



Cyfarfod

PWYLLGOR CYNLLUNIO

Dyddiad ac Amser

1.00 y.h., DYDD LLUN, 19EG MAWRTH, 2018

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

D.S.

Rhagflaenir gan ymweliadau safle mewn cysylltiad â cheisiadau rhifau:

- C17/1266/16/LL – Tir yn Bryn Cul, Tregarth, Bangor, LL57 4AE
(nid yw'r cais yn cael ei drafod yn y pwyllgor hwn)
- C17/0903/16/LL – Carreg y Fedwen, Tregarth, Bangor, LL57 4RP
- C17/1143/18/LL - Parc Nant y Garth, Seion, Llanddeiniolen, LL56 4QU

Aelodau'r Pwyllgor i gyfarfod o flaen mynedfa Maes Parcio Aml-Bwrpas y Cyngor Caernarfon, am **10.00am**. Awgrym i wisgo esgidiau addas

Cynghorir y Cynghorwyr i beidio a mynd ar y safleoedd eu hunain.

Pwynt Cyswllt

Lowri Haf Evans

01286 679878

Lowrihafevans@gwynedd.llyw.cymru

(Dosbarthwyd Dydd Gwener, 9 Mawrth 2018)

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 AR GEISIADAU CYNLLUNIO YN Y PWYLLGOR CYNLLUNIO

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

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

RHAGLEN

1. YMDDIHEURIADAU

I dderbyn unrhyw ymddiheuriadau am absenoldeb

2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

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

3. MATERION BRYS

I nodi unrhyw eitemau sy'n fater brys ym marn y cadeirydd fel y gellir eu hystyried.

4. COFNODION

7 - 31

Bydd y Cadeirydd yn cynnig y dylid llofnodi cofnodion cyfarfod o'r pwyllgor hwn a gynhaliwyd 26.2.2018 fel rhai cywir

5. CEISIADAU AM GANIATÂD CYNLLUNIO

Cyflwyno adroddiad Pennaeth Adran Amgylchedd.

5.1 CAIS RHIF C17/0903/16/LL - CARREG Y FEDWEN, SLING, TREGARTH, BANGOR, GWYNEDD, 32 - 45

Creu canolfan ymchwil a menter iachad acwstig cysegredig gan gynnwys codi pedwar adeilad newydd, creu meysydd parcio a chodi wal ffin 2.3m o uchder (cais diwygiedig i gais dynnwyd yn ol - C16/1158/16/LL)

AELOD LLEOL: Cyngorydd Dafydd Owen

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

5.2 CAIS RHIF C17/0330/14/LL - CYN SAFLE MARINE HOTEL, NORTH ROAD, CAERNARFON, 46 - 63

Adeiladu 5 tŷ (gan gynnwys 2 dŷ fforddiadwy) ynghyd â chreu mynedfa i'r gefnffordd

AELOD LLEOL: Cyngorydd Ioan Thomas

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

5.3 CAIS RHIF C17/0372/30/LL - MUR MELYN, RHOSHIRWAUN, PWLLHELI, 64 - 79

Ffurfioli'r nifer o unedau teithiol ar y safle am y tymor cyfan (Mawrth-Hydref) i fod yn 20 carafan deithiol a 20 pabell

AELOD LLEOL: Cynghorydd W Gareth Roberts

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

- 5.4. CAIS RHIF: C17/0967/39/LL - TIR YN TYN Y CAE, LLANGIAN, PWLLHELI, GWYNEDD, 80 - 91**

Creu safle ar gyfer 12 pabell saffari

AELOD LLEOL: Cynghorydd John Brynmor Hughes

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

- 5.5. CAIS RHIF C17/1086/11/LL - HEN IARD GYCHOD DICKIES, BEACH ROAD, BANGOR, GWYNEDD, 92 - 120**

Cais o dan Adran 73 i amrywio amod 2 ar ganiatad cynllunio C15/1081/11/LL er mwyn ymestyn y cyfnod i gwblhau'r datblygiad yn unol â chynlluniau'r cais

AELOD LLEOL: Cynghorydd Huw Gruffydd Wyn Jones

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

- 5.6. CAIS RHIF C17/1143/18/LL - PARC NANT Y GARTH, SEION, LLANDDEINIOLEN, GWYNEDD 121 - 138**

Newid defnydd sied coedwigaeth a compownd i uned storio a chynnal a chadw ar swyddfeydd safle symudol ac unedau toiledau ynghyd a chreu mynedfa newydd

AELOD LLEOL: Cynghorydd Sion W Jones

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

- 5.7. CAIS RHIF C17/1196/03/LL - TIR YN CWM BOWYDD, BLAENAU FFESTINIOG, GWYNEDD 139 - 155**

Gosod 8 cabanau pren a chreu 'boardwalk' a gosod system trin carthffosiaeth a phlannu coed cysylltiol

AELOD LLEOL: Cynghorydd R Glyn Daniels

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

- 5.8. CAIS RHIF C17/1246/09/LL - MAES CARAFANAU PANT Y 156 - 167**

NEUADD, FFORDD ABERDYFI, TYWYN

Estyniad i safle carafannau presennol, ail leoli ardal mwynderol. gosod 8 carafan sefydlog ychwanegol, ail leoli 4 carafan i'r estyniad a tynnu amod cynllunio yn cyfyngu defnydd safle i ardal mwynderol

AELOD LLEOL: Cynghorydd Anne Lloyd Jones a'r Cynghorydd Mike Stevens

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO 26/02/18

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

Y Cynghorwyr: Stephen Churchman, Simon Glyn, Louise Hughes, Sian Wyn Hughes (p.m), Eric M. Jones, Huw G. Wyn Jones, Edgar Wyn Owen, Catrin Wager, Eirwyn Williams, Owain Williams a Gruffydd Williams.

Eraill a wahoddwyd: Y Cynghorydd Menna Baines, E. Selwyn Griffiths, Elwyn Jones, Dafydd Owen a Dewi Wyn Roberts (Aelodau Lleol).

Hefyd yn bresennol: Gareth Jones (Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio), Cara Owen (Rheolwr Cynllunio), Idwal Williams (Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu), Gwyn Lloyd Evans (Swyddog Gorfodaeth), Gareth Roberts (Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu Trafnidiaeth), Rhun ap Iarll (Uwch Gyfreithiwr), Glynda O'Brien a Bethan Adams (Swyddogion Cefnogi Aelodau).

Ymddiheuriadau: Y Cynghorwyr Sian Wyn Hughes (a.m.), Berwyn Parry Jones, Dilwyn Lloyd ynghyd â'r Cynghorwyr Elin Walker Jones a John Brynmor Hughes (Aelodau Lleol).

1. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

(a) Datganodd yr aelodau canlynol fuddiant personol, yn yr eitemau canlynol am y rhesymau a nodir:

- Y Cynghorydd Eirwyn Williams yn eitem 5.1 ar y rhaglen (C16/0564/35/LL), oherwydd bod ei ferch yn byw yn Gerddi Arvonja.
- Y Cynghorydd Stephen Churchman yn eitemau 5.1, 5.2 a 5.3 ar y rhaglen (ceisiadau cynllunio rhifau C16/0564/35/LL, C17/1118/11/LL a C17/1269/25/LL), oherwydd ei fod yn aelod o Fwrdd Cartrefi Cymunedol Gwynedd, a hefyd yn eitem 5.10 (cais cynllunio rhif C17/1094/36/LL), oherwydd ei fod yn gymydog a ffrind i'r ymgeisydd
- Y Cynghorydd Anne Lloyd Jones yn eitemau 5.1, 5.2 a 5.3 ar y rhaglen (ceisiadau cynllunio rhifau C16/0564/35/LL, C17/1118/11/LL a C17/1269/25/LL), oherwydd ei fod yn aelod o Fwrdd Cartrefi Cymunedol Gwynedd.
- Y Cynghorydd Gruffydd Williams yn eitem 5.12 ar y rhaglen (cais cynllunio rhif C17/1175/42/LL), oherwydd bod ei dad yn berchen Parc Carafanau sydd yn llai na 6 milltir o safle'r cais hwn.
- Y Cynghorydd Owain Williams yn eitem 5.12 ar y rhaglen (cais cynllunio rhif C17/1175/42/LL), oherwydd ei fod yn berchennog Parc Carafanau sydd yn llai na 6 milltir o safle'r cais hwn.

Roedd yr aelodau o'r farn ei fod yn fuddiant a oedd yn rhagfarnu a gadawsont y Siambr yn ystod y drafodaeth ar y ceisiadau.

(b) Datganodd y Rheolwr Cynllunio fuddiant personol yn eitem 5.3 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C17/1269/25/LL) oherwydd bod ei modryb yn byw gerllaw y safle (yn ffinio) ac wedi gwrthwynebu'r cais.

Roedd y swyddog o'r farn ei fod yn fuddiant a oedd yn rhagfarnu a gadawodd y Siambr yn ystod y drafodaeth ar y ceisiadau.

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

- Y Cynghorydd Menna Baines (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitemau 5.2 a 5.3 ar y rhaglen (ceisiadau cynllunio rhifau C17/1118/11/LL a C17/1269/25/LL);
- Y Cynghorydd Elwyn Jones (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitemau 5.5 a 5.14 ar y rhaglen (ceisiadau cynllunio rhifau C17/0846/18/LL a C17/1211/18/LL);
- Y Cynghorydd Dewi Wyn Roberts (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitemau 5.9, 5.11 a 5.16 ar y rhaglen (ceisiadau cynllunio rhifau C17/1056/39/LL, C17/1161/39/LL a C17/1225/39/LL);
- Y Cynghorydd Sian Wyn Hughes (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.12 ar y rhaglen (cais cynllunio rhif C17/1175/42/LL);
- Y Cynghorydd E. Selwyn Griffiths (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.15 ar y rhaglen (cais cynllunio rhif C17/1218/44/LL);
- Y Cynghorydd Dafydd Owen (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.17 ar y rhaglen (cais cynllunio rhif C17/1266/16/LL)

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.

- (ch) Nododd aelodau eu bod wedi eu lobio gan unigolyn yng nghyswllt eitem 5.17 (cais cynllunio rhif C17/1266/16/LL) ar y rhaglen.

2. COFNODION

Llofnododd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod blaenorol y pwyllgor hwn a gynhaliwyd ar 5 Chwefror 2018, 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 C16/0564/35/LL – Tir Gwag Waen Helyg, Cricieth

Bu i'r Is-gadeirydd gadeirio'r cais uchod gan fod y Cadeirydd wedi datgan buddiant personol ac wedi gadael y Siambr.

Cais i godi 10 uned fforddiadwy.

- (a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan nodi bod y cais wedi ei gyflwyno gan Cartrefi Cymunedol Gwynedd ar dir sydd yn eu perchnogaeth, sydd wedi ei leoli o fewn ffin datblygu Cricieth ac wedi ei ddynodi yn lecyn chwarae. Gohirwyd penderfynu ar y cais yng nghyfarfod y Pwyllgor Cynllunio ar 27 Tachwedd 2017 oherwydd diffyg cworwm a bellach nodwyd bod y cais wedi ei ddiwygio i ddarparu palmant a man croesi ar y B4411 a llecyn agored o fewn y safle. Cyfeirwyd at y ffurflen sylwadau hwyr a oedd yn nodi nad oedd y Cyngor Tref yn gwrthwynebu'r cais. Nodwyd bod egwyddor y datblygiad yn dderbyniol ac yn cydymffurfio â'r polisiau perthnasol gan bod y cynllun safle wedi ei ailwampio ar gyfer darparu llecyn agored / chwarae 261 medr sgwâr o fewn y safle. Byddai'r llecyn agored yn cael ei ddefnyddio ac yn cynnig budd gwell i'r gymuned na'r tir gwag sydd yn bodoli ar hyn o bryd. Nodwyd bod yr Uned Drafnidiaeth yn gefnogol i'r bwriad a phryderon gwreiddiol Cyfoeth Naturiol Cymru ynglyn â llifogydd bellach wedi eu datrys drwy amodau perthnasol. Argymhellid y swyddogion cynllunio ydoedd caniatáu gydag amodau priodol ynghyd ag amod datblygiad a ganiateir (permitted development) ac amod tai fforddiadwy.

(b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr ymgeisydd y prif bwyntiau canlynol:

- bod y datblygiad arfaethedig wedi ei leoli ar dir sydd wedi ei ddynodi yn lecyn agored ond pwysleisiwyd bod y tir yn segur ac wedi gordyfu yn wyllt ers dros 15 mlynedd
- bod y tirwedd yn wael ac angen gwario swm sylweddol i'w ail-ddatblygu fel cae chwarae ac nid oedd ffynhonnellau arian ar gyfer y math yma o ddarpariaeth ac nad oedd bwriad i greu maes chwarae ar y llecyn
- fodd bynnag, nodwyd bod cyfle i ddatblygu'r safle ar gyfer tai fforddiadwy drwy ddefnydd ffynhonnell grant tai cymdeithasol Llywodraeth Cymru
- yn dilyn ymgynghoriad gyda'r Adran Gynllunio, dangosir darpariaeth o lecyn chwarae ar y cynlluniau a thynnwyd sylw bod lle chwarae gyferbyn tua 500 metr o'r safle arfaethedig ac ymrwymir i ddarparu croesfan i blant fedru croesi'r ffordd fydd o fudd i'r tenantiaid newydd a hefyd i breswylwyr a phlant stad Waen Helyg
- bod dros 130 o unigolion wedi cofrestru ar restr Tim Opsiynau Tai Gwynedd sydd yn cynnwys eiddo fforddiadwy 2 / 3 llofft yng Nghricieth
- byddai'r cais yn fodd o ddatblygu tai modern, cynaliadwy ac yn cyfarch yr angen yn lleol

(c) Cynigwyd ac eilwyd i ganiatáu'r cais.

(ch) Nododd Aelod tra ei fod yn gefnogol i'r cais o ran egwyddor, nid oedd yn hapus gyda'r cyfleusterau chwarae a phwysleisiwyd bwysigrwydd i blant fedru chwarae yn ddiogel yn eu hardaloedd. 'Roedd dan yr argraff bod unrhyw ddatblygiad i fod i hyrwyddo mannau chwarae diogel a gofynnwyd faint o gyllid a roddir gan y datblygwr i wella'r cyfleusterau chwarae yn sgil amddifadu'r ardal o'r llecyn agored/chwarae hwn.

Mewn ymateb, cyfeiriodd y Rheolwr Cynllunio at baragraff 5.7 o'r adroddiad ac ychwanegodd nad oedd bwriad i ofyn am gyfraniad ariannol oherwydd bod bwriad gan y datblygwyr i ddarparu 261 medr sgwâr o lecyn agored ar y safle sydd yn ddigonol a'r ffaith bod bwriad i wella'r cyswllt troed gyda'r ddarpariaeth chwarae sydd wedi ei leoli dros y briffordd i'r safle.

PENDERFYNWYD caniatáu yn ddarostyngedig i'r amodau isod:

1. 5 mlynedd
2. Cwblhau yn unol â'r cynlluniau
3. Llechi
4. Gorffeniad
5. Amodau Priffyrdd
6. Amod sicrhau cwblhau'r palmant a'r groesfan cyn preswyllo'r tai
7. Amodau lefel llawr gorffenedig
8. Mesurau lliniaru ystlumod
9. Tirlunio a manylion ffin
10. Cytuno ar gynllun i warchod ymlusgiaid
11. Cytuno ar goed i'w gwaredu o flaen llaw.
12. Gwaredu llysiâu'r dial
13. Cynllun draenio
14. Amod datblygiad a ganiateir
15. Amod tai fforddiadwy

2. Cais rhif C17/1118/11/LL – 4-5 Trem Elidir, Bangor

Bu i'r Is-gadeirydd gadeirio'r cais uchod gan fod y Cadeirydd wedi datgan buddiant personol ac wedi gadael y Siambr

Dymchwel yr adeilad presennol a codi adeilad deulawr newydd er mwyn darparu 8 fflat a darparu llecynnau pacio.

- (a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan nodi'r bwriad i ddymchwel siop a dau fflat presennol a chodi adeilad deulawr newydd yn ei le ar gyfer fflatiau a chreu darpariaeth parcio. Lleolir y safle o fewn ffin ddatblygu Bangor a heb ei glustnodi na'i warchod ar gyfer unrhyw ddefnydd yn y Cynllun Datblygu Lleol. Cyfeirwyd at y polisiau perthnasol a'r ymgynghoriadau cyhoeddus o fewn yr adroddiad. Nodwyd mai Cartrefi Cymunedol Gwynedd ydoedd yr ymgeisydd a'r holl unedau yn cael eu cynnig fel anheddau fforddiadwy ar gyfer eu rhentu'n gymdeithasol, a'r cais yn cynnwys Datganiad Tai Fforddiadwy. Roedd tystiolaeth amlwg bod angen am fflatiau o'r fath ar gyfer unigolion a theluoedd ar rent cymdeithasol yn y ward, a'r Uned Strategol y Cyngor yn nodi bod y wybodaeth o safbwynt yr angen yn gyson gyda'r angen yn yr ardal. Ystyrir bod y bwriad yn dderbyniol o agwedd dyluniad ac edrychiad. Gwelwyd o baragraffau 5.8 i 5.14 o'r adroddiad nad oedd gwrthwynebiad i'r materion a nodir yn y rhannau hynny. Argymhelliad y swyddogion cynllunio ydoedd bod y bwriad yn dderbyniol i'w ganiatáu gydag amodau perthnasol.
- (b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr ymgeisydd y prif bwyntiau canlynol:
- Yn hanesyddol bod yr hen siopau yn Trem Elidir wedi bod yn anodd i'w gosod ac yn wag ers peth amser bellach
 - Bod y fflatiau yn fach iawn ac ddim i safon priodol
 - Bwriedir eu dymchwel ac adeiladu fflatiau newydd gyda'r bwriad o'u gosod ar gyfer rhent cymdeithasol ac ddim ar gyfer myfyrwyr neu unedau gwahanol
 - Bod anghenion tai yn uchel am unedau 1 a 2 lofft ar draws wardiau Bangor gyda thros 800 ar y rhestr aros am uned un lofft a dros 1000 ar gyfer unedau 2 lofft ac felly yn amlwg bydd nifer o geisiadau ar gyfer yr 8 fflat arfaethedig
 - Bydd darpar denantiaid yn cael eu dethol oddi ar y gofrestr aros a weinyddir gan Tim Opsiynau Tai y Cyngor Gwynedd sydd yn gofrestr yn seiliedig ar sustem bwyntiau ac sydd yn rhoi pwyntiau ychwanegol i unigolion sydd gyda chysylltiadau lleol
 - Bod Uned Strategol Tai Cyngor Gwynedd yn gefnogol i'r bwriad
 - Apeliwyd ar i'r Pwyllgor Cynllunio gymeradwyo'r cais
- (c) Nododd Aelod (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), a oedd yn gweithredu ar ran yr Aelod Lleol, y prif bwyntiau canlynol:
- Ei bod yn gefnogol i'r cais cynllunio
 - Yn ôl y cynlluniau bod y fflatiau ar y llawr gwaelod yn rhai hygrych ac yn addas ar gyfer pobl hŷn, pobl gydag anabledau a defnyddwyr cadair olwyn, gyda llecynnau parcio yn rhan o'r cynllun
 - Bod cau'r siop wedi bod yn golled i'r gymuned gyda'r adeilad wedi mynd a'i ben iddo dros y blynyddoedd diwethaf, gan ddenu drwg weithredwyr, tipio ysbwriel ar y slei, a.y.b.
 - Mai'r unig opsiwn ydoedd ei ddatblygu fel safle preswyl
 - Gan bod adeilad ar y tir yn barod roedd yn dir sydd yn cael ei gyfrif fel tir llwyd ac yn addas i adeiladu arno
 - Bod cymuned Maes Tryfan yn ddifrientiedig ac ddim yn gymwys ar gyfer arian Cymunedau'n Gyntaf
 - Bod anghenion teuluoedd wedi newid a'r angen am fwy o unedau amrywiol hygrych ar gyfer anghenion y boblogaeth
 - Bod dirfawr angen am gartrefi i bobl Bangor ac yn arbennig i'r unigolion sydd yn awyddus i fyw mewn unedau llai rhag gorfod talu treth llofftidd ar hyn o bryd
 - Hyderir y bydd Cartrefi Cymunedol Gwynedd yn parchu dymuniad trigolion lleol yn Maes Tryfan a thrigolion wardiau cyfagos Bangor i osod yr unedau arfaethedig i bobl leol

- Bod y trigolion lleol yn dymuno gweld yr unedau ar gyfer cymysgedd o unigolion sef pobl ifanc, pobl hŷn, a phobl sy'n gweithio
- Bod 100% o'r fflatiau yn rhai fforddiadwy a fydd yn cael eu gosod ar delerau rhent cymdeithasol
- Ymddengys o'r ffigyrau ar y rhestr aros ar gyfer Ward Glyder bod 66 o unigolion ar restr aros am fflatiau un llofft a 63 ar y rhestr aros am unedau 2 lofft
- Dymuniad i weld fwy o finiau cyhoeddus fel rhan o'r cynllun
- Gwerthfawrogir y cais a hyderir y ceir budd lleol drwy ddefnyddio llafur / busnesau lleol / cydweithio gyda Choleg Menai ar gyfer hyfforddiant prentisiaid, a.y.b., er rhoi cyfleoedd i pobl ifanc

(c) Cynigwyd ac eilwyd i ganiatau'r cais.

(ch) Amlygwyd y pwyntiau canlynol gan Aelodau unigol o blaid yr argymhelliad:

- Bod cefnogaeth i'r cynllun yn lleol, gyda'r safle wedi bod yn wag ers amser
- Bod angen mwy o geisiadau cyffelyb i wella tai ym Mangor

(d) Nododd Aelod ei bod yn cefnogi'r cais ac yn pwysleisio'r angen am storfa biniau i'r datblygiad arfaethedig.

Mewn ymateb, cadarnhaodd y Rheolwr Cynllunio y gellir gosod amod priodol ar gyfer darpariaeth biniau

PENDERFYNWYD yn unfrydol i ganiatau yn unol a'r amodau canlynol:

- 1 Cychwyn o fewn 5 mlynedd.
- 2 Unol gyda'r cynlluniau.
- 3 Amod safonol cyfyngu'r datblygiad i dai fforddiadwy yn unig.
- 4 Cytuno llechi to.
- 5 Cytuno gorffeniad waliau allanol.
- 6 Cyflwyno cynllun tirlunio er cymeradwyaeth o fewn deufis i gychwyn datblygu.
- 7 Amserlen gweithredu cynllun tirlunio.
- 8 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.
- 9 Atal dŵr wyneb i'r briffordd
- 10 Gwro llwybr cyswllt dan Adran 257 o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 cyn dechrau'r gwaith
- 11 Amod Dŵr Cymru
- 12 Ni cheir dymchwel yn ystod tymor clwydo ystlumod (1 Medi-1 Mai)
- 13 Cyflwyno datganiad dull ar gyfer diogelu a gwarchod y coed a'i gwreiddiau yn ystod y cyfnod dymchwel ac adeiladu a'i weithredu yn unol â'r hyn a gytunir
- 14 Sicrhau darpariaeth biniau

Nodiadau Ffyrdd
Nodiadau Dŵr Cymru

3. Cais rhif C17/1269/25/LL – Tir yn Tai'r Efail, Ffordd Penrhos, Bangor

Bu i'r Is-gadeirydd gadeirio'r cais uchod gan fod y Cadeirydd wedi datgan buddiant personol ac wedi gadael y Siambr.

Dymchwel yr adeiladau presennol a codi 8 tŷ fforddiadwy ynghyd â creu mynedfa a llecynnau parcio.

- (a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi bod bwriad i'r datblygwr drosglwyddo'r eiddo i landlord cymdeithasol cofrestredig sef Cartrefi Cymunedol Gwynedd.

Mewn ymateb i'r sylw uchod, nododd yr Uwch Gyfreithiwr nad oedd yn bosibl trosglwyddo'r eiddo i gwmni penodol sef CCG yn yr achos hwn ac y byddai'n rhaid addasu argymhelliad y swyddogion cynllunio i adlewyrchu hynny.

