais ydoedd ar gyfer codi estyniad ar flaen eiddo sydd wedi ei leoli o fewn stad o dai unllawr ar gyrion pentref Morfa Nefyn. Nodwyd bod yr eiddo presennol yn dŷ par unllawr gyda llawr yn y to gyda lle parcio presennol o'i flaen. Ategwyd bod yr eiddo yn dŷ fforddiadwy 3 llofft wedi ei sicrhau gyda disgownt o 35% drwy gytundeb 106.

Eglurwyd bod y cynllun diwygiedig oedd wedi ei gyflwyno yn lleihau'r estyniad o'i gymharu a'r bwriad gwreiddiol oherwydd lleoliad pibell ddŵr a bod y cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio ar gais yr Aelod Lleol.

Adroddwyd bod yr eiddo yn dŷ fforddiadwy oedd eisoes wedi derbyn caniatâd cynllunio o dan gyfeirnod C05D/0192/42/LL a bod y bwriad yn golygu ehangu'r lloffa bresennol. Amlygwyd, yn arferol bydd estyniadau i dai fforddiadwy yn golygu ychwanegu ystafell wely, ond nid dyma oedd y bwriad dan sylw. O ganlyniad, ystyriwyd nad oedd cyfiawnhad dros yr angen am ofod byw ychwanegol o gofio'r angen i gynnal yr uned fel tŷ fforddiadwy. Bydd cyfanswm arwynebedd llawr, ar ôl ehangu, oddeutu 122m² sydd, yn ôl atodiad 5, paragraff 3.4.10 CCA Tai Fforddiadwy, yn mynd a'r maint tu hwnt i uchafswm arwynebedd llawr ar gyfer tŷ fforddiadwy 4 ystafell wely. O ganlyniad, ystyriwyd 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"

Yng nghyd-destun dyluniad yr estyniad, ystyriwyd bod maint a lleoliad yr estyniad, ynghyd a pits y to a'i orffeniad yn anaddas ac nad oedd yn arddangos dyluniad o ansawdd uchel ac nid yn cydweddu a'r eiddo presennol. Er yn bosib gosod amod i gytuno ar ddeunyddiau, ni ystyriwyd y byddai hynny yn ddigonol i gwrdd gydag anghenion polisi PCYFF 3.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr Aelod Lleol y sylwadau canlynol:
- Bod y Cyngor Cymuned o blaid y cais
 - Nad oedd cymydog na pherson lleol wedi gwrthwynebu
 - Ei fod yn gefnogol i'r cais
 - Yn gais teg am estyniad rhesymol ei faint - nid yw yn ymddangos yn ymwithiol nac allan o gymeriad
 - Mater o farn yw'r dyluniad
 - Bod y pensaer wedi dewis dyluniad syml ar gais yr ymgeisydd – yn estyniad syml i gadw'r gost yn isel
 - Dim digon o ardd yn y cefn i ymestyn
 - Ni fyddai'n amharu ar breifatrwydd cymdogion – estyniadau eraill wedi eu caniatáu
 - Y teulu yn deulu Cymraeg, lleol ac eisiau aros yn lleol ond heb obaith prynu tŷ yn lleol oherwydd prisiau'r farchnad agored – yr unig ateb yw adeiladu estyniad bychan i wneud lle i'r teulu dyfu
 - Buddsoddiad fyddai estyniad bychan ar gyfer y teulu
 - Deddf Llesiant yn annog cefnogi pobl i aros yn y gymuned leol
 - Ystyr a rheolaidau tai fforddiadwy yn newid yn y CDLI
 - Gweledigaeth Cyngor Gwyendd yw rhoi pobl Gwynedd yn ganolog i'r hyn rydym yn wneud gan sicrhau mynediad at gartref a hawl i fyw adref

- c) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu y cais yn groes i'r argymhelliad

Rhesymau: bod y maint yn addas: bod tai y stâd o ddyluniadau gwahanol ac felly byddai'r estyniad yma ddim yn amharu ar edrychiad y stâd

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

- Bod y maint yn dderbyniol
- Bod polisïau yn anfon pobl lleol allan o gymunedau

- d) Mewn yamteb i gwestiwn ynglŷn a newid ystyr tŷ fforddiadwy yn y CDLI yn y dyfodol agos, nododd Pennaeth Cynorthwyol Cynllunio ac Amgylchedd nad oedd newidiadau

i reoliadau maint a ffurf, ond y polisi yn debygol o gael ei asesu wrth i'r cynllun gael ei adolygu.

PENDERFYNWYD: caniatáu, yn groes i'r argymhelliad

Amodau:

1. 5 mlynedd
2. Yn unol gyda'r cynlluniau a deunyddiau

5.6 CAIS RHIF C21/1091/41/LL Tir ger Maes Llwyd, Llanystumdwy, LL52 0SQ Codi 6 tŷ (2 fforddiadwy), creu mynedfa gerbydol newydd, darpariaeth parcio a gwaith cysylltiedig

- a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio mai cais llawn ydoedd 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). Bwriedir agor mynedfa lydan, gosod lôn wasanaethol i'r tai a gosod palmant ymyl ffordd ger y fynedfa flaen.

Eglurwyd mai cae amaethyddol yw'r safle yn bresennol, yn llain o dir ar ffurf triongl wedi ei leoli rhwng dwy ffordd ger mynediad i bentref Llanystumdwy o fewn y Ffin Datblygu. Nodwyd bod yr 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 oedd unrhyw dai yn y banc tir heb eu hadeiladu na dynodiadau tai yn y pentref, felly'r diffyg yn weddill o 9 uned. O ystyried y wybodaeth, gellid caniatáu'r datblygiad gan fod 6 uned o fewn ffigurau'r lefel cyflenwad ar gyfer Llanystumdwy.

Adroddwyd bod yr egwyddor o godi tai ar y safle wedi ei selio ym Mholisi TAI 4, TAI 8 a TAI 15 o'r CDLI. 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,

- Bod maint, graddfa, math a dyluniad y datblygiad yn gytbwys a chymeriad yr an-heddle
- Bod y safle o fewn ffin datblygu'r anheddle.

Ystyriwyd bod maint, graddfa a math o unedau arfaethedig yn gyson gyda chymeriad y tai preswyl agosaf gyda'r dyluniad ychydig yn fwy cyfoes ac o ganlyniad yn cwrdd â gofynion y ddau faen prawf o bolisi TAI 4 uchod.

Tynnwyd sylw at sylwadau hwyr a dderbyniwyd gan asiant yr ymgeisydd mewn ymateb i'r adroddiad yn nodi bwriad o dirlunio a gosod dau lecyn parcio ychwanegol.

Yng nghyd destun llecynnau agored i'w gwarchod, nodwyd bod hanner dwyreiniol y cae dan sylw wedi ei ddynodi yn Llecyn Agored Cae Chwarae wedi ei Warchod ym mapiau y CDLI. Byddai datblygu'r safle arfaethedig felly yn golygu y byddai'r llecyn agored yn cael ei golli. Cyfeirwyd at bolisi ISA 4 (Diogelu Llecynnau Agored Presennol) sy'n datgan y gwrthodir cynigion fydd yn arwain at golli llecynnau agored presennol oni bai bod gormodedd o ddarpariaeth yn y gymuned.

Ystyriwyd mai cae amaethyddol yw'r safle yn hytrach na llecyn sydd wedi ei ddefnyddio gan y cyhoedd gyda'r bwriad yn dangos bod ardaloedd gwyrdd wedi ei dirlunio yn cael eu cadw yn rhan blaen y datblygiad fyddai'n cadw naws wledig agored cyhoeddus i'r safle. O ystyried hefyd yr angen am dai newydd yn Llanystumdwy, y ffin datblygu ynghyd a'r cyfyngiadau cynllunio, oedd yn cynnwys Ardal Cadwraeth ac ardaloedd sydd mewn perygl o lifogi, ymddengys bod tir datblygu addas ar gyfer tai yn gyfyngedig iawn yn yr anheddle. Yn yr achos penodol yma, ystyriwyd fod yr angen am dai newydd yn gorbwyso'r angen i warchod y llecyn agored. I'r perwyl hyn, ystyriwyd fod y bwriad yn ei hanfod yn cwrdd â chydymffurfio gyda gofynion y polisïau lleol a chenedlaethol ac yn dderbyniol i'w ganiatáu yn ddarostyngedig i osod amod tai fforddiadwy yn lle cytundeb 106.

- b) Amlygodd y Cadeirydd, bod yr Aelod Lleol, wedi nodi mewn ebost, nad oedd ganddo wrthwynebiad i'r cais
- c) Cynigwyd ac eiliwyd caniatáu y cais

PENDERFYNWYD: 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

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 tirlunio 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 caniatool 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.
13. Gosod amod tai fforddiadwy

5.7 Cais Rhif C22/0608/11/DT 33, Bryn Eithinog, Bangor, 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.

- a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio mai cais ydoedd ar gyfer ymgymryd â newidiadau i dŷ deulawr presennol fyddai'n 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
 - Codi estyniad deulawr cefn i weithredu fel "anecs" i'r prif dŷ.
- O ganlyniad i'r newidiadau, bydd yr eiddo yn cynyddu o dŷ pedair llofft, i dŷ gydag anecs a fyddai â chyfanswm o chwe llofft.

Saif y safle o fewn cwrtil tŷ “33 Bryn Eithinog” sy’n eiddo ar wahân mewn ardal anheddol o fewn ffin ddatblygu Canolfan Isranbarthol Bangor fel y’i diffinnir gan y CDLI, mewn stad dai a’i gwasanaethir gan ffyrdd di-ddosbarth yn arwain o Ffordd Belmont ger Ysgol Tryfan.

Cyflwynwyd y cais i Bwyllgor ar gais yr Aelod Lleol.

Nodwyd bod gan y term “anecs” ystyr benodol yng nghyd-destun cynllunio ac i ystyried bwriad yn “anecs” byddai’n hanfodol i’r adeilad fod yn is-wasanaethol i’r prif dŷ ac na fyddai’n cael ei ddefnyddio fel annedd ar wahân. Yn yr achos yma, yng ngoleuni lleoliad yr adeilad yn gysylltiedig i’r prif dŷ mewn man lle nad oes mynediad annibynnol i’r stryd, ystyriwyd, 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. Ategwyd bod yr ymgeisydd wedi cadarnhau mai ei fwriad yw defnyddio’r tŷ fel tŷ teuluol ac nid fel HMO a chan mai anecs a geisiwyd amdano, ystyriwyd, trwy ddefnyddio amod cynllunio wedi’i eirio’n briodol, y gellid rheoli’r defnydd o’r strwythur newydd mewn modd priodol.

Cyfeirwyd at bryderon gan gymdogion oherwydd y posibilrwydd o or-edrych o’u heiddo o’r estyniadau newydd, fodd bynnag nodwyd mai dim ond un ffenestr llawr cyntaf newydd a fyddai yn edrychiad gogleddol yr eiddo a byddai’n 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, bydd yn ofynnol i’r ffenestr gael ei chadw’n afloyw yn barhaol.

Yn ogystal, amlygwyd pryderon 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 ystyriwyd y bydd niwed arwyddocaol i fwynderau cymdogion yn deillio o’r materion hyn.

Wedi asesu’r cais yn erbyn gofynion y polisïau perthnasol, ystyriwyd fod y bwriad yn dderbyniol o agwedd mwynderau gweledol, mwynderau preifat a mwynderau cyffredinol.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr Aelod Lleol y sylwadau canlynol:
- Ei bod yn siarad ar ran trigolion Bro Eithinog sydd yn gwrthwynebu’r cais oherwydd pryderon goredrych, colli preifatrwydd a golau
 - Nad oedd tŷ arall ar y stryd gydag estyniad o’r math na’r maint yma
 - Y safle wedi ei leoli ar gornel stryd – plant a cherddwyr yn defnyddio’r stryd i fynd i’r ysgolion cyfagos. Y lleolaid yn brysur ac yn beryglyus
 - Bod bwriad parcio dau gar yn y cwrtil – dim lle i wneud hyn heb newid sylweddol i’r ardd
 - Pryderon amlwg gan Dŵr Cymru sydd eisïau mynediad at garthffos
 - Pam cyflwyno cais? Bod cais wedi ei ganiatáu yng Ngorffennaf 2020 am estyniad heb ei weithredu.
 - Cais gwreiddiol yn dŷ yn yr ardd – dyma beth yw anecs. Pryder am effaith ymgripiol’ a bwriad o ddefnydd HMO
 - Nid yw’r ymgeisydd yn byw yn yr annedd

- Awgrymu gwrthod ar sail gorddatblygu ynghyd a gormodedd o breswylwyr a cherbydau yn defnyddio'r ardal.
- c) Cynigiwyd ac eiliwyd gwrthod y cais am y rhesymau canlynol
- ei fod yn or-ddatblygiad
 - nad oedd adnoddau digonol gan y Sir i fonitro'r defnydd.
- ch) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylwadau canlynol gan Aelodau:
- Y dyluniad yn anaddas – yn croesi draeniau. Petai difrod i'r draeniau byddai hyn yn creu anghyfleustra i bobl lleol
 - Yn orddatblygiad – yn creu effaith sylweddol ar fwynderau cymdogion

PENDERYNWYD: Gwrthod y cais, yn groes i'r argymhelliad

Rhesymau:

1. **Bod y bwriad yn groes i bolisi PCYFF 3 oherwydd ei fod yn or-ddatblygiad o'r safle**
2. **Bydd yn cael effaith andwyol ar fwynderau trigolion cyfagos**

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

CADEIRYDD

Eitem 5.1

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 17/10/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Rhif: 1

Cais Rhif: C22/0662/11/LL

Dyddiad 18/07/2022
Cofrestru:

Math y Cais: Llawn

Cymuned: Bangor

Ward: Canol Bangor

Bwriad: Newid defnydd o cyn-ysgol (Defnydd Dosbarth D1) i hostel (Defnydd Dosbarth C2) sy'n cynnig cefnogaeth byw i breswylwyr gan gynnwys estyniad a gwaith adeiladu cysylltiedig.

Lleoliad: Ysgol Hillgrove Ffordd Ffriddoedd, Bangor, Gwynedd, LL57 2TW

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATÁU GYDAG AMODAU

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 17/10/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae'r cais hwn ar gyfer newid defnydd safle a arferai cael ei ddefnyddio fel ysgol (Ysgol Hillgrove, Bangor) yn hostel/uned byw â chymorth i'w defnyddio gan sefydliad elusennol. Bwriedir ymgymryd ag ad-drefnu mewnol i'r adeiladau sydd ar y safle er mwyn darparu cyfleuster sy'n addas i'r pwrpas a bwriedir codi estyniad unllawr, to fflat, er mwyn cysylltu tair prif adeilad yr eiddo presennol at ei gilydd.
- 1.2 Byddai'r sefydliad yn darparu 18 ystafell wely gyda chyfleusterau en-suite wedi eu gwasgaru ar draws dau lawr o'r adeilad. Byddai'r llety hefyd yn darparu cegin ddomestig ar gyfer preswylwyr, ardal fwyta gymunedol, lolfa gymunedol, cegin fasnachol ac ystafell fwyta, a phrif neuadd ynghyd ag ystafell staff a storfa. Byddai'r bwriad yn defnyddio'r fynedfa gerbydol bresennol o Ffordd Ffriddoedd ond ni fyddai unrhyw newidiadau i'r trefniadau parcio a mynediad.
- 1.3 Saif yr eiddo o fewn ffin ddatblygu Bangor, mewn ardal gymysg o'r Ganolfan Isranbarthol, rhwng Neuadd Chwaraeon Ffriddoedd i'r gorllewin ac Ysgol St. Gerards tua'r dwyrain a'r de. Mae neuaddau preswyl safle Ffriddoedd y Brifysgol tua'r gogledd ar yr ochr gyferbyn o'r ffordd ac mae nifer o anheddau preifat hefyd gerllaw.
- 1.4 Derbyniwyd eglurhad oddi wrth yr ymgeiswyr ynghylch cefndir y cais ac fe grynhoir yr wybodaeth isod :
- Mae gweithgaredd presennol yr elusen yn digwydd yn safle Tŷ Penrhyn ym Mangor sydd mewn cyflwr gwael gyda'r angen am fuddsoddiad sylweddol yn yr eiddo
 - Mae prydles yr ymgeisydd ar Dŷ Penrhyn yn dod i ben ymhen tua 18 mis.
 - Mae trafodaethau wedi eu cynnal gyda pherchennog Tŷ Penrhyn i brynu'r safle fodd bynnag nid yw'n ariannol hyfyw i'w brynu.
 - Caeodd Ysgol Hillgrove yn 2017 ac mae wedi ei adnabod gan yr ymgeisydd fel safle addas ar gyfer adleoli'r gwasanaeth, gan alluogi'r elusen aros ym Mangor.
- 1.5 Fe gyflwynwyd yr wybodaeth isod er cefnogi'r cais :
- Datganiad Cynllunio
 - Asesiad Ecolegol Cychwynnol
 - Llythyr gan Werthwr Eiddo yn amlinellu'r broses marchnata ar gyfer yr eiddo hwn
 - Datganiad Trafnidiaeth
 - Datganiad yn ymateb i bryderon gwrthwynebwyr
- 1.6 Daw'r cais hwn gerbron y pwyllgor oherwydd mae'r diddordeb cyhoeddus yn y cais cymaint fel na fyddai'n briodol ddelio gyda'r cais dan bwerau dirprwyedig.

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 17/10/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

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

- 2.2 Yn sgil Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 mae'n ofynnol i'r Cyngor ymgymryd â datblygu cynaliadwy yn ogystal â chymryd pob cam rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r amcanion datblygu cynaliadwy (neu lesiant). 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, ac 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. Ystyrir na fyddai unrhyw effaith sylweddol nac annerbyniol ar gyflawni'r amcanion llesiant o ganlyniad i'r argymhelliad arfaethedig.

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

PS 1 : Yr iaith Gymraeg

ISA 2 : Cyfleusterau cymunedol

TAI 11 : Cartrefi gofal preswyl, tai gofal ychwanegol neu lety gofal arbenigol ar gyfer yr henoed

PCYFF 1 : Ffiniau datblygu

PCYFF 2: Meini prawf datblygu

PCYFF 3: Dylunio a siapio lle

TRA 2: Safonau parcio

TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant

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

CCA : Newid defnydd cyfleusterau a gwasanaethau cymunedol, safleoedd cyflogaeth ac unedau manwerthu

CCA Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy

2.4 Polisiâu Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 11, Chwefror 2021.

NCT 5 : Cynllunio a Chadwraeth Natur

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

C09A/0460/11/LL - Gosod rheiliau ar hyd wal ffin bresennol a gosod giât newydd i gymryd lle giât bresennol : Caniatwyd 21/12/09

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 17/10/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

C03A/0824/11/LL - Estyniadau : Caniatawyd 13/02/2004

3/11/298C - Codi bloc un llawr - Caniatawyd 27/08/86

3/11/298B - Tair ystafell ddosbarth newydd - Caniatawyd 08/01/82

3/11/298A - Estyniadau - Caniatawyd 07/02/80

3/11/298 - Estyniadau - Caniatawyd 20/12/76

4. Ymgynghoriadau

Heb eu derbyn

Cyngor Dinas

Uned Trafnidiaeth Dim gwrthwynebiad mewn egwyddor, ond gofyn i'r ymgeisydd ddangos sut gellir cyflawni'r gofynion parcio a throï sy'n gysylltiedig â'r datblygiad.

Dŵr Cymru

Gofyn am amod safonol a chanllawiau ar gyfer yr ymgeisydd

Uned Bioamrywiaeth

Dim gwrthwynebiad os bydd amod i sicrhau cydymffurfiaeth gydag argymhellion yr Adroddiad Ecolegol

Cyfoeth Naturiol Cymru

Dim gwrthwynebiad

Gwasanaeth Cynllunio
Archaeolegol Gwynedd

Mae'r adeilad o ddiddordeb archeolegol ac yn gofyn am amod er sicrhau y cwblheir arolwg ffotograffig i'r adeilad cyn ymgymryd ag unrhyw waith ffisegol

Gwasanaeth Gwarchod y
Cyhoedd

Heb eu derbyn

Gwasanaethau
Cymdeithasol

Heb eu derbyn

Uned Draenio Tir

Heb eu derbyn

Gwasanaeth Tân

Bydd gan yr Awdurdod Tân gyfle i gynnig sylwadau ar y mesuriadau diogelwch tân yn ystod y broses Ymgynghori Rheoliadau Adeiladu.

Heddlu Gogledd Cymru

Dim sylwadau i'w cynnig

Gwasanaeth Iechyd
Genedlaethol

Heb eu derbyn

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 17/10/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Rhodddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Derbyniwyd y sylwadau isod mewn ymateb i'r ymgynghoriad :

Gwrthwynebiadau

Derbyniwyd nifer o wrthwynebiadau i'r cynllun gan gynnwys oddi wrth drigolion lleol a rheolwyr Ysgol St. Gerards, sy'n ffinio â safle'r cais. Roedd y gwrthwynebiadau'n cynnwys:

Materion cynllunio :

- Fe fyddai'r datblygiad yn niweidiol i lesiant pobl leol gan achosi ymdeimlad anniogel i drigolion gerllaw a phryder i rieni'r ysgolion cyfagos ynghylch diogelwch eu plant
- Mae hon yn ardal breswyl yn bennaf ac nid yw cyfleuster fel hwn yn gweddu gyda chymeriad yr ardal.
- Nid yw'r wybodaeth a gyflwynwyd ynghylch bioamrywiaeth yn adlewyrchu pwysigrwydd y safle fel cynefin ar gyfer bywyd gwyllt
- Ni fyddai'r cynnig yn meithrin diogelwch cymunedol fel sy'n ofynnol gan Bolisi Cynllunio Cymru
- Fe fyddai'r datblygiad yn niweidiol i fwynderau trigolion cyfagos oherwydd materion megis sŵn, ymddygiad gwrthgymdeithasol, llygredd goleuni a'r cynnydd mewn trafndiaeth a pharcio ar y safle.
- Nid yw'r safle wedi ei glustnodi ar gyfer y defnydd hwn yn y Cynllun Datblygu Lleol
- Nid yw'r adeiladau'n addas ar gyfer y defnydd a fwriedir
- Bod angen amodau llym pe caniateir y datblygiad er mwyn sicrhau rheolaeth briodol o'r hyn fydd yn digwydd ar y safle
- Mae cymeriad yr ardal yn ddibynnol ar ddatblygiadau addysgol ac fe fyddai'r datblygiad yn newid y cymeriad hwnnw
- Mae'r cynnig yn groes i bolisi TAI 11 gan nad yw'r ymgeisydd wedi dangos bod ystyriaeth wedi ei roi i safleoedd amgen ar gyfer y datblygiad

Materion diogelwch / rheolaethol:

- Fe fyddai'r cyfleuster yn denu drwg weithredwyr a fyddai'n ceisio manteisio ar ddefnyddwyr y safle
- Ni ellir dibynnu ar y preswylwyr i beidio camddefnyddio sylweddau ta waeth pa mor dda yw rheolaeth y safle
- Fe ddylai trigolion lleol gael gwybod natur y preswylwyr wrth ystyried agosrwydd y safle at ysgol a thai lleol
- Mae risg i blant a phobl ifanc oddi wrth breswylwyr a defnyddwyr y gwasanaeth
- Fe ddylai sefydliad o'r fath fod i ffwrdd o ardaloedd preswyl
- Gall y ganolfan ddenu drwg weithredwyr gan olygu bydd gwastraff gweithgaredd cyffuriau i'w weld o amgylch yr ardal leol
- Nid oes ffin ddiogel rhwng safle'r cais ag Ysgol St. Gerards drws nesaf
- Wrth ystyried presenoldeb yr ysgolion lleol, neuaddau'r brifysgol a'r cyfleusterau chwaraeon lleol mae llawer o bobl ifanc yn defnyddio'r rhan hon o Fangor
- Pryder ynghylch cynyddu drwgweithredu ar Lwybr Cwfaint, i'r de o'r safle, sydd eisoes yn ddiweddef o ymddygiad gwrthgymdeithasol a throseddau yn ymwneud â'r defnydd o gyffuriau
- Nid yw'r cynigion a roddir ar gyfer rheoli'r cyfleuster yn ddigonol er sicrhau diogelwch trigolion lleol na'r ysgol drws nesaf
- Mae perygl bydd preswylwyr / defnyddwyr dydd nad ydynt yn derbyn mynediad i'r cyfleuster oherwydd eu bod dan ddylanwad diod neu gyffuriau yn creu problemau gwrth cymdeithasol yn yr ardal leol
- Nid oes cynigion digonol ar gyfer diogelwch yn ystod y nos.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 17/10/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- Ni fyddai rheolaeth gan NWRC dros fynychwyr y ganolfan pan nad ydynt ar dir y cyfleuster
- Pryder ynghylch beth fydd yn digwydd i'r rhannau o'r safle lle na ddangosir bwriad i ddatblygu ar hyn o bryd
- Pryder ynghylch rheolaeth y safle a diffyg gwybodaeth ynghylch lefel methiant y cyfleuster presennol i newid ymddygiad mynychwyr a'r lefel o ail-droseddu

