

### ATODIAD 3

#### Asesiad Safleoedd

Gan fod cydnabyddiaeth y byddai angen adeiladu ysgol newydd ar safle newydd i ymdrin â'r angen cynyddol am lefydd ysgol AAA yn yr ardal, pe bai yna benderfyniad i ddatblygu ysgol newydd, penderfynwyd y dylid adnabod safle priodol.

Adnabuwyd y byddai angen i unrhyw ddarpariaeth newydd fod wedi'i lleoli yn ganolog i Feirionnydd a Dwyfor ac o'r herwydd penderfynwyd chwilio am safleoedd priodol yn ardaloedd Porthmadog a Phenrhyndeudraeth.

Yn dilyn chwilio'r ardal hon yn fanwl, adnabuwyd chwe safle posib. I benderfynu ar y safle mwyaf priodol, defnyddiwyd y ffactorau a ganlyn gan gymharu pob opsiwn yn eu herbyn:

- Maint – roedd yn rhaid i'r safle fod yn o leiaf 20,000m<sup>2</sup>.
- Technoleg – pa anawsterau technolegol oedd yn debygol o godi wrth ddatblygu'r safle?
- Llifogydd – pa mor ddrwg oedd y risg o lifogydd?
- Traffig – pa mor anodd fyddai darparu mynediad i'r safle?
- Cynllunio – beth fyddai'r tebygolrwydd o gael caniatâd cynllunio?
- Effaith ar gostau datblygu – y tebygolrwydd y byddai datblygu'r safle yn creu unrhyw gostau sylweddol yn ychwanegol i'r costau hynny a adnabuwyd eisoes ac sydd wedi'u cynnwys yn y gyllideb.

O ganlyniad i asesu'r chwech opsiwn yn erbyn y ffactorau hyn (gweler isod), daethpwyd i'r casgliadau a ganlyn:

- Bod llifogydd yn risg uchel yn y safle ger Ysgol Eifionydd;
- Nad oedd unrhyw un o'r safleoedd yn gyfan gwbl heb risg, ond fod y risgiau oedd yn gysylltiedig â safle Parc Eryri yn llai na'r safleoedd eraill ac y byddai modd eu rheoli wrth gynllunio'n ofalus.
- Ystyriwyd mai safle Parc Eryri oedd yr opsiwn gorau o ran y dechnoleg.
- Penderfynwyd felly mai Parc Eryri oedd yr opsiwn gorau.

