

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Rhif: 1

Cais Rhif: C20/0494/20/LL

Dyddiad 07/09/2020

Cofrestru:

Math y Cais: Llawn

Cymuned: Y Felinheli

Ward: Y Felinheli

Bwriad: Datblygu parc gwyliau a hamdden i gynnwys 173 o borthdai gwyliau; 51 fflatiau gwyliau newydd eu hadeiladu; newid defnydd adeilad i 4 fflat gwyliau; adeiladu canolbwynt hamdden; ad-drefnu ac adnewyddu unedau diwydiannol; darpariaeth ar gyfer gwaith trin dŵr preifat; a meysydd parcio cysylltiedig, tirlunio, mynediad a ffyrdd mynediad mewnol.

Lleoliad: Gwel Y Fenai (cyn Safle Ferodo a Phlas Brereton), Caernarfon, LL55 1TP

Crynodeb o'r Argymhelliad: Gwrthod

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

1 Disgrifiad:

- 1.1 Mae'r cais gerbron ar gyfer datblygu parc gwyliau a hamdden i gynnwys 173 o borthdai gwyliau; 51 fflatiau gwyliau newydd; newid defnydd adeilad i 4 fflat gwyliau; adeiladu canolbwynt hamdden; ad-drefnu ac adnewyddu unedau diwydiannol; darpariaeth ar gyfer gwaith trin dŵr preifat; a meysydd parcio cysylltiedig, tirlunio, mynediad a ffyrdd mynediad mewnol.
- 1.2 Roedd y cais gwreiddiol ar gyfer 208 o borthdai gwyliau, ond derbyniwyd cynlluniau diwygiedig ar y 07.09.2021 yn lleihau'r nifer i 173, ynghyd a lleihau ardal safle'r cais. Derbyniwyd y Datganiad Amgylcheddol ar gyfer y bwriad ar y dyddiad yma hefyd.
- 1.3 Mae'r safle wedi ei rannu i ddwy ran, gan gynnwys cyn safle ffatri Ferodo, a safle Plas Brereton. Mae'r ddau safle wedi eu lleoli ar lan y Fenai rhwng tref Caernarfon a phentref y Felinheli, ac mae llwybr beics Lôn Las Menai yn rhedeg drwyddynt ac yn ffurfio cyswllt presennol ar droed/beic rhwng y ddau safle. Mae rhan uchaf y safleoedd yn ffinio gyda'r briffordd A487 syn rhedeg o Gaernarfon i'r Felinheli.
- 1.4 Mae'r safle yn ffinio gyda parth llifogi C2 ar lan y Fenai fel a ddiffinir ar y mapiau cyngor datblygu mewn cyswllt a NCT 15 Datblygu a Pherygl Llifogi. Mae'r draethlin yma sy'n ffurfio ffin ogledd-orllewinol y safle yn Uned Bolisi 16.13 "Porthladd Waterloo i Glan y Môr y Felinheli" yng Nghynllun Rheoli Traethlin Gorllewin Cymru ac mae'n destun rheolaeth "Dim Ymyrraeth Gweithredol" trefn mewn ymateb i newid arfordirol. Mae'r safle yn rhannol o fewn Safle Bywyd Gwyllt Rhanbarthol Plas Brereton, ac mae yna nifer o goed ar y safle wedi eu gwarchod gan Gorchymun Gwarchod Coed TPO0137: Ferodo, Caernarfon a TPO0078 Bangor Road, Caernarfon. Mae dau adeilad Rhestredig Gradd II Plas Ty Coch a Bwa Brics Fferm Tŷ Coch wedi eu lleoli 60m i'r de o'r safle, ac mae Parc a Gardd Neuadd Llanidan wedi ei restru gradd II* wedi ei leoli gyferbyn a safle cyn -ffatri Ferodo ar Ynys Mon. Mae'r safle wedi ei leoli oddeutu 1km i'r dwyrain o Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Ynys Mon, ac mae Ardaloedd Cadwraeth Arbennig Y Fenai a Bae Conwy wedi ei leoli yn union i'r Gogledd Ddwyrain o'r safle.
- 1.5 Mae'r datblygiad ar safle Plas Brereton yn cynnwys yr isod:
- Dymchwel adeiladau'r hen stablau a coetsdy
 - Trosi Plas Brereton i 4 uned gwyliau (3 un ystafell wely ac un 3 ystafell wely)
 - Gosod 18 caban gwyliau
 - Torri a gwaith coed
 - Defnyddio ffyrdd presennol o fewn y safle a darparu rhai ffyrdd newydd

Nodir fod y cynlluniau diwygiedig a gyflwynwyd ar y 07.09.2021 ar gyfer y safle yma yn golygu lleihad o ran arwynebedd tir y safle, ac o ganlyniad mae'r nifer o gabannau gwyliau a gynigir yn wreiddiol wedi gostwng o 53 i 18. Yn ogystal, mae'r adeilad 'boathouse' oedd yn destun newid defnydd ar gyfer caffi wedi ei leoli y tu allan i safle'r cais erbyn hyn.

- 1.6 Mae'r datblygiad ar safle cyn ffatri Ferodo yn cynnwys yr isod:
- Dymchwel rhan o adeiladau'r ffatri bresennol
 - Adnewyddu adeiladau ar gyfer darparu 9 uned ar gyfer defnydd masnachol (nid yw'r defnydd yn gwbl glir ond deallir y bydd yn disgyn o fewn dosbarthiadau defnydd B1/B2) gyda pharcio cysylltiol

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- Codi adeilad hwb tri llawr newydd sy'n cynnwys 51 uned gwyliau 1 a 2 ystafell wely ynghyd a chyfleusterau hamdden gan gynnwys parc dwr, cyfleusterau bowlïo, man chwarae medal i blant, bwyty, caffi, bwyd cyflym, siop a pharth iechyd a lles.
- Darparu 155 caban gwyliau
- Torri a gwaith coed
- Darparu ffyrdd newydd
- Defnyddio'r maes parcio presennol ar gyfer defnydd cyhoeddus i bobl nad ydynt yn breswylwyr ddefnyddio'r adeilad hwb newydd.

1.7 Cefnogir y cais gan y dogfennau isod:

- Aseiad Effaith Ieithyddol
- Ail-archwilio Deunyddiau sy'n Cynnwys Asbestos (18.05.2018) Arolwg Adnewyddu / Dymchwel ar gyfer Deunyddiau sy'n Cynnwys Asbestos (25.05.2018)
- Arolwg Asesu Ecolegol Rhagarweiniol (15.08.2018) Arolygon Ystlumod, Cynefinoedd a Rhywogaethau Gwarchodedig (Hydref 2019) Arolwg Ystlumod Dymchwel Adeiladau (24.11.2018) Arolwg Ymlusgiaid (25.11.2018) Arolwg Gwylanod yn nythu a dymchwel (28.07.2019)
- Adroddiad Coed (29.05.2019)
- Adroddiad Rheoli Dŵr Aflan Gwel Y Fenai Rev A (Gorffennaf 2019) Plas Brereton Rev B (Medi 2019)
- Datganiad Dylunio a Mynediad (Medi 2019)
- Aseiad Egni a Chynaliadwyedd (Medi 2019)
- Bwriad Golau Allanol (Medi 2019)
- Aseiad Effaith Economaidd (Hydref 2019)
- Aseiad Trafnidiaeth a Chynllun Teithio (Hydref 2019)
- Aseiad Canlyniad Llifogydd Rev D (Ebrill 2021)
- Adroddiad Rheoli Dŵr Wyneb Rev C (Ebrill 2021)
- Aseiad Sgrinio Ansawdd Aer (19.05.2021)
- Cofnod Adeiladau Ferodo a Phlas Brereton (Awst 2021)
- Aseiad Amgylcheddol - Treftadaeth Ddiwylliannol (Awst 2021)
- Aseiad Tirwedd ac Effaith Weledol (Medi 2021)

1.8 Derbyniwyd gwybodaeth ychwanegol o fewn ebost dyddiedig 01.11.2021 oedd yn cynnwys y dogfennau isod, ynghyd a chadarnhad fod bwriad i gysylltu a'r brif garthffos yn lle darparu system trin carthffosiaeth ar gyfer y ddau ran o'r safle:

- Cynigion goleuadau allanol (Medi 2019)
- Ymateb i Faterion Tirwedd Landstudio (01.11.2021)
- Datganiad ynni a chynaliadwyedd (Hydref 2021)
- Dogfen datblygu dylunio (Mawrth 2019)
- Datganiad cadwraeth dwr (Hydref 2021)

1.9 Oherwydd maint y safle, diffinnir y cais hwn fel datblygiad mawr. Fel rhan o'r cais, yn unol â gofynion y Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Datblygu Cyffredinol) (Cymru), derbyniwyd adroddiad ymgynghori cyn gwneud cais fel rhan o'r cais (Awst 2020). Dengys yr adroddiad fod y datblygwr wedi hysbysu'r cyhoedd ac ymgynghorai statudol am y bwriad cyn cyflwyno cais cynllunio ffurfiol. Daeth yr adroddiad i'r casgliad fod yr ymatebion a dderbyniwyd wedi cael eu hystyried, a bod gwaith ychwanegol parthed materion llifogi, Bioamrywiaeth, tirwedd ac effaith weledol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- 1.10 Nid yw'r datblygiad arfaethedig yn syrthio o fewn y disgrifiad a'r meini prawf a nodir yn Atodlen 1 Rheoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Asesiad Effaith Amgylcheddol) (Cymru) 2017. Mae'r ACLI wedi sgrinio'r bwriad o dan gyfeirnod C20/0520/20/SC a chadarnhawyd bod y Datblygiad Arfaethedig angen Asesiad Effaith Amgylcheddol (EIA). Yn dilyn hyn, cwblhawyd barn sgopio o dan gyfeirnod C21/0220/20/SO a chadarnhawyd y materion oedd angen eu cynnwys yn yr Asesiad Effaith Amgylcheddol sef Polisi Cynllunio, Bioamrywiaeth, Tirwedd ac effaith weledol, Torri Coed, Golau, Halogiad Tir, Economaidd-Gymdeithasol, Draenio Budr, Safleoedd wedi eu gwarchod, Treftadaeth Ddiwylliannol, Priffyrdd, Llifogi Tir, Diwylliant a'r Iaith Gymraeg, ac Ansawdd Aer.
- 1.11 Fel sydd wedi ei nodi ym mharagraff 1.2, derbyniwyd Datganiad Amgylcheddol yn ddiweddarach sydd wedi cynnwys y pynciau isod:
- Effaith weledol ac ar y dirwedd
 - Ecoleg
 - Halogiad Tir ac Ansawdd Aer
 - Economaidd-gymdeithasol
 - Diwylliant a'r Iaith Gymraeg
 - Diwylliant Treftadaeth
- 1.12 Mae'r ACLI wedi datgan pryder i'r asiant ac ymgeisydd oherwydd bod nifer o'r dogfennau sydd wedi eu cyflwyno fel rhan o'r cais yn cyfeirio at y cynllun gwreiddiol sy'n fwy na'r cynllun diwygiedig. Mae ymateb yr asiant yn nodi bod y dogfennau ac asesiadau yma yn rhoi'r scenario gwaethaf ar gyfer y bwriad. Cydnabyddir y gellir asesu rhai materion y cais ar sail y dogfennau ac asesiadau hyn, ond mae rhai agweddau angen eu hasesu fel a gynigir, ac i'r perwyl hyn nid yw effaith y bwriad yn gwbl glir. Nodir hefyd fod asiant y cais o'r farn fod angen asesu'r bwriad yn ei gyfanrwydd yn hytrach nag elfennau digyswllt. Mae adroddiad yr ACLI isod yn sicrhau asesiad llawn o'r bwriad yn ei gyfanrwydd gan gysidro holl elfennau'r cais yn erbyn y polisiau lleol a chenedlaethol cyfredol.
- 1.13 Nodir nad oedd cais am gyngor cyn-cyflwyno cais ffurfiol wedi ei gyflwyno ar gyfer y bwriad.

2. Polisiau Perthnasol:

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

PS 2: Isadeiledd a chyfraniadau gan ddatblygwyr

ISA 1: Darpariaeth isadeiledd

PS 4: Trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygyrchedd

TRA 1: Datblygiadau rhwydwaith cludiant

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

PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu

PCYFF 5: Rheoli Carbon

PCYFF 6: Cadwraeth Dŵr

ARNA 1: Ardal Rheoli Newid Arfordirol

PS 13: Darparu Cyfle ar gyfer Economi Ffyniannus

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

CYF 5: Defnyddiau Amgen o Safleoedd Cyflogaeth Bresennol

CYF 6: Ailddefnyddion ac addasu adeiladau gwledig neu uned breswyl ar gyfer defnydd busnes neu adeiladu unedau newydd ar gyfer busnes/diwydiant

PS 14: Yr Economi Ymwelwyr

TWR 2: Llety Gwyliau

TWR 3: Safleoedd Carafanau Sefydlog a Siale a Llety Gwersylla Amgen Parhaol

PS15: Datblygiadau Canol trefi a Manwerthu

MAN 6: Manwerthu yng nghefn gwlad

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

AMG 1: Cynlluniau Rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol

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

AMG 4: Gwarchod yr Arfordir

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

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

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

Canllaw Cynllunio Atodol: Cynnal a chreu cymunedau nodedig a chynaliadwy (mabwysiadwyd 2019)

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

Canllaw Cynllunio Atodol: Newid Defnydd Cyfleusterau a Gwasanaethau Cymunedol Safleoedd Cyflogaeth ac Unedau Manwerthu

2.4 **Polisiâu Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11 - Chwefror 2021)

Rheoliad 63 o Reoliadau Cadwraeth Cynefinoedd a Rhywogaethau 2017 (fel y'i diwygiwyd)

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

Nodyn Cyngor Technegol 11: Sŵn

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

Nodyn Cyngor Technegol 14: Cynllunio arfordirol (bydd yn cael ei ddisodli gan y TAN 15 newydd ar 1 Rhagfyr 2021)

Nodyn Cyngor Technegol 16: Chwaraeon, hamdden a mannau agored

Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth

Nodyn Cyngor Technegol 20: Cynllunio a'r Gymraeg

Nodyn Cyngor Technegol 23: Datblygu Economaidd

Nodyn Cyngor Technegol 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

3.1 Safle cyn-ffatri Ferodo:

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

7514 - Newid arfaethedig o ran defnydd tua 50 erw o dir, o ddibenion amaethyddol i ddibenion diwydiannol yn Griffiths Crossing, Caernarfon – CYMERADWYWYD – 26.10.60

7514A - Lluniadau manwl mewn perthynas â ffatri arfaethedig, swyddfeydd, ffreutur gydag adeiladau ategol ac adeiladu ffordd fynediad newydd yn Griffiths Crossing, Caernarfon – DIM PENDERFYNIAD AR FFEIL

7514B - Lluniadau manwl mewn perthynas â ffatri arfaethedig, swyddfeydd, ffreutur gydag adeiladau ategol ac adeiladu ffordd fynediad newydd yn Griffiths Crossing, Caernarfon – CYMERADWYWYD – 30.12.30

7514C - Man parcio concrit a tharmac arfaethedig ar gyfer pum car (i ymwelwyr) yn Ffatri Ferodo, Griffiths Crossing, Caernarfon – CYMERADWYWYD – 16.11.62

3/20/108 - Ymestyn to ffatri bresennol er mwyn darparu ar gyfer gwaith sychu newydd i weithgynhyrchu deunyddiau ffrithiant yn Safle Gwaith Ferodo, Griffiths Crossing, Caernarfon - CYMERADWYWYD - 06.06.80

3/20/108A – Cynnig i godi maes tanio reifflau 100m a thŷ clwb yn Adeiladau Ferodo, i'r de o'r ffatri, wrth ymyl yr Hen Reilffordd a'r cae pêl-droed, Griffiths Crossing – CYMERADWYWYD – 06.06.80

3/20/223 – Cynnig i gwblhau tomen asbestos bresennol a gwaredu gwastraff asbestos mewn ffosydd newydd – tir yn Ferodo Ltd, Griffiths Crossing, Caernarfon – CYMERADWYWYD – 12.01.88

3/20/240 - Simnai gwagio arfaethedig – bloc cynhyrchu ar Safle Ffatri Ferodo, Griffiths Crossing, Caernarfon – CYMERADWYWYD – 03.11.88

3/20/240A - Cynnig i osod tanc towlen dan ddaear yn Ferodo Ltd, Griffiths Crossing, Caernarfon – CYMERADWYWYD – 04.10.89

3/20/240B - Darparu lle parcio – tir yn Ferodo, Griffiths Crossing, Caernarfon – CYMERADWYWYD – 04.02.93

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

3/20/DC308 - Newid defnydd o ardal barcio i ddefnydd diwydiannol – Ferodo, Caernarfon – CYMERADWYWYD – 28.04.93

C00A/0549/20/AM – Datblygu tir i ddarparu B1 (Busnes), B2 (Diwydiannol Cyffredinol), B8 (Storio a Dosbarthu a gwerthu ceir a newidiadau i fynediad presennol – CYMERADWYWYD 14.12.00

C06A/0700/14/LL – Lleoli adeilad dros dro – CYMERADWYWYD – 06.11.2006

C09A/0242/20/AM – Datblygiad defnydd cymysg sy'n cynnwys defnydd preswyl, pentref ymddeol, llety cabanau gwyrdd, adwerthu, gwesty, bwyty, cyfleuster gwres a phŵer, mynediad, parcio, gwaith peirianyddol, tirlunio a man agored cyhoeddus – TYNNWYD YN ÔL

Safle Plas Brereton:

3/20/19 – Newid defnydd i westy preswyl ac adeiladu mynediad newydd – CYMERADWYWYD – 16.01.75

3/20/19A – Annedd ar gyfer rheolwr (amlinelliad) – CYMERADWYWYD – 08.02.79

3/14/0805 – Mynediad – CYMERADWYWYD – 15.03.89

C98A/0576/14/LL – Estyniad i annedd bresennol ac addasiadau i fynediad – GWRTHODWYD – 11.11.98

C98A/0574/14/LL- - Dymchwel annedd bresennol a chodi annedd newydd – GWRTHODWYD – 10.12.98

C99A/0272/14/LL – Addasiadau i fynediad presennol (cais ôl-weithredol) – CYMERADWYWYD – 09.09.99

C99A/0275/14/LL – Adeiladu tramwyfeydd – CYMERADWYWYD – 12.11.99

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

C99A/0502/14/LL – Newid defnydd o annedd i westy a bwyty ynghyd ag estyniad a mynediad newydd – CYMERADWYO – 08.05.2000

C99A/0528/14/LL – Creu dau bwl a chodi byndiau pridd (cais ôl-weithredol) – CYMERADWYWYD 15.12.1999

C99A/0562/14/LL – Addasu estyniad i adeilad allanol presennol i greu canolfan ffitrwydd a phwll nofio – CYMERADWYWYD – 03.05.00

C00A/0240/14/LL – Adeiladu tramwyfa i ddarparu mynediad i gyfleusterau traeth a dociau – CYMERADWYWYD 04.08.00

C00A/0405/14/LL – Gwaith peirianyddol i ymestyn tramwyfa a gosod wal gynnal o'r doc presennol (ôl-weithredol) – GWRTHODWYD – 02.11.00

C01A/0085/14/LL – Cadw gwaith adeiladu sy'n gysylltiedig ag ymestyn ac addasu gwaith mewn perthynas â'r doc a'r man glanio fel y'i cymeradwywyd dan y cyfeirnod cais C99A/0291/14/LL (cais ôl-weithredol) ynghyd â chreu bwnd a man storio ar gyfer cychod preswyl 'bonafide' – GWRTHODWYD – 05.04.01

C08A/0171/14/LL – Newid defnydd o annedd i westy a bwyty ynghyd â chreu lle parcio ceir, tirlunio a gwelliannau i'r mynediad presennol – CYMERADWYWYD – 04.06.08

C08A/0462/14/LL – Addasu ac ymestyn adeilad allanol i greu canolfan ffitrwydd a phwll nofio (cais wedi'i ddiwygio C99A/0562/14/LL) – CYMERADWYWYD – 01.10.08

C14/0532/14/LL - Addasu adeilad yn fwyty a gwesty (9 ystafell wely), addasu mynediad, torri coed, tirlunio, mannau parcio, addasu adeilad yn gaffi ac adeiladu unedau gwyliau newydd gan wneud cyfanswm o 18 uned wyliau – CYMERADWYWYD - 06-11-2015

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Sylwadau 12.10.2021
----------------------	----------------------------

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

	<p>Mae'r Cyngor Tref yn gwrthwynebu'r cais ar y seiliau canlynol.</p> <p>Mae'r datblygiad yn rhy agos at lannau'r Fenai, mae perygl o lifogydd a chredwn mai anghyfrifol byddai adeiladu mor agos at y dŵr yn enwedig gyda newid hinsawdd yn arwain at gynyddu lefel y môr. Rydym yn cefnogi ac yn ategu holl bryderon Cyfoeth Naturiol Cymru ar y mater hwn. Mae'r cais yn gofyn am greu datblygiad amhriodol ar safle a ddiffinnir fel Parth C2. Yn unol ag Adran 6 o Nodyn Technegol 15 a llythyr uwch swyddog cynllunio llywodraeth dyddiedig 9fed o Ionawr 2014 ni chaniateir datblygiad o'r math mewn parth C2.</p> <p>Credwn ymhellach bod gor-ddatblygiad o'r math yma yn peryglu safon y dŵr yn y Fenai ac yn debyg o gael effaith andwyol ar ardal gwarchodaeth arbennig Y Fenai a Bae Conwy.</p> <p>Credwn y bydd y datblygiad yn cael effaith tirwedd a gweledol sylweddol andwyol ar yr olygfa o ardal harddwch naturiol eithriadol Ynys Môn a'r llwybr arfordirol.</p> <p>Disgwylwn i'r datblygiad cael effaith andwyol ar yr Iaith Gymraeg. Nid yw'r Cyngor Tref yn credu bo'r datblygiad arfaethedig yn unol ag amcan strategol cyntaf cynllun datblygu lleol Gwynedd a Môn 2011-2026 (Mabwysiadwyd 2017), "SO1 Diogelu a chryfhau'r iaith Gymraeg a'r diwylliant a hyrwyddo ei defnyddio fel rhan hanfodol o fywyd y gymuned".</p> <p>Credai'r Cyngor Tref bo'r asesiad ieithyddol yn ddiffygiol gan gynnig dim byd cadarn heblaw am arwyddion dwyieithog. Er enghraifft gallai 6.2.1. ddarllen "at least 90% of the jobs will be recruited locally" yn lle "it is hoped that at least 90% of the jobs will be recruited locally". Yn yr un adran gellid ymrwmo i neud y Gymraeg yn "essential" yn hytrach nac yn "key skill" wrth recriwtio ar gyfer y datblygiad gwyliau. Mae rhannau o'r asesiad ieithyddol ar goll. Mae pwynt 4.4.4 yn wag, mae pwynt 1.4.10 yn gorffen gyda phedwar marc cwestiwn!</p> <p>Tydi hi ddim yn eglur o'r cais os mai i'w gosod neu eu gwerthu mae'r porthdai a'r fflatiau gwyliau.</p> <p>Byddwn yn croesawu cais ar wahân i ad-drefnu ac adnewyddu'r unedau diwydiannol ond yn gofyn ei bod yn cael ei gefnogi gan ymchwil farchnad yn dangos y galw am unedau o'r fath ac yn ymateb yn llawn i bryderon Cyfoeth Naturiol Cymru am ymdrin â gwastraff ar y safle. Yn benodol does dim digon o fanylion ar sut y bydd y datblygwr yn ymdrin â'r asbestos ar y safle. (Unfrydol)</p>
--	--

Uned Drafnidiaeth:	Sylwadau 27.10.2021
--------------------	---------------------

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

	<p>Wedi edrych trwy'r holl ddogfennau, ac ar y cyfan mae popeth fel a ddisgwylir fel cyflwyniadau i gais o'r math yma. Yn gyffredinol mae'r lefelau parcio, dyluniad cyffyrdd presennol, a lefel y traffig sy'n debygol o gael ei ddenu yno i gyd yn dderbyniol. Nodaf fod yr ymgeisydd hefyd wedi newid y drefn unffordd o amgylch y 'distribution centre' fel bo'r lorïau'n gadael trwy adwy ogleddol yn hytrach na'r un ddeheuol, a dwi'n gefnogol o hynny.</p> <p>Yr elfennau sy'n parhau i godi pryder imi yw'r canlynol:</p> <p>Mae'r datblygiad yn rhoi cyfle i ledu'r mynediad cul i ystâd ddiwydiannol Griffiths Crossing ac i wella gweledd yr holl bartion dros y llwybr beiciau, ond ni chynigir unrhyw welliannau. O ganlyniad, bydd y traffig nwyddau trwm ychwanegol sy'n defnyddio'r man croesi hwn i gyrraedd y Ganolfan(nau) Dosbarthu ond yn ychwanegu at y nifer sy'n gorfod mynd ar y llwybr sengl hwn i ystâd ddiwydiannol sydd eisoes yn brysur. Er nad yw hyn yn cael ei ystyried yn broblem ar y rhwydwaith priffyrdd a fabwysiadwyd, gan fod y ffordd ddiennw sy'n gwasanaethu'r ystâd heb ei mabwysiadu, mae'n ymddangos ei bod yn gyfle a gollwyd i wella mynediad i gerbydau ac uwchraddio'r groesfan feiciau.</p> <p>Mae pryderon o hyd ynghylch y system flaenoriaeth wrth fynd i mewn drwy'r brif fynedfa i'r parc gwyliau. Ar safle tebyg yng Ngwynedd, mae'n olygfa gyffredin gweld ciwiau'n casglu'n ôl ar y briffordd ar ddiwrnodau newid preswylwyr arferol, fel prynhawniau Gwener. Er fy mod yn derbyn bod data yn y TA yn dangos amcanestyniadau lle mae traffig yn cyrraedd yn raddol drwy gydol y dydd, mae cyfnodau brig bob amser fel prynhawniau Gwener. Y pryder yw bod y capasiti ciwio sydd ar gael o'r system flaenoriaeth sy'n casglu'n ôl i'r A487 yn gymharol fach a gallai arwain at giwio yn y lôn sy'n troi i'r dde, yn enwedig os oes angen i bobl sy'n cyrraedd fewngofnodi wrth gael mynediad.</p> <p>Codwyd hefyd yn yr adborth blaenorol y dylai'r datblygwr gyfrannu at uwchraddio'r arosfannau bysiau yn y brif fynedfa, yn enwedig gan fod y TA yn nodi trafndiaeth gyhoeddus fel ffordd allweddol o deithio i ymwelwyr a staff. Bydd yr Awdurdod Priffyrdd yn gofyn am gyfraniad tuag at ddarparu arosfannau bysiau a'u gosod.</p>
--	--

Cyfoeth Naturiol Cymru:	<p>Sylwadau 15.10.2021</p> <p>Rydym yn parhau i fod â phryderon ynghylch y cais fel y'i cyflwynwyd gan nad oes digon o wybodaeth wedi'i darparu i gefnogi'r cynnig. Er mwyn goresgyn y pryderon hyn, dylech ofyn am ragor o wybodaeth gan yr ymgeisydd ynghylch draenio dŵr budr, safleoedd gwarchoddedig, a thirwedd. Os na ddarperir y wybodaeth</p>
-------------------------	---

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

	<p>hon, byddem yn gwrthwynebu'r cais cynllunio hwn. Mae rhagor o fanylion isod.</p> <p>Rydym hefyd yn cynghori, yn seiliedig ar y wybodaeth a gyflwynwyd hyd yma, y dylai amodau ynghylch safleoedd gwarchodedig, rhywogaethau a warchodir, a halogi tir, fod ynghlwm wrth unrhyw ganiatâd cynllunio a roddir. Heb gynnwys yr amodau hyn, byddem yn gwrthwynebu'r cais cynllunio hwn.</p> <p>Perygl o Llifogydd</p> <p>Cyfeiriwn at y 2 Asesiad o Ganlyniadau Llifogydd (FCA) i gefnogi'r uchod. Mae'r ddau Asesiad gyda dyddiad Ebrill 2021, diwygiad D gan CCS Consulting. Nid yw ffiniau'r llinell goch yn ymestyn i barth C2 ac maent ym mharth A yn unol â'r mapiau Cyngor Datblygu sy'n cyd-fynd â Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 15.</p> <p>Fel y bydd eich Awdurdod yn ymwybodol, bydd TAN15: Datblygiadau, llifogydd ac erydiad arfordirol (2021) wedi'i ddiweddarau yn cael ei weithredu a'i ddefnyddio ym mhob penderfyniad cynllunio ar ôl 1 Rhagfyr 2021. Mae'r FCA a gasglwyd wedi'u seilio ar TAN 2004.</p> <p>Mae'n ymddangos bod yr FCA yn dangos bod y datblygiad yn dderbyniol o ran perygl llifogydd o afonydd a môr. Er bod y ddau FCA yn cynghori bod yr holl gabanau a ffyrdd mynediad wedi'u gosod ar 7.19m yn Uwch na'r datwm Ordans, byddem yn cwestiynu'r fethodoleg a ddefnyddiwyd i ganfod y 0.5% a'r 0.1% o lefelau llifogydd llanw/arfordir. Mae lefelau o 7.19m AOD a 7.56m AOD wedi cael eu dyfynnu. Mae'r rhain wedi'u seilio ar y lefelau dydd presennol yn Llandudno gan ddefnyddio set ddata Ffiniau Llifogydd Arfordirol 2018. Byddem yn cynghori bod y set ddata yn cynnwys lefelau aber a bod ganddi 4 nod penodol ar hyd y Fenai a fyddai'n fwy perthnasol i amcangyfrif y risgiau llanw ar gyfer y cais hwn. Fodd bynnag, mae lefelau Llandudno yn dangos bod lefelau'n codi tua 1m. Felly, gallai'r awduron fod wedi mabwysiadu dull ceidwadol/rhagofalus.</p> <p>O'r herwydd, rydym yn fodlon bod yr FCA wedi dangos bod modd rheoli'r perygl llifogydd o afonydd a môr.</p> <p>Fodd bynnag, byddem yn cynghori y dylid ymgynghori hefyd â'r Awdurdod Llifogydd Lleol Arweiniol (Ymgynghoriaeth Gwynedd) er mwyn iddynt allu rhoi sylwadau ar y trefniadau draenio dŵr wyneb.</p> <p>Er y cyngor uchod, dylech fod yn ymwybodol bod TAN 15 a'r Map Cyngor Datblygu (a gyhoeddwyd yn 2004) yn cael eu disodli. Cafodd y TAN 15 a'r Map Llifogydd newydd ar gyfer Cynllunio eu cyhoeddi 28 Medi 2021 er mwyn galluogi awdurdodau cynllunio lleol, datblygwyr, ymgynghoreion cynllunio a'r cyhoedd i baratoi ar eu cyfer</p>
--	---

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

	<p>pan fyddant yn dod i rym. Daw'r newidiadau i rym ddydd Mercher 1 Rhagfyr 2021 ac o'r dyddiad hwn ymlaen, bydd ceisiadau'n cael eu penderfynu ar sail y TAN 15 a'r Map Llifogydd newydd ar gyfer Cynllunio. Felly, rydym yn eich cynghori i ystyried sut gallai'r newid hwn effeithio ar eich penderfyniad ynghylch y cais hwn. Os bydd angen rhagor o gyngor arnoch chi, a fyddech cystal ag ymgynghori â ni eto.</p> <p>Draenio Dŵr Budr</p> <p>Nodwn fod fersiynau blaenorol o'r adroddiadau dŵr budr wedi'u cyflwyno eto, gan sicrhau'n benodol y bydd safle Plas Brereton bellach yn cael ei gysylltu eto â gwaith trin preifat, yn hytrach na chadarnhau'n ddiweddar y byddai'n cael ei gysylltu â'r brif garthffos. Byddem yn tybio mai camgymeriad gweinyddol ar ran yr ymgeisydd yw hyn, ond gan mai dyma'r cynnig erbyn hyn, ailadroddaf ein pryderon blaenorol y bydd angen i'r cynnig gysylltu â'r brif garthffos.</p> <p>Bydd yn ofynnol i'r datblygiad arfaethedig cyfan gysylltu â'r brif garthffos, neu dylai'r ymgeisydd ddarparu digon o wybodaeth i ddangos nad yw'n rhesymol cysylltu â'r brif bibell.</p> <p>Nodwn mai'r bwriad yw gwaredu draeniau budr i system garthffosiaeth breifat, h.y. safleoedd trin preifat. Yn ôl ein cofnodion ni, mae'r datblygiad arfaethedig wedi'i leoli mewn ardal â charthffos gyhoeddus. O ystyried nifer y cabanau yn y ddwy ardal ar y safle (Ferodo, ac ardaloedd Plas Brereton), byddai'n rhesymol cysylltu'r ddwy ardal â dalgylch carthffosydd Bethel a Felinheli (GTC Treborth), a/neu ddalgylch carthffosydd Caernarfon. Nid yw gosod cyfleusterau trin carthion preifat mewn ardaloedd â charthffosydd cyhoeddus yn cael ei ystyried fel arfer yn dderbyniol yn amgylcheddol, oherwydd y risg uwch o fethiannau sy'n arwain at lygru'r amgylchedd dŵr, o'i gymharu â systemau carthffosiaeth cyhoeddus.</p> <p>Mae Adran 6.6.21 Polisi Cynllunio Cymru yn datgan 'Dylai unrhyw ddatblygiad sy'n gollwng carthion domestig gysylltu â'r garthffos dŵr budr os yw'n rhesymol gwneud hynny. Dim ond os nad yw'n ymarferol cysylltu â'r brif garthffos y bydd datblygiad sy'n cynnig defnyddio cynlluniau draenio nad ydynt yn gysylltiedig â'r prif bibellau'n cael ei ystyried yn dderbyniol...'</p> <p>Mae canllawiau'r Llywodraeth ar garthffosiaeth breifat yng Nghylchlythyr Llywodraeth Cymru 008/2018 yn pwysleisio mai'r rhagdybiaeth gyntaf yw darparu system o ddraenio dŵr budr sy'n arllwys i garthffos gyhoeddus. Dim ond ar ôl ystyried y gost a/neu ymarferoldeb y gellir dangos i foddhad yr awdurdod cynllunio lleol nad yw cysylltu â charthffos gyhoeddus yn ymarferol, y dylid ystyried</p>
--	---

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

	<p>atebion gwaredu carthion budr nad ydynt yn gysylltiedig â'r prif bibellau.</p> <p>Felly, rydym yn gofyn i'r Ymgeisydd naill ai ddiwygio ei gynigion i sicrhau bod y draeniau dŵr budr wedi'u cysylltu â'r brif system garthffosiaeth neu ddarparu rhagor o dystiolaeth fanwl i ddangos nad yw'n rhesymol cysylltu.</p> <p>Dylai'r Ymgeisydd ymchwilio'n drylwyr i'r posibilrwydd o gysylltu â'r garthffos fudr drwy gymryd y camau canlynol:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Cysylltu'n ffurfiol â'r ymgymwrwr carthffosiaeth ynghylch cysylltiad o dan Adran 106 neu gais ymlaen llaw o dan Adran 98 o Ddeddf y Diwydiant Dŵr 1991. • Cyflwyno hysbysiad ar gyfer cysylltu o dan Adran 106 Deddf y Diwydiant Dŵr 1991 os yw'r ymgymwrwr carthffosiaeth wedi gwrthod cysylltu. • Rhoi manylion y rhesymau a roddwyd gan yr ymgymwrwr carthffosiaeth os yw wedi gwrthod cysylltu o dan adran 98 neu adran 106 o Ddeddf y Diwydiant Dŵr 1991 a chadarnhad ei fod wedi apelio yn erbyn y penderfyniad hwn. • Dangos nad yw'n rhesymol cysylltu â'r garthffos fudr gyhoeddus. • Lle nad yw'n rhesymol cysylltu â'r garthffos fudr gyhoeddus, dangos eu bod wedi ystyried gofyn i'r ymgymwrwr carthffosiaeth fabwysiadu eu system arfaethedig. <p>Dylai'r Ymgeisydd fod yn ymwybodol, os na fydd cysylltiad â'r brif garthffos yn ymarferol, y bydd angen iddynt hefyd ddangos na fyddai'r cynnig yn peri risg annerbyniol i'r amgylchedd dŵr. Mae Cylchlythyr 008/2018 Llywodraeth Cymru yn cynghori bod ystyriaeth lawn a manwl yn cael ei rhoi i'r meini prawf amgylcheddol a restrir o dan baragraff 2.6 y Cylchlythyr, er mwyn cyfiawnhau defnyddio carthffosiaeth breifat.</p> <p>Dylai'r Ymgeisydd hefyd fod yn ymwybodol, os na fydd cysylltiad â'r brif garthffos yn ymarferol, y bydd angen iddynt wneud cais am drwydded amgylcheddol neu gofrestru eithriad gyda ni. Fel y nodir uchod, rydym yn disgwyl i ddatblygwyr sy'n gollwng carthion domestig gysylltu â'r garthffos fudr gyhoeddus os yw'n rhesymol gwneud hynny. Ni fyddwn fel arfer yn caniatáu trwydded gollwng ar gyfer system trin carthion preifat, lle mae'n rhesymol cysylltu â'r garthffos fudr gyhoeddus. Rydym hefyd yn disgwyl i ollyngiadau elifion masnach gysylltu â'r garthffos fudr gyhoeddus lle mae'n rhesymol gwneud hynny ac yn amodol ar yr ymgymwrwr carthffosiaeth yn rhoi caniatâd elifion masnach neu ymrwymo i gytundeb elifion masnach.</p>
--	--