Tywyswyd y Pwyllgor Cynllunio drwy gynnwys yr adroddiad gan gyfeirio at y polisiau perthnasol a'r ymgynghoriadau cyhoeddus. Derbyniwyd gwrthwynebiadau yn seiliedig ar yr angen am fwy o dai fforddiadwy; effeithiau andwyol ar ddiogelwch ffyrdd; effaith ar fwynderau trigolion lleol; gor-ddatblygiad; llecynnau parcio annigonol; problemau anghymdeithasol; cymeriad y tai ddim yn gweddu i'r ardal. Nodwyd bod egwyddor y datblygiad yn dderbyniol ac ni ystyrir y byddai'r tai arfaethedig yn creu strwythurau gormesol nac anghydnaws ar sail eu ffurf, gosodiad a'u dyluniadau.

Tynnwyd sylw at faterion cyffredinol a phreswyl, materion addysgol a materion trafniadaeth a mynediad. O ystyried yr holl faterion perthnasol yn ogystal â'r holl wrthwynebiadau a sylwadau dderbyniwyd, ystyriwyd bod y bwriad yn dderbyniol.

- (b) Nododd yr Aelod Lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn) ei bod yn gefnogol i'r cais a bod Cyngor Cymuned Pentir yn gefnogol hefyd. Amlygodd y prif bwyntiau canlynol:

- Bod y datblygiad yn cynnig 8 uned ac nid 8 tŷ gan ei fod yn ddarn bach o dir
- Bod rhestr aros am dai ym Mangor gyda 40 o unigolion angen fflat un llofft a 68 yn aros am dŷ 3 llofft ac o ystyried mai 23 o unedau rhent cymdeithasol sydd ym Mhenrhosgarnedd bod y cais i'w groesawu
- Bod y datblygiad yn cynnig tai fforddiadwy
- Bod y safle yn gyfleus i gael unedau o fewn cyrraedd i ganol Bangor, o fewn cyrraedd hwylus i Ysbyty Gwynedd, siop leol, a gwasanaeth bws cyson
- Y byddai'r fflatiau llawr gwaelod ar gyfer pobl hefo problemau symudedd
- Bod Cartrefi Cymunedol Gwynedd wedi cadarnhau bod y galw am y math yma o unedau yn uchel iawn
- Hyderir y bydd ysytriaeth yn cael ei roi i bobl leol
- Deallir ni ellir cyfyngu'r tai i ward Pentir yn unig a bod yr angen am dai yn uchel yn y wardiau cyfagos sef Glyder a Dewi
- Diogelwch a traffig – tra'n derbyn bod y traffig yn drwm yn ystod dyddiau'r wythnos deallir na fydd y datblygiad yn cyfrannu at ychwanegiad i'r ac yn wir all helpu'r achos oherwydd bydd y fynedfa yn cael ei lledu, ynghyd â'r encilfa
- Deallir na fydd y llwybr cyhoeddus yn ymyrryd ar y datblygiad ac yn ei wneud yn fwy diogel i gerddwyr a beicwyr
- Derbynnir y bydd edrychiad yn gweddu i'r ardal
- Mai datblygwr lleol fydd yn adeiladu'r datblygiad ac sydd yn cyflogi 6 o bobl ac yn gwmni sydd yn is-gontractio yn lleol
- Bod y datblygiad yn ateb yr angen lleol ac yn debygol o ddod a budd i'r gymuned leol

- (c) Cynigwyd ac eilwyd i ganiatau'r cais.

PENDERFYNWYD yn unfrydol dirprwyo'r hawl i'r Uwch reolwr Cynllunio i ganiatau'r cais yn ddarostyngedig i'r ymgeisydd gwblhau Cytundeb o dan Adran 106 er mwyn trosglwyddo'r holl dai i reolaeth landlord cymdeithasol rhestredig ac i'r amodau isod:-

1. 5 mlynedd.

2. Yn unol â'r cynlluniau.

3. Llechi naturiol/deunyddiau.
4. Priffyrdd.
5. Bioamrywiaeth.
6. Dŵr Cymru.
7. Tynnu hawliau datblygiadau a ganiateir (estyniadau a ffenestri).
8. Tirlunio.

4. Cais rhif C17/1101/13/LL – Clwb Rygbi Bethesda, Dol Dafydd, Ffordd yr Orsaf, Bethesda

Cais cynllunio llawn ar gyfer codi pump byngalo ar osod cymdeithasol a deuddeg tŷ ar osod cymdeithasol, a newidiadau i'r fynedfa a ffordd fynediad bresennol.

- (a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan dynnu sylw at y ffurflen sylwadau hwyr yn benodol sylwadau gan Llywodraeth Cymru a oedd yn datgan dim gwrthwynebiad i'r cais ond bydd rhaid sicrhau bod y manylion ar gyfer y cais "Departure from Standard" ar yr A.5 yn cael eu cymeradwyo yn gyntaf. Bydd rhaid i'r fath welliannau fod yn unol â'r gofynion a hyderir y bydd y fath cais yn cael ei gyflwyno i Lywodraeth Cymru ym mis Mawrth er mwyn cael ei gymeradwyo ganddynt. Nodwyd yn dilyn derbyn gwybodaeth gan yr ymgeisydd gellir sicrhau bod y tai yn rhai fforddiadwy drwy osod amod cynllunio i'r perwyl hynny. Yn sgil hyn felly, tynnwyd sylw y byddir yn diwygio'r argymhelliad oherwydd na fyddai angen cytundeb cyfreithiol.

Cyfeiriwyd at y polisiau perthnasol a'r ymatebion i'r broses ymgynghori o fewn yr adroddiad.

Rhodddwyd disgrifiad o'r cais ynghyd a'r prif ystyriaethau cynllunio perthnasol gan nodi bod y cais yn dderbyniol mewn egwyddor.

- (b) Cynigwyd ac eilwyd i ganiatau'r cais.

- (c) Amlygwyd y pwyntiau canlynol gan Aelodau unigol:

- A fyddai modd trafod ymhellach ynglyn â dyluniad y byngalos i gynnwys cyfleusterau ymolchi a fyddai'n addas i bobl sydd yn defnyddio cadeiriau olwyn
- Bod cyfeiriad at lecynnau agored ond ddim cyfeiriad at y gofynion statudol ar gyfer plant i chwarae yn ddiogel. Disgwylir i blant gerdded 300 metr i lecyn agored agosaf o'r datblygiad yma, ac ym marn Aelod dylid gofyn am gyfraniad am offer chwarae.

- (ch) Mewn ymateb i'r sylwadau uchod, esboniodd y Rheolwr Cynllunio:

- y gall y datblygwr ystyried addasrwydd y dyluniad yn unol â'r anghenion.
- Nodwyd bod paragraph 5.11 yn cyfeirio at lecynnau chwarae, a'r ffaith bod llecyn agored 300 metr i ffwrdd oddi wrth y datblygiad arfaethedig. O adnabod y safle, nodwyd bod lle chwarae ffurfiol o ran offer, cae rygbi a digon o le chwarae diogel cyfagos i'r plant ac yn seiliedig ar hyn byddai'n afresymol gofyn am ragor o ddarpariaeth chwarae na'r hyn a gynigir. O safbwynt y pryder, sicrhawyd bod y swyddogion wedi cyfeirio at y polisiau a chanllaw atodol a'r argymhelliad yn seiliedig ar y gofynion perthnasol.
- Sicrhawyd y byddai'r eiddo yn cael eu gosod yn unol â pholisi tai.

PENDERFYNWYD dirprwyo'r hawl i'r Uwch swyddog Cynllunio i ganiatau'r cais yn ddarostyngedig i dderbyn caniatâd ffurfiol gan Adran yr Economi a'r Seilwaith, Llywodraeth Cymru fod y gwelliannau i'r fynedfa (A.5) yn dderbyniol cyn i unrhyw waith ddechrau ar y safle ac i'r amodau isod:-

1. 5 mlynedd.
2. Yn unol â'r cynlluniau.
3. Llechi naturiol.

4. Priffyrdd.
5. Bioamrywiaeth.
6. Dŵr Cymru.
7. Tynnu hawliau datblygiadau a ganiateir.
8. Tirlunio
9. Yr holl dai i fod yn dai fforddiadwy

5. Cais rhif C17/0846/18/LL – Tir yn Bro Rhiwen, Rhiwlas, Bangor

Datblygiad preswyl i gynnwys 5 tŷ fforddiadwy ar gyfer angen lleol ynghyd â mynedfeydd cysylltiedig a pharcio.

- (a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi bod y datblygiad ar gyfer angen lleol, llecynnau parcio ar y safle sydd ar gyrion gogleddol pentref Rhiwlas. Lleolir y safle oddi allan i'r ffin ddatblygu fel y'i cynhwysir yn y Cynllun Datblygu Lleol ond ei fod yn cyffwrdd yn union â'r ffin a gellir ei ystyried felly, fel safle eithrio.

Cyfeiriwyd at y polisiau perthnasol ynghyd â'r ymatebion i'r broses ymgynghori statudol a oedd wedi eu nodi yn yr adroddiad. Derbyniwyd gwrthwynebiadau yn seiliedig bod y safle tu allan i'r ffin datblygu; gosod cynsail; colli llecyn gwyrdd; aflonyddwch yn ystod oriau gweithio ar y safle; diffyg tystiolaeth o angen lleol; effaith ar yr iaith Gymraeg; gwendid unrhyw amodau parthed tai fforddiadwy; effeithio'n andwyol ar isadeiledd y pentref.

Nodwyd bod egwyddor o godi tai fforddiadwy ar y safle arbennig hwn wedi ei selio ym Mholisi TA116 o'r Cynllun Datblygu Lleol sy'n nodi bod yn rhaid i ddatblygiad ar ymyl ffin datblygu fod ar gyfer 100% tai fforddiadwy os gellir dangos bod angen lleol wedi ei brofi am dai fforddiadwy na ellir ei gyfarch o fewn amserlen resymol ar safle marchnad tu mewn i'r ffin datblygu. O ystyried yr asesiad ac yn ddarostyngedig i'r bwriad gydymffurfio gyda'r polisiau eraill y cyfeirir atynt yn yr adroddiad a chymryd i ystyriaeth sylwadau'r Uned Strategol Tai'r Cyngor, credir bod y cais yn dderbyniol mewn egwyddor. Nodwyd bod cynllun y datblygiad arfaethedig yn fwriadol dilyn patrwm rhubanog y rhan yma o'r pentref ac er bod edrychiadau cyfoes i'r tai mae'r deunyddiau allanol yn adlewyrchu deunyddiau allanol tai cyffelyb gerllaw. O safbwynt mwynderau cyffredinol a phreswyl, ni ystyrir bydd unrhyw or-edrych sylweddol yn cael ei greu. Er cydnabyddir bydd rhywfaint o aflonyddwch yn deillio o'r datblygiad yn ystod y gwaith adeiladu rhaid ystyried mai am gyfnod dros dro yn unig fyddai. Yng nghyd-destun materion trafndiaeth a mynediad, nodwyd bod trefniant mynedfeydd a pharcio arfaethedig yn dderbyniol i'r Uned Drafndiaeth yn ddarostyngedig ar gynnwys amodau perthnasol.

Byddai angen i'r ymgeisydd arwyddo cytundeb cyfreithiol er mwyn rhwymo'r 5 tŷ i dai fforddiadwy ac ar hyn o bryd ei fod mewn trafodaethau gyda chymdeithas dai cofrestredig i gymryd perchnogaeth o'r tai i'r dyfodol.

O ystyried yr holl faterion perthnasol, yr holl sylwadau a'r gwrthwynebiadau dderbyniwyd, argymhellir i ganiatáu'r cais.

- (b) Nododd yr Aelod Lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn):

- bod y datblygiad arfaethedig wedi ei leoli tu allan i'r ffin ddatblygu ac yn gais gan ddatblygwr ac nid unigolyn yn chwilio am dŷ
- atgoffwyd y Pwyllgor Cynllunio o'r ffiniau osodwyd yn y Cynllun Datblygu Lleol llai na blwyddyn yn ôl a'u bod wedi eu cynnwys ynddo am reswm, ac wedi ei gymeradwyo ar gost aruthrol i'r Cyngor
- bod 80% o dai Rhiwlas yn rhai 3 llofft ac nad oedd gwir angen mwy o dai cyffelyb ond yn hytrach dylid ystyried byngalos ar gyfer henoed sydd yn byw mewn tai 3 llofft ac yn awyddus i is-raddio i dai llai
- nad oedd synnwyr i ganiatáu datblygiad tai fforddiadwy os nad oedd gwir angen y tai

- bod 3 lecyn eisoes wedi cael eu clustnodi ar gyfer adeiladu yn y Cynllun Datblygu Lleol ac ymgeisydd y cais gerbron yn berchen un o'r llecynnau hyn
 - apeliwyd i'r Pwyllgor Cynllunio wrthod y cais
- (c) Mewn ymateb i'r sylwadau uchod, nododd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio, yn gyffrediniol dylai pob datblygiad fod o fewn y ffin datblygu, ond bod eithriadau, er enghraifft amgylchiadau amaethyddiaeth ac yn fwy perthnasol datblygiadau sydd yn cyffwrdd â'r ffin cyn belled a'i bod yn ymestyniad a bod tystiolaeth o angen. Nodwyd bod polisi tai yn caniatáu'r math yma o ddatblygiad yn unol â thystiolaeth o angen.
- (ch) Nododd Aelod ei fod yn rhannu pryderon yr Aelod Lleol o ran natur demograffeg y pentref ac roedd yn amlwg bod tanddefnydd o dai cymdeithasol eisoes yn y pentref. 'Roedd yr aelod o'r farn y dylid derbyn tystiolaeth o angen ac awgrymodd gohirio cymryd penderfyniad ar y cais er mwyn gofyn i'r datblygwr gyflwyno tystiolaeth o'r angen am y math yma o dai, ar draul unedau un / dwy lofft. Nododd Aelod arall y byddai'n fuddiol derbyn gwybodaeth bellach gan y gymdeithas cymdeithasol cofrestredig ynglyn â rhestr aros am dai cymdeithasol yn yr ardal ynghyd â chadarnhad y byddent yn ymrwymo fel landlordiaid i'r datblygiad arfaethedig.
- (d) Cynigwyd ac eilwyd i ohirio cymryd penderfyniad ar y cais a gofyn am dystiolaeth cadarn ynglyn â'r angen am y tai arfaethedig.
- (dd) Yn ystod y drafodaeth ddilynol, gofynnwyd a fyddai modd i'r Adran Gynllunio gyflwyno ffigurau o'r ceisiadau am dai sydd eisoes wedi eu caniatáu a'r hyn sydd yn weddill er mwyn sicrhau cydymffurfiaeth gyda'r dyraniad dynodedig yn y Cynllun Datblygu Lleol

Mewn ymateb i'r sylw uchod, nododd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio y bydd systemau mewn lle ar gyfer tracio ceisiadau sydd yn cael eu caniatáu ac fe fyddir mewn sefyllfa i adrodd yntai i'r Pwyllgor Cynllunio neu mewn sesiynau hyfforddiant i'r dyfodol.

Penderfynwyd: Gohirio cymryd penderfyniad ar y cais a gofyn i'r Uwch Reolwr Cynllunio:

- (i) ofyn i'r datblygwr am dystiolaeth o wir angen am dai cymdeithasol 3 llofft ym mhentref Rhiwlas;
- (ii) dderbyn cadarnhad os oes gan gymdeithas dai cymdeithasol cofrestredig ddiddordeb yn yr unedau neu beidio ynghyd a gwybodaeth am restrau aros am dai cymdeithasol yn yr ardal

6. Cais rhif C16/0942/42/AM – Tir Ger Maes Twnti, Morfa Nefyn, Pwllheli

Datblygiad preswyl o 9 tŷ fforddiadwy.

- (a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan nodi mai cais amlinellol oedd gerbron ar gyfer ystyried egwyddor o ddatblygu'r safle ynghyd â mynediad. Er hyn, roedd y cynllun dangosol o osodiad arfaethedig y safle wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais. Ers cyflwyno'r cais yn wreiddiol roedd wedi cael ei ddiwygio sawl gwaith a nodwyd ymhellach bod asiant yr ymgeisydd wedi gofyn am ohirio'r cais. Lleolir y safle yng nghefn gwlad ac eglurwyd nad oedd llinell goch y cais yn cyffwrdd gyda ffin ddatblygu Morfa Nefyn yn y Cynllun Datblygu Lleol. Nodwyd bod y tir tua'r gogledd o'r safle wedi dechrau cael ei ddatblygu gyda 6 o dai wedi eu hadeiladu.

O safbwynt egwyddor y datblygiad, nodwyd bod mapiau cynigion CDLI ar gyfer pentref Morfa Nefyn yn dangos bod y safle yn gorwedd y tu allan i ffin ddatblygu'r pentref ac ystyrir bod hyn gyfystyr â chodi tŷ newydd yng nghefn gwlad. Tynnwyd sylw at bolisi TAI16 sy'n ymwneud a chynigion am dai fforddiadwy ar safleoedd eithrio gwledig a phwrpas y polisi ydoedd rhyddhau safleoedd ar gyrion aneddeleoedd ar gyfer darparu tai fforddiadwy lle na fyddai tai yn cael eu

caniatáu yn arferol. Noda'r polisi hefyd bod safle eithrio wedi ei leoli yn union gerllaw'r ffin ddatblygu a'i fod yn ffurfio estyniad rhesymegol i'r anheddle. Saif safle'r cais gerllaw safle ystâd o dai sydd yn rhannol wedi ei hadeiladu. Fodd bynnag, o edrych ar y map ar gyfer Morfa Nefyn gwelir nad yw safle'r cais wedi ei leoli yn union gerllaw'r ffin ddatblygu. Tynnwyd sylw at baragraff 5.4 o'r adroddiad ynglyn â hanes cynllunio hir a maith i'r tir gerllaw safle'r cais. Gwelir bod lle ar gael gan yr ymgeisydd i ddatblygu tai tu mewn i'r ffin cyn hyd yn oed ystyried datblygu tir y tu allan i'r ffin. Hyd yn oed pe byddai cyfiawnhad am dai fforddiadwy ar safle eithrio gwledig nodwyd bod gan y datblygwr dir sydd yn cyffwrdd y ffin ddatblygu ac felly nid oes gofyn am ddatblygu'r safle sy'n destun y cais cynllunio gerbron. Deallir gan yr Uned Polisi ar y Cyd bod y banc tir ar gyfer tai sydd wedi eu darparu neu gyda chaniatâd ar gyfer Morfa Nefyn yn fwy na'r cyflenwad dangosol ar gyfer y pentref. Oherwydd y sefyllfa bresennol, ni ystyrir y byddai datblygu'r tir dan sylw yn ddatblygiad rhesymegol i'r anheddle gan fod tir gwag i'w gael rhwng y tai presennol ar ystâd Maes Twnti â safle'r cais ac o ganlyniad yn gwneud datblygiad ynysig gyda thir gwag rhyngddo a'r tai presennol ym Maes Twnti. Ni ellir ei ystyried fel safle eithrio gwledig ac yn golygu adeiladu tai newydd yng nghefn gwlad ac nid yw'r angen lleol am dai fforddiadwy wedi ei brofi. Ystyrir felly bod y bwriad yn groes i ofynion polisiau perthnasol ac argymhelliad y swyddogion cynllunio ydoedd gwrthod y cais am y rhesymau a restrir yn yr adroddiad.

- (b) Yn ei habsenoldeb, nodwyd nad oedd yr Aelod Lleol yn gwrthwynebu.
- (c) Cynigwyd ac eilwyd i wrthod y cais yn unol ag argymhelliad y swyddogion cynllunio.
- (ch) Nododd sawl Aelod na ddylid caniatáu y math yma o ddatblygiad ar y safle dan sylw gan y byddai'n ymyrraeth i gefn gwlad agored.

PENDERFYNWYD yn unfrydol, gwrthod am y rhesymau isod:

1. **Byddai'r bwriad yn golygu adeiladu tai newydd yng nghefn gwlad ble nad oes ei angen ar gyfer menter wledig. Mae'r bwriad felly yn groes i Bolisi Strategol PS 17 a Pholisi PCYFF 1 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 (31 Gorffennaf 2017) ynghyd â Pholisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 9 Tachwedd 2016) a Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy.**
2. **Nid yw'r angen lleol am dai fforddiadwy wedi ei brofi ac na fyddai'n bosibl darparu'r ddarpariaeth tu mewn i ffin ddatblygu. Yn ogystal nid yw safle'r cais wedi ei leoli yn union gerllaw'r ffin ddatblygu ac nid yw'n ffurfio estyniad rhesymegol i'r anheddle ac felly ni ellir ei ystyried fel safle eithrio gwledig. Ystyrir y bwriad yn groes i ofynion Polisi TAI 16 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 (31 Gorffennaf 2017).**

7. Cais rhif C17/0930/08/LL – The Old Bakery, Penrhyndeudraeth

Cais llawn i ddymchwel modurdy presennol a chodi tŷ preswyl deulawr, gyda mynedfa gerbydol newydd.

- (a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan nodi bod y safle wedi ei leoli mewn ardal breswyl gymysg a gwasgaredig oddi mewn i ffin ddatblygu Penrhyndeudraeth. Cyfeiriwyd at y polisiau perthnasol ac ymatebion i'r ymgynghoriadau cyhoeddus o fewn yr adroddiad. Tynnwyd sylw bod y bwriad yn cydymffurfio mewn egwyddor gyda'r gofynion priodol. Nodwyd bod cynnwys yr adroddiad yn egluro nad oedd gan y swyddogion cynllunio unrhyw bryderon ynglyn â'r ystyriaethau cynllunio perthnasol. Fodd bynnag, nodwyd bod peth pryder yn lleol ac fe ymdrinwyd â'r materion hyn ym mharagraffau 5.12 i 5.14 o'r adroddiad. Ni ystyrir bod y materion hyn yn gor-bwyso'r ystyriaethau polisi perthnasol. Yn dilyn ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol ynghyd â'r sylwadau a dderbyniwyd,

argymhelliad y swyddogion cynllunio ydoedd caniatâu'r cais yn ddarostyngedig i amodau perthnasol.

- (b) Cynigwyd ac eilwyd i ganiatâu'r cais.

PENDERFYNWYD yn unfrydol i ganiatáu gyda'r amodau canlynol:

1. Dechrau gwaith o fewn 5 mlynedd.
2. Unol â chynlluniau.
3. Llechi a deunyddiau allanol.
4. Cytuno ar Gynllun Rheoli Adeiladu/amser gweithio
5. Priffyrdd
6. Tirlunio/gwarchod coed/bioamrywiaeth
7. Amodau Dŵr Cymru.
8. Manylion triniaethau ffin i'w cyflwyno a chytuno
9. Tynnu PD
10. Nodyn Deddf Wal Rhannol

8. Cais rhif C17/1022/23/LL – Fferm Plas Tirion, Llanrug, Caernarfon

Codi uned ddofednod ar gyfer cynhyrchu wyau rhydd, rhodfa, man troi, tirweddu, storfa dail ynghyd a 2 seilo.

- (a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi bod Polisi CYF 6 o'r CDLI yn datgan y caniateir cynigion i godi adeiladau newydd yng nghefn gwlad ar gyfer busnes neu ddiwydiant os gellir cydymffurfio gyda 2 maen prawf, sef:
- Bod graddfa a natur y datblygiad yn dderbyniol o ystyried ei leoliad a maint yr adeilad dan sylw;
 - 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.
- 'Roedd y bwriad yn cwrdd â'r meini prawf ac yn dderbyniol mewn egwyddor.

Tynnwyd sylw at y sylwadau ychwanegol a dderbyniwyd.

Nodwyd y credir byddai cyfyngiad o ffurf, graddfa, edrychiadau (gorchudd lliw gwyrdd tywyll) ynghyd a gosodiad yr uned yn y dirwedd yn golygu y byddai unrhyw ardrawiad gweledol ohono o olygfeydd agos yn unig a bydd unrhyw olygfeydd ohono o bellter yn ysbeidiol.

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

- (b) Cynigwyd ac eiliwyd i ganiatáu'r cais.

Mewn ymateb i sylwadau gan aelodau yng nghyswllt amodau byw'r ieir, nododd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu bod rheoliadau mewn lle tu allan i'r drefn cynllunio i reoli materion lles. Ychwanegodd y Rheolwr Cynllunio bod y sied o'r safon uchaf ac fe fyddai'r ieir yn 'free range'.