Safle	Maint Angen safle 20,000m <sup>2</sup> - (4.95 acer)	Technegol	Llifogydd	Ardrawiad traffig	Cynllunio	Effaith ar y costau datblygu
<b>Safle ger Meadow Drive, Porthmadog. (Wrth ochr Ysgol Eifionydd)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>36,432m<sup>2</sup> – (9 acer)</li> <li>Mwy na digon o dir i adeiladu</li> <li>Tir Preifat ond ar y farchnad.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Eithaf gwastad a chlir</li> <li>Cyn safle swyddfeydd contractwyr ffordd osgoi Porthmadog, felly <ul style="list-style-type: none"> <li>Mynediad i'r safle yn barod</li> <li>Trydan ar y safle i'r contractwyr</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mewn parth risg llifogydd uchel – C1</li> <li>Modelau llifogydd wedi'u paratoi gan Ymgynghorwyr allanol.</li> <li>Angen gwaith paratoi i godi lefelau'r safle cyn adeiladu.</li> <li>Angen ail-fodelu'r safle wedi cyhoeddi Model Llifogydd diwygiaedig yr NRW ddiwedd Mai.</li> <li>Posibilrwydd cryf o achosi llifogydd mewn mannau eraill pe datblygir y safle yma.</li> <li>Trafodaeth gyda'r NRW wedi parhau ers misoedd, dim datrusiad ar y gorwel.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mynediad prsesennol i'r safle yn dda.</li> <li>OND Ni fyddai modd defnyddio'r mynediad yma i'r Ysgol gan na fyddai yn cydymffurfio a gofynion TAN15 Datblygiada Llifogydd.</li> <li>O ganlyniad i'r uchod byddai'n rhaid defnyddio'r mynediad presennol i Ysgol Eifionydd sydd eisoes yn is-safonol.</li> <li>Bydd angen darparu man troi a pharcio oddi ar y briffordd</li> <li>Dim asesiad traffig ffurfiol wedi'i gomisiynu.</li> </ul>	<p><i>Yn erbyn:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Tu allan i'r ffin datblygu; dim tystiolaeth ei fod wedi cael ei ddatblygu yn y gorffennol.</li> <li>Oddi mewn i'r parth risg llifogydd uchel C1</li> </ul> <p><i>O blaid:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Y safle ar un o brif lwybrau bysus yr ardal, ac o fewn taith gerdded neu feicio i drigolion lleol, felly'n hygyrch trwy ddulliau gwahanol o deithio.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Costau sylweddol i godi lefelau lloriau'r adeilad uwchlaw lefel y llifogydd er mwyn cydymffurfio a TAN 15 Datblygiad a Risg Llifogydd.</li> <li>Costau amddiffyn adeiladau a thiroedd cyfagos rhag effeithiau llifogydd wedi newid lefelau'r safle.</li> <li>Creu mynedfa newydd i'r safle drwy Ysgol Eifionydd.</li> </ul>
<b>Safle i'r Dwyrain o Dremadog ger y drofan gyferbyn ag Ysgol Y Gorlan.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>24,500m<sup>2</sup> – (5.93 acer)</li> <li>Tir preifat – gyda cynnig i'w werthu.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gwastad a chlir yn gyffredinol</li> <li>Peth tystiolaeth o ddwr yn sefyll ar y tir</li> <li>Ceuffos ddraenio fawr ar hyd ffin gorllewinol y safle.</li> <li>Tystiolaeth fod olion Rhufeinig wedi'u darganfod i'r gorllewin o'r safle – angen mwy o ymchwiliadau archeolegol.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mewn parth risg llifogydd uchel – C1</li> <li>Dim modelu llifogydd wedi'u comisiynu'n benodol ar y safle yma, ond tebygrwydd y byddai'r canlyniadau'n debyg i Safle Meadow Drive.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mynediad oddi ar Ffordd Dilyn, Tremadog gyda gweledd da i'r ddau gyfeiriad.</li> <li>Dim asesiad traffig ffurfiol wedi'i gomisiynu.</li> </ul>	<p><i>Yn erbyn:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Tu allan i'r ffin datblygu; dim tystiolaeth ei fod wedi cael ei ddatblygu yn y gorffennol.</li> <li>Oddi mewn i'r parth risg llifogydd uchel C1</li> <li>Ymwthiad i gefn gwlad agored;</li> </ul> <p><i>O blaid:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Y safle ar un o brif lwybrau bysus yr ardal, ac o fewn taith</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Costau sylweddol i godi lefelau lloriau'r adeilad uwchlaw lefel y llifogydd er mwyn cydymffurfio a TAN 15 Datblygiad a Risg Llifogydd.</li> <li>Costau amddiffyn adeiladau a thiroedd cyfagos rhag effeithiau llifogydd wedi newid lefelau'r safle.</li> </ul>