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

	<p>Sylwch, os bydd angen Trwydded Amgylcheddol, efallai y bydd angen rhagor o wybodaeth fel rhan o'r cais hwnnw ac felly cynghorir yr Ymgeisydd i gynnal trafodaethau cyn ymgeisio gyda'n Tîm Trwyddedu ar 0300 065 3000, cyn gynted â phosibl, i geisio sicrhau nad oes gwrthdaro rhwng unrhyw ganiatâd cynllunio a roddir a gofynion y drwydded. Mae'n bwysig nodi nad yw rhoi caniatâd cynllunio yn gwarantu y bydd trwydded yn cael ei rhoi, petai cynnig yn cael ei ystyried yn annerbyniol (naill ai oherwydd risg amgylcheddol neu oherwydd ymchwiliad pellach, bod cysylltiad â phrif garthffos yn ymarferol). Dylai'r Ymgeisydd sicrhau bod ganddo pob caniatâd, cydsyniad, trwydded ac unrhyw gymeradwyaeth eraill sydd ar gael cyn dechrau ar y gwaith ar y safle.</p> <p>Mae rhagor o wybodaeth, gan gynnwys canllawiau cam wrth gam i gofrestru a'r ffurflenni cais perthnasol, ar gael ar ein gwefan. Pan ddefnyddir cyfleusterau trin/gwaredu carthion preifat, rhaid eu gosod a'u cynnal yn unol â Safonau Prydeinig 6297 a Dogfen Gymeradwy H y Rheoliadau Adeiladu. Rydym hefyd yn cyfeirio'r Ymgeisydd at y Canllawiau ar gyfer Atal Llygredd 4 ar wefan NetRegs, sy'n darparu rhagor o wybodaeth.</p> <p>Nodwch, nad yw diffyg capasiti, neu gynlluniau i wella capasiti yn y garthffos, yn rheswm dilys i ymgwymerwr carthffosiaeth wrthod cysylltiad dan Adran 106 Deddf y Diwydiant Dŵr 1991 ac efallai y byddwn yn gwrthod rhoi trwydded amgylcheddol neu eithriad ar gyfer cyfleusterau trin preifat mewn amgylchiadau o'r fath.</p> <p>Yn yr Adroddiadau Rheoli Dŵr Budr, dyfynnir ffigurau ar gyfer cysylltu â'r brif garthffos o'r ddau safle ac yn ôl y ddau gynllun safle, bydd tri gollyngiad i ddau gwrs dŵr dienw. O ystyried faint o garthion y bwriedir eu gollwng o'r ddau safle i'r cyrsiau dŵr hyn, bydd angen camau gwanedu digonol yn y cyrsiau dŵr. Gan y cynigir bod elifiant o'r ddau safle yn gollwng i'r pwynt hwn, mae'n swm sylweddol o garthion. Pe bai cais/ceisiadau am Drwydded Amgylcheddol yn dod i law, byddai'n rhaid i Cyfoeth Naturiol Cymru fodelu'r effaith bosibl ar y cyrsiau dŵr, ond gyda diffyg gwanhad posibl yn y cyrsiau dŵr, mae'r trwyddedau i ollwng yn debygol o fod â chyfyngiadau tynn ar gyfer y Galw am Ocsigen Biolegol (BOD) ac amonia. Mae'r terfynau'n debygol o fod yn llawer tynnach na'r rhai a nodir yn y dogfennau draenio dŵr budr.</p> <p>Nid yw'r ddau adroddiad Draenio Dŵr Budr ar wahân gan CCS Consulting wedi cynnwys unrhyw asesiad ychwaith i gymharu symiau gollyngiadau o'r fath â'r llyfoedd yn y ddwy nant. Byddem yn disgwyl i'r cyfraddau gollwng hyn fod yn fwy na'r llyfoedd presennol o fewn y ddwy nant. Heb ragor o wybodaeth am lif y nentydd, mae gennym bryderon sylweddol gan y byddai'n arwain at ddirywiad sylweddol yn ansawdd y dŵr yn y cyrsiau dŵr hyn.</p>
--	--

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

	<p>Rydym yn nodi yn y ddau Adroddiad Rheoli Dŵr Budr nad oes carthffosydd ar y safle. Nid oes carthffosydd Dŵr Cymru yn yr ardal gyfagos, ond mae system hanesyddol o ddraeniau a hen wely/welyau hidlo yn bresennol. Bydd man gollwng elifion hanesyddol i 'r Fenai hefyd, er na allwn gadarnhau a yw hyn yn mynd yn is na Chymedr Distyll Gorllanw. Fodd bynnag, mae angen nodi'r wybodaeth hon mewn perthynas â manau gollwng elifion carthion posibl. Byddai unrhyw awgrym o'r angen i ollwng elifiant yn uniongyrchol i'r Fenai yn golygu y byddai'n rhaid i'r gollyngiadau fod yn is na'r Cymedr Distyll Gorllanw.</p> <p>Bydd angen ystyried ychwanegu diheintio uwch-fioled fel rhan o'r opsiynau trin carthion ar gyfer y safle a'i ychwanegu at y gymhariaeth wedi'i chyfrifo o'i gymharu â chysylltu â charthffos.</p> <p>Os yw'r ymgeisydd yn dymuno parhau â'r opsiwn o waredu carthion drwy system breifat, bydd Cyfoeth Naturiol Cymru yn gofyn am yr holl gostau manwl fel rhan o gais am drwydded i ollwng. Bydd yn rhaid i gostau cymeradwy Dŵr Cymru ar gyfer cysylltu â charthffos gael eu darparu i'n tîm trwyddedu cyn y bydd trwydded i ollwng yn cael ei hystyried. Byddai gollwng yn breifat heb drwydded (neu eithriad) yn drosedd o dan Reoliadau Trwyddedu Amgylcheddol 2010.</p> <p>Mae'r ymgeiswyr wedi methu ag esbonio pam na allant ollwng yr elifiant budr i brif garthffos. Pan fyddant yn cynnig gollwng o system trin carthion breifat mewn ardal lle mae'n ymddangos ei bod yn rhesymol gollwng eich elifiant i garthffos, rhaid iddynt, ar y lleiaf, anfon tystiolaeth atom eu bod wedi cysylltu â'r ymgymwrwr carthffosiaeth, ac anfon eu hymateb ffurfiol atom ynghylch cysylltiad o dan a98 neu a106 Deddf y Diwydiant Dŵr 1991. Rhaid iddynt anfon y dystiolaeth hon atom gyda'u cais am drwydded.</p> <p>Nid yw diffyg capasiti, neu fodolaeth unrhyw gynlluniau i wella capasiti, yn y garthffos yn rhesymau dilys i ymgymwrwr carthffosiaeth wrthod cysylltiad o dan adran 106 Deddf y Diwydiant Dŵr 1991.</p> <p>Pan fydd ymgymwrwr carthffosiaeth yn gwrthod caniatáu cysylltiad o dan a106 ar sail diffyg capasiti, caiff y gweithredwr apelio i Ofwat. Efallai y byddwn yn gwrthod cyhoeddi trwydded gweithgarwch gollwng dŵr neu weithgarwch dŵr daear mewn amgylchiadau o'r fath. Ar gyfer gollyngiadau newydd, rhaid i'r ymgeisydd hefyd ddangos y gwahaniaeth mewn cost rhwng y cysylltiad â'r garthffos fudr a chost prynu a gosod y cyfleuster trin arfaethedig. Dylai hyn gynnwys manylion am y canlynol, ond heb fod yn gyfyngedig iddynt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Costau cysylltu carthffosydd budr â phibell garthffosiaeth; • Cyfarpar pwmpio, pwmp a phwmp swmp, os oes angen;
--	---

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

	<ul style="list-style-type: none"> • Cloddio ar hyd ymylon ffyrdd, ffyrdd neu dir ar y llwybr i'r garthffos; • Costau cau ffyrdd, os oes angen; • Hawddfreintiau cyfreithiol i groesi tir, os oes angen; • Cysylltiad cychwynnol a thaliadau blynyddol gan yr ymgwymerwr carthffosiaeth. Costau'r cyfleuster trin arfaethedig - Prynu; • Gosod; • Cynnal a chadw; • Ffioedd cynhaliaeth blynyddol Cyfoeth Naturiol Cymru (nid yw ffioedd cynhaliaeth yn berthnasol i ollyngiadau elifion carthion domestig wedi'u trin o bum metr ciwbig (m3) neu lai y dydd). <p>Rhaid i'w cyfiawnhad hefyd gynnwys manylion unrhyw rwystrau ffisegol: er enghraifft, ffyrdd, rheilffyrdd, afonydd neu gamlesi, gan rwystro eich cysylltiad â charthffos.</p> <p>Mae'r ymgeisydd yn gallu dod o hyd i ganllawiau ychwanegol ar gysylltu â charthffosydd yn 'Nodyn Canllaw Technegol 7.01 Sut mae cydymffurfio â'ch trwydded amgylcheddol a chanllawiau technegol ychwanegol ar gyfer gweithgarwch gollwng dŵr a dŵr daear (gollwng o darddleoedd)'. Gall yr ymgeisydd gael gafael ar y rhain drwy ffonio 0300 065 3000 neu drwy ei lwytho i lawr o'n tudalennau gwe arweiniol.</p> <p>Mae Trwydded Amgylcheddol i ollwng crychddwr wedi'i hidlo a draenio dŵr i'r safle trin arfaethedig yn debygol o gael ei gwrthod, gan fod y clorin / bromin ac ati yn debygol o ladd biomas y gwaith trin. Bydd angen i'r ymgeiswyr ystyried opsiynau eraill e.e. ffosydd cerrig, neu ollwng i'r Fenai - ar ôl tynnu clorin ac ati. Ni ddylid gollwng dŵr pwll nofio i'r cwrs dŵr. O ran dŵr pwll nofio sy'n cael ei ollwng, byddem yn argymhell bod crychddwr wedi'i hidlo a'r dŵr sy'n cael ei ddraenio yn cael eu cysylltu â'r brif garthffos, os yw hynny'n bosibl.</p> <p>Ansawdd Dŵr Morol</p> <p>Cyfarwyddeb Fframwaith Dŵr</p> <p>Fel y nodwyd uchod, mae angen rhagor o wybodaeth ynghylch y dull o ddraenio dŵr budr. Bydd angen y wybodaeth hon hefyd i ddangos a oes unrhyw ddirywiad yn y corff dŵr arfordirol.</p> <p>Dyfroedd Pysgod Cregyn</p> <p>Fel y nodwyd uchod, mae angen rhagor o wybodaeth ynghylch y dull o ddraenio dŵr budr. Yn ogystal â hyn, mae'r cyrsiau dŵr yn gollwng</p>
--	--

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

	<p>yn gyflym i'r Fenai. Yn ogystal â'i dynodiadau cadwraeth, mae'r Fenai yn ddŵr dynodedig ar gyfer pysgod cregyn. Er mwyn diogelu a gwella lefelau bacteria'r dŵr ac felly'r pysgod cregyn, byddai'n rhaid i Cyfoeth Naturiol Cymru ystyried y llwyth bacteria sy'n gysylltiedig â'r gollyngiadau carthion o'r safleoedd hyn. Fel gollyngiadau newydd, byddem yn disgwyl i'r gollyngiadau i unrhyw gwrs dŵr ger y Fenai, a/neu i'r Fenai, osod proses diheintio uwchfioled fel cam olaf y driniaeth. Mae'r Dyfroedd Pysgod Cregyn yn cael eu dosbarthu fel rhai B hirdymor ar hyn o bryd, a bydd angen sicrhau nad oes dirywiad (h.y. drwy halogiad bacteria). Ar hyn o bryd, nid yw'n ymddangos bod unrhyw ystyriaeth i ddiheintio UV ar y safle; mae hyn yn debygol o fod yn angenrheidiol oherwydd ei fod yn agos at y Dyfroedd Pysgod Cregyn. Byddai hyn yn ychwanegu'n sylweddol at gostau cyfalaf a chostau cynnal a chadw dros oes y gwaith trin yn y ddau safle.</p> <p>Safleoedd Gwarchoddedig</p> <p>Mae gennym bryderon na ellir diystyru effaith sylweddol y datblygiad arfaethedig ar Ardal Cadwraeth Arbennig y Fenai a Bae Conwy, ac Ardal Gwarchodaeth Arbennig Môr-wenoliaid Ynys Môn. Mae'r datblygiad arfaethedig o fewn 50 metr i'r Ardal Cadwraeth Arbennig ac o fewn 8.5 cilomedr i Ardal Gwarchodaeth Arbennig Môr-wenoliaid Ynys Môn.</p> <p>Mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi nodi llwybrau effaith posibl i nodweddion yr Ardal Cadwraeth Arbennig:</p> <p>Mae'n bosibl na fydd y llwybrau uchod yn arwain at effaith niweidiol ar yr Ardal Cadwraeth Arbennig os yw'r mesurau canlynol yn cael eu dilyn/gweithredu:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Llygredd: Cytunir ar Gynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu (CEMP) fel un o amodau unrhyw ganiatâd cynllunio 2. Draenio dŵr budr: Mae'r ymgeisydd yn diwygio ei gais drwy gysylltu draeniau budr â'r brif garthffos. <p>Gan gyfeirio at Ardal Cadwraeth Arbennig y Fenai, mae Arolwg Asesiad Ecolegol Rhagarweiniol Cambrian Ecology, 15 Awst 2018, yn nodi, "Bydd angen Caniatâd Gweithrediadau a allai achosi Difrod (PDO) gan Cyfoeth Naturiol Cymru cyn i'r gwaith ddechrau" a "Bydd angen mesurau i atal difrod/llygredd ar y safle hwn (yr Ardal Cadwraeth Arbennig) yn ystod cam adeiladu'r datblygiad arfaethedig". Byddai unrhyw ddull draenio carthion preifat arfaethedig yn gollwng yn y pen draw i Ardal Cadwraeth Arbennig y Fenai a Bae Conwy – rydym yn eich cyfeirio at ein cyngor uchod mewn perthynas â draenio dŵr budr. Bydd angen y wybodaeth am y draeniau budr er mwyn i chi allu cynnal eich HRA.</p>
--	--

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

	<p>Hefyd, mae gan y datblygiad arfaethedig y potensial i gynyddu'r defnydd hamdden ger Ardal Cadwraeth Arbennig y Fenai a Bae Conwy. Dylai'r HRA a gynhelir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol ystyried y llwybrau effaith hyn ar Ardal Cadwraeth Arbennig y Fenai a Bae Conwy.</p> <p>Yn ogystal â'r llwybrau a nodir uchod, rydym hefyd yn cynghori y dylai'r HRA ystyried effeithiau anuniongyrchol dadleoli gwylanod y penwaig, a'r gwylanod cefnddu lleiaf ar y safle, ar Ardal Gwarchodaeth Arbennig Môr-wenoliaid Ynys Môn. Mae arolwg o wylanod sy'n nythu a ddarparwyd gan yr ymgeisydd (Cambrian Ecology, Dymchwel Adeilad Parc Gwel y Fenai, 28 Gorffennaf 2019) yn awgrymu mai dyma un o'r nythfeydd mwyaf o Wylanod y Penwaig sy'n bridio yng Nghymru, ac un o'r nythfeydd Gwylanod Cefnddu Lleiaf mwyaf yng Ngogledd Cymru.</p> <p>Nid yw'n glir ar hyn o bryd pa mor bell y gallai'r rhain sy'n cael eu dadleoli wasgaru neu ba ardaloedd yr effeithir arnynt.</p> <p>Nodwn fod yr arolwg o wylanod nythu a gyflwynwyd gan yr ymgeisydd yn defnyddio amcangyfrifon ar gyfer rhannau mawr o'r ddau do na ellid eu cyfrif. Er bod dulliau arolygu mwy cywir ar gael erbyn hyn, nid ydynt yn debygol o effeithio ar y canfyddiadau bod hwn yn nythfa Gwylanod y Penwaig a Gwylanod Cefnddu Lleiaf fawr iawn.</p> <p>Ar gyfer yr HRA, byddem yn cynghori bod asesiad yn cael ei gynnal o'r risg i nodweddion rhywogaethau unigol (rhywogaeth y môr-wenoliaid sy'n bridio), a'r cydosodiad. Dylai'r HRA ystyried pa mor debygol ydyw y byddai rhai (neu bob un) o'r gwylanod bridio'n symud i Ardal Gwarchodaeth Arbennig o'i gymharu â lleoliadau eraill (e.e. yr amgylchedd trefol, neu gyrsiau dŵr cyfagos).</p> <p>Pe bai'r Awdurdod Cynllunio Lleol hefyd yn dod i'r casgliad bod y datblygiad arfaethedig yn debygol o gael effaith sylweddol ar y safle Ewropeaidd, byddem yn edrych ymlaen at ymgynghori â chi ynghylch eu hasesiad priodol o dan Reoliad 63 Rheoliadau Cadwraeth Cynefinoedd a Rhywogaethau 2017.</p> <p>Rydyn ni hefyd o'r farn y gallai'r gwaith adeiladu gael effeithiau niweidiol ar safleoedd gwarchodedig os na chaiff ei reoli'n briodol. Rydym felly'n cynghori y dylid cytuno ar fesurau manwl i atal llygredd a rheoli bioamrywiaeth fel un o amodau unrhyw ganiatâd cynllunio.</p> <p>Amod 1 – Safleoedd Gwarchodedig – Ni fydd unrhyw ddatblygiad, gan gynnwys clirio'r safle, yn dechrau nes y bydd CEMP ar gyfer y safle cyfan wedi'i gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ac wedi'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo.</p>
--	---

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

	<p>Dylai'r CEMP gynnwys:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dulliau adeiladu: manylion y deunyddiau, sut bydd y gwastraff a gynhyrchir yn cael ei reoli; • Rheolaeth Gyffredinol ar y Safle: manylion y rhaglen adeiladu gan gynnwys amserlen, manylion clirio'r safle; manylion draenio'r safle adeiladu, manau cyfyngiant, clustogfeydd o faint priodol rhwng ardaloedd storio (rwbwl, olewau, tanwyddau, manau cymysgu concrid ac ymolchi) ac unrhyw garthffos cwrs dŵr neu ddŵr wyneb. • Rheoli Bioamrywiaeth: manylion diogelu coed a gwrychoedd; rheoli rhywogaethau goresgynnol; diogelu rhywogaethau a chynefinoedd, mesurau lliniaru ac osgoi. • Rheoli Pridd: manylion y llain uwchbridd, storio a lliniaru i ailddefnyddio. • Uwchgyllun CEMP: manylion am hyd a lled y datblygiad; lleoliad yr adnoddau tirwedd ac amgylcheddol; cynigion dylunio ac amcanion ar gyfer mesurau integreiddio a lliniaru. • Rheoli Niwsans: manylion y cyfyngiadau sydd i'w rhoi ar waith yn ystod y cam adeiladu, gan gynnwys amseriad, hyd ac amllder y gwaith; manylion mesurau i leihau sŵn a dirgryndod o ganlyniad i weithgareddau peilio, er enghraifft rhwystrau acwstig; manylion mesurau rheoli llwch; mesurau i reoli faint o olau sy'n cael ei daflu a gwarchod awyr dywyll. • Rheoli Adnoddau: manylion storio a chynnwys tanwydd a chemegau; manylion cynhyrchu gwastraff a'i reoli; manylion am y defnydd o ddŵr, dŵr gwastraff a'r defnydd o ynni • Rheoli Traffig: manylion danfoniadau safle, peiriannau ar y safle, cyfleusterau golchi olwynion • Atal Llygredd: dangos sut y bydd canllawiau perthnasol ar gyfer atal llygredd ac arferion gorau yn cael eu rhoi ar waith, gan gynnwys manylion gweithdrefnau gollyngiadau brys a'r cynllun ymateb i ddigwyddiadau. • Manylion y bobl a'r cyrff sy'n gyfrifol am weithgareddau sy'n gysylltiedig â'r CEMP a manylion cyswllt mewn argyfwng • Clerc gwaith tirlunio/ecoledol i sicrhau bod y gwaith adeiladu'n cydymffurfio â chynlluniau cymeradwy a rheoliadau amgylcheddol. <p>Bydd y CEMP yn cael ei weithredu fel y cymeradwywyd yn ystod camau paratoi'r safle a chamau adeiladu'r datblygiad.</p> <p>Cyfiawnhad: Dylid cyflwyno CEMP er mwyn sicrhau y cytunir ar fesurau rheoli angenrheidiol cyn dechrau datblygu a'u rhoi ar waith i ddiogelu'r amgylchedd yn ystod y cam adeiladu.</p>
--	--

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

	<p>Tirwedd</p> <p>Rydym wedi adolygu'r dogfennau cynllunio diwygiedig, ond nid yw'r adroddiadau diwygiedig dyddiedig Medi 2021 yn darparu unrhyw ymateb pellach i'r materion a'r cyngor a nodwyd yn ein llythyr blaenorol NRW CAS-160984-W5Y4 24 Awst 2021. Rydym yn ailadrodd y sylwadau hyn isod ac yn parhau i gynnal ein pryderon. Byddem yn croesawu trafodaeth gyda'r ymgeisydd a'ch Awdurdod ynghylch sut byddai'r eitemau hyn yn cael sylw. Gallai dogfen gyda newidiadau wedi'u marcio fod o gymorth yn y trafodaethau hyn.</p> <p>Mae gennym bryder sylweddol o hyd ynghylch y dirwedd o ran y datblygiad hwn, sydd â'r potensial i gael effeithiau niweidiol sylweddol ar AHNE Ynys Môn.</p> <p>Byddai effeithiau niweidiol ar gymeriad a gwerth golygfaol yr AHNE ac ar olygfeydd o'r AHNE. Byddai rhai o'r effeithiau gweledol hyn yn gymedrol ac yn eithaf niweidiol/niweidiol iawn, fel sy'n cael ei gydnabod yn yr Asesiad o'r Dirwedd a'r Effaith Weledol (LVIA).</p> <p>Er mwyn gwarchod a gwella harddwch naturiol yr AHNE, dylai'r cynigion leihau effeithiau niweidiol ar ansawdd golygfaol yr AHNE ac effeithiau gweledol o olygfeydd o arfordir yr AHNE, gan gynnwys Llwybr Arfordir Ynys Môn.</p> <p>Rydym yn cynghori bod angen lleihau nifer y cabanau ar hyd y draethlin, lleihau uchder adeilad y ganolfan a chadw mwy o'r planhigion presennol, ynghyd â phlannu planhigion newydd ar hyd y draethlin er mwyn cadw a gwella'r elfen goediog a lleihau'r effeithiau niweidiol ar yr AHNE.</p> <p>Mae angen cynllun diwygiedig a chynlluniau tirwedd i ddangos sut mae effeithiau niweidiol ar yr AHNE wedi cael eu lleihau. Mae angen Cynllun Rheoli Ecoleg a'r Dirwedd (LEMP) i gyd-fynd â'r Cynllun Tirwedd. Nid oes unrhyw montage o luniau o'r datblygiad arfaethedig wedi cael eu cynnwys gyda'r LVIA. Gallai'r rhain helpu i ddarlunio'r effeithiau tebygol o'r AHNE, ar yr amod bod cywirdeb rhesymol o ran colli coed a chynigion newydd.</p> <p>Adolygiad manwl</p> <p>Mae'r ddau safle mewn lleoliad amlwg ar hyd glannau coediog y Fenai, sy'n cynnwys ardaloedd o baredir a phorfeydd wedi'u gwasgaru gyda chlystyrau achlysurol o ddatblygiadau yn yr ardal rhwng Caernarfon a'r Felinheli. Mae glan ddeheuol y Fenai yn rhan hanfodol o leoliad gweledol AHNE Ynys Môn.</p> <p>Ar hyn o bryd, mae'r ddau safle'n rhan o'r darn tawel, coediog hwn o'r lan pan edrychir arnynt o'r AHNE, ac mae'r tir yn codi o'r lan,</p>
--	---

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

	<p>gan arwain at olygfa ddramatig ac ysblennydd o fynyddoedd Eryri. Mae'r golygfeydd ar draws y Fenai o'r AHNE, gan gynnwys Llwybr Arfordir Ynys Môn, yn sensitif iawn ac yn bwysig i rinweddau golygfaol yr AHNE arfordirol hon.</p> <p>Asesiad Coedyddiaeth</p> <p>Mae'r Asesiad Coedyddiaeth yn nodi bod 6 grŵp o goed i'w cwtdgi o ran maint/pa mor denau ydynt, ynghyd â choed aeddfed i'w tynnu o safle Plas Brereton. Mae cabanau wedi'u lleoli'n agos at y lan mewn rhan eithaf agored o'r safle i'r de, ac yn agos iawn at ei gilydd, gan ganiatáu gofod cyfyngedig iawn ar gyfer plannu coed newydd ac mae rhai cabanau o fewn grwpiau o goed sy'n bodoli eisoes.</p> <p>Ar safle Gwel y Fenai, byddai 8 grŵp o goed yn cael eu symud o fewn craidd y safle a 6 grŵp yn cael eu cwtdgi. Byddai 18 grŵp o goed o amgylch yr ymylon yn cael eu cadw a'u gwella, ond byddent yn cael eu teneuo hefyd. Byddai prysgwydd sylweddol yn cael ei dynnu ar y safle hwn hefyd. Mae cabanau wedi'u lleoli'n agos at y lan ac yn agos at ei gilydd, ac maent yn ymledu i'r ardaloedd coetir presennol. Yn ne orllewin y safle, mae nifer sylweddol o gabanau wedi'u lleoli mewn coetir presennol a byddai hyn yn arwain at golli llystyfiant yn sylweddol oherwydd eu dwysedd.</p> <p>Mae'r asesiad yn nodi bod clefyd coed ynn yn bresennol ar y ddau safle, gyda hyd at 90% o'r coed ynn yn debygol o gael eu colli yn y tymor canolig i'r tymor hir.</p> <p>Mae'r asesiad yn nodi bod yr adroddiad ar gam yr uwchgyllun ac y bydd angen asesiad pellach er mwyn darparu cyngor manwl, gan gynnwys asesu risg, gofynion gwasanaethau ac adeiladu.</p> <p>Credwn fod yr Asesiad Coedyddiaeth yn dangos y byddai llawer iawn o goed a llystyfiant yn cael eu colli ar y ddau safle, a bod maint y colledion ar safle Gwel y Fenai yn achosi'r pryder mwyaf o ran golygfeydd o'r AHNE. Gallai colli coed i glefyd coed ynn fod yn sylweddol. Rydyn ni'n credu bod rhagor o golledion i ddarparu gwasanaethau ac adeiladu yn debygol iawn ac mae dwysedd y cabanau'n golygu bod mwy o golledion yn debygol oherwydd y risgiau sy'n gysylltiedig â choed yn agos at adeiladau. Mae'r dwysedd hefyd yn ei gwneud yn debygol y cyfyngir ar blannu rhywogaethau coed mawr newydd oherwydd diffyg lle ac agosrwydd at gabanau.</p> <p>Byddai gosod cabanau mewn ardaloedd presennol o goetir hefyd yn golygu bod yr ardaloedd hyn yn llawer mwy agored. O ganlyniad, mae'r safleoedd yn debygol o fod yn llai coediog ac yn fwy agored, gan olygu y bydd adeiladau a chabanau, ffyrdd, meysydd parcio a goleuadau yn amlwg iawn mewn golygfeydd o'r AHNE, yn enwedig yn ystod misoedd y gaeaf.</p>
--	---

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

	<p>Cynllun Tirwedd Diwygiad A</p> <p>Ar hyn o bryd mae'r cynllun yn dangos prysgwydd a choed addurnol i ochr ogleddol yr adeiladau diwydiannol arfaethedig. Mae'r adeiladau hyn yn debygol o fod yn weladwy o'r AHNE i'r gogledd orllewin a byddent yn elwa o blannu coed a choetir ychwanegol i'w sgrinio a'u hintegreiddio â'u hamgylchoedd.</p> <p>Fel y nodwyd yn yr LVIA, mae adeilad arfaethedig y Ganolfan dros 15m o uchder a byddai modd ei weld uwchben y coed. Nid oes angen yr uchder hwn i sgrinio'r adeiladau diwydiannol newydd mewn golygfeydd o'r AHNE, gan fod yr adeiladau diwydiannol arfaethedig rhwng 7 a 9m o uchder, yn ôl y drychiadau.</p> <p>Yn yr un modd â'r Asesiad Coedyddiaeth, mae'n amlwg y byddai'r cabanau i'w gweld ar hyd y draethlin gan eu bod yn agos at y lan ac yn agos at ei gilydd, yn ymledu i'r coetir presennol yng Ngwel y Fenai ac yn caniatáu lle cyfyngedig iawn ar gyfer planhigion newydd yn y ddau safle. Ar hyn o bryd, mae'r cynllun yn nodi cyfnod cynnal a chadw o 12 mis ar gyfer pob planhigyn.</p> <p>Rydym yn cynghori'r ymgeisydd i ddiwygio'r cynllun a'r cynlluniau tirwedd i ddangos sut mae effeithiau niweidiol ar yr AHNE wedi cael eu lleihau.</p> <p>Mae angen Cynllun Rheoli Ecoleg a'r Dirwedd tymor hir ar gyfer y ddau safle er mwyn sicrhau llwyddiant tymor hir y cynllun tirwedd.</p> <p>Rydym yn cynghori bod yr ymgeisydd yn cyflwyno Cynllun Rheoli Ecoleg a'r Dirwedd (LEMP) i gyd-fynd â'r Cynllun Tirwedd.</p> <p>Rydym o'r farn bod angen llai o gabanau, llai o uchder yn adeilad y Ganolfan a chadw mwy o waith plannu presennol, ynghyd â mwy o waith plannu newydd er mwyn lleihau'r effeithiau gweledol niweidiol ar yr AHNE.</p> <p>Datganiad Dylunio a Mynediad (DAS) - Dylunio a Goleuo</p> <p>Nid yw'n ymddangos bod unrhyw wybodaeth ychwanegol wedi cael ei darparu yn y DAS, ond mae'r lluniadau'n nodi'r cynllun lliwiau a'r deunyddiau ar gyfer yr adeiladau. Rydyn ni'n cynghori y dylai lliwiau'r to i'r adeiladau diwydiannol, adeilad Y Ganolfan a'r cabanau fod yn llwyd tywyll gyda gorffeniad mat i gyfyngu ar ba mor amlwg ydynt. Dylid osgoi lliwiau llwyd golau i waliau uchaf yr adeiladau diwydiannol gan y bydd y rhain yn tueddu i sefyll allan ac yn amlwg i'r llygad, yn yr un modd â gwyn ar deras uchaf adeilad y Ganolfan. Mae adeilad y Ganolfan hefyd yn cynnwys llawer iawn o wydr/balwstradau gwydr i ffasâd y gorllewin/de orllewin, a gellid lleihau effeithiau hyn. Cyfeirir at gladin pren ar gyfer y cabanau, a byddai pren naturiol yn</p>
--	---

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

	<p>well i'r cabanau agosaf at y lan gan y byddai hyn yn tueddu i integreiddio'n fwy effeithiol. Mae angen manylion am y cyfeirnodau lliw RAL/BS.</p> <p>Mae'r cynllun goleuo'n cynnig bolardiau 'Awyr Dywyll' i lwybrau a chabanau, gyda cholofnau LED ar y ffyrdd a'r manau parcio, gan bylu dan reolaeth amser. Mae goleuadau lliw cynhesach yn cael eu ffafrio ac yn fodd o gadw'r draethlin dywyll.</p> <p>LVIA</p> <p>Mae'r LVIA ar gyfer Gwel y Fenai yn nodi y byddai'r effeithiau gweddilliol ar gymeriad a gwerth golygfaol yr AHNE ychydig yn niweidiol ac y byddai effeithiau gweledol niweidiol canolig/mawr yn cael eu profi ar olygfannau 6, 7, 8, 9, 10 a 12 yn yr AHNE ac ar hyd Llwybr Arfordirol Ynys Môn.</p> <p>Mae'r LVIA yn datgan y byddai adeilad mawr y Ganolfan a chabanau yn cael eu gweld yng nghyd-destun yr adeiladau diwydiannol presennol, ond mae'r adeiladau hyn wrth ymyl y safle ac mae'r adeiladau diwydiannol presennol ar y safle yn cael eu sgrinio, ar hyn o bryd mae'n cynnwys coetir o'r AHNE. Felly, byddai'r adeiladau newydd yn ychwanegu at gymeriad adeiledig y golygfeydd ac yn ymestyn y cymeriad hwn ar hyd y draethlin, gan gynyddu'r effeithiau gweledol niweidiol.</p> <p>Mae'r LVIA ar gyfer Plas Brereton yn nodi y byddai'r effeithiau gweddilliol ar gymeriad a gwerth golygfaol yr AHNE ychydig yn niweidiol ac y byddai effeithiau gweledol niweidiol canolig yn cael eu profi ar 3 golygfan (2, 3.1 a 3.2) yn yr AHNE.</p> <p>Mae'r ddau LVIA yn cyfeirio at fesurau lliniaru i leihau'r effeithiau, heb asesu sut byddai hyn yn cael ei gyflawni, ac eithrio drwy gadw rhai coed a drwy blannu coed newydd. Nid yw'r Cynllun Tirwedd a'r Asesiad Coedyddiaeth yn cefnogi hyn, gan eu bod yn dangos colli coed yn sylweddol a llai o gyfleoedd i blannu planhigion newydd.</p> <p>Nid oes unrhyw montage o luniau o'r datblygiad arfaethedig wedi cael eu cynnwys gyda'r LVIA. Gallai'r rhain helpu i ddarlunio'r effeithiau tebygol o'r AHNE, ar yr amod bod cywirdeb rhesymol o ran colli coed a chynigion newydd.</p> <p>Rhywogaethau a Warchodir</p> <p>Nodwn fod y 2 adroddiad ystlumod a gyflwynwyd i gefnogi'r cais wedi canfod bod ystlumod yn bresennol ar safle'r cais.</p> <p>Rydym o'r farn bod y datblygiad arfaethedig yn peri risg uwch i ystlumod, fel y diffinnir yn ein dogfen ganllaw 'Dull Cyfoeth Naturiol</p>
--	--

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

	<p>Cymru o ymdrin â'r Ystlumod a Chynllunio (2015)'. Mae ystlumod a'u manau bridio a gorffwys wedi'u gwarchod o dan Reoliadau Cadwraeth Cynefinoedd a Rhywogaethau 2017 (fel y'u diwygiwyd).</p> <p>Rydym o'r farn nad yw'r datblygiad arfaethedig yn debygol o fod yn niweidiol i gynnal statws cadwraethol ffafriol pob un o'r poblogaethau ystlumod lleol sydd wedi'u cofnodi ar y safle hwn. Fodd bynnag, rydym yn cynghori bod unrhyw ganiatâd dilynol yn amodol ar osod amodau a/neu rwymedigaethau cynllunio mewn perthynas ag ystlumod.</p> <p>Rydym felly'n argymhell bod yr amod canlynol yn cael ei gynnwys mewn unrhyw ganiatâd:</p> <p>Amod 2: Ni chaniateir i unrhyw ddatblygiad ddechrau hyd nes y bydd Cynllun Cadwraeth Ystlumod wedi'i gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y Cynllun Cadwraeth yn cynnwys y canlynol, ond nid o reidrwydd yn gyfyngedig iddynt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Adeiladu ar yr egwyddorion a amlinellir yn yr adroddiad ecolegol (Hall, C. (2018). Bryn Coch: Datblygiad Arfaethedig Diwydiannol, Hamdden, Manwerthu a Llety Gwyliau: Arolwg Ystlumod Dymchwel Adeiladau. Cambrian Ecology. Heb ei gyhoeddi • Hall, C. (2019). Plas Brereton: Datblygiad Arfaethedig Llety Gwyliau ac Adnewyddu Adeiladau: Arolwg o Gynefinoedd Ystlumod a Rhywogaethau a Warchodir. Cambrian Ecology. Heb ei gyhoeddi • Manylion amseriad, camau a hyd gweithgarwch adeiladu a mesurau cadwraeth • Camau i'w cymryd os canfyddir rhywogaethau o ystlumod nad oeddent wedi'u hadnabod o'r blaen • Pobl sy'n gyfrifol am weithredu'r gwaith • Cynllun i archwilio gweithrediad y cynllun • Monitro a dosbarthu cofnodion ar ôl adeiladu • Cyflwyno manylion sy'n amlinellu cynlluniau goleuo allanol ynghyd â chynlluniau. Bydd y cynlluniau'n dangos y manau presennol a/neu arfaethedig ar gyfer lle bydd yr ystlumod yn dod allan, ynghyd â nodweddion sydd, ar hyn o bryd yn cael eu defnyddio'n ymarferol gan ystlumod at ddibenion gwasgaru, neu â'r bwriad o wneud hynny. Rydym yn cynghori bod manylion y cyflwyniad yn cyfeirio at Sefydliad y Gweithwyr Goleuo Proffesiynol
--	--

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

	<p>a'r Ymddiriedolaeth Cadwraeth Ystlumod: Nodyn Canllaw 08/18: Ystlumod a Goleuadau Artiffisial yn y DU</p> <ul style="list-style-type: none"> • Cyflwyno a gweithredu asesiad risg bioddiogelwch; • Cyflwyno cynllun rheoli safle tymor hir (sy'n cynnwys nodau ac amcanion diffiniedig; cyfarwyddbau rheoli cynefinoedd; cyswllt safle a wardeiniaid; gofynion trwyddedu ar gyfer gwneud gwaith cynnal a chadw a gwyliadwriaeth; pobl neu gyrff sy'n gyfrifol am gynnal a chadw a goruchwylio rheolwyr ynghyd â'r sgiliau a'r cymwyseddau gofynnol; gofynion adrodd; a dyddiadau arfaethedig ar gyfer diweddarau neu adolygu'r cynllun rheoli. <p>Rhaid i'r Cynllun Cadwraeth gael ei gyflawni yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.</p> <p>Nid oes gennym unrhyw wrthwynebiad i'r cynllun cadwraeth, gan gynnwys rhywogaethau eraill y mae'r ACLI o'r farn eu bod yn berthnasol i'r broses o wneud penderfyniadau cynllunio</p> <p>Byddai Cyfoeth Naturiol Cymru yn cyfeirio'r Awdurdod Lleol at lythyr y Prif Swyddog Cynllunio dyddiedig 01 Mawrth 2018, sy'n cynghori Awdurdodau Cynllunio Lleol i atodi gwybodaeth am ofynion trwyddedau i bob cydsyniad a hysbysiad, lle mae Rhywogaethau a Warchodir gan Ewrop yn debygol o fod yn bresennol ar y safle.</p> <p>Goleuadau</p> <p>Mae'r adroddiad ar gynigion goleuadau allanol yn dangos hyd a lled y cynllun goleuo allanol, ac maent wedi dangos bod rhai elfennau i leihau lefel y goleuadau wedi cael eu hymgorffori. Fodd bynnag, mae'n ymddangos bod nifer y colofnau golau a'r bolardiau a ddangosir yn y lluniadau yn ormodol. Byddai hyn yn arbennig o wir pan fydd goleuadau o'r holl adeiladau newydd arfaethedig yn cael eu cynnwys.</p> <p>Fel y nodir yn amod 2 uchod, byddai Cyfoeth Naturiol Cymru yn cynghori bod yr ymgeisydd yn chwilio am ffyrdd o leihau nifer y colofnau golau a bolardiau ar y safle, a faint o olau sy'n cael ei daflu ar lystyfiant o'r adeiladau. Byddem hefyd yn cynghori defnyddio opteg 180 gradd ar y bolardiau yn hytrach na 360 gradd. Bydd hyn yn helpu i hoelio'r golau ar lwybr, ac ati, gan leihau'r golau ar lystyfiant.</p> <p>Torri coed</p> <p>Fel yr uchod, mae'r lluniadau a gyflwynir gyda'r cais hwn yn awgrymu y bydd llawer iawn o goed yn cael eu colli fel rhan o'r cynnig hwn (e.e. cwmpo coed, ail-lunio blociau coed, tocio a chlirio</p>
--	---

