



Cyfarfod

PWYLLGOR CYNLLUNIO

Dyddiad ac Amser

10.30 y.b., DYDD LLUN, 18FED RHAGFYR, 2017

(Bwriedir cael egwyl am ginio rhwng 12.00 ac 1.00 p.m.)

NODER

BYDD Y CYFARFOD YN CAEL EI WEDDARLLEDU

<http://www.gwynedd.public-i.tv/core/portal/home>

Lleoliad

Siambr Dafydd Orwig, Swyddfa'r Cyngor, Caernarfon, Gwynedd. LL55 1SH

Pwynt Cyswllt

Glynda O'Brien

01341 424301

glyndaobrien@gwynedd.llyw.cymru

(Dosbarthwyd: 08.12.17)

PWYLLGOR CYNLLUNIO

Aelodaeth (15)

Plaid Cymru (8)

Y Cynghorwyr

Elwyn Edwards
Sian Wyn Hughes
Huw Gruffydd Wyn Jones
Catrin Wager

Simon Glyn
Berwyn Parry Jones
Edgar Wyn Owen
Gruffydd Williams

Annibynnol (4)

Y Cynghorwyr

Eric M. Jones
I. Dilwyn Lloyd

Anne Lloyd Jones
Eirwyn Williams

Llais Gwynedd (1)

Y Cynghorydd
Owain Williams

Llaf / Rhydd (1)

Y Cynghorydd
Stephen W. Churchman

Annibynnol Unedig Gwynedd (1)

Y Cynghorydd
Louise Hughes

TREFN SIARAD YN Y PWYLLGOR CYNLLUNIO

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

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

RHAGLEN

1. YMDDIHEURIADAU

I dderbyn ymddiheuriadau am absenoldeb.

2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL

I dderbyn unrhyw ddatganiad o fuddiant personol.

3. MATERION BRYD

I ystyried unrhyw faterion sydd yn teilyngu sylw brys ym marn y Cadeirydd.

4. COFNODION

9 - 20

Bydd y Cadeirydd yn cynnig y dylid llofnodi cofnodion y cyfarfod blaenorol o'r pwyllgor hwn, a gynhaliwyd ar 27 Tachwedd 2017, fel rhai cywir.

5. CEISIADAU AM GANIATÂD CYNLLUNIO

Cyflwyno adroddiad Pennaeth Adran Amgylchedd

5.1. CAIS RHIF. C17/0182/03/LL - TY'N Y COED, CYN YSBYTY'R CHWAREL, RHIWBRYFDIR, BLAENAU FFESTINIOG 21 - 36

Cais ol-weithredol i newid defnydd tir ar gyfer creu safle carafanau teithiol ac estynnu adeilad presennol i greu toiledau a chodi adeilad ar gyfer gwaredu gwastraff.

AELOD LLEOL: Cynghorydd Annwen Daniels

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

5.2. CAIS RHIF. C17/0982/03/LL - LLECHWEDD SLATE MINES, TALYWAENYDD, BLAENAU FFESTINIOG 37 - 50

Darparu 6 uned 'glamping' o fath safari ynghyd a datblygiadau atodol gan gynnwys gwaith peiriannyddol.

AELOD LLEOL: Cynghorydd Annwen Daniels

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

**5.3 CAIS RHIF. C17/0844/09/LL - TIR AR Y CYN GANOLFAN IECHYD, 51 - 70
PIER ROAD, TYWYN, GWYNEDD**

Cais llawn ar gyfer dymchwel cyn ganolfan iechyd a chodi 12 annedd (8 o fflatiau a 4 o efeilldai) ynghyd â mynedfa, parcio a thanadeiledd cysylltiol.

**AELODAU LLEOL: Cynghorydd Anne Lloyd Jones
Cynghorydd Mike Stevens**

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

**5.4 CAIS RHIF C16/0436/11/LL - TIR YN FFORDD DEINIOL, 71 - 97
BANGOR.**

Codi uned A3 (caffi) gyda drive-thru, creu manau parcio a dwy fynedfa gerbydol newydd a thorri coed.

AELOD LLEOL: Cynghorydd Steve Collings

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

**5.5 CAIS RHIF C17/0281/11/LL - TIR GYFERBYN Â 4 BRYN HEULOG 98 - 109
TERRACE, BANGOR**

Codi annedd newydd.

AELOD LLEOL: Cynghorydd Gareth A. Roberts

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

**5.6 CAIS RHIF C17/0807/15/LL - TIR GER FFORDD TY DU, 110 - 124
LLANBERIS , CAERNARFON**

Diwygio amod 1 o ganiatad cynllunio C14/0240/15/MG er caniatáu dyluniad amgen ar gyfer y tai a ganiatawyd

AELOD LLEOL: Cynghorydd Kevin Morris Jones

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

**5.7 CAIS RHIF C17/0908/16/LL - ZIP WORLD, CHWAREL Y 125 - 141
PENRHYN, BETHESDA, BANGOR.**

Creu cwrs 4 weiren sip i gymryd lle 4 weiren sip bach wedi eu lleoli is-law y brif weiren sip, gosod cyfarpar ac isadeiledd cysylltiedig a llwyfannau i'r rhai presennol ac ymestyn cloddiau aciwestig presennol (cais rhannol ol-weithredol)

AELOD LLEOL: Cynghorydd Dafydd Owen

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

**5.8. CAIS RHIF C17/0826/17/LL - CRUD Y NANT, BETHESDA BACH, 142 - 153
CAERNARFON**

Estyniad i safle storio cychod/carafanau presennol.

AELOD LLEOL: Cynghorydd Eric M. Jones

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

**5.9. CAIS RHIF C17/0893/18/AM - TIR GYFERBYN STAD RHOSLAN, 154 - 167
BETHEL, CAERNARFON**

Codi 7 tŷ (yn cynnwys 2 dŷ fforddiadwy) ynghyd â mynedfeydd newydd.

AELOD LLEOL: Cynghorydd Sion Wyn Jones

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

**5.10. CAIS RHIF C17/0953/18/LL - HAFAN Y WENNOL, NANT Y 168 - 177
GARTH, Y FELINHELI.**

Creu safle 'glampio' gan gynnwys 6 Pabell Gloch, Cysgodfan Bwyta ac Adeilad Mwynderol.

AELOD LLEOL: Cynghorydd Sion Wyn Jones

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

**5.11. CAIS RHIF C16/0507/20/LL - SWYDDFEYDD MENAI MARINA, 178 - 193
HEN GEI LLECHI, Y FELINHELI**

Codi estyniad deulawr i'r swyddfa presennol er mwyn darparu toiledau, cawodydd a mwy o le swyddfa ynghyd a codi 3 uned manwerthu (A1) ac ehangu'r maes parcio presennol

AELOD LLEOL: Cynghorydd Gareth W Griffith

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

**5.12. CAIS RHIF C13/0217/22/MW - CHWAREL PENYGROES, CAE EFA 194 - 267
LWYD FAWR, FFORDD CLYNNOG, PENYGROES**

Deddf yr Amgylchedd 1995. Cais ar gyfer cymerdawyo amodau er mwyn ail-agor safle tywod a graean segur dan ganiatad cynllunio 2250 dyddiedig 10 Rhagfyr 1951 - cae rhif 297, Cae Efa Lwyd, Penygroes.

AELOD LLEOL: Cynghorydd Judith Humphreys

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

**5.13. CAIS RHIF C17/0455/22/LL - CAE EFA LWYD, FFORDD 268 - 289
CLYNNOG, PENYGGROES**

Creu mynediad cerbydol i bwll tywod a graean Cae Efa Lwyd o'r briffordd Sirol Dosbarth 3 yn Allt Goch gyda gwaith peirianyddol cysylltiol.

AELOD LLEOL: Cynghorydd Judith Humphreys

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

**5.14. CAIS RHIF C17/1024/39/LL - THE SHANTY, PEN BENNAR, 290 - 316
ABERSOCH, PWLLHELI.**

Dymchwel tŷ presennol ac adeiladu tŷ 3 llawr yn ei le

AELOD LLEOL: Cynghorydd Dewi Wyn Roberts

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

**5.15. CAIS RHIF C17/0845/40/LL - CAE O.S. 7666 A 7157, LLWYN 317 - 326
HUDOL, PWLLHELI**

Cais rhannol ol-weithredol ar gyfer cadw trac amaethyddol a chodi adeilad amaethyddol newydd

AELOD LLEOL: Cynghorydd Peter Read

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

5.16. CAIS RHIF C17/0565/41/LL - TIR GER BRO SION WYN, CHWILOG 327 - 336

Cais i godi tŷ deulawr marchnad agored.

AELOD LLEOL: Cynghorydd Aled Lloyd Evans

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO 27/11/17

Yn bresennol: Y Cyngorydd Anne Lloyd Jones – Cadeirydd
Y Cyngorydd Elwyn Edwards – Is-Gadeirydd

Y Cyngorwyr: Stephen Churchman, Berwyn Parry Jones, Eric M. Jones, Edgar Wyn Owen, Catrin Wager, Eirwyn Williams, Gruffydd Williams ac Owain Williams.

Eraill a wahoddwyd: Y Cyngorwyr Aled Ll. Evans, Judith Humphreys, Sion Wyn Jones a Dewi Wyn Roberts (Aelodau Lleol).

Hefyd yn bresennol: Gareth Jones (Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio), Dafydd Gareth Jones (Uwch Swyddog Cynllunio Mwynau a Gwastraff), Cara Owen (Rheolwr Cynllunio), Moira Ann Duell Parri (Swyddog Iechyd Amgylchedd), Idwal Williams (Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu), Gareth Roberts (Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu Trafnidiaeth), Iwan Evans (Pennaeth Gwasanaeth Cyfreithiol / Swyddog Monitro) a Lowri H. Evans (Swyddog Cefnogi Aelodau).

Ymddiheuriadau: Y Cyngorwyr Simon Glyn, Louise Hughes, Sian Wyn Hughes, Huw G. Wyn Jones a Dilwyn Lloyd.

Amlygodd y Swyddog Monitro oherwydd y nifer ymddiheuriadau na fyddai cworwm ar gyfer eitemau 5.4, 5.5 a 5.9 ac felly na fyddai modd cynnal trafodaeth ar y materion hyn.

Mewn ymateb i'r sylw awgrymwyd y dylid gwneud cais i'r Cynulliad ail ystyried eu rheoliadau cworwm ac ail gyflwyno trefn eilyddion.

1. DATGAN BUDDIANT PERSONOL

(a) Datganodd y Cyngorydd Gruffydd Williams fuddiant personol, yn eitem 5.2 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C17/0656/42/LL) oherwydd ei fod wedi holi am randir i gwmni Knights.

Datganodd y Cyngorydd Owain Williams fuddiant personol, yn eitem 5.2 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C17/0656/42/LL) oherwydd bod ei fab wedi holi am randir i gwmni Knights

Datganodd y Cyngorwyr Stephen Churchman, Anne Lloyd-Jones a Berwyn Parry Jones fuddiant personol, yn eitemau 5.4, 5.5 a 5.9 ar y rhaglen, (ceisiadau cynllunio rhifau C17/0656/42/LL, C16/0564/35/LL a C17/0844/09/LL) oherwydd eu bod yn aelodau o Fwrdd Cartrefi Cymunedol Gwynedd.

Datganodd y Cyngorydd Eirwyn Williams fuddiant personol i eitem 5.5 ar y rhaglen (cais rhif C16/0564/35/LL) oherwydd bod ei ferch yn byw yn Gerddi Arvon

Roedd yr Aelodau o'r farn eu bod yn fuddiannau a oedd yn rhagfarnu a gadawsant y Siambur yn ystod y drafodaeth ar y ceisiadau a nodir.

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

- Y Cyngorydd Dewi Wyn Roberts, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.3 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C17/0628/39/LL);
- Y Cyngorydd Aled Ll. Evans, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.4 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C17/0565/41/LL);

- Y Cyngorydd Judith Humphreys, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitemau 5.6 a 5.7 ar y rhaglen, (ceisiadau cynllunio rhifau C13/0217/22/MW a C17/0455/22/LL);
- Y Cyngorydd Eric M. Jones, (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.8 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C17/0826/17/LL);
- Y Cyngorydd Sion Wyn Jones, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.10 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C17/0893/18/AM).

Ymneilltuodd yr Aelodau i ochr arall y Siambr yn ystod y drafodaeth ar y ceisiadau dan sylw ac ni fu iddynt bleidleisio ar y materion hynny.

2. COFNODION

Llofnododd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod blaenorol y pwyllgor hwn a gynhaliwyd ar 6 Tachwedd 2017, fel rhai cywir.

3. CEISIADAU CYNLLUNIO

Rhoddodd y Pwyllgor ystyriaeth i'r ceisiadau canlynol i ddatblygu.

Ymhelaethwyd ar fanylion y ceisiadau ac ymatebwyd i gwestiynau mewn perthynas â'r cynlluniau ac agweddau o'r polisiau.

PENDERFYNWYD

1. Cais rhif C17/0557/38/LL – Tir ger Ffordd y Traeth, Llanbedrog, Pwllheli

Adeiladu tŷ fforddiadwy.

Ar gais y swyddogion gohiriwyd y penderfyniad oherwydd bod llythyr wedi dod i law yn codi amheuaeth dros fforddiadwyaeth y tŷ bwriededig oherwydd ei leoliad. Amlygwyd bod angen gwell dealltwriaeth am werth marchnad agored y tŷ, beth sydd ar werth yn lleol ac os oedd cyfiawnhad am eithriad gwledig.

PENDERFYNWYD gohirio y cais.

2. Cais rhif C17/0656/42/LL – Maes y Garn, Stryd Fawr, Nefyn

Adeiladu 5 o dai unllawr gydag un i fod yn dŷ fforddiadwy.

Roedd yr Aelodau wedi ymweld â'r safle

- (a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais gan egluro bod y cais wedi bod gerbron Pwyllgor Cynllunio 25 Medi 2017 lle penderfynwyd gohirio y cais er mwyn i'r aelodau ymweld â'r safle ac i'r ymgeisydd gael cyfle i ymateb i'r rhestr aros am randiroedd a dderbyniwyd gan Gyngor Tref Nefyn.

Eglurwyd bod y tir oedd hefyd ym mherchnogaeth yr ymgeisydd, eisoes wedi derbyn caniatâd cynllunio i adeiladu 10 o dai annedd deulawr. Fel rhan o'r caniatâd hwnnw, roedd bwriad cadw safle'r cais presennol fel 16 o randiroedd ac mae amod ar y caniatâd cynllunio hwnnw C12/1372/42/LL i sicrhau fod y tir yma yn cael ei ddefnyddio fel rhandiroedd.

Amlygwyd bod yr ymgeisydd (yn Medi 2016) wedi cynnal arolwg o'r rhandiroedd yn Y Ddol (dafle dros dro) i asesu faint o'r 21 oedd mewn defnydd. O'r wybodaeth a gyflwynwyd dim ond 10 allan o'r 21 rhandir gyda chaniatâd cynllunio oedd yn cael eu defnyddio. I'r gwrthwyneb roedd Cyngor Tref Nefyn wedi nod bod 37 enw ar restr aros am randiroedd. Ni

dderbyniwyd copi o'r rhestr aros yma. Cyfeiriwyd at y dystiolaeth oedd ar gael ac sut 'roedd hwn wedi ei asesu yng nghyd y galw am randiroedd a'r cyd-destun polisi.

Eglurwyd bod y safle wedi ei leoli oddi fewn i ffin ddatblygu Nefyn ac felly rhaid oedd ystyried yr egwyddor o ddatblygu'r safle ar gyfer tai o dan Bolisi TAI 2 CDLL. Nodwyd bod y polisi yn gefnogol i ddarparu tai o fewn ffin ddatblygu canolfannau gwasanaeth lleol. Fel rhan o'r cais amlygwyd bod yr ymgeisydd yn fodlon arwyddo cytundeb 106 yn clymu un o'r tai fel uned fforddiadwy. Byddai hyn yn gyfwerth ac 20% o'r tai ac sydd yn fwy na'r gofyn ar gyfer Nefyn, ac ystyriwyd yn sgil arwyddo cytundeb 106 tai fforddiadwy byddai yn clymu un o'r unedau ar gyfer angen fforddiadwy, y byddai'r bwriad yn bodloni gofynion Polisi TAI 15. Yn ychwanegol, byddai 4 o'r unedau gydag arwynebedd llawr mewnol o oddeutu 56 medr sgwâr sydd oddi fewn i'r uchafswm maint tai fforddiadwy unllawr dwy ystafell wely a argymhellir yng Nghanllaw Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy sef 80 medr sgwâr.

Roedd y datblygiad yn dderbyniol o safbwynt polisiâu lleol a chenedlaethol perthnasol am y rhesymau a roddwyd yn yr adroddiad.

- (b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd gwrthwynebydd i'r cais y pwyntiau canlynol:-
- Bod angen gwarchod rhandiroedd Maes y Garn oherwydd pwysigrwydd y safle o fewn hanes Nefyn
 - Mai safle dros dro yn unig oedd Y Ddol a byddai dymuniad i ddychwelyd i Maes y Garn unwaith y byddai'r cais cynllunio wedi ei gwblhau
 - Nad oedd tir Y Ddol yn addas – yn dir gwael, gwlyb gyda nifer o'r garddwyr wedi colli cnydau dros y tymor diwethaf
 - Bod gwelliannau i safle Y Ddol wedi ei gweithredu, ond nid oedd hyn wedi gwella cyflwr y tir
 - Yn dilyn hysbysiad yn Llanw Llŷn - 16 o unigolion wedi dangos diddordeb yn hytrach na 3 - y wybodaeth yn anghywir
- (c) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatáu y cais
- (ch) Yn ystod y drafodaeth ddilynol, amlygwyd y pwynt canlynol gan Aelod unigol:
- Bod y datblygiad o fewn y ffin
- (d) Mewn ymateb i sylw ynglŷn â gofynion i'r dyfodol o ystyried y Ddeddf Llesiant lle y gallai'r ymgeisydd gyfrannu at wella safon rhandiroedd Y Ddol, amlygodd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio bod yr ymgeisydd wedi dangos parodrwydd i wella'r safle ac ymrwymiad i gyfraniad ariannol.
- (dd) Mewn ymateb i gwestiwn ynglŷn â'r gwahaniaethau rhwng Maes y Garn a thir Y Ddol o ran perchnogaeth, amlygwyd mai tir preifat oedd Maes y Garn a thir o dan berchnogaeth Cyngor Gwynedd oedd Y Ddol lle mae gan y Cyngor ddyletswydd i ddarparu'r tir - byddai mwy o warchodaeth i dir Y Ddol
- (e) Mewn ymateb i sylw ynglŷn â phwy fydd yn byw yn y tai, amlygwyd bod pobl leol wedi dangos dymuniad i fyw ynddynt. O ran eu maint, eglurwyd eu bont yn dai fforddiadwy o safbwynt eu natur a'u lleoliad – ar safle sydd yn gyfleus ar gyfer gwasanaethau yn y pentref.

PENDERFYNWYD dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i arwyddo cytundeb 106 ar gyfer clymu un o'r tai fel tŷ fforddiadwy ac i gytuno ar ddull priodol i sicrhau cyfraniad ariannol tuag at wella cyfleusterau llecyn agored / chwarae yn y gymuned, a hefyd i amodau -

1. Cychwyn o fewn 5 mlynedd.

2. Unol gyda'r cynlluniau.
3. Cytuno llechi to.
4. Cytuno wyneb allanol.
5. Tynnu hawliau datblygu a ganiateir ar gyfer estyniadau ac adeiladau cwrtil ar gyfer y tŷ fforddiadwy.
6. Amod Dŵr Cymru
7. Llefydd parcio i'w cwblhau yn unol gyda chynlluniau ac i fod yn weithredol cyn i'r tai gael eu meddiannu am y tro cyntaf.

3. Cais rhif C17/0628/39/LL – Ynys For Bach, Abersoch, Pwllheli

Dymchwel tŷ presennol a chodi tŷ newydd yn ei le.

Roedd yr Aelodau wedi ymweld â'r safle

- (f) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan nodi bod y cais wedi ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio 16 Hydref 2017 lle penderfynwyd gohirio ystyried y cais er mwyn i'r aelodau ymweld â'r safle.

Eglurwyd bod y bwriad yn golygu dymchwel tŷ unllawr presennol ar y safle ac adeiladu tŷ newydd deulawr yn ei le ynghyd â gwaith cysylltiol. Dyluniad modern oedd i'r tŷ bwriededig gyda tho brig sinc a'r waliau wedi eu gorffen gyda chyfuniad o rendr gwyn a byrddau pren a charreg. Nodwyd bod y safle wedi ei leoli mewn ardal breswyl ac oddi fewn i ffin datblygu Abersoch, gyda rhan o'r ardd / cwrtil y tu allan i'r ffin. Ategwyd bod y safle o fewn dynodiad yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE) a Thirwedd Hanesyddol Gofrestredig Llyn. Nodwyd bod y polisiâu lleol a chenedlaethol yn gefnogol i ail-ddefnyddio tir a ddefnyddiwyd o'r blaen ar gyfer datblygiadau yn hytrach na defnyddio tir gwyrdd.

Ystyriwyd fod y bwriad yn dderbyniol ar sail y materion a nodwyd yn yr adroddiad ac na fyddai'r datblygiad arfaethedig yn debygol o amharu ar fwynderau trigolion cyfagos, diogelwch ffyrdd nac yn cael effaith niweidiol sylweddol ar olygfeydd o fewn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

- (g) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr aelod lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), y pwyntiau canlynol:-
- Ei fod wedi ystyried pryderon y cymdogion
 - Bod yr addasiadau yn welliant ac yn tacluso'r safle
 - Bod addasiad o do sinc i do llechi yn cydymffurfio yn well gyda thai eraill yr ardal
 - Mai defnydd fel cartref fydd i'r eiddo ac nid tŷ gwyliau;
 - Nad oedd ganddo bellach wrthwynebiad i'r cais
- (h) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatáu y cais
- (ch) Yn ystod y drafodaeth ddilynol, amlygwyd y pwyntiau canlynol gan Aelodau unigol:
- Bod sylwadau yr Uned AHNE o fewn yr adroddiad yn aneglur – anodd dehongli os ydynt o blaid y bwriad neu beidio
 - Bod Cyngor Cymuned / Tref yn gwrthwynebu
 - Bod yr addasiadau yn dderbyniol

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r amodau a ganlyn:

1. 5 dechrau gwaith o fewn 5 mlynedd.
2. Unol a chynllun diwygiedig.

3. Llechi i'r to.
4. Tynnu hawliau caniatadol ar estyniadau i'r tŷ.
5. Cyflwyno manylion sgrin preifatrwydd cyn meddiannu'r tŷ.
6. Cadw / diogelu lle troi
7. Defnyddiau (yn cynnwys elfen carreg fel nodwedd yn y dyluniad).
8. Amodau Dŵr Cymru.

4. Cais rhif C17/0565/41/LL – Tir ger Bro Sion Wyn, Chwilog, Gwynedd

Cais i godi tŷ deulawr farchnad agored

Nid oedd modd trafod y cais yma oherwydd nad oedd cworwm digonol. Cyfeiriwyd y cais ymlaen i'r Pwyllgor nesaf

5. Cais rhif C16/0564/35/LL - Tir gwag Waun Helyg, Waun Helyg, Cricieth

Cais i godi 10 uned fforddiadwy

Nid oedd modd trafod y cais yma oherwydd nad oedd cworwm digonol. Cyfeiriwyd y cais ymlaen i'r Pwyllgor nesaf

6. Cais rhif C13/0217/22/MW – Chwarel Penygroes, Cae Efa Lwyd Fawr, Ffordd Clynnog, Penygroes

Deddf yr Amgylchedd 1995. Cais i benderfynu ar amodau i ailgychwyn safle tywod a graean segur dan ganiatâd cynllunio 2250 dyddiedig 10 Rhagfyr, 1951 - cae rhif 297, Cae Efa Lwyd, Penygroes

- (a) Pwysleisiodd yr Uwch Swyddog Cynllunio Mwynau a Gwastraff mai cais ydoedd am Adolygiad Safleoedd Mwynau o dan Ddeddf Cynllunio yr Amgylchedd 1995 ar gyfer cymeradwyo cynllun gwaith a rhestr o amodau ar safle mwynau segur. Ategwyd nad oedd modd i'r Pwyllgor Cynllunio wrthod y cais ac mai cytuno ar amodau newydd oedd gerbron. Amlygwyd bod angen cymhwyso amodau llawn, modern y dylai datblygiad y chwarel fod yn ddarostyngedig iddynt. Eglurwyd na ellir yn gyfreithiol ailgychwyn caniatadau segur heb fod cais wedi ei wneud i'r Awdurdod Cynllunio Mwynau (ACM) a bod amodau modern llawn wedi eu cymeradwyo. Cynigiwyd rhestr o amodau cynllunio newydd gan yr ymgeisydd ynghyd a rhestr diwygiedig o amodau gydag addasiadau gan yr ACM. Nodwyd bod yr ACM wedi herio amodau'r ymgeisydd ac wedi cynnig amodau rhesymol oedd yn cynnwys rheolaethau llwch, cyfyngiadau sŵn ynghyd a chyfyngu oriau gwaith.

Tynnwyd sylw'r Aelodau at yr angen iddynt hefyd wneud penderfyniad ar gais cynllunio perthnasol / arwahan ar gyfer creu mynediad newydd i gerbydau wasanaethu'r pwll tywod a graen o dan gyfeirnod C17/0455/22/LL. Yn ogystal â chymeradwyo'r cynllun gwaith a'r amodau gofynnwyd hefyd i'r Pwyllgor ystyried amserlen y gwaith gyda dewis o 4 blynedd a chloddio 100,000 tpa a chreu mynedfa newydd, neu 8 mlynedd a chloddio 50,000tpa yn defnyddio'r fynedfa bresennol.

Amlygwyd bod nifer o wrthwynebiadau wedi eu derbyn ynghyd a deiseb yn gwrthwynebu ar sail effeithiau ar fwynderau trigolion cyfagos.

- (b) Yn manteisio ar y cyfle i siarad, nododd gwrthwynebydd i'r cais y prif bwyntiau canlynol:
- NA i ail agor y chwarel. NA i'r Pwll Gro
 - Anghysondebau mawr yn yr adroddiad a'r asesiadau
 - Dylid defnyddio synnwyr cyffredin
 - Bod posib cloddio mewn tri chae arall cyfagos - hyn yn codi amheuan trigolion
 - Bod tai cyfagos o fewn 30m i'r chwarel

- Chwerthinlyd yw defnyddio geiriau megis *'limited impact'*
 - Derbyn bod amodau ar gyfer golchi lorïau, ond beth am ddiillad a byd natur
 - Bod diogelwch iechyd dynol yn flaenoriaeth
- (c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr ymgeisydd, y pwyntiau canlynol:
- Bod y chwarel yn cyfrannu at yr economi leol
 - Byddai'r gwaith yn cyflogi 15 swydd llawn amser
 - Bod y graean o safon dda ac yn cael ei brosesu yn lleol
 - Bod manteision i'r cais amgen fyddai yn cyfyngu cloddio i 4 mlynedd yn hytrach na 8
 - Bod trafodaethau wedi ei cynnal gyda'r ACM a bod cytundeb ar rai ohonynt
 - Bod modd cydymffurfio yn effeithiol.
- (ch) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr aelod lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), y pwyntiau canlynol:-
- NA i'r Pwll Gro ac NA i'r Fynedfa Newydd
 - Byddai llygredd a sŵn am flynyddoedd
 - Esgor pryderon – effaith ar fwynderau a lles trigolion cyfagos
 - Bod safonau iechyd cyhoeddus gwahanol i'r rhai oedd yn bodoli yn 1951
 - Bod anghysondebau yn yr asesiadau ac yn yr ymchwiliadau oedd ynghlwm a'r cais
 - Bod yr asesiadau yn rhai hanesyddol a chyffredinol; yn anghyson a charmarweiniol
 - Bod ymchwiliadau Vibrock yn defnyddio enghreifftiau cyffredin ac yn ailgylchu gwybodaeth o un asesiad i un arall - yn defnyddio'r un dadleuon. O ganlyniad cwestiynau yn codi ynglŷn â hygyrdd yr asesiadau
 - Yng nghyd-destun llwch, nid oes pellter diogel yn ôl cyfarwyddyd gan y World Health Organisation
 - Bod y chwarel yn peryglu iechyd trigolion lleol
 - Ni ddylid ystyried ail agor chwareli cysglyn - angen dilyn polisiau cyfredol
 - Erfyn ar y Pwyllgor i rwystro'r datblygiad
- (d) Mewn ymateb i'r sylwadau nododd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio ei fod yn derbyn bod y cais yn un sensitif ac anodd i'r Pwyllgor yn wynebu cyfyngiadau ar eu penderfyniad. Adroddodd mai cyfrifoldeb y datblygwr oedd cyflwyno asesiadau a bod yr Adran Cynllunio wedi herio sawl mater.
- Cyflwynwyd y Swyddog Iechyd Amgylchedd i ymateb i'r pryderon. Nodwyd,
- Bod swyddogion wedi bod yn herio y cais ers 2014
 - Y prif nod oedd cyrraedd sefyllfa lle nad oedd y gymuned leol yn wynebu problemau
 - Bod amodau caeth wedi eu gosod ar y datblygiad ac mai cloddio yn unig oedd y dull gorau yma ac nid prosesu
 - Yng nghyd-destun niwsans gweladwy, nodwyd bod modd gosod amod rheolaeth ynghyd a rheoli effaith ar iechyd y gymuned drwy osod lefelau priodol lle byddai modd monitro'r sefyllfa petai cwynion ansawdd aer yn cael eu cyflwyno
 - Bod swyddogion yn ffafrio opsiwn 4 mlynedd oherwydd llai o sgil effaith o beidio defnyddio mynedfa ger y tai.
 - O ran sŵn, nodwyd bod amod i osod 'buffer' ychwanegol wedi ei gynnwys
- (dd) Mewn ymateb i sylw ynglŷn â gwahardd ail gloddio, amlygodd yr Uwch Swyddog Cynllunio Mwynau a Gwastraff bod hyn wedi cael ei ystyried, ond bod perchennog y chwarel wedi cyflwyno ffigyrau ar gyfer y gronfa wrth gefn a ganiateir mewn ymateb i Arolygon Mwynau RAWP. Yn ogystal, mae'r ACM wedi derbyn ymholiadau penodol yn ymwneud â'r safle dros nifer o flynyddoedd.
- (e) Cynigiwyd ac eiliwyd i wrthod y cais ar sail iechyd a diogelwch ac am nad oedd y ffordd yn addas ar gyfer ymdopi a'r llwythi trwm. Bod angen cyflwyno gwelliannau cyn gweithredu.

- (f) Atgoffodd y Swyddog Monitro nad oedd modd i'r Pwyllgor wrthod y cais gan fod caniatâd cynllunio eisoes yn bodoli o fewn y Ddeddf ac mai swyddogaeth y Pwyllgor oedd penodi amodau priodol newydd ar gyfer y cais. Amlygodd bod yr ymgeisydd wedi cyflwyno 30 amod fyddai yn weithredol oni bai bod y swyddogion wedi eu herio a gosod 42 amod caeth iawn a phriodol.
- (ff) Ni dderbyniwyd bod y cynnig yn un priodol i wrthod y cais
- (g) Cynigiwyd ac eiliwyd, gyda phryder, i gytuno i'r amodau diwygiedig er mwyn sicrhau rheolaeth ar y datblygiad.
- (h) Cynigiwyd ac eiliwyd gwelliant i gytuno i'r amodau diwygiedig a chynnig mynedfa newydd ar gyfer opsiwn cloddio 4 mlynedd a/neu opsiwn cloddio 8 mlynedd
- (i) Cynigiwyd ac eiliwyd gwelliant pellach i gynnal trafodaethau pellach, gan gynnwys trigolion lleol, cyn gwneud penderfyniad terfynol.
- (ii) Yn ystod y drafodaeth ddilynol, amlygwyd y pwyntiau canlynol gan Aelodau unigol:
- Bod angen cynnal trafodaeth agored gyda'r gymuned i rannu gwybodaeth
 - Bod angen i'r ymgeisydd, y swyddogion yr Aelod Lleol a'r trigolion lleol ddod at ei gilydd i drafod yr amodau
 - Bod cefndir a natur y cais yn anodd i'r Pwyllgor wneud penderfyniad
 - Bod angen herio materion technegol
 - Bod angen herio pryderon y trigolion lleol am lwch

PENDERFYNWYD gohirio'r penderfyniad er mwyn derbyn adroddiadau pellach ar faterion llwch.

7. Cais rhif C17/0455/22/LL - Cae Efa Lwyd, Ffordd Clynnog, Penygroes,

Creu mynediad cerbydol i bwll tywod a graean Cae Efa Lwyd o'r briffordd Sirol Dosbarth 3 yn Allt Goch gyda gwaith peirianyddol cysylltiol

Awgrymwyd gohirio y cais gan fod angen ymdrin â chais C13/0217/22/MW a C17/0455/22/LL gyda'i gilydd.

PENDERFYNWYD gohirio y cais

8. Cais rhif C17/0826/17/LL - Crud y Nant, Bethesda Bach, Caernarfon, Gwynedd

Estyniad i safle storio cychod/carafanau presennol

- (a) Ymhelaethodd y Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi mai cais llawn ydoedd ar gyfer ymestyn safle storio cychod/carafanau presennol ar ran o gae agored ar gyfer cynyddu'r niferoedd o garafanau symudol o 10 i 50.

Argymhellwyd gwrthod y cais ar sail diogelwch ffyrdd gan fod y bwriad yn gynydd sylweddol yn y niferoedd o unedau a fwriedir eu cadw ar y safle ac o ganlyniad y nifer o gerbydau'n tynnu carafanau fyddai yn debygol o ddefnyddio'r ffordd gul rhwng y safle a'r A499 ym Methesda Bach.

Nodwyd bod y safle wedi ei leoli ar fryncyn agored yng nghefn gwlad agored oddi fewn i ardal a ddiffinnir gan y ddogfen Asesiad Capasiti a Sensitifrwydd yn 'dirlun tonnog amaethyddol sy'n cynnwys caeau o raddfa fechan ynghyd â phatrwm caeau anwastad ac

afreolaidd sydd â golygfeydd eang o'r tirlun ei hun'. Buasai caniatáu'r cais cyfredol hwn yn amharu'n andwyol ar batrwm a chymeriad y tirlun hwn.

Byddai cynyddu'r nifer o garafanau teithiol o 10 i 50 (yn ychwanegol i'r 40 cwch sydd eisoes a chaniatâd yng Nghrud y Nant) yn gynydd sylweddol ei effaith ar ddiogelwch ffyrdd.. Mewn ymateb i'r ymgynghoriaeth statudol roedd yr Uned Drafnidiaeth wedi mynegi eu gwrthwynebiad i'r cais cyfredol hwn ar sail y byddai'r bwriad yn golygu cynydd sylweddol yn y niferoedd o unedau y bwriedir eu storio ar y safle. Gan ystyried bod y ffordd i'r safle yn is-safonol ar sail ei natur gul a throellog ynghyd â diffyg manau pasio/encilfeydd, byddai'n creu anhwylostod i ddefnyddwyr sydd yn defnyddio a gwasanaethu'r safle ac yn tansellio egwyddorion diogelwch da

Ystyriwyd bod safleoedd mwy addas ar gael yn lleol ar gyfer defnydd storio (Defnydd Dosbarth B8) gydag enghraifft o gais diweddar wedi ei ganiatáu ar gyfer storio carafanau teithiol a cherbydau oddi fewn i Stad Ddiwydiannol Penygroes

Ystyriwyd nad oedd y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi TRA4 o'r CDLL nac yn dderbyniol ar sail egwyddor, lleoliad, graddfa, defnydd, diogelwch ffyrdd, mwynderau preswyl na mwynderau gweledol a'i fod yn groes i ofynion polisiau lleol a chenedlaethol cynllunio perthnasol.

- (b) Yn manteisio ar y cyfle i siarad, nododd unigolyn ar ran yr ymgeisydd y prif bwyntiau canlynol:
- Bod y safle yn saff (gyda theledu cylch cyfyng), yn hwylus ac wedi ei reoli yn dda
 - Ychydig iawn o symudiad cerbydau oedd yn digwydd
 - Nad oedd damweiniau ers sefydlu'r safle 12 mlynedd yn ôl
 - Mai honiad yn unig oedd difrod i'r wal
 - Nad oedd y busnes yn amharu dim ar gymdogion cyfagos
 - Y byddai'r safle yn amlwg o dir uchel ond, wedi ei sgrinio yn dda gyda choed
 - Nad oedd Cyngor Cymuned Llandwrog yn gwrthwynbu'r cais
 - Bod trafodaethau cychwynnol i gyfyngu cyflymder o 40mya i 30mya ar y briffordd.
- (c) Nododd yr Aelod Lleol gefnogaeth i'r cais, gan nodi'r prif bwyntiau canlynol:
- Bod y safle yn cynnig gwarchodaeth dda
 - Bod trefniant da o symud a rheoli'r safle
 - Dim gwirionedd i'r honiadau o ddifrod i waliau
 - Bod yr ymgeisydd wedi buddsoddi yn sylweddol yn y safle ac yn gweithredu yn gyfreithiol
 - Y safle wedi ei sgrinio yn dda
 - Y galw a'r angen am safleoedd cychod wedi gostwng, ond y galw mewn manau storio carafanau wedi cynyddu - yr ymgeisydd yn ymateb i'r angen
 - Bod yr ymgeisydd yn Gymro Cymraeg ac yn byw yn lleol
 - Cymdogion heb wrthwynebu ac yn barod i gadarnhau na fyddai effaith ar eifwynderau preswyl
 - Petai gwahaniaeth barn, awgrym i ymweld a'r safle neu parodrwydd i ail ystyried nifeoredd
- (ch) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatau y cais yn groes i'r argymhelliad
- (d) Yn ystod y drafodaeth ddilynol, amlygwyd y pwyntiau canlynol gan Aelodau unigol:
- Bod meysydd carafannau 'sydd yn ymwithiol o fewn cefn gwlad agored' yn cael eu caniatáu ac felly dim rheswm gwrthod egwyddor y cais yma
 - Bod y safle wedi ei liniaru yn dda – nad oedd yn weladwy o'r ffordd
 - Nad oedd tystiolaeth o ddamweiniau na risgiau wedi ei cyflwyno
 - Bod yr ymgeisydd yn rhoi a chynnal gwasanaeth yn ôl yr angen
- (dd) Cynigiwyd ac eiliwyd gwelliant i'r Pwyllgor Cynllunio ymweld â'r safle.

- (e) Mewn ymateb i'r sylwadau, nododd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio bod y datblygiad yn eithaf sylweddol mewn cefn gwlad ac yn llawer mwy na'r hyn oedd yn cael ei gyfleu.

PENDERFYNWYD: Gofyn i'r Rheolwr Cynllunio drefnu i'r Pwyllgor Cynllunio ymweld â'r safle.

9. Cais rhif C17/0844/09/LL - Tir cyn Former Medical Centre, Pier Road, Tywyn

Cais llawn ar gyfer dymchwel cyn ganolfan iechyd a chodi 12 annedd (8 o fflatiau a 4 o efeitldai) ynghyd â mynedfa, parcio a thanadeiledd cysylltiol

Nid oedd modd trafod y cais yma oherwydd nad oedd cworwm digonol. Cyfeiriwyd y cais ymlaen i'r Pwyllgor nesaf

10. Cais rhif C17/0893/18/AM – Tir gyferbyn Stad Rhoslan, Bethel, Caernarfon

Codi 7 tŷ (yn cynnwys 2 dŷ fforddiadwy) ynghyd â mynedfeydd newydd

Tynnwyd sylw at y wybodaeth ychwanegol a dderbyniwyd

- (a) Ymhelaethodd y Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu gan nodi mai cais amlinellol ydoedd ar gyfer codi 5 tŷ ar wahân a 2 dŷ fforddiadwy ar ffurf par gyda chynllun i greu mynedfeydd newydd o'r ffordd sirol dosbarth III cyfagos. Eglurwyd bod materion fel tirlunio a dyluniad yn cael eu cadw'n ôl ar gyfer eu hystyried eto/ Amlygwyd bod safle'r cais wedi ei leoli oddi fewn i ffin datblygu pentref Bethel fel y'i cynhwysir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ac hefyd wedi ei ddynodi ar gyfer tai yn y Ddogfen Mapiau Gwynedd (cyfeirnod T58).

Mae Polisi PCYFF1 yn datgan caniateir cynigion y tu mewn i ffiniau datblygu yn unol â pholisïau a chynigion eraill y Cynllun, polisïau cynllunio cenedlaethol ac ystyriaethau perthnasol eraill. Mae Polisi TAI3 yn datgan yn y *Pentrefi Gwasanaeth* bydd tai i gwrdd â strategaeth y cynllun yn cael eu sicrhau drwy'r dynodiadau tai ynghyd a safleoedd ar hap addas o fewn ffin datblygu. Mae Polisi TAI 8 yn datgan dylai pob datblygiad preswyl newydd gyfrannu at wella cydbwysedd tai a diwallu'r anghenion ar gyfer y gymuned gyfan.

Ategwyd bod y safle wedi ei leoli ar gyrion gorllewinol y pentref Rhagdybiwyd mai parhad o ddeunyddiau oedd yn gyffelyb i'r tai cyfagos fydd yn cael eu defnyddio. Roedd cynllun safle a gyflwynwyd gyda'r cais wedi ei selio ar drafodaethau cychwynnol rhwng yr ymgeisydd a'r Uned Drafnidiaeth. Nid oedd gan yr Uned Drafnidiaeth wrthwynebiad i'r trefniant yn ddarostyngedig ar gynnwys amodau priodol.

Yng nghyd – destun isadeiledd amlygwyd bod gwrthwynebiadau wedi eu derbyn gan y cyhoedd ynglŷn ag addasrwydd y gyfundrefn garthffos gyhoeddus bresennol y pentref i ymdopi gydag mwy o dai yn enwedig pan nad oedd gwelliannau wedi eu gwneud gan Dŵr Cymru i gynyddu capasiti'r gyfundrefn i gymryd mwy o ddŵr wyneb a dŵr aflan. Roedd y gwrthwynebwyr yn ymhelaethu drwy ddatgan dylid gwrthod y cais hyd nes bod archwiliadau a gwelliannau wedi eu gwneud ar gyfer y gyfundrefn.

Adroddwyd, fel rhan o'r broses ymgynghori statudol, ymgynghorwyd gyda Dŵr Cymru a derbyniwyd ymateb ganddynt yn datgan petai'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn bwriadu caniatáu'r cais, y dylid cynnwys amod sy'n atal unrhyw ddŵr wyneb neu/a dŵr ffo gysylltu yn uniongyrchol neu anuniongyrchol i'r rhwydwaith garthffos gyhoeddus. Er yn cydnabod gwrthwynebiadau'r trigolion lleol ynglŷn â phroblemau presennol y gyfundrefn gyhoeddus i ymdopi gydag ychwaneg o dai ym Methel rhaid oedd ystyried ymateb ffurfiol Dŵr Cymru i'r

cais cynllunio oedd yn datgan bod y bwriad yn dderbyniol yn ddarostyngedig ar gynnwys amod priodol.

- (b) Yn manteisio ar y cyfle i siarad, nododd gwrthwynebydd i'r cais y prif bwyntiau canlynol:
- Bod problemau carthffosiaeth yn Bethel a bod y system yn ddiffygiol
 - Bod gwastraff a budreddi yn codi i'r strydoedd
 - Bod llanast difrifol yn ystod storm ddiweddar
 - Bod y problemau yn amharu ar fwynderau trigolion y pentref
 - Bod y broblem yn un hanesyddol – wedi ei 'dderbyn' fel ffordd o fyw
 - Dŵr Cymru wedi cyhoeddi yn gyhoeddus yn 2008 bod problemau yn y pentref
 - Gwaith adfer ambell i bibell wedi ei weithredu ond nid yw'r system yn ei gyfanrwydd yn ymdopi
- (c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr ymgeisydd y pwyntiau canlynol:
- Bod safle y cais o fewn ffiniau datblygu ac yn addas ar gyfer datblygiad tai
 - Bod y datblygiad yn darparu cymysgedd o dai
 - Bod yr Adran Strategol yn datgan yr angen am dai ym Methel
 - Bod Bethel wedi ei adnabod fel pentref gwasanaeth
 - Capasiti yn yr ysgol leol i dderbyn mwy o blant
 - Y cartrefi yn addas ar gyfer cadw teuluoedd ifanc yn y fro Gymraeg
 - Bod trafodaethau ynglyn a'r fynedfa wedi eu cynnal
 - Bod Dŵr Cymru yn fodlon gyda'r cais ac mai un cwyn swyddogol (o Fethel) oedd wedi ei wneud i Dŵr Cymru rhwng Ionawr 2014 a'r presennol
 - Byddai clawdd newydd yn cael ei blannu – yr Adran Bioamrywiaeth wedi ymateb yn ffafriol
- (ch) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr aelod lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), y pwyntiau canlynol:-
- Ei fod yn cydweithio gyda thrigolion y pentref i gyfarch yr angen am dai yn y safleoedd gorau o fewn y pentref
 - Bod tir y safle dan sylw yn anaddas – problemau carthffosiaeth fyddai yn gosod mwy o bwysau ar y system bresennol
 - Bod pob llythyr gwrthwynebiad yn amlygu diffygion yn y system ddŵr / carthffosiaeth
 - Manylion gwaith Dŵr Cymru yn y pentref heb eu trafod
 - Datganiad ffug wedi ei gyhoeddi ac felly angen mwy o wybodaeth cyn gwneud penderfyniad
- (d) Mewn ymateb i'r sylwadau, nododd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio ei fod yn cydymdeimlo gyda'r trigolion lleol, ond o ystyried y cais penodol dan sylw, nododd bod Dŵr Cymru, fel ymgynghorai statudol yn nodi bod capasiti digonol ar gyfer y datblygiad. Derbyniwyd bod dffygion eraill ar bibellau ac angen gwirio gwaith cyffredinol cynnal a chadw yn y pentref, ond effaith capasiti ar gyfer y datblygiad oedd dan sylw.
- (dd) Cynigiwyd ac eiliwyd i ohirio'r penderfyniad er mwyn derbyn mwy o wybodaeth gan Dŵr Cymru am y system gyfredol o ystyried llifogydd 22/11/17.
- (e) Yn ystod y drafodaeth ddilynol, amlygwyd y pwyntiau canlynol gan Aelodau unigol:
- Bod barn Dŵr Cymru yn aneglur, felly angen adolygiad o'r sefyllfa gyfredol ac ymateb llawnach i'r mater 'capasiti digonol'
 - Bod angen gwybodaeth fwy diweddar
 - Angen ystyried capasiti y system yng nghyd-destun llifogydd diweddar
- (f) Mewn ymateb i'r cais am fwy o wybodaeth gan Dŵr Cymru, amlygodd y Swyddog Monitro bod rhaid ystyried y cais yn unig a bod Dŵr Cymru wedi rhoi ymateb digonol ar gyfer y datblygiad ac nad oedd angen ystyried problemau ehangach y pentref.

- (ff) Mewn ymateb i sylw, petai'r penderfyniad i ganiatáu, a derbyn bod problemau carthffosiaeth, y byddai modd gosod amod i wella'r system ym Methel a chryfhau achos y gymuned i wella'r sefyllfa, nododd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio nad oedd modd gwneud hynny drwy y cais, ond bod posib cynnal trafodaethau gyda'r Aelod Lleol a'r Aelod Cabinet perthnasol.

PENDERFYNWYD gohirio y cais

11. Cais rhif C17/0725/ 38/AM – Glynllifon, Llanbedrog, Pwllheli

Creu 13 llety gwyliau deulawr gyda pharcio cysylltiedig ac ardal mwynderol

- (a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi mai cais amlinellol ydoedd gyda'r holl faterion wedi eu cadw yn ôl. Nodwyd y byddai'r unedau i gyd wedi eu lleoli ar bwys llethr serth ar derfyn dwyreiniol safle cefn gwlad sydd wedi ei leoli tu allan i ffin datblygu'r pentref mewn dyffryn coediog o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol, Tirwedd Hanesyddol Gofrestredig Llŷn a rhwng dwy Heneb Gofrestredig. Ymddengys o LANDMAP fod cyffiniau'r cais wedi ei adnabod fel ardal weledol Mynydd Tir y Cwmwd sydd o safon weledol "Uchel". Roedd y safle yn cael ei ystyried yn dirlun sensitif iawn.

O ran lleoli datblygiadau newydd, datgan Polisi PCYFF 1 CDLI mai tir o fewn ffiniau datblygu trefi a phentrefi fydd y prif ffocws ar gyfer datblygiadau newydd gyda'r polisi yn anelu i ddatgan yn glir fwriad yr Awdurdod Cynllunio Lleol i beidio â chefnogi datblygiadau diangen yng nghefn gwlad. Ystyriwyd hefyd polisi TWR 2 CDLI sydd yn cefnogi llety gwyliau hunanwasanaeth parhaol newydd, addasu adeiladau presennol neu ymestyn sefydliadau llety presennol os yw'r dyluniad, gosodiad a gwedd y datblygiad o safon uchel ac yn cydymffurfio gyda'r meini prawf.

Tynnwyd sylw at bryderon sylweddol yr Uned AHNE ynglŷn â'r cais er mai cais amlinellol ydoedd. Fodd bynnag, ystyriwyd y byddai datblygiad o faint a graddfa yma yn sicr o gael ardrawiad gweledol mewn dyffryn tawel o'r fath.

Ystyriwyd y byddai'r datblygiad yn ymddangos yn drefol ac allan o le mewn safle gweladwy, tawel, di-lygredd ac yn gwbl ddatgymalog o'r pentref agosaf. O ystyried y buddion economaidd posib, ni fyddai yn gorbwyso'r ffaith bod y datblygiad hwn yn ddatblygiad gwbl anaddas yng nghefn gwlad o fewn safle sensitif er nad oedd effaith niweidiol ar drigolion cyfagos na gwrthwynebiad gan yr Uned Trafnidiaeth.

Wedi pwysu a mesur y bwriad yn erbyn gofynion y polisïau lleol a chenedlaethol perthnasol ystyriwyd nad oedd y bwriad oedd ar safle yng nghefn gwlad yn dderbyniol mewn egwyddor a'i fod yn groes i bolisïau lleoli oedd yn ymwneud gyda lleoli datblygiadau a chreu unedau hunan gwasanaethol newydd.

Tynnwyd sylw at y sylwadau ychwanegol a dderbyniwyd.

- (b) Yn manteisio ar y cyfle i siarad, nododd asiant yr ymgeisydd y prif bwyntiau canlynol:
- Bod y cais wedi goresgyn 4 allan o 6 o'r meini prawf
 - Bod gwybodaeth ychwanegol wedi ei gyflwyno
 - Bod yr adroddiad technegol yn dderbyniol gan yr uned trafndiaeth, bioamrywaith
 - Bod y bwriad yn agos i'r ffin ddatblygu ac felly yn 'dderbyniol'
 - Bod y cais yn cydymffurfio gyda 4 allan o 5 o ystyriaethau polisi TWR2
 - Bod yr effaith ar y tirwedd ehangach yn 'isel' ac nid yn 'arwyddocaol'
 - Bod y cynllun oedd yn cael ei gynnig yn dderbyniol
- (c) Cynigiwyd ac eiliwyd i wrthod y cais

- (ch) Yn ystod y drafodaeth ddilynol, amlygwyd y pwyntiau canlynol gan Aelodau unigol:
- Bod rhaid ystyried sylwadau AHNE a CADW
 - Bod y cais yn groes i ofynion polisiau cenedlaethol a lleol

PENDERFYNWYD gwrthod y cais

Rhesymau:

1. Mae'r bwriad yn groes i ofynion Canllaw Cynllunio Atodol: Llety Gwyliau, Cyngor Gwynedd (2011) a Pholisïau PCYFF 1 a TWR 2 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn parthed lleoli datblygiadau a chreu llety gwyliau hunan gwasanaethol newydd, gan nad yw'r bwriad wedi ei leoli oddi fewn i ffin datblygu nac yn cael ei ystyried yn safle a ddatblygwyd o'r blaen addas.
2. Byddai'r datblygiad hwn, oherwydd ei osodiad trefol, ei faint a'i raddfa fawr yn ddatblygiad gwbl anaddas yng nghefn gwlad o fewn safle sensitif gan achosi niwed arwyddocaol i dirwedd yr AHNE a mwynderau gweledol yr ardal, felly yn groes i Bolisi AMG 1 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn a Phennod 5 Polisi Cynllunio Cymru 2016

Dechreuodd y cyfarfod am 1.00pm a daeth i ben am 4.30pm.

CADEIRYDD

Eitem 5.1

PWYLLGOR CYNLLUNIO	18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Rhif: 1

Cais Rhif: C17/0182/03/LL

Dyddiad 28/02/2017

Cofrestru:

Math y Cais: Llawn - Cynllunio

Cymuned: Ffestiniog

Ward: Bowydd a Rhiw

Bwriad: Cais ol-weithredol i newid defnydd tir ar gyfer creu safle carafanau teithiol ac estynnu adeilad presennol i greu toiledau a chodi adeilad ar gyfer gwaredu gwastraff

Lleoliad: Ty'n y Coed, The Old Quarry Hospital, Rhiwbryfdir, Blaenau Ffestiniog, Gwynedd, LL41 3HS

Crynodeb o'r Argymhelliad: GWRTHOD

PWYLLGOR CYNLLUNIO	18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais ôl-weithredol i newid defnydd tir ar gyfer creu safle carafanau teithiol ac estynnu adeilad presennol i greu toiledau a chodi adeilad ar gyfer gwaredu gwastraff.
- 1.2 Mae'r safle wedi ei leoli o fewn ffin ddatblygu Blaenau Ffestiniog. Mae'r safle yn dir gwag tu cefn i Rhesdai Gwynedd, ac mae nifer o dai ar wasgar o gwmpas y safle. Mae safle'r cais yn mesur oddeutu 0.3ha. O'r cynllun lleoliad mae'n ymddangos fod yr ymgeisydd yn berchen ar eiddo Ty'n y Coed (Old Quarry Hospital) sy'n dŷ breswyl sydd ar hyn o bryd yn cael ei ddefnyddio fel llety gwyliau, a charafân/siale sy'n cael ei ddefnyddio'n anawdurdodedig ar gyfer defnydd preswyl; a bod y rhain wedi eu lleoli o fewn tir yn ei berchnogaeth ond tu allan i safle'r cais.
- 1.3 Mae'r bwriad yn ymwneud â newid defnydd tir ar gyfer creu safle carafanau teithiol 15 llain, estynnu adeilad presennol i greu toiledau (2 toiled, 2 cawod a 2 sinc yr un a chyfleuster anabl) a chodi adeilad ar gyfer gwaredu gwastraff (gwagio toiledau elsan). Mae cynllun y cais yn cynnwys ffordd mynediad a lleiniau ffurfiol gyda llystyfiant amrywiol o gwmpas y safle.
- 1.4 Mae gwaith eisoes wedi cychwyn ar y safle ac mae rhan fwyaf o'r lleiniau ffurfiol yn eu lle, a'r llystyfiant wedi ei blannu. Yn ystod yr ymweliadau safle roedd carafân deithiol a charafân modur wedi eu lleoli ar y safle. Mae'r ymgeisydd yn ymwybodol o'r sefyllfa gynllunio, ac mae'r Uned Gorfodaeth wedi bod yn trafod y mater gydag ef eisoes.
- 1.5 Mae'r dogfennau isod wedi eu cyflwyno fel rhan o'r cais:
- Datganiad Ieithyddol a Chymunedol
- 1.6 Mae Adran 9 o Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygu) (Cymru) (Diwygiad) 2016 yn cadarnhau nad oes angen datganiadau dyluniad a mynediad oni bai fod y datblygiad yn un mawr, neu fod y datblygiad ar gyfer codi un neu fwy o dai neu ar gyfer adeilad newydd 100m sgwâr neu fwy o fewn Ardal wedi ei ddynodi (e.e. Ardal Gadwraeth neu Safle Treftadaeth y Byd).
- 1.7 Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio ar y 24.04.2017, ble penderfynwyd ymweld â'r safle. Ers i'r cais gael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio y tro diwethaf, mae cynlluniau diwygiedig wedi eu cyflwyno sy'n cynnig llecynnau parcio o fewn y safle; ynghyd â gwybodaeth ar addasrwydd ddefnydd o gyffordd Ffordd Baltic a Ffordd Glanypwll i'r safle.

2. Polisiâu Perthnasol:

- 2.1 Mae Adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a pharagraff 2.1.2 Polisi Cynllunio Cymru yn pwysleisio y dylid penderfynu ceisiadau yn unol â'r Cynllun Datblygu, oni bai bod ystyriaeth faterol cynllunio yn nodi fel arall. Mae ystyriaethau cynllunio yn cynnwys Polisi Cynllunio Cenedlaethol, a'r Cynllun Datblygu Unedol.
- 2.2 Yn sgil Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 mae'n ofynnol i'r Cyngor ymgymryd â datblygu cynaliadwy yn ogystal â chymryd pob cam rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r amcanion datblygu cynaliadwy (neu lesiant). Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu gynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015, ac wrth ffurfio'r argymhelliad mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu

PWYLLGOR CYNLLUNIO	18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau. Ystyrir na fyddai unrhyw effaith sylweddol nac annerbyniol ar gyflawni'r amcanion llesiant o ganlyniad i'r argymhelliad arfaethedig.

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

PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig

TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant

PCYFF 1: Ffiniau Datblygu

PCYFF 2: Meini prawf datblygu

PCYFF 3: Dylunio a siapio lle

PCYFF 4: Dylunio a thirweddu

TWR 5: Safleoedd carafanau teithiol, gweryslla a llety gweryslla amgen dros dro

PS19: Gwarchod lle bo'n berthnasol gwella'r amgylchedd naturiol

Canllaw Cynllunio Atodol: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg.

Canllaw Cynllunio Atodol: Llety Gwyliau

2.4 Polisiâu Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru fersiwn 9 2017

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

Nodyn Cyngor Technegol 13: Twristiaeth

Nodyn Cyngor Technegol 20: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

Dim

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Gwrthwynebu'n gryf ar sail y canlynol:

Pryderon ynglŷn â mynediad i'r safle oddi ar y A470

Pryderon ynglŷn â mynediad i'r safle ar Ffordd Baltic ble mae cae chwarae plant gyferbyn a'r mynediad

Pryderon ynglŷn â chynyddiad mewn trafnidiaeth ar Ffordd Glanypwll sydd yn ffordd gyfyng iawn

Pryderon ynglŷn â chynyddiad mewn sŵn i drigolion cyfagos

Pryderon a yw'r system carthffosiaeth bresennol yn addas ar gyfer y datblygiad hwn.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Uned Drafnidiaeth: Erbyn hyn, mae'r Uned Drafnidiaeth wedi cadarnhau bod y bwriad yn dderbyniol.

Roedd ymateb dechreuol yr Uned Drafnidiaeth i'r cais yn un o bryder ynghylch cynigion i ddefnyddio Ffordd Baltic fel y brif ffordd fynediad. Roedd y pryderon hyn yn amgylchynu o gwmpas y cynnydd posibl mewn traffig drwy'r gyffordd Ffordd Baltic / A470 is-safonol. Argymhellwyd dull mynediad amgen, drwy Ffordd Ysbyty, fel llwybr byrrach y ceir mynediad ato drwy gyffordd o safon uwch.

Yn dilyn trafodaethau pellach gyda chi ar y safle, a chyflwyniad dilynol gwybodaeth ychwanegol ar ffurf dyluniadau *Swept Path Analysis* i ddangos mynediad cerbydol addas o Ffordd Glanypwll at Ffordd Baltic. Erbyn hyn, mae'r Gwasanaeth Trafnidiaeth wedi cadarnhau y byddai'r cynnig i gadw mynediad Ffordd Baltic yn dderbyniol os gweithredir mesurau addas i atal cerbydau sy'n gadael rhag troi i'r dde tuag at yr A470.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Dim sylwadau i'w cynnig

Dŵr Cymru: Cynnig amodau draenio

Uned Gwarchod y Cyhoedd – Swyddog Carafanau: Mae'r cynllun diwygiedig derbyniwyd ar y 26-06-17 i'r adran cynllunio yn ymddangos yn cydymffurfio gyda gofynion trwydded. Bydd angen i'r tanc nwy gydymffurfio gyda gofynion "Bulk LPG Storage and Fixed Installations LP Gas Associate CODE OF PRACTICE 1".

Rhaid i'r datblygiad hwn gydymffurfio gyda gofynion y Deddfau ar Safonau Model a nodir fel a ganlyn:-

- Deddf Safleoedd Carafanau a Rheoli Datblygu 1960
- Safonau Model 1983
- Deddf Iechyd a Diogelwch yn y Gweithle ayyb 1974

Bydd yn ofynnol i'r ymgeisydd gysylltu â'r Uned Trwyddedu o fewn Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd i wneud cais am drwydded safle petai'r cais cynllunio hwn yn cael ei ganiatáu.

Awdurdod Cefnffyrdd: Nid yw Llywodraeth Cymru fel awdudrod priffyrdd ar gyfer y gefnffordd A470 yn rhoi cyfarwyddyd parthed y cais hwn.

Dim mynediad i'r safle gan garafanau symudol drwy gyffordd Ffordd Baltic a'r A470.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Uned Bioamrywiaeth/Coed: Diolch am ymgynghori a'r Uned Bioamrywiaeth ynglŷn â'r cais uchod. Does dim pryderon Bioamrywiaeth ar y cais.

Uned Draenio Tir: Diolch am yr ymgynghoriad diweddar. O beth sydd wedi ei gyflwyno fel cais ac wrth edrych ar y wybodaeth sydd ar gael nid yw yn ymddangos fod y datblygiad arfaethedig yn cael effaith ar gwrs dŵr. Oherwydd hyn nid oes gan yr uned Dŵr ac Amgylchedd wrthwynebiad i'r datblygiad o'r safbwynt yma.

Fel yr Awdurdod Llifogydd Arweiniol mae'r uned hefyd yn gorfod gwarchod buddiannau'r ardal gyfagos rhag dioddef effeithiau llifogydd o unrhyw ddatblygiad newydd. Dylai unrhyw ganiatâd a roddir cynnwys y gofynion canlynol fel amod:

a) Dylid gwaredu a dŵr arwyneb y datblygiad yn unol â gofynion 'TAN 15'

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben a derbyniwyd nifer o lythyrau gan gynnwys deiseb oedd yn nodi'r isod:

- Mae'r cais yn annilys gan na chyflwynwyd datganiad dylunio a mynediad.
- Materion Priffyrdd
- Sŵn
- Materion carthffosiaeth
- Perchnogaeth tir
- Defnydd o'r safle ar gyfer gosod carafanau statig

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae gofynion polisi PCYFF 1 yn cymeradwyo cynigion sy'n rhoi blaenoriaeth i dir neu adeiladau a leolir o fewn ffiniau datblygu. Mae'r safle wedi ei leoli tu mewn i ffin datblygu Blaenau Ffestiniog ac ystyrir bod egwyddor y datblygiad arfaethedig yn dderbyniol gan ei fod yn gwneud defnydd da o ran o safle sydd wedi ei leoli o fewn ffin ddatblygu.

5.2 Mae polisi TWR 5 yn caniatáu cynigion i ddatblygu safleoedd carafanau teithiol, gwersylla, neu lety wersylla amgen dros dro os gellir cydymffurfio gyda'r meini prawf canlynol:

1. Bod y datblygiad arfaethedig o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad, a'i fod wedi'i leoli mewn lleoliad anymwthiol sydd wedi'i guddio'n dda gan nodweddion presennol y dirwedd, a/neu lle gellir cydweddu'r unedau teithiol yn hawdd yn y dirwedd mewn modd nad yw'n peri niwed sylweddol i ansawdd gweledol y dirwedd;

PWYLLGOR CYNLLUNIO	18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

2. Yn osgoi gormodedd o ardaloedd o leini caled;
 3. Mae ei gysylltiad ffisegol a'r ddaear yn gyfyngedig ac yn gallu cael ei symud oddi ar y safle yn y tymor caeedig;
 4. Dylai unrhyw gyfleusterau atodol, os yw hynny'n bosib, gael eu lleoli mewn adeilad presennol neu fel estyniad i gyfleusterau presennol. Os nad oes adeiladau addas ar gael rhaid dangos yn glir yr angen am gyfleusterau ychwanegol, a rhaid iddynt fod yn gymesur a graddfa'r datblygiad.
 5. 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.
 6. Mae meddiannaeth y datblygiad wedi'i gyfyngu i ddefnydd gwyliau yn unig.
 7. Bod y safle'n cael ei ddefnyddio at ddibenion teithio'n unig a bod unrhyw unedau'n cael eu symud o'r safle yn y cyfnodau pan nad ydynt yn cael eu defnyddio.
- 5.3 Mae lleoliad y bwriad o fewn cyffiniau Rhiwbryfdir, Blaenau Ffestiniog, ac wedi ei amgylchynu a thai preswyl, a dau lecyn agored cyhoeddus. Er hyn, mae'r safle yn guddiedig ac wedi ei leoli mewn man anymwithiol o safbwynt effaith weledol. Mae'r safle mwy neu lai wedi ei gwblhau yn barod, ac mae llystyfiant presennol a byndiau sydd wedi eu creu yn ddiweddar yn lleddfu'r effaith weledol yn yr achos yma. Nid oes manylion o'r byndiau wedi eu cyflwyno fel rhan o'r cais, ond er hyn ni ystyrir eu bod yn ymwithiol yn yr achos yma.
- 5.4 Mae'r bwriad ar gyfer gosod 15 uned teithio ar y safle, ac mae'r lleiniau wedi eu gosod allan ar y safle yn barod. Mae cynllun diwygiedig wedi eu derbyn ar y 26.06.2017 sy'n dangos darpariaeth parcio ar ffurf lleiniau ar wahân i leoliad y lleiniau carafanau. Mae'r Swyddog Carafanau (Uned Iechyd a Diogelwch) wedi cadarnhau fod y bwriad bellach yn ymddangos yn cydymffurfio gyda gofynion trwyddedu.
- 5.5 Er gwaethaf hyn, mae swyddogion yn parhau i ystyried nad yw'r bwriad yn gwbl cydymffurfio gyda gofynion meini prawf rhif 1 a 2 o'r polisi yma. Er bod y Swyddog Carafanau wedi cadarnhau fod y bwriad yn gallu cydymffurfio gyda gofynion trwyddedu, mae hyn yn bennaf oherwydd bod yna lefydd parcio o fewn y safle erbyn hyn. Mae cynllun a gosodiad y safle yn parhau yn gyfyngedig, ac nid oes lle amwynder agored cyffredinol o fewn y safle ar gyfer defnydd gan breswylwyr y safle. Ystyrir fod y gosodiad safle yma yn defnyddio gormodedd o lecynnau caled ac nad ydyw o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad ar sail diffyg arwynebedd agored ar y safle a rhwng y lleiniau. Mae'r pryderon yma wedi eu hamlygu i'r ymgeisydd, ond nid ydyw'n fodlon newid y cynllun drwy ddileu 2 neu 3 o'r lleiniau er mwyn ysgafnhau'r datblygiad a gwella'r gosodiad.
- 5.6 Ystyrir felly fod y bwriad yn methu ar faen prawf rhif 1 a 2 o bolisi TWR5 o Gynllun Datblygu Lleol Gwynedd a Môn; gan nad yw dyluniad, gosodiad na gwedd y cynnig o safon uchel a bod gormodedd o lecynnau caled.
- 5.7 Mae meini prawf rhifau 3,6 a 7 yn ymwneud â sicrhau fod y safle ar gyfer defnydd gwyliau teithiol yn unig, ac ystyrir er gwaethaf y gwrthwynebiad i'r cais ar sail meini prawf 1 a 2 uchod; byddai modd sicrhau fod y bwriad yn cydymffurfio gyda meini prawf 3,6 a 7 drwy amodau cynllunio fydd yn rhwystro defnydd o'r safle i ddefnydd gwyliau yn ystod tymor penodol rhwng misoedd Mawrth a Hydref o unrhyw flwyddyn yn unig.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Mwynderau gweledol a phreswyl

- 5.8 Fel sydd wedi ei nodi uchod, mae'r safle yn guddiedig ac wedi ei leoli mewn man anymwithiol o safbwynt effaith weledol. Mae bwriad ymestyn adeilad presennol ar gyfer darparu toiledau a chawodydd, a chodi adeilad bychan i waredu ar wastraff elsan. Ystyrir fod yr adeiladau yma o faint, dyluniad a deunyddiau addas, ac wedi eu lleoli yn addas ar y safle. Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio â gofynion polisïau PCYFF 2, 3 a 4 o'r Cynllun Datblygu Lleol.
- 5.9 Fel y sonnir uchod; mae'r safle yn annerbyniol o ran gosodiad a'r dwysedd unedau teithiol, a'r bwlch sydd rhwng y lleiniau. O ganlyniad i hyn, ystyrir fod y bwriad yn gyfystyr i or-ddatblygiad o'r safle yma; a bod tebygolrwydd i ddefnydd dwys o'r safle yn y modd yma gael effaith andwyol ar fwynderau'r trigolion cyfagos o ran aflonyddwch a sŵn. Yn ogystal, mae'r cynllun cyfyngedig yn groes i'r angen ar gyfer gofod mwynderol ar gyfer defnyddwyr presennol ac yn y dyfodol. Ystyrir felly fod y bwriad yn groes i ofynion meini prawf rhifau 4 a 7 polisi PCYFF 2 o fewn y Cynllun Datblygu Lleol.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.10 Mae polisi TRA 4 o'r Cynllun Datblygu Lleol yn asesu cynigion o safbwynt effaith ar ddiogelwch ffordd. Mae'r safle wedi ei leoli oddi ar Ffordd Baltic (sy'n ffordd ddi-ddosbarth) ac mae mynedfa'r safle i'r ffordd yma oddeutu 80m i ffwrdd o gyffordd Ffordd Baltic gyda'r Gefnffordd A470. Dyma'r ffordd fwyaf uniongyrchol i ac oddi ar y safle. Mae mynedfa newydd eisoes wedi ei chreu i'r safle yma o Ffordd Baltic sydd wedi eu gorchuddio a gwastraff llechi. Nid oes gwrthwynebiad penodol i'r fynedfa yma ar ei ben ei hun. Yn flaenorol, 'roedd yr Uned Drafnidiaeth wedi codi pryder ynglŷn â defnyddio Ffordd Baltic er mwyn cael mynedfa i ac oddi ar y safle oherwydd defnydd o gyffordd Ffordd Baltic gyda Ffordd Glanypwll, a chyffordd Ffordd Baltic gyda'r A470.
- 5.11 Erbyn hyn, mae cynllun wedi ei gyflwyno sy'n dangos sut mae modd i gerbydau sy'n towio negodi'r gyffordd rhwng Ffordd Baltic a Ffordd Glanypwll; ac mae'r Uned Drafnidiaeth yn cytuno bod modd i gerbydau negodi'r gyffordd yma. Yn ogystal, mae'n ymddangos fod yr ymgeisydd wedi gosod llechen fawr sy'n gwyro gyrwyr i ffwrdd rhag troi'r dde ar Ffordd Baltic a defnyddio'r fynedfa gyda'r A470 wrth adael y safle. Ystyrir y byddai modd i'r ymgeisydd hefyd gyfathrebu gyda'i gwsmeriaid a fydd yn ymweld â'i safle ar sut i gyrraedd a gadael y safle yn ddiogel heb ddefnyddio cyffordd Ffordd Baltic gyda'r A470.
- 5.12 Ar sail hyn, ac ar sail amod i dderbyn, cytuno a gweithredu ar gynllun rheoli fydd yn cynnwys manylion y llechen rhwystr (lleoliad, cadarnhau y byddai'n cael ei gadw ayyb) a chadarnhau'r modd o wybyddu ymwelwyr o sut i gyrraedd a gadael y safle'n ddiogel; ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o ran diogelwch ffyrdd, ac yn cydymffurfio â gofynion polisi TRA 4.

Materion Ieithyddol a Chymunedol

- 5.13 Yn unol â'r canllaw cynllunio atodol, 'Cynllunio a'r Iaith Gymraeg', cyflwynwyd datganiad ieithyddol a chymunedol ynghlwm â'r cais. Aseswyd y wybodaeth gan yr Uned Bolisi Cynllunio ar y Cyd, a chadarnhawyd na fyddai'r datblygiad arfaethedig yn debygol o gael effaith andwyol ar yr iaith Gymraeg. Erbyn hyn, nid yw'r bwriad yn cyrraedd trothwy maen prawf ar gyfer cyflwyno datganiad ieithyddol a chymunedol a

PWYLLGOR CYNLLUNIO	18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

nodir ym mholisi ISA 1 o'r Cynllun Datblygu Lleol. I'r perwyl hyn, ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio â gofynion y polisi yma.

Coed

- 5.14 Mae rhan o'r safle yn destun Gorchymyn Gwarchod Coed sydd mewn lle ers canol y 70au. Ers hynny, mae'r holl goed oedd ar y safle wedi eu torri neu'u tynnu ymaith ers peth amser. Er bod y Gorchymyn yn parhau i fodoli ar y safle, nid yw'r bwriad gerbron yn achosi effaith ar y Gorchymyn ei fod yn ymddangos fod y coed eisoes wedi mynd. Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio â gofynion polisi PS19 o'r Cynllun Datblygu Unedol sy'n diogelu coed wedi eu gwarchod.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

- 5.15 Yn dilyn cyfnod o ymgynghori cyhoeddus derbyniwyd nifer o lythyrau oedd yn nodi gwrthwynebiadau ac ystyrir fod yr adroddiad uchod yn delio yn llawn gyda'r materion isod
- Mae'r cais yn annilys gan na chyflwynwyd Datganiad Dylunio a Mynediad.
 - Materion Priffyrdd
 - Sŵn
- 5.16 O ran materion carthffosiaeth, mae sylwadau wedi eu derbyn gan Dŵr Cymru yn cadarnhau nad oes ganddynt wrthwynebiad i'r bwriad yn ddarostyngedig i amodau perthnasol yn ymwneud a'r bibell sy'n croesi'r safle a chysylltu i'r garthffos.
- 5.17 Nid yw perchnogaeth tir yn fater cynllunio. Byddai perchennog unrhyw dir o fewn eu hawl i atal unrhyw ddatblygiad ar eu tir er gwaethaf unrhyw ganiatâd cynllunio.
- 5.18 Nid yw'r cais gerbron ar gyfer unedau statig, a byddai unrhyw ganiatâd cynllunio yn cynnwys amodau fydd yn rhwystro unedau rhag bod ar y safle yn ystod tymor y gaeaf.

6. Casgliadau:

- 6.1 O ystyried yr uchod ac wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol yn llawn gan gynnwys polisiâu a chanllawiau lleol a chenedlaethol, credir fod y bwriad yma ar gyfer newid defnydd tir ar gyfer creu safle carafanau teithiol ac estynnu adeilad presennol i greu toiledau a chodi adeilad ar gyfer gwaredu gwastraff yn annerbyniol a'i fod yn groes i ofynion y polisiâu perthnasol fel y nodir uchod.

7. Argymhelliad:

- 7.1 Gwrthod am y rhesymau isod:
1. Ni ystyrir fod dyluniad, gosodiad nac edrychiad y cynnig o safon uchel oherwydd ei ddwyseidd uchel a defnydd uchel o lecyn called a diffyg lle amwynder agored cyffredinol ac felly ystyrir fod y bwriad yn groes i faen prawf rhif 1 a 2 o bolisi TWR5 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (Fersiwn Cyfansawdd yn cynnwys Newidiadau Materion sy'n Codi).
 2. Mae gosodiad a nifer o unedau teithiol a gymhwysir yn y cynnig yn golygu dwyseidd uchel o unedau ar y safle sy'n gyfystyr i or-ddatblygiad o'r safle sy'n debygol o achosi niwsans sŵn ac aflonyddwch a fyddai'n cael effaith andwyol i amwynderau lleol, ac ychwanegiad at draffig mewn modd sy'n achosi niwed

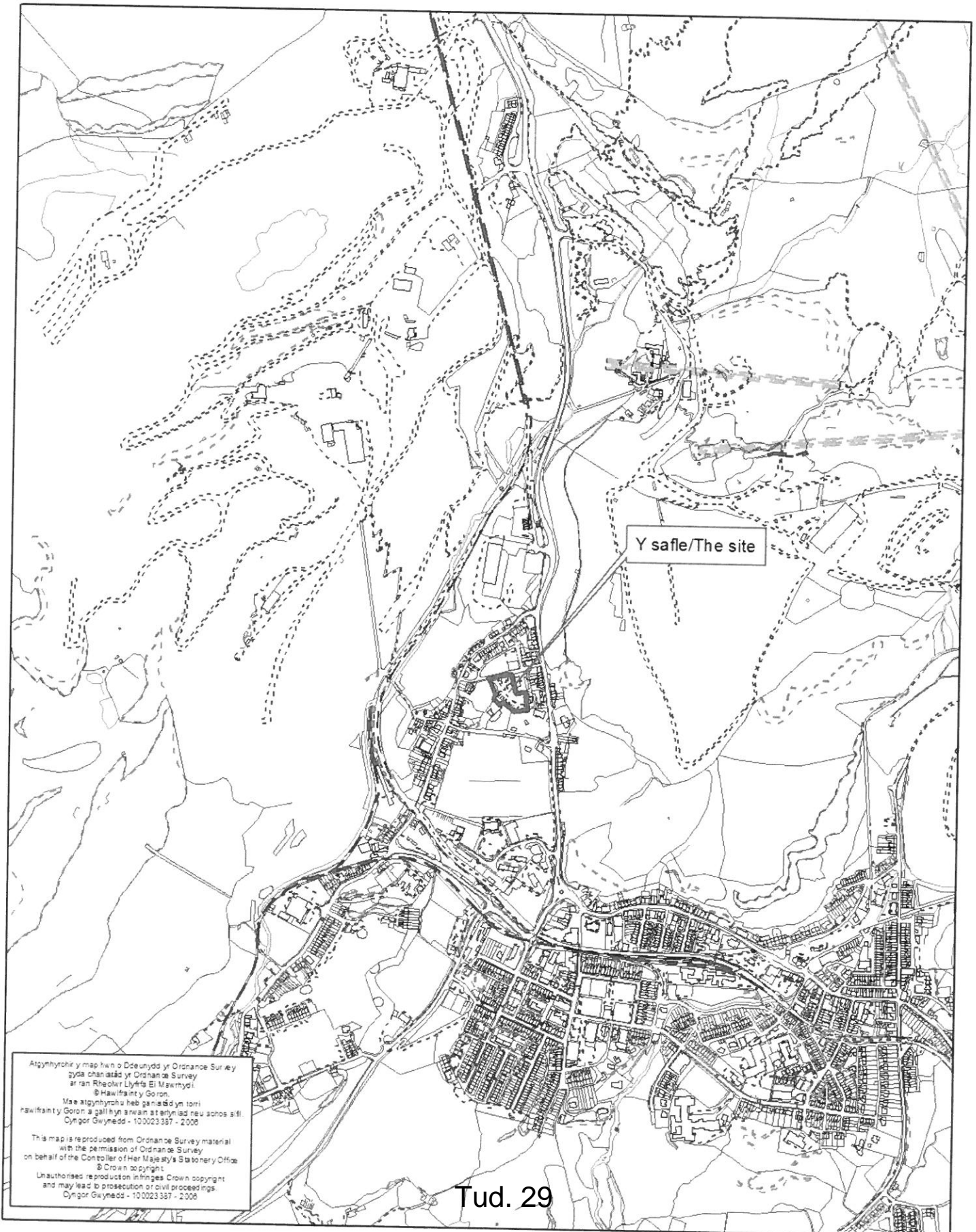
PWYLLGOR CYNLLUNIO	18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

arwyddocaol i amwynderau lleol. Byddai'r cynllun cyfyngedig hefyd yn golygu nad oes darpariaeth gofod mwynderol ar gyfer defnyddwyr presennol nac yn y dyfodol. Mae'r bwriad felly yn groes i ofynion meini prawf rhif 4 a 7 o bolisi PCYFF 2 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (Fersiwn Cyfansawdd yn cynnwys Newidiadau Materion sy'n Codi).



Rhif y Cais / Application Number : C17-0182-03-LL

Cynllun lleoliad ar gyfer adnabod y safle yn unig. Dim i raddfa.
Location Plan for identification purposes only. Not to scale.



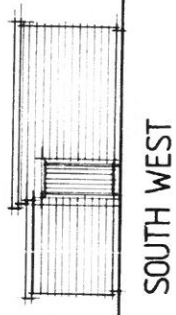
Atgynhyrchir y map hwn o Ddeunydd yr Ordnance Survey gyda chandad yr Ordnance Survey ar ran Rheolwr Llyfrau E! Mawrhydi.
© Hawlfraint y Goron.
Mae atgynhyrchu heb ganiadau yn torri hawlfraint y Goron a gall hyn arwain at arlyniad neu sonos sifl.
Cynllun Gwynedd - 100023387 - 2008

This map is reproduced from Ordnance Survey material with the permission of Ordnance Survey on behalf of the Controller of Her Majesty's Stationery Office.
© Crown copyright.
Unauthorised reproduction infringes Crown copyright and may lead to prosecution or civil proceedings.
Cynllun Gwynedd - 100023387 - 2008

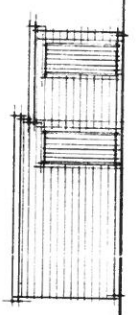
NOTES

BALK BEAD

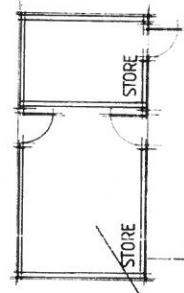
POST & RAIL FENCE
TIMBER CHAIRS



SOUTH WEST



NORTH EAST



BOUNDARY
POST & RAIL FENCE
- BOUNDARY

PLAN SCALE 1:100

SOUTH EAST

NORTH WEST



BOUNDARY

HEGGE

STONE WALL

PARKING

EXISTING TIMBER BUILDING TO BE EXTENDED

SITE PLAN SCALE 1:200

CHANGING ROOMS
TOILETS
17 OCT 2017

Don Westley
Architectural Services
Gwasanaethau Pensaerïol
Tel: 01766 830 287
Mob: 07970 308 237
don.westley@yahoo.co.uk

CLIENT
MEHRLES J. JONES,
MINY COED,
THE OLD QUARRY HOSPITAL,
RHIMBYR FIDLE,
BLAENAU TREFHIN I.O.C.,
GWYNEDD

JOB
PROPOSED TOURING
CARAVAN SITE AT
MINY COED
THE OLD QUARRY HOSPITAL,
RHIMBYR FIDLE,
BLAENAU TREFHIN I.O.C.

0.1 EXISTING
SCALE 1:200 / 1:100
DATE FEB 2017
DRWG NO 01/JTJ.17

NOTES

CYNGOR GWYNEIDD
 ADARAN NHEOLEIDIADAU
 17 CHWY 2017
 GWYBODAETHYD CYNGOR GWYNEIDD
 YNDYDDYD I'W CREDU

Don Westley
 Architectural Services
 Gwasanaethau Pensaerïol

Tel: 01766 830 287
 Mob: 07970 366 237
 don.westley@yahoo.co.uk

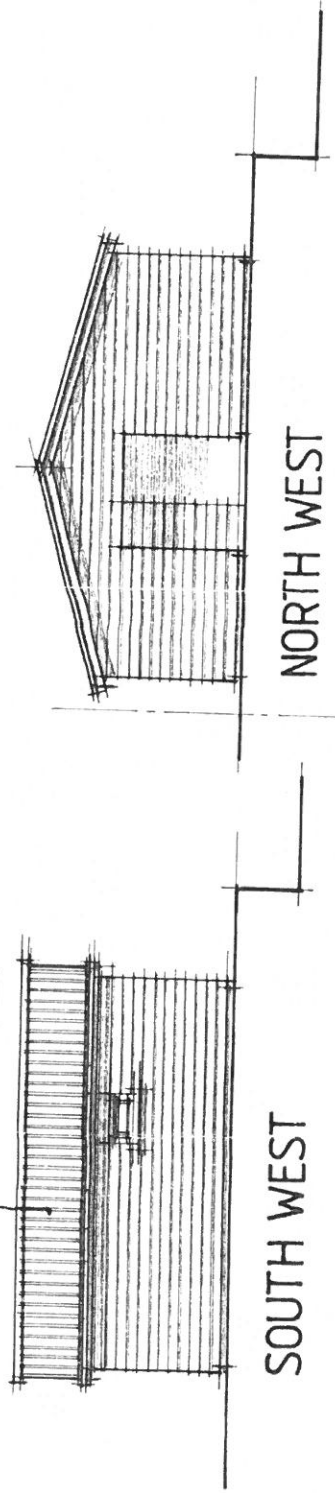
CLIENT
 MR & MRS J. JONES,
 TYN Y COED,
 THE OLD QUARRY HOSPITAL,
 RHWYBYDDIE,
 BLAENAU FFFESIINGO,
 GWYNEIDD.

JOB
 PROPOSED TOURING
 CABANAU SITE AT
 TYN Y COED,
 THE OLD QUARRY HOSPITAL,
 RHWYBYDDIE,
 BLAENAU FFFESIINGO.

02. PROPOSED

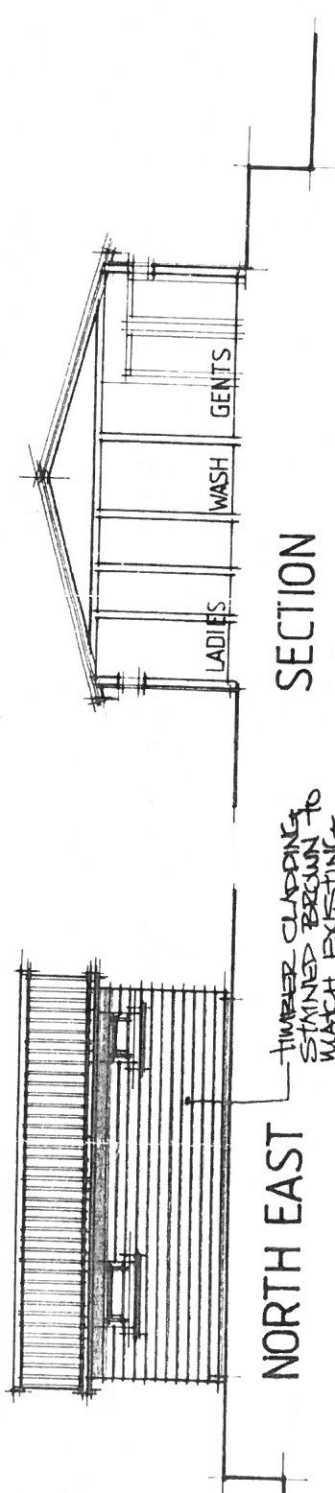
SCALE 1:100
 DATE FEB. 2017
 DRWG. NO. 02/JTJ 17

PLASTIC COATED
 SLATE GREY
 STEEL ROOF CLADDING



SOUTH WEST

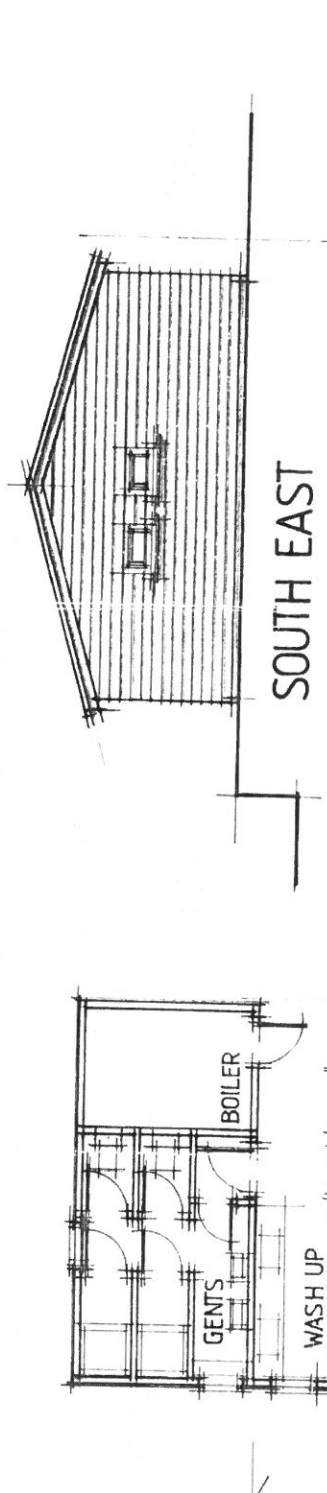
NORTH WEST



NORTH EAST

SECTION

TIMBER CLADDING
 STAINED BROWN TO
 MATCH EXISTING



SOUTH EAST

PLAN

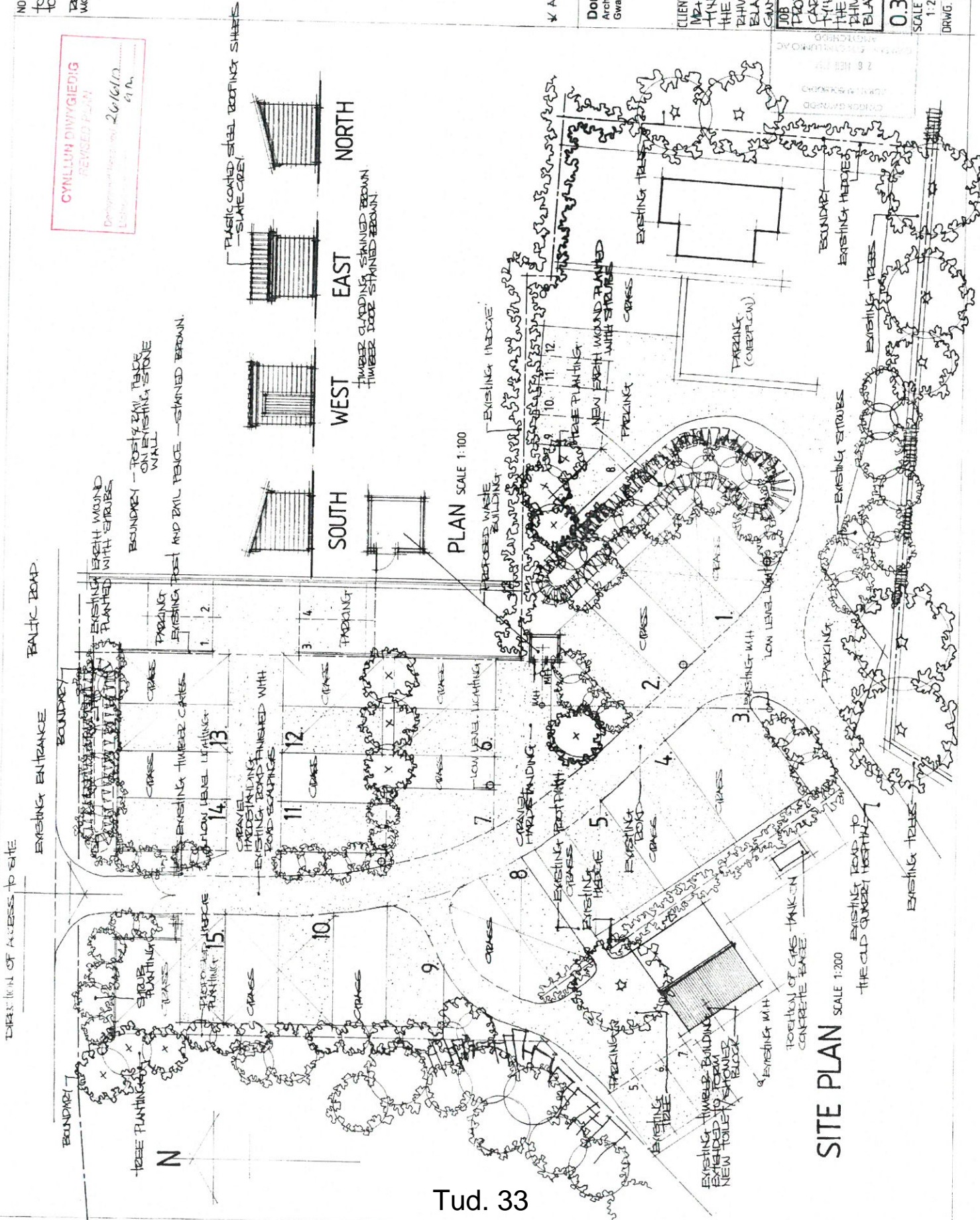


NOTES

TOBING CARAVAN PATCHES TO BE 1, 5, 6, 8, 12, 13, 14, 15. REMAINDER OF PATCHES WATERWAYS ONLY.

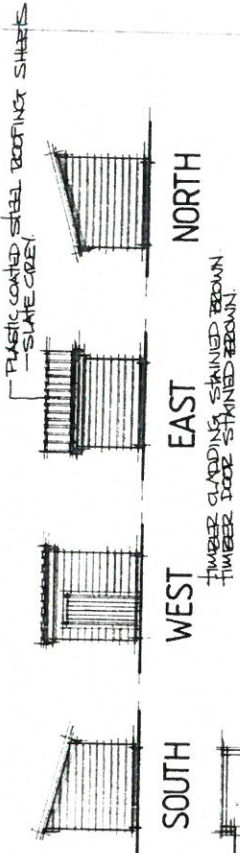
CYNLUN DIWYGIEDIG
REVISED PLAN

Developed by: 20/01/17
17/01/17



PLAN SCALE 1:100

SITE PLAN SCALE 1:200



AMENDED JUNE 2017.

Don Westley
Architectural Services
Gwasan y Gynau Pen-y-mid
Tel: 01768 830 287
Mob: 01970 366 237
don.westley@yghon.co.uk

CLIENT
MR & MRS J. JONES,
TYNY COED,
THE OLD QUARRY HOSPITAL,
RHIMBYR YDOR,
BLAENAU FFEITHIOL,
GAMNIEDD.

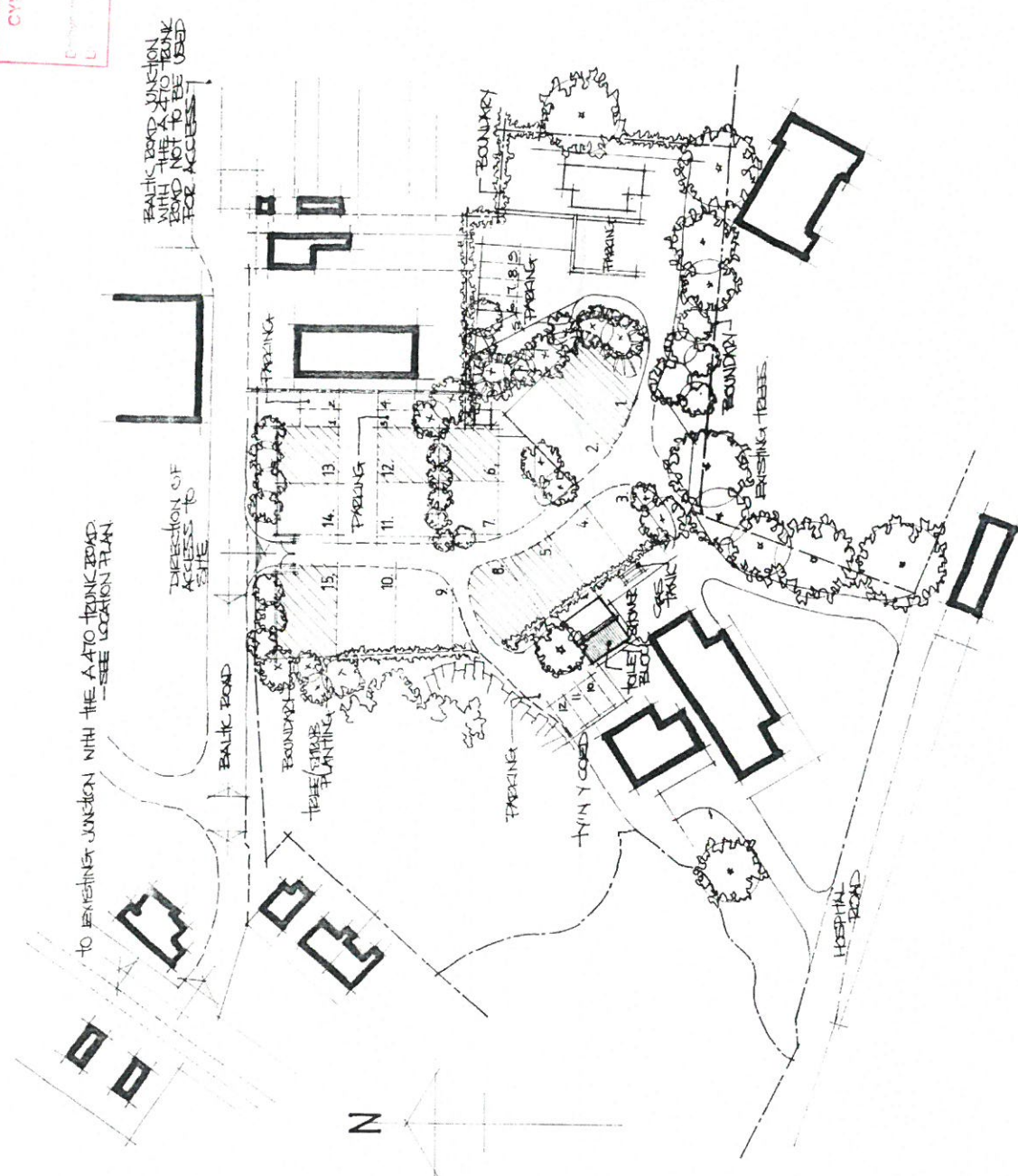
JOB
PROPOSED TOBING
CARAVAN SITE AT
TYNY COED,
THE OLD QUARRY HOSPITAL,
RHIMBYR YDOR,
BLAENAU FFEITHIOL.

0.3 PROPOSED
SCALE 1:200/1:100
DATE 100 FEB 2017
DRWG. NO. 03/JT/J 17

NOTES

TOURNA CARAVANS -
PRESERVATED PITCHES
1, 5, 9, 8, 12, 15, AND
16.
MOTORHOME PITCHES
2, 3, 4, 7, 9, 10, 11, AND
14.
PITCH NO. 9 - CAN BE
USED FOR EXTRA
PARKING IF RECRUITED

CONSULTING DRAWING NO. 20/16/17
REVISED 01/17
C.A.



SITE PLAN

Don Westley
Architectural Services
Gwasgwynn, Llangynfarian, Carmarthen
Tel: 01792 888 887
Fax: 01792 888 237
don.westley@nhs.uk

CLIENT
MR & MRS J. JONES,
TIN Y COED
THE OLD QUARRY HOSPITAL,
DANFRAITH, BLAENAU Ffestiniog,
Gwynedd

JOB
PROPOSED TYPING
CARAVAN SITE AT
TIN Y COED,
THE OLD QUARRY HOSPITAL,
DANFRAITH, BLAENAU Ffestiniog.

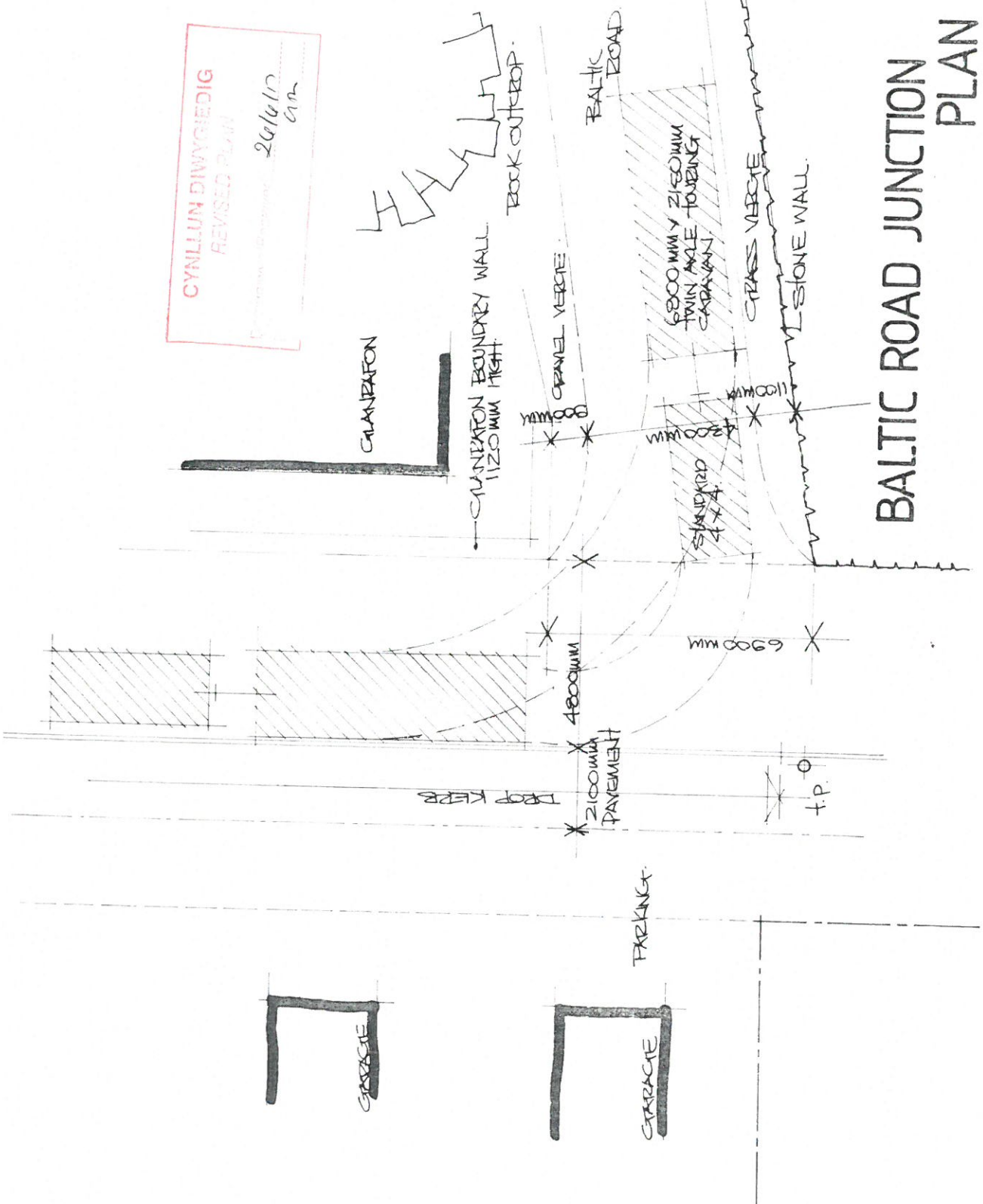
0.4 PROPOSED
SCALE 1:500
DATE JUNE 2017
DRWG NO 04/17/17

NOTES

EXAMPLE USED -
6800MM X 2150MM
TOURING CARAVAN
(TWIN AXLE) PULLED
WITH A STANDARD
4x4.

THE JUNCTION MAY
EASILY BE NOTICED
WITHOUT DRIVING ONTO
THE EXISTING PAVEMENT.

CYNILLUN DIWYGHEDIG
REVISED PLAN
20/6/17
an



Don Westley
Architectural Services
Gwasan, Ynys-y-fryn, Pembrokeshire

Tel: 01766 830 287
Mob: 07970 366 237
don.westley@yahoo.co.uk

CLIENT
MEMBERS OF JONES,
TWINY COED,
THE OLD QUARRY HOSPITAL,
RHWYBERYDIP,
BLAENAU FFLESHING,
GAMNEDD.

JOB
PROPOSED TOURING
CARAVAN SITE AT
TWINY COED,
THE OLD QUARRY HOSPITAL,
RHWYBERYDIP,
BLAENAU FFLESHING.

0.5
SCALE 1:100

DATE JUNE 2017

DRWG. NO. 05/ JTJ 17

BALTIC ROAD JUNCTION
PLAN

Eitem 5.2

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Rhif: 2

Cais Rhif: C17/0982/03/LL

Dyddiad 04/10/2017

Cofrestru:

Math y Cais: Llawn - Cynllunio

Cymuned: Ffestiniog

Ward: Bowydd a Rhiw

Bwriad: Darparu 6 uned 'glamping' o fath saffari ynghyd a datblygiadau atodol gan gynnwys gwaith peiriannyddol

Lleoliad: Llechwedd Slate Mines, Talywaenydd, Blaenau Ffestiniog, Gwynedd, LL41 3NB

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATAU GYDAG AMODAU

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

1. Disgrifiad:

1.1 Cais llawn sydd yn bwriadu darparu 6 uned “glampio” ynghyd â gwaith atodol gan gynnwys gwaith peirianyddol. Gweler fod y cynllun yn arddangos safle fyddai'n cynnwys y canlynol:

- Ffordd fynedfa i mewn ac oddi amgylch y safle gyda mannau troi wedi ei wynebu gyda llechi mân wedi eu malu
- Pebyll 'safari' yn mesur 8.8m o hyd wrth 4.0m o lêd ar gyfer 4 person gyda llechi mân wedi eu malu oddi amgylch y pebyll eu hunain
- Tirlunio gwasgaredig o fewn y safle i gynnwys coed cynhenid megis derw, criafolen, bedwen, draenen wen

Cyflwynwyd y wybodaeth ganlynol gyda'r cais:

- Datganiad Dylunio a Mynediad
- Cynllun Atal Llygredd
- Cynllun Draenio
- Gwerthusiad Ecolegol

1.2 Mae'r safle wedi ei leoli ar dir uchel a mynyddig o fewn safle eang Llechwedd sydd yn amlwg yn cynnwys gweithfeydd llechi hanesyddol y chwarel ag yn fwy diweddar gwelir ddatblygiadau hamdden megis atyniadau Zip World a llwybrau beicio mynyddig Antur Stiniog.

1.3 Mae'r safle presennol yn dir agored mynyddig sydd ar lethr gymharol serth gyda thwll chwarel segur gerllaw. Oherwydd natur serth y tir mae'r bwriad yn golygu y bydd angen cynnal gwaith paratoi er mwyn gosod y pebyll. Golygai hyn y bydd y tir yn cael ei dorri mewn mannau ag yna defnyddio'r pridd i lenwi gerllaw gan greu terasau gwastad er mwyn gosod y 6 pabell.

1.4 Yn ôl y wybodaeth a gyflwynwyd, mi fydd ymwelwyr i'r safle yn defnyddio meysydd parcio presennol o fewn prif ardal Llechwedd ag yn cael eu cludo at y pebyll gan gerbydau bychan, ni chaniateir cerbydau eraill ar y safle. Bwriedir cysylltu'r pebyll gyda phibellau dwr a charthffos sydd yn bwydo o systemau presennol y safle.

1.5 Cyflwynir y cais i bwyllgor gan fod y bwriad yn ymwneud â mwy na 5 uned gwyliau.

2. Polisiâu Perthnasol:

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

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

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

TRA 2: Safonau parcio
 TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant
 PCYFF 2: Meini prawf datblygu
 PCYFF 3: Dylunio a siapiau lle
 PCYFF 4: Dylunio a thirweddu
 TWR 3: Safleoedd carafannau sefydlog a siapiau a llety gwerysyla amgen parhaol
 PS 14: Yr economi ymwelwyr
 PS 19: Gwarchod a ble'n briodol gwella'r amgylchedd naturiol
 AMG 5: Cadwraeth bioamrywiaeth leol
 AMG 6: Gwarchod safleoedd o arwyddocâd rhanbarthol neu lleol
 MWYN 5: Cylchfeydd rhagod safleoedd mwynau

Canllaw Cynllunio Atodol: Llety gwyliau

2.4 Polisiâu Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru fersiwn 9 2016

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

Nodyn Cyngor Technegol 13: Twristiaeth

Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth

Nodyn Cyngor Technegol 1 Mwynau: Agregau

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Mae hanes cynllunio amrywiol i'r safle eang yma, gan gynnwys datblygiadau hamdden Zip World a llwybrau beicio mynydd Antur Stiniog gerllaw.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Dim gwrthwynebiad

Uned Drafnidiaeth: Dim effaith ar y rhwydwaith ffyrdd sirol lleol

Cyfoeth Naturiol Cymru: Sylwadau a chyngor safonol parthed y bwriad

Dŵr Cymru: Heb eu derbyn

Uned Gwarchod y Cyhoedd-Swyddog Carafannau: Heb eu derbyn

Uned Hawliau Tramwy: Dim effaith ar rwydwaith llwybrau'r ardal, awgrymir ystyried creu cysylltiad o'r datblygiad i'r rhwydwaith llwybrau presennol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Uned Bioamrywiaeth/Coed:	Dim gwrthwynebiad, awgrymir cynnwys amodau perthnasol.
Parc Cenedlaethol:	Heb eu derbyn
Trafnidiaeth Cefnffyrdd:	Dim sylw
Gwasanaeth Mwynau:	Sylwadau ynglŷn â'r bwriad a hanes cynllunio'r safle gan gynnwys hawliau chwarelu i'r dyfodol, trafodir y mater yma ymhellach yn yr adroddiad.
Gwasanaeth Tân:	Heb eu derbyn
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhodddwyd rhybudd ar y safle. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben, ni dderbyniwyd llythyr / gohebiaeth yn gwrthwynebu.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'r cais yma yn bwriadu sefydlu safle 'glampio' i gynnwys 6 pabell 'safari'. Oherwydd natur adeiladu a ffurf yr unedau, mae'r math yma o ddatblygiad yn cael ei ystyried fel llety gweryslla amgen parhaol ag o'r herwydd, fe'i hystyrir o dan ofynion perthnasol polisi TWR 3 o'r Cynllun Datblygu Lleol. Mae'r polisi yma yn gwrthod cynigion i ddatblygu safleoedd carafanau sefydlog, safleoedd siale gwyliau newydd neu lety gweryslla amgen parhaol yn AHNE Llŷn ac mewn Ardaloedd Tirwedd Arbennig. Mewn lleoliadau eraill caniateir safleoedd carafanau sefydlog, siale neu lety gweryslla amgen parhaol dim ond:
- Ble gellir profi nad yw'n arwain at ormodedd o safleoedd carafanau sefydlog neu safleoedd sialé neu safleoedd llety gweryslla amgen parhaol yn yr ardal leol;
 - Bod y datblygiad arfaethedig o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad, a'i fod wedi'i leoli mewn lleoliad anymwithiol sydd wedi'i guddio'n dda gan nodweddion presennol y dirwedd, a/neu lle gellir cydweddu'r unedau yn hawdd yn y dirwedd mewn modd nad yw'n peri niwed sylweddol i ansawdd gweledol y dirwedd;
 - Bod y safle'n agos at y prif rwydwaith ffyrdd ac y gellir darparu mynediad digonol heb amharu'n sylweddol ar nodweddion a chymeriad y dirwedd.
- 5.2 Yn yr achos yma, mae lleoliad y datblygiad arfaethedig yn amlwg y tu allan i'r AHNE, ac nid yw yn agos i unrhyw ddynodiad ardal Tirwedd Arbennig. Credir felly fod datblygiad o'r fath yn cael ei gefnogi mewn egwyddor gan ofynion perthnasol polisi TWR 3 yn ddarostyngedig i'r uchod.
- 5.3 Credir mai dyma'r cais cyntaf ar gyfer y math yma o ddatblygiad gweryslla amgen o fewn yr ardal gyfagos, ni chredir felly fod y bwriad yn groes i bwynt i. uchod.
- 5.4 Mae'r safle dan sylw yng nghefn gwlad agored ac yn fwy neu lai yn gyfochrog â gweithfeydd y chwarel gan gynnwys yr hyn a adnabyddir fel Twll Bôn Llechwedd. Fe welir y byddai'n cael ei wasanaethu trwy ran o safle eang Llechwedd gan gynnwys mynediad bresennol oddi ar y ffordd gyhoeddus agosaf ag yna trwy ffyrdd presennol

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

tuag at ymylon safle'r cais gyda defnydd o faes parcio presennol gerllaw i ddefnyddwyr bwriedig y safle. Byddai'r chwe uned wedi eu gosod yn wasgaredig o fewn y safle sydd yn mesur cyfanswm o 0.40 hectar. Mae ffens weiren a phostyn yn diffinio ffiniau presennol y safle ag fe welir o'r cynllun y bydd hyn yn parhau. Er nad oes ardal amwynder wedi ei ddangos fel rhan o'r bwriad mae'n debygol y byddai digon o le o fewn y safle ar gyfer darpariaeth o'r fath. Mae'r cynlluniau a gyflwynwyd fel rhan o'r cais yn cynnwys tirlunio ychwanegol o fewn y safle a bwriedir gwneud hyn mewn modd a fyddai'n cadw'r safle mor naturiol â phosibl gan gadw ardaloedd heb unrhyw ymyrraeth iddynt tra'n creu ardaloedd eraill trwy ail gytrefu glastir gyda llystyfiant presennol. Mae hyn wedi ei gynnwys fel mesurau lliniaru ar gyfer y datblygiad arfaethedig a byddent yn atgyfnerthu'r tyfiant presennol ac yn ei gryfhau. Mae'r unedau a fwriedir o fath pebyll go fawr gyda ffrâm bren a gorffeniad allanol o gynfas lliw niwtral. Mae'r math o bebyll a fwriedir yn rhai eithaf di-nod o'u cymharu gyda charafanau gyda'r gorffeniad a'r lliw yn llai amlwg yn y dirwedd. Ystyrir fod dyluniad, gosodiad ac edrychiad y bwriad yn dderbyniol ac na fyddai'n peri niwed sylweddol i ansawdd gweledol y dirwedd.

- 5.5 Byddai mwyafrif y tir yn parhau gyda llystyfiant naturiol ac felly ni fyddai gormodedd o ddatblygiadau parhaol amlwg yn gysylltiedig gyda'r bwriad.
- 5.6 O safbwynt agosrwydd at y rhwydwaith ffyrdd, mae'r brif fynedfa i mewn i safle Llechwedd oddi ar cefnfordd yr A470. Yna mae rhwydwaith o ffyrdd o fewn y safle gan gynnwys un ffordd sydd yn arwain heibio gwaelod safle'r cais. Nid oedd gan yr Uned Drafnidiaeth nag Uned Trafnidiaeth y Cynulliad bryderon am y bwriad. Gan mai safle glampio a fwriedir ni fyddai ymwelwyr i'r safle yn tynnu carafán y tu ôl i unrhyw gerbyd maent yn defnyddio i fynd a dod o'r safle ac felly ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o ran y ffyrdd sy'n gwasanaethu'r bwriad.
- 5.7 Ystyrir y bwriad felly yn dderbyniol o safbwynt pwyntiau **ii.** a **iii.** uchod.
- 5.8 Yn sgil yr asesiad uchod ystyrir fod egwyddor y bwriad yn dderbyniol a'i fod yn dderbyniol o safbwynt gofynion perthnasol polisi TWR 3 CDLL.

Mwynderau gweledol

- 5.9 Mae'r safle mewn lleoliad dyrchafedig ac felly yn anorfod mi fydd yn rhannol weladwy o safleoedd oddi mewn a thu hwnt i'r safle. Mae'r effaith yn cael ei liniaru o ganlyniad i'r cynllun tirlunio bwriedig a gyflwynwyd gyda'r cais.
- 5.10 Mae gofynion perthnasol polisi TWR 3 yn datgan y dylai datblygiad fod wedi ei leoli mewn lleoliad anymwithiol sydd wedi ei guddio'n dda gan nodweddion presennol y tirwedd a/neu gellir cydweddu'r unedau yn hawdd yn y tirwedd mewn modd nad yw'n peri niwed sylweddol i ansawdd gweledol y dirwedd. Yn yr un modd, mae polisiau PCYFF 2, PCYFF 3 a PCYFF 4 yn cyfeirio at faterion mwynderol, dyluniad a thirlunio.
- 5.11 Rhaid cofio mai ar ymylon chwarel lechi sylweddol mae lleoliad y datblygiad yma, ac felly gellir dadlau fod y tirwedd eisoes wedi ei newid a'i siapio gan ddyn. Yn ychwanegol, gwelir datblygiadau diweddarach yn yr ardal ar ffurf llinellau sip Zip World a llwybrau beicio mynydd Antur Stiniog. Nid yw hyn yn gyfiawnhad wrth gwrs dros ganiatáu datblygiadau pellach fyddai'n amharu ar fwynderau gweledol i raddau annerbyniol. Ond yn achos y cais arbennig yma credir fod graddfa yr hyn a fwriedir o ystyried cyd-destun ehangach y safle, ei ymddangosiad a mesurau lliniaru ar ffurf tirlunio addas ar gyfer safle sydd yn cael ei gydnabod yn gymharol agored a dyrchafedig, yn dderbyniol ac na fyddai o fewn cyd-destun yr ardal sydd yn

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

amgylchynu, yn ymddangos fel nodwedd ymwithiol nac annerbyniol o fewn y dirwedd. Er hynny, fe ystyrir fod cyfiawnhad dros ofyn am dirlunio ychwanegol, yn arbennig felly i redeg gyda'r prif ffordd fynedfa fyddai'n arwain i fyny at y safle. Mae hyn yn bosib ei wneud trwy amod safonol a thrwy wneud hyn, credir fod mesurau pellach yn cael eu gosod mewn lle i warchod y safle a mannau tu hwnt o safbwynt mwynderau gweledol.

- 5.12 Credir felly fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt gofynion perthnasol polisiau TWR 3, PCYFF 2 PCYFF 3 a PCYFF 5.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.13 Lleolir y safle o fewn ardal agored heb fod unrhyw eiddo preswyl gerllaw. Safle gymharol fychan a fwriedir yn yr achos yma ac oherwydd hynny, natur y datblygiad a'r pellteroedd rhyngddo a'r tai preswyl agosaf, ni chredir y byddai yn cael effaith annerbyniol ar fwynderau cyffredinol na phreswyl trigolion lleol ac felly ni chredir y byddai yn groes i ofynion perthnasol polisi PCYFF2.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.14 Fel sydd wedi ei nodi uchod, fe ymgynghorwyd yn llawn ynglŷn â'r bwriad gydag Uned Trafnidiaeth y Cyngor a gan fod y prif fynedfa i mewn i safle Llechwedd ei hun oddi ar cefnffordd yr A470, gydag Uned Trafnidiaeth y Cynulliad. Nid oes gwrthwynebiad i'r bwriad o agwedd trafndiaeth gan y ddau gorff yma ac felly ni chredir fod y bwriad yn annerbyniol o safbwynt gofynion perthnasol polisiau TRA 2 a TRA 4.

Materion bioamrywiaeth

- 5.15 Derbyniwyd sylwadau trwyadl gan yr Uned Bioamrywiaeth ynglŷn â'r bwriad, maent yn cadarnhau nad oes gwrthwynebiad i'r bwriad gan mai colled o dir gyda gwerth bioamrywiaeth cymhedrol a geir yma. Er hynny, mae angen gwarchod, gwella a lliniaru effaith y datblygiad ar yr ardal leol a rhywogaethau wedi eu gwarchod, trwy wneud hyn credir fod modd sicrhau y byddai'r datblygiad yn dderbyniol. Mae'n bosib felly cynnwys amodau perthnasol i sicrhau fod rheolaeth briodol yn ei le a bod argymhellion yr adroddiad Gwerthusiad Ecologol a gyflwynwyd gyda'r cais yn cael eu dilyn.
- 5.16 Trwy wneud hyn, credir felly fod gofynion perthnasol polisiau PS19, AMG 5 a AMG 6 o'r CDLL yn cael eu bodloni.

Yr economi

- 5.17 Mae presenoldeb a llwyddiant atyniadau Zip World ac Antur Stiniog gerllaw yn golygu fod galw wedi ei amlygu ar gyfer adnoddau aros dros nos yn yr ardal. Gwelir fod darparu adnoddau 'newydd' neu amgen fel yma yn ychwanegu at yr amrywiaeth y gellir ei gynnig yn yr ardal o ran adnoddau aros. Mae polisi strategol PS 14 yn datgan y dylid "rheoli a gwella'r ddarpariaeth o lety twristiaeth o ansawdd uchel ar ffurf...gwrsylla moethus amgen...". Credir yn yr achos yma fod y bwriad yn ychwanegu mewn modd positif tuag at yr economi leol trwy gynnig darpariaeth llety newydd i'r math o lety traddodiadol a geir yn gyffredinol o fewn yr ardal. Gwelir o'r uchod fod hyn yn cael ei gefnogi gan bolisiau mabwysiedig y Cyngor.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Materion Mwynau

- 5.18 Derbyniwyd sylwadau gan y Gwasanaeth Mwynau ynglŷn â'r bwriad yma. Nodir yn y sylwadau fod datblygiad mwynau chwarel Llechwedd yn cael ei weithredu i raddau helaeth o dan delerau caniatâd cynllunio 5/14/521 a roddwyd ar 20fed o Dachwedd 1997, i resymoli ac ymestyn y gwaith wyneb, mwyngloddio a thipio llechi. Yn sgil y bwriad diweddaraf yma, rhaid cydnabod fod caniatâd 5/14/521 yn ddilys ac er nad oes unrhyw weithgareddau diweddar ym mwynglodd Llechwedd, mae hawl i gloddio o fewn 20 metr o ffin y datblygiad ac yn sicr o fewn y lleiafswm pellter o 200m sydd wedi'i fanylu ar gyfer gweithfeydd mwynau a datblygiadau sensitif ym Mholisi Cynllunio Cymru a Nodyn Cyngor Technegol Mwynau 1: Agregau.
- 5.19 Rhaid ystyried gofynion polisi MWYN 5 CDLI yn sgil sefydlu cylchfeydd rhagod safleoedd mwynau fel a geir yma. Ymhellach, mae Polisi MWYN 5 yn datgan; "... gwrthodir cynigion am ddatblygiadau sensitif (yn enwedig tai, ysbytai ac ysgolion) yn unol â'r hyn a ddiffinnir yn NCTM 1: Agregau, o fewn y cylchfeydd rhagod a nodir ar y map cynigion oni bai fod yna rheswm clir a chyfiawnadwy yn cael ei roi dros wneud hynny, ac y gellir dangos na fydd unrhyw effeithiau andwyol na gwrthdaro gyda'r gwaith mwynau".
- 5.20 Yn achos y datblygiad arfaethedig yma, rhaid nodi nad yw'r strwythurau fel a geir yma wedi'u rhestru fel datblygiad sensitif yn NCTM 1: Agregau. Credir fod y mwynglodd cyfagos, sef Llechwedd, o dan reolaeth yr ymgeisydd ac yn annhebygol felly o gael ei weithio tra bod ymylon y chwarel yn cael ei ddefnyddio at ddibenion gwerllusa. Er hynny, credir yn yr achos yma fod modd gwarchod y safle a'i ddefnyddwyr trwy osod amod perthnasol fyddai yn rhwystro defnyddio'r pebyll pe byddai unrhyw waith chwarelu yn digwydd gerllaw.
- 5.21 Nodwyd hefyd yn y sylwadau a dderbyniwyd gan y Gwasanaeth Mwynau y dylid cael darpariaeth i gadw defnyddwyr yr atyniad 'glampio' ar wahân i lif cludiant y chwarel/gorsaf trosglwyddo gwastraff. Fel sydd eisioes wedi ei nodi uchod, ni chaniateir mynediad i'r safle ei hun gan geir ymwelwyr, fe'u danfonir yno gan gerbyd penodol fyddai o dan oruchwyliaeth staff y disgwylir iddynt fod yn gwbl ymwybodol o ofynion a threfn diogelwch y safle. Yn yr un modd, mae'n ddisgwyliedig y bydd eglurhad manwl yn cael ei roi i ddefnyddwyr y safle o ran materion diogelwch ac y byddai hyn yn fater rheolaeth y safle.
- 5.22 Nodir fod pryder am effaith llwch ar y safle fyddai yn deillio o symudiadau cerbydau trwm ar ffyrdd presennol y chwarel, ac y dylid cael system glanhau olwynion gerllaw. Mae'n bosib amodi mater fel yma, er mwyn canfod beth fyddai trefniadau tebygol y safle ar gyfer rheoli'r elfen yma.
- 5.23 Credir y byddai'r hyn a argymhellir uchod yn ddigonol i warchod y safle a'i ddefnyddwyr ac o ganlyniad ni chredir fod y bwriad yn groes i ofynion perthnasol polisi MWYN 5 ac felly nad oes pryder am y bwriad o safbwynt materion mwynau.

6. Casgliadau:

- 6.1 O ystyried yr uchod ac wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol gan gynnwys polisiau a chanllawiau lleol a chenedlaethol yn ogystal â sylwadau a dderbyniwyd, fe ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt cydymffurfiaeth gyda gofynion y polisiau perthnasol fel y nodir uchod yn ddarostyngedig i amodau perthnasol.













PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

7. Argymhelliad:

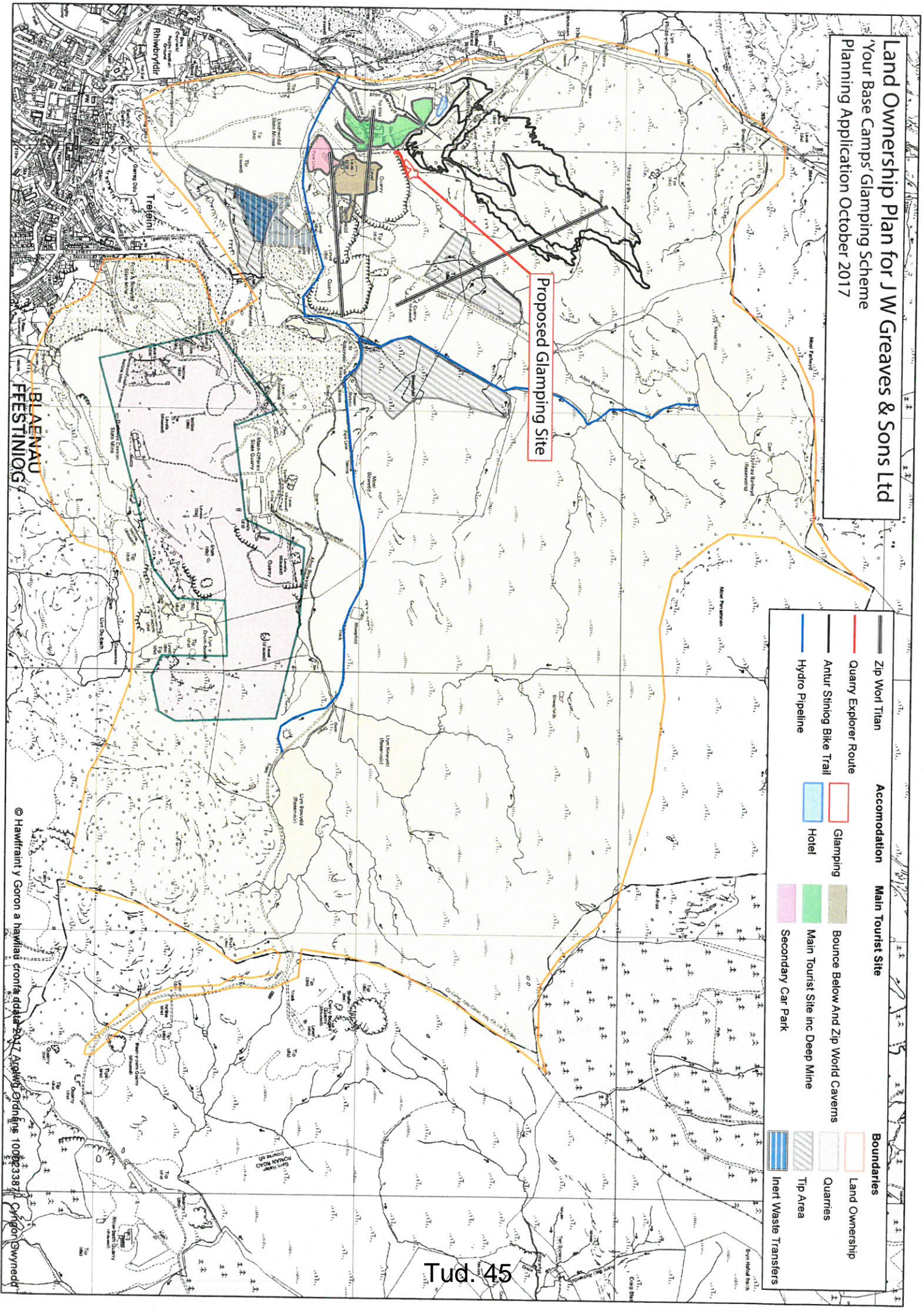
7.1 Caniatau – amodau

1. Amser
2. Cydymffurfio gyda cynlluniau
3. Lliw y canfas i'w gytuno
4. Tirlunio
5. Bioamrywiaeth
6. Cyfyngu nifer yr unedau ar y safle i 6 ar unrhyw adeg
7. Cyfyngu tymor gwyliau/defnydd
8. Defnydd gwyliau yn unig.
9. Cadw cofrestr
10. Dim defnydd o'r pebyll os cychwynnir gwaith yn gysylltiedig â Thwll Bôn Llechwedd
11. Cyflwyno a chytuno ar gynllun rheoli o safbwynt llwch
12. Triniaethau ffin i'w cytuno cyn meddiannu
13. Cyflwyno a chytuno ar gynllun rheoli parcio

Land Ownership Plan for JW Greaves & Sons Ltd
 Your Base Camps' Glamping Scheme
 Planning Application October 2017

Accommodation		Main Tourist Site		Boundaries	
	Zip Worl Trian		Glamping		Land Ownership
	Quarry Explorer Route		Bounce Below And Zip World Caverns		Quarries
	Antur Siniog Bike Trail		Main Tourist Site inc Deep Mine		Tip Area
	Hydro Pipeline		Secondary Car Park		Inert Waste Transfers

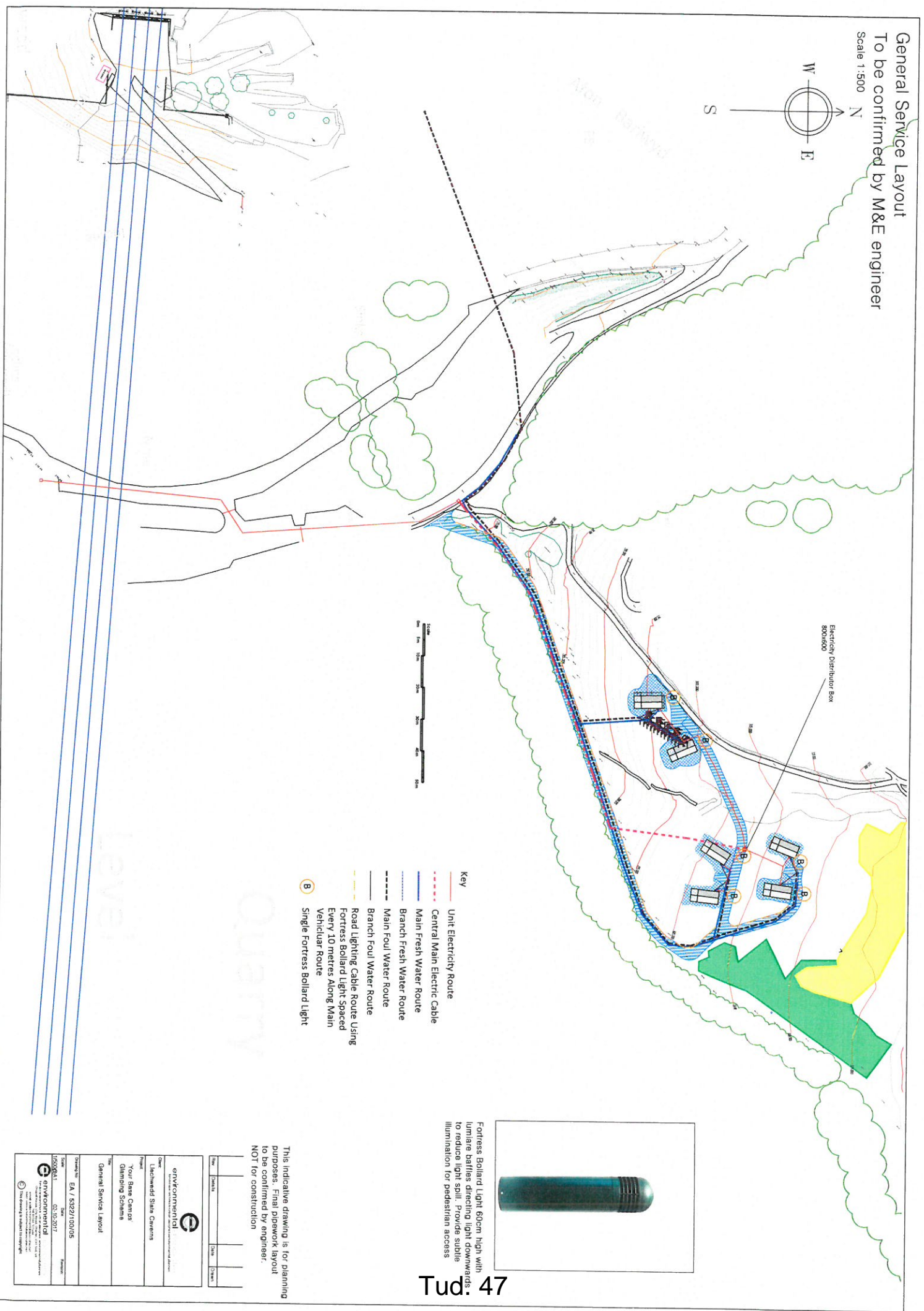
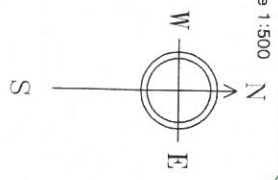
Proposed Glamping Site



BLAENAU
FFESTINIOG

General Service Layout
To be confirmed by M&E engineer

Scale 1:500



- Key**
- Unit Electricity Route
 - Central Main Electric Cable
 - Main Fresh Water Route
 - Branch Fresh Water Route
 - Main Foul Water Route
 - Branch Foul Water Route
 - Road Lighting Cable Route Using Fortress Bollard Light Spaced Every 10 metres Along Main Vehicular Route
 - ⓑ Single Fortress Bollard Light



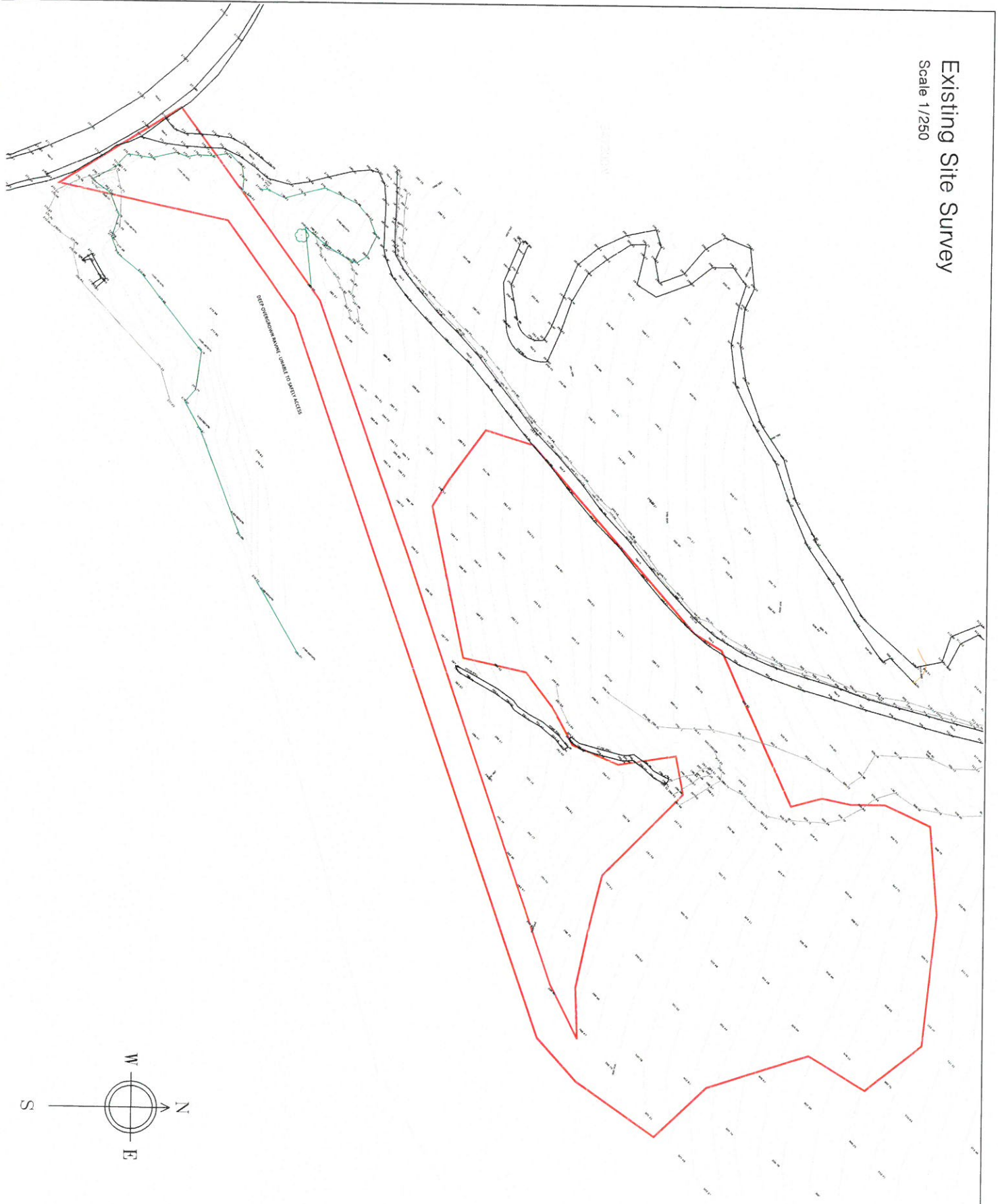
Fortress Bollard Light 60cm high with luminaire baffles directing light downwards to reduce light spill. Provides subtle illumination for pedestrian access

This indicative drawing is for planning purposes. Final pipework layout to be confirmed by engineer. NOT for construction

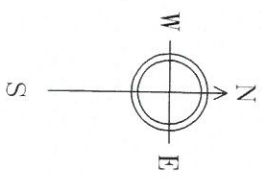
Client	environmental
Project	Litchfield Sains Cwmris
Site	Your Sains Campus
Drawn	General Services Layout
Scale	EA / 5/22/100/05
Date	05/10/2012
Drawn by	environmental
Checked by	environmental
Approved by	environmental

Existing Site Survey

Scale 1/250



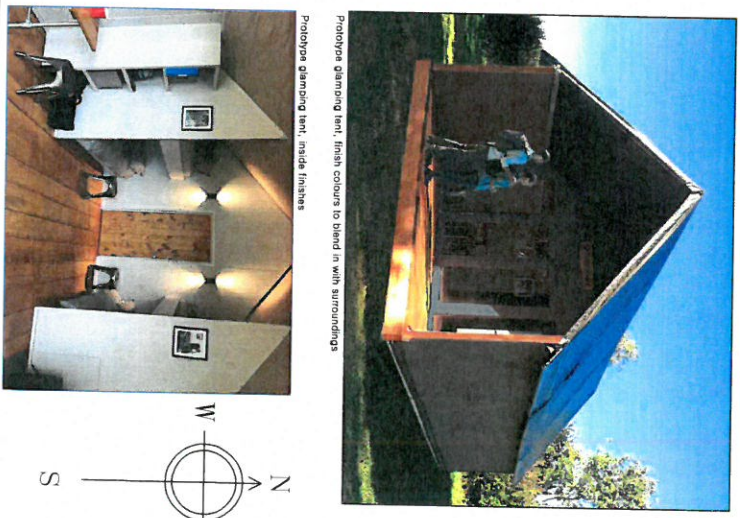
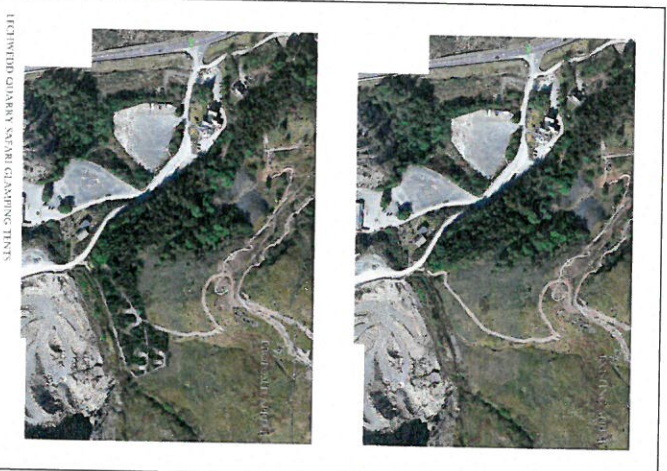
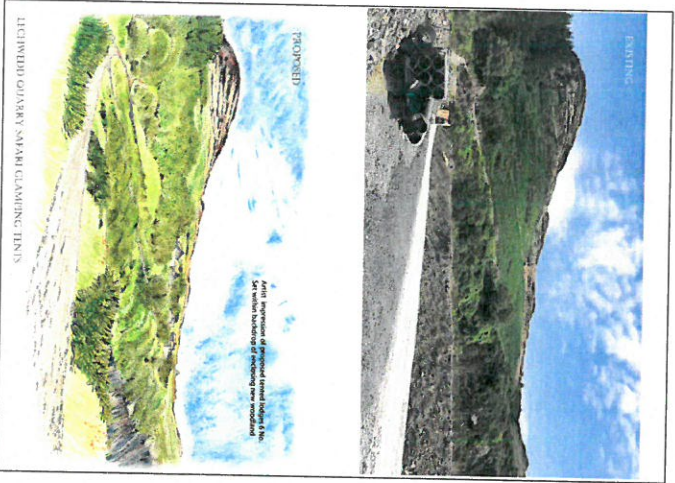
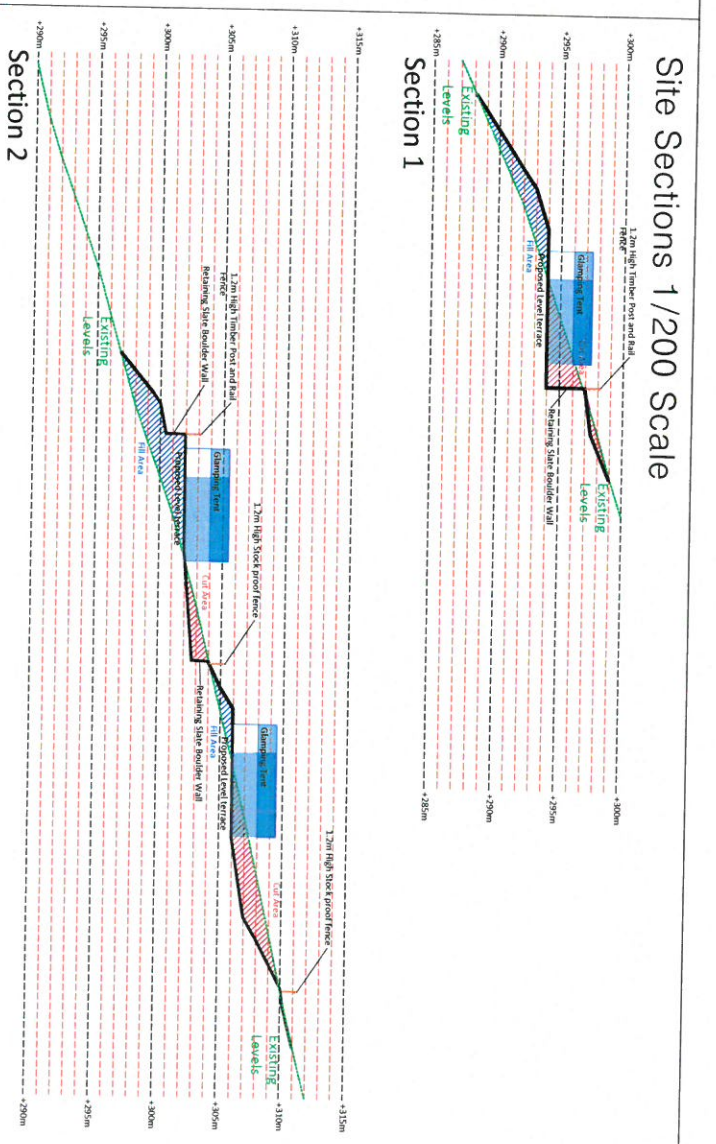
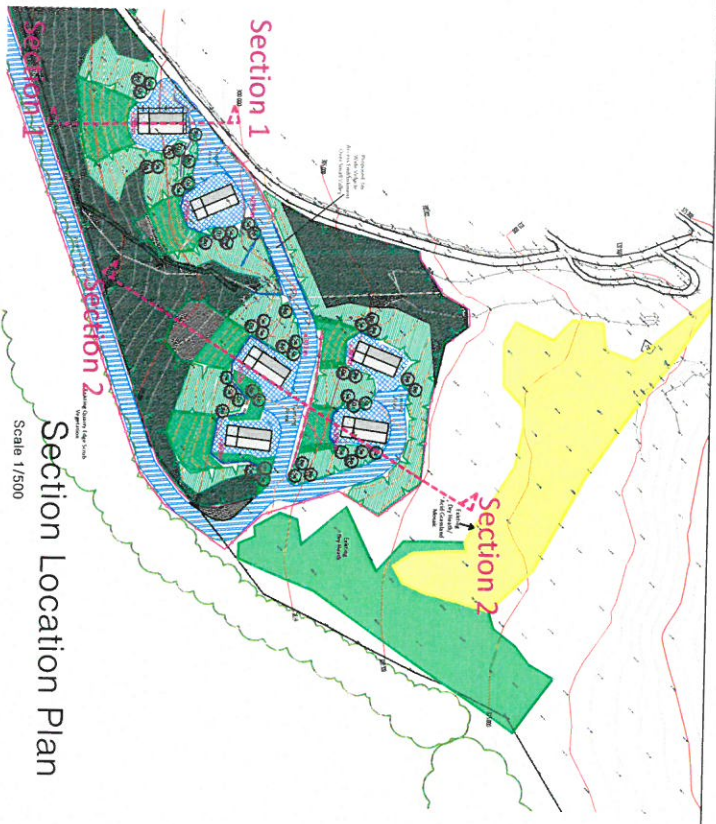
Key
Application Site boundary



Tud. 48

NO.	DATE	BY	REVISION

environmental <small>THE FIRM OF THE ENVIRONMENTAL ENGINEERS AND ARCHITECTS</small>	
Llanwrda Site Offices	
'Your Best Camps' Camping Schemes	
The Existing Site Survey	
Drawing No. EA / 83291/00/02	Revision
Scale	Date
1/250 (A1)	03.10.2017
environmental <small>THE FIRM OF THE ENVIRONMENTAL ENGINEERS AND ARCHITECTS</small>	
100, High Street, Llanwrda, Carmarthenshire, SA31 3JG, Wales Tel: 01552 83291 Fax: 01552 83292 Email: info@environmental.co.uk www.environmental.co.uk	
This drawing is subject to copyright	



Client	envIRONMENTAL
Project	Lichward Sains Clearing Year Base Camps Glamping Scheme
Type	Topographical Sections And Visualisation
Project No	EA / 5327/10/04
Scale	1:200
Date	02-10-2017
Author	A
Checked	A
Drawn	A
Approved	A

envIRONMENTAL
Environmental Visualisation and Design
100, The Green, London, E14 6DF
Tel: 020 7730 0000
www.environmentalvisualisation.com

© Environmental Visualisation and Design
This drawing is subject to copyright

Eitem 5.3

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Rhif: 3

Cais Rhif: C17/0844/09/LL

**Dyddiad
Cofrestru:** 01/09/2017

Math y Cais: Llawn - Cynllunio

Cymuned: Tywyn

Ward: Tywyn

Bwriad: Cais llawn ar gyfer dymchwel cyn ganolfan iechyd a chodi 12 annedd (8 o fflatiau a 4 o efeilldai) ynghyd â mynedfa, parcio a thanadeiledd cysylltiol

Lleoliad: Tir cyn Former Medical Centre, Pier Road, Tywyn, Gwynedd LL36 0AT

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Disgrifiad:

1.1 Nid oedd yn bosib trafod y cais hwn ym Mhwyllgor Cynllunio a gynhaliwyd ar y 27/11/17 oherwydd nad oedd cworwm. Cais llawn sydd dan sylw ar gyfer dymchwel cyn ganolfan iechyd a chodi datblygiad trigriannol o 12 annedd. Byddai'r tai wedi eu gosod allan mewn un bloc o 8 o fflatiau ar ffurf adeilad tri llawr/ deulawr, a 4 o dai pâr deulawr. Byddai'r tai gyda tho llechi a gyda'r waliau allanol i'w gorffen gyda rendr a bricsen. Byddai'r datblygiad yn cynnwys:

- 4 tŷ annedd dwy ystafell wely;
- 4 fflat dwy ystafell wely;
- 4 fflat un ystafell wely.