PENDERFYNWYD Caniatáu gyda'r amodau:

1. 5 mlynedd.
2. Yn unol â'r cynlluniau a gyflynydd gyda'r cais.
3. Lliw gwyrdd tywyll i edrychiad allanol yr uned ynghyd a'r storfa dail.
4. Defnydd amaethyddol o'r adeilad yn unig.
5. Amodau Gwarchod y Cyhoedd yn ymwneud a chyfyngu ar lefelau sŵn o'r ffaniau rheoli tymheredd ynghyd a chrynodeiad gronynnau.

6. **Cwblhau'r cynllun tirlunio yn unol â'r manylion a gyflwynwyd gyda'r cais a'r cyfnod ar gyfer cyflawni hyn.**
7. **Cytuno lliw ar gyfer y biniau porthiant/seilo.**

9. Cais rhif C17/1056/39/LL – Frondeg, Llanengan, Pwllheli

Cais ar gyfer lleoli 10 carafán deithiol ac un carafán sefydlog ar gyfer rheolwr, codi bloc cawodydd a thoiled, ffens atal sŵn, clawdd, ffordd mynediad newydd a llefydd parcio i gapel gerllaw.

- (a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan nodi bod yr ymgeisydd yn honni bod y cae wedi ei ddefnyddio ar gyfer lleoli carafanau yn y gorffennol. Adroddwyd y derbyniwyd gwybodaeth gan yr asiant hwyr ddydd Gwener ond oherwydd nid oedd hawl cynllunio neu dystysgrif cyfreithloni defnydd mewn lle nid oedd yn bosib rhoi unrhyw bwysau ar y wybodaeth.

Tynnwyd sylw bod y safle wedi ei leoli tua 100 metr oddi wrth dai cyfagos, tu allan i ffin datblygu fel y'i dynodir o fewn y CDLI, o fewn Ardal Cadwraeth a thu mewn i Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Llŷn (AHNE).

Nodwyd bod yr Uned AHNE yn datgan pryder y byddai'r safle garafanau newydd, a'r datblygiadau cysylltiedig yn amharu ar yr AHNE a'r Ardal Gadwraeth. Teimlir na fyddai tirlunio yn lleihau ardrawiad y bwriad ar y tirlun mewn modd digonol a fyddai'n goresgyn pryderon am amlygrwydd y safle yn y dirwedd o fewn yr AHNE a'r Ardal Gadwraeth.

Adroddwyd bod yr Uned Drafnidiaeth wedi datgan y byddai'r bwriad yn debygol o amharu yn sylweddol ar ddiogelwch ffyrdd.

Nodwyd nad oedd y bwriad yn dderbyniol o safbwynt egwyddor ac ar sail y materion fel y nodir yn yr adroddiad sef y byddai'r datblygiad arfaethedig yn debygol o gael effaith niweidiol sylweddol ar olygfeydd yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ac Ardal Cadwraeth y pentref, diogelwch ffyrdd ac yn debygol o amharu ar fwynderau trigolion cyfagos.

- (b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd asiant yr ymgeisydd y prif bwyntiau canlynol:-
- Nid oedd sylwadau'r Uned Drafnidiaeth i'w gweld ar y system dilyn a darganfod ar wefan y Cyngor a ni dderbyniwyd ymateb hyd yn hyn gan yr Uned i ymholiad a gyflwynwyd;
 - Nid oedd y dogfennau ynghlwm â'r cais yn ymddangos ar y system dilyn a darganfod yn amserol;
 - Bod defnydd fel safle Clwb Carafanau eisoes mewn un cae gyda chae arall efo carafanau teithiol arno;
 - Bod y fynedfa bresennol yn beryglus gyda diffyg gwelededd felly roedd dull arall i gael mynediad yn rhan o'r cais;
 - Bod yr Uned Bioamrywiaeth yn ddiweddar wedi cadarnhau nad oeddent erbyn hyn yn gwrthwynebu;
 - Bod digon o le ar y safle i blannu er mwyn sgrinio'r datblygiad.
- (c) Cefnogwyd y cais gan aelod oedd yn gweithredu fel aelod lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), gan nodi'r prif bwyntiau canlynol:-
- Bod problemau parcio ar y ffordd felly croesawir bod y cais yn cynnwys maes parcio a fyddai'n cael ei ddefnyddio'n achlysurol ynghlwm â gweithgareddau yn y Capel;
 - Bod maes carafanau teithiol ar y safle ers y 1950au gyda thystiolaeth i brofi hyn gan yr ymgeisydd;
 - Bod y fynedfa bresennol yn beryglus;
 - Bod yr ymgeisydd yn edrych i wella'r cyfleusterau ar y safle.

- (ch) Mewn ymateb i'r sylwadau uchod, nododd y Rheolwr Cynllunio:
- Ddim yn ymwybodol nad oedd y wybodaeth am y cais ar wefan y Cyngor yn amserol ond efallai bod problem wedi bod;
 - Nid oedd yr asiant wedi manteisio ar y cyfle i dderbyn cyngor cyn cyflwyno cais lle byddai'r pryderon wedi eu hamlygu;
 - Bod safleoedd a oedd yn gweithredu fel safle Clwb Carfanau efo hyd at 5 uned deithiol, roedd y cais gerbron ar gyfer 10 uned. Derbyniwyd lluniau ond byddai'n rhaid derbyn cais ffurfiol gyda rhagor o dystiolaeth o ran tystysgrif cyfreithloni defnydd;
 - Derbyn bod y ffordd yn beryglus os oedd defnydd fel Clwb Carfanau ar gyfer 5 uned ond byddai creu datblygiad mwy trefol gyda mwy o symudiadau cerbydol ddim yn ateb;
 - Cadarnhau bod materion bioamrywiaeth wedi eu datrys.

- (d) Cynigiwyd a eiliwyd i gynnal ymweliad safle.

Nododd y cynigydd y prif sylwadau canlynol:

- Y dylid ymweld â'r safle oherwydd y pryderon o ran mwynderau gweledol, effaith ar fwynderau trigolion cyfagos a'r fynedfa a diogelwch ffyrdd;
- Cytuno bod angen ystyried os oedd y garafán sefydlog ar gyfer rheolwr yn hanfodol i'r safle;
- Bod y safle wedi ei ddefnyddio fel safle Clwb Carfanau ers blynyddoedd lawer a thu hwnt gyda darpariaeth ar y safle ar hyn o bryd ar gyfer 10 uned deithiol;
- Pe byddai'r ymgeisydd yn gwneud cais am dystysgrif cyfreithloni defnydd, a'i fod yn llwyddiannus, byddai'r defnydd yn dod yn awdurdodedig heb amodau. Felly, byddai'n well caniatáu'r cais efo amodau.

- (dd) Mewn ymateb i'r sylwadau uchod, nododd y swyddogion:

- Byddai ymweliad safle yn ddoeth o ystyried y materion a nodwyd;
- Ni ellir damcaniaethu o ran cyfreithloni defnydd, roedd yn fater i'r ymgeisydd brofi bod defnydd hanesyddol. Yn debygol bod angen mwy o wybodaeth yn yr adroddiad o ran defnydd fel safle Clwb Carfanau i fod o gymorth i'r aelodau;
- Pe byddai'r ymgeisydd wedi manteisio ar y cyfle i dderbyn cyngor cyn cyflwyno cais byddai'r swyddogion efallai wedi ei gynghori i wneud cais am dystysgrif cyfreithloni defnydd, roedd y cais cynllunio gerbron yn gynamserol yng nghyd-destun ystyriaeth o unrhyw ddefnydd hanesyddol;
- Byddai ymweliad safle o ochr trafniadaeth i'w werthfawrogi o ran lleoliad y fynedfa.

PENDERFYNWYD cynnal ymweliad safle.

10. Cais rhif C17/1094/36/LL – The Cross Foxes, Garndolbenmaen

Newid defnydd o dŷ tafarn i dŷ preswyl.

- (a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan nodi bod yr adeilad presennol yn darparu cyfleuster tafarn ar y llawr daear ac uned byw ar y llawr cyntaf.

Nodwyd bod Polisi ISA 2 o'r CDLI yn datgan y dylid gwrthsefyll newid defnydd cyfleuster cymunedol oni bai y gellir cydymffurfio ag un o dri opsiwn. Yn yr achos yma, Rhan iii. oedd yn berthnasol, gan ei fod yn ymwneud â chyfleuster sy'n cael ei redeg yn fasnachol, a rhaid dangos tystiolaeth o'r isod:

- Nad yw'r defnydd presennol bellach yn hyfyw'n ariannol;
- Na ellir disgwyl yn rhesymol iddo ddod yn hyfyw yn ariannol;
- Na ellir sefydlu unrhyw ddefnydd cymunedol addas arall;

- Bod tystiolaeth o ymdrechion gwirioneddol i farchnata'r cyfleuster sydd wedi bod yn aflwyddiannus.

Wedi pwyso a mesur y dystiolaeth a gyflwynwyd yn erbyn polisi ISA 2 a'r ffaith ei bod yn bur annhebygol ar sail y wybodaeth i law i'r defnydd tafarn ail sefydlu yn yr adeilad oherwydd costau a natur gymdeithasol, credir bod cyfiawnhad wedi ei ddangos dros y newid defnydd.

Derbyniwyd sylw gan y gwasanaeth Datblygu Economaidd ar sail y wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais, gan ddatgan fod sawl her yn wynebu busnes tafarn gwledig fel yma a bod y wybodaeth a gyflwynwyd wedi cael ei asesu ganddynt a'i fod yn cadarnhau nad oedd yn hyfyw yn ei ffurf bresennol.

Tynnwyd sylw at sylwadau ychwanegol a dderbyniwyd gan nodi bod pryder wedi ei nodi o ran y dystiolaeth a gyflwynwyd. Nodwyd bod yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd wedi nodi bod rhaid ystyried y bwriad yng nghyd-destun fod yr uned wedi bod yn wag am gyfnod estynedig a'i fod wedi ei farchnata am bris rhesymol am gyfnod parhaus o 12 mis. Derbyniwyd tystiolaeth gyda'r cais mewn perthynas â marchnata'r adeilad yn aflwyddiannus ers 2011, a oedd yn gyfnod sylweddol hirach na'r cyfnod 12 mis a oedd yn ofynnol. Ystyriwyd bod gofynion Polisi MAN 4 o'r CDLI wedi eu cwrdd.

Derbyniwyd sylwadau/gwrthwynebiadau gan drigolion lleol yn ogystal â deiseb yn erbyn y bwriad gan godi nifer o faterion yn ymwneud â'r datblygiad arfaethedig a hanes diweddar y busnes.

Credir bod tystiolaeth ddigonol wedi ei gyflwyno i brofi bod y defnydd tafarn yn anhyfyw ac er bod cyfeiriad mewn sylwadau a dderbyniwyd at fwriad i geisio ei brynu yn lleol nid oedd tystiolaeth gadarn y byddai'r defnydd yn debygol o ail sefydlu yn y dyfodol agos, credir felly fod cyfiawnhad dros y newid defnydd arfaethedig i ganiatáu'r adeilad cael ei ddefnyddio fel tŷ.

- (b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd gwrthwynebydd y prif bwyntiau canlynol:-
- Bod y bwriad yn groes i Bolisi MAN 4 o'r CDLI gan nad oedd yn cydymffurfio efo'r meini prawf;
 - Bod ddim darpariaeth o'r fath o fewn pellter agos a gyda gwasanaeth bysiau yn ddiweddar wedi lleihau nid oedd gwasanaeth i'r pentref ar ôl 9.30pm;
 - Bod y dafarn ar werth ers blynyddoedd tra bod y dafarn dal ar agor ond ni hysbysebwyd yn lleol;
 - Bod y dafarn wedi cau 4 noson yr wythnos ac ond ar agor ar ôl 9.00pm ar nos Wener cyn cau i lawr;
 - Y bwriedir sefydlu menter gymunedol ac fe ymwelwyd â'r eiddo ar 22 Chwefror;
 - Gofyn i'r Pwyllgor un ai wrthod y cais neu ohirio er mwyn rhoi cyfle i'r grŵp sefydlu menter gymunedol.
- (c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr ymgeisydd y prif bwyntiau canlynol:-
- Bod amser wedi newid gyda'r dafarn wedi cau tair gwaith yn y blynyddoedd diweddar;
 - Ddim wedi derbyn cefnogaeth yn lleol i'r fenter pan oedd y dafarn ar agor;
 - Bod Pwyllgor y Neuadd Bentref yn edrych i mewn i gael bar a chynhelir partïon yno eisoes;
 - Bod y dafarn wedi ei hysbysebu ar werth yn ddigonol;
 - Ni ddylid gadael i'r adeilad fynd yn adfail;
 - Nid oedd y gwrthwynebydd wedi cychwyn y gwaith o sefydlu menter gymunedol.
- (ch) Nododd aelod y dylid gwrthod y cais oherwydd ei fod yn cymryd amser i sefydlu menter gymunedol ac nid oedd digon o amser wedi ei roi i'r grŵp cymunedol, felly dylid rhoi cyfle iddynt godi arian cyn symud ymlaen. Mewn ymateb, nododd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth

Cynllunio bod yr eiddo ar y farchnad ers 2011 felly fyddai'n anodd amddiffyn gwrthodiad ar y sail yma mewn apêl. Nododd ei fod yn opsiwn i ohirio'r cais er mwyn rhoi mwy o amser i'r grŵp cymunedol ond roedd rhaid penodi amserlen oherwydd bod risg o ran diffyg penderfynu o fewn y cyfnod statudol. Mewn ymateb i ymholiad gan aelod, nododd y rhoddwyd amserlen o 4 wythnos yng nghyswllt cais cynllunio cyffelyb.

Cynigiwyd ac eiliwyd i ohirio'r cais er mwyn rhoi cyfle i'r grŵp cymunedol dystiolaethu eu bwriad.

Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y prif sylwadau canlynol gan aelodau:

- Pe byddai'r cais yn cael ei ohirio, a fyddai'n bosib derbyn gwybodaeth yn y cyfarfod nesaf lle drafodir y cais o ran apêl y grŵp cymunedol?
- Cydymdeimlo efo'r ddwy ochr. Byddai'n bechod colli adnodd cymunedol felly'n deall yr angen i roi mwy o amser i'r grŵp cymunedol ond bod angen tystiolaeth bod cefnogaeth yn lleol gyda chyfarfod cyhoeddus wedi ei gynnal ac achos busnes a rhaglen waith yn ei le yn ogystal a gwybodaeth am unrhyw gynig a wnaed;
- Fe allai'r adeilad fod yn hwb cymunedol o ystyried nad oedd siop na swyddfa bost yn lleol. Roedd menter gymunedol o'r fath yn cymryd amser, a pe byddai'r cais yn cael ei ohirio, mawr obeithio y byddai tystiolaeth gadarnhaol gerbron y Pwyllgor y tro nesaf;
- Y byddai'n bechod gadael yr adeilad ddirywio;
- A fyddai mis yn gyfnod digonol i'r grŵp cymunedol tystiolaethu eu bwriad?
- Pe byddai'r cais yn cael ei ganiatáu, a fyddai'r defnydd fel tafarn yn dod i ben yn syth?
- Bod angen ystyried os oedd y defnydd fel tafarn yn hyfyw. 'Roedd y gwrthwynebydd wedi nodi bod y tafarn ar agor yn y cyfnod cyn cau am oriau cyfyngedig;
- Nid oedd mis yn ddigonol, o ystyried amserlen cyfarfodydd y Pwyllgor byddai 6 wythnos yn synhwyrol.

(d) Mewn ymateb i'r sylwadau uchod, nododd y swyddogion:

- Ei fod yn deg gweld tystiolaeth o fwriad y grŵp cymunedol gan gynnwys tystiolaeth o ran prynu'r eiddo;
- Byddai'r defnydd fel tafarn yn dod i ben pan weithredir ar y caniatâd cynllunio gan gychwyn y gwaith o drosi'r adeilad i dŷ.

PENDERFYNWYD gohirio'r cais er mwyn rhoi cyfle i'r grŵp cymunedol dystiolaethau eu bwriad ac i ail-gyflwyno'r cais i'r Pwyllgor mewn 6 wythnos.

11. Cais rhif C17/1161/39/LL - Tir ger Tŷ Adda, Abersoch, Pwllheli

Diwygio amod 4 ar ganiatâd cynllunio C15/0901/39/LL er diwygio dyluniad y tŷ arfaethedig.

(a) Ymhelaethodd y Swyddog Gorfodaeth ar gefndir y cais, gan nodi mai dyluniad y tŷ yn unig oedd dan ystyriaeth, ynghyd â mân newidiadau i'r trefniant o fewn y safle. 'Roedd egwyddor y datblygiad eisoes wedi ei dderbyn gyda chaniatâd cynllunio ar gyfer y tŷ wedi ei roi yn barod.

Nodwyd bod y cynllun diwygiedig yn golygu y byddai'r tŷ yn parhau yn yr un lleoliad ond byddai ei ongl yn newid ychydig, ail leoli'r llwyfan ar y llawr cyntaf, cynnydd bychan i faint y tŷ, yn ogystal â dwy ffenestr gromen ar y drychiad gogleddol yn lle un yn flaenorol. Adroddwyd bod y modurdy a ddangosir ar y cynllun a gyflwynwyd yn wreiddiol nawr wedi ei dynnu o'r cais gan gynllun diwygiedig a dderbyniwyd ar 15 Chwefror.

Yn sgil yr ymgynghoriad cyhoeddus derbyniwyd gwrthwynebiadau i'r cais ar sail mwynderau a phreifatrwydd trigolion lleol, effaith y modurdy ar goed aeddfed, ac nad oedd angen darparu llwyfan fel rhan o'r cais. Roedd y modurdy wedi ei dynnu o'r cais, felly tybir fod hyn yn ateb y

pryderon a godwyd gan y cyhoedd a swyddogion Bioamrywiaeth. Nid oedd pryder ynglŷn ag effaith y bwriad ar fwynderau trigolion cyfagos.

Ystyrir fod y newidiadau a gynigir yn dderbyniol ac argymhellir caniatáu'r cais gyda'r amodau a restrir yn yr adroddiad.

- (b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd asiant yr ymgeisydd y prif bwyntiau canlynol:-
- Bod caniatâd cynllunio yn bodoli a bod y cais ar gyfer man newidiadau i'r dyluniad;
 - Trafodwyd y cais gyda'r swyddogion;
 - Bod 3 hogyn lleol wedi dod at ei gilydd ar gyfer y datblygiad er mwyn creu arian;
 - Bod newid yn y dyluniad a brig to is yn welliant o'r cynllun a ganiatawyd yn wreiddiol.
- (c) Gwnaed y prif bwyntiau canlynol gan yr aelod lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn):-
- Bod y bwriad yn cynnwys grisiau allanol a balconi;
 - Pryder y Cyngor Cymuned o ran preifatrwydd cymdogion cyfagos;
 - Pryder y byddai'r balconi yn cael ei ddefnyddio ar gyfer adloniant a bod amod wedi ei osod ar y caniatâd cynllunio gwreiddiol nad oedd i'w ddefnyddio ar gyfer adloniant. Anodd i orfodi'r amod;
 - Nad oedd y newidiadau yn tawelu pryderon trigolion lleol;
 - Gofyn i'r Pwyllgor wrthod y cais neu osod amod ychwanegol o ran atal defnydd y balconi ar gyfer adloniant.
- (ch) Mewn ymateb i sylwadau'r aelod lleol, nododd y Rheolwr Cynllunio:
- Bod grisiau allanol a balconi yn nodwedd eithaf cyffredin yn y cyffiniau;
 - Bod tai cyfagos tua 19 medr i ffwrdd a ni fyddai gor-edrych uniongyrchol oherwydd gosodiad/ongl y tai;
 - O ran yr amod atal defnydd y balconi ar gyfer adloniant, bod maint y balconi yn cyfyngu'r defnydd a ellir ei wneud ohono.
- (d) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatáu'r cais.

Nododd aelod ei phryder o ran y nifer o geisiadau a dderbynnir i newid dyluniad a ganiatawyd yn wreiddiol.

Nododd aelod bod y dyluniad yn well na'r dyluniad gwreiddiol.

PENDERFYNWYD caniatáu gyda'r amodau canlynol:

1. 5 mlynedd
2. Unol gyda chynlluniau diwygiedig dyddiedig 04/01/2018 a 24/01/2018
3. Llechi i do y tŷ a'r modurdy.
4. Cytuno gorffeniad allanol.
5. Cynllun tirlunio
6. Amodau Dŵr Cymru.

12. Cais rhif C17/1175/42/LL – Mownt, Edern, Pwllheli

Estyniad i'r safle carafanau teithiol i leoli 12 uned deithiol ychwanegol (cynyddu niferoedd o 20 i 32).

- (a) Ymhelaethodd y Swyddog Gorfodaeth ar gefndir y cais, gan nodi bod y safle wedi ei leoli mewn ardal wledig tu mewn i Ardal Tirwedd Arbennig, a Thirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llŷn ac Ynys Enlli.

Nodwyd bod polisi TWR 5 o'r CDLI yn caniatáu cynigion i ddatblygu safleoedd carafanau teithiol os cydymffurfir â chyfres o feini prawf ac fe gredir bod y cynnig hwn yn gwneud hynny. 'Roedd y safle eisoes wedi ei guddio'n dda yn y dirwedd oherwydd gwrychoedd a chloddiau presennol. Byddai'r naw uned wedi eu gosod ar hyd y ffiniau presennol gyda bwriad i atgyfnerthu'r sgrinio presennol. O sicrhau bod y gwaith hwn yn digwydd, ystyrir fod dyluniad, gosodiad ac edrychiad y bwriad yn dderbyniol ac na fyddai'n peri niwed sylweddol i'r dirwedd.

Adroddwyd nad oedd gan yr Uned Drafndiaeth unrhyw wrthwynebiad i'r bwriad, ac er ei fod yn gynydd o ran nifer unedau o fwy na'r deg y cant arferol ni fyddai unrhyw niwed arwyddocaol yn deillio i ddiogelwch ar y rhwydwaith ffyrdd lleol.

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

- (b) Cefnogwyd y cais gan yr aelod lleol (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), nododd bod yr ymgeisydd wedi sefydlu safle carafanau teithiol o safon a bod y bwriad yn gyfle i ehangu'r safle.

PENDERFYNWYD Caniatáu gyda'r amodau canlynol:

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 32.**
4. **Cyfyngu tymor i rhwng 1 Mawrth a 31 Hydref.**
5. **Defnydd gwyliau yn unig.**
6. **Cadw cofrestr.**
7. **Dim storio carafanau teithiol ar y safle.**
8. **Cyflawni'r cynllun tirlunio.**

13. Cais rhif C17/1193/08/LL – Maes Parcio, Portmeirion

Cais ar gyfer creu maes ar gyfer hyd at 28 o gerbydau gweryslla yn ogystal â chodi adeilad ar gyfer derbynfa, siop a gwasanaethau ymolchi.

- (a) Adroddwyd bod y cais uchod wedi ei dynnu'n ôl.

14. Cais rhif C17/1211/18/LL – St. Helen, Tai Newyddion, Penisarwaun, Caernarfon

Dymchwel neuadd eglwys ar wahân presennol a chodi neuadd eglwys yn gysylltiedig wrth eglwys bresennol Santes Helen, Penisarwaun, ynghyd a chreu parcio ar y safle ar gyfer saith cerbyd gan gynnwys dau le ar gyfer yr anabl.

- (a) Ymhelaethodd y Swyddog Gorfodaeth ar gefndir y cais, gan nodi y byddai'r adeilad newydd yn darparu gofod ar gyfer gweithgareddau cymunedol, siop a chaffi, festri, storffeydd a thoiledau.

Nodwyd bod y safle wedi ei leoli ar gyrion y pentref mewn ardal anheddol, ac o fewn ffin datblygu pentref Penisarwaun yn y Cynllun Datblygu. Nid oedd yr eglwys yn rhestredig, ond roedd y safle wedi ei leoli o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol.

O safbwynt mwynderau gweledol, mwynderau trigolion a phreifatrwydd ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol. Roedd y bwriad yn ogystal yn cydymffurfio â pholisïau yn y Cynllun Lleol ynglŷn â manwerthu. Cyflwynwyd arolwg rhywogaethau gwarchoddedig gyda'r cais ac nid oedd gan yr Uned Bioamrywiaeth na Chyfoeth Naturiol Cymru wrthwynebiad i'r bwriad cyn belled fod y datblygwr yn gweithredu yn unol ag argymhellion yr adroddiad hwnnw.