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

	<p>prysgwydd). Er nad yw manylion y gwaith hwn ar gael eto, mae'n ymddangos y bydd effaith hyn yn arwain at golli cynefinoedd chwilio am fwyd/cymudo i ystlumod.</p> <p>Bydd angen rhagor o fanylion am faint o waith cwmpo coed sydd yna, ynghyd â mesurau clir o sut bydd planhigion newydd yn ceisio gwneud iawn am y canlynol:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Lefel gyffredinol colli coed. 2. Colli unrhyw ryng-gysylltiad rhwng yr ardaloedd coediog o fewn y safle a'r amgylchedd ehangach. 3. Colli cynefin ymyl y coetir (h.y. osgoi dibynnu gormod ar goed amwynder sengl heb unrhyw isdyfiant o lystyfiant). <p>Effeithiau cronus a chyfunol</p> <p>Mae colli coed a chynnwys goleuadau helaeth yn debygol o gael effaith gronnus ar allu ystlumod i gymudo drwy'r safle hwn, a chwilio am fwyd yno, yn ystod ac ar ôl y gwaith adeiladu. Bydd angen i'r ymgeisydd ddangos sut bydd yr effaith gronnus hon yn cael ei lliniaru a/neu ei chydbwysu.</p> <p>Bydd angen asesu effaith colli coed sy'n gysylltiedig â'r cynnig hwn ar y cyd â chynlluniau eraill yn yr ardal, yn enwedig y colledion coed a gwrychoedd helaeth sy'n gysylltiedig â Ffordd Osgoi A487 Caernarfon a Bontnewydd.</p> <p>Halogi Tir</p> <p>Arferai'r safle gael ei ddefnyddio at ddibenion diwydiannol gyda thanciau tanwydd ar y safle, ac uned ddiwydiannol asbestos a thirlenwi asbestos o fewn ffin y llinell goch. Hefyd, er gallai hanes gweithgynhyrchu'r safle fod yn hysbys, cafwyd o leiaf un, ac o bosibl ddigwyddiadau amgylcheddol anhysbys eraill, yn ymwneud â'r safle a allai fod wedi arwain at halogi'r tir. Mae ein sylwadau blaenorol ynghylch Rheoli Gwastraff yn ein hymateb cyn ymgeisio yn dal i sefyll. Bydd angen i'r ymgeisydd ystyried y sylwadau blaenorol hyn gan y bydd angen ystyried y broses dymchwel a chael gwared ar asbestos o'r safle yn ofalus. Felly, bydd halogi tir yn ystyriaeth gynllunio berthnasol, a heb ragor o wybodaeth am hyn yn y dogfennau, byddem yn argymhell yr amodau canlynol o fewn unrhyw ganiatâd dilynol.</p> <p>Amod 3 – Halogiad Tir – Amod cyffredinol ar gyfer datblygu ar dir yr effeithir arno gan halogiad</p> <p>Cyn dechrau'r datblygiad a gymeradwyir gan y caniatâd cynllunio hwn (neu unrhyw ddyddiad neu gam arall yn y datblygiad y cytunir</p>
--	---

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

	<p>arno'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol), rhaid cyflwyno'r cydrannau canlynol i Awdurdod Cynllunio Ysgrifenedig mewn cynllun i ddelio â'r risgiau sy'n gysylltiedig â halogi'r safle, a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Asesiad risg rhagarweiniol sydd wedi nodi: <ul style="list-style-type: none"> - pob defnydd blaenorol – halogion posibl sy'n gysylltiedig â'r defnyddiau hynny - model cysyniadol o'r safle yn nodi ffynonellau, llwybrau a derbynyddion - risgiau a allai fod yn annerbyniol yn deillio o halogiad ar y safle. 2. Cynllun ymchwilio safle, yn seiliedig ar (1) i ddarparu gwybodaeth ar gyfer asesiad manwl o'r risg i'r holl dderbynyddion y gallai hyn effeithio arnynt, gan gynnwys y rheini oddi ar y safle. 3. Canlyniadau'r ymchwiliad safle a'r asesiad risg manwl (2) ac, ar sail y rhain, gwerthusiad opsiynau a strategaeth adfer sy'n rhoi manylion llawn y mesurau adfer sy'n ofynnol a sut y bwriedir eu cymryd. 4. Cynllun dilysu sy'n rhoi manylion y data a fydd yn cael ei gasglu er mwyn dangos bod y gwaith a nodir yn (3) wedi'i gwblhau ac yn nodi unrhyw ofynion ar gyfer monitro cysylltiadau llygryddion, cynnal a chadw a threfniadau ar gyfer gweithredu wrth gefn yn y tymor hwy. <p>Mae angen caniatâd penodol yr Awdurdod Cynllunio Lleol ar gyfer unrhyw newidiadau i'r cydrannau hyn. Bydd y cynllun yn cael ei weithredu fel y cymeradwywyd.</p> <p>Amod 4: Halogi Tir: Adroddiad Dilysu</p> <p>Cyn dechrau'r datblygiad arfaethedig fel y disgrifir yn y cais, rhaid i adroddiad dilysu sy'n dangos bod y gwaith a nodir yn y strategaeth adfer a gymeradwywyd wedi'i gwblhau ac effeithiolrwydd y gwaith adfer gael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd yr adroddiad yn cynnwys canlyniadau samplu a monitro a wnaed yn unol â'r cynllun dilysu a gymeradwywyd i ddangos bod meini prawf adfer y safle wedi'u bodloni. Bydd hefyd yn cynnwys unrhyw gynllun ("cynllun monitro a chynnal a chadw tymor hir") ar gyfer monitro cysylltiadau llygryddion, cynnal a chadw a threfniadau ar gyfer gweithredu wrth gefn yn y tymor hwy, fel y nodir yn y cynllun dilysu, ac ar gyfer adrodd ar hyn i'r Awdurdod Cynllunio Lleol. Bydd y cynllun monitro a chynnal a chadw tymor hir yn cael ei roi ar waith fel y'i cymeradwywyd.</p>
--	---

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

	<p>Mae angen yr adroddiad dilysu er mwyn dangos bod y meini prawf adfer sy'n ymwneud â dyfroedd a reolir wedi cael eu bodloni, ac (os oes angen) er mwyn sicrhau bod ansawdd dŵr daear yn cael ei fonitro yn y tymor hwy. Bydd hyn yn sicrhau nad oes risgiau annerbyniol yn dal i fodoli i ddyfroedd a reolir ar ôl adfer y safle.</p> <p>Amod 5 – Halogi Tir – Yn ystod y datblygiad, os canfyddir bod halogiad nad yw wedi'i nodi'n flaenorol yn bresennol ar y safle, yna ni fydd unrhyw ddatblygiad pellach (oni chytunir yn wahanol yn ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol) yn cael ei gyflawni hyd nes y bydd strategaeth adfer, sy'n nodi sut yr ymdrinnir â'r halogiad hwn nas amheuir, wedi'i chyflwyno a'i chymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Rhaid cyflawni'r strategaeth adfer fel y'i cymeradwywyd.</p> <p>Amod 6 – Halogi Tir – Ni chaniateir unrhyw ymdreiddiad o ddraenio dŵr wyneb i'r tir ac eithrio gyda chaniatâd ysgrifenedig penodol yr awdurdod cynllunio lleol, y gellir ei roi ar gyfer y rhannau hynny o'r safle lle dangoswyd nad oes risg annerbyniol o ganlyniad o halogi hanesyddol i ddyfroedd a reolir. Rhaid i'r datblygiad gael ei gyflawni yn unol â'r manylion cymeradwyo.</p> <p>Amod 7 – Halogi Tir – Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau hyd nes y bydd manylion cynlluniau seilbyst neu unrhyw dyluniadau sylfaen eraill gan ddefnyddio dulliau treiddiol digonol i ddangos nad oes risg annerbyniol i ddŵr daear wedi'u cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Rhaid i'r dyluniadau seilbyst/sylfaen gael eu cyflawni yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.</p> <p>Materion eraill</p> <p>Mae ein sylwadau uchod yn ymwneud yn benodol â materion sydd wedi'u cynnwys ar ein rhestr wirio, Gwasanaeth Cynghori ar Gynllunio Datblygu: Pynciau Ymgynghori (Medi 2018), a gyhoeddir ar ein gwefan. Nid ydym wedi ystyried effeithiau posibl ar faterion eraill ac nid ydym yn diystyru'r posibilrwydd y gallai'r datblygiad arfaethedig effeithio ar fuddiannau eraill.</p> <p>Rydym yn cynghori'r ymgeisydd, yn ogystal â chaniatâd cynllunio, mai eu cyfrifoldeb nhw yw sicrhau eu bod yn cael yr holl drwyddedau/caniatâd eraill sy'n berthnasol i'w datblygiad. Edrychwch ar ein gwefan i gael rhagor o fanylion.</p> <p>Os oes gennych chi unrhyw ymholiadau ynghylch yr uchod, mae croeso i chi gysylltu â mi gan ddefnyddio'r manylion isod.</p> <p>Cyngor i'r Datblygwr:</p> <p>Rheoli Gwastraff:</p>
--	---

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

	<p>Bydd dymchwel yr adeiladau yn y ddau safle yn cynhyrchu'r hyn a elwir yn wastraff rheoledig. Dim ond i safleoedd sy'n gallu profi eu bod wedi'u cofrestru fel rhai wedi'u heithrio neu wedi'u trwyddedu o dan y Rheoliadau Trwyddedu Amgylcheddol y dylid gwaredu'r gwastraff hwn. Mae gofyniad cyfreithiol (Gofynion Dyletswydd Gofal Adran 34 Deddf Diogelu'r Amgylchedd 1990) ar berchennog y safle, y contractwr dymchwel ac ati i sicrhau bod aildefnyddio neu waredu'r gwastraff hwn yn briodol ac yn cydymffurfio â'r Rheoliadau Trwyddedu Amgylcheddol. Mae'r gofynion Dyletswydd Gofal hefyd yn golygu bod Nodiadau Trosglwyddo Gwastraff priodol yn cael eu cynhyrchu a'u cadw. Bydd gwaredu amhriodol yn arwain at gymryd camau gorfodi yn erbyn pawb sy'n ymwneud â gwaredu'r gwastraff. Byddai'n cael ei werthfawrogi, pan fydd y gwaith dymchwel yn mynd rhagddo, pe bai modd anfon copi o'r hysbysiad dymchwel at Cyfoeth Naturiol Cymru (cyfeiriad ar frig y llythyr hwn) at sylw Euryr Roberts.</p> <p>Rydym yn argymhell bod Cynllun Rheoli Gwastraff Safle (SWMP) yn cael ei lunio cyn i'r cynllun ddechrau er mwyn sicrhau y cydymffurfir â'r ddyletswydd gofal lawn. Dylid aildefnyddio gwastraff ar y safle lle bo hynny'n bosibl. Dylai'r SWMP gynnwys system fonitro ar gyfer gwastraff sy'n cael ei symud o'r safle i'w aildefnyddio neu ei waredu.</p> <p>Byddem yn disgwyl i hen adeiladau ffatri Ferodo gael cladin asbestos wedi'i fondio â sment. Hefyd, defnyddiodd y ffatri asbestos i gynhyrchu leininau brêc. Mae asbestos yn cael ei ystyried yn wastraff peryglus a bydd yn rhaid ei waredu i safle tirlenwi sy'n gallu derbyn deunydd o'r fath. Nid oes safleoedd tirlenwi gwastraff peryglus yng Nghymru a bydd angen ystyried y gost sylweddol o waredu deunydd o'r fath.</p> <p>Yn ôl ein cofnodion ni, mae'r safle datblygu arfaethedig wedi'i leoli ar dir sy'n cael ei ddefnyddio, neu sydd wedi cael ei ddefnyddio, ar gyfer dyddodi deunydd gwastraff (asbestos). Nid oes cyfeiriad wedi'i wneud at safle tirlenwi asbestos Ferodo sydd wedi'i gau a beth fydd yn digwydd i hyn yn y dogfennau. Felly, byddem yn eich cynghori i ymgynghori ag Adrannau Gwarchod y Cyhoedd/Tir Halogedig a Rheoli Adeiladu'r Awdurdod Lleol, oherwydd mae'n bosibl y byddant yn cadw cofnodion manwl, ac efallai y byddant yn dymuno gwneud argymhellion priodol mewn perthynas ag ymchwilio i safleoedd tirlenwi/gwaith adfer.</p> <p>Byddai'n cael ei werthfawrogi, pan fydd y gwaith dymchwel yn mynd rhagddo, pe bai modd anfon copi o'r hysbysiad dymchwel at dîm Rheoliadau Diwydiant a Gwastraff Cyfoeth Naturiol Cymru yn swyddfa Bangor.</p> <p>Defnyddio Dŵr:</p>
--	---

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

	<p>Os yw'r ymgeisydd yn bwriadu tynnu mwy nag 20 metr ciwbig y dydd, yna bydd angen Trwydded Tynnu Dŵr. Dylai'r ymgeisydd gysylltu â'r Ganolfan Cymorth Trwyddedu i gael rhagor o wybodaeth am sut mae gwneud cais. Y rhif ffôn ydy 0300 065 3000.</p> <p>Trwydded Forol:</p> <p>Bydd angen Trwydded Forol ar gyfer unrhyw waith o dan Benllanw Cymedrig y Gorllanw. Mae rhagor o wybodaeth ar gael drwy ddilyn y ddolen ganlynol: https://naturalresources.wales/permits-and-permissions/marine-licensing/do-i-need-a-marine-licence/?lang=cy neu drwy gysylltu â'n Tîm Trwyddedau Morol yn marinelicensing@naturalresourceswales.gov.uk.</p> <p>Rydym yn cynghori, yn ogystal â chaniatâd cynllunio, mai cyfrifoldeb yr ymgeisydd yw sicrhau eu bod yn cael yr holl drwyddedau/caniatâd eraill sy'n berthnasol i'w datblygiad.</p>
--	--

Dŵr Cymru:	<p>Sylwadau 13.10.2021</p> <p>Cyfeiriwn at eich ymgynghoriad cynllunio sy'n ymwneud â'r safle uchod, a gallwn ddarparu'r sylwadau canlynol mewn perthynas â'r datblygiad arfaethedig.</p> <p>Yn gyntaf, mewn perthynas â'r cynigion ar gyfer draenio dŵr budr, nid ydym yn gwrthwynebu'r ddealltwriaeth bod y cynnig yn bwriadu defnyddio system amgen i'r brif bibell ac felly byddem yn cynghori'r ymgeisydd i ofyn am gyngor gan Cyfoeth Naturiol Cymru a/neu Adran Rheoli Adeiladu'r Awdurdod Lleol / Arolygydd Adeiladau Cymeradwy gan fod y ddau'n gyfrifol am reoleiddio dulliau draenio eraill.</p> <p>Er gwaethaf yr uchod, os ydych chi'n bwriadu rhoi caniatâd cynllunio ar gyfer y datblygiad uchod, byddem yn gofyn i'r Amod a'r Nodiadau Cynghori a roddir isod gael eu cynnwys yn y caniatâd i sicrhau na fydd niwed i breswylwyr presennol nac i'r amgylchedd ac i asedau Dŵr Cymru:</p> <p>Cyflwr</p> <p>Ni chaniateir i unrhyw ddatblygiad ddechrau hyd nes y bydd cynllun dŵr yfed i wasanaethau'r safle wedi'i gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y cynllun yn dangos bod y rhwydwaith cyflenwi dŵr presennol yn gallu darparu ar gyfer safle'r datblygiad arfaethedig. Os bydd angen, bydd cynllun i atgyfnerthu'r rhwydwaith cyflenwi dŵr cyhoeddus presennol er mwyn darparu ar gyfer y safle'n cael ei gyflawni cyn i</p>
------------	--

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

	<p>unrhyw adeilad gael ei feddiannu. Ar ôl hynny, bydd y cynllun y cytunwyd arno'n cael ei adeiladu'n llawn ac yn aros am byth.</p> <p>Rheswm: Sicrhau bod cyflenwad dŵr yfed addas yn cael ei ddarparu ar gyfer y safle.</p> <p>Nodiadau Cynghori O 7 Ionawr 2019, mae'r datblygiad arfaethedig hwn yn ddarostyngedig i Atodlen 3 o Ddeddf Rheoli Llifogydd a Dŵr 2010. Felly, mae angen cymeradwyo nodweddion Systemau Draenio Cynaliadwy (SuDS) ar gyfer y datblygiad, yn unol â'r 'Safonau statudol ar gyfer systemau draenio cynaliadwy – dylunio, adeiladu, gweithredu a chynnal systemau draenio dŵr wyneb'. Felly, argymhellir bod y datblygwr yn ymgynghori â Chyngor Sir Gwynedd, fel y Corff Cymeradwyo SuDS (SAB) sy'n penderfynu, mewn perthynas â'u cynigion ar gyfer nodweddion SuDS. Sylwch fod Dŵr Cymru yn ymgynghorai statudol ar gyfer proses ymgeisio'r SAB a bydd yn rhoi sylwadau ar unrhyw gynigion SuDS drwy ymateb i ymgynghoriad SAB.</p> <p>Cynghorir yr ymgeisydd hefyd efallai na fydd rhai carthffosydd cyhoeddus a draeniau ochrol wedi cael eu cofnodi ar ein mapiau o garthffosydd cyhoeddus oherwydd eu bod mewn perchnogaeth breifat yn wreiddiol ac wedi'u trosglwyddo i berchnogaeth gyhoeddus oherwydd Rheoliadau'r Diwydiant Dŵr (Cynlluniau ar gyfer Mabwysiadu Carthffosydd Cyhoeddus) 2011. Mae'n bosibl y byddai presenoldeb asedau o'r fath yn effeithio ar y cynnig. Er mwyn ein helpu ni i ddelio â'r cynnig, mae'n bosibl yr hoffai'r ymgeisydd gysylltu â Dŵr Cymru. Mae gan Dŵr Cymru hawl i gael mynediad at ei gyfarpar bob amser, o dan Ddeddf y Diwydiant Dŵr 1991.</p> <p>Mae ein hymateb yn seiliedig ar y wybodaeth a ddarparwyd gan eich cais. Pe bai'r cynnig yn newid yn ystod y broses ymgeisio, gofynnwn yn garedig i chi ymgynghori â ni eto a chadw'r hawl i gyflwyno sylwadau newydd.</p> <p>Sylwadau 26.10.2021</p> <p>Diolch am eich e-bost sydd, rwy'n nodi, yn cyfeirio at ein hymateb gwreiddiol (Cyf: PLA0060235) a deall y byddai'r datblygiad yn mynd ar drywydd system ddraenio amgen ar gyfer gwaredu llif dŵr budr.</p> <p>Yn unol â hynny, os yw'r ymgeisydd bellach yn bwriadu mynd ar drywydd cysylltiad â'r system garthffosiaeth gyhoeddus ar gyfer y parc gwyliau a hamdden hwn yng Ngwel y Fenai, byddwn yn cynghori y byddai pryderon ynghylch capasiti i ni gael Gwaith Trin Dŵr Gwastraff (WwTW) i ddarparu ar gyfer y llif ac felly rydym yn darparu'r ymateb diweddaraf sydd wedi'i atodi i'n cyfres o amodau sy'n cael eu hargymell.</p>
--	--

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

	<p>Yn dilyn eich ymgynghoriad e-bost diweddaraf, dyddiedig 18 Hydref 2021, sy'n rhoi gwybod am fwriad yr ymgeisydd i drosglwyddo llif dŵr budr i'r system garthffosiaeth gyhoeddus, gallwn gadarnhau bod capasiti addas ar gael yn y rhwydwaith carthffosiaeth ar bwynt cysylltu penodol. Fodd bynnag, mewn perthynas â'r Gwaith Trin Dŵr Gwastraff (WwTW) sy'n cael ei dderbyn, byddem yn cynghori y byddai'r datblygiad arfaethedig yn gorlwytho WwTW Caernarfon. Felly, os yw'r ymgeiswyr yn dymuno bwrw ymlaen â'r datblygiad hwn, bydd angen cynnal Aseiad Effaith Datblygwr (DIA) ar y WwTW, sydd ar draul yr ymgeiswyr ac i gael dyfynbris, bydd angen i ni gael ffi gychwynnol o £250 a TAW er mwyn ymgysylltu â'n hymgynghorwyr. Nid oes modd ad-dalu'r ffi hon a bydd casgliad y DIA yn pennu unrhyw waith gwella sydd ei angen.</p> <p>Yn unol â hynny, os ydych chi'n bwriadu rhoi caniatâd cynllunio ar gyfer y datblygiad uchod, byddem yn gofyn i'r Amodau a'r Nodiadau Cynghori a roddir isod gael eu cynnwys yn y caniatâd i sicrhau na fydd niwed i breswylwyr presennol nac i'r amgylchedd ac i asedau Dŵr Cymru:</p> <p>Amodau</p> <p>Dim ond dŵr budr o safle'r datblygiad fydd yn cael ei ollwng i'r system garthffosiaeth gyhoeddus a bydd y gollyngiadau hyn yn cael eu gwneud ymhellach i lawr y tyllau archwilio, cyfeirnod SH48649204.</p> <p>Rheswm: Atal gorlwytho hydrologig ar y system garthffosiaeth gyhoeddus, diogelu iechyd a diogelwch preswylwyr presennol a sicrhau nad oes llygredd neu niwed i'r amgylchedd.</p> <p>Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn digwydd nes bydd:</p> <p>(i) arolwg i ganfod y llif presennol a'r llwyth a dderbynnir yng Ngwaith Trin Dŵr Gwastraff Caernarfon; a</p> <p>(ii) asesiad o effaith y datblygiad a gymeradwywyd drwy hyn ar y Gwaith Trin Dŵr Gwastraff, gan ystyried canlyniadau'r arolwg llif a llwyth sydd wedi'i gynnal ac y cytunwyd arno gyda'r awdurdod cynllunio lleol; ac</p> <p>(iii) os oes angen, i gael cytundeb ar gynllun o waith atgyfnerthu ar gyfer Gwaith Trin Dŵr Gwastraff Caernarfon gyda'r awdurdod cynllunio lleol er mwyn caniatáu iddo ddarparu ar gyfer y gollyngiadau budr o'r datblygiad, a gymeradwywyd drwy hyn heb gynyddu'r risg o dorri'r caniatâd gollwng dŵr ar gyfer Gwaith Trin Dŵr Gwastraff Caernarfon.</p> <p>Ni chaiff unrhyw anheddau gael eu meddiannu hyd nes y bydd y cynllun y cytunwyd arno wedi'i gwblhau.</p>
--	---

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

	<p>Rheswm: Atal gorlwytho hydrologig ar y system garthffosiaeth gyhoeddus, diogelu iechyd a diogelwch preswylwyr presennol, sicrhau nad oes llygredd neu niwed i'r amgylchedd a sicrhau y gellir draenio'r safle'n effeithiol.</p> <p>Ni chaniateir i unrhyw ddatblygiad ddechrau hyd nes y bydd cynllun dŵr yfed i wasanaethau'r safle wedi'i gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y cynllun yn dangos bod y rhwydwaith cyflenwi dŵr presennol yn gallu darparu ar gyfer safle'r datblygiad arfaethedig. Os bydd angen, bydd cynllun i atgyfnerthu'r rhwydwaith cyflenwi dŵr cyhoeddus presennol er mwyn darparu ar gyfer y safle'n cael ei gyflawni cyn i unrhyw adeilad gael ei feddiannu. Ar ôl hynny, bydd y cynllun y cytunwyd arno'n cael ei adeiladu'n llawn ac yn aros am byth.</p> <p>Rheswm: Sicrhau bod cyflenwad dŵr yfed addas yn cael ei ddarparu ar gyfer y safle.</p> <p>Nodiadau Cynghori O 7 Ionawr 2019, mae'r datblygiad arfaethedig hwn yn ddarostyngedig i Atodlen 3 o Ddeddf Rheoli Llifogydd a Dŵr 2010. Felly, mae angen cymeradwyo nodweddion Systemau Draenio Cynaliadwy (SuDS) ar gyfer y datblygiad, yn unol â'r 'Safonau statudol ar gyfer systemau draenio cynaliadwy – dylunio, adeiladu, gweithredu a chynnal systemau draenio dŵr wyneb'. Felly, argymhellir bod y datblygwr yn ymgynghori â Chyngor Sir Gwynedd, fel y Corff Cymeradwyo SuDS (SAB) sy'n penderfynu, mewn perthynas â'u cynigion ar gyfer nodweddion SuDS. Sylwch fod Dŵr Cymru yn ymgynghorai statudol ar gyfer proses ymgeisio'r SAB a bydd yn rhoi sylwadau ar unrhyw gynigion SuDS drwy ymateb i ymgynghoriad SAB.</p> <p>Cynghorir yr ymgeisydd hefyd efallai na fydd rhai carthffosydd cyhoeddus a draeniau ochrol wedi cael eu cofnodi ar ein mapiau o garthffosydd cyhoeddus oherwydd eu bod mewn perchnogaeth breifat yn wreiddiol ac wedi'u trosglwyddo i berchnogaeth gyhoeddus oherwydd Rheoliadau'r Diwydiant Dŵr (Cynlluniau ar gyfer Mabwysiadu Carthffosydd Cyhoeddus) 2011. Mae'n bosibl y byddai presenoldeb asedau o'r fath yn effeithio ar y cynnig. Er mwyn ein helpu ni i ddelio â'r cynnig, mae'n bosibl yr hoffai'r ymgeisydd gysylltu â Dŵr Cymru. Mae gan Dŵr Cymru hawl i gael mynediad at ei gyfarpar bob amser, o dan Ddeddf y Diwydiant Dŵr 1991.</p> <p>Mae ein hymateb yn seiliedig ar y wybodaeth a ddarparwyd gan eich cais. Pe bai'r cynnig yn newid yn ystod y broses ymgeisio, gofynnwn yn garedig i chi ymgynghori â ni eto a chadw'r hawl i gyflwyno sylwadau newydd.</p>
--	---

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Uned Gwarchod y Cyhoedd:	<p>Sylwadau 28.10.2021</p> <p>Rwyf wedi ystyried y cais cyn-cynllunio uchod, ac mae fy sylwadau wedi seilio ar wybodaeth ychwanegol ac yn bennaf ar y dogfennau dilynol:</p> <p>Gwel y Fenai, Datganiad Amgylcheddol Cyfrol 2/3, Maybrook Investments Ltd,</p> <p>06 Medi 2021 2018.0105_02/ 06 Medi 2021 2018.105_04</p> <p>Asesiad Sgrinio Ansawdd Aer EnSafe Gwel Y Fenai, Caernarfon A46533 19/05/2021</p> <p>A & D Environmental Services Ltd Ailarolygu Deunyddiau sy'n Cynnwys Asbestos. Rhif yr Adroddiad DB/P1146</p> <p>Tir Halogedig Posib o a Hanes Safle</p> <p>Mae Adran 8.1 o Environment Statement Volume 2 (ref: 2018.0105_02) yn nodi "precautionary principle should be adopted and sufficient information should be submitted to demonstrate that the land is suitable for the proposed use and any risks can be sufficiently managed and assessed".</p> <p>Hyd yma, yr unig wybodaeth a gyflwynwyd mewn perthynas â hyn yw'r Adroddiadau Asbestos ynghylch dymchwel adeiladau ar y safle. Nid oes adroddiadau ar gael ar y risg o halogi'r tir, y pridd neu'r dŵr y dywedir bod risg sylweddol ohono yn Adran 1.14 o'r Datganiad Amgylcheddol.</p> <p>Mae angen Astudiaeth Ddesg o leiaf a all gynnwys y wybodaeth sydd wedi datgan yn yr adroddiadau asbestos ond mae'n rhaid ei ehangu i gynnwys yr holl risgiau i dir, iechyd dynol a dŵr. Astudiaeth Ddesg yw cam cyntaf Asesiad Halogiad sy'n ofynnol ar gyfer safle fel hwn sydd â defnydd hanesyddol diwydiannol helaeth. Gellir gwneud hyn naill ai nawr neu ei gyflyru os yw'r cais yn llwyddiannus, ond bydd y naill ffordd neu'r llall yn hanfodol ar gyfer y datblygiad hwn.</p> <p>Er efallai na fydd y defnydd arfaethedig yn arwain at lygredd, gall y cyfnod adeiladu achosi symudiad halogion presennol.</p> <p>Nodaf yn fyr ddefnydd blaenorol y safle:</p> <p>Awdurdodwyd Ferodo i gynnal tair proses ar y prif safle:</p> <p>Proses Haenu Gludo PG6 / 32 (92). Roedd y broses yn cynnwys haenu rhannau metel â glut. Gostyngwyd y cylchoedd dur oddeutu 1mm gan ddefnyddio 1,1,1, trichlorethylene mewn baddon anwedd gyda choiliau cyddwyso, gydag echdynnu lleol i reoli allyriadau.</p>
--------------------------	--

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

	<p>Gorchuddiwyd deunyddiau ffrithiant a rhannau metel â glud trwy orchuddio rholer. Ar ôl i'r aer sychu, pentyrrwyd y rhannau wedi'u cydosod i wella'r glud a bondio'r deunydd ffrithiant â'r rhan fetel. Yna chwistrellwyd y rhan fetel gyda phaent fel triniaeth gwrth-rwd.</p> <p>Proses Rwber PG6 / 28 (92). Cymysgwyd powdrau gan gynnwys carbon du i mewn i gymysgydd porthiant grym ac ychwanegwyd Toluene i feddalur'r rwyber. Casglwyd gronynnau trwy hidlo bagiau a'i allyrru i'r aer.</p> <p>Proses Asbestos PG3 / 13 (91) - Rhoddwyd Clwt Asbestos Chrystolite dan broses barhaus fewn i resin cragen cnau. Diddymwyd y resin mewn toddydd naphtha (xglenes) i gynorthwyo'r broses. Cafodd y clwt ei sychu a'i drochi i'r resin. Yna cafodd hwn ei sychu drwy wres. Roedd pob rhan o'r broses yn cynnwys echdynnu llwch.</p> <p>Deunyddiau gwastraff cysylltiedig - gallai hyn fod wedi cynnwys gwastraff cymysg o'r gegin, biniau gwastraff a thuniau toddyddion ar y safle. Yn rhan olaf y safle gwastraff dim ond asbestos a gwaredwyd mewn safle tirlenwi trwyddedig. Anfonwyd y deunyddiau gwastraff eraill, metelau ac ati i'w hailgylchu a chymerwyd y gwastraff cymysg i safle tirlenwi.</p> <p>Mae tanau wedi digwydd ar y safle mewn perthynas â'r gweithgareddau tirlenwi ac mae llosgi bwriadol pellach wedi digwydd ar y safle.</p> <p>Mae'r safle wedi'i halogi'n drwm mewn rhai ardaloedd ar y safle oherwydd tanwydd disel. Mae'r system ddraenio bresennol hefyd wedi'i halogi ag disel.</p> <p>Ansawdd Aer</p> <p>Cyfeiriaf at Aseiad Sgrinio Ansawdd Aer EnSafe Gwel Y Fenai, Caernarfon AQ46533 19/05/2021 ac rwy'n cytuno gyda'r mesurau lliniaru terfynol a gynigir a manylir arnynt yn Nhabl 11 Adran 5.1.5.</p> <p>Sŵn (gan gynnwys Dirgryniad)</p> <p>Nid yw'r ymgeisydd wedi cyfeirio'n fanwl at sŵn neu ddirgryniad ac eithrio datganiad yn y Datganiad Amgylcheddol Cyfrol 2 Para 1.9 ei bod yn debygol y bydd mwy o sŵn yn effeithio ar iechyd. Felly byddwn yn cynghori'r ymgeisydd i gyflwyno aseiad sŵn llawn, gan gynnwys dadansoddiad tonyddol.</p> <p>Yn ychwanegol, lle bynnag y bo hynny'n bosibl, rhaid darparu aseiad yn dangos y bydd yn cydymffurfio gyda Chyfraddiad Sŵn 25, rhwng yr oriau o 2300 a 0700 Cyfraddiad Sŵn 35 ar unrhyw adeg arall; wrth fesur tu fewn i unrhyw eiddo preswyl cyfagos. Fydd rhaid darparu</p>
--	---

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

	<p>asesiad sŵn i sicrhau cydymffurfiad efo'r gofyniad uchod i sicrhau ni fydd swm o'r fflw yn cael effaith negyddol ar yr tai cyfagos.</p> <p>Bydd yr asesiad sŵn yn cynnwys y gwaith dymchwel ac adeiladu.</p> <p>Goleuadau</p> <p>Mae'r Adroddiad Goleuadau a gyflwynwyd gan Veridian Consulting Engineers Ltd V / 18164/012 / LTG1 yn darparu gwybodaeth am y manylion technegol ar goleuadau , colofnau a'r allbwn goleuo disgwylidig. Gofynnir i'r Ymgeiswyr ddarparu cynllun wrth raddfa sy'n manylu ar lefelau goleuo penodol sy'n effeithio ar eiddo cyfagos a rhoi esboniad ar y priodweddau dylunio a ddewisir i leihau llygredd golau.</p> <p>Draenio</p> <p>Mae'r gwaith trin carthffosiaeth cyfredol wedi bod yn destun halogiad olew disel a fu allyrru i'r Fenai. Nid yw'r Adroddiad Draenio yn cyfeirio at y system bresennol ar y safle ac unrhyw ddatgomiad. Dylid cynnwys hyn yn yr Asesiad Tir Halogedig.</p> <p>Amodau Tir Halogedig</p> <ol style="list-style-type: none"> Oherwydd defnydd blaenorol y safle fe all fod y tir wedi ei halogi. Fe ymgwymerir ag archwiliad desg felly i asesu'r risg llygredd dichonol ar y safle ar gyfer y datblygiad arfaethedig. Petai argymhellion yr archwiliad desg yn dangos fod angen gweithrediad pellach, bydd angen ymchwiliad ymwithiol digonol i asesu'r risg o lygredd dichonol ar y safle. Os yn angenrheidiol, bydd Strategaeth Adfer yn cael ei hymgorffori. Bydd rhaid i Wasanaeth Gwarchod y Cyhoedd gymeradwyo'r archwiliad desg, ymchwiliad safle, asesiad risg ac unrhyw fesurau rhagofalus ac/neu adferol yn ysgrifenedig cyn dechreuad y datblygiad. Unwaith bydd y datblygiad wedi ei gwblhau, dylid darparu Adroddiad Cwblhad ar y safle a bydd angen ei adolygu â'i gymeradwyo gan Wasanaeth Gwarchod y Cyhoedd. <ul style="list-style-type: none"> Mae Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd wedi gwneud pob ymgais rhesymol i argymhell y mesurau mwyaf addas ynglŷn â risgiau llygredd dichonol. Fodd bynnag, ni ddylid cymryd yr argymhelliad yma i arwyddo fod y tir yn saff neu fel arall yn addas ar gyfer y datblygiad yma neu unrhyw un arall.
--	--

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

	<ul style="list-style-type: none"> • Mae'r cyfrifoldeb am asesu os yw tir yn addas ar gyfer defnydd penodol yn gorffwys yn sylfaenol ar y datblygwr. • Petai unrhyw broblemau tir llygredig yn dod i'r amlwg yn ystod y datblygiad a allai darfu ar y datblygiad arfaethedig, e.e. os daw cyflwr daear anarferol ar ei draws, yna dylid mynd mewn i ohebiaeth yn syth gyda Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd. • Dylai pob gweithred gael ei gofnodi, a'r wybodaeth ei daenu i Wasanaeth Gwarchod y Cyhoedd ar ymchwiliadau safle, asesiadau a gwaith adferol a gyflawnwyd, ble yn berthnasol, a'i gynnwys mewn/yn Adroddiad Cwblhad y safle. • Dylai unrhyw archwiliad ddilyn trefn y dogfennau isod: <ul style="list-style-type: none"> - BS 10175:2011 Investigation of potentially contaminated sites – Code of Practice (British Standards Institution 2011.) - Planning Policy Statement (PPS) 23: Planning and Pollution Control, Annex 2: Development on Land Affected by Contamination (Office of the Deputy Prime Minister 2004, Published by The Stationary Office). - Contaminated Land Report (CLR) 11 Model Procedures for the Management of Land Contamination (Environment Agency 2004). - Land Contamination: A Guide for Developers (Welsh Local Government Association, Welsh Assembly Government & Environment Agency Wales 2006) <p>Rhesymau dros yr amodau</p> <p>Ystyrir fod y mesurau yn angenrheidiol i warchod deiliaid y safle ar gwmpasoedd.</p>
--	--

Uned Bioamrywiaeth/Coed:	<p>Sylwadau 01.11.2021</p> <p>O'r wybodaeth a gyflwynwyd gan yr ymgeisydd, mae'r sylwadau canlynol gennym:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Nododd Adroddiad Arolwg Gwerthuso Ecolegol Rhagarweiniol Cambrian Ecology (15 Awst 2018) bresenoldeb coeden dderw gyda photensial ystlumod uchel. Nid oes llun, cyfeirnod grid, nodyn targed na marciwr adnabod arall i ganiatáu arolygon ystlumod yn y dyfodol os oes angen (os oes angen rheoli'r goeden fel rhan o'r datblygiad). Nid oes digon o wybodaeth felly i ganfod effeithiau posibl. 2. Mae Adroddiad Arolwg Dymchwel Adeilad Ystlumod Bryn Coch yn fwy na 2 oed. Dyddiad yr adroddiad yw 24 Tachwedd 2018
--------------------------	--

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

	<p>a chynhaliwyd yr arolwg gweithgareddau 13 Medi 2018. Mae angen i ddata arolwg fod yn llai na 2 oed. Mae angen diweddarau data'r arolwg er mwyn cyfrannu'n llawn at y broses gynllunio ac unrhyw gais am drwydded datblygu rhywogaethau a warchodir gysylltiedig.</p> <p>3. Nododd Adroddiad Arolwg Dymchwel Adeilad Ystlumod Bryn Coch fod gan yr adeiladau ar y safle botensial isel o ran ystlumod ac argymhellodd un arolwg gweithgarwch. Mae Arolygon Ystlumod ar gyfer Ecolegwyr Proffesiynol: Canllawiau Arfer Da (3ydd Argraffiad, 2016) yn argymhell, os oes gan adeilad botensial isel o fannau clwydo a bod un arolwg gweithgarwch yn cael ei argymhell, bod yr arolwg yn cael ei gynnal rhwng mis Mai a mis Awst. Cynhaliwyd yr arolwg unigol 13 Medi. Yn ogystal, rhan o'r rhesymeg dros yr arolwg oedd canfod a oedd y strwythur a labelwyd yn "Adeilad 2" yn cael ei ddefnyddio fel man clwydo gyda'r nos gan ystlumod pedol lleiaf. Ceir man clwydo i'r ystlumod pedol lleiaf tua 1km i'r de-orllewin o Adeilad 2 a byddai felly'n berthnasol i arolygon gweithgarwch nodi'r man clwydo gyda'r nos sydd i'w gynnal pan fydd y man clwydo mamolaeth gerllaw yna.</p> <p>4. Mae Arolwg Ystlumod, Cynefinoedd a Rhywogaethau a Warchodir Cambrian Ecology ar gyfer Plas Brereton yn fwy na 2 oed. Er bod yr adroddiad wedi'i ddyddio ym mis Hydref 2019, cafodd yr arolygon gweithgarwch ystlumod a oedd wedi'u cynnwys yn yr adroddiad eu cynnal ddiwedd mis Awst a mis Medi 2019. Ond mae angen i ddata arolwg ystlumod fod yn llai na 2 oed.</p> <p>Mae angen diweddarau data'r arolwg er mwyn cyfrannu'n llawn at y broses gynllunio ac unrhyw geisiadau am drwydded datblygu rhywogaethau a warchodir cysylltiedig.</p> <p>5. Mae'n ymddangos bod y cynllun goleuadau (V/18164/0.2/LTG P2) sydd wedi'i gynnwys yn nogfennau'r cais cynllunio yn dangos ffordd fynediad newydd at y cabanau ar safle Plas Brereton, gyda goleuadau cysylltiedig, yn mynd drwy un o'r Llwybrau Awyr Dywyll a argymhellwyd yn Adroddiad Arolwg Ystlumod (etc) Plas Brereton (Ffigur 12). Gallai hyn effeithio ar ymddygiad hedfan ystlumod pedol lleiaf sy'n bresennol yn Nhŷ Coch o ganlyniad i ddarnio cynefinoedd. Byddai hyn yn mynd yn groes i 6(1), Deddf yr Amgylchedd (Cymru) ("Rhaid i awdurdod penodol geisio cynnal a gwella bioamrywiaeth wrth gyflawni swyddogaethau mewn perthynas â Chymru") os rhoddir caniatâd cynllunio. Gallai hefyd arwain at effeithiau aflonyddwch tymor hir ar safle clwydo mamolaeth ystlumod pedol lleiaf yn Nhŷ Coch, gan fynd yn groes i'r Rheoliadau Cynefinoedd.</p> <p>6. Mae'r cais cynllunio yn cynnwys cynlluniau i droi'r tŷ cychod yn safle Plas Brereton yn gaffi. Nid oedd Arolwg Ystlumod (etc) Cambrian Ecology yn cynnwys archwiliad mewnol nac</p>
--	--