Materion eraill:

- Nid oes gwybodaeth ddigonol wedi ei ddarparu fel rhan o'r cais i egluro natur y bwriad
- Mae'r cais yn gamarweiniol gan nad ydyw'n son am yr ystod o wasanaethau a fwriedir eu darparu
- Bod natur yr ymgynghoriad ymlaen llaw gan yr ymgeisydd yn annigonol
- Pryder ynghylch gweinyddiaeth y cais gan gynnwys y broses o hysbysebu'r cais a'r diffyg amser i gynnig sylwadau
- Budd y trigolion lleol a ddylai fod yn flaenoriaeth i'r Awdurdod Cynllunio ac nid budd elusen unigol
- Fe ddylai diogelu plant fod yn hollbwysig i benderfyniadau awdurdodau lleol
- Fe all presenoldeb y ganolfan fod yn niweidiol iawn yn ariannol i Ysgol St Gerards gan beryglu ei fodolaeth
- Bod y safle presennol yn Tŷ Penrhyn yn llawer mwy addas ar gyfer cyfleuster o'r fath
- Bydda'n well i'r ymgeiswyr fuddsoddi eu hadnoddau yn Tŷ Penrhyn
- Ni fyddai'r datblygiad yn dod ag unrhyw fudd i'r gymuned leol
- Fe fyddai defnydd arall o'r safle megis cartref gofal neu ran o'r brifysgol yn fwy addas
- Nid yw'r broses gwerthu wedi bod yn ddigonol i ddiystyru defnyddiau eraill ar gyfer y safle
- Mae presenoldeb asbestos ar y safle
- Nid yw'r cais yn glir ynghylch y bwriad i gynnal gwasanaethau agored ar y safle a fyddai ar gael i ddefnyddwyr o'r gymuned ac nid yn unig ar gyfer preswylwyr
- Fe fyddai'r cyfleuster dim ond yn gwasanaethu rhan fechan o'r gymuned er niwed i'r gymuned ehangach
- Ni fyddai'r cynllun yn creu llawer o swyddi o'i gymharu â'r ysgol flaenorol
- Fe fyddai'r datblygiad yn tynnu oddi ar werthoedd eiddo lleol
- Fe fyddai cynnydd mewn costau yswiriant i drigolion lleol
- Pryder yn y cynnydd mewn risg i weithgareddau'r ysgol drws nesaf a'r costau ychwanegol i ddod dros y risgiau hynny
- Na fyddai cynllun o'r fath yn dderbyniol gerllaw ysgol a reolir gan lywodraeth leol

Yn ogystal fe dderbyniwyd nifer o sylwadau'n gefnogol o'r cynllun gan gynnwys gohebiaeth oddi wrth gyn-breswylwyr a phreswylwyr presennol Tŷ Penrhyn a chynrychiolwyr o'r Weinyddiaeth Gyfiawnder a Bwrdd Iechyd Betsi Cadawallader. Roedd y sylwadau hyn yn cynnwys :

- Bod gwaith yr elusen yn bwysig iawn ac fe fyddai'r safle hwn yn caniatáu iddynt dyfu a gwella eu gwasanaeth ar gyfer y gymuned.
- Bod y cyfleuster presennol wedi cynnig gwasanaeth arbennig ac fe fyddai'r safle newydd mewn lleoliad hygrych iawn ar gyfer defnyddwyr y gwasanaeth yn y dyfodol
- Fe fyddai'r cynllun yn ail-ddefnyddio cyfleuster cymunedol mewn modd a fydd o fudd sylweddol i'r gymuned leol.
- Wrth gydnabod bod yr ysgol yn agos at dir y brifysgol ac ysgolion yr ardal, mae gweithdrefnau mewn lle i liniaru unrhyw risgiau y gallai hyn eu hachosi.
- Bydd peidio â chytuno i'r ailddatblygiad hwn yn amharu'n ddifrifol ar waith a dilyniant yr elusen ac maent yn wasanaeth y dylid ei feithrin a rhoi pob cyfle iddynt ffynnu a thyfu.
- Dim ond elwa bydd y gymuned pan fydd y ganolfan yn symud i safle mwy addas ar gyfer eu cynlluniau hirdymor.
-

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 17/10/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Yn ogystal fe dderbyniwyd y sylw isod nad ydyw'n uniongyrchol berthnasol i'r cais :

- Mae cyfle i ddefnyddio'r lleihad mewn trafndiaeth wedi i'r defnydd ysgol ddod i ben er mwyn gwella'r sefyllfa barcio ar hyd Ffordd Ffriddoedd

5. 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 ac yn yr achos yma.
- 5.2 Mae'n bwysig nodi wrth ystyried y cais hwn bod defnydd cyfreithlon y safle, megis ysgol (canolfan addysg ddibreswyl), yn disgyn dan Ddosbarth Defnydd D1 yng Ngorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987 (fel y'i diwygiwyd) gan olygu na fyddai angen caniatâd cynllunio i newid yr adeilad i fod yn glinig neu ganolfan iechyd (sydd yn disgyn dan yr un dosbarth defnydd). Oherwydd hyn, ni fyddai angen caniatâd cynllunio i weithredu'r cyfleuster hwn fel canolfan driniaeth dydd ar gyfer pobl gyda phroblemau alcohol a chyffuriau. Yr hyn sy'n achosi i'r cynnig hwn i fod angen caniatâd cynllunio yw'r elfen breswyl o'r cynllun ynghyd a'r estyniad arfaethedig.
- 5.3 Mae'r safle arfaethedig wedi ei leoli y tu fewn i ffin datblygu Bangor fel y'i nodir yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd ac Ynys Môn (CDL1). Yn unol â Pholisi PCYFF 1 caniateir cynigion y tu mewn ffiniau datblygu yn unol â pholisïau a chynigion eraill y CDL1, polisïau cynllunio cenedlaethol ac ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill. Nid oes polisi penodol yn y CDL1 sy'n delio gyda datblygu hostel. Fodd bynnag, mae Polisi TAI 11 yn y CDL1 yn cefnogi datblygiadau cartrefi gofal preswyl / tai gofal ychwanegol neu lety gofal arbenigol ar gyfer yr henoed, a gellir ystyried egwyddorion y Polisi gyda'r cais hwn. Mae'r polisi'n cynnig pedwar maen prawf ar gyfer asesu cynhigion o'r fath ac fe drafodir y rheini yn eu tro isod :

1. Mae'r cartrefi gofal preswyl, tai gofal ychwanegol neu lety gofal arbenigol wedi'u lleoli oddi mewn i ffiniau datblygu un ai'r Ganolfan Isranbarthol neu Ganolfan Wasanaeth Trefol neu Leol;

Fe fyddai'r sefydliad hwn wedi ei leoli y tu mewn i ffiniau datblygu'r Ganolfan Isranbarthol.

neu

2. Mae llety gofal arbenigol, mewn amgylchiadau eithriadol, yn cynnwys aildefnyddio safleoedd tir llwyd addas neu adeiladau sy'n agos at y ffiniau datblygu, ac y darperir cyfiawnhad clir am ei leoliad, gan roi ystyriaeth i natur y gofal sydd ei angen, yr effaith ar drafndiaeth, ac y gellir dangos nad yw safleoedd amgen yn addas ac/neu nad ydynt a gael;

Gan i'r safle fod o fewn ffin ddatblygu nid yw'r maen prawf hwn yn berthnasol.

ac

3. Yn achos cartrefi gofal preswyl a thai gofal ychwanegol, rhaid i'r safle fod o fewn pellter cerdded rhesymol i wasanaethau a chyfleusterau yn y Ganolfan neu lwybr cludiant cyhoeddus sy'n mynd yn aml at wasanaethau a chyfleusterau;

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 17/10/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Fe fyddai'r safle hwn mewn man hygyrch iawn ar gyfer gwasanaethau a chyfleusterau trefol Bangor ac mae cysylltiadau cludiant cyhoeddus da o'r safle i weddill y sir.

ac

4. Na fydd y cynnig yn arwain at orddarpariaeth o lety gofal o gymharu ag anghenion yr ardal leol.

Wrth ystyried bydd y cyfleuster hwn yn cymryd lle cyfleuster arall sydd i'w chau a bod angen amlwg yn parhau am y gwasanaeth a gynhigir, ni chredir y byddai'r datblygiad hwn yn arwain at orddarpariaeth yn yr ardal.

5.4 Wrth ystyried yr uchod fe gredir bod egwyddor y datblygiad yn gyson gydag amcanion y prif bolisi perthnasol o fewn y CDLI, megis polisi TAI 11, ac felly bod y bwriad yn dderbyniol mewn egwyddor.

5.5 Ystyriaeth bolisi sylfaenol arall yw Polisi ISA 2 sy'n gosod meini prawf ar gyfer datblygu cyfleusterau cymunedol newydd ac er amddiffyn cyfleusterau cymunedol presennol. Fe ymhelaethir ar oblygiadau'r polisi hwnnw yn CCA : Newid defnydd cyfleusterau a gwasanaethau cymunedol, safleoedd cyflogaeth ac unedau manwerthu. Mae meini prawf y polisi'n berthnasol i'r cynnig yma ac fe drafodir y rheini yn eu tro isod :

Bydd y Cynllun yn cynorthwyo i gynnal a gwella cyfleusterau cymunedol trwy:

1. Ganiatáu datblygu cyfleusterau cymunedol newydd, yn amodol ar yr hyn a ganlyn:

i. eu bod wedi'u lleoli oddi mewn neu'n gyfagos â ffiniau datblygu, neu eu bod wedi'u lleoli tu allan i ffiniau datblygu ond oddi mewn i glystyrau, lle bydd y cynnig yn darparu cyfleuster angenrheidiol i gefnogi'r gymuned leol;

Fe fyddai'r sefydliad hwn wedi ei leoli y tu mewn i ffiniau datblygu'r Ganolfan Isranbarthol.

ii. yn achos adeiladau newydd, na ellir bodloni anghenion y gymuned leol trwy wneud defnydd deul o gyfleusterau presennol neu drosi adeiladau presennol;

Fe fyddai hwn yn gynllun a fyddai'n gwneud defnydd o adeiladau presennol

iii. os yw'r cynnig yn gofyn am ail-leoli cyfleuster, y gellir dangos nad yw'r safle presennol bellach yn addas ar gyfer y defnydd hwnnw;

Mae'r Datganiad Cynllunio a gyflwynwyd yn cynnig eglurhad o'r rhesymeg dros adleoli'r cyfleuster ac mae hwnnw'n cynnwys.

- Bod Tŷ Penrhyn mewn cyflwr gwael gyda'r angen am fuddsoddiad sylweddol yn yr eiddo,
- Nid yw'r eiddo presennol yn eiddo i'r ymgeisydd.
- Mae les yr ymgeisydd ar Dŷ Penrhyn yn dod i ben ymhen tua 18 mis.
- Mae trafodaethau wedi'u cynnal gyda pherchennog Tŷ Penrhyn gyda'r bwriad o brynu ond nid yw'n ariannol hyfyw i'w brynu ac nid yw'n diwallu anghenion yr elusen at y dyfodol.
- Mae Ysgol Hillgrove wedi'i hadnabod gan yr ymgeisydd fel safle addas a fyddai'n galluogi'r elusen aros ym Mangor.
- Fe fyddai adleoli i Ysgol Hillgrove yn cynnig y budd gorau i'r elusen at y dyfodol

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 17/10/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Nid oes unrhyw reswm i'r Awdurdod Cynllunio Lleol amau'r esboniad hwn.

iv. bod graddfa a math y cynnig yn briodol o gymharu â maint, cymeriad a swyddogaeth yr anheddle.

Nid yw graddfa'r datblygiad yn sylweddol wahanol i'r hyn a ddarparir yn y lleoliad presennol ac mae'r cyfleuster presennol wedi dangos bod y math o gynnig hwn yn briodol ar gyfer ei leoli o fewn y Ganolfan Isranbarthol.

v. bod y cynnig yn hawdd ei gyrraedd ar droed, beic a chludiant cyhoeddus.

Mae'r safle hwn mewn lleoliad hygrych iawn.

2. Gwrthsefyll colled neu newid defnydd cyfleuster cymunedol presennol oni bai:

i. y gall datblygwr ddarparu cyfleuster addas yn ei le un ai ar y safle neu oddi ar y safle, a bod mynediad rhwydd a hwylus trwy ddull ar wahân i gar, neu

ii. y gellir dangos bod y cyfleuster yn amhriodol neu'n ormod i'r hyn sydd ei angen, neu,

iii. mewn perthynas â chyfleuster sy'n cael ei redeg yn fasnachol, bod tystiolaeth:

- nad yw'r defnydd presennol bellach yn hyfyw'n ariannol, a*
- na ellir disgwyl yn rhesymol iddo ddod yn hyfyw'n ariannol, a*
- na ellir sefydlu unrhyw ddefnydd cymunedol addas arall, a*
- bod tystiolaeth o ymdrechion gwirioneddol i farchnata'r cyfleuster, sydd wedi bod yn aflwyddiannus.*

Fe nodir bod Ysgol Hillgrove wedi cau yn 2017 ac nad oes unrhyw gynnig wedi dod ymlaen yn y cyfamser i'w hail agor at y diben hwnnw. Fe gredir bod hynny ynddo'i hun yn adlewyrchiad o hyfywdra'r defnydd blaenorol o'r safle. Wrth ystyried presenoldeb sawl ysgol arall o fewn ffin ddatblygu Bangor, mae dewis eang o gyfleusterau cyffelyb ar gael yn lleol ac fe ymddengys i'r safle hwn fod yn ormodol i'r galw lleol. Mae'r safle wedi ei roi ar y farchnad ers dros ddwy flynedd a hanner gyda dim ond tri chynnig i'w brynu dros y cyfnod hwnnw, hyd yn oed ar bris sylweddol is na'r pris cychwynnol, ac ni lwyddwyd dod i gytundeb ar yr un o'r cynigion hyn.

5.6 Wrth ystyried y drafodaeth uchod a'r ffaith mai newid defnydd y safle o un defnydd cymunedol i ddefnydd cymunedol arall a fwriedir yma, fe gredir bod y cynnig hwn yn gyson gydag amcanion polisi ISA 2 a'r CCA gan y byddai'n cadw cyfleuster cymunedol pwysig o fewn y Ganolfan Isranbarthol gan sicrhau defnydd hirdymor i safle amlwg a phwysig o fewn y ddinas.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.7 Yn gyffredinol, mae polisiâu PCYFF 2 a PCYFF 3 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn caniatáu cynigion ar gyfer datblygiadau newydd cyn belled na fyddent yn cael effaith niweidiol ar

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 17/10/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol neu ar yr ardal yn gyffredinol. Yn yr achos hwn mae llawer o wrthwynebiadau wedi eu derbyn i'r cais ar sail pryderon sydd, i raddau helaeth, yn ymwneud a materion sydd y tu allan i'r ystyriaethau cynllunio materol arferol ar geisiadau cynllunio. Mae llawer o'r pryderon a godwyd yn seiliedig ar faterion rheolaethol y cyfleuster a pholisiau cyfraith a threfn nad ydynt dan reolaeth uniongyrchol y system gynllunio ac yn wir sydd â systemau rheoleiddiol ar wahân eu hunain. Mae'r wybodaeth isod wedi ei dderbyn gan yr ymgeiswyr er ceisio egluro natur reolaethol y cyfleuster:

- Fe fyddai staff ar ddyletswydd yn yr hostel 24 awr y dydd.
- Mae'r elusen yn ffeilio adroddiad yn chwarterol i Fwrdd Panel Ardal Llywodraeth Cymru.
- Mae'r elusen yn cydymffurfio gyda gofynion diogelu trwy'r Gwasanaethau Cymdeithasol.
- Yn wythnosol, maent yn gyrru rhestr o'u holl breswylwyr i'r Heddlu i'w gwirio.

5.8 Yn ogystal, darparwyd ymateb gan yr ymgeisydd yn ceisio egluro natur y gwasanaeth a gynhigir er ceisio lleddfu rhai o bryderon y gwrthwynebwyr. Roedd hwnnw'n cynnwys y pwyntiau isod :

- Mae'r elusen yn gymuned breswyl yn bennaf sy'n cefnogi unigolion sydd wedi cael anhawster yn y gorffennol mewn perthynas ag alcohol a chyffuriau.
- Y bwriad yw sefydlu a chefnogi prosiectau sy'n gymorth i'r rhai sy'n ymatal rhag alcohol a chyffuriau
- Nid yw gwasanaethau Preswyl ac Adfer fel hwn yn cynnig gwasanaethau aciwt. Nid ydynt ychwaith gwasanaethu neu ddenu defnyddwyr alcohol a chyffuriau gweithredol megis y rheiny a drafodir mewn gohebiaeth gan wrthwynebwyr
- Mae'r sefydliad yn rhan o fframwaith o ddarpariaeth a gellir ei ystyried yn haen ar wahân i'r rheini sy'n delio gyda defnyddwyr alcohol a chyffuriau dydd i ddydd, megis y gwasanaethau cyfiawnder troseddol, iechyd a chymdeithasol.
- Mae'r holl breswylwyr yn ymatal rhag defnyddio alcohol a chyffuriau. Mae'n amod o'u preswyliaid sy'n cael ei orfodi gan brofion rheolaidd a chontractau tenantiaeth lle mae torri'r rheol hwn yn arwain at symud yr unigolyn o'r sefydliad.
- Mae'r elusen hefyd yn cynnal cyfarfodydd gyda nifer o grwpiau cymunedol, ond nid yw'r rhain yn darparu triniaeth ar gyfer y rhai sydd ag anghenion dwys ac ni chaniateir unigolion sy'n feddw neu dan ddylanwad cyffuriau fynychu gweithgareddau o'r fath ac ni ddiodefir ymddygiad amhriodol gan fynychwyr
- Pwyslais y sefydliad yw ar beidio â defnyddio alcohol na chyffuriau ac fe'i cydnabyddir ei waith fel arfer gorau yn y maes o ddarparu adferiad dan arweiniad

5.9 O safbwynt ystyriaethau mwynderol materol i gynllunio, bychan iawn fyddai'r estyniad a fwriedir o'i gymharu gyda maint yr adeiladau presennol (10.5m x 2.0m a 2.8m o uchder) a phrin y byddai'n weladwy o fannau cyhoeddus. Yn ogystal, fe fyddai'r datblygiad yn cynnig cyfle i sicrhau dyfodol hyfyw i adeiladau presennol y safle sydd â rhannau ohonynt o bensaerniaeth ddeniadol ac sydd o ddiddordeb hanesyddol. I'r perwyl hynny fe gredir byddai effaith gweledol y datblygiad yn dderbyniol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 17/10/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- 5.10 Wrth ystyried y pellter sydd rhwng adeiladau'r ardal, gogwydd yr adeiladau a'r presenoldeb o dyfiant, coed a ffensys, yn ogystal â'r ffaith na fyddai cynnydd mewn ffenestri llawr cyntaf, ni chredir y byddai unrhyw ychwanegiad arwyddocaol at or-erdych eiddo cyfagos a ni fydd niwed i breifatrwydd unrhyw eiddo gerllaw yn deillio o'r datblygiad.
- 5.11 O safbwynt effeithiau sŵn ac ymyrraeth gyffredinol, wrth ystyried natur defnydd cyfreithlon presennol y safle, megis ysgol, ni chredir y byddai tebygolrwydd i'r defnydd bwriedig achosi niwed arwyddocaol gwaeth i fwynderau cymdogion. Derbynnir bod defnydd ysgol yn cael ei grynhai i oriau byrrach yn ystod y dydd fodd bynnag nifer cyfyngedig o oedolion yn gweithredu o fewn system reolaethol gadarn a fydd yn defnyddio'r cyfleuster felly ni chredir bydd niwed arwyddocaol oherwydd hyn.
- 5.12 Fe godwyd pryder hefyd ynghylch llygredd goleuni a all ddeillio o'r cyfleuster ond fe nodir i'r arolwg ecolegol argymhell system goleuo allanol "lefel isel" a fyddai, o'i weithredu, nid yn unig yn diogelu bioamrywiaeth ond a fyddai hefyd yn lleihau llygredd goleuni.
- 5.13 Rhaid cydnabod bod pryder trigolion lleol ynglŷn ag effaith datblygiad ar eu llesiant ac iechyd yn ystyriaeth cynllunio faterol ac mae'n amlwg o'r ohebiaeth sydd wedi ei dderbyn bod gan rhai trigolion lleol bryderon cryf am y datblygiad hwn ac y byddai caniatáu'r datblygiad yn destun pryder iddynt. Wedi dweud hynny, fel y nodwyd eisoes, fe ellid newid defnydd yr adeilad i ganolfan iechyd neu glinig heb yr angen am ganiatâd cynllunio, yn wir mae sawl defnydd arall megis man addoli, meithrinfa neu neuadd gyhoeddus, a ellid eu gweithredu heb geisio am ganiatâd a all gael effeithiau sylweddol ar yr amgylchedd trefol lleol. Mae'n bwysig cofio bod hwn yn safle mewn lleoliad dinesig, aml-ddefnydd, gyda neuaddau preswyl myfyrwyr, ysgol, neuadd chwaraeon a thai gerllaw ac ystod o gyfleusterau cyhoeddus megis siopau, addoldai a thafarndai yn y cyffiniau. Mae'r safle yng nghanol Canolfan Is Ranbarthol ddynodedig ac mae polisiâu cynllunio lleol a chenedlaethol yn annog canoli gweithgareddau mewn lleoliadau o'r fath gan yr ystyrir hwy yn lleoliadau cynaliadwy.
- 5.14 Wrth ystyried natur y lleoliad a'r defnyddiau amgen cyfreithlon a ellid eu gwneud o'r safle, ni chredir y byddai'r datblygiad hwn yn creu niwed arwyddocaol ychwanegol i fwynderau'r ardal leol nag i fwynderau preifat ac felly fe gredir bod y datblygiad yn dderbyniol dan ofynion polisiâu PCYFF 2 a PCYFF 3 y CDLI.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.15 Nid oedd gan yr Uned Trafndiaeth un rhyw wrthwynebiad i'r cynnig mewn egwyddor er iddynt ofyn am gynllun yn dangos y trefniadau parcio a throi bwriedig. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn nid oedd cynllun o'r fath wedi ei dderbyn ac fe adroddir i'r pwyllgor ymhellach ar y mater hwn. Wedi dweud hynny, wrth ystyried defnydd blaenorol y safle fel ysgol ynghyd a faint o dir sydd ar gael er sicrhau trefniant boddhaol, ni chredir bydd unrhyw rwystr amlwg i'r cais gwrdd gyda gofynion polisiâu TRA 2 a TRA 4 y CDLI.

Materion Bioamrywiaeth

- 5.16 Mae NCT 5 yn pwysleisio bod rhaid ystyried gwybodaeth ynghylch peryglon i rywogaethau a'u gwarchodir cyn rhoi caniatâd cynllunio. Fe adlewyrchir hyn ym mholisi PS 19 o'r CDLI sy'n annog diogelu rhywogaethau sydd wedi'u gwarchod. Derbyniwyd Adroddiad Ecolegol Cychwynnol fel rhan o'r cais ac mae'r adroddiad yn cynnwys argymhellion ar gyfer lliniaru effaith posibl y datblygiad ar fioamrywiaeth. O ddilyn yr argymhellion hynny, fe fyddai'r

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 17/10/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

datblygiad yn dderbyniol gan Uned Bioamrywiaeth y Cyngor. Fe gredir felly, o osod amod priodol, y byddai'r cynllun yn dderbyniol dan ofynion polisi PS 19 fel y mae'n ymwneud ag amddiffyn yr amgylchedd naturiol.

Yr Iaith Gymraeg

- 5.17 Nodir fod yna rhai mathau penodol o ddatblygiadau ble fydd gofyn i'r bwriad fod yn cyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg neu Adroddiad ar Asesiad Effaith Iaith Gymraeg. Mae'r trothwyon o ran pryd y disgwylir cyflwyno Datganiad/Adroddiad wedi ei hamlygu ym Mholisi PS1 o'r CDLI ar y Cyd ynghyd a Diagram 5 o'r CCA Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy (CCA). Nid yw'r datblygiad dan sylw yn un sydd yn cwrdd gydag un o'r trothwyon ym Mholisi PS 1 CDLL.
- 5.18 Fe nodai'r Datganiad Cynllunio a gyflwynwyd, wrth ystyried mai symud cyfleuster presennol fyddai'r cynllun, mai niwtral fyddai'r effaith ar yr iaith. Wedi dweud hynny maent yn amlygu ymrwymiad y sefydliad i ddarparu gwasanaethau priodol ar gyfer siaradwyr Cymraeg. Mae polisi PS 1 yn ceisio hyrwyddo a chefnogi'r defnydd o'r iaith Gymraeg ac o'r herwydd fe gredir y byddai'n rhesymol gosod amod ar unrhyw ganiatâd i fynnu bod holl arwyddion y safle yn ddwyieithog. O wneud hynny, fe gredir bod y cynnig yn dderbyniol dan bolisi PS 1.