Tynnwyd sylw nad oedd gan yr Uned Drafnidiaeth unrhyw wrthwynebiad i'r bwriad cyn belled fo'r datblygwr yn dilyn y cynlluniau a gyflwynwyd.

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 y prif bwyntiau canlynol:-
- Byddai'r bwriad yn or-ddatblygiad o'r safle;
 - Bod neuadd gymunedol ym Mhenisarwaun felly nid oedd angen y neuadd;
 - Pryder o ran diogelwch ffyrdd;
 - Bod pobl leol ddim angen nac eisiau'r neuadd.
- (c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd cynrychiolydd yr ymgeisydd y prif bwyntiau canlynol:-
- Bod y neuadd bresennol yn dirywio ac fe fyddai'r neuadd newydd yn ychwanegu at y gymuned;
 - Byddai mynediad i'r anabl a thoiledau wedi eu cynnwys yn y neuadd;
 - Wedi trafod efo'r Uned Drafnidiaeth a swyddogion cynllunio yng nghyswllt dull rheoli cyflymder ar y ffordd;
 - Ni fyddai'r siop yn gweithredu am elw ac ni fyddai'n cystadlu efo llefydd eraill;
 - Nid oedd sail cynllunio i'r gwrthwynebiadau a gyflwynwyd;
 - Y derbyniwyd llythyrau gefnogaeth gan bobl leol.
- (ch) Gwnaed y prif bwyntiau canlynol gan yr aelod lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn):-
- Ei fod yn gweld y ddau ochr ond ei fod yn tueddu i ochri efo'r gwrthwynebwyr;
 - Nid oedd pobl leol yn gweld angen am neuadd a phryderon o ran diogelwch ffyrdd;
 - Bod neuadd gymunedol lewyrchus yn yr ysgol.
- (d) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatáu'r cais.

Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y prif sylwadau canlynol gan aelodau:

- Er yn cydymdeimlo efo'r gwrthwynebwyr byddai'r neuadd yn ased i'r pentref a'r eglwys;
 - A fyddai'n ofynnol i gynnal ymgynghoriad cyhoeddus o ran gosod twmpathau fel rhan o ddull rheoli cyflymder ar y ffordd?
 - Dylid mynd efo sylwadau'r Cyngor Cymuned a'r Aelod Lleol nad oedd angen neuadd arall yn y pentref;
 - Bod yr elfen siop o'r datblygiad i'w groesawu;
 - Ddim yn gweld yr angen a byddai'n or-ddatblygiad o'r safle gan guddio golygfeydd a thynnu oddi ar brydferthwch yr eglwys;
 - Ni fyddai'n or-ddatblygiad o'r safle.
- (dd) Mewn ymateb i'r sylwadau uchod, nododd y swyddogion:
- Ni fyddai'n ofynnol i gynnal ymgynghoriad cyhoeddus gan fod y bwriad yn golygu ychwanegu pâr o dwmpathau at y twmpathau presennol. Byddai'r bwriad yn cael ei drafod efo'r Cyngor Cymuned ac fe hysbysebir y bwriad;
 - Bod neuadd yn bresennol ar y safle a bod y bwriad yn golygu ei ddymchwel gan adeiladu neuadd newydd. Nid oedd rheswm o ran gorddarpariaeth yn sail gadarn i wrthwynebu'r bwriad.

PENDERFYNWYD **Caniatáu gydag amodau:**

1. **Amser 5 mlynedd.**
2. **Yn unol â'r cynlluniau**

3. To llechi a gorffeniad allanol yr adeilad i weddu gyda'r eglwys.
4. Amodau Priffyrdd / Parcio
5. Cyfyngu arwynebedd llawr y siop / caffi
6. Gwaith i ddigwydd yn unol â'r Adroddiad Ystlumod
7. Amod i gyfyngu'r gwaith dymchwel ac adeiladu i 09:00-18:00 Dydd Llun - Dydd Gwener, 09:00-13:00 Dydd Sadwrn, a dim o gwbl ar Ddydd Sul a Gŵyl y Banc.
8. Amodau Archeolegol
9. Amodau Dŵr Cymru

Nodiadau

1. Priffyrdd
2. Dŵr Cymru
3. Gwasanaeth Archeoleg
4. Cyfoeth Naturiol Cymru

15. Cais rhif C17/1218/44/LL – Tir ger Mynedfa i Parc Carafán Garreg Goch, Ffordd Morfa Bychan, Morfa Bychan, Porthmadog

Creu maes carafanau statig newydd ar gyfer 11 carafán, ynghyd a chodi adeilad derbynfa / lolfa newydd, creu mynedfa gerbydol newydd a ffordd fynediad, llecyn parcio a maes chwarae.

- (a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan nodi bod y safle o fewn Ardal o Dirwedd Arbennig a thu allan (er yn gyfochrog) i ffin datblygu pentref Morfa Bychan.

Nodwyd mai un o'r prif bolisiâu i'w ystyried wrth asesu egwyddor y datblygiad oedd Polisi TWR 3 o'r CDLI. Y rhan perthnasol o'r polisi o safbwynt y cais penodol yma oherwydd ei leoliad tu mewn i Ardal Tirwedd Arbennig oedd rhan 1 sy'n datgan y "gwrthodir cynigion i ddatblygu safleoedd carafanau sefydlog newydd (h.y. carafán sengl neu ddwbl), safleoedd siale gwyliau newydd neu lety gweryslla amgen parhaol yn...Ardaloedd Tirwedd Arbennig". 'Roedd y bwriad yn groes i ofynion Polisi TWR 3.

Derbyniwyd gwrthwynebiadau gan drigolion lleol gan gyfeirio at effaith niweidiol tebygol y bwriad ar eu mwynderau preswyl. Amlygwyd bod tai preswyl yn amgylchynu'r safle ar dair ochr, rhai o fewn pellter o oddeutu 12m i rai o'r unedau arfaethedig. Credir bod y bwriad yn debygol o arwain at aflonyddu pellach ag y byddai trwy hynny yn annerbyniol o safbwynt Polisi PCYFF 2 o'r CDLI.

Tynnwyd sylw y cyflwynwyd y cais yn wreiddiol gan ddangos bwriad i gysylltu draeniad budr y safle i'r brif garthffos gyhoeddus. Derbyniwyd gwrthwynebiad i'r bwriad yma gan Dŵr Cymru oherwydd y byddai yn gorlwytho'r system gyhoeddus. O ganlyniad, diwygiwyd y cais trwy gynnwys gwaith trin preifat ar y safle, ac o ganlyniad, tynnwyd gwrthwynebiad Dŵr Cymru yn ôl. 'Roedd Cyfoeth Naturiol Cymru bellach yn gwrthwynebu'r bwriad yn ei ffurf ddiwygiedig gan nodi "Nid yw adeiladu gwaith trin carthion preifat mewn ardal sydd â system garthffosiaeth gyhoeddus (prif garthffos yn rhedeg trwy'r safle) yn cael ei ystyried yn dderbyniol o safbwynt yr amgylchedd."

Roedd y bwriad i greu maes carafanau statig newydd yn annerbyniol gan ei fod yn methu bodloni gofynion y polisiâu perthnasol fel y nodwyd yn yr adroddiad.

- (b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd asiant yr ymgeisydd y prif bwyntiau canlynol:-
- Bod dynodiad yr Ardal o Dirwedd Arbennig wedi ei gydnabod a'i barchu;
 - Nad oedd y tir yn ei ffurf bresennol yn ychwanegu at yr ardal gan ei fod yn ddiffaith a heb ddefnydd;
 - Byddai'r datblygiad yn cael effaith minimal ar y dirwedd;

- Nid oedd Dŵr Cymru yn gallu gwrthod defnyddio'r system garthffosiaeth gyhoeddus felly gellir datrys y sefyllfa;
- O ran Polisi PCYFF 2 o'r CDLI, nid oedd effaith tebygol yn ddigonol i wrthod ar sail y polisi yma;
- Gobeithio bod y Pwyllgor yn ymwybodol o'r llythyrau cefnogaeth a gyflwynwyd gan bobl leol.

(c) Gwrthwynebwyd y cais gan yr aelod lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), nododd y prif bwyntiau canlynol:-

- Bod Cyngor Tref Porthmadog yn gwrthwynebu'r bwriad;
- Byddai'n or-ddatblygiad o'r safle gyda'r adeilad derbynfa/lolfa yn rhy fawr;
- Nid oedd y tir o werth bioamrywiaeth oherwydd bod y tir wedi ei chwalu ers blynyddoedd;
- Bod polisi cadarn y gwrthodir ceisiadau am safleoedd carafanau sefydlog newydd o fewn Ardal o Dirwedd Arbennig;
- Bod yr adroddiad gan gwmni Gillespies yn nodi bod dim capasiti ar gyfer safleoedd carafanau sefydlog newydd nac estyniadau yn Ardal Porthmadog;
- Cwestiynu'r angen yn yr ardal am safle newydd.

(ch) Cynigiwyd ac eiliwyd i wrthod y cais.

Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y prif sylwadau canlynol gan aelodau:

- Bod y tir wedi ei glirio. Nodir yn yr adroddiad y derbyniwyd deiseb o ran colli tir gwyrdd, a dderbyniwyd llythyrau yn cefnogi'r cais?
- Y dylid cynnal ymweliad safle;
- Nid oedd yr ardal yma angen cynnydd pellach yn y lefel o draffig a gan fod y safle o fewn Ardal o Dirwedd Arbennig nid oedd y bwriad yn dderbyniol;
- Byddai'r bwriad yn cael effaith weledol ar y dirwedd ac yn effeithio ar fwynderau preswyl trigolion cyfagos.

(d) Mewn ymateb i'r sylwadau uchod, nododd y swyddogion:

- Nodwyd gwybodaeth o ran llythyrau a dderbyniwyd yn cefnogi'r cais ar y daflen sylwadau ychwanegol;
- Bod y datblygiad yn annerbyniol o ran egwyddor a bod adroddiad cwmni Gillespies yn nodi nad oedd capasiti amgylcheddol yn y dirwedd i feysydd carafanau sefydlog. Gan fod y cais yn erbyn egwyddor, ni welir pwrpas mewn cynnal ymweliad safle.

PENDERFYNWYD Gwrthod am y rhesymau canlynol:

- 1. Mae'r bwriad yn golygu creu safle carafanau sefydlog oddi fewn i Ardal Tirwedd Arbennig. Nid yw polisiâu TWR 3, AMG 2 ac AMG 3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn yn caniatáu datblygu safleoedd carafanau sefydlog newydd oddi fewn i Ardaloedd Tirwedd Arbennig. Mae'r bwriad felly yn groes i ofynion polisiâu TWR 3, AMG 2 ac AMG 3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (Gorffennaf 2017).**
- 2. Mae polisi ISA 1 yn caniatáu cynigion pan fo capasiti isadeiledd digonol yn bodoli. Yn yr achos yma, ni chredir y byddai darparu gwaith trin carthffosiaeth breifat o fewn ardal sydd â system garthffosiaeth gyhoeddus yn dderbyniol ac felly ni chredir fod y bwriad yn bodloni gofynion perthnasol polisi ISA 1.**
- 3. Mae gofynion perthnasol PCYFF 2 yn datgan y gwrthodir cynigion os fyddant yn cael effaith andwyol sylweddol ar fwynderau meddianwyr eiddo lleol oherwydd mwy o weithgareddau, aflonyddwch neu ffurfiau eraill o**

aflonyddwch. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol o'r farn fod y bwriad yn debygol o arwain at aflonyddu pellach ar fwynderau trigolion lleol ag y byddai trwy hynny yn annerbyniol o safbwynt polisi PCYFF 2.

16. Cais rhif C17/1225/39/LL – Parc Carafán Bwthyn Pant Gwyn, Sarn Bach, Pwllheli

Lleoli 2 garafán sefydlog ychwanegol i'r safle presennol ynghyd a gwelliannau i'r safle a gosod carafán sefydlog fel swyddfa / derbynfa.

- (a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi bod y safle o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE) a Thirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol.

Nodwyd mai'r prif bolisi i'w ystyried wrth asesu egwyddor y datblygiad oedd Polisi TWR 3 o'r CDLI. Y rhan perthnasol o'r polisi o safbwynt y cais yma oedd rhan 3. Eglurwyd bod y polisi yn gallu caniatáu estyniadau bychain i arwynebedd y safle a / neu ail-leoli unedau o leoliadau amlwg i leoliadau llai amlwg yn ddarostyngedig i gydymffurfio gyda meini prawf. Tynnwyd sylw nad oedd y polisi yn caniatáu cynyddu nifer y carafanau sefydlog ar safleoedd tu mewn i'r AHNE nac ychwaith Ardaloedd Tirwedd Arbennig. 'Roedd y bwriad yn groes i ofynion Polisi TWR 3 o safbwynt safleoedd tu mewn i'r AHNE.

Cydnabyddir bod y datblygiad yn dangos rhai gwelliannau i gyfleusterau'r safle presennol ac y bwriedir tirlunio yn ychwanegol ar ran o'r safle, fodd bynnag nid oedd y bwriad yn goresgyn egwyddor sylfaenol Polisi TWR 3 ac adroddiad Gillespies nad oedd capasiti ar gyfer carafanau sefydlog ychwanegol o fewn yr AHNE.

- (b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd asiant yr ymgeisydd y prif bwyntiau canlynol:-
- Bod Polisi TWR 3 yn cael ei weithredu fel un brwsh llydan;
 - Nid oedd yr Uned AHNE yn gwrthwynebu'r cais;
 - Bod safle'r cais yn safle mewnlenwi yng nghanol safleoedd carafanau eraill;
 - Nid oedd adroddiad Gillespies o ran capasiti a sensitifrwydd y dirwedd yn rhagnodol;
 - Gofyn i'r Pwyllgor ystyried cynnal ymweliad safle.
- (c) Gwnaed y prif bwyntiau canlynol gan aelod oedd yn gweithredu fel aelod lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn):-
- Bod y safle yn daclus ac wedi ei leoli yng nghanol safleoedd carafanau eraill felly ni fyddai'n cael effaith ar yr ardal;
 - Byddai'r bwriad yn golygu estyniad bach i'r safle presennol;
 - Bod yr Uned AHNE yn nodi na fyddai effaith niweidiol ar yr AHNE;
 - Gellir darparu swyddfa/derbynfa mewn dull amgen i'r garafán sefydlog;
 - Byddai'r bwriad yn golygu codi safon diogelwch a darparu ffôn a Wi-Fi;
 - Awgrymu y dylid cynnal ymweliad safle.

- (ch) Cynigiwyd ac eiliwyd i wrthod y cais.

Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y prif sylwadau canlynol gan aelodau:

- Bod digonedd o garafanau yn yr ardal ac fe ddylid gwrthod yn unol â Pholisi TWR 3;
- Dylid ystyried cynnal ymweliad safle gan fod y cais yn cynnig gwelliannau i'r safle;
- Bod y bwriad yn groes i Bolisi TWR 3 ac adroddiad cwmni Gillespies yn nodi nad oedd capasiti yn y dirwedd ar gyfer y math yma o ddatblygiad. O ystyried y polisi a'r adroddiad yn synnu bod yr Uned AHNE yn nodi bod capasiti yn y dirwedd;
- Gellir darparu ffôn a Wi-Fi ar y safle yn ei ffurf bresennol;
- Pryder o ystyried sylwadau'r Swyddog Carafanau bod tor amod eisoes gyda'r risg lleadaenu tân angen ei ddelio efo;

- Bod y safle wedi ei leoli tu fewn i'r AHNE felly dylid gwrthod y cais;
- Perygl gosod cysail pe caniateir y cais.

PENDERFYNWYD Gwrthod am y rhesymau canlynol:

1. **Mae'r bwriad yn golygu cynyddu nifer carafanau sefydlog ar safle carafanau sefydlog presennol oddi fewn i Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Nid yw polisi TWR 3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn yn caniatáu cynyddu nifer y carafanau sefydlog neu'r unedau siale ar safleoedd presennol oddi fewn i'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Mae'r bwriad felly yn groes i ofynion maen prawf 3 (iii) polisi TWR 3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (Gorffennaf 2017).**
2. **Ni ystyrir y byddai gosod carafán sefydlog yn y lleoliad dan sylw fel swyddfa / derbynfa yn cyfrannu dim tuag at wella dyluniad, gosodiad ac edrychiad y safle a'i le yn y dirwedd o'i amgylch ac ni ystyrir felly fod y bwriad yn cwrdd gofynion maen prawf 3 (vi) o bolisi TWR 3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (Gorffennaf 2017).**

17. Cais rhif C17/1266/16/LL – Tir yn Bryn Cul, 2 Tal Gae, Tregarth, Bangor

Gosod mast telathrebu 17.5 medr o uchder gan gynnwys 3 antenna a 2 ddysgl darlledu ynghyd a 2 gaban offer a 1 cabinet mesurydd a gwaith atodol.

- (a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi bod y safle wedi ei leoli ar gefn o dir uchel, coediog, uwchlaw cefnfordd yr A55. 'Roedd y cynllun hwn yn ddiwygiad o gynllun a gyflwynwyd yn flaenorol ar safle oddeutu 200m i'r de a dynnwyd yn ei ôl oherwydd pryderon ynghylch yr effaith posibl ar heneb restredig gyfagos.

Tynnwyd sylw y derbyniwyd sylwadau yn gwrthwynebu'r cais yn ystod yr ymgynghoriad cyhoeddus ar sail pryder ynghylch yr effeithiau posibl ar fywyd gwylt, effaith weledol niweidiol, niwed i'r dirwedd hanesyddol ddynodedig, effaith niweidiol ar henebion cyfagos, niwed posibl i goed gerllaw, niweidiol i fwynderau defnyddwyr llwybr cyhoeddus prysur gerllaw ac fe allai'r datblygiad fod yn niweidiol i'r ffynnon hanesyddol gerllaw gan lygru'r dŵr a lifai ohono.

Nodwyd bod Polisi PS 3 y CDLI yn gefnogol i'r ddarpariaeth o gyfleusterau newydd i estyn neu wella cysylltiadau technolegau cyfathrebu ym mhob rhan o ardal y Cynllun yn amodol ar fesurau amddiffyn priodol.

Adroddwyd y cyflwynwyd datganiad o gydymffurfiaeth gyda gofynion yr ICNIRP (International Commission on Non-Ionizing Radiation Protection) fel rhan o'r cais, a oedd yn cadarnhau fod y datblygiad wedi ei ardystio i gydymffurfio gyda chanllawiau'r 'ICNIRP,' sef y canllaw rhyngwladol cydnabyddedig ar gyfer y math yma o ddatblygiad.

Gyda'r math yma o ddatblygiad, roedd yn anorfod y byddai'r prif strwythur arfaethedig yn rhannol weledol o fannau cyhoeddus oherwydd yr angen iddo fod mewn lleoliad weddol agored er mwyn sicrhau y byddai'n gweithio i'w gapasiti llawn. Er hynny fe greidir, yn yr achos yma, byddai lleoliad coediog y safle yn golygu byddai'r tŵr yn weddol guddiedig o'r rhan fwyaf o fannau cyhoeddus. Ar y cyfan, credir byddai'r tŵr yn annhebygol o gael effaith amlwg hir dymor ar fwynderau gweledol yr ardal leol.

Nodwyd bod gwybodaeth wedi ei gyflwyno gyda'r cais yn rhestru'r safleoedd eraill a ystyriwyd cyn penderfynu ar y safle yma. Gwelir fod y rhain wedi cael eu diystyru am amrywiol resymau. Cydnabyddir felly fod ymgais wedi ei wneud i ganfod safleoedd eraill ond mai'r safle hwn oedd wedi ei adnabod fel yr un mwyaf addas ar gyfer y bwriad yn sgil ystyriaeth o faterion ymarferol, technegol a mwynderol.

Ni chredir bod unrhyw effeithiau niweidiol arwyddocaol i fwynderau trigolion lleol yn debygol o ddeillio o'r datblygiad. Nodwyd bod y safle yn addas o ran ei leoliad ac yn dderbyniol o safbwynt ei effaith ar fwynderau cyffredinol a phreswyl yr ardal.

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

- (b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd gwrthwynebydd y prif bwyntiau canlynol:-
- Ei fod yn siarad ar ran trigolion lleol a oedd yn gwrthwynebu'r bwriad;
 - Bod ail-leoli safle'r mast telathrebu yn newid materol yn hytrach na newid i'r bwriad;
 - Nid oedd yr ymgeisydd wedi asesu safleoedd fel rhan o'r cais presennol a ni ddilynwyd y broses o ymgynghori cyn gwneud cais;
 - Bod angen y ddarpariaeth ond roedd rhaid pwyso a mesur o ran yr effaith ar fwynderau lleol;
 - Gofyn i'r Pwyllgor ymweld â'r safle gan fod y mast yn amhriodol i'r safle gyda safleoedd gwell a byddai effaith weledol y mast yn waeth na'r hyn a ddangosir yn y lluniau a gyflwynwyd fel rhan o'r cais.
- (c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd asiant yr ymgeisydd y prif bwyntiau canlynol:-
- Bod darpariaeth signal 3G a 4G yn yr ardal yn wael a bod defnyddwyr ddim yn gallu defnyddio'r ddarpariaeth tu mewn;
 - Bod safle'r mast wedi ei symud 200m ers y cais blaenorol mewn ymateb i sylwadau CADW;
 - Byddai'r datblygiad yn dod a budd cymdeithasol ac economaidd i'r ardal;
 - Byddai'n cyfrannu at amcan y Llywodraeth o ran darparu gwasanaeth 3G a 4G;
 - Byddai'r mast 45m i ffwrdd o dai;
 - Byddai'r mast yn uwch na'r coed gerllaw, byddai lleihau uchder y mast yn golygu gosod mwy o gyfarpar.
- (ch) Gwnaed y prif bwyntiau canlynol gan yr aelod lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn):-
- Bod y safle newydd yn bellach i ffwrdd ar dir is, cwestiynu sut oedd y signal am gyrraedd y pant;
 - Pryder o ran yr effaith weledol;
 - Pryder y byddai'r bwriad yn arwain at lygru'r dŵr yn y ffynnon gerllaw;
 - O'r farn bod y mast yn rhy agos at dai;
 - Hoffi gweld diagram i ddangos faint fyddai'r signal yn ymestyn;
 - Angen derbyn cadarnhad sut y ceir trydan i'r safle, ai uwchben neu o dan ddaear;
 - Awgrymu y dylid cynnal ymweliad safle;
 - Bod lleoliadau amgen gwell ar gyfer gosod mast
- (d) Cynigiwyd ac eiliwyd i ohirio'r cais er mwyn cynnal ymweliad safle a derbyn mwy o wybodaeth.

Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y prif sylwadau canlynol gan aelodau:

- Bod angen derbyn gwybodaeth o ran yr ardal y byddai'r mast yn darparu signal ac o ran yr angen a'r ddarpariaeth bresennol;
- Bod yr effaith weledol wedi ei asesu yn yr adroddiad ond ddim yr agwedd dechnegol;
- Angen derbyn gwybodaeth o ran faint o safleoedd eraill a aseswyd;
- Bod angen y ddarpariaeth yn Nhregarth;
- Ei fod yn ymddangos bod y mast wedi ei leoli ochr anghywir y bryn a bod angen derbyn mwy o wybodaeth;

- Bod diffyg darpariaeth yn yr ardal a'i fod yn effeithio ar yr economi;
- Bod y cwmnïau ynghlwm â'r cais efo profiad helaeth yn y maes;
- Bod angen cadarnhad lle byddai'r llinell drydan i'r mast ac os oedd angen creu trac ar ei gyfer;
- Bod angen trafod y pryderon efo'r Aelod Lleol cyn cysylltu efo'r ymgeisydd;
- Bod angen cadarnhad bod y ffynonellau dŵr am fod yn ddiogel ac na fyddai'r datblygiad a'r gwaith peiranyddol ynghlwm yn effeithio ar lif y dŵr i'r ffynnon.

PENDERFYNWYD gohirio'r cais er mwyn cynnal ymweliad safle a derbyn mwy o wybodaeth.

Dechreuodd y cyfarfod am 10.30am a daeth i ben am 3.50pm.