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

	<p>arolygon gadael/dychwelyd o'r tŷ cwch (a enwir yn adeilad ger y cei yn yr adroddiad) er nodwyd bod yr adeilad â</p> <p>photensial clwydfannau ystlumod. Felly, nid oes digon o wybodaeth ar gael i asesu'r effeithiau posibl y gallai'r addasiad arfaethedig eu cael ar ystlumod yn llawn (gallai'r addasiad fod yn groes i'r Ddeddf Bywyd Gwyllt a Chefn Gwlad a'r Rheoliadau Cynefinoedd). Mae angen arolwg ystlumod llawn cyn y gellir caniatáu cynllunio.</p> <p>7. Mae'r datblygiad arfaethedig wrth ymyl Ardal Cadwraeth Arbennig y Fenai a Bae Conwy. Bydd angen Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd i gadarnhau na fydd y datblygiad yn cael effaith niweidiol ar Gynefinoedd Atodiad 1 sy'n rheswm dros eu dynodi (e.e. ystyriaeth i atal dŵr ffo llygredd yn ystod/ar ôl datblygu).</p> <p>8. Gan gyfeirio at Adroddiad Arolwg Gwyfanod sy'n Nythu Cambrian Ecology (dyddiedig 28 Gorffennaf 2019), mae adran 7 yn datgan ei bod yn anodd asesu effaith ecolegol colli'r safle oherwydd bod yr adar yn symud i safle nythu arall. Does dim modd rhagweld y pellter y gallant ei symud ac mae'r pellter a deithir yn amrywio'n fawr. Mae posibilrwydd y bydd y gwyfanod sy'n cael eu hadleoli yn effeithio ar y nythfeydd o fôr-wenoliaid sy'n bridio yn Ardal Gwarchodaeth Arbennig Ynys Feurig, Bae Cemlyn ac Ynysoedd y Moelrhoniaid, a bydd angen cynnal asesiad pellach (o dan y Rheoliadau Cynefinoedd).</p> <p>9. Mae'r Adroddiad Asesiad Ecolegol Rhagarweiniol (15 Awst 2018) yn argymhell y dylid cynhyrchu cynllun rheoli safle manwl i sicrhau dyfodol hirdymor glaswelltir a gedwir ac i wella ansawdd yr ardaloedd coetir. Mae Adran 10 o'r Adroddiad ar yr Arolwg o Ystlumod, Cynefinoedd a Rhywogaethau a Warchodir (Hydref 2019) hefyd yn argymhell cynhyrchu cynllun rheoli safle, gyda rhagor o wybodaeth ynghylch beth ddylid ei gynnwys. Gan gymryd bod yr holl wybodaeth angenrheidiol yn cael ei darparu fel y nodir ym mhwyntiau 1-9, er mwyn cyflawni rhwymedigaethau'r awdurdod o dan Ddeddf yr Amgylchedd (Cymru) 2016, dylid gosod amod ar y gwaith o lunio cynllun rheoli priodol mewn unrhyw ganiatâd a roddir. Dylai hyn gynnwys yr holl argymhellion a drafodir yn yr adroddiadau ecoleg, gan gynnwys Asesiad Risg Bioamrywiaeth sy'n rhoi manylion am reoli, atal lledaeniad a dileu rhywogaethau estron a goresgynnol (INNS) ar y safle, yn ogystal â gwybodaeth am reoli a gwella coetir, pyllau, glaswelltir a chynefinoedd eraill ar y safle.</p> <p>10. Mae'r cynllun dymchwel ar gyfer safle Plas Brereton yn tynnu sylw at ddau adeilad i'w dymchwel, o'r enw "Coach House West" a "The Old Stable West". Mae Arolwg Ystlumod (etc) Cambrian Ecology ar gyfer y safle yn cyfeirio'n unig at "the coach house" gyda Ffigur 2 yr adroddiad (cynllun lleoliad yr adeilad) yn cylchu Coach House West a rhan o The Old Stable West. Nid oes unrhyw luniau o'r naill adeilad na'r llall wedi'u cynnwys yn</p>
--	---

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

	<p>adroddiad yr Arolwg Ystlumod a dim ond sôn yn fyr am y ffaith bod “the coach house” yn ormod o adfail i gael ei ystyried yn addas ar gyfer ystlumod. Nid yw’n glir felly at ba strwythur y mae’r adroddiad yn cyfeirio ato. Mae angen data arolwg ychwanegol mewn perthynas ag ystlumod gan gynnwys ffotograffau (gydag asesiad manau clwydo rhagarweiniol manylach o’r ddau adeilad yn cael ei gynnal ar y lleiaf , er mwyn cyfrannu’n llawn at y broses gynllunio. Ar hyn o bryd, nid oes digon o wybodaeth ar gael i asesu pa effaith y bydd dymchwel y ddau adeilad yn ei chael ar ystlumod.</p> <p>Ar hyn o bryd rydym o’r farn nad oes digon o wybodaeth wedi cael ei darparu i alluogi’r Awdurdod Cynllunio Lleol i gynnal Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd ac i bennu’r effaith debygol ar Ardal Cadwraeth Arbennig y Fenai a Bae Conwy ac Ardal Gwarchodaeth Arbennig Ynysoedd y Moelrhoniaid. Mae Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd yn gofyn am wybodaeth sy’n dangos, i lefel uchel o sicrwydd, na fydd y cynnig yn cael unrhyw effaith niweidiol ar rywogaethau a chynefinoedd dynodedig y safleoedd. Rydym yn argymhell bod y wybodaeth ganlynol yn cael ei darparu i alluogi’r Awdurdod Cynllunio Lleol i wneud yr asesiad hwn.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Cynllun atal llygredd llawn a manwl sy’n nodi unrhyw ffynonellau, llwybrau a safleoedd derbyn tebygol ar gyfer llygredd sy’n gysylltiedig ag adeiladu, a allai effeithio ar gynefinoedd yr Ardal Cadwraeth Arbennig. Gall hyn fod ar ffurf prosiect Cynllun Rheoli’r Amgylchedd Adeiladu (CEMP) ar draws y safle. Dylai hyn ddangos sut y bydd Canllawiau perthnasol ar gyfer Atal Llygredd ac arferion gorau yn cael eu rhoi ar waith, gan gynnwys manylion gweithdrefnau gollyngiadau brys <p>a chynllun ymateb i ddigwyddiadau.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Asesiad o effaith dadleoli rhywogaethau gwylanod sy’n byw ar safle’r datblygiad arfaethedig. Yn benodol, yr effaith y gallai hyn ei chael ar gymunedau môr-wenoliaid lleol. Mae posibilrwydd y bydd y gwylanod sy’n cael eu hadleoli yn effeithio ar y nythfeydd o fôr-wenoliaid sy’n bridio yn Ardal Gwarchodaeth Arbennig Ynys Feurig, Bae Cemlyn ac Ynysoedd y Moelrhoniaid. Dylid cynnal asesiad effaith penodol i lywio Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd er mwyn dangos yn glir pa mor debygol yw hi y bydd y cynnig yn cael effaith negyddol ar y safleoedd hyn. Mae data’r arolwg mewn perthynas â gwylanod bellach yn fwy na dwy oed ac efallai y bydd angen ei ddiweddarau oni bai fod yr adaregydd ymgynghorol yn ystyried ei fod yn ddilys o hyd. Er bod yr effaith hon wedi’i nodi yn y wybodaeth a gyflwynwyd, nid oedd casgliad pendant i’r effaith debygol. <p>Nid ydym o’r farn y gellir penderfynu ar y cais hyd nes y darperir y wybodaeth hon.</p>
--	--

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

	<p>Mae fy sylwadau blaenorol ynglŷn ag effaith ar goed dal i sefyll,</p> <p>Bioamrywiaeth</p> <p>Mae coed a chynefin coediog yn rhan annatod o'r safle o dan sylw. Mae'r ddogfen yn rhestru'r asesiadau cynefin a fydd yn cael eu cynnal fel rhan o'r EIA, ond mae'n bwysig bod yr amrywiaeth o gynefin coed a choedlannau a'u gwerth yn cael ei adnabod o dan yr asesiadau yma.</p> <p>Mae rhaid i'r asesiad cynefinoedd HRA hefyd ystyried safleoedd coediog eraill sydd yn agos neu yn gysylltiedig i'r safle a hefyd datblygiadau sydd yn digwydd neu wedi digwydd yn yr ardal lle mae effaith wedi bod ar goed neu lle mae coed neu gynefin coediog wedi ei golli,</p> <p>Effaith gweledol a thirlun</p> <p>Mae 2 TPO cyf:A66 Ferodo, a cyf:5a Ffordd Bangor. Mae'r coed yn nodwedd allweddol yn y tirlun ac o werth mwynderol uchel iawn. Mae angen i unrhyw gynllun torri a mesuriadau lliniaru gydnabod hyn ag edrych i gadw'r nodwedd bwysig yma heb ei cholli. Mae angen asesiad o werth mwynderol y coed wedi ei wneud.</p> <p>Gwaith torri coed</p> <p>Mae'r datblygiad yn golygu torri nifer fawr o goed a cholli cysylltrwydd rhwng safleoedd coediog ar hyd glannau'r fenai ac oddi fewn y datblygiad. Mae rhaid asesu effaith gynyddol y golled yma, a hefyd edrych arno mewn cyd-destun a datblygiadau eraill yn yr ardal. Mae angen edrych ar sut fydd colli'r coed yn effeithio ar y cynefin a'r rhywogaethau sydd yn ddibynnol arno a beth fydd sgil-ffaith y gwaith.</p> <p>Mae unrhyw gynllun plannu a thirlunio angen edrych ar liniaru'r golled yma a chadw'r cysylltiadau cynefin coediog sydd oddi fewn y safle. Mae angen asesiad coed i safon BS:5837/2012 wedi ei wneud ar y safle.</p>
--	--

Uwch Swyddog Cadwraeth:	<p>Sylwadau 18.10.2021</p> <p>Nid yw Adeilad Rhestredig Tŷ Coch yn ffurfio rhan o'r datblygiad mwyach ac felly nid oes pryder ynghylch ac effaith arno.</p>
-------------------------	--

Hawliau Tramwy:	<p>Sylwadau 27.10.2021</p>
-----------------	-----------------------------------

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

	<p>Mae'r datblygiadau arfaethedig ar safleoedd Ferodo a Phlas Brereton yn debygol o gael effaith sylweddol ar lwybr Lôn Las Menai sy'n rhedeg rhwng Caernarfon a'r Felinheli.</p> <p>Gwelir bod y datblygwr yn ystyried Lôn Las Menai yn adnodd sy'n fanteisiol iddynt gan y byddai yn caniatáu i weithwyr, yn arbennig o ardaloedd Caernarfon a'r Felinheli deithio i'w gwaith ar droed neu ar feic. Maent hefyd yn cydnabod gwerth y llwybr i ymwelwyr sy'n aros ar y safle i ymweld â Chaernarfon a'r cyffiniau heb orfod defnyddio cerbyd.</p> <p>Ers ei agor yn 1995 mae'r llwybr wedi tyfu i fod yn adnodd gwerthfawr i bobl yr ardal, yn ogystal mae yn rhan o daith beicio Genedlaethol Cymru, rhan o lwybr Arfordir Cymru ac wedi ei adnabod fel llwybr Teithio Llesol gan Y Cyngor.</p> <p>Er nad oes ystadegau cyfredol o'i ddefnydd mae'n amlwg ei fod yn cael defnydd sylweddol a chyson a byddai'r datblygiadau yn sicr o arwain at gynnydd mewn defnydd. Rhaid felly ystyried y canlynol mewn perthynas â Lôn Las Menai.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Byddai'r Gwasanaeth Cefn Gwlad yn fodlon i gael mynedfeydd o'r llwybr i safle Gwêl y Fenai er mwyn hwyluso mynediad i'w gweithwyr ac ymwelwyr ar droed neu feic. 2. Rhaid sicrhau trefniant sy'n diogelu defnyddwyr ar y groesfan ger Plas Brereton. 3. Dylai'r datblygwr gydweithio gyda'r Gwasanaeth i sefydlu cyfundrefn i fonitro defnydd y llwybr mor fuan â phosibl er mwyn cael dealltwriaeth o lefelau defnydd presennol. 4. Byddai cynnydd mewn defnydd yn rhoi pwysau ychwanegol ar adnoddau'r Gwasanaeth i gynnal y llwybr. Gofynnir felly am gyfraniad ariannol i sicrhau bod y llwybr yn cael ei gynnal a'i gadw'n ddiogel. 5. Dylai'r datblygwr gysylltu gyda'r Gwasanaeth Cefn Gwlad mewn perthynas â unrhyw fater all effeithio a'r llwybr Lôn Las Menai.
--	--

Uned Economi:	<p>Sylwadau 22.10.2021</p> <p>Sylwadau cyffredinol</p> <p>Mae'r cais hwn yn cynnig gwneud defnydd cyflogaeth o gyn safle diwydiannol sydd wedi bod yn segur ers 2008. Bu'n safle cyflogaeth bwysig i'r ardal am ddegawdau gan gyflogi dros 1500 o weithwyr ar un cyfnod. Mae'n lleoliad arbennig ar ymyl y Fenai gyda chyswllt cerdded a beicio rhwydd i mewn i Gaernarfon ac yn cynnwys hefyd adeilad deniadol Plas Brereton. Ond mae'r adeiladau a strwythurau ar</p>
---------------	--

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

	<p>safle yn adfeilio gan achosi pryderon am iechyd a diogelwch a risgiau llygredd i'r dyfodol. Mae'r rhwymedigaethau sy'n gysylltiedig â chlirio a diogelu'r safle yn gwneud unrhyw ddatblygiad newydd ar safle yn fasnachol heriol.</p> <p>Mae'r Adran Economi a Chymuned wedi bod yn hyrwyddo'r safle yn flaenorol ar gyfer pwrpasau fyddai'n adfer y safle a chreu cyflogaeth o ansawdd i'r gymuned leol. Mae'r costau i adfer y safle wedi cyfyngu ar y diddordeb gan y farchnad dros y blynyddoedd ac ni ragwelir y byddai'r sefyllfa yn newid yn y tymor byr yng ngŵydd y cynnydd sylweddol mewn costau datblygu.</p> <p>Mae cyflogaeth o ansawdd fyddai'n uchafu'r budd lleol yn deillio o'r datblygiad yn allweddol. Bydd angen mesurau penodol gan y datblygwr a'r gweithredwr i wireddu budd cymdeithasol ac economaidd lleol yn ystod yr adeiladu a'r gweithredu wedi hynny. Mae'r cyfleoedd allweddol yn cynnwys:</p> <ul style="list-style-type: none"> • cyfleon cadwyn cyflenwi yng nghyswllt defnydd cynnyrch, gwasanaethau a chrefftwyr lleol; • cyflogaeth gweithlu lleol ar bob haen o fewn y busnes; a, • partneriaeth / cydweithio gyda busnesau lleol. <p>Mae sylwadau penodol i'r 2 ran o'r datblygiad wedi eu nodi isod:</p> <p>Datblygiad arfaethedig naw o unedau busnes / diwydiannol</p> <p>Mae'r ddarpariaeth o eiddo ychwanegol i ddefnydd masnachol / diwydiannol yn cyfarch angen yn ardal Caernarfon sydd wedi ei adnabod gan Adran Economi a Chymuned Cyngor Gwynedd. Mae'r diffyg darpariaeth yn bresennol - yn cynnwys o fewn portffolio'r Cyngor - yn llesteirio gallu busnesau i sefydlu a thyfu yn yr ardal ac, felly, yn rhwystr i ddatblygu'r economi lleol a chreu swyddi.</p> <p>Mae mwy o fuddsoddiad preifat i ddarparu unedau busnes / diwydiannol i gyfarch angen lleol yn cael ei ystyried yn ddymunol ac mae cadw / ail-ddefnyddio safleoedd tir llwyd sydd wedi eu dynodi ar gyfer cyflogaeth yn fanteisiol.</p> <p>Datblygiad arfaethedig hamdden, llety a lletygarwch</p> <p>Trwy'r cynlluniau arfaethedig, mae bwriad i ddatblygu nifer o gyfleusterau ar gyfer ymwelwyr gan gynnwys:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 173 Lodge ar draws y ddau safle • 51 Llety Gwyliau apartment
--	---

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

	<ul style="list-style-type: none"> • Parc Dwr 3,000m² • Sba triniaeth a llesiant • Bwyty a bar • Cyfleuster 6 lon bowlio deg • Gofod prydau cyflym • Pryd ar glyd • Tŷ Coffi • Siop ar y safle'n gwerthu cynnyrch lleol a nwyddau <p>Amcangyfrifir y bydd niferoedd ymwelwyr ar safle erbyn 2024 yn 32,000 a'u gwariant yn yr economi leol yn cyrraedd tua £1.28m.</p> <p>Mae 7 safle parc gwyliau cyfagos oddi fewn i god post LL55 sy'n cynnig dros 6,500 o wllâu - er dylid nodi nad ydynt i gyd o'r un math gan amrywio o garafanau statig, chalets, ystafelloedd cysgu 'dorm' yn ogystal â phorthdai ('lodges').</p> <p>Mae 137 o unedau hunan-ddarpar yn yr ardal a nodir uchod yn cynnig llety i 689 person.</p> <p>Un darparwr llety sydd yn agos i'r datblygiad arfaethedig ydi Fferm Parciau, sydd â 6 o unedau hunan-ddarpar yn cynnig llety i 24 person.</p> <p>Mae'r Adran yn ymwybodol o nifer o fusnesau harddwch, sba, caffis, bwytai a siopau yn yr ardal leol ac maen flaenoriaeth gan Gyngor Gwynedd fel rheol i gyfeirio'r math yma o ddefnyddiau i ganol trefi. Mae'r cwmni'n amcanu y bydd budd sylweddol i'r economi leol ac yn selio eu hachos busnes ar dros 25% o'r boblogaeth leol yn defnyddio'r cyfleusterau. Gyda rhagolygon y byddai 32,000 o ymwelwyr ychwanegol ar safle, ni ystyrir y byddai'r defnyddiau hyn yn gwyro cwsmeriaid o ganol tref Caernarfon, ond yn hytrach, mae'r gwasanaeth o'r farn y byddai'r datblygiad yn creu cyfleoedd i greu mwy o fasnach i fusnesau canol tref. Nid oes cyfleuster hamdden na bowlio deg cyffelyb o fewn tua 20 milltir o'r safle.</p> <p>Mae Cyngor Gwynedd yn y broses o fabwysiadu Egwyddorion Economi Ymweld Cynaliadwy Gwynedd er mwyn llywio'r economi ymweld yn yr ardal i'r dyfodol. Bydd angen i'r ymgeisydd ystyried sut y bydd yn ymateb i'r egwyddorion hyn:</p> <p>Dathlu, Parchu a Gwarchod ein Cymunedau, Iaith, Diwylliant a Threftadaeth</p>
--	---

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

	<ul style="list-style-type: none"> • Economi ymweld ym mherchnogaeth ein cymunedau ac sy'n hybu balchder bro <p>Cynnal a Pharchu ein Hamgylchedd</p> <ul style="list-style-type: none"> • Economi ymweld sy'n arwain mewn Treftadaeth, Iaith, Diwylliant ac Awyr Agored • Economi ymweld sy'n parchu ein hamgylchedd naturiol ac adeiledig ac yn ystyried goblygiadau datblygiadau'r economi ymweld ar ein hamgylchedd heddiw ac i'r dyfodol • Economi ymweld sy'n arwain mewn datblygiadau ac isadeiledd cynaliadwy a charbon isel. <p>Sicrhau bod cymunedau Gwynedd ac Eryri'n cael mwy o fantais nac anfantais</p> <ul style="list-style-type: none"> • Economi ymweld sy'n sicrhau bod isadeiledd ac adnoddau'n cyfrannu at les y gymuned trwy'r flwyddyn • Economi ymweld sy'n ffynnu er lles pobl a busnesau Gwynedd ac Eryri ac sy'n cynnig swyddi da i bobl leol trwy'r flwyddyn • Economi ymweld sy'n hyrwyddo perchnogaeth leol, yn cefnogi cadwyni cyflenwi a chynnyrch lleol <p>O ystyried yr egwyddorion hyn mae'n allweddol fod yr ymgeisydd yn creu naws am le ac yn hyrwyddo'r defnydd o'r Gymraeg a'n diwylliant. Mae'n allweddol fod y datblygiad yn gwneud defnydd amlwg o gynnyrch lleol. Mae'n hanfodol hefyd i'r datblygwr ystyried ei gyfraniad at dargedau net sero.</p> <p>Amlygir y bydd 83 o swyddi'n cael eu creu'n uniongyrchol a 730 yn anuniongyrchol ac mae rhaniad ar gyfer y mathau o swyddi y bydd yn cael eu creu'n uniongyrchol o fewn yr asesiad effaith economaidd. Nid oes amcan o faint y cyflogau ar gyfer y swyddi hyn, ond dylid amlygu i'r datblygwr bod prinder staff lletygarwch yn gyffredinol yn yr ardal ac mae'r cyd-weithio efo'r colegau addysg bellach yn allweddol i gael buddion lleol.</p> <p>Mae cyfeiriad at ddefnyddio cadwyni lleol a chyflenwyr lleol a byddai'n ddefnyddiol gwybod sut y bwriedir gwneud hyn yn llwyddiannus os bydd y cais yn cael ei gymeradwyo a gall yr Adran gynorthwyo gyda'r maes yma.</p> <p>Nodir bod bwriad i gydweithio gydag Antur Waunfawr ar eu cynllun beics yn lleol i hyrwyddo teithio llesol ac mae hyn i'w groesawu. Bydd angen ystyried effaith tebygol 32,000 o ymwelwyr ychwanegol bob blwyddyn ar wasanaethau lleol a'r amgylchedd.</p>
--	--

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

	<p>Casgliadau</p> <p>Mae'r Adran Economi a Chymuned yn croesawu'r egwyddor o wneud defnydd o safle diwydiannol segur ar gyfer pwrpasau economaidd.</p> <p>Mae'r Adran yn gweld y ddarpariaeth o unedau diwydiannol yn ymateb i'r galw yn y farchnad leol fyddai'n galluogi busnesau sefydlu a datblygu yng Ngwynedd gan greu cyflogaeth leol.</p> <p>Mae pryderon wedi cael eu datgan gan gymunedau Gwynedd yn sgil y cynnydd mewn niferoedd o ymwelwyr i ardal Gwynedd dros y ddwy flynedd ddiwethaf. Mae'r egwyddorion Twristiaeth wedi cael eu datblygu er mwyn sicrhau fod mwy o fudd i drigolion Gwynedd nac anfanteision o unrhyw ddatblygiad. Mae'n allweddol fod y datblygiad yn cydymffurfio â'r egwyddorion hyn.</p> <p>Byddai'r Adran Economi a Chymuned yn barod i gydweithio er mwyn uchafu'r budd lleol o unrhyw ddatblygiad ar safle.</p>
--	--

Swyddog Trwyddedu:	<p>Sylwadau 08.10.2021</p> <p>Mae'r datblygiad arfaethedig yn cyfeirio at borthdai.</p> <p>Pe byddai'r porthdai yn eu diffinio fel 'strwythur' heb olwynion, yn hytrach na 'carafân' ar olwynion, yna ni fyddai angen trwydded safle a gofynion amodau'r drwydded o dan Y Ddeddf Safleoedd Carafanau a Rheoli Datblygu 1960. Fodd bynnag, byddai gofynion y Ddeddf Iechyd a Diogelwch yn y Gweithle 1974, Rheoliadau Tân a Rheoliadau eraill yn berthnasol.</p> <p>Tybier bod y cynllun arfaethedig yn manylu parcio ar gyfer 2 gar sydd rhwng y porthdai.</p> <p>Pe byddair borthdai yn eu diffinio fel 'carafan' ar olwynion, dim ond 1 car gaiff barcio rhwng carafanau yn unol ag amodau trwydded (Safonau Model 1989).</p> <p>Byddai angen darparu ardal parcio i geir ychwanegol.</p> <p>https://www.gwynedd.llyw.cymru/cy/Busnesau/Dogfennau-Busnes/Trwyddedau/Carafannau/Safonau-Model-1989-Gwyliau.pdf</p> <p>Cais am Drwydded Safle</p> <p>Yn dilyn unrhyw gais cynllunio sydd yn ei ganiatáu mewn perthynas â maes carafanau neu bebyll, rhaid i'r ymgeisydd gysylltu gyda Swyddog Gorfodaeth Trwyddedu, Gwasanaeth Rheoli Llygredd a Thrwyddedu, Cyngor Gwynedd ar 01766 771000 neu</p>
--------------------	---

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

	trwyddedu@gwynedd.llyw.cymru i drafod gwneud cais am drwydded safle. Rhaid i'r cais am drwydded gynnwys cwblhau ffurflen gais gyda chopi o'r cynllun manwl graddfa 1:500 sydd wedi ei gymeradwyo yn ystod y broses cynllunio.
--	---

Uned Draenio Tir:	<p>Sylwadau 11.10.2021</p> <p>GWYBODAETH: Mae ein mapiau yn dangos fod cyrsiau dŵr yn rhedeg drwy safle'r datblygiad arfaethedig tuag at yr Afon fenai ond nid yw'n ymddangos y byddai'r cynllun yn ymharu ar lif yr afonnydd hyn mewn unrwy ffordd. Serch hynny cynghorir y datblygwr i osgoi gosod / codi unrhyw strwythurau o fewn 3m i gwrs dŵr oherwydd gallai hyn rwystro gwaith cynnal a chadw yn y dyfodol. Yn ogystal, byddai angen Caniatâd Cwrs Dŵr Arferol ar gyfer unrhyw waith a allai effeithio ar lif yr afon a dylir cysylltu â FCRMU@gwynedd.llyw.cymru am gyngor pellach.</p> <p>Mae'r datblygiad yn rhannol o fewn parth llifogydd C2. Oherwydd hyn fe adawn CNC i gynnig sylwadau ar faterion risg llifogydd sy'n wynebu'r datblygiad.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Oherwydd maint a natur y datblygiad bydd angen darparu cais i'r Corff Cymeradwy SDS i'w gymeradwyo cyn dechrau'r gwaith adeiladu. Mae'n ymddangos fod y datblygwr yn bwriadu draenio'r safle mewn modd cynaliadwy addas ond hyd nes y gwneir cais i'r CCS nid oes sicrwydd y byddai'r cynllun y safle yn galluogi cydymffurfiaeth â'r gyfres lawn o safonau SDC cenedlaethol. Argymhellir ymgynghoriad cynnar gyda'r CCS.</p> <p>Sylwadau 19.10.2021</p> <p>Dwi'm yn teimlo fod y polisi ARNA1 yn amharu ar y datblygiad mewn unrwy ffordd deud gwir. Does dim llawar o amddiffynfeydd ar hyd ochr y Fenai yn y lleoliad yma i weld, a fel ti'n ddeud hyd yn oed os oes angan buddsoddiad preifat i uchwraddio rhain yn y dyfodol dydi'r polisi yn atal hynny.</p>
-------------------	--

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

--	--

Uned Iaith:	<p>Sylwadau 15.10.2021</p> <p>Mae cynnwys yr Asesiad Iaith sydd wedi ei gyflwyno yn gwbl annigonol ar gyfer maint y datblygiad.</p> <p>Mae'n amlwg bod y ddogfen yn un sydd wedi ei haddasu o ddogfen arall, gan fod gwybodaeth sydd yn gwbl amherthnasol i'r cais hwn wedi ei gynnwys (cymal 6.2.6). Mae rhai brawddegau hefyd sydd heb eu gorffen a rhifau cymalau heb destun iddynt. Mae ôl brys a diffyg gofal ar y ddogfen o ganlyniad.</p> <p>Nid yw'r dadansoddiad sydd wedi ei gynnwys yn ddigonol o bell ffordd ar gyfer maint y datblygiad. Nid oes ardal astudiaeth wedi ei sefydlu sydd yn cynnwys dadansoddiad manwl o ystadegau ieithyddol yr ardal. Nid oes gwybodaeth ddigonol ychwaith am beth fydd effaith y cyfleoedd cyflogaeth a'r gwasanaethau amrywiol sydd yn rhan o'r cynnig.</p> <p>Mae gennym bryder penodol am y cyfleoedd cyflogaeth sydd yn cael eu cynnig - gyda dim ond 79 o swyddi yn cael eu hamcangyfrif o ganlyniad uniongyrchol i'r cais - a sut byddai'r rheiny yn cyfrannu at sefydlogrwydd yr iaith yn yr ardal. Gwneir datganiad am gyfrannu tuag at gadw pobl ifanc o fewn yr ardal, heb unrhyw dystiolaeth i gefnogi'r datganiad hwnnw. Mae'r nifer hwn yn ymddangos yn isel o ystyried graddfa'r datblygiad a'r cyfleusterau sydd yn cael eu crybwyll a hoffem weld mwy o wybodaeth am yr elfennau hyn.</p>
-------------	--

Uned Twristiaeth:	Heb eu derbyn
-------------------	---------------

Uwch Swyddog Amgylchedd (YGC):	Heb eu derbyn
--------------------------------	---------------

Gwasanaeth Cynlluno Archeolegol Gwynedd:	<p>Sylwadau 02.10.2020</p> <p>Diolch i chi am ymgynghori â ni ynghylch y cais uchod. Ar ôl adolygu ardal y gwaith arfaethedig gan gyfeirio at y Cofnod Amgylchedd Hanesyddol (HER) rhanbarthol, rwyf wedi penderfynu bod potensial ar gyfer effaith archaeolegol a hoffwn dynnu eich sylw at y sylwadau isod.</p> <p>Y datblygiad arfaethedig yw creu parc gwyliau a hamdden ar safleoedd maes glas a thir llwyd yn uniongyrchol i'r gogledd o</p>
--	---

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

	<p>Gaernarfon. Mae gan y ffin ddatblygu ddiddordeb archaeolegol nid yn unig ym mhotensial yr is-wyneb, ond hefyd yn y dreftadaeth adeiledig a chymeriad y dirwedd.</p> <p>Mae lleoliad y safle ar hyd glannau'r Fenai yn ogystal â pha mor agos ydyw at Gaernarfon yn golygu bod ganddo hanes cymysg o ddefnydd anheddu ac amaethyddol, gyda chyfoeth o safleoedd archaeolegol yn y cyffiniau'n dyddio o'r cyfnod cynhanes, i'r cyfnod Rhufeinig, hyd heddiw. Credir bod yr anheddiad sydd o bwys cenedlaethol yn Nhai Cochion, sydd union gyferbyn â'r safle datblygu ar ochr Ynys Môn i'r Fenai, yn cynnwys gweithgarwch cyfatebol yng Ngwynedd, sy'n golygu bod y safle datblygu ei hun yn un o'r prif ymgeiswyr.</p> <p>Fel yr argymhellwyd pan ymgynghorwyd â GAPS yn y cam cyn ymgeisio, mae angen rhaglen werthuso lawn er mwyn archwilio'r safle a chaniatáu i ni ddarparu argymhelliad cynllunio ar sail gwybodaeth well. Ni ellir gwneud y gwaith hwn fel amod – a rhaid mynd i'r afael ag ef cyn penderfynu.</p> <p>Yn yr achos hwn, mae'r gwaith sydd ei angen yn dod o dan y categori o rag-benderfyniad archaeolegol, sy'n cynnwys yn bennaf raglen ffurfiol o werthuso archaeolegol a elwir yn Asesiad wrth Ddesg, ynghyd ag Asesiad Adeiladu cyfatebol er mwyn gwerthuso'r dreftadaeth adeiledig sy'n bresennol yn ardal y datblygiad. Yn ogystal â'r asesiadau hyn, mae angen Arolwg Geoffisegol er mwyn asesu potensial tanddaearol y tir, a ddylai gael ei ategu gan ymchwil desg ddigonol i helpu i ddehongli unrhyw dystiolaeth archaeolegol y deuir ar ei thraws. Mae'n debygol y bydd angen i'r arolwg geoffisegol gael ei ategu gan werthusiad pellach (fel Profi Ffosydd) ond mae hyn yn dibynnu ar ganlyniadau'r arolwg.</p> <p>Dylid penodi contractwr archaeolegol priodol a chymwys i wneud y gwaith, ac mae cronfa ddata ar gael naill ai yn http://www.bajr.org/RACsmap/default.asp (Swyddi ac Adnoddau British Archaeology) neu yn https://www.archaeologists.net/civicism-contact-distance-search (Sefydliad Siartredig Archaeolegwyr). Rhaid i'r contractwr archaeolegol a benodir gytuno ar fanyleb ar gyfer y gwaith gyda GAPS cyn dechrau'r prosiect.</p> <p>Sylwadau 02.11.2021</p> <p>Diolch i chi am ymgynghori â ni ar y cais hwn ac am ganiatáu i ymestyn y cyfnod ymgynghori. Rwyf wedi adolygu dogfennau'r cais, gan gynnwys yr adroddiadau archaeolegol a gyflwynwyd. Ar sail y wybodaeth hon, ystyrir y byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael amrywiaeth o effeithiau ar yr amgylchedd hanesyddol. Er hwylustod, mae'r rhain wedi'u rhestru a'u trafod ar wahân isod.</p> <p>Plas Brereton</p>
--	---

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

	<p>Nid yw Plas Brereton yn elwa o unrhyw ddynodiadau ffurfiol, ond gellir ei ystyried o ddiddordeb hanesyddol lleol mawr. Mae'n rhan o dirwedd hanesyddol nodedig parcdir ar hyd dwy lan y Fenai ac mae'n gysylltiedig yn uniongyrchol ag ystadau cyfagos Tŷ Coch a Pharciau. Mae gan yr ystâd werthoedd esthetig a thystiolaethol fel enghraifft dda o breswiliad gŵr o'r 19eg ganrif yn ystod dyfodiad y dosbarthiadau canol uchaf; ac mae'n dal gwerthoedd hanesyddol a chymunedol lleol yn rhinwedd ei harchif ddogfennol a'i chysylltiad â ffigurau nodedig yn hanes dinesig ac economaidd Caernarfon.</p> <p>Mae dogfennau'r cais yn cynnwys adroddiad Archaeoleg Brython B2103.BR.PB.P1-P3.01.01 (Awst 2021). Nod y ddogfen hon yw bod yn ddogfen hybrid, gan gyfuno cofnod adeiladu Lefel 3 ac asesiad o effaith y cynigion datblygu ar yr ystâd hanesyddol. Er bod yr adroddiad yn cynnwys rhywfaint o wybodaeth ddefnyddiol, nid yw'n bodloni'r safonau sy'n ofynnol ar gyfer cofnod Lefel 3 nac asesiad effaith. Byddaf yn darparu sylwadau curadurol manwl yn uniongyrchol i'r contractwr, ond yn gryno, mae'r dadansoddiad hanesyddol a gyflwynwyd yn ddiffygiol ac yn seiliedig ar adolygiad annigonol o'r dystiolaeth ffisegol a dogfennol. Yn ogystal, mae'r disgrifiad a'r asesiad o'r adeiladau allanol, y tiroedd a'r dystiolaeth o strwythurau blaenorol yn ddiffygiol.</p> <p>Mae'n ymddangos bod y cynigion ar gyfer trosi'r prif dŷ yn eithaf cydymdeimladol. Mae'r adeilad mewn perygl o ddirywio ymhellach heb ddefnydd cynaliadwy, yn enwedig yn absenoldeb dynodiad ffurfiol, ac o'r herwydd, croesewir dyluniad sy'n parchu cymeriad pensaernïol a chynllun yr eiddo. Byddwn yn gofyn am ragor o wybodaeth am y driniaeth y bwriedir ei rhoi i'r islawr. Ni ddylid ei addasu ac mae'n debyg y bydd yn cael ei gau i ffwrdd, ond efallai y bydd angen mynediad ar gyfer gwaith cynnal a chadw tymor hir.</p> <p>Yn rhannol oherwydd cyfyngiadau cofnod yr adeilad, nid yw'n glir faint o'r manylion mewnol hanesyddol sydd wedi goroesi ar hyn o bryd, neu a fydd yn cael eu cadw. Yn ogystal ag adleoli neu golli'r grisiau ar y llawr gwaelod yn anffodus, mae'n ymddangos bod llefydd tân wedi cael eu symud a thybir y bydd manylion meddal (fel papur wal) hefyd yn cael eu tynnu allan fel rhan o waith adnewyddu ac ailaddurno. Byddem yn cynghori bod drysau gwreiddiol, gwaith plastr addurnol ac ati'n cael eu hadfer a'u cadw os yw'n bosibl. Byddwn yn ddiolchgar o gael cadarnhad ynghylch y ffenestri arfaethedig: a ddylid cadw'r ffenestri presennol, neu eu newid am rhai tebyg? Mae'n ymddangos bod lluniad D651.62 yn dangos gwahanol arddulliau, ond efallai mai rhywbeth i'w wneud efo'r graffeg.</p> <p>Mae gan y gwaith adnewyddu arfaethedig rywfaint o botensial i ddatgelu tystiolaeth o gamau blaenorol, fel gosodion a ffitiadau blaenorol, gorffeniadau addurniadol, neu dystiolaeth strwythurol yn y</p>
--	---

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

ffabrig. Nid yw'r wybodaeth hon yn debygol o ychwanegu'n sylweddol at ein dealltwriaeth o hanes yr adeilad, ond byddai'n ategu at yr wybodaeth bresennol, er enghraifft drwy nodi defnydd blaenorol o'r ystafell. Byddai'n briodol i unrhyw dystiolaeth o'r fath gael ei chofnodi i lunio cofnod cyflawn, ond rhaid ailadrodd, fel y mae, nad yw'r adroddiad ar gofnod yr adeilad yn gofnod lliniaru digonol ac y bydd angen ei ddiwygio yn y lle cyntaf, p'un a yw'r datblygiad yn mynd rhagddo ai peidio, er mwyn cydymffurfio â rhwymedigaethau proffesiynol.