1.2 Bwriedir darparu 18 o lecynnau parcio fel rhan o'r datblygiad, gyda 3 llecyn ar gyfer yr anabl yn rhan o'r ddarpariaeth honno, yn ogystal bwriedir darparu storfa biniau/ailgylchu, a storfa ar gyfer beiciau. Fel rhan o'r cais cyflwynwyd:

- Datganiad Cymunedol ac Ieithyddol;
- Datganiad Tai Fforddiadwy;
- Datganiad Dyluniad a Mynediad;
- Adroddiad Arolwg Cynefinoedd;
- Adroddiad Ymgynghoriad Cyn Cyflwyno Cais;
- Datganiad Cynllunio;
- Strategaeth Draeniad.

1.3 Mae'r safle wedi ei leoli tu mewn i ffin ddatblygu tref Tywyn. Nid yw'r safle wedi ei glustnodi ar gyfer unrhyw ddefnydd neu ei warchod yn y CDLL gyda'r safle yn y gorffennol wedi bod yn cael ei ddefnyddio fel canolfan iechyd. Mae'r adeilad presennol unllawr ar safle a tho fflat, a waliau o bricsen, mae tair coeden geirios wedi eu lleoli ar derfyn gorllewinol y safle. Gorwedd y safle o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Dysynni. Gwasanaethir y safle gan dair ffordd sirol ddi-ddosbarth (Rhodfa Talyllyn, Ffordd y Pier, a Ffordd Llewelyn sydd i orllewin, gogledd a dwyrain y safle. Mae'r ardal yn gymysgedd o adeiladau trillawr, deulawr ac unllawr, mae tai preswyl wedi eu lleoli i'r de, a gorllewin y safle, gydag eglwys i'r dwyrain, a thai preswyl/cartref gofal henoed i'r gogledd.

1.4 Cyflwynir y cais i Bwyllgor gan ei fod yn gais am 5 neu fwy o dai, mae'r cais yn ddatblygiad mawr fel y'i diffiniwyd gan Ddeddf Cynllunio (Cymru) 2015.

2. Polisiâu Perthnasol:

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

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

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

POLISI STRATEGOL PS 1 – Yr Iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig
POLISI STRATEGOL PS 2 – Isadeiledd a chyfraniadau gan ddatblygwyr
ISA 1 -
ISA 2 – Cyfleusterau cymunedol
ISA 5 – Darparu llecynnau agored mewn datblygiadau tai newydd
TRA 2 – Safonau parcio
TRA 4 - Rheoli Ardrawiadau Cludiant
PCYFF 1 – Ffiniau datblygu
PCYFF 2 - Meini prawf datblygu
PCYFF 3 – Dylunio a siapio lle
PS 17 – Strategaeth aneddeoedd
TAI 2 – Tai mewn canolfannau gwasanaeth lleol
PS 18 – Tai fforddiadwy
TAI 15 – Trothwy tai fforddiadwy a'u dosbarthiad
PS 19 – Gwarchod a lle bo'n berthnasol gwella'r amgylchedd naturiol
AMG 5 – Cadwraeth bioamrywiaeth leol
AT 1 – Ardaloedd cadwraeth, safleoedd treftadaeth y byd a thirweddau, parciau a gerddi hanesyddol cofrestredig

Canllaw Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy (Tachwedd 2009)
Canllaw Cynllunio Atodol: Datblygiadau tai a llecynnau agored o werth adloniadol (Tachwedd 2009)
Canllaw Cynllunio Atodol: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg (Tachwedd 2009)
Canllaw Cynllunio Atodol: Cynllunio ar gyfer adeiladu'n gynaliadwy (Ebrill 2010)

2.4 Polisiâu Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 9, Tachwedd 2016)
Nodyn Cyngor Technegol 2 : Cynllunio a Thai Fforddiadwy
Nodyn Cyngor Technegol 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur
Nodyn Cyngor Technegol 12 : Dylunio
Nodyn Cyngor Technegol 16 : Chwaraeon, Hamdden a Mannau Agored
Nodyn Cyngor Technegol 18 : Trafnidiaeth

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 TYW.U.1360 - Codi canolfan iechyd newydd - Cymeradwywyd - 21 Hydref 1968

C96M / 0071/09 / CL - Estyniad i'r ganolfan iechyd - Cymeradwywyd gydag amodau - 18 Hydref 1996

Cafwyd ymgynghoriad cyn cyflwyno cais a rhoddwyd cyngor fod y datblygiad yn dderbyniol mewn egwyddor ym mis Chwefror eleni.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Dim gwrthwynebiad.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Uned Drafnidiaeth: Cyfeiriaf at y cais uchod a chadarnhaf nad oes gennyf wrthwynebiad i'r bwriad.

Bwriad yn cynnwys estyniad i'r droedffordd o ar ymyl y gyffordd, sy'n helpu i ddiffinio troad y ffordd. Mae'r ddarpariaeth parcio a gynhigir ar gyfer y tai a'r fflatiau yn ddigonol ac yn cydymffurfio a'r safonau parcio.

Argymhellir cynnwys yr amodau / nodiadau safonol os caniateir y cais.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Dim gwrthwynebiad.

Dŵr Cymru: Sylwadau yn argymhell amod i gyflwyno manylion draenio ar gyfer y safle.

Yn sgil derbyn y sylwadau yma derbyniwyd cynllun draenio ar gyfer y safle ac ail ymgynghorwyd gyda Dŵr Cymru ond ni dderbyniwyd ymateb pellach.

Uned Bioamrywiaeth: Dim pryderon bioamrywiaeth.

Uned Strategol Tai: **Gwybodaeth am angen:**
Mae gwybodaeth mae'r cais cynllunio yn ei roi drwy'r datganiad tai fforddiadwy yn gyson hefo gwybodaeth o'r angen yn yr ardal.

Addasrwydd y Cynllun:
Ar sail y wybodaeth uchod ymddengys bod y Cynllun yn :-

Cyfarch
Yr angen yn yr ardal

Mae'r Gymdeithas Dai yn bartner ar gyfer y datblygiad hwn a bydd y datblygiad yn cwrdd â Gofynion Ansawdd Datblygiad (*Development Quality Requirements - DQR*). Mae wedi ei gynnwys o fewn rhaglen i dderbyn Grant Tai Cymdeithasol gan Lywodraeth Cymru.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a hysbyswyd trigolion cyfagos. Daw'r cyfnod hysbysebu i ben. Derbyniwyd gohebiaeth a deiseb yn gwrthwynebu'r bwriad ar sail:-

- Byddai dwysedd y datblygiad yn effeithio ar safon bywyd trigolion lleol;
- Pryderon diffyg gwelededd ar gyfer cerbydau yn gadael y tai sydd ar Rhodfa Talyllyn sydd yn ffordd gul iawn;
- Pryderon traffig;
- Diffyg lle parcio;
- Pryderon sŵn;
- Mwynderau gweledol;

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- Gor-ddatblygiad o'r safle, byddai'r elfen dri llawr yn dominyddu eiddo eraill gerllaw;
- Colled golau i eiddo cyfagos;
- Colled preifatrwydd tai a gerddi preswyl cyfagos;
- Dibrisiad mewn eiddo yn sgil y datblygiad;
- Diffyg darpariaeth chwarae i blant yn y datblygiad;
- Datblygiad ddim yn gweddu gydag eiddo cyfagos;
- Byddai tai ar gyfer teuluoedd ifanc yn aflonyddu ar fwynderau trigolion cyfagos a'r ardal yn gyffredinol;
- Diffyg darpariaeth ar gyfer cynhyrchu ynni adnewyddadwy

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'r bwriad ar gyfer adeiladu 12 o anheddau. Mae'r safle wedi ei leoli oddi fewn i ffin ddatblygu Tywyn ac felly mae'r egwyddor o ddatblygu'r safle yn cwrdd â gofynion polisi CYFF 1 o'r CDLL. Mae polisi TAI 2 CDLL yn ogystal yn gefnogol i ddarparu tai o fewn ffin ddatblygu canolfannau gwasanaeth lleol. Mae hyn yn cynnwys tai ar safleoedd wedi eu dynodi a hefyd rhai ddaw ar hap fel yn achos y cais presennol. Mae'r polisi yn adnabod darpariaeth ddangosol o 68 o unedau preswyl ar safleoedd ar hap yn Tywyn yn ystod oes y cynllun. Rhwng 2011 a 2016 datblygwyd 30 o unedau yn Nhywyn, ac roedd 27 o rhain yn deillio o safleoedd ar hap. Byddai'r 12 uned yma felly yn cyfrannu yn bositif tuag at y ddarpariaeth dai ar hap yn Nhywyn. Ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o ran Polisi TAI 2 CDLL.
- 5.2 Gan fod y bwriad yn ddatblygiad tai o 2 neu fwy o unedau, mae Polisi TAI 15 o'r CDLL ('Trothwy Tai Fforddiadwy a'u Dosbarthiad') yn nodi fod disgwyl i o leiaf 10% o'r unedau fod yn fforddiadwy. Cymdeithas Dai Cartrefi Cymunedol Gwynedd yw'r ymgeisydd, a'r bwriad fyddai i'r holl unedau fod yn fforddiadwy ar gyfer eu rhentu'n gymdeithasol. Yn ogystal mae fforddiadwyedd y tai hyn yn cael ei reoli a'i adlewyrchu ym maint a dyluniad y tai eu hunain ac felly yn unol gyda'r canllawiau a gynhwysir yng Nghynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy (Tachwedd, 2009).
- 5.3 Yng nghyswllt yr angen ar gyfer datblygiad tai o'r math hwn mae'r cais yn cynnwys Datganiad Tai Fforddiadwy sydd yn nodi fod data gan Dim Opsiynau Tai Gwynedd yn nodi fod angen ar gyfer unedau o'r maint hyn yn nhref Tywyn. Bydd y datblygiad yn darparu 4 tŷ annedd dwy ystafell wely ar gyfer rhent cymdeithasol cyffredinol, ynghyd â 4 fflat dwy ystafell wely, a 4 fflat un ystafell wely ar gyfer rhent cymdeithasol ar gyfer preswylwyr dros 55 oed. Ystyrir y bydd y datblygiad yn cwrdd â'r diffyg sydd yn y ddarpariaeth o dai o'r maint a math hwn yn y dref. Mae ymateb Uned Strategol y Cyngor yn nodi fod y wybodaeth o safbwynt yr angen yn gyson gyda'r angen yn yr ardal, ac y byddai'r datblygiad yn cyfarch yr angen hwnnw. Yn ogystal mae eu hymateb yn nodi fod y bwriad wedi ei gynnwys o fewn rhaglen fyddai yn derbyn cymhorthdal gan Lywodraeth Cymru. Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio gyda pholisi TAI 15 o'r CDLL heb yr angen i'w rheoli drwy Gytundeb Adran 106 o'r Ddeddf Cynllunio 1990 ond yn hytrach drwy amod safonol fel yr argymhellir yn NCT2 a Chylchlythyr Llywodraeth Cymru 016/2014: Defnyddio Amodau Cynllunio i Reoli Datblygu. Mae'r modd hyn o ddelio gyda datblygiadau tai cymdeithasol hefyd yn gyson gyda'r ffordd mae'r Awdurdod hwn wedi delio gyda cheisiadau cyffelyb yn y gorffennol. Er mwyn sicrhau fod y pedwar annedd a fwriedir yn parhau yn

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

fforddiadwy i'r dyfodol ystyrir ei bod yn rhesymol tynnu rhai hawliau datblygu caniatool oddi arnynt drwy ffurf amod ynghlwm ag unrhyw ganiatâd cynllunio a roddir.

- 5.4 Fel a nodwyd eisoes cafodd yr adeilad presennol sydd ar y safle ei ddefnyddio fel canolfan iechyd i wasanaethu tref Tywyn yn y gorffennol. Datgan Polisi ISA 2 o'r CDLL yn nodi y dylid gwrthsefyll colled unrhyw wasanaethau neu gyfleuster cymunedol oni bai y gellid fod cyfleuster addas yn cael ei ddarparu ar gyfer cyflenwi'r angen. Yn dilyn adeiladu cyfleuster tebyg fel rhan o ymestyn ac adnewyddu Ysbyty Tywyn, mae'r adeilad ar y safle hwn wedi bod yn wag ers canol 2016. Ystyrir fod y ddarpariaeth newydd ar safle Ysbyty Tywyn ar ei newydd wedd yn cwrdd ag anghenion yr ardal ac yn hygyrch i'w ddefnyddwyr. Ystyrir na fyddai'r bwriad felly yn arwain at golled cyfleuster a'i fod yn cydymffurfio gyda pholisi ISA 2 o'r CDLL.
- 5.5 Cais yw hwn ar gyfer codi 12 o anheddau, fodd bynnag mae 8 o'r unedau fyddai yn cael eu darparu ar gyfer preswylwyr dros 55 oed. Mae Polisi ISA 5 CDLL yn gofyn am i gynigion tai newydd ar gyfer 10 neu fwy o dai mewn ardaloedd ble na all llecynnau agored presennol fodloni anghenion y datblygiad tai arfaethedig roi darpariaeth addas o fannau agored. Mewn amgylchiadau ble nad oes modd darparu llecynnau chwarae awyr agored fel rhan o'r datblygiad tai newydd gellir darparu darpariaeth addas oddi ar y safle neu wneud cyfraniad ariannol tuag at wella cyfleusterau mewn mannau agored presennol. Nid yw'r cynllun arfaethedig yn dangos llecyn agored o fewn y safle, serch hynny mae mannau agored / llefydd chwarae yn yr ardal a gellir gweld fod yna gyfleusterau o fewn rhyw 200 medr (pellter cerdded) i'r safle i gyfeiriad y gorllewin. Yn ogystal mae nifer o gaeau chwarae eraill o fewn pellter cerdded rhesymol yn y dref. Ystyrir fod y cyfleusterau yma o fewn pellter rhesymol i'r safle, a gan ystyried fod rhan helaeth o'r datblygiad ar gyfer oedran dros 55 oed ystyrir y byddai'r bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisi ISA 5 CDLL.

Materion ieithyddol a chymunedol

- 5.6 Bwriad sydd yma i adeiladu 12 annedd newydd. Yn unol â maen prawf 1(b) o Bolisi PS1 'Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig' gan fod y datblygiad hwn, ar y cyd, yn darparu mwy na'r cyfanswm darpariaeth tai dangosol ar gyfer Tywyn, mae Datganiad Ieithyddol a Chymunedol ar gyfer y bwriad yn angenrheidiol. Mae datganiad o'r fath wedi ei gynnwys gyda'r cais, a derbyniwyd sylwadau'r Uned Polisi Cynllunio ar ei gynnwys. Yn gyffredinol mae'r datblygiad yn debygol o gadw'r boblogaeth leol yn y gymuned a allai gyfrannu i gael effaith positif ar yr iaith Gymraeg. Yn ôl Cyfrifiad 2011, mae 37.5% o boblogaeth ward Tywyn yn siaradwyr Cymraeg o gymharu â 65.4% yng Ngwynedd. Yn 2014 roedd 74.5% o aelwydydd wedi eu prisio allan o'r farchnad dai yn y ward o gymharu â 59.7% yng Ngwynedd gyfan. Pris canolrif eiddo yn y ward oedd £144,000 o gymharu â £136,375 yng Ngwynedd. Awgryma hyn, felly ei bod yn bwysig fod darpariaeth ddigonol o dai fforddiadwy ar gyfer y boblogaeth leol yn cael eu hadeiladu yn yr ardal fel nad yw fforddiadwyedd tai yn gwaethygu. Mae'n debyg y bydd y datblygiad yn ddeniadol iawn i deuluoedd bach gyda phlant a phobl hŷn (dros 55 oed). Cytunir gyda chasgliadau'r ymgeisydd o ran sut all adeiladu'r tai gael effaith positif ar drigolion lleol. Awgrymir fod yr ymgeisydd yn trafod gyda HunanIaith sut ellir codi ymwybyddiaeth am gyfleoedd yn yr ardal leol i oedolion ddysgu Cymraeg os nad oes gan yr ymgeisydd becynnau am yr ardal leol i'w rhoi i denantiaid newydd. Ni ystyrir felly fod yna oblygiadau cymunedol ac ieithyddol yn deillio o'r cais presennol a bod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisi PS 1 CDLL.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Mwynderau gweledol

- 5.7 Mae Polisi PCYFF3 o'r CDLL yn ymwneud â dyluniad adeiladau ac mae'n cynnwys meini prawf cyffredinol ynglŷn â chymeriad, ffurf a dyluniad. Mae'r ardal hon o'r dref yn gymysgedd o adeiladau trillawr, deulawr, ac unllawr. O ran dyluniad yr adeiladau, mae gan y bloc fflatiau ddau ddrychiad amlwg y datblygiad sydd yn wynebu'r ffordd mwyaf prysur sy'n terfynu'r safle. Mae'r drychiad blaen sydd yn wynebu Ffordd y Pier wedi ei ddylunio i adlewyrchu dyluniad yr anheddau tri llawr a geir ar draws y ffordd honno i'r safle. Yn ôl y Datganiad Cynllunio a gyflwynwyd cynlluniwyd y drychiad i flaen Ffordd Llewelyn i barhau â'r agwedd trillawr gyda'r elfen sydd i gefn y safle wedi ei gamu i lawr i ddeulawr er mwyn adlewyrchu'r uchder is y tai ar ran gychwynnol Ffordd Llewelyn. Mae'r tai pâr yn gydnaws â'r adeiladau preswyl cyfagos ar hyd Rhodfa Talyllyn, ystyrir fod y datblygiad yn integreiddio yn dda gyda'r adeiladau presennol yn yr ardal. Er bod pryderon wedi eu derbyn y bydd y safle yn arwain at or-ddatblygiad ystyrir y byddai'r datblygiad y safle yn gydnaws â chymeriad yr ardal bresennol ac ni fyddai yn achosi niwed gormodol i rinweddau gweledol yr ardal na'r drefwedd ehangach. Yn wir, ystyrir fod yr hyn a fwriedir yn welliant sylweddol ar adeilad unllawr to fflat sydd yn ddolur llygaid ar hyn o bryd.
- 5.8 O agwedd gorffeniadau, byddai yr anheddau pâr yn cael eu gorffen gyda brics lliw golau ar y llawr gwaelod a rendr golau ar y llawr cyntaf, to llechi gyda ffenestri a drysau uPVC llwyd, ynghyd â nwyddau dŵr glaw uPVC du. Yn debyg i'r tai byddai y bloc fflatiau arfaethedig yn cael eu gorffen â brics golau ar y llawr gwaelod a rendr golau ar y llawr cyntaf ac ail lawr, to llechi, ffenestri a drysau uPVC llwyd ynghyd â nwyddau dŵr glaw uPVC du nwyddau. Byddai storfa finiau/ailgylchu yng nghornel de ddwyreiniol y safle a fydd yn gwasanaethu trigolion y fflatiau. Ystyrir fod lliw y gorffeniadau allanol a fwriedir yn gydnaws â chymeriad ac ymddangosiad yr ardal gyfagos a'r ardal ehangach.
- 5.9 Datgan Polisi CYFF 2 o'r CDLL yn nodi y dylai datblygiadau tai fod a dwysedd o leiaf 30 o unedau byw yr hectar. Mae'r safle yn mesur 0.21 hectar o ran maint ac felly mae yn cydymffurfio â dwysedd angenrheidiol yma. Ystyrir fod datblygu y nifer yma o unedau preswyl ynghyd â chynnwys y seilwaith a thirlunio angenrheidiol ar gyfer datblygiad o'r fath yn dderbyniol. Ystyrir fod gosodiad allan y safle wedi ei ddylunio i greu datblygiad ansawdd uchel a chyfoes tra'n cadw cymeriad yr ardal leol. Yn ogystal, mae'r amrywiol driniaeth terfynau a gynhigir ar gyfer y datblygiad yn gweddu ac yn rhesymol ar gyfer datblygiad o'r math hwn. Er mwyn sicrhau fod gwaith plannu a thirlunio yn cael ei ymgymryd ag ef ystyrir ei bod yn rhesymol gofyn am fanylion plannu er cymeradwyaeth ysgrifenedig er mwyn sicrhau fod y datblygiad gorffenedig yn dderbyniol ac yn gweddu i'r ardal. Ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o agwedd Polisiau PCYFF 3.
- 5.10 Lleolir y safle o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Dysynni. Mae'r bwriad ar gyfer adeiladu tai o fewn ffin ddatblygu ac yng nghanol adeiladau eraill. Ystyrir mai lleol yn unig fyddai effaith y datblygiad hwn ac na fyddai'n cael effaith ar y dirwedd hanesyddol yn ehangach. Ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt polisi AT 1 CDLL.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.11 Mae'r datblygiad wedi'i gynllunio i sicrhau pellter preifatrwydd da rhwng yr anheddau bwriedig ac adeiladau presennol, yn ogystal mae pellter yr adeiladau oddi wrth dai presennol ger y safle yn sicrhau na fydd yn effeithio ar lif golau naturiol i'r anheddau hynny. Mae gan y pedwar tŷ deulawr a fwriedir ddigon o gerddi cefn sy'n darparu

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

gofod amwynder preifat a dymunol ar gyfer preswylwyr y tai. Mae pryder wedi ei godi y byddai'r datblygiad yn arwain ar or-edrych i erddi cyfagos, serch hynny mae'n bwysig nodi fod gor-edrych i erddi cyfagos mewn sefyllfa drefol yn anorfod. Bydd gerddi preifat yn cael eu darparu ar gyfer y tai a byddant yn rai caeedig ac felly'n ddiogel. Fodd bynnag, oherwydd lleoliad y tai a'r fflatiau arfaethedig a'r ffaith nad oes ffenestri yn nhalcenni'r tai arfaethedig a fyddai wedi eu lleoli'r naill ben ni ystyrir y byddai'r bwriad yn cael effaith andwyol ar fwynderau trigolion tai cyfagos.

- 5.12 Mae pryder wedi ei godi y byddai teuluoedd a phlant a allai breswyllo yn y datblygiad amharu a tharfu ar fwynderau trigolion cyfagos sydd gan fwyaf yn henoed, ni ystyrir fod gwrthwynebiad o'r fath yn rhesymol a chredir y bydd y datblygiad yn cyfrannu at gymuned amrywiol ei natur. Er mwyn amddiffyn mwynderau trigolion y tai preswyl bresennol o amgylch y safle ystyrir ei bod yn briodol cynnwys amodau yn cyfyngu oriau gwaith adeiladu ar y safle. Ystyrir felly fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisi PCYFF 2 CDLL.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.13 Mae'r safle wedi ei leoli yn ganolog i dref Tywyn gyda mynediad da i wasanaethau lleol, trafndiaeth gyhoeddus, yn ogystal â llwybrau cerdded a beicio. Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio gyda pholisi PS4 o'r CDLl sydd yn hyrwyddo mynediad i drafnidiaeth gyhoeddus.
- 5.14 Byddai mynediad i'r safle ar gyfer y fflatiau yn cael ei ddarparu trwy'r fynedfa gerbydol bresennol ar Ffordd Llewellyn. Mae pryderon wedi ei derbyn ynglŷn ag addasrwydd darparu mynedfeydd o'r 4 o dai pâr ar Rodfa Talyllyn, yn dilyn y sylwadau diwygiwyd y cynllun ar gyfer y tŷ agosaf at y gyffordd gyda Ffordd y Pier i sicrhau fod y fynedfa i Ffordd y Pier yn hytrach na Rhodfa Talyllyn. Yn dilyn ail ymgynghoriad ar y cynllun diwygiedig derbyniwyd rhai sylwadau yn nodi nad oeddynt yn hapus gyda'r diwygiad hyn. Serch hynny, yn dilyn y diwygiad hwn ystyrir fod y weledd yn ddiogel a derbyniol wrth fynd i mewn ac allan o'r datblygiad arfaethedig. Mae'r cynlluniau yn dangos bwriad i gael dau lecyn parcio i flaen bob tŷ, gyda 10 llecyn parcio ar gyfer y fflatiau arfaethedig. Derbyniwyd sylwadau'r Uned Drafnidiaeth ar y bwriad ac nid oedd gwrthwynebiad ganddynt cyn belled fo amodau/nodiadau safonol yn cael eu cynnwys ar unrhyw ganiatâd. Ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o ran diogelwch ffyrdd ac yn cydymffurfio gyda gofynion Polisiâu TRA 2 a TRA 4 o'r CDLL.

Materion bioamrywiaeth

- 5.15 Gan fod y bwriad yn ymwneud â dymchwel adeilad presennol roedd yn ofynnol cyflwyno adroddiad ecolegol gyda'r cais, cyflwynwyd adroddiad a ymgymerwyd gan AES Ltd, mae'n fwriad torri tair coeden geirios bresennol sydd ar y safle. Mae casgliadau yr adroddiad yn nodi nad yw'r safle yn rhan o unrhyw ddynodiadau cadwraeth statudol ac nad oes unrhyw rywogaethau gwarchodedig wedi eu lleoli ar y safle. Derbyniwyd sylwadau gan yr Uned Bioamrywiaeth nad oedd ganddynt unrhyw sylwadau bioamrywiaeth i'w cynnig ar y cais, yn ogystal nid oedd gan Gyfoeth Naturiol Cymru unrhyw bryder. Ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisi PS 19 a AMG 5 o'r CDLL.

Draeniad

- 5.16 Datgan y manylion a gyflwynwyd gyda'r cais fod egwyddorion hierarchaeth system ddraenio trefol gynaliadwy (*sustainable urban drainage system hierarchy (SuDS)*)

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

wedi eu dilyn wrth gynllunio'r datblygiad. Gan nad oedd amodau'r ddaear ar y safle yn briodol ar gyfer defnyddio treiddiad i waredu dŵr wyneb mae'r adroddiad gan Cadarn Consulting Engineers wedi dod i'r casgliad mai cysylltu i'r rhwydwaith draenio presennol (fel sydd yn digwydd gyda'r adeilad presennol ar y safle) yw'r modd mwyaf rhesymol o waredu dŵr wyneb yn ogystal â dŵr aflan. Mewn ymateb i ymgynghoriad mae Dŵr Cymru yn nodi nad ydynt yn hollol gytûn gyda'r modd hwn o waredu dŵr wyneb gan nad yw'r datblygwr wedi darparu tystiolaeth fod pob modd arall o waredu dŵr wyneb wedi ei ystyried. Yn dilyn ail ymgynghoriad gyda Dŵr Cymru ynglŷn â'r cynllun draenio dŵr wyneb derbyniwyd llythyr dyddiedig 17.11.17 yn parhau i nodi na ddylai dŵr wyneb oddi ar y datblygiad gael ei gysylltu i'r garthffos gyhoeddus gan nad oedd cyfiawnhad fod oedd modd arall o'i waredu'r dŵr. I'r perwyl hyn maent yn cynnig amod safonol na ddylai dŵr wyneb sy'n deillio o'r datblygiad gysylltu i'r garthffos gyhoeddus, os na gytunir yn ysgrifenedig i'w waredu mewn modd neillog. Nid oedd gan Cyfoeth Naturiol Cymru unrhyw bryderon ynglŷn â draeniad na pherygl llifogydd yn sgil y bwriad. Ystyrir y byddai cynnwys unrhyw amodau perthnasol posib gan Dŵr Cymru yn ddigonol er sicrhau fod draeniad y safle yn dderbyniol.

Darpariaeth Addysgol

- 5.17 Mae polisi PS 2 a ISA 1 o'r CDLL yn amcanu i sicrhau y gall ysgolion presennol ymdopi gydag unrhyw gynnydd yn nifer y disgyblion a ddaw yn sgil datblygiadau preswyl newydd. Mae'r Canllaw Cynllunio Atodol (CCA) 'Datblygiadau Tai a Chyfleusterau Addysgol' hefyd yn berthnasol i'r agwedd yma o'r cais. Mae Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd yn nodi wrth ddefnyddio'r fformiwla a'r wybodaeth a nodir yng Nghyllunio Cynllunio Atodol 'Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol', y byddai'r datblygiad yn golygu y byddai nifer y disgyblion yn ysgolion y dalgylch yn parhau i fod yn is na'r capasiti sydd ar gael o fewn yr ysgolion hynny.
- 5.18 Ystyrir felly fod y cais yn cwrdd ag anghenion polisi PS 2 a ISA1 a'r CCA: Datblygiadau Tai a Chyfleusterau Addysgol ac ar sail y dystiolaeth sydd ar gael nad oes unrhyw gyfiawnhad gofyn am gyfraniad ariannol addysgol.

Ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

- 5.19 Derbyniwyd sylw mewn ymateb i ymgynghoriad cyhoeddus y byddai'r datblygiad yn golygu dibrisiad i eiddo gerllaw, nid yw dibrisiad eiddo yn ystyriaeth gynllunio materol. Cyfeiriwyd mewn ymateb i ymgynghoriad nad oedd digon o ddarpariaeth ar gyfer cynhyrchu ynni adnewyddadwy yn rhan o'r bwriad, ystyrir y byddai hawliau datblygu caniataol yn bodoli ar gyfer ychwanegu mesurau o'r fath i'r datblygiad yn dilyn ei gwblhau felly nid oes pryder i'r perwyl hwn. Ystyrir fod y materion eraill oedd yn deillio o'r ymgynghoriad cyhoeddus wedi eu hystyried yng nghorff yr adroddiad hwn.

6. Casgliadau:

- 6.1 O ystyried yr uchod ac wedi ystyried yr holl faterion perthnasol gan gynnwys polisiau a chanllawiau lleol a chenedlaethol yn ogystal â'r holl sylwadau a dderbyniwyd credir fod y bwriad yma yn dderbyniol i'w ganiatáu gydag amodau perthnasol. Yn ogystal ystyrir fod y datblygiad yn gwneud defnydd da o safle tir llwyd (*brownfield site*)

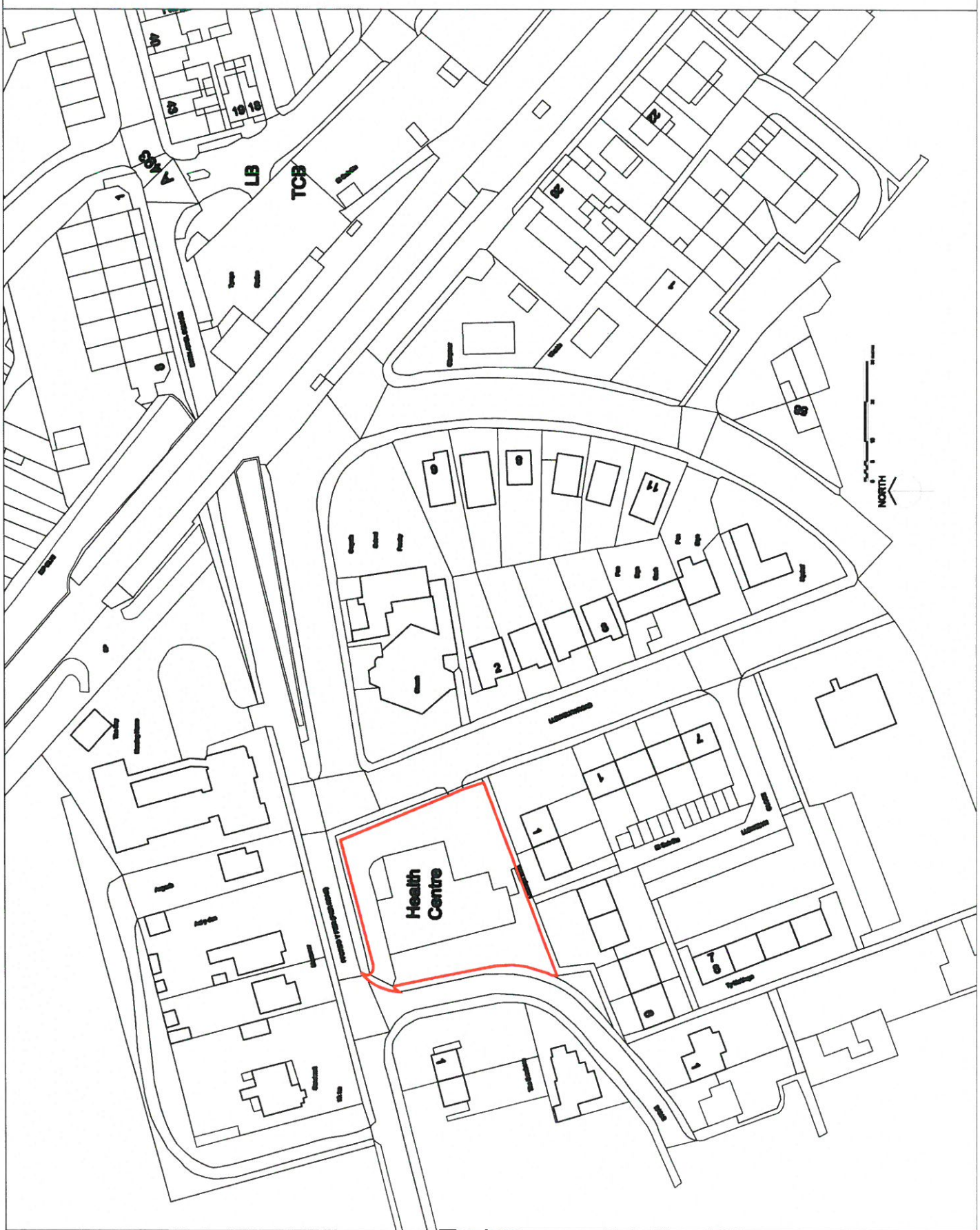
PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

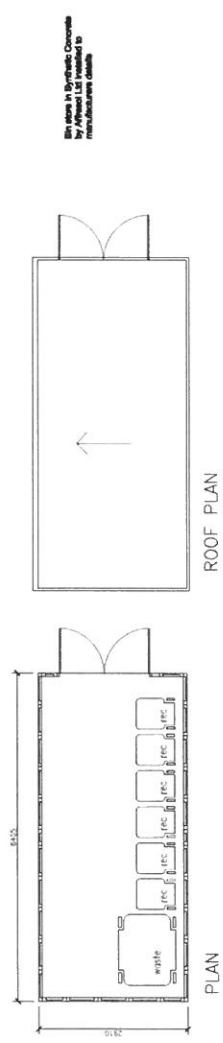
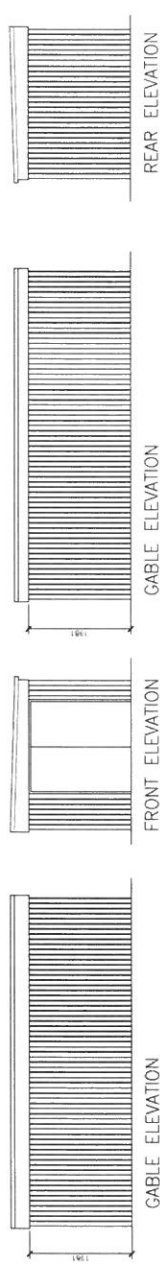
7. Argymhelliad:

7.1 Caniatáu – amodau:

- 1 Cychwyn o fewn 5 mlynedd.
- 2 Unol gyda'r cynlluniau.
- 3 Cytuno llechi to.
- 4 Cytuno gorffeniad waliau allanol.
- 5 Tynnu hawliau datblygu a ganiateir ar gyfer estyniadau ac adeiladau cwrttil ar gyfer y tai fforddiadwy.
- 6 Dim dŵr wyneb i gael ei waredu i'r garthffos gyhoeddus oni bai y bydd yr awdurdod cynllunio lleol yn cytuno i hynny yn ysgrifenedig.
- 7 Llefydd parcio a mynedfeydd i'w cwblhau yn unol gyda chynlluniau ac i fod yn weithredol cyn i'r tai gael eu meddiannu am y tro cyntaf.
- 8 Cyflwyno cynllun tirlunio er cymeradwyaeth o fewn deufis i gychwyn datblygu.
- 9 Amserlen gweithredu cynllun tirlunio.
- 10 Amod safonol cyfyngu'r datblygiad i dai fforddiadwy yn unig.
- 11 Cyfyngu oriau gweithio ar y safle.

Location Plan	
Tywyn Health Centre Floor Plan	
Project No.	1843
Sheet No.	8/01
<small> DRAWN BY: J. HUGHES APPROVED BY: J. HUGHES DATE: 15/11/11 </small>	





See notes in Synthetic Concrete
for details of materials &
manufacture details

Bin Store Details (Apartments)			
Project Tywyn health Centre Ffordd Pler	Drawn TA	Checked AI	Scale 1:20
Project No 1843	Draw No SK15	Date 15/08/11	



SITE LEVELS

20000 100
 42100
 42200

PLANTING

1. All planting shall be in accordance with the relevant British Standard.
 2. All planting shall be in accordance with the relevant British Standard.
 3. All planting shall be in accordance with the relevant British Standard.

GENERAL

1. All works shall be in accordance with the relevant British Standard.
 2. All works shall be in accordance with the relevant British Standard.
 3. All works shall be in accordance with the relevant British Standard.

HEALTH & SAFETY

1. All works shall be in accordance with the relevant British Standard.
 2. All works shall be in accordance with the relevant British Standard.
 3. All works shall be in accordance with the relevant British Standard.

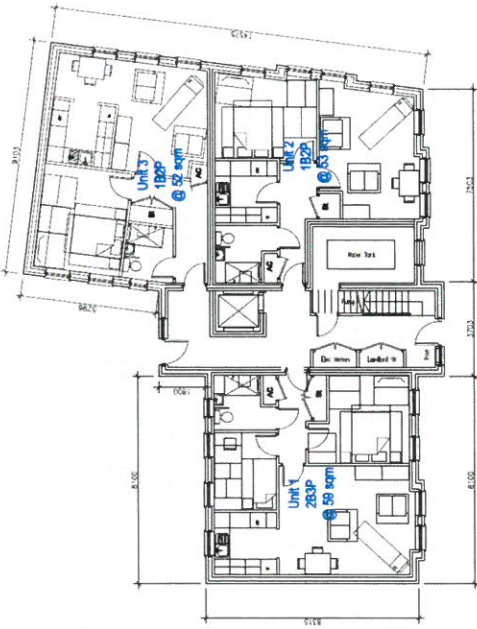
**CYALLUN DIWYGIEDIG
 REVISED PLAN**
 Ddiwygiwyd/Revised/Revised
 Ddiwygiwyd/Revised/Revised

CYMRU GWYBODAETH
 ARIAN RYBUDD
 10 FFE 207
 GWYBODAETH CHALLSODIG
 ARIAN RYBUDD

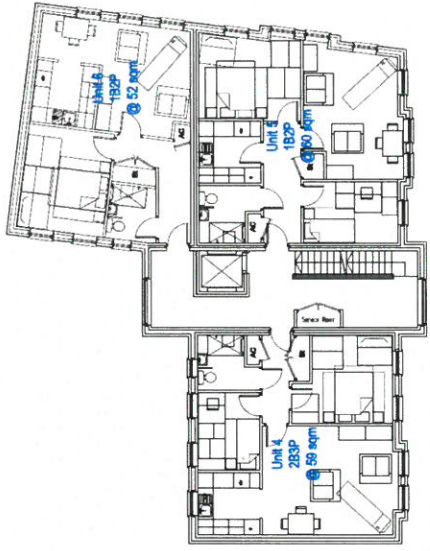
- 1. All works shall be in accordance with the relevant British Standard.
- 2. All works shall be in accordance with the relevant British Standard.
- 3. All works shall be in accordance with the relevant British Standard.
- 4. All works shall be in accordance with the relevant British Standard.
- 5. All works shall be in accordance with the relevant British Standard.
- 6. All works shall be in accordance with the relevant British Standard.
- 7. All works shall be in accordance with the relevant British Standard.
- 8. All works shall be in accordance with the relevant British Standard.
- 9. All works shall be in accordance with the relevant British Standard.
- 10. All works shall be in accordance with the relevant British Standard.

Proposed Site Plan

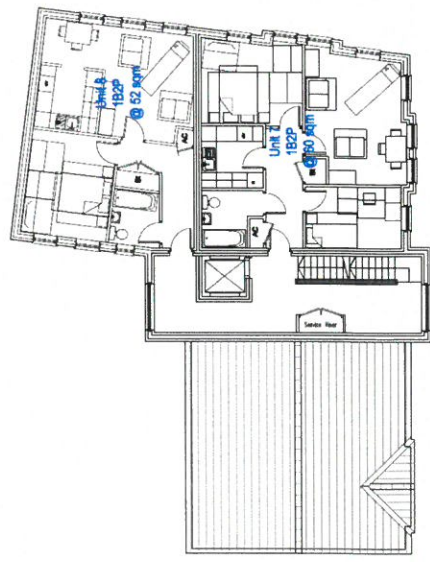
Project	Tywyn health Centre Ffordd Y Pier
Drawn	AK
Checked	AK
Date	1.1.200
Scale	1:200
Project No.	1843
Client No.	SK10
Revision	L



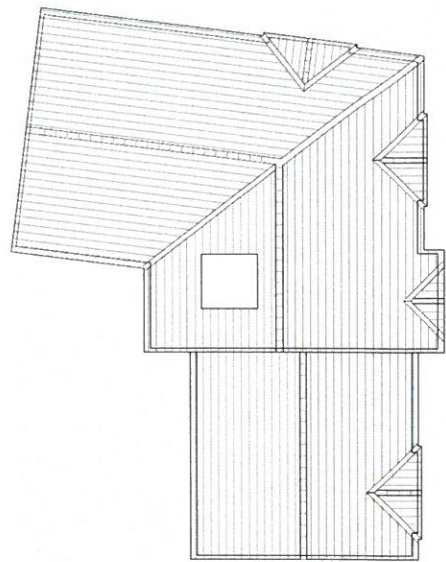
Ground Floor Plan
Scale 1/100



First Floor Plan
Scale 1/100



Second Floor Plan
Scale 1/100

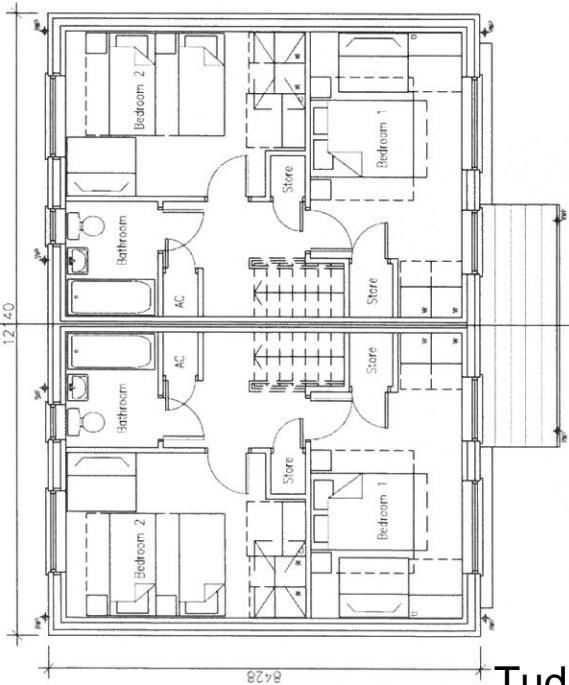


Roof Plan
Scale 1/100

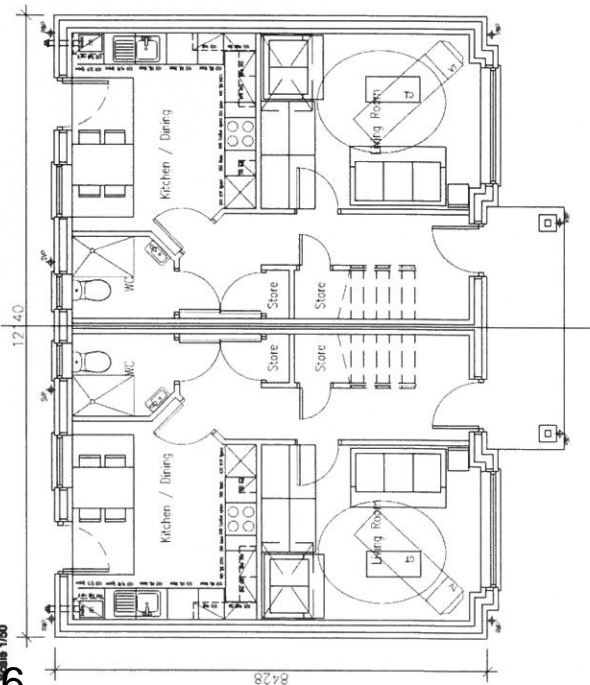
- B. Checkmate
- C. W. Jones
- D. W. Jones
- E. W. Jones
- F. W. Jones
- G. W. Jones
- H. W. Jones
- I. W. Jones
- J. W. Jones
- K. W. Jones
- L. W. Jones
- M. W. Jones
- N. W. Jones
- O. W. Jones
- P. W. Jones
- Q. W. Jones
- R. W. Jones
- S. W. Jones
- T. W. Jones
- U. W. Jones
- V. W. Jones
- W. W. Jones
- X. W. Jones
- Y. W. Jones
- Z. W. Jones

The Proposed Floor Plans (Apartments)

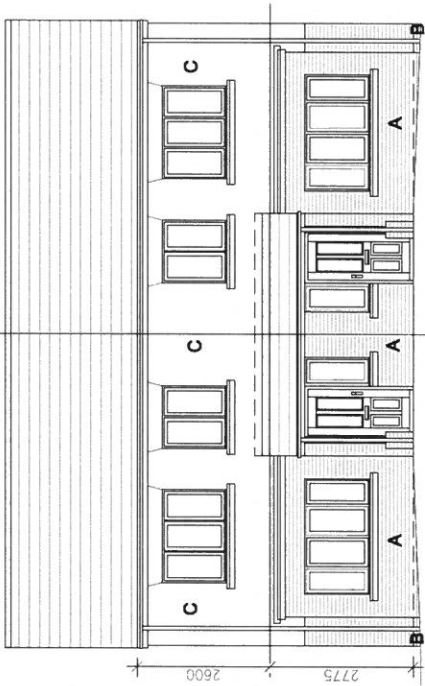
Project	MD
Client	MD
Design	MD
Drawn	MD
Checked	MD
Scale	1:100
Project No.	1843
Draw No.	SK12
Revision	E



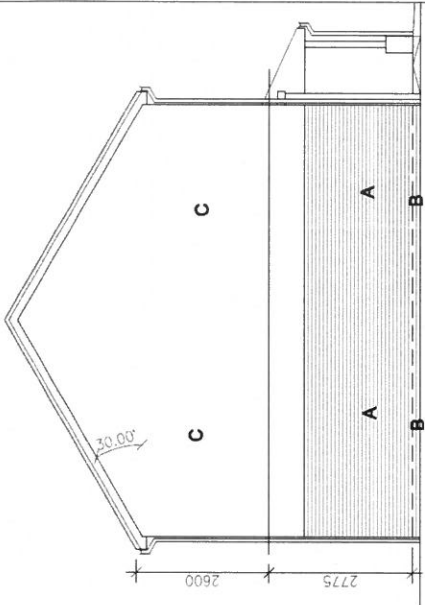
First Floor Plan
Scale 1/50



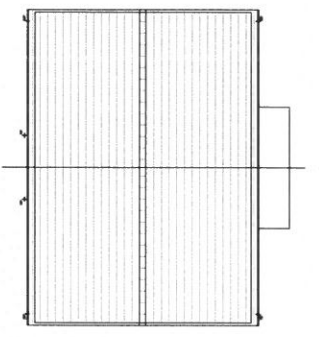
Ground Floor Plan
Scale 1/50



Front Elevation
Scale 1/50



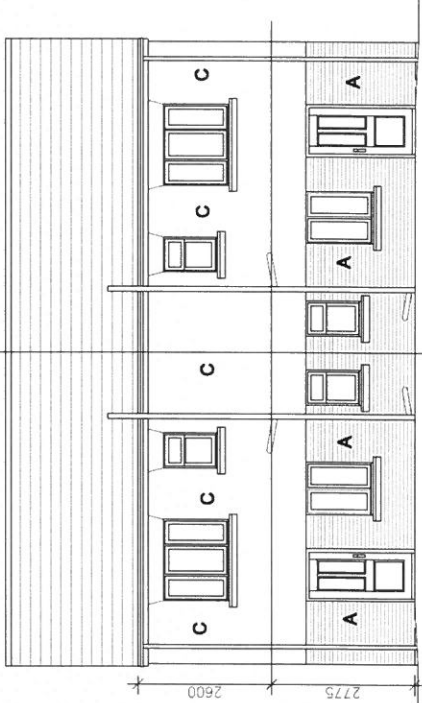
Side Elevation
Scale 1/50



Roof Plan
Scale 1/100

Key

- WALL: Not fixed with blue engineering brick but with grey render (see Fig 1/100)
- ROOF: 1/2" PVC with 20% reduced depth foam insulation (see Fig 1/100)
- DOORS: 2100 x 900 composite door (see Fig 1/100)
- WINDOWS: 1200 x 1500 with 20% reduced depth foam insulation (see Fig 1/100)
- CHIMNEY: 1200 x 600 with 20% reduced depth foam insulation (see Fig 1/100)

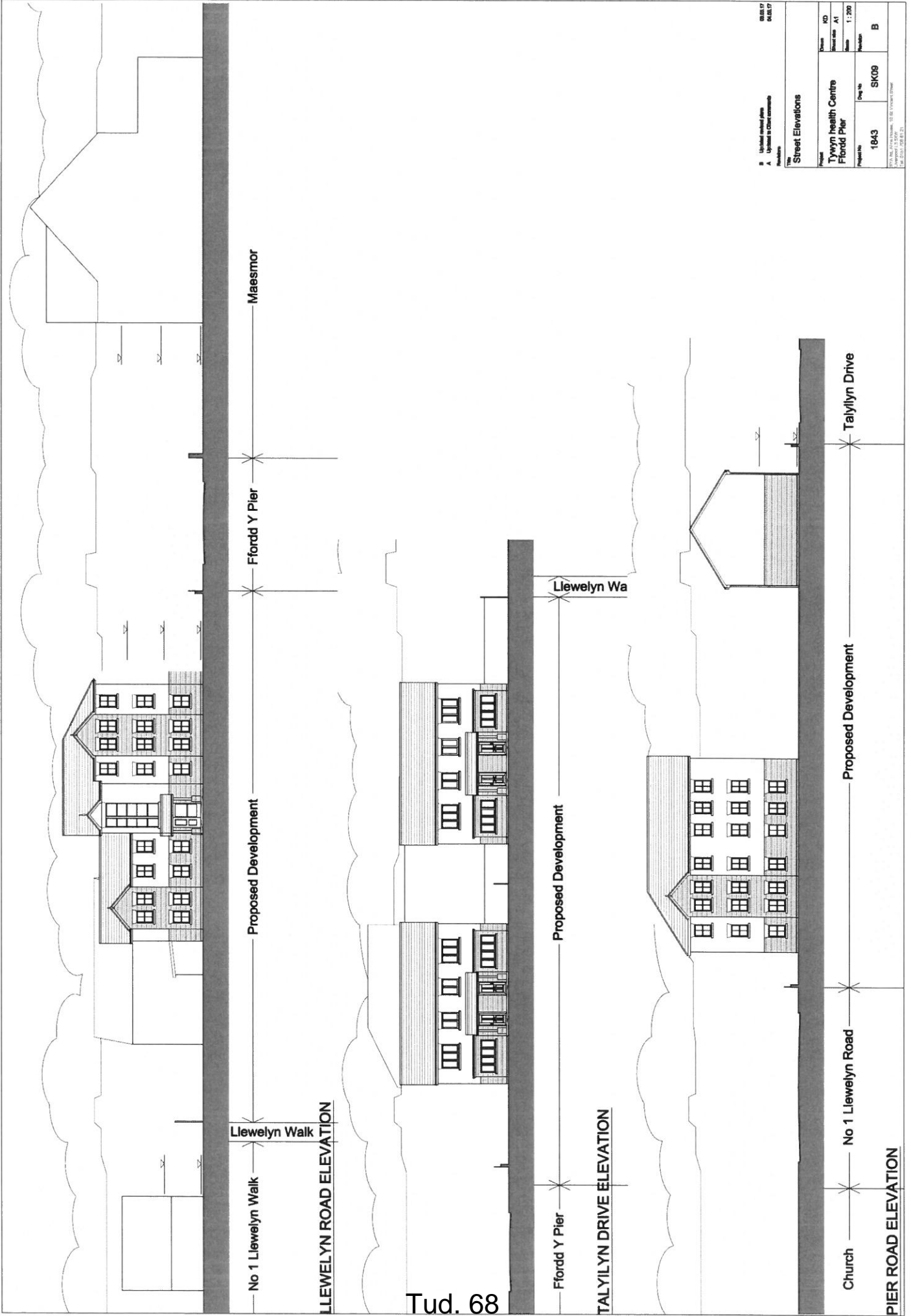


Rear Elevation
Scale 1/50

House Plans & Elevations

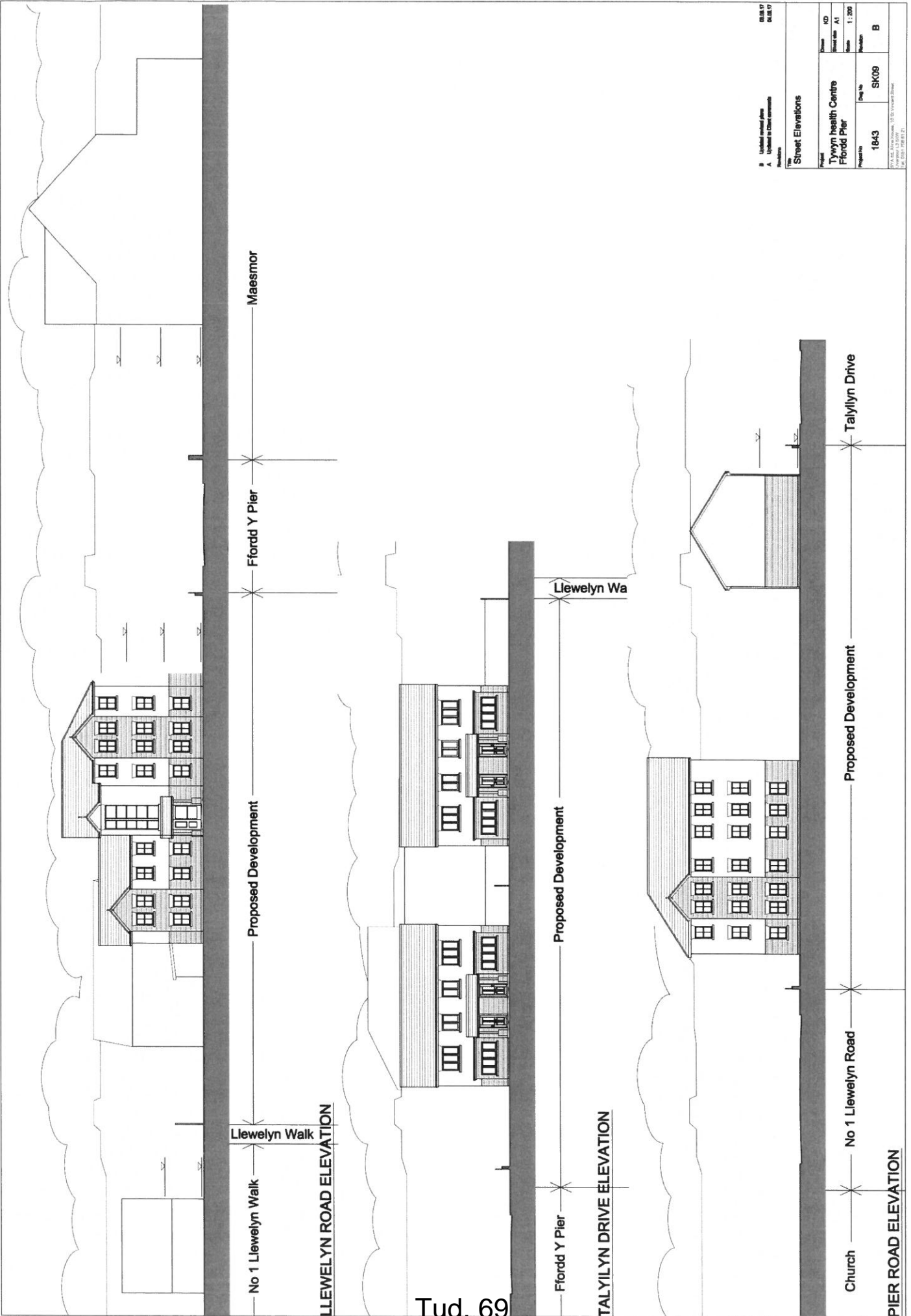
Project	Drawn	Check	Scale
Tywyn health Centre Flordd Pier	AK	AK	A1
Project No	1843	Page No	SK11
Revision		Number	D

DATE: 12/11/13
DRAWN: 12/11/13
CHECKED: 12/11/13
SCALE: 1:200



Tud. 68

B Updated without plans A Updated in Other commands Revisions		04.05.17 04.05.17
Street Elevations		
Project Tywyn Health Centre Ffordd Y Pier	Drawn AT	No 1:200
Project No 1843	Draw No SK09	Revision B
<small> DRAWN BY: S. JONES, 05.05.16 CHECKED BY: S. JONES, 05.05.16 DATE: 05.05.16 </small>		



B Updated revised plan A Updated in Client comments Revisions		08.05.17 04.05.17
Street Elevations		
Project Tywyn health Centre Ffordd Pier	Drawing No SK008	Scale 1:200
Project No 1843	Drawing No SK008	Revision B
<small> P. A. M. Architects, 15 St Vincent Street W. 2017 09 01 1.1 </small>		

Tud. 69

Eitem 5.4

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Rhif: 4

Cais Rhif: C16/0436/11/LL

Dyddiad 22/04/2016

Cofrestru:

Math y Cais: Llawn - Cynllunio

Cymuned: Bangor

Ward: Deiniol

Bwriad: Codi uned A3 (caffi) gyda *drive-thru*, creu manau parcio a dwy fynedfa gerbydol newydd a thorri coed/

Lleoliad: Tir Deiniol Road, Bangor, LL57 2UX

Crynodeb o'r Argymhelliad: GWRTHOD

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

1. Disgrifiad

- 1.1 Dyma gais llawn i adeiladu uned Dosbarth A3 sy'n cael ei disgrifio fel tŷ coffi gyda chyfleuster *drive-thru*, a gwaith cysylltiedig gan gynnwys ardal barcio, ffordd fynediad ar gyfer y *drive-thru* sy'n amgylchynu'r adeilad a dwy fynedfa (un i fynd i mewn i'r safle ac un i adael y safle).
- 1.2 Mae safle'r cais wedi'i leoli ar ddarn trionglog o dir ar Ffordd Deiniol, Bangor, oddi ar y gyffordd sy'n gwasanaethu Asda, Ffordd Sackville a gweddill Ffordd Deiniol. Mae'r safle mewn lleoliad amlwg mewn ardal sy'n gwasanaethu fel un o'r prif bwyntiau mynediad i mewn ac allan o'r Ddinas. Mae nifer o goed ar y safle sydd wedi'u gwarchod dan Orchymyn Cadw Coed.
- 1.3 Bwriedir i'r adeilad gael ei leoli tua ymyl gogledd-ddwyreiniol y safle gyda chefn yr adeilad yn wynebu adeilad y brifysgol a'i du blaen yn wynebu'r gyffordd. Ceir mynediad i'r safle yn nheu blaen y safle gyda'r ffordd fynediad i'r *drive-thru* yn gadael y safle yng nghefn yr adeilad.
- 1.4 Mae'r adeilad arfaethedig yn un-llawr gyda tho un rhediad (sy'n uwch yn y tu blaen ac yn is yn y cefn) ac mae iddo elfennau to fflat ar yr ochr ac yn y cefn. Bydd y tu blaen yn wydr yn bennaf ac mae'r deunyddiau yn cynnwys cymysgedd o gladin metel cyfansawdd llwyd a chladin naturiol / ar hap o Lechi Cymreig.
- 1.5 Cefnogir y cais gan y dogfennau a'r asesiadau a ganlyn:
 - Datganiad Dylunio a Mynediad.
 - Asesiad Coedyddiaeth.
 - Cynllun Cynnal a Chadw a Rheoli'r Dirwedd.
 - Asesiad Coed ar gyfer Addasrwydd Clwydfan Ystlumod.
 - Datganiad Cynllunio
 - Datganiad Trafnidiaeth.
 - Datganiad Traffig Diwygiedig.
- 1.6 Pan gyflwynwyd y cais yn wreiddiol, roedd y bwriad yn ceisio cadw rhai o'r coed presennol ar y safle. Ar ôl derbyn ymatebion i'r ymgynghoriad a chais gan yr ACLI am fwy o wybodaeth i ddangos p'un a fyddai modd gwarchod y coed a chynnal eu cyflwr, addaswyd y cais. Bellach, mae'r cais fel y'i cyflwynwyd yn cynnig torri'r holl goed presennol ar y safle ac ail-blannu coed lled-aeddfed yn eu lle.

2. Polisiâu Perthnasol:

- 2.1 Mae Adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a pharagraff 2.1.2 Polisi Cynllunio Cymru yn pwysleisio y dylid penderfynu ar geisiadau yn unol â'r Cynllun Datblygu, oni bai fod ystyriaethau perthnasol yn datgan fel arall. Mae ystyriaethau cynllunio yn cynnwys Polisi Cynllunio Cenedlaethol a'r Cynllun Datblygu Unedol 2001-2016 a Chynllun Datblygu Lleol ar y Cyd allddodol Gwynedd a Môn.
- 2.2 Mae Deddf 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 cynaliadwy", fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015. Wrth ffurfio'r argymhelliad isod mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

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 (31 Gorffennaf 2017)

PS 2: Isadeiledd a chyfraniadau gan ddatblygwyr

ISA 1: Darpariaeth Isadeiledd

ISA 4: Diogelu Mannau Agored Presennol

PS 4: Trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygyrchedd

TRA 2: Safonau parcio

TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant

PS 5: Datblygiad cynaliadwy

PS 6: Lliniaru ac addasu i effeithiau newid hinsawdd

PCYFF 1: Ffiniau Datblygu

PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu

PCYFF 3: Dylunio a siapio lle

PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu

PS 15: Canol trefi a datblygiadau manwerthu

MAN 1: Datblygiadau Arfaethedig mewn Canol Trefi

MAN 7: Defnyddiau bwyd poeth i'w gario allan

PS 19: Gwarchod ac/neu wella'r amgylchedd naturiol

AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

PS 20: Cadw ac / neu wella asedau treftadaeth

2.5 Polisiâu Cenedlaethol

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 9, Tachwedd 2016

NCT 4: Datblygiad Manwerthu a Masnachol

NCT 5: Cadwraeth Natur a Chynllunio

NCT 12: Dylunio

NCT 10: Gorchmynion Cadw Coed

NCT 16: Chwaraeon, Hamdden a Mannau Agored.

NCT 18: Trafnidiaeth

NCT 20: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg

NCT 23: Datblygiad Economaidd

NCT 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol

Canllawiau:

Safonau Parcio CSS Cymru 2014

3 Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 C15/1290/11/LL - Codi uned A3 (caffi) gyda '*drive-thru*', adeiladu manau parcio a dwy fynedfa newydd i gerbydau a thorri coed. Tynnwyd yn ôl ar 21/01/16

3.2 C12/0059/11/LL - Codi adeilad pedwar llawr newydd i gynnwys bwyty a gwasanaethau cysylltiedig ar y llawr daear gan gynnwys bar a chyfleusterau bwyd

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

poeth i'w gario allan gyda 25 o fflatiau hunan-gynhwysol gydag un a dwy lofft ar y lloriau uchaf ynghyd â chreu mynediad newydd i gerbydau a cherddwyr, 19 o fannau parcio, gwaith clirio'r safle gan gynnwys torri coed a gwaith i dirlunio'r safle. Gwrthodwyd 26/11/12

- 3.3 C07A/0627/11/LL - Codi datblygiad cymysg gan gynnwys unedau manwerthu, cyfleusterau hamdden, llety i fyfyrwyr a bwyty - Cymeradwywyd ar 28.01.09.
- 3.4 C06A/0738/11/AM - Dymchwel stadiwm pêl-droed a chodi unedau hamdden (dosbarth D2) a dosbarth A3 (bwyd a diod) - Cymeradwywyd ar 26.02.07.
- 3.5 C06A/0410/11/LL - Amrywio amod 2 o ganiatâd cynllunio C03A/0184/11/AM (codi siop werthu bwyd) i ymestyn yr amser a ganiateir i gyflwyno cais manwl gyda materion â gadwyd yn ôl o 27.11.06 i 27.05.08 - Cymeradwywyd ar 06.07.06.
- 3.6 C04A/0600/11/LL - Adeiladu uned gwerthu bwyd, gan gynnwys newidiadau i'r ffordd - Cymeradwywyd ar 16.01.06.
- 3.7 C03A/00184/11/AM - Dymchwel clwb pêl-droed a meithrinfa gyfredol, Neuadd y Seiri Rhyddion, clinig a modurdy masnachol cyfredol, gan gynnwys diddymu'r busnes llogi ceir ac adeiladu siop werthu bwyd, gan gynnwys newidiadau i'r ffordd, ychwanegu cylchfan ar y gyffordd rhwng Ffordd Deiniol a Ffordd Sackville, lledu'r fynedfa gerbydol ar Ffordd Farrar (i'w defnyddio gan wasanaethau) a mynedfa i gerddwyr oddi ar y stryd fawr - Cymeradwywyd ar 23.10.03.
- 3.8 3/11/388A - Maes parcio ychwanegol ar gyfer y llyfrgell wyddoniaeth ar gyffordd Ffordd Deiniol a Ffordd Sackville - Cymeradwywyd ar 05.11.80.
- 3.9 3/11/388 - Codi lloches bws - Cymeradwywyd ar 05.04.78.
- 3.10 Yn ogystal â'r hanes cynllunio uchod, mae'n berthnasol cyfeirio at gais cynllunio sy'n ymwneud ag ailddatblygu safle ar Ffordd Farrar, nad oedd yn cynnwys y safle hwn:
- C11/0013/11/LL - dymchwel stadiwm pêl-droed a chodi siop werthu bwyd newydd ynghyd â manau parcio, ffordd fynediad, iard wasanaethu a thirlunio - cymeradwywyd ar 22.07.11.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor y Ddinas:

Ymateb Cyntaf:

Gwrthwynebu gan fod hwn yn or-ddatblygiad o'r safle, yn gwaethygu'r problemau traffig wrth y gylchfan a llif traffig. Byddai ansawdd bywyd a'r amwynder gweledol yn lleihau ac yn cael ei effeithio'n andwyol wrth dorri cymaint o goed.

Ail ymateb:

Gwrthwynebu gan fod hwn yn or-ddatblygiad o'r safle, yn gwaethygu'r problemau traffig wrth y gylchfan a llif traffig. Byddai ansawdd bywyd a'r amwynder gweledol yn lleihau ac yn cael ei effeithio'n andwyol wrth waredu llystyfiant, coed a phoplysen sydd wedi'u gwarchod. Byddai diogelwch cerddwyr hefyd yn cael ei effeithio.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Trafnidiaeth:

Ymateb Cyntaf:

Codi pryder ynghylch yr effeithiau ar draffig ac yn cynghori bod angen addasu'r Datganiad Trafnidiaeth i asesu'r senario gwaethaf bosib ar gyfer y dosbarth defnydd sy'n cael ei geisio yn y cais.

Ail ymateb:

Mae'r ddarpariaeth barcio ar gyfer y staff a'r cwsmeriaid yn foddhaol ac yn cydymffurfio â'r lefelau sydd wedi'u nodi yn Safonau Parcio CSS Cymru 2014, h.y. un gofod parcio fesul 7 metr sgwâr o ardal fwyta. Mae'r cais yn dangos oddeutu 85 metr sgwâr o ardal fwyta, felly mae'r 18 gofod parcio a ddangosir yn fwy na'r 12 man parcio a argymhellir yn y safonau parcio.

Nid oes man parcio penodol wedi'i ddarparu ar gyfer cerbyd masnachol; fodd bynnag, mae'n bosibl y gallai cerbyd o'r math hwn fagio i mewn i'r safle, neu barcio am gyfnodau byr.

Ar hyn o bryd, mae modd parcio gyda chyfyngiad ar ymyl safle'r datblygiad, ar hyd Ffordd Sackville, felly byddai angen ymestyn y cyfyngiadau llinell felyn ddwbl i atal parcio rhwng y ddwy fynedfa arfaethedig er mwyn sicrhau gweledd digonol, ac argymhellaf gynnwys amod addas i'r diben hwn.

Yn ogystal, argymhellaf ailymweld â'r cynlluniau palmant cyffyrddol (*tactile*) ar y ddwy gyffordd, a phanel neu *visirail* yn yr agoriad i'r fynedfa i gerddwyr yng ngorllewin y safle.

Hefyd, nodaf bresenoldeb lloches bws i'r gorllewin o'r safle, fodd bynnag, nid oes cyfeiriad ato yn y darluniadau.

Gwneir y sylwadau hyn ar y sail bod y safle yn cael ei ddefnyddio yn unol â'r cais, h.y. fel *drive-thru* Starbucks.

Hefyd, mae gennyf bryderon ynghylch y defnyddiau, neu'n fwy penodol ynghylch y cwmnïau eraill, a allai ddefnyddio'r safle dan yr un Dosbarth defnydd, a'r effaith y gallai'r rhain ei gael ar y rhwydwaith ffyrdd lleol. Fy mhryder yw y gallai'r safle gael ei newid i *drive-thru* bwyd cyflym (*fast food*), megis McDonalds, ac nid yw'r asesiad trafndiaeth a gyflwynwyd fel rhan o'r cais gwreiddiol yn 2015 yn adlewyrchu'r senario waethaf bosib, megis datblygiad sy'n gwerthu bwyd cyflym yn hytrach na diod.

Mae'r Asesiad Trafnidiaeth yn nodi nad yw cronfa ddata TICS yn cynnwys categorïau y gellir eu cymharu â thai coffi *drive-thru*, ac felly bod yr adroddiad wedi cymharu â dau Starbucks o faint tebyg er mwyn sefydlu data traffig. Er mwyn sefydlu y senario waethaf bosib, argymhellaf gynnal yr asesiad gan ddefnyddio *drive-thru* bwyd cyflym, megis KFC neu McDonalds, ar gyfer y data gwaelodlin, gan fy mod o'r farn mai dyma yw'r senario waethaf bosib ar gyfer y safle.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Trydydd Ymateb:

Mae'r ddarpariaeth barcio yn y safle i staff/cwsmeriaid yn dderbyniol ac yn cydymffurfio â Safonau CSS Cymru, fodd bynnag, nodir yma nad oes unrhyw ddarpariaeth barcio benodol er mwyn i gerbydau masnachol fedru dadlwytho. Mae'r datblygwr yn cynnig defnyddio'r fynedfa a'r manau parcio gwag ar gyfer danfoniadau ac amseru'r danfoniadau yn ystod cyfnodau tawel. Mae'r diffyg bae danfoniadau a man troi penodol yn y safle ar gyfer cerbydau trwm yn codi pryderon yn yr Uned Drafnidiaeth gan y bydd yn rhaid i'r cerbydau danfon fagio i mewn neu allan o'r safle ar y briffordd gyfagos.

Hefyd, nodir nad oes cyfyngiadau parcio ar hyd yr ochr hon o Ffordd Sackville a'i bod yn debygol y byddai angen gosod cyfyngiadau (megis llinellau melyn dwbl) i warchod y lleiniau gwelededd angenrheidiol ar gyfer y fynedfa arfaethedig. Gan nad oes modd sicrhau hyn drwy'r broses gynllunio (rhaid cynnal proses ymgynghori ffurfiol dan y Ddeddf Priffyrdd), nid oes sicrwydd y bydd modd darparu mynedfa ddiogel i'r datblygiad.

Yn ogystal, mae'r adroddiad ychwanegol a dderbyniwyd gan yr ymgeisydd yn nodi bod safleoedd tebyg sy'n arbenigo mewn gwerthu coffi, yn darparu gwasanaeth cynt na busnesau sy'n darparu bwyd poeth i'w gario allan. O ystyried nad oes gennyf unrhyw dystiolaeth i wrth-ddweud eu honiad, gallaf gadarnhau fod y wybodaeth ychwanegol yn ymateb i'r pryderon a godwyd yn flaenorol o ran y posibilrwydd y byddai'r safle yn newid dwylo i fod yn sefydliad bwyd poeth.

Pedwerydd Ymateb:

Mae Safonau Parcio CSS Cymru, a ddefnyddir gan yr Awdurdod i asesu gofynion parcio, yn nodi ar dudalen 31, nodyn 7, dan y categori ar gyfer *Gwestai a Bwytai: Caffis a Drive-Thrus*, fel a ganlyn:

7. In addition to the operational parking requirements for servicing purposes, sufficient additional space must be provided to allow servicing vehicles to both enter and leave the curtilage of the premises' servicing area in a forward gear.

Nid oes gan y gosodiad arfaethedig ardal benodol ar gyfer cerbydau danfon masnachol, ac yn lle hynny mae'n cynnig y gallai'r math hwn o gerbyd ddanfôn yn ystod cyfnodau tawel neu pan fo'r eiddo ar gau i gwsmeriaid. Er bod y cynnig hwn yn goresgyn y diffyg darpariaeth penodol o fewn y safle, nid yw'n goresgyn y gofyn am gerbyd o'r fath i fedru mynd i mewn ac allan o'r safle mewn gêr blaen. Mae cyfyngiadau'r safle yn ei gwneud yn amhosibl troi yn y cwrttil, ni fyddai modd i gerbyd mwy ffitio ar lôn y *drive-thru*. Felly, mae'n deg tybio y byddai cerbyd danfon yn

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

bagio i mewn neu'n bagio allan i wasanaethu'r safle, drwy gyffordd sydd wedi'i lleoli ger y lôn i fynd oddi ar y gylchfan.

Yn ogystal â'r uchod, yn yr un safonau, mae nodyn 5 ar yr un dudalen hefyd yn nodi fod yn rhaid i gyfleusterau ar gyfer archebu a chasglu bwyd yn y car ddarparu o leiaf chwe man aros. Er mai cyfeirio at sefydliadau bwyd mae'r nodyn hwn, ac efallai na fydd yr angen am ofod aros yn gymaint o broblem ar gyfer datblygiad *drive-thru* coffi, mae'n bosibl i ddatblygiad o'r math penodol hwn o ddsbarth defnydd newid dwylo neu ddatblygu fel *drive-thru* bwyd poeth. Os felly, ni fyddai'r gofod aros yn ddigonol a'r risg fyddai bod cwsmeriaid yn cael eu cyfarwyddo i adael y safle ac yna dod yn ôl i mewn iddo ac aros yn y maes parcio. Byddai trefniant o'r fath yn cynyddu'r llif traffig a'r symudiadau troi drwy'r cyffyrdd yn ddiangen.

Dŵr Cymru:

Ymateb Cyntaf:

Cyngor safonol ac amodau gofynnol. (Cynllun draenio wyneb a thir a gosod trap saim)

Ail ymateb:

Cyngor safonol ac amodau gofynnol. (Cynllun draenio wyneb a thir a gosod trap saim)

Uned
Bioamrywiaeth:

Ymateb Cyntaf:

Mae'r llain hwn o goed yng nghanol dinas Bangor yn hynod bwysig o ran ei gyfraniad ar yr amwynder gweledol. Mae'r ddinas wedi colli nifer o ardaloedd coediog yn y canol dros y blynyddoedd diwethaf, e.e. gerllaw yn safle Pontio. Golyga hyn ei bod yn bwysicach nag erioed i warchod yr ardal hon a'i choed. Dyma un o'r rhesymau pam fod yr ardal wedi'i gwarchod gan Orchymyn Cadw Coed (TPO).

Mae'r datblygiad arfaethedig ar gyfer adeiladu bwyty '*drive-thru*' Starbucks yn golygu colli mwyafrif y coed ar y llain ynghyd â bygythiad i iechyd y coed sy'n weddill ac felly golled arwyddocaol i werth mwynderol y safle.

Adroddiad Coed

Cyflwynwyd Adroddiad Coed gyda'r cais gan Cheshire Woodlands Arboricultural Consultancy. Mae'r adroddiad hwn o ansawdd da i'r graddau mae'n ymestyn iddo ac yn dangos bod nifer o goed yn tyfu ar y safleoedd, a'u bod o ansawdd amrywiol. Mae'r adroddiad yn asesu pob coeden unigol yn unol â'u hiechyd a'u hoes. Ni aseswyd gwerth y coed gyda'i gilydd a'u cyfraniad at fwynderau ac ni chafwyd argymhellion ar sut i ymestyn oes y coed drwy eu rheoli a'u tocio.

Cynlluniau

Mae'r cynlluniau a gyflwynwyd yn dangos mai'r bwriad yw torri y mwyafrif o goed yn y safle, gan gynnwys coeden boplysen fawr yng nghanol y safle (T4 ar yr adroddiad coed). Bwriedir gwarchod y coed poplys mawr ym mhen gorllewinol y safle. Mae'r Adroddiad Coed yn nodi bod yr

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

"wyneb caled" yn ymestyn i Ardal Gwarchod Gwreiddiau rhai o'r coed sydd i'w cadw ar y safle, gan nodi:

"This surfacing will need to be constructed without any significant excavation of soils into which the trees are rooting"[7.4]

Nid oes unrhyw Ddatganiad Dull yn dangos sut fydd yr arwyneb hwn yn cael ei osod er mwyn gwarchod y gwreiddiau, e.e. system *Geotextile* neu *Cellular*, dim ond awgrym y dylai'r gwaith gael ei wneud *"without any significant excavation of soils"*

Nid oes unrhyw gynlluniau wedi'i cyflwyno yn dangos croestoriadau a lefelau'r safle. Ni allwn asesu effaith y gwaith ar wreiddiau'r coed sy'n weddill a ph'un ai yw'r warchodaeth gwreiddiau yn ddigonol.

Nid oes unrhyw gynlluniau wedi'u cyflwyno yn danogs a fydd system warchod gwreiddiau'n cael ei defnyddio. Dylai Cynllun Gwarchod Coed fod wedi'i gyflwyno yn cynnwys yr holl fanylion uchod yn unol ag argymhellion BS5837:2012 *Trees in relation to design, demolition and construction – Recommendations*

Mae gwahaniaethau rhwng y cynlluniau amrywiol a gyflwynwyd.

Mae'r ddogfen **Site Elevations 6852/13** yn dangos yr adeilad wedi'i gwblhau ynghyd â'r coed a fwriedir eu gwaredu sy'n dal i sefyll.

Mae'r cais yn groes i bolisi C11 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd; Llecynnau Agored rhwng neu o fewn pentrefi a threfi, sydd eto'n pwysleisio pwysigrwydd safleoedd o'r fath mewn trefi.

I grynhoi: nid yw'r datblygiad hwn yn addas ar gyfer y safle gan y bydd yn arwain at golli llecyn gwerthfawr iawn o goed ac ni chyflwynwyd gwybodaeth ddigonol i asesu'r golled hon.

Ail ymateb:

Mae'r llain hwn o goed yng nghanol dinas Bangor yn hynod bwysig o ran ei gyfraniad ar yr amwynder gweledol. Mae'r ddinas wedi colli nifer o ardaloedd coediog yn y canol dros y blynyddoedd diwethaf, e.e. gerllaw yn safle Pontio. Golyga hyn ei bod yn bwysicach nag erioed i warchod yr ardal hon a'i choed. Dyma un o'r rhesymau pam fod yr ardal wedi'i gwarchod gan Orchymyn Cadw Coed (TPO).

Mae'r datblygiad arfaethedig ar gyfer adeiladu bwyty *'drive-thru'* Starbucks yn golygu colli'r holl goed ar y safle ac felly golled arwyddocaol i werth mwynderol y safle.

Adroddiad Coed

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Mae dau Adroddiad Coed wedi'u cyflwyno gyda'r cais gan Cheshire Woodlands Arboricultural Consultancy:

- *Statement On Proposed Retail Outlet Arboricultural On Land For Deiniol Road, Bangor, LL57 LL (DCW/7930-AS-15-. 6 April)*
- *Proposed Retail Outlet, Land at Deiniol Road, Bangor. Arboricultural Report. July 2017*

Mae'r ail adroddiad yn dibynnu ar yr archwiliad coed a gynhaliwyd ar gyfer yr adroddiad cyntaf.

Er bod yr adroddiadau yn asesu pob coeden unigol yn unol â'i hiechyd a'i hoes, nid oes asesiad wedi'i gynnal o werth y coed gyda'i gilydd a'u cyfraniad mwynderol. Nid yw'r ddau adroddiad yn asesu oes y safle fel ag y mae gyda pheth rheolaeth - mae'r coed yn cael eu hasesu'n unigol, ac nid o ran eu cyfraniad gyda'i gilydd.

Er y cydnabyddir bod rhai o'r coed, yn enwedig y Popllys Duon mawr, yn dioddef o rai problemau o ran eu hiechyd, nid ydynt ar ddiwedd eu hoes, ac maent yn parhau i wneud cyfraniad gwerthfawr. Hyd yn oed fel coed unigol, nodwyd fod pedair coeden yn yr arolwg yn rhai o ansawdd a gwerth cymedrol (categori B).

Wrth eu rheoli'n ofalus, byddai disgwyl i'r coed hyn, ynghyd ag eraill ar y safle, wneud cyfraniad arwyddocaol i werth mwynderol canol Bangor am gyfnod fyddai'n ymestyn dros 20 mlynedd yn braf.

Coed

Mae'r cynlluniau a gyflwynwyd yn dangos mai'r bwriad yw torri'r holl goed ar y safle ac ail-adeiladu 12 coeden lled-aeddfed, gyda gwrych ieuwydden a phlannu cymysgedd o brysglwyni.

Mae cynllun rhif A090887 (14/07/17) yn dangos

- ffotograff o'r safle cyfredol,
- delwedd o'r safle yn ei ddangos pe byddai'r coed lled-aeddfed yn cael eu plannu
- delwedd o sut byddai'r safle yn edrych ymhen 10-15 mlynedd

Mae'r ddwy ddelwedd yn dangos coed-wedd drefol ffurfiol ormodol gyda choed maint canolig a bylchau sylweddol rhyngddynt y gellir gweld golygfeydd o adeiladau'r datblygiad yn glir, hyd yn oed yn yr haf pan fo'r coed yn eu dail. Felly, rwyf yn anghytuno â'r datganiad yn y cais sy'n nodi:

"The proposed trees should partly screen the development and they should have a higher amenity value than the existing trees on the site once the landscaping is established."

Mae'r delweddau yn dangos y coed newydd a blannir fel rhai o faint canolig, gyda bylchau rhyngddynt. Hyd yn oed ar ôl iddynt sefydlu am 10-15 mlynedd, ni fyddai hyn yn

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

lliniaru yn erbyn colled y coed cyfredol. Anghytunaf â'r datganiadau yn y cais

"It is considered that the proposed planting offers adequate mitigation for the felled trees."

Mae'r datblygiad yn groes i'r polisi a ganlyn o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd 2011-2016 (CDL):

Polisi PCYFF4: Dylunio a Thirwedd

Dylai pob cynnig integreiddio gyda'r hyn sydd o'i gwmpas. Gwrthodir cynigion na fyddant yn dangos (trwy ddefnyddio dulliau sy'n gyson â natur, lleoliad a graddfa'r datblygiad arfaethedig) sut roddwyd ystyriaeth i faterion tirwedd o'r cychwyn fel rhan o'r cynnig dylunio. Dylai cynllun tirlunio, ble bo hynny'n berthnasol:

3. Dangos sut mae'r datblygiad arfaethedig yn parchu ac yn amddiffyn safbwyntiau lleol a strategol;
4. Parchu, cadw ac ychwanegu at unrhyw nodweddion naturiol cadarnhaol sy'n bodoli, neu dirweddau neu unrhyw nodweddion eraill ar y safle;
5. Adnabod coed, gwrychoedd, cyrsiau dŵr a nodweddion topograffi i gael eu cadw;
6. Rhoi cyfiawnhad dros amgylchiadau lle nad oes modd osgoi tynnu / colli coed, gwrychoedd, cyrsiau dŵr a nodweddion topograffi gan gyflwyno manylion o'r hyn a roir yn eu lle;
9. Sicrhau bod y detholiad o rywogaethau a lleoliad y plannu yn caniatáu i goed dyfu i'w huchder aeddfed heb beri niwed i adeiladau, gwasanaethau nac unrhyw blannu arall gerllaw; ac

I grynhoi: nid yw'r datblygiad hwn yn addas ar gyfer y safle gan y bydd yn arwain at golli llecyn gwerthfawr iawn o goed ac nid yw'r mesurau lliniaru a fwriedir yn ddigonol a byddai'n arwain at ostyngiad sylweddol mewn gwerth mwynderol yng nghanol y ddinas yn amhendant

Ystlumod

Mae cofnodion o Ystlumod gerllaw'r safle ac mae gennym dystiolaeth storïol o ystlumod yn defnyddio'r safle ei hun. Gan fod yr holl goed yn mynd i gael eu torri, mae'n bosibl y gallai hyn gael effaith arwyddocaol ar y boblogaeth Ystlumod leol drwy golli cynefin porthiant neu, fel "carreg sarn" cymudo rhwng yr ardaloedd clwydo a phorthiant.

Felly, gallai'r datblygiad fod yn groes i

BOLISI AMG 5 y CDL: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

Dylai cynigion warchod a, ble'n briodol, gwella bioamrywiaeth sydd wedi cael ei hadnabod fel bod yn bwysig i'r ardal leol trwy

- a. Osgoi effeithiau niweidiol sylweddol drwy leoli datblygiadau yn sensitif

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

b. Ystyried cyfleoedd i greu, gwella a rheoli cynefinoedd bywyd gwyllt a thirwedd naturiol gan gynnwys coridorau bywyd gwyllt, cherrig sarn, coed, gwrychoedd, coedlannau a chyrsgiau dŵr.

I fedru asesu pa effaith fyddai colli'r coed yn ei gael ar ystlumod, dylid cyflwyno Adroddiad Ystlumod Rhagarweiniol cyn i benderfyniad gael ei wneud ar y cais.

Trydydd Ymateb:

Yn unol ag argymhellion yr arolwg Rhywogaethau a Warchodir a gyflawnwyd gan WYG ac felly nid oes ganddynt fwy o sylwadau i'w gwneud. Mae'r sylwadau blaenorol ynghylch y coed yn dal i sefyll.

Iechyd
Amgylchedd
Gwarchod
Cyhoedd:

yr **Ymateb Cyntaf:**
a Gofyn bod systemau echdynnu yn cael eu dylunio'n briodol
y ac mae angen amod i reoli'r lefelau sŵn o ran gweithrediad
unrhyw offer, peiriannau a chyfarpar ar y to.

Ail ymateb:

Heb eu derbyn.

Cyfoeth
Cymru:

Naturiol **Ymateb Cyntaf:**
Cynghori fod Ystlumod a'u clwydfannau wedi'u gwarchod
ac y dylai'r Awdurdod ymgynghori â'n hecolegwyr mewnol
a chynghor datblygwyr cyffredinol.

Ail ymateb:

Mae'r sylwadau blaenorol yn dal yn berthnasol.

Gwasanaeth
Cynllunio
Archeolegol
Gwynedd:

Ymateb Cyntaf:

Angen amodau i sicrhau archwiliadau archeolegol.

Ail ymateb:

Nid yw'r manylion diwygiedig yn cael effaith arwyddocaol ar eu barn o'r cais ac y byddai'n dal i argymhell amodau archeolegol addas.

Ymgynghoriad
Cyhoeddus:

Rhodddwyd rhybudd yn y wasg leol, ger y safle a hysbyswyd trigolion/eiddo cyfagos. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, roedd yr ail gyfnod hysbysebu wedi dod i ben ac roedd nifer arwyddocaol o wrthwynebiadau wedi'u derbyn yn gwrthwynebu ar yr amodau a ganlyn:

- colli un o'r coedlannau aeddfed olaf yn y rhan hon o'r ddinas.
- Achosi cynnydd mewn traffig.
- Colli man gwyrdd mewn ardal drefol.
- Colli un o'r rhywogaethau coed mwyaf prin ym Mhrydain, y Boplysen Ddu ac nid oes bwriad plannu yr un ohonynt fel rhan o'r cynllun tirlunio.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- Cynnydd mewn ardaloedd arwynebu caled ger Afon Adda fydd yn arwain at gynnydd mewn dŵr wyneb a chynnydd yn y risg o lifogydd.
- Colli coed wedi'u gwarchod.
- Nid yw'r gwaith tirlunio yn lliniaru yn erbyn yr effeithiau.
- Byddai'r effeithiau yn cynyddu sŵn ac ysbwriel gan effeithio ar drigolion lleol.
- Adeiladu mynedfa newydd ger y gylchfan brysur fyddai'n peryglu defnyddwyr ffyrdd.
- Gor-ddatblygiad.
- Bydd colli coed yn effeithio ar fioamrywiaeth.
- Bydd cynnydd mewn traffig araf yn effeithio ar y gwasanaethau brys.
- Mae Ffordd Sackville yn gul a phrysur iawn yn barod.
- Mae'r gylchfan yn '*bottle neck*' yn barod.
- Mae'r coed yn amsugno sŵn a llygredd ac yn helpu i leihau llygredd a chynnal ymddangosiad sy'n weledol bleserus i'r ddinas.
- Dylai'r cynllun gynnwys ffynonellau ynni adnewyddadwy i leihau ei ôl-troed carbon.
- Mae'r asesiad trafndiaeth yn cyfeirio at geisiadau sy'n rhagflaenu datblygiad Asda.
- Am unrhyw ddatblygiad ar y safle hwn, dylid ail-ddylunio'r gylchfan.
- Effaith negyddol ar fwynderau gweledol y ddinas.
- Croes i bolisi cynllunio.
- Eiddo manwerthu gwag ym Mangor yn barod.
- Cyfleusterau *drive-thru* ym Mangor yn barod.
- Mae'r adroddiad Coed yn gamarweiniol.
- Mae perchnogion y tir yn fwriadol wedi gadael i gyflwr y safle ddirywio er mwyn ceisio cyfiawnhau'r datblygiad.
- Cyfleusterau caffi eraill ar gael ym Mangor.
- Gostwng ansawdd yr amgylchedd.
- Mae *drive-thrus* yn beryglus gan fod pobl yn bwyta ac yn yfed wrth yrru.
- Mae cerddwyr yn ei chael yn anodd croesi'r briffordd yn barod yn sgil traffig trwm ar y gylchfan.
- Byddai colli man gwyrdd yn gosod cysail peryglus.
- Gwaethygu newid hinsawdd.
- Nid yw'n cyfrannu at gynnydd mewn swyddi o ansawdd uchel.
- Mae deddfwriaeth a rheoliadau yn gofyn am warchod mannau gwyrdd.
- Diffyg gweledd.
- Mae angen y safle er mwyn i rywogaethau fedru symud o gwmpas ardal drefol.
- Coed yn lleihau allyriadau CO2

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- Gallai arwain at ymddygiad gwrthgymdeithasol.
- Byddai gadael y safle yn anodd gyda'r parcio ar y stryd sy'n digwydd yn barod.
- Colli cynefin, adroddiadau o ystlumod yn bwydo yn y safle.

Derbyniwyd sylwadau yn ogystal yn cefnogi'r cynllun, oedd yn cynnwys:

- Bydd yn defnyddio safle sydd wedi dirywio.
- Creu swyddi newydd.
- Rhaid i'r datblygiad gynrychioli buddsoddiad yn economi'r Ddinas.
- Gwella'r safle yn weledol.
- Y safle cyfredol yn llawn ysbwriel.
- Mae'r safle yn briodol ynghylch diogelwch traffig.
- Bydd y tirlunio arfaethedig yn lliniaru yn erbyn y coed a gollir.
- Mae gosodiad y dyluniad yn gwneud defnydd da o brif safle o fewn canol y ddinas a gwella delwedd Bangor.
- Nid yw'r safle yn cael ei ddefnyddio ar hyn o bryd, mae'n cael ei reoli'n wael ac mae'n ddolur llygaid mewn safle amlwg yn y ddinas.
- Mae'r cynnig dylunio yn sensitif i'r ardal gyfagos a byddai'n welliant ar y safle cyfredol.
- Mae'r cynnig yn cynyddu'r ddarpariaeth ar gyfer parcio ceir yng nghanol y ddinas.
- Mae lleoliad y cynnig yn addas ar gyfer datblygiad o'r math hwn.
- Roedd caniatâd cynllunio wedi'i roi ar y safle yn flaenorol.
- Nid yw'r safle cyfredol yn cynnig llawer i ecosystemau.

Yn ogystal â'r sylwadau a dderbyniwyd uchod, derbyniwyd y rhai a ganlyn nad oedd yn faterion cynllunio perthnasol, oedd yn cynnwys:

- Dim angen i gwmni cadwyn mawr arall agor caffi arall ym Mangor.
- Dim angen cwmni arall sy'n osgoi talu Treth.
- Byddai parc bychan neu ardal bicnic yn gwneud gwell defnydd o'r safle.
- Mae cynnyrch y cwmni yn rhy ddrud.

5. Asesu'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Fel yr amlinellwyd uchod, mae'r cais yn gais llawn i godi uned Dosbarth A3 (bwyd a diod) a ddisgrifir fel tŷ coffi gyda chyfleuster *drive-thru*. Mae nifer o bolisiau sy'n ymwneud ag egwyddor y datblygiad hwn yn sgil ei leoliad a'i agosrwydd at y dynodiadau.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- 5.2 Mae Polisi PCYFF 1 yn ymwneud â ffiniau datblygu ac yn cefnogi datblygu safle o fewn ffiniau datblygu. Mae safle'r cais yn gyfan gwbl y tu mewn i ffin datblygu Bangor ac o'r safbwynt hwnnw mae'r cynllun yn cydymffurfio â pholisi PCYFF 1. Fodd bynnag, mae'r polisi yn cydnabod fod yn rhaid i gynlluniau gydymffurfio â pholisiau perthnasol eraill a rhoi pwys dyledus ar ystyriaethau cynllunio perthnasol.
- 5.3 O ran yr hierarchaeth fanwerthu, mae Bangor wedi'i adnabod fel y ganolfan is-ranbarthol ac felly mae ar ben yr hierarchaeth o fewn ardal y Cynllun Lleol. Er fod y safle wedi'i leoli o fewn ffin ddatblygu Bangor, saif y safle y tu allan i ganolfan fanwerthu'r Ddinas, sef y prif ffocws ar gyfer y darpariaeth fanwerthu a masnachol. Mae Polisi MAN 1 yn gofyn bod angen i gynigion manwerthu a masnachol y tu allan i ganol trefi diffiniedig gael eu cefnogi gan dystiolaeth o'r angen am ddarpariaeth ychwanegol a bodloni'r dull dilyniannol sydd wedi'i nodi mewn polisi cynllunio cenedlaethol. Yn ogystal, mae'r polisi yn cydnabod mai'r prif ffocws a ddylai fod ar gyfer defnyddiau canol tref yw A1, A2 ac A3 ac fe ddylid cyfeirio datblygiad yn y lle cyntaf tuag at safleoedd o fewn y canol trefi diffiniedig.
- 5.4 Mae'r datganiad cynllunio a gyflwynwyd yn cynnwys asesiad dilyniannol. Pan gyflwynwyd y cais yn wreiddiol ym mis Ebrill 2016, ni chododd yr Awdurdod Cynllunio Lleol unrhyw faterion gyda'r cais o ran yr asesiad dilyniannol gan ei fod yn adlewyrchu'r safbwynt polisi cynllunio ar y pryd ac roedd yn asesiad cyfredol.
- 5.5 Fodd bynnag, ers hynny, gwelwyd newidiadau arwyddocaol i bolisi cynllunio. Yn gyntaf, diweddarwyd y cwbl o bennod 10, Datblygiadau Manwerthu a Masnachol ym Mholisi Cynllunio Cymru, ac fe'i cyhoeddwyd o fewn Rhifyn 9 o BCC ym mis Tachwedd 2016. Diweddarwyd NCT 4 ar y pryd i adlewyrchu'r newidiadau. Ar 31 Gorffennaf 2017, mabwysiadwyd Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd (CDLI ar y Cyd). Ystyrir bod y CDLI ar y Cyd yn gyfredol a'i fod yn adlewyrchu gofynion Polisi a Chanllawiau Cynllunio Cenedlaethol.
- 5.6 Mae'r canol tref diffiniedig fel a ddengys ar y cynigion CDLI ar y Cyd yn dangos canol tref estynedig o'i gymharu â'r ardal a ddangosir o fewn y cyn Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd. Er na chododd yr Awdurdod unrhyw bryder yn flaenorol o ran yr effeithiau posib ar ganol y dref, ystyrir bellach fod y datganiad cynllunio a'r asesiad dilyniannol sydd wedi'u cynnwys yn y cais wedi dyddio gan nad ydynt yn adlewyrchu'r polisi a'r ystyriaethau cynllunio cyfredol. Gall argaeledd safleoedd manwerthu a masnachol hefyd newid yn gyflym ac felly dylid diweddarau'r rhan hon o'r asesiad dilyniannol yn enwedig er mwyn i'r Awdurdod wneud dyfarniad gwybodus a chytbwys. Yn ogystal, mae rhai o'r gwrthwynebiadau a dderbyniwyd yn cyfeirio at eiddo gwag yn y canol ac hefyd yn cwestiynu'r angen am ddatblygiad o'r fath.
- 5.7 Noda Polisi MAN 1 hefyd y dylid arddangos yr angen am ddatblygiadau manwerthu neu fasnachol newydd y tu allan i ganol trefi, ac adlewyrchir y safbwynt yma yn PCC hefyd. Er bod dogfennau'r cais yn nodi bod tŷ coffi enwog yn dymuno lleoli cyfleuster *drive-thru* ym Mangor, nid oes asesiad angen wedi'i drafod na'i arddangos. Yn ogystal, nid yw effaith bosib y datblygiad ar fywiogrwydd a hyfywdra'r canol presennol wedi derbyn sylw.
- 5.8 O ystyried bod hwn yn gynnig am ddefnydd A3 gydag elfen *drive-thru*, ystyrir fod polisi MAN 7 sy'n ymdrin â defnyddiau bwyd poeth i'w gario allan hefyd yn berthnasol. Mae'r polisi yn gofyn i gynigion:
1. Beidio â chynhyrchu sŵn, arogl nac ysbwriel gormodol a gaiff effaith annerbyniol ar fwynderau a chymeriad yr ardal;
 2. Peidio ag arwain at grynodiad o ddatblygiadau o'r math hwn nac yn andwyol i ba mor fywiog, deniadol a hyfyw yw'r ardal;
 3. Bod yn unol â defnyddiau tir cyfagos;

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

4. Bod yn hygyrch ar droed, ar feic ac ar gludiant cyhoeddus;
5. Peidio ag arwain at broblemau tagfeydd neu broblemau parcio sylweddol ar draul diogelwch priffyrdd;
6. Darparu dull storio gwastraff sy'n ddigonol ac yn briodol o fewn cwrtil y safle;
7. Dylunio systemau echdynnu ac awyru fel nad ydynt yn cael effaith annerbyniol ar fwynderau gweledol a phreswyl.

5.9 O ran y gofynion sydd wedi'u rhestru uchod, nid oes gor-grynodiad o'r math hwn o ddefnydd yn y cyffiniau, ni ystyrir bod y defnydd tir yn anghydnaws â'i leoliad yn y ddinas, mae wedi'i leoli mewn lleoliad cynaliadwy, yn hygyrch i wahanol ddulliau cludiant ac mae digon o ofod yn y safle i gael storfa biniau a byddai modd sicrhau systemau echdynnu priodol gydag amodau addas. Trafodir maen prawf 5 y polisi isod wrth drafod yr effeithiau ar y priffyrdd.

5.10 Mae Polisi ISA 4 hefyd yn berthnasol ac mae'n diogelu man agored presennol. Datgan y polisi y gwrthodir cynigion fydd yn arwain at golli man agored presennol, gan gynnwys unrhyw gyfleusterau cysylltiedig sydd â gwerth hamdden, mwynderol neu fywyd gwyllt arwyddocaol, oni bai eu bod yn cydymffurfio â'r meini prawf a ganlyn:

1. Mae gwarged cyffredinol o'r ddarpariaeth yn y gymuned;
2. Mae'r gofyn hirdymor am y cyfleuster wedi dod i ben;
3. Gellir cynnig darpariaeth amgen o'r un safon mewn ardal sydd yr un mor hygyrch i'r gymuned leol dan sylw;
4. Byddai ailddatblygu dim ond rhan fechan o'r safle yn caniatáu i'r cyfleuster gael ei gadw a'i gyfoethogi fel adnodd hamdden.

5.11 O ran y safle, ystyrir ei fod yn ofod gwyrdd mwynderol yn unol â'r diffiniadau yn NCT 16. Nid yw'r ffaith bod y tir mewn perchnogaeth breifat ac nad ydyw ar agor i'r cyhoedd yn diystyru perthnasedd na phwysigrwydd y polisi. Yn ogystal, mae presenoldeb Gorchymyn Cadw Coed ar y safle yn dangos gwerth mwynderol y safle. Pan gododd yr Awdurdod bryderon gyda'r ymgeisydd ym mis Mehefin 2016, codwyd y mater ynghylch gofod agored o ran y polisi perthnasol ar y pryd yng Nghynllun Datblygu Unedol Gwynedd. Er bod y safbwynt polisi lleol wedi newid, mae'r ystyriaethau wedi parhau'n debyg. Er hyn, nid yw'r ymgeisydd wedi ymdrin â cholled y man agored yn y cais.

5.12 Mae safle'r cais mewn lleoliad amlwg ar un o'r prif lwybrau mynediad i mewn ac allan o Fangor. Er bod mwy o goed a mannau agored gwarchoddedig i'w cael ymhellach i lawr Ffordd Deiniol, mae nifer y gwrthwynebiadau i'r cynllun yn tynnu sylw at y ffaith bod nifer sylweddol o goed a mannau agored wedi'u colli o ganlyniad i ddatblygiadau newydd. Mae hyn hefyd yn cael ei adlewyrchu yn y sylwadau a dderbyniwyd gan yr Uned Bioamrywiaeth. Wrth fynd i mewn i Fangor o'r de-orllewin ar hyd Ffordd Caernarfon, safle'r cais yw un o'r ychydig fannau gwyrdd o werth mwynderol a welir, gyda mwyafrif y stryd wedd yn arddangos ymddangosiad caled sy'n nodweddiadol drefol. Felly, ni ystyrir bod gorddarpariaeth yn yr ardal ac ni dderbyniwyd unrhyw wybodaeth gan yr ymgeisydd i wrth-ddweud hyn. Er fod y safle yn breifat ac nad ydyw'n hygyrch i'r cyhoedd, mae nifer uchel y gwrthwynebiadau i'r cynllun, sy'n nodi bod i'r coed werth mwynderol pwysig ac y dylid cadw'r coed, yn arddangos yn rhesymol nad ydyw'r gofyn am y safle fel nodwedd mwynderol wedi darfod. Nid yw'r cais wedi'i gefnogi ag unrhyw fwrriad i gynnig darpariaeth amgen yn yr ardal leol.

5.13 O ran maen prawf pwynt 4, mae'r ymgeisydd yn parhau o'r farn y gall y bwriad tirlunio gynnig gwelliant arwyddocaol i ymddangosiad gweledol y safle ac yn yr hirdymor gyda'r strategaeth dirlunio arfaethedig. Fodd bynnag, byddai'r bwriad yn parhau i fethu â chwrdd maen prawf pwynt 4 gan fod y datblygiad yn ymdrin ag ardal arwyddocaol o'r safle gyda naill ai adeilad neu arwynebau caled (parcio a mynediad). Mae'r *photomontages* a gyflwynwyd wedi'u cymryd o bellter ac er eu bod yn dangos y gallai'r safle barhau i fod ag ymddangosiad 'gwyrdd', bydd

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

gan olygfeydd agosach o'r safle o balmentydd cyfagos deimlad llawer mwy trefol ac nid y safle gwyrdd naturiol sydd yno ar hyn o bryd.

- 5.14 Er efallai y bydd modd i'r cynnig fodloni rhai o'r gofynion ym mholisi MAN 7, mae'r cynnig wedi methu ag arddangos cydymffurfiaeth â gofynion polisi MAN 1 a PCC o ran cyfiawnhau'r angen a'r lleoliad (o ran y prawf dilyniannol) am y datblygiad a bodloni'r Awdurdod na fydd y datblygiad yn niweidiol i fywiogrwydd a hyfywdra canol y ddinas. Yn ogystal, heb unrhyw dystiolaeth i wrth-ddweud, ystyried nad yw'r cynnig yn bodloni gofynion polisi ISA 4.

Mwynderau Preswyl

- 5.15 Mae polisi PCYFF 2 y CDLl ar y Cyd hefyd yn ceisio gwarchod mwynderau preswyl. Mae'r eiddo preswyl agosaf wedi'u lleoli i ogledd-ddwyrain y safle ar yr ochr arall o Ffordd Sackville. Tua'r gogledd, gorllewin a de-orllewin y safle, mae adeiladau'r brifysgol, tua'r de-ddwyrain mae archfarchnad fawr a chyn ganolfan feddygol (sydd â chaniatâd cynllunio i'w trosi i glwb a swyddfeydd) ac anheddau preswyl ychwanegol y tu draw i'r gylchfan tua'r de ar y naill ochr o Ffordd Deiniol.
- 5.16 Mae safle'r cais wedi'i leoli mewn ardal defnydd cymysg a all weld nifer sylweddol o symudiadau gan gerddwyr a cherbydau ar bob adeg o'r dydd a'r nos. O ystyried hyn, ar y cyfan, ni ystyrir y byddai'r cynnig yn cael effaith ormodol ar fwynderau preswyl. Gellir rheoli'r effeithiau o echdynwyr a sŵn o offer a pheiriannau yn ddigonol drwy orfodi amodau rhesymol fel sy'n unol â chais yr Uned Gwarchod y Cyhoedd. O ran mwynder preswyl, ystyrir y gallai'r bwriad gydymffurfio â gofynion polisi PCYFF 2.

Dylunio

- 5.17 Mae Polisiâu PCYFF 3, 4 a PS 20 oll yn berthnasol i'r agwedd hon o'r cais. Mae polisi PCYFF 3 yn gofyn i ddatblygiadau gynnig dyluniad o ansawdd uchel sy'n rhoi ystyriaeth lawn i gyd-destun yr amgylchedd naturiol, hanesyddol ac adeiledig ac sy'n creu manau deniadol a chynaliadwy.
- 5.18 Mae'r safle wedi'i leoli o fewn gosodiad Adeilad Rhestredig. Mae'r adeilad, sy'n cael ei adnabod fel yr Adeilad Coffa, wedi'i leoli gyferbyn â safle'r cais oddi ar Ffordd Deiniol. Noda Polisi Cynllunio Cymru y dylid cael rhagdybiaeth cyffredinol o blaid diogelu adeiladau rhestredig a'u gosodiadau a ddylai ymestyn y tu hwnt i'w cwrtil. Pan fo cynnig datblygu yn effeithio ar adeilad rhestredig neu ar ei osodiad, y prif ystyriaeth berthnasol yw'r gofyn statudol i roi ystyriaeth arbennig i ddymunoldeb cadw'r adeilad, neu ei osodiad, neu unrhyw nodweddion o ddiddordeb pensaernïol neu hanesyddol arbennig sydd ganddo.
- 5.19 Mae'r adeilad arfaethedig yn un-llawr gyda tho un rhediad (sy'n uwch yn y tu blaen ac yn is yn y cefn) ac mae iddo elfennau to fflat ar yr ochr ac yn y cefn. Mae'r deunyddiau arfaethedig i'w defnyddio ar yr adeilad yn gymysgedd o ddeunyddiau mwy modern gyda rhai nodweddion naturiol o fath sy'n nodweddiadol i'r ardal. Ni ystyrir y byddai graddfa na dyluniad yr adeilad arfaethedig yn niweidiol i fwynderau gweledol yr ardal yn gyffredinol. Bydd y dyluniad a'r defnydd o ddeunyddiau yn gwrthgyferbynnu ag adeiladau mwy hanesyddol ac amlwg y Brifysgol tra'n parhau'n eilradd.
- 5.20 Ni ystyrir y byddai'r adeilad newydd arfaethedig na cholli'r coed presennol yn achosi niwed arwyddocaol i osodiad yr adeilad rhestredig gan y bydd siâp a ffurf sylfaenol y safle yn parhau. Byddai'r adeilad rhestredig yn parhau'n weledol amlwg a byddai ei gysylltiad ag adeiladau eraill y brifysgol yn parhau i fod yn amlwg. Ni ystyrir y byddai'r bwriad yn groes i bolisi PCYFF 3, 4 neu PS 20.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Effeithiau Priffyrdd

- 5.21 Mae polisïau PS 4, TRA 2 a TRA 4 yn berthnasol i'r cais ac yn ymwneud â safonau parcio a rheoli effaith trafndiaeth. Mae Polisi MAN 7 hefyd yn berthnasol ac yn gofyn i ddatblygiadau beidio ag arwain at dagfeydd arwyddocaol neu broblemau parcio ar draul diogelwch ffyrdd.
- 5.22 Mae'r bwriad yn cynnwys adeiladu mynedfa yn nhu blaen yr adeilad arfaethedig gyda ffordd fynediad y *drive-thru* yn gadael y safle yng nghefn yr adeilad. Mewn ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus, derbyniwyd nifer o wrthwynebiadau yn nodi bod mynedfeydd y safle yn rhy agos at gyffordd sy'n brysur ac yn beryglus yn barod ac y byddai'r bwriad yn cymhlethu pethau.
- 5.23 O ystyried graddfa a natur y cais, fe'i cefnogwyd gan Ddatganiad Priffyrdd a Thrafnidiaeth. Er y nodir yn y cais mai cais am sefydliad *drive-thru* coffi ydyw hwn, cais am uned defnydd A3 ydyw ac mae hyn yn golygu, pe byddai'n cael ei gymeradwyo, y gallai fod yn sefydliad *drive-thru* bwyd cyflym. Roedd gan yr Uned Drafndiaeth bryderon ynghylch yr Asesiad Trafnidiaeth gan nad oedd ond yn asesu sefydliad *drive-thru* coffi ac nid y senario waethaf bosib. Ar gais, cyflwynodd yr ymgeisydd wybodaeth ychwanegol i arddangos y byddai'r asesiad, er ei fod yn seiliedig ar sefydliadau *drive-thru* coffi tebyg yn unig, yn cynrychioli'r senario waethaf bosib gan y byddai'r symudiadau cerbydol drwy'r safle yn gyflymach na sefydliad bwyd cyflym.
- 5.24 Mae'r awdurdod priffyrdd wedi cadarnhau fod y ddarpariaeth barcio o fewn y safle i gwsmeriaid a staff yn dderbyniol ac yn cydymffurfio â Safonau CSS Cymru. Fodd bynnag, mae Safonau Parcio CSS Cymru yn nodi y dylai'r caffi a'r *drive-thru*, yn ogystal â'r gofynion parcio gweithredol er dibenion gwasanaethu, ddarparu digon o ofod ychwanegol i adael i gerbydau gwasanaethu fynd i mewn a gadael cwrtel ardal wasanaethu'r eiddo mewn gêr blaen.
- 5.25 Nid yw gosodiad y safle yn dangos unrhyw ddarpariaeth benodol ar gyfer cerbydau gwasanaethu / danfon ac mae'r Uned Drafndiaeth wedi cadarnhau y byddai'n rhaid i lorïau fagio i mewn neu allan o'r safle gan nad ydyw'r elfen *drive-thru* yn addas i gerbydau mwy. Mae safle'r cais mewn lleoliad yng nghanol y ddinas, ac fe all fod yn brysur yno yn ystod y dydd a gyda'r nos. Mae gan yr Awdurdod bryderon y gallai lorïau danfon sy'n bagio i mewn i'r safle arwain at wrthdaro â cherbydau eraill sy'n gadael y gylchfan a throi i lawr Ffordd Sackville. Os oedd problemau o ran gyrrwr y lori yn bagio i mewn i'r safle, byddai posibilrwydd i gerbydau giwio yn ôl i fyny tuag at gylchfan Ffordd Deiniol ac fe allai hyn fod ar draul diogelwch ffyrdd. Yn ogystal, unwaith y byddai'r cerbyd danfon ar y safle, nid yw'n glir ble y byddai'n parcio i ddadlwytho ei nwyddau ac mae'n ymddangos y byddai'n lleihau'r fynedfa dwy lôn / mynedfa i un lôn ac yn blocio nifer o fannau parcio. Gallai'r un sefyllfa fod yn wir hefyd o ran casgliadau gwastraff.
- 5.26 Mae'r uned trafndiaeth wedi codi pryderon ynghylch cynnal lleiniau gweledd addas i gerbydau sy'n gadael y safle ac y gallai'r parcio ar y ffordd sy'n digwydd ar hyn o bryd effeithio ar y gweledd. Mae'n debygol y byddai angen gorfodi cyfyngiadau parcio gyda llinellau melyn dwbl. Mae'r broses hon y tu hwnt i'r broses gynllunio ac fe ymdrinnir â hi dan y Ddeddf Priffyrdd, ble na fyddai unrhyw warrant y byddai addasiadau o'r fath yn cael eu cymeradwyo. Er hynny, ni fyddai hyn yn rheswm i atal cymeradwyaeth ar y sail hon gan y gellid gosod amodau yn gofyn am ddiogelu lleiniau gweledd penodol. Mater i'r ymgeisydd fyddai pennu p'un a fyddai modd cyflawni hyn ai peidio. Mae'r ymgeisydd wedi awgrymu y byddai amodau yn addas i oresgyn y mater hwn.
- 5.27 Mae Safonau Parcio CSS Cymru yn gofyn i gyfleusterau *drive-thru* ddarparu isafswm o chwe man aros. O ran sefydliad *drive-thru* coffi, derbynir efallai na fydd angen chwe man aros, fodd bynnag, gan fod yr elfen *drive-thru* yn bwydo'n uniongyrchol yn ôl i'r briffordd (ac nid yn

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

ôl i mewn i'r ardal barcio i gwsmeriaid fel y gwna nifer o gyfleusterau *drive-thru* eraill), efallai y byddai cwsmeriaid sy'n aros yn cael eu cyfeirio i adael y safle a mynd yn ôl i mewn iddo i aros yn y maes parcio. Gallai trefniadau o'r fath arwain at gynnydd diangen yn y llif traffig a symudiadau troi drwy'r cyffyrdd ac ar y briffordd gyhoeddus.

- 5.28 Derbynnir fod y safle mewn lleoliad cynaliadwy a'i fod yn hygyrch yn rhwydd drwy sawl dull o gludiant a'i fod yn agos i nifer o feysydd parcio cyhoeddus. Gallai fod y math o safle a allai fod yn dderbyniol gyda lefelau is o barcio i gwsmeriaid. Wedi dweud hynny, o ystyried ei leoliad a'i agosrwydd at y gylchfan, ystyrir y dylid gwneud darpariaeth addas i gerbydau gwasanaethu fel bod modd i gerbydau gwasanaethau fynd i mewn ac allan o'r safle mewn gêr blaen a chael bae parcio dynodedig na fyddai'n gwrthdaro â symudiadau ceir cwsmeriaid yn y safle. Ystyrir hefyd y gallai'r elfen *drive-thru* fod yn dderbyniol gyda lefelau is o fannau aros fel y'i disgrifir yn y safonau parcio CSS os ydyw'n bwydo yn ôl i'r ardal parcio i gwsmeriaid, ond mae'n ymddangos nad oes lle yno i wneud hynny gyda'r dyluniad presennol. Ar y cyfan, mae'r materion hyn i gyd yn arddangos fod y safle, yn sgil ei natur gyfyngedig, yn anaddas ar gyfer y raddfa arfaethedig hon o ddefnydd heb fod posibilrwydd y bydd yn cael effaith andwyol ar ddiogelwch ffyrdd.
- 5.29 Cydnabyddir fod caniatâd wedi'i roi ar y safle yn y gorffennol ond nid ydyw'r caniatâd hynny wedi'u diogelu ac fel y cyfryw, nid oes sefyllfa *fall-back* i'w hasesu. Mae'r sefyllfa polisi cynllunio wedi newid yn sylweddol ers hynny ac hefyd fe ddiweddarwyd y safonau parcio CSS yn 2014. Felly, mae'r Awdurdod wedi llunio ei farn yn seiliedig ar y polisi a'r canllawiau cynllunio cyfredol a'r wybodaeth sydd ar gael ar hyn o bryd gyda'r cais ac mae wedi rhoi ystyriaeth i'r sylwadau a dderbyniwyd yn ystod y cyfnod ymgynghori. Ar ôl rhoi pwys dyledus i'r holl faterion hyn, ystyrir nad ydyw'r bwriad yn bodloni gofynion polisi TRA 2, TRA 4 a MAN 7.

Coed wedi'u gwarchod

- 5.30 Mae nifer o goed ar y safle sydd wedi'u gwarchod dan Orchymyn Cadw Coed. Fel yr eglurwyd uchod, roedd y cais fel y'i cyflwynwyd yn wreiddiol yn cynnwys torri rhai o'r coed ond cadw'r mwyafrif. Mae'r ymgeisydd wedi datgan nad oedd y camau fyddai angen eu cymryd i ddiogelu'r coed yn ddatrysiad realistig gan y byddai wedi golygu codi lefelau'r safle ac o bosib byddai hyn wedi bod yn ddatrysiad dylunio anymarferol, yn codi ymddangosiad y datblygiad ac o bosib byddai wedi arwain at oblygiadau o ran diogelwch traffig gan y byddai rampiau yn y mynedfeydd.
- 5.31 Felly, mae'r bwriad dan ystyriaeth yn cynnwys gwaredu'r holl goed presennol ar y safle ac un goeden ar dir cyfagos. Cefnogwyd y cais diwygiedig gan asesiad coedyddiaeth wedi'i ddiweddarau, datganiad dylunio a mynediad diwygiedig, cynlluniau diwygiedig a chynigion tirlunio, *photomontages* a chynllun cynnal a chadw a rheoli'r dirwedd.
- 5.32 Mae nifer o bolisiâu yn berthnasol i'r agwedd hon o'r cais. Mae Polisi PS19 y CDLI ar y Cyf yn ceisio cadw'r amgylchedd naturiol, a'i gyfoethogi ble bo hynny'n briodol. Mae'r polisi'n gofyn i ddatblygiadau gael eu rheoli er mwyn cadw a, ble bo'n briodol, gyfoethogi amgylchedd naturiol, cefn gwlad ac arfordir nodedig ardal y Cynllun, ac fe wrthodir cynigion sy'n cael effaith andwyol arwyddocaol arnynt oni bai bod yr angen am y datblygiad a'r buddion a ddaw yn ei sgil yn y lleoliad hwnnw yn amlwg yn gorbwyso gwerth y safle neu'r ardal. Mae angen ystyried nifer o faterion yn sgil y polisi hwn ond y mwyaf perthnasol i'r bwriad hwn yw'r amcan i warchod, cadw neu gyfoethogi coed, llwyni neu goedlannau o werth gweledol, ecolegol, hanesyddol, diwylliannol neu fwynderol.
- 5.33 Mae Polisi PCYFF 4 (Dylunio a Thirwedd) yn gofyn i geisiadau gyfiawnhau gwaredu / colli coed presennol. Mae Polisi PS 5 Datblygiad Cynaliadwy yn gofyn i gynlluniau warchod a

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

gwella ansawdd yr amgylchedd naturiol, ei dirwedd a'i asedau bioamrywiaeth, gan gynnwys eu deall a'u gwerthfawrogi am eu cyfraniadau cymdeithasol ac economaidd a defnydd cynaliadwy ohonynt.

- 5.34 Mae'r polisïau a restrir uchod a'r cyngor cynllunio cenedlaethol yn ffafrio dull rhagofalus o ran buddiannau cadwraeth natur ac mae'n amlwg fod yn rhaid cyfiawnhau cynigion sy'n arwain at golli nodweddion. Yn seiliedig ar y gwrthdaro sydd wedi'i nodi gyda pholisïau MAN 1 ac ISA 4, mae'r awdurdod o'r farn nad yw colli'r coed sydd wedi'u gwarchod ar y safle hwn wedi'i gyfiawnhau gan nad yw'r egwyddor o ddatblygu'r safle wedi'i sefydlu yn seiliedig ar yr wybodaeth a gyflwynwyd.
- 5.35 Mae'r adroddiad Coedyddiaeth yn cyfeirio at yr arolwg coed a gynhaliwyd gan Cheshire Woodlands sydd wedi asesu pob coeden yn unigol. Dengys y canfyddiadau fod mwyafrif y coed o ansawdd isel a chanolig. Fodd bynnag, mae oes y coed hyn wedi'i ragfynegi fel deng mlynedd a throsodd ar gyfer y coed o ansawdd isel a thros 20 mlynedd ar gyfer y coed o ansawdd canolig. Yn seiliedig ar yr adroddiad, mae gan y coed botensial i barhau am gyfnod sylweddol o amser a dylid rhoi pwys arwyddocaol ar hyn ynddo'i hun wrth wneud penderfyniad ar y cais.
- 5.36 Rhoddwyd y Gorchymyn Cadw Coed (TPO) yn ei le yn sgil gwerth y coed fel grŵp mewn lleoliad amlwg ac roedd iddynt ddigon o werth mwynderol i gyfiawnhau'r TPO. Yn ogystal, mae'r Uned Bioamrywiaeth wedi nodi hefyd er bod yr adroddiadau yn asesu pob coeden unigol yn seiliedig ar eu hiechyd a'u hoes, ni wnaed asesiad o werth y coed gyda'i gilydd a'u cyfraniad amwynder ar y cyd. Nid yw'r ddau adroddiad yn asesu oes y safle i gyd a sut fyddai modd gwella hynny wrth reoli'r coed yn ofalus.
- 5.37 Mae'r Uned Bioamrywiaeth hefyd wedi adnabod er bod gan rai o'r coed, yn enwedig y Poplys Duon mawr, broblemau iechyd gan eu bod ymhell o ddiwedd eu hoes ac yn parhau i wneud cyfraniad gwerthfawr ac y gallant barhau i wneud hynny, am gyfnod arwyddocaol. Yn ogystal, mae sylwadau gan drydydd partion hefyd yn codi pryderon bod angen dadansoddi'r poplys ymhellach i ganfod p'un ai oedd yn boplys ddu frodorol brin neu'n hybrid fwy cyffredin. Noda'r Comisiwn Coedwigaeth mai'r boplys ddu yw'r goeden frodorol dan fwyaf o fygythiad ym Mhrydain.
- 5.38 Yn yr un modd â'r mwyafrif o goed wedi'u gwarchod, byddai modd cyfiawnhau gwaith i'r coed i wella eu hiechyd a'u diogelwch ac os byddai angen torri coed unigol, byddai'n dal yn gadael y coed sy'n weddill yn eu lle. Hefyd, byddai'r Awdurdod yn sicrhau ail-blannu. Byddai ail-blannu fel bo'r angen yn golygu bod oes y coed ar y safle yn cael ei ymestyn ac y byddai'n arwain at gymysgedd o oedrannau, uchder a chanopiâu. Yr effaith o ganlyniad i hynny fyddai safle sy'n edrych yn naturiol. Cydnabyddir bod y coed a'r safle angen gwaith cynnal a chadw ond ystyrir bod y diffyg gwaith cynnal a chadw yn annigonol i gyfiawnhau'r coed a gollir ar y safle hwn.
- 5.39 Cydnabyddir fod y cynllun wedi'i gefnogi gan gynllun tirlunio cynhwysfawr o ansawdd uchel a'r bwriad yw plannu 12 coeden lled-aeddfed yno. Fodd bynnag, bydd y bwriad fel y'i cyflwynir yn arwain at blannu unffurf, yn bennaf y tu allan i'r safle gyda'r holl goed o oedran tebyg, yn llawer mwy ffurfiol yn weledol nag ymddangosiad y safle presennol. Dengys y delweddau hyd yn oed ar ôl tyfiant o 10-15 mlynedd, ni fyddai'r coed newydd yn lliniaru yn erbyn colled y coed presennol ar y safle ac ni fyddai'n sicrhau'r gwerth mwynderol cyfatebol.
- 5.40 Ni ystyrir y bydd y cynllun tirlunio arfaethedig yn goresgyn y niwed a nodwyd ac ni fyddai'n cyfiawnhau gwaredu'r coed yn groes i bolisïau PS19, PCYFF 4, PS 5 ac hefyd ISA 4. Hyd yn oed os cyflwynwyd gwybodaeth ychwanegol ac y bodlonwyd holl ofynion polisi MAN 1, mae'r Awdurdod yn parhau o'r farn ei bod yn annerbyniol colli'r holl goed ar y safle hwn.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Bioamrywiaeth

- 5.41 Mae Polisi PS 19 yn ymwneud â chadw ac / neu gyfoethogi'r amgylchedd naturiol ac mae polisi AMG 5 yn amddiffyn Cadwraeth Bioamrywiaeth Lleol. Nododd yr Uned Bioamrywiaeth bod cofnodion o Ystlumod ger y safle a chan bod yr holl goed am gael eu torri, mae potensial i hyn effeithio ar y boblogaeth ystlumod leol drwy gollu cynefin porthiant neu fel "carreg sarn" rhwng yr ardaloedd clwydo a phorthiant. Mewn ymateb, cyflwynodd yr ymgeisydd adroddiad ystlumod cychwynol a nododd bod gan y safle botensial bychan i fod yn addas i gynnal clwydfan i ystlumod.
- 5.42 Er efallai na fydd gwaredu'r coed yn effeithio ar ystlumod yn nythu, fel y nodwyd gan yr Uned Bioamrywiaeth, gall y safle fod yn gynefin porthiant i ystlumod ac yn garreg sarn i ardaloedd eraill. Mae polisi PS19 ac AMG 5 yn ffafrio cadwraeth a defnyddio'r egwyddor ragofalus. Yn benodol, mae Polisi AMG 5 yn gofyn i gynigion arddangos nad oes dewisiadau amgen boddhaol ar gyfer y datblygiad a bod yr angen am y datblygiad yn gorbwyso pwysigrwydd y safle ar gyfer cadwraeth natur leol.
- 5.43 Fel y trafodwyd uchod, nid yw derbynioldeb datblygu'r safle hwn wedi'i sefydlu fel rhywbeth sy'n dderbyniol. Felly, nid yw'n bosib cynnal yr ymarferiad cydbwysu rhesymol sydd ei angen i asesu'r bwriad dan bolisi AMG 5. Yn seiliedig ar y wybodaeth a gyflwynwyd, ystyrir fod y cynnig yn methu â bodloni gofynion polisi AMG 5.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

- 5.44 Mae'r prif bryderon a godwyd gan drydydd partïon mewn ymateb i ymgynghoriad ar y cais wedi'u rhestru uchod. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi ystyried y sylwadau oedd yn mynegi cefnogaeth a'r gwrthwynebiadau fel ystyriaethau perthnasol wrth baratoi argymhelliad ar gyfer y cais hwn. Yn ogystal, mae'r ystyriaethau sy'n berthnasol i'w bwriad hwn wedi'u hasesu fel rhai sy'n rhoi ystyriaeth i'r polisiau a'r canllawiau cynllunio perthnasol.
- 5.45 Er nad yw nifer y sylwadau a dderbyniwyd o blaid neu yn erbyn cynllun yn ystyriaeth gynllunio berthnasol, cynnwys y sylwadau sy'n berthnasol. Yn yr achos hwn, mae'n amlwg fod diddordeb cyhoeddus mawr yn y cais hwn sy'n cydnabod gwerth mwynderol y safle ac fe geisir cadw'r coed a'r man gwyrdd. Mae'r materion hyn yn berthnasol ac mae gwrthdrawiad â pholisi cynllunio wedi'i adnabod ac ni ystyrir y byddai'r sylwadau a dderbyniwyd i gefnogi'r cais yn gwneud i'r Awdurdod ddod i farn wahanol.