					<p>gerdded neu feicio i drigolion lleol, felly'n hygyrch trwy ddulliau gwahanol o deithio.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Mae'r safle'n llenwi bwlch rhwng y pentref a ffordd osgoi newydd Tremadog a Phorthmadog.</li> </ul>	
<p><b>Safle cyn bencadlys Gelert, Parc Busnes Porthmadog.</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>18,000m<sup>2</sup> – (4.45 acer)</li> <li>Tir preifat – ar werth.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Safle gwastad wedi'i ddatblygu eisioes. 40% o'r safle wedi orchuddio gan adeilad diwydianol a swyddfeydd.</li> <li>Lefel llawr yr adeilad yma uwchlaw lefel y llifogydd. Byddai angen tua hanner arwynebedd y llawr yma i'r Ysgol.</li> <li>Byddai angen gwneud profion i sefydlu os y byddai'r sylfaeni yn addas i'r Ysgol newydd.</li> <li>Gwasanaethau ar y safle.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Y Safle gyfan mewn parth risg llifogydd uchel – C1</li> <li>Tystiolaeth fod 40% o'r safle wedi'i godi uwchlaw lefel y llifogydd pan y datblygwyd y safle.</li> <li>Dim modelu llifogydd wedi'u comisiynu'n benodol ar y safle yma, ond tebygrwydd y byddai'r canlyniadau'n debyg i Safle Meadow Drive.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mynediad da i'r safle oddi ar Ffordd Penamser (A497)</li> <li>Dim asesiad traffig ffurfiol wedi'i gomisiynu.</li> </ul>	<p><i>Yn erbyn:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Y safle yn rhan o barc busnesy'n cael ei warchod yn y CDU ar gyfer defnydd cyflogaeth – dosbarth defnydd B1.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gan fod y safle eisioes wedi cael ei ddatblygu mae'n bur debyg fod y prif wasanaethau ar y safle yn barod.</li> <li>Lefel 40% o'r safle wedi godi yn barod.</li> <li>Costau uwch i brynu'r safle gan fod adeilad arn o yn barod</li> <li>Costau dymchwel yr adeilad presenol.</li> </ul>
<p><b>Safle ym Mharc Busnes Eryri, Penrhyndeudraeth.</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>25,294m<sup>2</sup> - (6.25 acer)</li> <li>Tir ym mherchnogaeth Llywodraeth Cymru ond parodrwydd i'w osod ar lês o 999 mlynedd.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gwahaniaeth lefel sylweddol (9.00m) o flaen i gefn y safle. Angen gwaith peirianyddol sylweddol i lefelu neu greu terasau.</li> <li>Y safle ei hyn heb ei ddatblygu, OND yr holl wasanaethau ar yr ystad.</li> <li>Ffyrdd mynediad, gyda thraeniant a goleuadau mewn lle yn barod.</li> <li>Astudiaethau manwl wedi'i gwneud o'r safle eisioes gan eraill yn ddiweddar, gan ddangos nad oes rhwystrau naturiol i ddatblygu'r safle o safbwynt daeareg, ecoleg nag archeoleg.</li> <li>Gwifrau trydan 400kV yn croesi yn agos at ffin ddwyreiniol y safle. Cadarnhad gan National Grid nad oes lefelau uwch yn y maes magnetig 100m i ffwrdd o'r gwifrau nag a geir yn unrhywle arall. Golygai hyn fod 90% o'r safle ar gael i'w ddatblygu.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ddim mewn parth risg llifogydd</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mynediad safonol oddi ar y briffordd i'r Parc Busnes.</li> <li>Lôn fynediad i'r safle o'r ddwy ochr gyda palmentydd.</li> <li>Byddai angen creu drapariaeth parcio a man troi oddi ar y safle, ond mae digon o le.</li> <li>Prinder llefydd parcio yn Galw Gwynedd, ceir yn parcio ar y ffordd fynediad.</li> <li>Dim asesiad traffig ffurfiol wedi'i gomisiynu.</li> </ul>	<p><i>Yn erbyn:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Dim tystiolaeth fod y safle wedi cael ei ddatblygu yn y gorffennol.