Plas Brereton – Y Doc a'r Tai Allan

Mae'r strwythurau hyn wedi'u cynnwys yn y cofnod uchod o'r adeilad, ond dim ond ystyriaeth fer iawn a roddir. Mae'n amlwg bod yr holl adeiladau sy'n sefyll mewn cyflwr gwael a'u bod wedi colli eu cyfanrwydd hanesyddol yn sylweddol. Mae eu harwyddocâd bellach wedi'i gyfyngu i'w cynllun, safleoedd y drysau a'r ffenestri sy'n goroesi, a, lle mae'n bresennol, manylion pensaernïol ffasgiâu addurniadol a'r estyll talcen, gan nodi'r strwythurau statws uwch yn yr ystâd. Er bydd dymchwel yn golygu lleihau cyfanrwydd y grŵp a cholli tystiolaeth ffisegol o ystâd Plas Brereton, gellid lliniaru hyn yn ddigonol drwy gofnodi'r adeilad yn briodol. Gellir cyflawni hyn drwy adolygu'r adroddiad presennol.

Mae'r doc (PRN 38067) mewn cyflwr gwell ac mae'n ymddangos ei fod yn cael ei gadw yn y cynigion. Os ydyw am gael ei drwsio a'i gynnal a'i gadw, byddai hyn yn cael effaith gadarnhaol ar lefel safle unigol ac ar lefel y dirwedd leol. Mae'r adeilad cysylltiedig (PRN 38068, a elwir yn aml yn fwthyn ceidwad y doc, yn dŷ fferi, yn faddondy neu'n dŷ cwch) i'w newid yn sylweddol wrth ei droi'n gaffi. Er nad yw'n cadw fawr ddim o'i ffurf wreiddiol, ni fyddai modd ei adnabod mwyach ar ôl ei addasu. Unwaith eto, gellir lliniaru hyn yn ddigonol drwy ddiwygio cofnod presennol yr adeilad; fodd bynnag, byddem hefyd yn cynghori y dylid adfer y ffasgiâu addurnol, er mwyn cynnal y cysylltiad hanesyddol amlwg â'r ystâd.

Plas Brereton – Tiroedd (NPRN 86447)

Ar hyn o bryd, mae gwybodaeth am y tir yn ddarniog rhwng yr adroddiadau ecolegol, coedyddiaeth, tirwedd ac archaeolegol. Mae hyn yn ei gwneud yn anodd ystyried y tiroedd yn gyfannol, ac yn anochel, mae ffocws pob un yn golygu y bydd rhai manylion wedi disgyn rhwng yr arbenigeddau.

Mae adroddiad yr Asesiad o'r Dirwedd a'r Effaith Weledol (LVIA) yn dangos bod nifer o nodweddion gardd wedi'u tirweddu wedi goroesi, er bod y cyfan wedi gordyfu. Nid yw'r rhain yn cael eu disgrifio'n ddigonol yn yr adroddiadau archaeolegol a gyflwynwyd, ond maent yn bwysig yn eu rhinwedd eu hunain fel micro-dirlun wedi'i ddylunio, yn ogystal â chyfrannu at osodiadau Plas Brereton a

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

	<p>Phlas Tŷ Coch, sy'n rhestredig Gradd II (cyfeirnod Cadw 3819). Cytunaf â pharagraff 8.11.3 o'r LVIA, sef y byddai adfer a gwella'r nodweddion addurnol hanesyddol hyn a phlannu'r dirwedd yn cael effaith gadarnhaol ar y cynllun, yn ogystal â lliniaru effaith weledol datblygiadau modern. Mae'n siomedig nodi felly y bydd ffos gudd o bosibl (a grybwyllir yn yr LVIA) ynghyd â nifer o goed enghreifftiol yn cael eu tynnu, gan y bydd y rhain wedi ffurfio rhan o ddylunio bwriadol. Petai hyn yn digwydd, byddai'n well pe bai ystyriaeth yn cael ei rhoi i newid gosodiad y cynllun yn lleol er mwyn cadw'r ffos gudd yn rhan allweddol o ddyluniad yr ardd, sy'n debygol o fod yn gyfoes â'r tŷ.</p> <p>Ystyrir y dylid cynnal arolwg manwl o'r tir er mwyn cofnodi lleoliad, ffurf a chyflwr y nodweddion sydd wedi goroesi a'r wybodaeth fotanegol yn gywir, gyda mewnbwn garddwriaethol arbenigol os oes angen. Dylid defnyddio hyn fel sail i gynigion tirweddu manwl, gyda'r elfennau presennol yn cael eu cadw a'u hadfer os oes modd. Dylai canlyniadau'r arolwg hefyd fod yn rhan o archif archaeolegol y safle.</p> <p>Hen Ffatri Ferodo (NPRN 423306)</p> <p>Mae hwn yn safle adnabyddus yn lleol gyda rhywfaint o ymchwil ffurfiol ac anffurfiol blaenorol, ac mae iddo werth cymunedol cryf fel cyn gyflogwr mawr a thrwy ei gysylltiad â gweithredu diwydiannol pwysig.</p> <p>Mae'r cymhlethdod yn deillio o werthoedd tystiolaethol ac esthetig o'i bensaernïaeth ddiwydiannol nodedig, ac mae iddo werth hanesyddol ehangach drwy hanes ac arloesedd y cwmni Ferodo. Er gwaethaf ei gyflwr, mae'n rhan o'r amgylchedd hanesyddol lleol sydd â rôl bwysig yn lleol yn ei ddatblygiad yn yr 20fed ganrif. O'r herwydd, mae cadw ac addasu rhan o adeiladau'r ffatri i'w ganmol, ac mae'n lleihau'r effaith andwyol yn sgil dymchwel.</p> <p>Mae dogfennau'r cais yn cynnwys adroddiad Archaeoleg Brython B2103.BR.FER.P1-P3.01, sy'n anelu at gyfuno cofnod adeiladu Lefel 2 ac asesiad o effaith y cynigion datblygu ar gyfadeilad y ffatri. Mae'r adroddiad hwn yn bodloni'r safonau proffesiynol perthnasol ac yn darparu cofnod lliniaru addas ar gyfer y cyfadeilad, pe bai'r datblygiad yn mynd rhagddo. Cytunaf ag argymhelliad yr adroddiad y byddai'n ddymunol i hanes y safle gael ei nodi yn y cynllun newydd, gan ymgorffori, os yw'n bosibl, y garreg a gyflwynwyd, yn dilyn gwaith cadwraeth angenrheidiol.</p> <p>Archaeoleg Gladdedig Posibl</p>
--	---

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

	<p>Mae mapio hanesyddol a chofnod adeilad Plas Brereton yn dangos y posibilrwydd o ddod ar draws hen adeiladau'r ystâd a nodweddion yr ardd yn ystod y gwaith datblygu. Mae'r rhain yn cynnwys hen adain wasanaeth i'r prif dŷ, maes ar wahân (amaethyddol mae'n debyg) yn agos at y stablau, ac o bosibl strwythurau unigol llai â swyddogaeth aneglur. Mae'n debyg y bydd gwaith clirio'r safle, tirlunio ac adeiladu yn effeithio ar y rhain.</p> <p>Ar safle Ferodo, mae adroddiad technegol y Datganiad Amgylcheddol Treftadaeth Ddiwylliannol (B2103.ES.P1/P2.01, Awst 2021) yn nodi bodolaeth bwthyn neu fân-ddaliad ôl-ganoloesol o'r enw Hirdir (Parciau yn ddiweddarach), sy'n cynnwys bwthyn a chaeau, ac adeilad bychan ar wahân o ddyddiad neu swyddogaeth anhysbys. Bydd cynigion datblygu yn cynnwys y parcel hwn yn ei gyfanrwydd (prysgwydd heb ei ddatblygu ar hyn o bryd) ac felly bydd yn cael gwared ag unrhyw dystiolaeth sy'n goroesi o'r eiddo hwn.</p> <p>Mae'r adroddiad yn cynnwys trosolwg o archaeoleg a gofnodwyd yn yr ardal leol, sy'n dangos tystiolaeth o'r cyfnod Neolithig ymlaen. Er bod y potensial ar gyfer archaeoleg wedi'i chladdu yn cael ei nodi'n gyffredinol a'i bod yn cael y lefel uchaf o arwyddocâd mewn dull rhagofalus, nid yw natur y potensial hwn yn cael ei chyfleu'n dda. Yn benodol, ni thynnir sylw at botensial yr olion sy'n gysylltiedig â thref Rufeinig Tai Cochion sydd o bwys cenedlaethol, nac ar gyfer archaeoleg gynharach.</p> <p>Cynhaliwyd arolwg geoffisegol (Adroddiad Arolwg Magnitude MSSH992A, Gorffennaf 2021) i ymchwilio i'r potensial hwn. Er bod yr adroddiad yn bodloni'r safonau proffesiynol perthnasol ar gyfer gwaith o'r fath, roedd y rhan fwyaf o'r safle'n anaddas i'w arolygu a lle'r oedd yr arolwg yn bosibl, mae'r canlyniadau'n amhendiant i raddau helaeth, oherwydd ymyriant magnetig. Mae'n arferol i arolygon geoffisegol gael eu dilyn gan brofion ffosydd i ddatrys ansicrwydd a phrofi unrhyw archaeoleg bosibl; nid yw hyn wedi cael ei wneud yma. Nodir nad oedd hyn yn bosibl ar safle Ferodo oherwydd presenoldeb halogiad; mae'n annhebygol y bydd ardaloedd o aflonyddwch modern yn cynnwys dyddodion archaeolegol sydd wedi goroesi, er gallai dyddodion gael eu selio o dan yr ardaloedd y nodwyd eu bod wedi cael gwastraff brics.</p> <p>Rhaid ystyried bod y potensial ar gyfer archaeoleg cyn y 19eg ganrif ym meysydd arfordirol y ddau safle sydd heb eu datblygu, ac arwyddocâd unrhyw effaith arnynt, yn anhysbys.</p> <p>Lleoliad</p> <p>Mae adroddiad technegol y Datganiad Amgylcheddol ar Dreftadaeth Ddiwylliannol (B2103.ES.P1/P2.01, Awst 2021) yn cynnwys asesiad o effaith y datblygiad arfaethedig ar leoliadau asedau dynodedig a heb eu dynodi allweddol yn yr ardal. Nid yw hyn yn cyd-fynd yn llwyr â</p>
--	--

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

	<p>chanllawiau Cadw ar asesu Gosod Asedau Hanesyddol yng Nghymru (2017), gan nad yw'n disgrifio'n glir leoliad yr asedau dan sylw nac yn dilyn dull gweithredu sy'n seiliedig ar arwyddocâd (h.y. nodi beth sy'n bwysig a pham, sut bydd hyn yn newid o ganlyniad i'r datblygiad, i ba raddau y mae hyn yn bwysig a pham). Yn benodol, mae ffocws ar ryngweledd: nid yw erydu/gwella cymeriad y dirwedd gysylltiedig ac effaith ar nodweddion cysylltiedig (uwchben ac o dan y ddaear, nad oes ganddynt gysylltiadau gweledol o reidrwydd) yn cael eu hystyried. Felly, rhaid ystyried yr asesiad o effeithiau lleoliad yn un dros dro.</p> <p>Nid yw dogfennau'r cais yn cynnwys ffotogyfosodiadau o olygfannau a aseswyd, a fyddai wedi bod yn ddefnyddiol er mwyn gallu mesur graddfa ac effaith y datblygiad newydd. Mae hyn yn arbennig o berthnasol i adeilad newydd y Ganolfan, a fydd yn trechu'r safle ac mae'n debygol o fod yn amlwg mewn golygfeydd ar draws y Fenai. Fel y nodwyd yn yr adroddiad Treftadaeth Ddiwylliannol, y grŵp o adeiladau rhestredig o bwys cenedlaethol a Pharc a Gardd Hanesyddol Cofrestredig yn Neuadd Llanidan yw'r agwedd ar yr amgylchedd hanesyddol sy'n fwyaf agored i niwed o ganlyniad i'r newid hwn: gan mai tirwedd wedi'i chynllunio yw hon, gyda golygfeydd bwriadol tuag at y safle datblygu, byddai ymyrraeth weledol negyddol yn cael effaith niweidiol ar arwyddocâd y safle. Yn absenoldeb lluniau cefnogol, rwy'n dueddol o rannu'r pryderon a fynegwyd gan Cyfoeth Naturiol Cymru a Chyngor Ynys Môn mewn perthynas ag effeithiolrwydd plannu ar gyfer sgrinio, a graddfa llygredd golau ar safle Ferodo. Byddwn yn ategu'r argymhellion ar gyfer ymgorffori mesurau dylunio pellach er mwyn lleihau'r effaith bosibl hon, gan gynnwys lleihau uchder adeiladau, defnyddio deunyddiau anymwrthiol a phalet lliw ysgafn.</p> <p>Crynodeb ac Argymhellion</p> <p>Byddai'r datblygiad arfaethedig yn arwain at effeithiau cadarnhaol a negyddol ar yr amgylchedd hanesyddol. Ceisir eglurhad ar sawl mater o fanylder, yn bennaf ym Mhlas Brereton, ond yma, teimlir bod yr effaith yn fanteisiol yn bennaf. Mae gennym rai pryderon ynghylch effaith datblygiad Gwel y Fenai (Ferodo) ar leoliad Parc a Gardd Hanesyddol Cofrestredig Neuadd Llanidan, Gradd II*. Byddai lluniau ychwanegol yn ddefnyddiol yn hyn o beth, ond efallai y bydd modd rhoi sylw i'r pryderon hyn drwy fesurau dylunio. Mae angen addasu'r adroddiadau archaeolegol a gyflwynwyd i wahanol raddau cyn y gellir eu cymeradwyo a'u derbyn i'r HER. Er gwaethaf y diwygiadau hyn, rydym yn cytuno'n gyffredinol â chasgliadau adroddiad technegol trosfwaol Datganiad Amgylcheddol Treftadaeth Ddiwylliannol (B2103.ES.P1/P2.01, Awst 2021).</p> <p>Mae'r adroddiad yn argymhell cyfres o fesurau lliniaru i fynd i'r afael â'r ystod o effeithiau bosibl a nodwyd. Mae'r rhain yn synhwyrol ar</p>
--	--

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

	<p>y cyfan, ond argymhellir mesurau ychwanegol i fynd i'r afael ag effeithiau sy'n cael eu hesgeuluso, a bydd technegau eraill yn fwy addas i natur y datblygiad, fel y nodir isod. Byddem hefyd yn ailadrodd pa mor ddymunol fyddai gwarchod a gwella nodweddion hanesyddol ym Mhlas Brereton, o fewn yr adeiladau hanesyddol a'r tiroedd cysylltiedig, a darparu dehongliad o hanes y ddau safle.</p> <p>Yng ngoleuni'r sylwadau uchod ac yn unol â pholisi cynllunio cenedlaethol a lleol, argymhellir, os rhoddir caniatâd cynllunio, y dylai'r awdurdod cynllunio lleol fynnu bod rhaglen o fesurau lliniaru archaeolegol yn cael ei chynnal i fynd i'r afael â'r effeithiau ar dreftadaeth adeiledig, ac archaeoleg bosibl ac sy'n bodoli o dan y ddaear. Awgrymir y geiriad canlynol i amod i sicrhau rhaglen waith o'r fath:</p> <p>(i) Ni fydd unrhyw ddatblygiad (gan gynnwys dymchwel, clirio'r safle, stripio'r uwchbridd na gwaith tir arall) yn digwydd nes bydd manyleb ar gyfer gwaith archaeolegol wedi cael ei chyflwyno gan yr ymgeisydd (neu ei asiant neu ei olynwyr yn y teitl) a'i chymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Bydd y datblygiad yn cael ei wneud a bydd yr holl waith archaeolegol yn cael ei gwblhau yn unol â'r fanyleb gymeradwy.</p> <p>(ii) Cyflwynir adroddiad manwl ar y gwaith archaeolegol sy'n ofynnol yn ôl amod (i) i'r Awdurdod Cynllunio Lleol o fewn 12 mis i gwblhau gwaith maes archaeolegol a rhaid iddo gael ei gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.</p> <p>Rhesymau: 1) Sicrhau bod rhaglen briodol o fesurau lliniaru archaeolegol yn cael ei rhoi ar waith yn unol â gofynion Polisi Cynllunio Cymru 2021 a TAN24: Yr Amgylchedd Hanesyddol.</p> <p>2) Sicrhau y bydd y gwaith yn cydymffurfio â MORPHE/Rheoli Prosiectau Archaeolegol (MAP2) a Safonau ac Arweiniad Sefydliad Siartredig yr Archaeolegwyr (CIfA).</p> <p>Disgwylir i'r rhaglen liniaru fod yn rhaglen waith fesul cam, a allai olygu'r canlynol ar y lleiaf, yn amodol ar ragor o wybodaeth am fethodolegau dylunio ac adeiladu:</p> <ul style="list-style-type: none"> • arolwg archaeolegol o diroedd Plas Brereton sydd wedi'u tirlunio, gan ddefnyddio arbenigedd ychwanegol yn ôl yr angen • gwaith cloddio wedi'i dargedu ar hen adeiladau sydd wedi'u cofnodi ar fapiau hanesyddol • stripio, mapio a chofnodi tir archaeolegol heb ei ddatblygu heb gynnwys ardaloedd halogedig • briff gwyllo archaeolegol ar y tir
--	---

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

	<ul style="list-style-type: none"> • briff gwyllo archaeolegol ar adnewyddu Plas Brereton • dadansoddi, adrodd, archifo a dosbarthu ar ôl cloddio fel sy'n briodol i'r darganfyddiadau a wnaed.
--	---

Swyddog Tân:	Heb eu derbyn
--------------	---------------

SP Energy Network:	Heb eu derbyn
--------------------	---------------

Bwrdd Iechyd:	Heb eu derbyn
---------------	---------------

Pysgodfa Culfor Y Fenai:	Heb eu derbyn
--------------------------	---------------

RSPB:	<p>Sylwadau 27.10.2020</p> <p>Mae'r RSPB yn gwrthwynebu'r cais hwn ar sail Adroddiad Amgylcheddol diffygiol. Mae gennym bryderon ynghylch y cais hwn nad ydynt wedi cael sylw digonol yn y wybodaeth ategol, ynghylch:</p> <ul style="list-style-type: none"> • effeithiau niweidiol posibl ar boblogaethau o adar o bwysigrwydd cadwraeth cydnabyddedig; • diffyg mewn arolygon adar a diffyg mesurau lliniaru priodol <p>Mae hen safle ffatri Ferodo yn cynnal poblogaeth fridio o wylanod y penwaig (a allai fod o bwysigrwydd cenedlaethol). Yn ein barn ni, mae adroddiad yr Arolwg Aseiad Ecolegol Rhagarweiniol yn annigonol i ganiatáu aseiad llawn o effeithiau posibl y cynllun ar nythfa'r gwylanod.</p> <p>Mae cyfadelid to'r ffatri'n cynnal nythfa o wylanod, sy'n cynnwys gwylanod y penwaig yn bennaf, a gwylanod cefnddu lleiaf. Yn ôl Adroddiad Adar y Cambrian 2014 (a gyhoeddwyd gan Gymdeithas Adar y Cambrian) roedd y safle'n cefnogi:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 270 pâr o wylanod y penwaig • 78 pâr o wylanod cefnddu lleiaf <p>Rydym yn ymwybodol bod y ffatri wedi dioddef difrod tân ers yr arolwg uchod ac efallai fod hyd a lled y to wedi cael ei addasu. Yn absenoldeb arolygon adar diweddar, nid yw'n bosibl mesur adnoddau bioamrywiaeth safle'r datblygiad a'r ardal gyfagos.</p>
-------	---

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

	<p>Rhestrir gwylanod y penwaig dan Adran 7 Deddf yr Amgylchedd (Cymru) 2016 ac felly ystyrir eu bod yn organebau byw o'r pwys mwyaf er mwyn cynnal a gwella bioamrywiaeth mewn perthynas â Chymru. Mae'r rhywogaeth hefyd wedi'i rhestru'n Goch ar Adar o Bryder Cadwraethol 4 (diweddariad 2015) ac mae'r wylan gefnddu leiaf wedi'i rhestru'n Oren.</p> <p>Mae Deddf Bywyd Gwyllt a Chefn Gwlad (fel y'i diwygiwyd) yn rhoi gwarchodaeth gyffredinol i adar sy'n nythu, ac felly mae'n anghyfreithlon anafu neu ladd unrhyw wylan neu ddifrodi neu ddinistrio nyth gwylan weithredol neu ei chynnwys.</p> <p>Effeithiau Andwyol Sylweddol Tebygol</p> <p>O ystyried y diddordeb ecolegol uchod, mae gan y datblygiad arfaethedig y potensial i achosi:</p> <ul style="list-style-type: none"> • colli cynefinoedd yn uniongyrchol; • darnio a/neu addasu cynefinoedd; • amharu ar/dadleoli rhywogaethau yn ystod y camau adeiladu a gweithredu <p>Yn gryno, gallai'r datblygiad hwn beryglu'r nythfa o wylanod. Bydd angen ystyried effeithiau dadleoli gwylanod. Rhai pwyntiau i'w hystyried</p> <ul style="list-style-type: none"> • a fydd dadleoli gwylanod yn arwain at oblygiadau negyddol ar unrhyw safleoedd a warchodir megis <p>Ardal Gwarchodaeth Arbennig Môr-wenoliaid Ynys Môn:</p> <ul style="list-style-type: none"> • a fydd dymchwel hen ffatri Ferodo yn dadleoli gwylanod nythu i fannau eraill y to yng <p>Nghaernarfon neu'r Gyrchfan Wyliau;</p> <ul style="list-style-type: none"> • a fydd unedau masnachol newydd y Parc Busnes yn darparu ar gyfer gwylanod nythu; • a fydd presenoldeb gwylanod nythu yn ystyriaeth ar gyfer y Gyrchfan Wyliau; • os nad yw adeiladau newydd yn addas ar gyfer gwylanod sy'n nythu, a fydd toeau eraill addas ar gyfer gwylanod sy'n nythu ar gael mewn lleoliad sy'n llai o broblem. <p>Gwybodaeth Amgylcheddol Ofynnol</p> <p>Nid oes gan y cais ddata adar cyfoes pwysig. Credwn fod diffyg arolwg bridio yn annerbyniol. Rydym yn argymhell bod asesiad ecolegol o nythfa gwylanod yn cael ei ddarparu gan gynnwys arolwg</p>
--	---

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

	<p>penodol i ganfod nifer y parau bridio. Dylai'r asesiad bennu effaith y cynnig a chynnwys mesurau lliniaru.</p> <p>Dylid mynd i'r afael ag effaith bosibl y datblygiad hwn ar boblogaethau o adar bridio sy'n destun pryder cadwraeth cydnabyddedig drwy arolwg priodol. Hoffem egluro pa arolygon a gwybodaeth mae'r RSPB yn eu hargymell ar gyfer y safle hwn. Rhaid i'r arolwg gynnwys safle'r cais yng nghyffiniau hen safle'r Ffatri Ferodo:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Arolwg o adar bridio o'r gwylanod sy'n nythu ar y to <p>Mewn perthynas â'r arolwg adar uchod, gellir cael rhagor o fanylion am y dulliau hyn yn "Bird Monitoring Methods: A Manual of Techniques for Key Species" Gilbert, G. Gibbons, DW and Evans, J. Cyh. RSPB, BTO, WWT, JNCC, ITE Sandy 1998. ISBN 1 901930 03 3</p> <p>Hoffem weld rhagor o fanylion am y ffyrdd y mae'r datblygwr yn bwriadu rheoli safle'r datblygiad a'r ardal gyfagos, o safbwynt adnoddau bioamrywiaeth o bwys cydnabyddedig.</p> <p>Os cyflwynir gwybodaeth ategol ddiwygiedig, bydd yr RSPB yn adolygu ei sefyllfa. Rydym yn cadw'r hawl i ychwanegu at ein sefyllfa neu ei diwygio yng ngoleuni rhagor o wybodaeth.</p> <p>Os bydd angen gwybodaeth bellach arnoch ynghylch y mater hwn, mae croeso i chi gysylltu â mi. Byddwn yn ddiolchgar pe baech yn rhoi gwybod i mi am unrhyw ddatblygiadau yn y dyfodol.</p> <p>Sylwadau 15.10.2021</p> <p>Diolch i chi am ymgynghori â'r RSPB ar yr uchod.</p> <p>Rydym yn cynnal ein gwrthwynebiad gan nad yw'r ymgeisydd wedi mynd i'r afael â'n pryderon fel y nodwyd yn y llythyr gwrthwynebu a atodir dyddiedig 27 Hydref 2020. Mae'r wybodaeth amgylcheddol angenrheidiol yn anghyflawn o hyd.</p> <p>Rydym yn cydnabod bod yr ymgeisydd wedi darparu adroddiad ecolegol, sef Arolwg Gwylanod sy'n Nythu Dymchwel Parc Gwel y Fenai (28 Gorffennaf 2019) a Datganiad Amgylcheddol diwygiedig. Nid yw'r wybodaeth a gyflwynir yn adroddiad yr arolwg yn ddigonol ar gyfer asesiad effaith gan nad yw'n cyflwyno'r canlyniadau gofynnol yn unol â methodoleg yr arolwg. Y wybodaeth sydd ei hangen ar gyfer y dull safonol yw uchafswm nifer y nythod y mae'n ymddangos eu bod wedi'u meddiannu (AONs) neu diriogaethau y mae'n ymddangos eu bod wedi'u meddiannu (AOTs) a fyddai'n cynrychioli/yn cyfateb i nifer y parau bridio.</p>
--	--

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

	<p>Mae angen eglurhad o ganlyniadau'r arolwg o wylanod sy'n nythu o ran y parau bridio fel y nodir uchod. Ar ben hynny, mae'n hanfodol bod pwysigrwydd nodweddion ecolegol (h.y. nifer y parau bridio o wylanod y penwaig a gwylanod cefnddu lleiaf) yn cael eu hystyried mewn cyd-destun ecolegol diffiniedig (Cenedlaethol, Rhanbarthol, Sirol a Lleol). Felly, mae'n bwysig bod data digonol yn cael ei ddarparu i fesur/penderfynu a yw nifer y parau bridio ar gyfer pob rhywogaeth sy'n bresennol yn cynrychioli 1% neu fwy o boblogaeth Cymru a fyddai o arwyddocâd cenedlaethol.</p> <p>Mae'r adroddiad yn annigonol i ganiatáu asesiad llawn o effeithiau posibl y cynllun ar nythfa'r gwylanod. Ar ben hynny, nid yw'r Datganiad Amgylcheddol diwygiedig yn ceisio mynd i'r afael â'n gwrthwynebiad blaenorol ynghylch yr asesiad o'r effaith.</p> <p>Rydym yn cytuno â chyngor Cyfoeth Naturiol Cymru ynghylch Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd a ddarparwyd 24 Tachwedd 2020:</p> <p>Dylai'r HRA hefyd ystyried effeithiau anuniongyrchol dadleoli gwylanod y penwaig, a'r gwylanod cefnddu lleiaf ar y safle, ar Ardal Gwarchodaeth Arbennig Môr-wenoliaid Ynys Môn.</p> <p>I gloi, rydym yn cynnal ein gwrthwynebiad. Os cyflwynir gwybodaeth ategol ddiwygiedig, bydd yr RSPB yn adolygu ei sefyllfa.</p> <p>Os bydd angen gwybodaeth bellach arnoch ynghylch y mater hwn, mae croeso i chi gysylltu â mi. Byddwn yn ddiolchgar pe baech yn rhoi gwybod i mi am unrhyw ddatblygiadau yn y dyfodol.</p>
--	---

Trafnidiaeth Cynulliad:	<p>Sylwadau 04.11.2021</p> <p>Cyfeiriau at eich ymgynghoriad 24 Medi 2021 ynghylch y cais uchod, a chynghoraf fod Llywodraeth Cymru fel awdurdod priffyrdd ar gyfer cefnffordd yr A487 yn cyfarwyddo na roddir caniatâd cynllunio ar hyn o bryd gan nad yw'r ymgeisydd wedi darparu digon o wybodaeth i benderfynu ar y cais.</p> <p>Rhaid i'r ymgeisydd ddarparu'r wybodaeth ganlynol i gefnogi'r cais hwn neu ailgyflwyno'r cais gyda'r manylion canlynol;</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Rhaid i'r ymgeisydd ddangos bod digon o le i stacio yng nghynllun presennol y safle er mwyn atal cerbydau rhag ciwio ar gefnffordd yr A487 yn ystod y cyfnodau prysuraf (e.e. prynhawniau Gwener).
--------------------------------	---

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Ynys Môn:	<p>Sylwadau 27.10.2021</p> <p>Mae Cyngor Sir Ynys Môn (CSYM) wedi cyflwyno sylwadau ar gais cyn ymgeisio fel yr awdurdod cyfagos (sydd wedi'i gynnwys yn adran 3.3 yr adroddiad PAC). Mae CSYM hefyd wedi ystyried sylwadau Cyfoeth Naturiol Cymru mewn perthynas â'r dirwedd warchoddedig (AHNE Ynys Môn) gyda sylwadau manwl ar yr LVIA.</p> <p>Mae CSYM wedi asesu newidiadau Medi i'r cynlluniau dyddiedig 7.09.21 mewn perthynas â pholisïau perthnasol y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd fel y maent yn berthnasol i Wynedd ac Ynys Môn.</p> <p>Cyd-destun Polisi Gweledol/Tirwedd y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd</p> <p>Prif bryder polisi gweledol a thirwedd CSYM yw AMG 1: Cynlluniau Rheoli AHNE</p> <p>Mae nodweddion a rhinweddau arbennig AHNE wedi'u rhestru yn Nhabl 4: Crynodeb o Nodweddion a Rhinweddau Arbennig AHNE Ynys Môn ar dudalen 13. Mae polisïau rheoli datblygu perthnasol yr AHNE wedi'u rhestru fel a ganlyn:</p> <p>CCC 3.1 Bydd yr holl gynigion datblygu o fewn 2Km a hyd at 2km gerllaw'r AHNE yn cael eu hasesu'n drylwyr er mwyn lleihau datblygiad amhriodol a allai niweidio rhinweddau a nodweddion arbennig yr AHNE neu gyfanrwydd safleoedd dynodedig Ewropeaidd</p> <p>CCC 3.2 Bydd disgwyl i bob datblygiad ac ailddatblygiad newydd o fewn 2km a hyd at 2km gerllaw'r AHNE fabwysiadu'r safon uchaf o ran dyluniad, deunyddiau a thirlunio er mwyn gwella rhinweddau a nodweddion arbennig yr AHNE. Cefnogir cynigion o raddfa a natur briodol, sy'n ymgorffori egwyddorion datblygu cynaliadwy</p> <p>Mae polisïau eraill yn cynnwys meini prawf tebyg sy'n adlewyrchu'r gofynion hyn ymhellach ac ni fwriedir iddynt fod yn rhestr gynhwysfawr o ystyriaethau polisi:</p> <p>PCYFF 3: Dylunio a llunio llefydd</p> <p>ii. Parchu cyd-destun y safle o fewn y dirwedd leol</p> <p>PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu – Dylai pob cynnig integreiddio i'w amgylchedd o ran tirwedd a morwedd</p> <p>PS 19: Gwarchod, a phan fo'n briodol, gwella'r amgylchedd naturiol</p> <p>AMG 3: Diogelu a gwella nodweddion a rhinweddau sy'n unigryw i gymeriad y dirwedd leol</p> <p>TWR 3: Safle Carafanau Sefydlog a Chalet a Llety Gwersylla Amgen Parhaol (Maen Prawf 2).</p>
------------------	--

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

	<p>ii. Bod y dyluniad, cynllun ac ymddangosiad y datblygiad arfaethedig o ansawdd uchel, ac mewn lleoliad nad yw'n amlwg, sy'n cael ei guddio'n dda gan nodweddion presennol y dirwedd a/neu lle mae modd cymathu unedau'n rhwydd â'r dirwedd mewn ffordd nad yw'n cael effaith niweidiol arwyddocaol ar ansawdd gweledol y dirwedd;</p> <p>Ar y cyd, maent yn darparu cyd-destun polisi lle dylai cynnig barchu'r dirwedd a'r cyd-destun gweledol, cadw ac integreiddio nodweddion tirwedd fel coed, a thrwy ddylunio a chynllun, ni ddylent fod yn amlwg.</p> <p>Disgrifiad o'r Safle</p> <p>Mae'r safle'n gorwedd ar hyd y Fenai o fewn ardal o forlin gydag Ardaloedd Cymeriad Morwedd (SCAs) 4 a 17 hiips://www.anglesey.gov.uk/documents/Docs-en/Countryside/Anglesey-Seascape-Character-Assessment.pdf yn ardal astudiaeth LVIA.</p> <p>Mae glannau gogleddol y Fenai yn perthyn i'r AHNE ac o fewn Ardal Cymeriad Tirwedd (LCA 12) Dwyrain Canol Ynys Môn</p> <p>Mae'r disgrifiad ar gyfer LCA 12 yn nodi bod yr LCA yn ffurfio'r glustogfa fewndirol i'r Fenai ac yn tynnu sylw at yr angen i weithio gyda Chyngor Gwynedd i sicrhau nad yw datblygiad ar bob ochr i'r Fenai yn effeithio ar yr LCA.</p> <p>Dyma'r disgrifiadau ar gyfer Ardaloedd Cymeriad Morwedd 4 ac 17:</p> <p>SCA 4: Y Fenai Mae'r SCA yn seiliedig ar y sianel lanw gul sy'n ffurfio rhan ganolog y Fenai. Fe'i trechir yn weledol gan ddwy Bont Menai o'r 19eg Ganrif: Pont Grog Telford a Phont Britannia Stephenson. Mae'r ddau yn strwythurau trawiadol a chain sydd wedi'u hadeiladu'n ddigon uchel i ddarparu ar gyfer llongau hwylio, a thrwy hynny'n pwysleisio dyfnder y tirffurf. Mae dŵr yn llifo'n gyflym iawn ac yn anrhagweladwy drwy'r sianel, gan newid yn gyson gyda chyflwr y llanw, gyda cherynt cryf i'r ddau gyfeiriad. O gwmpas yr ynysoedd creigiog a elwir yn Bwll Ceris (rhwng y ddwy bont) mae'r amodau'n arbennig o beryglus ac yn cynnwys trobyllau. Mae coetir a pharcdir sy'n gysylltiedig ag ystadau gwledig ar hyd glannau'r Fenai, gan greu naws gaeedig, werdd a chynlluniedig, gyda thŷ Plas Newydd i'w weld o'r dŵr. Mae bryniau uchel Eryri i'w gweld o olygfannau uwch ar ymylon gorllewinol yr SCA. Mae tref Bangor, gydag adeiladau'r Brifysgol, yr eglwys gadeiriol a'r pier, yn rhoi naws fwy datblygedig i ran ogleddol yr SCA.</p> <p>SCA 17: Caernarfon Mae tref gaerog Caernarfon a'i chastell Canoloesol ysblennydd yn amlwg o'r Fenai, gyda chopau uchel Eryri a Phenrhyn Llŷn yn creu cefndir dramatig. Mae'r Fenai yn lletach yma</p>
--	--

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

	<p>nag ymhellach i'r dwyrain, ac mae'n cynnwys banciau tywod helaeth, i'w gweld ar lanw isel. Mae wedi'i fframio ar y ddwy ochr gan dir ffermio bugeiliol. Mae aber Bae Foryd yn cynnwys amrywiaeth o gynefinoedd gwlyptir rhynglanwol, gyda golygfeydd dros y Fenai at swmp tywyll Coedwig Niwbwrch (SCA 16) ar y gorwel.</p> <p>Mae'r safle gyferbyn ag Ardal Cymeriad Morol (MCA) 10</p> <p>Mae'r Ardal Cymeriad Morol Genedlaethol yn cynnwys yr Ardaloedd Cymeriad Morwedd lleol ac yn nodi bod prif nodweddion yr MCA yn cynnwys 'Golygfeydd wedi'u trechu gan sianel y Fenai sy'n newid o hyd, a'u fframio gan y tirffurf coediog amgylchynol. Amherir ar yr ymdeimlad o dawelwch gan seilwaith a datblygiad trafnidiaeth cyfagos' a 'Golygfeydd anhygoel o fannau uwch i AHNE Ynys Môn, ac i'r de tuag at fynyddoedd Parc Cenedlaethol Eryri'.</p> <p>Mae LANDMAP yn disgrifio llethrau'r Fenai – i'r de (YNSMNV5026) https://landmap-portal.naturalresources.wales/view_survey.php?survey_id=7583 fel 'O Borthaethwy tua'r de, mae'r ardal hon wedi'i ffinio gan yr A5 a Ffordd Brynsiencyn ar hyd rhannau uchaf y llethrau sy'n edrych dros y Fenai. Mae'r llethrau hyn yn llai serth ac yn llai coediog nag ymhellach i'r gogledd. Ers canrifoedd, mae golygfeydd godidog y Fenai ac Eryri wedi cael eu gwerthfawrogi ac mae cyfres o blastai mawreddog ar hyd y llethrau canol, wedi'u hamgylchynu gan ystadau a pharcedir. Mae'r rhain yn cynnwys Plas Newydd yr Ymddiriedolaeth Genedlaethol gyda gerddi Repton sy'n edrych ar draws tuag at stad y Faenol ger Bangor. Mae lonydd yn arwain i lawr o'r ffordd uchaf i'r fan lle'r oedd y fferi'n eistedd, lle'r oedd llechi'n cael eu mewnfario, gan gyfrif am yr hen ffensys llechi yn yr ardal. Mae hon yn ardal wledig heddychlon, sy'n cyferbynnu ag ochr brysurach y tir mawr.</p> <p>Mae ei Brisiad cyffredinol yn Uchel fel 'Parcedir deniadol iawn ar lethrau, sy'n gefndir nodedig i'r Fenai, gyda golygfeydd eithriadol o hardd'.</p> <p>Yn gryno, mae'r disgrifiadau gan LANDMAP, SCA, MCA ac LCA a dynodiad AHNE yn dangos sut mae'r nodweddion a'r rhinweddau naturiol, diwylliannol a hanesyddol cyfun yn gwella ac yn diffinio cymeriad y dirwedd leol ac yn ei wneud yn lle unigryw.</p> <p>Prif Faterion – tirwedd a gweledol</p> <ul style="list-style-type: none"> • Integreiddio i'r dirwedd arfordirol a golygfeydd o'r AHNE. <p>Mae ymateb yr ymgeisydd i'r pwyntiau a godwyd gan y Cyngor yn 3.4 yn yr adroddiad PAC. Nid oes unrhyw arwydd bod y cynllun wedi</p>
--	--