6. Casgliadau

- 6.1 Fel y nodwyd uchod, ers i'r cais gael ei gyflwyno yn wreiddiol ym mis Ebrill 2016, bu newidiadau arwyddocaol yn y polisiau cynllunio lleol a chenedlaethol. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, fe ystyrir bellach bod yr asesiad dilyniannol a gynhaliwyd yn wreiddiol wedi dyddio ac nad ydyw'n cynrychioli'r amgylchiadau manwerthu a masnachol ym Mangor ar hyn o bryd. Yn ogystal, nid yw'r cais wedi llwyddo i arddangos angen am y datblygiad ac nid yw'r effeithiau posib ar fywiogrwydd a hyfywdra canol y ddinas wedi'u hasesu.
- 6.2 Wrth asesu ceisiadau i wneud gwaith ar goed neu dorri coed sydd wedi'u gwarchod gan orchymyn cadw coed a chynlluniau sy'n effeithio ar safleoedd o bwys i fioamrywiaeth leol, rhaid cael cyfiawnhad. O ystyried yr angen neu dderbynioldeb y safle o ran polisiau manwerthu a masnachol wedi'i sefydlu, ystyrir nad oes cyfiawnhad am gollu'r coed ar y safle na'r bioamrywiaeth fel carreg sarn. Yn ogystal, hyd yn oed os fyddai modd bodloni'r polisiau manwerthu a masnachol, nid yw'r Awdurdod yn ystyried fod

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

colli'r coed ar y safle hwn i gyd na cholli'r safle fel gofod mwynder gwyrdd yn dderbyniol ac nid oes cyfiawnhad dros wneud hyn.

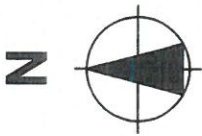
- 6.3 Mae polisi a chanllawiau cynllunio yn glir ac yn ceisio sicrhau nad yw datblygiadau yn cael effaith annerbyniol ar ddiogelwch ffyrdd. Yn seiliedig ar y wybodaeth a gyflwynwyd, mae'r bwriad wedi methu ag arddangos na fyddai ei effeithiau yn andwyol i ddiogelwch priffyrdd gan ei fod wedi methu â bodloni anghenion safonau parcio CSS Cymru o ran y ddarpariaeth i gerbydau gwasanaethu ac hefyd i fannau aros i gwsmeriaid ar gyfer elfen y *drive-thru*.
- 6.4 Derbynir y gall buddion economaidd cynlluniau orbwyso'r gwrthdaro â pholisïau eraill ar brydiau. Cydnabyddir y byddai 15 swydd lawn amser yn cael eu creu o'r datblygiad, ynghyd â manteision economaidd cysylltiedig ac mae hyn wedi cael pwys dyledus. Fodd bynnag, o ystyried Bangor yn ei gyfanrwydd a natur gweddol fechan y cynllun hwn, mae'n debygol mai cyfyngedig fyddai'r manteision economaidd fyddai'n deillio o'r cynnig. Ni ystyrir y byddai'r manteision economaidd cysylltiedig â'r cynllun hwn yn gorbwyso'r niwed sydd wedi'i adnabod yn yr adroddiad hwn.
- 6.5 Wedi rhoi ystyriaeth lawn i'r holl ystyriaethau cynllunio perthnasol, gan gynnwys y gwrthwynebiadau a'r sylwadau sydd wedi'u cyflwyno i gefnogi'r cynllun, ystyrir bod y cynnig yn annerbyniol ac y dylid ei wrthod.

7. Argymhelliad

7.1 Gwrthod y cais am y rhesymau a ganlyn:

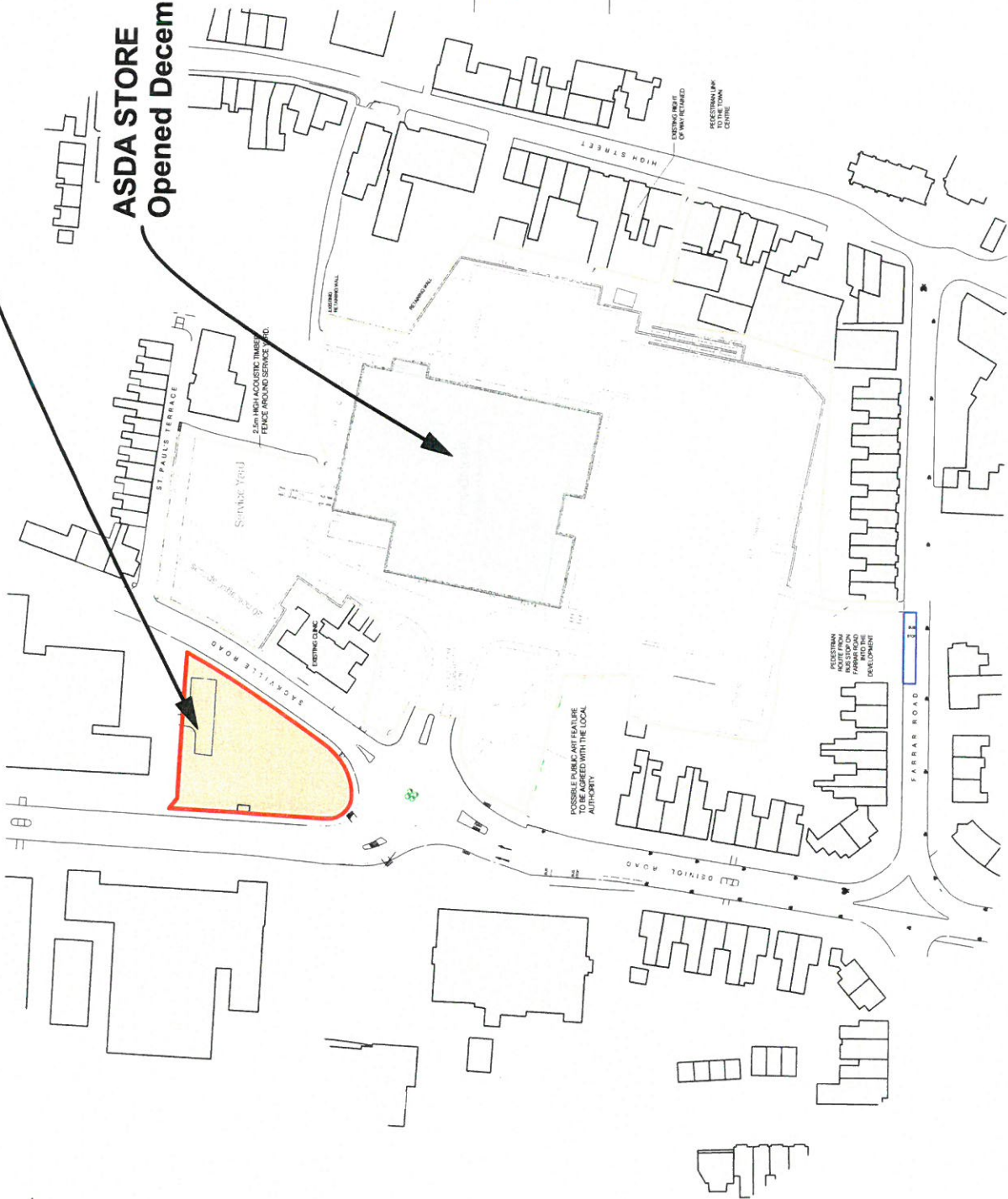
1. Mae'r cynnig wedi methu ag arddangos cydymffurfiaeth â gofynion polisi MAN 1 a PCC o ran cyfiawnhau'r angen a'r lleoliad (o ran y prawf dilyniannol) am y datblygiad a bodloni'r Awdurdod na fydd y datblygiad yn niweidiol i fywiogrwydd a hyfywdra canol y ddinas.
2. Ystyrir bod y cynnig yn groes i bolisi ISA 4 gan y bydd y cynnig yn arwain at golli gofod gwyrdd mwynderol gwerthfawr mewn ardal drefol.
3. Ystyrir bod y cynnig yn groes i ofynion polisïau PS19, PCYFF 4, PS 5 ac hefyd ISA 4 gan nad oes cyfiawnhad dros golli coed sydd wedi'u gwarchod ar y safle hwn a byddai'n cael effaith annerbyniol ar fwynderau gweledol y strydweidd ac ni fyddai'r mesurau lliniaru arfaethedig yn goresgyn y golled yn dderbyniol.
4. Ystyrir fod y bwriad yn groes i bolisi PS19 ac AMG 5 gan nad yw'r cais wedi arddangos nad oes dewisiadau amgen boddhaol eraill ar gyfer y datblygiad ac nad ydyw wedi'i arddangos bod yr angen am y datblygiad yn goresgyn pwysigrwydd y safle fel carreg sarn bioamrywiaeth.
5. Ystyrir fod y bwriad yn groes i ofynion polisïau TRA 2, TRA 4 a MAN 7 gan nad oes darpariaeth yn y safle i gerbydau gwasanaethu barcio ac ni fyddai modd i gerbydau gwasanaethu fynd i mewn ac allan o'r safle mewn gêr blaen a gallai hyn fod yn andwyol i ddiogelwch ffyrdd o ystyried agosrwydd y safle at gylchfan brysur. Yn ogystal, nid oes gan yr elfen *drive-thru* ddigon o fannau parcio i gwsmeriaid sy'n aros, ac fe allai hyn arwain at symudiadau cerbydol ychwanegol i mewn ac allan o'r safle er mwyn i gwsmeriaid fynd i mewn i'r maes parcio i gwsmeriaid.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON



DEVELOPMENT SITE

**ASDA STORE
Opened December 2012**



- NOTES**
- 1) This drawing MUST NOT BE SCALED.
 - 2) All DIMENSIONS MUST BE CHECKED ON SITE and any DISCREPANCY MUST BE REPORTED IMMEDIATELY.
 - 3) The site boundary shown as the best interests from available data and does NOT represent 'high ownership'.

REVISIONS:	<input checked="" type="checkbox"/> APPROVAL	<input type="checkbox"/> INFORMATION	
	<input type="checkbox"/> PRELIMINARY	<input type="checkbox"/> FOR CONSTRUCTION	
Project	PROPOSED DEVELOPMENT DENINOL ROAD BANGOR		
Client	MORBAINÉ		
Drawing Title	SITE LOCATION PLAN		
Drawing By	DMW	Checked By	
DWG. NO.	OCTOBER 2015	Scale	1:250 @ A3
Drawing Number	6852 / 14	Revision	
BURGESS HOUSE 11 DENINOL ROAD BANGOR, CO. ANTRIM TEL: 0196 254 7868 TEL: 0196 255 7259 EMAIL: info@dmwgb.com www.dmwgb.com			



NOTES

- 1) This drawing MUST NOT BE SCALED.
- 2) ALL DIMENSIONS TO BE CHECKED ON SITE, AND DISCREPANCY REPORTED TO THE ARCHITECT.
- 3) THE FINISH LEVELS SHOWN ARE THE FINISH ASSUMED FROM AVAILABLE DATA AND ARE NOT TO BE TAKEN AS A LEGAL DOCUMENT.

LEVELS

+00.00 Existing Site Levels

+00.00 Proposed Site Levels

CYNLLUN DIWYGIEDIG REVISED PLAN

Drawn by: S. Y. [Signature]

Date: 21/12

C-Reviewed in line with landscape architect's proposal. 16.07.2017

B-Levels revised and TPI location updated. 16.05.2017

A-Levels added. 15.05.2017

11.04.2017

REVISIONS

APPROVAL	INFORMATION
PRELIMINARY	FOR CONSTRUCTION

Project
PROPOSED DEVELOPMENT
DENIOL ROAD
BANGOR

MORBAINÉ

Client: [Redacted]

Drawing Title: PROPOSED SITE PLAN

Checked By: [Redacted]

Drawn By: [Redacted]

Date: OCTOBER 2015

Scale: 1:200 @ A3

Drawing Number: 6852 / 15

Revision: [Redacted]

gmh

PROJECT ADDRESS: 21 DENIOL ROAD, BANGOR, LL57 2JG

TEL: 01248 363333

FAX: 01248 363334

www.gmh.co.uk

2m High boundary wall; 1200mm Welsh stone wall with railing over.

Hedging to perimeter of site +19.07

Drive Thru Serving Hatch

Drive Thru Lane

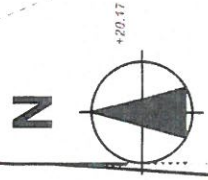
Indicative location for totem sign; subject to separate planning application

Covered external seating area

Customer Parking 18No. TOTAL +19.62

Disabled Bay

Hedging to perimeter of site



NOTES

- This drawing MUST NOT BE SCALED
- All dimensions are to be CHECKED ON SITE and all work is to be done in ACCORDANCE with the specifications shown in the last revision from available data and shall NOT be revised without approval.
- The site boundary shown is the last revision from available data and shall NOT be revised without approval.

21/10/15

CYN LUMBER DIG

REVISED

21/10/15

K.S.

Dependenty: 21/10/15

Landscape signature

C - Updated to reflect latest landscape proposals.	19/07/2017
B - Minor updated	13/10/2015
A - Trees omitted.	08/10/2015

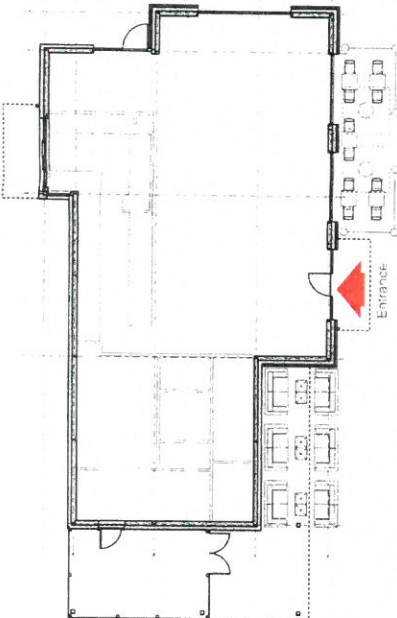
<input checked="" type="checkbox"/> APPROVAL	<input type="checkbox"/> INFORMATION
<input type="checkbox"/> PRELIMINARY	<input type="checkbox"/> TOP CONSTRUCTION

Project
PROPOSED DEVELOPMENT
DEINOL ROAD
BANGOR

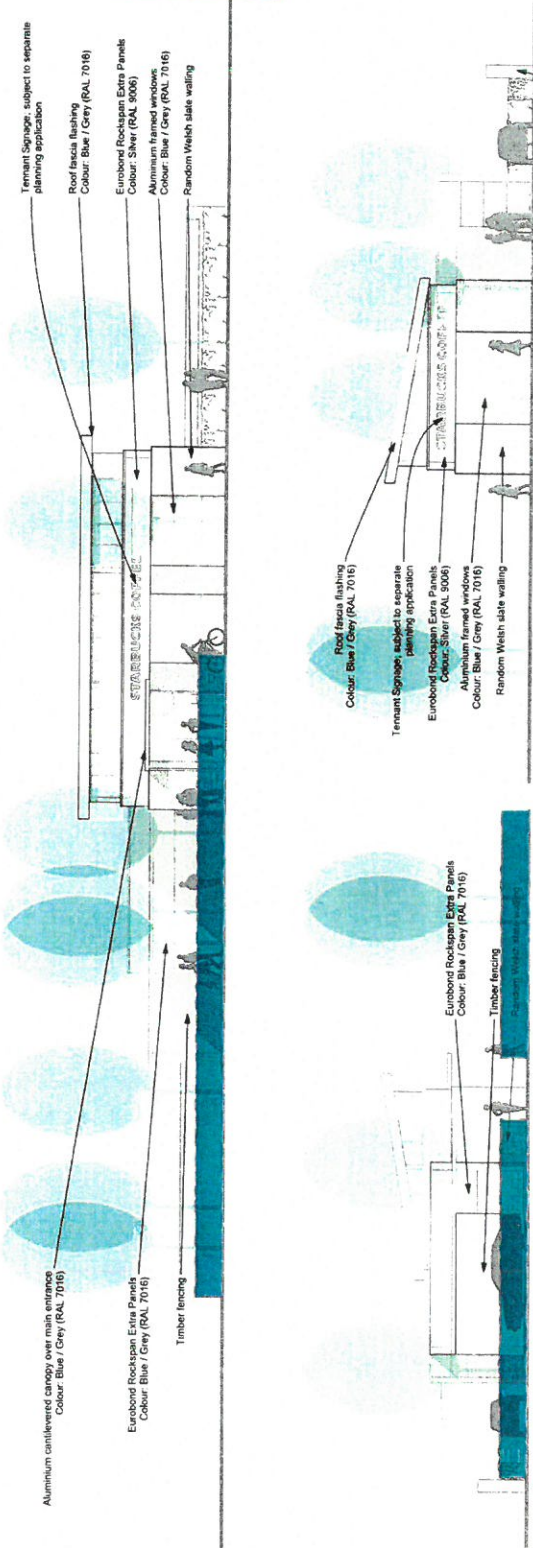
Client
MORBAINÉ

Drawing Title PLAN & ELEVATIONS	Checked By
Drawing By DMW	
Date OCTOBER 2015	Scale 1:200 @ A3
Drawing Number 6852 / 12	Revision C

RELEASING OFFICE
 100/102 DEINOL STREET
 BANGOR, LL57 2JF
 TEL: 01248 352 775
 FAX: 01248 352 776
 WWW.GYM.CO.UK



FLOOR PLAN



SIDE (West) ELEVATION

SIDE (East) ELEVATION



REAR (North) ELEVATION

NOTE:
 Trees shown for illustrative purposes only. Refer to detailed landscape proposals

Viewpoint 1 1: 600 1:17

OS reference : 257718 E 371866 N
 Eye level : 23.5 m AOD
 Direction of view : 60° (North-east)
 Distance to site : 0.07 km
 Horizontal field of view : 100°
 (cylindrical projection)

Camera : Canon EOS 5D Mark III
 Lens : 50mm (Canon EF
 50mm f/1.8 II)
 Camera height : 1.5m AGL
 Date and time : 19/06/2017 13:17



Scale : 1:2,500 @ A1 1:5,000 @ A3



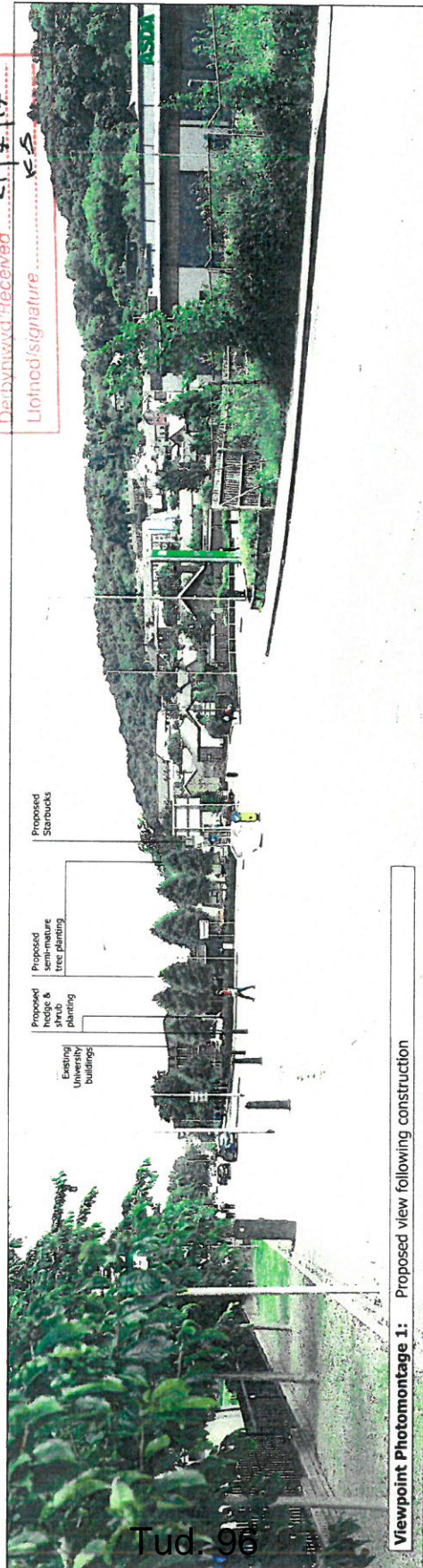
Scale : 1:12,500 @ A1 1:25,000 @ A3



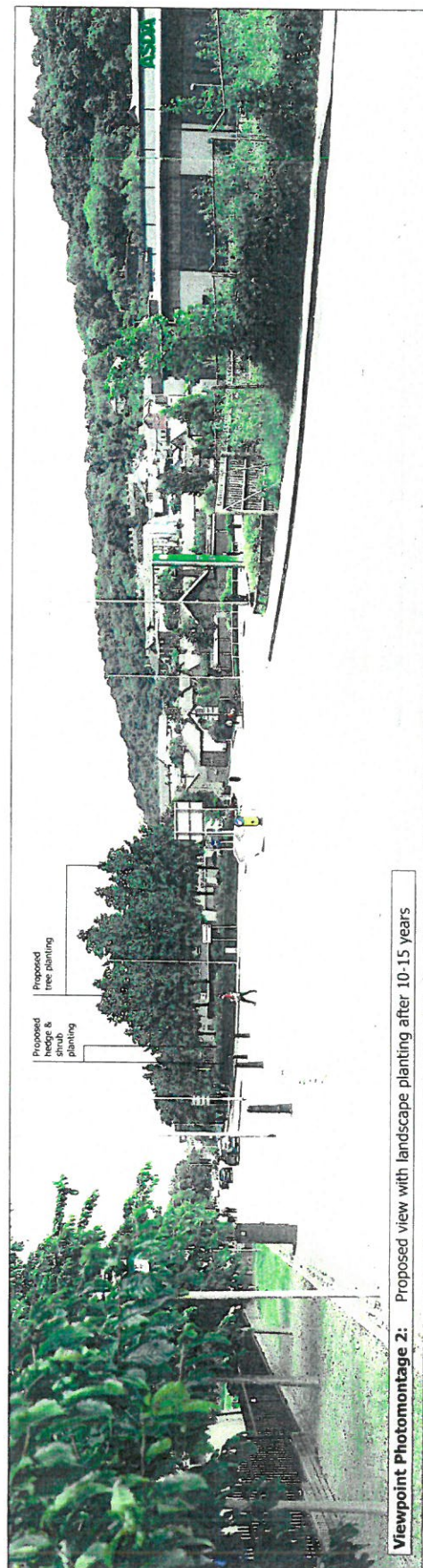
Viewpoint Photomontage 1: Existing view looking north-east from Deiniol Road, Bangor

GWYBODAETH YCHWANEGOL
ADDITIONAL INFORMATION

Delurpwyd/Received: 21/3/17
 Llofnodi/signature: K.S.



Viewpoint Photomontage 1: Proposed view following construction



Viewpoint Photomontage 2: Proposed view with landscape planting after 10-15 years

Eitem 5.5

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Rhif: 5

Cais Rhif: C17/0281/11/LL

Dyddiad 06/10/2017

Cofrestru:

Math y Cais: Llawn - Cynllunio

Cymuned: Bangor

Ward: Dewi

Bwriad: Codi annedd newydd

Lleoliad: Tir gyferbyn 4, Bryn Heulog Terrace, Bangor,
Gwynedd, LL57 4SY

**Crynodeb o'r
Argymhelliad:** GWRTHOD

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae hwn yn gais llawn ar gyfer codi un tŷ annedd ar lain o dir gwag o fewn ardal breswyl o ddinas Bangor. Mae'r ffin ddatblygu fel y'i diffinnir gan Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, yn rhedeg ar hyn ffin ddeheuol y safle ac fe roddwyd caniatâd amlinellol i godi tŷ ar y safle drwy apêl yn 2013 (mae'r caniatâd cynllunio hwnnw erbyn hyn wedi dod i ben).
- 1.2 Mae'r safle ar ffurf triogl ac yn mesur 13m ar draws y blaen a 28m o hyd ac fe'i lleolir oddi ar ffordd breifat Rhos Bryn Heulog gyferbyn a theras o dai. Mae'r safle yn cefnu ar res o dai teras ar Ffordd Caernarfon a saif y tu cefn i erddi hir a chul y tai hynny ar lecyn o dir ar lefel uwch sydd rhwng y gerddi a llwybr marchogaeth cyhoeddus (Rhif 21 Cymuned Bangor). Mae'r safle yn rhedeg mewn cyfeiriad croes i'r gerddi sy'n golygu ei fod yn ffinio gyda 7 gardd. Fe fyddai'r fynedfa gerbydol oddi ar y llwybr marchogaeth (sydd hefyd yn ffordd fynediad at dai preifat eraill) ac fe fyddai lle parcio i o leiaf ddau gerbyd ar y safle. Fe fyddai wal gynnal newydd yn cael ei chodi ar hyd rhan o ffin ddeheuol y safle.
- 1.3 Mae'r bwriad yn cynnwys codi un tŷ annedd deulawr gyda dwy ystafell wely, gyda'r adeilad arfaethedig yn mesur 7.2m at frig y to llechi ac yn 11.5m o hyd (7.3m yn ddeulawr a 4.2m yn unllawr gyda tho fflat) ac fe fyddai'n 7.2m o led. Fe fyddai'r waliau o rendr lliw golau gyda ffenestri UPVC llwyd.
- 1.4 Daw'r cais gerbron y Pwyllgor gan i'r ymgeisydd fod yn Aelod o'r Cyngor.

2. Polisiâu Perthnasol:

- 2.1 Mae Adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a pharagraff 2.1.2 Polisi Cynllunio Cymru yn pwysleisio y dylid penderfynu ceisiadau yn unol â'r Cynllun Datblygu, oni bai bod ystyriaeth faterol cynllunio yn nodi fel arall. Mae ystyriaethau cynllunio yn cynnwys Polisi Cynllunio Cenedlaethol, a'r Cynllun Datblygu Lleol.
- 2.2 Yn sgil Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 mae'n ofynnol i'r Cyngor ymgymryd â datblygu cynaliadwy yn ogystal â chymryd pob cam rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r amcanion datblygu cynaliadwy (neu lesiant). Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu gynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015, ac wrth ffurfio'r argymhelliad mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau. Ystyrir na fyddai unrhyw effaith sylweddol nac annerbyniol ar gyflawni'r amcanion llesiant o ganlyniad i'r argymhelliad arfaethedig.

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

PCYFF 2: MEINI PRAWF DATBLYGU

PCYFF 3: DYLUNIO A SIAPIO LLE

TAI 1 : TAI YN Y GANOLFAN ISRANBARTHOL A'R CANOLFANNAU GWASANAETH TREFOL

TRA 2: SAFONAU PARCIO

TRA 4: RHEOLI ARDRAWIADAU CLUDIANT

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Canllaw Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy (2009).

2.5 Polisiâu Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru – (Argraffiad 9, Tachwedd 2016)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

APP/Q6810/A/13/2195823 : Apêl yn erbyn penderfyniad C12/1425/11/AM – Caniatawyd 10/10/13

C12/1425/11/AM : Cais amlinellol ar gyfer codi un tŷ annedd – Gwrthodwyd 05/12/15

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Dim gwrthwynebiad
Uned Trafndiaeth:	Dim gwrthwynebiad Awgrymu amod er sicrhau y darperir y llecynnau parcio preifat cyn dechrau defnydd preswyl yr eiddo
Dŵr Cymru:	Sylwadau – amodau safonol a nodiadau ar gyfer yr ymgeisydd
Uned Llwybrau:	Heb eu derbyn
Uned Draenio Tir:	Heb eu derbyn
Gwarchod y Cyhoedd :	Heb eu derbyn
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Derbyniwyd y sylwadau isod mewn ymateb i'r ymgynghoriad yn ymwneud ag ystyriaethau cynllunio materol : <ul style="list-style-type: none"> • Pryder ynghylch gor-edrych o'r tai ar Ffordd Caernarfon • Cysgodi o gefnau'r tai cyfagos • Fe fyddai effaith ddominyddol ar gefnau tai Ffordd Caernarfon • Fe allai datblygiad gwahanol, llai, fod o fudd trwy helpu tacluso'r safle • Pryder ynghylch sefydlogrwydd y tir • Bod cwrs dŵr yn rhedeg dan y safle a gall y datblygiad effeithio ar lif dŵr wyneb • Pryder ynghylch yr effeithiau mwynderol yn ystod y broses datblygu • Pryder ynghylch effaith y datblygiad ar fywyd gwyllt

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

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

- Colled mewn prisiau eiddo cyfagos
- Bod anghysondebau rhwng y ffurflen gais a'r cynlluniau
- Pryder am ddiffyg ymgynghoriad ymlaen llaw gyda chymdogion
- Cwestiynu dilysrwydd y cais oherwydd gwybodaeth camarweiniol ar y ffurflen gais

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'n ofynnol gwneud penderfyniadau ar geisiadau cynllunio yn unol â'r cynllun datblygu a fabwysiadwyd, oni bai bod ystyriaethau perthnasol eraill yn nodi fel arall. Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLL) yw'r 'Cynllun Datblygu' mabwysiedig yn yr achos yma. Mae safle'r cais wedi ei leoli y tu fewn i ffin ddatblygu Canolfan Isranbarthol Bangor fel y'i diffinnir gan y CDL.
- 5.2 Mae Polisi TAI 1 yn awgrymu darpariaeth dai ddangosol ar safleoedd ar hap o fewn ffiniau'r Ganolfan Isranbarthol o 479 uned. Wrth ystyried bod caniatâd cynllunio wedi ei roi ar gyfer datblygiad anheddol ar y safle hwn ar apêl yn 2013, ni ellid cwestiynu bod hwn yn safle addas ar gyfer datblygu uned anheddol a fyddai'n helpu tuag at gwrdd gyda tharged datblygu'r CDL. Fe ystyrir felly fod y bwriad o ddarparu un uned anheddol dwy lofft ar y safle hwn yn gyson gydag egwyddor y CDL.

Mwynderau gweledol, cyffredinol a phreswyl

- 5.3 Pan roddwyd caniatâd amlinellol i ddatblygu'r safle hwn yn 2013 fe 'roedd hyn yn seiliedig ar gynlluniau dangosol penodol a oedd yn cynnwys yr elfennau canlynol :
- Dim ffenestri i brif ystafelloedd yn wynebu cefnau tai Ffordd Caernarfon (edrychiad gogledd-orllewin)
 - Elfennau unllawr yn yr edrychiad gogledd-orllewin er torri swmp yr edrychiad
 - Llety yng ngofod y to er lleihau'r uchder cymaint â phosibl
 - Blaen yr adeilad yn wynebu teras Bryn Heulog
- 5.4 Roedd adroddiad yr Arolygydd yn rhoi pwyslais ar yr elfennau hyn o'r dyluniad gan ddatgan
"...o'r dystiolaeth sydd o'm blaen, deuaif i'r casgliad na fydd y datblygiad yn ymddangos yn ormesol yng ngolygfeydd y tai cyfagos ac na fyddai'n niweidio preifatrwydd preswylwyr y tai hyn."
- 5.5 Yn gyffredinol, mae polisiau PCYFF 2 a PCYFF 3 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn caniatáu cynigion ar gyfer datblygiadau newydd cyn belled na fyddent yn cael effaith niweidiol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol neu ar yr ardal yn gyffredinol. Yn ogystal gofynnir bod datblygiadau'n:
- Ychwanegu at, a gwella, cymeriad ac ymddangosiad y safle
 - Parchu'r safle a'i gyffiniau o ran ei le yn y dirwedd leol.
 - Defnyddio deunyddiau priodol

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- 5.6 Mae'r cynlluniau newydd yn sylweddol wahanol i'r hyn a ddangoswyd yn y cynlluniau a oedd yn rhan o'r caniatâd cynllunio blaenorol. Y prif wahaniaethau yw:
- Byddai cefn y tŷ'n wynebu teras Bryn Heulog
 - Fe fyddai'r tŷ'n ddeulawr llawn ac yn 7.2m o uchder (6m o uchder oedd y tŷ a dderbyniodd caniatâd yn flaenorol)
 - Fe fyddai dwy ffenestr i'r ystafell fyw llawr cyntaf yn yr edrychiad gogledd-orllewinol
 - Fe fyddai'r fynedfa gerbydol oddi ar y llwybr marchogaeth i'r cefn yn hytrach na Rhes Bryn Heulog
- 5.7 Wrth dderbyn bod egwyddor y datblygiad hwn yn dderbyniol ni chredir bod y dyluniad fel y cyflwynwyd yn dderbyniol o safbwynt ei effaith ar fwynderau preswyl cymdogion a'r niwed i'r stryd wedd leol. Fe ystyrir y byddai'r ddwy ffenestr llawr cyntaf (gogledd-orllewinol) yn creu gor-edrych annerbyniol sylweddol dros erddi a ffenestri cefnau tai ar Ffordd Caernarfon. Derbynnir bod modurdy a pheth tyfiant yn lliniaru rhywfaint ar yr effeithiau gor-edrych hyn ond nid ydyw'r nodweddion hyn o fewn rheolaeth yr ymgeisydd ac nid oes dim i atal y sgrinio hyn rhag cael ei gollu ar unrhyw adeg. Fe fyddai'r ffenestri oddeutu 19m o gefnau tai Ffordd Caernarfon ac ar lefel uwch ac fe fyddent yn edrych dros erddi'r tai ac yn niweidiol i breifatrwydd mewnol yr eiddo oherwydd bod ffenestri lloffttydd llawr cyntaf ar gefnau'r tai.
- 5.8 Fe ystyrir hefyd y byddai'r dyluniad newydd, oherwydd ei uchder, swmp, dyluniad ac agosatrwydd i'r ffin yn creu elfen ormesol i gefnau tai ar Ffordd Caernarfon, rhifau 401 a 403 yn enwedig. Fe ystyrir y byddai effaith y cynllun newydd fel creu mur uchel ar ben y llethr sydd tu cefn i'r tai ac, er i'r cynllun blaenorol leihau'r effaith hyn trwy fod yn is a thrwy gynnwys elfennau unllawr ger y ffin, nid yw hyn yn wir yn yr achos hwn ac fe gredir y byddai'r datblygiad fel y'i dangosir yn niweidiol i fwynderau preswyl yr eiddo cyfagos.
- 5.9 Mae'r cynllun yn cynnwys elfen unllawr to fflat ar y pen de-orllewin ac mae pryder, gan i hwn fod o flaen ffenestr fawr i'r ystafell fyw llawr cyntaf, y gellid defnyddio'r to fflat fel balconi a fyddai'n gallu bod yn niweidiol i breifatrwydd rhagor o gymdogion ond wedi dweud hynny fe ellid gosod sgrin preifatrwydd ar hyd ochr gogledd y to unllawr ac felly fe dderbynnir y gellid goresgyn y pryder hwn drwy amod.
- 5.10 Yn ogystal â'r uchod, gan i'r adeilad arfaethedig fod yn wynebu tai teras Bryn Heulog, na fyddai dyluniad yr edrychiad gogledd-ddwyrain yn gweddu gyda stryd wedd yr ardal. Ni fyddai unrhyw ffenestri llawr cyntaf na drysau yn yr edrychiad hwn ac fe ddisgwylir o leiaf rhai elfennau o flaen tŷ ar edrychiad sy'n wynebu ffordd mewn ardal breswyl. Fe gredir bod hyn yn anghydnaws gydag arfer dylunio safonol.
- 5.11 O ystyried yr uchod ni chredir bod y datblygiad hwn yn un o ansawdd uchel sy'n ychwanegu at neu wella cymeriad y safle a'r ardal o'i gwmpas. Ni fyddai ychwaith yn parchu cyd-destun y safle ac fe fyddai'n niweidiol i fwynderau meddianwyr eiddo lleol oherwydd ei effaith ormesol a'r niwed i breifatrwydd trigolion tai ar Ffordd Caernarfon. Fe ystyrir felly bod y cynnig hwn yn groes i ofynion Polisiau PCYFF 2 a PCYFF 3 y CDLI fel y maent yn ymwneud â'r materion hyn.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.12 Nid oedd gan yr Uned Trafndiaeth unrhyw wrthwynebiad i'r bwriad ac fe gredir bod y ddarpariaeth barcio'n dderbyniol o safbwynt niferoedd a threfniant. O ystyried yr uchod fe gredir bod y cynnig yn dderbyniol dan bolisiau TRA 2 a TRA 4 y CDLI.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Materion Cynllunio Eraill

- 5.13 Fe godwyd sawl gwrthwynebiad ar sail materion megis sefydlogrwydd y tir, draenio dŵr wyneb a'r effaith bioamrywiaeth a, thra bod y rhain oll yn ystyriaethau cynllunio dilys, wrth ystyried bod caniatâd cynllunio wedi ei roi yn y gorffennol ar gyfer datblygiad anheddol ar y safle, fe gredir bod y rhain yn faterion y gellid eu rheoli drwy amodau priodol petai caniatâd cynllunio yn cael ei roi ar gyfer datblygiad anheddol ar y safle.

6. Casgliadau:

- 6.1 Fe roddwyd cyngor ymlaen llaw i'r ymgeisydd ynghylch datblygu ar y safle hwn ac fe wnaethpwyd yn eglur bod gan swyddogion yr Awdurdod Cynllunio Lleol bryderon sylweddol ynghylch datblygu'r safle a'i fod yn hollbwysig i unrhyw ddyluniad osgoi achosi niwed megis gor-edrych a chysgodi. Awgrymwyd y gallasai datblygiad o fyngalo gromen, wedi ei ddylunio'n briodol, fod yn dderbyniol ar y safle ond na fyddai cynllun tebyg i'r un a gyflwynwyd gyda'r cais hwn yn dderbyniol. Nid yw'r cais cynllunio sydd wedi ei gyflwyno wedi gwneud unrhyw ymdrech i oresgyn y problemau a nodwyd yn y cyngor cyn cyflwyno cais, yn wir fe gyflwynwyd yr un cynllun a chynghorwyd ei fod yn annerbyniol. Wedi pwysu a mesur y datblygiad arfaethedig ac ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol, gan gynnwys y sylwadau a dderbyniwyd yn ystod y broses ymgynghori, ni chredir y gellid cymeradwyr cynlluniau a gyflwynwyd gan y byddai'r datblygiad yn niweidiol i fwynderau cymdogion ac i olwg y stryd wedd leol.

7. Argymhelliad:

- 7.1 Gwrthod:

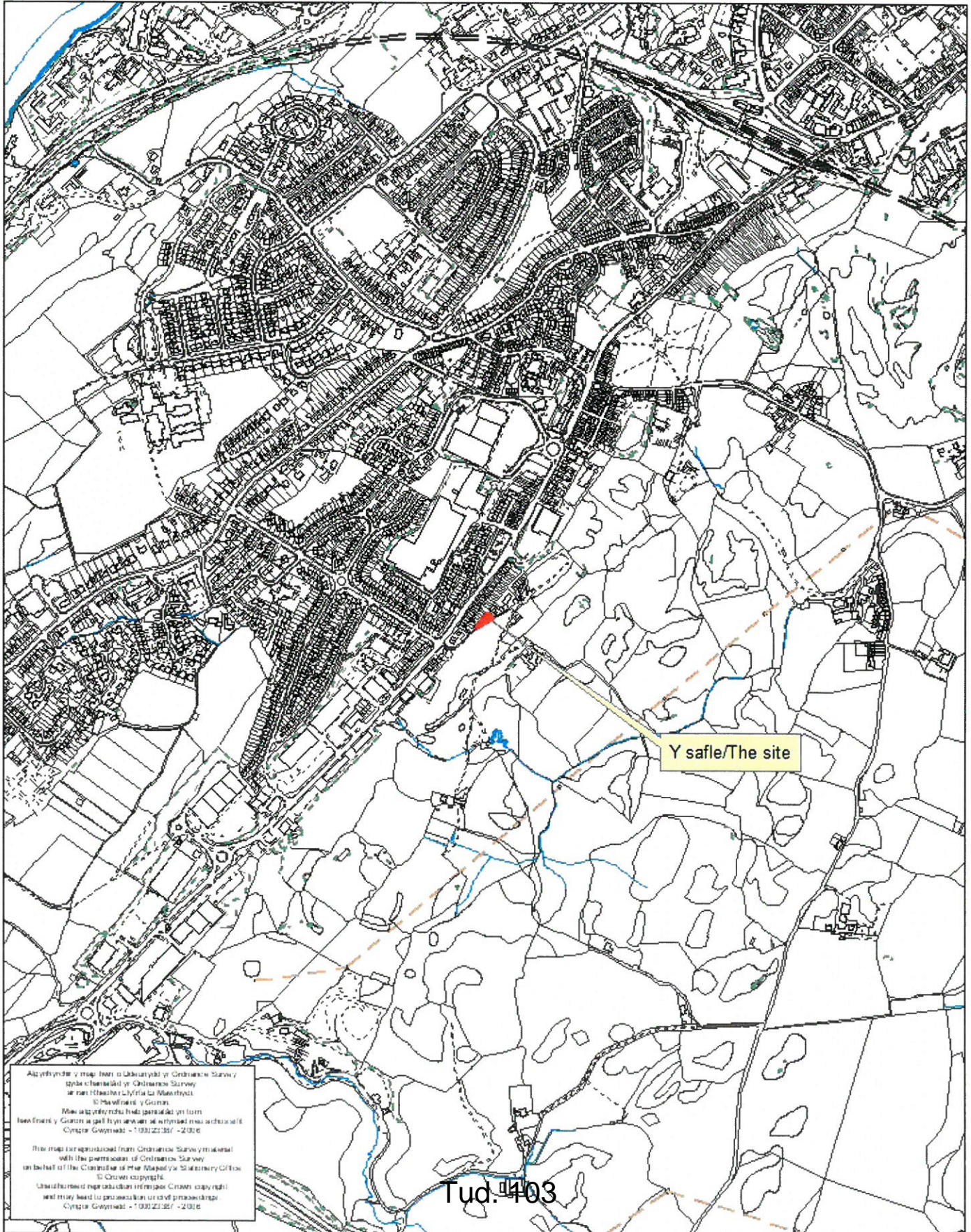
Rheswm :

1. Fe fyddai'r datblygiad arfaethedig yn niweidiol i fwynderau preswyl meddianwyr eiddo lleol oherwydd y byddai'n achosi effeithiau gor-edrych sylweddol i mewn i, neu tuag at, fannau preifat yr eiddo hynny ac y byddai hefyd yn creu strwythur gormesol ei natur i'r tai hynny. Ni chredir ychwaith fod y cynlluniau a chyflwynwyd yn arddangos dyluniad o ansawdd uchel sy'n rhoi ystyriaeth lawn i gyd-destun amgylchedd adeiledig y safle. Ni fyddai'r datblygiad yn ychwanegu at, a gwella, cymeriad ac ymddangosiad y safle na'r ardal yn gyffredinol ac felly fe gredir bod y cais yn groes i bolisiau PCYFF 2 a PCYFF 3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.

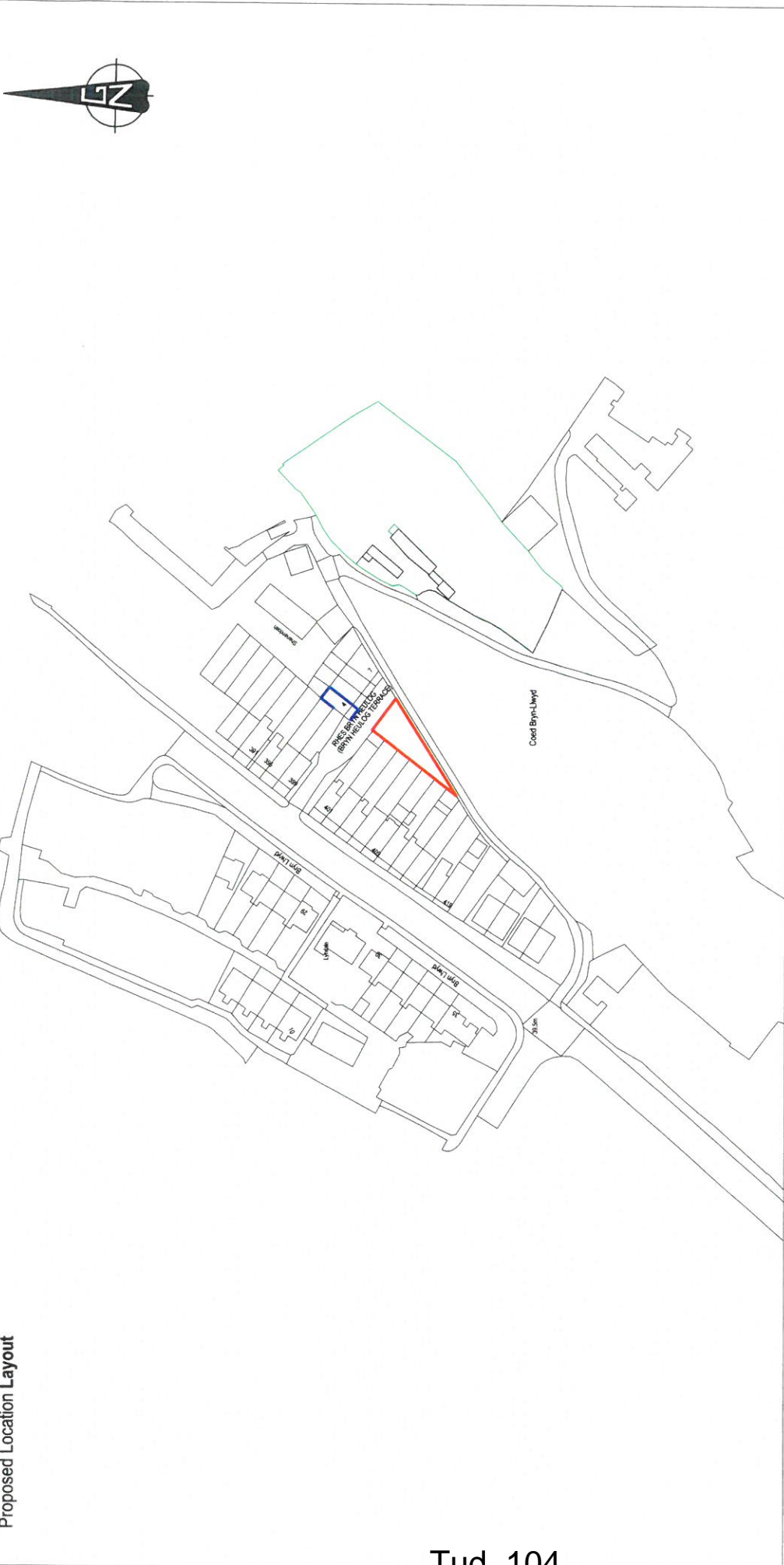


Rhif y Cais / Application Number : C17/0281/11/LL

Cynllun lleoliad ar gyfer adnabod y safle yn unig. Dim i raddfa.
Location Plan for identification purposes only. Not to scale.



Proposed Location Layout



Legend

- Development Site
- Extent of Ownership

Copyright

© Crown copyright and database rights
2017 Ordnance Survey 0100031673

Scale - 1:1250

© The drawing is the property of BDS Gwynedd and must not be copied in whole or in part without their written permission. All discrepancies and errors or omissions must be reported to BDS Gwynedd prior to work commencing. This drawing must not be scaled.

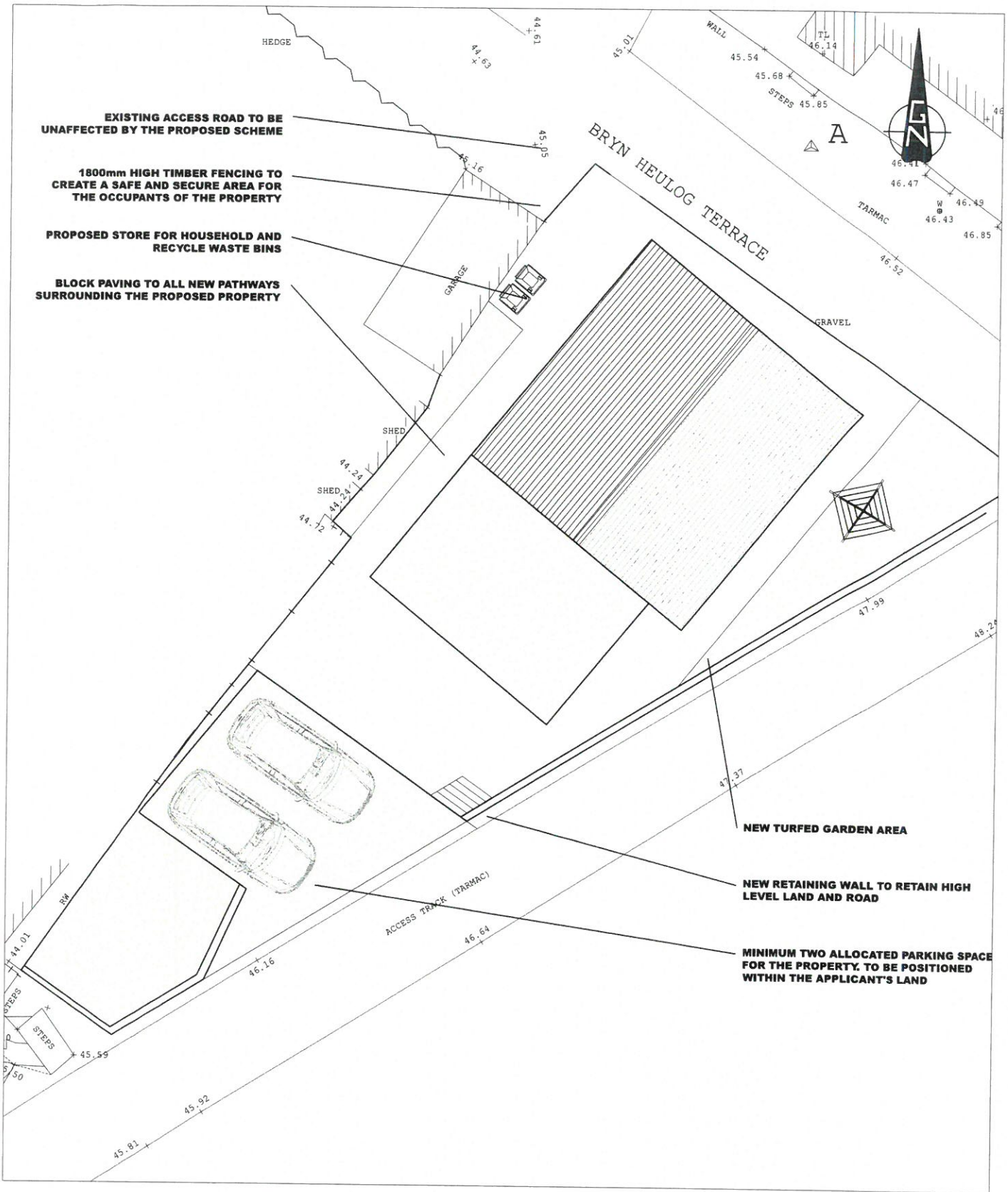


A: 14 Llys Marina
Bangor Road
Y Ffaldale
Gwynedd
E: info@bds-gwynedd.co.uk
T: 01248 285 093

Address: **NEW DWELLING**
LAND ADJACENT TO BRYN-HEULOG TERRACES, BANGOR

Title: **PROPOSED LOCATION PLAN**

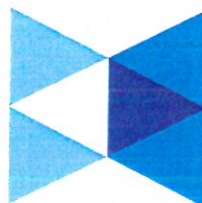
Drawn: HGJ Checked: - Date: 22/12/16
Scale: 1:1250 @A3 Job: 12098 Drawing No: 12098.LP
Rev: B



Proposed Site Layout

Scale - 1:200

A: 14 Llys Marina
Bangor Road
Y Felinheli
Gwynedd
E: info@bds-gwynedd.co.uk
T: 01248 295 093



BDS GWYNEDD

© This drawing is the property of BDS Gwynedd and must not be copied in whole or in part without their written permission. All discrepancies and errors or omissions must be reported to BDS Gwynedd prior to works commencing. This drawing must not be scaled.

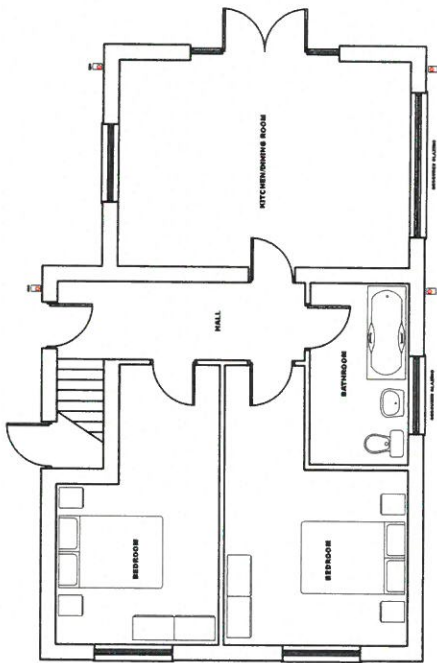
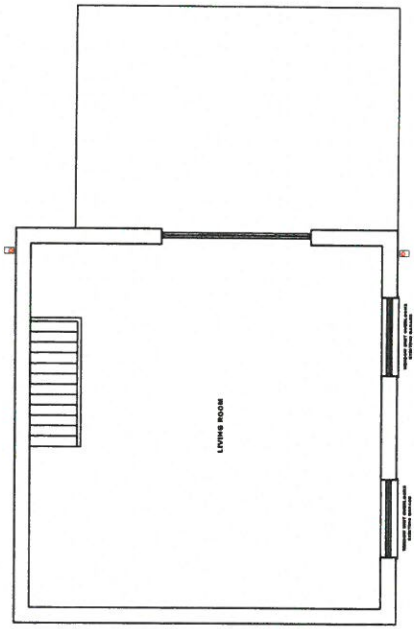
Address: **NEW DWELLING**
LAND ADJACENT TO BRYN HEULOG TERRACES, BANGOR

Title: **PROPOSED SITE PLAN**

Drawn: HGJ Checked: - Date: 22/12/16

Scale: 1:200 @A3 Job: 12098 Drawing No: 12098.SP

Rev: B



A: 14 Llys Marina
Bangor Road
Y Felinheli
Gwynedd

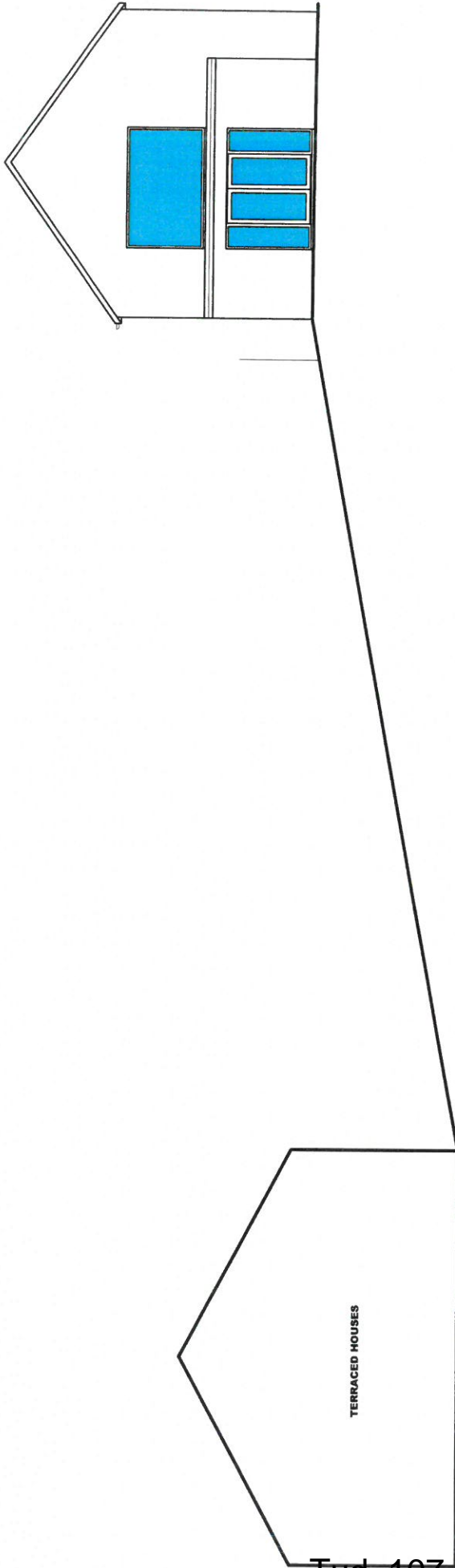
E: info@bds-gwynedd.co.uk
T: 01248 255 053

© This drawing is the property of BDS Gwynedd and must not be copied in whole or in part without their written permission. All discrepancies and errors or omissions must be reported to BDS Gwynedd prior to works commencing. This drawing must not be scaled.

Address: **NEW DWELLING**
LAND ADJACENT TO BRYN HEULOG TERRACES, BANGOR

Title: **PROPOSED FLOORPLANS**

Drawn: HGJ Checked: - Date: 22/12/16
Scale: 1:100 @A3 Job: 12098 Drawing No: 12098.002
Rev: C



Tud. 107

© This drawing is the property of EBS Gwynedd and must not be copied or its part without their written permission. All dimensions and areas or calculations must be reported to EBS Gwynedd prior to works commencing. This drawing must not be scaled.

A: 14 Llys Meirna
Bangor Road
Y Felinheli
Gwynedd

E: info@ebs-gwynedd.co.uk
T: 01248 258 093

Address: **NEW DWELLING**
LAND ADJACENT TO BRYN HEULOG TERRACES, BANGOR

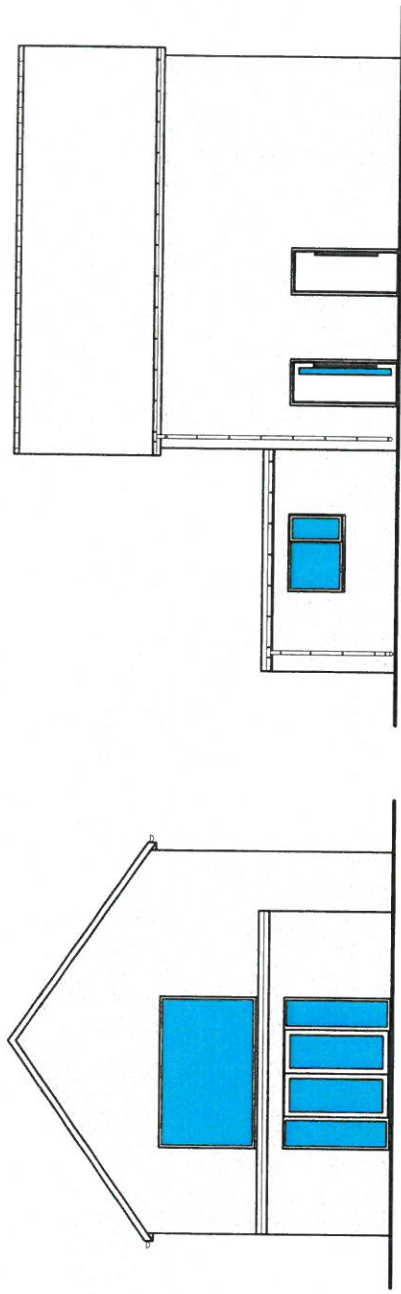
Title: **PROPOSED LAND SECTION**

Drawn: HGJ Checked: - Date: 22/12/16
Scale: 1:100 @A3 Job: 12098 Drawing No: 12098.003
Rev: B

Proposed Materials

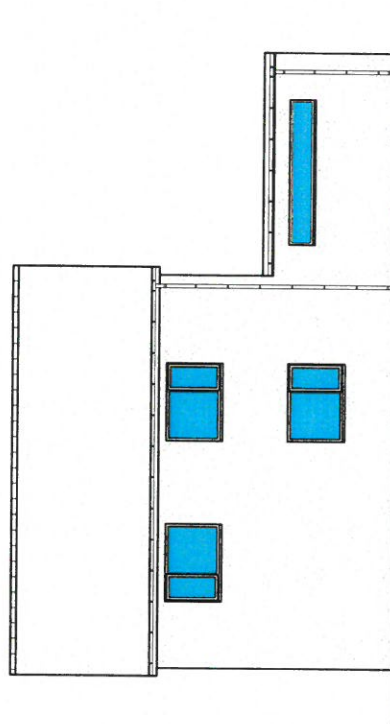
- Roof - Natural Blue Slate
- Fascia and Soffit - UPVC (Grey)
- Downpipes and Gutters - Aluminium
- Windows and Doors - UPVC (Grey)
- External Walls - Light Colour Render

Tud. 108

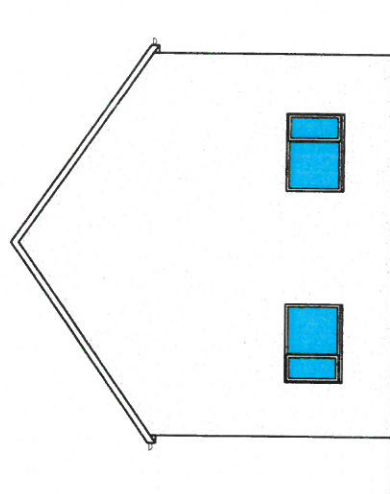


PROPOSED SOUTH ELEVATION

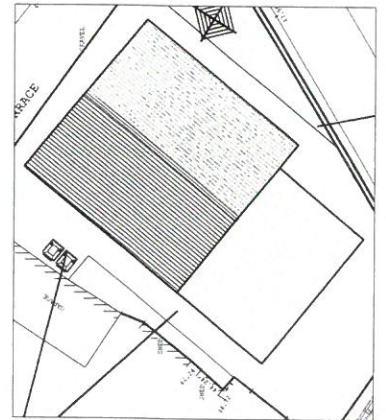
PROPOSED EAST ELEVATION



PROPOSED WEST ELEVATION



PROPOSED NORTH ELEVATION



Key Layout

© The drawings are the property of BDS Gwynedd and must not be copied or used in whole or in part without their written permission. All discrepancies and errors or omissions must be reported to BDS Gwynedd prior to works commencing. The drawings must not be scaled.



A: 14 Llys Menna
Bangor Road
T: Ffynhelli
Gwynedd
E: info@bds-gwynedd.co.uk
T: 01248 295 093

Address: **NEW DWELLING**
LAND ADJACENT TO BRYN HEILOG TERRACES, BANGOR
Title: **PROPOSED ELEVATIONS**

Drawn: HGJ Checked: - Date: 22/12/16
Scale: 1:100 @A3 Job: 12098 Drawing No: 12098.001
Rev: C

Eitem 5.6

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Rhif: 6

Cais Rhif: C17/0807/15/LL

Dyddiad 15/08/2017

Cofrestru:

Math y Cais: Llawn - Cynllunio

Cymuned: Llanberis

Ward: Llanberis

Bwriad: Diwygio amod 1 o ganiatad cynllunio
C14/0240/15/MG er caniatâu dyluniad amgen ar
gyfer y tai a ganiatawyd

Lleoliad: Tir ger, Ty Du Road, Llanberis, Caernarfon,
Gwynedd, LL554HD

**Crynodeb o'r
Argymhelliad:** CANIATÁU

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae hwn yn gais ar gyfer diwygio amod 1 o ganiatâd cynllunio C14/0240/15/MG er mwyn caniatáu dyluniad amgen ar gyfer cynllun am 11 tŷ a dderbyniodd caniatâd cynllunio amlinellol yn wreiddiol yn 2012 (C11/1103/15/AM). Mae'n hollbwysig cofio wrth ystyried y cais hwn bod y datblygiad eisoes wedi dechrau a bod caniatâd cynllunio ar gyfer 11 tŷ wedi ei sicrhau am byth ac mai diwygio manylion y cynllun yn unig sydd dan ystyriaeth fel rhan o'r cais hwn.
- 1.2 Y bwriad newydd yw codi 6 gwahanol fath o dŷ, yr oll o ddyluniad a deunyddiau tebyg ond wedi eu haddasu ar gyfer y safleoedd unigol. Bwriedir cadw'r tai o fewn yr un lleiniau a gytunwyd yn flaenorol gyda'r holl dai yn ddeulawr, gyda tho ddau lethr rhanedig o lechi naturiol. Bwriedir cael cysgod-fannau ar gyfer moduron (carports) yn hytrach na modurdai cyflawn gyda'r bwriad o "ysgafnhau'r" edrychiad. Fe fyddai gan y tai newydd elfennau sylweddol o wydr yn yr edrychiadau blaen a chefn gyda'r defnydd o garreg, rendr a chladin pren ar y waliau allanol.
- 1.3 Bwriad y datblygwr ydyw sicrhau dyluniad sydd yn gweddu'n well i'r lleoliad ac yn ymateb yn well i natur lethrog y safle.
- 1.4 Yn ogystal â'r uchod fe gynhigir rhai man newidiadau i drefniant mewnol y safle er osgoi nodweddion nad oedd yn amlwg ar adeg y cais blaenorol e.e. gwreiddiau coed. Yr unig newidiadau a fyddai'n effeithio ar y tu allan i'r safle fyddai man newid i'r trefniant mynediad o Fron Goch lle na fyddai mynediad mwyach o'r ffordd honno i lain 7 (fe ddaw mynediad i'r llain honno yn awr o'r ffordd stad newydd) a bwriedir symud y fynedfa gerbydol i lain 8 oddeutu 10m i'r gogledd ddwyrain.
- 1.5 Daw'r cais gerbron y Pwyllgor oherwydd derbyniwyd tri neu ragor o sylwadau'n groes i argymhelliad y Swyddog. Gohiriwyd y penderfyniad ar y cais hwn yng nghyfarfod y Pwyllgor Cynllunio ar 6 Tachwedd, 2017 er galluogi Pwyllgor Ymweld.

2. Polisiâu Perthnasol:

- 2.1 Mae Adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a pharagraff 2.1.2 Polisi Cynllunio Cymru yn pwysleisio y dylid penderfynu ceisiadau yn unol â'r Cynllun Datblygu, oni bai bod ystyriaeth faterol cynllunio yn nodi fel arall. Mae ystyriaethau cynllunio yn cynnwys Polisi Cynllunio Cenedlaethol, a'r Cynllun Datblygu Lleol.
- 2.2 Yn sgil Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 mae'n ofynnol i'r Cyngor ymgymryd â datblygu cynaliadwy yn ogystal â chymryd pob cam rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r amcanion datblygu cynaliadwy (neu lesiant). Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu gynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015, ac wrth ffurfio'r argymhelliad mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau. Ystyrir na fyddai unrhyw effaith sylweddol nac annerbyniol ar gyflawni'r amcanion llesiant o ganlyniad i'r argymhelliad arfaethedig.
- 2.3 **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn. (Gorffennaf 2017)**

PCYFF 2: MEINI PRAWF DATBLYGU
 PCYFF 3: DYLUNIO A SIAPIO LLE
 TRA 4 : RHEOLI ARDRAWIAD CLUDIANT

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

2.4 Polisiau Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru Argraffiad 9, 2016

Nodyn Cyngor Technegol 12 : Dyluniad

Mae Cylchlythyr Llywodraeth Cymru 016/2014: Defnyddio Amodau Cynllunio i Reoli Datblygu

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

C14/0240/15/MG: Cais materion a gadwyd yn ôl ar gyfer codi 11 annedd preswyl fel y caniatwyd o dan gyfeirnod C11/1103/15/AM - Caniatwyd 18/06/15

C11/1103/15/AM – cais amlinellol i godi 11 o dai, clirio safle, creu mynedfa a ffordd stad (cais diwygiedig i gais blaenorol a wrthodwyd am 16 o dai) – Ganiatwyd 19/04/12

C10A/0506/15/AM - cais amlinellol ar gyfer codi 16 tŷ ynghyd â chreu mynedfa a ffordd stad newydd - Gwrthodwyd 09/11/11: Cyflwynwyd apêl yn ddiweddarach yn erbyn y penderfyniad a gwrthodwyd yr apêl oherwydd y byddai'n or-ddatblygiad o'r safle

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Heb eu derbyn
Uned Trafnidiaeth:	Dim gwrthwynebiad – Tybir na fuasai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar unrhyw ffordd, neu ffordd arfaethedig.
Dwr Cymru	Dim sylwadau i'w cynnig
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	<p>Rhoddyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Derbyniwyd y sylwadau isod mewn ymateb i'r ymgynghoriad yn ymwneud ag ystyriaethau cynllunio materol :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pryder ynghylch effaith y mynediad cerbydol i lain 8 ar ddiogelwch ar ffordd Fron Goch • Pryder ynghylch effaith y tŷ ar lain 11 ar fwynderau rhif 16 Fron Goch • Nid yw'r dyluniad newydd yn cydweddu gyda chymeriad adeiladau presennol Llanberis, yn enwedig y rhai yng nghyffiniau'r safle ym Mryn Du a Fron Goch • Pryder ynghylch yr effaith mwynderol o symud y tŷ ar lain 1 yn agosach at eiddo Bryn Du • Pryder ynghylch yr effaith ar ddŵr wyneb o'r newidiadau i'r cynllun • Bydd y datblygiad yn achosi niwed i goed

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

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

- Pryder bod safleoedd parcio ar dir preifat a'u defnyddir ar hyn o bryd gan drigolion Fron Goch am gael eu colli fel rhan o'r datblygiad
- Honni mai bwriad y cais yw torri costau
- Pryder bydd newidiadau eraill i'r cynllun nad ydynt yn rhan o'r cais hwn

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Cyffredinol

- 5.1 Mae'n ofynnol gwneud penderfyniadau ar geisiadau cynllunio yn unol â'r cynllun datblygu a fabwysiadwyd, oni bai bod ystyriaethau perthnasol eraill yn nodi fel arall. Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLL) yw'r 'Cynllun Datblygu' mabwysiedig yn yr achos yma. Mae safle'r cais wedi ei leoli y tu fewn i ffin ddatblygu Canolfan Gwasanaeth Lleol Llanberis fel y'i diffinnir gan y CDL ac mae o wedi'i glustnodi o fewn y cynllun ar gyfer 11 o dai (dynodiad T43).
- 5.2 Mae'n bwysig cofio nad ydyw'r cais hwn yn ymwneud ag egwyddor y datblygiad ac yn wir, gan i'r datblygiad fod wedi dechrau eisoes, does dim, o safbwynt cynllunio, y gellid ei wneud i atal y datblygiad a gafodd caniatâd yn 2015 dan gyfeirnod C14/0240/15/MG rhag mynd yn ei flaen. Nid oes unrhyw fwriad newid ffin y safle fel rhan o'r cais hwn.

Dyluniad a deunyddiau

- 5.3 Yn gyffredinol, mae polisiau PCYFF 2 a PCYFF 3 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn caniatáu cynigion ar gyfer datblygiadau newydd cyn belled na fyddent yn cael effaith niweidiol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol neu ar yr ardal yn gyffredinol. Yn ogystal gofynnir bod datblygiadau'n:
- Ychwanegu at, a gwella, cymeriad ac ymddangosiad y safle
 - Parchu'r safle a'i gyffiniau o ran ei le yn y dirwedd leol.
 - Bod y deunyddiau'n briodol
- 5.4 Oherwydd ei safle mewn lleoliad sydd eisoes wedi derbyn caniatâd cynllunio ar gyfer datblygiad tai, ni ystyrir bydd y newidiadau i ddyluniad y tai yn gwneud niwed arwyddocaol i edrychiad cyffredinol y safle nac yn amharu ar fwynderau gweledol yr ardal o'i gymharu gyda'r hyn sydd wedi'i ganiatáu eisoes. Fe greidir bod y dyluniadau newydd a'u cynhigir yn fwy cyfoes a fwy nodedig na'r hyn a ganiatawyd eisoes, a oedd yn eithaf "generig" eu naws. Fe fyddai cael cysgod-fannau ar gyfer moduron yn hytrach na modurdai yn helpu lleihau swmp yr adeiladau ac fe fyddai'r deunyddiau, megis llechi, cerrig, pren a rendr, yn gweddu'n briodol gyda'r safle a'r ardal o'i gwmpas.
- 5.5 Yn gyffredinol, fe ystyrir bod dyluniad y datblygiad arfaethedig yn gweddu'r lleoliad mewn modd derbyniol. Ni ystyrir y buasai'r newidiadau a gynhigir yn achosi niwed arwyddocaol i ansawdd adeiledig y safle na'r gymdogaeth leol o'i gymharu â'r hyn sydd eisoes wedi derbyn caniatâd ac o'r herwydd ystyrir bod y datblygiad yn dderbyniol dan Bolisiau PCYFF 2 a PCYFF 3 y CDL fel y maent yn ymwneud a'r materion hyn.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.6 Fe fyddai mân newid i leoliad rhai o'r tai ynghyd â newidiadau i leoliad ffenestri. Wedi dweud hynny, ni chredir y bydd unrhyw niwed ychwanegol arwyddocaol yn deillio o'r newidiadau a fwriedir. Wrth edrych ar y newidiadau i'r tai sydd ger y ddau eiddo agosaf i'r tai newydd, megis 16 Fron Goch a Bryn Du, ni chredir bydd y newidiadau a gynhigir gan y cais hwn yn cael effaith arwyddocaol ychwanegol ar yr eiddo hynny o safbwynt yr effaith ar breifatrwydd neu gysgodi. Fe greidir, wrth ystyried materion megis gogwydd y tai, lleoliad a natur y ffenestri, sgrinio naturiol a'r pellter sydd rhwng yr eiddo hwn a'r tai newydd, na fydd y newid a gynhigir yn arwyddocaol o safbwynt ei effaith ar yr eiddo hynny.
- 5.7 Ni ystyrir ychwaith y byddai unrhyw niwed ychwanegol yn cael ei achosi i'r coed sydd ar y safle, yn wir fe fyddai'r newid arfaethedig i'r drefniant mynediad yn osgoi gwreiddiau un goeden aeddfed ac fe fyddai hyn yn welliant o'r hyn a ganiatawyd.
- 5.8 Yn ystod y drafodaeth yn y Pwyllgor ar 06 Tachwedd, 2017 fe ofynnwyd am wybodaeth gymharol bellach rhwng y cynllun sydd eisoes wedi derbyn caniatâd (ac sydd ar hyn o bryd yn cael ei ddatblygu) a'r cynlluniau arfaethedig – fe roddir gwybodaeth bellach isod :

Cynllun a gymeradwywyd (C14/0240/15/MG)

Uchder y tai : 7.4m

Arwynebedd allanol gros (AAG) :

2 dŷ – 130.3m²

2 dŷ – 151.3m²

7 tŷ – 172.4m²

Cyfanswm AAG : 1770 m²

Cyfartaledd AAG : 160.9 m² / tŷ

Cynllun arfaethedig (C17/0807/15/LL)

Uchder y tai : 7.4m

Arwynebedd allanol gros (AAG) :

3 tŷ – 138.4m² (dim cysodfannau ceir)

5 tŷ – 146.3m² (167.5 m² yn cynnwys y cysodfannau ceir)

2 dŷ – 152.4m² (167.5 m² yn cynnwys y cysodfannau ceir)

1 tŷ – 154.9m² (167.5 m² yn cynnwys cysodfan car)

Cyfanswm AAG : 1606.4 m² (1755.2 m² yn cynnwys y cysodfannau ceir)

Cyfartaledd AAG : 146 m² / tŷ (159.6 m² yn cynnwys y cysodfannau ceir)

- 5.9 Fel y gwelir uchod fe fyddai maint y dyluniadau newydd yn eithaf tebyg, er ychydig yn llai, na'r tai a ganiatawyd eisoes ac fe ystyrir, trwy ddefnyddio cysodfannau ceir yn hytrach na modurdai, y byddai'r datblygiad ar y cyfan yn edrych yn llai swmpus a mwy agored na'r hyn a ganiatawyd.
- 5.10 Wrth ystyried yr uchod fe greidir bod y datblygiad yn dderbyniol dan Bolisiau PCYFF 2 a PCYFF 3 y CDLL fel y maent ymwneud â mwynderau.

Materion priffyrdd

- 5.11 Mae'r mwyafrif o'r sylwadau a dderbyniwyd gan y cyhoedd yn ymwneud â phryder ynghylch colli parcio sydd wedi digwydd yn draddodiadol ar dir preifat gyferbyn a thai

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Fron Goch, fodd bynnag, mater yn ymwneud â hawliau ar dir preifat yw hyn ac nid ydyw'n ystyriaeth cynllunio. Yn wir nid yw'r sefyllfa'n wahanol i'r hyn a fyddai wedi digwydd dan y caniatâd presennol ar wahân i fod un yn llai o'r tai newydd yn defnyddio Fron Goch ar gyfer mynediad cerbydol ac un fynedfa gerbydol arall yn symud ychydig fetrau. Wrth gydnabod o bosibl y byddai peth anhwylyser i'r rheini sy'n defnyddio'r tir ger y fynedfa arfaethedig hon ar gyfer parcio, nid oedd yr Uned Trafnidiaeth yn tybio y byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar unrhyw ffordd ac felly fe ystyri'r bod y cynnig yn cwrdd gyda gofynion polisi TRA 4 y CDLI.

6. Casgliadau:

- 6.1 Ar sail yr uchod ac wedi ystyried yr holl faterion perthnasol fe gredir bod y newidiadau a gynhigiwyd fel rhan o'r cais hwn yn dderbyniol ac, o ganiatáu'r cynlluniau diwygiedig, y buasai'r datblygiad yn parhau yn dderbyniol dan y polisiau a nodwyd uchod. Ystyriwyd pob mater cynllunio perthnasol wrth benderfynu ar y cais hwn, gan gynnwys yr holl faterion a godwyd gan wrthwynebwyr, ond nid yw wedi newid yr argymhelliad.

7. Argymhelliad:

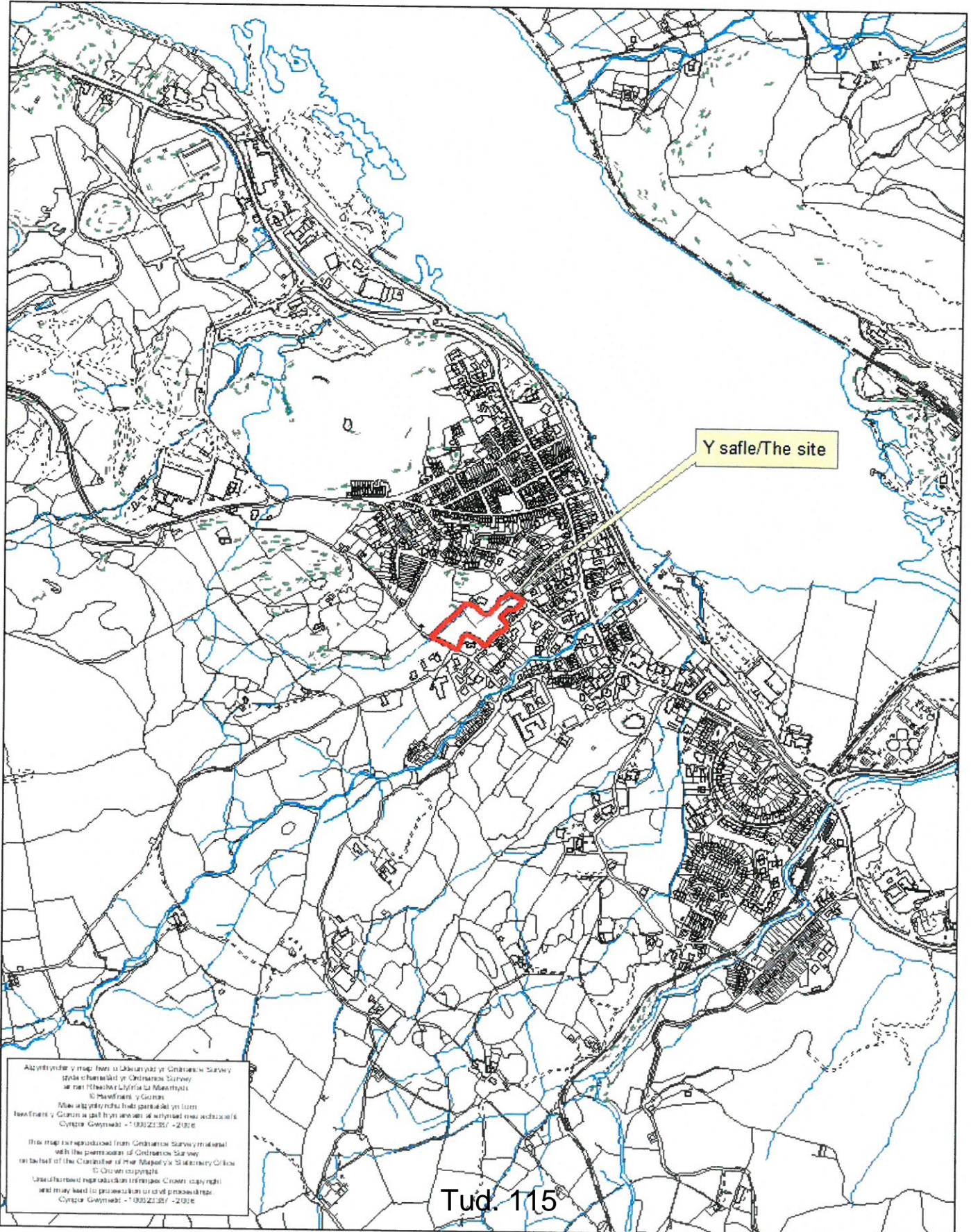
- 7.1 Caniatáu newid amod 1 o ganiatâd cynllunio C14/0240/15/MG i gyfeirio at y cynlluniau diwygiedig.

Nodyn : Bod yr holl amodau eraill ar ganiatadau cynllunio C14/0240/15/MG a C11/1103/15/AM yn parhau i fod yn berthnasol.



Rhif y Cais / Application Number : C17/0807/15/LL

Cynllun lleoliad ar gyfer adnabod y safle yn unig. Dim i raddfa.
Location Plan for identification purposes only. Not to scale.



Abyrtyrde y map hon a llosgwyd y Ordnance Survey
yda chanddi y Ordnance Survey
se na i ffeithiau Llyfrfa a Mawrthys
© Mawrthys y Gorn
Mae'r llyfrfa hon yn parhau yn llyfr
fffeithiau y Gorn a gall hysbysu a'i hysbysu
Cynllun Gwynedd - 1992/2017 - 2018

This map reproduced from Ordnance Survey material
with the permission of Ordnance Survey
on behalf of the Controller of Her Majesty's Stationery Office
© Crown copyright
All other text reproduced in this map. Crown copyright
and may be reproduced or used in any way
Cynllun Gwynedd - 1992/2017 - 2018

NOTES

- 1. ALL WORK TO BE CARRIED OUT IN ACCORDANCE WITH THE LOCAL AUTHORITY'S REQUIREMENTS AND THE LOCAL ACTS.
- 2. COMMUNICATIONS TO BE MADE BEFORE COMMENCING WORK.
- 3. THE CONTRACTOR SHALL BE RESPONSIBLE FOR OBTAINING ALL NECESSARY PERMITS AND APPROVALS.
- 4. ON THE COMMENCEMENT OF WORK, THE CONTRACTOR SHALL BE RESPONSIBLE FOR THE PROTECTION OF ALL EXISTING UTILITIES AND SERVICES.
- 5. ALL WASTE MUST BE PROPERLY REMOVED AND DISPOSED OF AT THE APPROPRIATE RECYCLING CENTRE.

© COPYRIGHT RESERVED

NO. 100/17
DATE: 10/10/17
SCALE: 1:500
PROJECT: [REDACTED]
DRAWN BY: [REDACTED]

PRELIMINARY
Progressive
Design & Build

Client	Count Ltd
Project	Residential Development at [REDACTED] London
Drawn by	[REDACTED]
Checked by	[REDACTED]
Date	10/10/17
Scale	1:500 (A1)
Sheet	04
Total	04

PLAN KEY:

- EXISTING BUILDING
- NEW BUILDING
- EXISTING DRIVEWAY
- NEW DRIVEWAY
- EXISTING FENCE
- NEW FENCE
- EXISTING ROAD
- NEW ROAD
- EXISTING UTILITIES
- NEW UTILITIES
- EXISTING LANDSCAPE
- NEW LANDSCAPE
- EXISTING PLANTING
- NEW PLANTING
- EXISTING PATIO
- NEW PATIO
- EXISTING TERRACE
- NEW TERRACE
- EXISTING BALCONY
- NEW BALCONY
- EXISTING PORCH
- NEW PORCH
- EXISTING STAIRS
- NEW STAIRS
- EXISTING ROOF
- NEW ROOF
- EXISTING WALLS
- NEW WALLS
- EXISTING DOORS
- NEW DOORS
- EXISTING WINDOWS
- NEW WINDOWS
- EXISTING LIGHTING
- NEW LIGHTING
- EXISTING FURNITURE
- NEW FURNITURE
- EXISTING FITTINGS
- NEW FITTINGS
- EXISTING SERVICES
- NEW SERVICES
- EXISTING STRUCTURE
- NEW STRUCTURE
- EXISTING MATERIALS
- NEW MATERIALS
- EXISTING FINISHES
- NEW FINISHES
- EXISTING FIXTURES
- NEW FIXTURES
- EXISTING EQUIPMENT
- NEW EQUIPMENT
- EXISTING ACCESSORIES
- NEW ACCESSORIES
- EXISTING DECORATION
- NEW DECORATION
- EXISTING PAINTS
- NEW PAINTS
- EXISTING TILES
- NEW TILES
- EXISTING CARPETING
- NEW CARPETING
- EXISTING FLOORING
- NEW FLOORING
- EXISTING CEILINGING
- NEW CEILINGING
- EXISTING WALLPAPERING
- NEW WALLPAPERING
- EXISTING GLAZING
- NEW GLAZING
- EXISTING JOINERY
- NEW JOINERY
- EXISTING METALS
- NEW METALS
- EXISTING PLASTERING
- NEW PLASTERING
- EXISTING CONCRETE
- NEW CONCRETE
- EXISTING BRICKWORK
- NEW BRICKWORK
- EXISTING STONEMASONRY
- NEW STONEMASONRY
- EXISTING MASONRY
- NEW MASONRY
- EXISTING ROOFING
- NEW ROOFING
- EXISTING CLADDING
- NEW CLADDING
- EXISTING INSULATION
- NEW INSULATION
- EXISTING VENTILATION
- NEW VENTILATION
- EXISTING HEATING
- NEW HEATING
- EXISTING COOLING
- NEW COOLING
- EXISTING AIR CONDITIONING
- NEW AIR CONDITIONING
- EXISTING PLUMBING
- NEW PLUMBING
- EXISTING ELECTRICAL
- NEW ELECTRICAL
- EXISTING MECHANICAL
- NEW MECHANICAL
- EXISTING SERVICES
- NEW SERVICES
- EXISTING UTILITIES
- NEW UTILITIES
- EXISTING LANDSCAPE
- NEW LANDSCAPE
- EXISTING PLANTING
- NEW PLANTING
- EXISTING PATIO
- NEW PATIO
- EXISTING TERRACE
- NEW TERRACE
- EXISTING BALCONY
- NEW BALCONY
- EXISTING PORCH
- NEW PORCH
- EXISTING STAIRS
- NEW STAIRS
- EXISTING ROOF
- NEW ROOF
- EXISTING WALLS
- NEW WALLS
- EXISTING DOORS
- NEW DOORS
- EXISTING WINDOWS
- NEW WINDOWS
- EXISTING LIGHTING
- NEW LIGHTING
- EXISTING FURNITURE
- NEW FURNITURE
- EXISTING FITTINGS
- NEW FITTINGS
- EXISTING SERVICES
- NEW SERVICES
- EXISTING STRUCTURE
- NEW STRUCTURE
- EXISTING MATERIALS
- NEW MATERIALS
- EXISTING FINISHES
- NEW FINISHES
- EXISTING FIXTURES
- NEW FIXTURES
- EXISTING EQUIPMENT
- NEW EQUIPMENT
- EXISTING ACCESSORIES
- NEW ACCESSORIES
- EXISTING DECORATION
- NEW DECORATION
- EXISTING PAINTS
- NEW PAINTS
- EXISTING TILES
- NEW TILES
- EXISTING CARPETING
- NEW CARPETING
- EXISTING FLOORING
- NEW FLOORING
- EXISTING CEILINGING
- NEW CEILINGING
- EXISTING WALLPAPERING
- NEW WALLPAPERING
- EXISTING GLAZING
- NEW GLAZING
- EXISTING JOINERY
- NEW JOINERY
- EXISTING METALS
- NEW METALS
- EXISTING PLASTERING
- NEW PLASTERING
- EXISTING CONCRETE
- NEW CONCRETE
- EXISTING BRICKWORK
- NEW BRICKWORK
- EXISTING STONEMASONRY
- NEW STONEMASONRY
- EXISTING MASONRY
- NEW MASONRY
- EXISTING ROOFING
- NEW ROOFING
- EXISTING CLADDING
- NEW CLADDING
- EXISTING INSULATION
- NEW INSULATION
- EXISTING VENTILATION
- NEW VENTILATION
- EXISTING HEATING
- NEW HEATING
- EXISTING COOLING
- NEW COOLING
- EXISTING AIR CONDITIONING
- NEW AIR CONDITIONING
- EXISTING PLUMBING
- NEW PLUMBING
- EXISTING ELECTRICAL
- NEW ELECTRICAL
- EXISTING MECHANICAL
- NEW MECHANICAL



Tud. 116

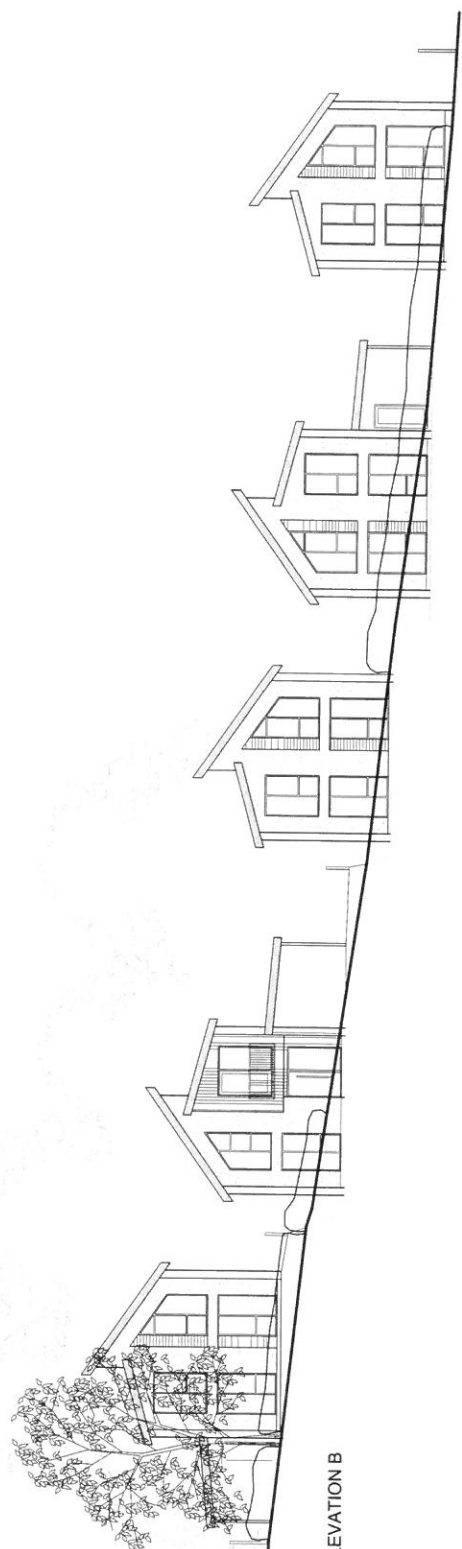
**Y TREFNIANT SAFLE A GANIATAWYD DAN C14/0240/15/MG
SITE LAYOUT PERMITTED BY C14/0240/15/MG**



SITE PLAN SHEET
PROPOSED DRAINAGE SYSTEM
PAGE 118
1/2023

NOTES

1. ALL WORK TO BE CARDED OPEN ACCORDING WITH THE REQUIREMENTS OF THE CONTRACT.
 2. ALL DIMENSIONS TO BE CLARIFIED FROM THE DRAWING.
 3. THE CONTRACTOR SHALL VERIFY ALL DIMENSIONS AND MATERIALS ON THE FIELD COMMENCEMENT OF WORK.
 4. OWNER IS RESPONSIBLE FOR THE CONSTRUCTION OF THE FOUNDATION AND THE FOUNDATION SHALL BE CONSTRUCTED BEFORE ANY WORK IS PERMITTED.
 5. ALL MATERIALS TO BE APPROVED BY THE ARCHITECT.
- © COPYRIGHT 2010



STREET ELEVATION B

Tud. 119

PRELIMINARY
 Progressive
 Design & Build
 CONSULTANTS
 1111 10th Street, Suite 100
 Boulder, CO 80502
 Phone: 303.440.1111
 Fax: 303.440.1112
 www.progressivepb.com

CLIENT
 Boulder City
 Site
 17 Du Road
 Boulder

Drawing Title
 Proposed Site Sections & Elevations
 Author
 JAZ
 Date
 11/13/10
 Scale
 1/8" = 1'-0"

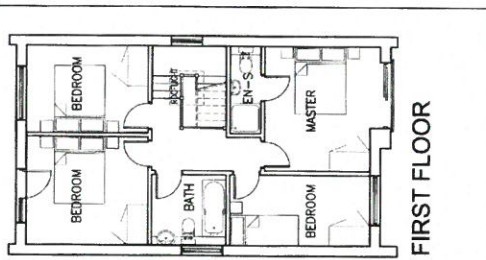
NOTES

1. ALL WORK TO BE CARRIED OUT IN ACCORDANCE WITH THE BUILDING REGULATIONS AND THE REQUIREMENTS OF THE LOCAL AUTHORITY.
2. NO DIMENSIONS TO BE SCALED FROM THE DRAWING.
3. THE CONTRACTOR SHALL VERIFY ALL LEVELS AND DIMENSIONS ON SITE BEFORE COMMENCEMENT OF WORK.
4. ON THE FIRST FLOOR TO BE CONSTRUCTED FOR A BARGE SKIING OR ANOTHER USE THE DRAWINGS MUST BE EXAMINED AND APPROVED BY THE ARCHITECT BEFORE SUCH WORK IS IMPLEMENTED.
5. ALL TIMBERS REQUIRE PRESERVATIVE TREATMENT.

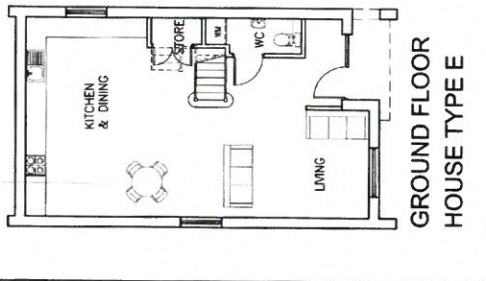
© COPYRIGHT RESERVED

FINISHES KEY

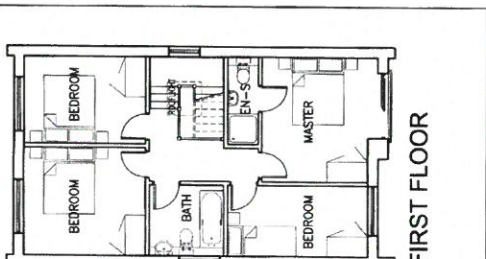
- (A) RENDER
- (B) SANDY COMBED DARK STONE
- (C) DARK GREY WALLING OR EQUIVALENT
- (D) BLACK TIMBER CLADDING
- (E) WHEAT, SLATE
- (F) DARK GREY SINGLE TILT
- (G) STANDING SLANT ROOFING



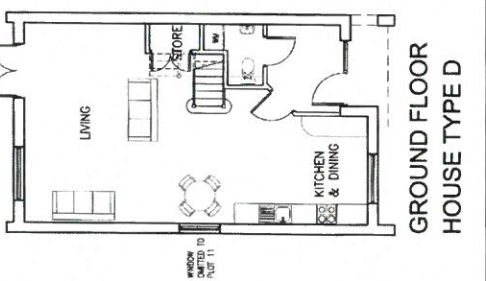
FIRST FLOOR



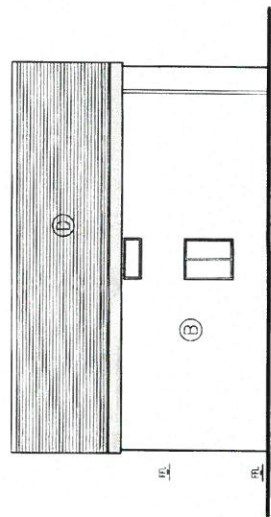
GROUND FLOOR
HOUSE TYPE E



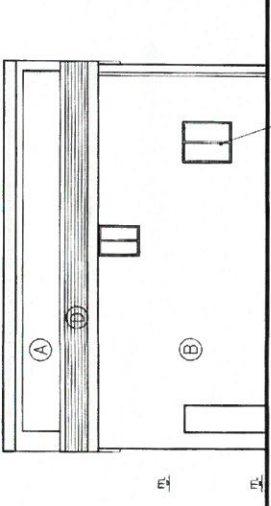
FIRST FLOOR



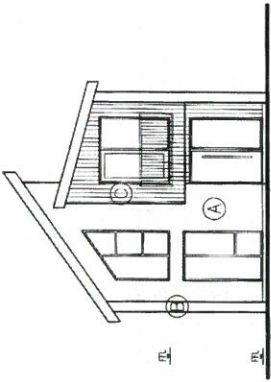
GROUND FLOOR
HOUSE TYPE D



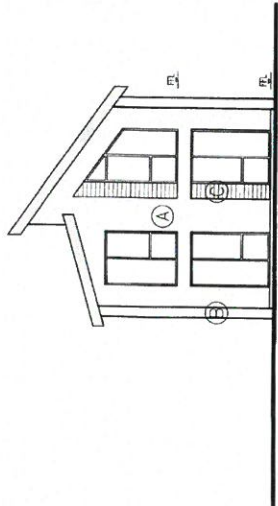
SIDE ELEVATION
HOUSE TYPES D AND E



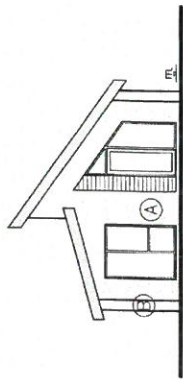
SIDE ELEVATION
HOUSE TYPES D AND E



FRONT ELEVATION
HOUSE TYPES D AND E



REAR ELEVATION
HOUSE TYPE D



REAR ELEVATION
HOUSE TYPE E

CYLLUN DIWYGIEDIG
 REVISED PL 1/17
 Delbywyd/Received: 9/10/17
 Llofnod/signatures: AMM

PRELIMINARY

Progressive Design & Build

Client: Cocker Ltd

Site: Residential Development Ty Du Road Llan Beris

Drawings: House Types D & E

Proposed Layouts and Elevations

Project number: P923

Revision: 07

Date: 02

Scale: 1:100 @ A3

Drawn: CC

NOTES

- 1 ALL WORK TO BE CARRIED OUT IN ACCORDANCE WITH THE BUILDING REGULATIONS AND THE REQUIREMENTS OF THE LOCAL AUTHORITY.
- 2 NO DIMENSIONS TO BE CALLED FROM THE DRAWING.
- 3 THE CONTRACTOR SHALL VERIFY ALL LEVELS AND DIMENSIONS ON SITE BEFORE COMMENCEMENT OF WORK.
- 4 ON SITE ALTERATIONS TO THE CONSTRUCTION OR FINISHES SHOWN OR IMPLIED ON THE DRAWING MUST BE DRAWN TO THE ATTENTION OF THE ARCHITECT BEFORE SUCH WORK IS IMPROVED.
- 5 ALL TIMBERS REQUIRE PRESERVATIVE TREATMENT.

© COPYRIGHT RESERVED

FINISHES KEY

- (A) ROOF
- (B) RANDOM COURSED DALESTONE
- (C) DARK GREY WALLING OR EQUIVALENT
- (D) BLACK TIMBER CLADDING
- (E) NATURAL SLATE
- (F) DARK GREY SINGLE RY
- (G) STANDING SEAM ROOFING



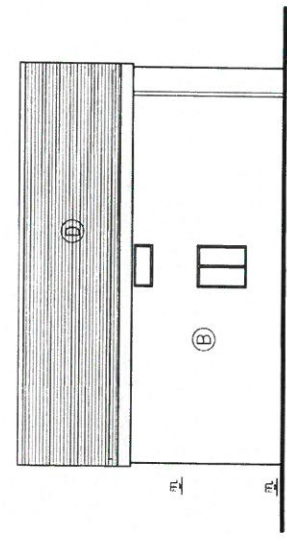
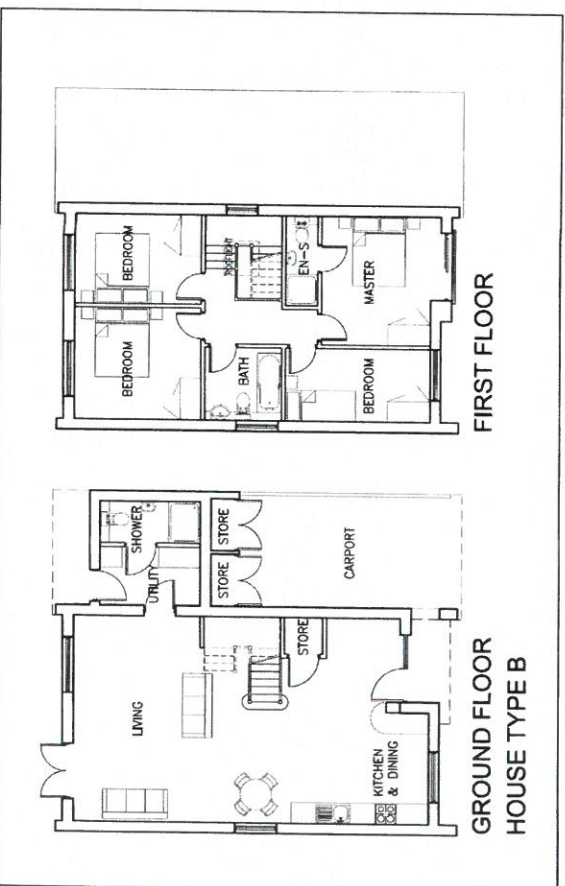
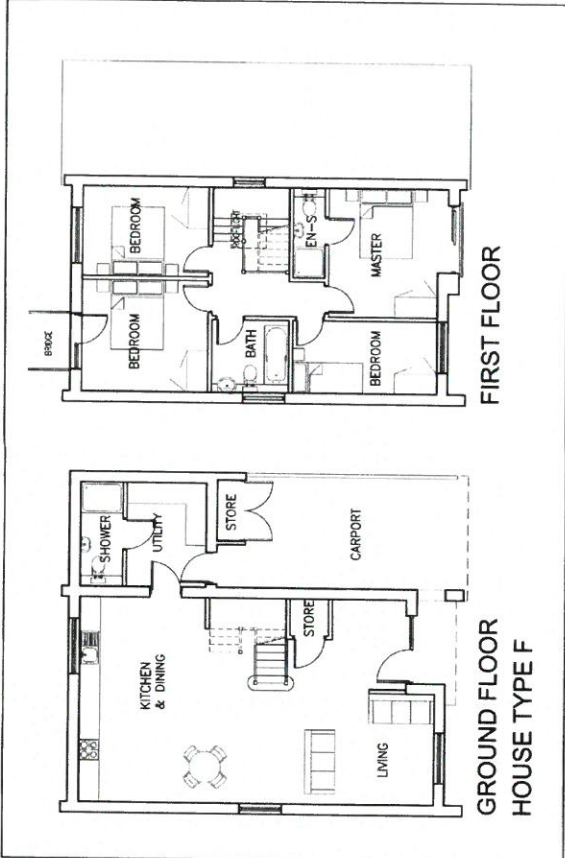
04	20.11.17	WALL NOT ANCHOR TO EXIST WPP
03	24.08.17	EXAMINE AND
02	24.07.17	CHECK AND
01	16.07.17	PREP WORK AND

PRELIMINARY

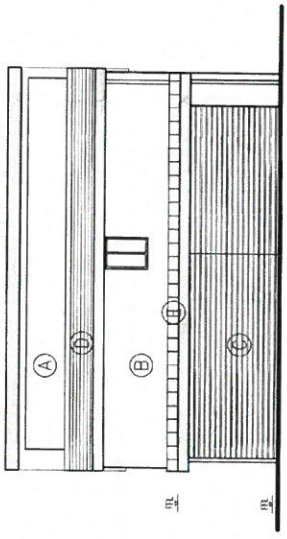


Client:	Coultly Ltd
Site:	Residential Development Ty Du Road Llantrisant
Drawings:	House Types B & F
Page/Number:	Proposed Layouts and Elevations 06 / 04
Date:	11.09.17
Scale:	1:100 @ A3
Drawn:	CC

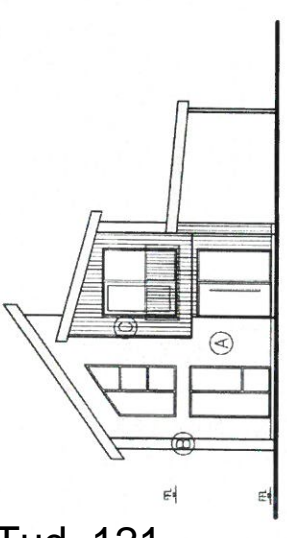
CYNLIU CYMRYN IFFIG
 Registered Architects
 9/10/17
 Derbyshire Registered
 Licffwrddysgrifwr
 A 165



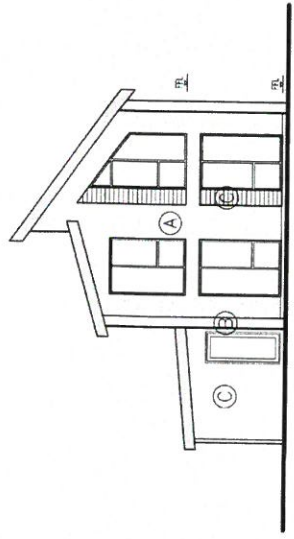
**SIDE ELEVATION
HOUSE TYPES B AND F**



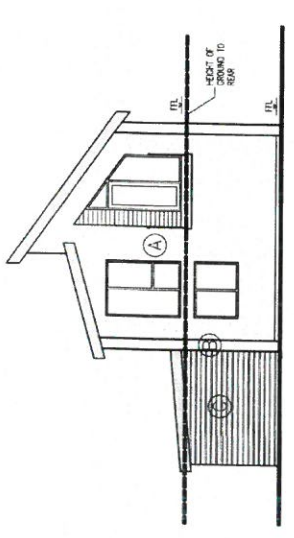
**SIDE ELEVATION
HOUSE TYPES B AND F**



**FRONT ELEVATION
HOUSE TYPES B AND F**



**REAR ELEVATION
HOUSE TYPE B**



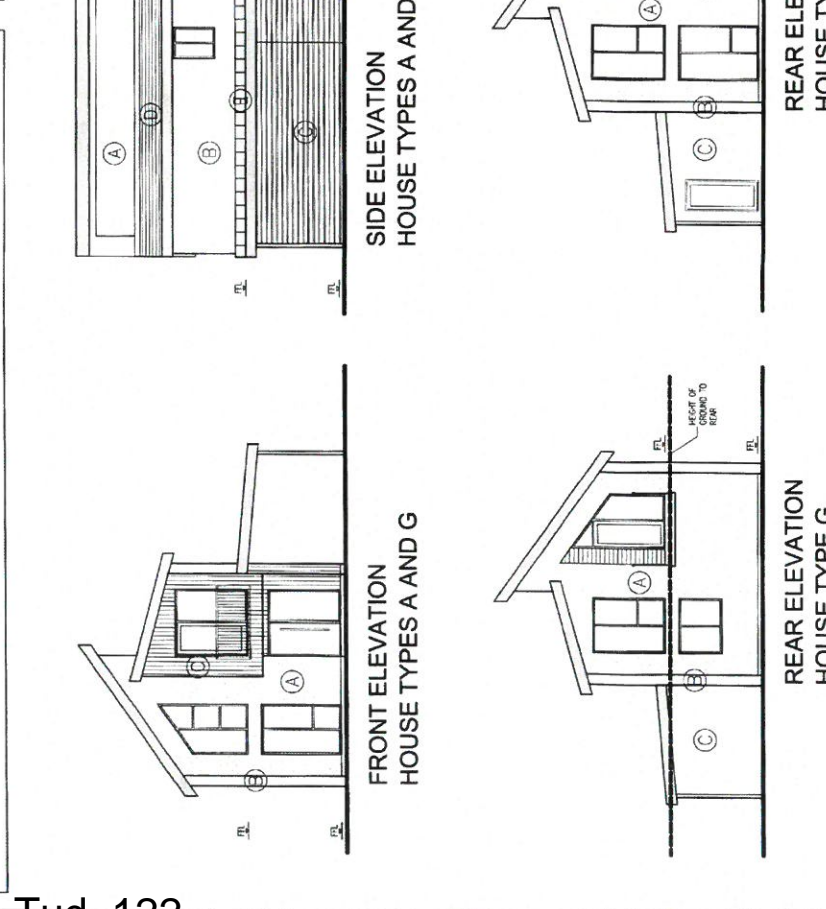
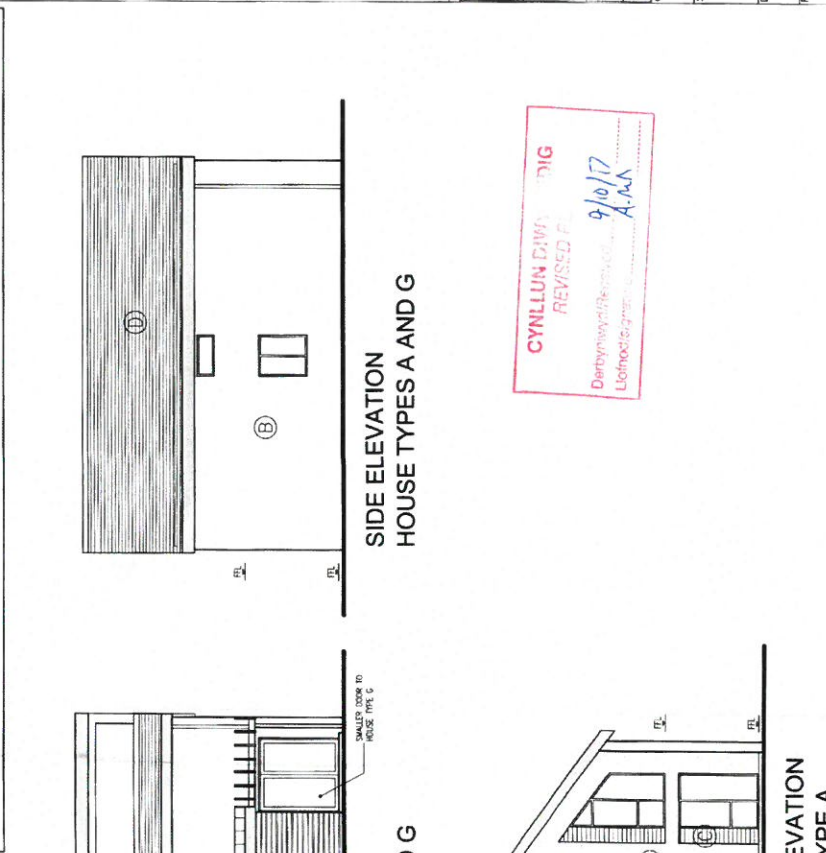
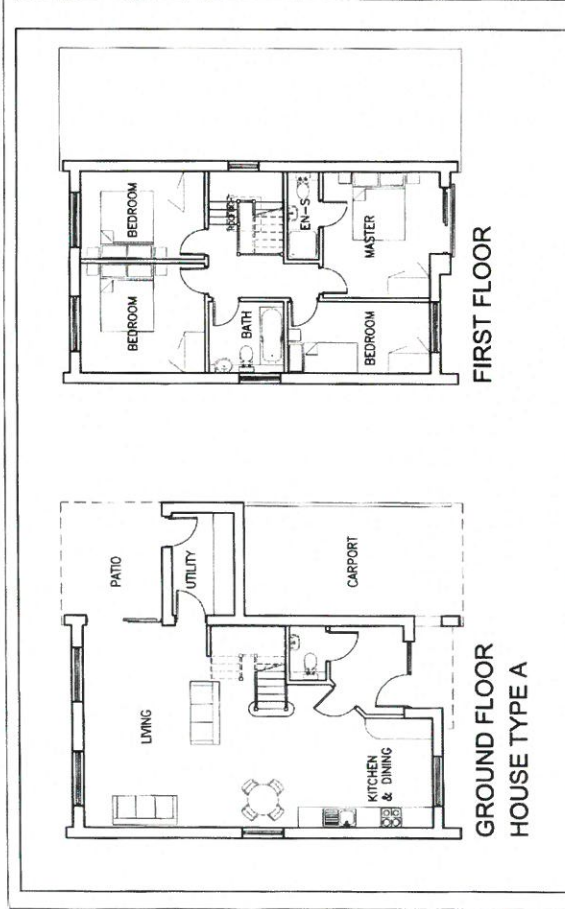
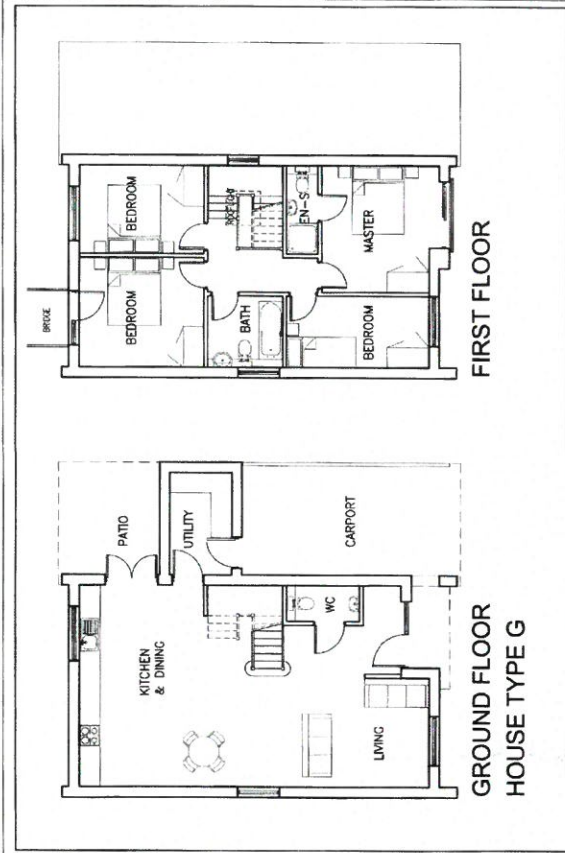
**REAR ELEVATION
HOUSE TYPE F**

NOTES

1. ALL WORK TO BE CARRIED OUT IN ACCORDANCE WITH THE BUILDING REGULATIONS AND THE REQUIREMENTS OF THE LOCAL AUTHORITY.
2. NO DIMENSIONS TO BE CALLED FROM THIS DRAWING.
3. THE CONTRACTOR SHALL VERIFY ALL LEVELS AND DIMENSIONS ON SITE BEFORE COMMENCEMENT OF WORK.
4. ON THE ATTACHING TO THE CONSTRUCTION OF FINISHES, SHOWING OR MARKED ON THE DRAWING, MUST BE DRAWN TO THE REQUIREMENTS OF THE ARCHITECT BEFORE SUCH WORK IS INSTALLED.
5. ALL FINISHES REQUIRE PRESERVATIVE TREATMENT.

FINISHES KEY

(A)	FIBRE
(B)	SMOOTH FINISHES AND STONE CANTY GREY WALLING OR TERRAZZO
(C)	BLACK TIMBER CLADDING
(D)	NEUTRAL SLATE
(E)	CANTY GREY SLATE BY STAINING LEAM ROOFING



PROGRESSIVE DESIGN & BUILD
9/10/17
AMM

PRELIMINARY

Progressive Design & Build

Client: **Coakitt Ltd**
Site: **Residential Development
Ty Du Road
Llanberis**
Drawing No: **House Types A & G**
Prepared: **Processed Layouts and Elevations**
Revision: **Revision**
Author: **PJZ**
Date: **27/06/17**
Scale: **1:100 (A3)**
Drawn: **CC**

CYNLLUN DAWN DIG
REVISED PLAN
9/10/17
AMM

NOTES

- 1 ALL WORK TO BE CARRIED OUT IN ACCORDANCE WITH THE BUILDING REGULATIONS AND THE REQUIREMENTS OF THE LOCAL AUTHORITY.
 - 2 NO DIMENSIONS TO BE SCALED FROM THIS DRAWING.
 - 3 THE CONTRACTOR SHALL VERIFY ALL LEVELS AND DIMENSIONS ON SITE BEFORE COMMENCEMENT OF WORK.
 - 4 ON SITE ALTERATIONS TO THE CONSTRUCTION OR FINISHES SHOWN OR IMPLIED ON THIS DRAWING MUST BE DRAWN TO THE ATTENTION OF THE ARCHITECT BEFORE SUCH WORK IS IMPLEMENTED.
 - 5 ALL TIMBERS REQUIRE PRESERVATIVE TREATMENT
- © COPYRIGHT RESERVED

FINISHES KEY	
(A)	RENDER
(B)	RANDOM COURSED DARLSTONE DARK GREY WALLING OR EQUIVALENT
(C)	BLACK TIMBER CLADDING
(D)	NATURAL SLATE
(E)	DARK GREY SINGLE PLY STANDING SEAM ROOFING

Rev. | Date | Details
Drawing Status:

PRELIMINARY



4 Lowdown Road, Southwells, West Yorkshire HD7 5AL Tel: 01484 645076

Client:
Coulair Ltd

Site:
**Ty Du Road
Llanbets**

Drawing Title:

Proposed Front Elevation

Project Number	Drawing Number	Rebort
P923	12	-
Date:	Scale:	Drawn:
22.06.17	1:100 @ A3	CC



FRONT ELEVATION

Eitem 5.7

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Rhif: 7

Cais Rhif: C17/0908/16/LL

Dyddiad 15/09/2017

Cofrestru:

Math y Cais: Llawn - Cynllunio

Cymuned: Llandygai

Ward: Tregarth a Mynydd Llandygai

Bwriad: Creu cwrs 4 weiren sip i gymryd lle 4 weiren sip bach wedi eu lleoli is-law y brif weiren sip, gosod cyfarpar ac isadeiledd cysylltiedig a llwyfannau i'r rhai presennol ac ymestyn cloddiau aciwestig presennol (cais rhannol ol-weithredol

Lleoliad: Zip World, Chwarel Y Penrhyn, Bethesda, Bangor, Gwynedd, LL574YG

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATAU GYDAG AMODAU.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

1. Disgrifiad:

1.1 Cais llawn yw hwn ar gyfer creu 4 wifren sip bach newydd i ddisodli'r 2 wifren sip bach presennol sy'n rhedeg o'r gogledd i'r de, gosod cyfarpar ac isadeiledd cysylltiedig â llwyfannau cyffelyb i'r rhai presennol ynghyd â thirlunio. Bydd prif elfennau'r cais yn cynnwys:-

- Leoli 4 wifren fach uwchben llethrau gogleddol y twll chwarel ond islaw'r 2 wifren fach a'r 2 wifren fawr bresennol fel eu bod yn rhedeg o'r gorllewin i'r dwyrain yn hytrach nag o'r gogledd i'r de.
- Leoli'r llwyfan *anfon* y 4 wifren islaw swyddfa'r chwarel ar ran o domen sydd yn deillio o wastraff a waredwyd o'r felin naddu rhwng 1996 a 2000. Lleolir y llwyfan *glanio* gyferbyn a safle sydd wedi ei ddynodi ar gyfer diddordeb daearegol ponciau'r chwarel islaw.
- Yn bresennol mae 2 wifren sip bach yn weithredol o fewn y chwarel er bod caniatâd rhif C15/1199/16/LL yn caniatáu 4 wifren sip bach. Fodd bynnag, cadarnhawyd gan asiant yr ymgeisydd bydd y 2 wifren sip bach presennol yn cael eu datgymalu gyda'r manylion i'w gytuno'n ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol.
- Bydd hyd y 4 weiren oddeutu 400m (o'i gymharu â 416m i'r gwifrau presennol) ac wedi eu gosod ochr yn ochr gyda gwagle o 3m rhyngddynt.
- Bydd y lanfa orllewinol yn cynnwys llwyfan *anfon*, cynhwysydd, ramp i'r anabl, a sylfeini concriid.
- Bydd y lanfa ddwyreiniol yn cynnwys llwyfan *glanio*, sylfeini concriid, adeilad bach ar gyfer cwsmeriaid ynghyd ac ymgymryd â chynllun tirlunio i gynnwys coed bedw cynhenid a glaswellt *Y Wyddfa*.
- Bydd y 4 weiren newydd yn cael eu gweithredu yn unol â gofynion y caniatâd cynllunio blaenorol ar sail cyfyngiadau sŵn ac oriau gweithredu.

1.2 Mae safle'r cais diweddaraf yma wedi ei leoli o fewn ffiniau chwarel Penrhyn ar gyrion de-gorllewinol Bethesda gyda mynedfa i'r atyniad yr un fynedfa ag sy'n gwasanaethu'r chwarel. Mae menter *Zip World* wedi ei sefydlu ar y safle hwn ers Mawrth, 2013 gan gynnwys 2 gwrs gwifren sip mawr (gyda chaniatâd am 2 gwrs mawr ychwanegol i redeg cyfochrog a'r rhai presennol) ynghyd ac adeiladwaith a chyfleusterau cysylltiedig, adeilad ymwelwyr pwrpasol, caffi, toiledau, cynhwysyddion dros dro, llwyfannau gwyllo a manau parcio helaeth.

1.3 Fel rhan o'r cais cyflwynwyd datganiad cynllunio sy'n cyfeirio at y polisïau a chynghor cynllunio perthnasol ynghyd ag oblygiadau sŵn. Cyflwynwyd hefyd dogfen sy'n cynnwys arolygon ecolegol o'r safle a'r amgylchfyd cyfagos.

1.4 Nodir yma, ers cyflwyno'r cais cynllunio, bod gwaith eisoes wedi dechrau ar y safle drwy osod sylfeini concriid ar y llwyfan *glanio* a bod hyn wedi ei wneud cyn dyfodiad y gaeaf. Fodd bynnag, mae'r ymgeisydd, erbyn hyn, wedi cadarnhau ni fydd unrhyw waith pellach yn cael ei gario allan o fewn y safle sy'n destun y cais hwn.

2. Polisïau 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.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

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:-**

Polisi TRA2 – safonau parcio.

Polisi TRA4 – rheoli ardrawiadau cludiant.

Polisi PCYFF2 – meini prawf datblygu.

Polisi PCYFF3 – dylunio a siapio lle.

Polisi PCYFF4 - dylunio a thirweddu.

Polisi PS14 – yr economi ymwelwyr.

Polisi AMG5 – cadwraeth bioamrywiaeth leol.

Polisi PS20 - diogelu a lle bo'n berthnasol wella asedau treftadaeth.

2.4 **Polisiâu Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 9 (2016).

Nodyn Cyngor Technegol (NCT)11 – Sŵn (1997).

NCT12 - Dylunio (2016).

NCT13 Twristiaeth (1997).

NCT23 Datblygu Economaidd (2014).

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

3.1 C11/1113/16/LL Cais llawn i greu dau gwrs gwifren sip, maes parcio ag adeilad gweinyddol dros dro - caniatáu 16.04.12.

3.2 C13/0727/16/LL Cais ôl-weithredol i gadw adeilad un llawr parhaol (diwygiad i ganiatâd blaenorol C11/1113/16/LL) - caniatáu 19.09.13.

3.3 C13/0755/16/LL Estyniad i adeilad presennol i gynnwys swyddfa, ystafell gweithwyr, storfa ag adnoddau arlwyio ynghyd a gosod tanc septig, cadw cynhwysydd a chreu ardal allanol gwylio (rhannol ôl-weithredol) - caniatáu 21.11.13.

3.4 C14/0375/16/LL Cais i ddiwygio amodau 5 a 6 ar ganiatâd C13/0755/16/LL er mwyn cadw uned arlwyio a chynhwysydd am gyfnod estynedig i'r hyn a ganiatawyd - caniatáu 27.06.14.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- 3.5 C14/0420/16/LL Newid defnydd tir er mwyn creu maes parcio ychwanegol a chreu ffordd fynediad - caniatáu 15.09.14.
- 3.6 C15/0276/16/LL - Cais llawn i godi adeilad tri llawr newydd ar gyfer canolfan cwmni *Zip World* i gynnwys derbynfa/adnoddau cysylltiol gan gynnwys caffi a bar ynghyd a gwaredu adeiladau dros dro presennol, codi cwrs gwifren sip newydd, creu maes parcio, codi llwybr troed coedyn cysylltiol a'r maes parcio presennol i ymwelwyr a gosod gwaith trin carthion - caniatáu 30.09.15.
- 3.7 C15/1208/16/LL - Cais i ddiwygio amod 2 o ganiatâd C15/0276/16/LL er mwyn ail leoli'r adeilad a man glanio'r sip bychan a newidiadau i'r trefniadau parcio - caniatáu 13.01.16.
- 3.8 C16/1199/16/LL - Cais i osod gwifrau sip newydd (2 gwifren fawr a 2 gwifren fach ychwanegol) ger y gwifrau sip presennol ynghyd a gosod cyfarpar cysylltiedig â llwyfannau i weddu a'r rhai presennol, codi bwnd acwstig 4.5m , ail-leoli llwyfannau presennol a chysgodfa, newid lefelau, ail-leoli llwybrau presennol a chodi adeilad cysgodi - caniatáu 11.03.16.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Cefnogi.
Uned Drafnidiaeth:	Dim argymhelliad gan y tybir na fydd y bwriad yn cael effaith andwyol ar unrhyw ffordd neu ffordd arfaethedig.
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Dim gwrthwynebiad yn ddarostyngedig ar gynnwys y mesuriadau lliniaru sydd wedi eu cynnwys oddi fewn i'r ddogfen Arolygon Ecolegol mewn unrhyw ganiatâd cynllunio.
Dŵr Cymru:	Dim ymateb.
Uned Gwarchod y Cyhoedd:	Nid yw'r Uned wedi ymateb i'r bwriad hwn wrth baratoi'r adroddiad. Noder bod y Gwasanaeth wedi bod mewn trafodaethau gyda'r ymgeisydd a'r Awdurdod Cynllunio Lleol wrth ystyried y cais blaenorol ac o'r trafodaethau yno cynhwysid nifer o amodau lliniaru lefelau sŵn yn y caniatâd cynllunio ar gyfer ychwanegu 2 gwifren sip mawr ynghyd a 2 gwifren sip bach i'r gwifrau presennol.
Uned Bioamrywiaeth:	Yn dilyn derbyn y ddogfen Arolygon Ecolegol nid oes gwrthwynebiad i'r cais yn ddarostyngedig ar gynnwys amodau priodol i ddiogelu rhywogaethau gwarchoddedig.
Llywodraeth Cymru (Adran yr Economi a'r Seilwaith):	Dim cyfarwyddyd mewn perthynas â'r cais hwn.
RSPB Cymru:	Dim gwrthwynebiad yn ddarostyngedig ar gydymffurfio a'r mesurau lliniaru a gyfeirir atynt yn y ddogfen Arolygon Ecolegol a gyflwynwyd gyda'r cais.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Swyddog Mwynau: Dim gwrthwynebiad.

Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd: Nid yw'r cynllun yn ymddangos i gael effaith sylweddol ar nodweddion archeolegol o fewn y chwarel.

Parc Cenedlaethol Eryri: Dim gwrthwynebiad.

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

- Sŵn - effaith negyddol o'r troliau yn sgleftio i lawr y gwifrau newydd, y mecanwaith ar y ddau ben o'r gwifrau ynghyd a sgrechian y defnyddwyr yn cynyddu'r sŵn sydd eisoes yn deillio o'r gwifrau presennol.
- Nid yw'r bwriad yn cynnwys sgrinio acwstig digonol.
- Ers i'r atyniad agor i'r cyhoedd mae trafniadaeth wedi cynyddu'n sylweddol ar hyd y rhwydwaith ffyrdd lleol.
- Nid oes cyfyngiadau ar oriau agor ac, felly, gellir gweithredu'r atyniad y tu allan i oriau gwaith arferol.
- Effaith y bwriad ar breifatrwydd deiliaid anheddau cyfagos.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae atyniad menter *Zip World* wedi ei ymsefydlu ers 2013 bellach sy'n cynnwys nifer o gyrsgiau gwifrau sip mawr a bach (mewn hyd) ynghyd ac adeiladwaith cysylltiol amrywiol fel y cyfeiriwyd atynt uchod. Gellir datgan, felly, fod egwyddor y fenter ynghyd a'r gweithgareddau sy'n ymwneud a'r fenter ei hun eisoes wedi ei dderbyn o safbwynt cydymffurfio gyda pholisïau a chanllawiau cynllunio perthnasol. Mae'r cais diweddaraf hwn yn ddiwygiad i ganiatâd rhif C11/1113/16/LL (oedd yn cynnwys gosod 2 weiren sip bach) ynghyd a chais rhif C15/1199/16/LL (oedd yn cynnwys ychwanegu 2 wifren sip mawr a 2 wifren sip bach cyfochrog a'r gwifrau gwreiddiol - nodir yma fod gwaith eisoes wedi dechrau ar y caniatâd hwn ar sail ymgyrdd â gwaith peirianyddol ar gyfer y cloddiau acwstig). Gan ystyried yr uchod rhaid asesu os yw'r effaith o ail-leoli'r 4 gwifren fach o'r lleoliad a ganiatawyd eisoes i'r lleoliad newydd yn dderbyniol.
- 5.2 Mae Polisi PS14 o'r CDLL yn datgan wrth sicrhau cysondeb a'r economi leol a chymunedau lleol a sicrhau bod yr amgylchedd naturiol, adeiledig a hanesyddol yn cael ei gwarchod bydd y Cynghorau yn cefnogi datblygu diwydiant twristiaeth leol fydd yn fwrllwm trwy gydol y flwyddyn drwy:-

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- Canolbwyntio datblygiadau twristiaeth, diwylliannol, celfyddydol a hamdden sy'n gynaliadwy, yn actif ac ar raddfa fwy yn y canolfannau isranbarthol, canolfannau trefol ac, os yn briodol, y canolfannau gwasanaeth lleol. I'r perwyl hyn, credir bod y bwriad diweddaraf hwn yn parhau i fod yn ddatblygiad twristiaeth a hamdden sy'n gynaliadwy (gan iddo ddefnyddio rhan segur o chwarel weithredol y Penrhyn) ac ar raddfa sy'n israddol i raddfa'r fenter/atyniad yn ei chyfanrwydd. Yn wir, ni fydd y bwriad diweddaraf hwn yn golygu unrhyw gynnydd yn nwysedd defnydd y fenter bresennol gan mai dim ond ail-leoli gosodiad 4 gwifren sip bach yw'r nod fel eu bod yn rhedeg o'r gorllewin i'r dwyrain yn hytrach nag o'r gogledd i'r de fel yn bresennol. Adnabyddir anheddle Bethesda yn y CDLL fel canolfan wasanaeth lleol a chan ystyried bod yr egwyddor o leoli menter *Zip World* o fewn cyffiniau'r chwarel eisoes wedi ei dderbyn yn ôl yn 2012 credir bod y bwriad diweddaraf hwn yn dderbyniol ar sail priodoldeb y safle.
- Cefnogi darpariaethau a mentrau twristiaeth newydd ar raddfa briodol mewn lleoliadau cynaliadwy yng nghefn gwlad - fel y cyfeiriwyd ato uchod mae'r fenter wedi ei sefydlu o fewn y chwarel ers 2013 bellach ac, felly, o'r safbwynt yma nid yw'r cais diweddaraf hwn yn golygu sefydlu menter newydd ond, yn hytrach, diwygio elfen o gyfleusterau presennol y fenter yw'r nod. Credir bod y defnydd a wneir o'r safle yn gynaliadwy gan iddo ddefnyddio'n effeithiol (a llwyddiannus) ased naturiol o fewn tirlun diwydiannol, hanesyddol a diwylliannol y rhan yma o Wynedd.
- Atal datblygiadau fyddai'n cael effaith andwyol annerbyniol ar gyfleusterau twristiaeth, gan gynnwys llety gwyliau a llefydd o ddiddordeb i ymwelwyr neu eu gosodiad a gwneud y mwyaf o gyfleoedd ac adfer difrod a wnaed eisoes i'r dirwedd. Credir bod y fenter eisoes yn ymateb yn bositif i'r canllaw yma gan ei fod wedi ei leoli o fewn rhan o'r tirlun naturiol sydd eisoes wedi ei drawsnewid gan ddiwydiant y chwareli llechi a chan ystyried graddfa a natur y bwriad diweddaraf hwn credir na fydd yn cael ad-drawiad sylweddol ar fwynderau gweledol y rhan yma o'r tirlun.

5.3 O asesu'r bwriad cyfredol hwn yng nghyd-destun canllawiau'r polisi uchod ystyrir bod y bwriad yn dderbyniol mewn egwyddor.