CADEIRYDD

Eitem 5.1

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/03/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Rhif: 1

Cais Rhif: C17/0903/16/LL

**Dyddiad
Cofrestru:** 15/09/2017

Math y Cais: Llawn - Cynllunio

Cymuned: Llandygai

Ward: Tregarth a Mynydd Llandygai

Bwriad: Creu canolfan ymchwil a menter iachâd acwstig cysegredig gan gynnwys codi pedwar adeilad newydd, creu meysydd parcio a chodi wal ffin 2.3m o uchder (cais diwygiedig i gais a dynnwyd yn ôl - C16/1158/16/LL)

Lleoliad: Carreg y Fedwen, Sling, Tregarth, Bangor, Gwynedd, LL57 4RP

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/03/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae hwn yn gais i greu canolfan ymchwil newydd ar gyfer cwmni menter gymunedol Carreg y Fedwen Cyf. Fe fydd y ganolfan yn ymchwilio i'r defnydd o sŵn ar gyfer iachâd corfforol a meddyliol. Fe fyddai'r safle'n cynnwys prif adeilad acwstig ar ffurf gromen wedi ei gysylltu trwy goridor ag adeilad mynediad a fyddai'n cynnwys man croesawu a swyddfa. Fe fyddai hefyd tri adeilad cromen arall, llai o faint, wedi eu llunio i gyseinio gyda thonfeddi sŵn penodol.
- 1.2 Fe fyddai'r prif adeilad yn 6.4m o uchder ac yn 11.6m ar ei draws gyda'r cromenni llai yn 4.9m o uchder gyda diamedr o 5.2m. Fe fyddai'r adeiladau wedi eu codi o bren gyda chladin pren dros y cromenni a tho gwair byw ar yr adeilad mynediad. Bwriedir ffurfioli'r trefniant parcio ar y safle ond nid oes bwriad cynyddu'r parcio o'r 5 cerbyd presennol. Fe amgylchynir y safle gan fur o fêls wedi'u rendro 2.3m o uchder.
- 1.3 Fe leihawyd graddfa'r datblygiad yn ystod y cyfnod o ddelio gyda'r cais ac fe ailymgynghorwyd ar gynlluniau diwygiedig.
- 1.4 Saif y safle mewn ardal goediog ynysig oddeutu 1km i'r de orllewin o bentref Tregarth ar lethrau Moel y Ci. Mae'r safle mewn Ardal Tirwedd Arbennig fel y'i diffinnir gan Gynllun Datblygu Lleol Gwynedd ac Ynys Môn.
- 1.5 Gohiriwyd y penderfyniad ar y cais hwn yng nghyfarfod y Pwyllgor Cynllunio ar 15 Ionawr, 2018 er galluogi Pwyllgor Ymweld.
- 1.6 Yn ogystal, gofynnwyd am ymateb yr ymgeisydd i rai o'r materion a godwyd yn ystod y drafodaeth yn y Pwyllgor ond, ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd ymateb pellach 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 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)**

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/03/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

PCYFF 3: DYLUNIO A SIAPIO LLE
 PCYFF 4 : DYLUNIO A THIRWEDDU
 TRA 2: SAFONAU PARCIO
 TRA 4: RHEOLI ARDRAWIADAU CLUDIANT
 AMG 2: ARDALOEDD O DIRWEDD ARBENNIG
 CYF 6 : AILDDEFNYDDIO AC ADDASU ADEILADAU GWLEDIG NEU UNED
 BRESWYL AR GYFER DEFNYDD BUSNES NEU ADEILADU UNEDAU
 NEWYDD AR GYFER BUSNES/ DIWYDIANT

2.4 **Polisiâu Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 9, Tachwedd 2016.

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

C16/1158/16/LL: CREU CANOLFAN YMCHWIL A MENTER IACHÂD ACWSTIG CYSEGREDIG GAN GYNNWYS CODI PEDWAR ADEILAD NEWYDD, CREU MEYSYDD PARCIO A CHODI WAL FFIN 2.3M O UCHDER – Tynnwyd yn ôl 28/11/16

C08A/0631/16/LL : CODI TŶ GWYDR NEWYDD A CHREU Ffordd FYNEDIAD , CREU PWLL, A CHADW POLYTUNNEL A LLAIN GALED (ÔL - WEITHREDOL) - Caniatawyd 25/11/08

C03A/0646/16/LL : LEFELU RHAN O'R TIR I GREU MAES PARCIO A LLE THROI (ÔL-WEITHREDOL) A CHODI ADEILAD POLYTUNNEL - Caniatawyd 20/11/03

4. **Ymgynghoriadau**

Cyngor Cymuned/Tref:	Gwrthwynebu – fe fyddai'r strwythurau'n rhy uchel ac yn amhriodol ar gyfer y safle ac ni fyddai'r ffordd fynediad yn gallu ymdopi a'r cynnydd mewn trafndiaeth
Uned Trafnidiaeth :	Pryderus am effaith y cais ar ffyrdd lleol ond yn cydnabod fod graddfa'r datblygiad yn eithaf bychan a bod nifer o gyfleoedd i basio ar hyd y ffordd sy'n gwasanaethu'r safle felly, ar gyfartaledd, tybir fod y bwriad yn dderbyniol.
Uned Llwybrau :	Rhaid diogelu llwybr cyhoeddus rhif 59 yn ystod y datblygiad ac wedi hynny
Uned Bioamrywiaeth :	Mae'n bosibl bod adar yn nythu ar y safle felly mae angen amod er sicrhau fod unrhyw waith clirio tyfiant yn digwydd y tu allan i'r tymor nythu
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Dim gwrthwynebiad – sylwadau safonol ar gyfer y datblygwyr
Dŵr Cymru :	Dim sylwadau i'w cynnig

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/03/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Gwasanaeth Gwarchod y
Cyhoedd :

Dim gwrthwynebiad yn ddarostyngedig i amodau priodol yn ymwneud â rheolaeth sŵn.

CADW :

Dim gwrthwynebiad

Gwasanaeth Cynllunio
Archeolegol Gwynedd :

Heb eu derbyn

Ymgynghoriad
Cyhoeddus:

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

- Pryder ynghylch diogelwch y briffordd sy'n arwain at y safle
- Bod defnydd presennol y safle yn rhy ddwys ac eisoes yn creu problemau trafniadaeth
- Pryder ynghylch effeithiau posibl y sŵn a gynhyrchir ar iechyd trigolion lleol ac anifeiliaid
- Nid yw'r safle'n safle tir llwyd - meithrinfa blanhigion cyfanwerthu oedd yno
- Fe fyddai'r adeiladau yn weladwy iawn o fannau cyhoeddus ac yn niweidiol i'r dirwedd wledig
- Pryder ynghylch yr effaith ar fywyd gwylt
- Nid yw dyluniad y datblygiad yn gweddu gyda'r bensaerniaeth leol
- Nid ydyw'r datblygiad mewn lleoliad cynaliadwy
- Pryder ynghylch draeniad dŵr o'r safle
- Bydd cynnydd yn y perygl i gerddwyr a beicwyr ar y ffordd fynediad

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

- Bod yr wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais hwn yn wahanol i'r hyn a gyflwynwyd gyda'r cais a dynnwyd yn ei ôl
- Codi amheuaeth ynghylch ymrwymiad Prifysgol Bangor a'r GIC i'r cynllun
- Pryder bod Jac y Neidiwr (Himalayan Balsam) ar y safle
- Nad ydy'r cais yn cyd-fynd a'r wybodaeth a roddwyd mewn ymgynghoriadau ymlaen llaw
- Dylid ystyried adeiladu'r cyfleuster mewn safle mwy addas, o bosib yn agosach at Fangor
- Nid oedd y broses ymgynghori ymlaen llaw yn ddigonol
- Nid ydyw'r cynllun safle'n gywir
- Nad ydyw'r cais yn cydymffurfio gyda'r cais blaenorol
- Pryder bydd galw'r safle yn un "cysegredig" yn golygu na fydd treth cyngor yn ddaliadwy ar y cyfleuster

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/03/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- Fe fyddai'n bosibl defnyddio'r adeiladau at ddibenion anheddol yn y dyfodol
- Cadarnhad oddi wrth oddi wrth Ddeon Coleg Iechyd a Gwyddorau Ymddygiad Prifysgol Bangor nad ydyw'n ymwybodol bod unrhyw gysylltiadau ymchwil rhwng y fenter hon a'r Brifysgol (fe fu trafodaethau yn y gorffennol ond ni sefydlwyd unrhyw gytundeb ffurfiol)

5. Ystyriaethau Cynllunio Perthnasol:

Lleoliad, Dyluniad ac Effaith Gwledol

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae Polisi Strategol PS13 y CDL yn anelu at ddarparu cyfleoedd i hwyluso twf economaidd trwy:
- “Cefnogi ffyniant economaidd a chynnaladwyedd cymunedau gwledig trwy hwyluso twf ar raddfa briodol mewn mentrau gwledig, estyn busnesau sy'n bodoli'n barod, ac arallgyfeirio trwy gefnogi aildefnyddio 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 Pholisïau Strategol PS 5 a PS 6.”*
- 5.2 Mae hwn, yn y bôn, yn gais ar gyfer menter wledig fechan newydd a fyddai'n cynnig cyfleoedd gyflogaeth i rhwng 2 a 5 o bobl (sawl un sydd eisoes y byw ger y safle). Fe fyddai hefyd yn cynnig y cyfle i arallgyfeirio'r economi leol cefn-gwlad ac yn fodd o ddefnyddio safle a ddefnyddiwyd yn y gorffennol at ddibenion busnes. Am y rhesymau hyn fe greidir bod egwyddor y cynnig yn cwrdd gydag amcanion Polisi PS13.
- 5.3 Yn ogystal, mae Polisi CYF 6 y CDL yn annog caniatáu cynhigion ar gyfer unedau newydd ar gyfer busnes mewn mannau gwledig os gellir cwrdd gyda dau faen prawf :
- “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;”
- 5.4 Mae safle'r cais hwn mewn lleoliad ynysig mewn coedwig gymysg ac fe greidir y byddai'r adeiladau, oherwydd eu maint a deunyddiau, yn gweddu i'w safle fel y byddent yn guddiedig o welfannau pell. Fe fyddent i'w gweld i'r rheiny sy'n teithio ar hyd hawliau tramwy cyfagos ond ni chredir y byddent yn achosi effaith fwy niweidiol na'r “poly-tunnel” sydd ar safle ar hyn o bryd, neu'r adeilad pren presennol gerllaw.
- 5.5 O safbwynt ymyrraeth gyffredinol, cadarnhawyd y disgwylir dau aelod a staff fod ar y safle i ddechrau (o bosib i gynyddu i 5 yn y pendraw), gyda'r nifer o gwsmeriaid yn y “rhifau sengl isel” ar unrhyw adeg benodol. Ni ddisgwylir i unrhyw niwed arwyddocaol ddeillio i ansawdd byw trigolion cyfagos o'r lefel isel hyn o weithgarwch ac felly fe greidir bod y cynnig o natur a graddfa sy'n dderbyniol ar gyfer y lleoliad ac felly ei fod yn gweddu gyda Maen Prawf 1 Polisi CYF 6.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/03/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- 5.6 Oherwydd graddfa a natur y defnydd a fwriedir, ni chredir y byddai'r datblygiad yn arwain at wrthdaro gyda defnyddiau tir cyfagos nac ychwaith yn effeithio hyfywedd unrhyw fenter arall. Fe gredir felly bod y cais yn cwrdd gyda Maen Prawf 2 Polisi CYF 6.

Mwynderau gweledol

- 5.7 Fe leolir y safle o fewn Ardal o Dirwedd Arbennig (ATA) ac felly mae polisi AMG 2 y CDLI yn berthnasol. Mae'r polisi'n gofyn rhoi ystyriaeth briodol i raddfa a natur y datblygiad gan sicrhau na fyddai'n cael effaith andwyol sylweddol ar y dirwedd. Mae hefyd yn datgan y dylai cynigion rhoi sylw i'r "Datganiad o Werth ac Arwyddocâd" perthnasol. Yn yr achos hwn mae'r safle o fewn ATA 7 "Ymylon Gogledd Orllewin Eryri" ac mae'r Datganiad yn egluro pwysigrwydd y dirwedd hon yw ei bod yn gweithredu fel 'byffer' o amgylch y Parc Cenedlaethol, gan wella ac amddiffyn ei osodiad, ac yn galluogi'r trawsnewid graddol o'r dirwedd warchoddedig i'r tiroedd gwledig ar y cyrion.
- 5.8 Wrth ystyried graddfa weddol fechan y datblygiad hwn ynghyd a'r ffaith y byddai'r deunyddiau yn gweddu gyda'r lleoliad coediog, ni chredir y byddai'r datblygiad yn cael effaith niweidiol arwyddocaol ar y dirwedd ehangach.. Fe gredir bod y sgrinio a gynhigir gan ffurfiant y tir a thyfiant presennol yn ddigonol i guddio'r safle yn foddhaol ac y byddai'r safle yn ymdoddi i'r dirwedd yn unol ag amcanion polisi PCYFF 4 sy'n ymwneud a Dylunio a Thirweddu.
- 5.9 Am y rhesymau uchod fe gredir bod y cynnig hefyd yn dderbyniol dan ofynion polisi AMG 2 y CDLI.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.10 Polisiâu PCYFF 2 a PCYFF 3 y CDLI sy'n ymwneud a'r materion hyn. Ymddengys bod tri annedd presennol ger y safle (gan gynnwys annedd yr ymgeisydd) ac ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau oddi wrth breswylwyr y ddwy annedd arall yn ystod y cyfnod ymgynghori. Oherwydd y pellter o unrhyw anheddau eraill, ni chredir y buasai unrhyw niwed arwyddocaol yn deillio o'r safle o safbwynt materion megis goredrych neu gysgodi, ac fe gredir y buasai'r effaith mwynderol o'r datblygiad ar y cyfan yn gweddu gyda gofynion PCYFF 2 a PCYFF 3. Wedi dweud hynny, fe godwyd pryderon gan drigolion lleol ynghylch effaith posibl y sŵn a gynhyrchir gan weithgareddau'r cyfleuster. Disgwylir ymateb y Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd i'r pryderon hyn ac fe adroddir ymhellach ar y mater yn y Pwyllgor.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.11 Mae'r asiant yn awgrymu'r darlun gwaethaf fyddai 5 cerbyd yn cyrraedd y safle ar yr un amser ac, o gydnabod fod graddfa'r datblygiad yn eithaf bychan, a bod nifer o gyfleon i basio ar hyd y ffordd sirol sy'n gwasanaethu'r safle, nid oedd yr Uned Trafndiaeth yn gwrthwynebu'r cais. Mae'r trefniant barcio a mynediad yn dderbyniol gan yr Uned ac felly fe ystyrir bod y datblygiad yn gyson gyda gofynion polisiâu TRA 2 a TRA 4 fel y maent yn ymwneud â pharcio a diogelwch y briffordd.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

- 5.12 Mae'r asesiad uchod wedi rhoi ystyriaeth lawn i'r gwrthwynebiadau a dderbyniwyd mewn ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus ac fe ystyrir nad oes unrhyw wrthwynebiad

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/03/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

cynllunio materol wedi'i gynnig sy'n gorbwyso'r polisiau cynllunio perthnasol a nodwyd yn yr asesiad. Fe greidir felly nad oes rheswm pam na ddylai'r Cyngor gefnogi'r cais hwn er mwyn cyfrannu tuag at wireddu amcanion y Cynllun Datblygu Lleol fel y mae'n ymwneud ag arallgyfeirio'r economi wledig.

6. Casgliadau:

- 6.1 O ganlyniad i'r asesiad uchod, ni ystyrir fod y bwriad yn groes i unrhyw bolisi cynllunio perthnasol o fewn y CDLI a bod y datblygiad a gynhigir yn ddefnydd priodol o safle o'r fath ac felly mae'n dderbyniol mewn egwyddor. Fe ystyriwyd yr holl faterion perthnasol a godwyd yn ystod y broses ymgynghori a ni chredir fod y bwriad yn debygol o achosi effeithiau andwyol annerbyniol o safbwynt y polisiau cynllunio perthnasol.

7. Argymhelliad:

- 7.1 Caniatáu'r cais yn ddarostyngedig i amodau cynllunio perthnasol yn ymwneud gyda:

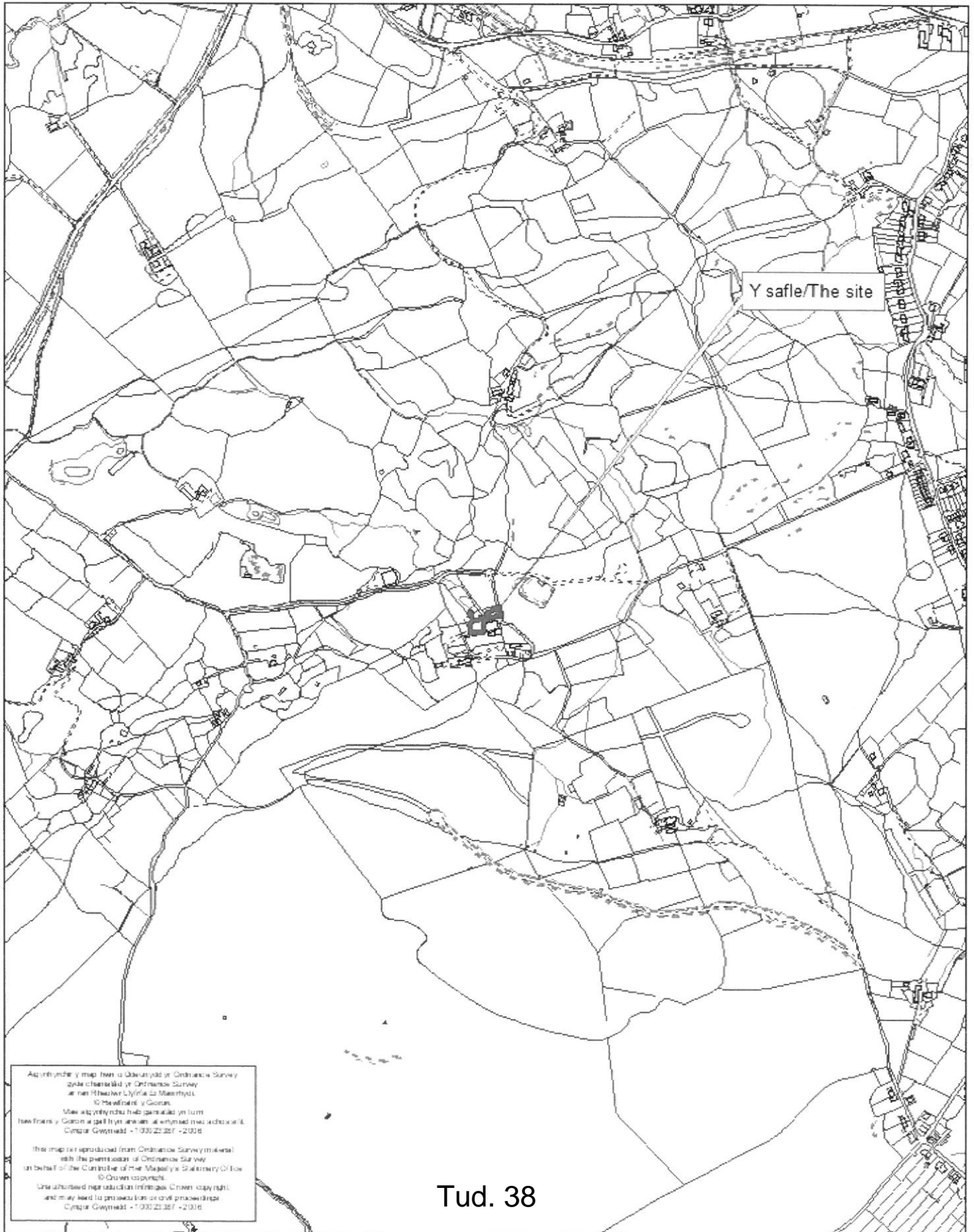
1. Amser cychwyn y datblygiad
2. Datblygiad yn llwyr unol a'r cynlluniau
3. Deunyddiau
4. Amod Bioamrywiaeth
5. Rhaid cwblhau'r ddarpariaeth barcio cyn i'r safle fod yn weithredol
6. Rheoli amser gweithredu – 09:00 – 17:00 Llun i'r Sadwrn
7. Rhaid cyflwyno a chytuno mesurau rheolaeth sŵn cyn i'r adnodd ddod yn weithredol
8. Amod i gyfyngu lefel sŵn all gyrraedd yr eiddo preswyl agosaf

Nodiadau : Dŵr Cymru
Cyfoeth Naturiol Cymru
Uned Llwybrau



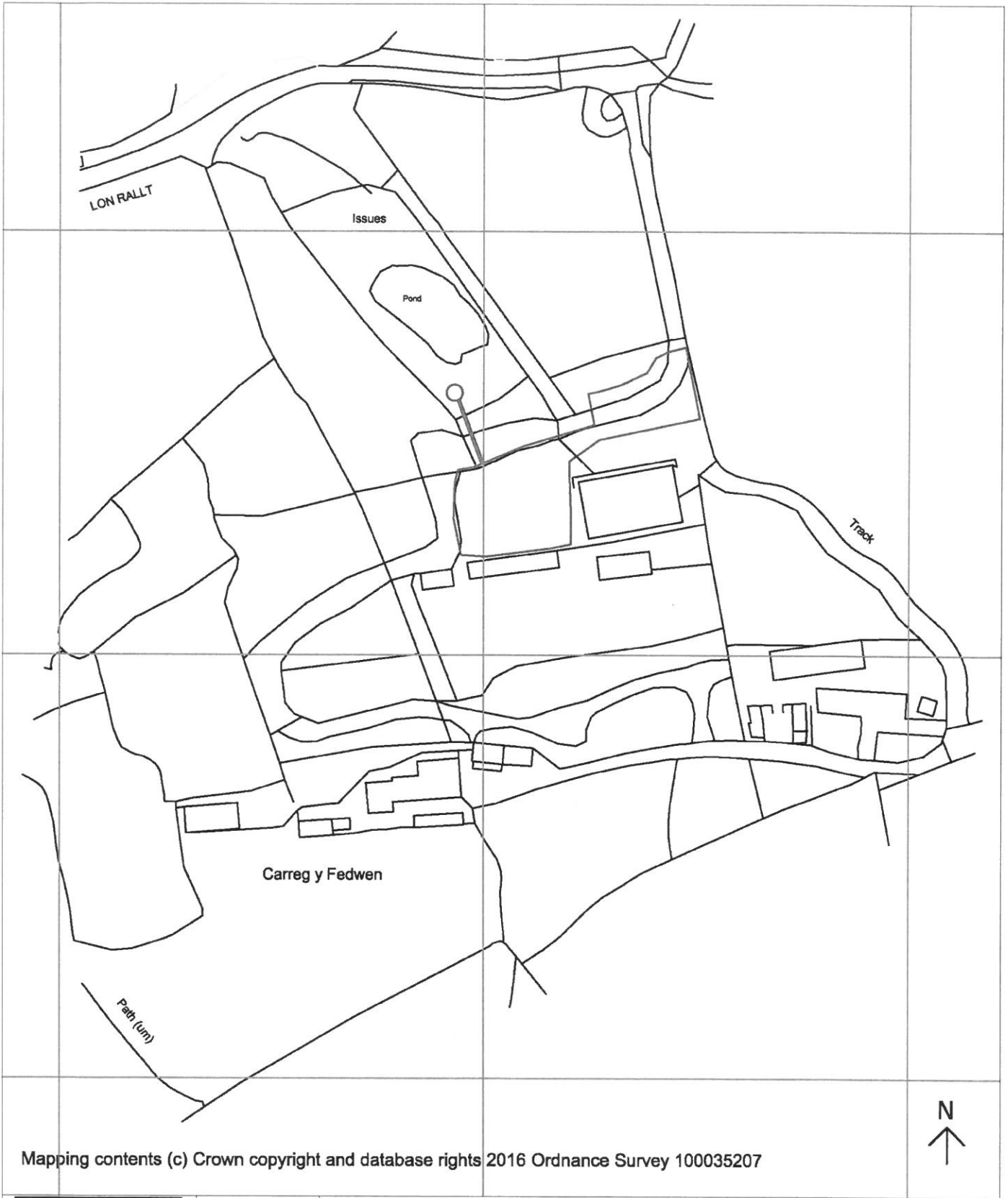
Rhif y Cais / Application Number : C17/0903/16/LL

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



Aphir ymchwil y map hon o Goleunydd yr Ordnance Survey
ydyd cyswllt yr Ordnance Survey
ar lin Rhwydwr Llymfa 20 Mawrth 2016
10 Rhwydwr y Goron
Mae apir ymchwil hon yn gyswllt yn llym
lawfryn y Goron a gall hyspwrdd a enwad hyspwrdd
Cynllun Gwynedd +1 300 23 387 - 2016

This map is reproduced from Ordnance Survey material
with the permission of Ordnance Survey
on behalf of the Controller of the Majesty's Stationery Office
© Crown copyright
One authorised reproduction in this case. Crown copyright
and may need to prosecution or civil proceedings
Cynllun Gwynedd +1 300 23 387 - 2016



Mapping contents (c) Crown copyright and database rights 2016 Ordnance Survey 100035207



Syfrwy'r Siartredig Adeiladau
Rheolwyr Proiect
Ymgynhywyr Pensaernïol
Ymgynhywyr Adeiladau Hanesyddol

Chartered Building Surveyors
Project Managers
Architectural Consultants
Historic Building Consultants

Menai House
Holyhead Road
Llanfairpwll
Anglesey
LL61 5UJ

(01248) 715006

(01248) 715012

www.dewis.uk.com
info@dewis.uk.com

Job
Carreg y Fedwen, Sling, Tregarth, Gwynedd

Client
Carreg y Fedwen Cyf.