6. Casgliadau:

- 6.1 Ar sail yr asesiad uchod, er gwaetha'r pryderon a nodwyd gan wrthwynebwyr i'r cynllun, fe ystyrir y byddai datblygiad o hostel ar gyfer cynnig cefnogaeth i rheiny sydd â dibyniaeth ar alcohol neu gyffuriau yn dderbyniol o safbwynt y polisiâu cynllunio perthnasol a nodir uchod ac ni ystyrir y byddai'n cael effaith niweidiol andwyol arwyddocaol ychwanegol ar fwynderau'r ardal na'r trigolion cyfagos. Yn ogystal, ystyrir bod lleoliad, natur a ffurf y datblygiad yn dderbyniol ac yn cydweddu â chyd-destun dinesig ei leoliad. Wedi rhoi ystyriaeth lawn i'r holl faterion cynllunio perthnasol fe ystyrir fod y datblygiad yn addas ar gyfer y safle a'i fod yn cydymffurfio gyda'r polisiâu a chanllawiau lleol a chenedlaethol a nodir.

7. Argymhelliaid:

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

1. Cychwyn o fewn 5 mlynedd.
2. Unol â'r cynlluniau a gyflwynwyd.
3. Yr holl arwyddion mewnol ac allanol i fod yn Gymraeg yn unig neu yn ddwyieithog gyda'r flaenoriaeth i'r iaith Gymraeg.
4. Rhaid dilyn argymhellion yr Asesiad Ecolegol Cychwynnol
5. Amod Dŵr Cymru
6. Arolwg ffotograffig er cofnodi nodweddion archaeolegol

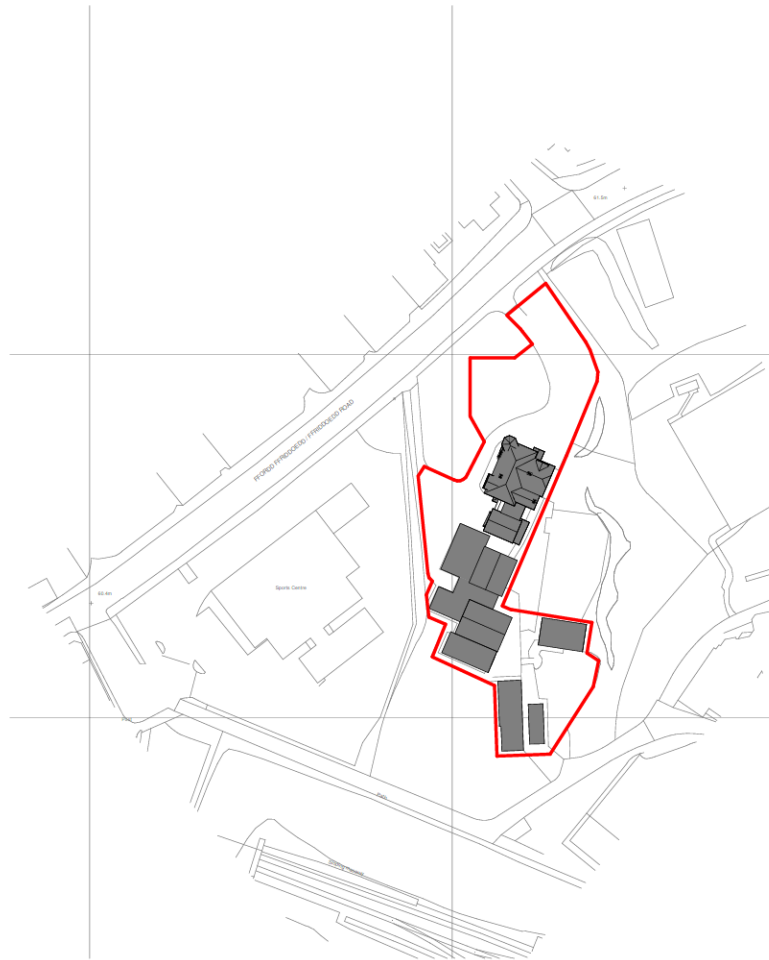
Nodyn - Dŵr Cymru



18/07/22

DERBYN - ADRAN CYLLUNIO

Tud. 32




Site Location Plan
1:1250

SITE ADDRESS

Hillgrove School,
5 Ffriddoedd
Road, Bangor,
LL57 2TW

A	Design development	12.07.20 22	AR
Rev	Description	Date	Issued by

	<p>Manai Hwys Holyhead Road Llanfairpwll Angleswy LL61 9UZ</p> <p>01248 719006</p> <p>info@dewis.uk.com www.dewis.uk.com</p>
<p>Syfeirwyr Siartredig Adaldu Pennaith Siartredig Bhaethwyr Prosiect Ymgynghwyr Penasaethol Technolegyr Penasaethol Siartredig Ymgynghwyr Adalduau Hanesyddol</p>	<p>Chartered Building Surveyors Chartered Architects Project Managers Architectural Consultants Chartered Architectural Technologists Historic Building Consultants</p>

Client



Project

FORMER HILLGROVE SCHOOL

Drawing

SITE LOCATION PLAN

Drwg. No. D907.01	Rev. A	Scale 1 : 1250	Drawn by AR
Plot Date 26/06/22	Size A3	Issue Status preliminary	Approved by -

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.



KEY
 Site boundary

SITE AREA
 Area within red line indicated
 • 3511 m²
 • 0.3511 hectare



Proposed Site Plan
 1 : 500

Tud. 33

Rev	Description	Date	Issued by
B	Parking & turning circle indicated	04.10.2022	AR
A	Design development	06.07.2022	AR



Menai House
 Holyhead Road
 Llanfairpwll
 Anglesey
 LL61 3UJ
 01248 715006
 info@dewis.uk.com
 www.dewis.uk.com

Syfeuyr Siartredig Adellada
 Pensaer Siartredig
 Rheolwyr Proiect
 Ymgynghwyr Pensaerol
 Technolegywyr Pensaerol Siartredig
 Ymgynghwyr Adolladau Hanesyddol

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

Client



Project

FORMER HILLGROVE SCHOOL

Drawing

PROPOSED SITE PLAN

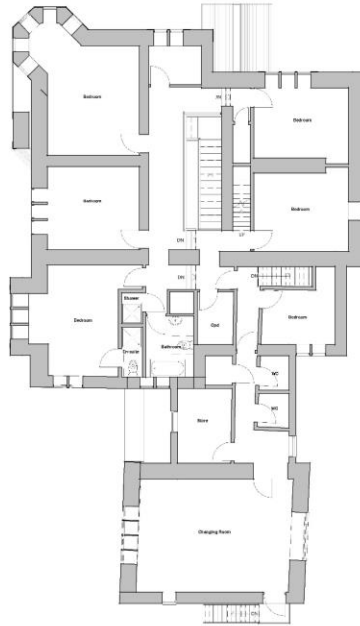
Drwg. No.	Rev.	Scale	Drawn by
D907.10	B	As indicated	AR
Plot Date	Site	Issue Status	Approved by
05/07/22	A1	preliminary	-

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. 34

Existing GF plan 1 of 2
1 : 100



Existing FF plan
1 : 100



Existing GF plan 2 of 2
1 : 100

18/07/22
DERBYN - ADRAN CYNLLUNIO

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

dewis
ARCHITECTURE

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

Syffwrdd Siartredig Adellada
Pawson Siartredig
Rheolwyr Proiect
Yng Nghyfeirwyr Pensoeminiol
Technolegyddwr Pensoeminiol Adellada Hanesyddol

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

Client

Project

FORMER HILLGROVE SCHOOL

Drawing

EXISTING FLOOR PLANS

Drawg. Nrh.	Rev.	Scale	Drawn by
D907.03		1 : 100	AR
Plot Date	Shifn	Issue Status	Approved by
24/06/22	A1	preliminary	-

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.



Existing North Elevation
1 : 100



Existing South Elevation 1
1 : 100

18/07/22
DERBYN - ADRAIN CYLLUNIO



Existing West Elevation
1 : 100



Existing East Elevation
1 : 100



Existing South Elevation 2
1 : 100

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

dewis
ARCHITECTURE

Menai House
Nolysod Road
Llanfairpwll
Anglecwy
LL61 9JZ
01248 715008
info@dewis.uk.com
www.dewis.uk.com

Syffwrwr Siartredig Adolada
Rheolwyr Proiect
Tynghwyrwr Penasaoniol
Ymgynghorwyr Adoladau Hanesyddol

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

Client

WPV WATKIN
PROPERTY - VENTURES

Project

FORMER HILLGROVE SCHOOL

Drawing

EXISTING ELEVATIONS

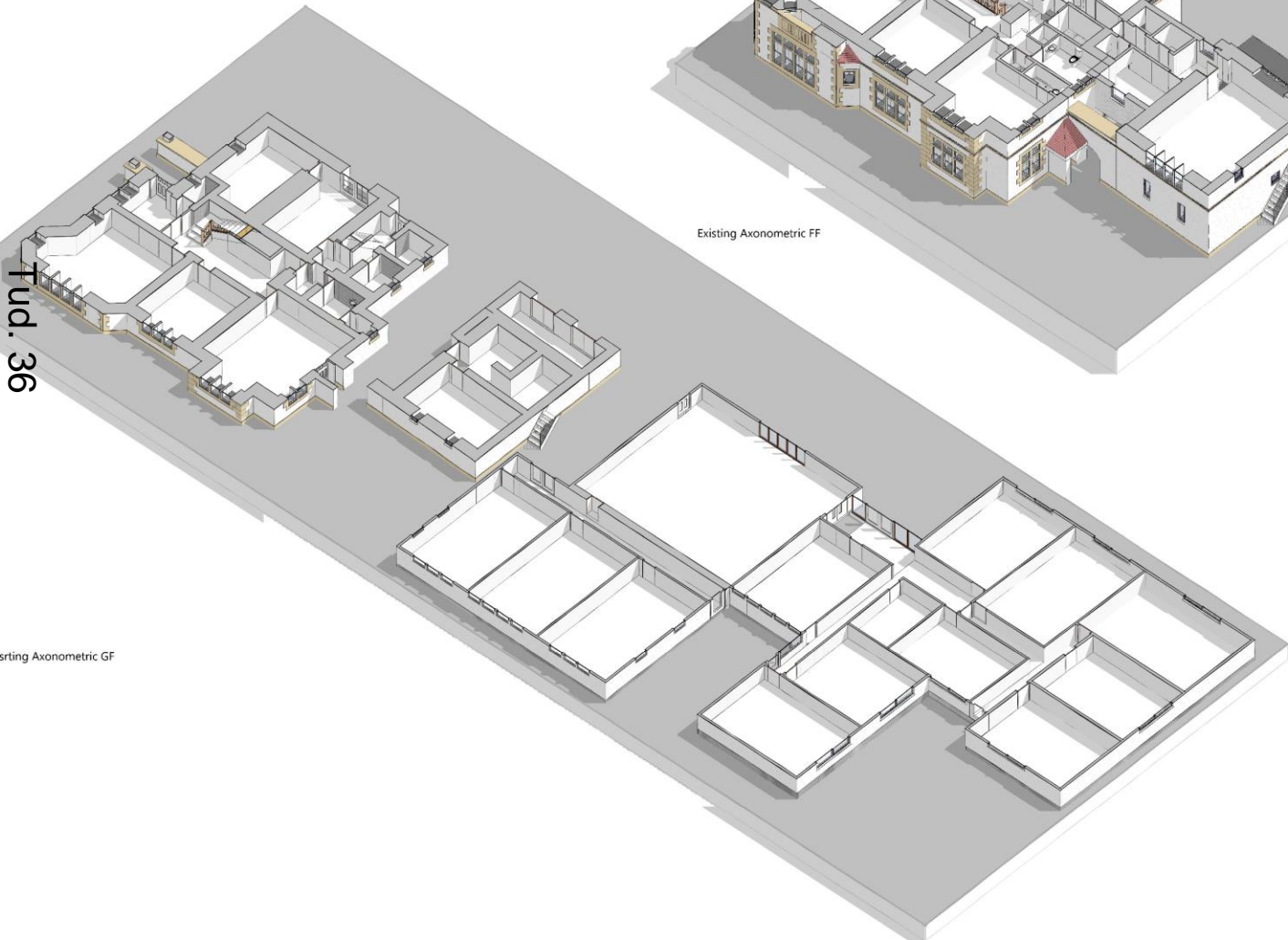
Drawg. No.	Rev.	Scale	Drawn by
D907.04		1 : 100	AR
Plot Date	Size	Issue Status	Approved by
24/06/22	A1	preliminary	-

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.

18/07/22
DERBYN - ADRAN CYNLLUNIO



Existing Axonometric FF



Existing Axonometric GF

Tud. 36

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



dewis
ARCHITECTURE

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

Syffwrwr Siartredig Adoldda
Pawson Siartredig
Rheolwyr Proiect
Ymgynghwyr Penamwiniol
Technolegywyr Penamwiniol Siartredig
Ymgynghwyr Adoldda Hanesyddol

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

Client



WPK WATKIN
PROPERTY - VENTURES

Project

FORMER HILGROVE SCHOOL

Drawing

EXISTING AXONOMETRIC

Drawg. Nrh.	Rev.	Scale	Drawn by
D907.05			AR
Plot Date	Size	Issue Status	Approved by
24/06/22	A1	preliminary	-

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.



18/07/22
DERBYN - ADRAIN CYNLLUNIO

KEY
Site boundary

SITE AREA
Area within red line indicated
• 3511 m²
• 0.3511 hectare

Tud. 37



Proposed Site Plan
1 : 500

A	Design development	06.07.2022	AR
Rev	Description	Date	Issued by

Menai House
Holyhead Road
Llanfairpwll
Anglesey
LL61 5UJ
01348 715006
info@dewis.uk.com
www.dewis.uk.com

Syffwrdd Siartredig Adaeladau
Pensaersiaeth
Sioelwery Proiect
Ymglybiaeth Penfaenol
Technolegydd Penfaenol Siartredig
Ymglybiaeth Adaeladau Hanesyddol

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



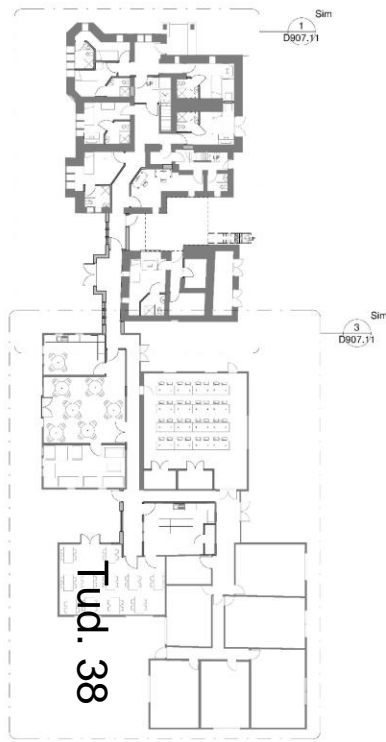
Client
FORMER HILLGROVE SCHOOL

Drawing
PROPOSED SITE PLAN

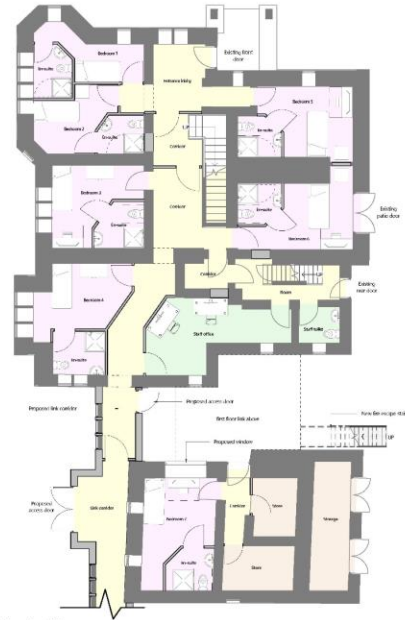
Drwg. Nô.	Rev.	Scale	Drawn by
D907.10	A	As indicated	AR
Plot Date	Size	Issue Status	Approved by
05/07/22	A1	preliminary	-

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.

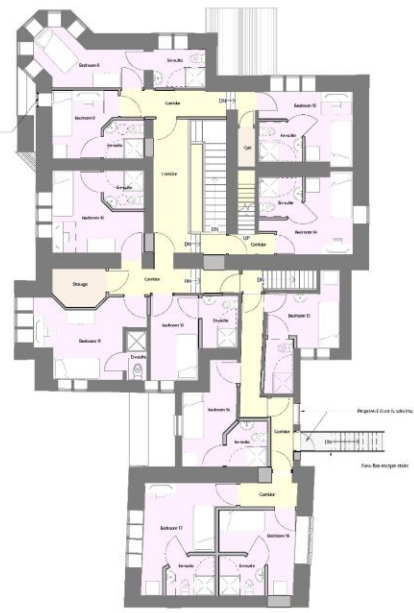
18/07/22
DERBYN - ADRIAN CYLLUNO



Proposed GF Plan Key
1:200

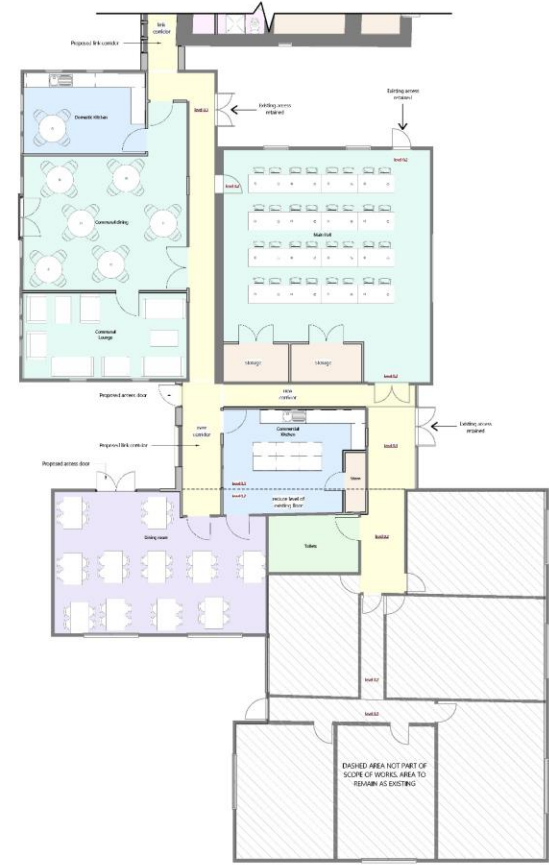


Proposed GF Plan 1 of 2
1:100



Proposed FF Plan
1:100

- KEY**
- Accommodation
 - Archibry
 - Circulation
 - Dining
 - Office
 - Social space
 - Storage



Proposed GF Plan 2 of 2
1:100

A	Designs development	12.07.2022	AR
Rev	Description	Date	Issued by

dewis
ARCHITECTURE

Menai House
Holyhead Road
Llanfairpwll
Anglesey
LL61 5UJ

01348 715006
info@dewis.uk.com
www.dewis.uk.com

Syffwrdd Siartredig Adedladau
Pwyson Siartredig
Rheolwyr Proiect
Ymgynghyrfwr Penasiemol
Technolegyddwr Penasiemol Siartredig
Ymgynghyrfwr Adedladau Hanesyddol

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

Client

WPK WATKIN
PROPERTY VENTURES

Project

FORMER HILLGROVE SCHOOL

Drawing

PROPOSED FLOOR PLAN

Drawg. Nrh.	Rev.	Scale	Drawn by
D907.11	A	As indicated	AR
Plot Date	Stn	Issue Status	Approved by
05/07/22	A1	preliminary	-

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.



Proposed North Elevation
1:100



Proposed South Elevation 1
1:100

EXTERNAL MATERIALS	
Roof:	Flat roof with grey waterproofing layer
External Walls:	Render. Colour to be white.
External Doors:	UPVC. Colour to be white
External Windows:	UPVC. Colour to be white
Soffit and Fascias:	Plastic white to match windows
Rainwater Goods:	UPVC white to match existing

18/07/22
DERBYN - ADRAIN CYLLUNIO



Proposed West Elevation
1:100



Proposed East Elevation
1:100



Proposed South Elevation 2
1:100

A	Design development	12.07.2022	AR
Rev	Description	Date	Issued by

dewis ARCHITECTURE

Menai House
Holyhead Road
Llanfairpwll
Anglesey
LL61 5UJ

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

Syffwrdd Siartredig Adalada
Pennaern Siartredig
Rheolwyr Proiect
Ymgynghwyr Pennaernol
Technolegydd Pennaernol Siartredig
Ymgynghwyr Adalada Hanesyddol

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

Client

WPV WATKIN
PROPERTY - VENTURES

Project

FORMER HILLGROVE SCHOOL

Drawing

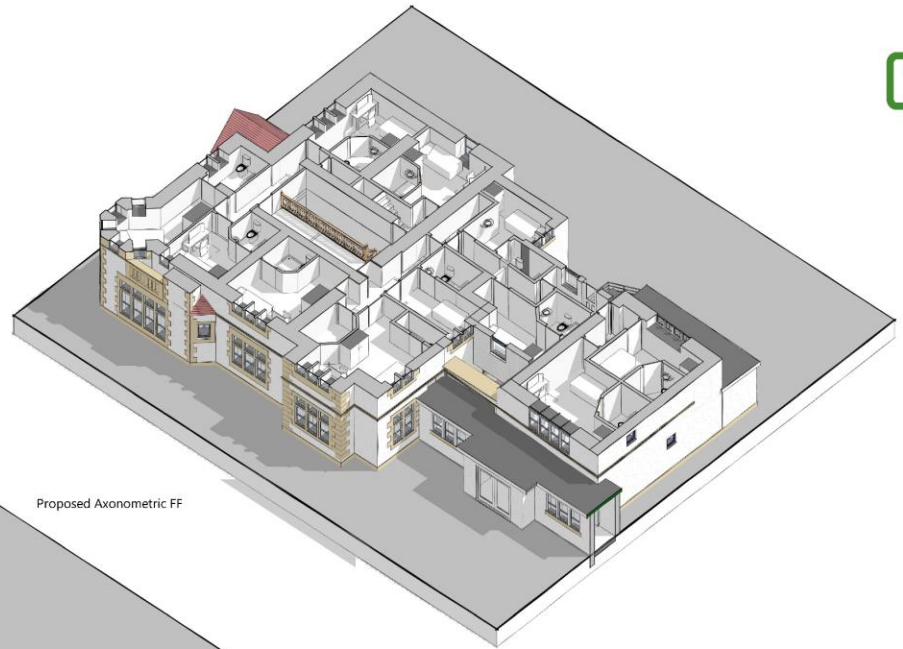
PROPOSED ELEVATIONS

Drawg. Nô.	Rev.	Scale	Drawn by
D907.12	A	As indicated	AR
Plot Date	Size	Issue Status	Approved by
05/07/22	A1	preliminary	-