Mwynderau gweledol

5.4 Mae Polisi PCYFF3 a PCYFF4 yn berthnasol i'r cais diweddaraf hwn ac yn ymwneud a sicrhau bod cynigion yn ychwanegu at ac yn gwella cymeriad ac ymddangosiad safle o ran gosodiad, ymddangosiad, graddfa, uchder, mas a'r driniaeth o drychiadau a'u bod yn parchu cyd-destun y safle a'i le yn y dirwedd leol gan integreiddio gyda'r hyn sydd o'u cwmpas. Er cydnabyddir bod y gwifrau presennol yn rhannol weladwy o bellter yn enwedig o gyfeiriad y dwyrain o Fraichmelyn, ni ystyrir bod ail-leoli ac ail-osod 4 gwifren sip bach fel eu bod yn rhedeg o'r gorllewin i'r dwyrain yn hytrach nag o'r gogledd i'r de fel yn bresennol, yn cael ad-drawiad sy'n sylweddol mwy (os o gwbl) na'r cyfleusterau presennol nac yn cael effaith weledol arwyddocaol gan ystyried maint trwch a niferoedd y gwifrau. Bydd gosodiad y 4 weiren sip bach yn golygu byddent wedi eu lleoli yn is na'r 2 weiren sip mawr (gyda gwaith eisoes wedi dechrau ar gyfer gosod 2 gwifren sip mawr newydd cyfochrog a'r rhai presennol) a'r 2 gwifren sip bach sydd eisoes yn weithredol ar y safle. Er bod y bwriad wedi golygu torri coed a llystyfiant o flaen y llwyfan *glanio* er mwyn cymhwyso'r sylfeini concriid, mae'r rhan yma o'r safle eisoes wedi ei sgrinio gan goed eraill gerllaw a rhagdybir mai dim ond

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

golygfeydd ysbeidiol, os o gwbl, ceir o'r wifren a'r lanfa o gyfeiriad yr A5 a Pharc Gwyliau *Ogwen Bank*. Bwriedir hefyd ymgymryd â chynllun tirlunio ar lecyn o dir i'r gogledd o'r llwyfan *glanio* er mwyn digolledu'r llystyfiant a gollwyd eisoes. I'r perwyl hyn, felly, credir bod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi PCYFF3 a PCYFF4 o'r CDLL

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.5 Mae Polisi PCYFF2 o'r CDLL yn datgan gwrthodir cynigion os ydynt yn cael effaith andwyol sylweddol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol, defnyddiau tir neu eiddo arall neu nodweddion yr ardal leol oherwydd mwy o weithgareddau, aflonyddwch, dirgryniad, sŵn llwch, sbwriel llygredd golau neu ffurfiau eraill o lygredd neu aflonyddwch.
- 5.6 Derbyniwyd gwrthwynebiadau i'r cais diweddaraf hwn ar sail colli preifatrwydd a pharhad yn effaith negyddol sŵn sy'n deillio o'r atyniad yn bresennol ynghyd a'r effaith sŵn a all deillio o'r atyniad yn y dyfodol ar fwynderau trigolion lleol. Fodd bynnag, mewn ymateb i'r pryderon hyn mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau'n ysgrifenedig bydd y 4 gwifren sip sy'n destun y cais hwn yn cael eu gweithredu'n unol â'r amodau a gynhwyswyd yn y cais blaenorol ac sy'n ymwneud ag oriau agor ynghyd â chyfyngu ar lefelau sŵn sy'n deillio o'r atyniad. Yn ychwanegol i hyn, mae'r ymgeisydd yn cadarnhau yn y datganiad cynllunio a gyflwynwyd gyda'r cais:-
- Bydd amod cynllunio ar gyfer cyfyngiadau lefelau swn sy'n deillio o'r datblygiad a gynhwysid yng nghaniatâd rhif C15/1199/16/LL ac yn dilyn ymgynghoriad gydag Uned Gwarchod y Cyhoedd yn parhau i fod yn ddilys pe tai y cais diweddaraf hwn yn cael ei ganiatáu.
 - Mae'r ymgeisydd, ar hyn o bryd, yn buddsoddi mewn trolis sy'n rhedeg ar hyd y gwifrau gan gario'r reidwyr mewn harnais (*harness*) sydd yn lleihau unrhyw swn mecanyddol yn ystod y trawsteithiau uwchben y twll chwarel.
 - Ymgwymerwyd ag asesiadau swn fel rhan o'r cais blaenorol nid yn unig oddi fewn i'r safle er mwyn darganfod y lefelau swn gyferbyn a'r gwifrau sip mawr ond hefyd yn yr ardal breswyl agosaf, sef, Stryd Jams. Roedd y math newydd o'r trolis yn creu llai o swn na'r trolis math gwreiddiol o fewn y safle ac roedd y mesuriadau ger Stryd Jams yn anhyglyw.
 - Gan ail-leoli llwyfan *anfon* y gwifrau sip bach 300m i ffwrdd o unrhyw ardal breswyl bydd unrhyw swn a all darfu o'r datblygiad fod yn anhyglyw yn enwedig swn pobl ar drawsteithiau.
 - Bydd y llwyfan *glanio* ychydig yn agosach i ardal breswyl Braichmelyn ond bydd wir effaith y datblygiad diweddaraf hwn ar gyfartaledd 130m ymhellach i ffwrdd o anheddau preswyl ar sail gosodiad y gwifrau newydd yn rhedeg o'r gorllewin i'r dwyrain yn hytrach nag i lawr o'r gogledd i'r de (ar linell sy'n bresennol yn llinell gyfluniol a lleoliad yr anheddau preswyl ym Mraichmelyn/Stryd Jams) a dyma un o'r rhesymau dros gyflwyno'r cais diweddaraf hwn.
- 5.7 Ar sail pryderon swn a gyflwynwyd o ganlyniad i dderbyn y cais blaenorol mae'r ymgeisydd eisoes wedi cytuno ar oriau pryd gellir defnyddio'r gwifrau sip rhwng 08:00 i 20:00 yn ddyddiol (er bod yr ymgeisydd wedi bod yn gweithredu oriau defnyddio'r gwifrau tan 21:00 yn yr haf cyn cyflwyno'r cais blaenorol). Bydd parhau gyda chyfyngiadau oriau defnyddio'r gwifrau yn rhan o fesuriadau lliniaru ar gyfer diogelu mwynderau preswyl a chyffredinol preswylwyr cyfagos.
- 5.8 Ystyrir, felly, bod parhau gyda chyfyngu oriau agor, cyfyngu ar uchafswm lefelau swn mecanyddol a gynhyrchir drwy ddefnydd y gwifrau ynghyd a defnyddio

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

mecanyddiaeth newydd ar gyfer y trolis er mwyn lleihau lefelau swm yn dderbyniol fel mesuriadau lliniaru effaith swm ar drigolion cyfagos. Credir, yn ogystal, mai cais i ail-leoli 4 gwifren fach (islaw'r gwifrau presennol) yw'r bwriad diweddaraf hwn yn hytrach nag ychwanegu at y niferoedd presennol. Gan ystyried gosodiad y 4 gwifren newydd mewn perthynas â'r anheddau cyfagos i'r dwyrain (Stryd Jams a Braichmelyn) credir na fydd lefel, natur na'r math o swm sy'n deillio'n bresennol o'r gwifrau yn dwysau pe caniateir y cais diweddaraf hwn. Credir, felly, bod y bwriad diweddaraf yma yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF2 o'r CDLL.

Materion trafnidiaeth a mynediad

- 5.9 Mae'r egwyddor o dderbyn 4 gwifren sip (ar sail y fynedfa a gofynion parcio) eisoes wedi ei ganiatáu o dan geisiadau blaenorol a chredir na fydd y bwriad diweddaraf hwn, sy'n golygu ail-leoli'r 4 wifren sip o un rhan o'r safle i ran arall gerllaw, yn golygu unrhyw gynnydd ychwanegol yn y niferoedd bydd yn defnyddio'r atyniad ei hun. Ymgynghorwyd gyda'r Uned Drafnidiaeth ar y cais diweddaraf hwn a chadarnhawyd na fyddent yn rhoi argymhelliad gan y tybir na fydd y bwriad yn cael effaith andwyol ar unrhyw ffordd neu ffordd arfaethedig. Derbyniwyd hefyd ymateb gan Lywodraeth Cymru a chadarnhawyd na fyddent yn rhoi cyfarwyddid mewn perthynas â'r cais hwn. Credir, felly, i'r bwriad fod yn dderbyniol ar sail gofynion TRA2 a TRA4 o'r CDLL.

Materion bioamrywiaeth

- 5.10 Mae Polisi AMG5 o'r CDLL yn datgan dylai cynigion warchod a, ble'n briodol, gwella bioamrywiaeth sydd wedi cael eu hadnabod fel bod yn bwysig i'r ardal leol. I'r perwyl hyn mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno'r ddogfen Arolygon Ecolegol fel rhan o'r cais sy'n cyfeirio at fesuriadau lliniaru er mwyn diogelu nodweddion cydnabyddedig y safle. Nid oes gan yr Uned Bioamrywiaeth, *RSPB* Cymru na Chyfoeth Naturiol Cymru wrthwynebiad i'r bwriad yn unol â chydymffurfio a'r mesuriadau lliniaru o fewn y ddogfen Arolygon Ecolegol. Ystyrir, felly, bod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi AMG5 o'r CDLL.

Materion Archeolegol

- 5.11 Mae'r safle wedi ei leoli o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Gofrestredig Dyffryn Ogwen gyda Chwarel y Penrhyn yn un o brif nodweddion o fewn y gofrestr ei hun gyda'r gwifrau sip wedi eu lleoli cyfagos ac uwchben 2 o henebion o fewn y chwarel. Fodd bynnag, yn ôl asesiad Gwasanaeth Archeolegol Cynllunio Gwynedd o'r cais ni fydd y bwriad yn debygol o gael unrhyw effaith archeolegol sylweddol ac ar sail yr asesiad hwn, felly, credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PS20 o'r CDLL.

Hanes cynllunio perthnasol

- 5.12 Mae'r atyniad wedi cael ei sefydlu ers 2013 drwy ganiatáu nifer o geisiadau cynllunio amrywiol ac, erbyn hyn, gellir ei gonsidro fel atyniad sefydledig o fewn ffiniau'r chwarel ac o fewn yr ardal leol. Pwrpas y cais diweddaraf hwn yw nid i ymestyn yr atyniad ymhellach y tu allan i ffin weithredol y chwarel ond, yn hytrach, i weithredu'r atyniad yn fwy effeithiol gan ail-leoli'r 4 gwifren sip bach fel eu bod yn rhedeg o'r gorllewin i'r dwyrain yn hytrach nag o'r gogledd tua'r de.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

6. Casgliadau:

6.1 Wedi ystyried yr holl sylwadau ac ymatebion a dderbyniwyd, yr holl bolisiau a materion cynllunio perthnasol ni chredir y byddai'r datblygiad yn cael effaith negyddol arwyddocaol ar fwynderau preswyl, mwynderau gweledol, diogelwch ffyrdd, bioamrywiaeth, asedau treftadaeth nac ar osodiad y Parc Cenedlaethol a chan ystyried yr asesiad hwn ni chredir bod y bwriad diweddaraf hwn yn groes i bolisiau perthnasol hyn.

7. Argymhelliad:

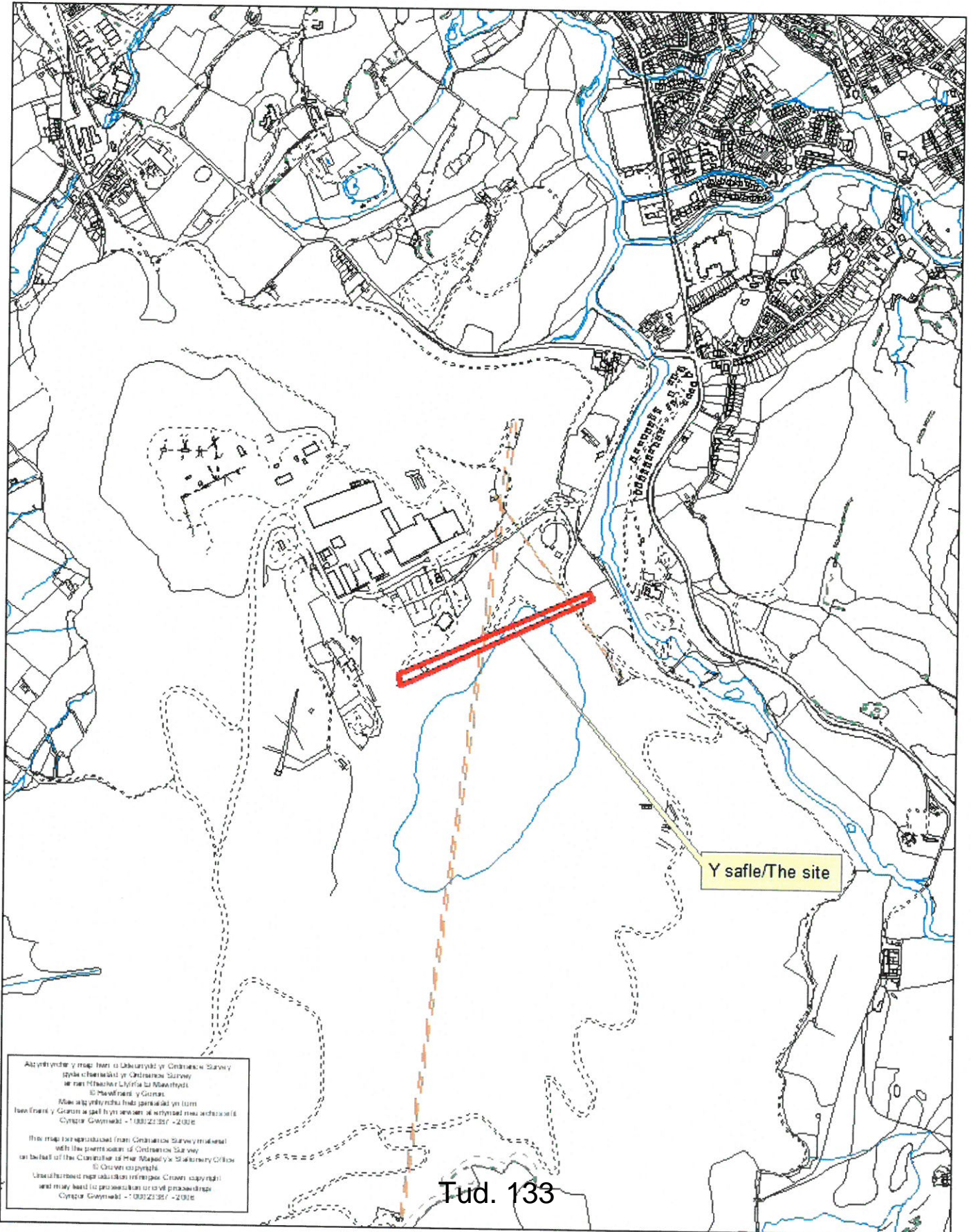
7.1 Caniatáu - amodau:-

1. Yn unol â'r cynlluniau.
2. Diogelu nodweddion bioamrywiaeth leol drwy gydymffurfio ag argymhellion y ddogfen Arolygon Ecolegol dyddiedig 1.11.17.
3. Cyfyngu amser defnyddio'r gwifrau rhwng 08:00 a 20:00 am 7 diwrnod yr wythnos.
4. Cyfyngu ar lefelau swm i'r lefelau cytunwyd gydag Uned Gwarchod y Cyhoedd ar y cais blaenorol.
5. Tirlunio.
6. Cytuno gyda deunyddiau allanol yr adeilad fydd at ddefnydd y cyhoedd.



Rhif y Cais / Application Number : C17/0908/16/LL

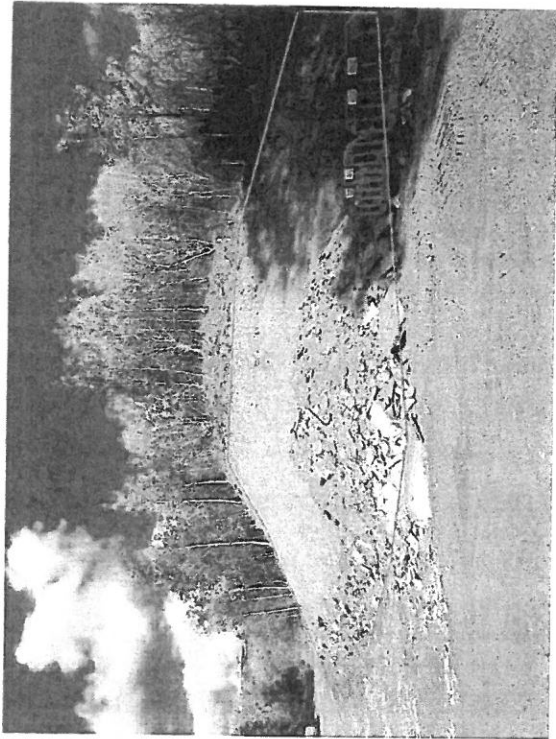
Cynllun lleoliad ar gyfer adnabod y safle yn unig. Dim i raddfa.
Location Plan for identification purposes only. Not to scale.



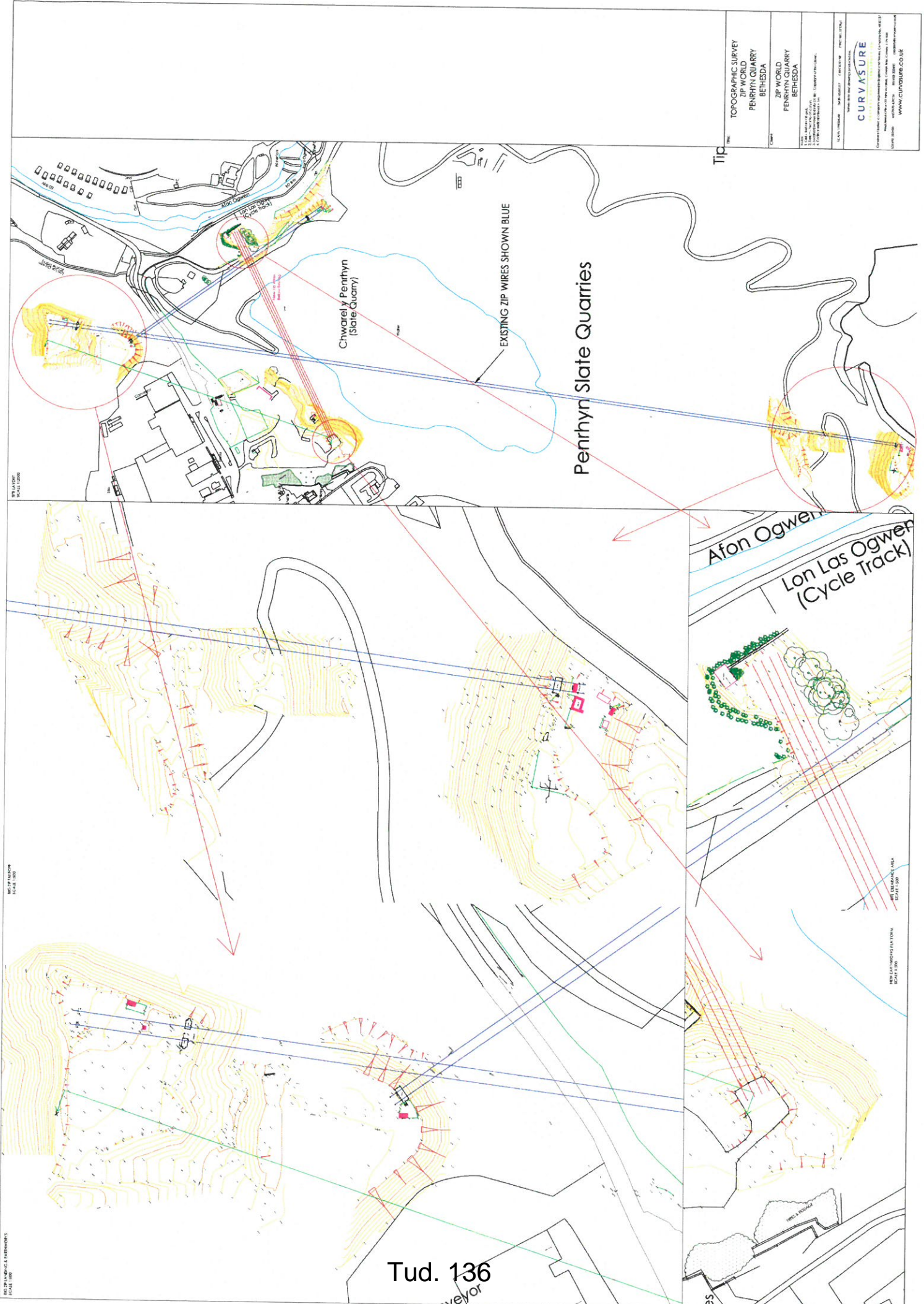
Ai gwybodaeth y map hon o ddarparwyd y Cynllunwr Safon
 sydd yn darparu'r Cynllunwr Safon
 ar ym 17 Ionawr 2016 i'r Cynllunwr
 © Cynllunwr y Cais
 Mae ai gwybodaeth hon yn parhau yn ddilys
 heb frwyd y Cais a gell hysbysu i'r Cynllunwr
 Cynllunwr Gwynedd - 109022357 - 2016

This map is reproduced from Ordnance Survey material
 with the permission of Ordnance Survey
 on behalf of the Controller of the Map and the Stationery Office
 © Crown copyright
 Unauthorised reproduction infringes Crown copyright
 and may lead to prosecution or civil proceedings
 Cynllunwr Gwynedd - 109022357 - 2016

Photograph showing proposed planting area



Sow 'Snowdon Mix' grass species on the profiled mound and plant native Birch (*Betula pubescens*) and Willow (*Salix cinerea*). The whole of this slope will have to be temporarily fenced out from sheep grazing in order for vegetation to become established successfully.



PROJECT	TOPOGRAPHIC SURVEY ZIP WORLD PENRHYN QUARRY BETHEDA
CLIENT	ZIP WORLD PENRHYN QUARRY BETHEDA
DATE	10/05/2024
SCALE	1:500
PROJECT NO.	2024/001
PROJECT NAME	ZIP WORLD PENRHYN QUARRY BETHEDA
PROJECT ADDRESS	ZIP WORLD PENRHYN QUARRY BETHEDA
PROJECT CONTACT	ZIP WORLD PENRHYN QUARRY BETHEDA
PROJECT PHONE	ZIP WORLD PENRHYN QUARRY BETHEDA
PROJECT EMAIL	ZIP WORLD PENRHYN QUARRY BETHEDA
PROJECT WEBSITE	ZIP WORLD PENRHYN QUARRY BETHEDA
PROJECT SOCIAL MEDIA	ZIP WORLD PENRHYN QUARRY BETHEDA
PROJECT LOGO	ZIP WORLD PENRHYN QUARRY BETHEDA

Tud. 136

10/05/2024

10/05/2024

NOTES

1. This drawing must be read in conjunction with the relevant drawings and the specification.
2. All dimensions must be checked on site by the contractor. It is the responsibility of the contractor to ensure that the correct setting out of the work is achieved. It is the responsibility of the contractor to ensure that the correct setting out of the work is achieved.

Peter Du Cane
CONSULTING ENGINEER
Civil & Structural
2007 Hill
St. 0774 747288
p.du@peterducaan.co.uk

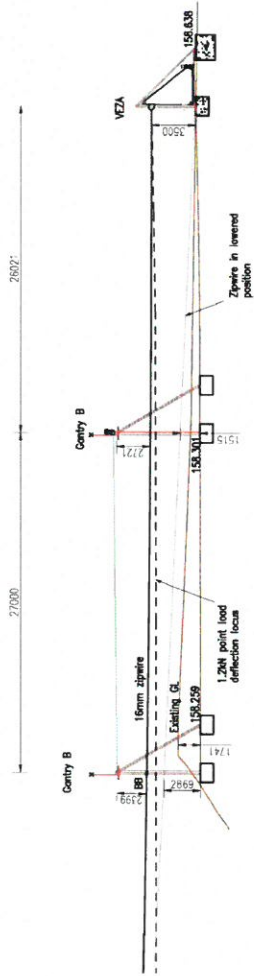
NO.	REVISION	DATE

Client
Zip World
Architect

Job title
Penrhyn Redevelopment

Drawing title
Little Base Section

DATE	17/07/17	SCALE	1/2000 @ A1
DRAWN BY		CHECKED BY	
PROJECT NO.		DRAWING NO.	17/4834-01p



See drawing 05 for gentry elevations

LITTLE BASE SECTION (at A1)

NOTES

1. This drawing must be read in conjunction with the specification drawings and the specification.
2. All dimensions must be checked on site by the contractor, prior to commencing fabrication or setting out. At the attention of the engineer, it is the responsibility of the contractor to ensure that all dimensions and the correct setting out of the work on site.

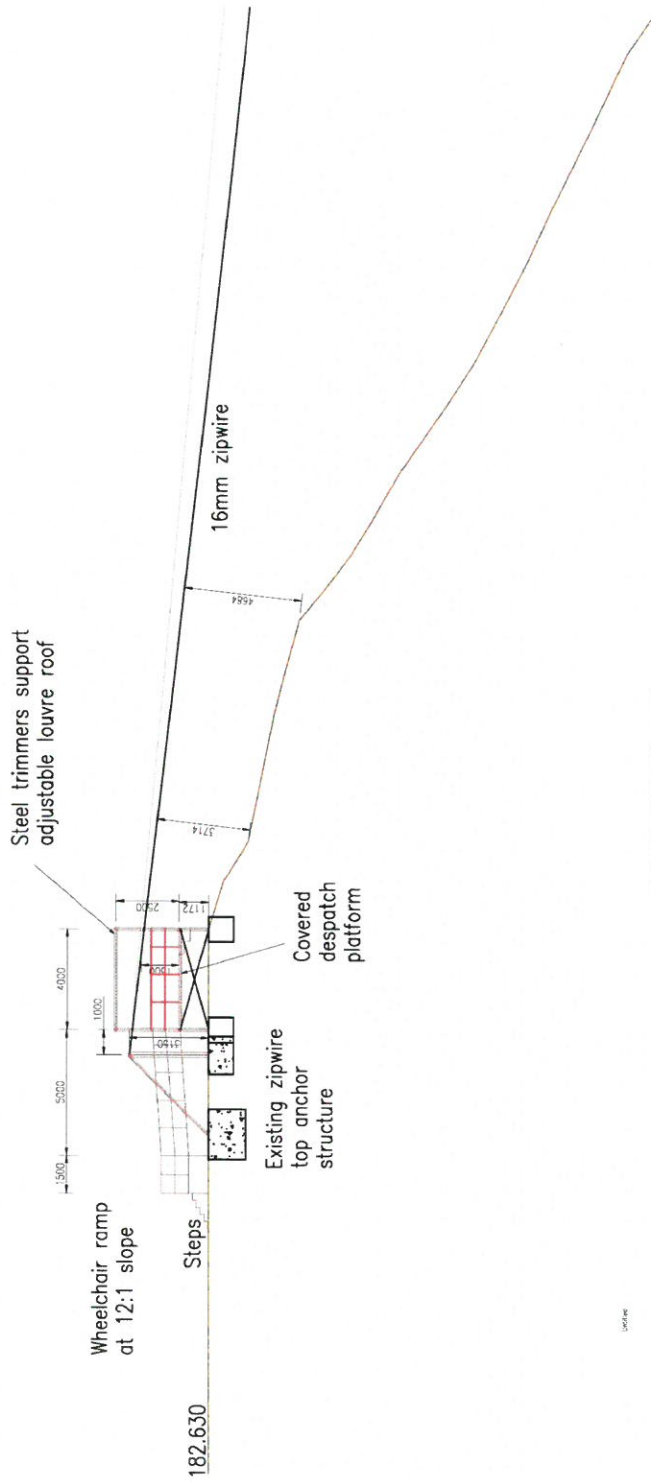
Peter Du Caine
 CONSULTING ENGINEER
 Registered Professional Engineer
 No. 07794, E.C.E.N.
 www.peterducaine.com

Revision No.	Revision details	Date

Client
 Zip World
Architect
 Penrhyn Redevelopment

Drawing title
 Little Top Section

DRAWING No 17/4834-01p



LITTLE TOP SECTION (1/10 of A1)

Eitem 5.8

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Rhif: 8

Cais Rhif: C17/0826/17/LL

Dyddiad 13/09/2017

Cofrestru:

Math y Cais: Llawn - Cynllunio

Cymuned: Llandwrog

Ward: Groeslon

Bwriad: Estyniad i safle storio cychod/carafanau presennol

Lleoliad: Crud y Nant, Bethesda Bach, Caernarfon, Gwynedd LL54 5SF

Crynodeb o'r Argymhelliad: GWRTHOD

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

1. Disgrifiad:

- 1.1 Bydd yr Aelodau yn cofio i'r cais hwn gael ei ohirio yn y Pwyllgor diwethaf er mwyn i'r Aelodau ymweld â'r safle cyn gwneud penderfyniad ar y cais ei hun.
- 1.2 Cais llawn yw hwn ar gyfer ymestyn y safle storio cychod/carafanau presennol ar ran o gae agored gyferbyn â'r eiddo a adnabyddir fel Crud y Nant ar gyfer cynyddu'r niferoedd o garafanau symudol o 10 i 50. Bydd y safle storio wedi ei osod ar ongl sgwâr i'r safle presennol ac yn mesur 61m o hyd a 33m o led gyda llecynnau ar gyfer 40 o garafanau wedi eu gosod mewn tair rhes gyfluniol. Bydd ffens diogelu da byw yn cael ei godi ar hyd ymylon y safle gyda gwrych o goed bythwyrdd yn cael ei blannu ar ymylon gogleddol a dwyreiniol safle'r cais. Ceir agoriad oddeutu 3m o led rhwng y safle presennol a'r safle arfaethedig.
- 1.3 Caniatwyd y llecyn storio yn wreiddiol yn 2000 ynghyd â thirweddau cysylltiedig gyda chais ôl-weithredol diweddarach yn codi'r niferoedd o gychod o 20 i 40 yn 2003. Yn 2010 caniatwyd cais yn groes i argymhelliad y swyddogion ar gyfer storio hyd at 10 carafán deithiol yn ychwanegol i'r 40 cwch a ganiatwyd yn flaenorol a bydd y cais cyfredol hwn yn codi'r rhifau'r unedau ar gyfer storio i 90 uned rhwng y ddau safle (40 cwch a 50 carafán deithiol).
- 1.4 Lleolir y safle ar fryncyn agored sy'n weladwy o gyfeiriad y gogledd (ar hyd y ffordd sirol ddi-ddosbarth) ac o'r dwyrain ac yng nghefn gwlad agored a cheir mynediad iddo oddi ar rodfa breifat sy'n gwasanaethu nifer o anheddau preswyl cyfagos. Saif y safle oddeutu 0.2km i'r dwyrain o anheddle Bethesda Bach a chysylltir safle'r cais gan ffordd sirol ddi-ddosbarth cul a throellog heb encilfa ffurfiol ar gyfer cerbydau ar ei hyd.
- 1.5 Mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno datganiad cynllunio yn cefnogi ei gais gan gyfeirio at y materion canlynol:-
- Cadarnheir mai 40 uned ychwanegol yr ymgeisir amdano yma ac nid 55 uned fel y'i cyfeiriwyd ato'n wreiddiol yn y cynllun safle (mae'r ymgeisydd erbyn hyn wedi cyflwyno cynllun safle diwygiedig yn dangos 40 uned).
 - Er bydd cynnydd mewn symudiadau i mewn ac allan o'r safle ni fyddai'r cynnydd yn sylweddol nac yn cael effaith andwyol ar fwynderau'r ardal a chymdogion cyfagos. Yn bresennol, mae'r cwrmpownd yn storio 50 o unedau sydd yn cynhyrchu rhwng 2-4 symudiad ar y mwyaf yn wythnosol a Hydref ymlaen hyd at Pasg y flwyddyn nesaf ni fydd symudiadau o gwbl heblaw am eithriadau.
 - Mae'r carafanau yn cael eu casglu ar ddyddiau penodol a'u dychwelyd rhai dyddiau'n ddiweddarach, rhai yn dychwelyd misoedd wedyn ag o dro i dro ambell garafán a chwch yn aros yn eu hunan am fwy na 12 mis - nid yw 90 uned yn golygu 90 o symudiadau cyson.
 - Nid oes yr un damwain wedi digwydd o fewn 14 mlynedd o redeg y busnes o Crud y Nant.

2. Polisiâu Perthnasol:

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

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 (CDLL) mabwysiadwyd 31 Gorffennaf 2017:-**

Polisi TRA4 - rheoli ardrawiadau cludiant.

Polisi PCYFF1 - ffiniau datblygu.

Polisi PCYFF2 - meini prawf datblygu.

Polisi PCYFF3 - dylunio a siapio lle.

Polisi PCYFF4 - dylunio a thirweddu.

Polisi PS13 – darparu cyfle ar gyfer economi ffyniannus.

Asesiad Capasiti a Sensitifrwydd Tirlun (2014) sydd wedi ei baratoi gan Gwmni Gillespies fel dogfen cynllunio materol ar gyfer Ynys Môn, Gwynedd a'r Parc Cenedlaethol.

2.4 **Polisiâu Cenedlaethol:**

Nodyn Cyngor Technegol 23 Datblygu Economaidd (2014).

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 9 (2016), Pennod 7 Datblygu Economaidd.

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

3.1 Cais rhif C09A/0382/17/LL - cais i ddiwygio amod 4 ar ganiatâd rhif C03A/0441/17/LL er mwyn storio hyd at 10 carafán symudol (yn ychwanegol i'r 40 o gychod sydd eisoes a chaniatâd i'w storio) wedi ei ganiatáu yn groes i argymhelliad y swyddogion.

3.2 Cais rhif C03A/0441/17/LL - newid amod rhif 4 a 5 o ganiatâd rhif C00A/0065/17/LL er mwyn defnyddio'r tir yn barhaol ar gyfer storio cychod a chodi'r niferoedd o 20 i 40 cwch wedi ei ganiatáu yn Awst, 2003.

3.3 Cais rhif C03A/0298/17/LL - newid amod rhif 4 a 5 o ganiatâd cynllunio rhif C00A/0065/17/LL er mwyn defnyddio'r tir yn barhaol ar gyfer storio cychod a chodi'r niferoedd o 20 i 80 cwch wedi ei wrthod yng Ngorffennaf, 2003 ar sail diogelwch ffyrdd, effeithio'n andwyol ar fwynderau gweledol cefn gwlad ynghyd ag effeithio'n andwyol ar fwynderau preswyl trigolion cyfagos ar sail aflonyddwch a sŵn.

3.4 Cais rhif C00A/0065/17/LL - newid amod rhif 5 o ganiatâd cynllunio rhif C99A/0595/17/LL er mwyn storio 20 cwch bach ar y safle wedi ei ganiatáu ym Mawrth, 2000.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

3.5 Cais rhif C99A/0595/17/LL - newid defnydd tir ar gyfer storio cychod pleser/pysgota ynghyd a thirweddau wedi ei ganiatáu yn Ionawr, 2000.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Dim gwrthwynebiad.

Uned Drafnidiaeth: Argymhellir gwrthod y cais ar sail diogelwch ffyrdd gan fydd y bwriad yn gynydd sylweddol yn y niferoedd o unedau a fwriedir cadw ar y safle ac o ganlyniad y nifer o gerbydau'n tynnu carafanau sy'n debygol o ddefnyddio'r ffordd gul rhwng y safle a'r A499 ym Methesda Bach.

Cyfoeth Naturiol Cymru: O'r wybodaeth a gyflwynwyd nid yw CNC o'r farn bod y datblygiad yn effeithio ar fater a restrwyd ar y Rhestr Wirio *Cyfoeth Naturiol Cymru ac ymgynghoriadau Cynllunio*.

Uned Bioamrywiaeth: Dim pryderon bioamrywiaeth.

Uned Gwarchod y Cyhoedd: Dim ymateb.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu eisoes wedi dod i ben a derbyniwyd ymateb gan ddeiliaid cyfagos yn gwrthwynebu ar sail:-

- Mae'r ffordd fach yn hollol anaddas i gynydd sylweddol mewn traffig o'r math yma h.y. trelars gyda chychod a charafanau. Mae cerbydau eisoes wedi taro waliau terfyn yr eiddo sy'n rhedeg ger y ffordd fach.
- Mae anghysondeb yn y cais gyda'r niferoedd ychwanegol a ddymunir. Cyfeirir at 55 yn ychwanegol ar y cynllun safle a 30 yn ychwanegol i'r 10 sydd yno'n barod ar y datganiad mynediad. Byddai'r ffordd fach gul yn anaddas gydag unrhyw un o'r ddau rif yma a nodwyd.

Mewn ymateb i'r uchod nodir bod yr ymgeisydd erbyn hyn wedi cyflwyno cynllun safle diwygiedig sydd yn cynnwys 40 carafan teithiol ychwanegol ac nid 55 carafan fel y'i cyfeiriwyd ato'n wreiddiol.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

5.1 Credir, yn yr achos arbennig yma, nid yw'r bwriad cyfredol hwn yn dderbyniol ar sail egwyddor am nifer o resymau cynllunio dilys:-

- Byddai ymestyn y llecyn storio presennol allan ymhellach i'r tirlun agored yn creu ad-drawiad annerbyniol a nodwedd anghydnaws yn y rhan yma o'r tirlun. Lleolir y safle oddi fewn i ardal a ddiffinnir gan y ddogfen Asesiad Capasiti a Sensitifrwydd yn dirlun tonnog amaethyddol sy'n cynnwys caeau o raddfa fechan ynghyd â phatrwm caeau anwastad ac afreolaidd sydd â golygfeydd eang o'r tirlun ei hun. Buasai caniatáu'r cais cyfredol hwn yn amharu'n andwyol ar batrwm a chymeriad y tirlun hwn.
- Byddai cynyddu'r nifer o garafanau teithiol o 10 i 50 (yn ychwanegol i'r 40 cwch sydd eisoes a chaniatâd yng Nghrud y Nant) yn gynydd sylweddol ei effaith ar ddiogelwch ffyrdd gan ystyried culni, diffyg manau pasio/encilfeydd ynghyd a'r ffaith bod y ffordd sirol ddi-ddosbarth sy'n gwasanaethu'r safle yn droellog a buasai cyfuniad o'r elfennau hyn yn tansilio egwyddorion diogelwch da ffyrdd ar hyd y rhan yma o'r rhwydwaith ffyrdd lleol.
- Byddai cynyddu'r niferoedd o garafanau teithiol yn amharu'n andwyol ar fwynderau trigolion lleol sydd yn byw gyferbyn a'r ffordd sirol ddi-ddosbarth ynghyd â'r rhodfa breifat ar sail cynnydd mewn aflonyddwch a sŵn.
- Credir bod safleoedd mwy addas ar gael yn lleol ar gyfer defnydd storio (Defnydd Dosbarth B8) gydag enghraifft o gais diweddar wedi ei ganiatáu ar gyfer storio carafanau teithiol a cherbydau oddi fewn i Stad Ddiwydiannol Penygroes o dan gyfeirnod C17/ 0869/22/LL. Byddai lleoli'r fath ddefnydd oddi fewn i stad ddiwydiannol yn dderbyniol ar sail diogelwch ffyrdd ac ar sail ad-drawiadau ar fwynderau gweledol a mwynderau preswyl.

Mwynderau gweledol

5.2 Fel y cyfeiriwyd ato uchod bydd y llecyn storio presennol yn cael ei ymestyn allan 60m ar ongl sgwâr ar fryncyn sydd â rhediad iddo i lawr tua'r dwyrain sy'n ei wneud yn fwy agored ac yn fwy gweladwy o'r cyfeiriad hwn ac o gyfeiriad y gogledd. Mae carafanau teithiol yn unfurf eu natur oherwydd eu maint tebyg, lliw a hyd sydd yn eu gwneud yn fwy gweladwy i'r llygaid o fannau cyhoeddus cyfagos (y ffordd sirol ddi-ddosbarth) ac o fannau ymhellach i ffwrdd (e.e. cyrion pentref Carmel). Yn wir, ar hyn o bryd mae toeau golau'r carafanau presennol i'w gweld yn amlwg fel llinell wen (er gwaethaf sefydlogrwydd y gwrych sydd o amgylch y safle presennol) o bentref Carmel.

5.3 Credir byddai ychwanegu hyd at 40 carafán ychwanegol ar safle'r cais diweddaraf hwn yn amlygu'r datblygiad ymhellach yn y tirlun gwledig gan ystyried (i) gosodiad cyfluniol y carafanau arfaethedig oddi fewn i'r safle; (ii) rhediad y tir tua'r dwyrain; (iii) byddai creu gwrych bytholwyrdd yn ymestyn 60m i'r cae agored yn creu nodwedd ffurfiol ac annaturiol yn y rhan yma o'r tirlun (h.y. na fydd y bwriad yn integreiddio gyda'r hyn sydd o'i gwmpas) a (iv) oherwydd natur dymhorol o'r defnydd a wneir o garafanau teithiol byddai y rhan helaeth o'r carafanau arfaethedig yn cael eu storio ar safle'r cais yn ystod y gaeaf ble mae llystyfiant ar ei leiaf.

5.4 Fel y cyfeiriwyd ato uchod, mae safle'r cais a'r ardal o'i amgylch wedi ei gynnwys yn y ddogfen Asesiad Capasiti a Sensitifrwydd Tirlun (Gillespies, 2014) sydd wedi ei ddarparu ar gyfer Ynys Môn, Gwynedd a'r Parc Cenedlaethol fel ystyriaeth faterol ar gyfer datblygiadau cynaliadwy fel tyrbeini gwynt, paneli solar ynghyd â pharciau

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

carafannau statig a siales ac estyniadau iddynt. Er nad yw'r bwriad cyfredol yn golygu lleoli parc carafannau statig ynddo ei hun credir bydd storio i fyny i 40 carafán teithiol ychwanegol i'r 50 uned cymysg sydd gyferbyn a safle'r cais yn gyfystyr ei ad-drawiad a charafannau statig yn enwedig yn y cyfnodau ble fydd y carafannau yn cael eu storio ar y safle am gyfnodau hirfaith drwy tymor y gaeaf ble mae llystyfiant ar ei leiaf. Daw'r Asesiad i'r canlyniad bod capasiti ar gyfer datblygiadau cyffelyb sydd wedi eu dylunio'n dda ar raddfa fechan yn amodol eu bod yn integreiddio'n dda ac wedi eu lleoli'n agos i'r tirlun trefol/amgylchedd adeiledig. Gan ystyried lleoliad y safle yng nghefn gwlad agored credir nad yw'r bwriad arfaethedig yn cydymffurfio gyda'r cyngor a gynhwysir yn y ddogfen hon ar sail ei ad-drawiad ar fwynderau gweledol y rhan yma o'r tirlun.

- 5.5 I'r perwyl yma, felly, credir nad yw'r cais hwn yn cydymffurfio a gofynion Polisi PCYFF3 a PCYFF4 o'r CDLL ar sail ei ad-drawiad sylweddol ar fwynderau gweledol y rhan yma o'r tirlun agored.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.6 Mae nifer o anheddau preswyl wedi eu lleoli gyferbyn ac o gwmpas y safle a ffyrdd cul eu natur sy'n gwasanaethu'r safle. Byddai cynnydd o 40 carafan ychwanegol yn gynnydd sylweddol i'r 50 uned sydd eisoes a chaniatâd a chredir byddai'r symudiadau ychwanegol hyn ar hyd y ffyrdd cul a throellog yn amharu'n andwyol ar fwynderau preswyl a chyffredinol trigolion lleol ar sail sŵn ac aflonyddwch. I'r perwyl hwn credir nad yw'r bwriad yn cydymffurfio â gofynion Polisi PCYFF2 o'r CDLL sy'n datgan gwrthodir cynigion os ydynt yn cael effaith andwyol sylweddol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol oherwydd mwy o weithgareddau, aflonyddwch a sŵn.

Materion trafnidiaeth a mynediad

- 5.7 Mewn ymateb i'r ymgynghoriaeth statudol mae'r Uned Drafnidiaeth wedi mynegi eu gwrthwynebiad i'r cais cyfredol hwn ar sail y byddai'r bwriad yn golygu cynnydd sylweddol yn y niferoedd o unedau y bwriedir eu storio ar y safle estynedig. O ganlyniad i'r cynnydd yma bydd cynnydd anorfod yn y niferoedd o gerbydau yn tynnu trelars/carafannau teithiol ar hyd o leiaf 227m o'r ffordd sirol ddi-ddosbarth sy'n gwasanaethu'r safle ynghyd â defnydd mwy dwys o'r gyffordd gyda'r ffordd sirol A499 ym Methesda Bach.
- 5.8 Gan ystyried bod y ffordd yma'n is-safonol ar sail ei natur gul a throellog ynghyd â diffyg manau pasio/encilfeydd ar ei hyd (mae lled mynedfeydd i'r tai presennol gyferbyn a'r ffordd sirol wedi eu lleihau gan glogfeini oherwydd y difrod roedd cerbydau a'r trelars yn ei greu i waliau ffin yr eiddo hwn) byddai rhaid i un o ddau gerbyd a fyddai'n hwynebu ei gilydd ac yn dod o ddau gyfeiriad cyferbyniol ymgymryd â symudiadau sylweddol (ar ffurf bagio'n ôl) gan greu anhwylostod i ddefnyddwyr y ffyrdd sirol sy'n gwasanaethu'r safle gan gynnwys y gyffordd i'r ffordd sirol dosbarth I A499.
- 5.9 Er gwaethaf sylwadau'r ymgeisydd a gynhwysir yn ei ddatganiad cynllunio ar gyfer niferoedd a llif y drafnidiaeth wedi ei wasgaru drwy'r flwyddyn a allai deillio o ganiatáu 40 uned ychwanegol, parhau yw'r pryder diogelwch ffyrdd gan ystyried y cynnydd sylweddol mewn carafannau teithiol a ddaw o ganiatáu'r cais hwn gan y byddai mwy o siawns i wrthdaro digwydd rhwng cerbydau ar hyd y rhan yma o'r rhwydwaith ffyrdd lleol yn enwedig ar gyfnodau gwyliau poblogaidd. Mae'r pryder hwn yn amlygu ei hun

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

pan ystyrir bydd caniatáu'r cais hwn yn golygu bydd 90 o unedau gyda'r hawl i dramwyo'r ffyrdd sirol sy'n gwasanaethu'r safle ar unrhyw bryd yn ystod y flwyddyn.

- 5.10 I'r perwyl hwn credir nad yw'r bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi TRA4 o'r CDLL sy'n datgan gwrthodir cynigion sy'n peri niwed annerbyniol i weithred ddiogel ac effeithlon y briffordd gan gynnwys llwybrau i gerddwyr, beicwyr a hawliau tramwy cyhoeddus.

Hanes cynllunio

- 5.11 Mae paragraff 3.3 uchod yn datgan bod cais cynllunio hanesyddol (cais rhif C03A/0298/17/LL) sy'n cynnwys codi'r niferoedd o 20 i 80 cwch wedi ei wrthod yng Ngorffennaf, 2003 ar sail diogelwch ffyrdd, effeithio'n andwyol ar fwynderau gweledol cefn gwlad ynghyd ag effeithio'n andwyol ar fwynderau preswyl trigolion cyfagos ar sail aflonyddwch a swm.
- 5.12 Gan ystyried (i) bod y cais diweddaraf hwn yn golygu cynyddu'r niferoedd o garafanau teithiol o 10 i 50 a bod cyfanswm yr holl unedau pe caniateir y cais hwn yn cyfateb i 90 uned (sef, 10 yn fwy na'r hyn a ofynnwyd amdano ac a gwrthodwyd yn 2003) a (ii) nad yw'r sefyllfa gynllunio wedi newid ers 2003 parthed diogelwch ffyrdd ynghyd â'r ddyletswydd i ddiogelu mwynderau preswyl ynghyd â mwynderau gweledol, credir na ellir diystyru penderfyniad y Pwyllgor Cynllunio nôl yn 2003 i wrthod cais cyffelyb a'i fod yn parhau i fod yn ystyriaeth cynllunio faterol ar gyfer ystyried y cais cyfredol hwn.

Yr Economi

- 5.13 O fewn y pennawd hwn mae maen prawf 4 ym Mholisi PS13 o'r CDLL (darparu cyfle ar gyfer economi ffyniannus) yn berthnasol i'r cais cyfredol hwn. Mae'r polisi yn datgan bydd cefnogaeth i ffyniant economaidd a chynladwyedd cymunedau gwledig trwy **hwyluso twf ar raddfa briodol mewn mentrau gwledig**, estyn busnesau sy'n bodoli'n barod, ac arallgyfeirio trwy gefnogi ailddefnyddio adeiladau sy'n bodoli'n barod, datblygiad unedau 'byw a gweithio', gweithio o'r cartref, a thrwy annog darparu safleoedd a thir ac adeiladau **mewn lleoliadau hygyrch priodol** sy'n gyson a Strategaeth Ofodol y Cynllun ac yn unol â Pholisiâu Strategol PS 5 a PS 6.
- 5.14 Mae golwg datblygiad arfaethedig, ei raddfa a'i berthynas â'r hyn sydd o'i gwmpas a'i gyd-destun yn ystyriaethau cynllunio perthnasol o fewn cyd-destun y polisi uchod ac mae dyletswydd ar awdurdodau cynllunio lleol i wrthod dyluniadau gwael o adeiladau a dyluniadau sy'n tanseilio eu cyd-destun. Ar sail cynnwys yr asesiad uchod credir bod y bwriad o ymestyn y storfa allanol presennol yn tanseilio cymeriad ac integreidd y rhan yma o'r tirlun agored ar sail ei raddfa a'i ddyluniad. Credir hefyd nad yw'r safle yn safle addas ar gyfer dwysau'r defnydd storio presennol ar sail ei hygyrchedd gan fod safleoedd mwy addas ar gael ar gyfer y fath ddefnyddiau fel stadau diwydiannol. I'r perwyl hyn, felly, credir bod y bwriad yn groes i faen prawf 4 o Bolisi PS13 o'r CDLL.

6. Casgliadau:

- 6.1 Gan ystyried yr asesiad uchod ni chredir fod y bwriad yn dderbyniol ar sail egwyddor, lleoliad, graddfa, defnydd, diogelwch ffyrdd, mwynderau preswyl na mwynderau gweledol a'i fod yn groes i ofynion polisiâu lleol a chenedlaethol cynllunio perthnasol.

7. Argymhelliad:

- 7.1 Gwrthod – rhesymau:-

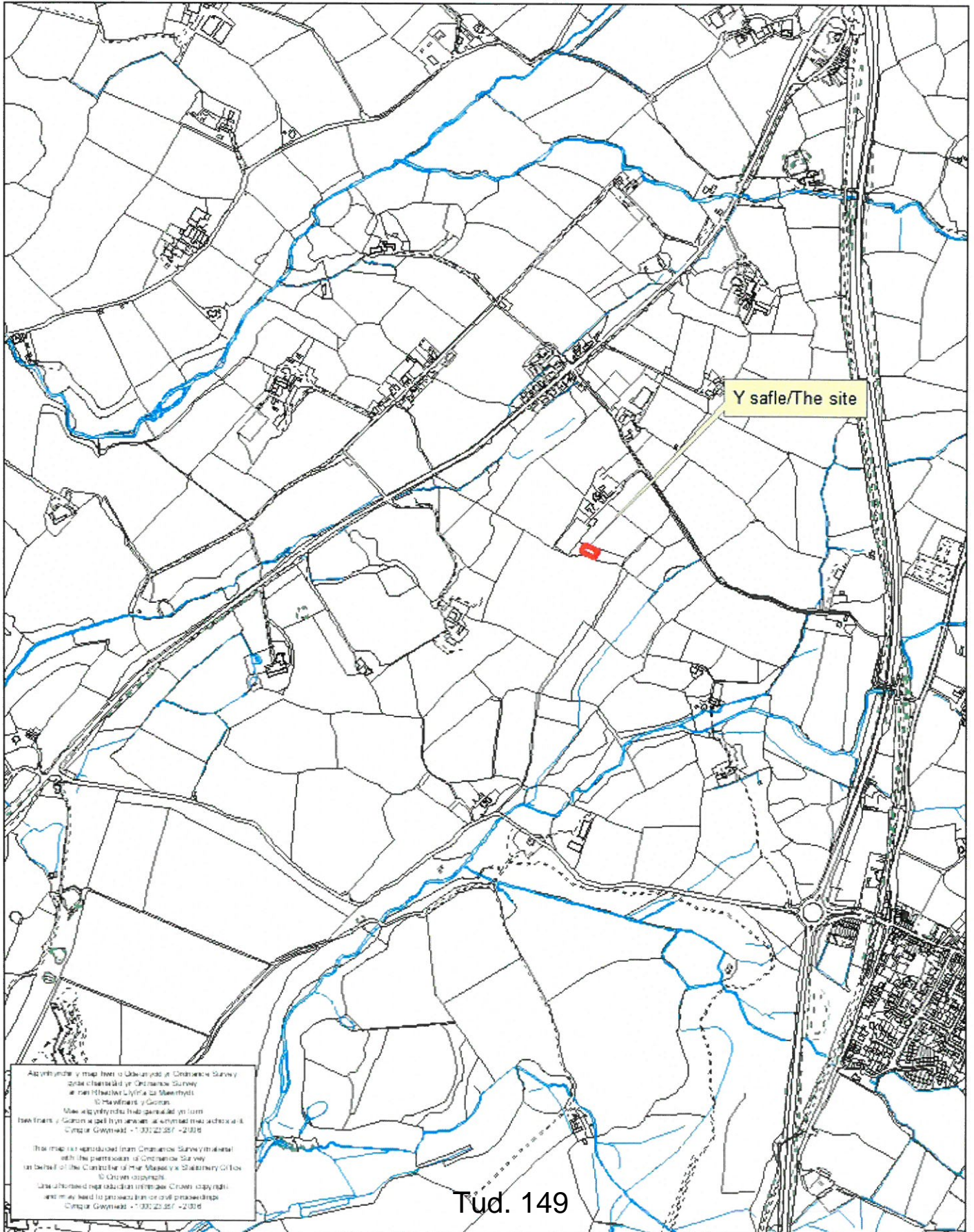
PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

1. Mae'r bwriad yn groes i ofynion Polisi TRA4 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn gan ystyrir bod y ffordd fynediad sy'n gwasanaethu'r safle ynghyd a'i gyffordd gyda'r A.499 ym Methesda Bach yn is-safonol ar gyfer tynnu 40 o garafanau teithiol ychwanegol ac y gallai hyn yn ei dro greu amodau ar hyd y rhwydwaith ffyrdd lleol sy'n niweidiol i'w ddefnyddwyr ar draul diogelwch ffyrdd.
2. Mae'r bwriad yn groes i ofynion Polisi PCYFF3 a PCYFF4 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn gan yr ystyrir y byddai'r bwriad yn creu nodwedd anghydnaws ac amlwg yn y tirlun drwy ymwthio allan i gefn gwlad agored ar draul mwynderau gweledol yr ardal.
3. Mae'r bwriad yn groes i ofynion Polisi PCYFF2 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn gan ystyrir i'r bwriad effeithio'n andwyol ar fwynderau preswyl a chyffredinol trigolion yr anheddau preswyl hynny sydd wedi eu lleoli ar hyd y ffordd sy'n gwasanaethu'r safle oherwydd byddai'n tarddu mwy arnynt ar sail aflonyddwch a phoendod swm.
4. Mae'r bwriad yn groes i ofynion Polisi PS13 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Môn a Gwynedd gan ystyrir nad yw graddfa'r bwriad yn dderbyniol o fewn ei osodiad gwledig ac nad yw'r safle yn hygyrch ar gyfer ymestyn y defnydd storio presennol gan fod safleoedd eraill mwy addas lleol ar gael ar gyfer y fath ddefnydd.



Rhif y Cais / Application Number : C17/0826/17/LL

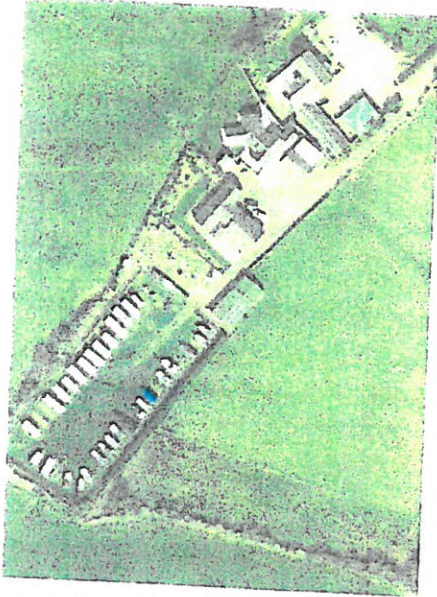
Cynllun lleoliad ar gyfer adnabod y safle yn unig. Dim i raddfa.
Location Plan for identification purposes only. Not to scale.



Abyrhwydd y map hon o Uwchardd yr Ordnance Survey
a'r ddiwylliant yr Ordnance Survey
a'r diwylliant ym 1824 a 1825
© Harri Jones y Goron
Mae'r awyrdydd hon yn parhau yn fform
lawntwr y Goron a'r diwylliant yr Ordnance Survey
Cynllun Gwynedd - 1 331 22 957 - 2 331 22 958

This map is reproduced from Ordnance Survey material
with the permission of Ordnance Survey
on behalf of the Controller of Her Majesty's Stationery Office
© Crown copyright
All other rights reserved. Ordnance Survey copyright
and any other copyright in this map are reserved.
Cynllun Gwynedd - 1 331 22 957 - 2 331 22 958

CRUD Y NANT, BETHESDA BACH

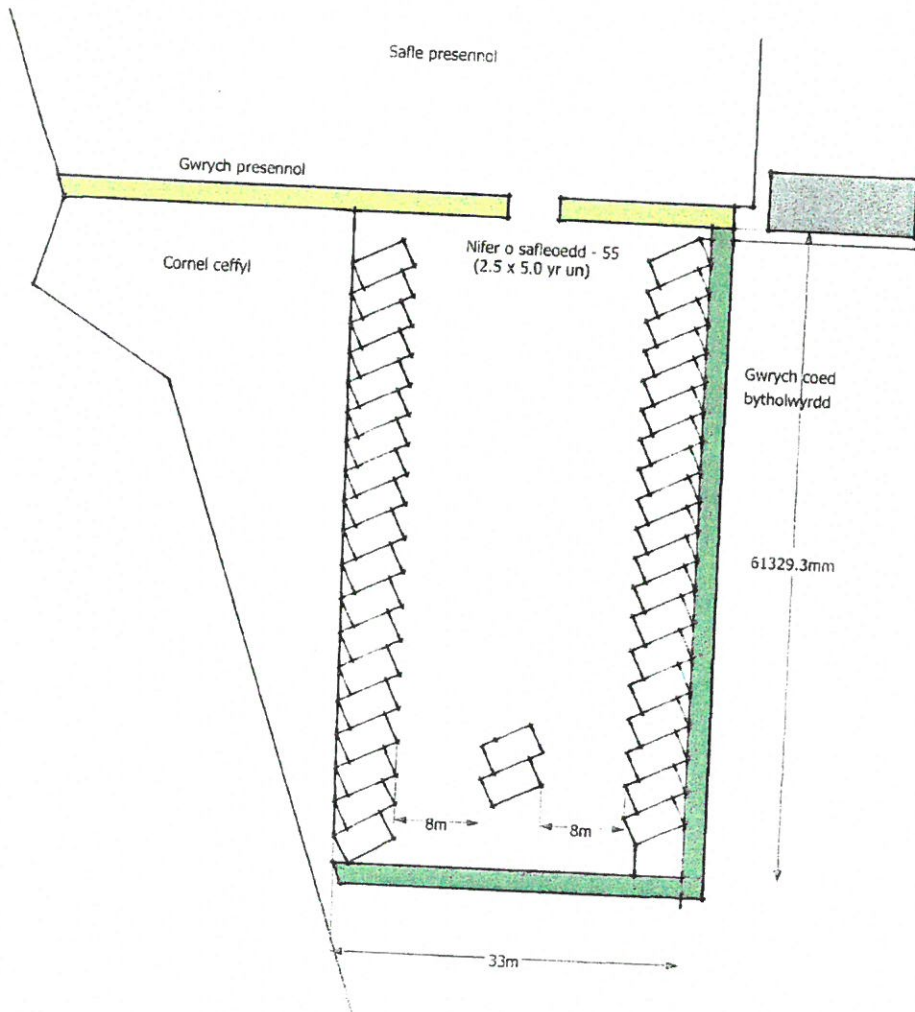


Y SAFLE PRESENNOL

CYLLUN DIWYGIEDIG
REVISED PLAN
Deddfwysio Reolwyo... 26.10.17
Llofnodiadur... F.V.

02.08.17

ESTYNIAD BWRIEDEDIG I IARD STORIO CYCHOD A CHARAFANAU
Trefn ar mesuriadau

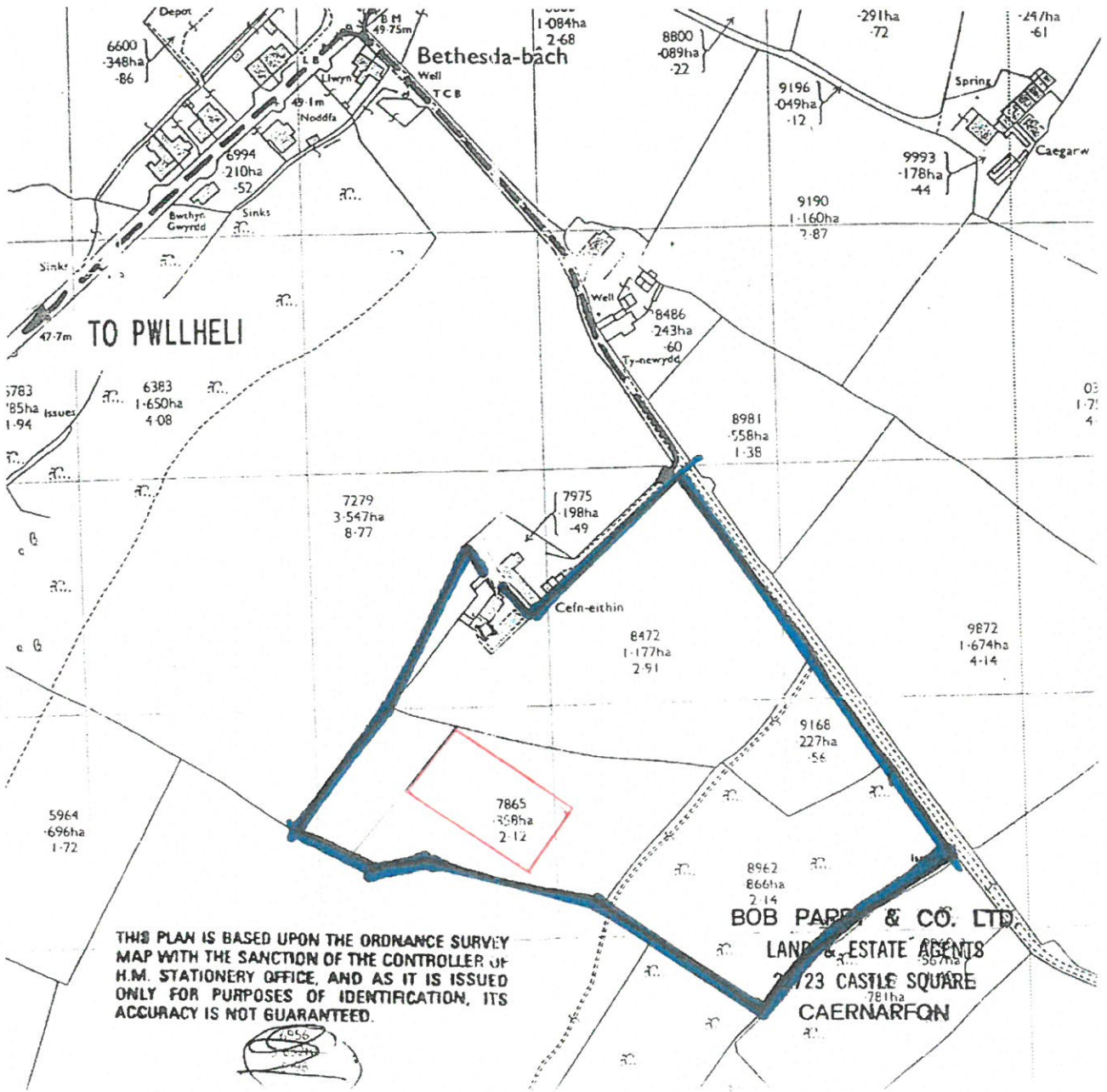


C17/0826/17/LL GOALEDD / NORTH

CRUD Y NANT, BETHESDA BACH

02.08.17

Cynllun Lleoliad 1:2500



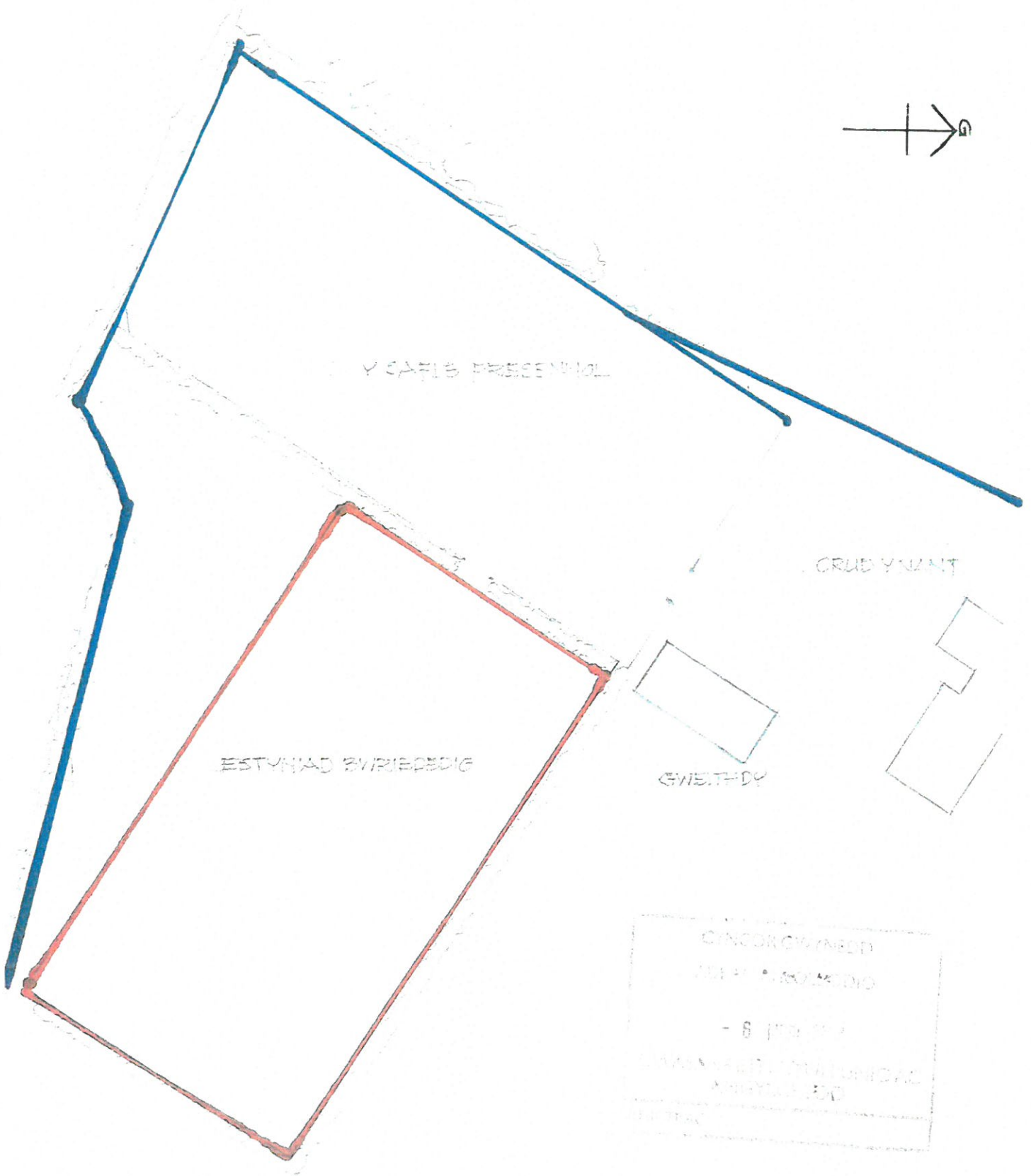
CYNGOR GWYNEDD
 ADran ANSOLEDIO
 - 6 Mili 277
 GWYBODAETHYD CYNLLUNIO AC
 SNGOCHRED

C17/0826/17/LL

CRUD Y NANT, BETHESDA BACH

02.08.17

Cynllun Safle 1:500



Eitem 5.9

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Rhif: 9

Cais Rhif: C17/0893/18/AM

Dyddiad 12/09/2017

Cofrestru:

Math y Cais: Amlinell

Cymuned: Llanddeiniolen

Ward: Bethel

Bwriad: Codi 7 tŷ (yn cynnwys 2 dŷ fforddiadwy) ynghyd â mynedfeydd newydd

Lleoliad: Tir Gyferbyn Stad Rhoslan, Bethel, Caernarfon, Gwynedd, LL55 1YB

Crynodeb o'r Argymhelliad: DIRPRWYO'R HAWL I GANIATAU.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

1 Disgrifiad:

- 1.1 Bydd yr Aelodau'n cofio i'r cais yma gael ei ohirio ym Mhwyllgor 27.11.17 er mwyn galluogi'r Swyddogion ymgynghori gyda Dŵr Cymru yn dilyn llifogydd diweddar ym Methel. Derbyniwyd ymateb gan Dŵr Cymru sy'n parhau i gadarnhau (am y trydydd gwaith) byddai capasiti digonol ar gyfer y safle heb unrhyw niwed i asedau ac offer Dŵr Cymru. Mae hyn yn seiliedig ar ddadansoddi capasiti hydrolig y system garthffos gyhoeddus leol a'r llif disgwylidig a all gael ei gynhyrchu gan y datblygiad arfaethedig (sy'n cynnwys llif dwr aflan o 7 eiddo yn unig). Gan gyfeirio at y llifogydd ar 22.11.17 ym mhentref Bethel nid yw'r mater llifogydd cwsmeriaid wedi cael ei adrodd i Dwr Cymru.
- 1.2 Cais amlinellol yw hwn ar gyfer codi 5 tŷ ar wahân a 2 dŷ fforddiadwy ar ffurf par. Golyga'r cynllun greu mynedfeydd newydd o'r ffordd sirol dosbarth III cyfagos ar safle sydd wedi ei leoli gyferbyn a Stad Rhoslan ym mhentref Bethel. Mae materion fel tirlunio a dyluniad yn cael eu cadw'n ôl ar gyfer eu hystyried eto mewn cais materion a gadwyd yn ôl.
- 1.3 Bydd y 5 tŷ ar wahân yn rhai deulawr 4 llofft marchnad agored a byddai'r tai pâr fforddiadwy yn rhai 3-llofft. Rhagwelir bydd gwneuthuriad y tai yn adlewyrchu gwneuthuriad y tai o'u hamgylch gan gynnwys toeau llechi naturiol gyda rendr i'r waliau. Bwriedir lleoli llecynnau parcio o flaen y tai gyda gerddi ar ffurf lawnt yn nhu blaen ac yn nhu cefn y tai.
- 1.4 Mae safle'r cais wedi ei leoli oddi fewn i ffin datblygu pentref Bethel fel y'i cynhwysir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ac mae hefyd wedi ei ddynodi ar gyfer tai yn y Ddogfen Mapiau Gwynedd (cyfeirnod T58). Mae Bethel wedi ei gydnabod yn y CDLL fel *Pentref Gwasanaeth* sy'n golygu fod ganddo rôl fwy strategol i'w chwarae ar sail darpariaeth tai nid yn unig o fewn y pentref ei hun ond hefyd o fewn y pentrefi/clystyrau o'i amgylch. I'r gogledd o'r safle lleolir tir amaethyddol, i'r dwyrain lleolir y ffordd sirol dosbarth III gyda Stad Rhos Lan ymhellach draw, i'r de lleolir rhodfa breifat gydag anheddau preswyl ymhellach draw ac i'r gorllewin lleolir tir amaethyddol. Mae'r safle yn dir gwastad ac yn mesur oddeutu 0.32 ha ac ar hyn o bryd mae'n dir amaethyddol gyda chloddiau ar hyd ei ymylon.
- 1.5 Fel rhan o'r cais cyflwynwyd Datganiad Dylunio a Mynediad sy'n asesu'r bwriad o fewn cyd-destun polisiau a chanllawiau cynllunio lleol perthnasol ynghyd ag Arolwg Rhywogaethau Rhan 1 Estynedig.

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.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

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 (CDLL) mabwysiadwyd 31 Gorffennaf 2017:-**

Polisi PCYFF1 - ffiniau datblygu.

Polisi TAI3 - tai mewn pentrefi gwasanaeth.

Polisi TAI8 - cymysgedd o dai priodol.

Polisi TAI15 - trothwy tai fforddiadwy a'u dosbarthiad.

Polisi PCYFF2 - meini prawf datblygu.

Polisi PCYFF3 - dylunio a siapio lle.

Polisi PCYFF4 - dylunio a thirweddu.

Polisi ISA1 - darpariaeth isadeiledd.

Polisi TRA2 - safonau parcio.

Polisi TRA4 - rheoli ardrawiadau cludiant.

Polisi AMG5 - cadwraeth bioamrywiaeth leol.

Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA): Tai Fforddiadwy.

CCA: Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol.

CCA: Datblygiadau Tai a Llecynnau Agored o Werth Adloniadol.

2.4 **Polisiâu Cenedlaethol:**

Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 2 Tai Fforddiadwy.

NCT 12 Dylunio.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

- 3.1 Cais rhif 3/18/348B - codi tŷ amaethyddol wedi ei wrthod yn 1985 ar sail polisi.
- 3.2 Cais rhif 3/18/348C - codi 8 tŷ wedi ei wrthod yn 1988 ar sail polisi ac wedyn ar apêl.
- 3.3 Cais rhif 3/18/348D - codi tŷ wedi ei wrthod ar sail polisi yn 1994.
- 3.4 Cais rhif C08A/0058/18/AM - adeiladu 8 tŷ fforddiadwy a mynedfa newydd heb ei benderfynu ar sail pryderon carthffosiaeth. Apeliwyd i'r Arolygiaeth Gynllunio yn erbyn y methiant i benderfynu ar y cais ac fe ddaeth yr Arolygwr i'r penderfyniad na ddangoswyd bod amgylchiadau yn ddigonol i gyfiawnhau eithriad i'r rheolaeth dros ddatblygiad newydd y tu allan i ffiniau datblygu.
- 3.5 Cais rhif C11/0306/18/AM - adeiladu 8 tŷ fforddiadwy ar gyfer angen lleol ynghyd â mynedfa newydd (ail-gyflwyniad o gais a wrthodwyd ar apêl) wedi ei wrthod ar sail polisi yn Ionawr, 2012.

4. Ymgynghoriadau:

- Cyngor
Cymuned/Tref: Gwrthwynebu ar sail problemau carthffosiaeth ynghyd ag hanes ceisiadau cynllunio sydd wedi eu gwrthod yn y gorffennol ar y safle hwn.
- Uned Drafnidiaeth: Dim gwrthwynebiad yn ddarostyngedig ar gynnwys amodau priodol.
- Cyfoeth Naturiol
Cymru: O'r wybodaeth a gyflwynwyd nid yw CNC o'r farn bod y datblygiad yn effeithio ar fater a restrwyd ar *Restr Wirio Cyfoeth Naturiol Cymru ac Ymgynghoriadau Cynllunio (2015)*.
- Dŵr Cymru: Dim gwrthwynebiad ond gydag amod sy'n datgan ni ddylid caniatáu i ddŵr wyneb neu/a dŵr ffo gysylltu yn uniongyrchol neu anuniongyrchol i'r rhwydwaith garthffos gyhoeddus. Yn ychwanegol i hyn, dywedant nid oes ganddynt wrthwynebiad i'r elfen cyflenwad dwr o'r cais amlinellol.
- Uned Gwarchod y
Cyhoedd: Dim ymateb.
- Tai Teg: Annog unedau fforddiadwy fel rhan o geisiadau cynllunio - angen sicrhau bod yr unedau fforddiadwy yn cyfarfod a gofynion Safonau Dylunio ac Ansawdd a bod y datblygwr yn cysylltu gyda Thai Teg/Gymdeithas Dai sy'n weithredol yng Ngwynedd i drafod gwerthu/prynu'r eiddo fforddiadwy.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Uned Strategol Tai: Ar sail y wybodaeth a gyflwynwyd gan yr ymgeisydd ymddengys bod y cynllun yn rhannol cyfarch y galw am dai fforddiadwy yn yr ardal. Byddai angen ystyried rhoi disgownt o 30% ar y ddwy uned fforddiadwy os nad ydynt yn fforddiadwy yn y lle cyntaf.

Swyddog Gwybodaeth Addysg: Capasiti ar gael i 37 plentyn yn yr ysgol gynradd leol.

Uned Bioamrywiaeth: Angen cydymffurfio a'r mesuriadau lliniaru a gynhwysir yn Rhan 9 fel y'i cynhwysir yn yr Arolwg Rhywogaethau Rhan 1 Estynedig.

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

- Gyfundrefn carthffosiaeth ddiffygiol sy'n gwasanaethu'r pentref. Nid yw'r system garthffosiaeth bresennol yn ddigonol i ymdopi gyda mwy o dai ac nid oes gwelliannau wedi ei wneud i uwchraddio'r gyfundrefn garthffos gyhoeddus gan Dwr Cymru.
- Hanes y safle ble mae ceisiadau ac apeliadau blaenorol wedi eu gwrthod ar sail polisi.
- Byddai codi tai ar safle gwlyb fel safle'r cais yn achosi dŵr i Gronni a gorlifo i'r tai cyfagos.
- Byddai datblygiad preswyl ger y ffordd sirol gul yn y rhan yma o'r pentref yn amharu ar ddiogelwch ffyrdd ar sail diffyg palmentydd, cynnydd mewn trafndiaeth a diffyg manau parcio (ceir yn parcio ar y ffordd).
- Tir dan sylw yn gyfoethog ar sail bioamrywiaeth.
- Byddai'r bwriad yn golygu gor-edrych a cholli preifatrwydd i dai Stad Rhoslan.
- Mae'r safle yng nghefn gwlad agored.
- Mae ddigon o dir o fewn y pentref heb yr angen i ddatblygu tir ar gyrion y pentref ei hun.
- Yr angen am dai fforddiadwy wedi ei gyfarfod ar safleoedd eraill o fewn Bethel.

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- Mae perchennog y tir ble lleolir safle'r cais yn parhau i rwystro mynediad ar hyd y llwybr cyhoeddus sy'n croesi'r safle (Llwybr Rhif 3 Bethel).
- Dylai'r safle, yn y lle cyntaf, ddim bod wedi ei gynnwys oddi fewn i'r ffin datblygu fel y'i cynhwysir yn y Cynllun Datblygu Lleol gan mai dim dyma oedd dymuniad trigolion Bethel.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'r egwyddor o ddatblygu'r safle ar gyfer tai wedi ei selio ym Mholisi PCYFF1, TAI3 a TAI15 o'r CDLL. Mae Polisi PCYFF1 yn datgan caniateir cynigion y tu mewn i ffiniau datblygu yn unol â pholisïau a chynigion eraill y Cynllun, polisïau cynllunio cenedlaethol ac ystyriaethau perthnasol eraill. Mae Polisi TAI3 yn datgan yn y *Pentrefi Gwasanaeth* bydd tai i gwrdd â strategaeth y cynllun yn cael eu sicrhau drwy'r dynodiadau tai ynghyd â safleoedd ar hap addas o fewn ffin datblygu. Mae'r polisi yn amcangyfrif y byddai 12 uned yn bosib ar y safle hwn ar sail dwysedd o 30 uned yr hectar. Er bod y ffigwr sy'n destun y cais hwn yn is na'r 12 uned a gyfeiriwyd ato yn y polisi ei hun mae'r wybodaeth a gyflwynwyd gan yr ymgeisydd yn datgan bod nifer o gyfyngiadau ffisegol ac ymarferol sydd wedi golygu na ellir defnyddio'r safle i gyd ar gyfer adeiladu tai arno. Mae'r cyfyngiadau hyn yn seiliedig ar ofynion yr Uned Drafnidiaeth i greu llwybr troed newydd ar ymylon blaen y safle, nifer o fynedfeydd newydd i wasanaethu'r tai, yr angen am lecynnau parcio a throï oddi fewn i'r safle sy'n gwneud hi'n ofynnol i'r tai cael eu gosod yn ôl 12m o derfyn blaen y safle gyda'r ffordd sirol gyfagos. Yn ychwanegol i gyfyngiadau'r Uned Drafnidiaeth bydd angen osgoi'r brif bibell garthffosiaeth sy'n croesi'r safle ac ni chaniateir adeiladu o fewn 3m i'r bibell ei hun yn ôl gofynion Dŵr Cymru. Er bod y ffin datblygu fel y'i cynhwysir yn y CDLL wedi ei osod bellach yn ôl na'r ffin sydd wedi ei nodi ar y cais cyfredol hwn bydd dyfnder y safle rŵan yn adlewyrchu dyfnder cwrtail tai cyfagos Cefn Cynrig er mwyn ceisio atal y datblygiad ymwithio allan i gefn gwlad agored tua'r gorllewin.
- 5.2 Mae Polisi TAI 8 yn datgan dylai pob datblygiad preswyl newydd gyfrannu at wella cydbwysedd tai a diwallu'r anghenion ar gyfer y gymuned gyfan. I'r perwyl hwn, mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno gwybodaeth ar sail ymgymryd ag ymchwil lleol o'r farchnad dai ym Methel sy'n dod i'r canlyniad fod galw mawr am dir hunan-adeiladu ar gyfer tai o faint cyfforddus i deuluoedd lleol sydd angen tai mwy ond sydd ddim yn awyddus i adael yr ardal leol. Dywed Polisi TAI15 y bydd disgwyl i o leiaf 30% o'r tai ar safle'r cais fod yn rhai fforddiadwy ac i'r perwyl hwn credir bod darparu 2 dy fforddiadwy allan o'r 7 tŷ arfaethedig yn dderbyniol ar sail amcanion y polisi arbennig hwn.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- 5.3 Gan ystyried yr asesiad uchod credir bod yr egwyddor o ddatblygu'r safle ar gyfer 5 tŷ marchnad agored ynghyd â 2 dŷ fforddiadwy yn dderbyniol mewn egwyddor ac yn cydymffurfio gyda'r polisiau cynllunio lleol perthnasol.

Mwynderau gweledol

- 5.4 Mae'r safle wedi ei leoli ar gyrion gorllewinol y pentref gydag ardal breswyl sefydledig i'r dwyrain ac i'r de ynghyd â thir amaethyddol agored i'r gogledd ac i'r gorllewin. Mae'r tai cyfagos o amrywiol ddyluniad, cynllun a maint gyda deunyddiau allanol amrywiol iddynt. Mae safle'r cais yn wastad ei natur gyda gweddill y cae gyda rhediad i lawr i'r gorllewin tua'r nant.
- 5.5 Saif y safle yng nghornel de-dwyreiniol y cae gyda'r bwriad o ddilyn patrwm datblygedig rhubanog y rhan yma o'r pentref. Gan mai cais amlinellol yw hwn cyflwynwyd cynllun a gosodiad y tai ar y safle, lle cynnau parcio, mynedfeydd ac ardaloedd amwynder (gerddi) yn unig. Mae manylion sy'n ymwneud â dylunio a deunyddiau allanol y datblygiad yn fater sydd i'w drafod pan gyflwynir ceisiadau ar gyfer materion a gadwyd yn ôl. Rhagdybir mai parhad o ddeunyddiau sy'n gyffelyb i'r tai cyfagos fydd yn cael eu defnyddio yma fel llechi naturiol i'r toeau a rendr i'r waliau ynghyd. Ar sail yr uchod credir, drwy amodau priodol, fod modd sicrhau fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion Polisi PCYFF3 o'r CDLL.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.6 Bydd y tai arfaethedig yn wynebu'r tai hynny sydd yn gyfochrog a'r ffordd sirol (gan gynnwys tai Stad Rhoslan) gyda gwagle sy'n amrywio o 25m hyd at 27m rhyngddynt. Bydd talcen y tŷ agosaf sydd wedi ei leoli i'r de o'r safle (rhif 5 Cefn Cynrig) wedi ei leoli oddeutu 29m i ffwrdd o dalcen y tŷ cyntaf gyda rhodfa breifat, clawdd a hawl tramwy cyhoeddus (llwybr cyhoeddus rhif 3 Llanddeiniolen) wedi eu lleoli rhyngddynt. Derbyniwyd gwrthwynebiad gan ddeiliaid un o'r tai sy'n wynebu'r safle ar sail colli preifatrwydd a gor-edrych. Gan ystyried y pellter a'r gwagle sydd rhwng edrychiadau blaen y tai arfaethedig a thu blaen y tai presennol, ni ystyrir y bydd unrhyw or-edrych yn sylweddol fwy (os o gwbl) o'i gymharu â'r sefyllfa bresennol sy'n bodoli rhwng edrychiadau blaen tai Cefn Cynrig ac edrychiadau blaen tai Stad Eryri ychydig islawr i safle'r cais. Gan ystyried yr asesiad uchod ni chredir y bydd unrhyw or-edrych neu golli preifatrwydd sylweddol nac arwyddocaol yn deillio o'r bwriad ac felly ni ystyrir y bwriad yn groes i ofynion Polisi PCYFF2 o'r CDLL.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.7 Mae'r cynllun safle a gyflwynwyd gyda'r cais hwn wedi ei selio ar drafodaethau cychwynnol rhwng yr ymgeisydd a'r Uned Drafnidiaeth. Cytunwyd i greu llwybr troed yn rhedeg ar hyd cyrion blaen y safle er mwyn gwella mynediad i'r safle ei hun i gerddwyr ac i sicrhau eu diogelwch. Cytunwyd hefyd bod mynedfeydd i wasanaethu'r tai yn cael eu rhannu fel bod cyfanswm nifer y mynedfeydd wedi ei ostwng i 4 yn hytrach na chreu mynedfa newydd i bob tŷ. Ceir lle cynnau parcio ar gyfer 2 gar i bob tŷ gyda lleiniau 1-5 yn elwa o barcio ychwanegol ar sail modurdai. Nid oes gan yr Uned Drafnidiaeth wrthwynebiad

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

i'r trefniant yma yn ddarostyngedig ar gynnwys amodau priodol. Credir, felly, i'r bwriad gydymffurfio gyda gofynion Polisi TRA2 a TRA4 o'r CDLL.

Materion bioamrywiaeth

- 5.8 Yn unol â gofynion yr Uned Bioamrywiaeth cyflwynwyd Arolwg Rhywogaethau Rhan 1 Estynedig gyda'r cais sy'n dod i'r canlyniad y bydd angen ail-godi clawdd newydd ar gyrion gogledd-gorllweinol y safle gan ddefnyddio rhywogaethau cynhenid, ymgymryd ag unrhyw waith ar y safle y tu allan i'r cyfnod nythu, tirlunio gan ddefnyddio rhywogaethau cynhenid ynghyd â gosod briciau ystlumod/bocsys adar tu fewn ac oddi allan y tai newydd. Gellir sicrhau'r mesurau lliniaru hyn drwy osod amod perthnasol mewn unrhyw ganiatâd cynllunio. Credir felly i'r bwriad gydymffurfio â gofynion Polisi AMG5 o'r CDLL.

Materion isadeiledd

- 5.9 Fel y cyfeiriwyd ato uchod mae gwrthwynebiadau wedi eu derbyn gan y cyhoedd ynglŷn ag addasrwydd y gyfundrefn garthffos gyhoeddus bresennol y pentref i ymdopi gydag ychwaneg o dai yn enwedig pan nad oes gwelliannau wedi eu gwneud gan Dŵr Cymru i gynyddu capasiti'r gyfundrefn i gymryd mwy o ddŵr wyneb a dŵr aflan. Mae'r gwrthwynebwyr yn ymhelaethu drwy ddatgan dylid gwrthod y cais hyd nes bod archwiliadau a gwelliannau wedi eu gwneud ar gyfer y gyfundrefn hon.
- 5.10 Fel rhan o'r broses ymgynghori statudol fe ymgynghorwyd gyda Dŵr Cymru a derbyniwyd ymateb ganddynt yn datgan os yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn bwriadu caniatáu'r cais y dylid cynnwys amod sy'n gwrthod unrhyw ddŵr wyneb neu/a ddw r ffo gysylltu yn uniongyrchol neu anuniongyrchol i'r rhwydwaith garthffos gyhoeddus. Pwrpas hyn fyddai er mwyn atal gorlwytho hydrolog o'r gyfundrefn garthffos gyhoeddus ac i warchod iechyd a diogelwch preswylwyr presennol ac i sicrhau na fydd llygredd o/neu niwed i'r amgylchedd. Mae hwn yn amod cynllunio safonol.
- 5.11 Gan ystyried y pryderon sydd wedi eu datgan ynglŷn â thrafferthion a phroblemau capasiti'r gyfundrefn bresennol cysylltodd yr ymgeisydd gyda Dŵr Cymru i holi os oedd unrhyw broblemau hanesyddol gyda'r gyfundrefn ym Methel. Ymatebwyd drwy ddatgan:-
- Derbyniwyd gwahoddiad i drafod y mater gan y Cyngor Cymuned yn Ionawr, 2017 ac ar y pryd nid oedd Dŵr Cymru yn ymwybodol o unrhyw broblemau ar safle'r cais ar wahân bod yr orsaf bwmpio yn cael ei orlwytho.
 - Yn Nhachwedd, 2015 cysylltodd deiliad o Stad Eryri gyda Dŵr Cymru yn datgan bod y garthffos gyfagos wedi ei rhwystro ond ar ol ymchwilio i'r mater ei hun darganfuwyd mai cerrig a rwbel yn y bibell oedd y broblem. Ymchwiliwyd i'r mater hwn gan Dŵr Cymru eu hunain ym mis Rhagfyr a chliriwyd malurion o'r garthffos gyhoeddus.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- Mae Dŵr Cymru ar hyn o bryd yn ymateb i ymholiad ar wahân parthed capasiti'r rhwydwaith i ymdopi a datblygiad newydd ac mae'r ymholiad hwn yn mynd yn ei flaen yn bresennol.

- 5.12 Er yn cydnabod gwrthwynebiadau'r trigolion lleol ynglŷn â phroblemau presennol y gyfundrefn gyhoeddus i ymdopi gydag ychwaneg o dai ym Methel rhaid ystyried ymateb ffurfiol Dŵr Cymru i'r cais cynllunio sy'n datgan bod y bwriad ar y safle hwn yn dderbyniol yn ddarostyngedig ar gynnwys amod priodol. Rhaid ystyried hefyd mai mater i Dŵr Cymru eu hunain yw ymateb i bryderon capasiti'r gyfundrefn gyhoeddus ym Methel ac fel y'i cyfeiriwyd ato uchod, mae'n fater ar wahan i'r cais sydd wedi ei gyflwyno ar y safle arbennig hwn.
- 5.13 Yn ogystal â'r uchod dylid nodi yn ystod trafod dynodiadau tai ar gyfer y CDLL fod Dŵr Cymru yn un o ymgynghorwyr statudol ac mewn perthynas â'r safle arbennig hwn nid oedd ganddynt wrthwynebiad i'w ddynodi ar gyfer tai.
- 5.14 Gan ystyried y sylwadau uchod ac yn benodol ymateb Dŵr Cymru fel yr ymgynghorwyr statudol ar y pwnc yma, credir i'r cais fod yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi ISA1 o'r CDLL parthed darpariaeth isadeiledd.

Materion cytundeb 106

- 5.15 Fel y cyfeiriwyd ato uchod bydd gofyn i 2 o'r 7 tŷ fod yn rhai fforddiadwy ar gyfer angen lleol cyffredinol ac i'r perwyl hwn bydd rhaid i'r ymgeisydd arwyddo cytundeb cyfreithiol o dan Adran 106 er mwyn rhwymo'r 2 dŷ i dai fforddiadwy angen lleol cyffredinol. Credir, felly, i'r bwriad fod yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi TAI15 o'r CDLL.

Materion addysgol:

- 5.16 Mae Polisi ISA 1 o'r CDLL yn datgan bod darpariaeth cyfraniad addysgol yn factor i'w ystyried wrth drafod ceisiadau ar gyfer datblygiadau preswyl a chaniateir cynigion dim ond pan fo capasiti isadeiledd digonol yn bodoli neu lle caiff ei ddarparu mewn modd amserol. O fewn cyd-destun cyfleusterau addysgol y pentref mae gan yr ysgol gynradd capasiti o 177 gyda 140 o blant yn mynychu'r ysgol yn bresennol. Mae hyn, felly, yn golygu bod capasiti o 37 ar gael o fewn yr ysgol a chan ystyried y ffigyrau hyn yn ychwanegol i ystyried yr ail safle sydd wedi ei ddynodi o fewn y pentref ar gyfer tai, ni fydd hi'n ofynnol i'r ymgeisydd gyfrannu'n ariannol tuag at gyfleusterau addysg leol.

6. Casgliadau:

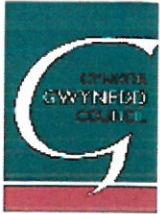
- 6.1 O ystyried yr asesiad uchod ac wedi ystyried yr holl faterion perthnasol, gan gynnwys polisiâu a chanllawiau lleol a chenedlaethol, yn ogystal â'r holl sylwadau a gwrthwynebiadau a dderbyniwyd ar y cais fe ystyrir fod y bwriad yma yn dderbyniol a'i fod yn bodloni gofynion y polisiâu perthnasol fel y nodir uchod.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

7. Argymhelliad:

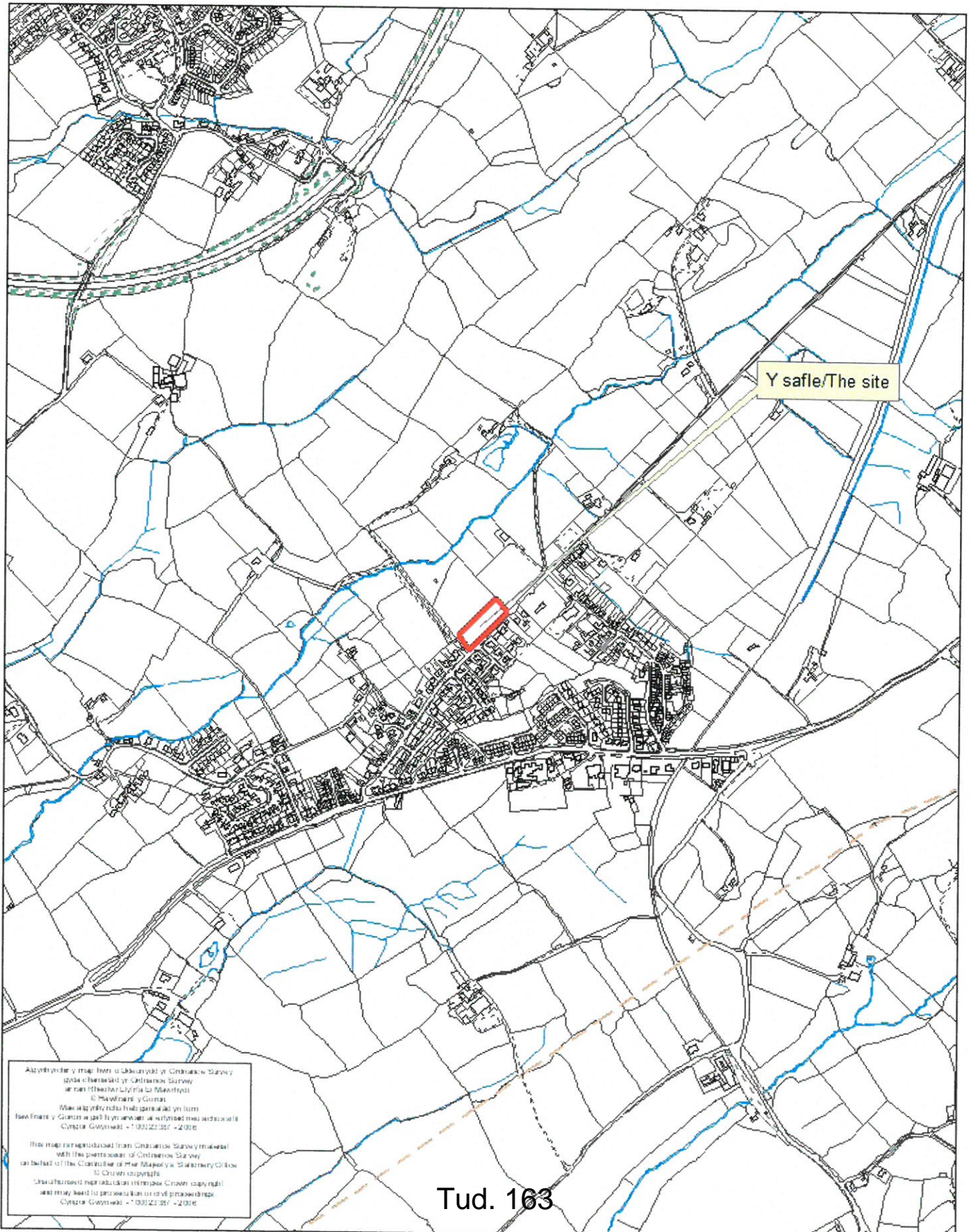
7.1 Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i gwblhau Cytundeb 106 neu gydymffurfio gydag amod priodol i sicrhau fod 2 o'r 7 tŷ sy'n destun y cais hwn yn fforddiadwy ac i amodau perthnasol yn ymwneud â:-

1. Amodau amser
1. Materion a gadwyd yn ôl
2. Deunyddiau allanol gan gynnwys llechi.
3. Tirlunio.
4. Priffyrdd.
5. Tynnu hawliau datblygiad a ganiateir oddi ar y 2 dŷ fforddiadwy.
6. Amod Dwr Cymru parthed gwaredu dŵr wyneb/dŵr ffo o'r safle.
7. Bioamrywiaeth.



Rhif y Cais / Application Number : C17/0893/18/AM

Cynllun lleoliad ar gyfer adnabod y safle yn unig. Dim i raddfa.
Location Plan for identification purposes only. Not to scale.



Adnwydd y map hon o Llyfrdydd y Cofrestru Survey
ysbaid Bwrdd y Cofrestru Survey
ar ran Rheolwr Llyfrdydd y Cofrestru
© Mawrth y Gorff
Mae adnwydd y map hon yn cael ei hyspysu yn unig
i'r Ffôn y Cofrestru Survey a'r Ffôn y Cofrestru Survey
Cymru Gwynedd - 1 030 22 357 - 2016
The map reproduced from Ordnance Survey material
with the permission of Ordnance Survey
on behalf of the Controller of Her Majesty's Stationery Office
© Crown copyright
This document reproduction in whole or in part
and may lead to prosecution or civil proceedings
Cymru Gwynedd - 1 030 22 357 - 2016



Paidwch a chymryd mesurïadau graddfa oddi ar y dyluniad hwn
 Os yn amau - gofynnwch
 Do not scale from this drawing
 If in doubt - ask

Mae'r dyluniad hwn yn hawlfraint Penseiri Russell-Hughes ac ni
 chaniateir ei gopïo neu ei atgynhyrchu heb ganiatad

This drawing is the copyright of Russell-Hughes architects and
 must not be copied or reproduced without permission

Cynllun - Job

**TIR GYFERBYN A STAD RHOSLAN,
 BETHEL, CAERNARFON**

Dyluniad - Drawing

CYNLLUN LLEOLIAD

Rhif Dyluniad - Drawing No.

1586:17:1

Graddfa - Scale

Tud. 164250 A3

Dyddiad - Date

August 2017

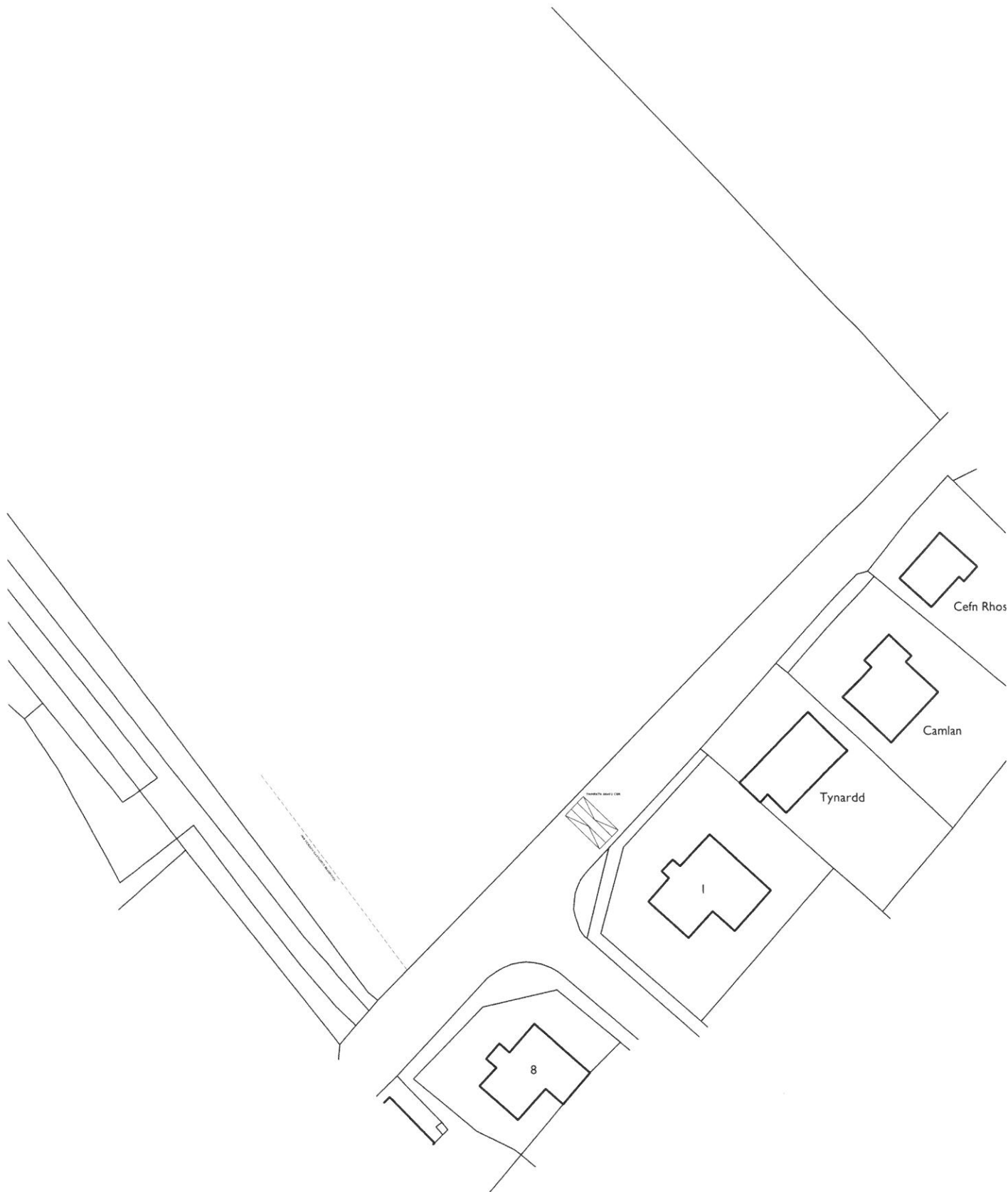
russell-hughes cyf
 penseiri/architects

56 Bridge Street,
 Llangefni,
 Ynys Mon
 LL77 7HH

Tel: 01248 722333
 Fax: 01248 750600

E-mail: info@russellhughes.co.uk





Peidiwch a chymryd mesuriadau graddfa oddi ar y dyluniad hwn
Os yn amau - gofynnwch
 Do not scale from this drawing
 If in doubt - ask

Mae'r dyluniad hwn yn hawffrains Penseiri Russell-Hughes ac ni
 chaniateir ei gopïo neu ei atgynhyrchu heb ganiatâd
 This drawing is the copyright of Russell-Hughes architects and
 must not be copied or reproduced without permission

Cynllun - Job
**TIR GYFERBYN A STAD RHOSLAN,
 BETHEL, CAERNARFON**
 Dyluniad - Drawing
CYNLLUN SAFLE PRESENDDU

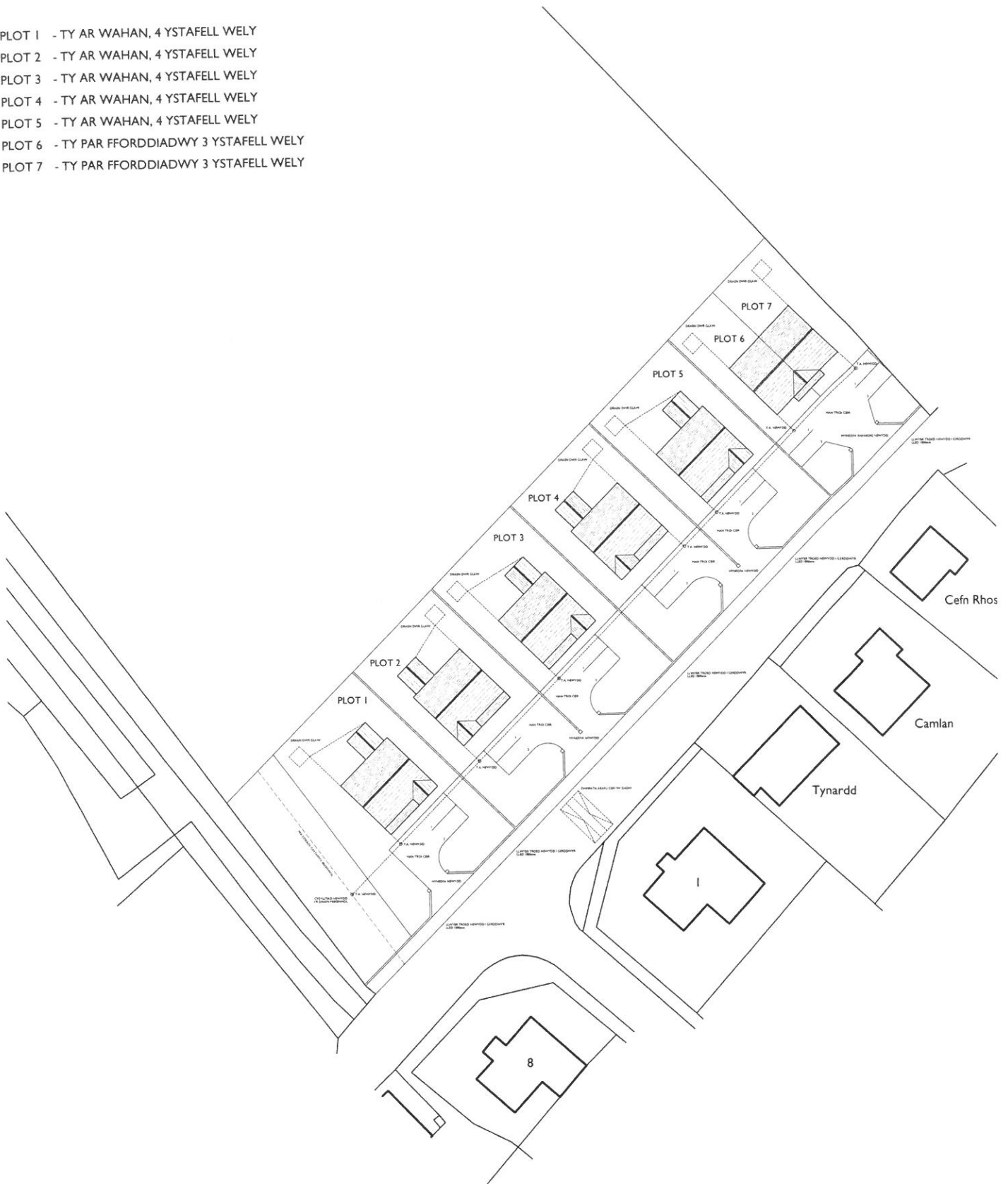
Tud. 165

Rhif Dyluniad - Drawing No.
2510:17:2
 Graddfa - Scale
1:500 A3
 Dyddiad - Date
Medi 2017

russell-hughes cyf
 penseiri/architects



- PLOT 1 - TY AR WAHAN, 4 YSTAFELL WELY
- PLOT 2 - TY AR WAHAN, 4 YSTAFELL WELY
- PLOT 3 - TY AR WAHAN, 4 YSTAFELL WELY
- PLOT 4 - TY AR WAHAN, 4 YSTAFELL WELY
- PLOT 5 - TY AR WAHAN, 4 YSTAFELL WELY
- PLOT 6 - TY PAR FFORDDIADWY 3 YSTAFELL WELY
- PLOT 7 - TY PAR FFORDDIADWY 3 YSTAFELL WELY



Peidiwch a chymryd mesuriadau graddfâ oddi ar y dyluniad hwn
 Os yn amau - gofynnwch
 Do not scale from this drawing
 If in doubt - ask

Mae'r dyluniad hwn yn hawlfraint Penseiri Russell-Hughes ac ni
 chaniateir ei gopïo neu ei atgynhyrchu heb ganiatâd
 This drawing is the copyright of Russell-Hughes architects and
 must not be copied or reproduced without permission

Cynllun - Job
**TIR GYFERBYN A STAD RHOSLAN,
 BETHEL, CAERNARFON**
 Dyluniad - Drawing
CYNLLUN SAFLE ARIAL CENEDIG

Tud. 166

Rhif Dyluniad - Drawing No.
2510:17:3
 Graddfa - Scale
1:500 A3
 Dyddiad - Date
Medi 2017

russell-hughes cyf
 penseiri/architects



Eitem 5.10

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Rhif: 10

Cais Rhif: C17/0953/18/LL

Dyddiad 02/10/2017

Cofrestru:

Math y Cais: Llawn - Cynllunio

Cymuned: Llanddeiniolen

Ward: Bethel

Bwriad: Creu safle 'glampio' gan gynnwys 6 Pabell Gloch, Cysgodfan Bwyta ac Adeilad Mwynderol

Lleoliad: Hafan y Wennol, Nant Y Garth, Y Felinheli, LL56 4QF

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATÁU GYDAG AMODAU

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

1. Disgrifiad:

1.1 Mae hwn yn gais i greu safle “glampio” newydd ar dir amaethyddol ger Nant y Garth ar ffordd y B4547 rhwng y Felinheli a Phentir. Fe fyddai'r datblygiad yn cynnwys sawl elfen :

- 6 pabell “cloch” – fe fyddai gan y rhain ddiamedr o 5-6m ac fe fyddent ar lwyfannau pren a fyddai'n cael eu codi a'u storio yn ystod y gaeaf
- Adeilad mwynderol – fe fyddai hwn yn adeilad parhaol gyda waliau o gerrig a phren a tho llechi. Fe fyddai'n 10m o hyd, 6.4m o led ac yn 3.8m at frig y to.
- Pabell gymunedol ganolog ar gyfer coginio a bwyta ynghyd â gweithgareddau cymdeithasol
- Ffordd fynediad a man parcio wedi eu ffurfio o gerrig mâl - fe fyddai'r holl barcio ger y fynedfa gyda llwybrau troed yn unig yn arwain at y pebyll
- Gwaith trin dŵr aflan
- Gwaith tirlunio i atgyfnerthu'r sgrinio

1.2 Fe fyddai'r cyfleuster yn defnyddio mynedfa gerbydol bresennol oddi ar y briffordd ac mae llwybr cyhoeddus yn arwain trwy'r safle tuag at Barc Goedwig y Gelli Gyffwrdd.

1.3 Saif y safle ger grŵp o dai mewn ardal wledig ar lain o borfa rhwng dwy goedwig, oddeutu 1.4km i'r dwyrain o bentref arfordirol-gwledig Y Felinheli fel y'i diffinnir gan Gynllun Datblygu Lleol Gwynedd ac Ynys Môn. Saif hefyd o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Dinorwig, fel y'i dynodwyd gan CADW a Chyfoeth Naturiol Cymru.

2. Polisiâu Perthnasol:

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

2.2 Yn sgil Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 mae'n ofynnol i'r Cyngor ymgymryd â datblygu cynaliadwy yn ogystal â chymryd pob cam rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r amcanion datblygu cynaliadwy (neu lesiant). Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu gynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015, ac wrth ffurfio'r argymhelliad mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau. Ystyrir na fyddai unrhyw effaith sylweddol nac annerbyniol ar gyflawni'r amcanion llesiant o ganlyniad i'r argymhelliad arfaethedig.

2.3 **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn. (Gorffennaf 2017) (fel y diwygiwyd gan adroddiad yr arolygydd 30 o Fehefin, 2017)**

TRA 2: SAFONAU PARCIO
 TRA 4: RHEOLI ARDRAWIADAU CLUDIANT
 PCYFF 2: MEINI PRAWF DATBLYGU
 PCYFF 3: DYLUNIO A SIAPIO LLE
 PCYFF 4: DYLUNIO A THIRWEDDU

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

CYF 6: AILDDEFNYDDIO AC ADDASU ADEILADAU GWLEDIG NEU UNED BRESWYL AR GYFER DEFNYDD BUSNES NEU ADEILADU UNEDAU NEWYDD AR GYFER BUSNES / DIWYDIANT

TWR 5: SAFLEOEDD CARAFANAU TEITHIOL, GWERSYLLA A LLETY GWERSYLLA AMGEN DROS DRO

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

AT 1: ARDALOEDD CADWRAETH, SAFLEOEDD TREFTADAETH Y BYD A THIRWEDDAU , PARCIAU A GERDDI HANESYDDOL COFRESTREDIG

2.4 Polisiâu Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 9, Tachwedd 2016.

Nodyn Cyngor Technegol 6 - Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy (2010)

Nodyn Cyngor Technegol 13: Twristiaeth (1997)

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

Dim

4. Ymgynghoriadau

Cyngor Cymuned/Tref:	Gwrthwynebu – mae'r fynedfa mewn man peryglus a chyflwr y ffordd fynediad yn wael.
Uned Trafnidiaeth :	Dim Gwrthwynebiad Byddai'r niferoedd isel o ddefnyddwyr yn annhebygol o gael effaith andwyol ar y rhwydwaith ffyrdd lleol ac mae'r gweledd o'r fynedfa yn cyrraedd y safonau angenrheidiol
Uned Llwybrau :	Heb eu derbyn
Swyddog Carafanau:	Sylwadau - bod angen sicrhau bod y trefniant safle'n cwrdd gyda gofynion statudol
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Dim gwrthwynebiad - datganwyd pryderon cychwynnol ynghylch y cyfleuster draeniad dŵr aflan ond fe dderbyniwyd gwybodaeth bellach i oresgyn y pryderon hynny.
Dŵr Cymru :	Dim sylwadau i'w cynnig
Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd :	Sylwadau ynghylch sicrhau bod y system garthffosiaeth yn cwrdd â'r safonau priodol
Gwasanaeth Tân :	Sylwadau - bod angen sicrhau bod y trefniant safle'n cwrdd gyda gofynion statudol – nodiadau ar gyfer yr ymgeisydd

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Ymgynghoriad
Cyhoeddus:

Rhodddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd cymdogion. Mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben a derbyniwyd y sylwadau isod yn gwrthwynebu'r cais ar seiliau nad ydynt yn ystyriaethau cynllunio materol:

- Bod y dystysgrif perchnogaeth ar y ffurflen gais yn anghywir
- Bod swyddogion wedi tresbasu ar dir preifat wrth ddelio gyda'r cynnig

5. Ystyriaethau Cynllunio Perthnasol:

Lleoliad, Dyluniad ac Effaith Gweledol

Egwyddor y datblygiad

Yr unedau gwyliau

- 5.1 Mae'r cais yn golygu sefydlu safle glampio a fyddai'n cynnwys 6 pabell "cloch" a fyddai ar y safle trwy'r tymor gwyliau. Mae llety gwersylla amgen dros dro o'r fath yma yn cael ei ystyried dan bolisi TWR 5 Cynllun Datblygu Lleol. Mae'r polisi yma yn caniatáu cynigion i ddatblygu safleoedd carafanau teithiol, gwersylla neu lety wersylla amgen dros dro os cydymffurfir â'r cyfan o'r meini prawf a nodir. Mae'r rhain yn cynnwys
- Bod y datblygiad o ansawdd uchel a'i fod wedi ei leoli mewn man anymwrthiol
 - Bod y bwriad yn osgoi gormodedd o ardaloedd o leiniau caled
 - Bod y cysylltiad ffisegol â'r ddaear yn gyfyngedig ac yn gallu cael ei symud oddi ar y safle yn y tymor caeedig;
 - Dylid lleoli unrhyw gyfleusterau atodol mewn adeilad presennol neu, os nad yw hyn yn bosib, bod unrhyw gyfleuster newydd yn gymesur a graddfa'r datblygiad
 - Bod y safle'n agos at y prif rwydwaith ffyrdd ac y gellir darparu mynediad digonol
 - Bod meddiannaeth y datblygiad wedi'i gyfyngu i ddefnydd gwyliau yn unig
 - Bod y safle'n cael ei ddefnyddio at ddibenion teithio'n unig a bod unrhyw unedau'n cael eu symud o'r safle yn y cyfnodau pan nad ydynt yn cael eu defnyddio (fe werthir y pebyll ar ddiwedd pob tymor ac fe gedwir y llwyfannau pren yn yr adeilad mwynderol).
- 5.2 Saif y safle sydd dan sylw mewn cefn gwlad agored, oddeutu 300m o ffordd ail-ddosbarth sydd â chysylltiadau hwylus i brif rwydwaith ffyrdd yr ardal. Byddai'r chwe uned wedi eu gwasgaru ar draws y safle gyda mynediad troed yn unig atynt o'r safle parcio canolog. Mae'r safle mwy neu lai wedi ei amgylchynu gan goed ac oherwydd hyn, ynghyd â ffurfiant y tir, nid ydyw'n weladwy o unrhyw welfannau cyhoeddus (ar wahân i'r llwybr cyhoeddus sy'n arwain trwy'r safle). Heibio'r ffin ddwyreiniol ceir tri thŷ annedd, un sydd ym mherchnogaeth yr ymgeisydd, ynghyd â dau arall sydd mewn perchnogaeth breifat a bwriedir atgyfnerthu'r sgrin goed ar hyd y ffin hon er cynorthwyo gyda'r sgrinio o'r manau hynny.
- 5.3 Er nad oes ardal amwynder wedi ei ddangos fel rhan o'r bwriad mae'n debygol y byddai digon o le o fewn y safle ar gyfer darpariaeth o'r fath. Mae'r unedau a fwriedir yn bebyll cyfnas a fyddai'n sefyll ar lwyfan pren, gydag ardal allanol pren er mwynderau'r gwersyllwyr. Fe fyddai'r pebyll a'r llwyfannau yn cael eu symud o'r safle y tu allan

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

i'r tymor ymwelwyr. Fe ystyrir y byddai dyluniad, gosodiad ac edrychiad y bwriad yn dderbyniol ac na fyddai'n peri niwed sylweddol i ansawdd gweledol y dirwedd.

- 5.4 Byddai mwyafrif y cae yn parhau i fod yn wair ac ni fyddai angen lleiniau caled, ar wahân i'r trac mynediad a man parcio. Fe ystyrir y byddai'r rhain yn gweddu i'r dirwedd amaethyddol mewn modd derbyniol ac ni fyddai gormodedd o leiniau caled yn gysylltiedig gyda'r bwriad.
- 5.5 Nid yw'r bwriad yn golygu gwneud newidiadau i'r fynedfa ac nid oedd gan yr Uned Drafnidiaeth bryderon am y bwriad. Gan mai safle glampio a fwriedir ni fyddai ymwelwyr i'r safle yn tynnu carafân y tu ôl i unrhyw gerbyd ac ni ddisgwylir cynnydd sylweddol yn nefnydd y fynedfa yn deillio o chwe cherbyd ychwanegol am gyfnodau dros dro. Fe ystyrir felly fod y bwriad yn dderbyniol o ran ei effaith ar y rhwydwaith ffyrdd lleol.
- 5.6 Yn sgil yr asesiad uchod fe ystyrir fod y bwriad yn cwrdd gyda meini prawf y prif bolisi perthnasol yn y CDLI, sef Polisi TWR 5, ac felly bod y cynnig yn dderbyniol mewn egwyddor.

Yr adeilad mwynderol

- 5.7 Bwriedir codi adeilad newydd er mwyn darparu gwasanaethau megis cawodydd a thoiledau. Mae Polisi CYF 6 CDLL yn caniatáu cynigion ar gyfer unedau newydd ar gyfer diwydiant neu fusnes, os gellir cwrdd â'r meini prawf canlynol:
1. Bod graddfa a natur y datblygiad yn dderbyniol o ystyried ei leoliad a maint yr adeilad 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
- 5.8 Fe fyddai'r adeilad o ddyluniad, graddfa a natur dderbyniol o ystyried ei leoliad a phwrpas, hefyd ni ystyrir y byddai'r datblygiad yn arwain at ddefnydd a fyddai'n gwrthdaro gyda defnyddiau tir eraill gerllaw. Ystyrir felly fod yr adeilad yn ddyfymffurfio â gofynion polisi CYF 6 uchod.

Mwynderau gweledol

- 5.9 Mae coedwigoedd oddi amgylch ffiniau'r safle ac mae'r rhain, ynghyd â ffurfiant y tir, yn cysgodi'r safle o'r dirwedd ehangach. Bwriedir hefyd atgyfnerthu'r gwrych sydd rhwng y safle a'r tai gerllaw gyda phlannu ychwanegol o rywogaethau brodorol. Ystyrir nad ydyw'r safle yn un ymwithiol yn y dirwedd fel y mae ar hyn o bryd ac felly na fyddai'r bwriad yn amharu ar fwynderau gweledol yr ardal. Fe fyddai'r adeilad wedi ei lleoli yn agos at goedwig sy'n ffinio gogledd y safle a phrin y byddai'n weladwy o'r tu allan i'r safle. Byddai'r deunyddiau a dyluniad yn gweddu gyda'r hyn a ddisgwylir o adeilad amaethyddol traddodiadol ac yn addas ar gyfer y lleoliad. Ystyrir fod y bwriad felly yn dderbyniol o safbwynt Polisiâu PCYFF 3 a PCYFF 4 y CDLL.
- 5.10 Lleolir y safle o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Dinorwig. Mae'r bwriad yn ymwneud â chreu safle gwersylla amgen newydd ac, o safbwynt ei leoliad a'i faint, ystyrir mai yn lleol yn unig y byddai effaith weledol y bwriad ac na fyddai'n cael effaith ehangach ar y dirwedd hanesyddol. Felly, ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisi AT 1 CDLI.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.11 Lleolir y safle yng nghefn gwlad a cheir rhai tai preswyl yn y cyffiniau. Safle glampio bychan a fwriedir ac yn sgil y pellteroedd rhwng y safle a'r tai yn y cyffiniau (dros 15m) ni ystyrir y byddai'r bwriad yn cael effaith niweidiol sylweddol ar drigolion cyfagos ac felly ni ystyrir bod y bwriad yn groes i Bolisi PCYFF 2 CDLI.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.12 Mae gan y safle fynediad uniongyrchol presennol i ffordd ail-ddosbarth ac nid oedd gan yr Uned Trafndiaeth bryderon am y bwriad. Gan mai safle glampio bychan a fwriedir ni ddisgwylir cynnydd sylweddol yn nefnydd y fynedfa nac yn natur y cerbydau a fyddai'n ei defnyddio. Yn sgil hyn ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o ran ei effaith ar y rhwydwaith ffyrdd lleol ac felly fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt diogelwch ffyrdd a Pholisïau TRA 2 a TRA 4 y CDLL.

Materion bioamrywiaeth

- 5.13 Derbyniwyd Adroddiad Estynedig Cynefinoedd Cam 1 gyda'r cais ac fe nododd CNC ei fod yn dderbyniol gan awgrymu dilyn argymhellion yr adroddiad. Fe ystyrir felly nad oes felly bryderon bioamrywiaeth yn gysylltiedig gyda'r cais a bod y cais yn cwrdd gyda gofynion polisi PS 19 y CDLI

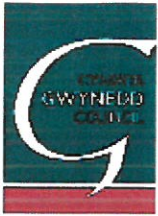
6. Casgliadau:

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

7. Argymhelliad:

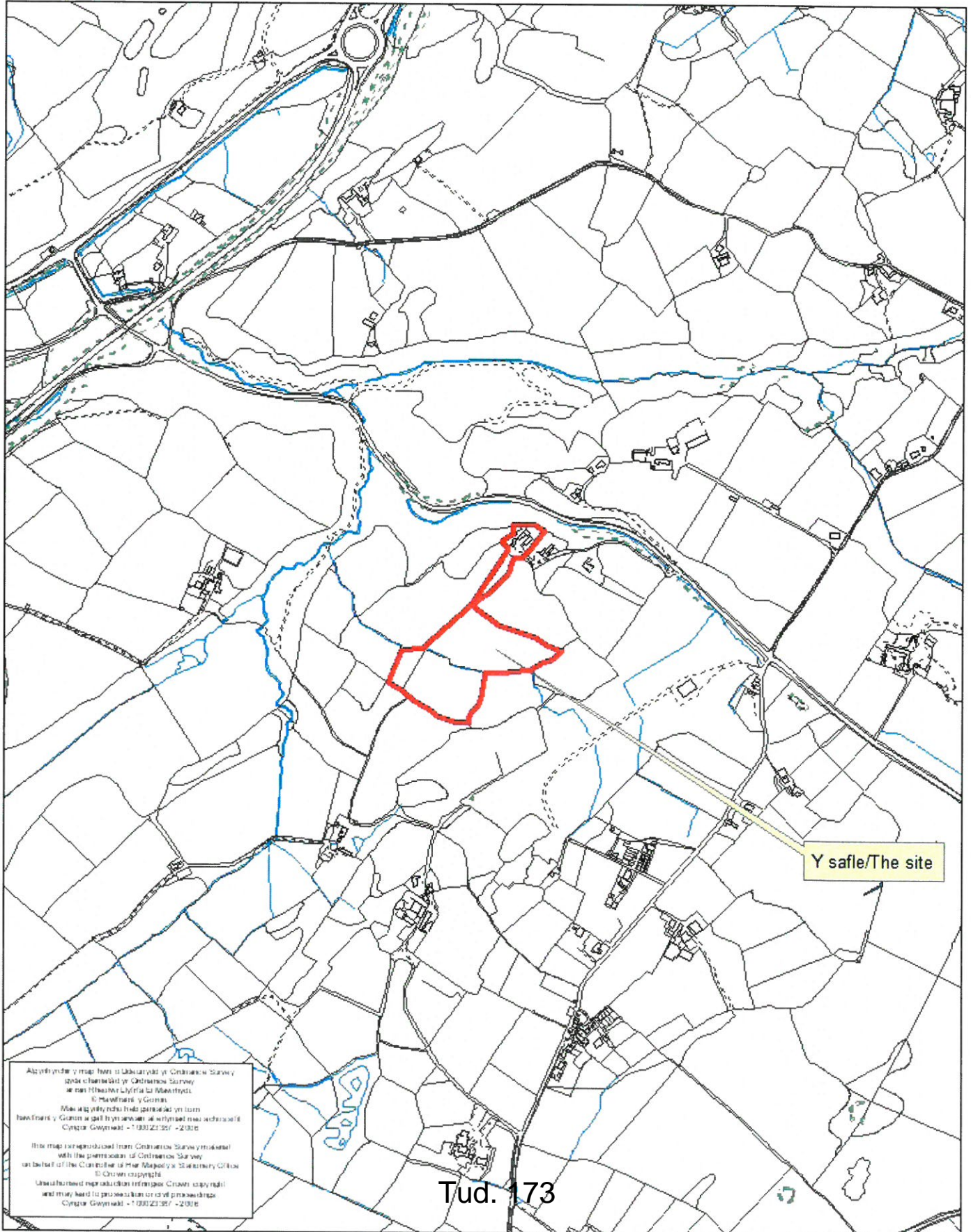
- 7.1 Caniatáu - amodau -

1. Cychwyn o fewn 5 mlynedd.
2. Unol â chynlluniau a gyflwynwyd.
3. Nifer o unedau ar y safle ar unrhyw un adeg i'w cyfyngu i 6.
4. Cyfyngu tymor i rhwng 1 Mawrth a 31 Hydref.
5. Cadw cofrestr.
6. Y pebyll a'r llwyfannau pren naill ai i'w tynnu o'r safle yn gyfan gwbl neu eu storio o'r golwg yn yr adeilad mwynderol yn ystod y cyfnodau pan mae'r safle yn gaeedig.
7. Amodau Tirlunio
8. Cyflawni'r argymhellion bioamrywiaeth.



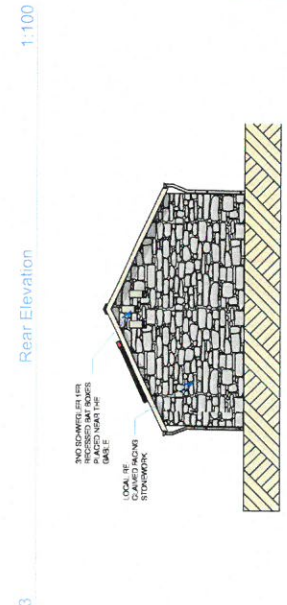
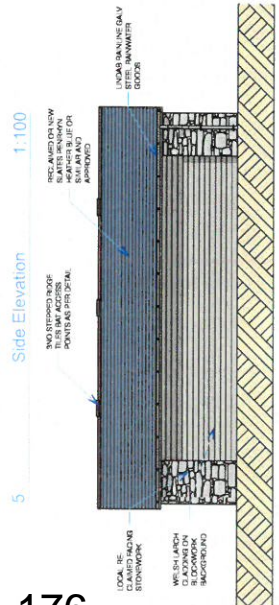
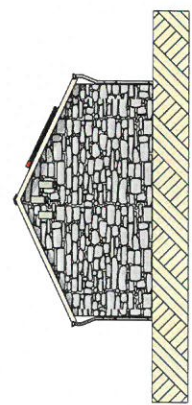
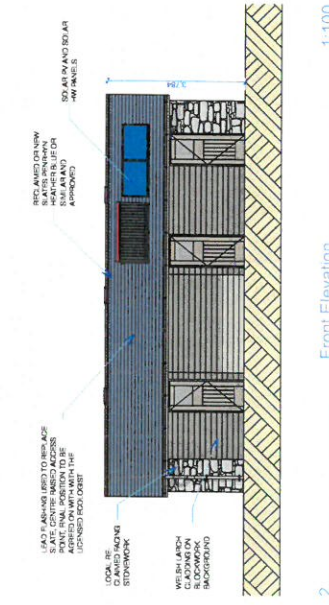
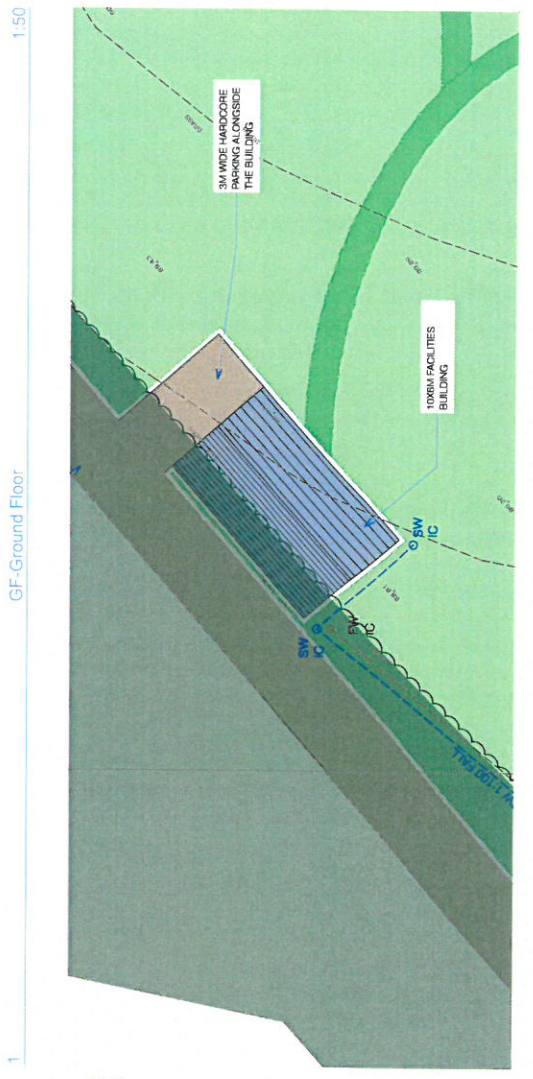
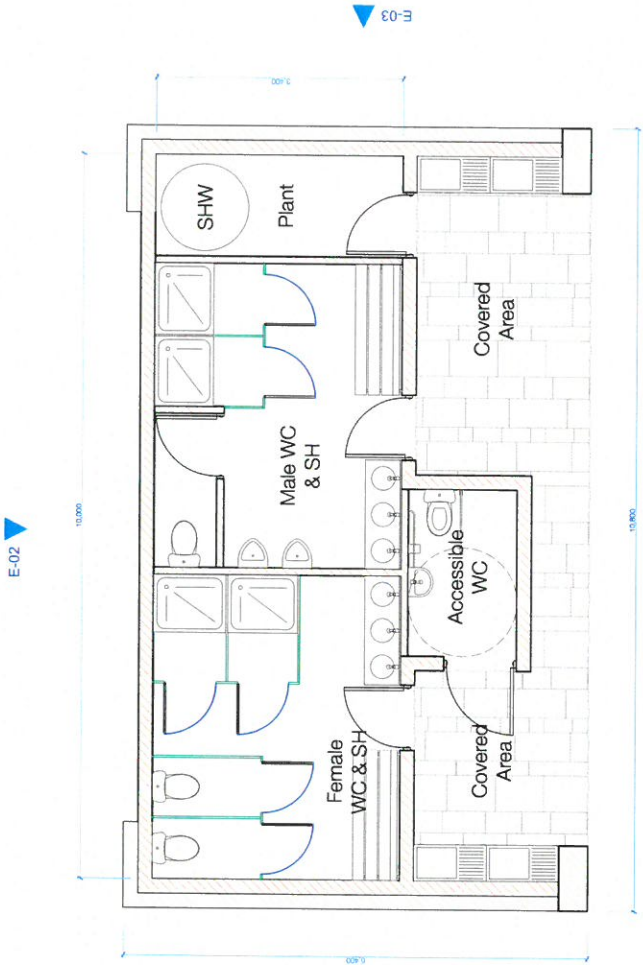
Rhif y Cais / Application Number : C17/0953/18/LL

Cynllun lleoliad ar gyfer adnabod y safle yn unig. Dim i raddfa.
Location Plan for identification purposes only. Not to scale.

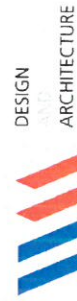


Y safle/The site

All cyfrwyddi map hwn o ddarlunio yn Cynllunio Survey
yspech a chreuwyd yn Cynllunio Survey
ar ran Hyspwr Llyfrfa a Mawrthod.
© Cynllunio y Gornau.
Mae'r holl hyspwr hyspwr hyspwr hyspwr
hyspwr hyspwr hyspwr hyspwr hyspwr hyspwr
Cynllunio Gwynedd - 1 080 22 387 - 2018
This map is reproduced from Cynllunio Survey material
with the permission of Cynllunio Survey
on behalf of the Controller of the National Statutory Office
© Crown copyright
Unauthorized reproduction infringes Crown copyright
and may lead to prosecution or civil proceedings
Cynllunio Gwynedd - 1 080 22 387 - 2018



Rev	Change ID	Description	Date	Initials



Peer Houde St Georges Road Merthyr Bridge Anglesey LL59 9EY
 L 01248 717230 e office@windesign.co.uk w www.windesign.co.uk

Proposed Camping Pods
Hafan Y Wenno
Nant Y Garth

Proposed Facilities Building

Project	drawn status	date
SH1844	Preliminary	28/08/2017
Author	Scale @ A3	Number
Adrian Williamson	1:50, 1:100, 1:200	A-02-01
Rev	Number	Date

Sam Williams
 1:50, 1:100, 1:200
 A-02-01

This drawing is for information only. It is not to be used for any other purpose without the written consent of the architect. It is not to be used for any other purpose without the written consent of the architect. It is not to be used for any other purpose without the written consent of the architect.