Drawing
Location Plan

Drwg. No.
D556.01

Rev.

Scale
1:1250

Drawn by
ARE

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

Plot Date
20/09/16

Size
A4

Issue Status
Planning

Approved by
DRH

No.	Description	Date
A	Final set for Main Building Frame	11/09/2016
B	Main Floor Slabs etc	27/09/2017

CYNLLUN DIWYGHIEDIG
REVISED PLAN
Deddfysgrif/Rheolwedd... 28/10/17
Llofnodi/Serchym... A. Iwan

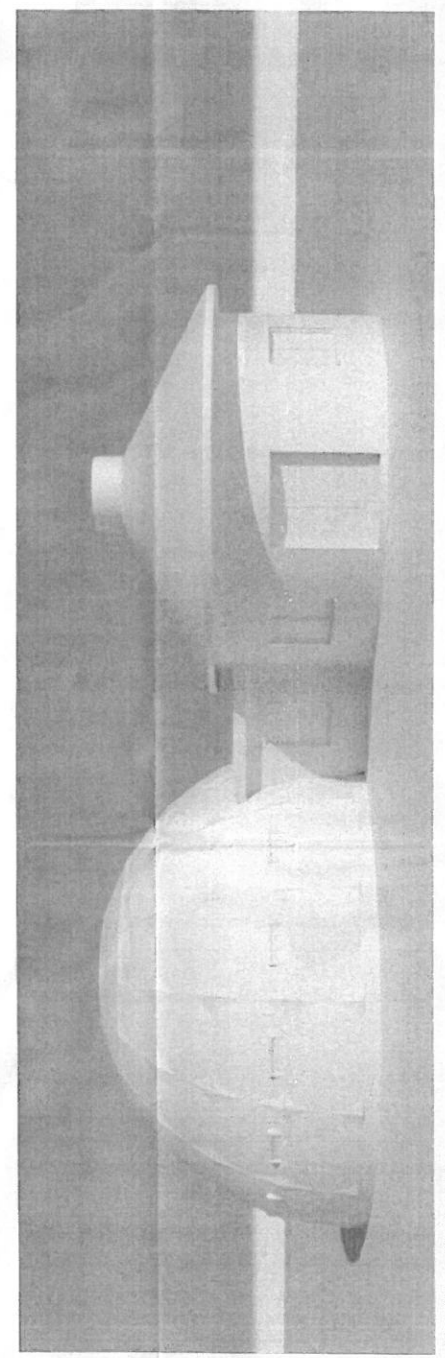
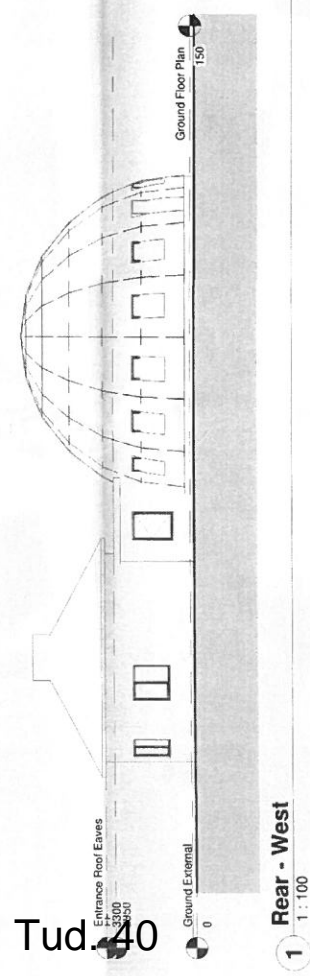
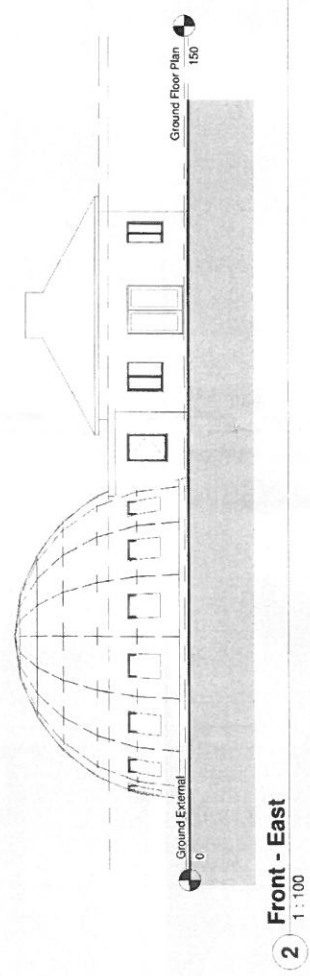
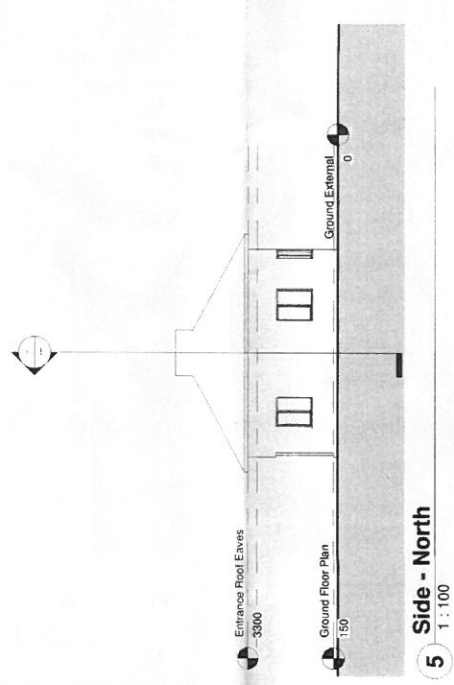
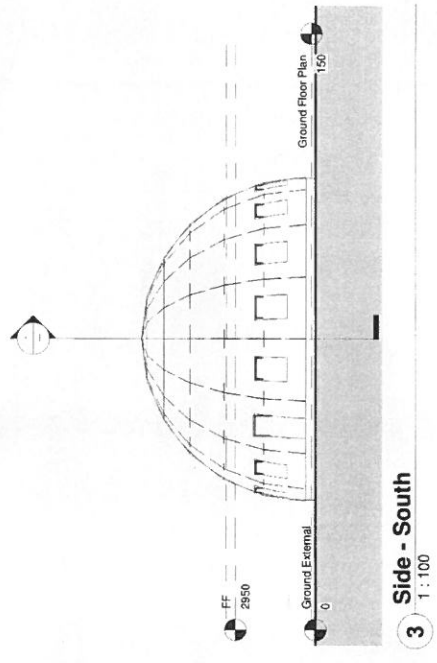


dewis
ARCHITECTURE

Amra House
Ffordd Castell Coch
Trefor, Llanelli
SA61 3UJ
Tel: 01554 712022
Fax: 01554 712023
www.dewis-uk.com

The drawings and details are for information only and do not constitute a contract. They are subject to the conditions of sale of the drawings. The architect's liability is limited to the design of the building and shall not extend to any other matter. The drawings are to be used only for the projects as stated.

Mt Stuart Bond	
Sacred Heartling Acadolic: Research & Enterprise Centre (SHREC Centre) at Caring Y Ffawren, Sling, Tregartha	
Proposed Elevations of Main Parabolic Dome & Entrance Buildings.	
Drawg. number:	D556.04B
Date:	19/09/2016
Drawn by:	DRH
Checked by:	DIW
Issue Status:	Planning
Scale:	As indicated



Tud. 40

No.	Description	Date



Edward Pearce
Richard Campbell
Tina Wilson
Liam Hill
No. 17, 18, 19, 20, 21
The Old School, 4-5
Lower Church Lane, 10
London, E16 1JQ

Mr Stuart Bond
Sacred Healing Acoustic Research & Empiric Centre (SHARC Centre) at Conry's Feathery, Sligo, Treglough.

Proposed Specific Frequency Domes

Dwg number: **D556.05**

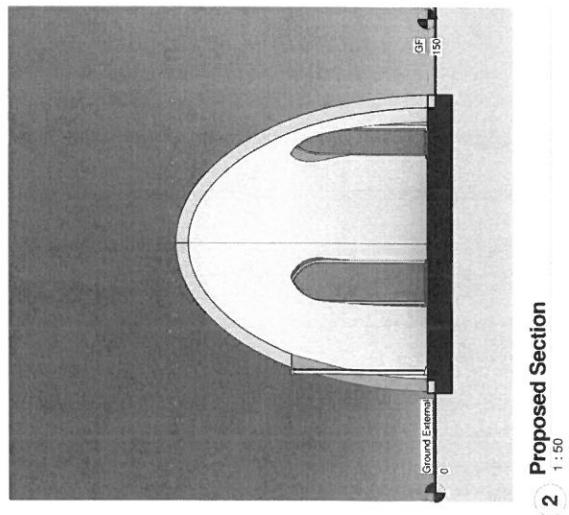
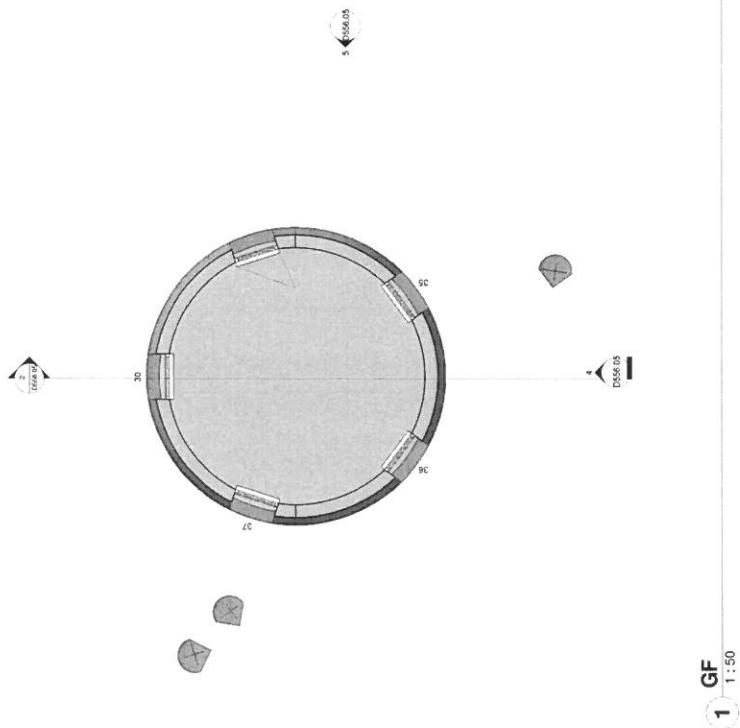
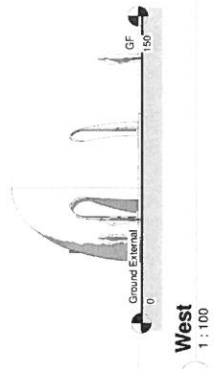
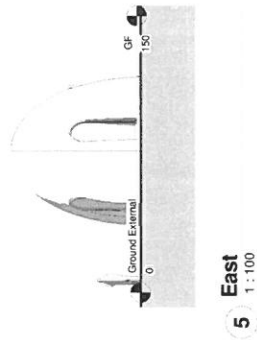
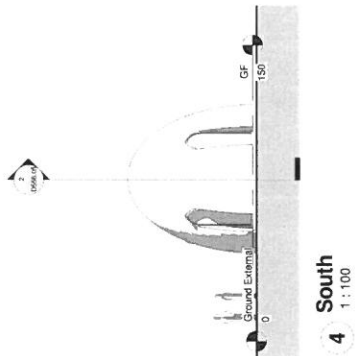
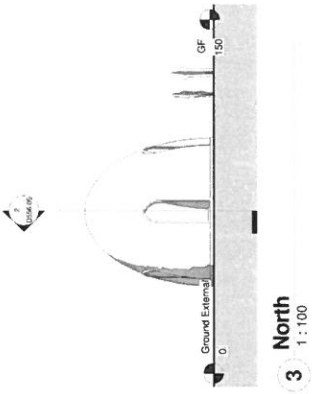
Date: 19/09/2016

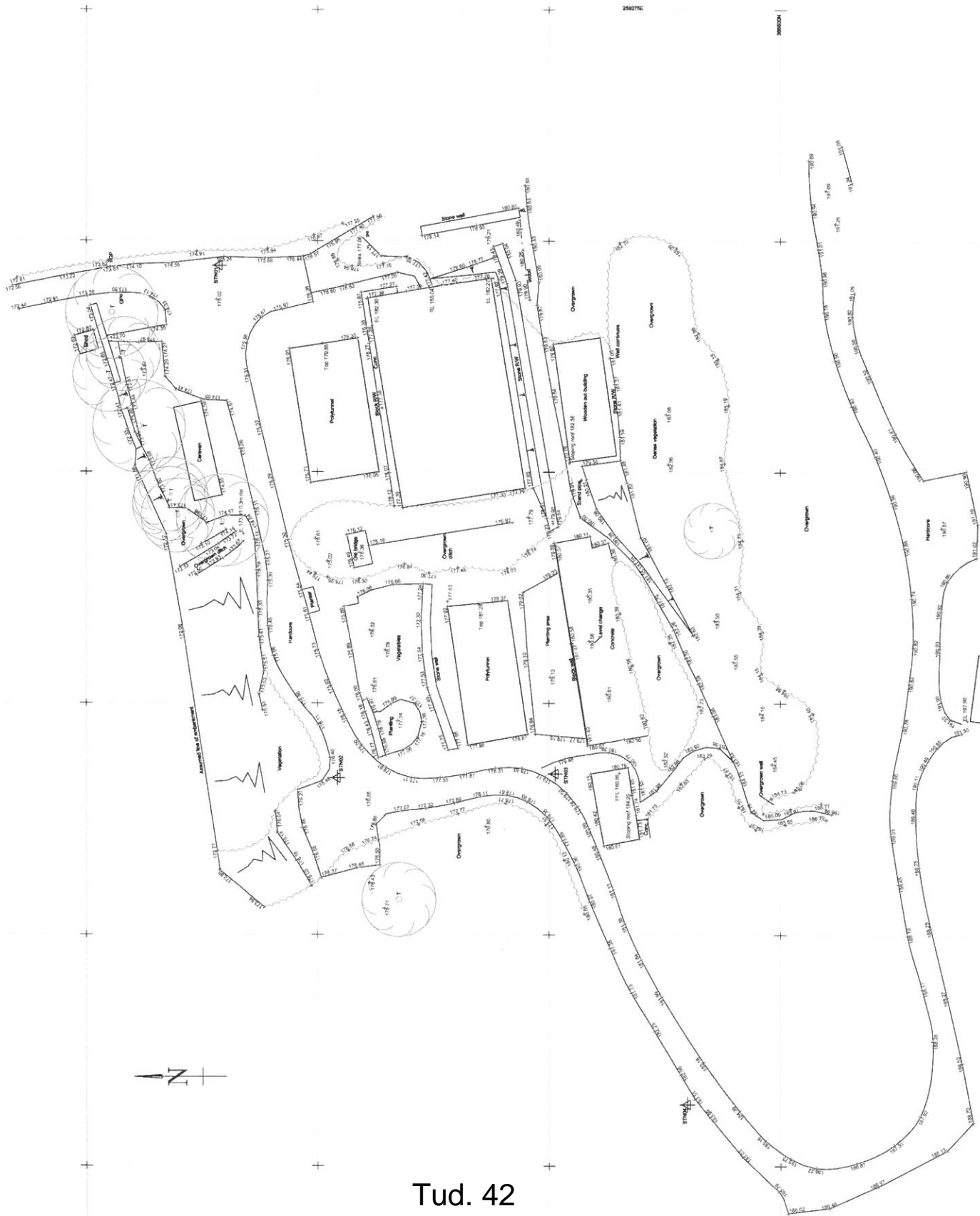
Drawn By: DRH

Checked By: DW

Issue Status: Planning

Scale: AS
_in\$cale\$





Tud. 42



By Email
 Tel: 01746 71004
 Fax: 01746 71004
 Email: info@devis.com
 Website: www.devis.com

Charlotte & John
 Architects
 Architects
 Registered Architects
 Registered Architects

Site	Carreg y Fedwen	Drawn By	DRH
Client	Carreg y Fedwen Cyl.	Scale	1:200
Project	Carreg y Fedwen, Sling, Tregarth, Gwynedd.	Drawn by	DRH
Drawing	Existing Site Topography Plan	Site	Planning
Drawn No.	D556.02	Sheet	A1
Client Ref.	12.09.16	Drawn by	DRH
Client Name	Carreg y Fedwen Cyl.	Approved by	DRH

This drawing must be used in accordance with its intended purpose. All dimensions must be checked and verified on site before commencing any work. No liability is accepted for any errors or omissions. The originator shall be notified immediately if any discrepancy is noticed. This drawing is copyright and remains the property of DEVIS.

No.	Description	Date
A	Final IIFloor plan Acoustic Dome	18/09/2016
B	Issue floor plan IIF 1%	23/09/2016

Design/Architect:
Llofnoddy/Recewrd
**CYLLUN DIWYGIEDIG
REVISED PLAN**

CYLLUN DIWYGIEDIG
ARCHITECTURAL SERVICES
188, NICHOLSON STREET
CARDIFF, SA1 2LW
CYLLUN DIWYGIEDIG ARCHITECTS
LTD
Llofnoddy/Recewrd

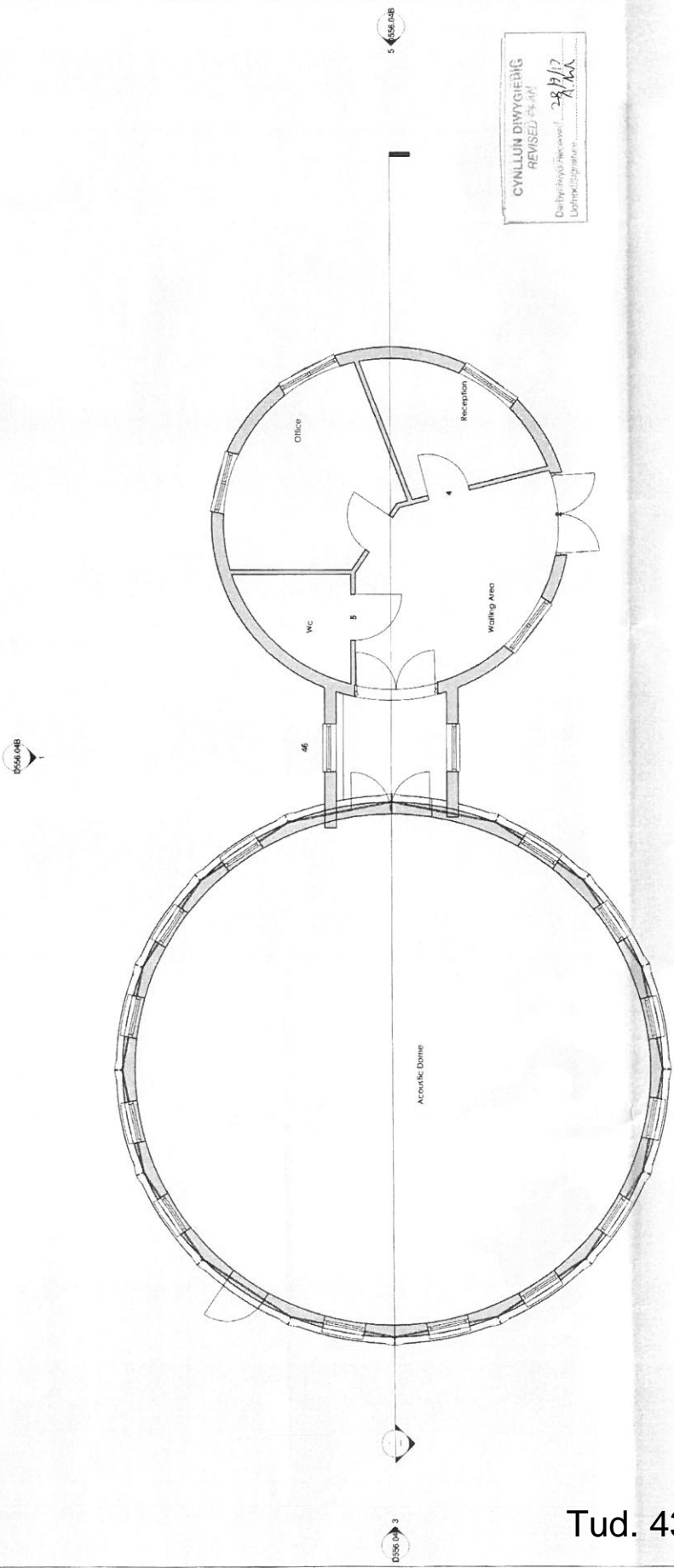
MARCO RICCI
16, THE SQUARE
CLYDEDALE, SOUTH AFRICA
Tel: 01246 211004
Fax: 01246 211012
info@dewis.usa.com
www.dewis.usa.com

dewis
ARCHITECTURE

Architecture and Interiors
16, THE SQUARE
CLYDEDALE, SOUTH AFRICA
Tel: 01246 211004
Fax: 01246 211012
info@dewis.usa.com
www.dewis.usa.com

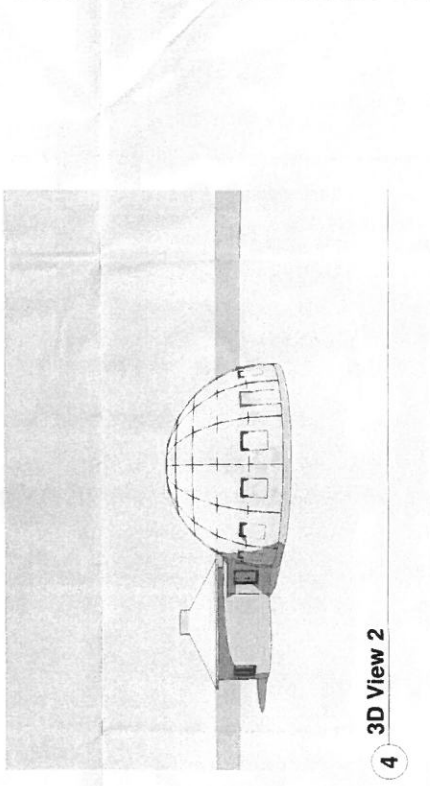
All drawings are to be constructed in accordance with all applicable regulations, codes and standards. The contractor shall be responsible for ensuring that all drawings are constructed in accordance with all applicable regulations, codes and standards. The contractor shall be responsible for ensuring that all drawings are constructed in accordance with all applicable regulations, codes and standards.