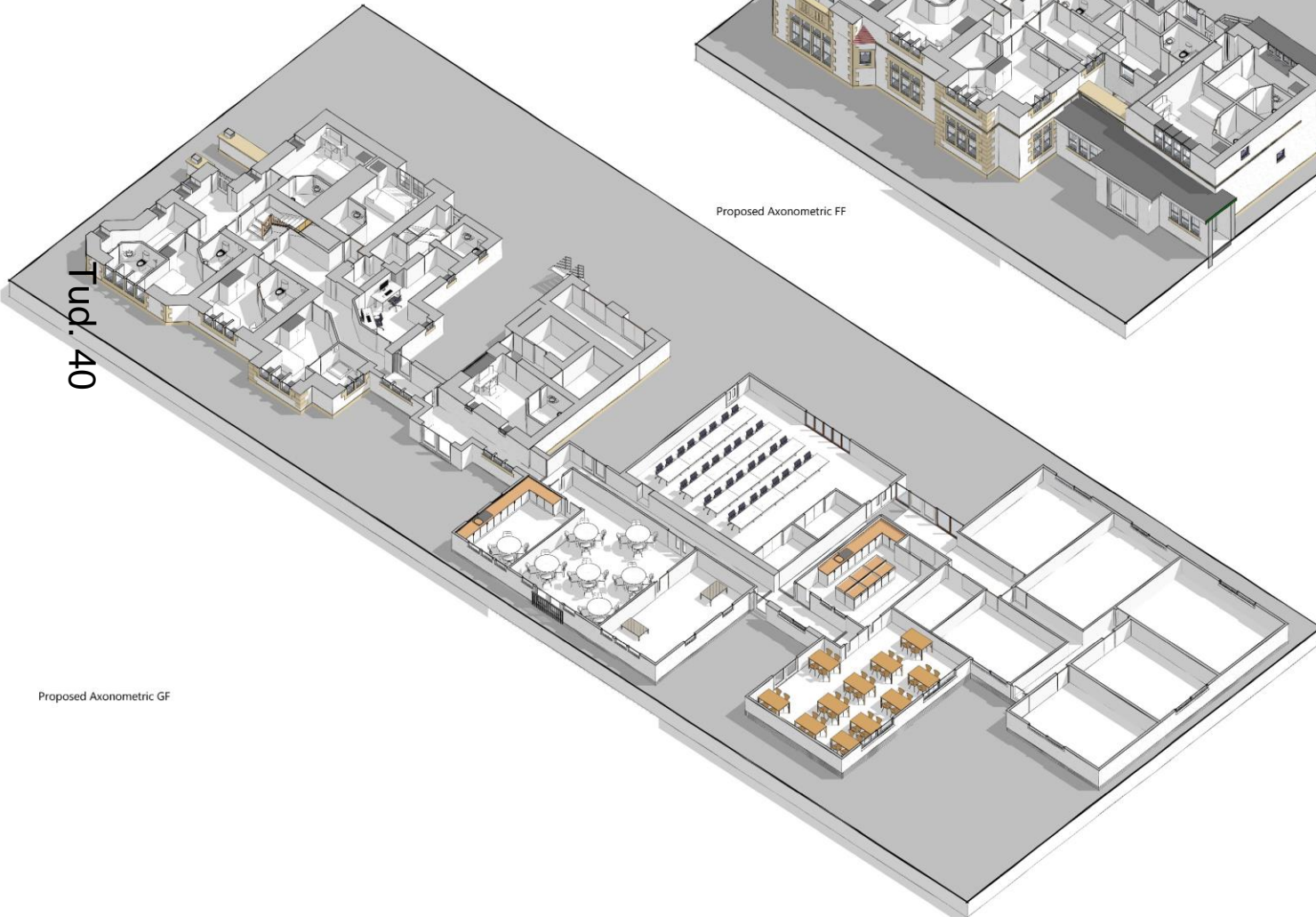
This drawing must be read in conjunction with all related drawings. All dimensions must be checked and verified on site before commencing any work or producing shop drawings. The originator should be notified immediately of any discrepancies. Only figured dimensions are to be worked to. This drawing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

Tud. 39

18/07/22
DERBYN - ADRAN CYLLUNO



Proposed Axonometric FF



Proposed Axonometric GF

Tud. 40

A	Designs development	12.07.2022	AR
Rev	Description	Date	Issued by



dewis
ARCHITECTURE

Menai House
Holyhead Road
Llanfairpwll
Anglesey
LL61 5UJ
01348 715006
info@dewis.uk.com
www.dewis.uk.com

Sylfevryr Siartredig Adaelada Chartered Building Surveyors
Pawson Siartredig Chartered Architects
Rheolwyr Proiect Project Managers
Ymglybiaethwy Penaeonid Architectural Consultants
Technolegywyr Penaeonid Siartredig Chartered Architectural Technologists
Ymglybiaethwy Adaelada Hanesyddol Historic Building Consultants

Client



Project

FORMER HILLGROVE SCHOOL

Drawing

PROPOSED AXONOMETRIC

Drawg. Nrh.	Rev.	Scale	Drawn by
D907.13	A		AR
Plot Date	Size	Issue Status	Approved by
05/07/22	A1	preliminary	-

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. 41



Tud. 42

Eitem 5.2

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 17/10/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Rhif: 2

Cais Rhif: C22/0570/22/LL

Dyddiad 14/07/2022

Cofrestru:

Math y Cais: Llawn

Cymuned: Llanllyfni

Ward: Penygroes

Bwriad: Adeiladu uned storio tri llawr gyda bloc swyddfa a llawr 'mezzanine', a cysylltiad i'r adeilad presennol.

Lleoliad: Lock Up, Self Storage, Penygroes, LL54 6DB

**Crynodeb o'r
Argymhelliad: GWRTHOD**

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 17/10/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais llawn ar gyfer adeiladu sied storio tri llawr gyda bloc swyddfa a llawr mezzanine, ac estyniad ochr er cysylltu'r adeilad bwriadedig i'r adeilad cyfochrog presennol. Byddai'r adeilad bwriadedig yn cael ei rhannu i 2 rhan gyda'r prif adeilad 3 llawr ar gyfer storio a'r ail ran sylweddol llai ar gyfer cegin fach ac ystafell ymweld ar lawr daear a swyddfa ar y llawr cyntaf. Byddai'r adeilad yn mesur 34 medr mewn hyd, 15.5 medr mewn lled a 11 medr mewn uchder. Bwriedir gorchuddio'r adeilad gyda sitiau dur ac arddangos arwydd ar dalcen dwyreiniol a gorllewinol yr adeilad. Noder nad yw'r arwydd yn rhan o'r cais hwn oherwydd eu bod yn cael ei rheol gan reoliadau gwahanol a pe byddai'r cais yn cael ei ganiatáu byddai angen cais am ganiatâd arwyddion.
- 1.2 Gwasanaethir y safle gan ffordd ddi-ddosbarth o fewn yr ystâd ddiwydiannol. Lleolir yr adeilad bwriadedig rhwng 2 adeilad presennol, gyda'r adeilad deheuol yn disgyn o fewn perchenogaeth yr ymgeisydd; mae'r cynllun yn dangos cysylltiad rhwng y bwriad ar adeilad hwnnw. Mae'r cynlluniau yn dangos y byddai'r adeilad bwriadedig tua 4 medr yn uwch na'r adeilad presennol cyfochrog. Mae'r delweddau deheuol a gogleddol ar y cynllun drychiadau yn cymharu uchder yr adeilad i derfyn y safle gyda'r Gefnffordd. Bwriedir darparu 3 lle parcio (cynnwys 1 anabl) ychwanegol i'r rhai presennol yn gwneud cyfanswm o 14 lle parcio dros y safle presennol a bwriadedig.
- 1.3 Datgan yr ymgeisydd y byddai'r datblygiad yn creu 1 swydd llawn amser a 2 swydd rhan amser.
- 1.4 Lleolir y safle o fewn ystâd ddiwydiannol a ffin Datblygu Penygroes fel y diffinnir yn Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn ac mae'r safle wedi ei ddynodi fel safle eilaidd ar gyfer defnydd cyflogaeth (B1, B2 a B8) yn unol â Pholisi Strategol 13 (Darparu cyfle ar gyfer economi ffyniannus) a Pholisi CYF 1 (Gwarchod, dynodi ac amddiffyn tir ac unedau ar gyfer defnydd cyflogaeth) o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Nodir yn ogystal fod y safle wedi i warchod ar gyfer defnydd gwastraff yn unol â Pholisi GWA 1.
- 1.5 Fel rhan o'r cais derbyniwyd:
- Cyflwynwyd Datganiad Lleihau Carbon,
 - Adroddiad Ymgynghori Cyn-Cyflwyno Cais,
 - Adroddiad a Datganiad Dylunio a Mynediad.

2. Polisiau Perthnasol:

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 17/10/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

argymhelliad mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau.

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

PS 1: Yr iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig

PS 4: Trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygyrchedd

TRA 2: Safonau parcio

TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant

PS 5: Datblygu Cynaliadwy

PS 6: Lliniaru effeithiau newid hinsawdd ac addasu iddynt

PCYFF 1: Ffiniau Datblygu

PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu

PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle

PCYFF4: Dylunio a Thirweddu

PCCYFF 5: Rheoli Carbon

PS 13: Darparu cyfle ar gyfer economi ffyniannus

CYF 1: Gwarchod, dynodi ac amddiffyn tir ac unedau ar gyfer defnydd cyflogaeth

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

AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Lleol

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

PS 21: Rheoli Gwastraff

2.4 **Polisiau Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11 - Chwefror 2021)

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

Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 23: Datblygu Economaidd (2014)

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 17/10/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

3. Hanes Cynllunio Perthnasol: (Safle cyfochrog)

3.1 C07A/0456/22/LL - Rhannu iard ddiwydiannol bresennol i ffurfio 3 iard - un ohonynt yn cynnwys adeilad presennol i'w rannu yn 4 uned, Iard Scaffolding RTS – Caniatáu ar 25-07-2007 (Safle cyfochrog)

C12/1410/22/LL - Dileu amod 3 ynghlwm a caniatâd cynllunio c07a/0436/22/ll er mwyn gallu defnyddio'r safle ar gyfer storio (defnydd b8), R J & S Scaffolding Ltd - Caniatáu - 07-12-2012 (Safle cyfochrog)

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Dim ymateb.

Llywodraeth Cymru:
Cefnffyrdd

Cyfeiriaf at eich ymgynghoriad ar 14/07/2022 ynglŷn â'r cais cynllunio uchod ac fe'ch cynghorwn nad yw Llywodraeth Cymru, fel awdurdod priffyrdd ar gyfer cefn ffordd yr A487, wedi cyhoeddi cyfarwyddyd mewn perthynas â'r cais hwn.

Cyfoeth Naturiol Cymru:

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

Sylwer nad yw ein penderfyniad i beidio â rhoi sylwadau yn golygu na allai bod yna bosibilrwydd i'r datblygiad arfaethedig effeithio ar fuddiannau eraill, gan gynnwys buddiannau amgylcheddol o bwysigrwydd lleol.

Dylai'r ymgeisydd gael ei hysbysu mai hwy, yn ogystal â chaniatâd cynllunio, sydd yn gyfrifol am sicrhâi bod ganddynt yr holl drwyddedau/caniatâd sy'n berthnasol i'w datblygiad.

Dŵr Cymru:

Tynnu sylw ymgeisydd i ddraen bresennol gyhoeddus ar y safle a dim gwrthwynebiad i gysylltu y bwriad i'r sustem garthffos gyhoeddus.

Uned Trafnidiaeth

Cyfeiriaf at y cais uchod a dymunaf ddatgan na fwriadaf roi argymhelliad gan y tybir na fuasai'r datblygiad arfaethedig yn cael

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 17/10/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

effaith andwyol ar unrhyw ffordd, neu ffordd arfaethedig.

Uned Dŵr ac Amgylchedd

**(Sylwadau Corff
Cymeradwyo SDC)**

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

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

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

Uned Llwybrau

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

Ymgynghoriad Cyhoeddus:

Rhodddwyd rhybudd ar y safle, yn y wasg a gwybyddwyd trigolion cyfagos ac ni dderbyniwyd ymateb. Sylweddolir mai eiddo diwydiannol yn bennaf a leolir o amgylch yr adeilad.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Yn unol â Pholisi PS 13 a Pholisi CYF 1 o'r Cynllun, fe warchodir y safle ar gyfer defnydd cyflogaeth yn nosbarth defnydd B1, B2, B8 a rhai defnyddiau 'unigryw' addas. Mae Polisi CYF 1 yn gwarchod tir ac unedau ar safleoedd cyflogaeth bresennol a restrir isod ar gyfer mentrau cyflogaeth / busnes a ddangosir pob safle ar fapiau'r Cynllun. Gan mai defnydd B8 (storio) a fwriedir ar y safle, nodir fod egwyddor y bwriad yn cydymffurfio hefo defnydd y warchodaeth trwy bolisi PS13 a CYF 1.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 17/10/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Mwynderau gweledol

- 5.2 Mae Polisi PCYFF3 yn datgan caniateir cynigion, gan gynnwys estyniadau a newidiadau i adeiladau a strwythurau presennol os ydynt yn cydymffurfio a nifer o feini prawf sy'n cynnwys bod y cynnig yn ychwanegu neu yn gwella cymeriad y safle, yr adeilad neu'r ardal o ran y gosodiad, yr ymddangosiad, y raddfa, yr uchder, y mas a'r driniaeth i'r drychiadau; ei fod yn parchu cyd-destun y safle a'i le yn y dirwedd leol; ei fod yn defnyddio deunyddiau sy'n briodol i'r hyn sydd o'u hamgylch ac yn ymgorffori tirlunio meddal; ei fod yn gwella rhwydwaith cludiant a chyfathrebu diogel ac integredig; eu bod yn cyfyngu rhediad dŵr a pherygl risg llifogydd ac atal llygredd; ei fod yn cyflawni dyluniad cynhwysol ac sy'n galluogi mynediad i bawb a'i fod yn helpu creu amgylcheddau iach a bywiog gan ystyried iechyd a lles defnyddwyr y dyfodol.
- 5.3 Mae'r bwriad yn golygu codi adeilad sylweddol ei faint ac uchder ar gyrion gorllewinol ystâd ddiwydiannol. Lleolir y safle rhwng dau adeilad ac ar bwys clawdd terfyn gyda chefnffordd gyfochrog. Mae'r cynlluniau a gyflwynwyd gyda'r cais yn dangos bod yr adeilad yn sylweddol uwch na'r adeiladau gerllaw a chlawdd terfyn. Ystyrir byddai'r adeilad yn creu nodwedd uchel, amlwg ac anghydnavs o'r gefnffordd er niwed i fwynderau gweledol yr ardal. Sylweddolir bod elfennau o'r adeiladau presennol gerllaw yn weladwy o ffordd osgoi Penygroes ond byddai uchder a graddfa yr adeilad bwriadedig yn sefyll allan fel nodwedd anghyson yn y patrwm datblygu ac yn tynnu sylw at, ac yn ychwanegu yn sylweddol at nodweddion dynol sy'n weladwy o'r ffordd honno. Er mae'r safle yn ffurfio rhan o ystâd ddiwydiannol rhaid hefyd cofio bod y safle yn ffinio gyda chefn gwald agored lle mae'r dirwedd yn llawer mwy sensitif i newid.
- 5.4 Noder y bwriadir gorchuddio'r adeilad gyda sitiau lliw tywyll a gellir gosod amod i orfodi hynny ar unrhyw ganiatâd, fodd bynnag, ni ystyrir y byddai hynny yn lleihau effaith negyddol yr adeilad ar y tirlun. Mae'r adeiladau presennol oherwydd eu maint, uchder a graddfa yn cael eu cysgodi i raddau gan glawdd a llystyfiant presennol, er hynny, mae'n rhaid cadw mewn cof bod y llystyfiant hynny yn bennaf yn blanhigion collddail ac felly byddai yr adeilad yn llawer mwy amlwg yn y gaeaf. Noder bod swyddogion cynllunio eisoes wedi mynegi pryderon ynglŷn â'r bwriad ar lafar i'r ymgeisydd cyn paratoi'r adroddiad i'r pwyllgor ond ni dderbyniwyd unrhyw ymgais gan yr ymgeisydd i ymateb i'r pryder. Yn yr amgylchiadau hynny ystyrir bod y bwriad yn groes i Bolisi PCYFF 2 a PCYFF 3 o fewn Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.5 Hysbysebwyd y cais ar y safle , yn y wasg a gwybyddwyd trigolion cyfagos ac ni dderbyniwyd ymateb. Lleolir y safle ymysg adeiladau diwydiannol a tua 160 metr oddi wrth dai preswyl agosaf i'r gogledd a dros y Gefnffordd. Mae'n debygol y byddai'r tai hynny yn gweld yr adeilad fel rhan o'r stad ddiwydiannol ac er y byddai hynny yn amharu ar olygfa'r tai (sydd ddim yn fater Cynllunio o bwys) ni fyddai hynny yn bryder Cynllunio sylweddol. Mae'n debygol hefyd na fyddai'r defnydd storio bwriadedig yn amharu ar fwynderau trigolion y tai i'r gogledd. Yn yr amgylchiadau hynny, ni ystyrir bod y cynnig yn groes i amcanion Polisi PCYFF 2 o fewn Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 17/10/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.6 Mae'r bwriad yn gynnwys codi adeilad newydd gyda darpariaeth parcio. Mae'r cynllun yn dangos bod yr ymgeisydd yn berchennog ar yr adeilad presennol cyfochrog i'r de a byddai'r cynnig yn ychwanegu 3 lle parcio at y ddarpariaeth parcio bresennol. Lleolir y safle o fewn ystâd ddiwydiannol gyda mynedfa i ffordd yr ystâd. Ni fwriedir newid i'r fynedfa bresennol. Derbyniwyd sylwadau gan Lywodraeth Cymru (Cefnffyrdd) ac Uned trafndiaeth y Cyngor yn datgan dim gwrthwynebiad. Ni ystyrir bod y bwriad yn groes i Bolisi TRA 2 na TRA 4 o fewn Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.

Iaith Gymraeg

- 5.7 Yn unol â Deddf Cynllunio (Cymru) 2015 mae'n ddyletswydd wrth wneud penderfyniad ar gais cynllunio i roi ystyriaeth i'r iaith Gymraeg, lle mae'n berthnasol i'r cais hwnnw. Ategir hyn ymhellach gan bara. 3.28 o Bolisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, 2021) ynghyd a Nodyn Cyngor Technegol 20. Mae'r Canllaw Cynllunio Atodol (CCA) 'Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy' (mabwysiedig Gorffennaf 2019) yn rhoi arweiniad pellach ar sut y disgwylir i ystyriaethau i'r iaith Gymraeg fod yn cael eu hymgorffori ym mhob datblygiad perthnasol. Nodir fod yna rhai mathau penodol o ddatblygiadau ble fydd gofyn i'r bwriad fod yn cyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg neu Adroddiad ar Asesiad Effaith Iaith Gymraeg. Mae'r trothwyon o ran pryd y disgwylir cyflwyno Datganiad/Adroddiad wedi ei hamlygu ym Mholisi PS1 o'r CDL1 ar y Cyd ynghyd a Diagram 5 o'r CCA. Nodir mai arwynebedd yr unedau yw 1140m² a chan mae'r trothwy arwynebedd ar gyfer cyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg fel y nodir ym Mholisi PS1 wedi ei gyrraedd. O'r herwydd byddai angen cyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg gyda'r cais. Ni ofynnwyd i'r ymgeisydd baratoi a chyflwyno datganiad o'r fath oherwydd na fyddai yn newid barn y Gwasanaeth Cynllunio o ran yr effaith gweledol. Er hynny, heb asesiad priodol nid yw'r bosibl i asesu effaith y bwriad ar yr iaith. Mae'r cais fel ac y mae felly yn groes i Bolisi PS1 o fewn Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.

6. Casgliadau:

- 6.1 Wedi pwyso a mesur y bwriad yng nghyd-destun y polisiau perthnasol ni ystyrir bod y bwriad yn dderbyniol i'w ganiatáu. Ystyrir fe fyddai'r adeilad oherwydd ei graddfa a maint yn ychwanegiad anghydnaws a fyddai'n cael effaith negyddol sylweddol ar edrychiad a chymeriad yr ardal sydd yn groes i Bolisi PCYFF2, PCYFF3, PCYFF4 a PS 19. Mae'r bwriad hefyd yn groes o bolisi PS 1 gan nid yw'n bosib asesu effaith y datblygiad ar yr iaith. O gloriannu'r uchod ac wedi rhoi ystyriaeth lawn i'r holl faterion cynllunio perthnasol ni ystyrir fod y bwriad yn cyfarfod amcanion polisiau cynllunio a enwid isod.

7. Argymhelliad:

Gwrthod – rhesymau

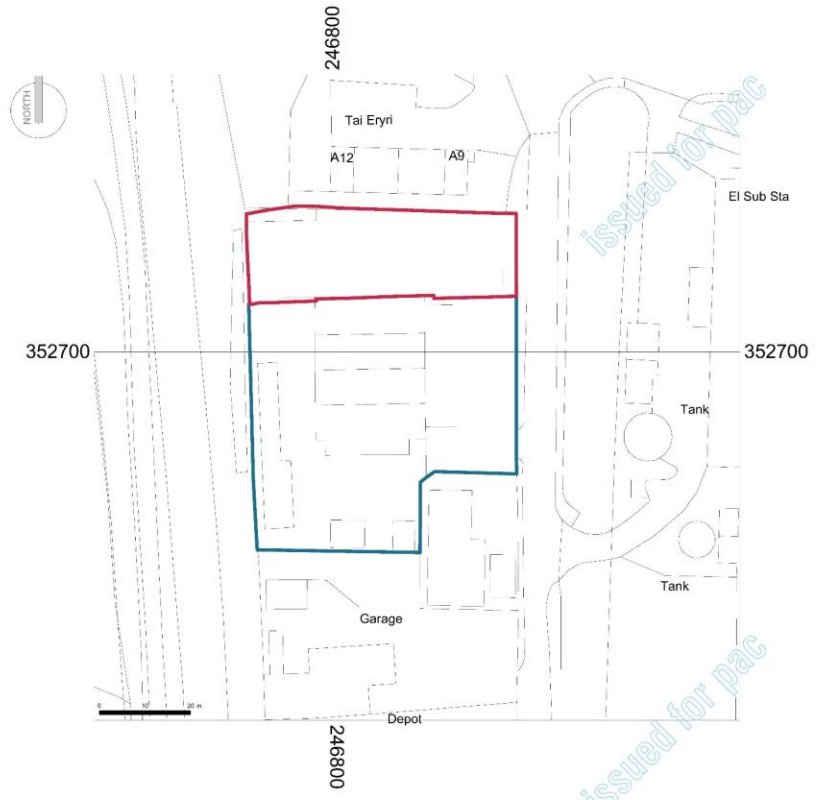
1. Byddai'r bwriad oherwydd ei faint, graddfa a'i leoliad yn creu datblygiad anghydnaws ac ymwithiol yn y tirlun ac o'r herwydd yn cael effaith sylweddol arwyddocaol ar fwynderau gweledol yr ardal yn groes i PCYFF2, PCYFF3, PCYFF4 a PS 19 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 mabwysiadwyd 31 Gorffennaf 2017
2. Nid yw'n bosib asesu'r cais yn erbyn Polisi Strategol PS1 o fewn Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn gan na dderbyniwyd Datganiad Iaith Gymraeg fel rhan o'r cais.



Tud. 50

issued for pac

issued for pac



issued for pac

issued for pac

1 LOCATION PLAN
1 : 500



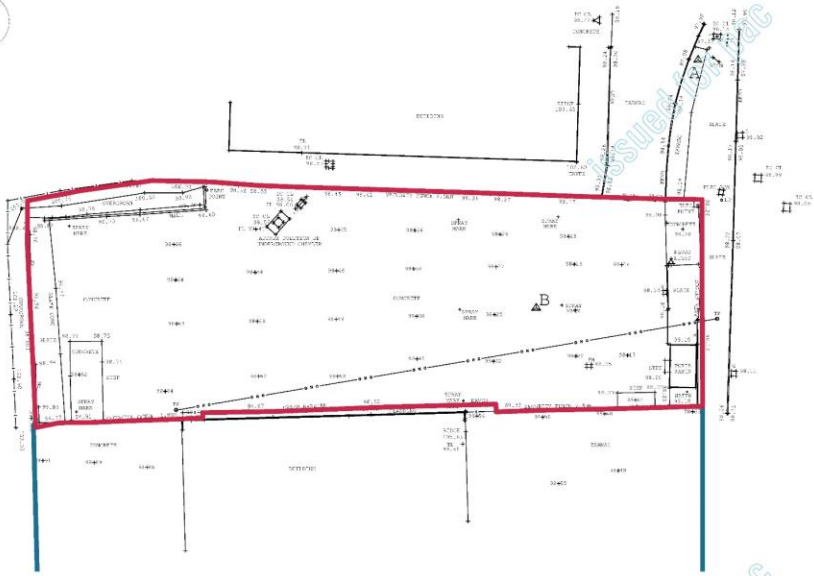
Revision	Description	Date of Revision	Noted by
G	Issued for pac	2022.03.11	JRW
F	Issued for planning	2021.07.14	JRW
E	Issued for planning	2021.07.08	JRW
D	preliminary sewer for consent	2021.04.19	AJR
C	revised boundary to suit topographical survey	2021.04.07	JRW
B	revised boundary	2021.03.14	JRW
A	Issued for boundary clarification	2021.03.16	JRW



Tud. 51

1 EXISTING SITE
1 : 200

issued for pac



issued for pac



Revision	Description	Date of Revision	Issued by
D	issued for pac	2022.04.11	JRW
C	issued for planning	2021.07.14	JRW
B	issued for planning	2021.02.04	JRW
A	preliminary issue for comment	2021.04.16	ALR



Tud. 52

traffic movement

existing traffic movement
85 storage units: 10 vehicles per week staying approximately 1.5 hrs

anticipated traffic movement (pro rata)
277 storage units therefore 32 vehicles per week

parking

extract from CSS Wales Parking Standards 2014.