Eitem 5.11

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Rhif: 11

Cais Rhif: C16/0507/20/LL

Dyddiad 04/10/2017

Cofrestru:

Math y Cais: Llawn - Cynllunio

Cymuned: Y Felinheli

Ward: Y Felinheli

Bwriad: Codi estyniad deulawr i'r swyddfa presennol er mwyn darparu toiledau, cawodydd a mwy o le swyddfa ynghyd â chodi 3 uned manwerthu (A1) ac ehangu'r maes parcio presennol

Lleoliad: Swyddfeydd Menai Marina, Hen Gei Llechi, Y Felinheli, Gwynedd, LL564JN

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATÁU GYDAG AMODAU

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

1. Disgrifiad:

- 1.1 Gohiriwyd y cais yn bwyllgor 6ed Tachwedd er mwyn cynnal ymweliad safle. Yn ychwanegol derbyniwyd sylwadau gan yr ymgeisydd mewn ymateb i bryderon y Pwyllgor. Mae'r sylwadau yn cynnwys:
- Mae'r cyfleusterau presennol (cawodydd, toiledau, swyddfa) mewn lleoliad gwael yn rhy bell i fwrdd o brif hwb y gweithgareddau wrth giatau'r loc a yn rhy bell o'r basn Menai allanol. Byddai'r bwriad yn gwella'r gwasanaeth y busnes yn sylweddol.
 - Ar hyn o bryd mae'r cychod yn cael eu codi o'r dŵr gyda chraen ar rent ac yn cael eu storio ar y maes parcio dros y gaeaf. Mae'r cwmni yn teimlo nad yw hyn yn sefyllfa ddelfrydol ac yn tynnu oddi wrth fwynderau gweledol yr ardal ac yn lleihau parcio i gwsmeriaid. Byddai'r datblygiad yn sicrhau maes parcio gwell a byddai'r cychod ond yn cael eu storio a chodi o'r dŵr yn y rhan weithredol o'r doc wrth weithdy presennol yr iard gychod.
 - Prif fwriad y datblygiad yw gwella cyfleusterau'r marina a hefyd gwella a lleihau effaith unrhyw weithgareddau'r marina ar fwynderau preswyl yr ardal.
- 1.2 Mae'r cais yn ymwneud â chodi estyniad deulawr i'r swyddfa'r harbwr feistr presennol er mwyn darparu cyfleusterau newydd i ddefnyddwyr y marina a'r porthladd, a mwy o le swyddfa ynghyd â chodi 3 uned manwerthu (A1) ac ehangu'r maes parcio presennol.
- 1.3 Lleolir y safle mewn ardal gyda chymysgedd o wahanol ddefnyddiau yn cynnwys Gwesty Plas Dinorwig a rhan o'r porthladd i'r gogledd. I'r gorllewin a'r de ceir tai preswyl yn bennaf a chymysgedd o unedau busnes bychan, tai preswyl a gweddill y porthladd i'r dwyrain.
- 1.4 Mae'r datganiad dylunio a mynediad yn esbonio bydd yr adeilad yn hwyluso gwyliadwriaeth naturiol mewn lleoliad canolig rhwng y porthladd i'r de orllewin a'r system porthladd i'r dwyrain. Hefyd bwriedir gweithredu giatau'r porthladd o'r adeilad. Byddai'r adeilad hefyd yn darparu cyfleusterau newydd yn cynnwys toiledau a chawodydd i ddefnyddwyr y marina mewn lleoliad canolig.
- 1.5 Gohiriwyd cyflwyno'r cais i'r Pwyllgor yn flaenorol a hynny ar gais yr ymgeisydd. Yn y cyfamser mae'r safle wedi cael ei werthu a derbyniwyd tystysgrif perchnogaeth newydd er mwyn cywiro manylion y cais. Hefyd derbyniwyd llythyr gan y perchennog newydd yn datgan ei fwriad i barhau gyda'r cais. Mae'r llythyr yn esbonio byddai'r cychod sy'n cael eu storio ar y maes parcio presennol yn cael eu hail leoli oddi ar y safle a'u bod yn bwriadau cadw'r maes parcio ar gyfer defnyddwyr y siopa a chyfleusterau newydd ac yn fodlon i'r Awdurdod Cynllunio i osod amodau priodol i sicrhau hynny pe caniateir cais.

2. Polisiâu Perthnasol:

- 2.1 Mae Adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a pharagraff 2.1.2 Polisi Cynllunio Cymru yn pwysleisio y dylid penderfynu ceisiadau yn unol â'r Cynllun Datblygu, oni bai bod ystyriaeth faterol cynllunio yn nodi fel arall. Mae ystyriaethau cynllunio yn cynnwys Polisi Cynllunio Cenedlaethol, a'r Cynllun Datblygu Unedol.
- 2.2 Yn sgil Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 mae'n ofynnol i'r Cyngor ymgymryd â datblygu cynaliadwy yn ogystal â chymryd pob cam rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r amcanion datblygu cynaliadwy (neu lesiant). Mae'r

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu cynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015, ac wrth ffurfio'r argymhelliad mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau. Ystyrir na fyddai unrhyw effaith sylweddol nac annerbyniol ar gyflawni'r amcanion llesiant o ganlyniad i'r argymhelliad arfaethedig.

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

PS 1: YR IAITH GYMRAEG A'R DIWYLLIANT CYMREIG
POLISI ISA 1: DARPARIAETH ISADEILEDD

POLISI ISA 2: CYFLEUSTERAU CYMUNEDOL
POLISI STRATEGOL PS 4: TRAFNIDIAETH GYNALIADWY, DATBLYGIAD A HYGYRCHEDD

POLISI TRA 2: SAFONAU PARCIO

POLISI TRA 4: RHEOLI ARDRAWIADAU CLUDIANT

POLISI STRATEGOL PS 5: DATBLYGU CYNALIADWY

POLISI STRATEGOL PS 6: LLINIARU EFFEITHIAU NEWID HINSAWDD AC ADDASU IDDYNT

POLISI PCYFF 1: FFINIAU DATBLYGU

POLISI PCYFF 2: MEINI PRAWF DATBLYGU

POLISI PCYFF 3: DYLUNIO A SIAPIO LLE

POLISI PCYFF 4: DYLUNIO A THIRWEDDU

POLISI PCYFF 6: CADWRAETH DŴR

POLISI MAN 5: MANWERTHU MEWN PENTREFI

POLISI AMG 5: CADWRAETH BIOAMRYWIAETH LLEOL

POLISI PS 20: DIOGELU A LLE BO'N BERTHNASOL WELLA ASED AU TREFTADAETH.

2.4 Polisiau Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru – Argraffiad 9

Nodyn Cyngor Technegol 4: Datblygiad Manwerthu a Masnachol

Nodyn Cyngor Technegol 5, Cynllunio a Chadwraeth Natur

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth

Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a Pherygl Llifogi

Nodyn Cyngor Technegol 23 : Datblygu Economaidd

Nodyn Cyngor Technegol 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

C07A/0465/20/LL - Estyniad i adeilad gorchwylio'r doc. Caniatáu 18/07/07 (heb eu weithredu)

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: **DIM GWRTHWYNEBIAD** ond penderfynwyd anfon y sylwadau canlynol: Teimlir bod y datblygiad hwn yn fawr a gall gael effaith andwyol ar gymeriad yr ardal. Er bod yr ardal yn gymysg rhwng ardal breswyl ac ardal fusnes byddai cynyddu'r ochor fusnes yn gallu bod ar draul yr ochr breswyl ac o ganlyniad mae'r cyngor o'r farn bod yr ardal yn cael ei or-ddatblygu. Mae maint ac uchder gorffenedig y datblygiad (yn unol â'r awgrym i godi lefel y tir rydym yn deall a roddir yn yr adroddiad peirianyddol) yn mynd i gael effaith ar harddwch gweledol yr ardal. Tybiai'r cyngor hefyd bydd lefel y traffig yn cynyddu a hyn ar ben y traffig sydd yn deillio o'r datblygiadau presennol yn yr ardal. Mae'r Cyngor yn teimlo nad oes digon o wybodaeth ynglŷn â'r weledigaeth gyflawn i'r ardal ac oherwydd hyn mae yn anodd rhoi ymateb o gydbwysedd lle mae buddiannau positif a'r elfennau negyddol wedi eu hystyried

Uned Drafnidiaeth: Cyfeiriaf at y cais uchod a chadarnhaf nad oes gennyf wrthwynebiad i'r bwriad.

Mae'r bwriad i ehangu'r maes parcio yn lliniaru effaith yr unedau masnachol arfaethedig. Fodd bynnag argymhellaf ystyried cynnwys nodyn neu amod sy'n gwahardd defnyddio'r maes parcio fel storfa gychod yn hytrach nag ar gyfer parcio cerbydau.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Ymateb Cyntaf:
Angen asesiad pellach. Nid yw'r asesiad canlyniadau llifogydd yn adlewyrchu risg gwirioneddol y datblygiad

Ail Ymateb:
Dim gwrthwynebiad yn ddarostyngedig i amodau.

Trydydd Ymateb:
Cadarnhau fod ei sylwadau blaenorol yn parhau i fod yn berthnasol er mae categori lifogydd y tir wedi newid o C1 i C2.

Cynllunwyr Argyfwng:

Gwasanaeth Tan – Dim gwrthwynebiad
Heddlu – Heb eu derbyn
Gwasanaeth Iechyd – Heb eu derbyn

Uned Draenio Tir:

Heb eu derbyn

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Dŵr Cymru: Heb eu derbyn

Uwch Swyddog
Cadwraeth: Dim gwrthwynebiad

Uned Bioamrywiaeth: Nid yw'r adeilad i'w gael ei addasu yn addas i ystlumod ac ni fydd effaith arnynt. Mae'r datblygiad yma rhyw 110 metr o Ardal Cadwraeth Arbennig Afon Menai a Bae Conwy. Yn yr achos yma ni allaf weld unrhyw drywydd a allai effeithio ar y safle a'i nodweddion. Ni fydd felly angen cynnal Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd

Uned Gwrachod y
Cyhoedd: Heb eu derbyn

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Hysbysebwyd y cais yn unol gyda'r gofynion a daeth y cyfnod cyhoeddusrwydd statudol cyntaf i ben ar 08/06/16. Ail hysbysebwyd y cais mewn ymateb i'r manylion perchnogaeth tir newydd ac fe ddaw'r cyfnod hysbysebu hwnnw i ben ar 27/10/2017. Adeg ysgrifennu'r adroddiad dderbyniwyd sawl gwrthwynebiad yn codi pryder am:

- Effaith ar barcio a thrafnidiaeth, problemau yn yr ardal yma yn barod, dim maes parcio cyhoeddus yn Y Felinheli.
- Gor-ddatblygiad/anghydweddol
- Dim angen wedi profi/ Diffyg gwir angen am y datblygiad.
- Byddai'r datblygiad yma ynghyd a caniatadau eraill sydd heb gael ei gweithredu yn gor-ddatblygiad.
- Effaith niweidiol ar mwynderau preswyl.
- Rhy agos i dai preswyl.
- Rhy fawr.
- Datblygiad dominyddol/dominyddu adeiladau cyfagos
- Adnoddau ailgylchu rhy agos i dai.
- Aflonyddwch.
- Colled o goed.
- Colled o olau.
- Effaith negyddol ar fwynhad deiliaid y tai
- Effaith negyddol ar gymeriad y marina – adeiladau rhestredig.
- Achosi mwy o dagfeydd trafndiaeth yn enwedig pan mae'r bont yn cael ei godi.
- Achosi lefel o draffig anaddas i'r lonydd bychan.
- Llefydd parcio yn cael eu colli yn barod oherwydd cychod.
- Lle fydd y cychod yn mynd?
- Byddai'r bwriad yn cynyddu'r problemau trafndiaeth a pharcio.
- Groes i'r patrwm datblygu.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- Elfen masnachol o'r bwriad yn cynyddu'r problemau trafndiaeth.
- Dim tystiolaeth o angen am unedau masnachol morwrol.
- Angen amodau i sicrhau fod yr unedau ar gyfer siopau sy'n gysylltiedig â gweithgareddau morwrol.
- Angen gosod cyfyngiadau parcio i ddatrys y problemau parcio stryd bresennol.
- Dim defnydd o'r maes parcio i storio cychod.
- Maes parcio ar gael i defnyddwyr unrhyw un o'r unedau masnachol cyfagos.
- Achosi colled o goed.

Derbyniwyd llythyrau / gohebiaeth yn cefnogi / rhoi sylwadau ar y cais ar sail:

- Hapus gyda'r datblygiad ar yr amod bydd yna barcio ychwanegol i stopio traffig ychwanegol o amgylch y marina.
- Sylwadau yn cydnabod gwelliannu diweddar o gwmpas y safle ac yn gefnogol o'r bwriad.
- Croesawu'r gwelliannau i gyfleusterau'r marina gan na fydd elfen yma o'r bwriad yn cynyddu traffig.
- Ond yn gefnogol os nad oes cychod yn cael eu cadw ar y maes parcio.
- Budd i'r economi.
- Mae'r ardal angen y buddsoddiad sy'n cael ei gynnig.
- Byddai'r ardal llawer mwy deniadol.
- Anghytuno gyda'r honiadau am broblemau traffig.
- Cynnig gwelliant gweledol.
- Gwelliant trwy gael gwared o'r cabanau symudol.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae nifer o bolisiau yn berthnasol i egwyddor y cais oherwydd ei leoliad a'r defnyddiau tir arfaethedig (ehangu'r swyddfeydd, darparu cyfleusterau amwynder a tair uned manwerthu). Mae safle'r cais yn gyfan gwbl y tu mewn i ffin datblygu Felinheli ac o'r safbwynt hwnnw mae'r cynllun yn cydymffurfio â pholisi PCYFF 1 sy'n cefnogi datblygiadau tu fewn i'r ffiniau datblygu. Er hynny, mae polisi yn cydnabod bod rhaid i gynlluniau gydymffurfio â pholisiau perthnasol eraill gan roi ystyriaeth ddigonol i ystyriaethau cynllunio perthnasol. Mae safle'r cais hefyd yn gwneud defnydd o dir a ddatblygwyd o'r blaen ac mae hynny yn cael ei annog trwy Bolisi Cynllunio Cymru a'r Cynllun Datblygu Lleol.
- 5.2 Mae polisi ISA 1 a ISA 2 yn gefnogol o ddatblygiadau sy'n gwella adnoddau hamdden, cyfleon cyflogaeth a chyfleusterau cymunedol. Mae polisi ISA 2 yn cydnabod fod cyfleusterau hamdden yn bwysig i anghenion iechyd, cymdeithasol, addysgol, ieithyddol a diwylliannol yr ardal, yn ogystal â'i lles economaidd. Mae'r polisi yn cefnogi datblygiadau sy'n gwella cyfleusterau presennol. O safbwynt yr elfennau o'r bwriad sy'n ymwneud ac ehangu'r swyddfeydd a darparu cyfleusterau ychwanegol i'r

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

defnyddwyr y marina a'r porthladd, ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda pholisi ISA 1 a 2.

- 5.3 Mae polisi MAN 5 a Nodyn Cyngor Technegol 4 yn berthnasol i unedau manwerthu newydd mewn pentrefi. Mae polisi MAN 5 yn gefnogol o ddatblygiadau am siopau newydd ar raddfa fach o fewn ffiniau datblygu pentrefi. Mae'r polisi a NCT 4 yn gofyn i sicrhau na fydd datblygiadau manwerthu newydd yn tanseilio'r hierarchaeth manwerthu o fewn y Cynllun Lleol ac na fydd yn effeithio'n negyddol ar fywiogrwydd unrhyw Ganolfan Fanwerthu Isranbarthol, Canolfan Fanwerthu Drefol nac unrhyw Ganolfan Fanwerthu Leol.
- 5.4 Mae eglurhad y polisi yn dehongli graddfa fach fel siopa o lai na 200 medr sgwâr net. Er fod y bwriad yma am dair uned manwerthu, mae graddfa'r unedau yn fach iawn gyda chyfanswm o tua 95 medr sgwâr net rhwng y tair uned. Oherwydd graddfa fechan yr elfen manwerthu yn ei gyfanrwydd ac wrth ystyried bob uned ar ben ei hun, ni ystyrir bydd y bwriad yn tanseilio'r hierarchaeth manwerthu nac yn cael effaith negyddol ar ganolfannau manwerthu eraill. Er mwyn sicrhau hyn ac i sicrhau na fydd natur y datblygiad yn newid yn y dyfodol, pe caniatei'r cais, ystyrir yn angenrheidiol i osod amodau i'w hatal rhag cael eu rhannu'n unedau llai ac i gyfyngu ar yr arwynebedd llawer manwerthu net. Gydag amodau priodol, ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda pholisi MAN 5 a NCT 4.
- 5.5 Wrth roi ystyried i'r polisïau a drafodir uchod, fe ystyrir fod egwyddor y bwriad yma yn dderbyniol.

Dylunio a Mwynderau gweledol

- 5.6 Mae polisïau PCYFF 3, 4 a PS 20 polisi yn berthnasol i agwedd yma o'r cais. Mae polisi PCYFF 3 yn gofyn i ddatblygiadau gynnig dyluniad o ansawdd uchel sy'n rhoi ystyriaeth lawn i gyd-destun yr amgylchedd naturiol, hanesyddol ac adeiledig ac sy'n creu llefydd deniadol a chynaliadwy.
- 5.7 Mae'r cais wedi cael ei ddisgrifio fel estyniad i'r swyddfa bresennol, er hynny mae'r elfen estyniad mor sylweddol, ystyrir fod y bwriad yma i bob pwrpas yn adeilad newydd. Er y bwriedir cadw'r adeilad gwreiddiol, ni ystyrir bydd unrhyw nodweddion pensaernïol o werth yn cael eu colli wrth addasu'r adeilad.
- 5.8 Fe fydd rhan helaeth o'r adeilad yn ddeulawr gyda'r unedau manwerthu yn un llawr. Mae'r to a siâp yr adeilad yn eithaf traddodiadol ac yn adlewyrchu siâp cyffredinol adeiladau yn y cyffiniau ond gyda rhai elfennau mwy modern. Bwriedir gorffen yr adeilad yn allanol gyda tho llechi, ffenestri alwminiwm llwyd, cymysg o gladin llechi a choed a rendr lliw.
- 5.9 Mae'r safle wedi ei leoli o fewn gosodiad adeiladau rhestredig sy'n cynnwys y system porthladd, waliau a'r porthladd i'r de, cyn swyddfa'r porthladd a wal y Faenol. Mae polisi Cynllunio Cymru yn datgan y dylai fod rhagdybiaeth gyffredinol o blaid diogelu adeiladau rhestredig a'u gosodiad a allai ymestyn y tu hwnt i'w cwrtel. Ar gyfer unrhyw gynnig datblygu sy'n effeithio ar adeilad rhestredig neu ei osodiad y brif ystyriaeth berthnasol yw'r gofyn statudol i roi ystyriaeth benodol i ddymunoldeb diogelu'r adeilad, ei osodiad neu unrhyw nodweddion o ddiddordeb pensaernïol neu hanesyddol arbennig sydd ganddo.
- 5.10 Derbyniwyd nifer o sylwadau yn gwrthwynebu ar sail fod yr adeilad yn ddatblygiad dominyddol, sy'n rhy fawr ac a fyddai'n cael effaith negyddol ar gymeriad y marina

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

sy'n cynnwys adeiladau rhestredig. Ar y llaw arall, derbyniwyd sylwadau o blaid y datblygiad sy'n cydnabod byddai'r bwriad yn cynnig gwelliant gweledol i'r ardal trwy gael gwared ar y cabanau symudol ac y byddai'r ardal yn llawer mwy deniadol.

- 5.11 Wrth asesu lleoliad, uchder a swmp adeiladau cyfagos sy'n cynnwys tai tri llawr, bloc o fflatiau a gwesty sylweddol yng nghyd-destun lefelau naturiol y dirwedd, ni ystyrir bydd y datblygiad yn strwythur dominyddol nac yn rhy-fawr i'r safle. Ystyrir hefyd fod y dyluniad a'r deunyddiau yn dderbyniol i'r lleoliad. Cydnabyddir byddai codi adeilad deulawr ar y safle yn golygu colli rhywfaint o naws agored o gwmpas y safle, ond ni ystyrir byddai'r effaith yn niweidiol i fwynderau gweledol yr ardal. Ni ystyrir ychwaith bydd y datblygiad yn niweidiol i osodiad yr adeiladau rhestredig cyfagos ac nid oedd gan Uwch Swyddog Cadwraeth y Cyngor gwrthwynebiad i'r bwriad.
- 5.12 Ystyrir fod edrychiad y datblygiad yn dderbyniol yn ei gyfanrwydd fel un datblygiad. Mae'r unedau manwerthu yn agos iawn i'r swyddfeydd newydd ond mewn adeilad ar wahân. Pe byddai'r unedau manwerthu yn unig yn cael eu hadeiladu, ystyrir byddai'r adeilad yn creu nodwedd anghydnaws oherwydd na fydd yn ymateb mewn modd positif i'w amgylchiadau a'r patrymau datblygu. Ystyrir felly ei bod yn rhesymol ac yn angenrheidiol i osod amod i sicrhau nad yw'r unedau manwerthu yn cael eu codi heb y swyddfeydd er mwyn sicrhau edrychiad boddhaol i'r datblygiad a gwarchod mwynderau gweledol yr ardal.
- 5.13 Mae polisi PCYFF 4 yn ymwneud â dylunio a thirwedd. Mae'r polisi yn datgan dylai cynigion integreiddio gyda'r hyn sydd o'i gwmpas ac yn gwrthod cynigion sydd ddim yn dangos sut y rhoddwyd ystyriaeth i dirwedd o'r cychwyn fel rhan o'r cynnig dylunio. Mae'r datganiad dylunio a mynediad a derbyniwyd fel rhan o'r cais yn esbonio rhesymeg y dyluniad arfaethedig a'i effaith ar ei amgylchedd ynghyd â'i effaith ar osodiad adeiladau rhestredig. Ystyrir fod cynnwys y datganiad dylunio a mynediad a'r cynlluniau wedi rhoi ystyriaeth i anghenion polisi PCYFF 4 yn nhermau'r tirwedd caled.
- 5.14 Er hynny, ni dderbyniwyd unrhyw fanylion o dirwedd meddal fel rhan o'r cais. Cydnabyddi'r bod cyfleon i darparu tirwedd meddal yn eithaf cyfyng oherwydd cyfyngiadau'r safle ond ystyrir ei fod yn bosib meddalu edrychiad y datblygiad a gwella'r strydwedd trwy ychwanegu coed safonol cynhenid a phlannu isel. Nid yw'n angenrheidiol derbyn y math yma o wybodaeth cyn penderfynu'r cais ac fe ystyrir ei fod yn rhesymol ac yn briodol i osod amod sy'n gofyn am y manylion a sicrhau fod y gwaith tirwedd yn cael ei gwblhau mewn cyfnod rhesymol.
- 5.15 Er y cydnabyddir y gwrthwynebiadau a dderbyniwyd, ystyrir fod y cais yn cydymffurfio gyda pholisïau PCYFF 3, 4 a PS 20.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.16 Mae polisi MAN 5 yn gofyn sicrhau nad yw'r datblygiad newydd yn effeithio'n sylweddol ar fwynderau trigolion yr ardal. Mae polisi PCYFF 2 hefyd yn gwarchod mwynderau. Fel y trafodwyd uchod mae'r safle mewn lleoliad gyda chymysg o wahanol ddefnyddiau ac yn gallu bod yn eithaf bywiog yn enwedig yn ystod yr haf. Mae rhan o'r safle'r yn cael ei defnyddio fel porthladd sych i storio cychod ac hefyd fel maes parcio i ddefnyddwyr y marina. Oherwydd hyn mae'r effeithiau sy'n gysylltiedig gyda'r cyhoedd yn mynd yn ôl ac ymlaen o'r safle eisoes yn bodoli. Hefyd mae symudiadau eithaf cyson yn yr haf gyda thractorau yn ôl ac ymlaen gyda cychod.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- 5.17 Derbyniwyd nifer fawr o wrthwynebiadau oedd yn ymwneud â phroblemau parcio presennol yn y rhan yma o Felinheli ac fe drafodir y materion parcio a thrafnidiaeth bellach ymlaen yn yr adroddiad. Er hynny, fe fydd natur y datblygiad arfaethedig yn newid y defnydd tir a'r symudiadau cerbydol sy'n deillio o'r safle. Derbyniwyd cadarnhad gan perchennog y tir ei barodrydd i dderbyn amod sy'n cyfyngu defnydd y maes parcio i gerbydau yn unig ac na fydd cychod yn cael eu storio ar y safle.
- 5.18 Cydnabyddir fod y bwriad yn ehangu cyfleusterau amwynder y marina a'r swyddfeydd ond nid yw'r bwriad yn ychwanegu at gapasiti'r marina a'r porthladd ac felly ni fydd y bwriad yn dwysau'r defnydd yn fwy na'r hyn sy eisoes yn bodoli yn barod. Fe fydd yr unedau manwerthu yn creu atyniad newydd ond oherwydd ei raddfa fechan a gydag amod i sicrhau na fydd y maes parcio yn cael ei defnyddio i storio cychod. Ni ystyrir byddai'r bwriad yn debygol o ychwanegu yn sylweddol at symudiadau cerbydol ychwanegol i'r safle i'r fath raddfa byddai'n cael effaith niweidiol annerbyniol.
- 5.19 Ystyrir fod yr effeithiau sy'n gysylltiedig gyda swyddfeydd, cyfleusterau mwynderol ac unedau manwerthu bychan yn gallu fod yn dderbyniol yn agos i dai preswyl, yn enwedig wrth roi ystyried i ddefnydd presennol y tir. Er mwyn gwarchod mwynderau preswyl y tai cyfagos, ystyrir yn rhesymol i gyfyngu oriau agor y siopau rhwng 8yb a 8yh bob dydd a hefyd rhwystro unrhyw ddanfoniadau tu allan i'r oriau yma hefyd.
- 5.20 Derbyniwyd gwrthwynebiad i leoliad y storfa biniau ar y sail ei fod yn rhy agos i dai preswyl. Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau na gwrthwynebiadau i'r cais gan Uned Gwarchod y Cyhoedd. Er hynny nid oes manylion manwl o'r ystorfa biniau fel rhan o'r cais ac felly ystyrir yn rhesymol i osod amod i gytuno manylion y storfa i sicrhau na yw'n niweidiol i fwynderau gweledol a phreswyl.
- 5.21 Fe fyddai rhan un llawr, sef cefn yr adeilad o fewn 15m i'r tŷ agosaf yn Hen Gei Llechi. Rhwng blaen y tai a'r safle mae llecynnau parcio, lon stad a llecyn gwyrdd. Bwriedir lleoli'r adeilad yn unol â llinell datblygu'r adeilad a'r maes parcio presennol. Mae hynny yn golygu y bydd yr adeilad wedi ei osod ar ongl mewn cymhariaeth gyda'r tai yn Hen Gei Llechi. Cydnabyddir bydd y tai yn colli rhywfaint o'i naws agored o'u blaen ond ni ystyrir byddai'r effaith yn ormesol nac yn sylweddol niweidiol a bydd y prif edrychiadau yn parhau yn agored tuag at y Fenai ac AHNE Môn. Ni ystyrir ychwaith bydd yr adeilad yn achosi colled o olau na chysgodi afresymol. Nid yw'r llecyn gwyrdd rhwng y safle a'r tai yn ffurfio rhan o'r safle ac felly ni fydd hynny yn cael ei gollu ac ystyrir byddai'r coed presennol yn helpu meddalau edrychiad yr adeilad o'r tai preswyl. Oherwydd lleoliad y balconi a'r ffenestri yn yr adeilad arfaethedig ni ystyrir byddai unrhyw effaith negyddol ar breifatrwydd defnyddwyr eiddo gerllaw.
- 5.22 Rhoddwyd ystyriaeth lawn i'r sylwadau a dderbyniwyd yn erbyn ac o blaid y datblygiad ond wrth asesu'r bwriad yn erbyn y polisïau ac ystyriaethau cynllunio perthnasol, ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio gydag anghenion polisïau PCYFF 5 a MAN 5.

Materion llifogydd

- 5.23 Mae safle'r cais ar dir sydd wedi'i ddynodi fel Parth Llifogydd C2. Mae polisi strategol PS5, PS6 y CDLI yn berthnasol; fodd bynnag, nid oes unrhyw bolisi manwl sy'n berthnasol i asesiad o dderbynioldeb datblygiadau sydd mewn perygl o gael llifogydd. Caiff hyn ei gynnwys ym Mhennod 13 PCC a chanllaw manwl yn NCT 15.
- 5.24 Mae NCT 15 yn categoreiddio parthau llifogydd C2 fel ardaloedd o'r gorlifdir sydd heb isadeiledd sylweddol i amddiffyn rhag llifogydd ar y map cyngor datblygu. Mae

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

NCT 15 hefyd yn categoreiddio gwahanol fathau o ddatblygiadau yn ôl risg. O ystyried y bwriad arfaethedig yn unol â ffigur 2 o baragraff 5.1 o NCT 15 fe'i dosberthir fel datblygiad sy'n llai agored i niwed.

- 5.25 Ni ddylid caniatáu datblygiadau ym mharth C2 oni ellir cyfiawnhau ei roi yn y lleoliad hwnnw. Mae'r profion cyfiawnhad yn gofyn bod y datblygiad yn:
- angenrheidiol er cynorthwyo, neu fod yn rhan o, fenter adfywio awdurdod lleol neu strategaeth awdurdod lleol sy'n angenrheidiol er cynnal anheddiad sydd eisoes yn bodoli; **neu**
 - fod ei leoliad ym mharth C yn angenrheidiol er cyfrannu at amcanion cyflogi allweddol sy'n cael eu cynnal gan yr awdurdod lleol a phartneriaid allweddol eraill er mwyn cynnal anheddiad neu ranbarth sydd eisoes yn bodoli;
 - **a'i** fod yn cyd-fynd ag amcanion PCC ac yn cwrdd â diffiniad tir a ddatblygwyd o'r blaen (PDL); **a**
 - a bod canlyniadau posib digwyddiad o lifogydd ar gyfer y math o ddatblygiad penodol wedi cael eu hystyried ac, o safbwynt y meini prawf a geir yn adran 5 a 7 ac atodiad 1, eu bod yn dderbyniol.
- 5.26 O ystyried fod safle'r cais wedi'i leoli y tu mewn i ffin datblygu Felinheli a'i fod yn cyd-fynd â pholisïau parthed lleoli datblygiadau busnes a chyflogaeth newydd, ystyrir fod y cynnig yn diwallu'r ddau brawf cyntaf. Mae'r trydydd prawf yn gofyn bod y datblygiad yn cydymffurfio ag amcanion y PCC a'i fod yn cwrdd â diffiniad tir a ddatblygwyd o'r blaen. Oherwydd y defnydd tir presennol a phresenoldeb o adeilad a maes parcio, fe ystyrir fod y safle yn cydymffurfio gyda diffiniad o dir a ddatblygwyd o'r blaen.
- 5.27 Ategwyd y cais gan asesiad canlyniad llifogydd ac mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi cadarnhau fod canlyniadau posib yn gallu cael eu rheoli'n ddigonol ar y safle hwn yn dibynnu ar osod amodau sy'n ymwneud a lefel llawr gorffenedig yr unedau manwerthu, ymgorffori mesurau atal difrod llifogydd i'r adeilad presennol a'i estyniad a chytuno ar a gweithredu cynllun gweithredu llifogydd. Mae'r cynlluniau wedi cael eu haddasu yn barod i'r lefelau llawr gorffenedig ac hefyd mae'r asiant wedi cadarnhau cytundeb a bwriad i baratoi cynllun gweithredu llifogydd. Yn unol â chynghor CNC ymgynghorwyd gyda'r cynllunwyr gwasanaethau argyfwng ac ni dderbyniwyd unrhyw wrthwynebiad.
- 5.28 Pan dderbyniwyd y cais roedd y safle mewn parth C1 ond ers hynny mae'r mapiau ac ardaloedd wedi cael eu diwygio ac mae'r safle nawr mewn parth C2. Derbyniwyd sylwadau pellach gan CNC yn cadarnhau fod eu sylwadau yn parhau i fod yn berthnasol ac nid oes angen asesiad pellach. Ystyrir felly fod y cais yn unol ag anghenion polisi strategol PS5, PS6 a'r profion o fewn NCT 15.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.29 Mae polisïau PS 4, TRA 2 a TRA 4 yn berthnasol i'r cais ac yn ymwneud â safonau parcio a rheoli ardrawiadau cludiant. Mae polisi MAN 5 hefyd yn berthnasol, ac yn gofyn sicrhau fod siopau newydd mewn lleoliad sy'n hygyrch ar droed, ar feic ac ar gludiant cyhoeddus.
- 5.30 O ran lleoliad sylfaenol y safle, mae wedi'i leoli oddi tua 300m o'r brif ffordd sy'n rhedeg trwy Felinheli a rhwng Caernarfon a Bangor ac fe geir gwasanaeth bws rheolaidd. Mae'r arosfa bws agosaf rhyw 320m i ffwrdd o'r safle. Mae'r safle o fewn pellter cerdded rhesymol o dai preswyl a hefyd mae'r Llwybr Arfordir Cymru yn

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

rhedeg gyferbyn y safle. Ystyrir felly bod y safle wedi'i leoli mewn lleoliad sy'n hygyrch ar droed, ar feic ac ar gludiant cyhoeddus ac felly yn cydymffurfio gydag anghenion polisi MAN 5 a TRA 4.

- 5.31 Mae'r cynlluniau yn dangos bwriad i ehangu'r maes parcio er mwyn gwasanaethu'r datblygiad. Nid oedd gan yr Uned Drafnidiaeth wrthwynebiad i'r bwriad yn seiliedig ar osod amod sy'n gwahardd defnyddio'r maes parcio fel storfa gychod. Fel y trafodwyd uchod, derbyniwyd nifer fawr o wrthwynebiadau ar sail materion a phroblemau parcio sydd eisoes yn bodoli yn yr ardal ac effaith y datblygiad arfaethedig ar hynny.
- 5.32 Yn dilyn trafodaethau pellach derbyniwyd sylwadau gan y perchennog newydd, yn datgan na fyddai unrhyw wrthwynebiad i osod amod rhag atal y maes parcio gael ei ddefnyddio ar gyfer storio cychod. Ystyrir hefyd yn briodol i sicrhau fod y maes parcio ar gael i gwsmeriaid y siopau newydd ynghyd â defnyddwyr y marina trwy amod. Ystyrir y gall gosod amod o'r fath gynnig gwelliant i'r ardal gan nad oes rheolaeth o'r maes parcio yn bresennol a dyle'r amod leihau'r angen i berchnogion cychod barcio ar ochr y lôn trwy gadw'r maes parcio ar gyfer ceir yn unig. Fe ystyrir felly bod y cynnig yn cwrdd gyda gofynion polisiâu MAN 5, PS 4, TRA 2 a TRA 4.

Materion Bioamrywiaeth

- 5.33 Gan fod rhan helaeth o'r bwriad hwn wedi ei leoli ar dir sydd eisoes wedi ei ddatblygu ni ystyrir y buasai'r datblygiad yn achosi niwed i fioamrywiaeth. Derbyniwyd sylwadau'r Uned Bioamrywiaeth yn datgan nad yw adeilad presennol yn addas ar gyfer ystlumod. Mae'r datblygiad o fewn 110 medr o Ardal Cadwraeth Arbennig Afon Menai a Bae Conwy ond nad oes angen cynnal Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd gan nad yw'r datblygiad yn peri unrhyw risg i ddynodiad a nodweddiad arbennig y safle. Ystyrir felly fod y bwriad yn unol â pholisi AMG 5 a NCT 5.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

- 5.34 Mae'r prif bryderon a godwyd gan drydydd partïon mewn ymateb i ymgynghoriad ar y cais wedi'u rhestru uchod. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi ystyried y gwrthwynebiadau hyn fel ystyriaethau perthnasol wrth baratoi argymhelliad ar gyfer y cais. Ymhellach, mae'r ystyriaethau perthnasol sy'n gysylltiedig â'r bwriad hwn wedi cael eu hasesu yng nghyd-destun polisiâu a chanllawiau cynllunio perthnasol, ac ar y sail yma ni ystyrir bod cyfiawnhad i wrthod y cais.
- 5.35 Mae nifer fawr o'r sylwadau hefyd yn cyfeirio at faterion perchnogaeth a hawliau tir a'r presenoldeb o gyfamod ar y tir. Mae'r materion yma yn faterion sifil sydd tu hwynt i'r system gynllunio. Nid yw cyfamod yn rheswm i wrthod caniatâd cynllunio ac pe byddai'r cais yn cael ei ganiatáu, mae materion sy'n ymwneud â gweithredu caniatâd yn fater i'r datblygwr / perchennog tir.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

6. Casgliadau:

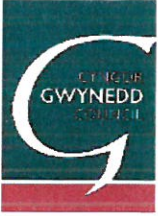
- 6.1 Ar sail yr asesiad uchod ac yng nghyd-destun defnydd presennol y safle fe ystyrir fod y bwriad yn unol gyda'r polisiau perthnasol a drafodir ac nad oes unrhyw fater cynllunio perthnasol arall yn datgan i'r gwrthwyneb.

7. Argymhelliad:

Caniatáu - Amodau:

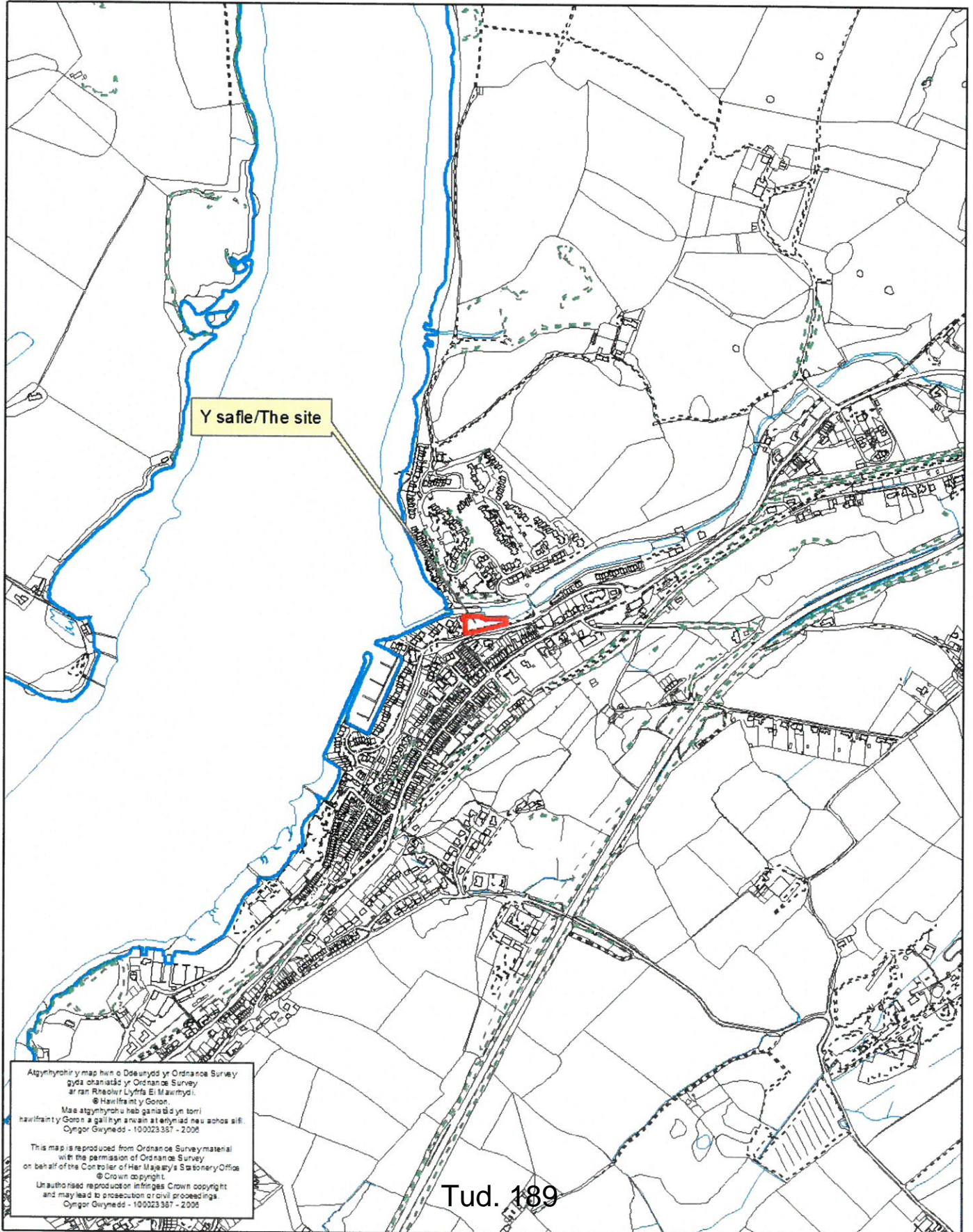
Amser

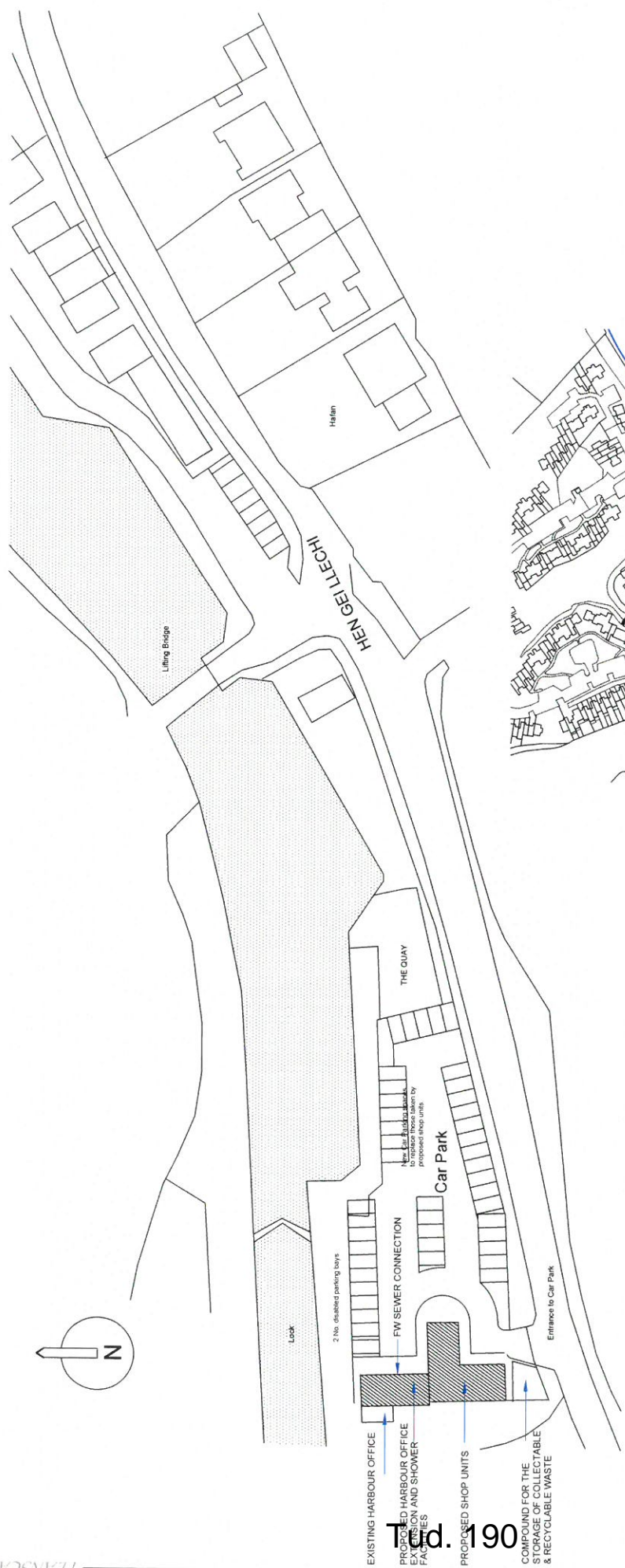
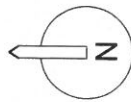
1. Yn unol â'r cynlluniau.
2. Amodau Manwerthu.
3. Amodau CNC.
4. Oriau agor y siop a chyfyngu oriau danfoniadau.
5. Manylion ystorfa biniau.
6. Dim storio cychod ar y maes parcio a chadw'r maes parcio ar gyfer defnyddwyr y marina a'r unedau manwerthu newydd.
7. Deunyddiau a gorffeniadau.
8. Llechi.
9. Tirweddu.
10. Codi'r unedau manwerthu'r un adeg neu ar ôl codi'r estyniad i'r swyddfa bresennol.



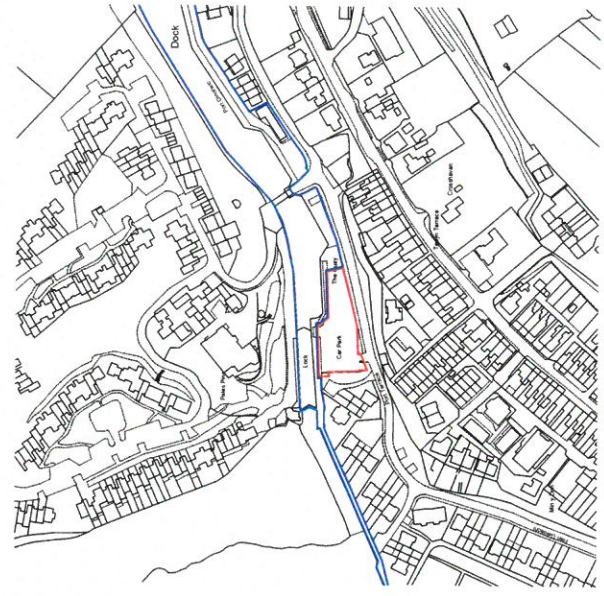
Rhif y Cais / Application Number : C16-0507-20-LL

Cynllun lleoliad ar gyfer adnabod y safle yn unig. Dim i raddfa.
Location Plan for identification purposes only. Not to scale.



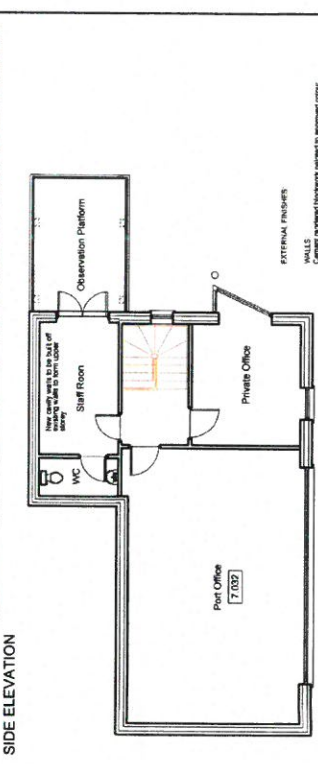
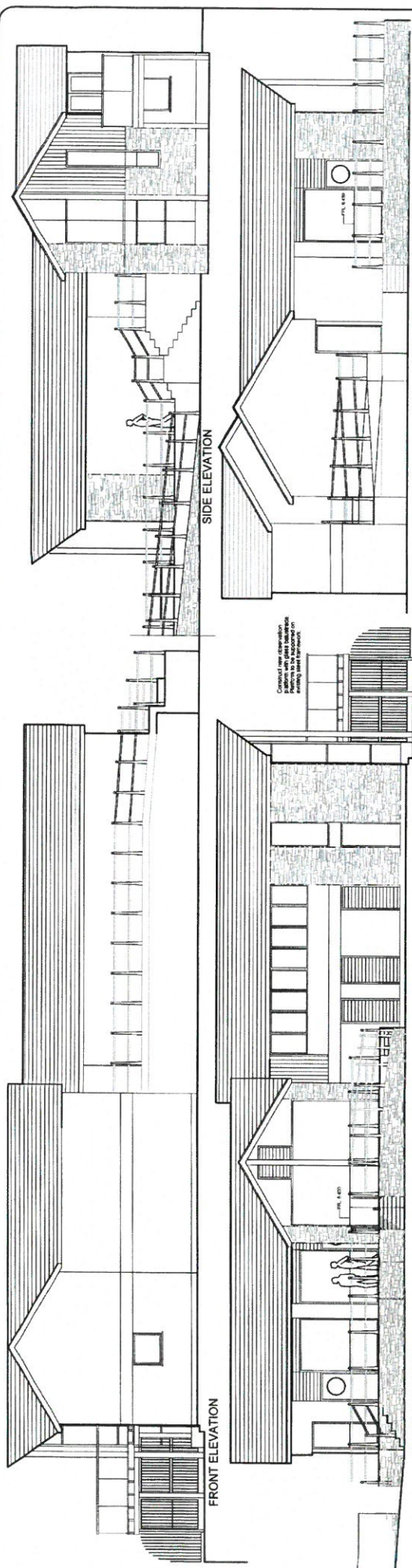


SITE LAYOUT PLAN
Scale: 1:500



LOCATION PLAN
Scale: 1:2500

Id. 190



EXTERNAL FINISHES:
WALLS
 Cement rendered blockwork painted to approved colour
 Natural slate cladding to blockwork where indicated
 Western Cedar cladding, where indicated
ROOF
 Heavy gables with existing slate (grey city slaps) over
 existing rafters (as laid)
 Metal cladding
 American Grey Aluminium
DOORS
 American Grey frames with hardwood doors

EXTERNAL FINISHES:
 Cement rendered blockwork painted to approved colour
 Natural slate cladding to blockwork where indicated
 Western Cedar cladding, where indicated
ROOF
 Heavy gables with existing slate (grey city slaps) over
 existing rafters (as laid)
 Metal cladding
 American Grey Aluminium
DOORS
 American Grey frames with hardwood doors

REVISIONS
 Floor area added. Stairs and ramped access
 to new entrance bank
 02/07/2015
 New access added to accommodate
 new lift
 Shop extension located in empty form near boundary
 to the south of ramped approach
 C

**CYNLLUN DIWYGIEDIG
 REVISED PLAN**
 Derbynywyl/Received 13/12/16
 Llofmod/Signature

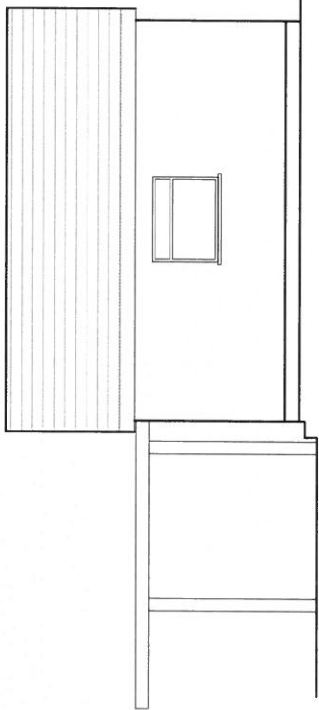
CYNGOR GWYNEDD
 ADKRYN RHEOLBODDIO
 13 Rhys 2016
 GWASANAETH CYNLLUNIO AC
 RHIFTRAC

PLANSCAPE
 ARCHITECTURAL DESIGN CONSULTANTS
 100, 102, 104, 106, 108, 110, 112, 114, 116, 118, 120, 122, 124, 126, 128, 130, 132, 134, 136, 138, 140, 142, 144, 146, 148, 150, 152, 154, 156, 158, 160, 162, 164, 166, 168, 170, 172, 174, 176, 178, 180, 182, 184, 186, 188, 190, 192, 194, 196, 198, 200, 202, 204, 206, 208, 210, 212, 214, 216, 218, 220, 222, 224, 226, 228, 230, 232, 234, 236, 238, 240, 242, 244, 246, 248, 250, 252, 254, 256, 258, 260, 262, 264, 266, 268, 270, 272, 274, 276, 278, 280, 282, 284, 286, 288, 290, 292, 294, 296, 298, 300, 302, 304, 306, 308, 310, 312, 314, 316, 318, 320, 322, 324, 326, 328, 330, 332, 334, 336, 338, 340, 342, 344, 346, 348, 350, 352, 354, 356, 358, 360, 362, 364, 366, 368, 370, 372, 374, 376, 378, 380, 382, 384, 386, 388, 390, 392, 394, 396, 398, 400, 402, 404, 406, 408, 410, 412, 414, 416, 418, 420, 422, 424, 426, 428, 430, 432, 434, 436, 438, 440, 442, 444, 446, 448, 450, 452, 454, 456, 458, 460, 462, 464, 466, 468, 470, 472, 474, 476, 478, 480, 482, 484, 486, 488, 490, 492, 494, 496, 498, 500, 502, 504, 506, 508, 510, 512, 514, 516, 518, 520, 522, 524, 526, 528, 530, 532, 534, 536, 538, 540, 542, 544, 546, 548, 550, 552, 554, 556, 558, 560, 562, 564, 566, 568, 570, 572, 574, 576, 578, 580, 582, 584, 586, 588, 590, 592, 594, 596, 598, 600, 602, 604, 606, 608, 610, 612, 614, 616, 618, 620, 622, 624, 626, 628, 630, 632, 634, 636, 638, 640, 642, 644, 646, 648, 650, 652, 654, 656, 658, 660, 662, 664, 666, 668, 670, 672, 674, 676, 678, 680, 682, 684, 686, 688, 690, 692, 694, 696, 698, 700, 702, 704, 706, 708, 710, 712, 714, 716, 718, 720, 722, 724, 726, 728, 730, 732, 734, 736, 738, 740, 742, 744, 746, 748, 750, 752, 754, 756, 758, 760, 762, 764, 766, 768, 770, 772, 774, 776, 778, 780, 782, 784, 786, 788, 790, 792, 794, 796, 798, 800, 802, 804, 806, 808, 810, 812, 814, 816, 818, 820, 822, 824, 826, 828, 830, 832, 834, 836, 838, 840, 842, 844, 846, 848, 850, 852, 854, 856, 858, 860, 862, 864, 866, 868, 870, 872, 874, 876, 878, 880, 882, 884, 886, 888, 890, 892, 894, 896, 898, 900, 902, 904, 906, 908, 910, 912, 914, 916, 918, 920, 922, 924, 926, 928, 930, 932, 934, 936, 938, 940, 942, 944, 946, 948, 950, 952, 954, 956, 958, 960, 962, 964, 966, 968, 970, 972, 974, 976, 978, 980, 982, 984, 986, 988, 990, 992, 994, 996, 998, 1000

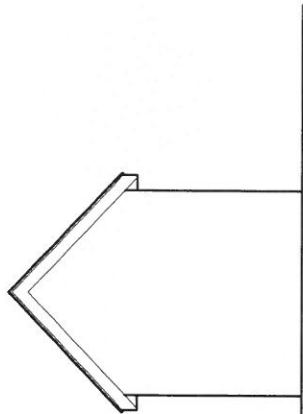
York Design & Construction Ltd
 Extension to Existing Harbour Office to Provide
 Shower & Toilet Facilities and Additional Office
 Space, the Erection of 3 No. Class A1
 Shop Units and Extension of the Existing
 Car Park.
 Port Dinorwic, Falmeth, Gwynedd
 1:100
 25 January 2016
 Y.1304/3 C.



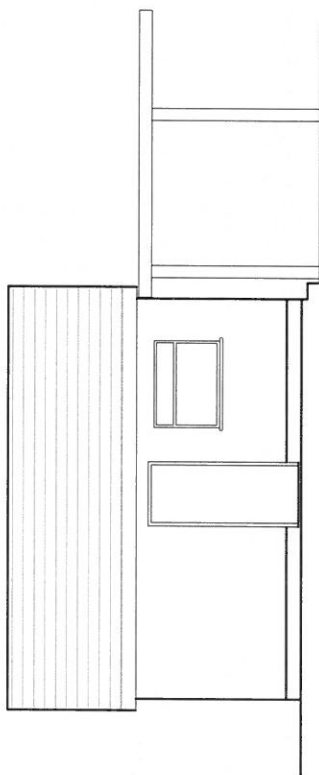
Tud. 192



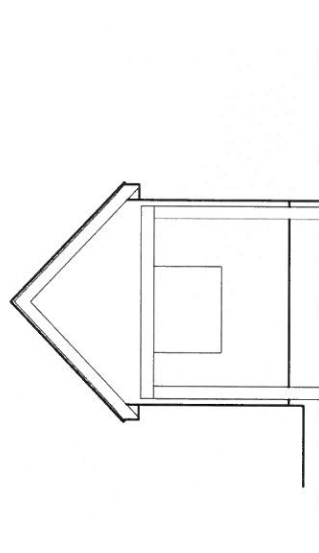
REAR ELEVATION



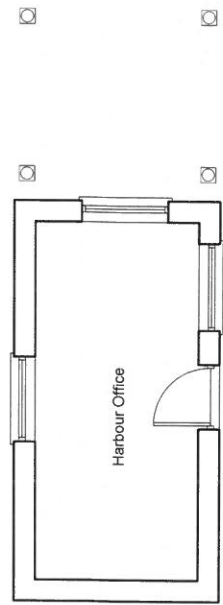
SIDE ELEVATION



FRONT ELEVATION



SIDE ELEVATION



FLOOR PLAN

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Rhif: 12

Rhif Cais: C13/0217/22/MW

**Dyddiad
Cofrestru: 11/04/2014**

Math o gais: Mwynau

Cymuned: Llanllyfni

Ward: Penygroes

Cais: Deddf yr Amgylchedd 1995. Cais i benderfynu ar amodau i ailgychwyn safle tywod a graean segur dan ganiatâd cynllunio 2250 dyddiedig 10 Rhagfyr, 1951 - cae rhif 297, Cae Efa Lwyd, Penygroes

Lleoliad: Chwarel Penygroes, Cae Efa Lwyd Fawr, Ffordd Clynnog, Penygroes, Caernarfon, LL54 6PB

**Crynodeb o'r
Argymhelliad:** I AWDURDODI'R UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO, YR AMGYLCHEDD A GWARCHOD Y CYHOEDD I BENDERFYNU AR Y CYNLLUN AMODAU DAN DDIRPRWYAETH YN DDAROSTYNGEDIG I ADDASIADAU FEL Y CYNIGIWDYD GAN YR AWDURDOD CYNLLUNIO MWYNAU

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Disgrifiad:

- 1.1 Mae hwn yn Gais am Adolygiad Safleoedd Mwynau, a gyflwynir o dan Ddeddf yr Amgylchedd 1995 ar gyfer cymeradwyo cynllun gwaith a rhestr o amodau cynllunio ar safle mwynau segur.

NID YW'N CAIS AM GANIATÂD CYNLLUNIO

- 1.2 Bydd yn ofynnol i'r pwyllgor cynllunio hefyd wneud penderfyniad ar gais cynllunio ar wahân ar gyfer mynediad newydd i gerbydau i wasanaethu'r pwll tywod a graean o dan gyfeirnod C17/0455/22/LL.
- 1.3 Cyflwynodd Ellesmere Sand and Gravel Ltd gais i ailgychwyn gweithrediadau ar gyfer ennill a gweithio tywod a graean yng Nghae Efa Lwyd, Penygroes. Mae'r safle wedi ei ddosbarthu fel un segur o dan Ddeddf yr Amgylchedd 1995, lle mai diben Adolygiad Mwynau yw cyflwyno cynllun o waith ac atodlen lawn o amodau cynllunio ar gyfer cymeradwyaeth yr awdurdod cynllunio mwynau cyn cychwyn gweithrediadau. Cyfrifoldeb y gweithredwr mwynau yw cyflwyno cynllun manwl o waith a rhestr o amodau cynllunio sy'n dangos sut y gall y datblygiad gael ei weithredu mewn modd derbynol yn amgylcheddol, sy'n gyson â safonau amgylcheddol modern ac arferion gwaith.
- 1.4 Lleolir Cae Efa Lwyd yn union i'r gorllewin o Benygroes, ac mae'n cynnwys daliad amaethyddol a chyn waith mwynau gyda mynediad uniongyrchol i briffordd ddiddosbarth Ffordd Clynnog. Cofrestrwyd y cais am adolygiad mwynau gyda'r awdurdod yn Ebrill 2014 ac mae'n cynnig ennill a gweithio tywod a graean o fewn haen yn mesur 3.10ha. Nid yw'r cyflwyniad yn cynnwys cynigion ar gyfer gosod peiriannau ar gyfer sgrinio, mathru neu olchi mwynau, o gofio y bydd Cae Efa Lwyd yn gwasanaethu fel safle lloeren, lle gall deunydd fel y mae wedi ei gloddio gael ei gludo i weithrediad presennol yng Nghefn Graianog ar gyfer prosesu a gwerthu. O ganlyniad, nid yw'r cyflwyniad adolygiad yn cynnwys cynigion ar gyfer gwaredu silt a sgil-gynhyrchion gwastraff sy'n deillio o unrhyw brosesau golchi ac felly ni fydd angen gosod seilwaith ychwanegol fel lagwnau setlo. Bydd unrhyw orlwyth a phriddoedd a dynnir o'r ardal waith yn cael ei storio mewn byndiau sgrinio ar hyd ffiniau dwyreiniol a dheuol y safle, a fydd yn cael ei ddefnyddio i adfer y safle ar ôl rhoi'r gorau i weithrediadau.
- 1.5 Yn dilyn yr ymarfer ymgynghori yn 2014, cyhoeddodd yr awdurdod gais ffurfiol am wybodaeth ychwanegol mewn ymateb i bryderon Cyfoeth Naturiol Cymru a gwasanaethau Gwarchod y Cyhoedd, Trafnidiaeth a Bioamrywiaeth Cyngor Gwynedd. Mae'r awdurdod wedi ailymgynghori ar wybodaeth ychwanegol a gyflwynwyd ym Mehefin 2017 yn ymwneud â hydroleg, data twll turio, arolygon ecolegol a rhywogaethau a ddiogelir wedi'u diweddarau, asesiad tirwedd ac effaith weledol, asesiad sŵn, asesu ansawdd yr aer, asesiad trafndiaeth a chysyniad adfer diwygiedig. Yn allweddol, mae'r cyflwyniad bellach yn cynnwys cynllun gwaith amgen fel rhan o gynigion datblygu yn dilyn cyflwyno cais cynllunio cyf. C17/0455/22/LL ar gyfer mynedfa newydd i gerbydau ar Allt Goch. Hefyd, ceir ailasesiad o'r cronfeydd mwynau i sicrhau gweithio sych uwchben dŵr daear, lle mae'r ymgeisydd yn cynnig cwtogi lefel sylfaenol cloddio o 88m AOD i 96m aOD. T Byddai hyn yn golygu bod y cyfaint o ddeunydd y gellir ei ecsbloetio drwy ennill a gweithio mwynau yn cael ei ostwng o 500,000 tunnell i 320,000 tunnell.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- 1.6 Mae hen ganiatadau cynllunio mwynau yn destun i adolygiad statudol ac mae dau fath o adolygiad: Gorchymyn Datblygu Interim (IDO) ar gyfer caniatâd (a ganiatawyd rhwng 1943 a 1948) sydd yn destun i adolygiad ffurfiol o dan ddarpariaethau Deddf Cynllunio ac Iawndal 1991, a 'Deddf yr Amgylchedd 1995, Adolygiad o Hen Ganiatadau Mwynau', (ROMP), safleoedd lle y rhoddwyd caniatâd cynllunio i waith mwynau rhwng 1948 ac 1982. Oni nodir fel arall, mae terfyn amser hyd at 22 Chwefror 2042 yn berthnasol i bob caniatâd cynllunio mwynau yn amodol ar (IDO) neu adolygiad (ROMP).
- 1.7 Mae gan Cae Efa Lwyd Fawr, yn benodol Cae 297, fudd o Ganiatâd Cynllunio (CYF: 2250 – *Ail-agor pwll graean presennol yng Nghae Efa Lwyd Fawr, Penygroes* – dyddiedig 10fed Rhagfyr 1951). Cafodd y safle ei gynnwys wedyn yn y rhestr gyntaf o Safleoedd Mwynau fel caniatâd segur yn unol ag Atodlen 13 o Ddeddf yr Amgylchedd 1995, lle nad yw safleoedd wedi cael eu gweithio i unrhyw raddau sylweddol rhwng yr 22ain Chwefror 1982 a 6ed Mehefin 1995. Rhaid i ddeiliaid caniatâd “safle segur” wneud cais i'r Awdurdod Cynllunio Mwynau (MPA) am adolygiad o'r hen ganiatâd mwynau sy'n cynnwys cynllun gwaith a phenderfynu ar amodau cynllunio newydd.
- 1.8 Dan Ddeddf yr Amgylchedd 1995, gall awdurdodau cynllunio mwynau naill ai gymeradwyo'r cynllun o amodau a gyflwynwyd, neu gall benderfynu ar gynllun gwahanol o amodau. Fodd bynnag, mae'n rhaid i'r awdurdod cynllunio mwynau bennu'r amodau o fewn cyfnod penodol. Os na fydd y cyflwyniad yn cael ei bennu o fewn y cyfnod hwnnw (neu fel y'i amrywiwyd trwy gytundeb), ystyrir bod y cynllun amodau yn cael ei gymeradwyo yn awtomatig.
- 1.9 Nid yw'r cais ar gyfer penderfynu ar amodau Adolygiad Cychwynnol yn dod o fewn y disgrifiad a'r meini prawf a nodir yn Atodlen 1 o Reoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Asesu Effaith Amgylcheddol) (Cymru) 2017, ond mae yn dod o fewn y disgrifiad o ddatblygiad a nodir ym mharagraff 2 Atodlen 2 (chwareli, mwyngloddio brig, ac echdynnu mawn). Ar ôl sgrinio ac asesu'r cynnig yn unol â'r meini prawf datblygu o dan Atodlen 3, ystyrir bod effaith tebygol y datblygiad ar yr amgylchedd yn annigonol i gyfiawnhau cyflwyno asesiad o'r effaith amgylcheddol gyda'r cais cynllunio.
- 1.10 Mae mabwysiadu'r farn sgrinio hon yn ystyried newidiadau i'r cynigion cais nad aseswyd yn flaenorol yn y barn sgrinio a fabwysiadwyd ar 2il Mai 2014. Cyflwynwyd gwybodaeth atodol ar y cais ROMP mewn ymateb i gais ffurfiol yr awdurdod cynllunio mwynau ac mae'n cynnwys y newidiadau canlynol.

Trosolwg o'r Cynigion Adolygu Mwynau

- 1.11 Er bod cyflwyniad 2014 yn cynnig symud cyfanswm o 500,000 tunnell dros gyfnod o 17 mlynedd, h.y. cyfartaledd o 30,000 tunnell y flwyddyn, mae'r wybodaeth atodol yn cynnwys asesiad diwygiedig o'r cronfeydd mwynau ar 320,000 tunnell i'w gweithio i ddyfnder o 96m aOD yn hytrach na 88m aOD, er mwyn sicrhau gweithio sych uwchben y dŵr daear. Mae'r cynnig diwygiedig yn trafod dwy senario sy'n wahanol o ran y cyfnodau gweithrediadau;
- 50,000 tunnell y flwyddyn am 7 mlynedd gan ddefnyddio'r fynedfa bresennol i ffordd ddiddosbarth Ffordd Clynnog. Bydd hyn yn cynnwys gweithio mwynau i lawr i lefel o 102m aOD yn ystod cam cyntaf y gweithrediadau. Bydd yr ail gam o weithrediadau yn parhau gyda dyfnhau'r gweithfeydd i lawr i lefel waelod o 96m aOD gyda gwaith adfer i ddechrau ar ôl hynny.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- 100,000 tunnell y flwyddyn am 3 blynedd, yn amodol ar ganlyniad ffafriol cais am fynedfa i gerbydau ar wahân i Allt Goch, a fyddai'n darparu cyswllt uniongyrchol i gylchfan yr A487, tua 430m i'r dwyrain. Bydd hyn yn cynnwys echdynnu mwynau i lawr i lefel waelod o 96m aOD, gyda gweithrediadau echdynnol wedi hynny yn symud ymlaen o'r gorllewin i'r dwyrain y tu ôl i wyneb gweithio 4m gyda mynedfa gerbydol uniongyrchol i briffordd Dosbarth 3 yn Allt Goch. Bydd gwaith adfer yn dechrau o fewn yr ardal waith yn ystod cam 3 y gweithrediadau fel bo'r echdynnu yn symud ymlaen tuag at ben dwyreiniol y gwaith.
- 1.12 Mae'r ddau gynllun yn cynnwys stripio priddoedd ar draws yr ardal waith gyfan ar gyfer pob cyfnod datblygu, a fydd angen lleoli byndiau pridd a ffens acwstig ar hyd finiau deheuol a dwyreiniol y safle.
- 1.13 Gyda chais am benderfynu ar amodau ar safle mwynau Segur, mae'r egwyddor o chwarela eisoes wedi ei sefydlu wrth roi caniatâd cynllunio, a dylid cadw mewn cof na all y broses adolygu negyddu'r caniatadau hynny neu gyfyngu ar hawliau gweithio heb orfod talu am atebolrwydd waharddol fel iawndal. Yr unig faterion y gall yr awdurdod cynllunio mwynau ystyried yw'r amodau sy'n ymwneud â'r caniatâd a'r cynllun gwaith, nid egwyddor y datblygiad.
- 1.14 Pwrpas y cais yw cymhwyso amodau llawn, modern y dylai datblygiad y chwarel fod yn ddarostyngedig iddynt. Ni ellir yn gyfreithlon ailgychwyn caniatadau segur hyd nes y bydd cais wedi'i wneud i'r ACM, ac amodau modern llawn wedi eu cymeradwyo ganddo. Gweler ynghlwm restr o amodau cynllunio newydd fel a gynigiwyd gan yr ymgeisydd (Atodiad 1). Ceir rhestr ddiwygiedig o amodau ynghlwm gyda'r newidiadau fel y cynigiwyd gan yr Awdurdod Cynllunio Mwynau (Atodiad 2). Yn unol â'r rheoliadau cynllunio, rhaid i amodau fod;
- i. Yn angenrheidiol
 - i. Yn berthnasol i gynllunio
 - ii. Yn berthnasol i ddatblygu
 - iii. Yn orfodadwy
 - iv. Yn fanwl
 - v. Yn rhesymol ym mhob agwedd arall
- 1.15 Mae'n bwysig gwahaniaethu rhwng y math hwn o gais o chais a wnaed o dan Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 am ganiatâd cynllunio gan fod y chwarel â chaniatâd cynllunio sy'n bodoli yn caniatáu echdynnu tywod a graean hyd at 2042, ac nid oes mecanwaith dan y ddeddfwriaeth Adolygu Mwynau i wrthod y cais. Gall y Cyngor ddefnyddio amodau gwahanol i'r rhai a gyflwynwyd gan y gweithredwr a nodir gwahaniaeth rhwng y safle mwynau 'gweithredol' a'r rhai a ddosbarthwyd fel rhai Segur. Fel arfer, bydd atebolrwydd am iawndal yn codi os yw effaith yr amod cyfyngol ar 'safle gweithredol' yn achosi; "... rhagfarn andwyol i raddau afresymol ar naill ai hyfywedd economaidd y gwaith neu werth ased y safle ..." ac mewn achosion o'r fath, mae'n ofynnol i'r Awdurdod Cynllunio Mwynau roi rhybudd eu bod wedi penderfynu ar amodau gwahanol i'r rhai a gyflwynwyd gan yr ymgeisydd a nodi ymhellach y cyfyngiad ar hawliau gweithio.
- 1.16 Fodd bynnag, disgwylir i Awdurdodau Cynllunio Mwynau osod 'amodau modern llawn' ar safleoedd segur a gallant wneud hynny gyda llai o atebolrwydd am iawndal, hyd yn oed os y byddai hyn yn peryglu hyfywdra economaidd y safleoedd neu effeithio ar eu gwerth asedau. Mae gan ymgeiswyr hawl i apelio i Lywodraeth Cymru gyda 6 mis o rybudd o benderfyniad yr ACM os ydynt yn ystyried yr amodau a osodwyd gan

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

yr Awdurdod Cynllunio Mwynau yn afresymol mewn unrhyw fodd. Fodd bynnag, petai'r cais yn cael ei wrthod neu y gosodir amodau sy'n cael yr effaith o atal ailagor y safle, byddai hynny'n gyfystyr â dirymu'r caniatâd cynllunio yn llechwraidd, a gallai hyn ddenu cais am iawndal drwy'r llysoedd. Byddai'r ymgeisydd yn gallu herio'r penderfyniad cyfan ac unrhyw amodau a osodwyd gan yr awdurdod cynllunio mwynau.

- 1.17 Mae Para 74 o'r MPG 14 (*Adolygiad o Ganiatadau Cynllunio Mwynau*) yn delio'n gyffredinol ag iawndal ar gyfer Adolygiadau Cychwynnol. Nid yw'n eithrio safleoedd segur, a'r casgliad yw bod iawndal yn daladwy heb ystyried p'un a yw'n gam 1, cam 2 neu safle adolygiad cychwynnol segur. Mae Para 82 yn datgan ymhellach; "*Ni ddylai fod unrhyw wahaniaeth rhwng y dull amodau i IDOs a'r dull amodau ar gyfer Adolygiadau Cychwynnol ni ddylai fod unrhyw iawndal am unrhyw amodau amgylcheddol, mwynderol ac adfer newydd a osodwyd*". Os mai effaith yr amodau gwahanol yw nad oes unrhyw gyfyngiad ar hawliau gweithio, ni fydd unrhyw iawndal yn daladwy. Os bydd yr amodau newydd yn cyfyngu ar hawliau gweithio, ond nad yw'r effaith yn rhagfarnu'n afresymol i raddau afresymol ar hyfywedd economaidd neu werth ased y safle, yna unwaith eto nid oes unrhyw atebolrwydd am iawndal.
- 1.18 Noda Paragraff 84 MPG 14 nad yw hyfywedd economaidd na gwerth ased y safle wedi eu diffino yn y Ddeddf ac ystyr gyffredin bob dydd sydd i'r geiriau. Aiff y canllawiau ymlaen i nodi; "*... mae hyfywedd economaidd yn golygu gallu'r safle i gynhyrchu digon o refeniw i dalu ei holl gostau gweithredu (gan gynnwys costau cyllid a dibrisiant) a chynhyrchu adenillion priodol ar gyfalaf. Gwerth ased y safle yw'r mwyn sydd ar ôl yn y ddaear y mae caniatâd cynllunio yn bodoli ar ei gyfer, a deunydd pentyrru, ynghyd â'r tir, adeiladau ac offer a pheiriannau sefydlog*".
- 1.19 Wrth asesu risgiau iawndal mae nifer o ffactorau y byddai'n rhaid i'r ACM eu cymryd i ystyriaeth. Mewn safle ROMP segur, mae'n amlwg nad oes gwaith gweithredol, ac yn wir ni fu gweithio ers cryn amser - mesurir yn yr achos hwn mewn degawdau - ac mewn achosion o'r fath, mae disgwyliad gan y llywodraeth bod rheolaethau amwynder yr amgylchedd yn cael eu gosod.
- 1.20 Petai'r ardal cloddio yn cael ei chyfyngu i ardal lai nag y mae'r trwyddedau presennol yn ganiatáu drwy amod cyfyngu ar echdynnu, mae hyn yn sterileiddio'r mwynau yn barhaol, ac o dan amgylchiadau arferol, byddai'r mwynau a gollwyd yn destun i iawndal am golli elw. Gall cyfyngu ar y maes cloddio hefyd gael yr effaith o sterileiddio mwynau o dan yr ardaloedd y gellir eu gweithio, oherwydd efallai na all y pwll tywod fynd ddigon dwfn ac y byddai colledion dan y llethrau hefyd, felly gall colled fechan o gwmpas ymyl chwarel olygu sterileiddio pentwr llawer mwy o fwynau.
- 1.21 Wrth ystyried y cynigion yn erbyn y meini prawf ar gyfer cyfyngu ar hawliau gweithio o dan paragraff 1 (6) o Atodlen 13 i Ddeddf yr Amgylchedd 1995;
- Nid yw'r cynigion yn cynnwys dyddodi gwastraff mwynau ac eithrio gorlwyth a phriddoedd a ddefnyddir i ffurfio'r byndiau acwstig ar hyd terfyn y safle. O gofio y bydd yr holl ddeunydd yn cael eu gludo i safle Graianog i'w brosesu, mae'r mater o gyfyngu ar uchder a maint unrhyw swm o wastraff mwynol neu'r gyfradd y gellir ei ddyddodi yn gorwedd y tu allan i gwmpas y cais am Adolygiad Mwynau, ac yn annhebygol felly o arwain at hawliad am iawndal,
 - Mae asesiad diwygiedig o'r dŵr daear yn cyfyngu ar ddyfnder gweithio i 96m aOD yn hytrach na 88m aOD, er mwyn sicrhau gweithio sych. Mae gostyngiad yn y gronfa mwynau wrth gefn o 500,000t i 320,000t, a gynigiwyd gan yr ymgeisydd, yn ymgymeriad gwirfoddol ac yn gorwedd y tu allan i'r

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

tebygolrwydd y bydd yr awdurdod yn agored i hawliad am iawndal. Fodd bynnag, er mwyn cyfyngu ar ddyfnder gweithio ymhellach, byddai maint yr ardal y gellir ei defnyddio ar gyfer ennill a gweithio mwynau neu gyfanswm y cyfaint o fwynau a echdynnir, (h.y. 320,000t), yn agored i hawliad am iawndal,

- Mae'r cais yn ystyried dau senario allbwn ac yn cynnig bod cloddio mwynau ar y safle yn cael ei gwblhau cyn y dyddiad caniatâd diofyn o 2042, h.y. 50,000tpa am 7 mlynedd a 100,000tpa am 3 blynedd. O gofio na fydd hwn yn safle giât-agored, lle mae unrhyw brosesu neu werthu uniongyrchol dan sylw, yna mae cyfyngu ar oriau gwaith neu gyfradd allbwn yn llai agored i iawndal, gan ei fod yn llawer iawn haws cloddio ac allforio fel mwynau cloddeddig i safle arall ar gyfer ei brosesu ymlaen a'i werthu. Wrth ystyried effeithiau posibl sŵn, llwch ac amwynder, gallai fod lle i resymoli'r allbwn a chynnig ar gyfer mynedfa newydd, h.y. llai o allbwn, sef rhwng 50,000t a 100,000t ond am gyfnod gweithredol hirach, yn amodol ar y gwaith adeiladu a defnydd o fynedfa gerbydau newydd fel y cynigir o dan cynllunio cyf. C17/0455/22/MW.
- Ni fyddai unrhyw atebolrwydd am iawndal o ran cydymffurfio ag amodau cyn-cychwyn sydd angen cyflwyno cynlluniau penodol o ran adfer ac ôl-ofal neu fanylion pellach am fesurau atal llygredd neu gynlluniau gwaith i liniaru ymhellach effeithiau'r datblygiad ar amwynder preswyl.

2. Ystyriaethau polisi

2.1 Mae Adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a pharagraff 3.1.2 Polisi Cynllunio Cymru yn pwysleisio y dylai penderfyniadau fod yn unol â'r Cynllun Datblygu, oni bai bod ystyriaethau perthnasol yn nodi fel arall. Mae ystyriaethau cynllunio yn cynnwys Polisi Cenedlaethol a Chynllun Datblygu ar y Cyd Gwynedd a Môn, Gorffennaf 2017.

2.2 O dan Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015, nid yn unig y mae'r Cyngor â dyletswydd i gynnal datblygiad cynaliadwy, ond rhaid hefyd gymryd camau rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i fodloni ei nodau datblygu cynaliadwy (neu lesiant). Paratowyd yr adroddiad hwn gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r "egwyddor datblygu cynaliadwy", fel y nodir yn Neddf 2015, ac wrth wneud yr argymhelliad, mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb amharu ar allu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion eu hunain. Ystyrir na fyddai unrhyw effaith sylweddol neu annerbyniol ar gyflawni'r nodau llesiant yn sgil y penderfyniad arfaethedig.

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

Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy

Polisi Strategol PS 6: Lliniaru ac Addasu i Effeithiau Newid yn yr Hinsawdd

Polisi Strategol PS 13: Darparu Cyfle ar gyfer Economi Llewyrchus

Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Gwella yr Amgylchedd Naturiol Lle bo'n Briodol

Polisi Strategol PS 20: Gwarchod a Gwella Asedau Treftadaeth Lle bo'n Briodol

Polisi Strategol PS 22: Mwynau

POLISI AMG 3: Diogelu a Gwella Nodweddion a Rhinweddau sydd yn unigryw i Gymeriad y Tirwedd Lleol

POLISI AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Lleol

POLISI AT 4: Diogelu Safleoedd Archeolegol Heb eu Dynodi a'u Gosodiad

POLISI PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

POLISI PCYFF 4: Dylunio a Thirlunio
POLISI PCYFF 6: Cadwraeth Dŵr
POLISI TRA 4: Rheoli Effeithiau Trafnidiaeth
POLISI MWYN 2: Ardaloedd a Ffefrir
POLISI MWYN 3: Datblygiadau Mwynau
POLISI MWYN 5: Clustogfeydd o Amgylch Safleoedd Mwynau
POLISI MWYN 9: Adfer ac Ôl-ofal

Canllawiau Cynllunio Atodol Gwynedd,

- Canllawiau Dylunio Gwynedd 2004
- Cymeriad Tirwedd - Tachwedd 2009
- Cynllunio a'r Iaith Gymraeg Tachwedd 2009

2.4 Polisiâu Cenedlaethol:

- Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 – Llywodraeth Cymru,
- Polisiâu, canllawiau ac egwyddorion cyffredinol a nodir yn Argraffiad 9 Polisi Cynllunio Cymru Llywodraeth Cynulliad Cymru (Tachwedd 2016),
- Deddf yr Amgylchedd 1995,
- Nodyn Cyfarwyddyd Cynllunio Mwynau: 14 (Adolygiad o Ganiatadau Mwynau Hen),
- Polisiâu, canllawiau ac egwyddorion cyffredinol a nodir yn Nodyn Cyngor Technegol 5 (Cymru) Llywodraeth Cynulliad Cymru: Cadwraeth Natur a Chynllunio (Medi 2009),
- Polisiâu, canllawiau ac egwyddorion cyffredinol a nodir yn Nodyn Cyngor Technegol 11 (Cymru) Llywodraeth Cynulliad Cymru: Sŵn (Hydref 1997),
- Polisiâu, canllawiau ac egwyddorion cyffredinol a nodir yn Nodyn Cyngor Technegol 18 (Cymru) Llywodraeth Cynulliad Cymru: Trafnidiaeth (Mawrth 2007),
- Polisiâu, canllawiau ac egwyddorion cyffredinol a nodir yn Nodyn Cyngor Technegol 23 (Cymru) Llywodraeth Cynulliad Cymru: Datblygu Economaidd (Chwefror 2014),
- Polisiâu, canllawiau ac egwyddorion cyffredinol a nodir yn Nodyn Cyngor Technegol Mwynau 1 (Cymru) Llywodraeth Cynulliad Cymru: Agregau (Mawrth 2004),
- Datganiad Technegol Rhanbarthol Gogledd Cymru ar Agregau, Adolygiad Cyntaf Awst 2014.

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

Mae gan Cae Efa Lwyd Fawr, yn benodol Cae 297, Ganiatâd Cynllunio sy'n bodoli eisoes (REF: 2250 – Ail-agor pwll graean presennol yng Nghae Efa Lwyd Fawr, Penygroes – dyddiedig 10fed Rhagfyr 1951). Rhoddwyd caniatâd gyda phedwar amod;

- 1) *Dim gwaith i'w wneud yn nes na 50 troedfedd i ganol y ffordd.*
- 2) *Yfynedfa bresennol i gael ei lledu i 12 troedfedd a'i gosod yn ôl bellter o 10 troedfedd oddi wrth wal derfyn y ffordd, gyda'r waliau ar bob ochr yn ymledu ar ongl o 45°.*
- 3) *Gweithrediadau i barhau i gyfeiriad y gogledd o'r wyneb gweithio presennol yn y lle cyntaf, unrhyw orlwyth yn cael ei ddefnyddio i adfer y manau a weithiwyd allan fel bo'r gweithrediadau yn mynd ymlaen. Bydd manau wedi'u gweithio allan yn cael eu gadael yn rhesymol wastad ac yn gallu hybu twf planhigion, gyda wynebau wedi'u gadael yn cael eu*

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

gadael ar ongl orffwys naturiol. Rhaid i unrhyw waith cloddio sy'n is na lefel y ffordd fod yn addas i'w hail-lenwi i adael arwyneb unffurf.

4) *Bydd yr holl adeiladau a pheiriannau gwaith yn cael eu symud cyn gynted ag nad ydynt bellach yn angenrheidiol i'w dibenion.*

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned
Llanllyfni:

Gwrthwynebu'r cynnig gwreiddiol ar y seiliau canlynol;

- Mynediad presennol yn rhy agos at dai,
- Bydd yn achosi a gwaethygu problemau traffig,
- B4418 yn rhy gul gyda chyfyngiad pwysau o 7.5 tonnell,
- Mwy o wybodaeth yn ofynnol am symudiadau cludo,
- Amserlen 17 mlynedd yn rhy hir,
- Llawer o newidiadau i'r cais gwreiddiol a roddwyd yn 1951,
- Goblygiadau iechyd a diogelwch.

Dim Gwrthwynebiad mewn ymateb i'r ymgynghoriad ar y cynigion diwygiedig ond gofyn bod amodau cynllunio yn ymdrin â'r angen am;

- Asesiadau llwch
- Effeithiau'r cynnig ar eiddo preswyl cyfagos
- Cyfyngu ar symudiadau cludo ac oriau ysgol
- Glanhau

Uned Drafnidiaeth
Gwynedd:

- Pryderon ynghylch effeithiau a hyd y cludiant trwm yn defnyddio'r fynedfa bresennol i'r ffordd ddiddosbarth sy'n gwasanaethu sawl eiddo preswyl gan gynnwys un eiddo wedi'i leoli yn union gyferbyn. Ffordd anaddas ar gyfer symudiadau cludo trwm a fyddai'n anochel yn arwain at wrthdaro gyda thraffig lleol,
- Gwahodd sylwadau ymgeiswyr o ran y defnydd o fynedfa gerbydau arall i briffordd Dosbarth 3 yn Allt Goch, o gofio bod y gyffordd bresennol yn dioddef o welededd gwael i gyfeiriad y gorllewin lle mae trigolion Ffordd Clynnog eisoes yn dibynnu ar ddrych gwelededd amgrwm wrth droi. Ni all yr Awdurdod Priffyrdd gefnogi cynigion i redeg cludiant trwm rheolaidd o'r gyffordd hon,
- Argymhell fod yr ymgeisydd yn ystyried y defnydd o'r fynedfa fferm bresennol sy'n gwasanaethu Cae Efa Lwyd Bach, sydd wedi'i lleoli ymhellach i'r gorllewin ar hyd y briffordd Dosbarth 3 yn Allt Goch. Gellid gwella'r lleiniau gwelededd, ond hefyd lledu Allt Goch i ddarparu traffig dwyffordd ar hyd y llwybr cyfan a ddefnyddir gan gerbydau nwyddau trwm i gael mynediad i'r chwarel,

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- Cyfyngiad pwysau 7.5 tunnell ar hyd y darn cyfan o'r ffordd dosbarth 3, yn cael ei osod fel mesur amgylcheddol i atal y defnydd o'r ffordd fel 'rat run' rhwng yr A499 a chwareli Dyffryn Nantlle, ac nad oes unrhyw reswm strwythurol ar gyfer y terfyn pwysau. Fodd bynnag, gallai cynigion i redeg llwythi trwm rheolaidd o'r safle i gylchfan yr A487 ym Mhenygroes ddal i gael ei ystyried yn groes i'r gorchymyn, ac mae'r ymateb yn awgrymu ymhellach y gallai'r mater gael ei ddatrys drwy ledw'r lôn gerbydau, diwygio'r drefn a darparu arwyddion amgen ar gost yr ymgeisydd

Uned Drafnidiaeth
Llywodraeth Cymru:

Nid yw Llywodraeth Cymru, fel yr awdurdod priffyrdd ar gyfer cefnffordd yr A487, yn rhoi cyfarwyddyd o ran y cynnig.

Cyfoeth Naturiol
Cymru:

- Mewn ymateb i wybodaeth twll turio wedi'i diweddarau, yn argymhell y dylai'r awdurdod ond penderfynu ar y cynllun gwaith yn amodol ar amod pennu dim gweithio mwynau yn is na 96m aOD er budd diogelu'r trwythiad lleol ac adnoddau dŵr yn yr ardal,
- Bydd angen cynllun rheoli dŵr wyneb i ddraenio o ffyrdd cludo a rhaid i bob ardal storio deunydd ac ardaloedd gwaith gael cyfyngiant priodol i sicrhau bod unrhyw ddŵr ffo wedi ei gynnwys a'i reoli er mwyn sicrhau nad oes unrhyw effaith ar unrhyw gwrs dŵr. Nodwyd bod draen ffordd gyferbyn â mynedfa'r cae presennol (Ffordd Clynnog), ni chaiff y draeniad o ffordd y safle redeg yn uniongyrchol i'r draen hwn.
- Efallai y bydd angen trwydded gan Gyfoeth Naturiol Cymru ar gyfer cyflawni draeniad y safle i unrhyw system corff dŵr, neu ddraenio sy'n mynd i mewn gorff dŵr. Dim ond dŵr glân, heb ei halogi, gaiff fynd i mewn i ffos gerrig a dylai lagwn anheddiad neu danc cadw dŵr halogedig fod yn ddigon hir i silt i setlo allan,
- Byddai unrhyw waredu dŵr budr o'r chwarel yn ddarostyngedig i drwydded amgylcheddol a roddir gan CNC,
- Cytuno â'r amodau arfaethedig ar gyfer mesurau atal llygredd a ddefnyddir ar y safle. e.e. storio olew a thanwydd a mesurau atal gollyngiadau. Dylai'r ymgeiswyr gyflwyno datganiad dull yn manylu beth fydd yn digwydd a mesurau lliniaru os oes digwyddiad o lygredd ar y safle. Cyfeirier at ganllawiau statudol CNC ar gyfer atal llygredd er mwyn lleihau'r risg o lygredd, ond mae'n rhaid i'r ymgeisydd sicrhau:
- Golchi offer ac olwynion i gael ei wneud mewn ardal ddynodedig o lawr caled o leiaf 10 metr oddi wrth unrhyw ddraen cwrs dŵr neu ddŵr wyneb,

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- Dŵr ffo yn cael ei gasglu mewn swmp – ei ailgylchu a'i aildefnyddio lle bo modd,
- Solidau wedi setlo yn cael eu symud yn rheolaidd,
- Gollwng dŵr a gynhwysir yn mynd i garthffos fudr (os yn bosibl) gyda chaniatâd ymlaen llaw gan eich darparwr carthffosiaeth lleol neu gael tancer oddi ar y safle ar gyfer gwaredu awdurdodedig
- Cytuno gydag amod i atal mewnforio deunydd gwastraff ar y safle,
- Arolwg Moch Daear yn cadarnhau tystiolaeth gadarnhaol o frochfa moch daear o fewn y cynwaith. Byddai'r setiau hyn yn cael eu dinistrio o dan drwydded fel rhan o'r cynnig ac yn eu lle ceir brochfa artiffisial wedi'i lleoli mor agos â phosibl at y prif frochfa gyfredol ac mewn ardal sy'n gorwedd o fewn tiriogaeth y grŵp moch daear.

Uned Bioamrywiaeth
Gwynedd:

- Mae deddfwriaeth genedlaethol yn rhoi dyletswydd ar awdurdodau cynllunio lleol i roi sylw i warchod bioamrywiaeth ac ategu amcanion cynaliadwyedd Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol. Noda TAN 5 bod gan y system gynllunio swyddogaeth bwysig i'w chwarae o ran cwrdd ag amcanion bioamrywiaeth,
- Mae'r cyflwyniad yn tynnu sylw at brif ddiddordebau ecolegol y safle, gan gynnwys glaswelltir asid, moch daear, ymlusgiaid, infertebratau, ond nid ffiniau caeau, gwrychoedd a chloddiau. Y prif bryder yw presenoldeb Moch Daear ar y safle,
- Diogelir moch daear o dan y Ddeddf Moch Daear 1992. Mae'r safle yn cynnwys brochfa moch daear fawr ac arwyddocaol a oedd yn destun cau a darparu dewis arall artiffisial a roddwyd o dan drwydded gan Gyfoeth Naturiol Cymru.
- Diweddarwyd yr Arolwg Moch Daear i safon dda,
- Nid yw'r frochfa amgen wedi bod yn llwyddiannus gyda choed yn cael eu difrodi gan dda byw yn pori, ac o ganlyniad, mae'n ymddangos bod brochfa moch daear newydd wedi cael ei ailsefydlu o fewn y chwarel. Mae pryderon yn parhau ynghylch effeithiau'r ROMP ar foch daear ac felly bydd angen adeiladu brochfa amgen ychwanegol ynghyd â phlannu coed cyn i'r gwaith ddechrau ar y safle.
- Mae ffiniau caeau o amgylch y safle yn amrywiol ac yn cynnwys gwrychoedd a chloddiau o werth bioamrywiaeth uchel. Mae gwrychoedd a chloddiau yn cynnwys ystod o

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

rywogaethau planhigion ac yn debygol o gefnogi rhywogaethau a warchodir o adar sy'n nythu ac ymlusgiaid gyda'r pwll chwarel yn darparu cynefin da ar gyfer infertebratau, a wynebaw tywodlyd a thir moel yn darparu cynefin ar gyfer cacwn a gwenyn unigol. Mae angen lliniaru ar gyfer cadw cloddiau a gwrychoedd, gan gynnwys clustogfeydd a chynigion adfer,

- Dylai'r cynllun adfer gynnwys mesurau iawndal am effaith y cynigion datblygu ar fioamrywiaeth, gan gynnwys moch daear, ymlusgiaid, infertebratau, glaswelltir asidaidd yr iseldir a chynefin tywod. Hefyd adfer cloddiau a gwrychoedd,
- Dim torri neu gael gwared ar goed neu lwyni yn ystod y tymor nythu adar oni hysbysir fel arall yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.
- Cyn tynnu gwrychoedd a chloddiau, rhaid i fesurau i osgoi niwed i ymlusgiaid gael eu cytuno gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol,
- Darpariaeth ar gyfer brochfa moch daear amgen a chynllun cynefinoedd chwilio am fwyd a monitro. Ni chaiff y gwaith chwarel gychwyn hyd nes y bo'r frochfa moch daear newydd wedi ei gwella er boddhad yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Mae'n rhaid i'r holl argymhellion yn yr adroddiad moch daear dyddiedig 2il Awst gael eu cwblhau i foddhad yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Dŵr Cymru:

Dim ymateb

Uned Gwarchod y Cyhoedd Gwynedd:

Mae Gwarchod y Cyhoedd yn bryderus ynglŷn â natur y datblygiad a'r agosrwydd at eiddo preswyl a byddai'n well ganddynt gael cynllun Mynediad Amgen yn seiliedig ar hyd byrrach o weithrediadau, yn amodol ar y gofynion canlynol;

- Defnydd o fynediad a gweithrediad y safle i'w gyfyngu i 08:00awr i 18:00awr dydd Llun i ddydd Gwener, a dim o gwbl ar ddydd Sadwrn, dydd Sul na Gwyliau Banc,
- Cadw cofnod ysgrifenedig yn swyddfa'r safle o bob symudiad/ allbwn cerbydau nwyddau trwm a bod cofnodion o'r fath yn cynnwys pwysau, rhif cofrestru, amser a dyddiad symudiadau cerbydau a bod cofnodion o'r fath ar gael i'w harchwilio gan yr awdurdod cynllunio mwynau ar gais ar unrhyw adeg yn ystod oriau gwaith a ganiateir,
- Dylai nifer y cerbydau a symudiadau dyddiol cerbydau nwyddau trwm gael eu cyfyngu gan yr amod,
- Manylion y cyfleuster golchi olwynion i'w cyflwyno er cymeradwyaeth yr awdurdod cynllunio mwynau, yn pennu lleoliad, dyluniad,

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

manyleb a rheolaethau i sicrhau defnydd cywir. Rhaid i bob cerbyd sy'n cludo deunydd llai na 100mm mewn dimensiwn gael ei orchuddio yn ddiogel,

- Awgrymir mwy o gyfyngiadau dros dro yn ystod y dydd hyd at 67 dB LAeq, 1 awr (maes rhydd) am hyd at 8 wythnos mewn blwyddyn. Dylai unrhyw adroddiad diwygiedig nodi y cynigir gwaith dros dro o'r fath,
- Hyd gweithrediadau tynnu pridd ar gyfer pob cam a mudo posibl o lwch ffo. Camau i'w craffu i sicrhau cynnal yr arfer gorau,
- Ffin eiddo sensitif agosaf 20m o'r safle. Mae Nodyn Cyngor Technegol Mwynau (Cymru) yn argymhell 100 metr fel isafswm ar gyfer tywod a graean rhwng ardaloedd gweithredol pwll (nid ffin y cais) ac eiddo sensitif. Lle mae'r pellteroedd hyn yn llai, yna bydd lliniaru pellach yn ofynnol gyda chyfiawnhad,
- Nid yw byndiau pridd ond yn darparu sgrinio dros dro ar gyfer rhai cyfnodau ac mae'r bwnd dwyreiniol i gael ei dynnu ar ôl rhoi'r gorau i Gam 2 o weithrediadau. Mae mynedfa'r safle presennol rhwng dau rwystr i'r eiddo agosaf, gan gynnig dim gwanhau ac yn syth yng ngolwg y datblygiad arfaethedig,
- Mae effeithiau sŵn posibl yn gysylltiedig â symudiadau offer a cherbydau ar y safle. Mae'r asesiad yn gwneud cyfrifiadau ar dderbynyddion sensitif am y senario waethaf o'r holl weithgareddau gweithredu ar yr un pryd; ac mae'r rhain yn cael eu cymharu yn erbyn terfynau sŵn awgrymedig a nodir yn y canllawiau perthnasol,
- O ystyried agosrwydd eiddo preswyl mewn ardal sy'n wledig yn bennaf, mae angen cywirdeb o ran unrhyw fesuriadau sŵn cefndir a roddir ar gyfer y sail i ragfynegi cydymffurfiad â'r canllawiau a ble y mae angen mesurau ychwanegol. Argymhellir anelu at sefydlu terfynau sŵn yn yr eiddo sensitif i sŵn nad yw'n uwch na lefel gefndirol o fwy na 10dB(A) fel y nodir yn (MTAN1). Mae Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd yn argymhell, oherwydd agosrwydd y gwaith i eiddo sy'n sensitif i sŵn, y dylid rhoi diogelwch pellach,
- Mae peth pryder yn parhau ynghylch effeithiau gweithredu ar fore Sadwrn a'r lliniaru priodol y gellir ei ddefnyddio. Mae'r adroddiad sŵn yn cynnig 'gweithio cyfyngedig' ar fore Sadwrn i wahardd unrhyw weithrediadau ar yr wyneb gwaith, o gofio bod anheddau preswyl o fewn ardal y safle yn gyffredinol yn profi lefelau sŵn cefndirol is ar benwythnosau oherwydd llai o gyfraniad gan draffig cymudwyr ar y rhwydwaith ffyrdd lleol,

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- Argymell na roddir caniatâd ar gyfer unrhyw weithrediadau ar ddydd Sadwrn,
- Cynllun lliniaru sŵn i'w gyflwyno er cymeradwyaeth yr awdurdod cynllunio mwynau, yn nodi'r darpariaethau sydd i'w gwneud ar gyfer rheoli sŵn o offer neu beiriannau sefydlog a symudol,
- cadarnhaodd Gwarchod y Cyhoedd fod Strategaeth Ansawdd Aer Genedlaethol y DU yn cyfarwyddo'r meini prawf ansawdd aer perthnasol ar gyfer gronynnau, ac mae'n bwysig nad yw unrhyw lygryddion aer sy'n codi o'r gwaith yn cael effaith andwyol ar iechyd y cyhoedd. Mynna Gwarchod y Cyhoedd y dylai monitro ansawdd aer lleol fod wedi cael ei gynnal,
- Ystyrir y gellir rheoli ansawdd yr aer gan amodau cynllunio. Ar gais yr awdurdod cynllunio mwynau, rhaid cynnal monitro ansawdd aer am gyfnod isafswm o 6 mis i fesur Amcanion Ansawdd yr Awyr a/neu'r Raddfa Dyddodiad Lluch,
- Dylai monitro llwch gynnwys cyfeiriad at y defnydd o fedryddion dyddodiad llwch ac arolygon disgyrchol i ddarparu mwy o gywirdeb mesuriadau gwaelodol fel ffordd o gymharu pan fydd y safle'n weithredol. Argymhellir bod cynllun rheoli llwch yn cael ei baratoi a'i roi ar waith a rhoi amod parthed y materion canlynol;
 - Ni fydd lefelau PM10 yn fwy na 50µg/m³ fel cymedr dyddiol gyda dim mwy na 35 o ormodiannau y flwyddyn, a 40µg/m³ wedi'i fesur fel cymedr blynyddol, o'i fesur yn y derbynnydd iechyd pobl sensitif agosaf,
 - Ni fydd lefelau PM2.5 yn fwy na 25µg/m³ fel cyfartaledd blynyddol, o'i fesur yn y derbynnydd iechyd pobl sensitif agosaf,
 - Ni fydd lefelau Nitrogen Deuocsid NO₂ yn fwy na chymedr awr o 200µg/m³ fwy na 18 y flwyddyn, ac ni fydd yn mynd y tu hwnt i 40µg/m³ wedi'i fesur fel cymedr blynyddol a rhaid eu mesur ar dderbynnydd iechyd dynol sensitif agosaf,
- Ar gyfer niwsans statudol a gofyniad am fesuryddion dyddodiad llwch, awgryma canllawiau'r DU werth canllaw o 200 mg/m²/dydd, ar gyfartaledd dros 1 mis - cymedr blynyddol fel arwydd o niwsans tebygol.
- Mae chwareli a gweithgareddau cysylltiedig yn ffynonellau posibl o lygredd aer gronynnol mân a bras, ond gall allyriadau gael eu lleihau drwy reoli effeithiol o weithgareddau ar y safle,

Bwrdd Iechyd
Prifysgol Betsi
Cadwaladr:

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- Gall dod i gysylltiad â chrynodeiadau uwch o ronynnau awyr mân (PM10 a ffracsiynau llai) achosi effeithiau niweidiol ar iechyd, nid yw gronynnau bras â'r un potensial i achosi effeithiau iechyd uniongyrchol, ond gall achosi annifyrrwch ac o ganlyniad gall gael effaith anuniongyrchol ar lesiant ac ansawdd bywyd,
- Cytuno gyda'r pryderon a godwyd gan adran Gwarchod y Cyhoedd Cyngor Gwynedd ar yr effeithiau posibl ar ansawdd aer a sŵn, o ystyried agosrwydd eiddo preswyl ond hefyd y fethodoleg arolwg a ddefnyddiwyd gan yr ymgeisydd,
- Cyfeirio at y canllawiau perthnasol a pholisïau ym Mholisi Cynllunio Cymru a MTAN1 (Agregau) ynghylch clustogfa gwahanu lleiafswm o 100m yn berthnasol i weithfeydd tywod a graean oni bai fod rhesymau clir a chyfiawn ar gyfer lleihau'r pellter. Hefyd, rhaid i'r effaith bosibl ar iechyd bob amser gael ei ystyried mewn perthynas â chynigion ar gyfer echdynnu agregau,
- Ni fyddai cynigion chwarel angen caniatâd o dan y Rheoliadau Trwyddedu Amgylcheddol, ac yn absenoldeb hynny, mae amodau cynllunio gorfodadwy llym yn ofynnol, i sicrhau bod rheolaethau priodol ar gyfer allyriadau yn eu lle. Er mwyn lleihau'r tebygolrwydd o effeithiau ar iechyd y cyhoedd yn uniongyrchol ac anuniongyrchol, argymhellir bod yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn fodlon bod;
 - Gofynion perthnasol MTAN1 wedi cael sylw,
 - Technegau rheoli llwch effeithiol yn cael eu defnyddio drwy gydol y datblygiad, gan gynnwys stripio pridd, cloddio ac adfer,
 - Cytuno ar gynllun monitro addas ar gyfer llwch oddi ar y safle (yn cynnwys ffracsiwn PM10),
 - Rhagfynegiadau sŵn yn seiliedig ar arolwg sŵn cefndirol gyda rheolaeth sŵn effeithiol drwy gydol y datblygiad i sicrhau nad yw lefelau sŵn yn uwch na lefelau cefndir o faint sy'n fwy nag y cytunwyd gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol,
 - Rhagfynegiadau lefel sŵn yn dibynnu ar y byndiau ar hyd ffiniau deheuol a dwyreiniol y safle, sydd i fod i gael eu dileu yn ystod cam olaf y datblygiad adeiladu. Pryder y bydd y lliniaru sŵn a ddarperir gan y byndiau yn cael ei ddileu.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Uned Cynllunio
Defnydd Tir
Llywodraeth Cymru:

- Safle yn cael ei ddynodi yn Radd 4 o dan y system ddosbarthu tir amaethyddol, sef tir pori wedi'i wella sy'n cael ei bori gan ddefaid o gwmpas cyn-bwll tywod gyda thystiolaeth o glirio eithin yn ddiweddar,
- Dyfnderoedd a gweadau pridd yn amrywio'n sylweddol ar draws y safle ac mae adfer yn cynnwys creu 1.66ha o laswelltir asidig wedi'i led wella. Mae pryderon ynghylch amcangyfrifon adfer pridd ac uchder bwnd storio pridd a therfynau adeiladu bwnd pridd,
- Mae angen arwydd clir o ôl-ofal amaethyddol gan gynnwys dyfnder adfer pridd,
- Angen arwydd clir o'r dull trin pridd - stripio ac amnewid,
- Arwydd clir o ddyfnder a deunydd lle bydd y tirffurf terfynol yn cael ei rwygo,
- Pryderon ynglŷn â chyflawni'r amcan o adfer amaethyddol, graddiant llethr, materion draenio a phyllau dŵr wyneb, sut y bydd y tirffurf yn cydfynd â'r tir o amgylch ac a yw'n ardal rhy fach i gael ei ffermio'n ymarferol,
- Ddim yn glir a yw adfer amaethyddol yn briodol ar gyfer yr ardal gyfan o waith o ystyried yr ansicrwydd ynghylch draeniad a chyfaint y pridd a amcangyfrifwyd. Efallai y bydd yn fwy priodol ystyried cyfyngu'r ardal amaethyddol i'r llethrau, gwneud y gorau o'r adnodd pridd mewn ardaloedd o'r fath ar gyfer pori cynhyrchiol, neu bennu ôl-ddefnydd amgen.

Gwasanaeth Cynllunio
Archeolegol Gwynedd:

- Gan mai cais yw hwn i bennu amodau ar gyfer ailgychwyn waith o dan ganiatâd presennol, nid yw'n bosibl pennu gwaith archeolegol cynpenderfynu. O ystyried y cyfyngiad hwn, mae'n briodol ymdrin â'r effaith archeolegol posibl drwy amodau cynllunio, gan gynnwys;
- Y fanyleb ar gyfer gwaith archeolegol i'w chyflwyno er cymeradwyaeth yr awdurdod cynllunio mwynau cyn cychwyn y datblygiad (gan gynnwys gwaith aflonyddu tir neu glirio'r safle),
- Datblygu a'r holl waith archeolegol i gael ei wneud yn unol â'r fanyleb a gymeradwywyd,
- Rhagwelir y bydd y mesurau lliniaru archeolegol yn cynnwys rhaglen waith fesul cam, gan gynnwys arolwg cychwynol ar droed, ffosydd prawf posibl a stripio, mapio a chofnodi.

Arolygiaeth Chwareli: Dim ymateb

Scottish Power: Dim ymateb

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

British Gas TRANSCO: Dim ymateb

British Telecom: Dim ymateb

Adran Ynni,
Cynllunio a Materion
Gwledig Llywodraeth
Cymru:

Mae'r cais hefyd wedi ymddangos ar restr statudol Llywodraeth Cymru ar gyfer y potensial i alw mewn. Byddai Llywodraeth Cymru yn dymuno gweld copi o adroddiad y pwyllgor ac ymgynghori â'u ymgynghorwyr eu hunain cyn i'r Gweinidog benderfynu os yw Gweinidogion Cymru yn dymuno penderfynu ar y cais, neu os yw'r cais yn cael ei adael gyda Chyngor Gwynedd i'w benderfynu.

Mae llythyr gan Adran Ynni, Cynllunio a Materion Gwledig Llywodraeth Cymru yn cadarnhau fod y gwasanaeth cynllunio wedi trin y cais yn gywir ac yn unol â'r rheoliadau cynllunio. Ni ystyriwyd fod angen galw'r cais gerbron Gweinidogion Cymru am benderfyniad.

Ymgynghoriadau
Cyhoeddus:

Gosodwyd Hysbysiadau Safle mewn dau leoliad ym Mhenygroes ar 17eg Ebrill 2014, ac ar 5ed Gorffennaf 2017 yn dilyn cyflwyno gwybodaeth ychwanegol. Hysbyswyd y cyndogion ar y ddau achlysur, gyda hysbysiadau statudol yn ymddangos yn y Caernarfon & Denbigh Herald ar yr un pryd.

Cafwyd cyfanswm o 15 o wrthwynebiadau lleol a thair deiseb gyda chyfanswm o 72 o enwau mewn ymateb i'r cyhoeddusrwydd statudol, yn tynnu sylw at y pryderon canlynol;

Seiliau ar gyfer Gwrthwynebiadau:

- Bioamrywiaeth a chynefinoedd bywyd gwyllt
- Safle segur gydag ychydig iawn o weithgarwch ers dros 60 mlynedd ers rhoi caniatâd
- Graddfa'r gwaith a hyd y gweithrediadau
- Yr effaith ar amwynderau trigolion cyfagos, ac yn amhosibl felly i weithio'r safle'n realistig yn unol ag amodau cynllunio derbyniol
- Agosrwydd at eiddo preswyl, polisi a chanllawiau parth clustogi, 100m ar gyfer Tywod a Graean ym Mholisi Cynllunio Cymru a MTANI
- Sefyllfa ddiofyn y byddai'n rhaid i swyddogion cynllunio gytuno i amodau a ystyrir yn dderbyniol ar gynllun a fyddai fel arall yn golygu effeithiau niweidiol i drigolion lleol, heb droi at gyflawni eu cyfrifoldebau o dan statud i ystyried ystyriaethau technegol
- Colli preifatrwydd
- Effeithiau sŵn a rheolaethau rheoliadol

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- Effeithiau ar iechyd a briodolir i allyriadau llwch a'r berthynas rhwng gronynnau PM10 neu lai, ar iechyd pobl
- Prif wynt o gyfeiriad De-orllewin tuag at Benygroes
- Monitro ac effeithiolrwydd mesurau rheoli llwch safle yn ystod gwaith, a phan fo'r safle yn weithredol
- Allyriadau disel a chyfeiriad at dystiolaeth ddogfennol ar effeithiau iechyd traffig trwm
- Effeithiau iechyd meddwl
- Oriau gweithredol rhwng 7.00awr & 18.00awr
- Diogelwch y briffordd ac effeithiau cludo ar ffyrdd cul
- Anaddasrwydd y fynedfa bresennol i ffordd ddiddosbarth Ffordd Clynnog
- Cludiant o ddeunydd yn atal symudiad cerbydau brys ar hyd Ffordd Clynnog
- Cyfyngiad pwysau ar y briffordd gyfagos Dosbarth 3 yn Allt Goch
- Effeithiau ar y lefel trwythiad/ dŵr daear a thynnu dŵr preifat yn yr ardal
- Llygru'r amgylchedd dŵr lleol
- Agosrwydd dynodiadau amgylcheddol SoDdGA & ACA Glynllifon
- Derbyniwyd deiseb wedi'i arwyddo gan 60 o drigolion lleol ar y 24 Chwefror 2017 yn gwrthwynebu'r cais ar sail, fuasai caniatáu'r datblygiad yn andwyol i fwynderau trigolion lleol a'r hawl i fwynhau eu cartrefi ac nid yw'n bosib gosod amodau a fyddai'n gwneud y datblygiad yn dderbyniol.

Ymgynghoriadau
Cyhoeddus

Yn ogystal â'r uchod, nid oedd y sylwadau a ganlyn yn cael eu hystyried yn wrthwynebiadau cynllunio dilys:

- Gweithdrefnau gweinyddol y cyngor ar gyfer ymgynghori â'r cyhoedd ar geisiadau cynllunio
- Manylion y cais yn uniaith Saesneg
- Ystyriaethau moesol
- Deddf yr Amgylchedd 1995 a gweithdrefnau gweinyddol wedi eu defnyddio i gofrestru safleoedd ac ystyried ceisiadau ROMP
- Bond o £5 miliwn mewn iawndal, petai gweithrediadau'r chwarel yn cael effaith andwyol ar ansawdd bywyd, yn effeithio ar ansawdd yr aer a dibrisiant eiddo
- Cais yn annilys am y rheswm nad yw'n ymarferol yn economaidd i gyfyngu gweithio i ardal y ROMP
- Posiblirwydd y bydd penderfyniad y ROMP yn arwain at geisiadau pellach ar gyfer cynnydd yn

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

y raddfa waith a gyflwynwyd ar y rhan fwyaf o'r dyddodiad mwynau tuag at Neuadd Pen y Bryn

- Cynnig sinigaidd i roi elw i'r ymgeisydd a fyddai'n dinistrio'r gymuned leol a'r amgylchedd lleol
- Cymharu defnydd dros dro o dir ar gyfer chwarela gyda chynlluniau peirianeg hanesyddol sydd â thystiolaeth gofnodedig o effeithiau niweidiol parhaol ar gymunedau lleol
- Cwmpas nodiadau cyngor Cyngor Gwynedd ar sylwadau 3ydd parti ar geisiadau cynllunio a chanllawiau ar gyfer siarad mewn pwyllgor

5. Asesiad o Ystyriaethau Cynllunio Perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae Polisi Cynllunio Cymru Argraffiad 9 yn integreiddio polisiau cynllunio Llywodraeth Cymru ar gyfer datblygu mwynau a osodwyd yn flaenorol ym Mholisi Cynllunio Cymru Mwynau (2001). Yn unol â gofyniad PCC 9, mae gan Gyngor Gwynedd fel Awdurdod Cynllunio Mwynau ddyletswydd i sicrhau bod adnoddau mwynau yn cael eu hecsbloetio mewn ffordd gynaliadwy fel y gallant wneud cyfraniad priodol i ofynion deunyddiau adeiladu yr ardal. Egwyddorion allweddol polisi cynllunio mwynau Llywodraeth Cymru yw;

- *darparu ar gyfer cyflenwad digonol o fwynau y mae eu hangen ar gymdeithas yn awr ac i'r dyfodol, ynghyd â gwarchod a gwella amwynder;*
- *gwarchod pethau sy'n cael eu gwerthfawrogi'n fawr am yr hyn ydynt, megis bywyd gwylt, tirweddau a nodweddion hanesyddol; a diogelu iechyd a diogelwch pobl drwy sicrhau bod yr effeithiau amgylcheddol a achosir gan gloddio am fwynau, a'u cludo, o fewn terfynau derbyniol; a gofalu, heb unrhyw gyfaddawdu, bod y tir yn cael ei adfer a'i drin fel y bo modd gwneud defnydd priodol a buddiol ohono ar ôl i'r cloddio ddod i ben;*
- *helpu i gadw adnoddau na ellir eu hadnewyddu ar gyfer cenedlaethau'r dyfodol trwy eu defnyddio'n effeithlon, trwy ailgylchu ac atal gwastraff; gwarchod adnoddau adnewyddadwy rhag niwed difrifol neu lygredd; a hyrwyddo'r defnydd o ddeunyddiau amgen priodol;*
- *sicrhau cyflenwad digonol o fwynau sydd eu hangen, a hynny am brisiau rhesymol; a gwarchod adnoddau mwynau ar gyfer cenedlaethau'r dyfodol.*

5.2 Ym mis Mehefin 2008, penderfynodd Bwrdd Cyngor Gwynedd gymeradwyo'r Datganiad Technegol Rhanbarthol a gynhyrchwyd gan Weithgor Agregau Rhanbarthol Gogledd Cymru. Mae Datganiad Technegol Rhanbarthol Gogledd Cymru wedi bod yn destun adolygiad ac ymgynghoriad ac wedi ei gymeradwyo ers hynny gan bob un o'r cynghorau lleol yng Nghymru ym mis Awst 2014, ynghyd â chael cymeradwyaeth y Gweinidog. Paratowyd y datganiad yn unol â darpariaethau Polisi Cynllunio Mwynau (Cymru) a Nodyn Cyngor Technegol (Cymru) 1: Agregau (MTAN1), er mwyn gosod allan amcan cyffredinol i sicrhau cyflenwad a reolir yn gynaliadwy o agregau; "... fel y ceir y cydbwysedd gorau rhwng ystyriaethau amgylcheddol, economaidd a chymdeithasol, tra'n gwneud yn siŵr bod yr effeithiau amgylcheddol ac amwynder unrhyw echdynnu angenrheidiol yn cael eu cadw ar lefel sy'n osgoi achosi niwed amlwg i fuddiannau o bwysigrwydd cydnabyddedig". Prif bwrpas y Datganiad Technegol Rhanbarthol yw nodi'r strategaeth ar gyfer darparu agregau yng Ngogledd Cymru am gyfnod o 25 mlynedd sy'n dod i ben yn 2036 ac mae'n darparu sail strategol

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

ar gyfer cynlluniau datblygu lleol.

- 5.3 Mae'n asesu capasiti amgylcheddol pob awdurdod i gyfrannu at gyflenwad digonol o agregau crai. Rhaid i'r Cyngor, fel yr Awdurdod Cynllunio Mwynau, gynnal banc tir o gronfeydd mwynau agregau wrth gefn a ganiateir gyda'r cyfarwyddyd cyfredol yn datgan lleiafswm banc tir o 7 mlynedd ar gyfer tywod a graean. Graianog yw'r unig chwarel tywod a graean weithredol yng Ngwynedd, o ystyried bod caniatâd diweddar a roddwyd yn Llecheiddior Uchaf yn 2013 eto i gychwyn gweithredu. Nodwyd Cae Efa Lwyd fel gwarchodfa segur yn y Cynllun Datblygu Lleol ac mae Adroddiadau Prifysgol Lerpwl dyddiedig 1988 a 2003 (*Adnoddau Tywod a Graean*) yn cadarnhau fod gan y dyddodiad botensial masnachol uchel. Mae adolygiad o'r Datganiad Technegol Rhanbarthol wedi nodi diffyg yn y banc tir o gronfeydd tywod a graean wrth gefn yng Ngwynedd, gan argymhell ymhellach gynyddu'r dosraniadau tywod a graean ar y tir yng Ngwynedd er mwyn creu cydbwysedd gwell o gyflenwad gyda chronfeydd wrth gefn yn Sir y Fflint ac Wrecsam, a lleihau goruchafiaeth y cyflenwadau o Ogledd Ddwyrain Cymru. Y cyfanswm dosraniadau ar gyfer Gwynedd, fel y cyfrifir gan Adolygiad Cyntaf RTS, yw 4.4 miliwn tunnell fetrig ar gyfer tywod a graean wedi'i ennill o'r tir a 6.75 miliwn tunnell ar gyfer cerrig mâl. Mae'r rhain yn cymharu â banciau tir presennol o 0.7 miliwn o dunelli ar gyfer tywod a graean a 8.51 miliwn o dunelli am gerrig mâl (hyd at 31 Rhagfyr 2010).
- 5.4 Felly, mae'r RTS yn cydnabod bod diffyg o dywod a graean y nodwyd dyraniadau newydd ar eu cyfer yng Ngwynedd yn y CDLI, sef cyfanswm o **3.7** miliwn o dunelli fel lleiafswm. Mae'r ffigwr hwn yn cymryd i ystyriaeth y cronfeydd wrth gefn a ganiateir o dywod a graean y gellir eu gosod yn erbyn y gofynion dosraniad, h.y. y caniatâd a roddwyd yn Llecheiddior Uchaf ac estyniad diweddar Graianog. Ymhlith amcanion eraill, mae Polisi Cynllunio Cymru yn cydnabod bod gwaith mwynau yn wahanol i fathau eraill o ddatblygiad oherwydd dim ond lle mae mwynau yn bodoli y gellir echdynnu, a bod y datblygiad yn drosiannol ac ni ellir ei ystyried fel defnydd tir parhaol er y gall y gweithrediadau ddigwydd dros gyfnod hir o amser. Mae Polisi MWYN 2 a Pholisi Strategol PS 22 y Cynllun Datblygu Lleol yn cydnabod y cyfraniad gan awdurdodau lleol i gynnal y galw rhanbarthol a lleol am gyflenwad parhaus o fwynau, a nodwyd Cae Efa Lwyd fel un o 5 'ardaloedd a ffefrir' ar gyfer cyflenwadau tywod a graean yn y dyfodol. Mae Polisi Cynllunio Cymru yn nodi; "*Dylai polisiâu a chynigion mewn cynlluniau datblygu nodi'n glir lle dylid cloddio am fwynau o'r fath, neu lle bo hynny'n fwyaf tebygol o ddigwydd. Mae hynny'n rhoi elfen gref o sicrwydd i bawb. Dylid nodi'r lleoedd hynny'n glir ar fap cynigion*". Nodir 'Ardaloedd a ffefrir' fel; "*Ardaloedd o adnoddau hysbys gyda rhywfaint o botensial masnachol, a lle y gallai ei ragweld caniatâd cynllunio rhesymol*", lle dylai gweithredwyr gael eu hannog i gyflwyno cynigion mwy penodol.
- 5.5 Fodd bynnag, mae'r RTS yn nodi ymhellach bod lle bo cronfeydd wrth gefn segur y gellir eu rhoi ar waith, yn amodol ar Asesiad Effaith Amgylcheddol a chytundeb amodau modern, gall y rhain gael eu gwrthbwyso yn erbyn y gofynion dosraniad. Yn achos tywod a graean, mae adroddiadau'r Gweithgor Agregau Rhanbarthol (RAWP) yn adnabod cronfeydd gweithgar ac anweithgar, ond yn achos Cae Efa Lwyd, ystyriwyd bob amser bod gobaith realistig o ailagor, gan fod ffigyrau ar gyfer y gronfa wrth gefn a ganiateir wedi cael eu darparu mewn ymateb i Arolygon Mwynau RAWP. Yn ogystal, mae'r ACM wedi derbyn ymholiadau penodol yn ymwneud â'r safle dros nifer o flynyddoedd ac mae'r posibilrwydd o ailagor wedi bod yn llawer mwy realistig ers cwblhau'r ffordd osgoi, oherwydd gellir cludo trwy fynediad uniongyrchol i Ffordd Clynnog, tra o'r blaen byddai angen i gerbydau cludo nwyddau draffod llwybr drwy ardal breswyl adeiledig cyn croesi pont wan sy'n cysylltu â chanol Penygroes.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- 5.6 Noda'r adroddiad blynyddol 2015 drafft a gynhyrchwyd gan Weithgor Agregau Rhanbarthol Gogledd Cymru, o ran tywod a graean, bod y banc tir, yn seiliedig ar gyfartaledd gwerthiant 3 blynedd, yn sefyll ar 22 mlynedd yng Ngogledd Ddwyrain Cymru, ond yn sefyll ar ddim ond 6 blynedd yng Ngogledd Orllewin Cymru, sydd yn is na'r isafswm 7 mlynedd a argymhellir yn MTAN1. Mae'r banc tir, yn seiliedig ar werthiant y 10 mlynedd diwethaf, yn sefyll ar 8 mlynedd i Ogledd Orllewin Cymru. Er na fydd cronfa wrth gefn o 320,000 o dunelli a gedwir yn Nghae Efa Lwyd yn cael llawer o effaith o ran bodloni gofynion dosraniad yr awdurdod, mae'r cynnig serch hynny yn ychwanegiad a groesewir i'r banc tir o dywod a graean yng Ngogledd-Orllewin Cymru. Gall y deunydd a dynnir o'r chwarel gael ei ddefnyddio i gyflenwi'r marchnadoedd a sefydlwyd yng Ngwynedd ac isranbarth Gogledd Cymru, gan gynnwys cynhyrchion uniongyrchol adeiladu, gwaith amddiffyn rhag y môr, coblau addurnol a phrosiectau ffyrdd, ond yn bennaf i gyflenwi allanfeydd concrit parod ledled Gogledd Orllewin Cymru, gan gynnwys y Parc Cenedlaethol, Ynys Môn a rhannau o Gonwy.
- 5.7 Mae AHNE Llŷn wedi ei leoli 2.2km i'r de ac mae'r Parc Cenedlaethol 3km ymhellach i'r dwyrain. Ar wahân i ffin Tirwedd Hanesyddol Nantlle sydd wedi'i lleoli 180m i'r dwyrain o'r safle, nid oes dynodiadau tirwedd lleol neu amgylcheddol eraill o fewn neu'n agos at ffin y cais. Yn amodol ar ystyried yr holl ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill, ystyrir bod y rhwymedigaethau dosrannu ar ran yr awdurdod ar gyfer cyflenwi parhaus o dywod a graean ar gyfer Gogledd Orllewin Cymru yn cydymffurfio â Pholisi Cynllunio Cenedlaethol a Rhanbarthol a'r Canllawiau, yn ogystal â gofynion Polisi Strategol PS 22 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.
- 5.8 Fodd bynnag, y prif ystyriaethau cynllunio gyda'r cynnig hwn yw ailgychwyn gweithrediadau o dan ROMP sydd â'r potensial i sŵn, cludo a llwch effeithio ar eiddo a leolir ger yr ardal ddatblygu a'r angen i roi sylw i wrthdaro posibl gyda pholisïau clustogfa lleol a chenedlaethol.

Mwynderau gweledol

- 5.9 Mae caniatâd mwynau segur yng Nghae Efa Lwyd wedi ei leoli yn union i'r gorllewin o Benygroes, gyda mynediad uniongyrchol i Ffordd Clynnog, sydd hefyd yn gwasanaethu sawl eiddo sy'n edrych dros y safle. Mae Polisi AMG: 3 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn anelu at ddiogelu a gwella nodweddion a'r rhinweddau sy'n unigryw i gymeriad y dirwedd leol. Rhaid i gynigion a fyddai'n cael effaith niweidiol sylweddol ar gymeriad y dirwedd ddangos drwy asesiad tirwedd sut mae cymeriad y dirwedd wedi dylanwadu ar ddyluniad, graddfa, natur a dewis safle'r datblygiad.
- 5.10 Cwbbhawyd asesiad tirwedd a gweledol y datblygiad arfaethedig yn unol â'r Canllawiau ar gyfer Asesiad Tirwedd ac Effaith Weledol ac mae'n gwneud gwerthusiad o'r safle gan ystyried gwybodaeth tirwedd adnoddau Cymru, LANDMAP, (*Cyfoeth Naturiol Cymru*) a Chanllawiau Cynllunio Atodol: Cymeriad Tirwedd 2009 Cyngor Gwynedd. Mae'r asesiad yn gwneud gwerthusiad o'r dirwedd o amgylch ac yn gwneud gwerthusiad o effeithiau (ffisegol a heb fod yn ffisegol) uniongyrchol ac anuniongyrchol y datblygiad ar y dirwedd o amgylch, yn ogystal â'r effaith leol.
- 5.11 Nid yw'r safle yn destun i unrhyw gyfyngiadau tirwedd a ddynodwyd yn genedlaethol nac yn 'Ardal Tirwedd Arbennig' a ddynodwyd yn lleol yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn. Fodd bynnag, mae'r chwarel wedi ei lleoli yn gyfan gwbl o fewn Ardal Cymeriad Tirwedd Arfordir a Gwastatir Arfon (LCA) sy'n ymestyn o Glynog yn y de tuag at Fangor yn y gogledd. Mae'r ardal yn cynnwys tir pori rhwng yr iseldir arfordirol a godrau Eryri, wedi'u gwahanu gan ddyffrynnoedd bas yn llifo

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

tua'r gorllewin gyda ffiniau caeau sy'n cynnwys cymysgedd o goetir, waliau cerrig a gwrychoedd mewn cyflwr amrywiol. Mae ardal yr astudiaeth ehangach y LVIA yn cadarnhau nifer o safleoedd amgylcheddol a hanesyddol dynodedig gan gynnwys SoDdGA ac ACA, henebion cofrestredig, parciau hanesyddol a gerddi ac adeiladau rhestredig. Yn fwyaf nodedig, mae ffermdy Cae Efa Lwyd Fawr yn adeilad rhestredig Gradd II ac wedi ei leoli tua 150m i'r gorllewin o'r man cloddio arfaethedig.

- 5.12 Mae ffin tirwedd Nantlle o ddi-ddordeb hanesyddol eithriadol wedi ei leoli oddeutu 180m i'r dwyrain o'r safle ac ni ystyrir y bydd y cynnig yn effeithio ar natur a ffabrig y dynodiad tirwedd hanesyddol hwn nac arwyddocâd diwylliannol a chymeriad ardaloedd y chwareli. Fodd bynnag, mae chwarela wedi cael effaith, ac yn parhau i gael effaith, ar y dirwedd leol ac mae hanes o ddefnydd masnachol o adnoddau tywod a graean yng nghanol LCA Llŷn ers dros 60 mlynedd. Mae'r ardal cymeriad yn ffurfio clustogfa rhwng AHNE Llŷn i'r gorllewin a Pharc Cenedlaethol Eryri i'r dwyrain a diffinnir ei nodweddion allweddol yng Nghanllawiau Cynllunio Atodol Gwynedd (Cymeriad Tirwedd Tachwedd 2009) fel;
- Ymyl hir eang ger LCA Arfordir Menai, yn ymestyn i ymylon ucheldir Moel Tryfan a Mynydd y Cilgwyn
 - Cymeriad tirwedd wedi'i ddylanwadu gan weithredoedd rhewlifol a dyddodion a thirffurfiau canlyniadol
 - Cymysgedd o fathau o aneddiadau - pentrefi bach i drefi mawr. Caernarfon, craidd hanesyddol pwysig, gydag ymylon anheddiad modern sy'n amrywiol o ran ansawdd
 - Ystod o gynefinoedd a thirweddau arfordirol, sy'n cyfrannu at gymeriad yr ardal
 - Ardal yn darparu lleoliad pwysig i AHNE Ynys Môn i'r gogledd (y tu hwnt i Afon Menai) ac AHNE Llŷn i'r de
- 5.13 Mae arwyddocâd posibl effeithiau ar y dirwedd ac effeithiau gweledol yn cael ei bennu gan gyfuniad o faint yr effaith bosibl a sensitifrwydd y gosodiad tirwedd i newid. Byddai'r datblygiad arfaethedig yn achosi effeithiau uniongyrchol ar nodweddion tirwedd y safle cais sydd yn anochel oherwydd natur echdynnu mwynau. Ystyriwyd sensitifrwydd y dynodiadau tirwedd o gwmpas, ardaloedd preswyl a derbynyddion hamdden. Mae pellter a maint y cynnig hefyd yn ffactorau allweddol, ond hefyd cyfansoddiad y dirwedd a phresenoldeb niferus nodweddion naturiol ac o waith dyn rhyngddynt a'r gorwel.
- 5.14 Cynhwysa'r effeithiau gweledol a thirwedd posibl yn ystod y cyfnod gweithredol gyfuniad o beiriannau yn echdynnu deunyddiau, symudiadau cerbydau, storio cyflenwadau a thwmpathau sgrinio, a cholli elfennau tirwedd, gan gynnwys tirffurf a llystyfiant yn ystod echdynnu ac ôl-adfer. Mae'r ddau gynllun gwaith (ROMP & Chynigion Amgen) yn cynnwys stripio priddoedd ar draws yr ardal gyfan o waith ar gyfer Camau 1 a 2 o'r datblygiad, a fydd yn golygu newid gweledol sylweddol o dir amaethyddol i chwarel sy'n gweithio. Mae'r Asesiad Tirwedd ac Effaith Weledol yn dod i'r casgliad y bydd y datblygiad arfaethedig yn ystod y cyfnod gweithredu yn achosi effeithiau andwyol bach i nodedig andwyol ar yr ardal cymeriad tirwedd union o amgylch y safle, ac effeithiau andwyol bach iawn i andwyol bach ar gymeriad y tirwedd ymhellach (*pen dwyreiniol Penygroes, Llanllyfni a thai ar wasgar i'r de tuag at AHNE Llŷn*). Aseswyd grwpiau derbynwyr o fewn 500m i'r safle fel y rhai mwyaf agored i effeithiau gweledol andwyol, ac roeddent yn cynnwys eiddo preswyl o amgylch y safle, ond hefyd, defnyddwyr cyfnodol Ffordd Clynnog, cerbydau sy'n teithio ar hyd Allt Goch, defnyddwyr hawliau tramwy cyhoeddus a thrac beicio Lôn Eifion ac eiddo ar ochr ddwyreiniol ffordd osgoi Penygroes gan gynnwys Lôn Haearn Bach, Maes y Môr

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

a manau agored cyhoeddus cysylltiedig. Ni ystyrir y bydd y cynigion yn cael effaith andwyol tymor hir ar osodiad adeilad rhestredig Gradd II Cae Efa Lwyd Fawr.

- 5.15 Mae'r LVIA hefyd yn datgan ar ôl cwblhau'r gwaith adfer, bod gan y datblygiad botensial i achosi effeithiau andwyol bach ar gymeriad tirwedd Penygroes a'r ardal ehangach. Gellir lleihau'r effeithiau ar dirwedd y cynnig ymhellach drwy gyfrwng y gwaith lliniaru ac adfer arfaethedig a gynlluniwyd i gymathu'r maes cloddio i'r dirwedd o amgylch. Mae'r gwaith tywod a graean yn gymharol ddeinamig o'i gymharu â chwareli craig galed, gan fod y cronfeydd wrth gefn fel arfer o dan dir amaethyddol. O ganlyniad, mae'r awdurdod cynllunio mwynau yn gofyn am adferiad cynyddol i wneud iawn am golli amwynder a thir cynhyrchiol yn sgil gwaith o'r fath. Hyd yma, mae gweithfeydd sydd wedi'u gweithio allan wedi cael eu hadfer yn effeithiol i'w defnydd gwreiddiol, amaethyddiaeth yn bennaf, ac yn awr maent yn cydweddu â'r dirwedd o amgylch.
- 5.16 Cydnabyddir y gellir ceisio technegau a dulliau o adfer a phlannu amrywiol ac mae'n bwysig i lwyddiant y cynllun bod amcanion adfer yn cael eu teilwra'n benodol. Mae manylion y cais yn nodi rhestr o fesurau ar gyfer adfer yn rhannol i ddefnydd amaethyddol, i gael eu rhoi ar waith yn unol â'r rhestr o amodau cynllunio, sy'n ei gwneud yn ofynnol i'r safle fod yn destun archwiliad blynyddol o ôl-ofal. Mae adran Cyfoeth Naturiol Llywodraeth Cymru yn nodi'r defnydd gorau o ddeunyddiau adfer er mwyn cyflawni amcanion y gwaith adfer. Fodd bynnag, yn ychwanegol at adfer amaethyddol, mae'r cynllun yn darparu ar gyfer creu tirffurf sy'n gallu darparu'r amodau gorau posibl ar gyfer cynefin bywyd gwyllt a gwella bioamrywiaeth.
- 5.17 Ystyrir felly, yn amodol ar gynllun manwl o ôl-ofal i'w gytuno o dan amod cynllunio, bod y cynllun o adfer a gyflwynwyd yn ddigonol i liniaru effeithiau gweledol a thirwedd posib y datblygiad ac mae'n cydymffurfio â gofynion Polisiâu Strategol PS 19, PS 20 a Pholisiâu AMG 3, MWYN 3 & MWYN 9 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.