Mi Svarf Bond
Sacred Healing Acoustic Research & Enterprise Centre (SHARE Centre) at Carreg y Fedwen, Sling, Tregarth
Proposed Plans of Main Parabolic Dome & Entrance Building.
Drawn number: D556.03B
Date: 19/09/2016
Drawn by: DRH
Checked by: DW
Issue Status: Planning
Scale: 1:50

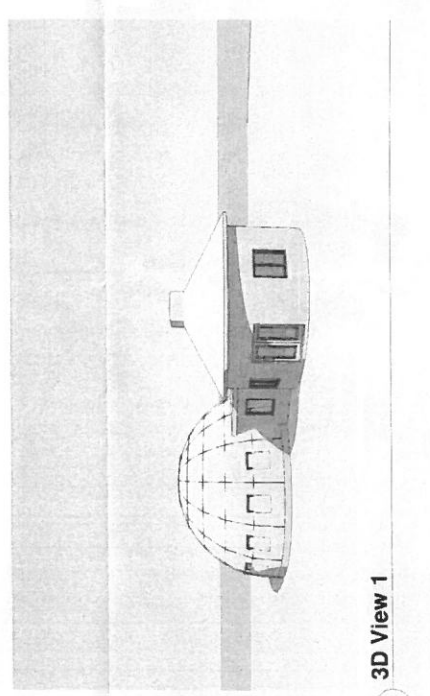


**CYLLUN DIWYGIEDIG
REVISED PLAN**
Date/Architect: 28/9/17
Llofnoddy/Recewrd

1 Ground Floor Plan
1:50



4 3D View 2



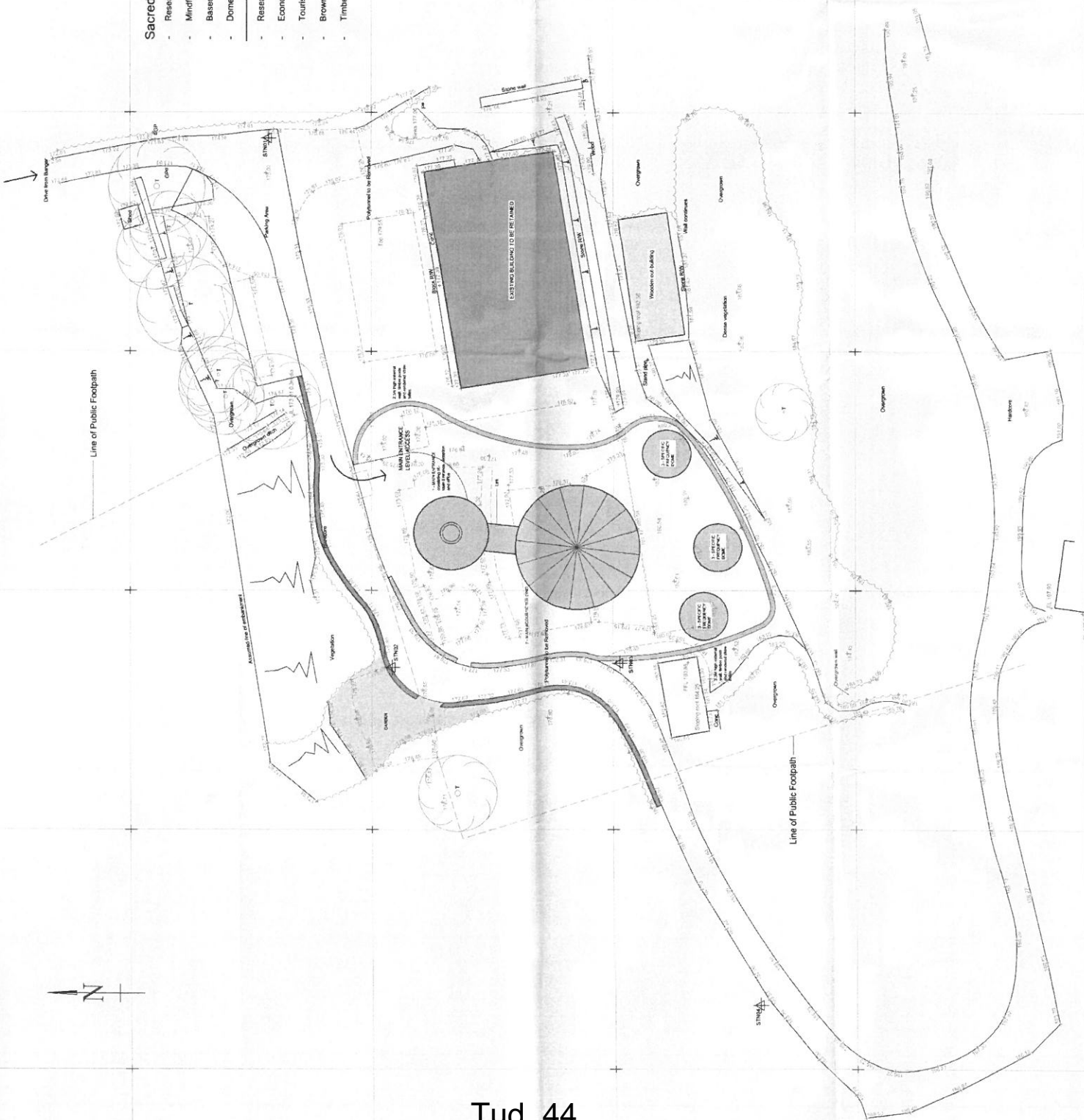
3 3D View 1

Sacred Healing Acoustic Research & Enterprise Centre (SHARE Centre)

- Research with Universities
- Mindfulness & Acoustics
- Based on Integration
- Domed Building to Offer Specific Frequencies for Healing and Wellbeing

- Research
- Economic Benefit
- Tourism (Close to Pilgrims Walk)
- Brownfield Site, Previously a Nursery
- Timber Frame structure / no nails, straw bales?

CYLLUN GWYBYRDIG
REVISED PLAN
29/3/17
Dwyddyn Gwynedd
Llochesgwynedd



Rev	Description	Date	Dr. No.
1	Final Acoustic Design, based on 3D modelled work	22/05/2017	DRH
2	Issue a set of Plans, based on 3D, show walls, heights, water covering	28/10/2017	DRH

dewis
ARCHITECTURE

29/3/17
Project: Sacred Healing Acoustic Research & Enterprise Centre (SHARE Centre)
Client: Cyllun Gwynedd
Address: Llochesgwynedd, Gwynedd, LL25 3JQ
Tel: 01249 71006
Fax: 01249 71913
www.dewis.ac.uk

Project:
Carreg y Fedwen, Sling, Tregath, Gwynedd.

Drawing:
Proposed Site Plan

Drawn By	Rev	Scale	Drawn By
DSSA.06	8	1:200	DRH
Issue Date	Issue Status	Issue No.	Approved By
19.09.06	A1	Planning	

This drawing must be read in conjunction with all related drawings.
All dimensions must be checked and verified on site before commencing any work.
The drawing is copyright and remains the property of DEWIS.

Eitem 5.2

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/03/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Rhif: 2

Cais Rhif: C17/0330/14/LL

**Dyddiad
Cofrestru:** 21/04/2017

Math y Cais: Llawn - Cynllunio

Cymuned: Caernarfon

Ward: Menai (Caernarfon)

Bwriad: Adeiladu 5 tŷ (gan gynnwys 2 dŷ fforddiadwy) ynghyd â chreu mynedfa i'r gefnffordd

Lleoliad: Cyn safle Marine Hotel, North Road, Caernarfon, LL55 1BE

**Crynodeb o'r
Argymhelliad:** DIRPRWYO'R HAWL I GANIATAU YN DDAROSTYNGEDIG I GWBLHAU CYTUNDEB CYFREITHIOL O DAN ADUAN 106

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/03/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais llawn yw hwn ar gyfer creu 5 uned breswyl gan gynnwys 2 dŷ fforddiadwy ar safle cyn-westy i'r gogledd o ganol y dref a chyferbyn a'r gefnffordd A487. Mae'r cais yn cynnwys gwelliannau i'r fynedfa bresennol gyda'r seilwaith ar ffurf waliau cynnal eisoes wedi eu codi o dan ganiatâd rhif C13/0218/14/LL (ar gyfer codi un tŷ). Bydd 3 uned breswyl wedi eu lleoli yn nhu blaen y safle (gyfochrog a'r ffordd) a 2 dŷ ar wahân yng nghefn y safle gyda ffordd breifat/ manau parcio rhyngddynt. Bydd 2 adeilad 4-llawr yn nhu blaen y safle. O'r gefnffordd bydda yr adeiladau yn 3 llawr ac o'r cefn byddent yn 4 llawr. Bydd un adeilad yn ffurfio un tŷ marchnad agored a'r llall yn darparu 2 uned fforddiadwy 2-llofft gyda'r uned gyntaf wedi ei leoli ar y llawr gwaelod a'r llawr cyntaf a'r ail uned wedi ei leoli ar yr ail a'r trydydd llawr. Bydd y 2 dŷ yng nghefn y safle yn 3 llawr.
- 1.2 Yn allanol, bydd yr anheddau o wneuthuriad toeau llechi naturiol, waliau o rendr llyfn lliw gwyn, paneli llorweddol o goedyn fel nodweddion pensaernïol ar yr edrychiadau allanol gydag agoriadau o UPV-c lliw brown. Bydd y manau parcio/tirweddu caled allanol o darmac a phafin bric gyda ffensys o goedyn ar hyd y ffiniau a rhwng gerddi'r tai.
- 1.3 Lleolir y safle oddi fewn i ffin datblygu Caernarfon yn y Cynllun Datblygu Lleol Gwynedd a Môn ar y Cyd (CDLL) ond nid yw wedi ei ddynodi ar gyfer unrhyw ddefnydd arbennig. Mae'r safle wedi ei osod islaw'r gefnffordd gyfagos gyda seilwaith ar ffurf codi waliau cynnal eisoes wedi eu cwblhau ar hyd ffin ogleddol ac ar hyd ffin ddwyreiniol y safle ei hun. I'r gogledd lleolir annedd breswyl restredig gradd II (Ynys Tudur), i'r dwyrain lleolir y gefnffordd A487 ac anheddau preswyl ymhellach draw, i'r de lleolir modurdy gwerthu ceir ac i'r gorllewin lleolir Lôn Las Menai gyda'r Fenai ymhellach draw.
- 1.4 Cyflwynwyd y cais yn wreiddiol ar gyfer 4 tŷ farchnad agored o fewn cyd-destun polisiau'r cyn-gynllun lleol Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd ble roedd trothwy ar gyfer darparu tai fforddiadwy yn uwch i ddatblygiadau tai (dim ond cynlluniau ar gyfer 5 tŷ neu fwy oedd yn destun cyfraniad tai fforddiadwy). Gan fod oedi wedi bod yn derbyn cynllun safle diwygiedig sydd yn cydymffurfio â gofynion Llywodraeth Cymru (Adran yr Economi a Seilwaith) parthed gweledd i mewn ac allan o'r fynedfa mae'r trothwy ar gyfer darparu tai fforddiadwy wedi ei leihau i 2 dy yn y cynllun lleol cyfredol. I'r perwyl hwn, felly, diwygiwyd y cais gwreiddiol i gynnwys 2 dŷ fforddiadwy yn unol â'r polisiau perthnasol.

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 Unedol.
- 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: 19/03/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

2.3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn - CDLL (2017):-

Polisi PCYFF1 – ffiniau datblygu.

Polisi PCYFF2 - meini prawf datblygu.

Polisi PCYFF3 – dylunio a siapio lle.

Polisi PCYFF4 – dylunio a thirweddu.

Polisi TAI1 – tai yn y ganolfan isranbarthol a'r canolfannau gwasanaeth trefol.

Polisi TAI8 - cymysgedd briodol o dai.

Polisi TAI5 – trothwy tai fforddiadwy a'u dosbarthiad.

Polisi PS20 – diogelu neu wella asedau treftadaeth.

Polisi TRA 2 – safonau parcio.

Polisi TRA4 - rheoli ardrawiadau cludiant.

Canllaw Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy (2009).

2.4 Polisiâu Cenedlaethol:

Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 12 Dylunio (2016).

NCT18 Trafnidiaeth (2007).

NCT24 Yr Amgylchedd Hanesyddol (2017).

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Cais rhif C13/0218/14/LL - adeiladu tŷ a mynedfa newydd (cais diwygiedig i'r un a ganiatwyd o dan gyfeirnod C11/0253/14/LL) wedi ei ganiatáu ym Mehefin, 2013.

3.2 Cais rhif C11/0253/14/LL - codi 4 tŷ a gwaith safle cysylltiedig wedi ei ganiatáu yng Ngorffennaf, 2011.

3.3 Cais rhif C07A/0863/14/LL - adeiladu 15 o fflatiau a chreu manau parcio (cynllun diwygiedig i'r hyn a ganiatwyd o dan gais rhif C05A/0058/14/LL) wedi ei ganiatáu yn Ionawr, 2008.

3.4 Cais rhif C05A/0058/14/LL - adeiladu 15 o fflatiau a manau parcio wedi ei ganiatáu yn 2005.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cefnogi gan ystyried llefydd parcio yn ofalus.
Cymuned/Tref:

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/03/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Uned Drafnidiaeth: Dim gwrthwynebiad ond gydag amodau priodol ac angen cysylltu gyda Llywodraeth Cymru.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Dim gwrthwynebiad

Tai Teg: Dim ymateb.

Dŵr Cymru: Angen i'r ymgeisydd gysylltu gyda Dŵr Cymru gan fod y datblygiad wedi ei leoli yn agos iawn i brif garthffos gyfunol.

Uned Strategol Tai: Cyflwyno'r sylwadau canlynol:-

- Dengys bod 270 o ymgeiswyr ar gofrestr Tai Teg a 328 o ymgeiswyr ar gofrestr aros Tai Cyffredin y Cyngor yn dymuno byw yn yr ardal.
- Ar sail y wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais ymddengys bod y bwriad yn rhannol cyfarch yn angen yn yr ardal am dai fforddiadwy.
- Byddai angen ystyried rhoi 30% disgownt o bris marchnad agored y 2 dy fforddiadwy.

Uned Gwarchod y Cyhoedd: Dim ymateb.

Adran yr Economi, Gwyddoniaeth a Thrafnidiaeth Llywodraeth Cymru: Cyfarwyddo bydd rhaid cynnwys amodau perthnasol pe caniateir y cais.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos parthed y cynllun gwreiddiol a'r cynllun diwygiedig. Mae'r cyfnod hysbysebu eisoes wedi dod i ben a derbyniwyd gwrthwynebiadau gan drigolion lleol ar sail:-

- Mae'r adeiladau yn llawer uwch na'r adeiladau o gwmpas y safle ac mae dyluniad y tai allan o gymeriad ac yn amharu'n andwyol ar fwynderau gweledol.
- Mae'r fynedfa yn agos iawn i gylchfan prysur archfarchnad leol a gallai hyn amharu'n andwyol ar ddiogelwch defnyddwyr y rhan yma o'r gefnffordd.
- Nid oes digon o lecynnau parcio ar gyfer ymwelwyr i'r safle a byddai hyn yn gorfodi ceir i barcio ar ymylon yn gefnffordd.
- Dylai'r datblygiad cael ei ohirio nes bod y ffordd osgoi wedi ei gwblhau.
- Byddai gosod tai yn nhu blaen y safle yn golygu gor-edrych i mewn i'r tŷ drws nesaf (Ynys Tudur) ynghyd a cholli golau.
- Anodd i gyfleu pryderon heb siarad wyneb yn wyneb â swyddog cynllunio.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/03/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Mewn ymateb i'r pryderon uchod ynghyd â phryderon gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol cyflwynwyd cynlluniau diwygiedig ar sail:-

- Diwygiadau i edrychiadau allanol y tai arfaethedig sydd yn adlewyrchu ar ddyuniadau a ffurf anheddau cyfagos.
- Newidiadau i'r fynedfa sydd yn cydymffurfio a gofynion Llywodraeth Cymru.
- Ail-osod ac ail-ddylunio'r tai yng nghefn y safle er mwyn lleihau ar eu heffaith ar fwynderau deiliaid Ynys Tudur ar sail gôr -edrych a chreu strwythurau gormesol.
- Lleihau uchder y ddau dy blaen er mwyn diogelu cymeriad a gosodiad Ynys Tudur gyfochrog sy'n adeilad rhestredig gradd II.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'r egwyddor o godi anheddau preswyl ar y safle hwn wedi ei dderbyn ym Mholisi PCYFF1 a TAI1 o'r CDLL. Mae Polisi PCYFF1 yn datgan caniateir cynigion du mewn i ffiniau datblygu yn unol â pholisïau a chynigion eraill y Cynllun, polisïau cynllunio cenedlaethol ac ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill. Mae Polisi TAI1 yn datgan yn y *Canolfannau Gwasanaeth Trefol* bydd tai i gwrdd â strategaeth y Cynllun yn cael eu sicrhau drwy'r dynodiadau tai ynghyd â safleoedd ar hap addas o fewn y ffin datblygu. Yng Nghaernarfon, y lefel cyflenwad dangosol ar gyfer codi tai yw 415 uned ac mae'r Cynllun yn rhagweld bydd 212 o'r unedau hyn yn cael eu darparu ar safleoedd ar hap fel safle'r cais cyfredol hwn. Gan ystyried y wybodaeth hon ynghyd â'r ddarpariaeth sydd eisoes wedi ei adnabod ar gyfer safleoedd sydd wedi eu dynodi ar gyfer tai yn y Dref credir byddai caniatáu'r datblygiad diwygiedig ar y safle yma yn dderbyniol o fewn cyd-destun y cyflenwad dangosol.
- 5.2 Mae Polisi TAI8 yn nodi dylai pob datblygiad newydd gyfrannu at wella cydbwysedd tai a diwallu'r anghenion ar gyfer y gymuned gyfan. I'r perwyl hwn mae'r bwriad wedi cael ei ddiwygio i gynnwys 3 tŷ 4-llofft ynghyd â 2 dŷ fforddiadwy 2-lofft. Noder hefyd fod nifer o geisiadau blaenorol wedi eu caniatáu ar gyfer datblygiadau preswyl ar y safle hwn oedd o ddwysedd llawer uwch sydd yn gadarnhad yn ei hun fod datblygiad preswyl yma yn dderbyniol mewn egwyddor.

Mwynderau gweledol

- 5.3 Yn dilyn pryderon yr Awdurdod Cynllunio Lleol parthed uchder, ffurf a dyluniad y 4 tŷ arfaethedig mae'r ymgeisydd wedi ail-ddylunio edrychiadau allanol y tai eu hunain fel eu bod yn adlewyrchu elfennau pensaernïol ynghyd â ffurf yr anheddau sefydledig sydd yn nalgylch safle'r cais. Mae'r tai yn nalgylch y safle, er yn dai mawr o ran graddfa, yn rhai domestig eu natur a'u hedrychiad ac o wneuthuriad amrywiol gan gynnwys gwaith bric glan a walïau wedi eu rendro a'u lliwio gyda thoeau o lechi naturiol. Maent yn dai ar wahân neu barau o dai ar ffurf *villas* oes Fictorianaidd gyda nodweddion fel ffenestri bae, ferandas o wneuthuriad dur a thalcendoeau.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/03/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- 5.4 Mae'r safle wedi ei leoli mewn man gweladwy ar derfyn gogleddol y dref a gellir ei alw yn safle tirnod yn y treflun. Mae'r ardal o'i amgylch yn ardal breswyl sefydledig sy'n cynnwys tai sylweddol eu maint i'r dwyrain ac i'r gogledd. Mae adeilad modern masnachol un-llawr (Moduron Menai) wedi ei leoli i'r de o'r safle sy'n cael ei ddefnyddio fel swyddfa i werthu ceir gydag adeilad rhestredig gradd II (Ynys Tudor) wedi ei leoli ar gyrion gogleddol y safle. Y bwriad yma yw codi'r ddau dŷ blaen yn 4 llawr a'r ddau dŷ cefn yn amrywio 3 llawr ond wedi eu torri i fyny gyda elfen deulawr ac unllawr. Bydd y tai yn nhw blaen y safle gydag uchder o 10.1m uwchben lefel y gefnffordd gyfagos (12.8m o'r lefel daear islaw) gyda'r tai cefn yn amrywio mewn uchder o 4.6m hyd at 10.1m i'r crib y brif do. Bydd y ddau dŷ blaen wedi eu gosod yn ôl oddeutu 3.8m o'r gefnffordd ei hun gan greu llecyn a gwagle agored yn nhw blaen y safle.
- 5.5 Bydd gan y ddau dŷ blaen edrychiad 3-llawr o'r gefnffordd a 4-llawr o'r cefn gan gymryd i ystyriaeth rhediad y tir i lawr tuag at Y Fenai. Bydd edrychiadau'r 4 tŷ (yn enwedig y 2 dy yng nghefn y safle) wedi eu torri i fyny gan gymysg o ddyluniadau i'r toeau (toeau crib, talcendoeau ynghyd â thoeau un-codiad), ffenestri/agoriadau, deunyddiau allanol amrywiol a balconïau a phyrth. Bydd y deunyddiau allanol yn cydweddu â deunyddiau sy'n gyffredin yn yr ardal, sef, llechi naturiol a rendro wedi ei baentio. Bydd prif agwedd/olygfa'r tai i'r gorllewin a chymerir mantais o hyn drwy ddylunio'r edrychiadau cefn gyda balconïau cyfyngedig (math *Juliet*) a ffenestri ar ffurf drysau patio er mwyn goleuo'r ystafelloedd mewnol a manteisio ar yr olygfa. Mae dwysedd y bwriad yn adlewyrchu dwysedd yr ardal breswyl gerllaw ac mae ad-drawiad y tai wedi eu lleihau rhywfaint oherwydd eu gosodiad islaw'r gefnffordd gyfagos. Rhaid sicrhau nad yw'r bwriad yn amharu ar y goeden sy'n destun gorchymyn gwarchod coed drwy gynnwys amod priodol er gwaethaf ei bod wedi ei lleoli ar dir Ynys Tudur. Credir, felly, er gwaethaf pryderon lleol am effaith weledol, fod y bwriad diweddaraf hwn yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF2 a PCYFF3 o'r CDLL.
- 5.6 Fel y cyfeiriwyd ato uchod lleolir adeilad rhestredig gradd II ar ffin ogleddol y safle. Mae Ynys Tudur wedi ei restru fel esiampl dda o eiddo maestref y 19eg ganrif. Mae effaith ac ad-drawiad y bwriad diweddaraf hwn ar osodiad yr adeilad rhestredig yn cael ei leihau ar sail:-
- (i) Mae modurdy go helaeth sydd ddim yn rhan wreiddiol o'r tŷ wedi ei leoli rhwng y safle a'r tŷ rhestredig ac sy'n ymestyn y pellter rhwng tŷ rhif 3 a'r adeilad rhestredig ei hun - bydd gwagle o 3m rhwng talcen deheuol y modurdy a thalcen gogleddol y tŷ agosaf;
 - (i) Mae'r tŷ rhif 3 wedi ei osod i mewn i'r dirwedd ac o dan y ffordd gyfochrog gydag uchder crib y to wedi ei osod 600mm yn is na chrib brif do Ynys Tudur;
 - (ii) Mae Ynys Tudur ymysg adeiladau eraill yn cael ei weld mewn cyd-destun trefol. Oherwydd hyn, ni ystyrir fod lleoliad y tai bwriedig o fewn y safle yn effeithio ar osodiad Ynys Tudur fel adeilad rhestredig; ac
 - (iii) Mae dyluniad, deunyddiau allanol a ffurf y tai bwriedig yn torri i fyny ar eu maint a'u graddfa ac, felly, yn lleihau eu heffaith ar osodiad yr adeilad rhestredig. Mae'r bwriad, felly, yn cydymffurfio a Pholisi PS20 o'r CDLL parthed datblygiadau sy'n effeithio ar osodiad adeilad rhestredig ynghyd a diogelu asedau treftadaeth.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/03/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.7 Fel y cyfeiriwyd ato uchod mae'r bwriad wedi ei leoli mewn ardal breswyl a derbyniwyd gohebiaeth gan rai o drigolion lleol yn gwrthwynebu'r cais ar sail gor-edrych a chysgodi. Y tŷ agosaf at y safle yw Ynys Tudur ac mae tŷ rhif 3 wedi ei leoli 3m i ffwrdd o fodurdy Ynys Tudur. Nid oes gan y tŷ hwn unrhyw agoriadau yn wynebu Ynys Tudur ac nid oes gan Ynys Tudur unrhyw agoriadau ar ei dalcen deheuol ar wahân i ddrws solat yng nghornel talcen deheuol y modurdy. I'r perwyl hyn, felly, ni chredir bydd effaith andwyol sylweddol ar ddeiliaid Ynys Tudur gan ystyried lleoliad a gosodiad tŷ rhif 3 ar sail gor-edrych, colli preifatrwydd a chreu strwythur gormesol.
- 5.8 Mae tŷ rhif 5 wedi ei leoli y tu cefn i dŷ rhif 3 ac i'r de-orllewin o edrychiad cefn Ynys Tudur. Gan ystyried gwrthwynebiadau a dderbyniwyd gan ddeiliaid Ynys Tudur parthed gor-edrych, colli preifatrwydd ynghyd â chreu strwythur gormesol mae'r tŷ hwn wedi cael ei ail-gyfeirio fel bod agoriadau blaen y tŷ yn wynebu edrychiad cefn tŷ Rhif 3. Gan ystyried lleoliad yr agoriadau tŷ Rhif 5 ystyrir mai golygfeydd anuniongyrchol geir i ardd gefn a ffenestri cefn Ynys Tudur. Yn ychwanegol i hyn, mae dyluniad tŷ rhif 5 wedi ei ddiwygio fel bod modurdy sengl wedi ei leoli cyfochrog a ffin gefn Ynys Tudur yn hytrach na strwythur 3-llawr fel y dangoswyd yn y cynlluniau blaenorol. Credir bydd hyn yn lleihau ar unrhyw effaith gormesol annerbyniol ar fwynderau Ynys Tudur. Bwriedir codi ffens bren solat 1.2m rhwng ffin gogleddol y safle gyda gardd Ynys Tudur ac yn ychwanegol i hyn ni fydd unrhyw ffenestr ar dalcen gogleddol tŷ rhif 5 yn hwynebu gardd cefn Ynys Tudur.
- 5.9 Gan ystyried gosodiad a dyluniad diwygiedig tŷ rhif 5 mewn perthynas â gosodiad cefn Ynys Tudur credir, felly, na fydd y bwriad yn cael effaith andwyol sylweddol ar fwynderau deiliaid Ynys Tudur ar sail creu strwythur gormesol/cysgodi nag ar sail colli preifatrwydd a gor-edrych. Cydnabyddir, fodd bynnag, gan ystyried rhediad yr haul bydd rhywfaint o gysgodi i'r rhan gwaelod o ardd Ynys Tudur ond o ystyried maint yr ardd yma a phellter y rhan yma o'r tŷ, ni chredir y bydd hyn yn sylweddol ei effaith ar fwynderau preswyl yr annedd hwn. Rhagwelir na fydd unrhyw colli preifatrwydd na gor-edrych i'r de gan mai defnydd masnachol a wneir o'r safle cyfochrog ar gyfer gwerthu ceir ac ni fydd unrhyw effaith ar fwynderau preswyl i'r gorllewin ychwaith gan mai llwybr troed cyhoeddus a llystyfiant sydd yma. Rhaid hefyd nodi bod elfen o gyd-or-edrych yn bodoli yn yr ardal yma yn barod a hynny ar sail lleoliad y tai a natur drefol yr ardal. Er gwaethaf y gwrthwynebiadau a dderbyniwyd yn dilyn ail-hysbysu'r cais fe ystyrir fod y bwriad fel y'i diwygiwyd yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF2 o'r CDLL.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.10 Derbyniwyd ymateb gan yr Uned Drafndiaeth a Llywodraeth Cymru yn datgan nad oes gwrthwynebiad i'r bwriad yn ddarostyngedig ar gynnwys amodau priodol parthed dyluniad y fynedfa a'r angen i ddiogelu integredd y gyffordd gyfagos (A487). Mae'r bwriad, felly, yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi TRA 2 a TRA4 o'r CDLL.