Type of Development	Operational	Non-operational
Small Industry (< 100m ²)	1 van space	1 space
Small Industry (> 235m ²)	1 van space	2 spaces
Industry	See Note e	1 space per 100 m ²
Highly Technical Industry	See Note e	1 space per 35 m ²
Industrial Warehouses	See Note e	1 space per 140 m ²
Storage Warehouses	1 commercial space per 500 m ²	Nil
Distribution Centres (< 1000 m ²)	35% of GFA	1 space per 120 m ²
Distribution Centres (> 1000 m ²)	25% of GFA	1 space per 120 m ²

Welsh parking guidelines for storage warehouses requires 1 commercial space per 500m² existing storage warehouse on adjacent site = 782m² (12 existing parking spaces)

The new storage warehouse = 1959m² (3 new parking spaces)

total building area = 2377m² (15 total parking spaces)

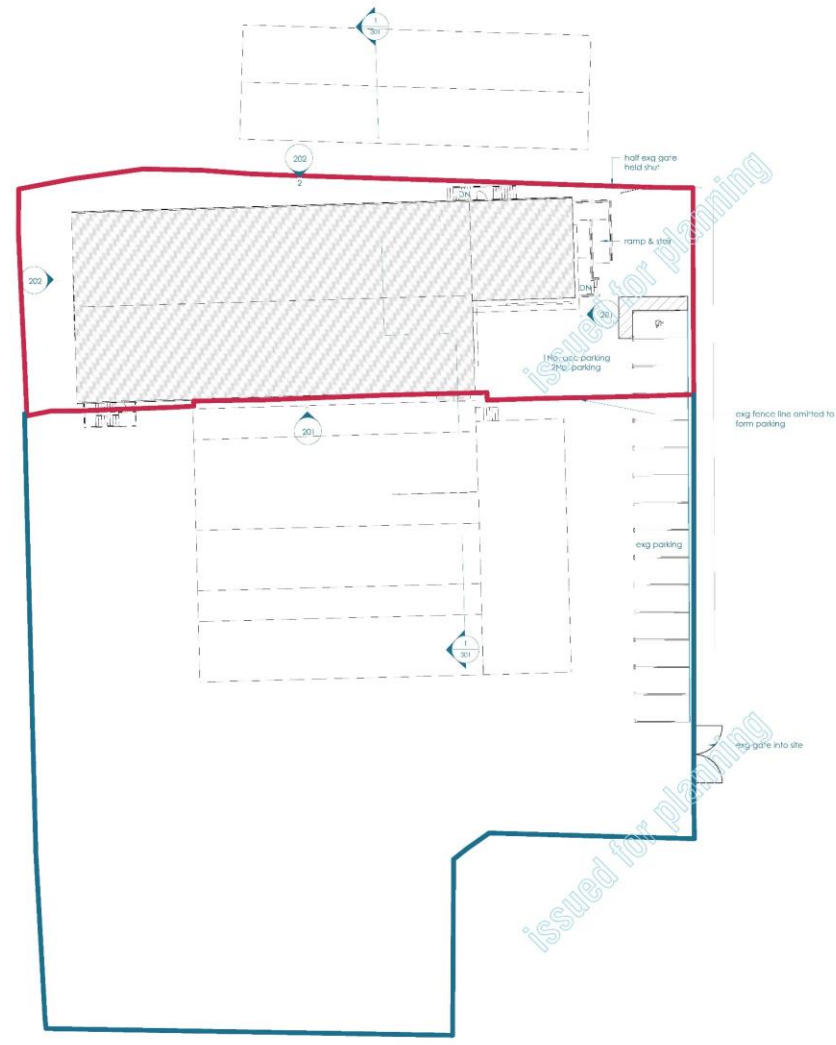
In guidance with the CSS parking standards 5 spaces are required (there is an additional 10)

issued for planning

issued for planning

1 PROPOSED SITE

1 : 200



issued for planning

issued for planning



Revision	Description	Date of Revision	Issued by
K	issued for planning	2022.06.10	JRW
J	traffic movement figures added	2022.06.07	AJR
H	revised with parking guidance	2022.03.09	JRW
G	issued for pre	2022.03.11	JRW
F	issued for planning	2021.07.14	JRW
E	issued for planning	2021.07.08	JRW
D	revised and issued for comment	2021.06.29	JRW
C	revised and issued for comment	2021.06.14	JRW
B	revised and issued for comment	2021.05.28	AJR
A	preliminary issue for comment	2021.04.19	AJR

Tud. 53

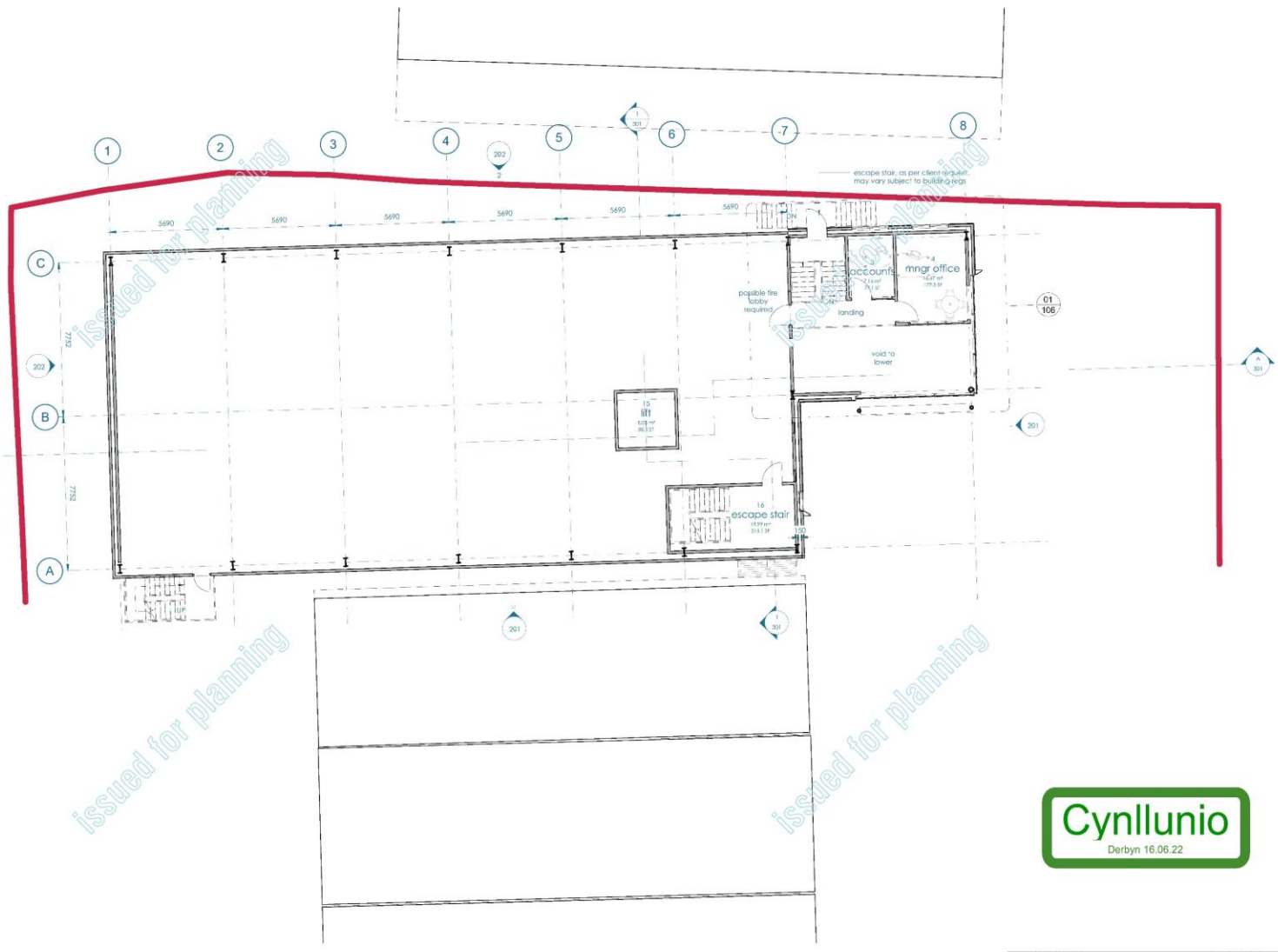


1 LEVEL 00
1 : 100



Revision	Description	Date of Revision	Issued by
A	issued for planning	2021.06.15	JRW
J	issued for p/c	2022.01.11	JRW
H	planning re-configured to suit client comments and checking added to office block	2021.11.25	JRW
G	issued for planning	2021.07.14	JRW
F	issued and issued for comment	2021.07.08	JRW
E	issued and issued for comment	2021.06.29	JRW
D	issued and issued for comment	2021.06.14	JRW
C	issued and issued for comment	2021.05.28	AJR
B	issued and issued for comment	2021.05.25	JRW
A	preliminary issue for comment	2021.04.19	AJR

Tud. 54



issued for planning

issued for planning

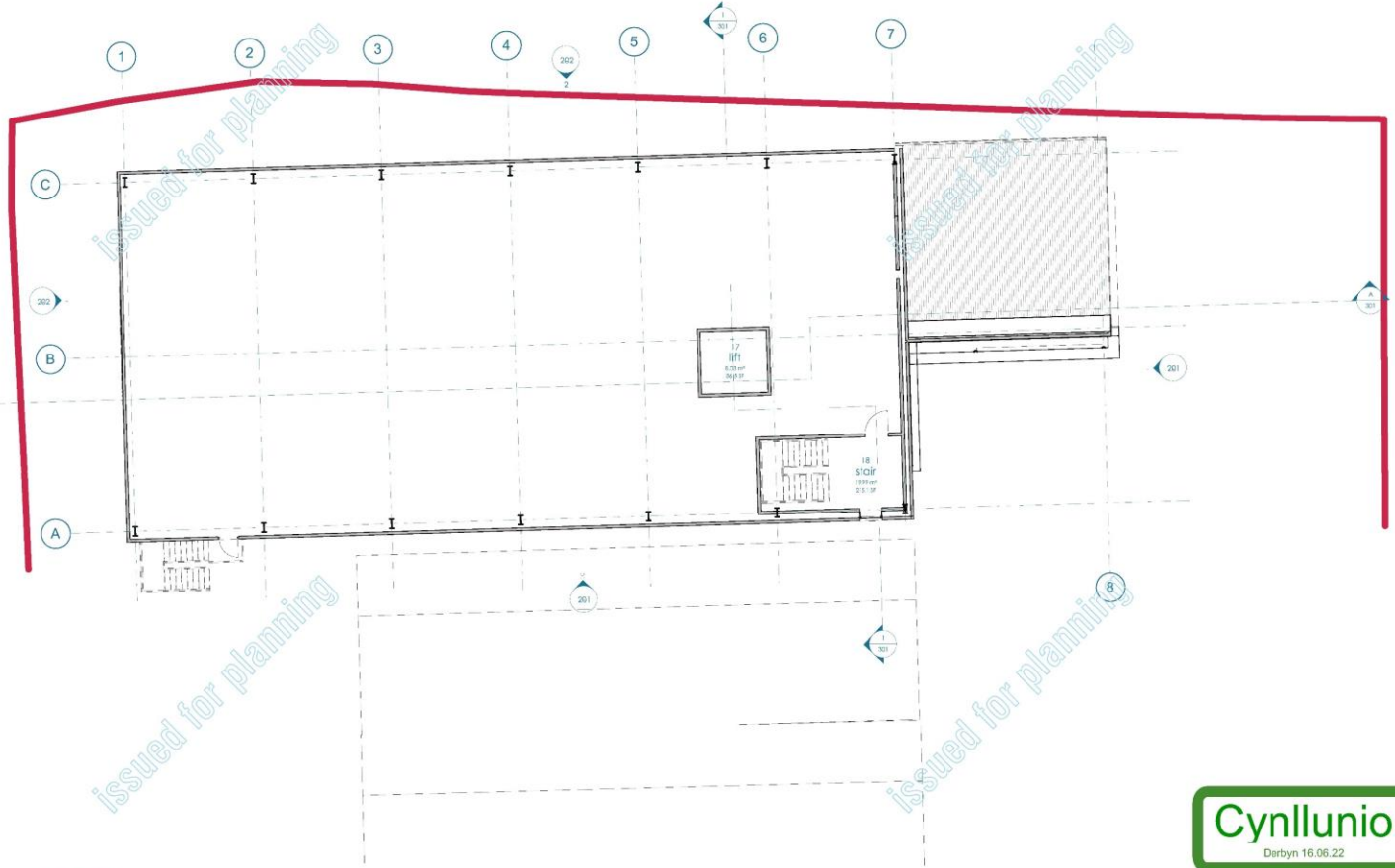


Revision	Description	Date of Revision	Issued by
A	issued for planning	2021.06.15	JRW
J	issued for p/c	2022.01.11	JRW
H	planning re-configured to suit client comments and checking added to office block	2021.11.25	JRW
G	issued for planning	2021.07.14	JRW
F	issued for planning	2021.07.08	JRW
E	revised and issued for comments	2021.06.29	JRW
D	revised and issued for comments	2021.06.14	JRW
C	revised and issued for comments	2021.05.28	AJR
B	revised and issued for comments	2021.05.25	JRW
A	preliminary issue for comment	2021.04.19	AJR



Tud. 55

1 LEVEL 02
1 : 100

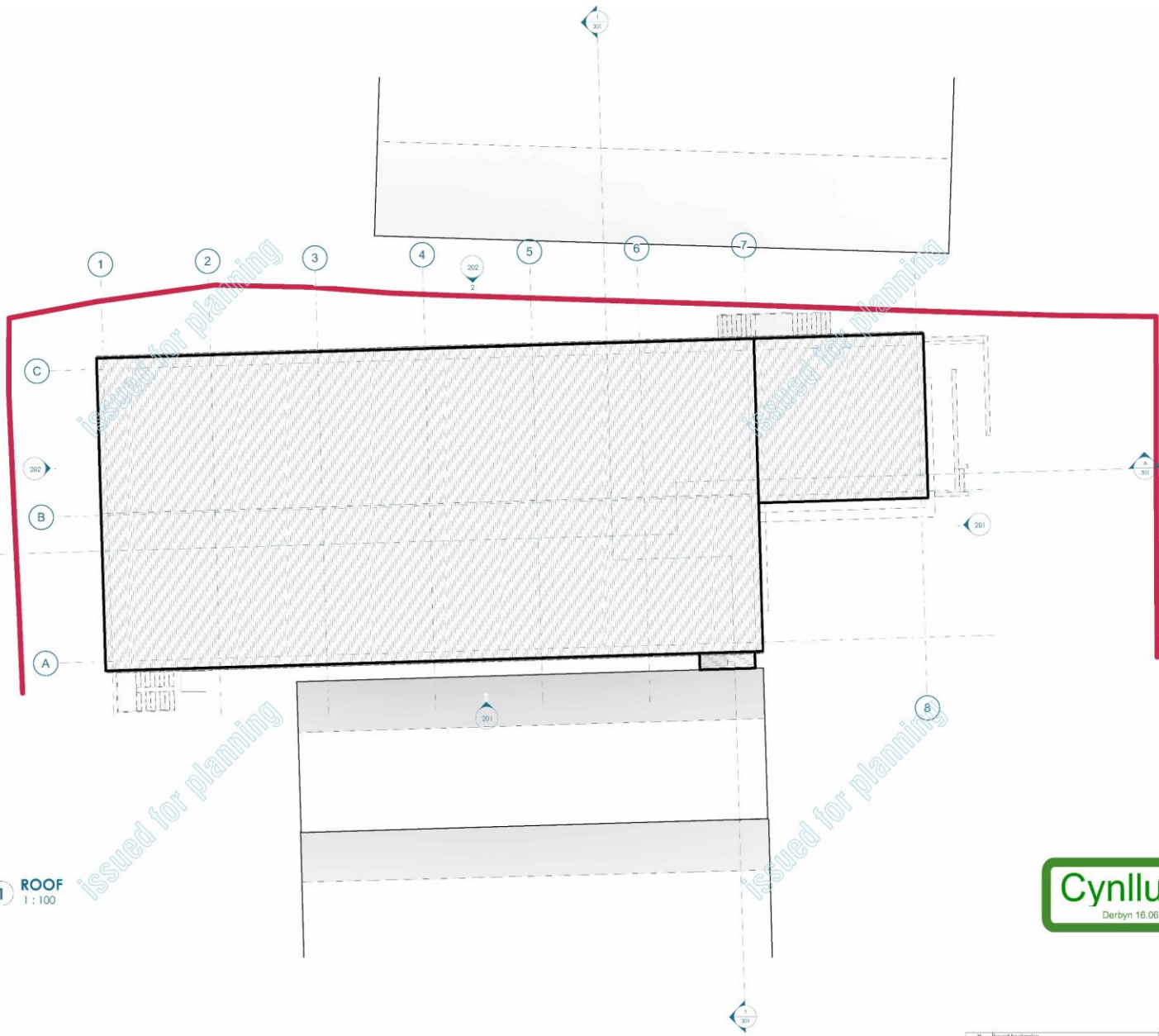


Revision	Description	Date of Revision	Issued by
H	Issued for planning	2021.06.16	JRW
G	Issued for p/c	2021.01.11	JRW
F	Planning re-configured to suit client comments and cladding added to office block	2021.11.25	JRW
E	Issued for planning	2021.07.14	JRW
D	Issued for planning	2021.07.08	JRW
C	Revised and issued for comment	2021.06.29	JRW
B	Revised and issued for comment	2021.05.28	AJR
A	Preliminary issue for comment	2021.04.19	AJR

Tud. 56



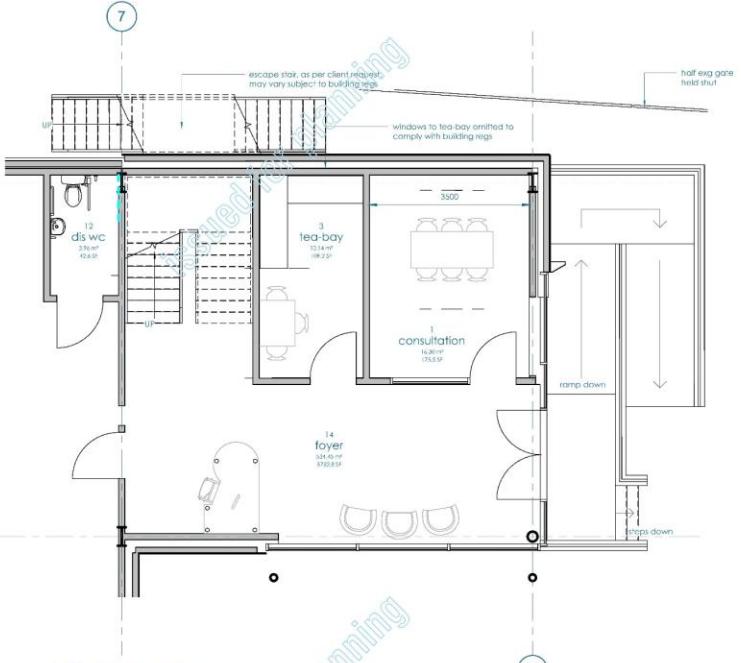
1 ROOF
1 : 100



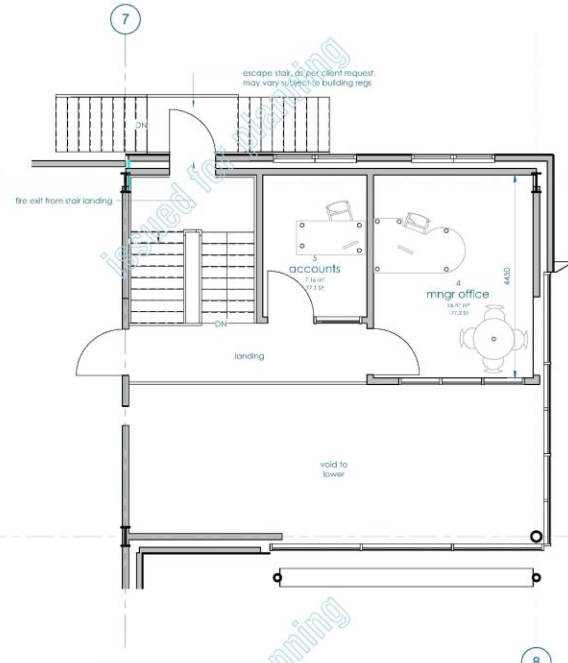
Revision	Description	Date of Revision	Issued by
H	issued for planning	2022.06.10	JRW
G	issued for use	2022.01.11	JRW
F	issued for planning	2021.07.14	JRW
E	issued for planning	2021.07.08	JRW
D	issued and issued for comment	2021.06.29	JRW
C	issued and issued for comment	2021.06.14	JRW
B	issued and issued for comment	2021.05.28	AJR
A	preliminary issue for comment	2021.04.19	AJR

Tud. 57

00 LEVEL 00 OFFICE
1 : 50



01 LEVEL 01 OFFICE
1 : 50



issued for planning

issued for planning

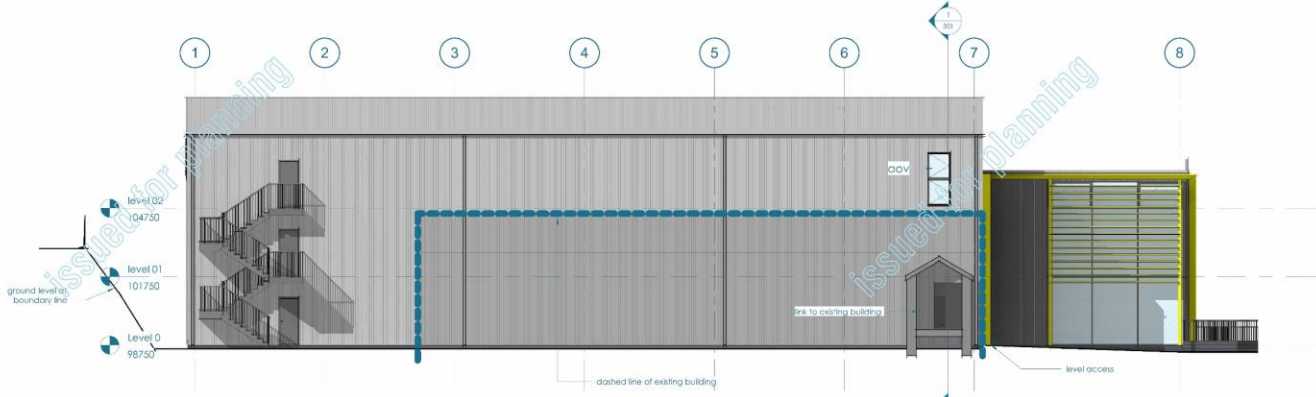


Revision	Description	Date of Revision	Issued by
J	Issued for planning	2022.06.10	JRW
H	Issued for ppc	2022.04.11	JRW
G	Issued for comment to suit client comments and re-bidding added to office block	2021.11.25	JRW
F	Issued for planning	2021.07.14	JRW
E	Issued for planning	2021.07.08	JRW
D	Issued and issued for comment	2021.06.29	JRW
C	Issued and issued for comment	2021.06.14	JRW
B	Issued and issued for comment	2021.05.28	AJR
A	Issued and issued for comment	2021.05.25	JRW