Amwynderau Cyffredinol a Phreswyl

- 5.18 Mae Polisi Cynllunio Cymru Mwynau a MTAN1: Agregau wedi sefydlu egwyddor o glustogfeydd o amgylch safleoedd cloddio am fwynau, lle mai'r nod yw diogelu defnyddiau tir sy'n fwyaf sensitif i effaith gweithrediadau mwynau trwy sefydlu pellter gwahanu rhwng defnyddiau tir a allai wrthdaro. Diffinnir datblygiad sensitif yn MTAN1 fel; "*Unrhyw adeilad a feddiannir gan bobl yn rheolaidd ac sy'n cynnwys ardaloedd tai, hosteli, manau cyfarfod, ysgolion ac ysbytai lle disgwylir safon dderbyniol o amwynder*". Diffinnir clustogfa o ymyl allanol yr ardal weithredol, gan gynnwys ffyrdd cludo safle a lagwnau. Mae MTAN1 yn argymhell isafswm pellter o 100 metr ar gyfer gweithrediadau tywod a graean ac eraill lle na chaniateir ffrwydro.
- 5.19 Amcan y glustogfa yw diogelu defnyddiau tir sy'n fwyaf sensitif i effaith gweithrediadau mwynau trwy sefydlu pellter gwahanu rhwng defnyddiau tir a allai wrthdaro. Mae ymchwil wedi dangos bod pobl sy'n byw yn agos at weithfeydd mwynau yn ystyried mai llwch yw prif effaith cloddio am fwynau ac unrhyw weithrediadau prosesu, wedi'i ddilyn gan draffig, sŵn a dirgryniad o ffrwydro. Mae Llywodraeth Cynulliad Cymru o'r farn y dylai'r pellteroedd lleiaf gael eu mabwysiadu oni bai fod rhesymau clir a chyfiawn ar gyfer lleihau'r pellter. Un enghraifft efallai, oherwydd dulliau eraill o reoli, mai effaith gyfyngedig iawn fyddai o'r safle cloddio mwynau.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- 5.20 Yn amlwg, mae gwrthdaro â gofynion polisi cynllunio cenedlaethol a lleol mewn perthynas â sefydlu clustogfa, o gofio nad oes eiddo o fewn 100m o'r gwaith arfaethedig fel a ragnodir o dan Bolisi MWYN 5 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Môn a Gwynedd. Fodd bynnag, gyda chais am benderfynu ar amodau ar safle mwynau segur, mae'r egwyddor o chwaraelais eisoes wedi ei sefydlu gyda rhoi'r caniatâd cynllunio, a dylid cadw mewn cof na all y broses adolygu negyddu'r caniatadau hynny neu gyfyngu ar hawliau gweithio heb ysgwyddo rhwymedigaeth waharddol am iawndal. Yr unig faterion y gall yr awdurdod cynllunio mwynau ystyried yw'r amodau a ddefnyddir ar y caniatâd a chynllunio o waith sy'n ddigonol i liniaru unrhyw effeithiau, nid egwyddor y datblygiad.
- 5.21 Mae gan natur gweithrediadau mwynau y potensial i achosi niwsans tymor byr a gynhyrchir gan weddillion a gollyngiadau yn ystod cyfnodau gweithredol y datblygiad. Fel y cadarnhawyd yn y cynigion ROMP, bydd y datblygiad yn amodol ar amserlen gyfyngedig yn cynnwys cludiant o ddeunyddiau oddi ar y safle, a gludir i'r man gweithredu presennol yng Nghyfraith Graianog i'w prosesu. Nid yw'r cyflwyniad yn cynnwys cynigion ar gyfer gosod peiriannau ar gyfer sgrinio, mathru neu olchi mwynau ac o ganlyniad, ni fydd angen gosod seilwaith ychwanegol fel lagwau setlo i gael gwared ar silt a gwastraff sgil-gynhyrchion sy'n deillio o unrhyw brosesau golchi. Bydd gorlwytho a phriddoedd sydd wedi'u tynnu o'r ardal waith yn cael eu storio mewn byndiau sgrinio ar hyd ffin dwyreiniol a deheuol y safle, a byddant yn cael eu defnyddio i adfer y safle ar ôl rhoi'r gorau i weithrediadau.
- 5.22 Cynigiodd cyflwyniad gwreiddiol 2014 i gyfanswm o 500,000 tonnall gael ei symud dros gyfnod o 17 mlynedd, h.y. cyfartaledd o 30,000 tonnall y flwyddyn. Fodd bynnag, cadarnhaodd yr wybodaeth atodol a gyflwynwyd i gefnogi'r ROMP asesiad diwygiedig o fwynau wrth gefn o 320,000 tonnall i'w gweithio i ddyfnder o 96m aOD yn hytrach na 88m aOD, er mwyn sicrhau gweithio sych uwchben dŵr daear. Mae'r cynnig diwygiedig yn trafod dwy sefyllfa sy'n wahanol o ran y cyfnod gweithrediadau;
- 50,000 tonnall y flwyddyn am 7 mlynedd gan ddefnyddio'r fynedfa bresennol i ffordd ddiddosbarth Ffordd Clynnog. Yn seiliedig ar y safle yn gweithredu rhwng 07:00awr a 18:00awr o ddydd Llun i ddydd Gwener a 08:00awr a 12:00awr ar ddydd Sadwrn, byddai'r safle yn allforio rhwng 9 a 10 o lwythi neu 18-20 o symudiadau HGV y dydd, a fyddai'n cyfateb i lwyth 1 x 20-tonnell neu 2 symudiad yr awr ,
 - 100,000 tonnall y flwyddyn am 3 blynedd, yn amodol ar ganlyniad ffafriol i gais am fynedfa i gerbydau ar wahân, a fyddai'n darparu cyswllt uniongyrchol i'r briffordd Dosbarth 3 yn Allt Goch, tua 430m i'r dwyrain o gylchfan yr A487 ym Mhenygroes. Yn seiliedig ar y safle yn gweithredu rhwng 07:00awr a 18:00awr o ddydd Llun i ddydd Gwener a 08:00awr a 12:00awr ar ddydd Sadwrn, byddai'r safle'n allforio rhwng 18 a 20 llwythi neu 38-40 o symudiadau HGV y dydd, a fyddai'n cyfateb UP i 2 o lwythi 20-tonnell neu 4 symudiad yr awr.
- 5.23 Mewn ymateb i ymgynghoriad, cadarnhaodd Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd Gwynedd mai'r cynnig ar gyfer mynedfa newydd a phwrpasol fyddai'r dewis a ffeifrir ar gyfer y safle gan y byddai'n cyfeirio traffig trwm i ffordd o Ffordd Clynnog a sicrhau gweithredu'r 'Cynllun Amgen' fel y nodir ar y cynlluniau cais, h.y. dilyniant fesul cam o weithrediadau o'r gorllewin i'r dwyrain gyda bwnd sgrin ddi-dor ar hyd ffin ddwyreiniol a deheuol y safle. O ran y cynllun 'ROMP', mae'r fynedfa bresennol i'r safle yn Ffordd Clynnog yn torri'r ddau bwnd sgrinio a rhwystr acwstig, gan gynnig dim gwahau ac yn rhoi golwg clir o'r datblygiad arfaethedig i'r eiddo agosaf.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- 5.24 Yn ychwanegol at y bwnd sgrin, mae'r cynigion 'ROMP' ac 'Amgen' yn cynnwys ffens acwstig 2.5m o uchder wedi'i chodi ar hyd ffiniau dwyreiniol a deheuol y safle, o ystyried mai dim ond sgrinio dros dro a roddir gan y byndiau pridd ar gyfer cyfnodau penodol a bod y bwnd dwyreiniol i gael ei symud a'i ddefnyddio fel cyfrwng adfer ar ôl rhoi'r gorau i Gam 2 o weithrediadau.
- 5.25 Disgwylir i Awdurdodau Cynllunio Mwynau osod 'amodau modern llawn' ar safleoedd Segur a gallant wneud hynny gyda llai o atebolrwydd am iawndal, hyd yn oed os byddai hyn yn peryglu hyfywdra economaidd y safleoedd neu'n effeithio ar eu gwerth asedau. Mae gan ymgeiswyr hawl i apelio i Lywodraeth Cymru gyda 6 mis o hysbysiad yr ACM o benderfyniad os ydynt yn ystyried yr amodau a osodwyd gan yr Awdurdod Cynllunio Mwynau yn afresymol mewn unrhyw fodd. Fodd bynnag, mae'n debyg mai'r gweithrediadau dros dro sy'n debygol o fod yr elfennau mwyaf ymwithiol o'r cynllun, megis: cynnull peiriannau, gwaith paratoi'r safle, stripio pridd, ffurfio byndiau sgrinio a gwaith adfer. Hefyd, mae gweithredu cam 3 o gloddio angen cael gwared ar y byndiau sgrinio, neu ran ohonynt, er mwyn adfer camau blaenorol y datblygiad.

Sŵn

- 5.26 Mae'r cais yn cadarnhau bod yr hinsawdd sŵn presennol wedi cael ei asesu mewn eiddo cyfagos ac yr ymgymerwyd â rhagfynegiadau o lefelau sŵn uchaf yn y dyfodol yn unol â'r Safonau Prydeinig perthnasol a Chanllawiau Llywodraeth Cymru. Mewn ymateb i ymgynghoriad, mae Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd Cyngor Gwynedd wedi mynegi pryderon ynghylch natur y datblygiad ac agosrwydd eiddo preswyl mewn ardal sy'n un wledig yn bennaf. Mae cywirdeb unrhyw fesuriadau sŵn cefndir a roddir yn ffurfio llinell sylfaen i ragfynegi cydymffurfio â'r canllawiau, a ble y mae angen mesurau ychwanegol.
- 5.27 Er mwyn ymdrin â phryderon Gwarchod y Cyhoedd Gwynedd, mae'r ymgeisydd wedi darparu rhagor o fanylion am yr hinsawdd sŵn presennol ynghyd ag arolwg wedi'i ddiweddarau o sŵn cefndir yn seiliedig ar y cynigion diwygiedig a'r Nodyn Cyngor Technegol Mwynau cyfredol (MTAN1).
- 5.28 O ystyried y glustogfa lai a ddefnyddir gyda ffin y cais, mae'r ymgeisydd wedi cytuno i gyfyngu ar oriau gweithredu er budd amwynder y trigolion lleol, wedi'i liniaru ymhellach drwy gyfrwng twmpath/ bwnd baffl a ffens acwstig. Ni fydd gweithrediadau yn cychwyn ddim cynharach nag 8.00awr ond mae gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd yn argymhell y dylid rhoi diogelwch pellach, oherwydd agosrwydd y gwaith i eiddo sy'n sensitif i sŵn. Argymhellir nad yw terfynau sŵn ar eiddo sensitif yn fwy na'r lefel cefndir o fwy na 10 dB(A) fel y nodir yn (MTAN1). Yn seiliedig ar ganfyddiadau'r arolwg sŵn cefndirol, mae Gwarchod y Cyhoedd yn argymhell lefel sŵn o 48 dB(A) LAeq, maes rhydd 1 awr ym Mhentyrch a Bryn Hyfryd a 45dB(A) LAeq, maes rhydd 1 awr yng Nghae Efa Lwyd Fawr. Noda Gwarchod y Cyhoedd ymhellach y ceir derbyniad cyffredinol i'r ffaith bod lefelau llai na 45dB(A) LAeq, maes rhydd 1 awr yn dderbyniol fel amod, ac o ystyried bod y cefndir +10 lle'r eir dros ben yn llai na 3dB o'r lefel a argymhellir, cytunir y gellir cyrraedd cyfaddawd wrth gytuno ar osod y lefelau hyn mewn amod.
- 5.29 Mae peth pryder yn parhau ynghylch effeithiau gweithredu ar fore Sadwrn a'r lliniaru priodol y gellir ei ddefnyddio. Mae'r adroddiad sŵn yn cynnig 'gweithio cyfyngedig' ar fore Sadwrn i wahardd unrhyw weithrediadau ar yr wyneb gwaith, o gofio bod anheddau preswyl o fewn ardal y safle yn gyffredinol yn profi lefelau sŵn cefndirol is ar benwythnosau oherwydd llai o gyfraniad gan draffig cymudwyr ar y rhwydwaith ffyrdd lleol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- 5.30 Gellid gosod amodau ar y datblygiad yn unol â hynny, er bod y Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd yn argymhell nad yw caniatâd yn cael ei roi ar gyfer unrhyw weithrediadau ar ddydd Sadwrn. O ystyried y byddai Cae Efa Lwyd yn gweithredu fel safle lloeren, gan allforio deunydd i Gefn Graianog ar gyfer prosesu a gwerthu, nid yw'n ymddangos bod cyfyngiad o'r fath yn rhagfarnu i raddau afresymol; gall y gweithredydd weithio'r safle os y gellir cyflawni'r cwota blynyddol o fwynau mewn wythnos waith 5 diwrnod. Efallai y bydd yn ofynnol defnyddio hyblygrwydd er mwyn cwblhau'r datblygiad o fewn amserlen benodol, o ystyried y cyfyngiad ar weithio ar ddydd Sadwrn, e.e. 4 blynedd ar gyfer allbwn 100,000tpa ac 8 mlynedd ar gyfer allbwn 50,000tpa.
- 5.31 Ar gyfer gweithrediadau a gweithgareddau dros dro sy'n darparu manteision tymor hwy (stripio pridd ac amnewid, adeiladu twmpath baffl, cael gwared ar domenni sbwriel a gweithrediadau tebyg eraill), mabwysiadwyd terfyn o 67dB LAeq, yn seiliedig ar ganllawiau MTAN 1.

Ansawdd Aer

- 5.32 Mae'r asesiad ansawdd aer yn delio â'r materion posibl sy'n deillio o weithrediadau mwynau a throsglwyddo deunydd i'r gwaith prosesu presennol yng Nghefn Graianog. Nodwyd ffynonellau posibl o lwch ac argymhellir y mesurau rheoli arferion llwch gorau er mwyn lleihau unrhyw aflonyddwch o'r fath mewn lleoliadau sensitif gerllaw.
- 5.33 Mae'r Datganiad Cynllunio yn cynnig bod y gweithrediad yn destun i fesurau penodol lliniaru llwch a'r angen i fonitro llwch ac amodau hinsoddol a all effeithio ar fudo a chyfeiriad y llwch ffo a'i effaith ar y gymuned leol. Mewn ymateb, cadarnhaodd Gwarchod y Cyhoedd fod Strategaeth Ansawdd Aer Genedlaethol y DU yn cyfarwyddo'r meini prawf ansawdd aer perthnasol ar gyfer gronynnau, ac mae'n bwysig nad yw unrhyw lygryddion aer sy'n codi o'r gwaith yn cael effaith andwyol ar iechyd y cyhoedd. Mynna Gwarchod y Cyhoedd y dylai monitro ansawdd aer lleol fod wedi cael ei gynnal, yn hytrach na defnyddio'r data gorau sydd ar gael, ond maent yn cadarnhau oherwydd bod y safle yn chwarel tywod a graean, ystyrir y gellir rheoli ansawdd yr aer drwy amodau cynllunio.

Crynodeb

- 5.34 Mae'r Awdurdod Cynllunio Mwynau a gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd Cyngor Gwynedd wedi herio'r arolygon amgylcheddol a'r wybodaeth gefnogol a gyflwynwyd gyda'r cais. Gofynnwyd yn ffurfiol am wybodaeth bellach ynghylch sŵn ac ansawdd aer yn 2014 a 2017 er mwyn galluogi'r awdurdod i osod y rheolaethau amgylcheddol priodol o dan amodau cynllunio. Mae materion sŵn, ansawdd aer, dirgryniad a'r effaith bosibl ar fwynderau preswyl wedi bod yn destun trafodaeth bellach gyda'r ymgeisydd ond hefyd, cyfarfodydd anffurfiol rhwng swyddogion Cyngor Gwynedd, y cyngor cymuned, yr aelod lleol a dirprwyaeth o drigolion lleol. Mae rhestr o amodau a ffefrir wedi'i gynnwys yn Atodiad 2 i'r adroddiad hwn ac i grynhoi, mae gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd wedi amlinellu gofynion penodol i gael eu cynnwys o dan amodau cynllunio, gan gynnwys;
- Rheoli lefel y sŵn penodol yn unol â'r canllawiau perthnasol yn MTAN1, nad yw terfynau sŵn ar eiddo sensitif yn fwy na'r lefel cefndir o fwy na 10dB (A),
 - Defnydd o fynediad a gweithrediad y safle gyfyngu i 08:00awr i 18:00awr dydd Llun i ddydd Gwener, a dim o gwbl ar ddydd Sadwrn, dydd Sul na Gwyliau Banc,

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- Manylion y cyfleuster golchi olwynion i'w cyflwyno er cymeradwyaeth yr awdurdod cynllunio mwynau yn pennu lleoliad, dyluniad, manyleb a rheolaethau i sicrhau defnydd cywir,
- Cynllun lliniaru sŵn i'w gyflwyno er cymeradwyaeth yr awdurdod cynllunio mwynau, yn nodi'r darpariaethau sydd i'w gwneud ar gyfer rheoli sŵn o offer symudol neu beiriannau,
- Cynnal a chadw bwnd sgrinio sŵn a/neu ffens acwstig,
- Gosod larymau sŵn gwyn ar yr holl offer a'r peiriannau a ddefnyddir ar y safle,
- Cofnod ysgrifenedig o bob symudiad cerbydau nwyddau trwm i mewn ac allan o'r safle,
- Ar gais yr awdurdod cynllunio mwynau, rhaid cynnal monitro ansawdd aer am gyfnod isafswm o 6 mis i fesur Amcanion Ansawdd yr Awyr a/neu'r Raddfa Dyddodiad Lluch mewn dull a gymeradwywyd yn y lleoliad(au) y cytunwyd arno gyda'r awdurdod cynllunio mwynau. Dylai'r monitro gynnwys cyfeiriad at amodau meteorolegol a defnyddio medryddion dyddodiad lluch ac arolygon disgrychol i ddarparu mwy o gywirdeb mesuriadau gwaelodol fel ffordd o gymharu pan fydd y safle'n weithredol. Argymhellir bod cynllun rheoli lluch yn cael ei baratoi a'i roi ar waith a rhoi amod parthed y materion canlynol;
 - Ni fydd lefelau PM10 yn fwy na 50µg/ m3 fel cymedr dyddiol gyda dim mwy na 35 o ormodiannau y flwyddyn, a 40µg/ m3 wedi'i fesur fel cymedr blyneddol, o'i fesur yn y derbynnydd iechyd pobl sensitif agosaf,
 - Ni fydd lefelau PM2.5 yn fwy na 25µg/ m3 fel cyfartaledd blyneddol, o'i fesur yn y derbynnydd iechyd pobl sensitif agosaf,
 - Ni fydd lefelau Nitrogen Deuocsid NO2 yn fwy na chymedr awr o 200µg/ m3 fwy na 18 y flwyddyn, ac ni fydd yn mynd y tu hwnt i 40µg/ m3 wedi'i fesur fel cymedr blyneddol a rhaid eu mesur ar dderbynnydd iechyd dynol sensitif agosaf,
 - Ar gyfer niwsans statudol a gofyniad am fesuryddion dyddodiad lluch, awgryma canllawiau'r DU werth canllaw o 200 mg/m2/ dydd, ar gyfartaledd dros 1 mis - cymedr blyneddol fel arwydd o niwsans tebygol.

5.35 O ystyried yr amserlen weithredu lai, y cyfyngiadau ar y gwaith o brosesu dywod a graean, a gyda gosod yr amodau cynllunio priodol i reoli ennill a gweithio mwynau o dan ROMP, ystyrir y gall y datblygiad gael ei weithredu heb gael effaith andwyol ar fwynderau trigolion lleol. Yn ddarostyngedig i amodau wedi'u diwygio gan yr Awdurdod Cynllunio Mwynau a Gwasanaeth Gwarchod Y Cyhoedd, gellir gweithredu'r datblygiad yn unol ag anghenion polisi MWYN 3, MWYN 5 & PCYFF 2 o Gynllun Gwynedd a Datblygu lleol ar y Cyd Môn.

Materion Traffig a Mynediad

5.36 Mae'r asesiad trafndiaeth a gyflwynwyd i gefnogi'r cais yn cadarnhau gwerthoedd symudiadau cyfredol a'r rhai a ragwelir, yn cynnwys arolwg Cyfrif Traffig Awtomatig (ATC) a gymerwyd mewn dau leoliad yn Allt Goch rhwng 11eg a 17eg Tachwedd 2015. O ran maint y traffig yn Allt Goch, mae'r canlyniadau ATC yn datgelu bod y llif traffig dyddiol cyfartalog rhwng Cyffordd Ffordd Clynnog a'r A487 yn 1163 o gerbydau dros y cyfnod mesur saith niwrnod. Mewn ymateb i ymgynghoriad, cadarnhaodd awdurdod priffyrdd Llywodraeth Cymru nad oedd yn bwriadu rhoi cyfarwyddyd mewn perthynas â'r cais hwn.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- 5.37 Mewn ymateb i ymgynghoriad, mynegodd gwasanaeth Trafnidiaeth Cyngor Gwynedd bryderon ynghylch effeithiau a hyd cludiant trwm yn defnyddio ffordd ddidosbarth Ffordd Clynnog sy'n gwasanaethu sawl eiddo preswyl gan gynnwys un eiddo a leolir yn union gyferbyn â'r fynedfa i'r safle. Mae'r rhan o'r ffordd ddiddosbarth sy'n cysylltu â chyffordd yn Allt Goch yn anaddas ar gyfer symudiadau cludo trwm a byddai'n anochel yn arwain at wrthdaro gyda thraffig lleol. Ar ben hynny, mae'r gyffordd bresennol i'r briffordd Dosbarth 3 yn Allt Goch yn dioddef o weledd gwael i gyfeiriad y gorllewin lle mae trigolion Ffordd Clynnog eisoes yn dibynnu ar ddrych gweledd amgrwm wrth droi. Ni all yr Awdurdod Priffyrdd gefnogi cynigion i redeg cludiant trwm rheolaidd o'r gyffordd hon a chyflwynwyd cais cynllunio ar gyfer mynediad amgen i gerbydau i'r briffordd Dosbarth 3 gan y datblygwr i'w ystyried o dan cynllunio cyf. C17/0455/22/LL.
- 5.38 Y cynnig ar gyfer mynedfa newydd a phwrpasol fyddai'r dewis a ffeifrir ar gyfer y safle gan y byddai'n cyfeirio traffig trwm i ffwrdd o Ffordd Clynnog a sicrhau gweithredu'r 'Cynllun Amgen' fel y nodir ar y cynlluniau cais, h.y. dilyniant fesul cam o weithrediadau o'r gorllewin i'r dwyrain gyda bwnd sgrin di-dor ar hyd ffin ddwyreiniol a deheuol y safle. Mae'r cyfyngiad pwysau 7.5 tonnall ar hyd y darn cyfan o'r ffordd Dosbarth 3 wedi ei osod fel mesur amgylcheddol i atal y defnydd o'r ffordd fel rhwng yr A499 a chwareli Dyffryn Nantlle, ac nid oes unrhyw reswm strwythurol ar gyfer y terfyn pwysau. Fodd bynnag, gallai cynigion i redeg llwythi trwm rheolaidd o'r safle i gylchfan yr A487 ym Mhenygroes barhau i gael ei ystyried yn groes i'r gorchymyn, ac mae ymateb yr Awdurdod Priffyrdd yn awgrymu ymhellach y gallai'r mater gael ei ddatrys drwy ledur lôn gerbydau, diwygio'r drefn a darparu arwyddion amgen ar gost yr ymgeisydd.
- 5.39 Mae'r cais am fynedfa arall wedi ei asesu o dan adroddiad pwyllgor ar wahân gydag argymhelliad i'w gymeradwyo o ystyried bod darpariaeth o'r fath o safon ddigonol i ddelio â'r llif traffig a ddisgwylir o'r safle ac felly mae'n cydymffurfio â gofynion Polisi Strategol PS4 a Pholisi PCYFF2, TRA4 a MWYN 3 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn. Gall nodiadau canllawiau technegol yr awdurdod priffyrdd gael eu cynnwys fel nodyn i'r ymgeisydd gyda'r hysbysiad penderfyniad.
- 5.40 Serch hynny, dylid nodi, er gwaethaf pryderon yr Awdurdod Priffyrdd o ran y defnydd o'r fynedfa bresennol i ffordd ddiddosbarth Ffordd Clynnog, hon yw'r fynedfa a ddangosir ar y cynlluniau cais ac y cyfeiriwyd ati yn yr amodau a osodwyd ar y caniatâd cynllunio gwreiddiol. Y sefyllfa wrth gefn cyn belled ag y mae cynigion ROMP yn y cwestiwn yw senario lle y byddai 50,000 tonnall o allbwn bob blwyddyn am 7 mlynedd yn defnyddio'r fynedfa bresennol i ffordd ddiddosbarth Ffordd Clynnog. Os na fydd y cynllun amgen a'r defnydd o'r fynedfa arall yn cael ei ganiatáu, byddai angen gwelliannau i'r fynedfa bresennol i Ffordd Clynnog i gydymffurfio â safonau priffyrdd y Cyngor.
- 5.41 Fodd bynnag, wrth ystyried effeithiau posibl yr oriau gweithredol a symudiad cerbydau nwyddau trwm ar fwynderau eiddo cyfagos, ystyrir gosod amod i gyfyngu ar gychwyn gweithrediadau i 8.00awr ar gyfer y ddau senario a gynigwyd. Wrth ystyried effeithiau posibl sŵn, llwch ac amwynder, gallai fod lle i resymoli'r allbwn a chynnig ar gyfer mynediad newydd, h.y. allbwn llai o rhwng 50,000t a 100,000t ond am gyfnod gweithredol hirach, yn amodol ar y gwaith adeiladu a defnydd o fynedfa newydd i gerbydau fel y cynigir o dan cynllunio cyf. C17/0455/22/MW.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

5.42 Fodd bynnag, mewn ymateb i drafodaethau ar sgôp yr amodau cynllunio, mae'r ymgeisydd yn ystyried fod cyfyngu'r allbwn flynyddol dan Amod 8, yn fesur cyfatebol a rhesymol i alluogi'r awdurdod cynllunio mwynau reoli symudiadau CNT ar y rhwydwaith ffyrdd lleol. Dymuno fod y cyfyngiad ar y nifer o lwythi pob dydd yn cael ei ddileu o amod 8 gan ei fod yn fesur sydd yn rhy ddisgrifiadol i weithrediad fasnachol.

Hydroleg a Hydroddaeareg

5.43 Rhoddodd Adnoddau Naturiol Cymru restr o ofynion o ran eu pryderon am ddŵr wyneb, rheoli atal llygredd a'r potensial i waith i effeithio ar ddŵr daear, o ystyried y dyfnder gwreiddiol o weithio i lawr i 88m aOD. Cyfeiriodd yr awdurdod cynllunio mwynau hefyd at gyhoeddiad 1988, '*Asesiad o Adnoddau Tywod a Graean yn Nwyrain Pen Llŷn*' (Prifysgol Lerpwl), lle'r oedd twll turio a gymerwyd yng Nghae Efa Lwyd yn cadarnhau gwaelod y dyddodiad ar 95m aOD fel y nodir gan yr arolwg geomorffolegol. Mewn ymateb i gais yr awdurdod cynllunio mwynau, mae'r ymgeisydd wedi cynnal ymchwiliad daearegol a monitro dŵr daear. Mae canlyniadau'r cofnodion twll turio yn dangos y gall dŵr daear orwedd o fewn y dyddodion mwynau ac er y gall cronfeydd posibl o fwynau fod yn gorwedd dan y lefel trwythiad, awgrymir y gallai'r cronfeydd wrth gefn hyn fod o ansawdd is, gyda mwy o gynnwys gronynnol a chanran uwch o goblau.

5.44 Dywed yr ymchwiliad daearegol; "*.... felly gellir casglu y bydd yr echdynnu tywod a graean rhewlifol yn aros uwchben y lefel trwythiad.*" Felly, tra bod y cyflwyniad 2014 yn cynnig symud cyfanswm o 500,000 tonn dros gyfnod o 17 mlynedd, mae'r wybodaeth atodol yn cynnwys asesiad diwygiedig o'r cronfeydd mwynau ar 320,000 tonn i'w gweithio i ddyfnder o 96m aOD yn hytrach na 88m aOD, er mwyn sicrhau gweithio sych uwchben y dŵr daear. Mewn ymateb i'r wybodaeth twll turio wedi'i diweddarau, mae CNC yn argymhell na ddylai'r awdurdod ond penderfynu ar y cynllun gwaith yn amodol ar bennu dim gweithio mwynau yn is na 96m aOD, er budd diogelu'r trwythiad ac adnoddau dŵr lleol yn yr ardal.

5.45 Gofynnodd CNC hefyd am gadarnhad ynghylch sut y bydd dŵr wyneb yn cael ei reoli ar y safle, a sut y bydd yn cael ei gasglu a'i waredu o amgylch y safle, ond hefyd y mesurau atal llygredd a ddefnyddir ar y safle, e.e., mesurau atal gollwng olew a storio tanwydd, golchi olwynion a gweithdrefnau ar gyfer delio â digwyddiad o lygredd ar y safle. Dim ond dŵr glân, heb ei halogi gaiff fynd i mewn i ffos gerrig a dylai lagwn anheddiad neu danc gadw dŵr halogedig fod yn ddigon hir i silt i setlo allan. Dylai'r ymgeisydd gadarnhau y gall cynllun rheoli dŵr wyneb fod yn amod fel rhan o benderfyniad ROMP a'i bod yn debygol y byddai cynllun o'r fath yn destun cymeradwyaeth cyn dechrau gweithrediadau ar y safle. Yn eu hymateb, darparodd yr ymgeisydd amlinelliad bras o reoli dŵr wyneb ar y safle, gan gynnwys.

- *Bydd bwnd bach yn cael ei sefydlu o amgylch mylon y safle yn cynnwys unrhyw ddŵr wyneb o fewn y chwarel a chaniateir iddo ddisbyddu a draenio'n naturiol drwy'r mwynau sydd yn y fan a'r lle drwy ffos gerrig tra bod y safle yn weithredol. Bydd y ffos gerrig yn cael ei chadw fel rhan o'r cynigion adfer o fewn y gwagle yng ngogledd orllewinol y chwarel, a bydd yn darparu corff dŵr byrhoedlog gyda manteision ychwanegol ar gyfer bywyd gwyllt.*
- *Gosodir draen ochr yn ochr â'r ffyrdd mynediad i gynnwys y dŵr ffo oddi ar y ffordd.*
- *Bydd mesurau priodol yn cael eu rhoi yn eu lle i sicrhau bod y storfeydd tanwydd, colledion o'r peiriannau neu unrhyw ffynonellau eraill o lygredd yn cael eu rheoli i sicrhau nad yw'r llygredd yn cyrraedd y dŵr daear.*

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- *Ni fydd tanwydd yn cael ei storio ar y safle. Bydd yr holl danwydd yn cael ei gludo o Gefn Graianog mewn bowser pan fo angen. Mae gan Ellesmere Sand and Gravel weithdrefn benodol ar gyfer ail-lenwi â thanwydd. Bydd y bowser tanwydd yn cynnwys dwy haen, yn medru cael ei gloi'n ddiogel, gyda chyfarpar gollyngiadau mewnol, â chwistrell stopio awtomatig, heb draen wedi ei ffitio i naill ai'r tanc mewnol nac allanol ac felly dim ond yn gallu cael ei wagio drwy bwmpio.*
- *Dim ond gwaith cynnal a chadw bach/ gwasanaethu offer a pheiriannau a wneir ym Mhenygroes. Byddai'r holl waith mawr yn cael ei symud i Gefn Graianog a gwneud y tasgau yno lle mae'r cyfleusterau wedi cael eu lleoli.*

5.46 Mae CNC yn cytuno â'r amodau arfaethedig ar gyfer mesurau atal llygredd a ddefnyddir ar y safle. e.e. storio olew a thanwydd a mesurau atal gollyngiadau. Dylai'r ymgeiswyr gyflwyno datganiad dull yn manylu beth fydd yn digwydd a mesurau lliniaru os oes digwyddiad o lygredd ar y safle. Cyfeiria CNC at eu canllawiau statudol ar gyfer atal llygredd er mwyn lleihau'r risg o lygredd, ond mae'n rhaid i'r ymgeisydd sicrhau:

- Golchi offer ac olwynion yn cael ei wneud mewn ardal ddynodedig o lawr caled o leiaf 10 metr oddi wrth unrhyw ddraen cwrs dŵr neu ddŵr wyneb,
- Dŵr ffo yn cael ei gasglu mewn swmp – ei ailgylchu a'i aildefnyddio lle bo modd,
- Solidau wedi setlo yn cael eu symud yn rheolaidd,
- Gollwng dŵr a gynhwysir yn mynd i garthffos fudr (os yn bosibl) gyda chaniatâd ymlaen llaw gan eich darparwr carthffosiaeth lleol neu dancer oddi ar y safle ar gyfer gwaredu awdurdodedig

5.47 Nodwyd draen ffordd gyferbyn â mynedfa'r cae presennol yn Ffordd Clynnog ac ni chaiff draenio oddi ar ffordd y safle redeg yn uniongyrchol i'r draen hwn. Efallai y bydd angen trwydded gan Gyfoeth Naturiol Cymru ar gyfer cyflawni draeniad y safle i unrhyw corff dŵr, neu system ddraenio sy'n mynd i mewn i gorff dŵr, ond hefyd cynghorir y byddai unrhyw waredu dŵr budr o'r chwarel yn ddarostyngedig i drwydded amgylcheddol a roddirgan CNC.

5.48 Yn destun i amodau i reoli dyfnder y cloddio a chyflwyno cynllun rheoli dŵr wyneb yn seiliedig ar y restr o fesurau a nodir yn y manylion diwygiedig, mae'r datblygiad yn cydymffurfio â Pholisi MWYN 3 a PCYFF 6 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn. Byddai nodyn i'r ymgeisydd yn cyfeirio at y cyfrifoldebau statudol o fewn cylch gwaith CNC yn cael ei gynnwys fel nodyn i'r ymgeisydd ar hysbysiad y penderfyniad.

Ecoleg a'r Effeithiau ar Rywogaethau Gwarchodedig

5.49 Mae deddfwriaeth genedlaethol yn rhoi dyletswydd ar awdurdodau cynllunio lleol i roi sylw i warchod bioamrywiaeth ac ategu amcanion cynaliadwyedd Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol. Noda TAN 5 bod gan y system gynllunio swyddogaeth bwysig i'w chwarae o ran cwrdd ag amcanion bioamrywiaeth.

5.50 Mae'r adroddiad ecolegol a chynigion lliniaru yn cynnwys Cam 1 Adroddiad Cynefin estynedig, sy'n nodi ystod o blanhigion ac anifeiliaid o fewn y safle. Yn gyffredinol, mae safle'r cais yn cynnwys glaswelltir asid yr iseldir wedi'i wella a'i led-wella gydag ardaloedd gwlyb a wynebau tywodlyd moel ond hefyd, nodweddiad hanesyddol a allai fod yn gynefin megis ffiniau caeau. Gwnaed asesiad i ganfod presenoldeb amrywiaeth o rywogaethau a warchodir ac mae tystiolaeth o frochfa moch daear o fewn ardal y cais.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- 5.51 Yn eu hymateb, cadarnhaodd Uned Bioamrywiaeth Gwynedd bod yr asesiad ecolegol wedi'i gynnal i safon dderbyniol a'u bod yn fodlon y bydd y mesurau a nodir yn y datganiad cais a'r adroddiad ecolegol yn lliniaru'r effaith bosibl ar fioamrywiaeth. Mae'r cyflwyniad yn tynnu sylw at brif ddiddordebau ecolegol y safle, gan gynnwys glaswelltir asidaidd, moch daear, ymlusgiaid ac infertebratau.
- 5.52 Y prif bryder ar gyfer bioamrywiaeth a rhywogaethau a warchodir yw presenoldeb Moch Daear ar y safle, sy'n cael eu gwarchod o dan Ddeddf Moch Daear 1992. Mae'r safle yn cynnwys brochfa moch daear fawr a sylweddol a oedd yn destun cau yn 2015 ynghyd â darparu dewis arall artiffisial a roddwyd o dan drwydded gan Gyfoeth Naturiol Cymru. Yn anffodus, nid yw'r frochfa amgen wedi bod yn llwyddiannus gyda choed yn cael eu difrodi gan dda byw yn pori, ac o ganlyniad, mae'n ymddangos bod brochfa moch daear newydd wedi cael ei ail-sefydlu o fewn y chwarel. Mae pryderon yn parhau ynghylch effeithiau'r ROMP ar foch daear ac felly bydd angen adeiladu brochfa amgen ychwanegol ynghyd â phlannu coed cyn i'r gwaith ddechrau ar y safle.
- 5.53 Mae ymateb y swyddog bioamrywiaeth yn ymdrin â'r gofyniad i ddefnyddio mesurau lliniaru priodol ar gyfer moch daear, ac yn cadarnhau bod yr arolwg a ddiweddarwyd wedi ei gynnal i safon dda. Mewn ymateb, mae'r ymgeisydd yn cydnabod o'r archwiliad safle diweddar y gellir sefydlu bod moch daear yn defnyddio'r safle a bydd angen gwaith adferol i wella'r frochfa moch daear artiffisial gan gynnwys, ail-blannu gyda rhywogaethau brodorol lleol a gwella hygyrchedd i foch daear. Er nad ydynt bellach yn darparu cyngor a chanllawiau cynllunio mewn perthynas â moch daear, mae CNC yn cadarnhau yn eu hymateb i'r ymgynghoriad ei bod yn debygol y bydd angen trwydded arall i ymgymryd â gwaith ar wyneb y chwarel bresennol i'w gwneud yn llai addas ar gyfer moch daear. Dylai unrhyw frochfa a gaiff ei dinistrio o dan drwydded gael ei diogelu cyn dechrau cloddio am fwynau a datblygiad ategol ar y safle. Gallai amod cynllunio wneud darpariaeth ar gyfer brochfa moch daear amgen a chynllun cynefinoedd chwilio am fwyd a monitro, ond yn y bôn, ni ddylai gwaith mwynau ddechrau nes bo'r frochfa moch daear newydd wedi ei gwella er boddhad yr Awdurdod Cynllunio Mwynau.
- 5.54 Dylai'r cynllun adfer hefyd gynnwys mwy o ddarpariaeth ar gyfer bioamrywiaeth. Mae'r ardal cais yn cynnwys tir pori wedi'i wella o werth bioamrywiaeth isel, ond hefyd, caeau a gwrychoedd mewn cyflwr amrywiol, a allai ddarparu safleoedd gaeafu ar gyfer ymlusgiaid, safleoedd nythu ar gyfer adar sy'n nythu a chynefin ar gyfer cennau yn ogystal â nodweddion sydd o arwyddocâd hanesyddol o fewn y dirwedd leol.
- 5.55 Mae'r cynllun diwygiedig yn rhoi sgôp ar gyfer bioamrywiaeth gan gynnwys tir pori garw, banciau serth i laswelltir asidig, wynebau tywodlyd a thir moel yn darparu cynefin ar gyfer cacwn a gwenyn unigol a gwenoliaid y glennydd, a gallai corff dŵr yng ngwaelod y gwaith ddarparu cynefin tymor hir ar gyfer moch daear. Defnyddir lliniaru ar gyfer cadw cloddiau a gwrychoedd, gan gynnwys clustogfeydd a chynigion adfer, yn cynnwys plannu eithin, gwrych brodorol lleol a choed i ddarparu cyfleoedd chwilio am fwyd ar gyfer amrywiaeth o rywogaethau.
- 5.56 Er bod y cysyniad adfer ar gyfer y safle yn darparu cwmpas ar gyfer pori garw a bioamrywiaeth, ystyrir y dylai cynllun manwl o ôl-ofal gael ei gyflwyno ar gyfer cymeradwyaeth yr awdurdod cynllunio mwynau cyn cychwyn y datblygiad ar y safle i nodi'r defnydd gorau o adnoddau pridd ar y safle ynghyd ag ôl-ofal, trin y pridd a hwsmonaeth yr ardal a adferir. Dylai cynllun adfer gynnwys mesurau iawndal am effaith y cynigion datblygu ar fioamrywiaeth, gan gynnwys moch daear, ymlusgiaid,

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

infertebratau, glaswelltir asidaidd yr iseldir a chynefin tywod. Hefyd adfer cloddiau a gwrychoedd.

- 5.57 Yn amodol ar y cynllun uchod o liniaru ar gyfer moch daear a chyflwyno cynllun ôl-ofal o dan amod cyn-cychwyn, ystyrir felly bod y datblygiad yn cydymffurfio â chanllawiau Polisi Cynllunio Cenedlaethol, yn ogystal â Pholisi Strategol PS 19 a Pholisi AMG 5 a MWYN 3 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.

Archaeoleg

- 5.58 Mae'r cyflwyniad ROMP yn amlinellu graddau'r trafodaethau cyn-ymgeisio a gafwyd gyda Gwasanaethau Cynllunio Archeolegol Gwynedd (GAPS) sy'n cadarnhau; *“Er nad oes archeoleg wedi'i chofnodi o fewn y safle, mae'r HER yn cofnodi tystiolaeth o anheddiad cynhanesyddol a chanoloesol yn yr ardal leol. Mae'n bosib fod nodweddion archeolegol pellach yn bodoli o fewn y ddaear heb darfu arnynt yn yr ardal hon. Eisoes cafwyd cryn aflonyddwch o fewn llain y cais oherwydd y chwarel bresennol ac nid yw'n hysbys a oes unrhyw dystiolaeth archeolegol wedi ei cholli o ganlyniad. Fodd bynnag, ymddengys bod y gweddill y llain yn dal i fod heb ei newid i raddau helaeth, ac felly gall gynnwys archaeoleg sydd wedi goroesi, naill ai fel gwrthgloddiau sy'n dal i sefyll neu ddyddodion claddedig. Oherwydd natur y datblygiad, byddai unrhyw olion o'r fath yn cael eu dinistrio yn gyfan gwbl”.*
- 5.59 Mewn ymateb i'r ymgynghoriad, dywed GAPS mai cais yw hwn i bennu amodau ar gyfer ailgychwyn waith o dan ganiatâd presennol, nid yw'n bosibl pennu gwaith archeolegol cyn-penderfynu. O ystyried y cyfyngiad hwn, mae'n briodol i ymdrin â'r effaith archeolegol posibl drwy amodau cynllunio, gan gynnwys;
- Y fanyleb ar gyfer gwaith archeolegol i'w chyflwyno er cymeradwyaeth yr awdurdod cynllunio mwynau cyn cychwyn y datblygiad (gan gynnwys gwaith aflonyddu tir neu glirio'r safle),
 - Datblygu a'r holl waith archeolegol i gael ei wneud yn unol â'r fanyleb a gymeradwywyd,
- 5.60 Mae'r cynigion datblygu yn cynnwys cadw ffiniau caeau o amgylch y gwaith arfaethedig ond yn ogystal, rhagwelir y bydd y mesurau lliniaru archeolegol yn cynnwys rhaglen waith fesul cam, gan gynnwys arolwg cychwynnol ar droed, ffosydd prawf posibl a stripio, mapio a chofnodi. Ni ystyrir y bydd y cynigion yn cael effaith andwyol tymor hir ar osodiad adeilad rhestredig Gradd II Cae Efa Lwyd Fawr.
- 5.61 Yn amodol ar osod amodau cynllunio fel yr awgrymwyd gan yr ymgeisydd, sydd angen lliniaru archeolegol priodol cyn ac yn ystod datblygu, mae'r cynnig yn cydymffurfio â gofynion PS20 a Pholisi AT4 a MWYN 3 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.

Hawliau Tramwy Cyhoeddus

- 5.61 Nid oes unrhyw lwybrau troed cyhoeddus neu hawliau tramwy a effeithir gan y cynnig ac nid oes gofyniad felly i wneud unrhyw ddarpariaeth ar gyfer gorchmynion cau neu wyro penodol.

Materion cynaliadwyedd

- 5.62 Mae Ffigur 4.2 o Bolisi Cynllunio Cymru yn darparu diffiniad o ddatblygu cynaliadwy yng Nghymru; "Mae datblygu cynaliadwy yn golygu'r broses o wella llesiant economaidd, cymdeithasol, amgylcheddol a diwylliannol Cymru drwy gymryd camau,

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

yn unol â'r egwyddor datblygu cynaliadwy, sy'n anelu at gyflawni'r nodau lles". Ar ben hynny, mae'r adroddiad hwn wedi asesu materion cynaliadwyedd y cais hwn yn unol â nod datblygu cynaliadwy ym mharagraff 4.1.1 Polisi Cynllunio Cymru er mwyn; "galluogi pawb ym mhob cwr o'r byd i ddiwallu eu hanghenion sylfaenol a mwynhau gwell ansawdd bywyd heb beryglu ansawdd bywyd cenedlaethau'r dyfodol", ac yn unol â saith nod lles 'Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015' er mwyn helpu i sicrhau bod cyrff cyhoeddus i gyd yn gweithio tuag at yr un weledigaeth o Gymru gynaliadwy.

- 5.63 Fel Awdurdod Cynllunio Mwynau, mae gan y Cyngor ddyletswydd i sicrhau bod adnoddau mwynau yn cael eu hecsbloetio mewn ffordd gynaliadwy fel y gallant wneud cyfraniad priodol i ofynion deunyddiau adeiladu yr ardal. Mae gan Wynedd hanes hir o gloddio mwynau ac mae'n parhau i fod yn agwedd bwysig o'i phatrwm economaidd a chymdeithasol. Ceir dyddodion helaeth o amrywiaeth o ddeunyddiau addas ar gyfer eu defnyddio yng Ngogledd Cymru, yn enwedig craig igneaidd, tywod a graean a charreg galch. Mae'r cais hwn yn ceisio sicrhau cronfa a ganiateir o fwynau lle gwyddys bod dyddodion hysbys o dywod a graean yn bodoli.

Yr Economi

- 5.64 Noda Nodyn Cyngor Technegol 23, Datblygu Economaidd: wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio mae angen i awdurdodau cynllunio lleol gadw mewn cof nad yw defnydd busnes traddodiadol, dosbarthiadau B1-B8, ond yn cyfrif am ran o'r gweithgaredd yn yr economi. Mae'n bwysig bod y system gynllunio yn cydnabod agweddau economaidd pob datblygiad a bod penderfyniadau cynllunio yn cael eu gwneud mewn ffordd gynaliadwy sy'n cydbwysu ystyriaethau cymdeithasol, amgylcheddol ac economaidd. Mae'n datgan ymhellach: dylai awdurdodau cynllunio lleol adnabod arwyddion y farchnad a rhoi sylw i'r angen i arwain datblygiad economaidd i'r lleoliadau mwyaf priodol, yn hytrach na rhwystro neu weithio yn erbyn datblygiad o'r fath.
- 5.65 Mae'r datblygiad yn bwriadu ailgychwyn safle segur lle mae cronfa wrth gefn a ganiateir o fwynau yn bodoli, a bydd yn helpu i gynnal 13 o swyddi llawn amser i staff y safle a gyflogir yn uniongyrchol ac yn anuniongyrchol o ganlyniad i'r gweithrediadau presennol yng Ngraiianog, Porth Penrhyn a Stad Ddiwydiannol Llandygai. Ar ben hynny, mae tywod a graean yn hanfodol ar gyfer yr economi adeiladu leol ac mae ffynhonnell leol yn cadw costau i lawr, yn ogystal ag allyriadau carbon.
- 5.66 Felly, mae'n debyg y bydd y cynnig yn gwneud cyfraniad cadarnhaol at economi'r ardal yn unol â Pholisi Strategol PS 13 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, i ddarparu cyfleoedd ar gyfer economi llewyrchus yn ogystal â Chanllawiau Cynllunio Atodol Gwynedd, Cynllunio a'r Iaith Gymraeg Tachwedd 2009.

Ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

- 5.67 Mae'r prif bryderon a godwyd gan drydydd partïon mewn ymateb i ymgynghoriad ar y cais yn cynnwys yn bennaf yr effeithiau posibl ar amwynderau preswyl, cludo, sŵn, llwch, dirgryniad ac oriau gweithredu, bioamrywiaeth, tirwedd, llygru'r amgylchedd dŵr lleol a hirhoedledd gweithrediadau.
- 5.68 Ystyriodd yr Awdurdod Cynllunio Mwynau y gwrthwynebiadau hyn fel ystyriaethau perthnasol wrth baratoi argymhellad i'r cais hwn. Ar ben hynny, mae'r ystyriaethau perthnasol sy'n berthnasol i'r cynnig hwn wedi cael eu hasesu yn unol â'r polisiau a chanllawiau cynllunio perthnasol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- 5.69 Nid oes mecanwaith cyfreithiol i wrthod cais i benderfynu ar amodau a chynllun gwaith ar gyfer ailgychwyn safle mwynau segur fel rhan o adolygiad cychwynnol o dan Atodlen 13 o Ddeddf yr Amgylchedd 1995.

Hawliau Dynol

- 5.70 O 2il Hydref, 2000 mae Deddf Hawliau Dynol 1998 yn cael yr effaith o fewnosod llawer o'r Confensiwn Ewropeaidd ar Hawliau Dynol dan gyfraith y DU. Dan 6(1) y Ddeddf, mae'n anghyfreithlon i awdurdod cyhoeddus weithredu mewn ffordd sy'n anghydnaws â hawl confensiwn. Gall person sy'n honni bod awdurdod cyhoeddus wedi gweithredu (neu'n bwriadu gweithredu) mewn ffordd sy'n anghyfreithlon o dan Adran 6(1), a'i fod ef/hi yn ddiodefwr y weithred anghyfreithlon (neu y byddai felly), ddod ag achos yn erbyn yr awdurdod o dan y Ddeddf yn y llys neu'r tribiwnlys priodol, neu gall ddibynnu ar yr hawl neu hawliau confensiwn o dan sylw mewn unrhyw achosion cyfreithiol.
- 5.71 Prif hawliau'r Confensiwn sy'n berthnasol wrth ystyried cynigion cynllunio yw Erthygl 1 y Protocol Cyntaf (mwynhad heddychlon o eiddo) ac Erthygl 8 (yr hawl i fywyd preifat a theuluol). Mae Erthygl 1 y Protocol Cyntaf yn gwarantu'r hawl i fwynhau eiddo mewn heddwch ac Erthygl 8 Deddf Hawliau Dynol 1998 yn gwarantu hawl i barch at fywyd preifat a theuluol. Mae erthygl 8 hefyd yn darparu na fydd unrhyw ymyrraeth gan awdurdod cyhoeddus ag arfer ar yr hawl hwn oni bai bod hynny er budd diogelwch cenedlaethol, diogelwch y cyhoedd, neu lesiant economaidd y wlad, i atal anrhefn neu drosedd, er diogelu iechyd neu foesau, neu i ddiogelu rhyddid pobl eraill.
- 5.72 Cafwyd 14 o wrthwynebiadau a dwy ddeiseb gyda deuddeg o enwau gan drigolion lleol sy'n byw yn agos at safle'r cais. Mae'r gwrthwynebiadau hyn yn ymwneud â swm, effeithiau iechyd ac aflonyddwch cyffredinol a achosir gan weithrediadau a thraffig y chwarel yn y lleoliad gwledig, ac yn agos at eiddo preswyl. Er y gall trigolion gwestiynu p'un a oedd y caniatâd mwynau segur yng Nghae Efa Lwyd yn gallu cael ei roi ar waith yn unol â safonau ac amodau modern, mater i'r Awdurdod Cynllunio Mwynau yw ystyried y cais ROMP a rhestr o amodau cynllunio yn ôl ei haeddiant, ac yn unol â pholisiau'r Cynllun Datblygu Lleol i sicrhau bod y safle yn gweithredu heb effeithio'n andwyol ar amwynder trigolion lleol. Am y rhesymau a nodir yn yr asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol yn yr adroddiad hwn, ni ystyrir byddai unrhyw achos o dorri hawliau'r confensiwn ac ni fyddai'n anghyfreithlon felly i bennu rhestr o amodau fel y'u diwygiwyd gan yr awdurdod cynllunio mwynau.

6 Casgliadau

- 6.1 Diben Adolygiad Cyfnodol o dan Ddeddf yr Amgylchedd 1995 yw sicrhau nad yw amodau yn mynd yn hen ffasiwn a rhoi cyfle i ymateb i safonau a gofynion a gyflwynwyd yn ddiweddar. Bu rhestr o amodau yn destun trafodaeth a chytundeb gyda'r ymgeisydd ac mae wedi'i atodi i'r adroddiad hwn. Yn unol â'r rheoliadau cynllunio, ystyrir bod y rhestr o amodau yn angenrheidiol, yn berthnasol i gynllunio, yn berthnasol i'r datblygiad, yn orfodadwy, yn fanwl ac yn rhesymol ym mhob agwedd arall. Dim ond os yw effaith unrhyw amod cyfyngol yn golygu "*...rhagfarn andwyol i raddau afresymol ar naill ai hyfywedd economaidd y gwaith neu werth ased y safle...*" y bydd atebolrwydd am iawndal yn codi. Yn amodol ar ystyried yr holl ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill, ystyrir bod y cynllun gwaith yn dderbyniol ac y byddai'n cyfrannu at gyflenwad cynaliadwy o dywod a graean yng Ngwynedd ac yn cydymffurfio â gofynion polisi cynllunio mwynau cenedlaethol, rhanbarthol a lleol (yn benodol Polisi PS 22, MWYN 2 & MWYN 3).

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- 6.2 Bydd y cynnig i weithio cronfeydd tywod a graean yng Nghae Efa Lwyd yn cyfrannu at fanc tir y Cyngor o dywod a graean a'r rhwymedigaethau dosrannu yn yr RTS, i gyflenwi mwynau ar gyfer is-ranbarth Gogledd Cymru. Nid oes llawer o gronfeydd wrth gefn a ganiateir o dywod a graean yng Ngogledd Orllewin Cymru a bydd y cynnig hwn yn sicrhau cyflenwad hanfodol o dywod a graean ar gyfer yr economi adeiladu lleol. Bydd hyn yn lleihau'r angen i fewnforio deunyddiau o'r tu allan i Wynedd, a thrwy hynny leihau costau ac allyriadau carbon.
- 6.3 Er nad yw'n destun y cais hwn, mae'r gwaith mwynau arfaethedig yn rhan o adnodd mwy, llawer mwy sylweddol ac arwyddocaol o dywod a graean gyda photensial ar gyfer ecsbloetio pellach. Serch hynny, dim ond materion yn ymwneud â hyd, amllder a gwrthdroadwyedd yr effaith a gafodd eu hystyried mewn perthynas â'r cynlluniau a'r manylion a gyflwynwyd gyda'r cais hwn. Mae gan y safle ganiatâd dilyn hyd at 2042, ac mae'n ddigyfngiad o ran dynodiadau amgylcheddol. Fodd bynnag, ceir materion yn ymwneud ag effaith bosibl y datblygiad ar fwynderau'r ardal o ystyried hyd gweithrediadau a lleoliad y gwaith arfaethedig mewn perthynas ag eiddo cyfagos.
- 6.4 Ymddengys mai prif effeithiau'r cynnig hwn fyddai llygredd posibl i'r cyrsiau dŵr lleol oherwydd dŵr ffo sy'n deillio o weithrediadau cloddio a chludo, tarfu ar frochfa moch daer lleol, ond yn bennaf, y potensial i sŵn, cludo a llwch effeithio ar eiddo gerllaw'r ardal o ddatblygiad. Er bod y ddau senario a gynigir yn y cyflwyniad diwygiedig yn cynnwys cynllun mwy dwys o waith i'r un a gyflwynwyd yn flaenorol, mae maint daearyddol y gwaith yn gyfyngedig ac mae ennill a gweithio mwynau yn cael ei gwblhau o fewn amserlen llawer llai. Fodd bynnag, mae'r safle wedi ei leoli ar ymyl anheddiad gyda sawl eiddo yn edrych dros y gwaith mwynau. Er mwyn i'r awdurdod cynllunio weithredu lliniaru amgylcheddol llawn ac effeithiol drwy'r broses rheoli datblygu, bydd yr ardal gyfan o ddatblygiad yn destun i amodau cynllunio llawn, modern i reoli cynnull offer a pheiriannau, symudiadau cludo, oriau gweithio, effeithiau sŵn a monitro sŵn, rheoli llwch gan gynnwys monitro mesur llwch, effeithiau ar fioamrywiaeth leol ac adfer y safle o fewn amserlen y cytunwyd arni ar ôl rhoi'r gorau i weithrediadau.
- 6.5 Wrth ystyried effeithiau sŵn a llwch posibl, efallai fod lle i resymoli'r allbwn a chynnig ar gyfer mynedfa newydd. Fel y nodwyd yn y cyflwyniad o ran effeithiau llwch: "Rhagwelir y bydd Cynllun ROMP yn cynhyrchu uchafswm o 20 o symudiadau HGV y dydd ar gyfartaledd, rhagwelir y bydd y Cynnig Amgen yn cynhyrchu uchafswm o 40 o symudiadau HGV y dydd ar gyfartaledd. Efallai y bydd yn ofynnol defnyddio hyblygrwydd er mwyn cwblhau'r datblygiad o fewn amserlen benodol, o ystyried y cyfyngiad ar weithio ar ddydd Sadwrn, e.e. 4 blynedd ar gyfer allbwn 100,000tpa ac 8 mlynedd ar gyfer allbwn 50,000tpa.
- Mae'r datblygiad yn dderbyniol mewn egwyddor a byddai'n cyfrannu at gyflenwad cynaliadwy o dywod a graean yng Ngwynedd ac mae'n debygol o gael effaith positif ar economi'r ardal. Mae'r cynnig yn cydymffurfio â gofynion polisi cynllunio mwynau rhanbarthol a lleol (PS22),
 - Bydd y safle yn destun cynllun adfer ar gyfer defnydd amaethyddol, ond hefyd gwella bioamrywiaeth, (Polisi MWYN 3 & MWYN 9),
 - Ystyrir na fydd y cynnig yn cael effaith andwyol ar unrhyw nodweddion ychwanegol o bwysigrwydd archeolegol (Polisi AT 4): Amodau ar gyfer lliniaru a chofnodi archeolegol ardaloedd heb darfu arnynt yn flaenorol,
 - Ystyrir y bydd parhad cynllun fesul cam o gloddio ac adfer yn lliniaru effaith y gwaith mwynau ar fwynderau gweledol yn ogystal ag Ardaloedd Cymeriad Tirwedd lleol (Polisi PCYFF 2 & MWYN 3),

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- Ystyrir na fydd y cynnig yn cael effaith andwyol ar yr amgylchedd dŵr lleol (Polisi PCYFF 6 & MWYN 3). Gellir gosod amodau i ofyn am gynllun rheoli dŵr wyneb cyn cychwyn y datblygiad ac i gyfyngu ar ddyfnder y gwaith cloddio i 96 metr aOD,
- Mae amodau Bioamrywiaeth Leol angen lliniaru penodol ar gyfer ymlusgiaid yn ystod tynnu ffiniau caeau, dim clirio safle yn ystod y tymor bridio adar a mesurau i ganfod presenoldeb Moch Daear a Ymlusgiaid cyn dechrau'r gwaith. Hefyd, adfer i gynnwys;
 - cynefin bioamrywiaeth uchel megis glaswelltir asidig, llawn rhywogaethau i ffafrio pori da byw,
 - Adfer waliau cerrig ar y pwynt mynedfa newydd,
 - Cynnal clustogfa 5m ar hyd ffin y safle i amddiffyn ffiniau caeau presennol

6.6 Yn destun i amodau i liniaru ar gyfer rhywogaethau a warchodir, mae'r datblygiad yn cydymffurfio â chanllawiau Polisi Cynllunio Cenedlaethol, yn ogystal â Pholisi Strategol PS 19 a Pholisi AMG 5 a MWYN 3 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn,

- Bydd y chwarel yn cael mynediad i gefnffordd yr A487. Mewn ymateb i ymgynghoriad, cadarnhaodd awdurdod priffyrdd Llywodraeth Cymru nad oedd yn bwriadu rhoi cyfarwyddyd mewn perthynas â'r cais hwn. Mae'r cais am mynedfa arall wedi ei asesu o dan adroddiad pwyllgor ar wahân gydag argymhelliad i'w gymeradwyo o ystyried bod darpariaeth o'r fath o safon ddigonol i ddelio â'r llif traffig a ddisgwylir o'r safle ac felly mae'n cydymffurfio â gofynion Polisi Strategol PS4 a Pholisi PCYFF2, TRA4 a MWYN 3 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn,
- O ystyried yr amserlen fyrrach o weithredu, y cyfyngiadau ar y gwaith o brosesu tywod a graean, a chyda'r amodau cynllunio priodol i reoli ennil a gweithio mwynau o dan ROMP, ystyrir y gall y datblygiad gael ei weithredu heb gael effaith andwyol ar fwynderau trigolion lleol, ei fod yn cydymffurfio â pholisi MWYN 3, MWYN 5 & PCYFF 2 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn yn ogystal â Chanllawiau Cynllunio Atodol Gwynedd, Cynllunio a'r Iaith Gymraeg mis Tachwedd 2009,
- Mae'r cynnig yn bodloni nodau cynaliadwyedd Polisi Cynllunio Cymru a Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru)2015.

7. Argymhelliad

7.1 Mae'r awdurdod cynllunio o'r farn fod y ddau senario sy'n cynnwys cynllun gwaith 4 blynedd ac 8 mlynedd yn dderbyniol, yn ddarostyngedig i'r rheolaethau priodol a osodwyd o dan yr atodlen ddiwygiedig o amodau cynllunio. Y cynllun 4 blynedd o weithio ynghyd â chyfyngiad allbwn o 100,000 tonnall y flwyddyn yw'r opsiwn gorau, yn amodol ar ganlyniad ffafriol cais am fynediad newydd dan gyfeirnod cynllunio C17/0455/22/LL. O gofio y byddai mynediad newydd a phwrpasol yn cyfeirio traffig trwm i ffwrdd o Ffordd Clynnog a sicrhau gweithredu'r 'Alternative Scheme' fel y'i nodir ar gynlluniau'r cais, mae'n bosibl fydd cynllun lliniaru mwy effeithiol yn cael ei weithredu.

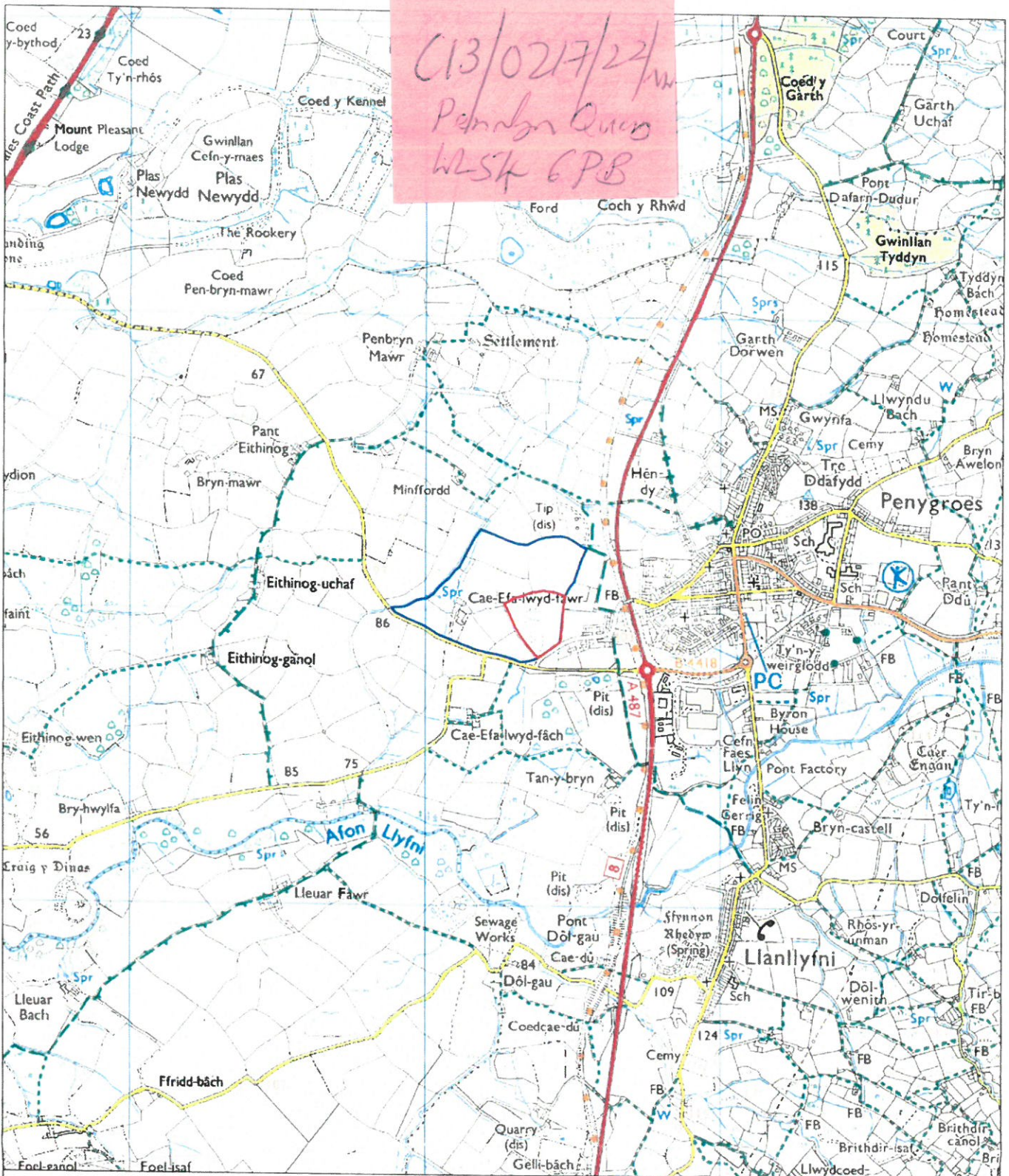
7.2 I awdurdodi Uwch Reolwr Gwasanaethau Cynllunio, Gwarchod y Cyhoedd a'r Amgylchedd i benderfynu ar yr amodau yn Atodlen 2 o'r adroddiad dan y cynllun dirprwyo.

- Gweithrediadau a Ganiateir a Chydymffurfio â'r Manylion/ Cynlluniau a Gyflwynwyd

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- Hyd y Gweithio (4 blynedd, 100,000tpa) (8 mlynedd 50,000tpa),
- Cyfyngu ar Hawliau Datblygu a Ganiateir, adeiladau, strwythurau, ffyrdd preifat, llifoleuadau a ffensys,
- Lliniaru ar gyfer bioamrywiaeth lleol, Moch Daear, adar sy'n bridio ac ymlusgiaid,
- Oriau Gwaith,
- Dim gwaith ar ddydd Sadwrn, dydd Sul neu Wyliau'r Banc a Chyhoeddus,
- Trin pridd a hwsmonaeth
- Draenio, mesurau i atal llygru cyrsiau dŵr lleol,
- Adfer i ddefnydd cadwraeth natur amaethyddol cymysg,
- Adfer terfynau caeau,
- Lliniaru a chofnodi archeolegol,
- Mesurau ôl-ofal ar gyfer defnydd amaethyddol a rheoli bioamrywiaeth,
- Rheolaethau llwch a chyfyngiadau ar sŵn, peiriannau ar y ffas waith i gael eu ffitio â larymau sŵn gwyn.

C13/0217/22
 Penryn Quary
 WLSK GPB



Legend

- Application Boundary
- Land under the Control of the Applicant

REV	AMD	NOTES	DATE

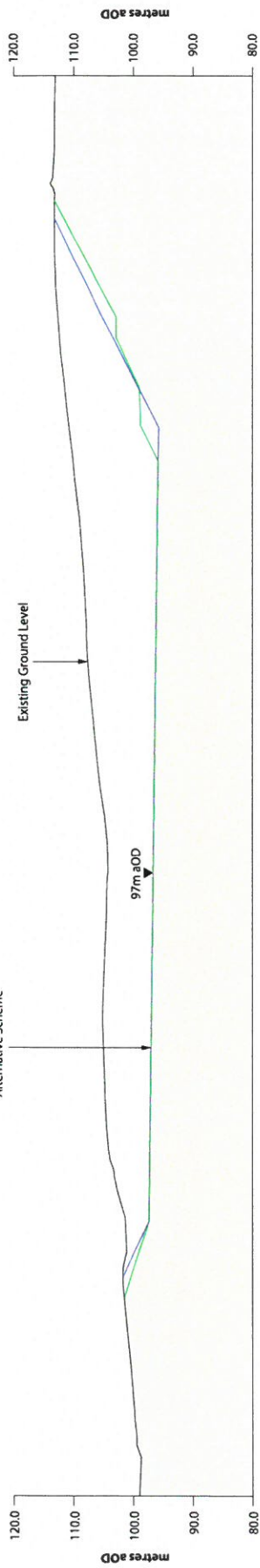
PleydellSmithyman

THIS DRAWING MAY NOT BE USED WITHOUT CONSENT OF:

PLEYDELL SMITHYMAN LIMITED
 20A THE WHARFAGE, IRONBRIDGE
 SHROPSHIRE TF8 7NH
 T. 01952 433211 F. 01952 433323
 E. psl@pleydellsmithyman.co.uk
 www.pleydellsmithyman.co.uk

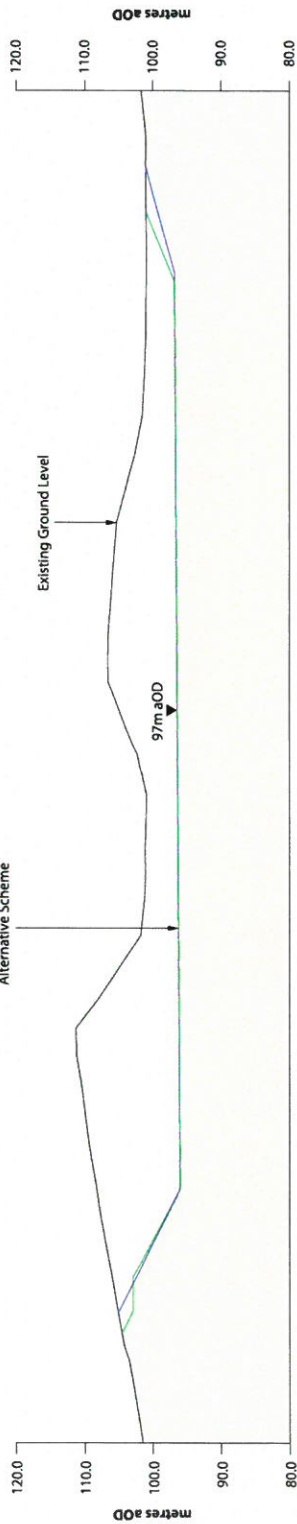
Reproduced from Ordnance Survey digital map data © Crown Copyright, All rights reserved. Licence number 0100031673

DRAWING STATUS	
FINAL	
PROJECT	
Penygroes Quarry	
CLIENT	
Ellesmere Sand & Gravel	
TITLE	
Location Plan	
DATE	SCALE
April 2017	1:12,500 @A3
DRAWN	CHECKED
RGD	RJS
DRAW NO.	REVISION
M09.162(a)_30	



Section A-A'

Scale 1:750



Section B-B'

Scale 1:750

Legend

- Existing Ground Level
- Alternative Scheme
- ROMP Scheme
- Undisturbed Ground

REV	AMD	NOTES	DATE

PleydellSmithyman

THIS DRAWING MAY NOT BE USED WITHOUT CONSENT OF:
 PLEYDELL SMITHYMAN LIMITED
 20A THE WHARFAGE, IRONBRIDGE
 SHROPSHIRE TF8 7NH
 T. 01952 433211 F. 01952 433323
 E. ps@pleydellsmithyman.co.uk
 www.pleydellsmithyman.co.uk



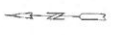
Reproduced from Ordnance Survey (OS) data
 All rights reserved.
 Licence number 010001673

DRAWING STATUS FINAL	
PROJECT Penygroes Quarry	
CLIENT Tudor Griffiths Group	
TITLE Cross Sections	
DATE July 2017	SCALE 1:750 @A3
DRAWN LMB	CHECKED RP
DRAW NO. M09162A.037	

Penygroes Quarry - Alternative Scheme

Phase 1

- KEY**
- Planning Application Boundary
 - Soil Stripping Area
 - Base Of Excavation
 - Batter Slope (1:2 Slope)
 - Access Road
 - Soil Storage and Screening Burah



Penygroes Quarry

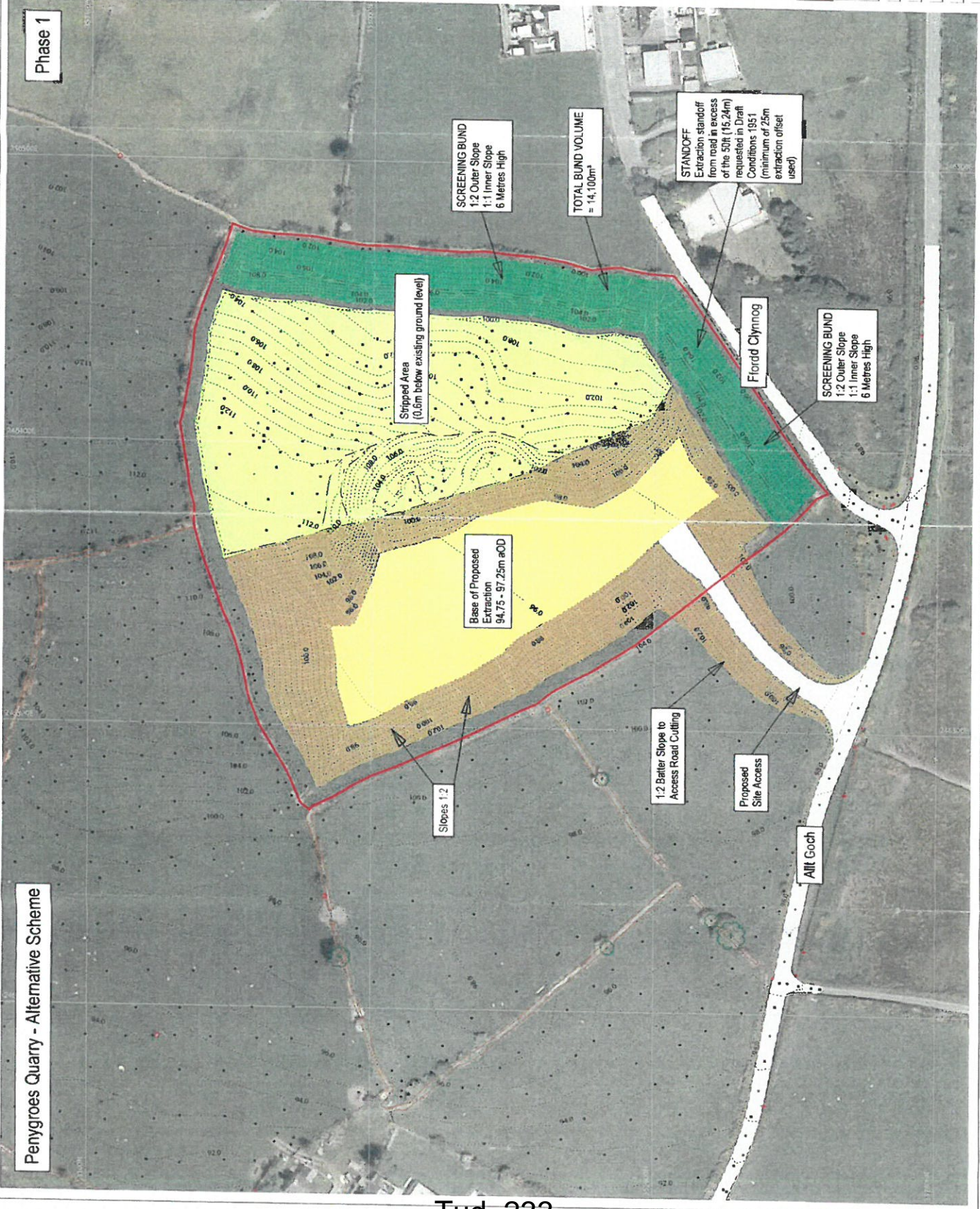
Penygroes Quarry Limited
 Design and Resource Consultancy
 100, The Quadrant, Pen-y-bont-y-dderwn, Llanidloes, Powys, SY23 3DA
 Tel: +44(0)1545 431311 Fax: +44(0)1545 43333
 E-mail: info@penygroesquarry.co.uk

PLANNING APPLICATION
 PENYDROES QUARRY

ALTERNATIVE SCHEME
 PHASE 1

1:1 Scale
 11/12/15

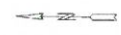
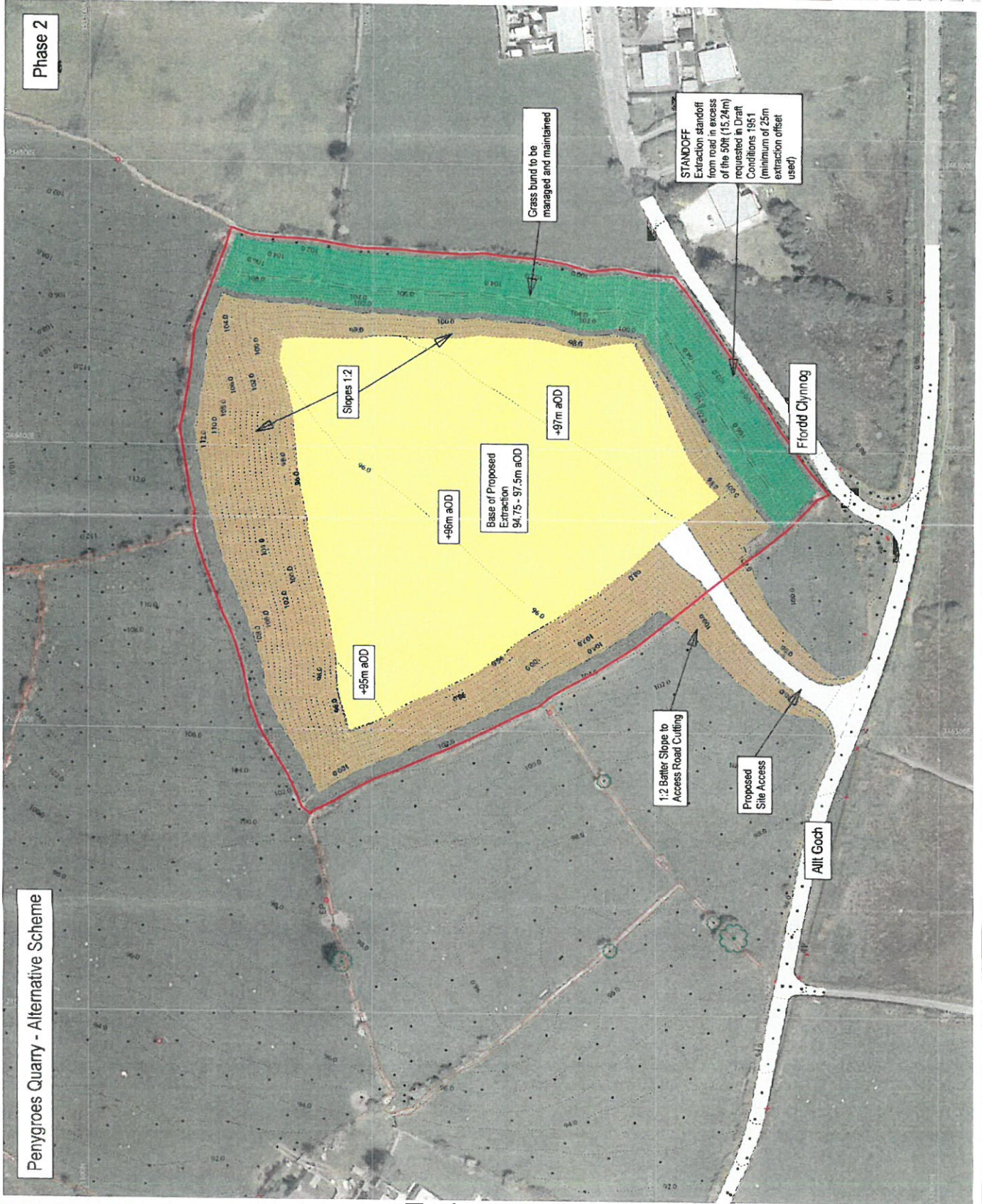
Client: AP/16/2017
Drawn by: MHP/EA/ED/EC



Penygroes Quarry - Alternative Scheme

Phase 2

- KEY**
- Planning Application Boundary
- Base of Extraction
- Batter Slope (1:2 Slope)
- Access Road
- Soil Storage and Screening Bunds



Playdell Smithyman
Playdell Smithyman Limited
200, The Old Railway Coachworks
Donaghadee, BT20 7AG, UK
Tel: +44 (0)28 425 11333
Fax: +44 (0)28 425 11333
www.playdellsmithyman.co.uk

PENYGROES QUARRY
ALTERNATIVE SCHEME
PHASE 2
US 160.00, 160.00, 160.00, 160.00
DATE: APRIL 2017
DRAWN BY: J. LANE
CHECKED BY: J. LANE
SCALE: 1:1250
DRAWING NO: 1607/02A.0219

KEY

- Planning Application Boundary
- Base of Extraction
- Batter Slope (1:2 slope)
- Access road
- Soil Storage and Screening Bunch
- Progressive Restoration

N
A
S
I
N
G

Penygroes Quarry - Alternative Scheme

Phase 3

STANDOFF
Extraction standoff from road in excess of the 50m (15.24m) requested in Draft Conditions 1951 (minimum of 25m extraction offset used)

Base of Proposed Extraction
96.25 - 97.75m aOD

Slopes 1.3

Slopes 1.2

1:2 Batter Slope to Access Road Cutting

Proposed Site Access

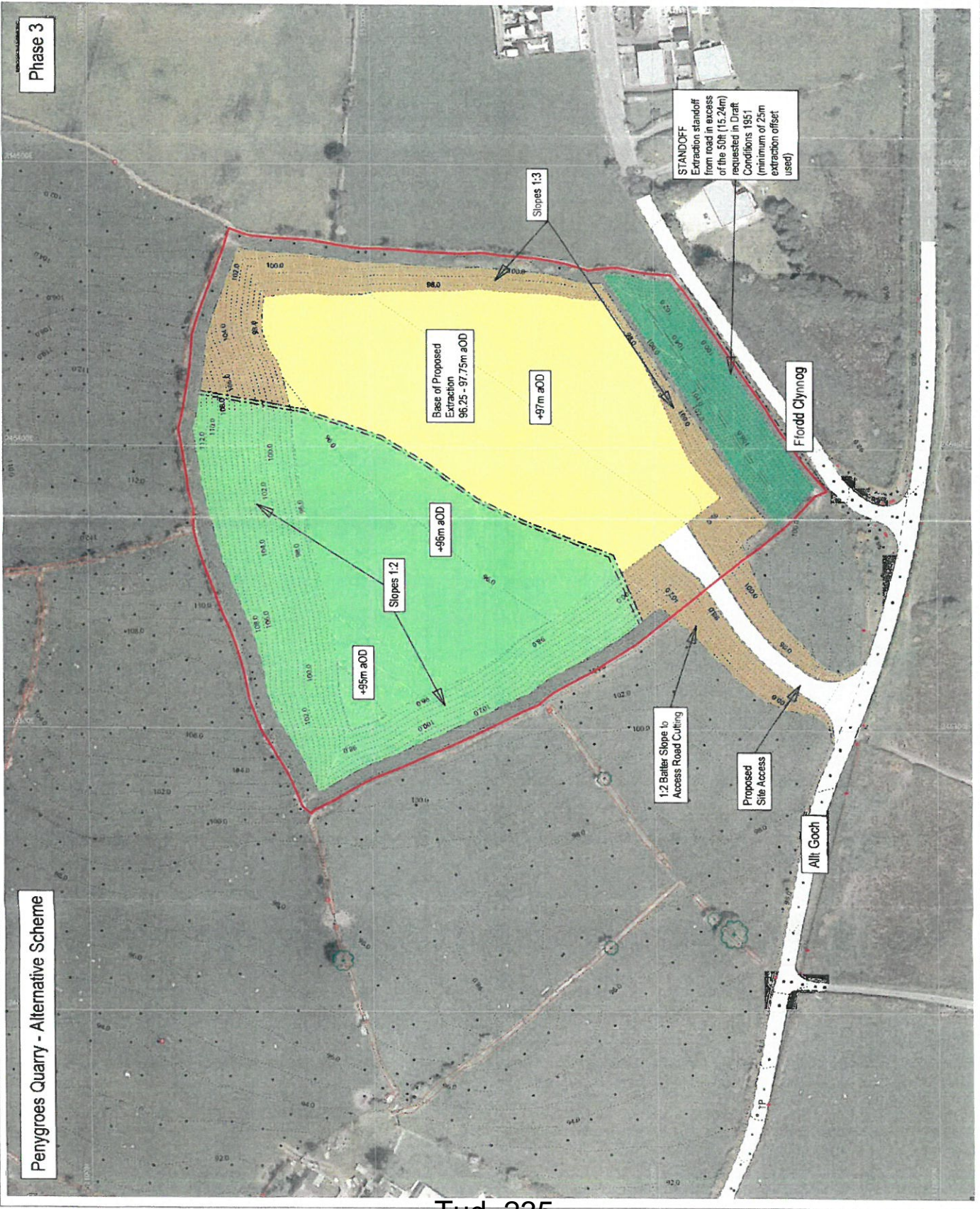
Fiordd Clynog

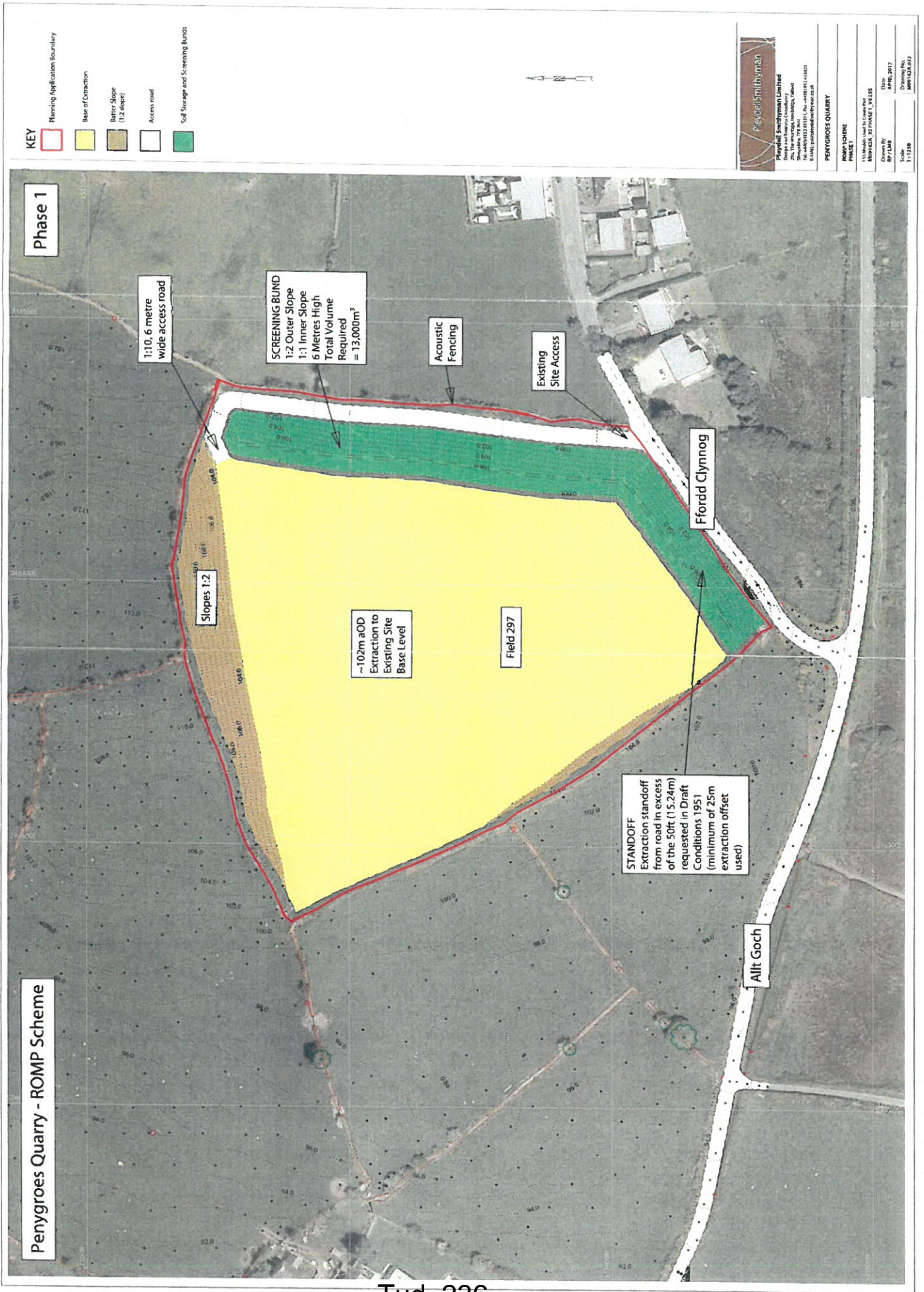
Allt Goch

Penygroes Quarry

Penygroes Quarry
Penygroes Quarry Limited
24, The Parkway, Pen-y-bont, Llanelli
SA70 8JH
Tel: 01493 242231, Fax: 01493 232422
Email: enquiries@penygroesquarry.co.uk

ALTERNATIVE SCHEME
Penygroes Quarry
L15000001-0000-0000-0000-0000
Drawn By: J. J. J.
Scale: 1:1000
Date: 28/01/17





Phase 1

Penygroes Quarry - ROMP Scheme

KEY

- Planning Application Boundary
- Base of Extraction
- Better Slope (1:2 slope)
- Access road
- Soil Storage and Screening Bunds

1:10, 6 metre wide access road

SCREENING BUND
 1:2 Outer Slope
 1:1 Inner Slope
 6 Metres High
 Total Volume Required = 13,000m³

Acoustic Fencing

Existing Site Access

Ffordd Clynnog

Slopes 1:2

~102m aOD
 Extraction to Existing Site Base Level

Field 297

STANDOFF
 Extraction standoff from road in excess of the 50ft (15.24m) requested in Draft Conditions 1951 (minimum of 25m extraction offset used)

Allt Goch









Rayceall Smithyman
 Design and Planning Consultancy
 111 Main Road, Llanidloes, Powys, Wales
 SY23 3BU
 Tel: +44(0)1542 01311 Fax: +44(0)1542 01322
 Email: rayceall@rayceallsmithyman.co.uk

PENYGROES QUARRY

PROJECT CHIEF
 PHASE 1

111 Main Road, Llanidloes, Powys, Wales
 SY23 3BU
 Drawn By: MPP/LSB, 30/04/2017
 Date: APRIL 2017
 Scale: 1:1250
 Drawing No.: 80010276.012

KEY

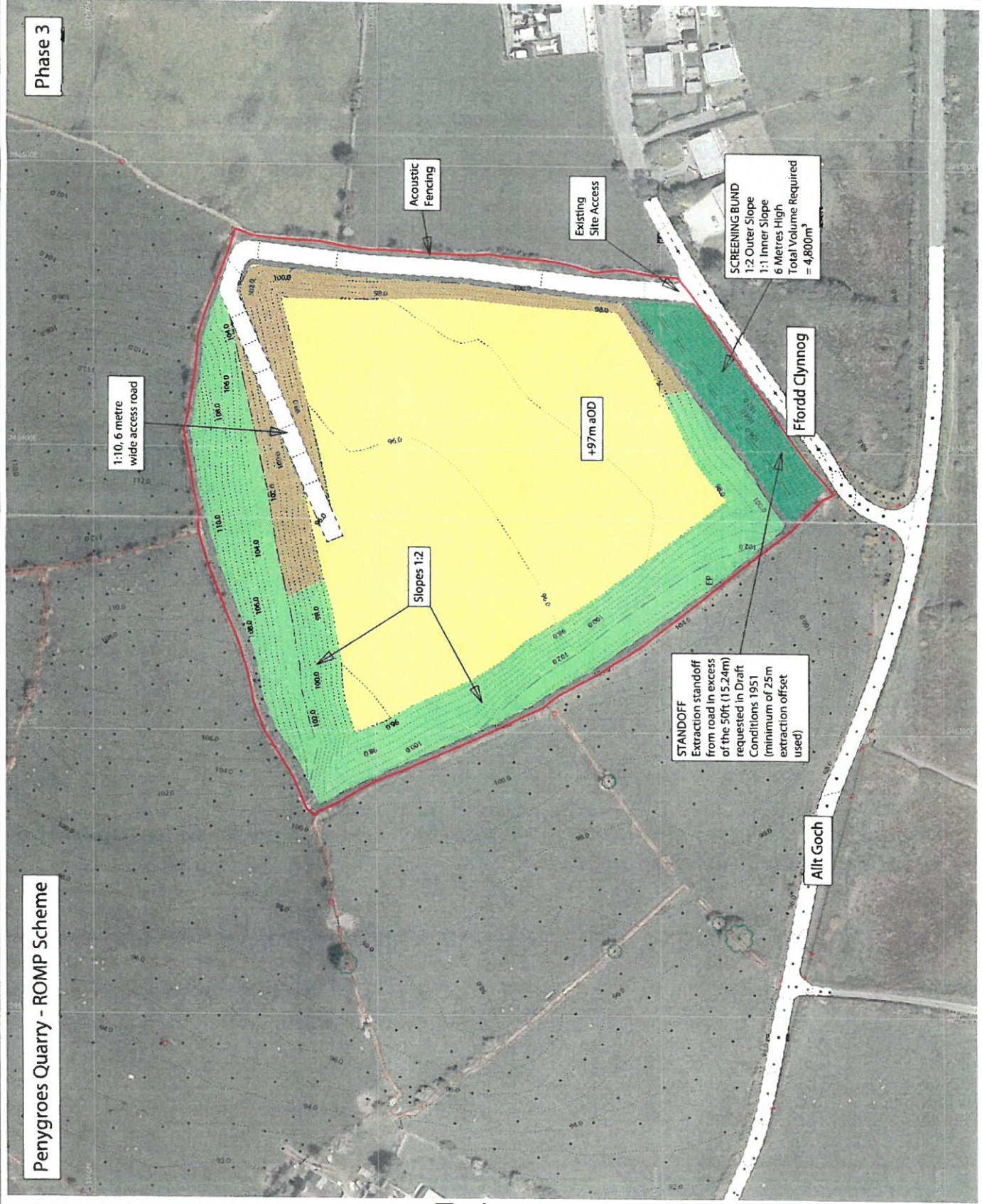
-  Planning Application Boundary
-  Base of Extraction
-  Base Slope (1:2 Slope)
-  Access road
-  Soil Storage and Screening Bunds
-  Progressive Remediation



Poydel Smithyman Limited
 Design and Planning Consultancy
 100, The Quadrant, Exeter, Devon, EX1 1JG
 Tel: 01392 211111, Fax: 01392 211122
 Email: info@poydel-smithyman.co.uk

PENYGROES QUARRY	
PLANNING SCHEME	
100, The Quadrant, Exeter, Devon, EX1 1JG	
Drawn By	APRIL 2017
Scale	1:1250
Drawn No.	MP012A.014

Phase 3



1:10, 6 metre wide access road

Slopes 1:2

+97m aOD

Acoustic Fencing

Existing Site Access

SCREENING BUND
 1:2 Outer Slope
 1:1 Inner Slope
 6 Metres High
 Total Volume Required = 4,800m³

Ffordd Clynnog

STANDOFF
 Extraction standoff from road in excess of the 50ft (15.24m) requested in Draft Conditions 1951 (minimum of 25m extraction offset used)

Allt Goch

Penygroes Quarry - ROMP Scheme

Legend

- Planning Application Boundary
- Proposed Acoustic Fencing



Reproduced from Ordnance Survey digital map data © Crown Copyright. All Rights Reserved. Licence number: 0100031673

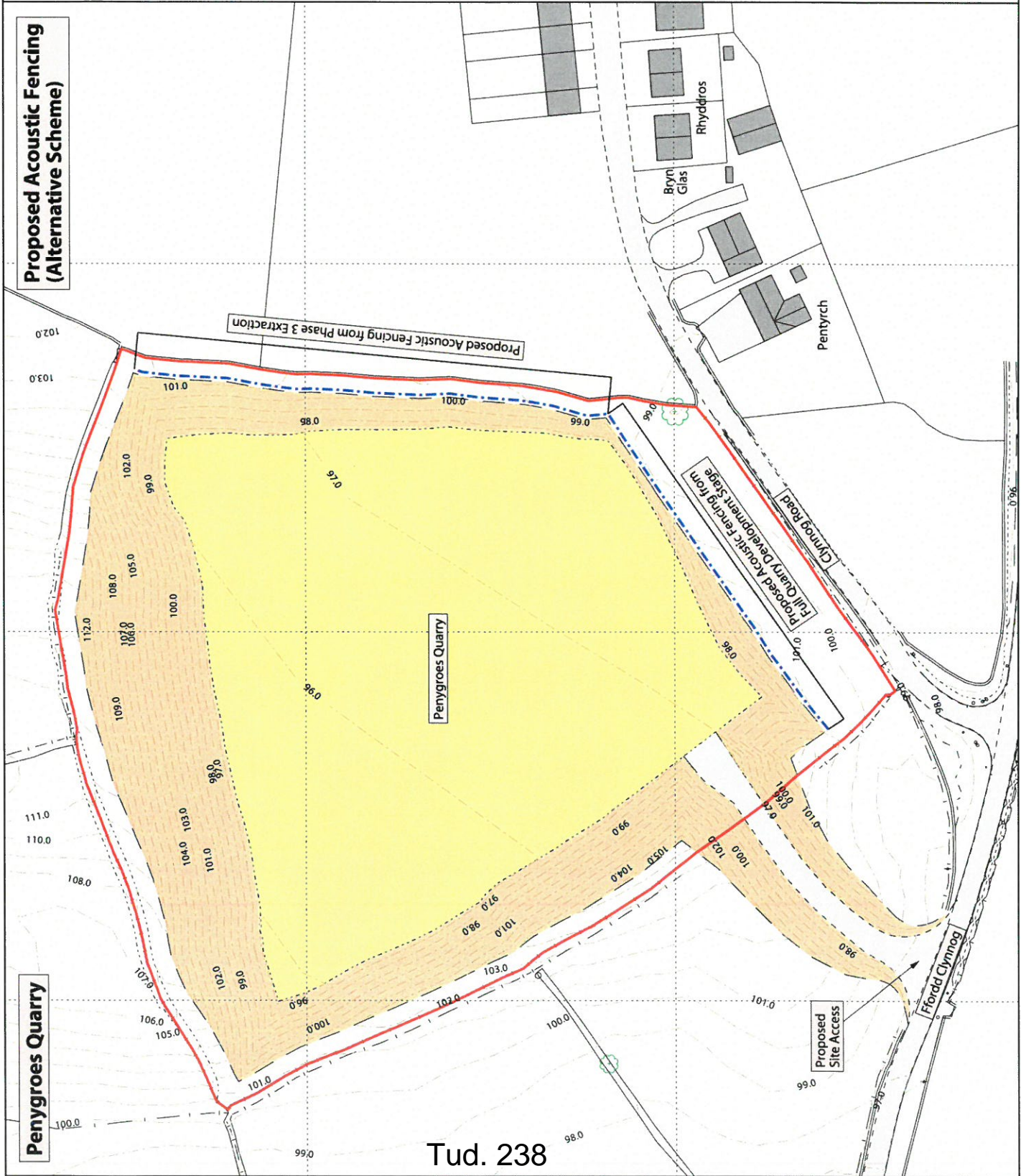
REV	AMD	NOTES	DATE

DRAWING STATUS	FINAL
PROJECT	PENYNGROES QUARRY
CLIENT	Tudor Griffiths Group
TITLE	Proposed Acoustic Fencing (Alternative Scheme)
DATE	Oct 2017
SCALE	1:1000 @A3
DRAWN	LMB
CHECKED	RP
DRAW NO.	M09.162(a).D.041

PleydellSmithyman

THIS DRAWING MAY NOT BE USED WITHOUT CONSENT OF:
PLEYDELL SMITHYMAN LIMITED
 20A THE WHARF AGE, IRONBRIDGE
 SHROPSHIRE TF8 7NH
 T. 01952 433211 F. 01952 433323
 E. ps@pleydellsmithyman.co.uk
 www.pleydellsmithyman.co.uk

Proposed Acoustic Fencing (Alternative Scheme)



Penyngroes Quarry

Tud. 238

Proposed Acoustic Fencing (ROMP Scheme)

Legend

- Planning Application Boundary
- Proposed Acoustic Fencing



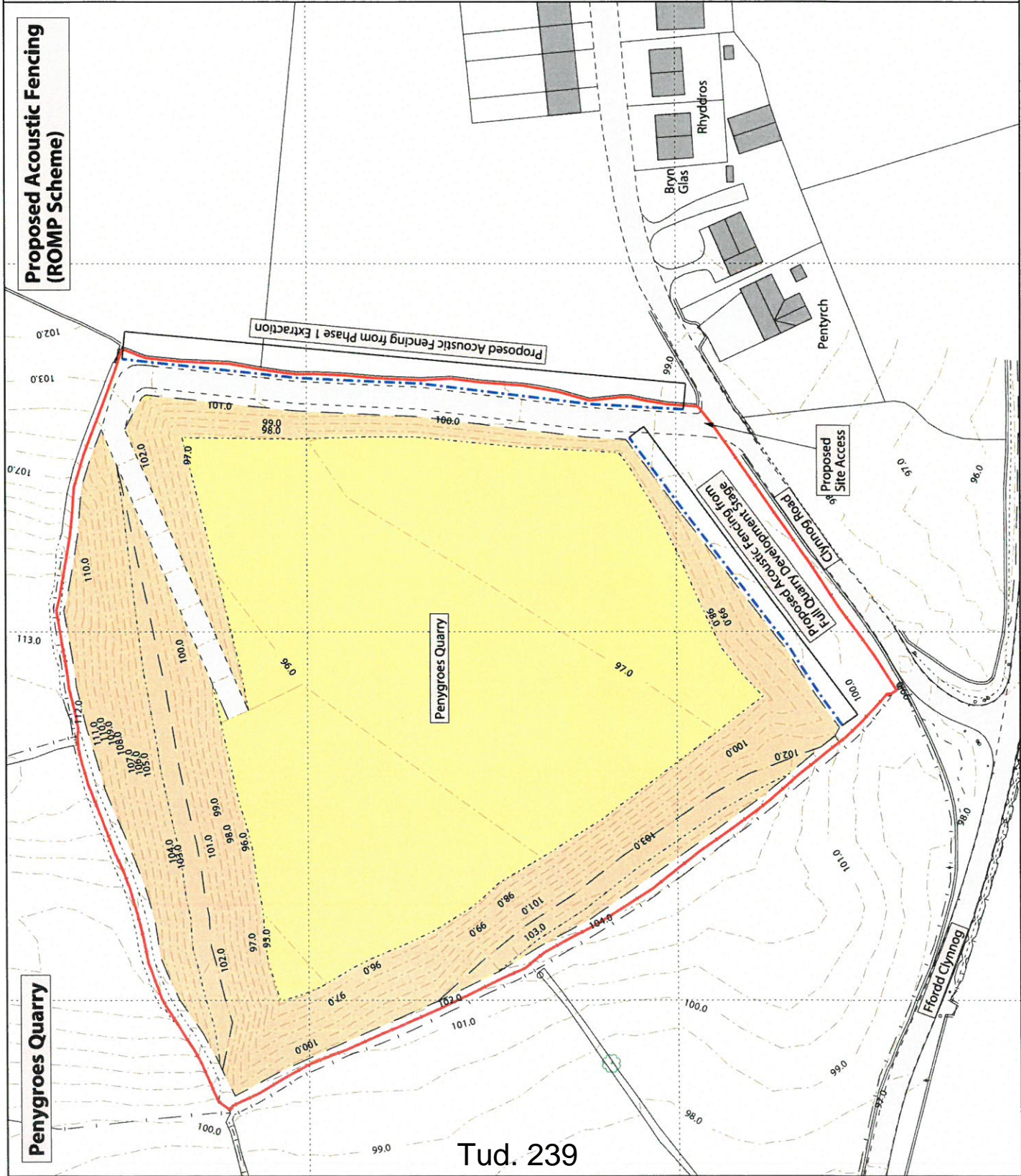
Reproduced from Ordnance Survey digital map data © Crown Copyright. All Rights Reserved. Licence number: 0100014673

REV	AMD	NOTES	DATE

DRAWING STATUS	FINAL
PROJECT	PENYNGROES QUARRY
CLIENT	Tudor Griffiths Group
TITLE	Proposed Acoustic Fencing (ROMP Scheme)
DATE	Oct 2017
SCALE	1:1000 @A3
DRAWN	LMB
CHECKED	RP
DRAW NO.	M09.162(a).D.042

PleydellSmithyman

THIS DRAWING MAY NOT BE USED WITHOUT CONSENT OF:
PLEYDELL SMITHYMAN LIMITED
 20A THE WHARFAGE, IRONBRIDGE
 SHROPSHIRE TF8 7NH
 T. 01952 433211 F. 01952 433223
 E. ps@pleydellsmithyman.co.uk
 www.pleydellsmithyman.co.uk



Cross Section Locations

Penygroes Quarry

- Legend**
- Site Boundary
 - Cross Section Locations
 - 105 Existing Spot Heights / Contours (maOD)



AMENDED PLANS



Reproduced from Ordnance Survey digital map data © Crown Copyright. All Rights Reserved. Licence number 0100011873

REV	AMWD	NOTES	DATE

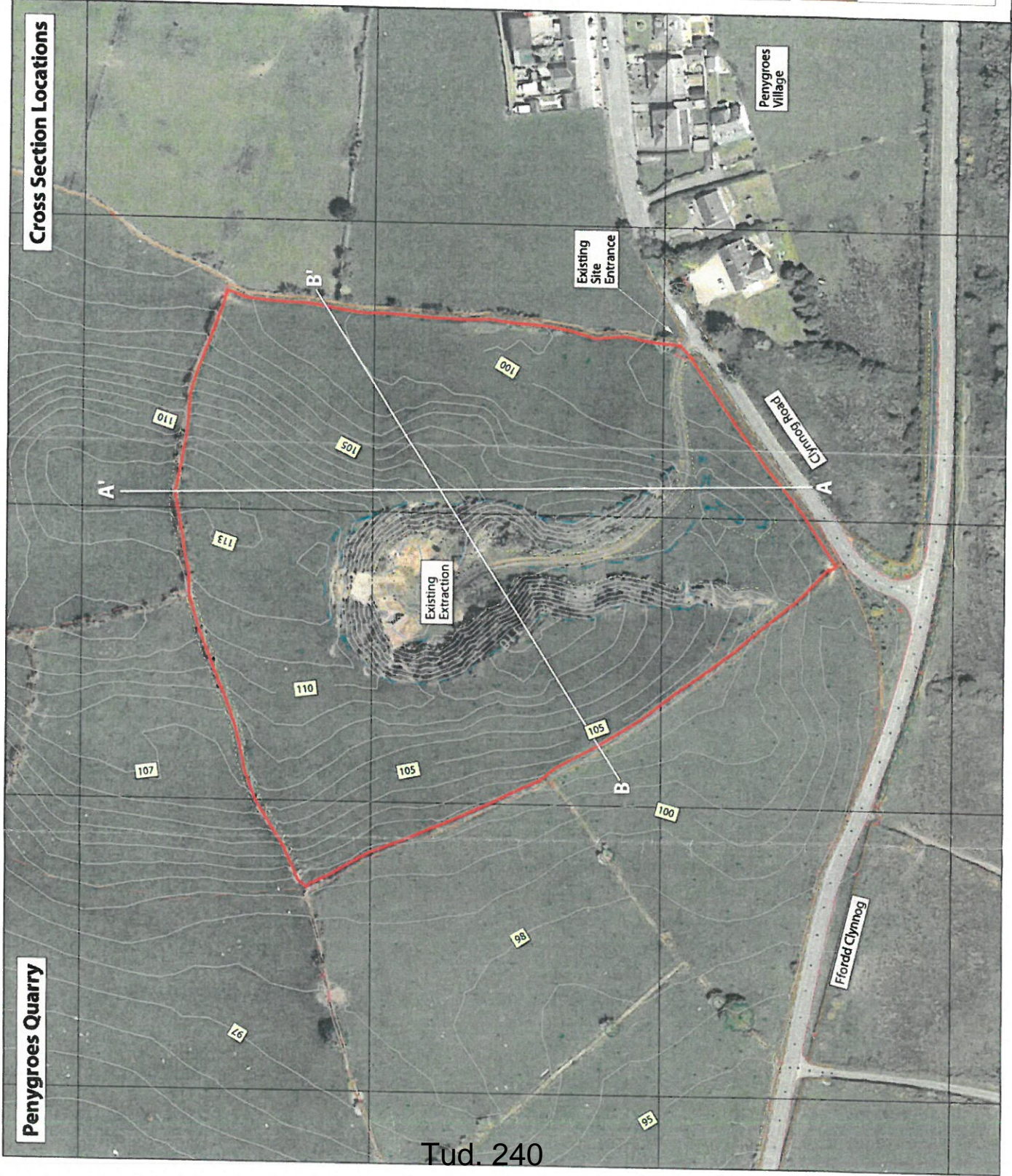
DRAWING STATUS	FINAL
PROJECT	PENYGROES QUARRY
CLIENT	Tudor Griffiths Group
TITLE	Cross Section Locations
DATE	July 2017
SCALE	1:1250 @A3
DRAWN	LMB
CHECKED	RP
DRAW NO.	M09.162(a).D.038

Preydel Smithyman

THIS DRAWING MAY NOT BE USED WITHOUT CONSENT OF:

PREYDELL SMITHYMAN LIMITED
 20A THE WHARFAGE, IRONBRIDGE
 SHROPSHIRE TF8 7NH
 T. 01952 433211 F. 01952 433223
 E. preydel@preydel-smithyman.co.uk
 www.preydel-smithyman.co.uk

AMENDED PLANS



Atodiad/Appendix 1 – Amodau'r Ymgeisydd/Applicant's Conditions

General:

1. The development hereby approved shall be carried out and completed in accordance with the information and proposals within drawing number M09.162A.09A, M09.162A.10A, M09.162A.11A and M09.162A.12 and such details as are subsequently approved in writing by the County Planning Authority and no variations or omissions shall take place without the prior approval in writing of the County Planning Authority.

Reason - To provide restrictions and controls on the proposed development

2. From the date of this decision until the completion of the operations hereby approved, a copy of this decision including all documents hereby approved and any documents subsequently approved in accordance with this decision, shall be displayed on the Site during working hours in a position which is readily accessible to any person undertaking the development.

Reason - To provide easily accessible guidance on the design principles and phasing of the proposed development

3. Any oil, fuel, lubricant, paint, solvent or any other chemicals within the site shall be stored within a suitable bund or other means of enclosure to prevent such material from contaminating topsoil or subsoil or reaching any watercourse, built and maintained to the satisfaction of the Mineral Planning Authority. The volume enclosed by any bund shall exceed that of the contained material by at least 10%.

Reason - In the interests of environmental protection and to prevent any pollution risks from on-site chemicals / oils etc.

4. No refuse or waste materials shall be imported into the site.

Reason - To prevent any waste materials being imported on to site and ensure proper restoration of the Site

Duration of the Permission:

5. Extraction of minerals and restoration of the Site hereby approved shall cease on or before 21 February 2042 by which date the Site shall be restored in accordance with the details contained on M09.162(a).12.

Reason - To minimise the duration of any disturbance from the Site proposals and to ensure restoration is secured

6. In the event of a cessation of winning and working of minerals prior to the achievement of the final restoration proposals, a scheme including details of reclamation and aftercare, shall be submitted to the County Planning Authority, within 12 months of the cessation of working. The revised restoration scheme, when approved, shall be fully implemented within two years of the written approval unless otherwise agreed in writing by the County Planning Authority.

Reason - To minimise the duration of any disturbance from the Site proposals and to ensure restoration is secured

Hours of Operation:

7. Except in cases of emergency to maintain safe quarry working (which shall be notified to the Mineral Planning Authority as soon as practicable) or unless the Mineral Planning Authority has agreed otherwise in writing:-

No operations other than any requirement for servicing, i. environmental monitoring and maintenance shall be carried out at the site except between the following times:

07.00 to 18.00 Monday to Friday

08.00 to 12.00 Saturday

No operations other than those related to emergency or ii. Environmental monitoring shall take place at the site on Sundays or public holidays.

Reason - In the interest of the amenity of local residents

Access, Traffic and Protection of the Public Highway:

8. Drivers shall ensure that all loaded vehicles are properly trimmed and sheeted or otherwise enclosed to prevent spillage or emission of dust before leaving the Site.

Reason - In the interest of the amenity of local residents

9. Unless otherwise agreed in writing with the County Planning Authority, all heavy goods vehicles leaving the Site shall turn right and travel in a south westerly direction along Ffordd Clynnog to connect with the B4418 leading to the A487 (Penygroes Bypass).

Reason - In the interest of the amenity of local residents

10. The means of access shall be from Ffordd Clynnog at the existing permitted access point.

Reason - To prevent unnecessary development

11. All drivers visiting the Site should be made aware of the Site Rules.

Reason - In the interests of Health and Safety

12. All vehicles, plant and machinery operated within the Site shall be maintained in accordance with the manufactures specification at all times and shall be fitted with and use effective silencers. Any breakdown or malfunction of silencing equipment or screening shall be treated as an emergency and should be dealt with immediately. Where a repair cannot be affected within a reasonable period, the equipment affected should be taken out of service.

Reason - In the interest of the amenity of local residents and Health and Safety

Environmental Protection - Archaeology:

13. Development (including any ground disturbance works or 13. site clearance) shall not recommence until a specification for archaeological work has been submitted to and approved in writing by the archaeological advisor to the Planning Authority.

Reason - To ensure the implementation of an appropriate programme of archaeological mitigation including identification, recording, post-excavation processing and publication of archaeological remains affected by the development.

14. The development and all archaeological work shall be carried out and completed in accordance with the specification approved under condition 13, unless otherwise agreed in writing by the archaeological advisor to the Planning Authority.

Reason - To ensure the implementation of an appropriate programme of archaeological mitigation including identification, recording, post-excavation processing and publication of archaeological remains affected by the development.

Environmental Protection - Noise and Dust:

15. All areas traversed by wheeled vehicles or within which the handling or movement of quarried material is undertaken shall be watered or otherwise treated at such times and intervals as may be necessary to prevent the raising of such dust.

Reason - In the interest of the amenity of local residents

16. During the permitted working hours the noise level ($L_{Aeq,1h}$ free field) due to mineral extraction and processing, excluding topsoil and subsoil stripping and other works in connection with landscaping, shall not exceed the existing background level by more than 10 dB(A) where possible, subject to a maximum level of 55 dB $L_{Aeq,1h}$.

Reason - In the interest of the amenity of local residents

17. Limits are set for specific properties:-

Pentyrch 52 dB $L_{Aeq,1h}$

Bryn Hyfryd 52 dB $L_{Aeq,1h}$

Cae-Efa-lwyd-fawr 55 dB $L_{Aeq,1h}$

Reason - In the interest of the amenity of local residents

18. Topsoil and subsoil stripping and other works in connection with landscaping shall not exceed 67 dB $L_{Aeq,1h}$ free field at any inhabited property and be limited to a period not exceeding 8 weeks at any one property.

Reason - In the interest of the amenity of local residents

19. Unless otherwise agreed in writing, the developer/operator shall submit for the approval of the mineral planning authority a safe and acoustically acceptable scheme of controlling vehicle reversing alarm systems within 3 months of the date of this permission.

Reason - In the interest of the amenity of local residents

20. A 5-metre high Acoustic and Screening Bund is to be constructed along the eastern boundary of the site, in line with proposals illustrated in drawing number M09.162(a).09A. This bund will remain in place until, at least, the cessation of the Phase 2 development.

Reason - In the interest of the amenity of local residents

21. A 4 metre high Acoustic and Screening Bund is to be constructed along the southern boundary of the Site, in line with proposals illustrated in drawing number M09.162(a).09A. The bund would remain in place until, at least, the cessation of Phase 1 of the development.

Reason - In the interest of the amenity of local residents

Environmental Protection - Landscaping:

22. The existing Site peripheral hedgerows are to be maintained to provide a visual screen for the duration of the development and aftercare period.

Reason - In the interest of the amenity of local residents

23. Existing scrub vegetation will be maintained and encouraged on a 4m strip along the southern edge of the site, providing additional screening of the Site from users of Ffordd Clynog and providing a habitat for wildlife.

Reason - In the interest of the amenity of local residents

24. The grassed periphery of the proposed southern and eastern bund's and perimeter of the Site are to be maintained throughout the duration of the development.

Reason - In the interest of the amenity of local residents

25. Detailed location information for planting is illustrated on the Concept Restoration Drawing (M09.162(a).12). Detailed planting proposals including species, plant heights, numbers and specifications are to be provided within 3 months of the granting of permission.

Reason - In the interest of the amenity of local residents

Restoration:

26. The site shall be progressively restored in phases as illustrated on M09.162(a).09A, M09.162(a).10A, M09.162(a).11A and M09.162(a).12 including the final restoration works.

Reason - In the interest of restoration and the amenity of local residents

27. Available soils / soil making material are to be stripped and temporarily stored within the Southern and Eastern Screening Bunds. The Eastern Bund is to be 5m in height with an outer batter slope of 1 in 3 and 1 in 1 on the inner slope. The Southern Bund is to be 4m in height with an outer batter slope of 1 in 3 and 1 in 1 on the inner slope. The bunds are to be removed on the cessation of mineral extraction with their soil making material spread across the regraded quarry floor and batter slopes at an appropriate thickness of 300mm for the agricultural areas. The stored bund material is to be supplemented by any quarry inter-burden / soil making material resulting from mineral extraction.

Reason - In the interest of restoration and the amenity of local residents

28. A detailed scheme for achieving the restoration proposals will be submitted within 3 months of the granting of planning permission.

Reason - In the interest of restoration and the amenity of local residents

After-care:

29. An Aftercare Scheme shall be implemented for a period of 5 years from the completion of restoration, using such steps as may be necessary to bring land within the Site in line with the restoration scheme. This shall be submitted for the approval in writing of the County Planning Authority not later than three months from the date of this decision. The submitted scheme shall specify the steps to be taken and the period during which they are to be taken.

Reason - In the interest of biodiversity, restoration and the amenity of local residents

30. An annual aftercare review meeting is to be held with officers of the County Planning Authority once the 5-year aftercare period commences, to inspect the Site and assess the progress of the aftercare programme.

Reason - In the interest of biodiversity, restoration and the amenity of local residents

C13/0217/22/MW – Application for the determination of conditions to re-activate a Dormant sand and gravel site under Schedule 13 to the Environment Act 1995

Planning Permission 2250 dated, 10th December 1951

Field No. 297, Cae Efa Lwyd, Penygroes

1. Mae'r caniatâd hwn am gyfnod cyfyngedig a ddaw i ben o fewn (**PEDAIR**) (**WYTH**) mlynedd o rybudd ysgrifenedig o ddyddiad cychwyn y datblygiad, sydd i'w gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Mwynau o leiaf 14 diwrnod o flaen llaw. Ar y terfyn amser a bennwyd dan yr amod hwn neu cyn hynny, neu ar ddiwedd neu ddiwedd cynamserol y gwaith, rhaid clirio pob offer chwarel, peiriannau a chyfarpar yn llwyr oddi ar wyneb y tir. Wedyn fe'i hadferir mewn modd sy'n bodloni'r Awdurdod Cynllunio Mwynau yn unol ag amodau 27 - 34 o'r penderfyniad hwn, cynlluniau'r cais ac yn unol â'r gofynion isod;
 - i. Ailosod terfynau cae,
 - ii. Rhaid symud ac adfer y byndiau, tir wedi'i aflonyddu, ffyrdd halio/wynebau a dramwywyd gan gerbydau'r chwarel, isadeiledd ddraenio a lagwnau.

*This permission is for a limited period and shall expire within (**FOUR**) (**EIGHT**) years of written notification of the date of commencement of development, which shall be submitted to the Mineral Planning Authority a minimum of 14 days beforehand. On or before the time limit specified under this condition, or upon final completion or premature cessation of operations, the land surface shall be completely cleared of all quarry plant, machinery and equipment. Thereafter it shall be restored to the satisfaction of the Mineral Planning Authority in accordance with conditions 27 - 34 of this determination, the application plans and in accordance with the following requirements;*

- i) *Field boundaries to be reinstated,*
- ii) *All disturbed land, bunds, haul roads/surfaces traversed by quarry vehicles, drainage infrastructure & vehicular access to be removed & restored.*

2. Rhaid i'r gweithredwr roi rhybudd ysgrifenedig i'r Awdurdod Cynllunio Mwynau o leiaf 14 diwrnod cyn cychwyn:
 - i. Tynnu pridd ar bob rhan;
 - ii. Symud gorlwyth ar bob rhan;
 - iii. Cloddio mwynau ar bob rhan;
 - iv. Adeiladu & dymchwel byndiau sgrinio/lliniaru a ffensys ym mhob rhan;
 - v. Adfer pob rhan gan gynnwys gwasgaru pridd a symud byndiau sgrinio;
 - vi. Adeiladu waliau cerrig sych.

The operator shall give written notice to the Mineral Planning Authority at least 14 days before the commencement of:

- i. *Soil stripping on each phase;*
- ii. *Overburden removal on each phase;*
- iii. *Mineral extraction on each phase;*
- iv. *Construction & removal of screening/mitigation bunds & fencing in each phase;*
- v. *Restoration of each phase including soil spreading and removal of screening bunds;*
- vi. *Construction of dry stone walling.*

3. Rhaid cyfyngu'r datblygiad a bennir drwy i ennill a gweithio deunydd gro yn unig ac ni fydd yn cynnwys sgrinio, malurio, golchi neu baratoi deunydd wedi'i brosesu ar gyfer ei werthu'n uniongyrchol ar unrhyw bryd.

C13/0217/22/MW – Application for the determination of conditions to re-activate a Dormant sand and gravel site under Schedule 13 to the Environment Act 1995

Planning Permission 2250 dated, 10th December 1951

Field No. 297, Cae Efa Lwyd, Penygroes

The development hereby determined shall be restricted to the winning and working of hoggin material only and shall not at any time involve the screening, crushing, washing or preparation of processed material for direct sale.

4. Ni chaniateir echdynnu mwynau yn îs na 96 metr uwchlaw'r Datwm Ordnans.

No extraction of minerals shall take place below 96 metres above Ordnance datum.

5. Rhaid i'r datblygiad gael ei weithredu yn hollol unol â'r cynllun cloddio ac adfer cyfnodol a ddangoswyd ar y cynlluniau, lluniadau & thorriadau a restrwyd isod, y datganiad y cais a'r manylion a gyflwynwyd gyda'r cais a gofrestrwyd gan yr awdurdod cynllunio lleol ar 11^{eg} Ebrill 2014, manylion ychwanegol derbyniwyd ar 29^{ain} Mehefin 2017 ac unrhyw fanylion eraill a gymeradwywyd wedi hynny mewn ysgrifen gan yr Awdurdod Cynllunio Mwynau;

Ar gyfer y cynllun 'ROMP' fel y dangoswyd ar gynlluniau'r cais;

- i. Location Plan Ref. M09.162(a)_30,
- ii. Current Situation Ref. M09162A.008A, Dated April 2017,
- iii. Phase 1 Draw No. M09162A.032, Dated April 2017,
- iv. Phase 2 Draw No. M09162A.033, Dated April 2017,
- v. Phase 3 Draw No. M09162A.034, Dated April 2017,
- vi. Full Quarry Development Draw No. M09162A.035, Dated April 2017,
- vii. Concept Restoration Draw No. M09162A.028A, Dated April 2017,
- viii. Cross Sections Locations Draw No. M09.162(a).D.038, Dated July 2017,
- ix. Cross Sections Draw No. M09162A.037, Dated July 2017,
- x. Proposed Acoustic Fencing (ROMP Scheme) Draw No. M09.162(a).D.042, Dated Oct 2017.

Ar gyfer yr 'Alternative Scheme' fel y dangoswyd ar gynlluniau'r cais;

- i. Location Plan Draw No. M09.162(a)_30,
- ii. Current Situation Draw No. M09162A.008A, Dated April 2017,
- iii. Phase 1 Draw No. M09162A.024C, Dated April 2017,
- iv. Phase 2 Draw No. M09162A.025B, Dated April 2017,
- v. Phase 3 Draw No. M09162A.026B, Dated April 2017,
- vi. Full Quarry Development Draw No. M09162A.027A, Dated April 2017,
- vii. Concept Restoration Draw No. M09162A.028A, Dated April 2017,
- viii. Cross Sections Locations Draw No. M09.162(a).D.038, Dated July 2017,
- ix. Cross Sections Draw No. M09162A.037, Dated July 2017,
- x. Proposed Acoustic Fencing (Alternative Scheme) Draw No. M09.162(a).D.041, Dated Oct 2017.

The development shall be implemented only in accordance with the phased scheme of extraction and restoration shown on the application plans, drawings & Sections listed below, planning statement and details submitted with the application as registered with the local planning authority on 14th April 2014, additional information received on the 29th June 2017 and such other details as may subsequently be approved in writing by the Mineral Planning Authority;

C13/0217/22/MW – Application for the determination of conditions to re-activate a Dormant sand and gravel site under Schedule 13 to the Environment Act 1995

Planning Permission 2250 dated, 10th December 1951

Field No. 297, Cae Efa Lwyd, Penygroes

For the 'ROMP' scheme as indicated on the application plans;

- i. *Location Plan Draw No. M09.162(a)_30,*
- ii. *Current Situation Draw No. M09162A.008A, Dated April 2017,*
- iii. *Phase 1 Draw No. M09162A.032, Dated April 2017,*
- iv. *Phase 2 Draw No. M09162A.033, Dated April 2017,*
- v. *Phase 3 Draw No. M09162A.034, Dated April 2017,*
- vi. *Full Quarry Development Draw No. M09162A.035, Dated April 2017,*
- vii. *Concept Restoration Draw No. M09162A.028A, Dated April 2017,*
- viii. *Cross Sections Locations Draw No. M09.162(a).D.038, Dated July 2017,*
- ix. *Cross Sections Draw No. M09162A.037, Dated July 2017,*
- x. *Proposed Acoustic Fencing (ROMP Scheme) Draw No. M09.162(a).D.042, Dated Oct 2017.*

For the 'Alternative Scheme' as indicated on the application plans;

- i. *Location Plan Draw No. M09.162(a)_30,*
- ii. *Current Situation Draw No. M09162A.008A, Dated April 2017,*
- iii. *Phase 1 Draw No. M09162A.024C, Dated April 2017,*
- iv. *Phase 2 Draw No. M09162A.025B, Dated April 2017,*
- v. *Phase 3 Draw No. M09162A.026B, Dated April 2017,*
- vi. *Full Quarry Development Draw No. M09162A.027A, Dated April 2017,*
- vii. *Concept Restoration Draw No. M09162A.028A, Dated April 2017,*
- viii. *Cross Sections Locations Draw No. M09.162(a).D.038, Dated July 2017,*
- ix. *Cross Sections Draw No. M09162A.037, Dated July 2017,*
- x. *Proposed Acoustic Fencing (Alternative Scheme) Draw No. M09.162(a).D.041, Dated Oct 2017.*

6. Er gwaethaf darpariaethau Rhan 19, Dosbarth A o Atodlen 2 o'r Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad Cyffredinol a Ganiateir) 1995, (neu unrhyw orchymyn yn diwygio, disodli neu ail-ddeddfu'r Gorchymyn hwnw)-

- i) ni chaniateir codi, ehangu, gosod na disodli unrhyw offer neu beiriannau, nac adeiladau, fframweithiau, adeiladwaith na ffyrdd preifat ar y safle heb ganiatâd ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Mwynau o flaen llaw;
- ii) ni chaniateir gosod na chodi unrhyw oleuadau neu ffensys ychwanegol ar y safle oni chyflwynwyd manylion ohonynt a chael cytundeb ysgrifenedig iddynt gan yr Awdurdod Cynllunio Mwynau o flaen llaw. Byddir yn cysgodi'r holl oleuadau allanol mewn modd i leihau i'r eithaf y golau a wasgerir at i fynnu a'r ymyrraeth eiddo cyfagos.

Notwithstanding the provisions of Part 19, Class A of Schedule 2 of the Town and Country Planning (General Permitted Development) Order 1995, (or any Order amending replacing or re-enacting that Order) -

- i) *no fixed plant or machinery, buildings, structures, erections or private ways shall be erected, extended, installed or replaced at the site without the prior written agreement of the Mineral Planning Authority;*
- ii) *no additional lights or fences shall be installed or erected at the site unless details of them have been submitted to and agreed in writing by the Mineral Planning Authority before*

C13/0217/22/MW – Application for the determination of conditions to re-activate a Dormant sand and gravel site under Schedule 13 to the Environment Act 1995

Planning Permission 2250 dated, 10th December 1951

Field No. 297, Cae Efa Lwyd, Penygroes

hand. All external lighting installed shall be shielded in such a manner as to cause minimum upward light scatter and minimum interference to adjacent property.

7. Rhaid arddangos copi o'r dyfarniad hwn a'r cynlluniau a ganiateir yn swyddfa gweithredwr y safle (neu swyddfa leol y cwmni lle nad oes swyddfa'r safle) i ddangos dull a chyfeiriad gweithio ac adfer drwy gydol hyd oes y safle. Rhaid arddangos unrhyw ddiwygiadau dilynol a ganiateir yn ogystal.

A copy of this determination and the approved plans showing the method and direction of working and restoration shall be displayed in the operator's site office (or the local company office where there is no site office) at all times during the life of the site. Any subsequent approved amendments shall also be displayed.

Ar gyfer yr 'Alternative Scheme' fel y dangoswyd ar gynlluniau'r cais, rhaid sicrhau'r anhenion canlynol gydag amod 8;

For the Alternative Scheme as indicated on the application plans, the following requirements should be secured with condition 8;

8. Rhaid i'r fynedfa chwarel newydd fel y dangoswyd ar gynlluniau'r cais (Alternative Scheme) gael ei gwblhau i foddhad yr Awdurdod Cynllunio Mwynau cyn cychwyn ennill a gweithio mwynau ac allforio deunyddiau o'r safle. Ni chaniateir symud dim mwy na (50,000) (100,000) tonnall o ddeunydd y flwyddyn o'r safle a dim mwy na (10) (20) llwyth HGV y diwrnod, ac eithrio gyda chaniatâd ysgrifenedig blaenorol yr Awdurdod Cynllunio Mwynau.

The new quarry access as indicated on the application plans (Alternative Scheme), shall be completed to the satisfaction of the Mineral Planning Authority prior to the commencement of the winning and working of minerals and the export of materials from the site. No more than (50,000) (100,000) tonnes per annum shall be removed from the site at a maximum rate of (10) (20) HGV loads per day, except with the prior, written agreement of the Mineral Planning Authority.

9. Rhaid cadw cofnod ysgrifenedig o oll symudiadau HGV/allbwn yn swyddfa'r safle a dylai fath gofnodion gynnwys pwysa'r cerbyd, rhif cofrestru, amser a dyddiad symudiad cludiant. Byddir yn darparu ffigurau am nifer y cerbydau llwythog sy'n cludo deunyddiau o'r chwarel dros unrhyw gyfnod penodedig i'r Awdurdod Cynllunio Mwynau ar unrhyw adeg o fewn 7 diwrnod i gais ysgrifenedig.

A written record shall be maintained at the site office of all HGV movements/output and that such records include the vehicle's weight, registration number, time and date of haulage movements. Figures of the number of loaded vehicles carrying material from the quarry over any specified period shall be made available for the Mineral Planning Authority at any time within 7 days of a written request.

10. Rhaid cadw wyneb y fynedfa'r safle i'r Ffordd Sirol yn rhydd o fwd a llanastr arall, a'i chynnal bob amser mewn cyflwr sy'n dderbyniol i'r Awdurdod Cynllunio Mwynau er mwyn gofalu yr atelir mwd a llanastr rhag cael ei ollwng ar y briffordd gyhoeddus. Rhaid i'r gweithredwr gyflwyno er cymeradwyaeth yr Awdurdod Cynllunio Lleol, manylion dyluniad, manyleb a

C13/0217/22/MW – Application for the determination of conditions to re-activate a Dormant sand and gravel site under Schedule 13 to the Environment Act 1995

Planning Permission 2250 dated, 10th December 1951

Field No. 297, Cae Efa Lwyd, Penygroes

lleoliad cyfarpar golchi olwynion neu ddulliau eraill i'w rhoi yn eu lle i sicrhau nad yw deunydd niweidiol yn cael ei gario ar unrhyw ran o'r briffordd gyhoeddus (gan gynnwys darpariaeth adolygol petai'r cynllun yn aneffeithiol) cyn cychwyn y datblygiad. Rhaid i'r cyfarpar fod yn weithredol wedi hynny drwy gydol oll weithrediadau cludiant yn gysylltiedig â'r datblygiad.

The surface of the site access to the County Highway shall be kept free from mud and other debris, and maintained at all times in a condition acceptable to the Mineral Planning Authority such as to ensure that mud is prevented from being deposited onto the public highway. The operator shall submit for the approval of the Local Planning Authority details of the design, specification and position of a wheelwash facility or other methods to be put in place to ensure deleterious material is not carried onto any part of the public highway (including provision for revision in the event of the scheme being ineffective) prior to the commencement of the development. The facility / provision shall thereafter be operational for the duration of all haulage operations connected with the development.

11. Ni chaniateir dod ag unrhyw wastraff na deunyddiau wast i'r safle.

No refuse or waste materials shall be imported into the site.

12. Ac eithrio mewn achos o argyfwng er mwyn gwneud gweithio yn y chwarel yn ddiogel (a rhaid hysbysu'r Awdurdod Cynllunio Mwynau o hyn cyn gynted ag y mae'n ymarferol) neu pan fo'r Awdurdod Cynllunio Mwynau wedi cytuno fel arall mewn ysgrifen:-

- (i) ni chaniateir unrhyw waith ar y safle ac eithrio pwmpio dŵr, gwasanaethu, monitro amgylcheddol, cynnal a chadw, a phrofi offer sefydlog a symudol, ac eithrio rhwng yr oriau 08.00 i 18.00 dydd Llun i ddydd Gwener
- (ii) Ni chaniateir unrhyw waith cynnal a chadw nac atgyweirio offer ar y safle rhwng 19.00 ar unrhyw ddiwrnod ac 07.00 ar unrhyw ddiwrnod canlynol.
- (iii) Ni chaniateir unrhyw waith sydd yn cynnwys codi a storio uwchbridd ac isbridd nac unrhyw waith adfer tir ar y safle ac eithrio rhwng yr amserau a ganlyn:
08.00 i 18.00 dydd Llun i ddydd Gwener
- (iv) ni chaniateir unrhyw waith ar y safle ar y Sadwrn, Suliau nac ar wyliau cyhoeddus, ac eithrio gwaith sydd yn ymwneud ag argyfwng neu fonitro amgylcheddol.

Except in cases of emergency to maintain safe quarry working (which shall be notified to the Mineral Planning Authority as soon as practicable) or unless the Mineral Planning Authority has agreed otherwise in writing:-

- (i) *no operations other than water pumping, servicing, environmental monitoring, maintenance and testing of fixed and mobile plant shall be carried out at the site except between the hours of 08.00 to 18.00 Monday to Friday*
- (ii) *no servicing, maintenance or testing of plant shall be carried out at the site between 19.00 on any day and 07.00 hours on any following day;*
- (iii) *no operations involving the stripping and storage of topsoils and subsoils and land restoration measures shall be carried out on the site except between the following times:-
08.00 to 18.00 Monday to Friday*
- (iv) *no operations other than those related to emergency or environmental monitoring shall*

C13/0217/22/MW – Application for the determination of conditions to re-activate a Dormant sand and gravel site under Schedule 13 to the Environment Act 1995

Planning Permission 2250 dated, 10th December 1951

Field No. 297, Cae Efa Lwyd, Penygroes

take place at the site on Saturdays, Sundays or public holidays.

13. Rhaid gosod gorchudd priodol dros bob cerbyd llwythog yn gadael y safle neu'u trin fel bo angen i atal gollwng llwch i'r amgylchedd.

All loaded vehicles leaving the site shall be sheeted or so treated as to prevent the emission of dust into the atmosphere.

14. Ar gais ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Mwynau, rhaid ymgymryd â monitro ansawdd aer am gyfnod o 6 mis i fesur yr Amcanion Ansawdd Aer ac/neu Cyfradd Dyddodiad Llwch mewn dull i'w gymeradwyo mewn lleolia/au y cytunwyd arno gyda'r Awdurdod Cynllunio Mwynau. Rhaid gweithredu'r monitro ansawdd aer yn unol â Safon Ansawdd Aer Cenedlaethol y DU ar gyfer gronynnau i nodi'r angen am unrhyw welliannau neu reolaeth bellach a bydd yn cynnwys:
- i. Cynllun ymateb monitro ansawdd aer a gyflwynwyd er cymeradwyaeth yr Awdurdod Cynllunio Mwynau i gynnwys darpariaeth ar gyfer monitro amodau meteorolegol a'r dulliau, y cyfarpar a'r amllder a ddefnyddir i gofnodi presenoldeb llwch mewn lleoliadau penodol,
 - ii. Bydd y Cynllun yn nodi gweithdrefnau ychwanegol priodol, gan gynnwys mesurau rheoli a lliniaru ac addasiadau i weithrediadau safle, i reoli allyriadau llwch gan ystyried: amodau meteorolegol gwirioneddol a rhagolygon megis glawiad, cyfeiriad gwynt a chyflymder y gwynt; arsylwadau gweledol arferol o allyriadau llwch; a chanlyniadau monitro llwch.
 - iii. Bydd y Cynllun yn nodi gweithdrefnau, i ymchwilio a chymryd camau priodol ar unrhyw ganlyniadau monitro sy'n dangos: cyfartaledd-misol niwsans llwch yn gollwng sydd yn fwy na'r 'canllaw cwyno tebygol' a ddiffinnir fel 2.5 gwaith y lefel gefndirol ganolrif misol neu lle nad oes data cefndirol addas ar gael, 200 mg m-2 diwrnod -1; neu ragori ar y trothwy 'cwynion tebygol' ar gyfer samplu padiau glud a fynegir fel canran o ddarpariaeth ardal effeithiol bob dydd a gyhoeddwyd gan Asiantaeth yr Amgylchedd yn Nogfen Cyfarwyddyd M17.
 - iv. Cofnod amgylcheddol o gwynion llwch ar gael i'r Awdurdod Cynllunio Mwynau ar gais ysgrifenedig.