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

	<p>esblygu mewn ymateb i sylwadau PAC CSYM ar y dirwedd ac effeithiau gweledol.</p> <p>Nodwn fod y diwygiad diweddaraf o 'C' o Gynllun Safle Arfaethedig Dewis Architecture D651.60 ar gyfer Plas Brereton yn hepgor y rhan fwyaf o gabanau ar ochr arfordirol (gogledd-orllewin) Lôn Las Menai. Oherwydd natur agored y lleoliad hwn, rydym yn argymhell bod y pedwar caban sydd ar ôl hefyd yn cael eu hepgor o'r man hwn.</p> <p>Adroddiad Coedyddiaeth</p> <p>Mae'r arolwg coedyddiaeth wedi mabwysiadu dull gweithredu strategol gan ddefnyddio uwchgynllun Coedyddiaeth, sy'n disgrifio grwpiau coed gyda gwybodaeth fanylach ar gyfer coed unigol nodedig ym Mhlas Brereton.</p> <p>Mae dull yr uwchgynllun yn golygu bod union fanylion cadw coed yn dal i gael eu cwblhau. Mae'r arolwg hefyd yn disgrifio'r cyfnodau o blannu a/neu adfywio ar y safle, yr angen i reoli rhai o'r ardaloedd a'r effeithiau tebygol pe bai clefyd coed ynn. Er bod rhai o'r coed a'r coetir yn cael eu gwarchod yn statudol, rydyn ni'n deall bod hyn yn canolbwyntio ar yr olygfa o'r A487 i sgrinio'r safle diwydiannol a chadw coed nodedig ym Mhlas Brereton.</p> <p>Nid oes cynlluniau dangosol na Datganiad Dull Coedyddiaeth drafft i ddangos pa lefel o gadw coed a allai fod yn bosibl gyda'r grwpiau a arolygwyd, lle rhagwelir y bydd coed yn cael eu cadw. Felly, nid yw'n glir a all y datblygiad ar ôl adeiladu gynnal digon o elfennau o'i gymeriad coediog a lliniaru ei ymddangosiad drwy gadw coed, er mwyn peidio â chael effeithiau sy'n fwy na'r hyn a ragwelir yn yr LVIA. Mae CSYM o'r farn y bydd cadw coed yn cael ei gyfyngu gan y dwysedd a gynigir, y math o gysgod gan y coed a'i ansawdd, a'r cwmpas ar gyfer 'cydweddiad tir' seilwaith fel yr awgrymwyd, o bosibl wedi'i gyfyngu gan gyfyngiadau eraill. Felly, mae'n ymddangos bod cryn le i niwed i unrhyw goed a gedwir, i'r fath raddau y byddai eu cadw yn y tymor hwy yn cael ei beryglu.</p> <p>Deallwn y byddwch yn derbyn rhagor o gyngor ar goedyddiaeth, a fydd, os yw'n seiliedig ar ymweliad safle, yn rhoi mwy o eglurder ar y mater hwn.</p> <p>Asesiad o'r Dirwedd a'r Effaith Weledol (LVIA)</p> <p>Mae'r LVIA yn ei grynodedb annhechnegol yn nodi'r effeithiau ar dri derbynnydd tirwedd:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Y safle, • AHNE Ynys Môn; ac • Ardal Cymeriad Arfordir Menai (LCA Gwynedd)
--	--

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

	<p>Mae'r effeithiau ar yr AHNE yn gysylltiedig â'r gostyngiad yn ansawdd y golygfeydd (Effeithiau Gweledol) i ddefnyddwyr Llwybr Arfordir Cymru a'r briffordd gyhoeddus, y mae rhan ohoni'n rhan o Lwybr Arfordir Cymru, ar hyd rhan o'r arfordir yng nghyffiniau'r Sw Môr sy'n un ymhlith nifer o gyfleusterau twristiaeth a hamdden yn y cyffiniau.</p> <p>Mae'r graddau y gallai'r datblygiad effeithio ar ansawdd y golygfeydd yn dibynnu ar gynnal ei gymeriad coediog presennol a chadw coed yn llwyddiannus, er mwyn lliniaru effeithiau ymddangosiad y datblygiad arfaethedig. Gan fod y cysgod o'r coed tua chanol y safle yn wynebu'r bygythiad mwyaf, ni fyddai llystyfiant ar yr mylon yn sgrinio'r safle ar oledd o olygfeydd ar Ynys Môn yn llawn. Mae'r cynllun yng Ngwel y Fenai yn gorgyffwrdd â rhai o'r grwpiau coed ymylol ac nid yw'n darparu clustogfa glir ar gyfer y coed a gedwir ar y gogledd-orllewin.</p> <p>Mae CSYM yn nodi bod y cynigion ar gyfer goleuadau allanol wedi cael eu dylunio i leihau'r effeithiau o olau'n taflu ac ar awyr y nos; fodd bynnag, ni all y rhain liniaru effaith datblygiad yn nes at ymyl yr arfordir yn llawn, lle byddai llai o gysgod o'r coed ar ôl datblygu a gwaith plannu newydd yn llai effeithiol neu'n gwbl aneffeithiol am gyfnod o amser. Mae effeithiolrwydd coed collddail wrth sgrinio yn amrywio'n dymhorol, yn enwedig lle mae dwysedd cysgod coed yn lleihau. Yn ôl dwysedd y cabanau a gynigir, byddai goleuadau mewnol yn pwysleisio maint y cynigion ac mae'n ymddangos yn annhebygol mai dim ond ychydig o gabanau fyddai i'w gweld, fel y nodir yn yr LVIA. Mae Cynllun Safle Arfaethedig Dewis Architecture D651.13 Diwygiad A yn nodi y byddai'r drychiadau gwydr sylfaenol yn wynebu'r gogledd-orllewin a'r arfordir. Mewn sefyllfaoedd o'r fath, ceir gwrthdaro gweithredol yn aml rhwng cadw coed at ddibenion sgrinio a phwysau i wella'r golygfeydd o safle.</p> <p>Byddai modd gweld adeilad y ganolfan o 15 metr oherwydd ei raddfa a'i uchder uwchben y coed, ac fel y nodir yn yr LVIA, byddai'n weladwy ymysg adeiladau eraill yn yr ardal gyfagos ac uwchben gorchudd coed. Er cyflwr yr adeiladau presennol, mae eu hymddangosiad wedi'i guddio'n bennaf gan goed ac yn llai amlwg o'r Fenai ac Ynys Môn. Fel y cynigiwyd, byddai'n adeilad amlwg yn y rhan hon o'r Fenai.</p> <p>Mae CSYM hefyd yn credu y byddai effeithiau niweidiol ar forwedd a chymeriad morol yn sgil datblygiadau ychwanegol mewn rhan lai datblygedig o'r arfordir. Mae gan yr adran hon o'r arfordir nifer o elfennau sy'n tynnu sylw ac sy'n weladwy o Ynys Môn, ac mae rhai ohonynt wedi'u nodi yn yr LVIA; fodd bynnag, ni chredir eu bod yn lleihau sensitifrwydd i ddatblygu pellach yn awtomatig. Mae hyn wedi'i nodi yn Asesiad Sensitifrwydd a Chapasiti Tirwedd Ynys Môn, Gwynedd a Pharc Cenedlaethol Eryri, sy'n nodi, ar gyfer LCA</p>
--	---

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

	<p>Arfordir Menai, nad oes capasiti fel arfer ar gyfer datblygiadau carafanau sefydlog a chalet mewn ardaloedd sy'n cyfrannu at gyd-destun gweledol yr AHNE (a dynodiadau tirwedd a threftadaeth/diwylliannol eraill). Mae'n datgan y gallai fod rhywfaint o gapasiti ar gyfer datblygiadau ar raddfa lai lle maent yn berthnasol iawn i'r amgylchedd adeiledig/gorchudd tir trefol, t.408. Ni chredir bod y cynllun, ar y raddfa a gynigir, yn parchu lleoliad yr AHNE yn ddigonol.</p> <p>Mesurau lliniaru tirwedd</p> <p>Mae maint y planhigion newydd a gynigir yn dibynnu ar lwyddiant cadw coed a dichonoldeb a gweithrediad yr uwchgynllun coedyddiaeth ac felly mae'r cynllun tirwedd yn ddangosol i raddau helaeth. Nid yw'n glir a yw'r gwaith plannu arfaethedig yn gallu lleihau'r effeithiau niweidiol a ragwelir ar yr AHNE yn llwyddiannus o fewn amserlen resymol, os o gwbl.</p> <p>Casgliad</p> <p>Mae PCYFF 3 yn ystyried cymeriad lleol ac ardaloedd cymeriad tirwedd a morwedd PCYFF 4. Yn ogystal â'r effeithiau niweidiol a nodir yn yr LVIA, mae CSYM o'r farn y byddai effeithiau hefyd ar rai o rinweddau a nodweddion Ardaloedd Cymeriad Morwedd leol a'r Ardal Cymeriad Morol Genedlaethol drwy effeithiau niweidiol ar nodweddion morwedd amwynder gweledol i ddefnyddwyr llwybr yr Arfordir, ac oddi ar y tir, i draffig ar y dŵr rhwng Ynys Môn a Gwynedd.</p> <p>Ni fyddai safle'r cynnig yn cael effeithiau uniongyrchol ar AHNE Ynys Môn ond fel y nodwyd yn yr LVIA, byddai'n cael effeithiau lleol ar ansawdd y golygfeydd. Mae modd lliniaru'r effeithiau hyn, fel y nodwyd yn ymateb CSYM i PAC, drwy leihau'r dwysedd ar y prif safle, ynghyd â lleihau graddfa adeilad y ganolfan. Er nad yw CSYM wedi ymweld â'r safle, mae'n ymddangos na all amodau sy'n galw am ragor o gyflwyniadau coedyddiaeth fynd i'r afael yn llawn â'r ansicrwydd o ran cadw coed. Deallwn y byddwch yn derbyn rhagor o gyngor ar goedyddiaeth, a all roi mwy o eglurder ar y mater hwn.</p> <p>Felly, ar sail lefel y manylion sydd ar gael ac yn unol â sylwadau PCC CSYM, mae CSYM o'r farn nad yw'r cynnig yn dangos yn glir y byddai'n integreiddio'n ddigonol i'r safle ac na fyddai'n rhy amlwg yn y cyd-destun. Byddai'n cael effeithiau niweidiol lleol ar gymeriad tirwedd a morwedd (nodwedd a rennir yn Ynys Môn a Gwynedd) ac ansawdd golygfaol yr ardal hon, gan gynnwys AHNE Ynys Môn.</p>
--	--

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Ymgynghoriad Cyhoeddus:	<p>Rhoddwyd rhybuddion ger y safle ac yn y papur lleol a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben a derbyniwyd sylwadau yn gwrthwynebu ar sail:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Materion ieithyddol • Effaith ar yr AHNE gyferbyn • Effaith economaidd cyfyngiedig • Dim sicrwydd na fyddai'r porthdai yn cael eu defnyddio fel tai parhaol • Dim elw lleol • Effaith ar gymdogion (sŵn, llygredd golau) • Cynnydd mewn trafnidiaeth • Angen dau gais ar wahân • Gormod o unedau a rhy agos at ei gilydd • Safle datblygu yn un sensitive • Effaith amgylcheddol cyffredinol • Maint y datblygiad • Effaith ar lwybr Lôn Las Menai • Dim capasaiti lleol i ddelio gyda'r cynnydd o ymwelwyr <p>Derbyniwyd gohebiaeth oedd yn cynnwys sylwadau oedd yn cefnogi ar sail:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Egwyddor o ailddatblygu cyn safle Ferodo • Adfer Plas Brereton
-------------------------	---

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Lleolir y safle yng nghefn gwlad agored ar lan yr afon Menai ar gyn safle Ferodo a Phlas Brereton ynghyd a'r tir cysylltiol. Mae rhan o'r safle wedi ei ddynodi fel safle cyflogaeth i'w warchod.

Nodir fod y Fenai yn Ardal o Gadwraeth Arbennig a bod arfordir Ynys Môn sydd wedi ei leoli union gyferbyn a safle'r bwriad yn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE). Ymhellach mae'r arfordir ar ymyl arfordirol y bwriad wedi ei leoli o fewn Ardal Rheoli Arfordirol (16.13 - Waterloo Port i Lan Môr y Felinheli) fel y diffinnir gan y Cynllun Rheoli Newid Arfordirol. Union gerllaw'r bwriad fe leolir Plas Tŷ Coch sydd yn adeilad rhestredig Gradd II.

5.2 O ystyried lleoliad y bwriad mewn cefn gwlad agored, mae polisi PCYFF 1 yn berthnasol, sy'n gofyn am gyfiawnhad am ddatblygiadau oni bai y'u cymeradwyr gan bolisi penodol yn y cynllun. O ystyried bod sawl elfen yn y cynllun, bydd pob un yn cael ei hasesu ar wahân.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Datblygiad Masnachol

- 5.3 Yn unol â Pholisi PS 13 a Pholisi CYF 1 o'r Cynllun, fe warchodir rhan o'r safle ar gyfer defnydd cyflogaeth yn nosbarth defnydd B2 a B8. Mae arwynebedd y warchodaeth yn mesur 7.4ha. Mae'r bwriad yn arwain at ddarparu unedau masnachol ar ran o'r safle drwy gadw ac adfer rhannau o'r adeiladwaith presennol B2 ar y safle.
- 5.4 Gan fod y defnydd yn disgyn o fewn defnydd dosbarth B2 ac mae posib gosod amod ar unrhyw ganiatâd cynllunio i sicrhau'r defnydd masnachol a wneir o'r unedau, ystyrir fod yr egwyddor o'r elfen yma o'r bwriad yn cydymffurfio hefo PS13 a Pholisi CYF1 o'r CDL1. Nodir fodd bynnag mai cyfran fechan mewn gwirionedd o'r warchodaeth y safle cyflogaeth a fwriedir ei ddefnyddio ar gyfer y dibenion hynny.
- 5.5 Mae'r safleoedd cyflogaeth sydd wedi eu gwarchod a'u dynodi o fewn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (yn unol â Pholisi CYF 1) yn seiliedig ar gasgliadau'r Adolygiad Tir Cyflogaeth a gynhaliwyd yn 2012. Mae'r Cynllun yn ceisio sicrhau fod yna ddarpariaeth ddigonol a phriodol o diroedd ar gyfer dibenion cyflogaeth. Ystyrir yn briodol sicrhau fod y rhain yn cael eu cadw cyn belled â phosib gan eu bod wedi lleoli mewn mannau sydd yn agos i ble mae pobl yn byw a gan fod y safleoedd hyn yn cefnogi twf economaidd lleol.
- 5.6 O ran ystyried y defnydd amgen a fwriedir o'r safle cyflogaeth fe fyddai rhaid ystyried egwyddor y bwriad yn unol â Pholisi CYF 5 (Defnyddiau Amgen o Safleoedd Cyflogaeth Bresennol). Yn unol â Pholisi CYF 5, mewn achosion arbennig yn unig ganiateir cynigion i ryddhau tir yn Nefnydd Dosbarth B1, B2 neu B8 ar safleoedd cyflogaeth bresennol sydd wedi ei warchod yn unol â Pholisi CYF 1 ar gyfer defnydd amgen a dim ond ble gellir cwrdd gydag un neu fwy o'r meini prawf sydd wedi ei gynnwys yn y polisi. Mae'r meini prawf hynny yn nodi fel a chanlyn:-
1. Yn yr achos fod y safle yn wag ei fod yn annhebygol o gael ei ddefnyddio yn y tymor byr a chanolig ar gyfer defnydd gwreiddiol neu ddefnydd y warchodaeth, neu;
 2. Mae yna orddarpariaeth o safleoedd cyflogaeth o fewn y cyffiniau, neu;
 3. Mae'r defnydd cyflogaeth bresennol yn cael effaith niweidiol ar fwynderau a'r amgylchedd, neu;
 4. Ni fyddai'r datblygiad yn cael effaith niweidiol ar ddefnydd cyflogaeth safleoedd cyfagos, neu;
 5. Nid oes yna safle amgen arall ar gyfer y defnydd bwriedir, neu;
 6. Os yw'r safle yn cael ei ddefnyddio ar gyfer defnydd tymor byr (dros dro), bod yna fesurau adfer priodol mewn lle sydd i foddhad yr Awdurdod Cynllunio Lleol.
- 5.7 Ymhellach fe nodir y paragraff eglurhad cysylltiedig fel a chanlyn:-
- “6.3.43 Fe fyddai rhaid derbyn cyfiawnhad llawn ar gyfer newid safleoedd gwarchodedig neu eiddo sydd wedi eu rhestru ym Mholisi CYF 1 ar gyfer defnydd amgen, gan gynnwys gwybodaeth ynglŷn â hyfywedd y defnydd cyflogaeth bresennol, unrhyw ymgais sydd wedi ei wneud i farchnata'r uned/tir ar gyfer defnydd cyflogaeth, effaith y lleihad yn y niferoedd o swyddi ar y gymuned leol a gwybodaeth ynglŷn â'r ddarpariaeth o safleoedd cyflogaeth leol sydd yn diwallu'r galw.”

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- 5.8 Mae'r Canllaw Cynllunio Atodol: Newid defnydd cyfleusterau a gwasanaethau Cymunedol, safleoedd cyflogaeth ac unedau manwerthu (Ionawr 2021) yn manylu ymhellach ar yr ystyriaethau yn gysylltiedig â rhyddhau safleoedd cyflogaeth ar gyfer defnyddiau amgen.
- 5.9 Mewn ymateb i'r polisi yma, mae'r asiant yn cyfeirio at yr holl ddogfennau sydd wedi eu cyflwyno fel rhan o'r cais ac yn nodi'r pwyntiau isod:
- Mae'r safle'n wag ac yn annhebygol o gael ei ddefnyddio eto heb gynllun cynhwysfawr a hyfyw sy'n cynnwys y ganolfan hamdden a phorthdai gwyliau, a gwelwyd tystiolaeth o nifer o ymdrechion aflwyddiannus i ailddatblygu'r safle at y defnydd cyflogaeth fwy traddodiadol.
 - Mae'r defnydd cyflogaeth cyfredol yn cael effaith niweidiol ar yr amgylchedd - tystiolaeth o ddigwyddiadau llygredd blaenorol, y cyfeiriwyd ato yn ymateb ymgyngoriad CNC a hefyd yn yr adroddiadau halogiad cynhwysfawr.
 - Yn amlwg mae'r safle (yn absenoldeb ailddatblygiad) yn peri risg amgylcheddol sylweddol ac o'r herwydd mae'r ailddatblygiad arfaethedig yn cydymffurfio â meini prawf 3 Cyf 5.
 - Ni fyddai'r cynnig yn cael effaith niweidiol ar ddefnydd cyflogaeth ar safleoedd cyfagos gan fod cynllun arfaethedig y safle yn cadw'r defnydd cyflogaeth presennol ac mae'r adeilad Hwb Hamdden fel byffer rhwng porthdai a'r defnyddiau cyflogaeth presennol i'r dwyrain;
 - Mae'r cynnig hefyd yn cydymffurfio â meini prawf 5 gan nad oes unrhyw safleoedd eraill wedi'u nodi fel rhai addas, ar gael ac yn well yn olynol i safle'r cais am hamdden sylweddol; parc porthdy a datblygu cyflogaeth.
- 5.10 Mae'r ACLI yn cydnabod y pwyntiau a nodir uchod a'r wybodaeth sydd wedi ei chyflwyno fel rhan o'r cais, ond nid oes tystiolaeth wedi ei chyflwyno ar gyfer cefnogi'r pwyntiau a wneid uchod. Cydnabyddir fod y safle wedi bod yn wag ers peth amser, ond nid oes unrhyw dystiolaeth wedi ei chyflwyno ar gyfer ceisio gwerthu'r safle ar gyfer defnydd economaidd a fyddai'n cydymffurfio gyda'i ddynodiad. Nid oes tystiolaeth wedi ei chyflwyno sy'n delio gyda materion hyfywdra neu addasrwydd defnyddiau B1, B2 neu B8 yn hytrach na'r bwriad gerbron, nac ar gyfer unrhyw orddarpariaeth o'r math yma o ddefnydd. Nodir fod yna broblemau halogi yn deillio o'r defnyddiau blaenorol, ond nid oes defnydd yn cael ei wneud o'r safle presennol ac nid oes ystyriaeth wedi ei roi ar gyfer defnyddio eraill a fyddai'n disgyn o fewn yr un dosbarthiadau defnydd. Nid oes tystiolaeth na gwybodaeth bellach ynghlŷn â safleoedd eraill nac ystyriaeth i ddefnyddiau dros dro.
- 5.11 Mae paragraff 6.3.44 o bolisi CYF 5 yn nodi 'wrth ystyried rhyddhau safle cyflogaeth bresennol bydd yn hanfodol sicrhau nad yw integriti y safle cyflogaeth yn cael ei gyfaddawdu yn benodol gan ei fod yn diwallu anghenion cyflogaeth leol. Ymhellach fe fyddai angen sicrhau nad yw unrhyw ddarpar ddefnydd yn gwrthdaro a'r defnydd cyflogaeth a fyddai'n parhau ar y safle'. Nodir fod yr asiant yn nodi fod yr adeilad hwb hamdden yn ymddwyn fel 'buffer' rhwng y rhan cyflogaeth o'r bwriad a'r rhan parc gwyliau, ond nodir fod yr hwb hamdden yn cynnwys unedau gwyliau, ac mae potensial gwrthdaro rhwng y defnyddiau yma a'r defnydd cyflogaeth. Nid yw'r ACLI wedi ei argyhoeddi na fyddai'r gwrthdaro yma yn dderbyniol.
- 5.12 Nid oes gwybodaeth ddigonol wedi ei chyflwyno ynghyd a'r cais sydd yn nodi sut fod y bwriad yn cydymffurfio gyda Pholisi CYF 5, gan hynny nid yw'r bwriad yn cydymffurfio a gofynion y Polisi ac felly rhaid ystyried y bwriad yn groes i ofynion polisiâu CYF 1, CYF 5 o'r CDLL ynghyd a CCA Newid defnydd cyfleusterau a gwasanaethau Cymunedol, safleoedd cyflogaeth ac unedau manwerthu.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Porthdai

- 5.13 Mae safle'r bwriad (y ddau ran) wedi ei leoli mewn ardal a ddiffinnir fel cefn gwlad agored o fewn y CDLI. Cydnabyddir Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, 2021) fod datblygiadau twristiaeth yn elfen hanfodol ar gyfer darparu economi iach ac amrywiol mewn ardaloedd gwledig (para 5.5.3). Ymhellach fe nodir y dylai pob datblygiad fod yn gydnaws o ran natur a graddfa a'r amgylchedd lleol ac ag anghenion ymwelwyr a'r gymuned leol. Nodir para 3.60 o PCC y dylai'r datblygiadau yng nghefn gwlad gael eu lleoli yn neu wrth ymyl yr aneddiadau hynny, sydd wedi eu gwasanaethu gan seilwaith, sydd yn hygyrch o ran trafndiaeth ac sydd wedi rhoddi ystyriaeth i warchod cynefinoedd a'r dirwedd. Nodir y dylid parhau i gael rheolaeth lem ar adeiladu newydd yng nghefn gwlad ac y dylai barchu cymeriad yr ardal o gwmpas a dylai fod ar raddfa a dyluniad priodol.
- 5.14 Mae maen prawf 1 o Bolisi TWR3 sy'n delio gyda safleoedd Carafanau Sefydlog a Siale a Llety Gwersylla Amgen Parhaol yn nodi:
1. Gwrthodir cynigion i ddatblygu safleoedd carafanau sefydlog newydd (h.y. carafanau sengl neu ddwbl), safleoedd siale gwyliau newydd neu lety gwersylla amgen parhaol yn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Môn, Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Llyn ac yn yr Ardaloedd Tirwedd Arbennig. Mewn lleoliadau eraill caniateir safleoedd carafanau sefydlog, siale neu lety gwersylla amgen parhaol, dim ond:
 - i. Ble gellir profi nad yw'n arwain at ormodedd o safleoedd carafanau sefydlog neu safleoedd siale neu safleoedd llety gwersylla amgen parhaol yn yr ardal leol; a
 - ii. Bod y datblygiad arfaethedig o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad, a'i fod wedi'i leoli mewn lleoliad anymwrthiol sydd wedi'i guddio'n dda gan nodweddion presennol y dirwedd, a/neu lle gellir cydweddu'r unedau yn hawdd yn y dirwedd yn yr un modd nad yw'n peri niwed sylweddol i ansawdd gweledol y dirwedd; a
 - iii. Bod y safle'n agos at y prif rwydwaith ffyrdd ac y gellir darparu mynediad digonol heb amharu'n sylweddol ar nodweddion a chymeriad y dirwedd.
- 5.15 Mae 1i) yn cyfeirio'n benodol at ormodedd o ddatblygiadau newydd. Er mwyn diffinio 'gormodedd' yng nghyd-destun y maen prawf fe ddylid cyfeirio at baragraff eglurhad 6.3.69 sydd yn cyfeirio at 'Astudiaeth Capasiti a Sensitifrwydd y Dirwedd yn Ynys Môn, Gwynedd a Pharc Cenedlaethol Eryri' (Gillespies, 2014). O fewn pob Ardal Cymeriad y Dirwedd (fel y diffinnir gan Strategaeth Tirwedd Gwynedd (2012)) fe asesir capasiti y dirwedd er mwyn canfod beth yw capasiti y dirwedd leol ar gyfer ychwaneg o ddatblygiadau siales neu garafanau gwyliau.
- 5.16 Mae'r datblygiad penodol hyn yn disgyn o fewn Ardal Cymeriad y Dirwedd ACD01 (Gwastatir Arfordirol Bangor). Mae'r Astudiaeth Capasiti a Sensitifrwydd y Dirwedd yn nodi beth yw capasiti dangosol ar gyfer yr Ardal Cymeriad y Dirwedd. Yn benodol mewn perthynas â'r ACD sydd yn berthnasol i'r cais hyn fe nodir, "O fewn pob ardal sy'n cyfrannu at osodiad y Parc Cenedlaethol yn nodweddiadol nid oes dim capasiti ar gyfer datblygiadau parc carafanau statig / cabanau gwyliau. Fodd bynnag, y tu allan i'r ardaloedd hyn fe all fod rhywfaint o gapasiti ar gyfer datblygiadau parciau carafanau / cabanau gwyliau bach i fach iawn, wedi'u eu dylunio a'u lleoli'n dda." Mae'r Astudiaeth yn diffinio datblygiadau bach iawn fel rhai hyd at 10 uned a datblygiadau bach fel rhwng 10 - 25 uned. Bydd angen gan hynny rhoi ystyriaeth briodol i raddfa'r datblygiad arfaethedig yn y lleoliad dan sylw, gan nodi'r effaith weledol ynghyd a chyd-destun y safle.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- 5.17 Nodir fod asiant y cais yn amlygu fod yr adroddiad hwn yn cynrychioli astudiaeth strategol ac nad yw'n rhagnodol ar lefel safle unigol. Nid yw'r adroddiad yn disodli'r angen ar gyfer asesu ceisiadau cynllunio unigol nac ar gyfer asesiad tirwedd lleol ac asesiad effaith weledol fel rhan o gais ffurfiol fesul achos. Cydnabyddir hyn ac mae asesiad isod ac ymhellach yn yr adroddiad ar effaith weledol y bwriad.
- 5.18 Cyfeirir l(ii) at ddyluniad, gosodiad ac edrychiad y datblygiad arfaethedig. Mae'r polisi yn datgan y dylai datblygiadau newydd gael eu lleoli mewn man anymwrthiol ac y dylai fod o safon uchel. O fewn y Cynllun fe ddiffinnir lleoliad anymwrthiol fel un sydd wedi cael ei sgrinio'n dda gan nodweddion o'r dirwedd sydd yn bodoli'n barod neu ble gellir cydweddu'r unedau'n hawdd yn y dirwedd mewn modd sydd ddim yn peri niwed sylweddol i ansawdd gweledol y dirwedd.
- 5.19 Mae Polisi AMG3: 'Gwarchod a Gwella Nodweddion a Rhinweddau sydd yn Nodedig i Gymeriad y Dirwedd Leol' yn nodi y bydd rhaid i ddatblygiadau ddangos nad ydynt yn cael effaith sylweddol ar rinweddau a nodweddion sydd yn unigryw i'r dirwedd leol yn nhermau agweddau gweledol, hanesyddol, daearegol, ecolegol a diwylliannol. Ymhellach mae Polisi PCYFF 4: 'Dylunio a Thirweddau' yn datgan y dylai pob datblygiad integreiddio gyda hyn sydd o'i gwmpas. Dylid gwrthod unrhyw gynlluniau sydd heb roddi ystyriaeth i faterion tirweddau o'r cychwyn fel rhan o'r cynnig dylunio.
- 5.20 Mae asesiad pellach o ran effaith y bwriad ar y dirwedd ynghyd a'r diffyg tirweddau o dan y penawdau perthnasol isod, ond o ran maen prawf l(ii), mae'r bwriad wedi ei leoli ar safle arfordirol agored a gweledol sy'n flaenlun i olygfeydd eang o Eryri o AHNE Ynys Mon. Mae'r wybodaeth ynglŷn â thirlunio bwriedig yn fras ac nid yw'n cynnwys manylion digonol ar gyfer cadarnhau y byddai'n dderbyniol o ran math a graddfa. Mae'r maen prawf hefyd yn cyfeirio at ddarparu safle o safon uchel, ac mae gan yr ACLI bryder ynglŷn â darparu safle o'r fath yn agos i safle cyflogaeth presennol sydd wedi ei warchod. Mae posib i'r defnyddiau masnachol presennol yma amharu ar weithrediad a naws parc gwyliau o safon uchel. I'r perwyl hyn, ac o ganlyniad i'r pryder ynglŷn ag effaith weledol y bwriad, mae'r bwriad yn groes i faen prawf l(ii) o'r polisi yma ynghyd a pholisi AMG 3 a PCYFF 4 o'r CDLI.
- 5.21 O ganlyniad i effaith weledol y bwriad ar y dirwedd, ystyrir felly hefyd fod y bwriad o leoli 173 o unedau ar y safle yn groes i'r arweiniad a gynhwysir o fewn yr Astudiaeth Sensitifrydd a Chapasiti y Dirwedd, ac felly nid yw'r bwriad yn cydymffurfio a maen prawf l(i) o'r polisi yma, nac pwynt 3 o bolisi PS14 o'r CDLI.
- 5.22 Mae maen prawf l(iii) yn cyfeirio at ddarparu mynediad diogel nad yw'n amharu'n sylweddol a nodweddion a chymeriad yr ardal ac ei fod yn agos at rwydwaith ffyrdd presennol. Mae bwriad defnyddio mynedfa bresennol i'r safle, ond mae'r Uned Drafnidiaeth wedi mynegi pryder ynglŷn â'r system blaenoriaeth ar gyfer derbyn mynediad i'r safle. Tra na fydd hyn yn cael effaith ar nodweddion a chymeriad yr ardal, ystyrir y byddai potensial i'r bwriad achosi effaith andwyol ar ddiogelwch ffyrdd petai'r bwriad yn achosi rhesi o gerbydau yn ôl i'r gefnffordd oherwydd y system blaenoriaeth ar y fynedfa. Mae Adran yr Economi a'r Seilwaith Llywodraeth Cymru wedi cadarnhau eu bod o'r un farn ac yn datgan dal gwrthwynebiad (holding objection) er mwyn sicrhau bod modd gael trefniant ble na fydd cerbydau yn ol-gronni ar y gefnffordd ar adegau prysur. I'r perwyl hyn, nid yw'r ACLI wedi ei argyhoeddi y byddai'r bwriad yn darparu mynedfa ddiogel ar gyfer y bwriad ac felly nid yw'n cydymffurfio a gofynion maen prawf l(iii) o'r polisi. Nodir fod materion trafnidiaeth a diogelwch ffyrdd yn derbyn mwy o sylw o dan y pennawd perthnasol isod.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Fflatiau Gwyliau

- 5.23 Fe fwriedir darparu 51 uned gwyliau newydd o fewn yr hwb hamdden (datblygir ar gyn safle Ferodo sy'n dir llwyd) ynghyd a 4 uned gwyliau o fewn adeilad presennol Plas Brereton.
- 5.24 Yn unol â pholisi TWR 2 (Llety Gwyliau) mae posib datblygu llety gwyliau newydd cyn belled eu bod o ansawdd uchel, o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad ac os gellir cydymffurfio a'r meini prawf i gyd a gynhwysir o fewn y Polisi. Mae'r meini prawf hynny fel a chanlyn:-
- i. Yn achos llety sy'n adeilad newydd, bod y datblygiad wedi ei leoli tu mewn i ffin datblygu, neu'n gwneud defnydd o safle addas a ddatblygwyd o'r blaen;
 - ii. bod graddfa'r datblygiad arfaethedig yn briodol gan ystyried y safle, y lleoliad a/neu'r anheddiad dan sylw;
 - iii. Na fydd y bwriad yn arwain at golled yn y stoc tai parhaol;
 - iv. Nad yw'r datblygiad yn cael ei leoli mewn ardal sy'n ardal breswyl yn bennaf, neu'n peri niwed sylweddol i gymeriad preswyl ardal;
 - iv. Nad yw'r datblygiad yn arwain at ormoddedd o lety o'r fath yn yr ardal."
- 5.25 O ran y maen prawf cyntaf o Bolisi TWR 2 fe fyddai'r bwriad yn cydymffurfio hefo'r gofynion lleoliadol gan fod yr agwedd yma o'r bwriad yn gwneud defnydd o dir a ddatblygwyd o'r blaen. Serch hynny, mae'r adeilad hwb hamdden (er yn cynnwys cyfleusterau ar gyfer y safle yn ei gyfanrwydd a'r cyhoedd hefyd) yn sylweddol. Cydnabyddir fod lleoliad yr adeilad yma ar ran o'r safle ble bwriedir dymchwel yr adeiladau presennol sy'n bodoli, ond mae'r adeilad hwb hamdden newydd yn sylweddol uwch na'r adeiladau presennol ac yn cyrraedd uchder oddeutu 22m. Byddai'r adeilad yma yn gwbl weladwy uwchben y coed presennol sy'n cuddio'r adeiladau presennol i raddau helaeth. Nodir hefyd fod yr adeilad yma i'w leoli ger y rhan o'r safle ble bwriedir cadw defnydd masnachol B2, a gweddill safle diwydiannol Griffith's Crossing. Mae'r ACLI yn pryderu nad yw gosodiad y bwriad yma yn agos i safle a all achosi effaith andwyol i fwynderau'r ymwelwyr i'r safle o ran swm a llygredd ac felly mae pryder os byddai'r datblygiad yn un o ansawdd uchel neu beidio. I'r perwyl hyn felly, ni ystyrir fod y rhan yma o'r bwriad yn cydymffurfio a gofynion mein prawf ii o'r polisi.
- 5.26 Cydnabyddir na fydd y bwriad yn arwain at golled yn y stoc tai parhaol ac nid yw wedi ei leoli mewn ardal sy'n breswyl yn bennaf ac felly mae'r bwriad yn cydymffurfio a gofynion meini prawf iii a iv.
- 5.27 Yng nghyswllt y bwriad o drosi Plas Brereton nodir y dylai unrhyw gais i drosi adeilad presennol gynnwys arolwg strwythurol llawn gan berson cymwysedig sydd yn nodi bod yr adeilad yn strwythurol addas i gael ei drosi heb gynnal gwaith ailadeiladu, addasu ac estyniadau sylweddol. Mae polisi CYF 6 yn cynnwys y meini prawf canlynol:
1. Bod graddfa a natur y datblygiad yn dderbyniol o ystyried ei leoliad a maint yr adeilad o dan sylw;
 2. Na fyddai'r datblygiad yn arwain at ddefnydd a fyddai'n gwrthdaro a defnyddiau gerllaw neu yn arwain at gael effaith ar hyfywedd defnyddiau cyffelyb gerllaw;

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

3. Pan fydd y cynnig yn ymwneud ag adeilad presennol:
- i. Bod yr adeilad yn strwythurol gadarn;
 - ii. Bod graddfa unrhyw estyniad yn angenrheidiol ac o faint rhesymol;
 - iii. Bod yr adeilad yn addas ar gyfer y defnydd penodol
- 5.28 Noda baragraff 3.2.1 NCT 23: Datblygiad Economaidd bod gan aildefnyddio ac addasu adeiladau gwledig sy'n bodoli eisoes rôl bwysig i'w chwarae mewn diwallu anghenion ardaloedd gwledig ar gyfer datblygiadau masnachol a diwydiannol, a thwristiaeth, chwaraeon a hamdden. Pwysleisir ar yr angen i'r adeilad dan sylw fod yn addas ar gyfer y defnydd arfaethedig. Mae arweiniad pellach o ran addasrwydd adeiladau sydd yn destun eu trosi yn cael ei roddi yn y Canllaw Cynllunio Atodol mabwysiedig, 'Ail-adeiladu Tai a Throsi yng Nghefn Gwlad'.
- 5.29 Mewn cefnogaeth a chyflwr strwythurol yr adeilad, mae'r asiant yn nodi ei fod yn derbyn mai dyma yw'r gofyniad fel arfer ar gyfer cynigion annibynnol sy'n ceisio dod ag adeiladau diangen yn ôl i ddefnydd, ond ai ymlaen i ddweud yn yr achos hwn mae'n amlwg bod y gwaith i Blas Brereton yn ymarferol yn strwythurol. Mae gan y safle ganiatâd cynllunio ar gyfer aildefnyddio adeiladau lle na cwetiynwyd sefydlogrwydd strwythurol a lle mae'r adeiladau wedi'u diogelu a'u cynnal a'u cadw'n dda ers i'r caniatâd hwnnw gael ei roi.
- 5.30 Cydnabyddir fod y gwaith bwriedig ar adeilad Plas Brereton yn lleiafrifol ac yn cynnwys cau agoriadau ar y llawr gwaelod, a bod caniatadau cynllunio wedi bod ar y safle yng nghyd-destun polisïau blaenorol, serch hynny mae'r adeilad wedi ei leoli yng nghefn gwlad agored ac wedi ei gyflwyno fel bwriad i gadw'r adeilad a gwneud defnydd ohono ac felly ystyrir ei fod yn briodol sicrhau cyflwr strwythurol yr adeilad cyn y gellir cadarnhau ei fod yn addas ei drosi. I'r perwyl hyn, mae'r rhan yma o'r bwriad yn groes i ofynion maen prawf 3i a iii o bolisi CYF 6, pwynt 4 polisi PS14, ynghyd a CCA 'Ail-adeiladu Tai a Throsi yng Nghefn Gwlad' a pharagraff 3.2.1 o NCT 23 Datblygiad Economaidd.
- 5.31 Er gwaethaf yr uchod, mae hefyd yn ofynnol fod y bwriad ar gyfer darparu unedau gwyliau yn cychymffurfio y bwriad hefo maen prawf 'v' o Bolisi TWR 2 sydd yn nodi fel a chanlyn:-
- v. Nad yw'r datblygiad yn arwain at ormodedd o lety o'r fath yn yr ardal.
- 5.32 Wrth ystyried maen prawf v fe ddylid sicrhau fod yna Gynllun Busnes yn cael ei gyflwyno fel rhan o'r cais er mwyn cynnwys y wybodaeth angenrheidiol o ran y weledigaeth ar gyfer y bwriad ac er mwyn sicrhau fod yna farchnad ar gyfer y math hwn o ddefnydd (paragraff 6.3.67 o'r CDLI ar y Cyd). Dylid yn ogystal fod yn ystyriol o'r ddarpariaeth bresennol o lety gwyliau o fewn yr ardal leol. Ni ymddengys fod yna Gynllun Busnes wedi cael ei gyflwyno, ac mewn ymateb i hyn mae'r asiant yn cyfeirio at drosi Plas Brereton yn unig, er bod y maen prawf yma yn cyfeirio at unrhyw ddarpariaeth o lety newydd.
- 5.33 Nodai'r asiant fod trosi Plas Brereton yn unedau gwyliau yn rhan fach o'r cynllun cyffredinol ac ni fyddai'n cael ei wneud ar ei ben ei hun. O'r herwydd, nid ydynt o'r farn y byddai cynllun busnes yn briodol ar gyfer yr elfen fach hon o'r cynnig cyffredinol gan fod buddion economaidd a hyfywedd y cynnig yn ei gyfanrwydd yn cael sylw yn yr Asesiad Effaith Economaidd a phennod Economaidd-Gymdeithasol yr ES. Ymdrinnir â hyfywedd y cynllun yn ei gyfanrwydd yn y ddogfen ac, mae cyfanswm nifer y cabanau, unedau gwyliau adeiladau newydd a'r unedau wedi'u trosi ym Mhlas Brereton i gyd yn rhan hanfodol o'r cynllun. Heb bob elfen unigol nid yw'r cynnig yn cyflawni

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

digon o ddatblygiad “galluogi” i adfer halogiad a diffaith hen safle Ferodo, yr amcangyfrifir y bydd yn costio dros £ 5 miliwn.