Tud. 58



1 EAST
1 : 100



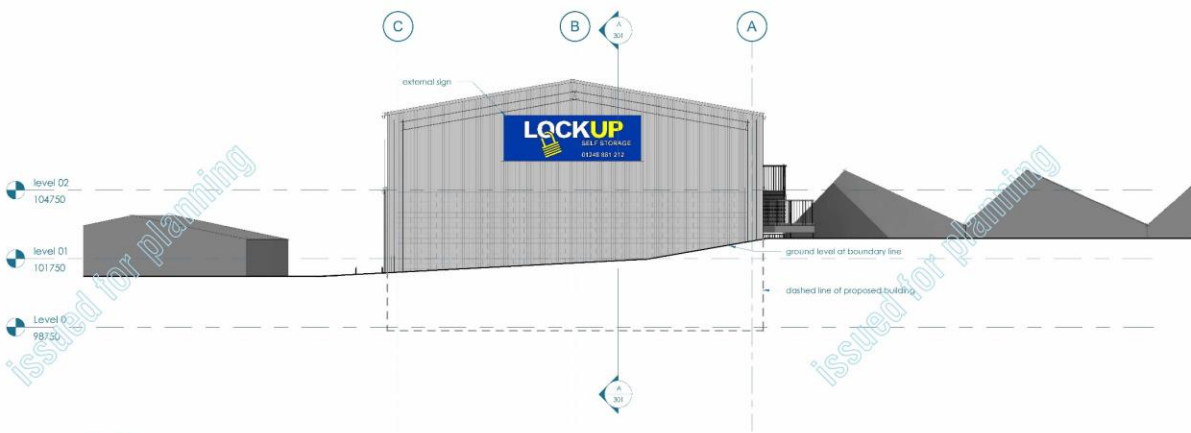
2 SOUTH
1 : 100



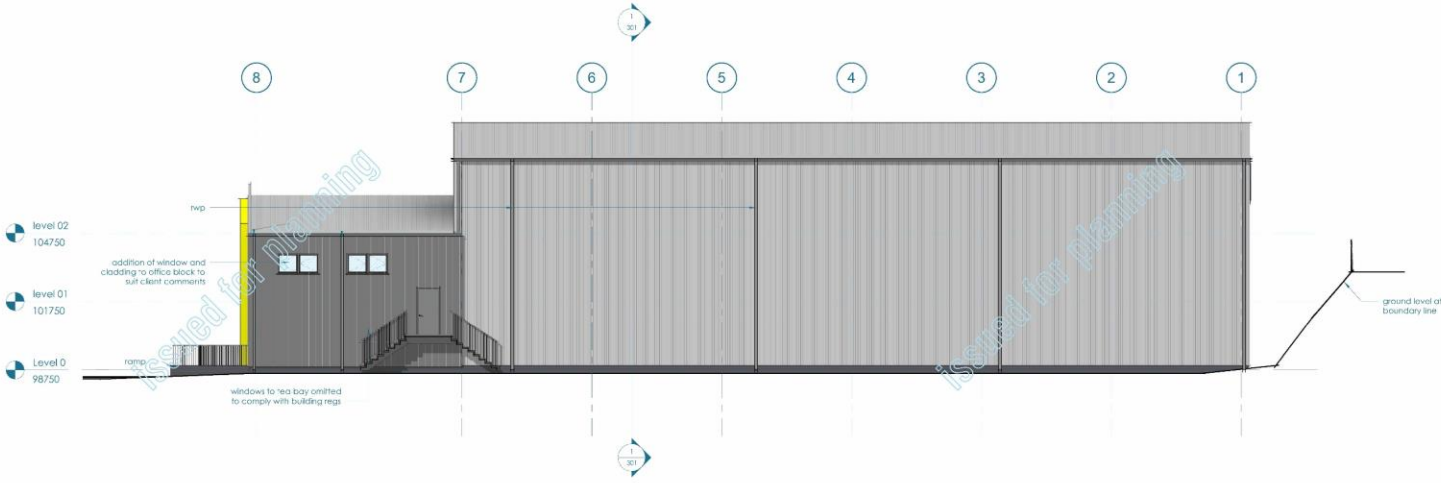
Revision	Description	Date of Revision	Issued by
K	Issued for planning	2022.06.16	JRW
J	Issued for pre	2022.01.11	JRW
H	Planning re-configured to suit client comments and checking added to office block	2021.11.26	JRW
G	Issued for planning	2021.07.14	JRW
F	Issued for planning	2021.07.08	JRW
E	Revised and issued for comment	2021.06.29	JRW
D	Revised and issued for comment	2021.06.14	JRW
C	Revised and issued for comment	2021.05.28	AJR
B	Revised and issued for comment	2021.05.26	JRW
A	Preliminary issue for comment	2021.04.19	AJR



Tud. 59



1 WEST
1 : 100



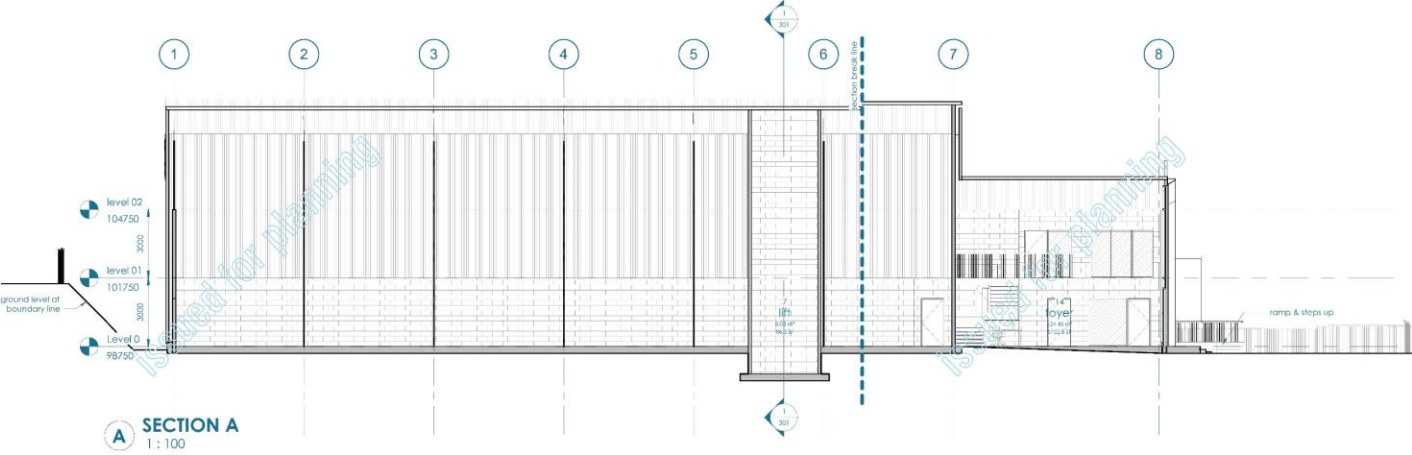
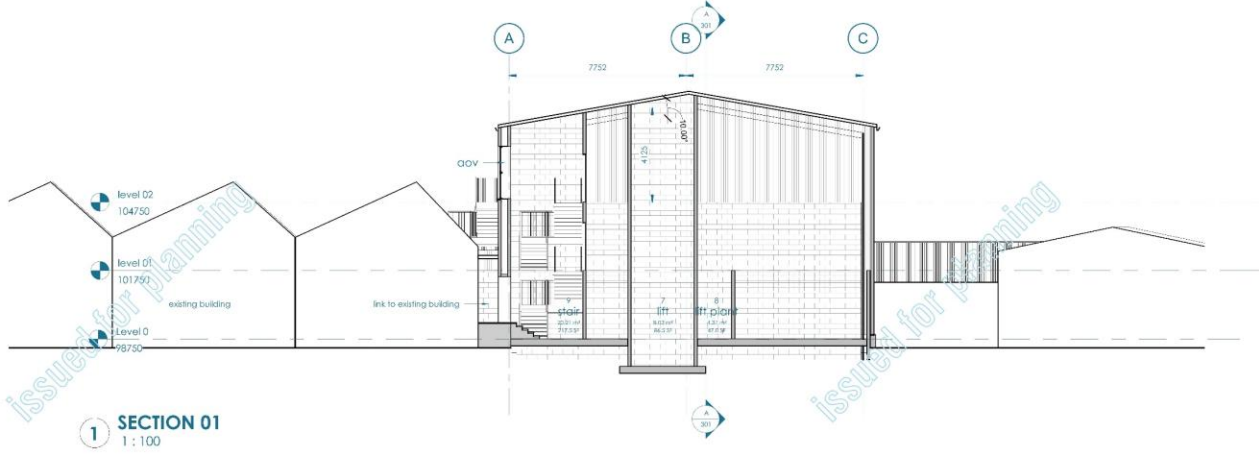
2 NORTH
1 : 100



Revision	Description	Date of Revision	Issued by
K	issued for planning	2022.06.15	JRW
J	issued for ppc	2022.01.11	JRW
H	drawing re-configured to suit client comments and cladding added to office block	2021.11.25	JRW
G	issued for planning	2021.07.14	JRW
F	issued for planning	2021.07.08	JRW
E	revised and issued for comment	2021.06.29	JRW
D	revised and issued for comment	2021.06.14	JRW
C	revised and issued for comment	2021.05.28	ARR
B	revised and issued for comment	2021.05.25	JRW
A	preliminary issue for comment	2021.04.19	ARR



Tud. 60



Revision	Description	Date of Revision	Issued by
K	Issued for planning	2022.06.16	JRW
J	Issued for pre	2022.01.11	JRW
H	Planning re-configured to suit client comments and checking added to office block	2021.11.26	JRW
G	Issued for planning	2021.07.14	JRW
F	Issued for planning	2021.07.08	JRW
E	Revised and issued for comment	2021.06.29	JRW
D	Revised and issued for comment	2021.06.14	JRW
C	Revised and issued for comment	2021.05.28	AJR
B	Revised and issued for comment	2021.05.26	JRW
A	Preliminary issue for comment	2021.04.19	AJR

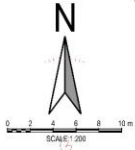


Cynllunio
Derbyn 16.06.22

Tud. 61

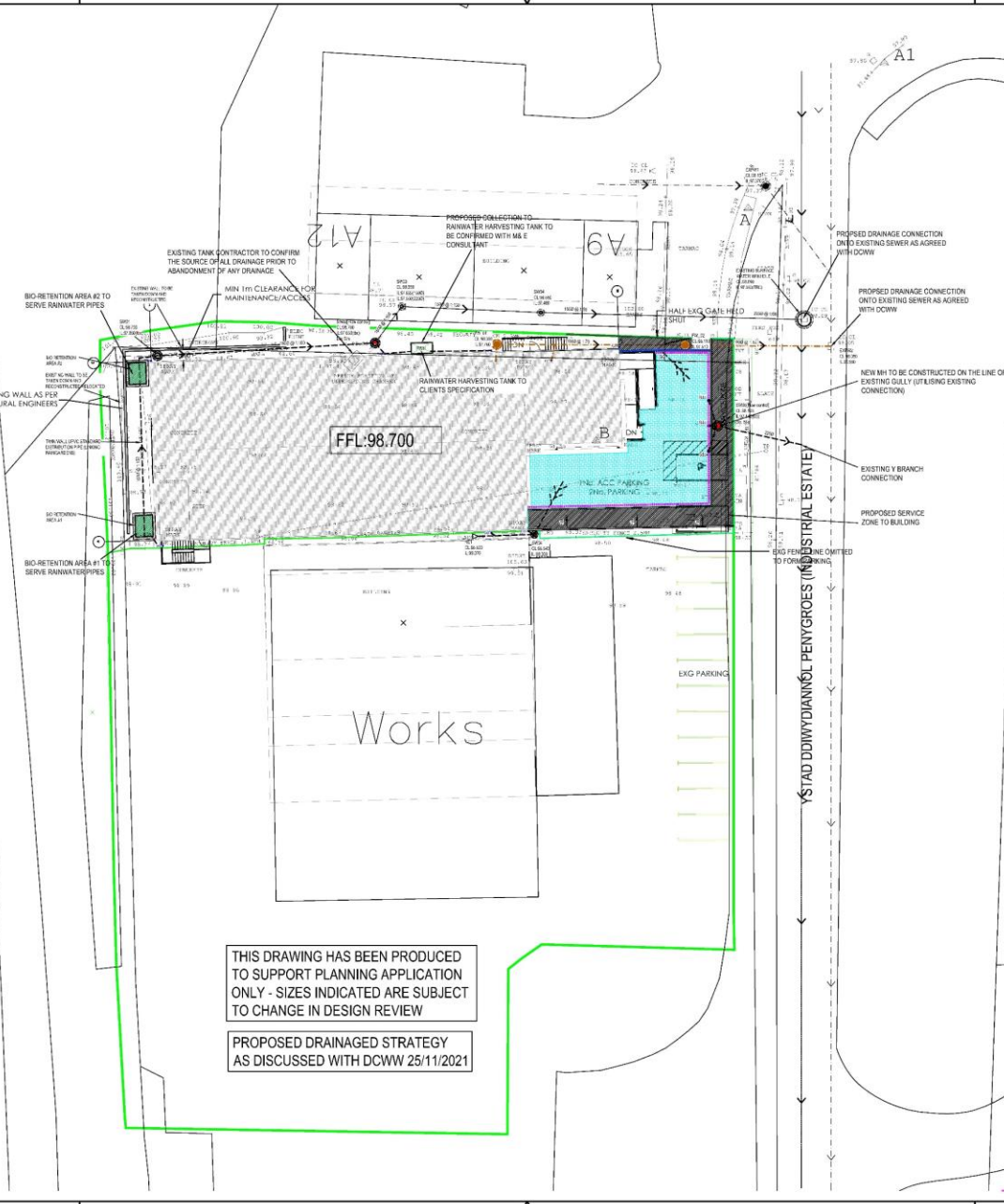


H	Issued for planning	2022.06.16	JRW
G	Issued for pre	2022.01.11	JRW
F	Getting re-configured to suit client comments and cladding added to office block	2021.11.25	JRW
E	Issued for planning	2021.07.14	JRW
D	Issued for planning	2021.07.08	JRW
C	Revised and issued for comment	2021.06.29	JRW
B	Revised and issued for comment	2021.06.14	JRW
A	Revised and issued for comment	2021.05.28	ALB
Revision	Description	Date of Revision	Issued by



A487

Tud. 62



THIS DRAWING HAS BEEN PRODUCED TO SUPPORT PLANNING APPLICATION ONLY - SIZES INDICATED ARE SUBJECT TO CHANGE IN DESIGN REVIEW

PROPOSED DRAINAGED STRATEGY AS DISCUSSED WITH DCWW 25/11/2021

DRAINAGE LEGEND

- EXISTING FOUL SEWER
- PROPOSED PRIVATE FOUL DRAINAGE
- PROPOSED ADOPTABLE FOUL SEWER
- EXISTING SURFACE WATER SEWER
- PROPOSED SURFACE WATER SEWER
- PROPOSED ADOPTABLE SURFACE WATER SEWER
- ☐ PROPOSED RAINWATER HARVESTING TANK
- ☐ PERMEABLE TARMACAM SURFACE WITH PERMEABLE SYSTEM UNDER
- ROOFING EYE
- RAINWATER PIPE
- SOIL & VENT PIPE (LOCATIONS TO BE CONFIRMED WITH ARCHITECT)
- ☐ RAIN GARDEN WITH STORAGE
- ☐ SUMP DRAIN WITH SUMP DRAIN OUTLET

- NOTES**
1. MH COVERS AND FRAMES TO CONFORM TO BS EN 124 - HIGHWAYS AND FOOTWAYS TO FRONT OF BUILDINGS (H400) - FOOTWAYS TO REAR OF BUILDINGS (C20)
 2. TYPE 5 BEDDING AND SURROUND TO ALL PIPES EXCEPT IN THE FOLLOWING CIRCUMSTANCES IN WHICH TYPE 2 BEDDING AND SURROUND ARE TO BE USED:
 - BACK GARDENS OF HOUSES WHERE DEPTH TO CROWN OF PIPE IS LESS THAN 0.30m
 - AREAS OF THE REAR OF FLATS AND PARKING WHERE DEPTH TO CROWN IS LESS THAN 0.30m
 - AREAS OF ROAD WHERE DEPTH IS LESS THAN 1.2m
 3. ALL EXISTING MANHOLE INVERTS TO BE CHECKED AND REPORTED TO THE ENGINEER PRIOR TO THE COMMENCEMENT OF DRAINAGE WORKS. EXISTING PIPE CONNECTIONS ARE TO BE CCTV SURVEYED AND INSPECTED BY THE ENGINEER AND LOCAL AUTHORITY. IF THE PIPE CONNECTION IS FOUND TO BE DAMAGED OR IN DISTRESS, THE CONTRACTOR IS TO CARRY OUT REPAIRS WORKS OR PROVIDE A NEW CONNECTION TO THE EXISTING SEWER PIPE. PIPE SIZE AND GRADIENT TO BE DETERMINED BY THE ENGINEER.
 4. THE GRADIENTS INDICATED AGAINST THE DRAIN RUNS ARE APPROXIMATE ONLY. THE CONTRACTOR SHALL INSTALL DRAINS TO THE INVERT LEVELS SHOWN FOR EACH MANHOLE OR OTHER INDICATED POSITION.
 5. ALL ADOPTABLE THERMOPLASTIC STRUCTURED WALL SEWER PIPE SHALL COMPLY WITH THE RELEVANT PROVISIONS OF BS EN 14791 AND BS EN 14792 AND BS EN 14793. PIPES SHALL BE BS8 KITEMARKED OR HAVE EQUIVALENT THIRD PARTY CERTIFICATION. PIPES LESS THAN OR EQUAL TO 300mm DIA. SHALL HAVE A SHORT-TERM RING STIFFNESS OF NOT LESS THAN BNN7 (S1).
 6. ALL JOINTS IN ACCORDANCE WITH MANUFACTURERS TECHNICAL ADVICE & SPECIFICATION.
 7. ALL NON ADOPTABLE DRAINAGE TO BE THE STANDARD UPVC 110mm / 160mm DRAINAGE AND MANUFACTURED TO BS EN 1461 AND BS 4686 UNLESS NOTED OTHERWISE.
 8. ALL STORM WATER DRAINAGE TO BE A MINIMUM OF 100mm DIAMETER UNLESS OTHERWISE NOTED.
 9. SOIL & VENT PIPE LOCATION AND NUMBER TO BE CONFIRMED WITH ARCHITECT.
 10. THIS DRAWING TO BE READ IN CONJUNCTION WITH ALL RELEVANT ENGINEERS DRAWINGS. TOGETHER WITH THEIR LATEST SPECIFICATIONS. ANY DISCREPANCIES ARE TO BE REPORTED TO THE ENGINEER (VALE CONSULTANCY) AS SOON AS POSSIBLE.
 11. FIGURED DIMENSIONS ONLY TO BE USED. ANY QUERIES OR DISCREPANCIES TO BE REFERRED TO THE ENGINEER (VALE CONSULTANCY) IMMEDIATELY.
 12. PRIOR TO ORDERING ANY MATERIALS THE CONTRACTOR IS TO CONFIRM MANUFACTURER PIPE MATERIAL AND GRADE PROPOSED WITH WATER AUTHORITY.
 13. TEMPORARY WORKS DESIGN BY OTHERS.
 14. DESIGN RISK ASSESSMENTS AND METHOD STATEMENTS ARE TO BE PROVIDED TO THE PRINCIPAL CONTRACTOR PRIOR TO THE COMMENCEMENT OF ANY WORKS.
 15. EXISTING SERVICES HAVE NOT BEEN SHOWN BUT ARE PRESENT - THE CONTRACTOR IS TO LAISE WITH ALL STATUTORY AUTHORITIES PRIOR TO THE COMMENCEMENT OF ANY WORKS.

PRELIMINARY

Rev	Date	Description
01	22.11.21	Final Issue
02	22.11.21	Final Issue
03	22.11.21	Final Issue
04	22.11.21	Final Issue
05	22.11.21	Final Issue
06	22.11.21	Final Issue
07	22.11.21	Final Issue
08	22.11.21	Final Issue
09	22.11.21	Final Issue
10	22.11.21	Final Issue
11	22.11.21	Final Issue
12	22.11.21	Final Issue
13	22.11.21	Final Issue
14	22.11.21	Final Issue
15	22.11.21	Final Issue
16	22.11.21	Final Issue
17	22.11.21	Final Issue
18	22.11.21	Final Issue
19	22.11.21	Final Issue
20	22.11.21	Final Issue

Architect
CREU ARCHITECTURE
Diamond Building, 6 Highgate
Derbyshire, LL16 3LE

Project
LOCK UP SELF STORAGE
PEN Y GROES
CAERNARFON, LL54 6DB

Title
PROPOSED DRAINAGE
CONCEPT PLAN

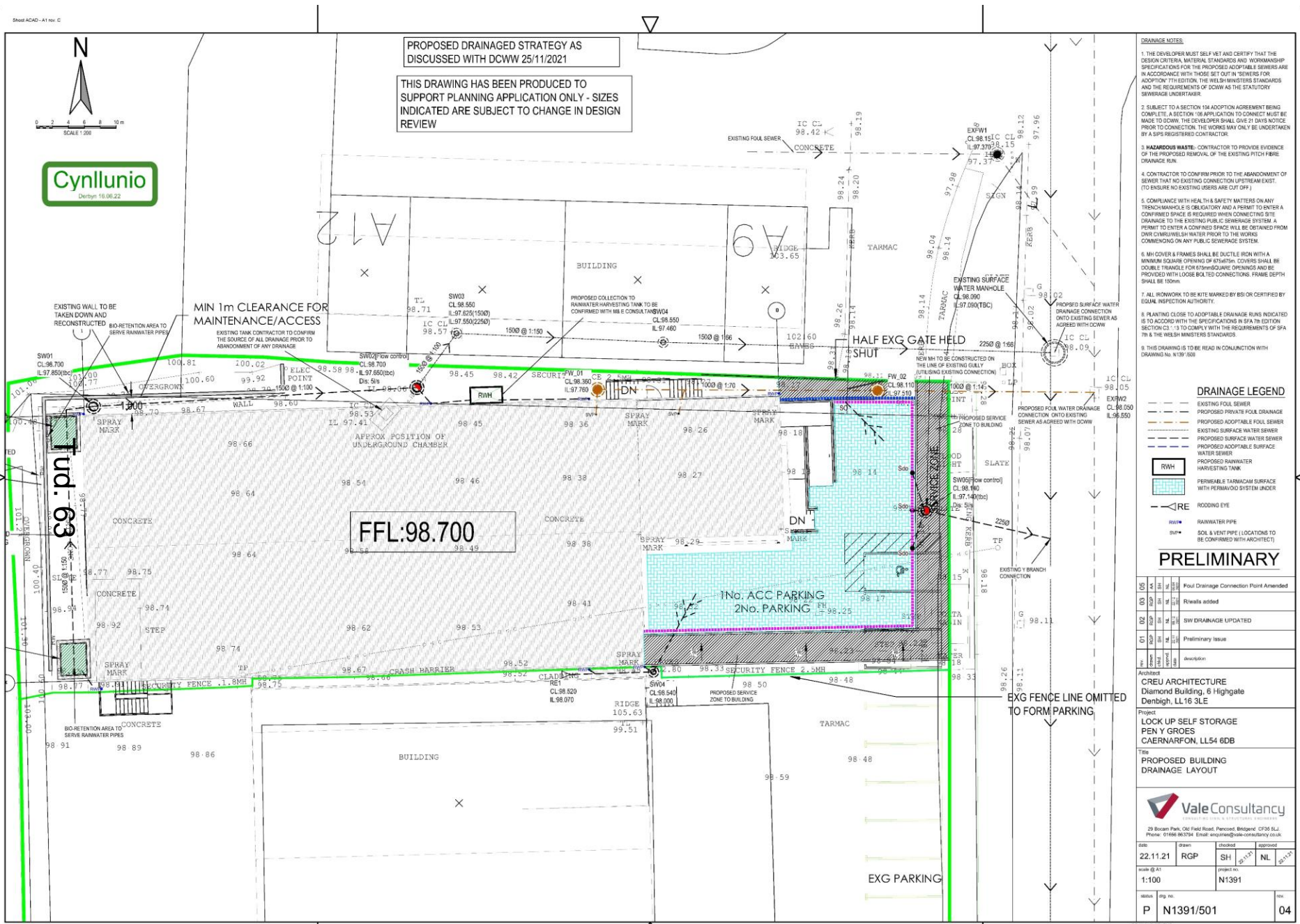
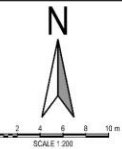


29 Bocan Park, Old Field Road, Penrith, Cumbria, CA26 3JL
Phone: 01669 863734 Email: enquiries@vale-consultancy.co.uk

date	drawn	checked	approved
22.11.21	RGP	SH	NL
scale @ A1	1:200	project no.	N1391
sheet no.	P	draw no.	N1391/500
rev		no.	04

PROPOSED DRAINAGE STRATEGY AS DISCUSSED WITH DCWW 25/11/2021

THIS DRAWING HAS BEEN PRODUCED TO SUPPORT PLANNING APPLICATION ONLY - SIZES INDICATED ARE SUBJECT TO CHANGE IN DESIGN REVIEW