On the written request of the mineral planning authority, air quality monitoring shall be undertaken for a minimum period of 6 months to measure the Air Quality Objectives and/or Dust Deposition Rate, in a method approved at agreed location/s with the mineral planning authority. Air quality monitoring shall be implemented in accordance with UK National Air Quality Standard for particulates to identify any need for improvements or further control and shall include:

- i. *An air quality monitoring response plan submitted for the approval of the Mineral Planning Authority shall include provision for the monitoring of meteorological conditions and the methods, apparatus and frequency utilised for recording the presence of dust at specific locations.*
- ii. *The Plan shall specify appropriate additional procedures, including control and mitigation measures and modifications to site operations, to manage dust emissions taking account of: actual and forecast meteorological conditions such as rainfall, wind direction and wind speed; routine visual observations of dust emissions; and dust monitoring results.*
- iii. *The Plan shall specify procedures, to investigate and take appropriate action on any monitoring results that show: monthly-average nuisance dust fall exceeding the 'complaints*

C13/0217/22/MW – Application for the determination of conditions to re-activate a Dormant sand and gravel site under Schedule 13 to the Environment Act 1995

Planning Permission 2250 dated, 10th December 1951

Field No. 297, Cae Efa Lwyd, Penygroes

likely guideline' defined as 2.5 times the median monthly background level or where suitable background data are not available, 200 mg m⁻² day⁻¹; or exceedance of the 'probable complaints' threshold for sticky pad sampling expressed as percentage of the effective area coverage per day published by the Environment Agency in Guidance Document M17.

iv. *Environmental log of dust complaints to be made available to the Mineral Planning Authority upon written request.*

15. Rhaid cynnal mesuriadau lliniaru llwch yn unol â'r 'Summary of Dust Control Methods', fel y'i nodir yn Atodiad 4 o'r Aseiad Ansawdd Aer a dderbyniwyd ar 29 Mehefin 2017. Ni chaniateir unrhyw waith ar y safle fydd yn achosi codi llwch gwasgaredig a rhaid dyfrio pentyrrau stoc gwastraff a phob ardal lle bydd cerbydau olwyn yn teithio arnynt wrth symud defnyddiau, neu eu trin pryd bynnag fydd angen i arbed codi llwch o'r fath.

Dust mitigation measures shall be carried out in accordance with the 'Summary of Dust Control Methods', as set out in Appendix 4 of the Air Quality Assessment received on the 29th June 2017. No operations on the site shall be undertaken in such a manner as to cause the raising of fugitive dust and all stockpiles of waste and areas traversed by wheeled vehicles or within which the handling or movement of material is undertaken shall be watered or otherwise treated at such times and intervals as may be necessary to prevent the raising of such dust.

16. Ac eithrio gyda chytundeb ysgrifenedig blaenorol yr Awdurdod Cynllunio Mwynau, ni chaniateir i allyriadau swm o weithrediadau a gynhelir ar y safle (ac eithrio stripio ac ail-osod pridd, adeiladu twmpathau ddistewi, symud twmpathau pridd neu unrhyw weithrediadau tebyg) fynd uwchlaw'r lefelau swm canlynol mewn dB LAeq (1 awr) yn y lleoliadau monitro penodedig, fel a mesurwyd ar uchder o 1.5 metr uwchben y ddaear ac mewn amodau maes rhydd.

Except with the prior written agreement of the Minerals Planning Authority, noise emissions from operations carried out at the Site (excluding soil stripping and replacement, baffle mound construction, removal of spoil heaps and other similar operations) shall not exceed the following noise levels in dB LAeq (1 hour) at the specified monitoring locations, when measured at a height of 1.5 metres above the ground and in free-field conditions.

Tabl 1/Table 1

Lleoliadau Monitro	Llun – Gwener 08:00 – 18:00 Awr (ac eithrio Gwyliau Banc)	Unrhyw gyfnod arall
Monitoring Locations	Monday – Friday 08:00 – 18:00 Hours (excluding Bank Holidays)	Any other period
Cae-Efa-lwyd-fawr	45	42
Pentyrch	48	42
Bryn Hyfryd	48	42

17. Dylid rhybuddio'r Awdurdod Cynllunio Mwynau ymlaen llaw am unrhyw waith dros dro, gan gynnwys darparu'r safle, gwaith draenio, stripio pridd a gorlwyth, ffurfio byndiau & gwaith adfer,

C13/0217/22/MW – Application for the determination of conditions to re-activate a Dormant sand and gravel site under Schedule 13 to the Environment Act 1995

Planning Permission 2250 dated, 10th December 1951

Field No. 297, Cae Efa Lwyd, Penygroes

all fod yn uwch na'r lefelau a osodir yn Nhabl 1 uchod, ac ni ddylent fod yn uwch na 67 dB LAeq, 1 hr, free field, a fynegir yn yr un dull a'r uchod. Ni ddylai sŵn o waith dros dro fod yn uwch na'r terfynau sŵn a osodir uchod am fwy nac 8 wythnos mewn unrhyw gyfnod 12 mis heb ganiatâd ysgrifenedig blaenorol yr Awdurdod Cynllunio Mwynau. Ni ddylid gwneud gwaith dros dro y tu allan i'r oriau 08.00 i 18.00 ac eithrio mewn argyfwng.

Temporary operations, including site preparation, drainage works, soil stripping and overburden removal, bund formation & restoration works, which may exceed the criterion levels set out in Table 1 above, shall be notified in advance to the Mineral Planning Authority and shall not exceed 67 dB LAeq, 1 hour, free field expressed in the same manner as above. Temporary operations shall not exceed the noise limit set out above for longer than a total of eight weeks in any 12 month period without the prior approval of the Mineral Planning Authority. Temporary operations shall not be carried out outside the hours of 08:00 to 18:00 except in an emergency.

18. Oni ofynnir amdano fel arall mewn amod neu os cytunir mewn ysgrifen gyda'r Awdurdod Cynllunio Mwynau, rhaid i'r gweithredwr fonitro lefelau sŵn bob deuddeg mis yn y lleoliadau a nodir yn Nhabl 2 uchod pan fo'r safle yn gweithio ar adegau arferol a dim yn ystod egwyl gwaith. Rhaid i'r mannau monitro fod o leiaf 3.5 medr o'r ffasâd sy'n wynebu'r safle a dylid mesur y sŵn am 15 munud ar y tro, oni bai fod lefel y sŵn ar y safle ar yr un lefel, neu'n uwch na'r uchafswm ar gyfer y lleoliad, pan ddylid mesur am 1 awr gyfan. Dylai'r arolwg eithrio sŵn allanol cyn belled ag sy'n bosib. Dylai'r offer mesur a'r trefniadau fesur gydymffurfio â darpariaethau BS 5228-1 2009 a LA90, T, a Laeq, T; a rhaid cofnodi lefelau sŵn yn ogystal â chofnodi'r tywydd a ffynonellau sŵn clywadwy. Dylid ymweld â phob lleoliad a chymryd mesuriadau dwywaith yn ystod pob arolwg (gall yr ymweliadau fod yn olynol yn yr un lleoliad neu ar ddau leoliad gwahanol ar yr un ffasâd). Ar ddymuniad ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Mwynau, rhaid i'r gweithredwr gyflwyno i'r awdurdod, manylion am y mesuriadau sŵn o fewn 10 diwrnod gwaith.

Unless otherwise required by condition or agreed in writing by the Mineral Planning Authority, the operator shall monitor noise levels at twelve monthly intervals at the locations shown in Table 2 above, when the site is operating normally and not during work breaks. The monitoring points shall be at least 3.5 m from the façade facing the site and the measurements shall be of 15 minutes duration unless the site noise level is at or above the limit for the location in which event a full 1 hour sample shall be taken. The surveys shall exclude so far as possible extraneous noises such as passing traffic. The measurement equipment and procedure shall be carried out in accordance with the provisions of BS5228-1 2009 and LA90, T, and LAeq, T noise levels shall be reported together with the weather conditions and the sources of audible noise. The location shall be visited and measured twice during the survey (the visits may be consecutive at the same point or at two different points along the same façade). Upon written request of the Mineral Planning Authority, the applicant shall furnish the authority with the particulars of the noise measurements within 10 working days.

19. Rhaid cynnal a chadw pob peiriant ac offer fydd yn gweithio ar y safle mewn modd fydd yn cyfyngu ar uchafswm lefelau sŵn i'r rhai a nodir ym manylebau'r gwneuthurwyr. Ni chaniateir defnyddio peiriannau nac offer yn y safle onid oes arnynt sgriniau, caeadau a thawelyddion i ladd swn.

C13/0217/22/MW – Application for the determination of conditions to re-activate a Dormant sand and gravel site under Schedule 13 to the Environment Act 1995

Planning Permission 2250 dated, 10th December 1951

Field No. 297, Cae Efa Lwyd, Penygroes

All vehicles, plant and machinery operated within the site shall be maintained in such a manner as to restrict maximum noise emission levels to those set out in the manufacturer's specification. No plant, machinery or equipment shall be operated at the site unless fitted with appropriate sound deadening screens, casework, enclosures and silencers.

20. Defnyddir y dulliau ymarferol gorau ac/neu osod larymau 'white noise' i beiriannau symudol a cherbydau ar y safle.

The best practicable means and/or 'white noise' reversing alarms shall be fitted to mobile plant and vehicles used on site.

21. Drwy gydol cyfnod y datblygiad rhaid dynodi ffin yr ardal cloddio mwynau fel y dangosiwyd ar gynlluniau'r cais gyda ffens dros dro neu ddull arall o amgau a'i gynnal wedi hynny wrth fodd yr Awdurdod Cynllunio Mwynau. Rhaid i'r ardal sydd wedi'i ddynodi gadw parth clustogi 5 metr o leiaf o ffiniau'r caeau ymylol presennol ac rhaid ail-osod unrhyw ddarpariaeth i amgau sydd yn cael ei ddifrodi neu ei golli yn ystod oes y datblygiad.

The boundary of the mineral extraction area as shown on the application plans shall be demarcated by a temporary fence or other means of enclosure and thereafter maintained to the satisfaction of the Mineral Planning Authority for the duration of development. The demarcated area shall maintain a buffer zone of at least 5 meters from the existing peripheral field boundaries and any provision of enclosure that becomes damaged or lost during the lifespan of the development shall be replaced.

22. Rhaid codi ffens acwstig 2.5 metr o uchder ar hyd terfynnau dwyreiniol a ddeheuol y safle cyn cychwyn gwaith cloddio ar y safle yn unol â'r fanyleb a gyflwynwyd i'r Awdurdod Cynllunio Mwynau ar 6^{ed} Hydref 2017 ac fel yr amlinellwyd yn goch ar Gynllun ACM Atodiad 'B' ynghlwm i'r dyfarniad yma. Oni chytunwyd fel arall mewn ysgrifenedig gysda'r Awdurdod Cynllunio Mwynau, rhaid cadw'r ffens drwy gydol gwaith cloddio ar y safle.

A 2.5-metre high acoustic fence shall be erected along the eastern and southern boundaries of the site prior to the commencement of extractive operations in accordance with the specification submitted to the Mineral Planning Authority on the 6th October 2017 and as demarcated in red on Plan MPA Appendix 'B' attached to this determination. Unless otherwise agreed in writing with the Mineral Planning Authority, the fence shall be retained for the duration of extractive operations on site.

23. Rhaid adeiladu bwnd sgrinio acwstig 6-metr o uchder ar hyd ffiniau dwyreiniol a deheuol y safle cyn cychwyn unrhyw weithrediadau sy'n ymwneud ag allforio mwynau. Rhaid adeiladu'r bwnd yn unol â'r manylion a ddangosir ar gynlluniau'r cais a dim ond gyda chymeradwyaeth ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Mwynau y caniateir eu symud yn unol â dilyniant y cynllun cloddio fel y'i dangosir ar gynlluniau'r cais.

A 6-metre high acoustic screening bund shall be constructed along the eastern and southern boundaries of the site prior to the commencement of any operations involving the export of mineral. The bund shall be constructed in accordance with the details shown on the application plans and shall only be removed with the prior written approval of the Mineral Planning

C13/0217/22/MW – Application for the determination of conditions to re-activate a Dormant sand and gravel site under Schedule 13 to the Environment Act 1995

Planning Permission 2250 dated, 10th December 1951

Field No. 297, Cae Efa Lwyd, Penygroes

Authority in accordance with the sequence of extractive operations as shown on the application plans.

24. Rhaid i oll llystyfiant, uwchbridd ac isbridd sydd wedi'u stripio o bob ardal gwaith ac ardaloedd yr effeithir arnynt gan waith cloddio, ffyrdd mynediad dros dro a llwybrau cludo cerbydau, gael eu storio o fewn y bwnd sgrinio acwstig a ddangoswyd ar gynlluniau'r cais. Rhaid cadw uwchbridd, isbridd a gorlwyth mewn twmpathau storio ar wahân heb gymysgu â'i gilydd. Rhaid mesur cyfanswm twmpathau storio a chadarnhau lleoliadau a natur y deunydd ynddo drwy gyfeirio at gynllun wrth raddfa i'w gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Mwynau o fewn tri mis ar ôl cwblhau. Y gweithredwr fydd yn gyfrifol am gadw cofnod cyfredol o'r oll pentyrrau storio drwy gydol oes y Safle.

All vegetation, topsoil and subsoil stripped from each phase of working and areas affected by excavations, temporary access roads and vehicle haulage routes, shall be stored within the acoustic screening bund indicated on the application plans. Topsoils, subsoils and overburden shall be kept in separate storage mounds and prevented from mixing. The quantities of storage mounds shall be measured with volumes, locations and nature of material held therein confirmed by reference to a scale plan to be submitted to the Mineral Planning Authority within three months of completion. The operator shall be responsible for maintaining an up to date record of all storage bunds throughout the life of the site.

25. Dylai holl uwchbridd ac isbridd sydd wedi'i stripio a'i storio yn unol â'r amod uchod gael eu defnyddio mewn gwaith adfer ac ni ddylid symud y fath ddeunyddiau oddi ar y safle heb ganiatâd blaenorol ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Mwynau. Rhaid isafu ar symudiad offer a pheiriannau dros briddoedd o'r fath yn unol ag ymarferiad pwysedd tir isel i atal difrod i strwythur y pridd drwy gywasgu. Rhaid symud pridd dim ond pan mewn cyflwr sych a brau a phan fod cyflwr y tir yn sych.

All topsoil and subsoil stripped and stored in accordance with the above condition shall be employed in works of restoration and no such materials shall be removed from the site without the prior written permission of the Mineral Planning Authority. Movement of plant and machinery over such soils shall be minimised in accordance with the practice of low ground pressure to prevent damage to soil structure by compaction. Soils shall only be moved when in a dry and friable condition and when ground conditions are dry.

26. Rhaid cadw twmpathau storio uwchbridd ac isbridd yn rhydd o chwyn / llystyfiant cystadleuol a rhaid cymryd pob cam angenrheidiol i ladd chwyn yn gynnar yn eu twf i'w rhwystro rhag hadu.

Topsoil and subsoil storage mounds shall be kept free from weeds / competitive vegetation and all necessary steps shall be taken to destroy weeds at an early stage of growth to prevent seeding.

27. Rhaid cyflwyno er cymeradwyaeth yr Awdurdod Cynllunio Mwynau, cynllun adfer ac ôl-ofal manwl ar gyfer y safle cyn cychwyn y datblygiad. Fydd ei strategaeth yn cynnwys manylion y gwaith adfer, modelu'r ffurf tir a mesuriadau i adfer tir pori amaethyddol, glaswelltir sy'n llawn rhywogaethau ac i hyrwyddo bioamrywiaeth yn unol â'r cysyniad adfer a ddangoswyd gynllun y cais rhif; 'M09162A.028A' a gofrestrwyd gyda'r Awdurdod Cynllunio Mwynau ar 29^{ain} Mehefin

Planning Permission 2250 dated, 10th December 1951

Field No. 297, Cae Efa Lwyd, Penygroes

2017. Yn fwy penodol, rhaid i'r cynllun adfer a rheoli bioamrywiaeth gael ei weithredu o fewn y tymor plannu cyntaf sydd ar gael a chynnwys;

- i. Cynllun arolwg topograffig manwl, trawstoriadau a lluniadau wrth raddfa o leiaf 1:1,250 i ddangos proffil adfer gorffenedig gwynebau'r chwarel, llethrau cysylltiol, ffyrdd gludo a thir gweithredol cysylltiol,
- ii. Trin y ffyrdd gludo, graddio gwynebau'r chwarel, llethrau cysylltiol a thir gweithredol cysylltiol mewn modd i sicrhau bod llystyfiant naturiol sy'n nodweddiadol o rywogaethau'r ardal yn ailsefydlu yno,
- iii. Adfer tir amaethyddol yn unol â rheolau hwsmonaeth dda ac mewn cydymffurfiaeth â'r canllawiau a amlinellir yn Atodiad B, Nodyn Cyngor Technegol (Cymru) 1: Agregau, ac amodau 28 – 34 o'r caniatad hwn, gyda'r bwriad o sefydlu a chynnal glaswelltir iach a chryf yn rhydd o chwyn. Rhaid rhoi gwrrtaith a chalch ar y tir i gynnal statws maethion y pridd ac i roi digon o nitrogen i gynnal lefel resymol o gynhyrchu glaswelltir,
- iv. Anghenion Draenio,
- v. Ailosod oll terfynnau cae a gwrychoedd,
- vi. Symud byndiau sgrinio lladd swm,
- vii. Atodlen blannu llawn i gynnwys manylion maint, rhywogaeth, lleoliadau & dwysedd yr holl goed a llwyni cynhenid o darddiad lleol,
- viii. Hadu/plannu rhywogaethau addas o llystyfiant a blodau gwyllt sydd yn nodweddiadol o'r ardal gyfagos,

A detailed scheme of restoration and aftercare for the site shall be submitted for the approval of the Mineral Planning Authority prior to the commencement of development. Its strategy shall include details of restoration works, landform modelling and measures to create and restore agricultural grazing land, species rich grassland and to promote biodiversity in accordance with the restoration concept shown on application plan ref; 'M09162A.028A' registered with the Mineral Planning Authority on the 29th June 2017. More specifically, the restoration and habitat creation plan shall be implemented within the first available planting season and include;

- i. *Detailed topographical survey plan, cross-sections and drawings to at least 1:1,250 scale to indicate the final restored profile of quarry faces, associated embankments, haul routes and ancillary operational land,*
- ii. *The treatment of haul routes, grading of quarry faces, associated embankments and ancillary operational land in a manner to secure effective re-establishment of natural vegetation of a type and species typical of the surrounding area,*
- iii. *The restoration of agricultural land in accordance with the rules of good husbandry and in compliance with the guidance outlined in Annex B, Minerals Technical Advice Note (Wales) 1:Aggregates, and conditions 28 – 34 of this permission, with the aim of establishing and maintaining a healthy and vigorous grass sward free from weeds. Fertiliser and lime shall be applied to the land to maintain the soil nutrient status and to provide sufficient nitrogen to maintain a reasonable level of grassland production,*
- iv. *Drainage requirements,*
- v. *The reinstatement of all field boundaries and hedgerow,*
- vi. *Removal of noise attenuation screening bunds,*
- vii. *Full planting schedule to include details of the size, species, position & density of all native trees and shrubs of local provenance,*
- viii. *The planting/seeding of appropriate species of vegetation and wild flowers typical of the surrounding area.*

Planning Permission 2250 dated, 10th December 1951

Field No. 297, Cae Efa Lwyd, Penygroes

28. Bydd y gwaith adfer yn ddarostyngedig i gynllun ôl-ofal a monitro pum mlynedd a rhaid ei gyflawni i fodlonrwydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi darfod gwaith adfer. Er osgoi unrhyw amheuaeth, fydd y ddarpariaeth ôl-ofal yn gymwys am gyfnod o bum mlynedd o ddyddiad y gwaith adfer terfynol. Os caiff unrhyw stoc blannu ei godi, ei thynnu o'r gwraidd neu ei dinistrio, yn methu â thyfu neu iddi farw, rhaid plannu un arall o'r union rywogaeth yn yr un man a rhaid ei phlannu ar amser a bennir mewn ysgrifen gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Rhaid i'r cynllun ôl-ofal ddarparu fath mesuriadau sydd angen i ddwyn y tir sydd wedi'i adfer yn ôl i ddefnydd amaethyddol ac i hyrwyddo bioamrywiaeth gan gynnwys;
- Amaethu, hadu a rheolaeth y tir yn unol â rheolau hwsmonaeth dda,
 - Cymhwyso gwrtaith a chalch yn seiliedig ar ddadansoddiad cemegol y pridd, gyda'r canlyniadau yn cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Mwynau,
 - Rheoli Glaswelltir (dosbarth anifeiliaid pori, dwysedd stocio a chyfnodau gwahardd mynediad i anifeiliaid),
 - Cyfarfod ôl-ofal blynyddol gyda'r Awdurdod Cynllunio Mwynau.

Restoration shall be subject to a five-year aftercare and monitoring scheme, which shall be implemented to the satisfaction of the Mineral Planning Authority upon completion of restoration works. For the avoidance of doubt, the provision of aftercare shall apply for a period of five years from the date of final restoration. If any planted stock is removed, uprooted or destroyed, fails to grow or dies, another of similar species shall be planted at the same place at such time as may be specified in writing by the Mineral Planning Authority. A scheme of aftercare shall provide for such measures as required to bring the restored land back into agricultural use and to promote biodiversity including;

- *Cultivations, seeding and management of the land in accordance with the rules of good husbandry,*
 - *Fertiliser and lime application based on soil chemical analysis, the results of which are to be submitted to the Mineral Planning Authority,*
 - *Grassland management (class of livestock grazing, stocking density and periods of no livestock access,*
 - *Annual aftercare meeting with the Mineral Planning Authority.*
29. Ar ôl creu'r ffurf tir terfynol i'r cyfuchliniau a gymeradwywyd, bydd y deunydd sylfaenol neu dir gwreiddiol yn cael ei rwygo'n drwyadl i leiafswm dyfnder o 50cm i dorri i fyny unrhyw gywasgedd arwynebol cyn i unrhyw ddeunydd pridd gael ei wasgaru. Bydd y gweithredwr yn rhoi 48 awr o rybudd i'r Awdurdod Cynllunio Mwynau o'r bwriad i wneud y gwaith yma. Bydd sylw arbennig yn cael ei roi i ardaloedd o gywasgedd gormodol megis ffyrdd halio lle gall rhwygo dyfnach fod yn angenrheidiol. Bydd oll gerrig mawr, rhaffau gwifren ac unrhyw ddeunydd anghydnaws eraill sy'n codi yn cael eu symud.

Following the formation of the final landform to the approved contours, the base material or original ground shall be comprehensively ripped to a minimum depth of 50cm to break up any surface compaction before any soil material is spread. The operator shall give the Mineral Planning Authority 48 hours notice of an intention to carry out this operation. Special attention shall be given to areas of excessive compaction such as haul roads where deeper ripping may be necessary. All large stones, wire rope and other foreign material arising shall be removed.

Planning Permission 2250 dated, 10th December 1951

Field No. 297, Cae Efa Lwyd, Penygroes

30. Rhaid gwasgaru'r deunydd pridd (uwchbridd ac isbridd) a neilltuwyd ar gyfer eu defnyddio yn y gwaith adfer amaethyddol yn drwch unffurf ac yn y drefn gywir dros y deunydd sylfaen, a rhaid iddo lle bo angen, gael ei wreiddio a'i greithio i ddyfnder llawn heb gymysgu gyda gwahanol haenau pridd. Rhaid darparu lleiafswm 280mm o ddyfnder pridd (110mm isbridd, 170mm uwchbridd) ar ben y deunydd sylfaen dros oll ardaloedd y safle sydd i'w hadfer i ddefnydd amaethyddol oni bai bod caniatâd ymlaen llaw ar gyfer dyfnder llai wedi'i roi gan yr Awdurdod Cynllunio Mwynau.

The soil material (topsoil and subsoil) set aside for use in the agricultural restoration shall be spread uniformly and in correct sequence over the base material, and shall, where necessary, be rooted and scarified to full depth without causing mixing between different soil layers. A minimum soil depth of 280mm (110mm subsoil, 170mm topsoil) above the base material shall be provided over all areas of the site to be restored to agricultural after use unless prior approval for a lesser depth has been given by the Mineral Planning Authority.

31. Wedi i'r pridd gael ei ail osod yn unol ag amod 30, rhaid gwneud dadansoddiad cemegol o'r priddoedd i asesu faint o wrtaith, calch a phrif ac is faethion sydd eu hangen i hybu tyfiant boddhaol cnydau amaethyddol. Rhaid ail adrodd y dadansoddiad hwn yn y flwyddyn gyntaf a phedwaredd flwyddyn y cyfnod ôl ofal ac ar unrhyw adeg arall o fewn y cyfnod ar gais rhesymol ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Mwynau. Rhaid hysbysu'r Awdurdod Cynllunio Mwynau o ganlyniadau'r dadansoddiad.

After replacement of topsoil in accordance with condition 30, a chemical analysis of the soils shall be carried out to assess the fertiliser, lime and other major and minor nutrients required to promote satisfactory growth of agricultural crops. This analysis shall be repeated in the first and fourth years during the aftercare period and at any other time within that period at the reasonable written request of the Mineral Planning Authority. The results of such analysis shall be supplied to the Mineral Planning Authority.

32. Ni chaniateir cadw unrhyw anifeiliaid ar y tir nes cytunir yn fel arall mewn ysgrifen gan yr Awdurdod Cynllunio Mwynau fod cyflwr y tir yn dderbyniol ac na fydd unrhyw berygl o ddifrodi'r wyneb drwy fathru'r tir.

No livestock shall be kept on the land unless otherwise agreed in writing by the Mineral Planning Authority that the condition of the land is acceptable and that there is no risk of surface damage by 'poaching'.

33. Ar gychwyn adfer y safle, bydd adolygiad ffurfiol blynyddol ar y gwaith ac ôl-ofal sydd wedi digwydd ar y tir yn ystod y flwyddyn flaenorol a threfnu rhaglen reoli ar gyfer y flwyddyn ddilynol. O leiaf 4 wythnos cyn dyddiad yr adolygiad blynyddol, rhaid anfon i'r Awdurdod Cynllunio Mwynau cofnod o waith rheoli a gweithgareddau a wnaed ar y tir yn ystod y cyfnod perthynol i'r adolygiad. Bydd yr adolygiad yn dangos yr isod gan gyfeirio at gynllun;
- (i) y manau y cloddiwyd y deunydd oddi yno dros y flwyddyn flaenorol,
 - (ii) manau a adferwyd neu'n cael eu hadfer,
 - (iii) manau y bwriedir cloddio deunydd oddi yno yn ystod y flwyddyn i ddod,
 - (iv) ardaloedd yn destun i symud pridd ac archwiliad / lliniaru archeolegol,

C13/0217/22/MW – Application for the determination of conditions to re-activate a Dormant sand and gravel site under Schedule 13 to the Environment Act 1995

Planning Permission 2250 dated, 10th December 1951

Field No. 297, Cae Efa Lwyd, Penygroes

- (v) archwiliad llawn o fesuriadau ôl-ofal ac/neu reolaeth bioamrywiaeth sydd yn gymwys i oll ardaloedd yn destun i waith adfer, ar gyfer y flwyddyn flaenorol a blwyddyn i ddod o'r datblygiad,
- (vi) ardaloed wedi'u hadfer sydd i'w tynnu allan o ôl-ofal,
- (vii) mesuriadau ar gyfer dileu / rheoli chwyn a thyfiant cystadleuol,
- (viii) lleoliad a maint uwchbridd ac isbridd a gedwir mewn pentyrrau stoc.

Upon commencement of site restoration, there shall be a formal annual review of operations and aftercare which have taken place on the land during the previous year and a programme of management for the ensuing year. At least 4 weeks before the date of each annual review, the Mineral Planning Authority shall be provided with a record of management and operations carried out on the land during the period covered by the review. The review shall indicate by reference to a plan;

- (i) *the areas from which material has been excavated over the previous year,*
- (ii) *areas which are restored or are undergoing restoration,*
- (iii) *areas from which it is proposed to excavate material over the ensuing year,*
- (iv) *areas subject to soil stripping and archaeological investigation / mitigation,*
- (v) *full audit of aftercare measures and/or biodiversity management applied to all areas subject to restoration works for the previous & ensuing years of development,*
- (vi) *restored areas to be taken out of aftercare,*
- (vii) *measures for the eradication / control of weeds and competitive growth,*
- (viii) *location and quantity of topsoil & subsoil held in stockpiles.*

34. Pe derfydd y gwaith cloddio mwynau yn gynamserol am gyfnod o 12 mis ar unrhyw ran o'r datblygiad, dylid cyflwyno er cymeradwyaeth yr Awdurdod Cynllunio Mwynau cynllun adfer ddiwygiedig ar gyfer y safle, i gynnwys cynllun yn dangos y cyfuchliniau terfynol i'w cyflawni gyda'r cynllun adfer. Dylid adfer y safle wedi hynny yn unol â'r cynllun diwygiedig ymhen 12 mis i'w gymeradwyo.

In the event of the premature cessation of mineral extraction for a period of 12 months on any given phase of the development, a revised scheme for the restoration of the site shall be submitted for the approval of the Mineral Planning Authority to include a plan showing the final contours to be achieved in the scheme of restoration. The site shall thereafter be restored in accordance with the revised scheme within 12 months of approval.

35. Ni chaniateir i dorri neu symud llwyni ac/neu glirio llystyfiant yn ystod y tymor nythu adar (1^{af} Ebrill i 1^{af} Awst yn gynnwysedig) onid bod arolwg ac adroddiad cyn-adeiladu yn cael ei ddarparu a'i gyflwyno er cymeradwyaeth yr Awdurdod Cynllunio Mwynau i ddangos na fydd adar sy'n nythu'n cael eu haflonyddu. Oni chytunwyd fel arall, rhaid gweithredu argymelliadau'r arolwg adar ac adroddiad cyn, yn ystod ac/neu ar ôl y datblygiad lle mae hynny'n briodol.

No cutting or removal of shrubs and/or vegetation clearance shall take place during the bird nesting season (1st April to 1st August inclusive) in any year unless a pre-construction survey and report can be provided and submitted for the approval of the Mineral Planning Authority to demonstrate that nesting birds will not be disturbed.

Planning Permission 2250 dated, 10th December 1951

Field No. 297, Cae Efa Lwyd, Penygroes

36. Rhaid gweithredu mesuriadau osgoad rhesymol i sicrhau fod ymlusgiaid yn cael eu gwarchod yn ystod y gwaith o ddymchwel terfynau cae a waliau cerrig sych. Rhaid i oll ddeunyddiau sy'n deillio oddi yno gael eu storio mewn lleoliadau pwrpasol a fydd wedi'u cytuno o flaen llaw mewn ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Mwynau. Rhaid defnyddio oll ddeunyddiau o'r fath mewn gwaith adfer i ail adeiladu terfynau cae ac ni ddylid eu symud oddi ar y safle heb ganiatâd blaenorol ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Mwynau.

Reasonable avoidance measures shall be employed during the demolition of field boundaries and dry stone walling to ensure that reptiles will be protected. All materials derived therefrom shall be stored in areas set aside for that purpose which shall have been agreed beforehand in writing with the Mineral Planning Authority. All such materials shall be employed in works of restoring field boundaries and none shall be removed from the site without the prior written permission of the Mineral Planning Authority.

37. Ni chaniateir cychwyn paratoi'r safle, stripio pridd neu cloddio am fwynau hyd nes y cyflwynwyd er cymeradwyaeth yr Awdurdod Cynllunio Mwynau, cynllun ysgrifenedig i liniaru ar gyfer moch daear yn unol ag argymhellion y 'Badger Update Survey', dyddiedig 2^{il} Awst 2017, sydd ynghlwm i'r dyfarniad hwn (Atodiad ACM 'C'). Rhaid cwblhau oll argymhellion y 'Badger Update Survey' i foddhad yr Awdurdod Cynllunio Mwynau gan gynnwys ynghyd â gofynion eraill;
- i. Mesuriadau i wella'r set moch daear newydd gan gynnwys atodlen blannu coed a gwrychoedd, ôl-ofal y stoc plannu, gosod trap dal dŵr glaw ac anghenion ffensio,
 - ii. Monitro rheolaidd o'r safle, cau tyllau gwag a chadarnhad nad yw'r safle'n cael ei ddefnyddio gan foch daear.

No site preparation, soil stripping or excavation of mineral shall commence until a written scheme of mitigation for badgers has been submitted for the approval of the mineral planning authority, in accordance with the recommendations of the 'Badger Update Survey', dated 2nd August 2017, which is attached to this decision (MPA Appendix 'C'). All of the recommendations in the Badger Update Survey shall be completed to the satisfaction of the Mineral Planning Authority including amongst other requirements;

- i. *Measures to enhance the replacement badger sett including a schedule of tree and shrub planting, aftercare of planted stock, installation of a rainwater trap and fencing requirements,*
 - ii. *Regular monitoring of the site, closing empty holes and confirmation that the site is not being used by badgers.*
38. Ni chaniateir unrhyw ddatblygiad (gan gynnwys gwaith tir neu clirio'r safle) hyd nes y cyflwynwyd manyleb ar gyfer rhaglen o waith archeolegol er cymeradwyaeth ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Mwynau.

No development (including groundworks or site clearance) shall take place until a specification for a programme of archaeological work has been submitted for the approval of the Mineral Planning Authority.

39. Rhaid gweithredu'r datblygiad a chwblhau'r oll waith archeolegol yn hollol unol â'r manylion a gymeradwywyd yn unol ag amod 38. Rhaid i hyn gynnwys darparu adroddiad manwl ar y gwaith

C13/0217/22/MW – Application for the determination of conditions to re-activate a Dormant sand and gravel site under Schedule 13 to the Environment Act 1995

Planning Permission 2250 dated, 10th December 1951

Field No. 297, Cae Efa Lwyd, Penygroes

archeolegol, sydd i'w gyflwyno i, a'i gymeradwyo gan yr Awdurdod Cynllunio Mwynau o fewn chwe mis o gwblhau'r datblygiad ar unrhyw ran o'r gwaith.

The development shall be carried out and all archaeological work completed in strict accordance with the approved under condition 38. This shall include the production of a detailed report on the archaeological work, which shall be submitted to and approved in writing by the Mineral Planning Authority within six months of the completion the development on any phase of the works.

40. Rhaid trin a chadw unrhyw olew neu danwydd a ddygir i'r safle mewn modd fydd yn rhwystro llygredd i unrhyw gwrs dŵr neu ddyfrhaen. Rhaid cyflwyno er cymeradwyaeth blaenorol yr Awdurdod Cynllunio Lleol, dyluniad a lleoliad unrhyw gyfleusterau storio tanwydd a chynnwys darpariaeth ddigonol ar gyfer tanciau a chynwysyddion addas a amgaeir â waliau bwnd sydd yn ddigon uchel ac o adeiladwaith fydd yn medru cynnwys 110% o gyfanswm cynnwys y cynwysyddion a'r pibellau perthynol. Rhaid gofalu bod waliau a lloriau'r man hwnnw o fewn y waliau bwnd yn dal dŵr ac olew. Rhaid gofalu bod pibellau awyru yn cyfeirio at i lawr yn y man hwn.

Any oil or fuel brought onto the site shall be handled and stored in such a manner as to prevent the pollution of any watercourse or aquifer. The design and siting of any fuel storage facility shall be submitted for the prior approval of the Local Planning Authority and shall include sufficient provision for suitable tanks and containers which shall be housed in an area surrounded by bund walls of sufficient height and construction so as to contain 110 % of the total contents of all containers and associated pipework. The floor and walls of the bunded areas shall be impervious to both oil and water. Vent pipes shall be directed down into the bunded area.

41. Trwy gydol cyfnod gwaith y safle, rhaid gwneud darpariaeth yn ôl y galw i gasglu, trin a gwaredu pob dŵr sy'n dod i mewn neu'n codi ar y safle i sicrhau na fydd draeniad llygredig neu drwytholch yn cael ei ollwng o'r safle i mewn i gwrs dŵr neu unrhyw ddŵr wyneb, naill ai yn syth neu drwy ffos gerrig. Ni chaniateir i unrhyw ddefnydd beri rhwystr i unrhyw gwrs dŵr neu gylfat na pheri iddynt gael eu herydu gan unrhyw gwrs dŵr dan unrhyw amgylchiadau.

Throughout the period of site operation, provision shall be made as required for the collection, treatment and disposal of all water entering or arising on the site to ensure that there shall be no discharge of leached or contaminated drainage from the site into either groundwater or any surface waters, whether direct or via soakaways. Under no circumstances shall any material be permitted to block any watercourse or culvert or be permitted to be eroded by any watercourse.

42. Cyn cychwyn datblygiad ar y safle, rhaid cyflwyno er cymeradwyaeth yr Awdurdod Cynllunio Mwynau, cynllun rheoli dŵr wyneb i restru manylion llawn a chynlluniau sistem ddraenio sydd wedi'i ddylunio i sicrhau nad yw dwr wyneb o'r safle'n rhedeg i'r briffordd gyhoeddus neu gysiau dwr lleol ac i sicrhau nad yw unrhyw ffynhonnell ddichonol o lygredd yn cyrraedd dŵr ddaear.

Prior to the commencement of development at the site, a surface water management scheme shall be submitted for the approval of the Mineral Planning Authority to specify full details and plans of a drainage system designed to ensure that no surface water from the site flows onto the public

C13/0217/22/MW – Application for the determination of conditions to re-activate a Dormant sand and gravel site under Schedule 13 to the Environment Act 1995

Planning Permission 2250 dated, 10th December 1951

Field No. 297, Cae Efa Lwyd, Penygroes

highway or local watercourses and to secure that any potential sources of pollution do not reach ground water.

Rhesymau / Reasons

1. Lleihau'r cyfnod ymyrraeth achosir gan y datblygiad a ganiateir yma gan ofalu yr adferir y safle.
To minimise the duration of disturbance from the development hereby permitted and to secure the restoration of the site
2. Er mwyn cynorthwyo'r Awdurdod Cynllunio Mwynau wrth fonitro cydymffurfiad gydag amodau.
To assist the Mineral Planning Authority in monitoring compliance with conditions
3. Er budd mwynderau'r trigolion lleol
In the interests of the amenity of local residents
4. I ddiogelu'r lefel trwythiad leol rhag aflonyddwch a chynnal yr adnoddau dŵr yn yr ardal leol
To protect the local water table from disturbance and maintain water resources in the local area
5. Er budd mwynderau gweledol yr ardal a sicrhau adfer y safle y safle
In the interests of the visual amenity of the area and to secure the restoration of the site
6. Lleihau i'r eithaf yr effaith andwyol bellach ar fwynderau gweledol yr ardal
To minimise further detriment to the visual amenity of the area
7. I sicrhau fod y datblygwr a chontractwyr y safle'n ymwybodol o'r rhaglen gwaith a'r amodau sydd ynghlwm i gario allan y datblygiad
To ensure that the developer and site contractors are aware of the working programme and the conditions attached to carrying out the development.
8. Er budd diogelwch priffyrdd
In the interests of highway safety
9. Fel bo modd i'r Awdurdod Cynllunio Mwynau fonitro allbwn y safle a lleihau'r effaith ar fwynderau'r ardal
In order that the Mineral Planning Authority can monitor the output of the site and minimise the impact on the amenities of the area
10. Er budd diogelwch y briffordd ac i atal llwch a mwd rhag gwasgaru ar y briffordd
In the interests of highway safety and to prevent the deposit of mud and dust on the highway
11. I atal unrhyw ddeunyddiau gwastraff gael eu mewnforio'r safle ac i sicrhau fod y safle'n cael ei adfer yn briodol
To prevent any waste materials being imported on to site and ensure proper restoration of the site
12. Er budd diogelu'r amgylchedd ac mwynderau'r ardal
In the interests of environmental protection and the amenities of the area
13. Er budd diogelu'r amgylchedd ac mwynderau'r ardal

C13/0217/22/MW – Application for the determination of conditions to re-activate a Dormant sand and gravel site under Schedule 13 to the Environment Act 1995

Planning Permission 2250 dated, 10th December 1951

Field No. 297, Cae Efa Lwyd, Penygroes

In the interests of environmental protection and the amenities of the area

14. Er budd diogelu'r amgylchedd ac mwynderau'r ardal
In the interests of environmental protection and the amenities of the area
15. Er budd diogelwch y briffordd a mwynderau'r ardal
In the interests of highway safety and the amenities of the area
16. Er budd mwynderau'r trigolion lleol
In the interests of the amenity of local residents
17. Er budd mwynderau yr ardal
In the interests of the amenities of the area
18. Er budd mwynderau yr ardal
In the interests of the amenities of the area
19. Er budd mwynderau yr ardal
In the interests of the amenities of the area
20. Gofalu yr adferir y safle'n briodol at ddibenion amaethyddol
To secure the proper restoration of the site to agricultural use
21. Er budd diogelu mwynderau gweledol a biomrywiaeth yr ardal
In the interests of visual amenities and biodiversity of the area
22. Er budd mwynderau'r trigolion lleol
In the interests of the amenity of local residents
23. Er budd mwynderau'r trigolion lleol
In the interests of the amenity of local residents
24. Er mwyn hwyluso cymryd stoc deunyddiau a monitro adnoddau adfer
To facilitate materials stock taking and monitoring of restoration resources
25. Er mwyn hwylusu cymryd stoc pridd a monitro adnoddau adfer
To facilitate soil stock taking and monitoring of restoration resources
26. Er mwyn hwylusu cymryd stoc pridd a monitro adnoddau adfer
To facilitate soil stock taking and monitoring of restoration resources
27. Gofalu yr adferir y safle'n briodol er budd hybu bioamrywiaeth yr ardal
To secure the proper restoration of the site in the interest of promoting the biodiversity of the area
28. Gofalu yr adferir y safle'n briodol er budd hybu bioamrywiaeth yr ardal
To secure the proper restoration of the site in the interest of promoting the biodiversity of the area

C13/0217/22/MW – Application for the determination of conditions to re-activate a Dormant sand and gravel site under Schedule 13 to the Environment Act 1995

Planning Permission 2250 dated, 10th December 1951

Field No. 297, Cae Efa Lwyd, Penygroes

29. Gofalu yr adferir y safle'n briodol at ddiben amaethyddol
To secure the proper restoration of the site to agricultural use
30. Gofalu yr adferir y safle'n briodol at ddiben amaethyddol
To secure the proper restoration of the site to agricultural use
31. Gofalu yr adferir y safle'n briodol at ddiben amaethyddol
To secure the proper restoration of the site to agricultural use
32. Gofalu yr adferir y safle'n briodol at ddiben amaethyddol
To secure the proper restoration of the site to agricultural use
33. Gofalu yr adferir y safle'n briodol
To secure the proper restoration of the site
34. Gofalu yr adferir y safle'n briodol ar achlysur darfod cynamserol neu ar adawriad y gwaith mwynau
To secure the proper restoration of the site in the event of premature cessation or the abandonment of mineral working
35. Er budd bioamrywiaeth yr ardal ac i sicrhau nad yw adar yn paru'n yn cael eu tarfu gan y datblygiad
In the interests of biodiversity of the area and to ensure breeding birds are not disturbed by the development
36. Er mwyn hwylusu cymryd stoc deunyddiau adfer ac i sicrhau nad yw ymlusgiaid yn cael eu tarfu gan y datblygiad
To facilitate stock taking of restoration materials and to ensure that reptiles are not disturbed by the development
37. Er budd bioamrywiaeth yr ardal ac i sicrhau nad yw moch daear yn cael eu tarfu gan y datblygiad
In the interests of biodiversity of the area and to ensure that badgers are not disturbed by the development
38. Er budd gwarchod a chofnodi'n briodol y nodweddion o ddiddordeb archeolegol.
In the interests of the proper recording or preservation of features of archaeological interest.
39. Er budd gwarchod a chofnodi'n briodol y nodweddion o ddiddordeb archeolegol.
In the interests of the proper recording or preservation of features of archaeological interest.
40. Er gwarchod yr amgylchedd
In the interests of environmental protection
41. Diogelu ansawdd dwr ddaear a dyfrffosydd lleol
To protect the quality of groundwater and local watercourses
42. Diogelu ansawdd dwr ddaear a dyfrffosydd lleol

C13/0217/22/MW – Application for the determination of conditions to re-activate a Dormant sand and gravel site under Schedule 13 to the Environment Act 1995

Planning Permission 2250 dated, 10th December 1951

Field No. 297, Cae Efa Lwyd, Penygroes

To protect the quality of groundwater and local watercourses

Wrth ystyried y cais yma roedd yr Awdurdod Cynllunio Mwynau o'r farn bod y polisiau a rhestrir isod yn berthnasol:

- Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol Llywodraeth Cymru (Cymru) 2015,
- Polisiau, canllawiau ac egwyddorion cyffredinol a nodir ym Mholisi Cynllunio Cymru Llywodraeth Cymru Argraffiad 9, (Tachwedd 2016),
- Deddf yr Amgylchedd 1995,
- Cyngor Cynllunio Mwynau 14: (Adolygiad o Hen Ganiatadau),
- Polisiau ac egwyddorion cyffredinol Nodyn Cyngor Technegol Llywodraeth Cymru (Cymru); TAN 5: Cadwraeth Natur a Chynllunio (Medi 2009), TAN 11: Swm (Hydref 1997), TAN 15: Datblygu a Preygl o Lifogydd (Gorffennaf 2004), TAN 18: Trafnidiaeth (Mawrth 2007), TAN 23: Datblygiad Economaidd (Chwefror 2014),
- Polisiau ac egwyddorion cyffredinol Nodyn Cyngor Technegol Mwynau (Cymru) 1: Agregau 2004, Llywodraeth Cymru,
- Datganiad Technegol Rhanbarthol Gogledd Cymru ar Agregau, Adolygiad Cyntaf Awst 2014,
- CCA Cymeriad Tirlun Gwynedd – Tachwedd 2009,
- Canllawiau Dylunio a Thirlunio Gwynedd 2004,
- CCA Cynllunio a'r Iaith Gymraeg, Tachwedd 2009,
- Polisiau strategol PS 5, PS 6, PS 13, PS 19, PS 20, PS 22 a Pholisiau AMG 3, AMG 5, AT 4, PCYFF 2, PCYFF 4, PCYFF 6, TRA 4, MWYN 2, MWYN 3, MWYN 5, MWYN 9 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011 – 2026.

The Mineral Planning Authority is of the opinion that the policies listed below were relevant in the consideration of this application:

- *Welsh Government Well-being of Future Generations Act (Wales) 2015,*
- *Policies, guidance and general principles set out in the Welsh Government Planning Policy Wales Edition 9, (November 2016),*
- *Environment Act 1995,*
- *Mineral Planning Guidance Note: 14 (Review of Old Minerals Permissions),*
- *Policies, guidance and general principles set out in the Welsh Government Technical Advice Note (Wales) TAN 5: Nature Conservation and Planning (September 2009), TAN 11: Noise (October 1997), TAN 15: Development and Flood Risk (July 2004), TAN 18: Transport (March 2007), TAN 23: Economic Development (February 2014),*
- *Policies and general principles Minerals Technical Advice Note (Wales) 1: Aggregates 2004 Welsh Government,*
- *North Wales Regional Technical Statement on Aggregates, First Review August 2014,*
- *Gwynedd SPG 2009 - Landscape Character Areas,*
- *Gwynedd Design Guidance 2004,*
- *Gwynedd SPG Planning and the Welsh Language November 2009,*
- *Strategic Policy PS 5, PS 6, PS 13, PS 19, PS 20, PS 22 and Policies AMG 3, AMG 5, AT 4,*
- *PCYFF 2, PCYFF 4, PCYFF 6, TRA 4, MWYN 2, MWYN 3, MWYN 5, MWYN 9 of the Anglesey and Gwynedd Joint Local Development Plan 2011 - 2026*

Nodyn i'r Ymgeisydd / Note to Applicant

C13/0217/22/MW – Application for the determination of conditions to re-activate a Dormant sand and gravel site under Schedule 13 to the Environment Act 1995

Planning Permission 2250 dated, 10th December 1951

Field No. 297, Cae Efa Lwyd, Penygroes

- Cyn cychwyn datblygiad mewn perthynas â chaniatâd cynllunio a roddwyd ar gyfer datblygiad mawr, rhaid i berson roi hysbysiad i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ar y ffurflen yn Atodlen 5A i Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygu) (Cymru) 2012 (fel y'i diwygwyd). Rhaid i berson sy'n cyflawni'r gwaith datblygu mewn perthynas â chaniatâd cynllunio a roddwyd ar gyfer datblygiad mawr lenwi'r ffurflen sydd yn Atodlen 5B i Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygu) (Cymru) 2012 (fel y'i diwygwyd) ac arddangos y ffurflen honno ar neu gerllaw'r man y cyflawnir y datblygiad drwy gydol yr amser y gwneir y gwaith datblygu. Rhaid arddangos y ffurflen honno yn unol ag erthygl 24B(3) o Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygu) (Cymru) 2012 (fel y'i diwygwyd).
Before beginning development related to a grant of planning permission for major development a person must give notice to the Local Planning Authority on the form in Schedule 5A to the Town and Country Planning (Development Management Procedure) (Wales) Order 2012 (as amended). A person carrying out development related to a grant of planning permission for major development must complete the form in Schedule 5B to the Town and Country Planning (Development Management Procedure) (Wales) Order 2012 (as amended) and display that form at or near the place where development is being carried out, at all times when development is being carried out. That form must be displayed in accordance with article 24B(3) of the Town and Country Planning (Development Management Procedure) (Wales) Order 2012 (as amended).
- Byddwch cystal â nodi'r ymatebion i ymgynghoriad ynghlwm a dderbyniwyd gan Cyfoeth Naturiol Cymru (Atodiad A), a dylid eu cysylltu'n uniongyrchol ran rheolaethau gweithredol penodol o fewn eu hawdurdod ac/neu unrhyw hawliau neu drwyddedau ychwanegol sydd angen cyn cychwyn y gwaith gan gynnwys, Y Rheoliadau Trwyddedu Amgylcheddol 2016, Rheoliadau Adnoddau Dŵr (Rheoli Llygredd) (Storio Olew) (Cymru) 2016, Deddf Moch Daear 1992.
Please note the attached consultation responses received from Natural Resources Wales (Appendix A), who should be contacted direct in respect of specific operational controls within their remit and/or any additional consents or licences required prior to the commencement of works including, The Environmental Permitting Regulations 2016, The Control of Pollution (Oil Storage Wales) Regulations 2016, The Badgers Act 1992.
- Mae'r cais yma wedi'i asesu'n unol â'r saith nôd llesiant o'r Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015.
This application has been assessed in accordance with the seven sustainability goals of the Well-being of Future Generations Act (Wales) 2015.

Atodiadau/Appendices

Atodiad ACM/MPA Appendix 'A' - Ymateb CNC/NRW Response

Atodiad ACM/MPA Appendix 'B' - Acoustic Fence Plan – Amod/Condition 22

Atodiad ACM/MPA Appendix 'C' - Badger Update Survey – Amod 37/Condition 37

Atodiad ACM/MPA Appendix 'D' - Summary of Dust Control Methods – Amod/Condition 15

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/17
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Rhif: 13

Cais Rhif: C17/0455/22/LL

Dyddiad 17/05/2017

Cofrestru:

Math y Cais: Llawn - Cynllunio

Cymuned: Llanllyfni

Ward: Penygroes

Bwriad: Creu mynediad cerbydol i bwll tywod a graean Cae Efa Lwyd o'r briffordd Sirol Dosbarth 3 yn Allt Goch gyda gwaith peirianyddol cysylltiol

Lleoliad: Cae Efa Lwyd, Ffordd Clynnog, Penygroes, Caernarfon, Gwynedd, LL546PB

Crynodeb o'r Argymhelliad: AWDURDODI UWCH REOLWR Y GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD I BENDERFYNU'R CAIS DAN BWERAU DIRPRWYEDIG

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/17
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae Ellesmere Sand and Gravel Ltd. wedi cyflwyno cais Adolygu Mwynau dan gyfeirnod C13/0217/22/MW i ailgychwyn gweithrediadau ar gyfer echdynnu a gweithio tywod a graean yng Nghae Efa Lwyd, Penygroes. Mae'r safle wedi'i ddsbarthu fel un segur dan Ddeddf Amgylchedd 1995, ble mai diben Adolygiad Mwynau yw cyflwyno cynllun gweithio ac atodlen lawn o amodau cynllunio er cael cymeradwyaeth gan yr awdurdod cynllunio mwynau cyn cychwyn ar y gweithrediadau a bod amodau o'r fath yn ymateb i safonau a gofynion amgylcheddol sydd newydd eu cyflwyno.
- 1.2 Mae Cae Efa Lwyd wedi'i leoli yn uniongyrchol i'r gorllewin o Benygroes, o fewn daliad amaethyddol sydd â mynediad uniongyrchol i Ffordd Clynnog. Mewn ymateb i'r ymgynghoriad ar y cynigion ROMP gwreiddiol yn 2014, mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno gwybodaeth amgylcheddol ychwanegol, gan gynnwys cynllun gweithio a graddoli amgen er mwyn ymdrin â'r effeithiau ar fwynderau preswyl ac hefyd i bryderon gwasanaeth Trafnidiaeth Cyngor Gwynedd mewn perthynas â cherbydau HGV yn defnyddio ffordd ddi-ddosbarth Ffordd Clynnog a gweledd gwael yn y gyffordd bresennol sy'n arwain ar y briffordd Dosbarth 3 yn Allt Goch.
- 1.3 Mae'r cais hwn yn cynnig mynedfa gerbydol newydd sy'n arwain yn uniongyrchol i'r briffordd gyfagos yn Allt Goch i gefnogi'r cynllun amgen a gyflwynwyd â'r cynigion Adolygu Mwynau ble byddai 100,000 o dunelli y flwyddyn yn cael eu hechdynnu am gyfnod o dair blynedd.
- 1.4 Nid yw'r cais yn syrthio dan ddisgrifiad a meini prawf Atodlen 1 nac Atodlen 2 Rheoliadau Gwlad a Thref (Asesiad Effaith Amgylcheddol) (Cymru) 2017 ac felly nid oes angen ei sgrinio ar gyfer Asesiad Effaith Amgylcheddol.

2. Ystyriaethau Polisi

- 2.1 Mae Adran 38(6) Deddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a pharagraff 3.1.2 Polisi Cynllunio Cymru yn pwysleisio y dylid penderfynu ar geisiadau yn unol â'r Cynllun Datblygu, oni bai fod ystyriaethau perthnasol yn nodi fel arall. Mae'r ystyriaethau polisi yn cynnwys Polisi Cenedlaethol a Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2017.
- 2.2 Yn sgil Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 mae'n ofynnol i'r Cyngor ymgymryd â datblygu cynaliadwy yn ogystal â chymryd pob cam rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r amcanion datblygu cynaliadwy (neu lesiant). Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu cynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015, ac wrth ffurfio'r argymhelliad mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau. Ystyrir na fyddai unrhyw effaith sylweddol nac annerbyniol ar gyflawni'r amcanion llesiant o ganlyniad i'r argymhelliad arfaethedig.
- 2.3 **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (Gorffennaf 2017)**

Polisi Strategol PS 5: Datblygiad Cynaliadwy

Polisi Strategol PS 6: Lliniaru ac Addasu i Effeithiau Newid Hinsawdd

Polisi Strategol PS 13: Darparu Cyfleoedd ar gyfer Economi Ffyniannus

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/17
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a lle fo'n berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol
Polisi Strategol PS 22: Mwynau

POLISI AMG 3: Gwarchod a Gwella Nodweddion a Rhinweddau sydd yn unigryw i Gymeriad y Dirwedd Leol
POLISY AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
POLISI AT 4: Diogelu Safleoedd Archeolegol nad ydynt wedi'u dynodi a'u Gosodiad
POLISI CYFF 2: Meini Prawf Datblygu
POLISI CYFF 4: Dylunio a Thirweddu
POLISI CYFF 6: Cadwraeth Dŵr
POLISI TRA 4: Rheoli Ardrawiadau Cludiant
POLISI MWYN 3: Datblygiadau Mwynau
POLISI MWYN 5: Cylchfeydd Rhagod o amgylch Safleoedd Mwynau
POLISI MWYN 9: Adfer ac Ôl-ofal

Canllawiau Cynllunio Atodol Gwynedd,

Cynllunio a'r Iaith Gymraeg, Tachwedd 2009,
Canllaw Dylunio Gwynedd 2004
Cymeriad y Dirwedd - Tachwedd 2009

2.4 Polisiau Cenedlaethol:

Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 - Llywodraeth Cymru,
Polisiau, canllawiau ac egwyddorion cyffredinol a nodir yn Rhifyn 9 Polisi Cynllunio Cymru, Llywodraeth Cynulliad Cymru (Tachwedd 2016),
Deddf Amgylchedd, 1995
Nodyn Canllaw Cynllunio Mwynau: 14 (Adolygu Hen Hawliau Cynllunio Mwynau),
Polisiau, canllawiau ac egwyddorion cyffredinol sydd wedi'u nodi yn Nodyn Cyngor Technegol (Cymru) 5: Cadwraeth Natur a Chynllunio (Medi 2009) Llywodraeth Cynulliad Cymru,
Polisiau, canllawiau ac egwyddorion cyffredinol sydd wedi'u nodi yn Nodyn Cyngor Technegol (Cymru) 11: Sŵn (Hydref 1997) Llywodraeth Cynulliad Cymru,
Polisiau, canllawiau ac egwyddorion cyffredinol sydd wedi'u nodi yn Nodyn Cyngor Technegol (Cymru) 18: Trafnidiaeth (Mawrth 2007) Llywodraeth Cynulliad Cymru,
Polisiau, canllawiau ac egwyddorion cyffredinol sydd wedi'u nodi yn Nodyn Cyngor Technegol (Cymru) 23: Datblygu Economaidd (Chwefror 2014) Llywodraeth Cynulliad Cymru,
Polisiau, canllawiau ac egwyddorion cyffredinol a nodir yn Nodyn Cyngor Technegol Mwynau (Cymru) 1, Llywodraeth Cynulliad Cymru: AGREGAU (Mawrth 2004),
Datganiad Technegol Rhanbarthol Gogledd Cymru ar Agregau, Adolygiad Cyntaf Awst 2014.

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

- 3.1 Mae gan Gae Efa Lwyd Fawr, yn benodol Cae 297, Ganiatâd Cynllunio presennol (CYF: 2250
Ail-agor pwll graean presennol yng Nghae Efa Lwyd Fawr, Penygroes - dyddiedig 10 Rhagfyr 1951).
- 3.2 Cyfeirnod cais ROMP C13/0217/22/MW ar gyfer penderfynu ar amodau ar y safle mwynau segur uchod (*caniatâd cyfeirnod 2250 dyddiedig 10 Rhagfyr 1951*), dan Ddeddf Amgylchedd 1995.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/17
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned Llanllyfni :

Gwrthwynebu ar sail effeithiau traffig ar y pentref ac effeithiau diogelwch priffyrdd ar Allt Goch.

Uned Trafnidiaeth Gwynedd:

Dim gwrthwynebiad i'r bwriad ond yn cyflwyno'r sylwadau a ganlyn;

- Mae'r fynedfa wedi'i gosod allan yn unol â chynlluniau'r cais,
- Argymhellir gosod amodau i gynnal y llain gweledded dwyreiniol yn unol â chynlluniau'r cais a sicrhau bod y tyfiant yn cael ei dorri yn ôl ac yn cael ei gynnal a'i gadw am oes y gweithrediad chwarelu,

Cynnwys y nodiadau a ganlyn ar yr hysbysiad penderfyniad mewn perthynas ag adeiladu mynedfa newydd;

- Bydd blaen ymyl y gerbydlon yn y fynedfa yn cael ei gryfhau gan gyrbiau *Bullnosed* 125 x 150mm fydd yn cael eu gosod yn unol â "Safonau'r Cyngor",
- Dylid cynghori'r ymgeisydd i wneud cais ysgrifenedig i'r Rheolwr Gwaith Stryd am y caniatâd angenrheidiol, yn unol â gofynion Adran 171/184 Deddf Priffyrdd 1980, i gwblhau gwaith o fewn priffordd/troedffordd/yr ymyl wrth greu'r fynedfa,
- Gosodir y fynedfa yn gwbl unol â'r cynllun a gyflwynir.
- Bydd yr Ymgeisydd yn cymryd pob cam priodol i atal dŵr wyneb o fewn cwrtil y safleoedd rhag gollwng ar y ffordd sirol.

Uned Trafnidiaeth Llywodraeth Cymru:

Fel yr awdurdod priffyrdd sy'n gyfrifol am Gefnffordd yr A487, nid yw Llywodraeth Cymru wedi cyhoeddi cyfarwyddyd mewn perthynas â'r cais hwn.

Cyfoeth Naturiol Cymru:

Dim gwrthwynebiad i'r bwriad ond yn cyflwyno'r sylwadau a ganlyn;

- Mae moch daear yng nghyffiniau'r gwaith arfaethedig. Dylid cynnal y gwaith adeiladu mewn ffordd sy'n lleihau'r aflonyddu ar foch daear, e.e. gwirio gwrychoedd cyn eu gwaredu, gorchuddio tyllau sydd wedi'u cloddio pan nad ydynt yn cael eu gweithio.
- Pryderus y bydd y gweithgarwch ar y safle hwn yn arwain at solidau crog yn mynd i mewn i gyrsiau dŵr cyfagos. Rhaid cynnal gwaith adeiladu yn unol ag amodau safonol CNC am waith y drws nesaf i gyrsiau dŵr. Pe byddai unrhyw lygredd neu afliwio yn dod yn amlwg, rhaid i'r gwaith stopio a rhaid adolygu arferion gwaith mewn ymgynghoriad â CNC. Cynghorir

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/17
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

yr ymgeisydd i ddilyn y canllawiau o fewn Canllawiau Atal Llygredd 5 "Works and Maintenance in or Near Water".

Uned Bioamrywiaeth Gwynedd:

- Mae'n ymddangos bod y cae yn laswelltir amaethyddol wedi'i wella sydd o werth bioamrywiaeth isel,
- Y prif gynefin o ddiddordeb yw'r cloddiau, y banciau pridd a chraig traddodiadol ar hyd ffiniau'r cae. Bydd y bwriad yn arwain at gollin gyfan gwbl 52 metr o ffiniau'r cae (26 metr ar hyd y ffordd a 36 ar hyd ffin y cae i mewn i'r chwarel). Mae cloddiau yn gynefin o werth bioamrywiaeth uchel ac mae'r cynllun gweithredu ar gyfer cloddiau yn Natur Gwynedd, Cynllun Gweithredu Bioamrywiaeth y Sir sy'n ceisio gwarchod a chyfoethogi bioamrywiaeth Gwynedd. Yn aml, mae cloddiau yn cefnogi sawl planhigyn mewn coetiroedd a dolydd ynghyd ag adar sy'n bridio, infertebratau ac ymlusgiaid.
- Argymell er mwyn lliniaru yn erbyn colli cynefin cloddiau bod cloddiau newydd yn cael eu codi ar hyd ffiniau'r fynedfa newydd arfaethedig (gweler y cynllun atodol). Dylid codi'r cloddiau mewn ffordd draddodiadol, eu hwynebu â cherrig sydd wedi'u gosod yn fertigol a'u plannu gyda choed cynhenid a geir mewn gwrychoedd. Dylid darparu datganiad dull ynghylch sut fydd y cloddiau'n cael eu codi a dylai geisio defnyddio'r cerrig a'r pridd a'r planhigion o'r cloddiau cyfredol.
- Gall yr ymgeisydd naill ai ddarparu cynlluniau wedi'u haddasu a'u manylion fel rhan o'u cais neu fe all fod yn amod cais cynllunio.

Dŵr Cymru:

Dim sylwadau i'w gwneud ar y cais hwn.

Draenio Tir ac Amddiffyn yr Arfordir Gwynedd:

- Dim sylwadau i'w gwneud ar y cais hwn ac nid yw'n ymddangos o'r wybodaeth sydd ar gael y bydd y cynnig yn effeithio ar gwrs dŵr,
- Dylid gwasgaru dŵr wyneb o'r datblygiad arfaethedig yn unol â NCT 15 (*Datblygiad a Risg Llifogydd - Llywodraeth Cymru*).

Uned Gwarchod y Cyhoedd Gwynedd:

Byddai Gwarchod y Cyhoedd yn ffafrio'r cynllun Mynediad Amgen yn seiliedig ar weithrediadau sy'n para llai, yn amodol ar y gofynion a ganlyn;

- Defnydd o'r fynedfa a gweithrediad y safle wedi'i gyfyngu i 08:00awr hyd 18:00awr Ddydd Llun i Ddydd Gwener a 08:00awr hyd 12:00awr ar Ddydd Sadwrn a ddim o gwbl ar Ddydd Sul na Gwyliau'r Banc,

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/17
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- Cadw cofnod ysgrifenedig yn swyddfa'r safle o'r holl symudiadau allan o'r safle gan gerbydau HGV; bydd y cofnodion hynny'n cynnwys pwysau'r cerbyd, ei rif cofrestru ac amser a dyddiad y symudiad a bydd y cofnod hwn ar gael i'w archwilio gan yr awdurdod cynllunio mwynau ar unrhyw adeg yn ystod yr oriau gwaith a ganiateir,
- Dylid cyfyngu ar nifer a symudiadau dyddiol cerbydau HGV drwy amod,
- Manylion y cyfleusterau golchi olwynion i'w cymeradwyo gan yr awdurdod cynllunio mwynau gan nodi lleoliad, dyluniad, manyleb a rheolaethau i sicrhau eu bod yn cael eu defnyddio'n gywir.

Gwasanaeth Cynllunio
Archeolegol Gwynedd:

Dim ymateb

Ymgynghoriad
Cyhoeddus:

Gosodwyd hysbysiadau safle mewn dau leoliad yng Nghae Efa Lwyd ar 23 Mai 2017, ac fe hysbyswyd cymdogion ar yr un pryd.

Derbyniwyd cyfanswm o chwe gwrthwynebiad lleol mewn ymateb i gyhoeddusrwydd statudol gan dynnu sylw at y pryderon a ganlyn;

Rhesymau dros Wrthwynebu:

- Nid oes angen mynediad amgen os na fydd y datblygiad yn mynd yn ei flaen,
- Pryderon ynghylch diogelwch ffyrdd a'r risg i gerddwyr a defnyddwyr ffordd eraill wrth ystyried agosatrwydd cyffordd Ffordd Clynnog,
- Graddfa'r allbwn,
- Effeithiau ehangach y datblygiad ar eiddo sensitif i'r dwyrain o Ffordd Clynnog,
- Effeithiau ar fwynderau trigolion cyfagos a chynnydd mewn traffig,
- Diffygion yn yr adroddiad traffig a gynhaliwyd ym mis Tachwedd yn sgil traffig ysgafnach dros fisoedd y gaeaf gyda cherbydau yn teithio yn arafach yn ystod y tywyllwch,
- Nid yw'r adroddiad yn cyfrif am draffig gwyliau'r haf a'r posibilrwydd o gerbydau yn teithio yn gyflymach wrth ddynesu at y fynedfa arfaethedig pan fydd HGV yn symud yn arafach,

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/17
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- Mannau dall ar y briffordd a loriau yn gadael mynedfa gudd y chwarel arfaethedig y tu ôl i arglawdd,
- Ffordd yn anaddas ar gyfer y traffig trwm a nodwyd ac yn amodol i gyfyngiad pwysau o 7.5 tonnelli,
- Nid yw lled Allt Goch yn gadael digon o le i geir droi ar y gerbydlon o gyffordd Ffordd Clynnog heb iddynt orfod croesi llwybr cerbydau sy'n dod o'r cyfeiriad arall,
- Bydd loriau 20 tonnelli yn malurio wyneb y ffordd wrth droi,
- Cynnydd mewn traffig yn arwain at drigolion Ffordd Clynnog yn colli preifatrwydd
- Effeithiau iechyd yn sgil allyriadau llwch a'r berthynas rhwng deunydd gronynnol PM10, neu lai, ar iechyd dynol
- Prifwynt o gyfeiriad y de-orllewin tuag at Benygroes
- Derbyniwyd deiseb wedi'i arwyddo gan 60 o drigolion lleol ar y 24 Chwefror 2017 yn gwrthwynebu'r cais ar sail, fuasai caniatáu'r datblygiad yn andwyol i fwynderau trigolion lleol a'r hawl i fwynhau eu cartrefi ac nid yw'n bosib gosod amodau a fyddai'n gwneud y datblygiad yn dderbyniol.

Yn ychwanegol i'r uchod, ni ystyriwyd fod y sylwadau a ganlyn yn ystyriaethau cynllunio dilys:

- Cwestiynu'r lleoliad ble cafodd y pwyllgor cynllunio ei ymgynnull,
- Sgôp nodiadau cyngor Cyngor Gwynedd ar sylwadau gan drydydd partion ar geisiadau cynllunio a'r canllawiau ar gyfer siarad yn y pwyllgor.

5. Asesiad o'r Ystyriaethau Cynllunio Perthnasol:

Egwyddor y datblygiad:

- 5.1 Mae Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 9, yn ymgorffori polisiau cynllunio Llywodraeth Cymru ar gyfer datblygiadau mwynau a nodwyd yn flaenorol ym Mholisi Cynllunio Mwynau Cymru (2001). Yn unol â gofyniad PCC 9, mae gan Gyngor Gwynedd fel Awdurdod Cynllunio Mwynau ddyletswydd i sicrhau fod adnoddau mwynau yn cael eu defnyddio mewn modd cynaliadwy, fel y gallant gyfrannu'n briodol ar ofnion deunyddiau adeiladu'r ardal.
- 5.2 Mae Nodyn Cyngor Technegol (Cymru) 1: Agregau (NCTM1), yn gosod amcan cyffredinol i sicrhau cyflenwad o agregau y mae modd ei reoli'n gynaliadwy. “ *so that the best balance between environmental, economic and social considerations is struck, while making sure that the environmental and amenity impacts of any necessary extraction are kept to a level that avoids causing demonstrable harm to interests of acknowledged importance*”.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/17
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- 5.3 Fel y nodwyd yn flaenorol, mae'r cais hwn yn cynnig mynedfa gerbydol newydd yn uniongyrchol i'r briffordd gyfagos yn Allt Goch er mwyn cefnogi cynllun amgen o weithio a graddoli a gyflwynwyd gyda'r cynigion Adolygu Mwynau, ble byddai 100,000 tunnell y flwyddyn yn cael eu hechdynnu am gyfnod o dair blynedd. O fewn cyd-destun cais ar gyfer penderfynu ar amodau dan Adolygiad Cychwynol, mae'r egwyddor o chwarelu wedi'i sefydlu'n barod gyda chofrestriad safle mwynau segur. Mae'r cais hwn yn cynnig mynd i'r afael â'r effeithiau traffig ar fwynderau preswyl a hirhoedledd y gweithrediadau ond hefyd bryderon gwasanaeth Trafnidiaeth Cyngor Gwynedd ar addasrwydd y fynedfa gyfredol a'r ffordd ddi-ddosbarth sy'n cael ei rhannu ag eiddo preswyl ar Ffordd Clynnog.
- 5.4 O ran yr angen am y datblygiad, nid yw'r bwriad gyfystyr ag estyniad i fanc tir cronfeydd tywod a graean yr awdurdod yn ôl y polisi ac arweiniad cenedlaethol cyfredol a geir yn NCTM1 (Cymru) Agregau a'r Datganiad Technegol Rhanbarthol. Mae ei fwriad yn ategol i'r defnydd tir ar gyfer echdynnu mwynau yn Cae Efa Lwyd. Ychydig o gronfeydd tywod a graen a ganiateir sydd ar gael yng Ngogledd Orllewin Cymru a bydd y cynnig hwn yn darparu'r isadeiledd sydd ei angen i sicrhau cyflenwad parhaus o dywod a graean ar gyfer yr economi adeiladu leol ac yn sicrhau y gall y Cyngor gyflawni ei rwymedigaethau dosrannu o gyflenwi mwynau i is-ranbarth Gogledd Cymru. Bydd hyn yn lleihau'r angen i fewnforio deunyddiau o du allan i Wynedd, gan felly gadw costau ac allyriadau carbon ar eu hisaf.
- 5.5 Yn amodol ar asesu'r holl ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill, mae'r datblygiad yn mynd i'r afael â meini prawf strategol Polisi PS 22 a'r meini prawf datblygu dan Bolisi MWYN 3 Cynllun Dabtygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.
- 5.6 Fodd bynnag, o ran defnydd hirdymor y fynedfa, mae manylion y cais ROMP a gyflwynwyd yn nodi y gellir ei gadw er dibenion cynnal a chadw. Fodd bynnag, ystyrir y byddai'r fynedfa gyfredol sy'n arwain i Ffordd Clynnog, neu fynedfa fferm drwy Cae Efa Lwyd Fawr yn ddigonol er dibenion ôl-ofal ar y tir sydd wedi'i adfer ac/neu gofynion cynnal a chadw o ystyried bod y fath drefniadau ar gyfer amaeth wedi'u defnyddio ers blyneddau. Yn ogystal, nodir Polisi Cynllunio Cymru; "*when operations cease land needs to be reclaimed to a high standard and to a beneficial and sustainable after-use so as to avoid dereliction, and to bring discernible benefits to communities and/or wildlife*". Felly, yn unol â gofynion polisiâu MWYN 3 a MWYN 9 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, bydd amod a roddir ar unrhyw ganiatâd yn cyfyngu ar y fynedfa amgen fel un ategol i'r defnydd a wneir o'r tir fel pwll chwarel ac y bydd safle'r cais yn cael ei adfer pan ddaw'r gweithrediadau i ben yn unol â chynllun a gyflwynwyd am ganiatâd gan yr awdurdod cynllunio mwynau.

Mwynderau Gweledol

- 5.7 Mae'r fynedfa arfaethedig wedi'i lleoli i'r de-orllewin o'r safle caniatâd mwynau segur yng Nghae Efa Lwyd, ble y bydd yn arwain allan i briffordd Dosbarth 3 yn Allt Goch. Byddai'r datblygiad yn ategol i weithrediadau sy'n ymwneud â echdynnu a gweithio mwynau a byddai'n ymwneud â ffurfio toriad 70m o hyd, 45m o led yn ei bwynt lletaf ac uchafswm o 4m o ddyfnder yn y pwynt ble mae'r ffordd gludo yn mynd i mewn i'r chwarel.
- 5.8 Nid yw'r safle yn destun unrhyw gyfyngiadau tirwedd statudol na lleol, 'Ardal Tirwedd Arbennig' yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn. Mae asesiad tirwedd a gweledol o'r datblygiad ROMP wedi'i gwblhau yn unol â'r Canllawiau ar gyfer Asesiad Ardrawiad Tirwedd a Gweledol (LVIA) ac mae'n arfarnu'r safle ac yn

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/17
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

rhoi arfarniad o'r dirwedd amgylchynol gan gynnwys effeithiau uniongyrchol ac anuniongyrchol (ffisegol a di-ffisegol) y datblygiad ar y dirwedd amgylchynol, ynghyd â'r effaith leol. Mae ffurfio'r fynedfa newydd yn elfen gymharol fychan o'r cynllun cyffredinol ac mae gyfystyr â defnyddio tir dros dro pan fo'r effaith gronnu gyda'r cynigion ROMP wedi cael ei asesu.

- 5.9 Mae effeithiau gweledol a thirwedd posib yn ystod y cyfnod gweithredol yn cynnwys cyfuniad o beiriannau yn echdynnu deunyddiau, symudiadau traffig, storio pentyrrau a thwmpathau sgrinio a cholli elfennau'r dirwedd sydd yn cynnwys ffurf tir a llystyfiant yn ystod y gwaith cloddio. Daw'r asesiad Tirwedd a Gweledol i'r casgliad y bydd y datblygiad arfaethedig yn ystod y cyfnod gweithredol yn achosi effaith andwyol fechan i amlwg ar ardal cymeriad y dirwedd yn uniongyrchol o gwmpas y safle ac effaith andwyol fechan iawn i fechan ar gymeriad y dirwedd ymhellach i ffwrdd (*ochr ddwyreiniol Penygroes, Llanllyfni ac anheddau gwasgaredig i'r de tuag at AHNE Llŷn*). Aseswyd grwpiau derbyn o fewn 500m o'r safle fel y rhai fyddai fwyaf agored i effeithiau gweledol andwyol ac maent yn cynnwys eiddo preswyl ar hyd Ffordd Clynnog ond hefyd, ddefnyddwyr achlysurol ar Ffordd Clynnog, cerbydau sy'n teithio ar hyd Allt Goch a defnyddwyr hawliau tramwy.
- 5.10 Fodd bynnag, efallai y bydd effeithiau tirwedd y bwriad yn cael eu lleihau ymhellach drwy'r gwaith lliniaru ac adfer arfaethedig sydd wedi'i ddylunio i gymhathu'r ardal echdynnu â'r dirwedd o amgylch. Fel y nodwyd yn flaenorol, gellir gosod amod ar unrhyw ganiatâd a roddir yn nodi y dylid adfer safle'r cais unwaith y daw'r gweithrediadau i ben yn unol â chynllun a gyflwynwyd am gymeradwyaeth gan yr awdurdod cynllunio mwynau. Cydnabyddir y gellir ceisio amrywiol dechnegau a dulliau adfer a phlannu ac mae'n bwysig, er mwyn llwyddiant y cynllun, bod yr amcanion adfer yn cael eu teilwra'n benodol. Yn ogystal ag adfer amaethyddol, dylai'r cynllun gynnwys elfennau o'r dirwedd sy'n darparu'r amodau gorau ar gyfer cyfoethogi cynefinoedd bywyd gwyllt a bioamrywiaeth gan gynnwys ailsefydlu cloddiau ar hyd ffiniau'r gweithfeydd mwynau a phlannu gwrychoedd ar hyd priffordd Allt Goch.
- 5.11 Mae darparu'r fynedfa amgen yn ddefnydd tir dros dro sy'n ategol i weithrediadau mwyngloddio ac felly ystyrir, yn amodol ar gynllun adfer ac ôl-ofal sy'n cael ei gytuno dan amod cynllunio, bod y datblygiad yn cydymffurfio â gofynion Polisi AMG: 3, MWYN 3 a MWYN 9 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.

Mwynderau Cyffredinol a Phreswyl

- 5.12 Mewn ymateb i ymgynghoriad, nododd gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd Gwynedd ei fod yn ffafrio'r dull amgen o echdynnu, ar y cyd â defnyddio mynedfa newydd. Argymhellir y bydd oddeutu 320,000 tonn o ddeunydd yn cael ei echdynnu ar raddfa o 100,000 tonn y flwyddyn am 3 blynedd gyda 19 llwyth y dydd. Er bod potensial y bydd niwsans byrdymor yn cael ei greu gan weddillion ac allyriadau yn ystod y cam gweithredol, bydd yr amserlen gyfyngedig yn lliniaru yn erbyn unrhyw effeithiau hirdymor posib ar fwynderau preswyl lleol ynghyd ag unrhyw effeithiau andwyol ar ddefnyddwyr priffordd Allt Goch, o ystyried y bydd y gweithrediad wedi'i gyfyngu i gludo deunyddiau oddi ar y safle i weithrediad cyffredol Cefn Graianog ar gyfer eu prosesu.
- 5.13 Mae Polisi Cynllunio Mwynau Cymru a NCTM1: Agregau wedi sefydlu'r egwyddor o gylchfeydd rhagod o amgylch safleoedd echdynnu mwynau, ble mai'r amcan yw amddiffyn defnyddiau tir sydd fwyaf sensitif i effaith gweithrediadau mwynau drwy sefydlu pellter gwahanu rhwng defnyddiau tir a allai fod yn gwrthdaro. Caiff datblygiad sensitif ei ddiffinio yn NCTM1 fel; *“any building occupied by people on a*

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/17
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

regular basis and includes housing areas, hostels, meeting places, schools and hospitals where an acceptable standard of amenity is expected". Diffinnir cylchfa ragod o ymyl allanol yr ardal weithredol, gan gynnwys ffyrdd cludo safle a lagynau. Mae NCTM1 yn argymhell pellter o o leiaf 100 metr ar gyfer gweithfeydd tywod a graean ac eraill lle na chaniateir ffrwydradau.

- 5.14 Pan fo tensiwn yn bodoli rhwng y cynigion ROMP a gofynion polisi cynllunio i sefydlu pellter gwahanu rhwng defnyddiau tir a allai wrthdaro, nid oes eiddo sensitif wedi'i leoli o fewn cylchfeydd rhagod o 100m a weithredir yn ardal y trac mynediad arfaethedig dan bolisi MWYN 5 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd. Yn ogystal, bydd y trac mynediad wedi'i gynnwys mewn toriad 4m yn y pwynt ble mae'n mynd i fewn i ardal y gwaith ROMP.
- 5.15 Mae effeithiau mwynderol ar eiddo cyfagos ar hyd Ffordd Clynnog wedi'u hasesu gyda'r cynnig ROMP dan gyfeirnod C13/0217/22/MW. Byddai'n gyfleus gorfodi amodau ar ROMP o ran rheoli sŵn, ansawdd aer, dirgryniad er budd gwarchod yr amgylchedd a mwynderau preswyl yr ardal. O ran defnyddio mynedfa amgen, mae Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd Gwynedd hefyd yn gofyn am i'r datblygiad fod yn amodol ar y gofynion a ganlyn;
- Defnydd o'r fynedfa wedi'i gyfyngu i 08:00awr hyd 18:00awr Ddydd Llun i Ddydd Gwener a 08:00awr hyd 12:00awr ar Ddydd Sadwrn a ddim o gwbl ar Ddydd Sul na Gwyliau'r Banc,
 - Manylion y cyfleusterau golchi olwynion i'w gymeradwyo gan yr awdurdod cynllunio mwynau gan nodi lleoliad, dyluniad, manyleb a rheolaethau i sicrhau eu bod yn cael eu defnyddio'n gywir.
- 5.16 Yn sgil gosod amodau cynllunio priodol i sicrhau bod y datblygiad yn ategol i echdynnu a gweithio mwynau dan ROMP, ystyrir bod y datblygiad yn unol â pholisi MWYN 3, MWYN 5 a PCYFF 2 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.

Materion Traffig a Mynediad

- 5.17 Mae'r asesiad trafndiaeth a gyflwynwyd mewn cefnogaeth i'r cais yn cadarnhau gwerthoedd symudiadau cyfredol a rhai a ragwelir gan gynnwys arolwg ATC a gynhaliwyd mewn dau leoliad yn Allt Goch rhwng 11 a 17 Tachwedd 2015. O ran dwysedd y traffig, mae canlyniadau'r ATC yn datgelu bod y llif traffig dyddiol cyfartalog rhwng cyffordd Ffordd Clynnog a'r A487 yn 1163 cerbyd dros y cyfnod mesur dros saith diwrnod.
- 5.18 Mae Polisi TRA 4 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn nodi; "*Ni chaniateir datblygiadau a fyddai'n peri niwed annerbyniol i weithrediad diogel ac effeithlon y briffordd, cludiant cyhoeddus a rhwydweithiau cludiant eraill gan gynnwys llwybrau i gerddwyr, beicwyr, hawliau tramwy cyhoeddus a llwybrau ceffyl. Bydd lefel y niwed annerbyniol yn cael ei bennu gan yr awdurdod lleol fesul achos*". Mae'r cynigion amgen yn darparu ar gyfer allbwn o 100,000 tunnell y flwyddyn am oes o 3 blynedd ar gyfer y chwarel, gan allforio rhwng 18 a 20 llwyth neu 36-38 symudiad cerbyd HGV y dydd, fyddai gyfystyr â HYD AT 2x llwyth 20 tunnell neu 4 symudiad yr awr.
- 5.19 Mae'r cynnig am fynediad newydd wedi'i gyflwyno mewn ymateb i bryderon Uned Trafndiaeth Cyngor Gwynedd am symudiad cerbydau HGV ar hyd ffordd ddi-ddosbarth Ffordd Clynnog a gwelededd gwael yn y gyffordd gyfredol ar briffordd dosbarth 3 yn Allt Goch. Y cynnig am fynediad newydd a phenodol fyddai'r opsiwn a ffafrir gan y byddai'n cyfeirio traffig trwm i ffwrdd o Ffordd Clynnog a byddai'n hwyluso gweithrediad y 'Cynllun Amgen' fel y dangosir ar gynlluniau'r cais, e.e.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/17
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

dilyniant graddol o weithrediadau o'r gorllewin i'r dwyrain gyda bwnd sgrin di-dor ar hyd ffin dwyreiniol a deheuol y safle. Mewn ymateb i'r ymgynghoriad, cadarnhaodd Gwasanaeth Trafnidiaeth Gwynedd nad oes ganddynt unrhyw wrthwynebiad i'r cynnig yn amodol ar gynnwys nodiadau technegol ac amodau penodol i nodi bod y fynedfa yn cael ei gosod yn unol â chynlluniau'r cais, a gellir cynnal llain welededd ddwyreiniol gyda gofyniad bod y llystyfiant yn cael ei dorri yn ôl ac yna'i gynnal a'i gadw am oes y gweithrediad chwarelu.

- 5.20 Felly, ystyrir bod y fynedfa newydd o ansawdd digonol i ymdrin â'r llif traffig disgwylidig o'r safle ac felly'n cydymffurfio â gofynion Polisi Strategol PS4 a Pholisi PCYFF 2, TRA 4 a MWYN 3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn. Gellir cynnwys nodiadau canllaw technegol yr awdurdod priffyrdd fel nodyn i'r ymgeisydd gyda'r daflen penderfyniad.
- 5.21 Er hynny, dylid nodi er pryderon yr Awdurdod Priffyrdd ynghylch defnydd y fynedfa gyfredol yn arwain i ffordd ddi-ddosbarth Ffordd Clynnog, mai dyma'r fynedfa sy'n cael ei dangos ar gynlluniau'r cais a'r amodau sy'n cael eu gosod ar y caniatâd cynllunio gwreiddiol a roddwyd. Y sefyllfa *fall-back* o ran y cynigion ROMP yw senario ble gwelir 50,000 tunnell y flwyddyn am 7 mlynedd gan ddefnyddio'r fynedfa gyfredol yn arwain i ffordd ddi-ddosbarth Ffordd Clynnog. Yn seiliedig ar y safle yn gweithredu rhwng 08:00awr a 18:00awr ddydd Llun i ddydd Gwener a 08:00awr a 12:00awr ar ddydd Sadwrn, byddai'r safle yn allforio rhwng 9 a 10 llwyth neu 18-20 symudiad HGV y dydd, fyddai gyfystyr â 1 llwyth 20 tunnell neu 2 symudiad yr awr.

Hydroleg a Hydrodaeareg

- 5.22 Nid oes gan Draenio Tir a Gwarchod Arfordir Gwynedd unrhyw sylwadau i'w gwneud ar y cais gan nad yw'n ymddangos o'r wybodaeth sydd ar gael y bydd y bwriad yn effeithio ar gwrs dŵr, ond mae'n gofyn bod unrhyw ddŵr wyneb o'r datblygiad arfaethedig yn cael ei wasgaru yn unol â NCT 15 (*Datblygiad a Risg Llifogydd - Llywodraeth Cymru*). Mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi darparu rhestr o ofynion o ran y cynnig ROMP i liniaru eu pryderon ynghylch dŵr wyneb a rheoli atal llygredd ac maent yn nodi ymhellach bod angen caniatâd er mwyn gollwng unrhyw ddraeniad o'r safle i unrhyw gorff dŵr. Mae CNC yn gofyn bod unrhyw waith adeiladu gael ei wneud yn unol ag amodau safonol CNC a pe byddai unrhyw lygredd neu afliwio yn dod yn amlwg, rhaid atal y gwaith ac adolygu'r arferion gweithio mewn ymgynghoriad â CNC. Cynghorir yr ymgeisydd i ddilyn y canllawiau o fewn Canllawiau Atal Llygredd 5 "*Works and Maintenance in or Near Water*".
- 5.23 Mewn ymateb i bryderon CNC ynghylch sut fydd dŵr wyneb yn cael ei reoli ar y safle, mae'r ymgeisydd yn cadarnhau y gellid gosod amod o ran cael cynllun rheoli dŵr wyneb fel rhan o'r penderfyniad ROMP ac mae'n debygol y byddai cynllun o'r fath yn destun cymeradwyaeth cyn cychwyn gweithio'r safle. Yn ei ymateb, mae'r ymgeisydd yn rhoi amlinelliad o'r dull rheoli dŵr wyneb ar y safle, gan gynnwys ymysg gofynion eraill;
- *Bwnd bychan wedi'i sefydlu o amgylch ymylon y safle fydd yn dal unrhyw ddŵr wyneb o fewn y chwarel fydd yn cael ei ddraenio'n naturiol drwy'r mwynau ar y safle drwy ffos gerrig tra bo'r safle'n cael ei weithio. Bydd y ffos gerrig yn cael ei chadw fel rhan o'r cynigion adfer o fewn gwagle gogledd-orllewinol y chwarel fydd yn darparu corff dŵr dros dro gyda manteision ychwanegol i fywyd gwyllt.*
 - *Bydd draen yn cael ei gosod ar hyd ymyl y ffyrdd mynediad i ddal dŵr ffo o'r ffordd.*

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/17
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- 5.24 Yn ddarostyngedig i amod sy'n gofyn i'r mesurau uchod gael eu gweithredu a nodyn i'r ymgeisydd yn nodi cyngor statudol CNC i atal yr amgylchedd dŵr lleol rhag cael ei lygru, ystyrir bod y cynnig yn cydymffurfio â Pholisi PCYFF 2, PCYFF 6 a MWYN 3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.

Ecoleg a'r Effeithiau ar Rywogaethau a Warchodir

- 5.25 Mae'r adroddiad ecolegol a'r cynigion lliniaru, a gyflwynwyd fel rhan o'r ROMP, yn cynnwys Adroddiad Cynefinoedd Cam 1 estynedig sy'n nodi amrywiaeth o fflora a ffawna yn y safle. Ar y cyfan, mae'r safle'n cynnwys glaswelltir asid iseldirol sydd wedi'i wella'n rhannol ond hefyd nodweddion hanesyddol a allai ddarparu cynefin, megis ffiniau caeau. Mae asesiad i ganfod presenoldeb amrediad o rywogaethau a warchodir wedi'i gynnal ac mae tystiolaeth o Set Moch Daear yn yr hen weithfeydd mwynau.
- 5.26 Y prif bryder am fioamrywiaeth a rhywogaethau a warchodir yw presenoldeb Moch Daear ar y safle, sy'n warchoddedig dan Ddeddf Moch Daear 1992. Yn eu hymateb i'r ymgynghoriad, dywed CNC y dylid cynnal y gwaith adeiladu mewn ffordd sy'n lleihau'r aflonyddu ar foch daear, e.e. gwirio gwrychoedd cyn eu gwaredu, gorchuddio tyllau sydd wedi'u cloddio pan nad ydynt yn cael eu gweithio.
- 5.27 Mae safle'r cais yn cynnwys profa wedi'i gwella o werth bioamrywiaeth isel ond hefyd, ddulliau cau caeau a gwrychoedd o amrywiol adeiladwaith a chyflwr, a allai ddarparu safleoedd gaeafgysgu i ymlusgiaid, safleoedd nythu i adar sy'n bridio a chynefin i gen ynghyd â bod nodweddion gydag arwyddocâd hanesyddol yn y dirwedd leol.
- 5.28 Bydd y cynnig yn arwain at gollu 26 metr o wrychoedd ar hyd y ffordd a 36 metr o gloddiau ar hyd ffin y cae sy'n ffinio â'r chwarel ac mae Bioamrywiaeth Gwynedd yn argymhell er mwyn lliniaru ar gyfer y cynefin a gollir, bod cloddiau newydd yn cael eu hadeiladu ar hyd ffiniau'r fynedfa newydd arfaethedig. Fodd bynnag, o ystyried cais Trafnidiaeth Gwynedd bod lleiniau gwelededd yn cael eu cynnal drwy reoli a thorri llystyfiant yn ei ôl, mae materion diogelwch priffyrdd yn cael blaenoriaeth. Gallai ail-sefydlu ac ôl-ofal pob ffin cae fod yn destun amod cynllunio gan gynnwys adeiladu cloddiau gan ddefnyddio deunyddiau a adferwyd o Gae Efa Lwyd a phlannu eithin, prysglwynni a choed brodorol i gyflwyno cyfleoedd chwilota i amrywiaeth o rywogaethau.
- 5.29 Yn ddarostyngedig i'r cynllun lliniaru uchod ar gyfer moch daear a chynllun adfer ac ôl-ofal a gyflwynir dan amod cyn cychwyn, ystyrir felly bod y datblygiad yn cydymffurfio â chanllawiau Polisi Cynllunio Cenedlaethol ynghyd â Pholisi PS 19 a Pholisi AMG 5, MWYN 3 a MWYN 9 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.

Archeoleg

- 5.30 Mae'r cyflwyniad ROMP yn amlinellu graddau'r trafodaethau cyn gwneud cais gyda Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd (GAPS) sy'n cadarnhau fel a ganlyn; *“Although there is no recorded archaeology within the site, there is a potential for further archaeological features to exist within undisturbed ground in this area”*.
- 5.31 Er nad yw Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd wedi cyflwyno sylw mewn ymateb i ymgynghoriad ar y cais hwn, byddai'n briodol mynd i'r afael â'r effaith archeolegol bosib drwy amodau cynllunio, o ystyried bod y fynedfa arfaethedig wedi'i

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/17
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

lleoli o fewn yr un daliad tir amaethyddol. Mae'r amodau a ganlyn wedi'u cynnig ar gyfer y cais ROMP;

- Manyleb ar gyfer y gwaith archeolegol i'w gyflwyno er cymeradwyaeth yr awdurdod cynllunio mwynau cyn cychwyn ar y datblygiad (gan gynnwys gwaith sy'n aflonyddu ar y ddaear neu waith clirio safle),
- Y datblygiad a'r holl waith archeolegol i'w wneud yn unol â'r fanyleb gymeradwy,

- 5.32 Yn ddarostyngedig i osod amod cynllunio sy'n gofyn am liniaru archeolegol priodol cyn ac yn ystod cwrs y datblygiad, mae'r bwriad yn cydymffurfio â gofynion PS20 a Pholisi AT4 a MWYN 3 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.

Hawliau Tramwy Cyhoeddus

- 5.33 Nid oes unrhyw lwybrau cyhoeddus na hawliau tramwy yn cael eu heffeithio gan y cynnig ac felly nid oes gofyn gwneud unrhyw ddarpariaeth am orchmynion cau neu wyro penodol.

Materion cynladwyedd

- 5.34 Mae Ffigwr 4.2 Polisi Cynllunio Cymru'n rhoi diffiniad o ddatblygiad cynaliadwy yng Nghymru ble mai; "Yma, ystyr "datblygu cynaliadwy" yw'r broses o wella llesiant economaidd, cymdeithasol, amgylcheddol a diwylliannol Cymru drwy weithredu yn unol ag egwyddor datblygu cynaliadwy (gweler adran 5) gan anelu at gyrraedd y nodau llesiant." Ymhellach, mae'r adroddiad hwn wedi asesu materion cynaliadwy'r cais hwn yn unol â'r nod datblygu cynaliadwy ym mharagraff 4.1.1. PCC i: "'galluogi pawb ym mhob cwr o'r byd i ddiwallu eu hanghenion sylfaenol a mwynhau gwell ansawdd bywyd heb beryglu ansawdd bywyd cenedlaethau'r dyfodol.'" Ac yn unol â saith nod llesiant 'Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015' i helpu sicrhau bod pob corff cyhoeddus yn gweithio tuag at yr un weledigaeth o Gymru Gynaliadwy.

- 5.35 Fel Awdurdod Cynllunio Mwynau, mae dyletswydd ar y Cyngor i sicrhau bod adnoddau mwynau'n cael eu defnyddio mewn modd cynaliadwy, fel y gallant gyfrannu'n briodol at ofynion deunyddiau adeiladu'r ardal yn unol ag egwyddorion allweddol polisi cynllunio mwynau Llywodraeth Cymru. Mae gan Wynedd hanes hir o gloddio mwynau, ac mae'n parhau i fod yn rhan bwysig o'i gwead economaidd a chymdeithasol. Felly, nid yw'r cynnig yn ymestyn banc tir cronfeydd tywod a graean yr awdurdod, o ran y polisi a'r canllawiau cenedlaethol cyfredol yn NCTM (Cymru) Agregau a'r Datganiad Technegol Rhanbarthol. Ei bwrpas yw ategu'r isadeiledd gofynnol ar gyfer aildechrau echdynnu tywod a graean yng Nghae Efa Lwyd fydd yn sicrhau bod y Cyngor yn medru cyflawni ei rwymedigaethau dosrannu ar gyfer cyflenwi mwynau ar gyfer is-ranbarth Gogledd Cymru.

Yr Economi

- 36 Mae Nodyn Cyngor Technegol 23: Datblygiad Economaidd, yn datgan: wrth wneud penderfyniad ar geisiadau cynllunio, bydd angen i awdurdodau cynllunio lleol gadw mewn cof bod defnydd busnes traddodiadol, dosbarthiadau B1 – B8 ond yn cyfrif am ran o'r gweithgaredd yn yr economi. Mae'n bwysig bod y system gynllunio yn cydnabod agwedd economaidd pob datblygiad ac yn gwneud penderfyniadau cynllunio mewn modd cynaliadwy sy'n cadw cydbwysedd rhwng ystyriaethau cymdeithasol, amgylcheddol ac economaidd. Mae'n datgan ymhellach: Y dylai awdurdodau cynllunio lleol gydnabod arwyddion y farchnad a rhoi sylw i'r angen i dywys datblygiad

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/17
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

economaidd i'r lleoliadau mwyaf addas yn hytrach na rhwystro neu atal y fath ddatblygiad.

- 5.37 Mae'r datblygiad yn cynnig isadeiledd ychwanegol sydd ei angen i ailweithredu safle segur ble mae cronfa fwynau gymeradwy yn bodoli a bydd yn gymorth i gynnal 13 swydd lawn amser ar gyfer staff lleol a gyflogir yn uniongyrchol ac yn anuniongyrchol o ganlyniad i'r gweithrediadau cyfredol yng Ngraiianog, Porth Penrhyn a Stad Ddiwydiannol Llandygai. Yn ogystal, mae tywod a graean yn hanfodol ar gyfer yr economi adeiladu leol ac mae cael ffynhonnell leol yn cadw costau ynghyd ag allyriadau carbon i lawr.
- 5.38 Felly, mae'n debygol y bydd y cynnig yn cael effaith positif ar economi'r ardal, yn unol â Pholisïau Strategol PS1, PS5 a PS13 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

- 5.39 Mae'r prif bryderon a godwyd gan drydydd partïon mewn ymateb i ymgynghoriad ar y cais yn cynnwys, yn bennaf, effaith bosib traffig ar y ffordd, diogelwch defnyddwyr y briffordd gyhoeddus a mwynderau preswyl.
- 5.40 Mae'r Awdurdod Cynllunio Mwynau wedi ystyried y gwrthwynebiadau hyn fel ystyriaethau perthnasol wrth baratoi argymhelliad ar gyfer y cais hwn. At hyn, mae'r ystyriaethau materol sy'n berthnasol i'r bwriad hwn wedi eu hasesu gan gadw mewn cof y polisïau a'r canllawiau cynllunio perthnasol.

6. Casgliadau

- 6.1 Mae'r cais hwn yn cynnig mynedfa gerbydol newydd yn uniongyrchol i'r briffordd gyfagos yn Allt Goch er mwyn cefnogi cynllun amgen o weithio a graddoli a gyflwynwyd gyda'r cynigion Adolygu Mwynau, ble byddai 100,000 tonnelli y flwyddyn yn cael eu hechdynnu am gyfnod o dair blynedd. Ei bwrpas yw ategu'r isadeiledd gofynnol ar gyfer aildechrau echdynnu tywod a graean yn safle ROMP segur Cae Efa Lwyd fydd yn sicrhau bod y Cyngor yn medru cyflawni ei rwymedigaethau dosrannu ar gyfer cyflenwi mwynau ar gyfer is-ranbarth Gogledd Cymru. Bydd y fynedfa newydd yn gymorth i liniaru effeithiau traffig y ROMP ar fwynderau preswyl a hirhoedledd y gweithrediadau ond hefyd bryderon gwasanaeth Trafnidiaeth Cyngor Gwynedd ar addasrwydd y fynedfa gyfredol a'r ffordd ddi-ddosbarth sy'n cael ei rhannu ag eiddo preswyl ar Ffordd Clynnog.
- 6.2 Nid oes cyfyngiad ar y safle o ran dynodiadau amgylcheddol. Fodd bynnag, mae materion o ran effaith bosib y datblygiad ar fwynderau'r ardal o ystyried safle'r gwaith mwynau arfaethedig mewn perthynas ag eiddo cyfagos.
- Mae'r datblygiad yn dderbyniol mewn egwyddor a byddai'n cyfrannu at isadeiledd y prif gronfeydd tywod a graean yng Ngwynedd ac mae'n cydymffurfio â gofynion polisi cynllunio mwynau rhanbarthol a lleol yn unol â meini prawf strategol Polisi PS 22 a'r meini prawf dan Bolisi MWYN 3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.
 - Nid oes eiddo sensitif wedi'i leoli o fewn cylchfeydd rhagod o 100m a weithredir yn ardal y trac mynediad arfaethedig dan bolisi MWYN 5 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn. Yn sgil gosod amodau cynllunio i sicrhau bod y datblygiad yn ategol i echdynnu a gweithio mwynau dan ROMP, ystyrir bod y

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/17
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

datblygiad yn unol â pholisi MWYN 3, MWYN 5 a PCYFF 2 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.

- Bydd y safle yn destun cynllun adfer ar gyfer defnydd amaethyddol ond hefyd ar gyfer defnydd cadwraeth natur/mwynderau, yn seiliedig ar ganfyddiadau'r arolygon cynefinoedd a rhywogaethau a gynhaliwyd yn y safle ac o'i amgylch. Bydd amodau Bioamrywiaeth Lleol yn gofyn am fesurau lliniaru penodol i ymlusgiaid wrth gael gwared ar ffiniau'r caeau, dim gwaith clirio safle i'w wneud yn ystod y tymor bridio adar a mesurau i ganfod presenoldeb Moch Daear cyn i'r gwaith fynd rhagddo. Hefyd, gwaith adfer i gynnwys ail-sefydlu'r waliau cerrig a'r gwrychoedd. Ystyrir felly bod y datblygiad yn cydymffurfio â chanllawiau Polisi Cynllunio Cenedlaethol ynghyd â Pholisi Strategol PS 19 a Pholisi AMG 5, MWYN 3 a MWYN 9 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.
- Ni ystyrir y caiff y bwriad effaith niweidiol ar unrhyw nodwedd o bwysigrwydd archeolegol. Yn amodol ar osod amod cynllunio sy'n gofyn am lliniaru archeolegol priodol cyn ac yn ystod cwrs y datblygiad, mae'r bwriad yn cydymffurfio â gofynion PS20 a Pholisi AT4 a MWYN 3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.
- Ni ystyrir y bydd effaith gronnus y cynnig mynediad o ran ail-weithrediad y ROMP yn cael effaith andwyol hirdymor ar osodiad y Parc Cenedlaethol, AHNE Llŷn nac ar Ardaloedd Cymeriad y Dirwedd ac felly mae'r cynnig yn cydymffurfio â Pholisi AMG: 3 a MWYN 3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.
- Yn amodol ar amod sy'n gofyn am weithrediad cynllun rheoli dŵr wyneb a mesurau penodol i atal llygredd yr amgylchedd dŵr lleol, ystyrir bod y cynnig yn cydymffurfio â Pholisi PCYFF 2, PCYFF 6 a MWYN 3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.
- Mae'n debygol y bydd y cynnig yn cael effaith bositif ar economi'r ardal, yn unol â Pholisïau Strategol PS1, PS5 a PS13 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn,
- Bydd gan y chwarel fynediad i Gefnffordd yr A487. Mewn ymateb i'r ymgynghoriad, cadarnhaodd awdurdod priffyrdd Llywodraeth Cymru nad oedd yn bwriadu cyflwyno cyfarwyddyd mewn perthynas â'r cais hwn.
- Yn ddarostyngedig i amodau sy'n gofyn am gydymffurfio â chynlluniau'r cais, mae Gwasanaeth Trafnidiaeth Gwynedd yn cadarnhau bod y fynedfa newydd o safon digonol i ymdopi â'r llif traffig disgwylidig o'r safle a'i bod felly'n cydymffurfio â gofynion Polisi Strategol PS4 a Pholisi PCYFF 2, TRA 4 a MWYN 3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.
- Mae'r cynnig yn bodloni anghenion cynaliadwyedd Polisi Cynllunio Cymru a Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015.

7. Argymhelliad:

Awdurdodi Uwch Reolwr y Gwasanaeth Cynllunio a Gwarchod y Cyhoedd i gymeradwyo'r cais yn ddarostyngedig i'r ystod o amodau a ganlyn a, ble noder, cyflwyno gwybodaeth penodol yn unol â gofynion amodau cyn dechrau'r datblygiad:

- Cychwyn ymhen pum blynedd
- Gweithgareddau a ganiateir a Chydymffurfiaeth â'r Manylion/Cynlluniau a Gyflwynwyd;
- Hyd y cyfnod gweithio,
- Mesurau lliniaru ar gyfer bioamrywiaeth leol, Moch Daear,
- Datblygiad yn ategol i'r defnydd a wneir o'r tir fel mwynglawdd,

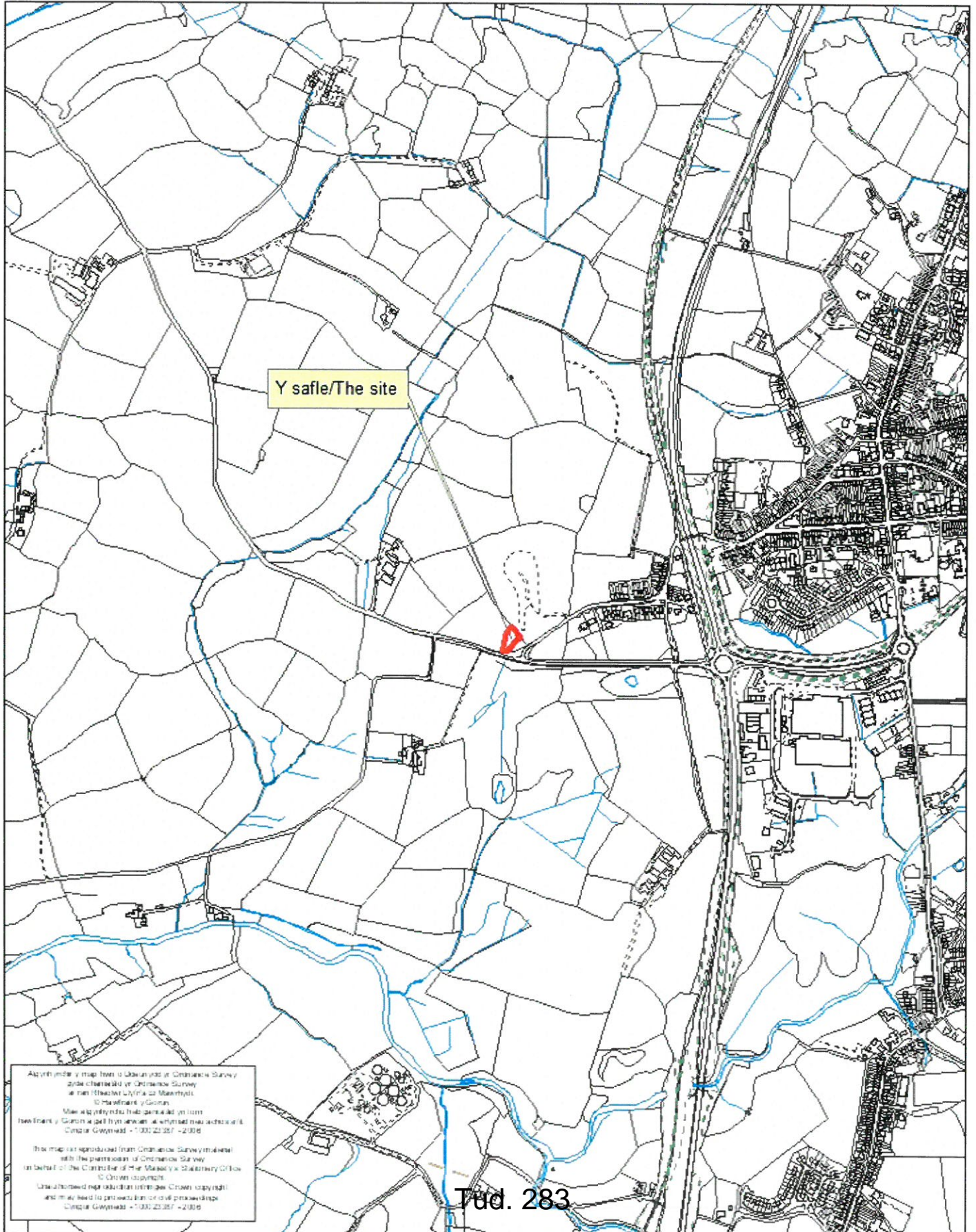
PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/17
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

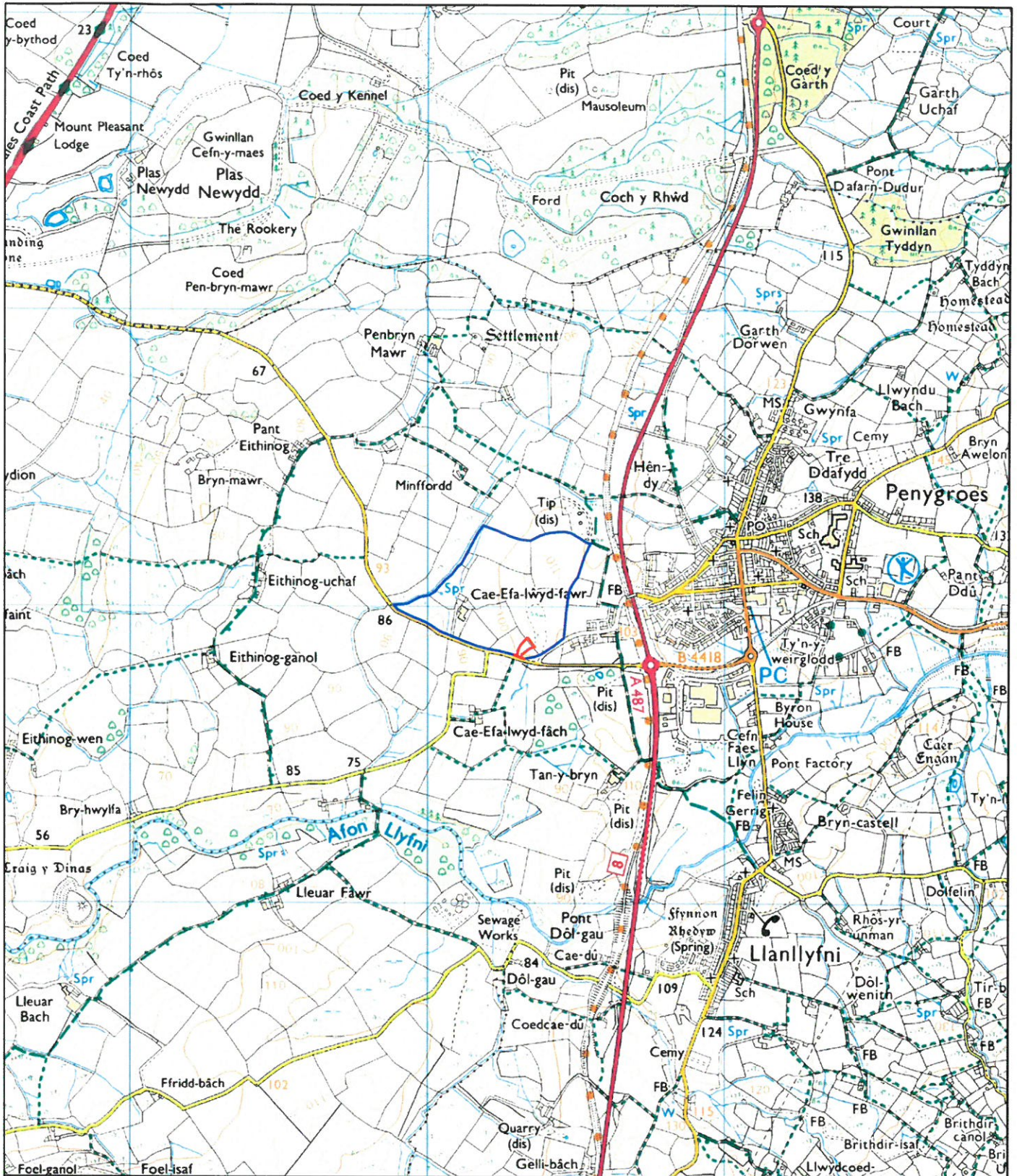
- Ymdrin â phridd a hwsmonaeth,
- Draenio, mesurau i atal llygru cyrsiau dŵr lleol,
- Cynllun adfer ac ôl-ofal i'w gyflwyno cyn cychwyn defnyddio'r safle ar gyfer defnydd amaethyddol ac ail-adfer ffiniau'r caeau (gwrychoedd a chloddiau),
- Lliniaru a chofnodi archeolegol,
- Defnydd o'r fynedfa wedi'i gyfyngu i 08:00awr hyd 18:00awr Ddydd Llun i Ddydd Gwener a 08:00awr hyd 12:00awr ar Ddydd Sadwrn a ddim o gwbl ar Ddydd Sul na Gwyliau'r Banc,
- Manylion y cyfleusterau golchi olwynion i'w cymeradwyo gan yr awdurdod cynllunio mwynau gan nodi lleoliad, dyluniad, manyleb a rheolaethau i sicrhau eu bod yn cael eu defnyddio'n gywir,
- Nodyn i'r ymgeisydd ar ofynion priffyrdd, Deddf Moch Daear 1992 a chynghor statudol CNC i atal yr amgylchedd dŵr lleol rhag cael ei lygru.



Rhif y Cais / Application Number : C17/0455/22/LL

Cynllun lleoliad ar gyfer adnabod y safle yn unig. Dim i raddfa.
Location Plan for identification purposes only. Not to scale.





- Legend**
- Application Boundary
 - Land under the Control of the Applicant

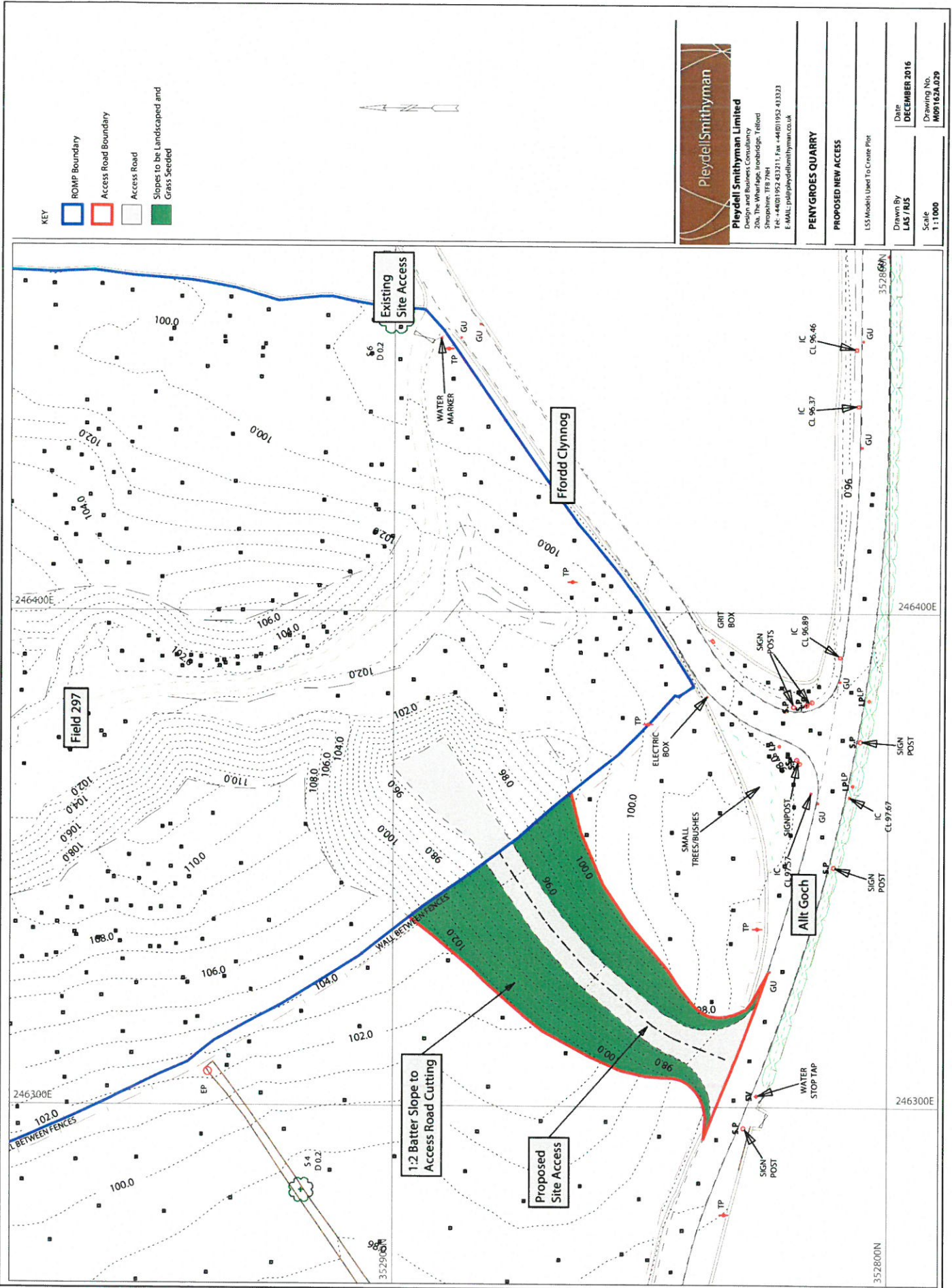
REV	AMD	NOTES	DATE

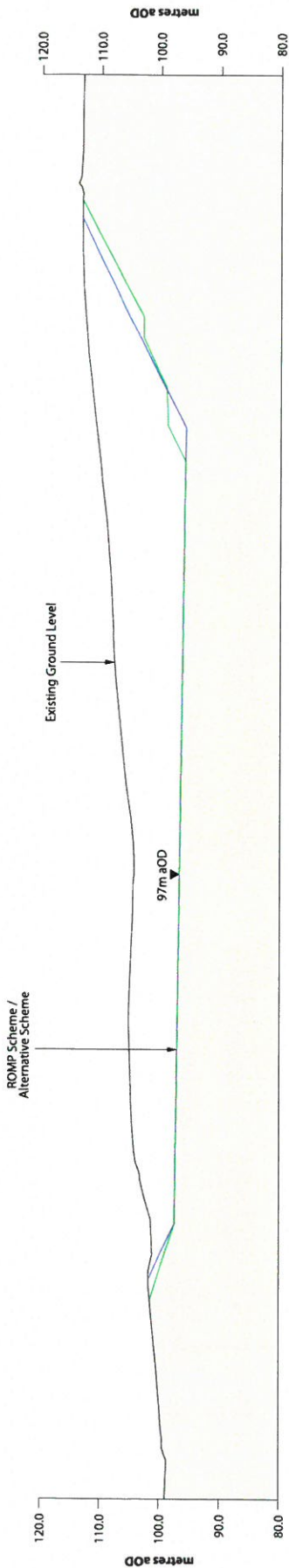
PleydellSmithyman

THIS DRAWING MAY NOT BE USED WITHOUT CONSENT OF:
 PLEYDELL SMITHYMAN LIMITED
 20A THE WHARFAGE, IRONBRIDGE
 SHROPSHIRE TF8 7NH
 T. 01952 433211 F. 01952 433323
 E. psl@pleydellsmithyman.co.uk
 www.pleydellsmithyman.co.uk

DRAWING STATUS	
FINAL	
PROJECT	
Penygroes Quarry	
CLIENT	
Ellesmere Sand & Gravel	
TITLE	
Location Plan	
DATE	SCALE
April 2017	1:12,500 @A3
DRAWN	CHECKED
RGD	RJS
DRAW NO.	REVISION
M09.162(a)_31	

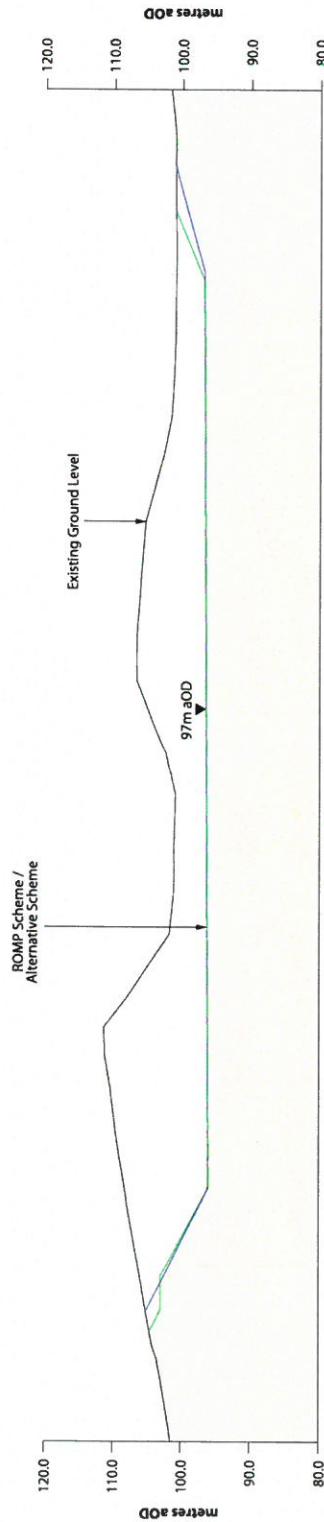
Reproduced from Ordnance Survey digital map data © Crown Copyright. All rights reserved.
 Licence number 010031707





Section A-A'

Scale 1:750



Section B-B'

Scale 1:750

Legend

- Existing Ground Level
- Alternative Scheme
- ROMP Scheme
- Undisturbed Ground

**GWYBODAETH YCHWANEGOL
ADDITIONAL INFORMATION**

REV	AMD	NOTES	DATE

PleydellSmithyman

THIS DRAWING MAY NOT BE USED WITHOUT CONSENT OF:
 PLEYDELL SMITHYMAN LIMITED
 20A THE WHARFAGE, IRONBRIDGE
 SHROPSHIRE TF8 7NH
 T. 01952 433211 F. 01952 433323
 E. psi@pleydellsmithyman.co.uk
 www.pleydellsmithyman.co.uk



Reproduced from Ordnance Survey digital map data © Crown Copyright. All rights reserved. Licence number 010001873

DRAWING STATUS FINAL	
PROJECT Penygroes Quarry	
CLIENT Tudor Griffiths Group	
TITLE Cross Sections	
DATE July 2017	SCALE 1:750 @A3
DRAWN LMB	CHECKED RP
DRAW NO. M09162A.037	

Penygroes Quarry

GWYBODAETH YCHWANEGOL ADDITIONAL INFORMATION

Cross Section Locations

- Legend**
- Site Boundary
 - Cross Section Locations
 - Existing Spot Heights / Contours (maOD)



Approved by the Planning Inspectorate
 Map 0013 © Crown Copyright, All Rights Reserved
 Licence Number 010001873

REV	AMD	NOTES	DATE

DRAWING STATUS	FINAL
PROJECT	PENYGROES QUARRY
CLIENT	Tudor Griffiths Group
TITLE	Cross Section Locations
DATE	July 2017
SCALE	1:1250 @A3
DRAWN	LMB
CHECKED	RP
DRAW NO.	M09.162(a).D.038

PleydellSmithyman

THIS DRAWING MAY NOT BE USED WITHOUT CONSENT OF:
 PLEYDELL SMITHYMAN LIMITED
 20A THE WHARFAGE, IRONBRIDGE
 SHROPSHIRE TF8 7NH
 T. 01952 433211 F. 01952 433323
 E. psi@pleydellsmithyman.co.uk
 www.pleydellsmithyman.co.uk



Reproduced from Ordnance Survey digital map data © Crown Copyright. All Rights Reserved. Licence number 0100011673

REV	AMD	NOTES	DATE

DRAWING STATUS	FINAL
PROJECT	PENYGROES QUARRY
CLIENT	Tudor Griffiths Group
TITLE	Proposed Acoustic Fencing (Alternative Scheme)
DATE	Oct 2017
SCALE	1:1000 @A3
DRAWN	LMB
CHECKED	RP
DRAW NO.	M09.162(e).D.041

PleydellSmithyman

THIS DRAWING MAY NOT BE USED WITHOUT CONSENT OF:

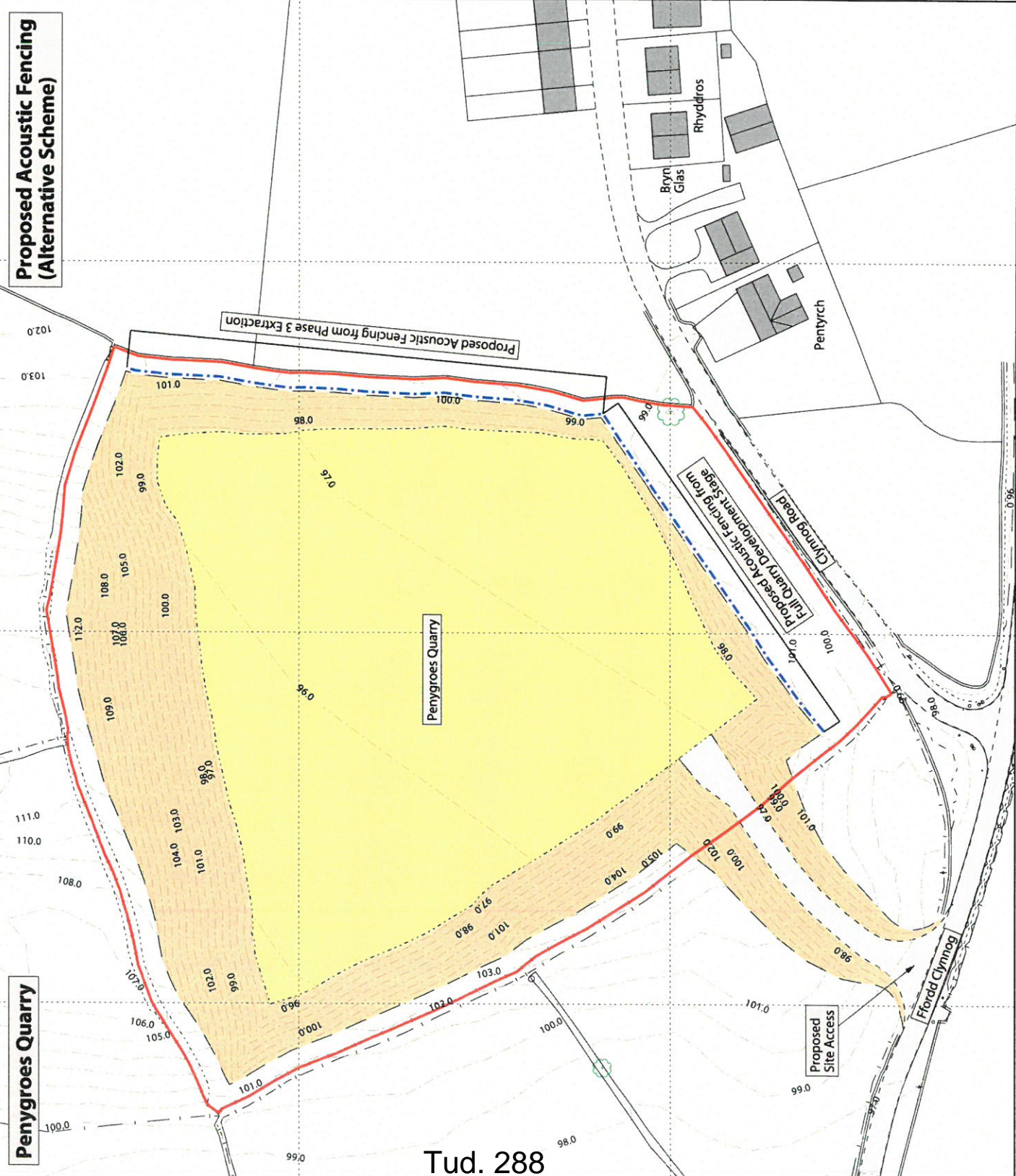
PLEYDELL SMITHYMAN LIMITED
 20A THE WHARFAGE, IRONBRIDGE
 SHROPSHIRE, TF8 7NH
 T. 01952 433211 F. 01952 433223
 E. ps@pleydellsmithyman.co.uk
 www.pleydellsmithyman.co.uk

Legend

Planning Application Boundary

Proposed Acoustic Fencing

Proposed Acoustic Fencing (Alternative Scheme)



Penygroes Quarry

Tud. 288

Eitem 5.14

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Rhif: 14

Cais Rhif: C17/1024/39/LL

Dyddiad: 18/10/2017

Cofrestru:

Math y Cais: Llawn - Cynllunio

Cymuned: Llanengan

Ward: Abersoch

Bwriad: Dymchwel tŷ presennol ac adeiladu tŷ 3 llawr yn ei

**Lleoliad: The Shanty, Pen Bennar, Abersoch, Pwllheli,
Gwynedd, LL537BA**

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

1. Disgrifiad

- 1.1 Mae' cais hwn yn ail gyflwyniad o gais a wrthodwyd gan y pwyllgor Cynllunio ar 03 Hydref 2017. Datgan yr ymgeisydd ei fod wedi diwygio'r bwriad drwy leihau maint y tŷ bwriededig er ymateb i bryderon a godwyd gan y Pwyllgor a rhesymau gwrthod y cais blaenorol. Deallir gan yr ymgeisydd bod gosodiad mewnol yr adeilad wedi ei ddiwygio er mwyn lleihau arwynebedd yr adeilad 25%. Mae'r gostyngiad yma yn golygu bod yr adeilad 1.5 medr yn llai yn ei led, 3.4 medr yn llai yn ei ddyfnder a 1 medr yn is mewn uchder. Datgan hefyd bod yr arwynebedd y tŷ bwriededig heb gynnwys grisiau, llwybrau a therasau yn meddiannu 25% o arwynebedd y llain. Mae'r cynlluniau yn dangos y bwriedir darparu lle parcio cerbyd yn lle modurdy fel bwriadwyd yn flaenorol yng nghefn y tŷ. Cyflwynwyd cynlluniau manwl ynghyd â lluniau ffotograffig yn dangos y tŷ bwriededig ar y safle ac yng nghyd-destun ardal.
- 1.2 Mae'r cais yn cynnwys dymchwel tŷ unllawr presennol sydd wedi ei leoli ar safle sydd wedi ei derasu ac adeiladu tŷ tri llawr ar yr un safle. Mae'r tŷ presennol yn cynnwys 3 adeilad ar ddau lefel. Mae'r prif dŷ yn unllawr ac yn sefyll ar ran isaf y safle. Mae'r adeilad hwn yn cynnwys cegin, baddon, lle eistedd a bwyta a 3 ystafell wely. Mae'r 2 adeilad arall a leolir ar ran uchaf y safle hefyd yn cynnwys ystafelloedd gwely. Datgan yr ymgeisydd bod yr adeiladau presennol o wneuthuriad pren ac yn dod i ddiwedd eu hoes gan eu bod yn agos i 100 oed. Mae'r tŷ bwriededig ar 3 lefel gyda therasau allanol yn ymestyn yn ôl i ddilyn proffil y safle. Gosodir y llawr isaf ar lefel ychydig yn is na'r tŷ presennol ac mae'n cynnwys lle eistedd, 2 ystafell wely, baddonau, ystafell ymarfer ac ystafell peiriannau. Mae'r ffenestri sylweddol ar y lefel yma yn anelu i'r gogledd a'r dwyrain. Mae'r llawr canol (llawr cyntaf) yn cynnwys cegin / ystafell fwyta a llefydd eistedd, prif ystafell wely gyda baddon ac ystafell wely arall a chegin gefn. Mae toiled ac ystafell amlbwrpas hefyd ar y llawr yma. Mae'r ffenestri sylweddol yn anelu i'r gogledd, dwyrain a de ddwyrain. Mae'r llawr uchaf (ail lawr) yn caniatáu mynediad i'r tŷ o'r maes parcio cymunedol yng nghefn y safle. Mae'n cynnwys cyntedd, lifft, ystafell eistedd ac ystafell wely. Mae'r ffenestri sylweddol ar y lefel yma yn wynebu gogledd, dwyrain a de ddwyrain. Yn fewnol, cysylltir y tri llawr gan ofod a grisiau yn ymestyn o lefel isaf i'r uchaf. Mae pob lefel gyda mynediad i deras allanol.
- 1.3 Bwriedir defnyddio llechen ar gyfer gorchuddio rhannau o'r waliau allanol gyda tho gwastad gwyrdd 'sedum'. Bwriedir gwneud defnydd helaeth o wydr ar ddrychiad allanol y tŷ sy'n wynebu'r môr. Bydd y teras yn cael eu hamgylchu gan sgrin gwyrdd.
- 1.4 Mae'r cynllun yn dangos y bydd siâp, gosodiad a dyluniad y tŷ bwriededig yn dilyn arwynebedd a chyfuchlinau'r safle. Noder bod y tŷ bwriededig yn fwy ac yn uwch na'r tŷ presennol ac yn ymestyn fymryn uwchben y clogwyn y tu cefn i'r safle. Derbyniwyd cynlluniau yn cymharu maint y tŷ blaenorol a wrthodwyd gan y Cyngor yn erbyn y tŷ bwriededig a ystyrir dan y cais cyfredol.
- 1.5 Bydd y gwaith adeiladu yn cynnwys turio i mewn i'r safle ar gyfer adeiladu'r tŷ.
- 1.6 Mae'r safle ar amrywiol lefelau ac yn wynebu'r môr, mae wedi ei leoli mewn ardal breswyl ac ymysg amryw dai eraill sydd wedi eu lleoli ar glogwyn uwchben y môr. Cyflwynwyd lluniau gyda'r cais yn dangos y tŷ bwriededig yn y tirlun ehangach; gweler o'r lluniau bod y tŷ yn weladwy o'r môr yn bennaf a'r eiddo cyfochrog i'r de a gogledd o'r safle. Bydd y to, peth o wal gefn a wal derfyn y safle i'w gweld o'r maes parcio cymunedol a llwybr cyhoeddus cyfochrog. Mae'n debygol y gellir gweld fymryn o ddyluniad ochr y tŷ o'r ffordd sirol A499 sy'n arwain i'r pentref.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

1.7 Lleolir y safle ar benrhyn Abersoch, y tu mewn i ffin datblygu'r pentref ac oddi fewn i Ardal Harddwch Naturiol Eithriadol. Ceir mynediad cerbydol ar hyd lôn breifat a llwybr cyhoeddus ar y tir uwch tua'r gorllewin. Mae Ardal Cadwraeth Arbennig Pen Llyn a'r Sarnau wedi ei leoli gerllaw.

1.8 Cyflwynwyd Datganiad Dylunio a Mynediad fel rhan o'r cais.

1.9 Cyflwynir y cais i Bwyllgor oherwydd bod dros 3 gwrthwynebiad wedi ei dderbyn.

2. **Polisiâu Perthnasol:**

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

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

2.3 **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn**

ISA – Darpariaeth Isadeiledd

TRA2 – Safonau Parcio

TRA4 – Rheoli Ardrawiadau Cludiant

PS 5 - Datblygiadau Cynaliadwy

PCYFF 1– Ffiniau datblygu

PCYFF2 – Meini Prawf Datblygu

PCYFF3 – Dylunio a Siapio Lle

PCYFF4 - Dylunio a Thirweddu

PCYFF5 – Rheoli Carbon

TAI 5 - Tai Marchnad Leol

TAI 13 – Ail Adeiladu Tai.

AMG 1- Cynllun Rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol

AMG 4 – Gwarchod yr Arfordir

AMG 5 - Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol.

2.4 **Polisiâu Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru (Fersiwn 9, 2016)

NCT 12 : Dyluniad

NCT 22 : Adeiladau Cynaliadwy

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

3.1 Cais rhif C17/0159/39/LL - Dymchwel tŷ presennol ac adeiladu tŷ 3 llawr yn ei le - Gwrthod ar 03/10/2017 ar sail: Byddai'r bwriad yn or-ddatblygiad o'r safle amlwg hwn gyda'r effaith gweledol a'i ol-troed yn sylweddol fwy na'r tŷ presennol ac felly byddai yn creu datblygiad ymwithiol a fyddai'n cael effaith andwyol ar olygfeydd i mewn, allan ac ar draws yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Llyn (AHNE). Ni ystyrir byddai'r

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

bwriad yn gwarchod a gwella harddwch naturiol y dirwedd sy'n groes i brif amcan dynodi AHNE. Ystyrir felly fod y bwriad yn groes i bolisi PCYFF 3 a PS 19 o fewn Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn a phennod 5 o fewn Polisi Cynllunio Cymru.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Gwrthwynebir oherwydd gor-ddatblygiad sy'n gorlenwi safle ar graig a welir o bob cyfeiriad - mor a thir - ac sy'n anghymarus a gweddill y tai o'i amgylch. Mae'r lleoliad hefyd yn rhan o Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ac Arfordir Treftadaeth.

Uned Drafnidiaeth: Cadarnhaf nad oes gwrthwynebiad i'r bwriad gan yr Uned Drafnidiaeth.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Dim gwrthwynebiad i'r cais ac yn cynnig sylwadau safonol. Yn sgil hyn, bwriedir anfon llythyr dyddiedig 15/11/2017 fel atodiad i unrhyw ganiatâd a rhoddir gan y Cyngor ynglŷn â'r datblygiad.