</li> <li>Yn rhan o barc busnes sy'n cael ei warchod yn y CDU ar gyfer defnydd cyflogaeth, dosbarth defnydd B1.</li> <li>Adeiladau presennol yn y Parc yn cael eu defnyddio ar gyfer defnydd amgen. Byddai angen ystyried beth fyddai colli rhagor o ofod i ddefnydd amgen ar y strategaeth i gynnwys cyflenwad digonol o dir i ddibenion cyflogaeth B1.</li> <li>Astudiaeth Tir Cyflogaeth 2012, sy'n ffurfio rhan o sail dystiolaeth i'r CDLI ar y Cyd, wedi'i adnabod fel un o gyfres o Brif Safleoedd sydd angen eu gwarchod.</li> </ul> <p><i>O blaid:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Mae'r safle'n agos at Benrhyneudraeth ac yn cael ei amgylchynu fwy neu lai gan ddatblygiad presennol</li> <li>Y safle ar un o brif lwybrau bysus yr ardal, ac o fewn taith gerdded neu feicio i drigolion lleol, felly'n hygyrch trwy ddulliau gwahanol o deithio.</li> <li>Potensial i sgrinio.</li> <li>Y safle wedi adnabod wedi'i ddynodi ar gyfer defnydd B1 yn y CDU presennol ac mewn cynllun datblygu blaenorol, er hyn nid oes ymgais wedi'i wneud i'w ddatblygu i'r defnydd yma.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Yr angen am waith peirianyddol sylweddol i lefelu/sefydlu terasau yn arwain at gostau uwchlaw yr hyn a ddefnyddiwyd wrth lunio'r bid cyfalaf.</li> <li>Gwrthdadau i'r uchod yw fod prif wasanaethau, ynghyd a thraeniant a ffyrdd yn gwasanaethu'r safle yn barod.</li> </ul>
<b>Safle</b>	<b>Maint</b>	<b>Technegol</b>	<b>Llifogydd</b>	<b>Ardrawiad traffig</b>	<b>Cynllunio</b>	<b>Effaith ar y costau datblygu</b>
<p><b>Safle ger Canol Cae, Penrhyndeudraeth. (Tu ôl i'r gyfnewidfa deileffon)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>13,200 m<sup>2</sup> - ( 3.3 acer)</li> <li>Safle fel ag y mae ddim yn ddigon mawr, ond posibilrwydd fod tir sy'n ymylu ar y safle ar gael.</li> <li>Tir preifat, ond ar y farchnad.</li> <li>Dim sicrwydd fod tir ychwanegol ar gael.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tir anwastad gyda sawl ponc greigiog a phant. Angen gwaith sylweddol i lefelu'r tir cyn y gellid ei ddatblygu fel safle ysgol. Posib ei fod yn fwy addas i adeiladu tai gan nad yw lefelau mor bwysig. Nifer o unedau llai.</li> <li>Nant yn rhedeg drwy ganol y safle, byddai angen creu ceuffos neu beipen i'w chladdu er mwyn gwneud y mwyaf or safle.</li> <li>Gwifrau trydan 15kV yn croesi'r safle.</li> <li>Peipen nwy pwysedd uchel yn ymylu ar ac yn croesi rhan ddwyreiniol y safle.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nid yw'r safle oddi mewn i barth llifogydd.</li> <li>Rhan o'r safle gyda brwyn yn tyfu arno, tystiolaeth ei fod yn wlyb.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mynediad presennol oddi ar y briffordd yn annigonol ac yn cael ei rannu â'r ffermdy ac ystad o dai preswyl.</li> <li>Dim asesiad traffig ffurfiol wedi'i gomisiynu.</li> </ul>	<p><i>Yn erbyn:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Mae rhan o'r safle wedi cael ei ddynodi ar gyfer tai yn y CDU presennol ac mewn cynllun datblygu blaenorol.</li> <li>Er hyn, nid oes ymgais wedi'i wneud i'w ddatblygu i'r defnydd yma.</li> <li>Y safle wedi adnabod ar y Gofrestr Tir posib ar gyfer y CDLI ar y Cyd sy'n dangos ei argaeledd ar gyfer datblygiad tai.</li> </ul> <p><i>O blaid:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Mae'r rhan fwyaf o'r safle y tu mewn i'r ffin ddatblygu.</li> <li>Y safle'n integreiddio a chysylltu'n dda gyda phatrwm datblygu presennol y ganolfan leol</li> <li>Yng nghanol y ganolfan leol sydd ar un o brif lwybrau bysus yr ardal, ac o fewn taith gerdded neu feicio i drigolion lleol, felly'n hygyrch trwy ddulliau gwahanol o deithio, cyd-fynd a maen prawf 2 o Bolisi CH37.