- DRAINAGE NOTES**
- 1 THE DEVELOPER MUST SELF VET AND CERTIFY THAT THE DESIGN CRITERIA, MATERIAL STANDARDS AND WORKMANSHIP SPECIFICATIONS FOR THE PROPOSED ADAPTABLE SEWERS ARE IN ACCORDANCE WITH THOSE SET OUT IN SEWERS FOR ADOPTION 7TH EDITION, THE WELSH MINISTERS STANDARDS AND THE REQUIREMENTS OF DCWW AS THE STATUTORY SEWERAGE UNDERTAKER.
 - 2 SUBJECT TO A SECTION 104 ADOPTION AGREEMENT BEING COMPLETE, A SECTION 106 APPLICATION TO CONNECT MUST BE MADE TO DCWW. THE DEVELOPER SHALL GIVE 21 DAYS NOTICE PRIOR TO CONNECTION. THE WORKS MAY ONLY BE UNDERTAKEN BY A SPS REGISTERED CONTRACTOR.
 - 3 HAZARDOUS WASTE: CONTRACTOR TO PROVIDE EVIDENCE OF THE PROPOSED REMOVAL OF THE EXISTING PITCH FIBRE DRAINAGE RUN.
 - 4 CONTRACTOR TO CONFIRM PRIOR TO THE ABANDONMENT OF SEWER THAT NO EXISTING CONNECTION UPSTREAM EXISTS. TO ENSURE NO EXISTING USERS ARE CUT OFF.
 - 5 COMPLIANCE WITH HEALTH & SAFETY MATTERS ON ANY TRENCH/HAZARDOUS IS OBLIGATORY AND A PERMIT TO ENTER A CONFINED SPACE IS REQUIRED WHEN CONNECTING SITE DRAINAGE TO THE EXISTING PUBLIC SEWERAGE SYSTEM. A PERMIT TO ENTER A CONFINED SPACE WILL BE OBTAINED FROM DCWW CYMULUWELSH WATER PRIOR TO THE WORKS COMMENCING ON ANY PUBLIC SEWERAGE SYSTEM.
 - 6 1M COVER & FRAMES SHALL BE DUCTILE IRON WITH A MINIMUM SQUARE OPENING OF 675mm. COVERS SHALL BE DOUBLE FRAME FOR 675mm SQUARE OPENINGS AND BE PROVIDED WITH LOOSE KEA TED CONNECTIONS. FRAME DEPTH SHALL BE 100mm.
 - 7 ALL IRONWORK TO BE KITE MARKED BY BSI OR CERTIFIED BY EQUAL INSPECTION AUTHORITY.
 - 8 PLANTING CLOSE TO ADAPTABLE DRAINAGE RUNS INDICATED IS TO ACCORD WITH THE SPECIFICATIONS IN SPA 7th EDITION SECTION C3 - 1.3 TO COMPLY WITH THE REQUIREMENTS OF SPA 7th & THE WELSH MINISTERS STANDARDS.
 - 9 THIS DRAWING IS TO BE READ IN CONJUNCTION WITH DRAWING No. 1/30/100

- DRAINAGE LEGEND**
- EXISTING FOUL SEWER
 - - - - PROPOSED PRIVATE FOUL DRAINAGE
 - - - - PROPOSED ADAPTABLE FOUL SEWER
 - - - - EXISTING SURFACE WATER SEWER
 - - - - PROPOSED SURFACE WATER SEWER
 - - - - PROPOSED ACCEPTABLE SURFACE WATER SEWER
 - RWH PROPOSED RAINWATER HARVESTING TANK
 - PERMEABLE TARMACAM SURFACE WITH PERIMETER SYSTEM UNDER
 - RODDING EYE
 - RAINWATER PIPE
 - SOIL & VENT PIPE (LOCATIONS TO BE CONFIRMED WITH ARCHITECT)

- PRELIMINARY**
- | Rev | Date | Description |
|-----|----------|--|
| 01 | 16/06/22 | Foul Drainage Connection Point Amended |
| 02 | 16/06/22 | Finals added |
| 03 | 16/06/22 | SW DRAINAGE UPDATED |
| 04 | 16/06/22 | Preliminary Issue |

Architect
CREU ARCHITECTURE
 Diamond Building, 6 Highgate
 Denbigh, LL16 3LE

Project
**LOCK UP SELF STORAGE
 PEN Y GROES
 CAERNARFON, LL54 6DB**

Title
**PROPOSED BUILDING
 DRAINAGE LAYOUT**

Vale Consultancy
 CONSULTING ENGINEERS & ARCHITECTS

29 Bocan Park, Old Field Road, Penrct, Bridgend, CF35 5LJ
 Phone: 0168 963734 Email: enquiries@vale-consultancy.co.uk

Date	22.11.21	Author	RGP	Checked	SH	Approved	NL	Rev	04
Scale @ A1	1:100	Project No.	N1391						
Sheet	P	Proj. No.	N1391/501						



Tud. 64





Tud. 65

Eitem 5.3

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 17/10/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Rhif: 3

Cais Rhif: C22/0676/15/LL

Dyddiad 26/07/2022
Cofrestru:

Math y Cais: Llawn

Cymuned: Llanberis

Ward: Llanberis

Bwriad: Ail-wynebu ac ail-drefnu meysydd parcio y Glyn gan gynnwys creu llwybr cerdded hygyrch gydag arwyneb tarmac a gosod wyneb system celloedd graean o fewn yr ardaloedd parcio.

Lleoliad: Maes Parcio, Y Glyn, Llanberis, LL55 4EL

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 17/10/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

1. Disgrifiad:

- 1.1 Bwriad y cais hwn yw ail-drefnu'r tri maes parcio presennol a'u lleolir yn ardal y Glyn ar lannau Llyn Padarn yn Llanberis. Mae'r cais ar gyfer gwelliannau i'r meysydd parcio yn unig, ni fwriedir unrhyw newid defnydd o'r tir fel rhan o'r cais a byddent yn parhau fel meysydd parcio dan reolaeth y Cyngor Sir. Fe fyddai'r gwaith yn cynnwys :
- Ardal maes Parcio Rhif 1: 52 x bae parcio car, 3 x bae parcio anabl & 9 x bae parcio 'camper van'. Bydd yr ardal hon hefyd yn cynnwys ardal ar gyfer glanhau canŵ/offer 6m x 3.5m gyda waliau 1.1-1.5m o uchel o'i amgylch, ffynnon ddŵr yfed, cysgodfa ar gyfer cadw hyd at 10 o feics 5.7m x 2.1m x 2.2m o uchder gyda tho gwyrdd a chladin coed a thri phwynt gwefru EV ar gyfer ceir trydanol.
 - Ardal maes Parcio Rhif 2: 57 x bae parcio car, 1 x bae parcio trelar & 13 x bae parcio 'camper van'.
 - Ardal maes Parcio Rhif 3: 20 x bae parcio car, 2 x bae parcio anabl & 4 x bae parcio 'camper van'.
- 1.2 Bydd y llwybr troed yn cael ei orffen gyda tharmac a bydd y lon a'r baeau parcio newydd i gyd yn cael eu gorffen gyda gridiau cellog wedi eu llenwi gyda cherrig mân (i gyd-fynd gyda'r gorffeniad presennol). Bydd cerrig lliw llwyd golau yn cael eu defnyddio yn y baeau parcio a charreg lliw llwyd tywyll yn ardal y lon er mwyn creu cyferbynnedd gweledol.
- 1.3 Bydd dwythell yn cael ei osod yn y ddaear ar gyfer cyflenwad trydan i'r pwyntiau gwefru newydd, gosodir dau folard wedi eu goleuo'n fewnol, pwyntiau 'talu ac arddangos' a chamerau adnabod rhifau platiau car (ANPR). Bwriedir hefyd defnyddio llechi/cerrig presennol sydd ar y safle i greu waliau newydd a phlannwr ar gyfer planhigion.
- 1.4 Eglura'r ymgeiswyr bod nifer fawr iawn o bobl leol ac ymwelwyr yn defnyddio'r meysydd parcio yma, yn enwedig yn ystod yr haf, ac mae'r ardaloedd yn gallu bod yn orlawn ac yn beryglus ar adegau. Does ddim ardaloedd/baeau parcio wedi eu marcio a dim llwybr troed penodol o fewn y tair ardal. Y bwriad yw gwella diogelwch a'r profiad ar gyfer defnyddwyr trwy dacluso'r ardaloedd a gwella'r cyfleusterau sydd ar gael yno.
- 1.5 Saif y safleoedd y tu allan i ffin ddatblygu Canolfan Gwasanaeth Lleol Llanberis ac o fewn Parc Gwledig Padarn. Fe'u gwasanaethir gan ffordd ddi-ddosbarth sydd hefyd yn gwasanaethu Stad Ddiwydiannol y Glyn. Mae'r safle o fewn Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig a chyfochrog a'r Safle Treftadaeth y Byd. Mae rhannau o'r safleoedd hefyd o fewn parth Llifogydd C2 fel y'i hadnabyddir gan y "Mapiau Cyngor ar Ddatblygu" sy'n cyd-fynd a NCT 15 "Datblygu a'r Perygl o Lifogydd".
- 1.6 Cyflwynwyd yr wybodaeth isod er cefnogi'r cais :
- Asesiad coedyddiaeth
 - Datganiad mynediad
 - Asesiad o Effeithiau Ecolegol
- 1.7 Mae'r cais wedi'i sgrinio ar gyfer Asesiad Effaith Amgylcheddol dan Reoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Asesiad Effaith Amgylcheddol) (Cymru) 2017. Nid yw'r bwriad yn syrthio o fewn unrhyw feini prawf datblygu yn Atodlen 1 ond mae yn syrthio o fewn disgrifiad y datblygiad dan Ran 10(b) i Atodlen 2, Datblygiadau Isadeiledd : Meysydd parcio, o ran bod y datblygiad o fewn "ardal sensitif" (SoDdGA). Wedi asesu effaith debygol y cynnig ar yr amgylchedd, gan ddefnyddio'r meini prawf dethol dan Atodlen 3 ynghyd a'r canllawiau yng Nghylchlythyr y Swyddfa Gymreig 11/99, ystyrir bod effaith y datblygiad ar yr amgylchedd yn annigonol i gyfiawnhau cyflwyno datganiad amgylcheddol gyda'r cais.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 17/10/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

2. Polisiâu Perthnasol:

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

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

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

PS 4 : TRAFNIDIAETH GYNALIADWY, DATBLYGIAD AC HYGIRCHEDD

PS 5 : DATBLYGU CYNALIADWY

PS 19 : GWARCHOD A LLE BO'N BERTHNASOL GWELLA'R AMGYLCHEDD NATURIOL

PCYFF 1 : FFINIAU DATBLYGU

PCYFF 2: MEINI PRAWF DATBLYGU

PCYFF 3: DYLUNIO A SIAPIO LLE

PCYFF 4 : DYLUNIO A THIRWEDDU

TRA 2 : SAFONAU PARCIO

TRA 4 : RHEOLI ARDRAWIAD CLUDIANT

2.4 Polisiâu Cenedlaethol:

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11 - Chwefror 2021)

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

C15/0345/15/LL - Gwaith peirianyddol i greu llithfra (lleoliad diwygiedig i'r hyn a ganiatawyd yn flaenorol o dan gyfeirnod C15/0022/15/LL) - Caniatawyd 17/06/15

C15/0022/15/LL – Gwaith peirianyddol i greu llithrfa – caniatawyd 19.02.15

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 17/10/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

C13/0111/15/R3 - Gosod pontŵn parhaol ar gyfer defnydd rhwyfwr - caniatwyd 15.03.13

4. Ymgynghoriadau:

- Cyngor Cymuned/Tref: *"Mae'r Cyngor yn croesawu'r ymgais hon i wella cyfleusterau yn Y Glyn. Ym marn y Cyngor mae'n hen bryd rhoi trefn ar y llecyn hwn o ran parcio, ac o ran yr amgylchedd. Gobeithio y bydd y gwaith yn dod a'r lle i drefn ac y bydd yn cael ei barchu gan drigolion ac ymwelwyr. Mae'r llyn yn adnodd pwysig i'r ardal ac rydym yn cymeryd y ganiataol na fydd unrhyw ran o'r datblygiad yn effeithio ar natur y lle o gofio am statws SoDdGA y llyn a'i lannau"*
- Uned Trafnidiaeth: Dim argymhelliad i'w gynnwys.
- Cyfoeth Naturiol Cymru: Datgan pryderon cychwynnol ynghylch diffyg gwybodaeth am yr effaith posibl ar y safle gwarchodedig.
- Darparwyd ymateb i bryderon CNC a disgwylir ymateb pellach - fe adroddir ymhellach ar y mater yn y Pwyllgor.
- Uned Goed : Cytuno gyda chanfyddiadau'r Aseiad Coedyddiaeth. Angen rhagor o wybodaeth parthed mesurau lliniaru.
- Darparwyd ymateb i bryderon yr Uned Goed a disgwylir ymateb pellach - fe adroddir ymhellach ar y mater yn y Pwyllgor.
- Gwarchod y Cyhoedd : Heb eu derbyn
- Adran Draenio Tir : Oherwydd maint a natur y datblygiad bydd angen darparu cais i'r Corff Cymeradwy SDS i'w gymeradwyo cyn dechrau'r gwaith adeiladu
- Dŵr Cymru : Canllawiau safonol ar gyfer yr ymgeisydd
- 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 :
- Pryder na fydd y plannu newydd yn ddigonol i ddigolledu'r hyn a gollir oherwydd y gwaith
 - Bydd niweidio'r coed yn effeithio ar fywyd gwyllt sy'n ddibynnol arnynt
 - Gall y cyfleuster glanhau olygu bod rhywogaethau ymledol yn cael eu cyflwyno i'r llyn
 - Pryder ynghylch llygredd plastig yn golchi i'r llyn o'r gridiau cellog a'u defnyddir i ddal y cerrig mân
 - Byddai'r datblygiad yn gor-ddatblygiad o'r safle trwy annog rhagor o ymwelwyr i safle sydd eisoes yn rhy brysur gan roi pwysau ar fyd natur, ansawdd y dŵr a'r iaith Gymraeg yn y gymuned
 - Pryder bod diffyg darpariaeth ar gyfer draeniad dŵr
 - Bydd y newidiadau yn distrywio cymeriad anffurfiol a

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 17/10/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

naturiol presennol y safle

- Bod y datblygiad yn hyrwyddo'r defnydd o geir
- Nid yw'r meysydd pario wedi eu dylunio'n briodol ar gyfer grwpiau sy'n cludo cychod ar drelars, o safbwynt manau parcio na llefydd priodol i droi
- Bod camddefnydd o'r ardal eisoes yn digwydd gyda llygredd, tannau a.y.b. a bydd y cynlluniau yn gwaethygu'r sefyllfa

Derbyniwyd yn ogystal y sylwadau isod nad ydynt yn ystyriaethau cynllunio materol :

- Bod y cynnig yn colli'r cyfle i wella rheolaeth defnyddwyr faniau gwersylla a chanolfannau awyr agored
- Mae diffyg toiledau yn y cynlluniau
- Pryder bod peiriannau talu ac arddangos yn cael eu cyflwyno i'r ardal
- Bod diffyg gwybodaeth am reolaeth y safle yn y dyfodol
- Mae hwn yn gynllun ar gyfer ymwelwyr heb ystyriaeth i bobl leol
- Diffyg ymgynghori gyda'r gymuned wrth lunio'r cynlluniau
- Fe ddylid datblygu safle Glyn Rhonwy ar gyfer ymwelwyr yn hytrach na'r safle yma
- Nad ydy holl ddogfennau'r cais ar gael yn y Gymraeg a'r Saesneg
- Dylid ystyried rheolaeth y llyn yn ei gyfanrwydd yn hytrach na rhan fechan yn unig

Derbyniwyd yn ogystal sylwadau'n cefnogi'r cynllun fel gwelliant i'r ardal.

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 Polisi PCYFF 1 yn annog gwrthod datblygiadau sydd y tu allan i ffiniau datblygu oni bai eu bod yn unol â pholisiau eraill yn y cynllun. Yn yr achos hwn fodd bynnag mae safle'r cais eisoes yn cael ei ddefnyddio at ddibenion parcio ac felly mae ei leoliad y tu allan i'r ffin ddynodedig yn anorfod. Yn ogystal, gan fod egwyddor y defnydd a fwriedir wedi ei sefydlu, y prif ystyriaethau cynllunio'n ymwneud a'r cynnig hwn yw effeithiau'r cynnig ar yr amgylchedd yn nhermau gwledol a'r effaith ar goed a chynefinoedd.
- 5.2 Mae Polisi Strategol PS 5 : Datblygu Cynaliadwy'n ymrwymo'r Awdurdod Cynllunio i gefnogi datblygiadau ble gellid dangos eu bod yn gyson ag egwyddorion datblygiad cynaliadwy. Mae'r polisi hwnn'n rhoi blaenoriaeth i ddefnyddio tir a ddefnyddiwyd o'r blaen ac i hyrwyddo safonau dylunio o ansawdd uchel sy'n gwneud cyfraniad cadarnhaol i'r ardal leol. Fe nodir bydd y cynllun hwn yn cynnig cyfle i wella ansawdd yr adnodd parcio sydd ar gael yn y lleoliad hwn ac i sicrhau bod y tair ardal yn cael eu tacluso a'u gosod yn fwy trefnus er budd defnyddwyr a rheolaeth hir dymor y safle. Wedi dweud hynny, mae'n anorfod bydd rhai effeithiau ar yr amgylchedd yn deillio o'r gwaith ac fe drafodir y rheini ymhellach isod.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 17/10/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Mwynderau cyffredinol

- 5.3 Yn gyffredinol, mae polisiau 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.
- 5.4 Fe fyddai'r datblygiad hwn mewn lleoliad prysur o fewn un o atyniadau ymwelwyr mwyaf poblogaidd Gogledd Cymru, megis Parc Padarn. Wedi dweud hynny mae hwn yn safle tir llwyd sydd eisoes yn cael ei ddefnyddio fel maes parcio gyda'r ardaloedd parcio yn annelwig a'r arwyneb mewn cyflwr gwael. Fe fyddai'r datblygiad hwn yn y bôn yn ffurfioli defnydd y safle trwy ei glirio ac ail wynebu ond fe fyddai hynny, yn anorfod, yn cael effaith weledol gan newid natur y safle i fod yn fwy trefol ei naws, yn enwedig gan fod bwriad torri ardaloedd o goed a phrysgwydd er sicrhau'r drefn newydd. Wedi dweud hynny, mae cynhigion ail blannu wedi eu cyflwyno a fyddai'n golygu dyblu'r arwynebedd o goetiroedd mewn cymhariaeth i'r hyn a gollir ac fe ddisgwylir ymateb yr Uned Goed a CNC i'r cynhigion hynny. Yn y pendraw gall manylion y cynllun plannu fod yn destun amod ar y caniatâd cynllunio ac o sicrhau cynllun tirlunio priodol yn unol â pholisi PCYFF 4 y CDLI, fe gredir, wedi peth amser, gall y safle ymdoddi'n eithaf cyfforddus i'w leoliad yn enwedig wrth ystyried bod ardaloedd sylweddol o goed am barhau i fod o amgylch y safle a bydd tyfiant naturiol yn dod yn ôl i feddalau'r effeithiau.
- 5.5 Yn gyffredinol, fe ystyrir bod trefniant y datblygiad arfaethedig yn gweddu'r lleoliad mewn modd derbyniol. Fe fyddai'r storfa feics yn strwythur eithaf isel gyda waliau wedi eu cladio â phren i weddu ei leoliad coediog tra bydd gan y cyfleuster glanhau waliau wedi eu cladio â cherrig / lechi oddi ar y safle. Ni ystyrir y buasai'r newidiadau a gynhigir yn achosi niwed arwyddocaol i ansawdd mwynderol y safle na'r gymdogaeth leol o'i gymharu â'r hyn a fyddai'n gallu digwydd heb ganiatâd cynllunio drwy waith cynnal a chadw cyffredinol ac o'r herwydd fe ystyrir bod y datblygiad yn dderbyniol dan Bolisiau PCYFF 2 a PCYFF 3 y CDLI fel y maent yn ymwneud a'r materion hyn.

Materion priffyrdd

- 5.6 Nid oedd gan yr Uned Trafnidiaeth unrhyw wrthwynebiad i'r cynlluniau o safbwynt diogelwch y briffordd ac fe ystyrir bod y trefniant parcio'n dderbyniol. Fe fyddai'r gysgodfan beics yn annog y defnydd o ddull trafndiaeth gynaliadwy tra byddai gosod llwybr llawr caled yn hwyluso mynediad ar gyfer y rheiny sydd â phroblemau symudedd, Wrth ystyried yr uchod fe gredir bod y cynnig yn unol â gofynion polisiau TRA 2 a TRA 4 y CDLI.

Bioamrywiaeth a Choed

- 5.7 Mae'r safle o fewn Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig ac fe gyflwynwyd Gwerthusiad Ecolegol Cychwynnol a daeth hwnnw i'r casgliad ei bod yn annhebygol y byddai'r cynllun arfaethedig yn arwain at effeithiau gweddilliol sylweddol ar nodweddion ecolegol pwysig yn y tymor hir pe bai'r holl fesurau lliniaru a digolledu a gynigir yn yr adroddiad yn cael eu dilyn.
- 5.8 Yn sgil sylwadau cychwynnol Cyfoeth Naturiol Cymru fe gyflwynwyd rhagor o wybodaeth ynghylch y cynnig a oedd yn nodi :
- Na fydd dim newid i'r trefniant gwaredu dŵr wyneb o'r safle
 - Fydd y dŵr o'r cyfleusterau golchi cyfarpar yn cael ei gasglu mewn suddfan dwr o dan yr ardal golchi
 - Fydd dim dŵr yn cael ei waredu yn uniongyrchol i'r llyn.
 - Bydd y gwaith ail-blannu coed yn cael ei arwain gan ecolegydd
 - Fe fydd y cynllun yn osgoi nodweddion amgylcheddol sensitif iawn

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 17/10/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- Bydd cwmni diogelwch ar y safle yn ystod tymhorau gwyliau'r ysgol i atal parcio dros nos ac ymddygiad gwrthgymdeithasol.

- 5.9 Yn ogystal cadarnhaodd yr Uned Goed fod yr Asesiad Effaith Coedyddiaeth (AIA) o safon dderbyniol ac awgryment ddilyn yr holl fesurau diogelu coed a choetiroedd a nodir yn yr Asesiad. Roedd yr Uned Goed hefyd yn awyddus i gael rhagor o fanylion ynghylch y cynllun ail blannu ac fe dderbyniwyd hynny gan yr ymgeisydd. Disgwylir ymateb pellach yr Uned Goed i'r cynhigion hynny ond yn y pendraw gall hyn fod yn destun amod cynllunio.
- 5.10 Fe gredir, o dderbyn ymatebion cadarnhaol gan Gyfoeth Naturiol Cymru a'r Uned Goed i'r wybodaeth bellach a gyflwynwyd, ac wrth ystyried yn y bôn mai'r bwriad yw tacluso a ffurfioli safle presennol, heb newid ei ddefnydd mewn ffordd arwyddocaol, fe gredir byddai effaith y datblygiad yn dderbyniol o safbwynt polisi PS 19 y CDLI.

Materion eraill

- 5.11 Fe dderbyniwyd nifer o sylwadau ar y cais a oedd yn ymwneud â materion rheolaethol a gwariant cyhoeddus sydd, er yn bryderon dilys, ddim yn ystyriaethau cynllunio materol ar gyfer y cais hwn. Mae'n ofynnol i'r ACLI ystyried pob cais cynllunio ar ei rinweddau ei hun a'r safle hwn yn unig sydd dan ystyriaeth yn yr achos yma.

6. Casgliadau:

- 6.1 O ganlyniad i'r asesiad uchod, ni ystyrir fod y bwriad yn groes i unrhyw bolisi cynllunio perthnasol o fewn y CDLI a bod y datblygiad a gynhigir yn briodol ar gyfer y safle ac fe fyddai'n helpu gwireddu amcan o bwysigrwydd strategol i'r Cyngor Sir. Fe ystyriwyd yr holl ystyriaethau cynllunio materol a ni chredir fod y bwriad yn debygol o achosi effeithiau andwyol annerbyniol i drigolion gerllaw na'r gymuned yn gyffredinol.