Dŵr Cymru: Cynnig sylwadau ac amodau ynglŷn â gwaredu dŵr wyneb i'r garthffos gyhoeddus. Bwriedir anfon llythyr dyddiedig 27/10/2017 fel atodiad i unrhyw ganiatâd a rhoddir gan y Cyngor ynglŷn â'r datblygiad.

Uned Hawliau Tramwy: Heb dderbyn.

Uned Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol: Mae The Shanty wedi ei leoli ar drwyn Penbenar yn Abersoch ac yn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

Tŷ unllawr ydyw, o ran gyntaf y ganrif ddiwethaf mae'n debyg. Er ei fod o gymeriad eithaf diddorol nid yw o werth hanesyddol neu bensaernïol arbennig. Mae dau adeilad unllawr arall ar dir uwch na'r tŷ a ddefnyddir fel llety ychwanegol. Mae tai eraill bob ochor i'r Shanty - tai eithaf sylweddol, modern, gydag arwynebedd eang o wydr.

Mae'r tŷ a'r safle yn weladwy o'r môr, rhai mannau ar y traeth ac mewn golygfeydd o bell o ffordd yr A499 sy'n arwain i'r pentref. Mae'r Llwybr Arfordir Cenedlaethol yn mynd heibio rhan uchaf y safle ac fe geir golygfeydd dros y bae a thuag at Eryri.

Fel gyda'r cais blaenorol y bwriad yw dymchwel yr holl adeiladau presennol ar y safle a chodi tŷ newydd. Gyda'r cais gwreiddiol anelwyd i ddylunio adeilad unigryw i geisio gweddu i'r safle arfordirol gyda rhannau helaeth o

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

goed, gwyrdd a llechi a tho fflat gwyrdd er lleihau uchder yr adeilad.

Gyda'r cais presennol mae rhai addasiadau wedi eu gwneud i faint ac uchder y cynnig blaenorol. Mae hyn yn lleihau graddfa'r adeilad a gadael mwy o dir ar gyfer tirlunio bob ochor i'r tŷ. Mae'r adeilad yn parhau ar 3 lefel ond nid oes modurdy bellach gan ostwng yr uchder. Credir fod y deunyddiau ar y cyfan yn addas i'r safle a bydd y cyfuniad ohonynt, a'r to gwyrdd, yn gymorth i'r datblygiad weddu i'r safle heb amharu ar yr AHNE.

Uned Bioamrywiaeth

Cynnig y sylwadau canlynol:

Adar yn nythu

Mae yna rywffaint o goed bach, a gwrych ar y safle a allai fod yn addas i adar nythu. Dylid un ai clirio'r safle y tu allan i'r tymor nythu (Mawrth i Awst), neu drefnu arolwg o'r safle gan arbenigwr adar yn union cyn i'r gwaith gychwyn

ACA Pen Llŷn a'r Sarnau

Gan fod y safle ar ben clogwyn uwch ben y môr, rhyw 50 medr o'r safle Ewropeaidd uchod mae'n ofynnol i ni fel Awdurdod Cymwys gynnal Prawf Effaith Sylweddol Tebygol tan Reoliad 61 y Rheoliadau Cadwraeth Cynefinoedd a Rhywogaethau 2010 (fel y'u diwygiwyd) cyn gallu penderfynu ar y cais.

Prawf o Effaith Sylweddol Tebygol

Mae gan y datblygiad yma'r potensial i effeithio ar Nodweddion Safle Ewropeaidd: Ardal Cadwraeth Arbennig Pen Llŷn a'r Ardal Cadwraeth Arbennig Pen Llyn a'r Sarnau

Mi allai deunyddiau llygru megis sment neu danwydd cael eu gollwng i'r môr ac effeithio ar nodweddion yr ACA. Mae'r tebygolrwydd o hyn ddigwydd yn isel, a gellir ei leihau ymhellach drwy amodi fod cynlyn Atal Llygredd (Pollution Prevention Plan) yn cael ei weithredu.

Canlyniad: Oherwydd y manylion wedi eu cyflwyno ynghyd a'r amod wedi manylu isod, gall Cyngor Gwynedd fod yn hyderus na fydd datblygiad ar safle The Shanty yn arwain at Effaith Sylweddol Negyddol ar nodweddion na phrosesau Ardal Cadwraeth Arbennig Corsydd Llŷn

Amod: Dylai'r datblygwr gyflwyno Cynllun Atal Llygru am gymeradwyaeth gan yr Awdurdod cyn i'r gwaith gychwyn

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Ymgynghoriad
Cyhoeddus:

Rhodddwyd rhybudd ar y safle a gybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben a derbyniwyd nifer o ohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

- Amharu ar fwynderau gweledol yr ardal.
- Tŷ bwriadedig dim yn gweddu gyda'r pentref na'r ardal
- Creu cynsail ar gyfer datblygiadau cyffelyb.
- Pryderu am effaith y bwriad ar y llwybr cyhoeddus
- Safle yn meddiannu lleoliad amlwg mewn ardal sensitif.
- Datblygiad o ddyluniad anghyffredin.
- Gellir gweld y safle o'r traethau lleol.
- Pryder y gallai'r bwriad gael effaith negatif ar gymuned Abersoch.
- Datblygiadau diweddar wedi amharu ar fwynhad y cyhoedd o'r llwybr cyhoeddus cyfochrog.
- Nid yw'r cynllun yn ychwanegu dim i'r pentref.
- Fe ddylai adeilad aros fel ac y mae yn rhan o hanes y Pentref.
- A yw'r adeilad werth ei rhestru?
- Dim cyfiawnhad ar gyfer y bwriad.
- Gor-ddatblygiad o safle bach.
- Adeilad 3 llawr yn rhu uchel ac yn uwch na thai cyfagos.
- Datblygiad yn amharu ar arfordir ac ardal brydferth.
- Cynnydd mewn trafndiaeth i'r eiddo bwriededig mwy yn debygol o amharu ar ddiogelwch ffyrdd.
- Angen datblygu tŷ fforddiadwy ar y safle.

Sylwadau eraill

- Diogelu'r llwybr cyhoeddus.
- Ni ddylid codi tŷ arall ar y safle.
- Tŷ gwyliau a godwyd yn ystod 1920au
- Wedi ymgynghori a CADW.
- Pryder ynglŷn ag ardrawiad cronnu datblygiadau cyffelyb ar yr ardal.
- Datblygiadau cyffelyb yn debygol o godi prisiau tai ardal tu hwnt i gyrraedd pobl leol.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'r bwriad yn golygu dymchwel y tŷ presennol ar y safle a chodi tŷ newydd mwy yn ei le. Mae polisiau lleol a chenedlaethol yn gefnogol i ail-ddefnyddio tir a ddefnyddiwyd o'r blaen ar gyfer datblygiadau yn hytrach na defnyddio tir gwyrdd. Mae safle'r cais wedi ei leoli oddi fewn i ffin ddatblygu Abersoch fel y diffiniwyd o

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

fewn CDLI a byddai'n gwneud defnydd o dir a ddatblygwyd o'r blaen. O'r safbwynt hynny ystyrir y byddai'r bwriad yn cydymffurfio gyda Pholisi PS 5 CDLI a PCYFF 1.

- 5.2 Mae Polisi TAI 13 CDLI yn ymwneud yn benodol gyda dymchwel a chodi tŷ newydd y tu mewn i ffin pentref ac yng nghefn gwlad. Mae'r polisi yn gefnogol i ddymchwel ac ail adeiladu tŷ os yw'r bwriad yn cydymffurfio gyda meini prawf y polisi. Noder mai maen prawf 2, 3, 6, 10 ac 11 sy'n berthnasol i'r bwriad oherwydd lleolir y safle o fewn ffin y pentref ac maent yn datgan fel a ganlyn:
- 5.3 Maen prawf 2. Nid yw'r adeilad yn rhestredig: Nid yw'r adeilad yn rhestredig. Noder bod gwrthwynebwr wedi cysylltu gyda CADW ynglŷn â'r eiddo presennol. Fodd bynnag, mae Swyddog Cadwraeth y Cyngor wedi ystyried y mater a dod i'r casgliad nad yw o werth hanesyddol / pensaernïol digonol a fyddai yn cyfiawnhau cynnwys yr adeilad ar restr o adeiladau rhestredig.
- 5.4 Maen prawf 3. Nid yw'r adeilad presennol o unrhyw werth pensaernïol a / neu hanesyddol a / neu weledol arbennig fyddai golygu y dylid eu cadw: Datgan yr ymgeisydd nad yw'n rhesymol bosib atgyweirio, trosi neu ymestyn yr adeilad presennol heb ail adeiladu'n gyfan gwbl neu'n sylweddol. Mae'r adeilad yn sefyll mewn man arfordirol sy'n agored iawn i'r elfennau. Mae'r ymgeisydd wedi nodi yn y Datganiad Dyluniad a Mynediad fod yr eiddo wedi cyrraedd diwedd ei oes ac nid yw'n addas ar gyfer ei ddatblygu i gyrraedd safonau modern. Byddai ail adeiladu mewn dulliau modern ac mewn deunyddiau addas i safle o'r fath yn fwy synhwyrol ac yn darparu eiddo cynaliadwy o ansawdd. Gellir dadlau felly oherwydd cyflwr yr adeilad nad yw'n rhesymol ei atgyweirio a bod cyfiawnhad dros godi tŷ newydd yn ei le, sy'n cydymffurfio ac maen prawf 3. Ni ystyrir bod yr adeilad o werth pensaernïol / hanesyddol a fyddai yn werth ei gadw.
- 5.5 Maen prawf 6. Tu allan i Ardal Rheoli Newid Arfordirol, dylid lleoli tŷ sydd i'w adeiladu oddi mewn i'r un ôl troed a'r adeilad presennol oni bai y gellir dangos bod ail leoli o fewn y cwrtlin yn lleihau ei effaith gweledol a'i effaith ar fwynderau yn lleol: Mae cynllun a gyflwynwyd gyda'r cais yn dangos y bwriedir lleoli'r tŷ newydd a safle'r tŷ presennol ac er bydd yr adeilad newydd yn fwy na'r un presennol ni ystyrir y byddai yn amharu yn sylweddol ar y tirlun.
- 5.6 Maen prawf 10. Bod yr adeilad gwreiddiol yn cael ei ddymchwel, a lle byddo'n briodol, bod adeiladau allanol yn cael eu dymchwel pan gaiff y tŷ newydd ei gwblhau: Bwriedir lleoli'r tŷ arfaethedig yn rhannol ar ôl troed y tŷ presennol ond y byddai amrywiaethau oherwydd dyluniad yr eiddo arfaethedig i'w gymharu gyda'r un presennol o ran ei union leoliad ar y safle. Fodd bynnag yn ei hanfod byddai datblygu'r tŷ arfaethedig yn golygu dymchwel y tŷ presennol. Mae'r adeiladau allanol presennol sydd ar lefel uwch yn cael eu defnyddio fel rhan o'r tŷ presennol ac yn cael eu dymchwel fel rhan o'r bwriad.
- 5.7 Maen prawf 11. Bod hawliau datblygu a ganiateir yn cael ei dynnu yn ôl: Bwriedir cynnwys amod ar unrhyw ganiatâd yn tynnu hawliau caniatool ar gyfer adeiladu estyniadau i'r ty newydd.
- 5.8 Ar sail yr uchod ystyrir bod y bwriad yn cydymffurfio gyda meini prawf y polisi TAI 13 sy'n berthnasol i'r bwriad.
- 5.9 Mae pentref Abersoch wedi ei gynnwys fel pentref Canolfannau Gwasanaethau Lleol ble mae polisi TAI 5 Tai Marchnad Leol yn berthnasol yn y CDLI. Fodd bynnag mae'n rhaid sylweddoli bod tŷ yn bodoli ar y safle eisoes ac o'r herwydd nid yw'r bwriad yn

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

golygu creu uned(au) preswyl newydd ar y safle. Oherwydd hynny, ni fyddai'r datblygiad yn ychwanegu at y stoc tai, nid yw Polisi TAI 5 yn berthnasol ac felly ni ellir cyfyngu meddiannaeth y tŷ arfaethedig i fod yn un farchnad tai lleol. Yn ychwanegol, nid oes cyfyngiad meddiannaeth ar y tŷ presennol, felly ni ellir cyflwyno meddiannaeth ar y tŷ sy'n cael ei godi yn ei le.

Ni ystyrir y byddai yn rhesymol rhoi cyfyngiad tŷ marchnad leol ar y tŷ bwriededig. Ni ystyrir y byddai caniatáu y cais yn groes i Polisi TAI 5.

Mwynderau gweledol

- 5.10 Nid yw'r tŷ presennol o unrhyw werth pensaernïol pwysig. Noder fod gwrthwynebydd wedi gofyn a oedd modd rhoi statws adeilad rhestredig i'r adeilad. Trafodwyd y sylwadau uchod gyda Swyddog Cadwraeth y Cyngor pryd y cadarnhawyd nad oedd yr adeilad presennol o werth hanesyddol na phensaernïol sylweddol ac nid oedd yn cyfiawnhau statws rhestredig. Mae natur y lleoliad yn golygu bod rhywfaint o'r eiddo presennol, a bwriededig, yn weladwy o'r llwybr cyhoeddus cyfagos tua'r gorllewin ac o'r môr tua'r dwyrain. Mae'n debygol mae'r edrychiad sy'n weladwy o'r môr fyddai'r prif edrychiad o ran gweld y safle yng nghyd destun y tirlun ehangach. Ystyrir fod dyluniad y bwriad o edrych arno o'r môr yn gweddu gyda'r safle oherwydd ei fod yn dilyn siâp, gosodiad a phroffil y safle a'r defnydd o ddeunyddiau sy'n creu dyluniad ysgafn. Noder bod sylwadau'r Uned AHNE yn cyfeirio at ddyluniad maint a graddfa'r bwriad ynghyd ac uchder y tŷ. Maent yn datgan bod y deunyddiau ar y cyfan yn addas i'r safle a bydd y cyfuniad ohonynt a'r to gwyrdd, yn gymorth i'r datblygiad weddu i'r safle heb amharu ar yr AHNE. Mae'r ymgeisydd wedi paratoi lluniau yn dangos y tŷ mewn perthynas i'r llwybr cyhoeddus y tu cefn i'r safle a'r safle yn gyffredinol a byddent yn cael eu cyflwyno fel rhan o'r pecyn cyflwyno gwybodaeth. Mae nifer o lythyrau / gohebiaeth wedi eu derbyn yn gwrthwynebu'r bwriad oherwydd nad yw'n gweddu gyda'r AHNE, a theimlir bod y gwrthwynebiadau hyn wedi eu cyflwyno oherwydd bod dyluniad yr adeilad yn wahanol i eiddo eraill yn yr ardal. Sylweddolir pryderon y gwrthwynebwyr, fodd bynnag ystyrir nad yw hynny ynddo'i hunan yn golygu y byddai'r bwriad yn cael effaith niweidiol ar gymeriad yr ardal. Sylweddolir bod y dyluniad yn gwneud defnydd helaeth o derasau a ffenestri sylweddol, fodd bynnag noder o'r lluniau a gyflwynwyd gyda'r cais bod tai eraill gerllaw'r safle hefyd yn rhannu nodweddion pensaernïol cyffelyb. Mae'r to gwastad gwyrdd bwriededig yn lleihau uchder ac ardrawiad yr adeilad.
- 5.11 Cyflwynwyd lluniau yn dangos y datblygiad o fewn y tirlun ehangach. Mae'r lluniau yn dangos bod dyluniad y bwriad yn wahanol i dai yn y cyffiniau. Mae'r lluniau hefyd yn rhoi golygfa o'r bwriad o'r môr, llwybr cyhoeddus cyfochrog cefn ynghyd ac o ffordd A499 sy'n arwain i'r pentref. Teimlir bod y lluniau hyn yn dangos nad yw'r adeilad yn creu datblygiad ymwithiol yn y tirlun ac er bod yr edrychiad y tŷ yn wahanol, ni ystyrir y byddai yn cael effaith niweidiol sylweddol ar y tirlun.
- 5.12 Mae'r safle wedi ei leoli oddi fewn i'r AHNE ble mae polisi AMG 1 CDLI yn berthnasol. Nod y polisi yw gwarchod, cynnal a gwella cymeriad yr Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol. Gwrthodir cynigion datblygu fyddai'n achosi niwed arwyddocaol i'r dirwedd a'r arfordir gan gynnwys golygfeydd i mewn ac allan o'r ardal, bywyd gwyllt, olion ac adeiladau hanesyddol, a nodweddion eraill sy'n cael ei hadnabod fel rhinweddau arbennig Llyn ac yn cyfrannu at gymeriad yr ardal. Fodd bynnag er i'r safle fod o fewn yr AHNE, mae hefyd yn safle mewn lenwi gyda datblygiadau preswyl bob ochr iddo. Mae llawer o wahanol ddyluniadau i dai'r ardal ac nid oes un patrwm adeiladu nodweddiadol. Mae'r dyluniad hwn, er yn fodern, o raddfa a deunyddiau a fyddai'n gweddu i'r safle. Byddai'r tŷ arfaethedig ar dri lefel

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

o'i gymharu gyda'r tŷ presennol; fodd bynnag, datgan yr ymgeisydd fod y tŷ wedi ei ddylunio fel bod siâp a phroffil y tŷ yn adlewyrchu gosodiad y safle. Sylweddolir y byddai'r tŷ bwriededig yn fwy na'r un presennol, mae gosodiad y tŷ ynghyd â'i ddyluniad yn caniatáu gofod amwynder o amgylch yr adeilad ar ffurf teras a gardd. Byddai ei ddyluniad, yn arbennig felly'r edrychiad sy'n wynebu'r môr, yn gweddu gyda natur y safle ac er nad yw'n dilyn patrwm tai yn y cyffiniau credir ei fod yn gweddu a chyfoethogi'r ardal leol. Er wedi ei leoli o fewn yr AHNE nid yw hynny yn golygu na ellir cael dyluniad modern a chyfoes a noder bod polisi PCYFF 3 yn rhoddi cefnogaeth arbennig i ddyluniad arloesol sydd yn arddangos effeithiolrwydd ynni. Ystyrir felly fod y bwriad yn addas i'w leoliad a'i gyd-destun ac na fyddai'n cael effaith andwyol ar yr AHNE. Hefyd, oherwydd y lleoliad yn erbyn cefndir adeiledig Abersoch ni ystyrir y byddai'r bwriad yn amharu'n sylweddol ar olygfeydd i mewn ac allan o'r AHNE. O ystyried yr uchod ni chredir y byddai'r datblygiad hwn yn cael effaith niweidiol ar yr AHNE a'i fod yn dderbyniol o safbwynt Polisi Amg 1 CDLI.

- 5.13 Fel yr eglurwyd uchod, ystyrir fod yr eiddo arfaethedig yn dderbyniol ar gyfer y safle a bod y dyluniad sydd wedi ei gynnig yn gweddu i'r ardal. Ni ystyrir y byddai'r tŷ arfaethedig yn achosi niwed arwyddocaol i dirwedd ac arfordir yr AHNE. Ystyrir bod dyluniad y tŷ arfaethedig yn parhau'r cyffiniau heb fod yn andwyol na niweidiol i gymeriad y tirlun ac ystyrir felly yn bodloni gofynion Polisiâu PCYFF 3 a PCYFF 4.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.14 Hysbysebwyd y cais ar y safle a hysbyswyd trigolion cyfagos ac ni dderbyniwyd ymateb gan drigolion y tai annedd y naill ochr iddo. Mae'r bwriad yn golygu adeiladu tŷ mwy ac uwch na'r adeilad presennol ar y safle. Mae dyluniad y tŷ newydd oherwydd uchder, lleoliad a maint y terasau yn golygu y bydd y bwriad yn gôr edrych yr eiddo i'r de o'r safle. Er datrys unrhyw bryderon gôr edrych, mae'r cynllun yn dangos bwriad i godi sgrin preifatrwydd ar hyd rhan o derfyn deheuol y teras llawr uchaf ynghyd a phlannu planhigion ar y teras. Byddai hynny, yn lleihau effaith y bwriad a diogelu mwynderau'r cymydog. Parthed cornel y teras rhwng y sgrin preifatrwydd a lle parcio, mae'r cynllun yn dangos y bwriedir ei gorchuddio gyda phlanhigion yn hytrach na'i ddefnyddio fel teras, fodd bynnag teimlir y dylid cynnwys amod ar unrhyw ganiatâd yn gorfodi ymestyn y sgrin a ddangosir ar y cynllun eisoes at y gornel hon. Parthed effaith y bwriad ar yr eiddo i'r gogledd o'r safle, noder bod y cynllun yn dangos bod y teras ar y drychiad gogleddol wedi ei leoli tua 7 metr o derfyn y safle ac yn edrych dros do'r eiddo cyfochrog. Nid yw'n cael effaith sylweddol ar breifatrwydd gerddi na ffenestri eiddo'r cymydog. Felly yn sgil yr uchod ni ystyrir y byddai'r bwriad yn achosi niwed arwyddocaol i fwynderau'r gymdogaeth leol ac ystyrir ei fod yn dderbyniol o agwedd Polisi PCYFF 2 CDLI.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.15 Mae bwriad yn golygu creu lle parcio newydd yng nghefn y tŷ ar gyfer 1 neu 2 gerbyd fel rhan o'r datblygiad gyda mynedfa i'r lle parcio cymunedol cyfochrog ble mae 2 lecyn parcio arall. Ystyrir bod y trefniant yma yn dderbyniol ac nid oes gan yr Uned Drafndiaeth wrthwynebiad i'r bwriad. Mae'r bwriad yn darparu dau lle parcio yn ychwanegol i'r ddarpariaeth bresennol. Ystyrir felly bod y bwriad yn bodloni gofynion Polisi TRA 2 a TRA 4 CDLI. Nodir bod Llwybr Cyhoeddus gerllaw'r safle a bod angen diogelu hwn yn ystod ac ar ddiwedd y datblygiad a gellir gwneud hyn drwy amod ar y caniatâd cynllunio. Nid yw'r bwriad yn groes i Bolisi TRA 4 CDLI.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Materion bioamrywiaeth

5.16 Mae Ardal Cadwraeth Arbennig Pen Llyn a'r Sarnau wedi ei leoli oddeutu 40 metr i ffwrdd. Ymgynghorwyd gydag Uned Bioamrywiaeth y Cyngor a Chyfoeth Naturiol Cymru ac yn sgil natur a graddfa'r bwriad nid oeddynt yn ystyried y byddai'r bwriad yn cael effaith sylweddol ar y safle yma a ddiogelwyd yn amodol y gosodir amod ar unrhyw ganiatâd yn gorfodi cyflwyno Cynllun Atal Llygru am gymeradwyaeth gan yr Awdurdod cyn i'r gwaith gychwyn. Ystyrir felly fod y bwriad yn dderbyniol o agwedd Polisi AMG 4 ac AMG 5 CDLI.

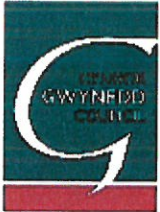
6. Casgliadau:

6.1 Wedi pwysu a mesur y bwriad yng nghyd-destun y polisiau perthnasol a dadleuon y gwrthwynebwyr ystyrir bod y bwriad yn dderbyniol i'w ganiatáu. Mae'r lleoliad, dwysedd, a'r cynnydd mewn maint yn rhesymol a'r dyluniad a'r deunyddiau yn welliant i safle agored o'r fath. O gofio bod tŷ ar y safle'n bresennol, a sawl tŷ arall bob ochr i'r safle, ni fydd newid arwyddocaol i dirlun a golygfeydd o, ac ar draws yr AHNE nac effaith sylweddol arwyddocaol ar fwynderau'r trigolion cyfagos. O gloriannu'r uchod ac wedi rhoi ystyriaeth lawn i'r holl faterion cynllunio perthnasol ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol ac yn cydymffurfio gyda gofynion polisiau a drafodwyd.

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatáu - amodau

1. Cychwyn o fewn 5 mlynedd
2. Unol â'r cynlluniau.
3. Cytuno a'r holl ddeunyddiau allanol.
4. Amodau Dŵr Cymru.
5. Cyflwyno Cynllun Atal Llygredd cyn cychwyn datblygiad ar y safle.
6. Clirio'r safle y tu allan i'r tymor nythu.
7. Rhaid cyflwyno manylion sgrin preifatrwydd ar lefel 3 ar hyd drychiad deheuol y teras a'i osod cyn preswyllo'r ty a'i gadw felly o hynny ymlaen
8. Tynnu hawliau caniatool yn ôl ar estyniadau i'r tŷ.
9. Cyflwyno triniaeth terfynau o fewn mis o ddechrau gwaith ar y safle.



Rhif y Cais / Application Number : C17/1024/39/LL

Cynllun lleoliad ar gyfer adnabod y safle yn unig. Dim i raddfa.
Location Plan for identification purposes only. Not to scale.



Y safle/The site

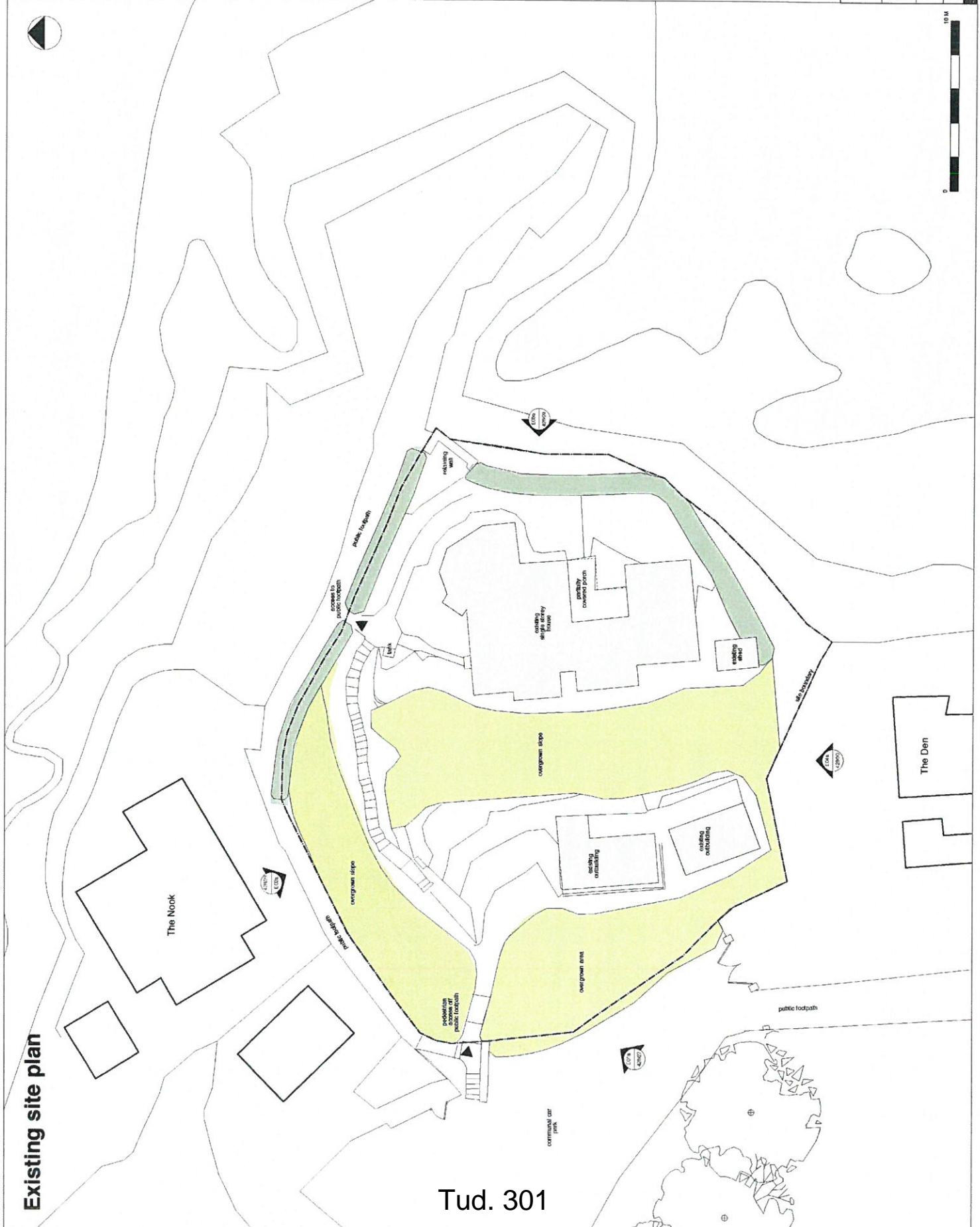
Arwyddir y map hon a'i ddisgrifio ydych chi chiwio'r Cynllun Gwynedd
ydyd chi chiwio'r Cynllun Gwynedd
a'i nodi'n Hysbysu'r Cynllun Gwynedd
© Cynllun Gwynedd
Mae'r arwyddir hon yn parhau'n ddilys
i'r Cynllun Gwynedd a'i nodi'n Hysbysu'r Cynllun Gwynedd
Cynllun Gwynedd - 10022107 - 2016

This map is reproduced from Ordnance Survey material
with the permission of Ordnance Survey
on behalf of the Controller of the Map of the Ordnance Survey
© Crown copyright
Unauthorised reproduction infringes Crown copyright
and may lead to prosecution or civil proceedings
Cynllun Gwynedd - 10022107 - 2016

revisions



Existing site plan

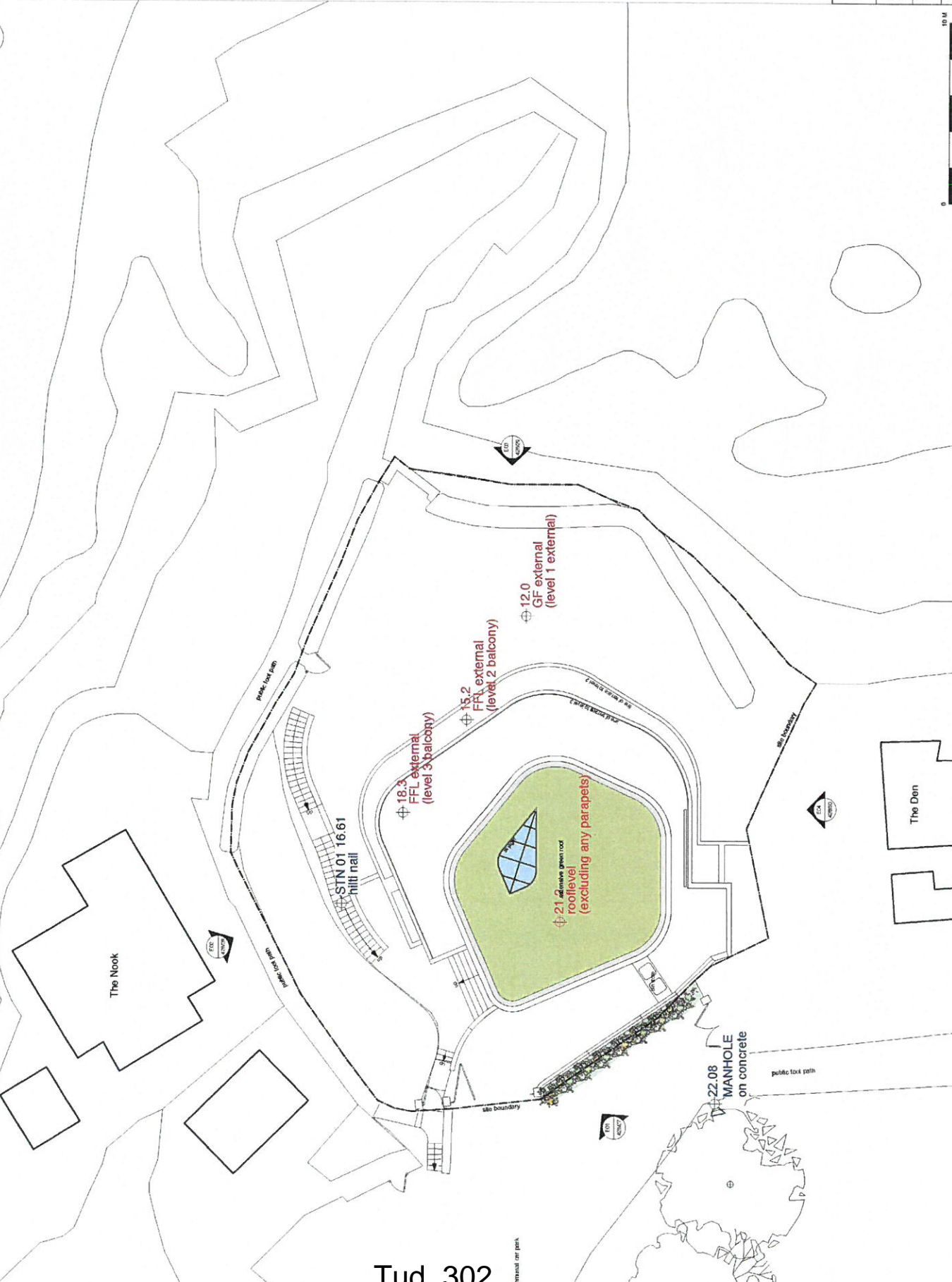


Tud. 301

RAISE ARCHITECTS
 Project: Proposed replacement dwelling at The Shanty, 115-117, Portland, Abercrombie, Portland, U.S.A.
 Drawing No: 428022
 Date: 1:100/P/A1 Oct 2017
 Title: Existing site plan

Proposed roof plan

revisions



Tud. 302

continued on page 3

RAISE
ARCHITECTS
1000 West 10th Street
Seattle, WA 98101
Phone: 206.461.1100
Fax: 206.461.1101
www.raise-architects.com

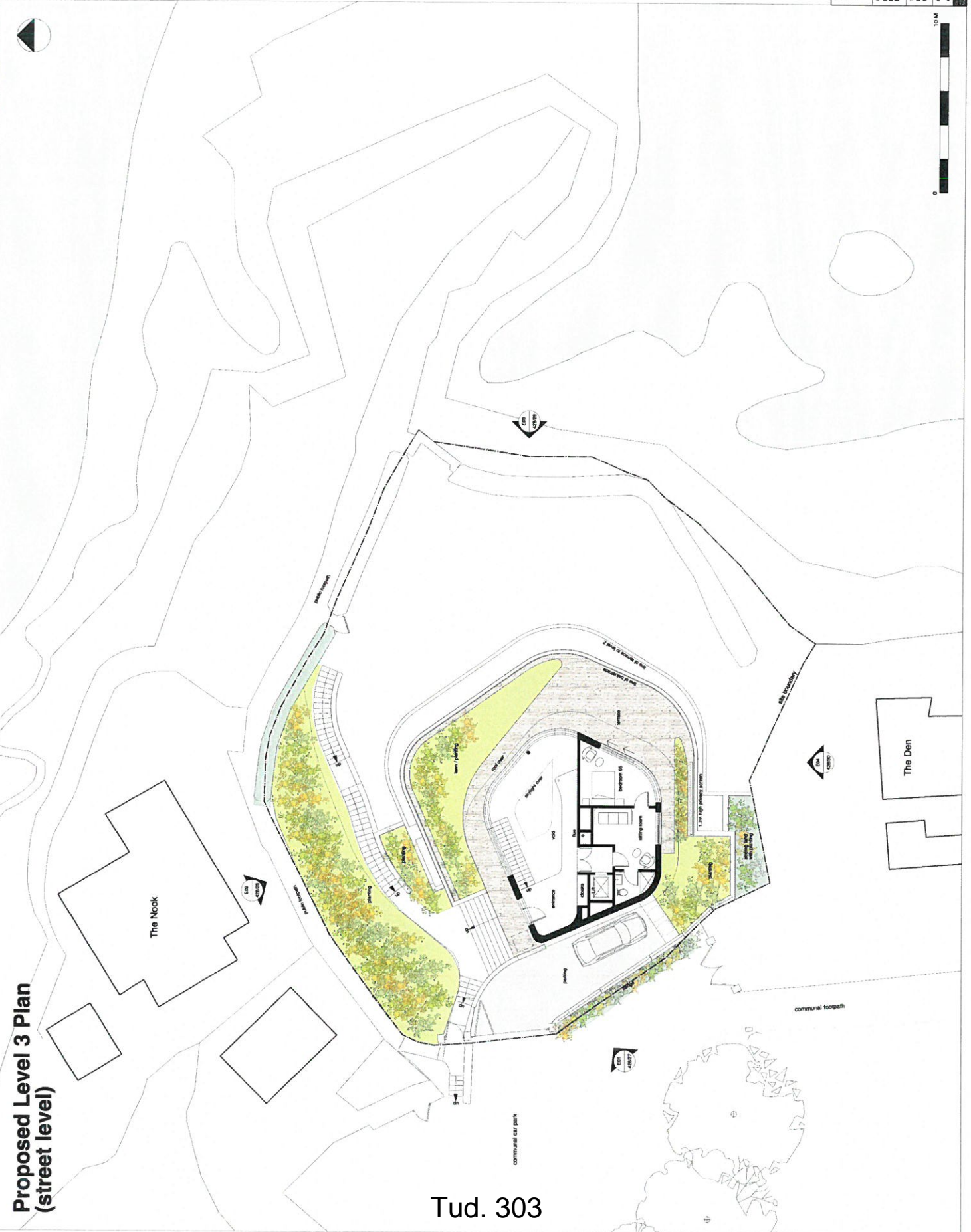
Project: Proposed replacement dwelling at The Sherry, 11800 9th Avenue, Alhambra, Portland, OR 97006
Drawing No: 11800-01
Scale: 1:1000
Date: Oct. 2017

No. Proposed roof plan



**Proposed Level 3 Plan
(street level)**

revisions



Tud. 303

RAISE ARCHITECTS	Raising the Standard of Design	
	Project	Proposed Level 3 Plan
	Client	11500641 Oct 2017
	Location	425024

Project: **Proposed Level 3 Plan**
 Client: **11500641 Oct 2017**
 Location: **425024**
 Proposed Level 3 Plan
 (Street level)



0 10 M

Proposed Level 2 Plan

revisions



The Nook

deck

living

dining

kitchen

breakfast bar

living

lounge

fireplace

TV

bedroom 01

bedroom 02

bathroom

WC

closet

closet

The Den

site boundary



RAISE ARCHITECTS
111009-A1 DEC 2017
428025
111009-A1 DEC 2017

Project: Proposed apartment dwelling at The Sherry, 11.33 TBA
No: Proposed Level 2 Plan



Tud. 304

cut through ground

Proposed Level 1 Plan

The Nook

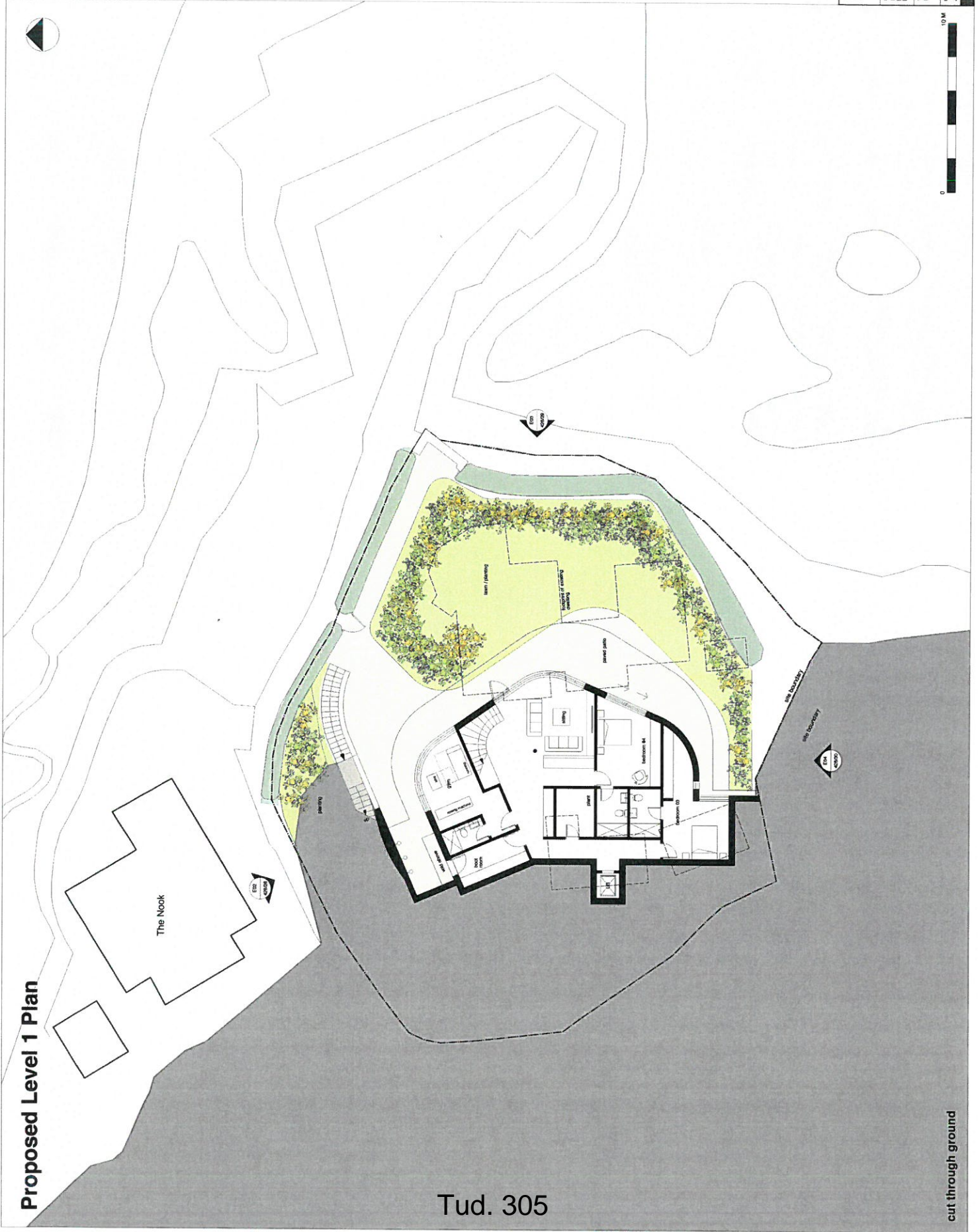
Tud. 305

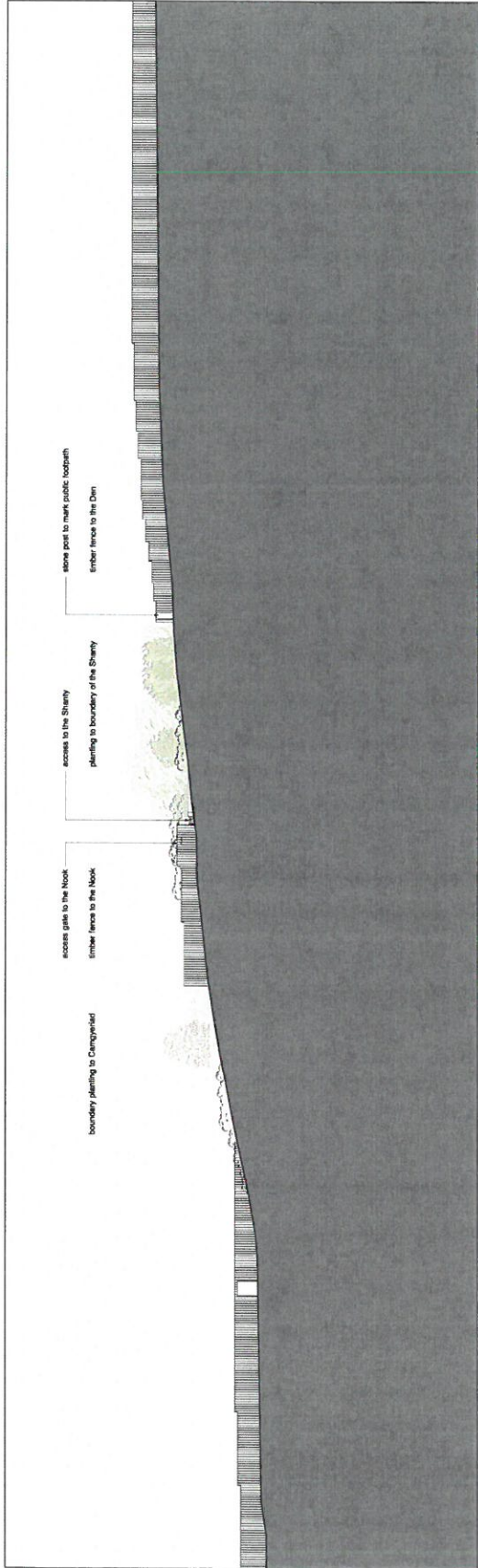
RAISE ARCHITECTS
PROPOSED REPLACEMENT DWELLING AT THE SHEDDY,
1550 W. 10TH AVE., ANAHEIM, CALIFORNIA
PROJECT NO. 155010A
DATE: 11/06/14
SCALE: 1:100

revisions

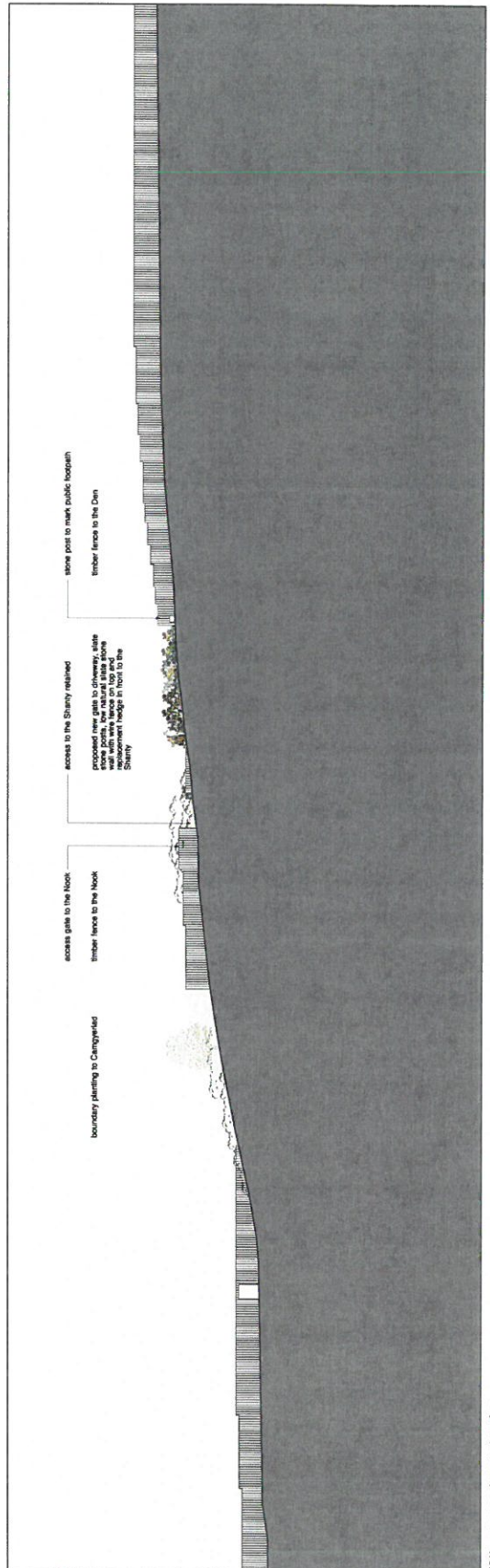


cut through ground





E01a - existing west elevation



E01b - proposed west elevation

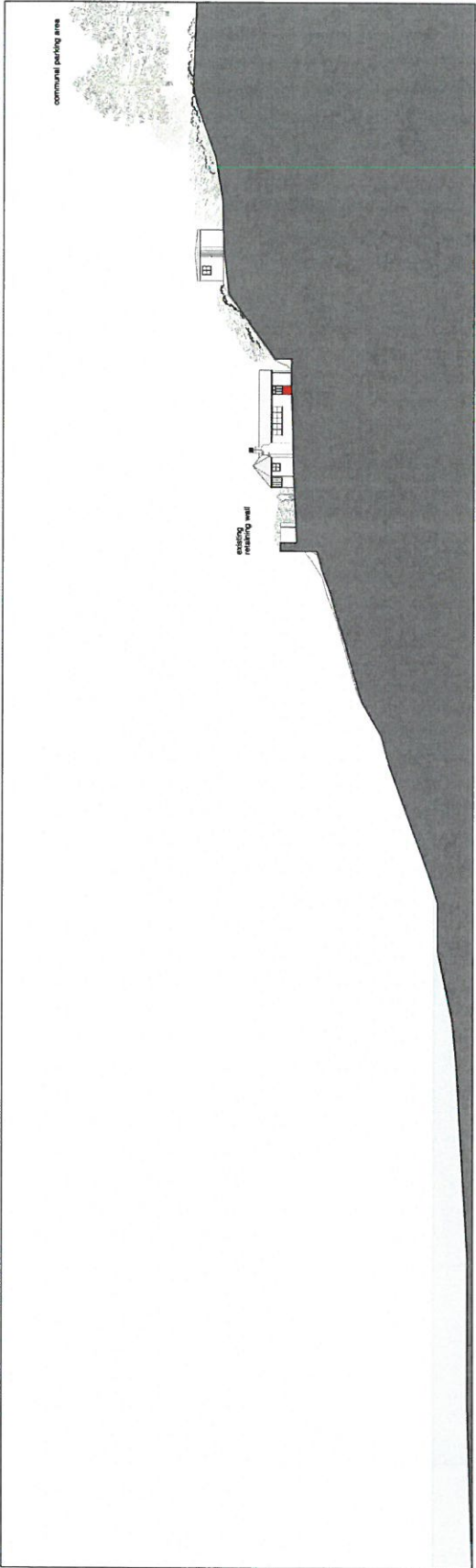
revisions

Existing materials
 painted timber paneling / board cladding
 100%
 metal membrane
 100%
 100%
 100%
 100%

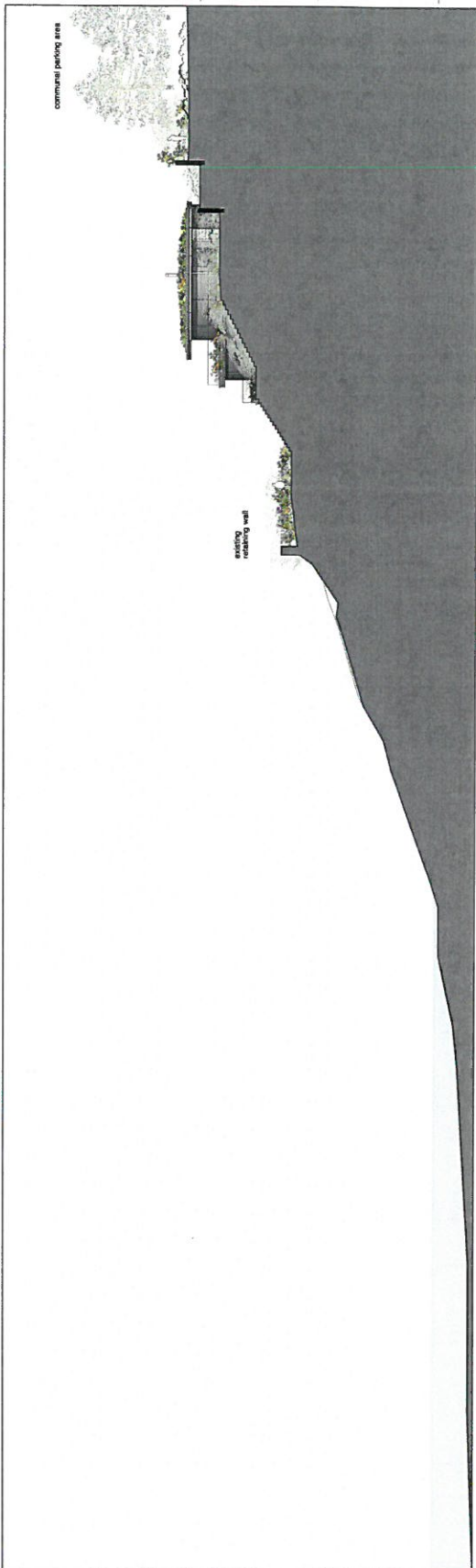
Proposed materials
 WSL
 metal slate stone walling
 brick
 stone cladding
 100%
 100%
 100%
 100%
 100%
 100%
 100%
 100%
 100%

RAISE ARCHITECTS
 1000 B.A. Oct. 2018

Project: Proposed apartment dwelling at The Sherry, LUS 738A
 Location: Adelaide, Australia, Perth, WA
 No: existing and proposed elevations with site context (2 - north elevation)
 Drawing No: 42028
 Revision: 1
 Date: 1/20/18



E02a - existing north elevation



E02b - proposed north elevation (main entrance)

revisions

Existing materials
painted snow paneling / board cladding
DOOR
ceiling membrane
DOOR AND WINDOWS
painted finish

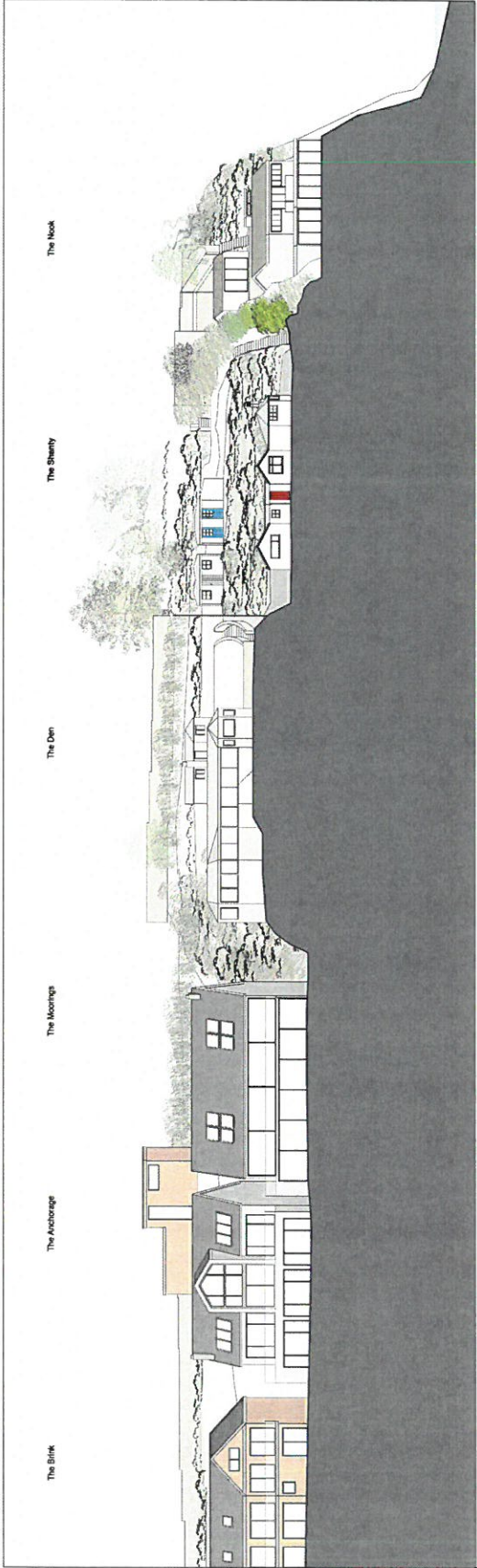
Proposed materials
WALL
natural slate stone walling
ceiling
linear cladding
DOOR
rigid roofing membrane
extensive green roof
DOOR AND WINDOWS
ANODIZED ALUMINUM
FRAMING GLASS
CEILING (SUSPENDED)
aluminum frame and linear boards

RAISE ARCHITECTS
 1111 West 25th Street
 Suite 2017B
 Vancouver, British Columbia, Canada
 V6K 3K7
 Tel: 604.681.1111
 Fax: 604.681.1112
 www.raisearchitects.com

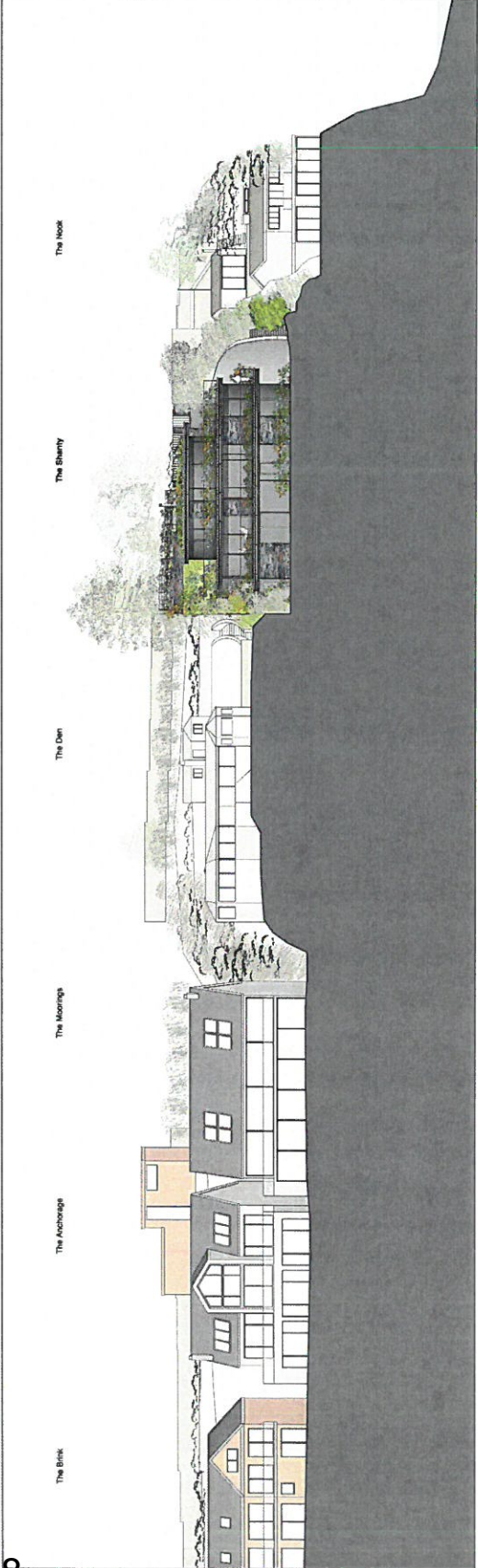
Project:
 Proposed replacement cladding at The Sharny,
 2500 West 25th Street, Vancouver, British Columbia,
 V6K 3K7

Date:
 Issued and proposed elevations with
 2D content (2 - 2D elevation)

Sheet No: 430029
 Revision: 1
 Scale: 1:500 (S&I)
 Date: 04.2017



E03a - existing east elevation



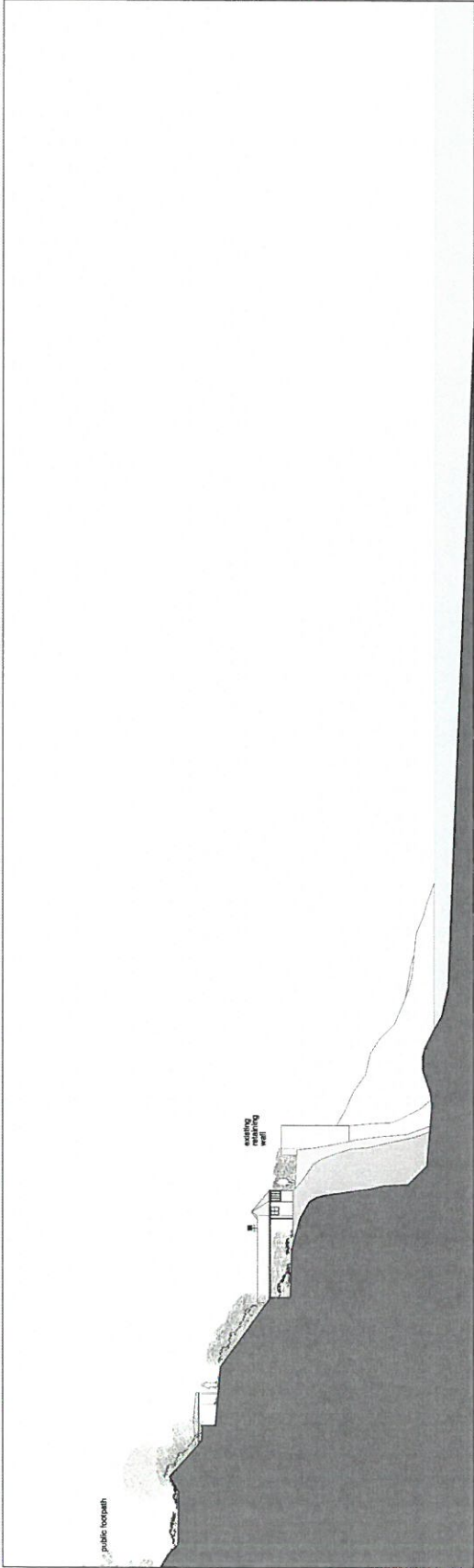
E03b - proposed east elevation

revisions

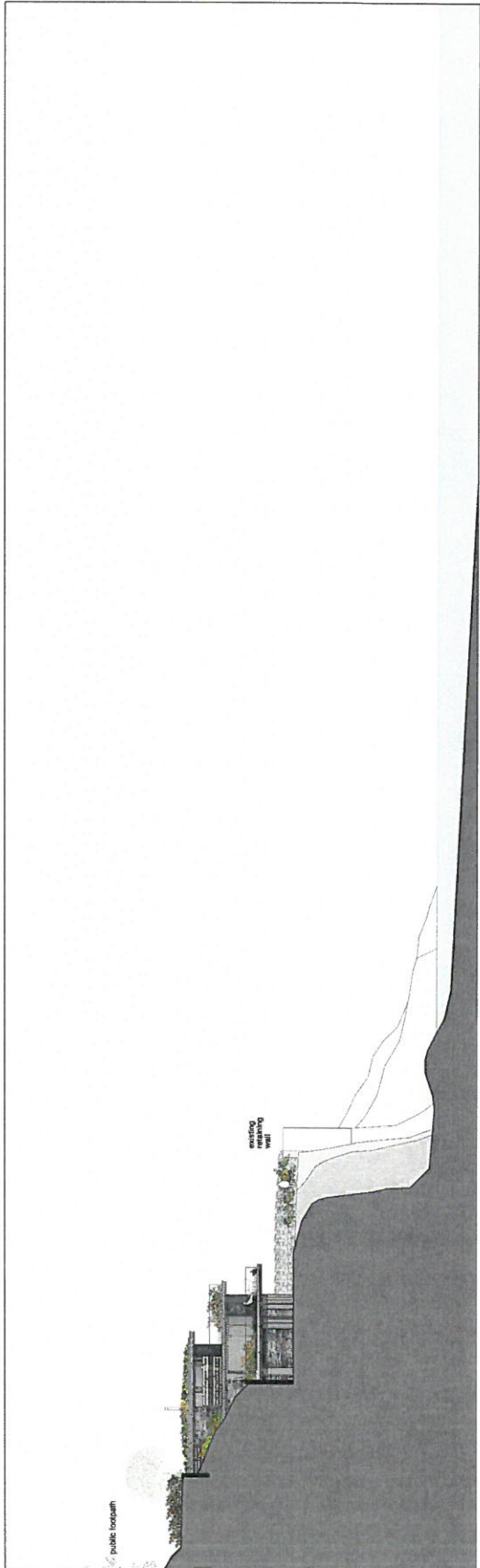
Existing materials
walls: timber paneling / board ceiling
floor: stone
ceiling: membrane
doors and windows
painted timber

Proposed materials
walls: natural stone walling
floor: timber cladding
ceiling: 600x
flat roofing membrane
exterior green roof
secondary glazing
insulation
timberless glass

RAISE ARCHITECTS
 10006A Oct 2017
 Project: [illegible]
 Client: [illegible]
 Drawing No: [illegible]
 Scale: [illegible]
 Date: [illegible]



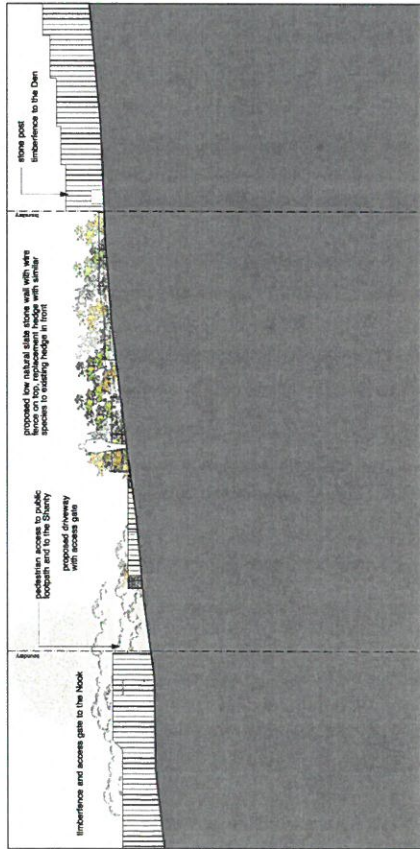
E04a - existing south elevation



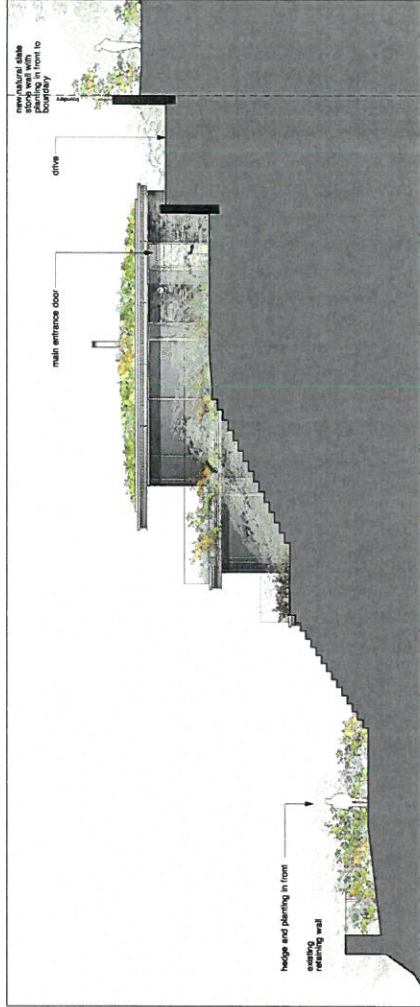
E04b - proposed south elevation

Proposed detail elevations

revisions



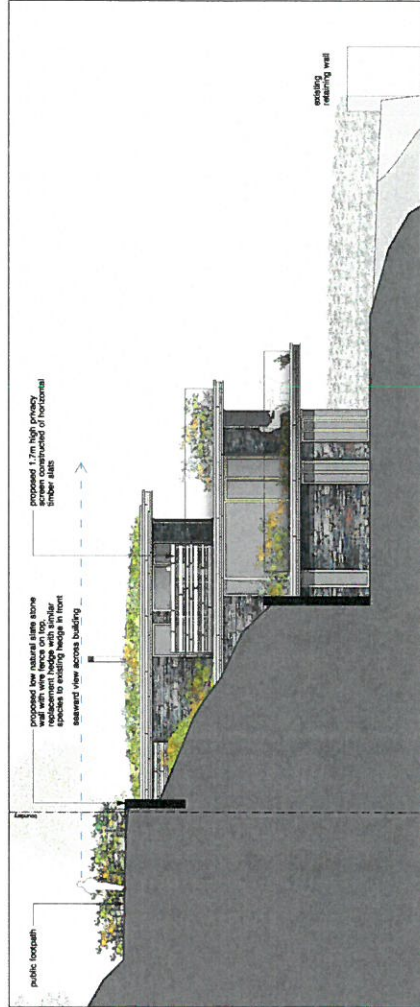
E01 - proposed west elevation



E02 - proposed north elevation



E03 - proposed east elevation



E04 - proposed south elevation

- Proposed materials**
- Walls: natural slate stone walling
 - Windows: uPVC
 - Roofs: timber ceiling
 - Doors: aluminium
 - External: extensive green roof
 - Internal: glass and aluminium
 - Other: aluminium
 - Finishes: stainless steel

RAISE ARCHITECTS
11 Tower Street, The
 Green, St. Paul's

Project: Proposed replacement building at The Shanty,
 Broomfield Road, Aberdeen, Scotland, PA10 1JL
 LUS 75A

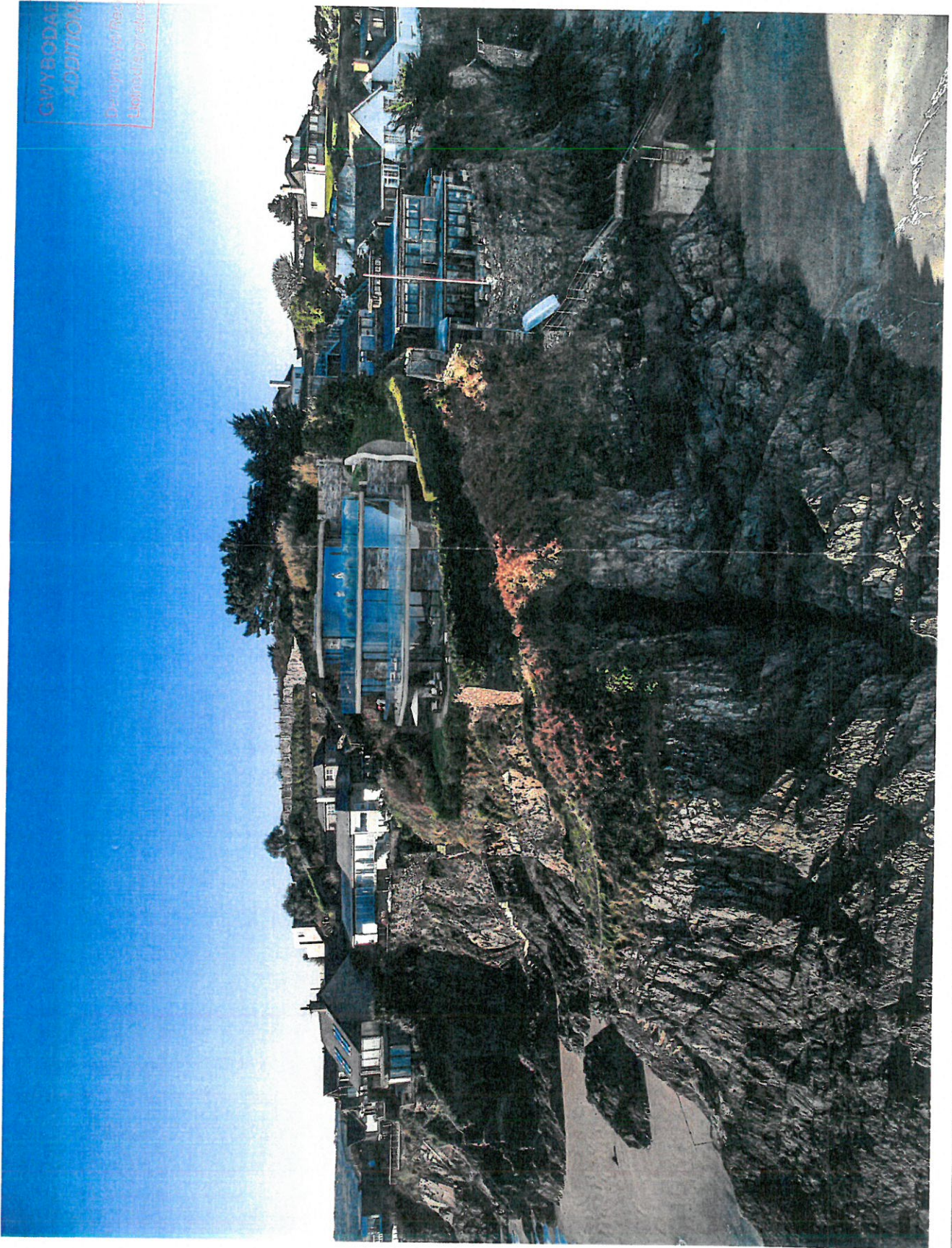
Proposed detail elevations

Drawn by: E01-04
 Date: 11/08/2017
 Scale: 1:100

VISION

GYBODAETH YCHWANEGL
ADDITIONAL INFORMATION
Design by: [unclear]
16/1/17
W E Waco

V01 - View from North East



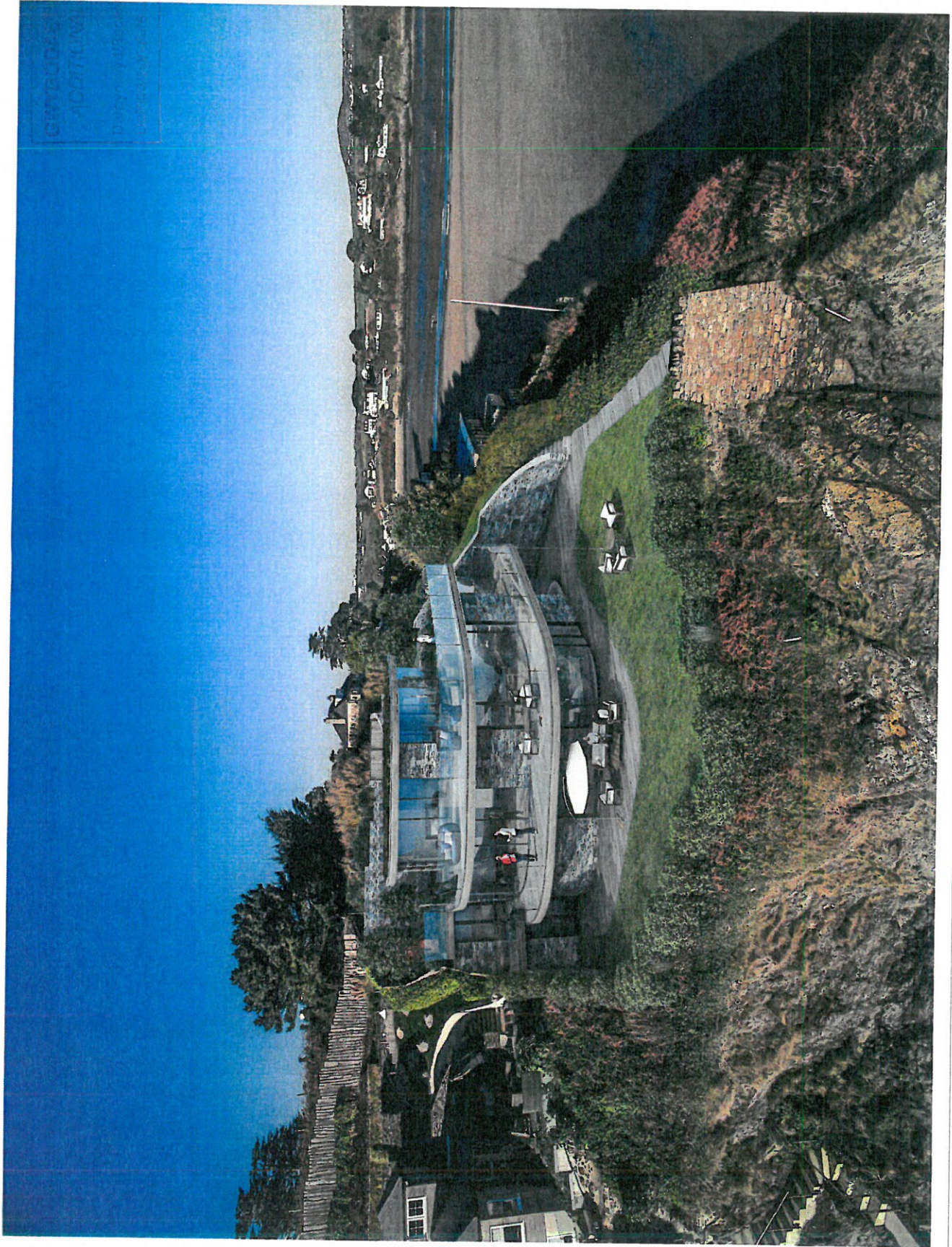
RAISE
ARCHITECTS

Project: Progressive residential housing at The Sharny, Llanfair, Anglesey, Gwynedd, North Wales, LL52 7BN.

Site: V01 - View from North East

Project No:	RAISE	Date:	Nov 2017
Client:		Scale:	

V02 - View from East



CHIMANEGOL
16/11/17
W.E. Wines

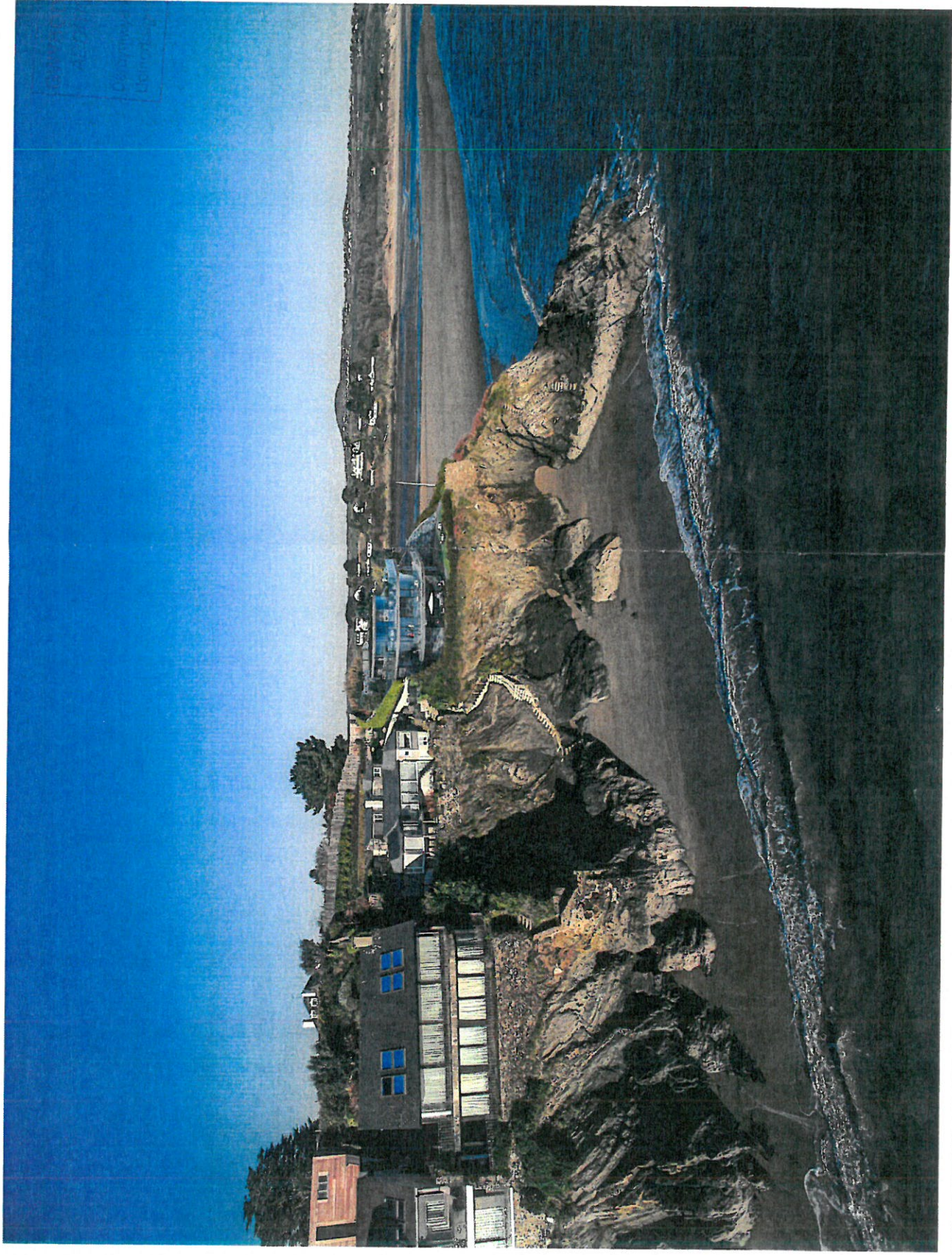
RAISE
ARCHITECTS
Proposed replacement Gateway at The Quay,
1100 The Quay, Auckland, New Zealand
© 2017
View from East

Sheet No.	429/33	Scale	N/A	Date	Nov 2017
-----------	--------	-------	-----	------	----------

VISIONS

REVISIONS
DATE: 10/11/17
BY: W. E. WOOD

V03 - View from South East



RAISE
ARCHITECTS
11122 1/2 Ave. S.E.
Burien, WA 98148
Proposed application pending at The County,
Clark County, WA
U.S.A.
Tel: 360.835.8888
Fax: 360.835.8889
www.raisearchitects.com
V03 - View from South East

Project No.	Revision	Date	Drawn
428234		N/A	Nov. 2017

V04 - View from Lon Pont Morgan to North West of site



V04A - Existing long view



V04B - Proposed long view

REVISIONS

GWYBODAETH YN YMHWYBESOL
 ADDITIONAL
 Derbyshire
 16/11/17
 W.E. Hines



V04C - Existing zoomed in view



V04D - Proposed zoomed in view

RAISE
 ARCHITECTS

Project:
 Proposed development on the site of the former
 Royal Ordnance Works at the Sharncliffe
 LL53 7BA

Site:
 View from Lon Pont Morgan to North West

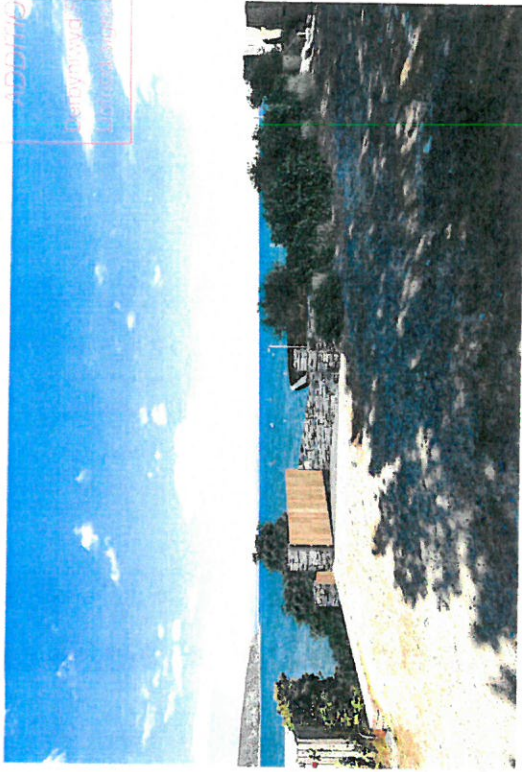
Scale:
 4:8000

Date:
 Nov 2017

V05 - View towards entrance from communal car park



V05A - Existing view



V05B - Proposed view

GWYBODAETHYD I'W NEGOGL
 ADDYDDIAD YN Y
 Ffôn: 01492 531111
 16/11/17
 W. E. Wmro

RAISE
ARCHITECTS

Project: Proposed replacement covering at The Sluicity,
 Llanwrstardol, Aberystwyth, Powys, Wales,
 LL45 7BA

Title: V05 - View towards entrance from communal
 car park

Drawing No: 428305 Issue: 1 Date: Nov 2017

Eitem 5.15

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Rhif: 15

Cais Rhif: C17/0845/40/LL

Dyddiad 01/11/2017

Cofrestru:

Math y Cais: Llawn - Cynllunio

Cymuned: Llannor

Ward: Abererch

Bwriad: Cais rhannol ol-weithredol ar gyfer cadw trac amaethyddol a codi adeilad amaethyddol newydd

Lleoliad: Cae O.S. 7666 a 7157, Llwyn Hudol, Pwllheli, Gwynedd, LL535YE

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATÁU GYDAG AMODAU

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais llawn rhannol ôl-weithredol ar gyfer cadw trac amaethyddol, a codi adeilad amaethyddol o'r newydd ar gyfer cadw defaid a deunydd amaethyddol. Mae'r trac amaethyddol eisoes wedi ei greu, a cafodd y cais cynllunio ei gyflwyno yn dilyn gweithrediad gan Uned Gorfodaeth y Gwasanaeth Cynllunio. Byddai yr adeilad arfaethedig sydd a to un rhediad yn mesur 3 medr o led, 6 medr o hyd, a 2.7 medr o uchder i'w fan uchaf. Bwriedir gosod drws pren ar un talcen o'r adeilad ar gyfer cael mynediad iddo, a byddai to a waliau'r adeilad yn cael ei orffen gyda dalenni rhychiog dur. Byddai'r sied yn cael ei lleoli ger terfyn deheuol y cae, ac mae'r trac mynediad garw sydd wedi ei greu yn arwain o'r fynedfa sydd i ogledd y cae ar hyd derfyn dwyreiniol y safle. Mae'r cae dan sylw yn serth ac yn disgyn i gyfeiriad y dwyrain, mewn rhannau mae'r trac wedi ei dyllu i'r llethr serth. Mae tai preswyl gwasgaredig wedi ei lleoli i ogledd, gorllewin a dwyrain y safle, a caeau amaethyddol a coedlan i'r de. Ceir mynediad i'r safle oddi ar ffordd sirol dosbarth 3 i ogledd y safle.
- 1.2 Mae'r safle wedi ei leoli ar gyrion pentref gwledig Llwyn Hudol i'r gogledd ddwyrain o dref Pwllheli, lleolir y safle y tu allan i unrhyw ffin datblygu yn y Cynllun Datblygu. Nid yw'r tir wedi ei ddynodi ar gyfer unrhyw ddynodiad cadwraeth statudol, nac unrhyw ddynodiad gwarchod tirlun. Mae'r cae lle lleolir y datblygiad wedi ei leoli yn 3.75 erw, ond mae'r ymgeisydd yn ffermio tir ar wahân i'r safle hwn, nid oes unrhyw adeiladau amaethyddol eraill ar y safle sydd yn destun y cais.
- 1.3 Cyflwynir y cais ger bron y Pwyllgor Cynllunio yn unol â cynllun dirprwyo'r Gwasanaeth yn sgil derbyn tri gwrthwynebiad neu fwy yn groes i argymhelliad swyddogion.

2. Polisiâu Perthnasol:

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

TRA 4 – Rheoli ardrawiadau cludiant
 PCYFF 2 – Meini prawf datblygu
 PCYFF 3 – Dylunio a siapio lle
 PCYFF 4 – Dylunio a thirweddu

2.4 Polisiâu Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 9, Tachwedd 2016.
 NCT6 – Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

NCT12 – Dylunio

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Dim hanes cynllunio perthnasol.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Heb eu derbyn
Cymuned/Tref:

Uned Drafnidiaeth: Cyfeiriat at y cais uchod a dymunaf ddatgan na fwriadaf roi argymhelliad gan y tybir na fuasai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar unrhyw ffordd, neu ffordd arfaethedig.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Ymgynghoriad
Cyhoeddus:

Rhodddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daw'r cyfnod hysbysebu i ben ar 30 o Dachwedd 2017 a derbyniwyd llythyrau / gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

- Cynnydd mewn traffig, ac effaith hynny ar strwythur wal gynnal gerllaw;
- Mynedfa i'r safle ddim yn ddiogel;
- Nad oedd y llwybr yn angenrheidiol na rhesymol ar gyfer defnydd amaethyddol o'r tir;
- Y gellid fod wedi lleoli'r adeilad ar dir yn nes at y fynedfa i'r safle;
- Y byddai caniatáu'r cais hwn yn gosod cynsail ar gyfer datblygiadau cyffelyb;
- Y byddai'r datblygiad yn amharu ar y tirwedd a phrydferthwch yr ardal;
- Nad oedd trac ar y safle yn flaenorol fel a honnir gan y perchennog;
- Nad yw'r adeilad yn angenrheidiol o ystyried yr arwynebedd tir amaethyddol sydd ar y safle;
- Effaith ar breifatrwydd;
- Sefydlogrwydd terfynau a thir gerllaw y safle;
- Na ddylai unrhyw ddatblygiad gael ei ganiatáu heb amodau yn cyfyngu ar ddefnydd yn y dyfodol;

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

- Pryder y gallai'r safle gael ei ddefnyddio ar gyfer defnyddiau heblaw amaethyddiaeth
- Fod y gwaith o greu y trac ar hyd y tir wedi ei wneud heb dderbyn caniatâd cynllunio;
- Effaith ar werth eiddo gerllaw;
- Y gallai unrhyw gerbydau sydd yn defnyddio'r trac greu difrod i eiddo cyfochrog;

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'r egwyddor o godi adeiladau wedi ei selio ym Mholisi PCYFF3 sy'n datgan bydd rhaid i adeiladau newydd, estyniadau neu newidiadau i adeiladau fod yn dderbyniol ar sail yr angen i ychwanegu neu wella cymeriad ac ymddangosiad y safle ar sail graddfa, uchder, mas a'i driniaeth i'r edrychiadau ynghyd â'i fod yn parchu ei gyd-destun yn y dirwedd leol. Mae'r adeilad amaethyddol a fwriedir yn weddol fychan o ran ei faint, ac mae wedi ei ddylunio i bwrpas fyddai yn ymarferol i ddefnydd amaethyddol. Mewn gwybodaeth a dderbyniwyd gyda'r cais mae'r ymgeisydd yn datgan fod yr adeilad yn angenrheidiol ar gyfer cysgodi defaid yn ystod y cyfnod wyna. Yn ogystal mae yr adeilad o faint rhesymol yn nghyswllt maint y tir amaethyddol sydd ar y safle (3.75 erw) ac rhaid niodi nad oes adeiladau amaethyddol ar y tir hwn yn bresennol. Byddai amod safonol yn cael ei gynnwys ar unrhyw ganiatâd cynllunio a roddir yn nodi pe bai

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

y defnydd yr adeilad amaethyddol yn dod i ben o fewn yr uned i ben o fewn 10 mlynedd o ddyddiad cwblhau'r datblygiad yn sylweddol yna, oni bai i'r awdurdod cynllunio lleol ganiatáu defnydd neillog, bydd rhaid dymchwel yr adeilad sied a'i symud ymaith o'r tir ac adfer y tir i'w gyflwr blaenorol cyn i'r datblygiad gymryd lle.

- 5.2 Mae NCT 6 Cynllunio ar Gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy yn datgan dylid sicrhau bod datblygiadau amaethyddol yn cydweddu a'r dirwedd ond dylid gwneud hynny heb beryglu'r swyddogaethau y'u bwriedir ar eu cyfer a gall y dyluniad a 'r deunyddiau a ddewisir fod yn ystyriaethau pwysig ar gyfer adeiladau a ffyrdd amaethyddol/coedwigaeth. Ar sail y cynlluniau a gyflwynwyd fel rhan o'r cais ystyrir fod yr egwyddor o godi sied amaethyddol o'r maint ac ar y safle hwn yn dderbyniol.

Mwynderau gweledol

- 5.3 Mae Polisi PCYFF 4 y CDLL yn ei gwneud yn ofynnol i bob cynnig integreiddio i'w hamgylchedd. Yn ychwanegol i hynny, mae Polisi PCYFF 3 y CDLL yn ei gwneud yn ofynnol, ymhlith materion eraill, i bob cynnig ddangos dyluniad o ansawdd uchel sy'n ystyried yn llawn y cyd-destun amgylcheddol naturiol, hanesyddol ac adeiledig.
- 5.4 Mae'r trac a'r adeilad bwriedig wedi ei lleoli o fewn ardal a thirwedd sydd ag adeiladau wedi ei gwasgaru drosto ar hap, ac mae traciau mynediad tebyg wedi eu lleoli ar dir gerllaw y safle. O edrych ar y safle o bellter o gyfeiriad Ffordd Abererch (o gyfeiriad y de ddwyrain) ni ystyrir y byddai'r adeilad arfaethedig, a'r trac presennol yn amlwg o fewn tirlun sydd eisoes yn frith o adeiladau a thraciau/ffyrdd. O ystyried maint a graddfa bychan y datblygiad ni fyddai'r datblygiad yn ymddangos yn rhy ormesol yn ei gyd-destun. Byddai dyluniad a deunyddiau'r sied yn gwbl nodweddiadol o adeilad amaethyddol modern, ac i'r graddau hynny, ni fyddai'n ymddangos allan o le yn y dirwedd. O ystyried maint gorffeniad a lleoliad yr adeilad, a thirlunio llystyfiant presennol ni ystyrir ei bod yn rhesymol gofyn i'r ymgeisydd dirlunio a phlannu ymhellach. Fel rhan o'r ymgynghoriad cyhoeddus derbyniwyd sylwadau yn nodi y byddai yn fanteisiol lleoli'r sied ar ran uwch y tir ger y fynedfa, serch hynny fe allai adeilad ar y tir uwch hynny fod yn fwy amlwg a gweladwy yn y tirlun. Mae'r bwriad felly yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF3 a PCYFF 4 o'r CDLL a'r cyngor a gynhwysir yn NCT6.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.5 Mae Polisi PCYFF2 yn datgan gwrthodir cynigion os ydynt yn amharu'n andwyol ar sail iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol defnyddiau tir neu eiddo arall. Fel a nodwyd eisoes mae tai preswyl wedi ei lleoli ar wasgar yn yr ardal gyfagos i'r safle, gyda'r tŷ agosaf wedi ei lleoli oddeutu 60 metr o'r adeilad amaethyddol arfaethedig (Llwyn Hudol). Yn gyffredinol ystyrir fod y pellter y tai preswyl oddi amgylch yn sicrhau na fyddai'r datblygiad yn arwain at effeithiau niweidiol ychwanegol o ran sŵn ac aflonyddwch cyffredinol a fyddai'n fwy na'r hyn sydd eisoes yn bodoli yn yr ardal amaethyddol hon. Mewn ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus derbyniwyd sylwadau y byddai'n fanteisiol lleoli'r adeilad ar ran uwch y tir ar ben y llethr, ystyrir y byddai y lleoliad hwnnw yn achosi mwyn o effaith ar fwynderau tai cyfagos dai cyfagos, a fod y lleoliad a gynhigir yn fwy derbyniol o safbwynt mwynderau gweledol a phreswyl. Felly, nid yw'r datblygiad gwrthdaro â Pholisi PCYFF 2 y CDLL sydd a'r nod o ddiogelu amwynder trigolion preswylfeydd lleol, a defnyddiau neu nodweddion eraill tir ac eiddo yn yr ardal.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Trafnidiaeth a mynediad

- 5.6 Ceir mynediad i'r safle oddi ar ffordd sirol dosbarth tri sydd i ogledd y safle. Mae hon yn fynedfa bresennol ac ni ystyrir y bydd cynnydd sylweddol yn ei defnydd yn sgil y datblygiad hwn gan y bydd defnydd y safle yn parhau yr un fath. Er gwaethaf y pryderon a dderbyniwyd yn sgil yr ymgynghoriad cyhoeddus, nid yw'r Uned Drafnidiaeth y Cyngor wedi gwrthwynebu'r cais. Ystyrir fod y bwriad felly yn cydymffurfio â polisi TRA 4 o'r CDLL.

Ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

- 5.7 Codwyd pryderon y byddai'r datblygiad yn gosod cysail annymunol o ddatblygu y tir hwn ymhellach. Fodd bynnag, mae'n rhaid ystyried pob cais yn seiliedig ar rinweddau cynllunio unigol y cais sydd ger dan ystyriaeth yma yn unig. Byddai amgylchiadau safleoedd eraill yn debygol o fod yn wahanol ac os daw cynigion ymlaen mewn mannau eraill yn yr ardal, byddent yn cael eu hasesu yng ngoleuni'r ffactorau sy'n berthnasol i'r achosion hynny. Felly, ystyrir nad yw'r pryder ynghylch cysail yn cynnig sail ar gyfer gwrthwynebu'r y datblygiad. Yn ogystal nid yw'r ffaith fod rhan o'r datblygiad (trac mynediad) wedi ei wneud heb ganiatâd cynllunio yn sail i'w wrthod, gan fod angen ystyried pob cais ar ei haeddiant ei hun.
- 5.8 Derbyniwyd pryder y byddai'r datblygiad yn cael effaith ar werth eiddo cyfagos yn ogystal, nid yw hyn yn ystyriaeth materol cynllunio ac felly nid yw hyn wedi ei ystyried yn yr adroddiad hwn. Ystyrir yn ogystal fod materion yn ymwneud tansilio neu wanhau terfynau, a diogelwch defnyddwyr naill ochr i'r terfynau hynny yn faterion sifil i'w datrys gan y partiön perthnasol, ac nid ydynt yn faterion i'r awdurdod cynllunio lleol ymyrryd ynddynt.

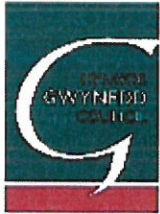
6. Casgliadau:

- 6.1 Gan ystyried yr asesiad uchod ynghyd ag ystyried yr holl faterion perthnasol gan gynnwys polisiâu a chyngor cynllunio lleol a chenedlaethol perthnasol credir bod y bwriad hwn yn dderbyniol ar sail egwyddor, graddfa, defnydd, lleoliad, dyluniad, ffurf, deunyddiau ynghyd â mwynderau preswyl a gweledol.

7. Argymhelliad:

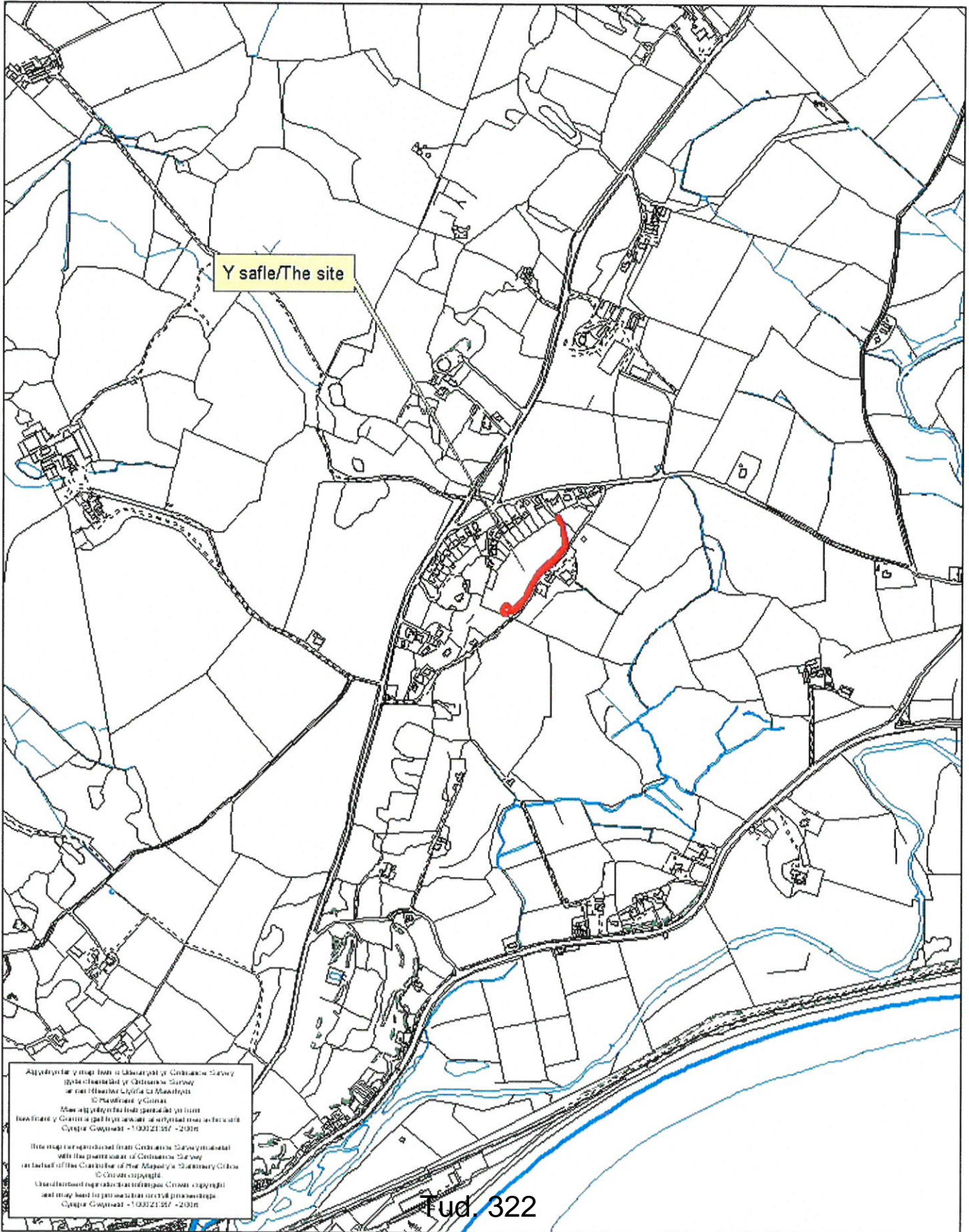
- 7.1 Caniatáu - amodau:-

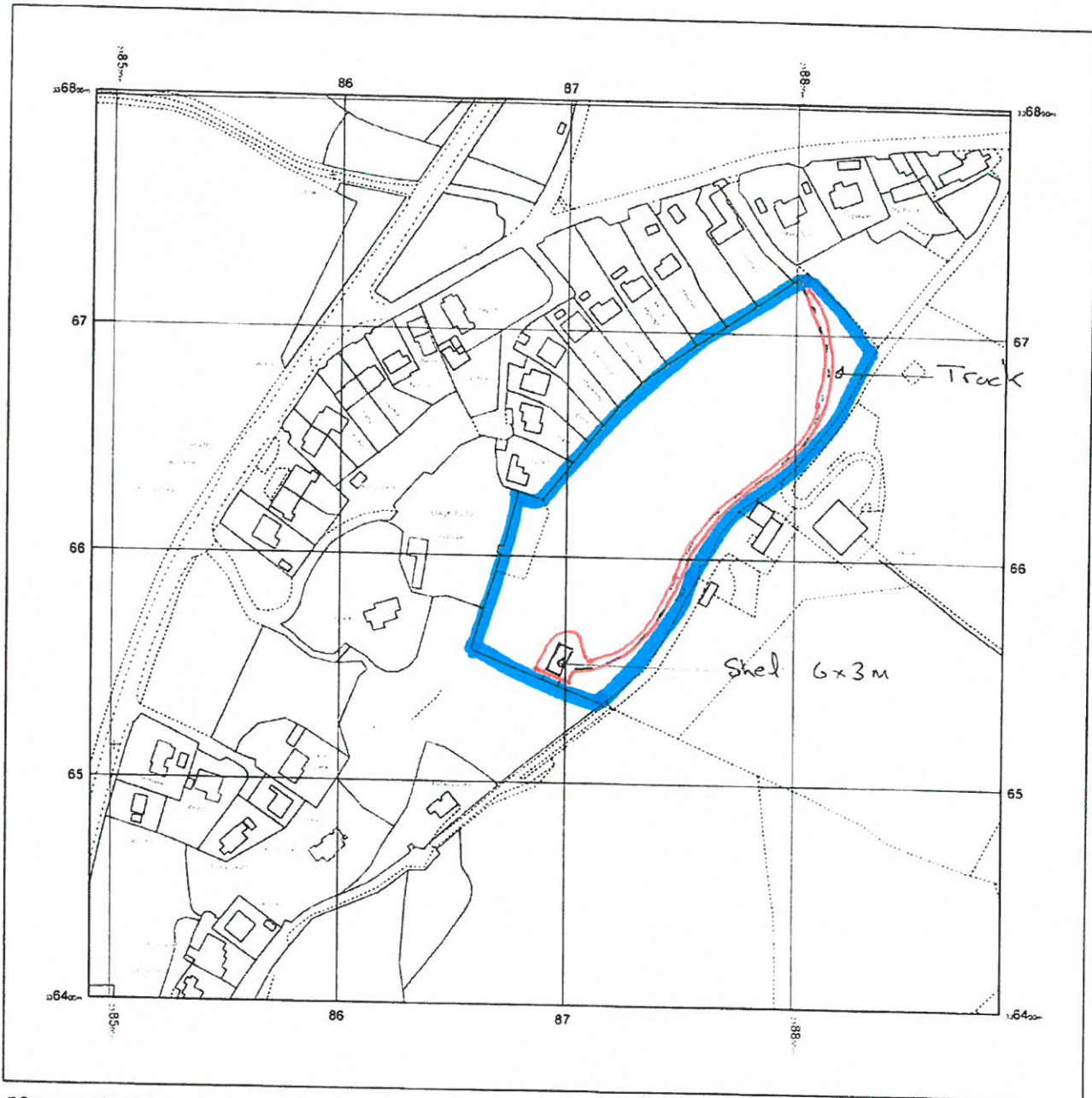
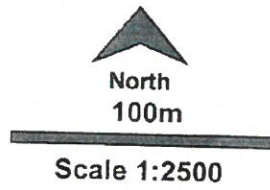
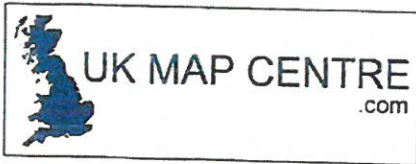
1. Datblygu yn unol â'r cynlluniau.
2. Amod i gadarnhau lliw gwyrdd tywyll i'r sied amaethyddol neu liw cyffelyb i'w gytuno yn ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol.
3. Amod defnyddio'r adeilad ar gyfer defnydd amaethyddol yn unig.



Rhif y Cais / Application Number : C17/0845/40/LL

Cynllun lleoliad ar gyfer adnabod y safle yn unig. Dim i raddfa.
Location Plan for identification purposes only. Not to scale.

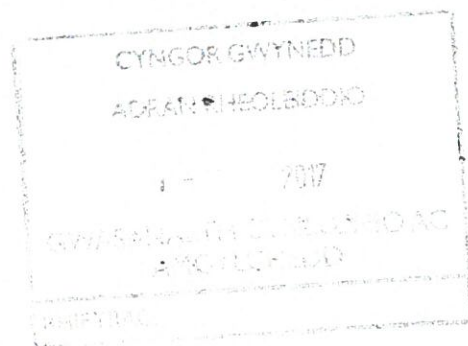




© Crown copyright and database rights 2017 Ordnance Survey 100048957. The representation of road, track or path is no evidence of a boundary or right of way. The representation of features as lines is no evidence of a property boundary.

Supplied by: www.ukmapcentre.com
Serial No: 123525
Centre Coordinates: 238691, 336602
Production Date: 11/09/2017 11:08:57

LL53 5YE



Tud. 323



Sheep Shed LL53 5YE



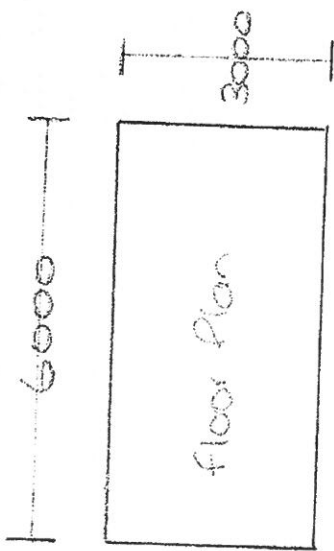
© Crown copyright and database rights 2017 Ordnance Survey 100048957. The representation of roads, tracks or paths is no evidence of a boundary or right of way. The representation of features as lines is no evidence of a property boundary.

25m

Scale 1:500

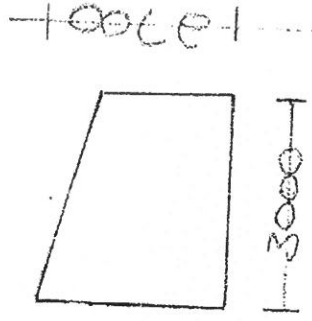
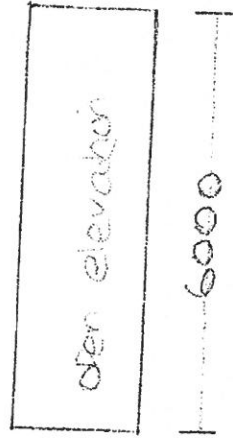
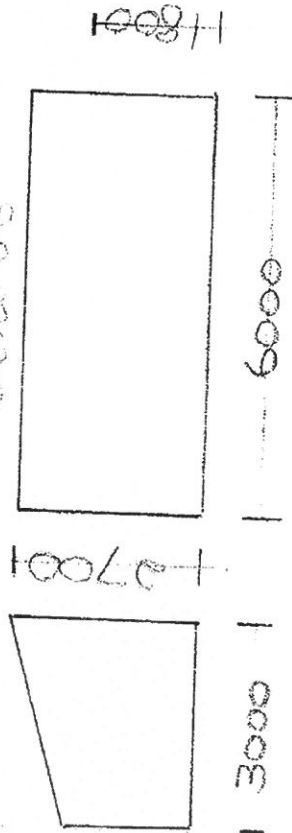
Supplied by: www.ukmapcentre.com
Serial No: 123526
Centre Coordinates: 238689, 336559
Production Date: 11/09/2017 11:11:34

Bad olwel
Agricultural Building
Sheep shed.



Timber frame Construction with
Steel box profile Cladding to Roof and
+ three Sides

Elevations



Agricultural Build

25/8/2017

Scale - 1:100

Eitem 5.16

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Rhif: 16

Cais Rhif: C17/0565/41/LL

Dyddiad 26/05/2017

Cofrestru:

Math y Cais: Llawn - Cynllunio

Cymuned: Llanystumdwy

Ward: Llanystumdwy

Bwriad: Cais i godi ty deulawr farchnad agored

Lleoliad: Tir ger Bro Sion Wyn, Chwilog, Gwynedd, LL53
6NJ

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

1. Disgrifiad:

- 1.1 Nid oedd yn bosib trafod y cais yma ym Mhwyllgor Cynllunio ar y 27.11.17 oherwydd nad oedd cworwm. Atgoffir yma hefyd, y gohirwyd y cais hwn yn sgil penderfyniad blaenorol a wnaethpwyd i ohirio penderfyniad ym Mhwyllgor Cynllunio 06.11.17 er mwyn cynnal ymweliad safle. Fel cafodd ei nodi ar y Ffurflen Gwybodaeth Ychwanegol a gyflwynwyd i'r pwyllgor dyddiedig 06.11.17, cyflwynwyd cynllun diwygiedig ar y 23.10.17 sy'n dileu un ffenestr llawr cyntaf fyddai'n wynebu tai presennol Bro Sion Wyn, fel mai dim ond ffenestr ystafell ymolchi (sydd yn arferol yn cynnwys gwydr afloyw) sydd ar y llawr cyntaf bellach yn wynebu'r tai yma.
- 1.2 Cais llawn i adeiladu tŷ newydd deulawr ynghyd a gwaith cysylltiol. Gwelir fod y dyluniad yn arddangos tŷ deulawr safonol gyda tho o lechen naturiol, waliau wedi eu rendro gan gynnwys y canlynol oddi mewn:
- Llawr daear – ystafell fyw, bwyta a chegin agored, toiled ag ystafell iwtiliti
 - Llawr cyntaf – tair ystafell wely ag ystafell ymolchi

Darperir mynedfa gerbydol gyda manau parcio o fewn y safle gyda llwybr troed ar wahân yn ogystal â gardd yn amgylchynu'r eiddo arfaethedig.

- 1.3 Yn dilyn trafodaeth gyda'r ymgeisydd derbyniwyd cynllun diwygiedig ar 08/08/2017 yn dangos diwygiad i'r fynedfa gerbydol yn dilyn sylwadau gan yr Uned Drafnidiaeth. Yn ogystal, cyflwynwyd cynlluniau diwygiedig yn dangos lleihad yn lled yr annedd arfaethedig sef newid o 9.8m i 8.5m. Golygai hyn hefyd fod nifer yr ystafelloedd gwely yn lleihau o 4 i 3.
- 1.4 Mae'r safle wedi ei leoli mewn ardal breswyl gymysg ag oddi mewn i ffin datblygu Chwilog. Mae terfyn cwrtil blaen yr eiddo yn ffinio gyda ffordd sirol dosbarth 3 tra byddai'r fynedfa gerbydol oddi ar ffordd ddi-ddosbarth sydd yn arwain at stad o dai tu cefn i'r safle.

2. Polisiâu Perthnasol:

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

TRA 2 Safonau Parcio
 TRA 4 Rheoli ardrawiad cludiant
 PCYFF 1: Ffiniau datblygu
 PCYFF 2: Meini prawf

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

PCYFF 3: Dylunio a siapio lle
 PS 5: Datblygu Cynaliadwy
 PS 17: Strategaeth aneddlleoedd
 TAI 3: Tai mewn pentrefi gwasanaeth
 TAI 15: Trothwy Tai Fforddiadwy a'u dosbarthiad

2.4 **Polisiâu Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru (2016)
 Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 12: Dylunio
 Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 18: Trafnidiaeth (2007)

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

3.1 Ni welir fod unrhyw hanes Cynllunio perthnasol yn ymwneud â'r safle penodol yma.

4. **Ymgynghoriadau:**

Cyngor Cymuned/Tref: Gwrthwynebu ar sail maint yr eiddo arfaethedig, byddai 2 dŷ llai yn well.

Uned Drafnidiaeth: Amlygwyd pryder cychwynnol am ddiffyg mannau parcio digonol o fewn y safle a lleoliad y fynedfa gerbydol. O dderbyn cynlluniau diwygiedig derbyniol, ni wrthwynebir y bwriad bellach ag awgrymir cynnwys amodau a chynngor safonol.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Nodwyd yn wreiddiol y byddai gwrthwynebiad i gynnwys system trin carthion preifat yma oherwydd ei agosatrwydd at systemau cyhoeddus. O dderbyn cadarnhad gan yr asiant y byddant yn cysylltu gyda'r system gyhoeddus, ni wrthwynebir bellach.

Dŵr Cymru: Cynnig amodau a chynngor safonol parthed materion draenio.

Uned Bioamrywiaeth Dim pryder ecolegol ond awgrymir gwarchod coeden ar y safle yn ystod cyfnod datblygu ac wedi hynny.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Ymgynghoriad
Cyhoeddus:

Rhodddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Yn ogystal, ail ymgynghorwyd yn llawn wedi derbyn cynlluniau diwygiedig. Derbyniwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu o fewn y cyfnodau hysbysebu ar sail:

- Safle cyfyng ag anaddas
- Effaith ar sefyllfa a threfniant parcio presennol
- Effaith ar goeden drawiadol
- Gor-edrych a cholli preifatrwydd/golau
- Effaith ar fwynderau gweledol a phreswylwyr cyfagos
- Niwed i fioamrywiaeth leol

Yn ogystal â'r uchod, derbyniwyd gwrthwynebiadau nad yw yn faterion cynllunio perthnasol gan gynnwys:

- Colli golygfeydd
- Effaith ar werth tai cyfagos
- Cynnal a chadw tiroedd

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'r bwriad yn golygu codi tŷ newydd ar dir sydd o fewn y ffin datblygu bresennol ag o fewn ardal breswyl ym mhentref Chwilog. Mae polisiau lleol a chenedlaethol yn gefnogol mewn egwyddor i godi tai newydd o fewn ffiniau datblygu yn hytrach na defnyddio tiroedd oddi allan. O'r safbwynt yma ystyrir y byddai'r bwriad yn cydymffurfio gyda Pholisi PS 5 a PCYFF 1 CDLI.
- 5.2 Mae Polisi TAI 3 CDLI yn ymwneud yn benodol gyda chodi tai newydd y tu mewn i ffin pentrefi gwasanaeth fel y ceir yma. Mae'r polisi yn gefnogol i adeiladu tŷ os yw'r bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion y polisi.
- 5.3 Nodir eglurhad y polisi yma y dylai "graddfa datblygiadau arfaethedig y dyfodol adlewyrchu anghenion y pentrefi o ran eu maint a swyddogaeth ynghyd â'u perthynas ffisegol a swyddogaethol gyda'r canolfannau rheng uwch. Bydd hefyd yn adlewyrchu eu cymeriad cymdeithasol a statws y farchnad dai. Dros gyfnod y Cynllun bydd lefel uwch o dwf tai yn cael ei gynnwys o fewn y Pentrefi Gwasanaeth. Mewn Pentrefi Gwasanaeth, bydd datblygiad yn cael ei gyflawni drwy gwblhau gwaith adeiladu, ymrwymadau, safleoedd ar hap a, ble'n briodol, dynodiadau newydd ar gyfer cyfuniad o dai gwerth y farchnad a thai fforddiadwy angen lleol".
- 5.4 Ystyrir bod y bwriad yn cydymffurfio mewn egwyddor gyda gofynion polisiau TAI 3 a PS17 sy'n berthnasol i'r bwriad.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Mwynderau gweledol

- 5.5 Mae'r bwriad yn golygu codi tŷ deulawr newydd. Mae dyluniad y tŷ arfaethedig yn cynnwys nodweddion cyffredin a welir o fewn yr ardal gyfagos o ran dyluniad, edrychiadau a gorffeniad. Bwriedir gorchuddio waliau allanol gyda gorffeniad o rendr gyda thalcendo o lechen naturiol. Yn gyffredinol mae'r safle wedi ei leoli ymysg tai traddodiadol gyda thoeau brig a nifer gyda thalcendo. Mae polisi PCYFF 3 CDLI yn datgan dylai pob cynnig arddangos dyluniad o ansawdd uchel sy'n rhoi ystyriaeth lawn i gyd-destun yr amgylchedd naturiol, hanesyddol ac adeiledig. Caiff hyn ei gefnogi gan Nodyn Cyngor Technegol 12: Dyluniad sy'n datgan y dylai gosodiad tai a ffurf adeiledig adlewyrchu'r cyd-destun lleol. Ni ystyrir bod y bwriad yn groes i ofynion perthnasol polisi PCYFF 3 CDLI.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.6 Byddai'r tŷ arfaethedig yn cael ei leoli ar safle sydd yn gyfochrog â ffordd gyhoeddus ag yn gymharol agos i dai presennol. Cydnabyddir fod ffenestri ar dalcenni'r adeilad arfaethedig ble fyddant yn edrych tuag at dai presennol, ond mae pellter o oddeutu 17 rhwng y talcenni a'r tai agosaf gyda ffordd sirol heibio i un ochr yn ogystal. Fel sydd wedi ei nodi uchod hefyd, mae'r cynllun bellach wedi ei ddiwygio trwy ddileu un ffenestr ystafell wely o'r edrychiad llawr cyntaf fyddai'n wynebu tai cyfagos. Teimlir na fyddai effaith gor-edrych ar y tai yma yn sylweddol nac yn amharu arnynt i raddau annerbyniol. Noder fod y cynllun yn dangos bwriad i greu gardd oddi amgylch yr eiddo newydd gyda waliau carreg yn cael eu codi ar hyd ei ffiniau. O safbwynt traffig a sŵn yn deillio o draffig, ni ystyrir y byddai'r tŷ bwriedig yn ychwanegu yn sylweddol at y sefyllfa bresennol nac yn achosi niwed hir dymor i'r gymdogaeth leol. Felly yn sgil yr uchod ac wedi rhoi ystyriaeth lawn i'r holl faterion perthnasol gan gynnwys sylwadau a dderbyniwyd gan gymdogion, ni ystyrir y byddai'r bwriad yn achosi niwed arwyddocaol i fwynderau'r gymdogaeth leol ac felly ystyrir ei fod yn dderbyniol o agwedd gofynion Polisi PCYFF 2 CDLI.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.7 Derbyniwyd sylwadau gwreiddiol yr Uned Drafndiaeth yn nodi pryder ynglŷn â threfniant parcio a throï o fewn y cwrtil. Derbyniwyd cynllun pellach gan yr asiant yn dangos diwygiad i'r gosodiad parcio a mynediad ar gyfer y bwriad yn ogystal â lleihad yn y niferoedd o loffydd o 4 i 3. Derbyniwyd sylwadau terfynol yr Uned Drafndiaeth yn cadarnhau bod y manylion diwygiedig yn dderbyniol. Sylweddolir bod gwrthwynebiad wedi ei godi o safbwynt diogelwch ffyrdd ac effaith ar drefniant parcio presennol. Fodd bynnag, ni wrthwynebir y bwriad gan yr Uned Drafndiaeth ac felly ni ystyrir bod y bwriad fel a ddiwygiwyd yn groes i ofynion polisiau TRA 2 a TRA 4 CDLI.

Materion bioamrywiaeth

- 5.8 Derbyniwyd sylwadau gan aelodau'r cyhoedd yn datgan fod ystlumod ac ymlusgiaid ar y safle. Nid oes gwrthwynebiad i'r bwriad gan yr Uned Bioamrywiaeth o safbwynt materion ecolegol ac felly ni chredir y byddai'r bwriad yn achosi niwed o safbwynt yr agwedd yma ac mae'r bwriad felly yn dderbyniol o safbwynt polisi gofynion PS 19. Nodir hefyd yn y sylwadau a dderbyniwyd fod coeden drawiadol ar ran o'r safle, er nad yw'r goeden yma wedi ei gwarchod trwy Orchymyn ffurfiol, mae'r Uned Bioamrywiaeth wedi nodi y dylid cynnwys amod i'w gwarchod yn ystod ag ar ôl datblygu'r safle.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Budd cymunedol / materion cytundeb 106

- 5.9 Mae Polisi TAI 15 yn nodi'r trothwyon ar gyfer gofyn am dai fforddiadwy fel rhan o ddatblygiad. Mewn Pentrefi Gwasanaeth fel Chwilog y trothwy yw 2 neu fwy o unedau tai ac felly ni ystyrir fod cyfiawnhad i gyfyngu'r uned sengl yma i fod yn uned fforddiadwy.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

- 5.10 Fel y gwelir uchod, derbyniwyd nifer o sylwadau yn gwrthwynebu'r bwriad yma am amrywiol resymau. Yn bennaf, gwelir mai pryder am effaith codi tŷ ar y safle yma ar fwynderau preswylwyr cyfagos oedd yn peri pryder. Mae'r cynllun wedi ei ddiwygio trwy dynnu un ffenestr llawr cyntaf sydd yn ymateb i bryderon a nodwyd. Rhoddwyd sylw llawn i'r holl faterion cynllunio perthnasol a amlygwyd yn y sylwadau a dderbyniwyd fel rhan o ystyriaeth i'r cais, ac wedi ystyried yr holl faterion gan gynnwys polisiau mabwysiedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol, ystyriwyd fod y bwriad yn dderbyniol.
- 5.11 Cydnabyddir y bydd peth effaith ar y gymdogaeth yn ystod cyfnod adeiladu ac felly fel sydd yn arferol er mwyn ceisio rheoli'r datblygiad, awgrymir cynnwys amod safonol er mwyn cytuno ar Gynllun Rheoli Adeiladu fyddai yn cynnwys manylion megis amseroedd gweithio, symudiadau ayyb.

6. Casgliadau:

- 6.1 O ystyried yr uchod ac wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol gan gynnwys polisiau a chanllawiau lleol a chenedlaethol yn ogystal â sylwadau a dderbyniwyd, credir fod y bwriad yn ei ffurf ddiwygiedig yn dderbyniol i'w ganiatáu yn ddarostyngedig i amodau perthnasol.

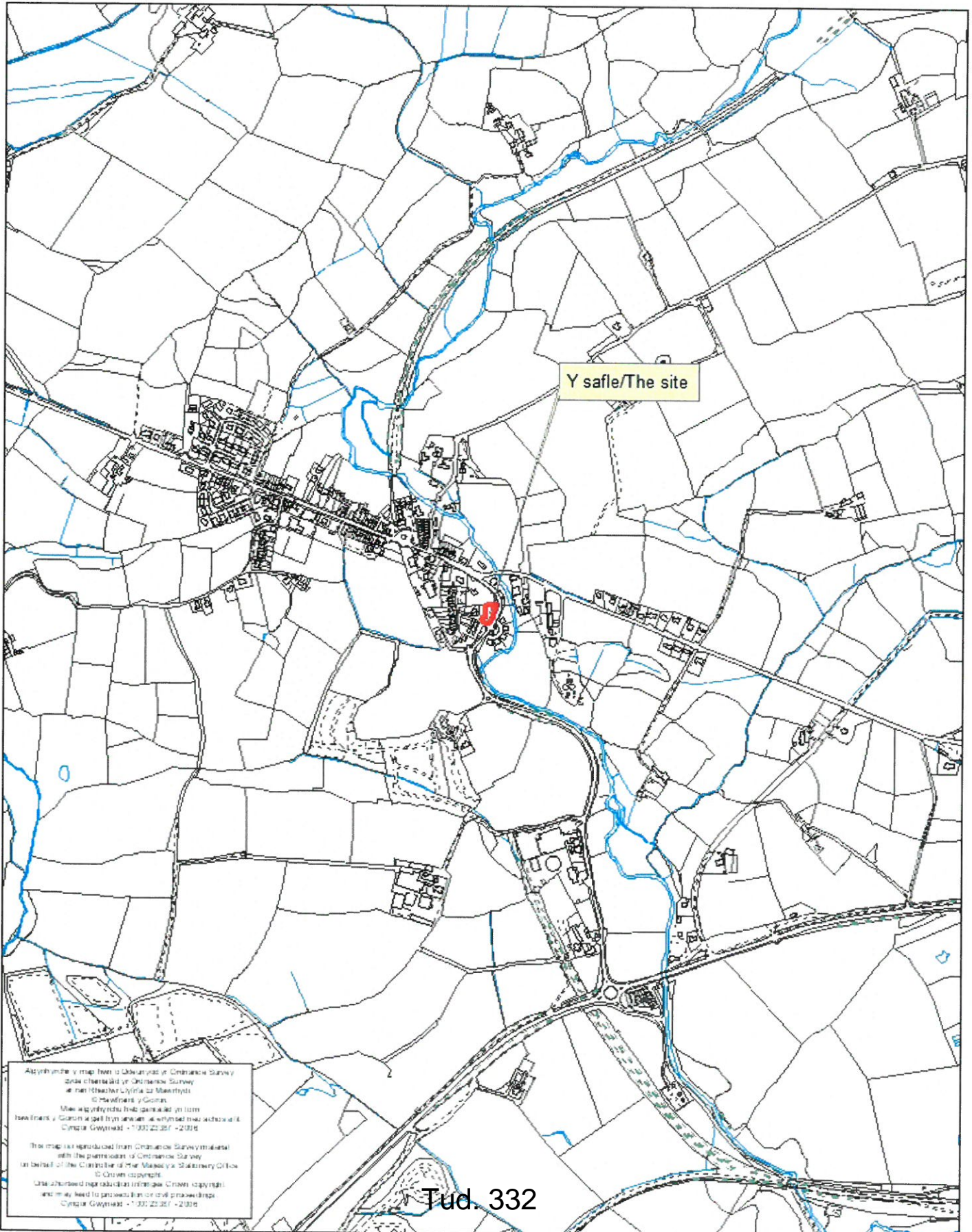
7. Argymhelliad:

- 7.1 Caniatáu - amodau
1. Dechrau gwaith o fewn 5 mlynedd.
 2. Unol â chynlluniau diwygiedig.
 3. Llechi a deunyddiau allanol.
 4. Cytuno ar Gynllun Rheoli Adeiladu
 5. Priffyrdd
 6. Tirlunio/gwarchod coed
 7. Amodau Dŵr Cymru.
 8. Tynnu hawl gosod ffenestri heb ganiatâd



Rhif y Cais / Application Number : C17/0565/41/LL

Cynllun lleoliad ar gyfer adnabod y safle yn unig. Dim i raddfa.
Location Plan for identification purposes only. Not to scale.



Y safle/The site

Aisymyth y map hon o ddwyriad yr Ordnance Survey
yda chyswllt yr Ordnance Survey
a'r rhestr Llyfr o'r Menterys
© Menterys y Gorn
Mae aisyntyd hon yn parhau yn ffordd
newtrent y Gorn a gellir hysbysu i'r hysbysu a'r hysbysu
Cymru Gwynedd - 1330 22 357 - 2335

This map is reproduced from Ordnance Survey material
with the permission of Ordnance Survey
on behalf of the Controller of the Map and Stationery Office
© Crown copyright
This document is reproduced under Crown copyright
and may need to pass to the Controller of the Map and Stationery Office
Cymru Gwynedd - 1330 22 357 - 2335

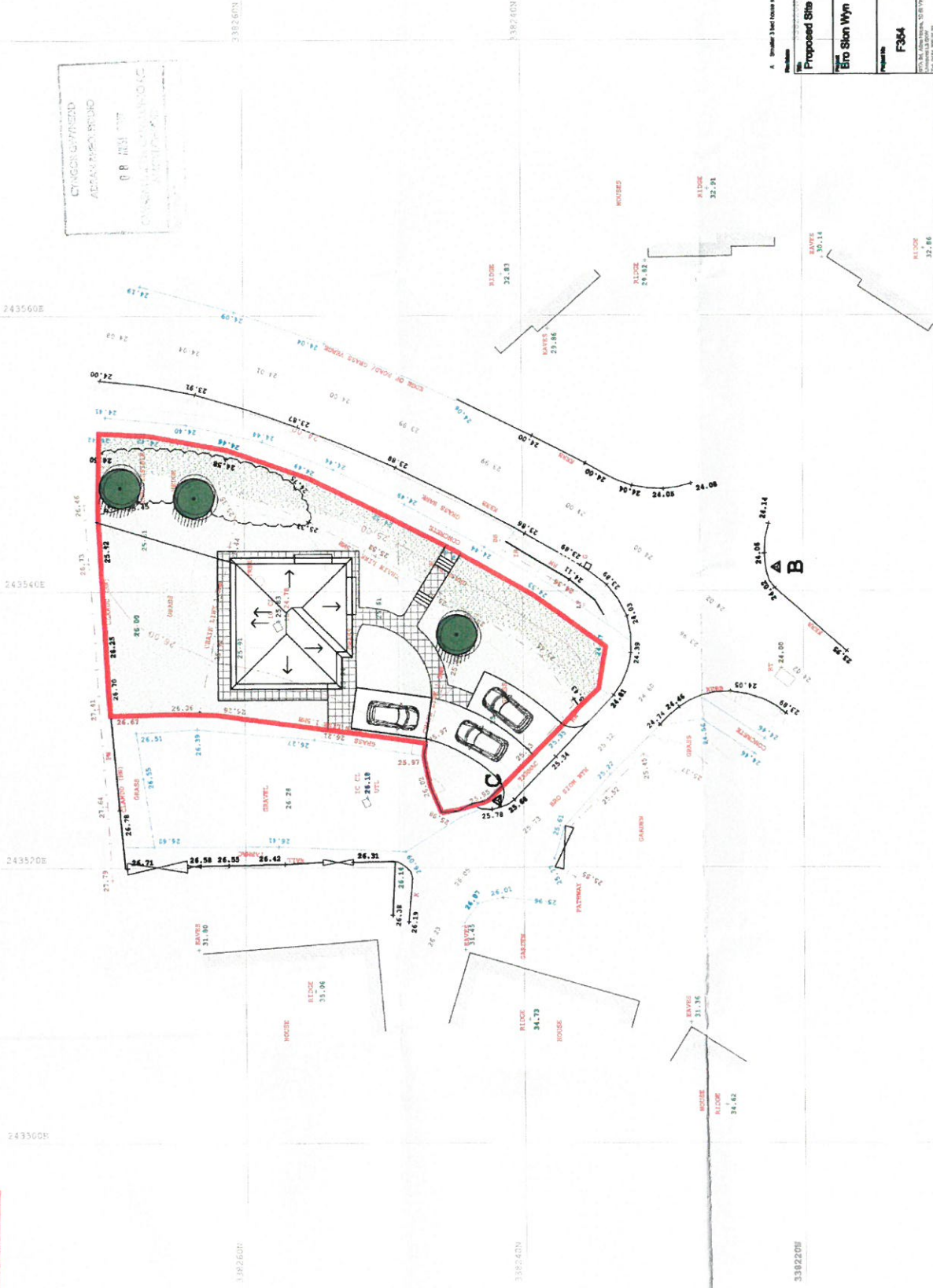


Title Site Location Plan		Sheet NC
Project Bro Sion Wyn		Sheet Size A4
Project No. F354	Draw No. L01	Scale 1:1250
Date 11/01/2010		

CYNLLUN DIWYGIEDIG
REVISED PLAN

Derbynwyd/Received... 08.08.17
Llofnod/signature

CYNGOR GWYBODA
ADDYSGOL BRYN
08 033 7777
CYNLLUN DIWYGIEDIG
08/08/17



A. Revision 3 Land Use Area 1.3.17

27.07.17

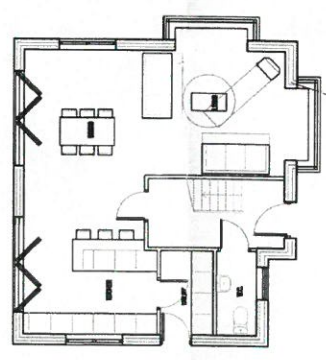
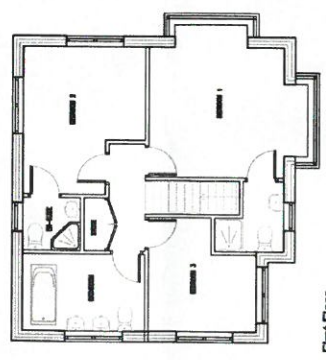
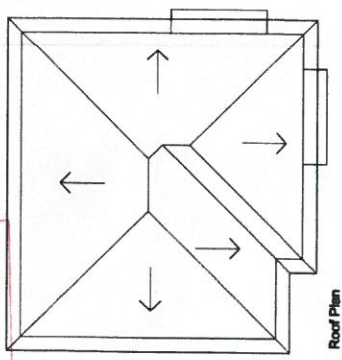
Proposed Site Plan

Project Name	Eiro Skon Wyn
Project No	F364
Client No	SK01
Revision	A

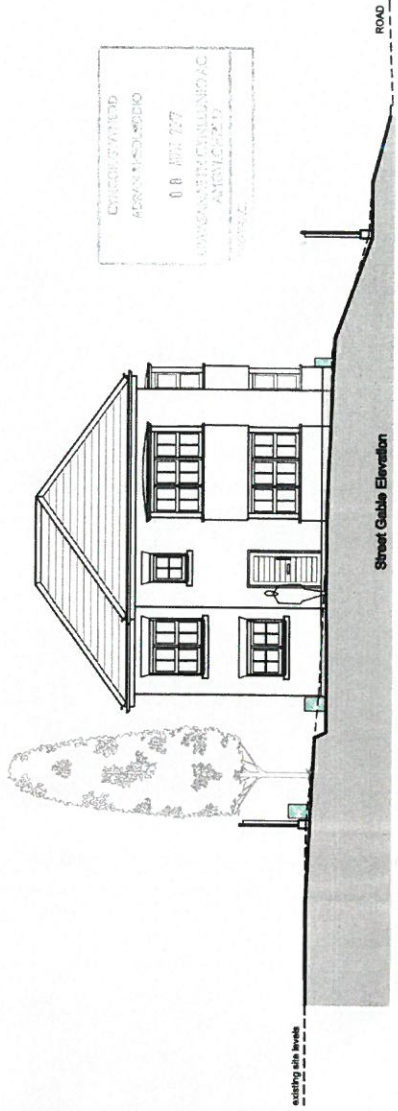
2435600E
2435400E
2435200E

3382600N
3382400N
3382200N

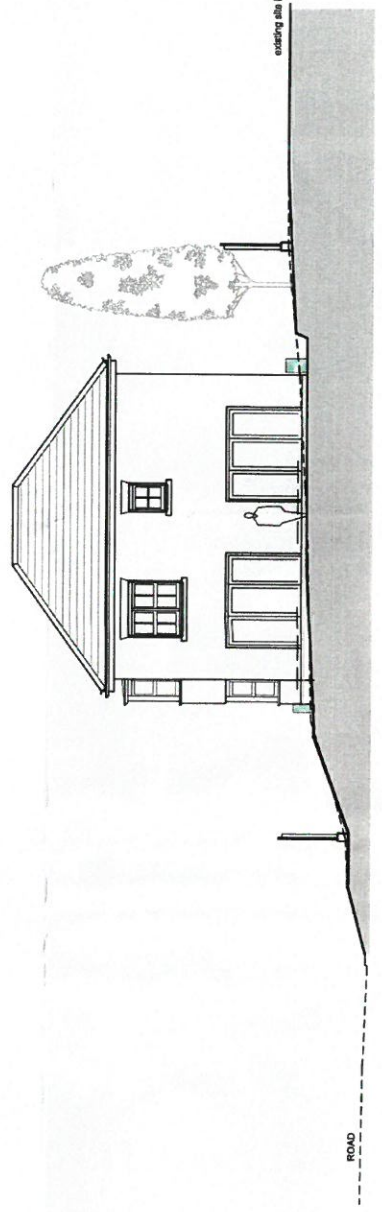
CYNILLUN DIWYGIEDIG
REVISED PLAN
 Dybyniwydi/Revised: 08.03.17
 Llofnod/Signature: [Signature]



Front Elevation



Rear Elevation



CYMRU CYMRU
 ALWYN HENRI
 08 938 1077
 ALWYNHENRI@GMAIL.COM
 ALWYNHENRI.CO.UK

A. Section 5 Land Use System 27.05.17

Proposed Site Plan

Bro Sion Wyn

Project No	FS54	Site No	SK02	Section	A
Scale	1:100	Sheet No	74	Sheet No	10

ALWYNHENRI ARCHITECTS LTD, 15 BRYN Y FAWN, LLECHRYDAN, Gwynedd, LL23 7BQ, UK