</li> <li>Potensial i sgrinio</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gan fod y safle wedi'i ddynodi yn dir adeiladu tai, peryg y bydd ei werth/bris yn llawer uwch nag sydd wedi'i ddarparu yn yr achos busnes.</li> <li>Costau sylweddol i lefelu'r safle i'w wneud yn addas i Ysgol.</li> <li>Costau sylweddol i amgáu'r ffos, uwchlaw beth sydd yn yr achos busnes.</li> <li>Costau dadgyfeirio'r llinell drydan.</li> </ul>
<p><b>Safle ger cae chwarae Maes Y Parc, Penrhyndeudraeth.</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>21,350m<sup>2</sup> - (5.3 acer)</li> <li>Tir preifat. – Cynnig i'w werthu.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Llethr gweddol serth i lawr o'r briffordd (A487) i lawr i waelod y dyffryn. Gweddol wastad 66% o'r safle.</li> <li>Mynedfa oddi ar y briffordd.</li> <li>Angen gwaith sylweddol i greu ffordd i lawr at lefel adeiladu.</li> <li>Angen codi lefelau llawr y dyffryn i osgoi llifogydd.</li> <li>Brwyn yn tyfu o amgylch y nant – tir gwlyb</li> <li>Gwifrau trydan 15kV yn croesi'r safle o ddau gyfeiriad.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hanner y safle oddi mewn i barth llifogydd C2.</li> <li>Byddai angen codi'r tir yn yr ardal yma i gyd-ymffurfio â gofynion cynllunio TAN 15 Datblygiad a Risg Llifogydd</li> <li>Dim modelu llifogydd wedi'u comisiynu'n benodol ar y safle.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mynediad presennol oddi ar y briffordd yn annigonol, ond y mae cyfleuon i greu mynediad gwell.</li> <li>Angen gwaith sylweddol i greu manau troi a ffordd i lawr i'r Ysgol.</li> <li>Dim asesiad traffig ffurfiol wedi'i gomisiynu.</li> </ul>	<p><i>Yn erbyn:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Mae'r safle tu allan i'r ffin ddatblygu ac nid ellir ei ddisgrifio fel tir a ddatblygwyd o'r blaen, gan nad oes adeilad arno'n barod nac olion adeilad a fu yno yn y gorffennol.</li> <li>Hanner y safle tu mewn i barth llifogydd C2. Angen bodloni gofynion Polisi B29 y CDU, Polisi Cynllunio Cymru a TAN15 Datblygiad a Risg Llifogydd.</li> <li>Er bod cae chwarae gerllaw, nid oes cysylltiad da rhwng y</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Costau codi lefel y tir uwchlaw'r lefel llifogydd.</li> <li>Costau sylweddol i amgáu'r ffos, uwchlaw beth sydd yn yr achos busnes.</li> <li>Costau dadgyfeirio'r llinell drydan.</li> <li>Costau prynu, digolledu' ac ail-leoli'r Cae Chwarae.</li> <li>Yr angen am waith peirianyddol sylweddol i greu ffordd i lawr i'r lefel isaf.</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"><li>Prif beipen nwy (Hen ac ddim yn cael ei defnyddio) yn croesi'r safle.</li></ul>			<p>safle a ffurf adeiledig bresennol y ganolfan leol. Credir y byddai'r datblygiad yn ymwthiad i gefn gwlad agored sy'n ffurfio rhan o osodiad i Barc Cenedlaethol Eryri.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>Y safle yn ffinio â ffin Parc Cenedlaethol Eryri.</li></ul> <p><b>NODYN:</b> Awgrym gan y Cynllunwyr y gellid lleihau rhai o'r pryderon uchod drwy gyfnewid safle gyda'r Cae Chwarae, gan adeiladu'r Ysgol ar y cae chwarae sydd yn agosach at y pentref.</p> <p><i>O blaid:</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>Mae'r safle ar un o brif lwybrau bysus yr ardal, ac o fewn taith gerdded neu feicio i drigolion lleol, felly'n hygyrch trwy ddulliau gwahanol o deithio, cyd-fynd a maen prawf 2 o Bolisi CH37.</li></ul>	
--	--	---	--	--	--	--