- 5.34 Er gwaethaf datganiad yr asiant, nid oes gwybodaeth ddigonol wedi ei chyflwyno ac felly nid yw'n bosib asesu os yw'r bwriad yn cydymffurfio hefo'r agwedd hyn o'r polisi.
- 5.35 Ymhellach, mae'r Canllaw Cynllunio Atodol: Llety Gwyliau (Mawrth 2021) yn nodi na ddylid rhoddi ystyriaeth ffafriol i geisiadau ar gyfer llety gwyliau pan 15% neu fwy o'r stoc tai mewn defnydd gwyliau (sydd yn cynnwys ail-gartrefi ynghyd a llety gwyliau pwrpasol).
- 5.36 Yn unol â ffigyrau Treth Cyngor (Hydref 2021) mae yna ffigwr cyfunol o ail-gartrefi a llety gwyliau ardal Cyngor Cymuned y Felinheli yn 9.7%, gan hynny nid yw'r rhiniog o 15% a gynhwysir yn y CCA wedi ei gyrraedd.
- 5.37 Nodir fod y niferoedd o unedau sydd yn cael eu trethu fel busnes annomestig yn debygol o fod yn is na'r ddarpariaeth wirioneddol o lety gwyliau a hynny'n benodol gan nad yw'r darparwyr o reidrwydd wedi trosglwyddo drosodd i dalu 'Treth Busnes Annomestig' ac yn hytrach yn parhau i dalu treth cyngor domestig. Gall darparwyr llety gwyliau hunan arlwygo dim ond trosglwyddo drosodd i dalu treth busnes annomestig pan fo'r uned hynny wedi bod ar gael am 140 diwrnod ac wedi cael ei rhentu allan am o leiaf 70 o'r diwrnodau hynny.
- 5.38 Gall niferoedd uchel o ail gartrefi/cartrefi gwyliau gael effaith niweidiol ar gymeriad diwylliannol y cymunedau hynny. Mae yna siawns y gall caniatáu rhagor o lety gwyliau mewn cymunedau ble fo yno eisoes grynodiad uchel o lety gwyliau waethygu'r effaith ar wasanaethau lleol a gallu'r gymuned honno a chymunedau cyffiniol i gefnogi'r gwasanaethau hynny. Gan nad oes unrhyw dystiolaeth na gwybodaeth ynglŷn ag effaith y bwriad ar y llety sydd eisoes ar gael yn yr ardal, nid yw'r ACLI wedi ei argyhoeddi na fyddai'r bwriad yn arwain at ormodedd o lety o'r fath yn yr ardal ac felly mae'r bwriad yn groes i faen prawf v o'r polisi TWR2, pwynt 3 polisi PS14 ynghyd a CCA Llety Gwyliau.

Hwb Hamdden

- 5.39 Fel y nodir uchod, mae'r 'Hwb Hamdden' yn cynnwys nifer o gyfleusterau a fyddai'n ategol i ddefnydd y parc gwyliau gan gynnwys pwll nofio, bowlïo deg, lle chwarae i blant a llefydd bwyta. Ymddengys o'r Datganiad Dyluniad ei fod yn fwriad agor yr Hwb Hamdden i aelodau o'r cyhoedd yn ogystal.
- 5.40 Wrth asesu darpariaeth manwerthu /defnydd masnachol mewn cefn gwlad agored fe ddylid fod yn ystyriol o bolisi MAN 6: Manwerthu yng nghefn gwlad, sydd yn datgan:

Caniateir cynigion am siopau ar raddfa fechan neu estyniadau i siopau presennol sydd y tu allan i'r ffin datblygu os gellir cwrdd gyda'r meini prawf i gyd:

1. Bod y siop yn gwasanaethu busnes sydd eisoes yn bodoli ar y safle;
2. Na fydd y siop yn effeithio'n sylweddol ar siopau pentref gerllaw;
3. Bod blaenoriaeth wedi'i roi i ddefnyddio adeilad priodol sy'n bodoli eisoes;
4. Na fydd y defnydd Newydd yn cael effaith sylweddol ar fwynderau trigolion cyfagos nac ar gymeriad yr ardal;
5. Bod y datblygiad yn hygyrch drwy ddulliau cynaliadwy o deithio;

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

6. Bod y trefniadau parcio a mynediad yn dderbyniol ac na fydd y datblygiad yn effeithio'n niweidiol ar ddiogelwch priffyrdd.
- 5.41 Mae paragraff 6.3.113 o'r CDLI ar y Cyd yn nodi mai'r lleoliad mwyaf addas ar gyfer siopau fel arfer yw o fewn ffiniau aneddiadau trefi a phentrefi. Fodd bynnag, gall siopau ar raddfa fach sy'n cael eu rhedeg ar y cyd â busnes sy'n bodoli eisoes ar y safle, er enghraifft, siop fferm, canolfan arddio neu orsaf betrol ddarparu gwasanaeth defnyddiol i gymunedau gwledig drwy gynnig ffynhonnell newydd o wasanaethau a chyflogaeth. Fodd bynnag, mae'n bwysig bod y siopau'n israddol i'r busnes presennol gan y byddai hyn yn sicrhau bod y siop yn gwasanaethu'r busnes presennol.
- 5.42 Er bod y polisi yn cyfeirio at siopau ystyrir yn briodol defnyddio egwyddor y polisi hwn er mwyn sefydlu os yw'r egwyddor o ddatblygu'r hwb hamdden a fyddai ar agor i'r cyhoedd yn dderbyniol. Mewn ymateb i ofynion y polisi yma, mae'r asiant yn datgan nad ydynt o'r farn y gellir dadgyfuno elfennau unigol y cynnig hwn yn elfennau annibynnol, a bod yr hwb hamdden yn darparu cyfleusterau a ddisgwyllir ar barc gwyliau o ansawdd uchel ac yn darparu rhai cyfleusterau sy'n agored i'r cyhoedd. Fodd bynnag, y bwriad yw peidio â darparu "cyrchfan" sy'n cystadlu â busnesau canol tref yng Nghaernarfon. Mae'r Gwasanaeth Cymunedau ac Economaidd wedi asesu'r agwedd hon ar y cais yn fanwl, gan gyfeirio at yr achos busnes yn eu hymateb. Maent yn hollol gywir yn nodi, gydag amcangyfrif o 32,000 o ymwelwyr ychwanegol ar y safle, nad ystyrir y byddai'r defnyddiau hyn yn dargyfeirio cwsmeriaid o ganol tref Caernarfon, ond yn lle hynny, byddai'r datblygiad yn creu cyfleoedd i greu mwy o fasnach i fusnesau canol tref. Nid oes cyfleuster hamdden neu hamdden tebyg o fewn tua 20 milltir i'r safle, a'r bwriad yw darparu datblygiad nad yw'n cystadlu â busnesau neu fusnesau canol tref sy'n agos at y safle fel canolfan Chwaraeon Dŵr Plas Menai. Byddai'r yn darparu llety gwyliau, busnesau bwyd a diod ategol a hefyd atyniadau hamdden dan do tywydd gwlyb sy'n brin yn yr ardal ar hyn o bryd. Felly ni fydd y datblygiad yn cael effaith negyddol ar fywiogrwydd a hyfywedd naill ai Tref Caernarfon neu Ganol Dinas Bangor.
- 5.43 Nodir fod paragraff eglurhad 6.3.100 o'r CDLI ar y Cyd yn datgan mai canol trefi dylid fod y prif ganolbwynt i ystod eang o ddefnyddiau canol trefi sydd yn cynnwys cyfleusterau a sefydliadau cymunedol (D1) ac adloniant a hamdden D2, ac er bod yr ACLI yn cydnabod yr hyn a gynhwysir yn ddatganiad yr asiant, nid yw'n cynnwys tystiolaeth ar gyfer sicrhau na fyddai'r bwriad yn cael effaith ar ganol trefi cyfagos, ac nid oes tystiolaeth wedi ei chyflwyno ar gyfer sut y gellir darparu rhai o'r cyfleusterau yma o fewn canol trefi cyfagos er mwyn ceisio sicrhau fod cyfleoedd i ymwelwyr ymweld â'r trefi cyfagos hynny yn ystod eu cyfnod yn yr ardal
- 5.44 Ni chyflwynwyd gwybodaeth ddigonol felly mewn perthynas â sut fo'r bwriad yn cydymffurfio a Pholisi MAN 6 ac yn benodol effaith y bwriad ar ganol tref Gaernarfon, ac felly i'r perwyl hyn ystyrir na ellir cadarnhau os yw'r bwriad yn dderbyniol o ran hyn na phwynt 6 o bolisi PS16.

Dyluniad a mwynderau gweledol

- 5.45 Mae'r safle wedi ei leoli ar arfordir Gogledd Orllewinol rhwng tref Caernarfon a phentref y Felinheli. Mae rhannau o'r safle eisioes wedi ei ddatblygu o'r blaen ac mae bwriad ar gyfer ddymchwel rhannau o'r adeiladau ar gyn safle ffatri Ferodo ynghyd a safle Plas Brereton yn ogystal ag adfer ac ail ddefnyddio rhannau o'r adeilad ffatri presennol a Phlas Brereton ei hun.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- 5.46 Mae bwriad dymchwel rhannau o brif adeilad cyn ffatri Ferodo ynghyd ac adfer rhannau ohono (sy'n cynnwys ail -cladio'r rhannau presennol sy'n cael eu cadw gyda lleini dur o liwiau llwyd a gosod paneli PV ar y toeau) ar gyfer creu 2 prif adeilad wedi eu rhannu i 9 uned. O'r cynlluniau bwriedig mae'n ymddangos fod bwriad ymestyn y cladin fel ei fod yn cuddio'r to rhychiog presennol o'r edrychiadau ochr. Mae bwriad darparu llecynnau parcio ar gyfer yr unedau o gwmpas yr adeiladau.
- 5.47 Mae bwriad dymchwel adeiladau coetsdy a'r Hen stablau ar safle Plas Brereton ynghyd ac adfer adeilad Plas Brereton ar gyfer defnydd unedau gwyliau hunangynhaliol. Mae bwriad gwneud newidiadau lleiafrifol i adeilad Plas Brereton gan gynnwys cau agoriadau ar y llawr gwaelod ac mae bwriad gorffen yr adeilad yma gan beintio'r chwipiad presennol sydd ar yr adeilad yn wyn.
- 5.48 Mae'r porthdai bwriedig i'w gosod ar y ddau safle (cyn safle ffatri Ferodo a Phlas Brereton) fel sydd wedi ei nodi yn y disgrifiad uchod. Mae'r porthdai yn cynnwys uned gwyliau gyda tho pits ynghyd a balcony/decking ar y blaen ac ar un ochr. Mae nifer y porthdai wedi eu lleihau o'r bwriad gwreiddiol o 208 i 173 gyda'r unedau ar safle Plas Brereton wedi eu lleihau. Mae'r unedau sydd wedi eu lleoli ar y safle yma erbyn hyn y rhan fwyaf ar ochr deheuol llwybr Lôn Las Menai gyda 4 yn unig rhwng y llwybr a'r arfordir wedi eu clystyru ar gornel gogledd orllewinol y safle. Mae'r rhan helaeth o'r unedau ar y safle yma wedi eu gosod yn agos at ei gilydd gyda'u talcenni yn wynebu'r arfordir. Mae'r cynllun safle yn awgrymu tirweddu ar y safle.
- 5.49 Ar gyn safle Ferodo, mae bwriad gosod y rhan fwyaf o'r porthdai ynghyd a ffyrdd cysylltiol o gwmpas y safle. Mae nifer o'r porthdai sydd i'w gosod agosaf at yr arfordir yn cael eu codi i uchder o leiaf 7.20 AOD oherwydd perygl llifogydd. Mae nifer o'r unedau yma hefyd wedi eu gosod gyda'u hochrau yn wynebu'r arfordir, ac mae'r cynllun safle yn dangos peth tirweddu ar y safle yn ei gyfanrwydd, gan gynnwys ychydig ar yr arfordir ei hun.
- 5.50 Mae'r hwb hamdden yn adeilad newydd sydd i'w godi ar leoliad ble bwriedir dymchwel rhannau o'r ffatri bresennol. Mae'r adeilad yma yn sylweddol ac yn cynnwys tri llawr ynghyd â theras to ac yn mesur hyd at 22m i'r to ar ei uchaf. Mae'r adeiladau ffatri presennol ar y safle yn mesur oddeutu 8.8m i frig y toeau rhychiog gyda'r simenai yn codi i uchder oddeutu 15.1m. Mae'r adeilad hwb hamdden yn sylweddol uwch na'r adeiladwaith presennol ar y safle ac yn ymestyn ar yr uchder yma yn sylweddol fwy na'r simenai presennol, ac mae bwriad ei orffen mewn cymysgedd o gladin gwyn, corten a phren, bric wyneb a charreg gyda tho gwyrdd ar y lefelau is a lleini dur fel arall.
- 5.51 Mae Cyngor Sir Ynys Mon a Chyfoeth Naturiol wedi codi pryder sylweddol ynglŷn â'r effaith weledol sy'n deillio o'r safle – yn benodol yr adeilad hwb hamdden sydd yn sylweddol uwch na'r adeiladwaith presennol ar y safle ac y byddai'n uwch na'r coedlin ac unrhyw tirweddu posib. Nodir fod gosodiad y porthdai bwriedig ar yr arfordir yn peri pryder o ran effaith weledol o ganlyniad i'w lleoliad, cyfeiriadedd a diffyg tirweddu addas.
- 5.52 Mae dogfen atodol wedi ei chyflwyno ar gyfer delio gyda phryderon gweledol y safle ac mae'n nodi fod modd darparu amodau cynllunio ar gyfer yr isod a fyddai'n lleddfu effaith weledol y safle:
- Cynigion dylunio tirwedd terfynol ar gyfer safleoedd Gwel y Fenai a Phlas Brereton gan gynnwys yr holl blannu arfaethedig, integreiddio'r holl blannu presennol a gedwir (yn gysylltiedig â'r gwaith Asesu Coedwigaeth) a'r holl arwyneb caled a goleuadau.
 - Aseiad Coedwigaeth wedi'i ddiweddarau a manylach o'r holl goed presennol i'w cadw a'i symud trwy'r safle yn seiliedig ar ymchwiliadau safle terfynol a'r fethodoleg adeiladu ar gyfer y cabanau.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- Cynllun Rheoli Tirwedd ac Ecoleg i gwmpasu rheolaeth gyfun yr holl ardaloedd tirwedd ar y safle dros amserlen tymor byr, tymor canolig a hir.

- 5.53 Cydnabyddir fod modd gosod amodau cynlluniau er mwyn sicrhau cynlluniau tirwedd digonol ar gynigion sy'n addas a ble mae sicrwydd fod posib cydymffurfio â gofynion polisiau dylunio a thirwedd, ond yn yr achos yma, mae'r safle yn weledol ac nid yw'r ACLI wedi ei argyhoeddi fod modd lleddfu'r bwriad i raddfa dderbyniol drwy dirwedd.
- 5.54 I'r perwyl hyn ystyrir fod y bwriad yn groes i ofynion maen prawf 7 o bolisi PCYFF 2, egwyddorion polisi PCYFF 3 a PCYFF 4 oherwydd y byddai'r bwriad yn cael effaith andwyol ar nodweddion yr ardal leol, nad yw'r bwriad yn ychwanegu at neu wella cymeriad ac ymddangosiad y safle nac yn parchu ei gyd-destun ynghyd a'r diffyg tirwedd addas.

Tirwedd

- 5.55 Lleolir safle'r bwriad union gyferbyn ac Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Ynys Môn. Dylid gan hynny fod yn ystyriol o gydymffurfiaeth y bwriad hefo Polisi Strategol 19: Gwarchod a lle bo'n berthnasol gwella'r amgylchedd naturiol ynghyd a Pholisi AMG1: Cynlluniau Rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol ac AMG 3: Gwarchod a gwella nodweddion a rhinweddau sy'n nodedig i gymeriad y dirwedd leol.
- 5.56 Mae Polisi PCYFF 4 (Dylunio a Thirwedd) yn nodi'r angen i bob datblygiad integreiddio gyda'r hyn sydd o'i gwmpas. Gwrthodir cynigion sydd ddim wedi dangos sut roddwyd ystyriaeth i faterion tirwedd o'r cychwyn fel rhan o'r cynnig dylunio. Yn benodol bydd angen sicrhau fod y bwriad yn parchu cyfuchliniau naturiol y dirwedd, dangos sut mae'r datblygiad arfaethedig yn parchu ac yn amddiffyn golygfeydd lleol a strategol, parchu, cadw ac ychwanegu at unrhyw nodweddion naturiol cadarnhaol sy'n bodoli, neu dirweddau neu unrhyw nodweddion eraill ar y safle a rhoi cyfiawnhad dros amgylchiadau lle nad oes modd osgoi tynnu/colli coed a gwrychoedd.
- 5.57 Fel sydd wedi ei nodi uchod, mae'r ddau safle mewn lleoliad amlwg ar hyd lan goediog Culfor Menai, sy'n cynnwys ardaloedd o barcdir a chaeau porfa wedi'u cymysgu â chlystyrau datblygu achlysurol yn yr ardal rhwng Caernarfon a'r Felinheli. Mae glan ddeheuol Culfor Menai yn ffurfio rhan gosodiad gweledol hanfodol o AHNE Ynys Môn ac mae Gorchymyn Diogelu Coed ar y ddau safle sy'n destun y cais.
- 5.58 Ar hyn o bryd mae'r ddau safle'n rhan o'r darn tawel, coediog hwn wrth edrych arno o'r AHNE, ac mae'r tir yn codi o'r lan, gan arwain at yr olygfa ddramatig, olygfaol o fynyddoedd Eryri. Mae'r golygfeydd ar draws y Culfor o'r AHNE, gan gynnwys Llwybr Arfordirol Ynys Môn yn sensitif iawn ac yn bwysig i rinweddau golygfaol yr AHNE arfordirol hwn.
- 5.59 Mae Cyngor Ynys Môn wedi codi pryder ynglŷn ag effaith weladwy y bwriad ynghyd â'i effaith ar osodiad AHNE Ynys Môn. Mae Cyfoeth Naturiol Cymru hefyd wedi cadarnhau y byddai'r bwriad yn cael effaith andwyol ar gymeriad golygfaol a gwerth yr AHNE ac ar olygfeydd o'r AHNE. Byddai rhai o'r effeithiau gweledol hyn yn niweidiol cymedrol a chymedrol / mawr, fel y cydnabyddir yn yr LVIA's. I'r perwyl hyn, mae Cyfoeth Naturiol Cymru yn cynghori bod angen gostyngiad yn nifer y cabanau ar hyd y draethlin, gostyngiad yn uchder adeilad yr hwb hamdden a chadw'r tirweddau presennol, ynghyd â phlannu newydd ar hyd y draethlin er mwyn cadw a gwella'r ymddangosiad coediog a lleihau'r effeithiau andwyol ar y AHNE. Nodir fod yr ACLI eisoes wedi amlygu'r materion hyn i'r asiant ac ymgeisydd yn flaenorol, ac wedyn yn dilyn derbyn y cynlluniau diwygiedig.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

5.60 Fel sydd wedi ei nodi ym mharagraff 5.47 uchod, mae dogfen atodol wedi ei chyflwyno ar gyfer delio gyda phryderon gweledol y safle ac mae'n nodi fod modd darparu amodau cynllunio a fyddai'n lleddfu effaith weledol y safle. Fel y nodir uchod, cydnabyddir fod modd gosod amodau cynllunio er mwyn sicrhau cynlluniau tirwedd digonol ar gynigion sy'n addas a ble mae sicrwydd fod posib cydymffurfio a gofynion polisiau dylunio a thirwedd, ond yn yr achos yma, mae'r safle yn weledol ac nid yw'r ACLI wedi ei argyhoeddi fod modd lleddfu'r bwriad i raddfa dderbyniol drwy dirwedd. Yn ychwanegol mae sylwadau Cyfoeth Naturiol Cymru ac Ynys Mon wedi eu selio o gysidro fod uchder yr adeilad hwb yn 15m, ond wedi gwirio'r cynllunio mae uchder yr adeilad yma yn 22m yn ei uchafswm ac oddeutu 18m ar lefel y teras to. Mae hyn yn sylweddol fwy ac felly mae'r effaith weledol yn fwy.

5.61 O ganlyniad i'r uchod felly, mae'r ACLI o'r farn fod y cynlluniau diwygiedig yn parhau i gael effaith andwyol ar osodiad yr AHNE Ynys Mon, ynghyd â'r dirwedd leol a'r morlin ac felly mae'r bwriad yn groes i ofynion polisiau PS19, AMG 1, 3, 4 ynghyd a PCYFF 4.

Mwynderau lleol, cyffredinol a phreswyl

5.62 Mae'r tai preswyl agosaf i'r safleoedd wedi eu lleoli gyferbyn ar ochr arall y gefnffordd A487 ynghyd a ger y fynedfa i safle diwydiannol Griffith's Crossing. Mae llwybr Lôn Las Menai yn rhedeg drwy ganol y ddau ran o'r safle.

5.63 Byddai'r datblygiad bwriedig yn weledol yn bennaf o'r llwybr Lôn Las Menai, yr arfordir ac Ynys Mon, a golygfeydd ysbeidiol o rannau o'r datblygiad fydd yn weladwy o'r tai preswyl cyfagos. Mae'r safle yn gyn-safle diwydiannol gyda rhan ohono wedi ei ddynodi ar gyfer defnydd cyflogaeth. Ni ystyrir y byddai'r bwriad yn cael effaith andwyol cyffredinol dydd i ddydd ar y tai preswyl cyfagos, ond nodir fod Uned Gwarchod y Cyhoedd yn nodi nad yw'r ymgeisydd wedi cyfeirio'n fanwl at sŵn neu ddirgryniad ac eithrio datganiad yn y Datganiad Amgylcheddol Cyfrol 2 Para 1.9 ei bod yn debygol y bydd mwy o sŵn yn effeithio ar iechyd. Er mwyn asesu effaith y sŵn o'r datblygiad yn ddigonol, mae angen cyflwyno asesiad sŵn llawn, gan gynnwys dadansoddiad tonyddol.

5.64 Nodir fod yr ACLI yn pryderu am addasrwydd unedau gwyliau ar safle agos i safle cyflogaeth bresennol ac sydd wedi ei warchod. Mae rhan o'r bwriad gerbron hefyd yn cynnwys cadw rhan o'r adeiladau masnachol ar gyfer darparu 9 uned ddiwydiannol defnydd B2 union gerllaw yr adeilad hwb hamdden sy'n cynnwys 51 o unedau gwyliau a nepell i weddill y porthdai. Nodir fod Uned Gwarchod y Cyhoedd yn gofyn am asesiad sŵn ac mae pryder y byddai'r defnydd diwydiannol bwriedig ar y safle ynghyd a'r defnydd presennol o weddill safle Griffith's Crossing yn cael effaith andwyol ar fwynderau'r ymwelwyr i'r parc gwyliau, ac y byddai sicrhau lefel addas o swn a mwynderau cyffredinol ar gyfer yr unedau gwyliau yn effeithio gweithrediad y safle diwydiannol presennol.

5.65 Fel sydd eisioes wedi ei nodi, mae llwybr Lôn Las Menai yn rhedeg drwy ganol y ddau ran o'r safle, ac mae'r bwriad yn manteisio ar y cyfleuster presennol yma ar gyfer darparu mynedfa troed/beic o un rhan o'r safle i'r llall. Mae Lôn Las Menai yn adnodd gwerthfawr i bobl leol ac mae'n ffurfio rhan o daith beicio Genedlaethol Cymru, Llwybr Arfordir Cymru ac wedi ei adnabod fel llwybr Teithio Llesol gan Gyngor Gwynedd.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- 5.66 Mae gan yr ACLI bryder ynglŷn â photensial effaith andwyol y datblygiad ar fwynhad y cyhoedd a phobl leol o'r adnodd yma, ac nid yw'n glir beth fyddai effaith y datblygiad ar ddefnydd presennol y llwybr ac os byddai'r datblygiad yn cynyddu defnydd o'r llwybr i'r raddfa ble bydd ei naws wledig a distaw yn cael ei ddinistrio.
- 5.67 Mae asiant y cais wedi cadarnhau na fydd y cynnig yn cael unrhyw effaith uniongyrchol ar fwynhad Lôn Las Menai heblaw am yr angen i gael man croesi ym Mhlas Brereton. Mae'n nodi fod hyn yn gyffredin ar lawer o rannau eraill o'r llwybr, a gellir cyflyru dyluniad manwl o rwystrau ac arwyddion fel rhan o unrhyw gymeradwyaeth. Er gwaethaf hyn, nid yw'r cais yn delio gydag effaith y cynnydd yn nefnydd y llwybr yma.
- 5.68 I'r perwyl hyn, ystyrir fod potensial ar gyfer effaith niweidiol sylweddol ddeillio o'r datblygiad gerbron o ran effaith swm a chynnydd mewn defnydd o Lwybr Lôn Las Menai ac felly ystyrir fod y bwriad yn groes i ofynion maen prawf rhif 7 o bolisi PCYFF 2, a meini prawf 4 a 10 o bolisi PCYFF 3 o'r CDLI.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.69 Mae'r bwriad wedi ei leoli ar hyd y gefnffordd A487, ond yn dilyn cwblhad ffordd osgoi Caernarfon, bydd y ffordd yn cael israddio i ffordd dosbarth I. Mae'r cynllun yn golygu gwneud defnydd o fynedfeydd presennol i'r safle oddi ar y gefnffordd, ynghyd a darparu mynedfa ac allanfa ar ffurf system 'unffordd' i'r unedau masnachol o fewn safle diwydiannol Griffith's Crossing.
- 5.70 Mae Adran yr Economi a'r Seilwaith Llywodraeth Cymru wedi cadarnhau eu bod yn datgan dal gwrthwynebiad (holding objection) er mwyn sicrhau bod modd gael trefniant ble na fydd cerbydau yn ol-gronni ar y gefnffordd ar adegau prysur. Yn ogystal, mae Uned Trafndiaeth y Cyngor wedi cadarnhau yn gyffredinol fod y lefelau parcio, dyluniad cyffyrdd presennol, a lefel y traffig sy'n debygol o gael ei ddenu yno i gyd yn dderbyniol, mae pryderon yn parhau. Nodir fod yr Uned Drafnidiaeth yn gefnogol o'r newid y drefn unffordd o amgylch y 'distribution centre' fel bo'r lorïau'n gadael trwy adwy ogleddol yn hytrach na'r un ddeheuol, ond nad oes unrhyw welliannau o ran y ffordd fynedfa i safle diwydiannol Griffith's Crossing na chroesfan Lon Las Menai sydd gerllaw. Nodir fod pryderon yn parhau ynghylch y system blaenoriaethau ar y brif fynedfa i'r parc gwyliau ac y gellir hyn achosi traffig i ol-gronni ar y gefnffordd A487. Mae'r Uned Drafnidiaeth hefyd yn gofyn am gyfraniad ar gyfer uwchraddio'r arosfan bws ar y brif fynedfa i'r safle petai'r bwriad yn cael ei ganiatáu.
- 5.71 Mae asiant y cais o'r farn fod modd delio gyda'r materion yma drwy amodau cynllunio a bod posib cytuno gwelliannau i'r ffordd safle diwydiannol a chroesfan Lôn Las Menai. Cydnabyddir y gellir sicrhau gwelliannau drwy amodau cynllunio petai sicrwydd mewn lle fod y bwriad yn dderbyniol a bod modd darparu gwelliannau boddhaol. Serch hynny ni fyddai amodau cynllunio yn sicrhau diogelwch ffyrdd o ran y defnydd o'r fynedfa i'r parc gwyliau, ac mae ymateb Llywodraeth Cymru yn cadarnhau hynny.
- 5.72 O ganlyniad i'r uchod, ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o ran darpariaeth parcio ac felly polisi TRA 2 o'r CDLI, ond ystyrir ei fod yn methu ar ofynion polisiau TRA 1 a TRA 4 o ran sicrhau diogelwch ffyrdd.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Materion Bioamrywiaeth

5.73 Mae dogfennau, asesiadau ac arolygon ecolegol a choed wedi eu cyflwyno fel rhan o'r cais yma ac wedi eu nodi yn nisgrifiad y cais uchod. Mae sylwadau wedi eu derbyn gan Uned Bioamrywiaeth y Cyngor ar yr hyn a gyflwynwyd ac yn nodi'r isod yn fras:

- Nid oes digon o wybodaeth wedi ei chyflwyno ar gyfer nodi effeithiau posibl ar ystlumod
- Mae rhai o'r arolygon yn defnyddio gwybodaeth/canlyniadau arolygu sy'n fwy na 2 flynedd oed.
- Mae'r cynllun goleuo yn nodi ffordd drwy safle Plas Brereton sydd wedi ei oleuo a all effeithio safle clwydo mamolaeth Tŷ Coch gerllaw sy'n groes i ofynion y Rheoliadau Cynefinoedd.
- Mae angen mwy o wybodaeth ynglŷn ag effaith dadleoli'r nythod Gwylanod.
- Mae angen mwy o wybodaeth ynglŷn â bodolaeth ymlusgiaid ar y safle.
- Byddai angen cyflwyno cynllun rheoli fel amod petai caniatâd cynllunio yn cael ei roi
- Nid oes gwybodaeth digonol ar gyfer asesu effaith dymchwel adeiladau ar safle Plas Brereton ar ystlumod
- Mae 2 Gorchymun Diogelu Coed ar y safleoedd cyf:A66 Ferodo, a cyf:5a Ffordd Bangor. Mae'r coed yn nodwedd allweddol yn y tirlun ac o werth mynderol uchel iawn. Mae angen i unrhyw gynllun torri a mesuriadau lliniaru gydnabod hyn ag edrych i gadw y nodwedd bwysig yma heb ei golli. Mae angen asesiad o werth mwynderol y coed wedi ei wneud.
- Mae'r datblygiad yn golygu torri nifer fawr o goed a cholli cysylltrwydd rhwng safleoedd coediog ar hyd lannau'r fenai ac oddi fewn y datblygiad. Mae rhaid asesu effaith gynyddol y golled yma, ac hefyd edrych arno mewn cyd destyn a datblygiadau eraill yn yr ardal. Mae angen edrych ar syt fydd colli'r coed yn effeithio ar y cynefin a'r rhywogaethau sydd yn ddibynnol arno a beth fydd sgil-ffaith y gwaith.
- Mae unrhyw gynllun plannu a thirlunio angen edrych ar lliniaru y golled yma a cadw y cysylltiadau cynefin coediog sydd oddi fewn y safle. Mae angen asesiad coed i safon BS:5837/2012 wedi ei wneud ar y safle.

Nodir fod gwybodaeth ychwanegol/ddiwygiedig wedi ei chyflwyno ar 01.11.2021 gan gynnwys cynllun goleuo a chadarnhad fod bwriad i gysylltu i'r brif garthffos yn lle darparu system trin carthffosiaeth. Nid oes ymateb yr Uned Bioamrywiaeth wedi ei dderbyn ar y materion diweddaraf yma ar adeg ysgrifennu'r cais, ond nodir na fyddai'r cyflwyniadau yma yn debygol o leddfu'r holl bryderon a nodir uchod.

- 5.74 O ganlyniad i'r uchod, ni ystyrir fod digon o wybodaeth gyfredol wedi ei chyflwyno fel rhan o'r cais er mwyn sicrhau na fyddai'r bwriad yn cael effaith andwyol ar fioamrywiaeth, rhywogaethau a warchodir na choed a chynefinoedd, ac felly mae'r bwriad yn groes i ofynion polisiau PS19 a AMG 5 o'r CDLI ynghyd a NCT 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur.
- 5.75 Mae'r safle wedi ei leoli yn union gerllaw Ardal Cadwraeth Arbennig Culfor Menai a Bae Conwy (ACA), ac mae posiblirwydd i'r bwriad gael effaith ar Ardal Amddiffyn Arbennig Môr-wenoliaid Ynys Môn (SPA). Mae'r datblygiad arfaethedig wedi'i leoli o fewn 50 metr i'r ACA ac o fewn 8.5 cilometr i SPA Môn Môn.
- 5.76 Yn unol â Rheoliadau Cynefinoedd a Rhywogaethau 2017, maen ofynnol i'r Cyngor gynnal Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd (HRA) ac Asesiad Priodol. Dan ddarpariaethau'r rheoliadau, mae dyletswydd statudol ar Awdurdod Cynllunio Lleol i ymgynghori â Chyfoeth Naturiol Cymru pan mae'n cynnal asesiad priodol ar gyfer cynllun neu brosiect newydd, ac mae gofyn iddo ystyried unrhyw sylwadau a wneir gan CNC.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- 5.77 Mae Uned Bioamrywiaeth y Cyngor wedi cadarnhau eu bod o'r farn na ddarparwyd digon o wybodaeth i alluogi'r ACLI i ymgymryd ag HRA ac i bennu'r effaith debygol ar ACA Y Fenai a Bae Conwy ac SPA Ynysoedd y Moelrhoniaid. Mae asesiad HRA yn gofyn am wybodaeth i ddangos, i lefel uchel o sicrwydd, na fydd y cynnig yn cael unrhyw effaith andwyol ar rywogaethau a chynefinoedd dynodedig y safle, ac mae hyn wedi ei basio i Cyfoeth Naturiol Cymru am sylw. Mae eu hymateb yn cynnwys yr wybodaeth sydd ei angen ar gyfer cwblhau'r asesiad. I'r perwyl hyn, ni ellir cadarnhau nad yw'r bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion Rheoliadau Cynefinoedd a Rhywogaethau 2017 ac na fydd y bwriad yn cael effaith andwyol ar y SAC na'r SPA. Mae'r bwriad felly yn groes i ofynion polisiau PS19 ac AMG 4 o'r CDLI.

Materion Archeolegol a Treftadaeth

- 5.78 Mae dau adeilad Rhestredig Gradd II Plas Ty Coch a Bwa Brics Fferm Tŷ Coch wedi eu lleoli 60m i'r de o safle Plas Brereton sy'n ffurfio rhan o safle'r cais yma. Nid yw adeilad Ty Coch yn ffurfio rhan o'r cais rhagor, ac felly mae'r Uwch Swyddog Cadwraeth wedi cadarnhau nad oes pryderon ynglŷn ag effaith ar osodiad yr adeilad yma rhagor.
- 5.79 Mae Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd wedi darparu ymateb ar y cynllun blaenorol, a oedd yn cadarnhau fod angen cynllun gwerthuso llawn cyn y gellir penderfynu'r cais, a bod y cyngor yma wedi ei roi i'r ymgeisydd y neu gyngor cyn cyflwyno cais. Nodir fod dogfennau Archeolegol fel sydd wedi eu nodi uchod yn nisgrifiad y cais wedi ei gyflwyno erbyn hyn, ac mae ymateb diweddaraf Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd yn cadarnhau fod adroddiadau archeolegol a gyflwynwyd angen eu newid i raddau amrywiol cyn y gellir eu cymeradwyo a'u derbyn i'r CAH. Er gwaethaf y newidiadau hynny, mae'r Gwasanaeth Archeolegol yn cytuno'n gyffredinol â chasgliadau adroddiad technegol cyffredinol ES Treftadaeth Ddiwylliannol. Mae'r adroddiad yn argymhell cyfres o fesurau lliniaru i fynd i'r afael â'r ystod o effeithiau posibl sydd wedi'i nodi. Mae'r rhain yn gyffredinol yn synhwyrol, ond mae'r Gwasanaeth Archeolegol yn argymhell mesurau ychwanegol i fynd i'r afael ag effeithiau sydd hed dderbyn sylw, a byddai thechnegau amgen yn fwy addas ar gyfer natur y datblygiad. Mae'r Gwasanaeth Archeolegol hefyd yn ailadrodd pa mor ddymunol yw gwarchod a gwella nodweddion hanesyddol ym Mhlas Brereton, o fewn yr adeiladau hanesyddol a'r tiroedd cysylltiedig, a darpariaeth o ddehongliad o hanes y ddau safle.
- 5.80 Er nad yw'r asesiadau a gyflwynwyd yn cynnwys yr holl wybodaeth oedd ei angen, mae'r Gwasanaeth Archeolegol wedi cadarnhau fod posib gosod amodau cynllunio er mwyn sicrhau fod y datblygiad yn dderbyniol yn nhermau diogelu archeoleg.
- 5.81 Nodir fod Asesiad ar dreftadaeth diwylliannol wedi ei gyflwyno fel rhan o'r asesiadau archeolegol ac yn cynnwys asesiad byr o welededd y datblygiad o leoliadau wedi eu rhestru, neu sy'n bwysig yn hanesyddol neu archeolegol. Nodir fod Ynys Mon wedi nodi y neu ymateb i'r barn sgopio y dylai'r LVIA gynnwys safbwynt o Parc a Gardd Rhestredig Neuadd Llanidan sydd wedi ei restru Gradd II*. Nid yw'n ymddangos fod yna bwynt wedi ei gynnwys yma yn yr LVIA, er fod pwyntiau gerllaw wedi eu cynnwys. O'r wybodaeth sydd wedi ei chyflwyno mae gan Cyfoeth Naturiol Cymru a Chyngor Sir Ynys Mon bryderon ynglŷn ag effaith weledol y bwriad o Ynys Mon a'r AHNE. Mae'r Gwasanaeth Archeolegol yn nodi yn absenoldeb lluniau ategol, maent yn cydnabod a rhannu'r pryderon a fynegwyd gan CNC a Chyngor Ynys Môn mewn perthynas ag effeithiolrwydd sgrinio plannu, a maint y llygredd golau ar safle Ferodo yn benodol o safbwynt

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Neuadd Llanidan. Mae'r Gwasanaeth Archeolegol yn adleisio'r argymhellion ar gyfer dylunio pellach mesurau i'w hymgorffori i leihau'r effaith bosibl hon, gan gynnwys gostyngiad yn uchder adeiladau, defnydd o ddeunyddiau anymwthiol a phalet lliw tawel.