7. Argymhelliad:

- 7.1 Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig ar dderbyn sylwadau cadarnhaol oddi wrth Gyfoeth Naturiol Cymru a'r Uned Goed ynghylch gwybodaeth bellach a gyflwynwyd mewn ymateb i'w sylwadau cychwynnol:

1. Amser
2. Cydymffurfio gyda'r cynlluniau
3. Amodau priffyrdd
4. Rhaid gweithredu'n unol ag argymhellion yr Asesiad o Effeithiau Ecolegol
5. Rhaid gweithredu'n unol ag argymhellion yr Asesiad Coedyddiaeth
6. Unrhyw amodau Bioamrywiaeth / Coedyddiaeth eraill angenrheidiol

Nodiadau

1. Dŵr Cymru
2. Cyfoeth Naturiol Cymru
3. Uned Draenio Tir



MAP/AERIAL VIEW INDICATING CAR PARKING / WORKING AREAS (NTS)

NOTE: ALL CAR PARKING AREAS LIE WITHIN A DESIGNATED SSSI

Tud. 74



EXISTING CAR PARK AREA 1 (SCALE: 1:250@A0)

CLIENT/CLIENT

NOTES/NOTES

YGLYN LLANBERIS
CAR PARK IMPROVEMENT WORKS 2022-23

ARDAL PARCIO 1 PRESENOL
EXISTING CAR PARK AREA 1

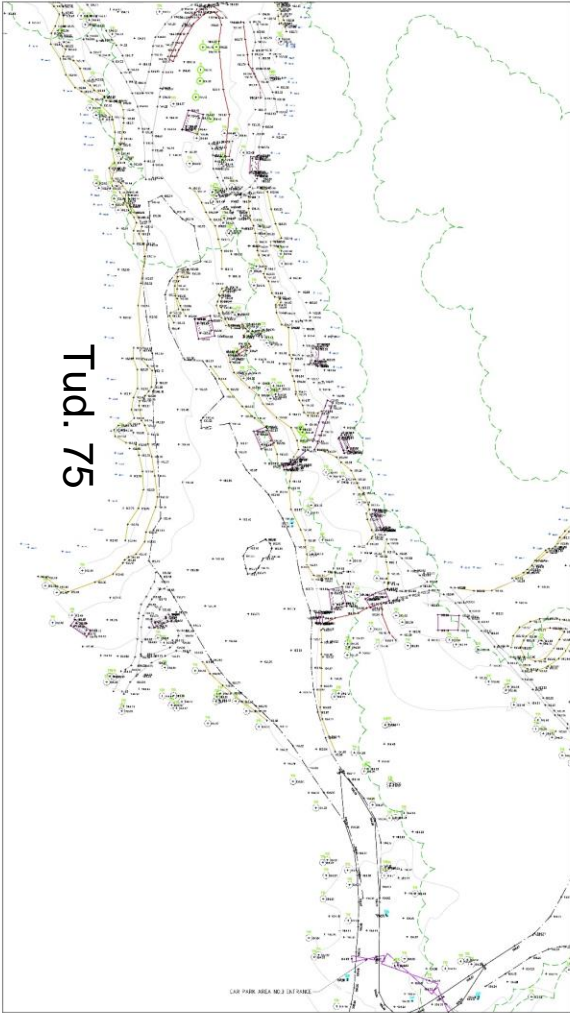
PROJECT NO:	IM	DATE/REVISION:	JUN 22
DESIGNED BY:	MPH	ENGINEER/ISSUED:	JUN 22
DRAWN BY:		SCALE:	1:250@A0
CHECKED BY:		DATE:	

Rhif Llundain
Drawing No. CPF8202-03

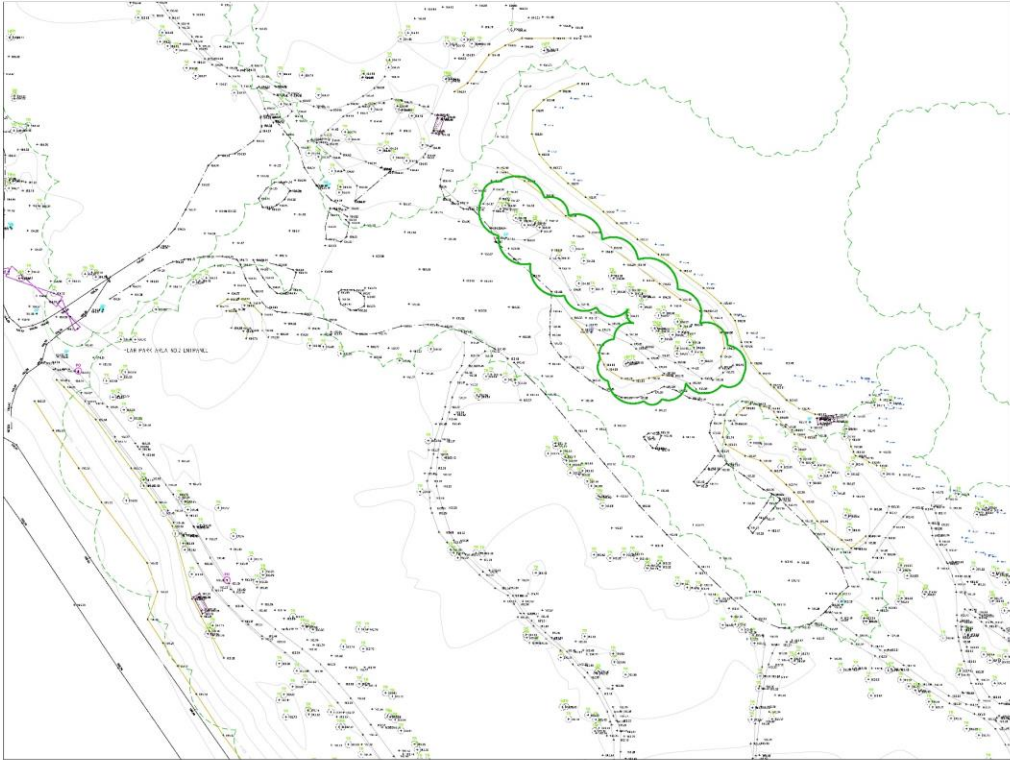
20/07/22
DERBYN - ADRAN CYLLUNIO



MAP/AERIAL VIEW INDICATING CAR PARKING / WORKING AREAS (NTS)
NOTE: ALL CAR PARKING AREAS LIE WITHIN A DESIGNATED SSSI



EXISTING CAR PARK AREA 3 (SCALE: 1:250@A0)



EXISTING CAR PARK AREA 2 (SCALE: 1:250@A0)

CLIENT/CLIENT

NODIADAU/NOTES



Y GLYN LLANBERIS
CAR PARK IMPROVEMENT WORKS 2022-23

ARDAL PARCIO 2 & 3 PRESENOL
EXISTING PARKING AREAS 2 & 3

PROJECT/PROJ CYMRU/UK	YGLC	DATE/DATE 2022/2022	JUN 22
DESIGNED BY CYMRU/UK	HPH	DESIGNED/DATE 2022/2022	JUN 22
DRAWN BY CYMRU/UK	HPH	DRAWN/DATE 2022/2022	JUN 22
CHECKED BY CYMRU/UK	HPH	CHECKED/DATE 2022/2022	JUN 22
DATE CYMRU/UK	2022	SCALE/SCALE 1:250@A0	

Rhif Llundud
Drawing No. CPF8202-04

Graphic Scale: 1:250











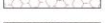








PROJECT/PROJ: Y GLYN LLANBERIS CAR PARK IMPROVEMENT WORKS 2022-23



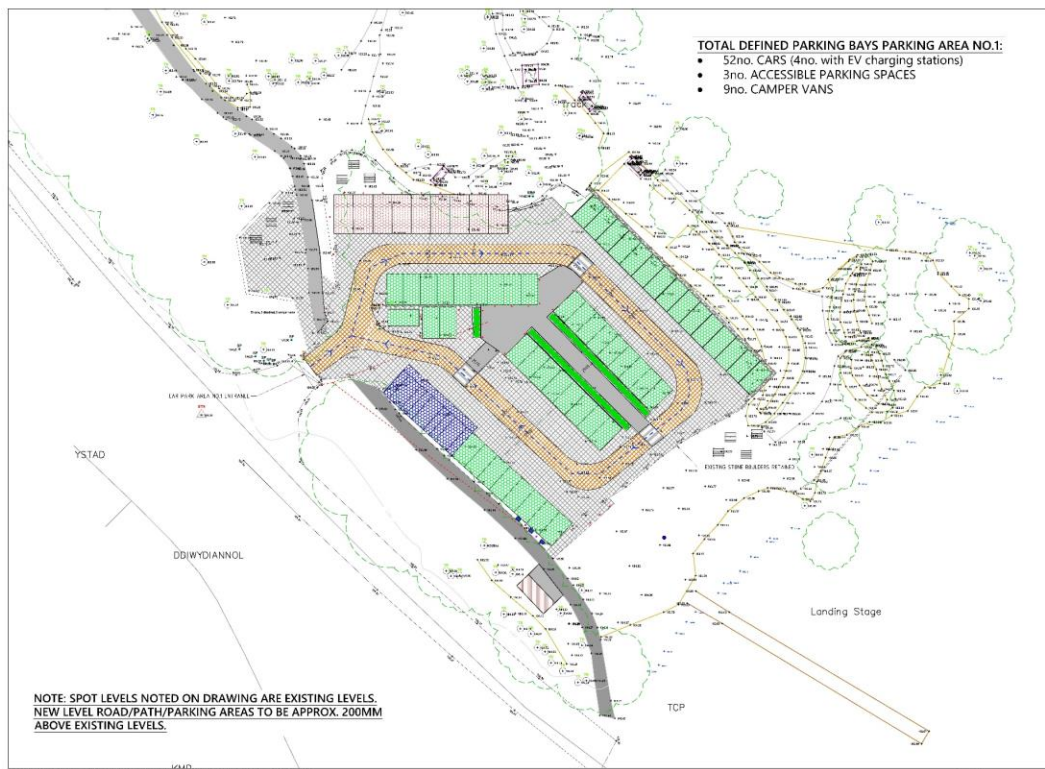
MAP/AERIAL VIEW INDICATING CAR PARKING / WORKING AREAS (NTS)

NOTE: ALL CAR PARKING AREAS LIE WITHIN A DESIGNATED SSSI

KEY CAR PARK AREA NO.1:

- One way vehicle access route 
- Parking bays & road markings 
- Indicative extent of existing tree canopy 
- Proposed new tarmac areas / paths 
- Existing tarmac areas / paths 
- Access road with cellular grids and gravel infill (dark grey) 
- General circulation areas with cellular grids and gravel infill (light grey) 
- Standard car parking bays (2.4m x 4.8m) 
- Accessible car parking bays (4.8m x 6m) 
- Campervan parking bays (4.8m x 6m) 
- New bike storage shelter with green roof and timber cladding 
- New wash down station for canoes, paddle boards etc. Omitted 28/09/2022 
- New electric vehicle (EV) charging stations 
- New timber bollards 
- New illuminated bollards 
- New planters built from reclaimed slate/stone with soil & vegetation 
- New low-level wall built from reclaimed stone/slate 
- Indicative line of underground ductwork for electrical cabling (To avoid all root protection zones & tba with Cefn y Coed) 
- New Free Standing Tubular Drinking Fountain / Water Bottle Filling Station 

Tud. 76



TOTAL DEFINED PARKING BAYS PARKING AREA NO.1:

- 52no. CARS (4no. with EV charging stations)
- 3no. ACCESSIBLE PARKING SPACES
- 9no. CAMPER VANS

PROPOSED CAR PARK AREA 1 (SCALE: 1:250@A0)

CLIENT/UNIT:

NODIADAU/NOTES:

Wash down station for canoes, paddle boards etc. omitted.

YGC

CLIENT/SCH/PR: Y GLYN LLANBERIS CAR PARK IMPROVEMENT WORKS 2022-23

TEFL LLIUNAD: DRAWING TITLE: ARDAL PARCIO 1 ARFAETHD/G PROPOSED CAR PARK AREA 1

PROJECT/DATE:	YGL	DATE/ISSUED:	JUL 19
DESIGNED BY:	HPH	DATE/ISSUED:	JUL 22
CHECKED BY:	HPH	DATE/ISSUED:	JUL 22
SCALE:	AS SHOWN	DATE/ISSUED:	JUL 22

Drawn No. CPF8202-05



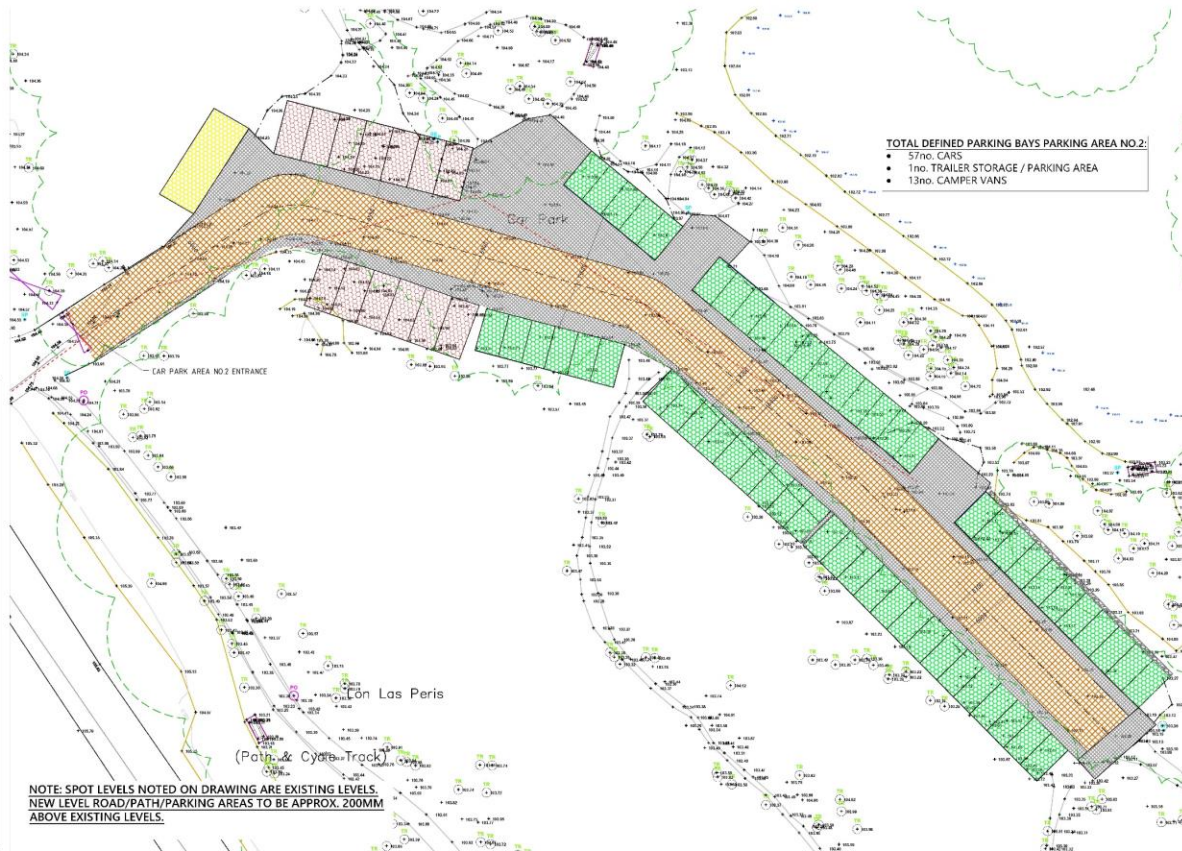
MAP/AERIAL VIEW INDICATING CAR PARKING / WORKING AREAS (NTS)
NOTE: ALL CAR PARKING AREAS LIE WITHIN A DESIGNATED SSSI

20/07/22
DERBYN - ADRAIN CYNLLUNIO

Tud. 77

KEY CAR PARK AREA NO.2:

- Parking bays & road markings
- Indicative extent of existing tree canopy
- Access road with cellular grids and gravel infill (dark grey)
- General circulation areas with cellular grids and gravel infill (light grey)
- Standard car parking bays (2.4m x 4.8m)
- Trailer storage / parking area (approx. 11m x 4.5m)
- Campervan parking bays (4.8m x 6m)
- New low-level wall built from reclaimed stone/slate
- Indicative line of underground ductwork for electrical cabling (To avoid all root protection zones & tba with Cefn y Coed)



PROPOSED CAR PARK AREA 2 (SCALE: 1:250@A1)



CLIENT/CUSTOMER:

NODIADAU/NOTES



CYNLLUN / SCHEME:
**Y GLYN, LLANBERIS
CAR PARK IMPROVEMENT WORKS 2022-23**

TITL LLLN/AD / DRAWING TITLE:
**ARDAL PARCIO 2 ARFAETHEDIG
PROPOSED CAR PARK AREA 2**

DRAWN BY: TML	DATE DRAWN: JUL 22
CHECKED BY: HRR	DATE CHECKED: JUL 22
Scale: 1:250@A1	Scale: 1:250@A1

Rhif Llundain
Drawing No. **CPF8202-06**

Y Glyn Cymuned / Gwynedd Council
 Project No: 2022-23-01
 Drawing No: CPF8202-06
 Date: 20/07/22
 Scale: 1:250@A1



KEY:
 — Indicates Development Areas

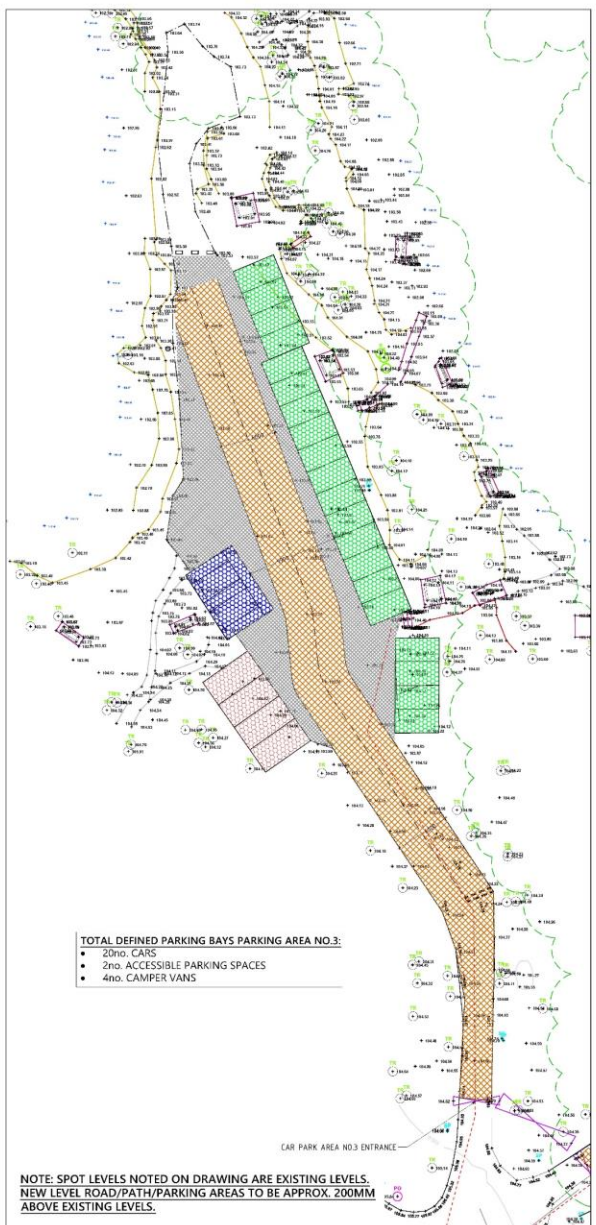
MAP/AERIAL VIEW INDICATING CAR PARKING / WORKING AREAS (NTS)
 NOTE: ALL CAR PARKING AREAS LIE WITHIN A DESIGNATED SSSI

20/07/22
 DEIBYD - ADARAN CYNLLUNIO

Yud. 78

KEY CAR PARK AREA NO.3:

- Parking bays & road markings
- Access road with cellular grids and gravel infill (dark grey)
- General circulation areas with cellular grids and gravel infill (light grey)
- Standard car parking bays (2.4m x 4.8m)
- Accessible car parking bays (4.8m x 6m)
- Campervan parking bays (4.8m x 6m)
- Indicative line of underground ductwork for electrical cabling (To avoid all root protection zones & tba with Cefn y Coed)



PROPOSED CAR PARK AREA 3 (SCALE: 1:250@A1)



CLIENT/CUSTOMER:
 NODIADAU/NOTES

YGLYN / SCHEME:
 Y GLYN, LLANBERIS
 CAR PARK IMPROVEMENT WORKS 2022-23

TITEL LLLINAD / DRAWING TITLE:
 ARDAL PARCIO 3 ARFAETHEDIG
 PROPOSED CAR PARK AREA 3

DATE: 20/07/22
 DRAWN BY: TML
 CHECKED BY: HRR
 DATE CHECKED: JUL 22
 SCALE: 1:250@A1



Rhif Luniad
 Drawing No. CPF8202-07

Bodpave 40



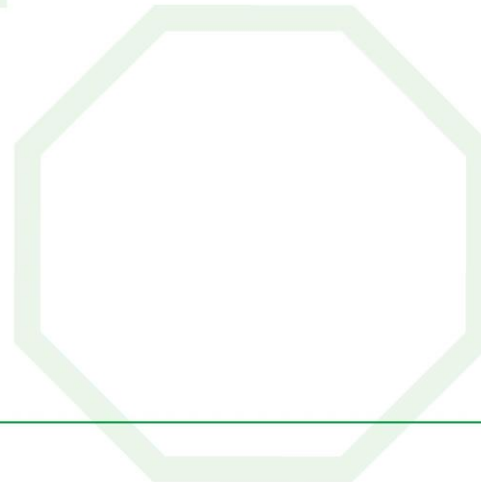
Bodpave 40 has been designed to provide a fully permeable, hardworking, trafficable surface that can have either a gravel or grass finish.

Bodpave 40 is based on the Bodpave 85 Permeable cellular grid - a tried and tested design of paver that has been used to create car parks for some 15 years. It is made from carefully selected recycled plastics and is designed to be able to manage a high workload over long periods of time.

If installed correctly and used appropriately the anticipated work life of Bodpave 40 is 10 years plus.

Areas of Use

- Car and Light Vehicle Parks
- Overflow and Overspill Grass Car Parks
- Driveways / Residential Lawn Parking
- Walkways
- Disabled Access Routes
- Golf Buggy Paths
- Reinforcing Grassed Areas
- Reinforcing Gravel Areas
- Sustainable Urban Drainage Solution (SUDS)
 - Source Control



Bodpave 40 Specification



Bodpave 40 - Product Data Sheet

Material	100% Recycled and Recyclable Specially Selected Polyethylene
Production Quality Control	BS EN ISO 9001:2015
Colour	Black. Green available on Special Order.
Dimensions	500mm x 500mm x 40mm + 20mm Ground Spike
Internal Cell Size	67mm (Cruciform) & 46mm (Round)
Cell Wall Thickness	2.5mm – 5.00mm
Weight	1.125kg per Paver – 4.5kg per m ²
Compressive Strength	<250 Tonnes/ m ² – Filled Paver
Connection Joint Strength	7kN/m – Unfilled Paver
Connections	Overlapping Edge Loop & Self-Locking Snap-Fit Clips
Anti-Lateral Displacement	96 Integral 20mm Long Ground Spikes Per m ²
Permeability / Open Cell	Top 95% / Base 65%
Pallet Dimensions	1.2m x 1m x 2.4m
Gross Weight per Pallet	285kg
m ² per Pallet	60m ²
Chemical Resistance	Excellent
UV Resistance	Fully Stabilized & High
Toxicity	Non- Toxic



GREEN ROOF Cycle Shelters

A building and wildlife habitat delivered in one.

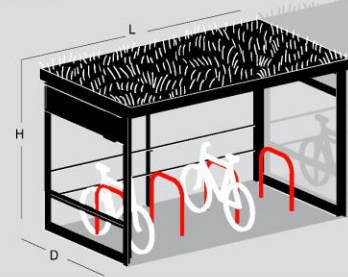


info@greenroofshelters.co.uk
07967 733720



MODULAR SHELTERS FOR 6 OR 8 BICYCLES:

8 bicycle shelter:
L: 3700
H: 2150
D: 2078



GREEN ROOF BICYCLE SHELTERS

Secure, sheltered cycle parking with rich biodiverse roofs and habitat for beneficial wildlife

- Parking for multiples of 6 or 8 bikes.
- Optional versions - open sided, timber clad or securely enclosed.
- Built in locking bars or standard 'Sheffield' stands.

BIODIVERSITY

- 125–150mm depth of green roof substrate (much, much more than a sedum mat).
- Drought tolerant planting using native wildflowers and other nectar-rich species.
- Creates a food source for bees, butterflies, moths and other invertebrates.
- External wildlife habitat panels providing space for:
 - Solitary bees - harmless and important pollinators.
 - Bird nesting - in carefully integrated boxes.
 - Invertebrates - provides refuge, forage and overwintering spaces.
- The roofs provide an undisturbed space for wildlife.
- Choice of soil substrates and planting types. Can be tailored to location and local BAP target species.
- We offer pre- or post-installation biodiversity workshops.

DESIGN

- Robust galvanized structural steel construction.
- Future-proof - in that structures are freestanding and can be simply relocated as needs arise.
- Carefully considered material selection incorporating reused and recycled materials.
- Steelwork often with an average 55% recycled steel content.
- We are well known for our habitat panels and continue to innovate.
- Information panels to explain the planting and habitat potential of our shelters.
- Variety of natural and manufactured habitat infill materials that are reclaimed from a variety of local sources.

INSTALLATION AND MAINTENANCE

- Minimal installation sitework.
- Shelters arrive planted and complete, ready for immediate use. They are transferred from delivery lorry to final position by lorry-based crane (up to 6 metres from the lorry).
- Paved area, level slab or other hardstanding is required (normally the responsibility of the client; we can advise).

OPTIONAL EXTRAS / ALTERNATIVE USES

- LED lighting, provision for mobility scooters, seating, etc. or use as visitors rain shelter

Green Roof Shelter's John Little has over 17 years experience in public green space including building and cladding buildings in wildlife habitat. He runs green roof workshops, has written a green roof DIY guide, and his 'Small Green Roofs' is published by Timber Press.





Tud. 82





Tud. 83