- 5.82 O ganlyniad i hyn felly, ystyrir fod pryderon sylweddol ynglŷn ag effaith weledol y bwriad o Barc a Gardd Rhestredig Neuadd Llanidan, ac nad oes digon o wybodaeth o ran yr LVIA er mwyn sicrhau na fydd y bwriad yn cael effaith sylweddol ar osodiad na olygfeydd o'r Parc a Gardd. Ystyrir felly fod y bwriad yn groes i ofynion polisiau PS20 ac AT1 o'r CDLI ar y mater yma.

Materion cynaliadwyedd

- 5.83 Bwriad polisiau twristiaeth y Cynllun yw hyrwyddo datblygiadau o safon uchel mewn mannau sydd yn gynaliadwy. Mae polisi PS 5 (Datblygiadau Cynaliadwy) yn cefnogi datblygiadau sy'n gyson ag egwyddorion datblygu cynaliadwy, a ble'n briodol, dylai datblygiadau:

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

- 5.84 Ategir hyn gan bwynt bwled 4 polisi PS 14 (Yr Economi Ymwelwyr), sy'n datgan:

“Cefnogi darpariaethau a mentrau twristiaeth newydd ar raddfa briodol mewn lleoliadau cynaliadwy yng nghefn gwlad drwy ailddefnyddio adeiladau presennol, os yw hynny'n briodol, neu fel rhan o arallgyfeirio ar ffermydd, yn enwedig os yw'r rhain hefyd o fudd i'r cymunedau lleol ac yn cefnogi'r economi leol, ac os ydynt yn unol â'r amcanion datblygu cynaliadwy;”

- 5.85 Ystyrir bod polisiau'r CDLI yn gyson gyda pholisiau cynllunio cenedlaethol o safbwynt sut mae'n ymdrin gydag egwyddorion datblygiad cynaliadwy. Mae paragraff 3.39 PCC (Rhifyn 11, Chwefror 2021) yn datgan

“Mewn ardaloedd gwledig dylid lleoli'r mwyafrif o ddatblygiadau newydd yn yr aneddiadau y gellir eu cyrraedd yn gymharol dda drwy ddulliau di-gar o'u cymharu â'r ardal wledig yn gyffredinol. Dylai datblygiad yn yr ardaloedd hyn barhau i fabwysiadu canlyniadau cenedlaethol creu lleoedd cynaliadwy a chynnig cysylltiadau teithio llesol da i ganol aneddiadau i leihau'r angen i deithio mewn car ar gyfer teithiau lleol.”

- 5.86 Cefnogir hyn gan baragraff 3.11 Nodyn Cyfarwyddyd Technegol 18: Trafnidiaeth sy'n datgan:

“Dylai datblygiadau mewn lleoliadau gwledig ymgorffori egwyddorion cynaliadwyedd, gan gydbwysu'r angen i hyrwyddo'r economi wledig wrth gynnal a gwella ansawdd amgylcheddol, cymdeithasol a diwylliannol ardaloedd gwledig. Dylid lleoli'r mwyafrif o ddatblygiadau mewn lleoedd sy'n hygyrch drwy amrywiaeth o ddulliau teithio.”

- 5.87 Yn ychwanegol mae paragraff 3.15 NCT 18 yn datgan y dylai cynigion twristiaeth, yn arbennig mewn ardaloedd gwledig, ddangos mynediad trwy ddewis o ddulliau i osgoi'r gofyn i deithio mewn car ac, mewn ardaloedd gwledig, mae angen cydbwysu diffyg mynediad i dtrafnidiaeth gyhoeddus yn erbyn y cyfraniad y mae twristiaeth yn ei wneud i'r economi wledig yn yr ardal benodol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- 5.88 Nodir fod y safle mewn man sydd yn hygyrch gan ddefnyddio nifer o ddulliau teithio cynaliadwy gan gynnwys trafndiaeth gyhoeddus, ar droed ac ar feic ac felly ystyrir fod y bwriad yn cydfynd ac egwyddorion y polisiau uchod ynghyd a pholisi PS4 o'r CDLI.
- 5.89 Mae polisi PCYFF 5 yn nodi ei fod yn ofynnol i ddatblygiadau mawr gyflwyno Asesiad Ynni Adnewyddol cynhwysfawr i bederfynu ar y posibilrwydd neu beidio, gan gynnwys ystyriaethau hyfywdra, o ymgorffori cynllun cyfarpar ynni adnewyddadwy neu garbon isel a/neu, lle bo'n briodol, gysylltu a thechnoleg ynni adnewyddadwy neu garbon isel.
- 5.90 Mae Datganiad ynni a chynaliadwyedd wedi ei dderbyn erbyn hyn ac yn cynnwys yr isod:
- Cynllun golau gyda ystyriaeth ar gyfer diogelwch a pylu goleuadau ar adegau priodol ynghyd defnydd o LED.
 - Darparu cyfleusterau ar gyfer gwefry cerbydau trydan
 - Bwriad ar gyfer darparu paneli Pv ar doeau'r adeiladau masnachol
 - Defnydd o Gasglwyr Solar Trawsnewidiol, Celloedd tanwydd, systemau Gwres a phwer cyfun (CHP), Gwresogi biomas, Ailgylchu Dŵr Glaw, Systemau Dŵr Poeth Solar, Pymphiau Gwres Aer i Aer, Pymphiau Gwres Aer i Ddŵr, Pymphiau Gwres o'r Ddaear
 - Posibilrwydd o ddarparu twrbîn gwynt a Pymphiau Gwres Ffynhonnell Forol (dim manylion pellach)
- 5.91 Ystyrir fod y datganiad yn ddigonol o ran rhoi ystyriaeth i faterion Ynni Adnewyddol ac felly fod y bwriad yn cydymffurfio ac egwyddorion polisi PCYFF 5 o'r CDLI.

Hanes cynllunio perthnasol

- 5.92 Mae hanes cynllunio y ddau safle wedi eu nodi o dan y penawd perthnasol uchod. Nodir fod yna hanes hirfaith o ddatblygiad economaidd ar safle cyn ffatri Ferodo, a bod yna ganiatadau ar gyfer defnyddio Plas Brereton fel gwesty ynghyd a chyfleusterau cysylltiol. Mae asiant y cais wedi cadarnhau fod y caniatadau yma yn parhau, a bod yr adeilad wedi ei warchod, ond nodir fod yr ACLI o'r farn fod y ddau safle yn wag ac yn dirywio o ran cyflwr ar hyn o bryd.

Yr economi

- 5.93 Mae polisiau strategol 13 ac 14 yn cydnabod pwysigrwydd darparu cyfleoedd ar gyfer economi ffyniannus a phwysigrwydd yr economi ymwelwyr. Mae Nodyn Technegol 23, Datblygu Economaidd yn cydnabod ei bod yn bwysig bod y system gynllunio'n cydnabod yr agweddau economaidd ar bob datblygiad a bod penderfyniadau cynllunio'n cael eu gwneud mewn ffordd gynaliadwy gan bwysu a mesur ystyriaethau cymdeithasol, amgylcheddol ac economaidd. Yn ychwanegol, mae'n datgan y dylai awdurdodau cynllunio lleol gydnabod arwyddion y farchnad a rhoi sylw i'r angen i arwain datblygiad economaidd i'r lleoliadau mwyaf addas yn hytrach na rhwystro neu atal y fath ddatblygiad.
- 5.94 Cefnogwyd y cais gan Asesiad Effaith Economaidd Ddatganiad Economaidd oedd hefyd yn cael ei ystyried fel adendwm i'r Datganiad Amgylcheddol. Mae'r datganiad yn cyfeirio at y cynllun cyn

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

ei ddiwygiad i gynnwys llai o borthdai a dileu'r elfen caffi o safle Plas Brereton. Derbyniwyd sylwadau'r adran Adran Economi a Chymuned sydd yn croesawu'r egwyddor o wneud defnydd o safle diwydiannol segur ar gyfer pwrpasau economaidd, ac yn gweld y ddarpariaeth o unedau diwydiannol yn ymateb i'r galw yn y farchnad leol fyddai'n galluogi busnesau sefydlu a datblygu yng Ngwynedd gan greu cyflogaeth leol. Nodai'r Adran fod pryderon wedi cael eu datgan gan gymunedau Gwynedd yn sgil y cynnydd mewn niferoedd o ymwelwyr i ardal Gwynedd dros y ddwy flynedd ddiwethaf. Mae'r egwyddorion Twristiaeth wedi cael eu datblygu er mwyn sicrhau fod mwy o fudd i drigolion Gwynedd nac anfanteision o unrhyw ddatblygiad. Mae'n allweddol fod y datblygiad yn cydymffurfio â'r egwyddorion hyn ac byddai'r Adran Economi a Chymuned yn barod i gydwethio er mwyn uchafu'r budd lleol o unrhyw ddatblygiad ar safle.

- 5.95 Mewn ymateb i sylwadau'r Adran Economi a Chymuned, mae'r asiant wedi nodi y gall buddion economaidd a chymdeithasol datblygiad parc gwyliau o ansawdd uchel gyda phorthdai rhentu arhosiad byr sicrhau buddion economaidd cynyddol dros safleoedd lle cynigir porthdai i'w gwerthu. Gall darparu safle mawr sengl wedi'i ddylunio'n bwrpasol, o fewn pellter cerdded a beicio i Gaernarfon ddod â buddion economaidd i'r dref wrth osgoi'r pwysau ar dai lleol a ddaw yn sgil trosglwyddo'r stoc dai bresennol i'r sectorau cartrefi gwyliau neu Air BnB. Mae'r asiant wedi cadarnhau fod y datblygwr eisoes wedi bod mewn deialog gyda'r Adran a bydd yn gweithio i sicrhau bod budd cymunedol yn cael ei gynyddu i'r eithaf yn ystod y camau adeiladu a gweithredu. Er hyn, nid oes manylion pellach wedi eu cyflwyno ynglŷn â sut mae bwriadu cyflawni hyn.
- 5.96 Er fod cefnogaeth ar gael ar gyfer y datblygiad yn ei gyfanrwydd felly, mae'n amlwg fod angen mwy o ystyriaeth o'r iaith, ynghyd a sicrhau gweithlu addas a lleol ar gyfer y datblygiad.
- 5.97 O'r wybodaeth a gyflwynwyd, cydnabyddir bod buddion economaidd ac amgylcheddol i'w cael o'r cynnig, ac felly fod y bwriad yn cydymffurfio'n fras gyda gofynion economaidd polisïau Strategol 13 ac 14 y CDLI ar y Cyd.

Materion llifogydd / Arfordirol

- 5.98 Yn wreiddiol, 'roedd rhannau arfordirol o'r bwriad ar safle Plas Brereton wedi eu lleoli o fewn Parth llifogi C2 fel y diffinnir o fewn mapiau cyngor datblygu NCT 15 Datblygu a Pherygl Llifogydd. Erbyn hyn, mae safle'r cais wedi ei dynnu allan o'r parthau llifogydd ac mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi cadarnhau'r elfen hyn. Nodir CNC ei fod yn ymddangos bod yr Asesiad Canlyniad Llifogydd (FCA) yn dangos bod y datblygiad yn dderbyniol o ran risg llifogydd o afonydd a'r môr. Er bod y ddau FCA yn cynghori bod yr holl gyfrinfeydd a ffyrdd mynediad wedi'u gosod ar 7.19m Uwchlaw datwm Ordinad, mae CNC yn cwestiynu'r fethodoleg a ddefnyddir i ddarganfod y lefelau llifogydd arfordirol / llanw 0.5% a 0.1%. Dyfynnwyd lefelau o 7.19m AOD a 7.56m AOD. Mae'r rhain wedi'u seilio ar lefelau cyfredol y dydd ar gyfer Llandudno gan ddefnyddio set ddata Ffiniau Llifogydd Arfordirol 2018. Cynghorwyd CNC bod y set ddata yn cynnwys lefelau aber a bod ganddo 4 nod penodol ar hyd Culfor Menai a fyddai'n fwy cymwys i amcangyfrif y risgiau llanw ar gyfer y cais hwn. Fodd bynnag, mae lefelau Llandudno yn rhoi lefelau uwch o ryw 1m. Felly mae'n bosibl bod yr awduron wedi defnyddio dull ceidwadol / rhagofalus.
- 5.99 O'r herwydd, mae CNC yn fodlon bod yr FCAau wedi dangos y gellir rheoli'r risg llifogydd o afonydd a'r môr. Nodir fod CNC yn cynghori y dylid ymgynghori â'r Awdurdod Llifogydd lleol Arweiniol (Ymgynghoriad Gwynedd Consulting) fel y gallant wneud sylwadau ar y trefniadau draenio dŵr wyneb. Nodir na dderbyniwyd ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- 5.100 O ganlyniad i'r uchod felly, ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisi PS6 o'r CDLI ynghyd a NCT 15: Datblygu a Pherygl Llifogydd.
- 5.101 Mae'r safle wedi ei leoli o fewn Ardal Rheoli Newid Arfordirol PU16.13 Waterloo Port i Lan y Môr y Felinheli. Ni does bwriad gwneud ymyriad gweithredol i'r ardal yma o dan y cyfnodau 2025 na 2055, ond nodir na fyddai hyn yn rhwystro rheoli lleol drwy gyllid preifat yn amodol ar gymeradwyaeth arferol. Nodir nad yw datblygiadau economaidd, hamdden neu wyliau yn cael i rwystro o fewn ardaloedd fel hyn ac felly ni ystyrir fod y bwriad yn groes i ofynion polisi ARNA 1 o'r CDLI o ran hyn.

Materion isadeiledd / draenio

- 5.102 Mae'r wybodaeth a gyflwynwyd fel rhan o'r cais yn cadarnhau fod bwriad i ddarparu cyfarpar trin carthffosiaeth ar y ddau ran o'r safle sy'n destun y cais yma. Mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi cadarnhau na fyddai hyn yn dderbyniol gan fod y safleoedd wedi eu lleoli o fewn ardal wedi ei garthffosi. Yn dilyn trafodaethau pellach, mae'r asiant wedi cadarnhau mewn gohebiaeth a dderbyniwyd ar y 01.11.2021 fod bwriad i gysylltu'r datblygiad i'r brif garthffos yn lle darpariaeth breifat. I'r perwyl hyn, mae Dwr Cymru wedi cadarnhau bod capasiti addas yn bodoli yn y rhwydwaith carthffosiaeth ar bwynt cyswllt penodol. Fodd bynnag, mewn perthynas â'r Gwaith Trin Dŵr Gwastraff (WwTW) sy'n derbyn, byddem yn cynghori y byddai'r datblygiad arfaethedig yn gorlwytho WwTW Caernarfon. Felly, pe bai'r ymgeiswyr am symud ymlaen â'r datblygiad hwn, bydd angen cynnal Asesiad Effaith Datblygwr (DIA) ar y WwTW, sydd ar draul yr ymgeisydd. I'r perwyl hyn mae modd cysylltu i'r brif garthffos yn ddarostynedig i amodau penodol sy'n sicrhau fod y sefyllfa yn cael ei ddatrys cyn cychwyn unrhyw waith ar y safle. Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisi ISA 1 o'r CDLI.
- 5.103 Mae Polisi PCYFF 6 yn gofyn i gynigion ymgorffori mesurau cadwraeth dŵr lle bo hynny'n ymarferol, gan gynnwys Systemau Draenio Trefol Cynaliadwy (SUDS) ac y dylai cynigion dros 1,000m² gael eu cefnogi gan ddatganiad cadwraeth dŵr. Mae materion Datganiad Cadwraeth Dŵr wedi ei gyflwyno erbyn hyn sy'n nodi'r cynigion cadwraeth dwr yn ogystal â chadarnhau'r bwriad i ddarparu System Draenio Trefol Cynaliadwy, ac er nad yw'r datganiad yn darparu manylion llawn ar gyfer sicrhau hyn, ystyrir ei fod yn dderbyniol yn nhermau gofynion polisi PCYFF 6 o'r CDLI.

Llygredd

- 5.104 Mae hanes hirfaith o ddefnydd y safle ar gyfer defnyddiau megis haenu rhannau metel a glud, prosesau rwber, prosesau asbestos gwastraff cysylltiedig, a nodir Uned Gwarchod y Cyhoedd fod y safle wedi'i halogi'n drwm mewn rhai ardaloedd oherwydd tanwydd disel sydd hefyd wedi halogi'r system ddraenio presennol.
- 5.105 Er efallai na fydd y defnydd arfaethedig yn arwain at lygredd, gall y cyfnod adeiladu achosi symudiad halogion presennol. Nodai Uned Gwarchod y Cyhoedd mai hyd yma, yr unig wybodaeth a gyflwynwyd mewn perthynas â hyn yw'r Adroddiadau Asbestos ynghylch dymchwel adeiladau ar y safle. Nid oes adroddiadau ar gael ar y risg o halogi'r tir, y pridd neu'r dŵr y dywedir bod risg sylweddol ohono yn Adran 1.14 o'r Datganiad Amgylcheddol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

5.106 I'r perwyl hyn mae angen Astudiaeth Ddesg o leiaf a all gynnwys y wybodaeth sydd wedi datgan yn yr adroddiadau asbestos ond mae'n rhaid ei ehangu i gynnwys yr holl risgiau i dir, iechyd dynnol a dŵr. Astudiaeth Ddesg yw cam cyntaf Asesiad Halogiad sy'n ofynnol ar gyfer safle fel hwn sydd â defnydd hanesyddol diwydiannol helaeth, a chan fod gan yr ACLI syniad o'r math o halogiad sy'n bresennol ar y tir, gellir sicrhau hyn drwy amod cynllunio petai argymhelliad y cais ar gyfer caniatâu. I'r perwyl hyn felly, ystyrir fod modd sicrhau fod y bwriad yn dderbyniol o ran llygredd tir ac yn cydymffurfio a gofynion polisi PCYFF 2.

Materion Iaith a Diwylliant

5.107 Yn unol â Deddf Cynllunio (Cymru) 2015 mae'n ddyletswydd wrth wneud penderfyniad ar gais cynllunio i roi ystyriaeth i'r iaith Gymraeg, lle mae'n berthnasol i'r cais hwnnw. Ategir hyn ymhellach gan bara 3.28 o Bolisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, 2021) ynghyd a Nodyn Cyngor Technegol 20.

5.108 Mae'r Canllaw Cynllunio Atodol (CCA) 'Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy' (mabwysiedig Gorffennaf 2019) yn rhoi arweiniad pellach ar sut y disgwylir i ystyriaethau i'r iaith Gymraeg fod yn cael eu hymgorffori ym mhob datblygiad perthnasol.

5.109 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.

5.110 Yn sgil maint y datblygiad a'r ffaith y bydd y cyfanswm cronol o arwynebedd llawr daear yr unedau yn mynd tu hwnt i'r trothwy o 1,000m², bydd angen cyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg ynghyd a'r bwriad sydd yn nodi sut fydd y datblygiad arfaethedig yn gwarchod, hyrwyddo a chryfhau'r iaith Gymraeg (PS 1).

5.111 Ymhellach mae maen prawf 2 o Bolisi Strategol 1 yn datgan:

“(G)ofyn am Asesiad Effaith iaith Gymraeg, a fydd yn dweud sut fydd datblygiad arfaethedig yn gwarchod, hyrwyddo a chryfhau'r iaith Gymraeg pan fydd y datblygiad arfaethedig ar y safle ar hap annisgwyl ar gyfer datblygiad tai ar raddfa fawr neu ddatblygiad cyflogaeth ar raddfa fawr a fyddai'n golygu llif arwyddocaol o weithlu.”

5.112 Ceir arweiniad pellach mewn perthynas â llif sylweddol o'r gweithlu o fewn y CCA perthnasol. Mae Diagram 7 o'r CCA yn nodi y bydd angen Asesiad o'r Effaith ar y Gymraeg ar gyfer cynnig, sy'n cynnwys 10 neu fwy o weithwyr, a bod y swyddi'n cael eu hysbysebu y tu hwnt i'r ardal teithio i'r gwaith (Gwynedd ac Ynys Môn).

5.113 Ymhellach nodir yn unol â maen prawf PS 1 y dylid darparu Gynllun Arwyddion Dwyieithog i ymdrin â holl arwyddion gweithredol yn y parth cyhoeddus sy'n cael eu cynnwys mewn cais gan gyrff cyhoeddus a chwmnïau masnachol a busnes ynghyd ac maen prawf 5 sydd yn nodi'r disgwyliad y bydd enwau Cymraeg yn cael ei ddefnyddio ar gyfer datblygiadau newydd.

5.114 Nodir fod yna Asesiad Effaith Iaith Gymraeg wedi ei gyflwyno ynghyd â'r bwriad, ac mae'r Uned Iaith wedi darparu sylwadau arno sy'n cynnwys pryderon sylweddol. Mae'r ddogfen yn cynnwys gwybodaeth sydd yn gwbl amherthnasol i'r cais gerbron wedi ei gynnwys, ac mae rhai brawddegau sydd heb eu gorffen a rhifau cymalau heb destun iddynt. Nodai'r Uned Iaith nad yw'r

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

dadansoddiad sydd wedi ei gynnwys yn ddigonol ar gyfer maint y datblygiad, ac nid oes ardal astudiaeth wedi ei sefydlu sydd yn cynnwys dadansoddiad manwl o ystadegau ieithyddol yr ardal. Nid oes gwybodaeth ddigonol ychwaith am beth fydd effaith y cyfleoedd cyflogaeth a'r gwasanaethau amrywiol sydd yn rhan o'r cynnig.

- 5.115 Mae pryder penodol am y cyfleoedd cyflogaeth sydd yn cael eu cynnig – gyda dim ond 79 o swyddi yn cael eu hamcangyfrif o ganlyniad uniongyrchol i'r cais – a sut byddai'r rheiny yn cyfrannu at sefydlogrwydd yr iaith yn yr ardal. Gwneir datganiad am gyfrannu tuag at gadw pobl ifanc o fewn yr ardal, ond mae diffyg tystiolaeth i gefnogi'r datganiad hwnnw.
- 5.116 Cydnabyddir y gellir amodi defnydd o enwau ac arwyddion Cymraeg ar gyfer y datblygiad petai ei egwyddor yn dderbyniol, ac mae asiant y cais wedi cadarnhau fod enw Cymraeg eisioes wedi ei ddewis ar gyfer y safle ac fod bwriad i ddefnyddio arwyddion dwyieithog yn ardaloedd cyhoeddus. Er hyn, nodir sylwadau'r Uned Iaith ar yr Asesiad Effaith Iaith Gymraeg a gyflwynir, ac ni ystyrir fod gwybodaeth digonol wedi ei chyflwyno fel rhan o'r cais ar gyfer sicrhau na fyddai'r bwriad yn cael effaith andwyol ar yr Iaith a Diwylliant Cymreig. Mae'r bwriad yn groes i ofynion polisi PS1 o'r CDLI felly ynghyd a CCA) Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy a NCT 20 Cynllunio a'r Gymraeg.

Budd cymunedol / materion cytundeb 106

- 5.117 Mae'r Uned Drafnidiaeth ynghyd ac Adran Cefn Gwlad wedi cadarnhau fod bwriad gofyn am gyfraniad ar gyfer uwchraddio'r arosfan bws ger y brif fynedfa i'r safle ynghyd a chyfraniad ar gyfer cynnal a chadw Lôn Las Menai o ganlyniad i'r cynnydd yn ei ddefnydd sy'n gysylltiedig â'r bwriad gerbron. Nid oes manylion unrhyw gyfraniad wedi ei dderbyn nac ychwaith cadarnhad fod yr ymgeisydd yn fodlon cyfrannu'n ariannol. Serch hyn petai'r argymhelliad ar gyfer caniatáu'r bwriad byddai modd sicrhau cyfraniad addas drwy gytundeb 106 cyn rhyddhau unrhyw benderfyniad yn ffurfiol. I'r perwyl hyn, ystyrir y byddai modd sicrhau fod y bwriad yn dderbyniol o ran gofynion polisi PS2 o'r CDLI sy'n ymwneud ac isadeiledd a chyfraniadau gan ddatblygwyr.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

- 5.118 Mae'r prif bryderon a godwyd gan drydydd partiön mewn ymateb i'r ymgynghoriad ar y cais yn bennaf yn cynnwys cefnogaeth i'r egwyddor o ail-ddatblygu'r safle ynghyd â'r effeithiau posib ar faterion ieithyddol, tirwedd, amgylcheddol, economaidd, mwynderau preswyl, sŵn a llygredd, trafnidiaeth a Lon Las Menai
- 5.119 Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi ystyried y sylwadau hyn fel ystyriaethau perthnasol wrth baratoi argymhelliad ar gyfer y cais. Yn fwy na hyn, mae'r ystyriaethau perthnasol sy'n gysylltiedig â'r bwriad hwn wedi cael eu hasesu yng nghyd-destun polisïau a chanllawiau cynllunio perthnasol, ac ni ystyrir bod cyfiawnhad i newid argymhelliad y cais.

6. Casgliadau:

- 6.1 Mae'r cynnig yn cynnwys nifer o elfennau datblygu oedd angen eu hystyried dan sawl polisi cynllunio a deddfwriaeth amgylcheddol arall. Ystyriwyd bod egwyddor prif agweddau'r datblygiad, sy'n cynnwys darparu adeiladau masnachol, porthdai gwyliau, unedau gwyliau a hwb hamdden yn annerbyniol fel a gyflwynwyd o ganlyniad i nifer o resymau sy'n cael eu nodi isod.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

I'r perwyl hyn ystyrir nad yw'r bwriad yn ei gyfanrwydd yn cydymffurfio a gofynion polisi PCYFF 1 na meini prawf 1 a 2 o bolisi PCYFF 2 o'r CDLI.

- 6.2 Mae'r Datganiad Amgylcheddol wedi ceisio asesu'r effaith ar yr amgylchedd a nodwyd fod nifer o'r atodiadau sy'n cefnogi'r datganiad yma yn annigonol neu'n cyfeirio at y datblygiad cyn ei ddiwygio (er i'r ddogfen gael ei chyflwyno gyda'r cynllun diwygiedig). Ni ystyrir fod gwybodaeth ddigonol wedi ei chyflwyno ar nifer o faterion er mwyn sicrhau na fydd y bwriad gerbron yn cael effaith andwyol ar yr amgylchedd na'r ardal leol. Mae'r cynnig hefyd wedi'i asesu dan Reoliadau Gwarchod Cynefinoedd a Rhywogaethau 2017 ac ystyrir nad oedd gwybodaeth ddigonol wedi ei chyflwyno er mwyn cwblhau'r asesiad na chadarnhau fod y bwriad yn dderbyniol.
- 6.3 Bydd y datblygiad arfaethedig yn datblygu safle segur sydd wedi ei ddynodi ar gyfer defnydd cyflogaeth. Mae'r buddion economaidd wedi'u cydnabod ond serch hynny nid oes gwybodaeth ddigonol ar gyfer sicrhau na fydd y bwriad yn achosi unrhyw niwed i'r iaith Gymraeg.
- 6.4 Ystyriwyd bod yr effeithiau gweledol a thirwedd yn annerbyniol ac yn cael effaith andwyol sylweddol ar gymeriad yr AHNE, y dirwedd leol a'r arfordir ac nad oes tirwedd digonol ar gyfer lleddfu'r effaith. Ystyrir hefyd nad oedd posib sicrhau fod yr effaith ar fwynderau preswyl o ran sŵn, na mwynderau defnyddwyr Lôn Las Menai yn dderbyniol.
- 6.5 Nid oes gwybodaeth digonol ar gyfer sicrhau na fyddai'r bwriad yn cael effaith andwyol ar fioamrywiaeth neu rhywogaethau a warchodir na'r coed (rhai ohonynt wedi eu gwarchod) ar y safle. Yn ogystal, nid oes gwybodaeth ddigonol wedi ei chyflwyno er mwyn darparu Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd na chadarnhau nad oes effaith andwyol ar yr Ardal Cadwraeth Arbennig gerllaw.
- 6.6 Ystyrir bod y safle mewn lleoliad cynaliadwy, a'i fod yn cynnig dulliau trafndiaeth amgen sy'n rhoi llai o ddibyniaeth ar ddefnyddio cerbydau modur, ac ystyrir bod y rhwydwaith priffyrdd yn addas i wasanaethu'r cynnig, ond mae pryder ynglŷn â gweithrediad delio gyda cherbydau a fydd yn defnyddio prif fynedfa i'r parc gwyliau ar adegau prysur o ganlyniad i'r system blaenoriaethau, ac mae posib i hyn gael effaith andwyol ar ddiogelwch ffyrdd.
- 6.7 Mae'r cynnig wedi arddangos na fydd y datblygiad yn achosi unrhyw gynnydd yn y risg i fywyd nac unrhyw risg arwyddocaol i eiddo o ran llifogydd neu effeithiau arfordirol. Nodir fod posib darparu amodau cynllunio er mwyn delio a rheoli unrhyw effaith o ganlyniad i lygredd o'r safle.
- 6.8 Erbyn hyn, mae bwriad ar gyfer cysylltu gwastraff dwr budr y safle i'r brif garthffos, ac yn ddarostyngedig i amodau a delio gyda gofynion Dwr Cymru o ran capasiti, mae'r bwriad yn dderbyniol ar yr agwedd yma.
- 6.9 Gellir rheoli unrhyw olion archeolegol yn dderbyniol a'u cofnodi drwy osod amod yn gofyn am archwiliad archeolegol pellach cyn dechrau ar y gwaith datblygu. Serch hyn, ystyrir fod potensial i'r effaith weledol o'r datblygiad o Barc a Gardd Rhestredig Neuadd Llanidan gael effaith sylweddol andwyol ar osodiad a golygfeydd o'r Parc a'r Ardd.
- 6.10 O ystyried yr uchod ac o ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol, gan gynnwys polisiâu a chanllawiau lleol a chenedlaethol, a'r sylwadau a dderbyniwyd yn ystod y cyfnod ymgynghori statudol ag ymgynghoreion statudol, ynghyd â thrigolion lleol a'r hanes cynllunio, credir bod y

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

cynnig hwn yn annerbyniol oherwydd y rhesymau a nodir yn yr adroddiad uchod.

7. Argymhelliad:

7.1 Gwrthod – rhesymau

1. Ni ystyrir fod gwybodaeth ddigonol wedi ei chyflwyno fel rhan o'r cais er mwyn sicrhau na fyddai'r bwriad yn cael effaith andwyol ar yr Iaith a Diwylliant Cymreig. Mae'r bwriad felly yn groes i ofynion polisi PS1 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2017 ynghyd a Chanllaw Cynllunio Atodol Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy a NCT 20 Cynllunio a'r Gymraeg.
2. Nid oes gwybodaeth ddigonol wedi ei chyflwyno fel rhan o'r cais sydd yn nodi sut fod y bwriad yn cydymffurfio gyda Pholisi CYF 5 Defnyddiau Amgen o Safleoedd Cyflogaeth Bresennol, a chan hynny nid yw'r bwriad yn cydymffurfio a gofynion y Polisi ac felly rhaid ystyried y bwriad yn groes i ofynion polisiau CYF 1, CYF 5 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2017 ynghyd a Chanllaw Cynllunio Atodol: Newid defnydd cyfleusterau a gwasanaethau Cymunedol, safleoedd cyflogaeth ac unedau manwerthu.
3. Mae'r bwriad wedi ei leoli ar safle arfordirol agored a gweledol sy'n flaenlun i olygfeydd eang o Eryri o AHNE Ynys Môn. Mae'r datblygiad penodol hyn yn disgyn o fewn Ardal Cymeriad y Dirwedd ACD01 (Gwastatir Arfordirol Bangor) ac mae'r Astudiaeth Capasiti a Sensitifrwydd y Dirwedd yn nodi o fewn pob ardal sy'n cyfrannu at osodiad y Parc Cenedlaethol yn nodweddiadol nid oes dim capasiti ar gyfer datblygiadau parc carafanau statig / cabanau gwyliau. Fodd bynnag, y tu allan i'r ardaloedd hyn fe all fod rhywfaint o gapasiti ar gyfer datblygiadau parciau carafanau / cabanau gwyliau bach i fach iawn, wedi'u eu dylunio a'u lleoli'n dda. Mae'r Astudiaeth yn diffinio datblygiadau bach iawn fel rhai hyd at 10 uned a datblygiadau bach fel rhwng 10 - 25 uned. Mae'r wybodaeth ynglŷn â thirlunio bwriedig yn fras ac nid yw'n cynnwys manylion digonol ar gyfer cadarnhau y byddai'n dderbyniol o ran math a graddfa. I'r perwyl hyn ystyrir felly fod y bwriad yn groes i ofynion meini prawf 1i) ac 1ii) o bolisi TWR 3, pwynt 3 o bolisi PS14 ynghyd a polisiau AMG 3 a PCYFF 4 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2017 ac Astudiaeth Capasiti a Sensitifrwydd y Dirwedd yn Ynys Môn, Gwynedd a Pharc Cenedlaethol Eryri' (Gillespies, 2014) oherwydd y byddai'r bwriad yn arwain at ormodedd o safleoedd carafanau sefydlog neu wersylla amgen parhaol ac yn cael effaith weledol andwyol ar osodiad AHNE Ynys Mon a'r dirwedd leol.
4. Mae Adran yr Economi a'r Seilwaith Llywodraeth Cymru wedi cadarnhau eu bod yn datgan dal gwrthwynebiad (holding objection) er mwyn sicrhau bod modd gael trefniant ble na fydd cerbydau yn ôl-gronni ar y gefnffordd A487 ar adegau prysur ac mae Uned Trafnidiaeth y Cyngor yn pryderu am yr un effaith. I'r perwyl hyn, nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi ei argyhoeddi y byddai'r cynllun yn darparu mynedfa ddiogel ar gyfer y bwriad ac felly nid yw'n cydymffurfio a gofynion maen prawf 1iii) o bolisi TWR 3, na polisiau TRA 1 a 2 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2017 sy'n sicrhau mynedfa addas a diogelwch ffyrdd.
5. Mae'r adeilad hwb hamdden sy'n cynnwys cyfleusterau atodol i'r parc gwyliau fydd hefyd ar agor i'r cyhoedd ynghyd a 51 uned gwyliau yn sylweddol o ran swmp ac uchder a byddai'n gwbl weladwy uwchben y coed presennol sy'n cuddio'r adeiladau presennol i raddau helaeth. I'r perwyl hyn felly, ni ystyrir fod y rhan yma o'r bwriad yn cydymffurfio a gofynion maen prawf ii) o bolisi TWR 2 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2017.
6. Cydnabyddir fod y gwaith bwriedig ar adeilad Plas Brereton yn lleiafrifol ac yn cynnwys cau agoriadau ar y llawr gwaelod, serch hynny mae'r adeilad wedi ei leoli yng nghefn gwlad agored ac

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

wedi ei gyflwyno fel bwriad i gadw'r adeilad a gwneud defnydd ohono fel unedau gwyliau hunangynhaliol ac felly ystyrir ei fod yn briodol sicrhau cyflwr strwythurol yr adeilad cyn y gellir cadarnhau ei fod yn addas ei drosi. I'r perwyl hyn, mae'r rhan yma o'r bwriad yn groes i ofynion maen prawf 3i a iii o bolisi CYF 6, pwynt 4 polisi PS14 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2017 ynghyd a Chanllaw Cynllunio Atodol 'Ail-adeiladu Tai a Throsi yng Nghefn Gwlad' a pharagraff 3.2.1 o NCT 23 Datblygiad Economaidd.

7. Ni chyflwynwyd unrhyw dystiolaeth na gwybodaeth ynglŷn ag effaith yr unedau gwyliau newydd o fewn adeilad Plas Brereton a'r hwb hamdden ar y llety sydd eisoes ar gael yn yr ardal. Nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi ei argyhoeddi felly na fyddai'r rhan yma o'r bwriad yn arwain at ormodedd o lety o'r fath yn yr ardal ac felly mae'r bwriad yn groes i faen prawf v o bolisi TWR2, pwynt 3 polisi PS14 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2017 ynghyd a Chanllaw Cynllunio Atodol Llety Gwyliau.
8. Ni chyflwynwyd unrhyw wybodaeth mewn perthynas â sut fo'r cyfleusterau a gynhwysir yn yr hwb hamdden a fydd ar gael i'r cyhoedd yn cydymffurfio a Pholisi MAN 6 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2017 ac yn benodol effaith y bwriad ar ganol tref Gaernarfon, ac felly i'r perwyl hyn ystyrir na ellir cadarnhau os yw'r bwriad yn dderbyniol o ran hyn na phwynt 6 o bolisi PS16 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2017.
9. Ystyrir fod y bwriad yn ei gyfanrwydd yn groes i ofynion maen prawf 7 o bolisi PCYFF 2, egwyddorion polisi PCYFF 3 a PCYFF 4 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2017 oherwydd y byddai'r bwriad yn cael effaith andwyol ar nodweddion yr ardal leol, nad yw'r bwriad yn ychwanegu at neu wella cymeriad ac ymddangosiad y safle nac yn parchu ei gyd-destun ynghyd a'r diffyg tirweddu addas.
10. Nid oes asesiad sŵn na gwybodaeth o ran effaith y bwriad ar fwynderau defnyddwyr Lôn Las Menai ac i'r perwyl hyn, ystyrir fod potensial ar gyfer effaith niweidiol sylweddol ddeillio o'r datblygiad gerbron o ran effaith sŵn a chynnydd mewn defnydd o Lwybr Lôn Las Menai ac felly ystyrir fod y bwriad yn groes i ofynion maen prawf rhif 7 o bolisi PCYFF 2, a meini prawf 4 a 10 o bolisi PCYFF 3 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2017.
11. Ni ystyrir fod digon o wybodaeth gyfredol wedi ei chyflwyno fel rhan o'r cais er mwyn sicrhau na fyddai'r bwriad yn cael effaith andwyol ar fioamrywiaeth, rhywogaethau a warchodir na choed ar y safle, ac felly mae'r bwriad yn groes i ofynion polisiau PS19 ac AMG 5 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2017 ynghyd a NCT 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur.
12. Mae Uned Bioamrywiaeth y Cyngor wedi cadarnhau eu bod o'r farn na ddarparwyd digon o wybodaeth i alluogi'r Awdurdod Cynllunio Lleol i ymgymryd ag asesiad Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd (HRA) ac i bennu'r effaith debygol ar ACA Y Fenai a Bae Conwy ac SPA Ynysoedd y Moelrhoniaid. Mae asesiad HRA yn gofyn am wybodaeth i ddangos, i lefel uchel o sicrwydd, na fydd y cynnig yn cael unrhyw effaith andwyol ar rywogaethau a chynefinoedd dynodedig y safle, ac i'r perwyl hyn, ni ellir cadarnhau nad yw'r bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion Rheoliadau Cynefinoedd a Rhywogaethau 2017 ac na fydd y bwriad yn cael effaith andwyol ar y ACA na'r SPA. Mae'r bwriad felly yn groes i ofynion polisiau PS19 ac AMG 4 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2017.
13. Mae pryderon sylweddol ynglŷn ag effaith weledol y bwriad o Barc a Gardd Rhestredig Neuadd Llanidan, ac nad oes digon o wybodaeth o ran yr LVIA er mwyn sicrhau na fydd y bwriad yn cael effaith sylweddol ar osodiad na olygfeydd o'r Parc a Gardd o ganlyniad i'r bwriad. Ystyrir felly fod y bwriad yn groes i ofynion polisiau PS20 ac AT1 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2017 ar y mater yma.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	