Materion tai fforddiadwy

- 5.11 Ar safle fel hwn mae Polisi TAI15 o'r CDLL yn disgwyl i o leiaf 30% o'r unedau preswyl fod yn rhai fforddiadwy. I'r perwyl yma mae 2 o'r 5 uned yn cael eu cynnig fel rhai fforddiadwy canolradd. Mae Uned Strategol Tai'r Cyngor wedi cadarnhau fod angen am y math yma o dai yn yr ardal, yn enwedig ar gyfer tai 2-llofft. Mae'r cais, felly, yn cydymffurfio â gofynion Polisi TAI15 o'r CDLL.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/03/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Hanes cynllunio perthnasol

- 5.12 Mae hanes go sylweddol i'r safle hwn parthed ei ddatblygu ar gyfer defnydd preswyl yn amrywio o ddarparu 15 fflat yn 2005 i godi tŷ yn 2013. Mae'r egwyddor o ddatblygu'r safle arbennig hwn ar gyfer defnydd preswyl, felly, eisoes wedi ei hen sefydlu a'i dderbyn gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol a chan ystyried bod gwaith eisoes wedi dechrau ar y safle drwy godi waliau cadw mae caniatâd rhif C11/0253/14/LL (ar gyfer codi 4 tŷ) ynghyd â chaniatâd rhif C13/0218/14/LL (ar gyfer codi un tŷ) yn parhau i fod yn fyw.

6. Casgliadau

- 6.1 Gan ystyried yr asesiad uchod ac wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol gan gynnwys polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol yn ogystal â'r gwrthwynebiadau a dderbyniwyd yn dilyn y cyfnod hysbysu statudol credir bod y cais diwygiedig yn dderbyniol a'i fod yn bodloni gofynion y polisïau a'r canllawiau perthnasol a nodir uchod.

7. Argymhelliad

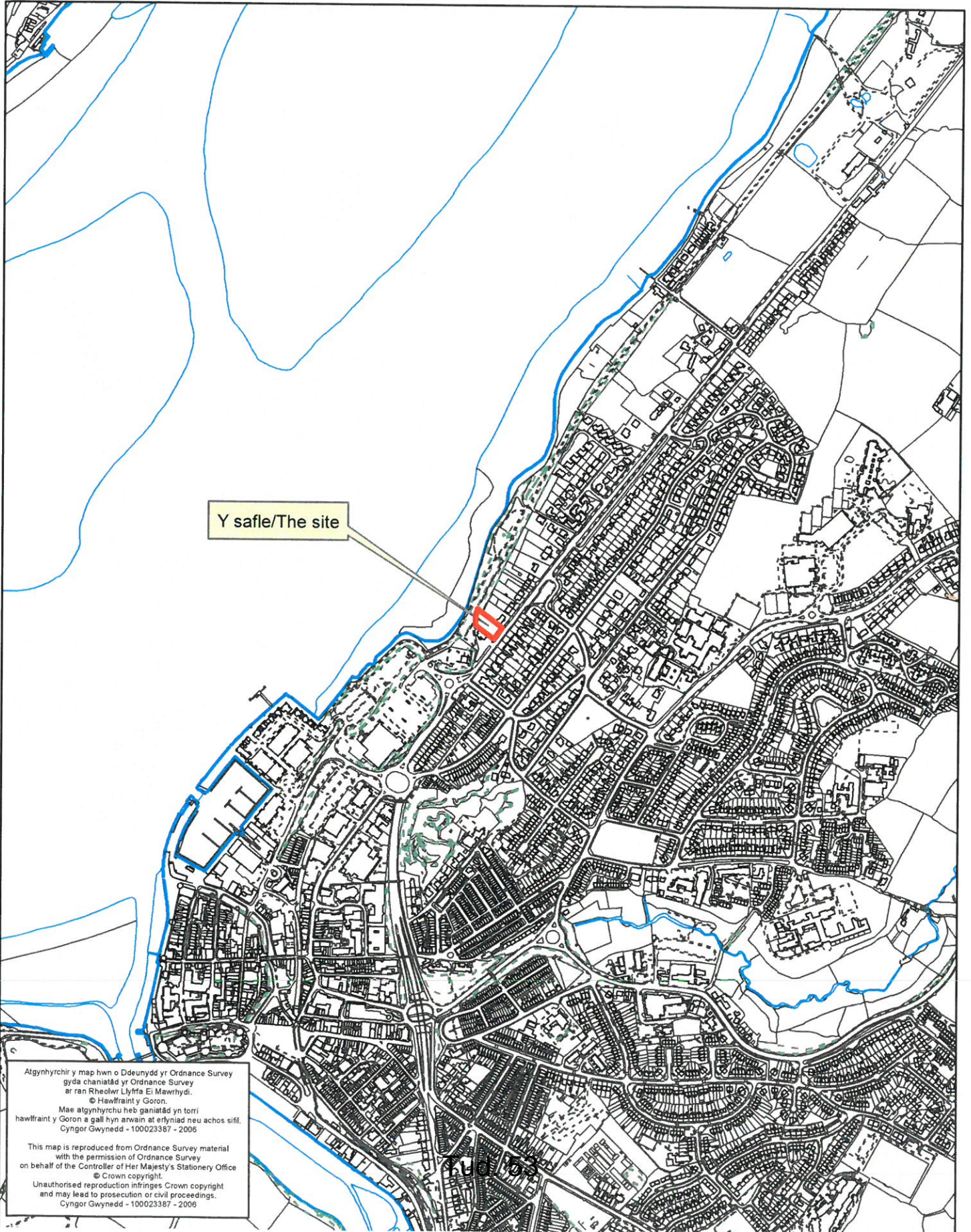
- 7.1 Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r ymgeisydd gwblhau cytundeb cyfreithiol o dan Adran 106 er mwyn sicrhau bod y 2 dŷ fforddiadwy allan o gyfanswm o 5 yn dai fforddiadwy yn y lle cyntaf ac am byth ac i amodau perthnasol yn ymwneud a:-

1. 5 mlynedd.
2. Yn unol â'r cynlluniau diwygiedig.
3. Llechi naturiol.
4. Cytuno gyda deunyddiau allanol y tai.
5. Tynnu hawliau datblygiad a ganiateir parthed lleoli ffenestri.
6. Tynnu hawliau datblygu ar gyfer estyniadau.
7. Amod diogelu coeden a gorchymyn coed arni.
8. Amodau priffyrdd yr Uned Drafnidiaeth a Llywodraeth Cymru.
9. Amod Dŵr Cymru parthed diogelu'r brif garthffos gyfunol.



Rhif y Cais / Application Number : C17/0330/14/LL

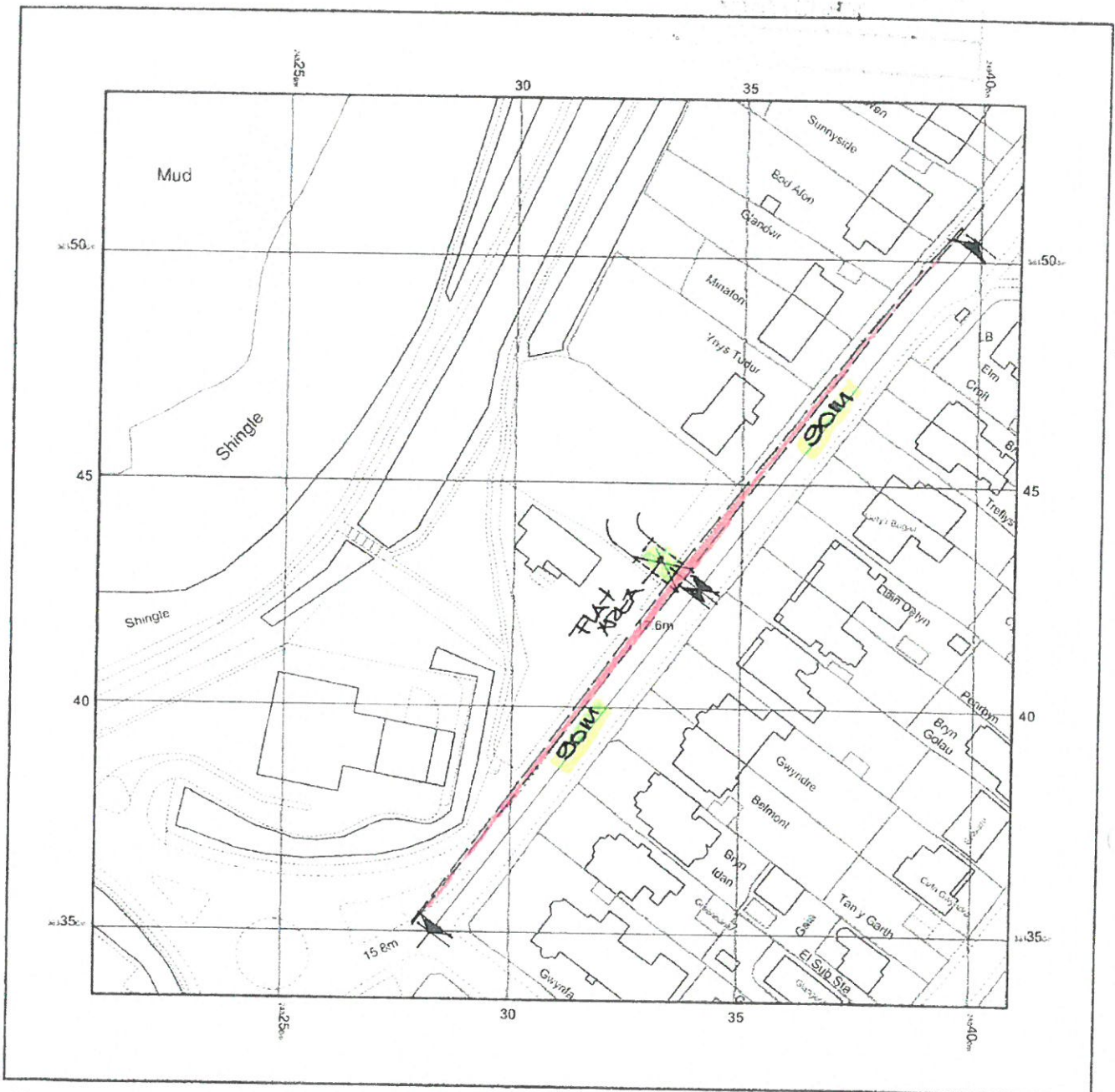
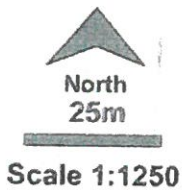
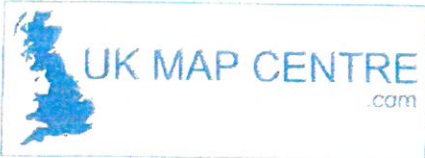
Cynllun lleoliad ar gyfer adnabod y safle yn unig. Dim i raddfa.
Location Plan for identification purposes only. Not to scale.



Atgynhychir y map hwn o Ddeunydd yr Ordnance Survey gyda chaniatâd yr Ordnance Survey ar ran Rheolwr Llyfrfa Eî Mawrhydi.
© Hawffraint y Goron.
Mae atgynhychu heb ganiatâd yn torri hawffraint y Goron a gall hyn arwain at erlyniad neu achos sifil.
Cyngor Gwynedd - 100023367 - 2006

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.
Cyngor Gwynedd - 100023367 - 2006



© Crown copyright and database rights 2017 Ordnance Survey 100048857. 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: 120338
 Centre Coordinates: 248308,363435
 Production Date: 21/07/2017 10:34:10

AREA OF VISIBILITY SPLAY

North Road

CYNLIUN DIWYGIEDIG
REVISED PLAN

Derbynwyd/Received 05.09.17

Llofnod/signature Tud. 54



LOCATION PLAN SCALE 1:500

CYNLLUN DIWYGIEDIG
REVISED PLAN

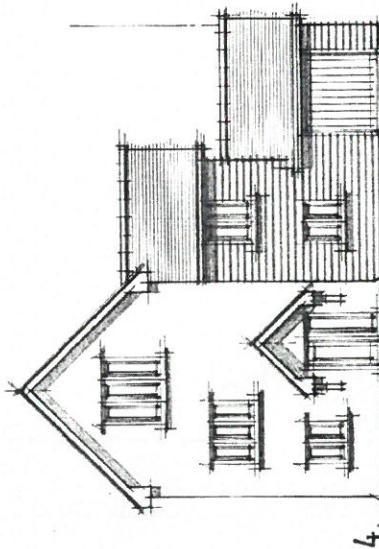
Derbywydd/Received *N. 02. 18*

Llofnod/signature *[Signature]*

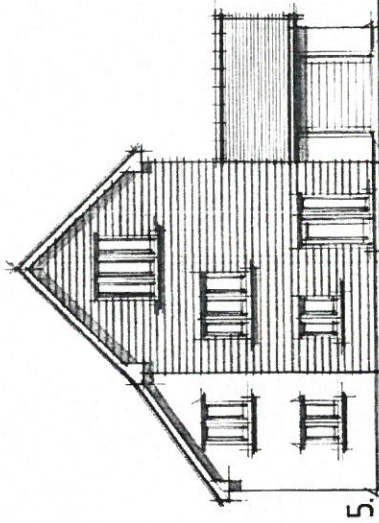
CYANGOR GWYBREDIG
ADRHYNGYBODAETH

14 FEB 2018

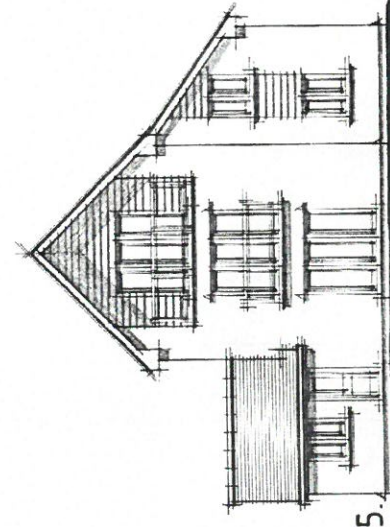
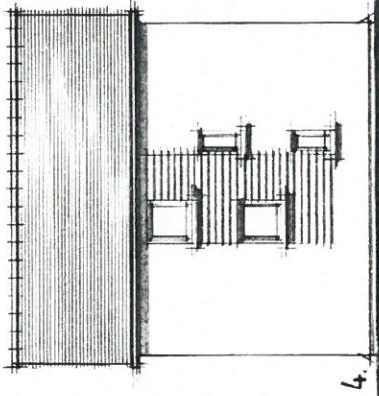
GWASARIAETH CYRILLUNIO
AC AMGYLCHEDD



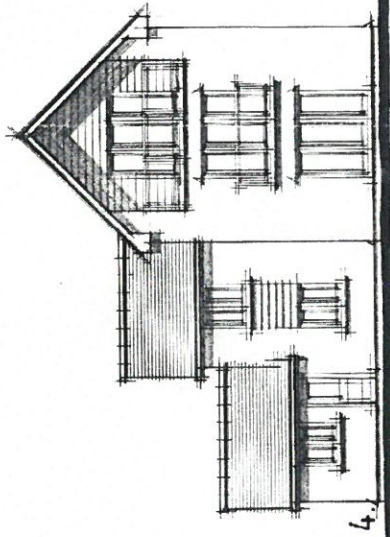
SOUTH EAST



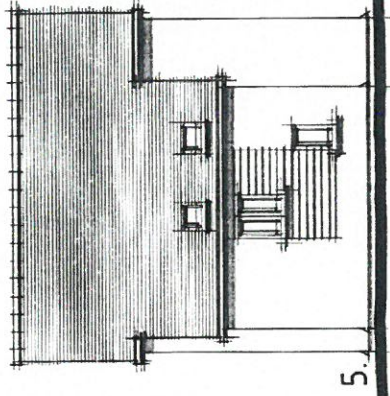
SOUTH WEST



NORTH WEST



SOUTH WEST



Don Westley
Architectural Services
Gwasanaethau Penamserol

Tel: 01753 850 087
Mob: 07570 366 237
don.westley@naho.co.uk

CLIENT
SPEAKON, UNIT 8,
THE CLOCK TOWER,
FIREK IRON,
BEEBWOOD VILLAGE,
NOTTINGHAM.

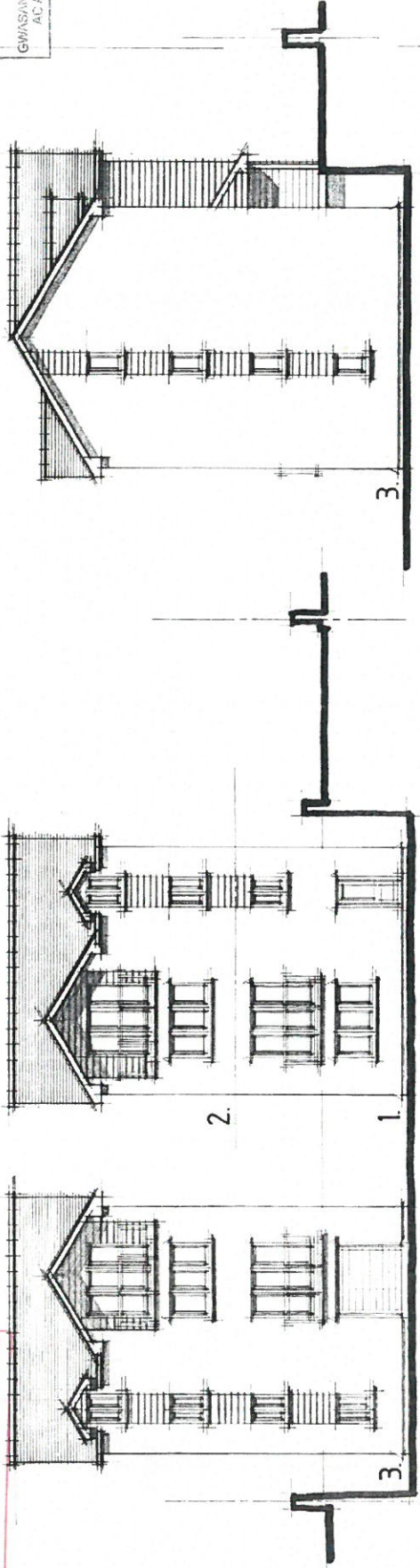
JOB
RESIDENTIAL DEV. OFF
NORTH ROAD,
CAERNARFON,
GWYNEDD.

SCALE 1:100
DATE
DRWG NO.

NOTES

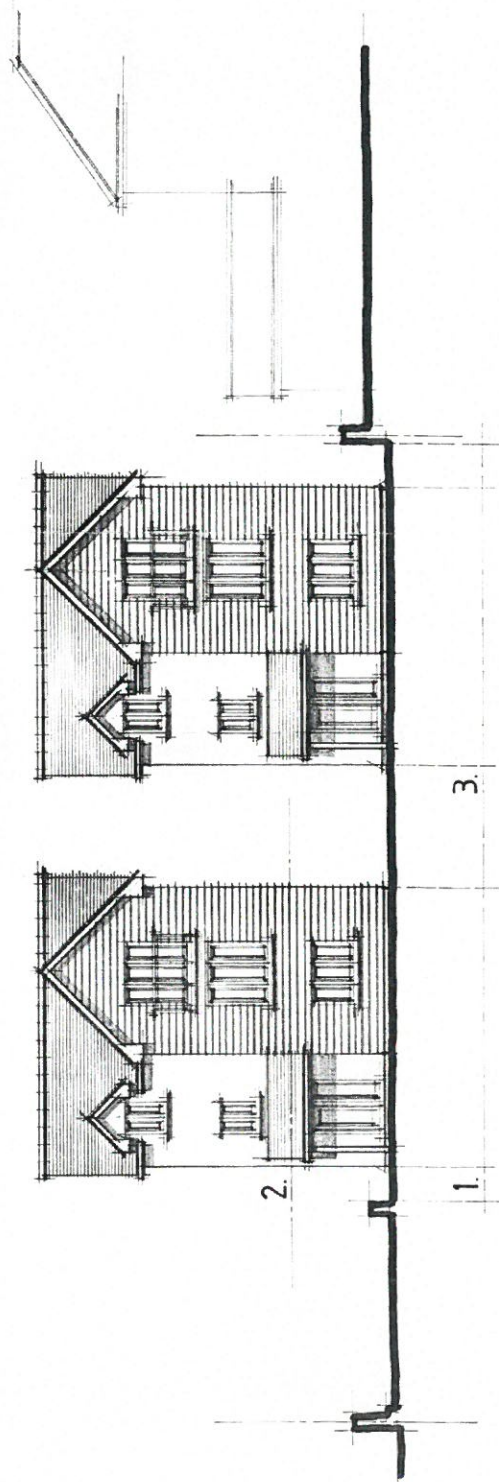
CYMROR GWYNEDD
ADREI AMGŷ GYFFID
14 FEB 2018
GWASANAETH CYNLLUNIO
AC AMGWYLOHEDD

CYNLLUN DIWYGIEDIG
REVISED PLAN
Derbyniwyd/Received ... 14.02.18
Llofnod/signature ...



SOUTH WEST

NORTH WEST



SOUTH EAST

Don Westley
Architectural Services
Gwasanaethau Pensaertol
Tel: 01766 830 887
01766 830 888
don.westley@btopenworld.co.uk

CLIENT
SPEAKON, UNIT 8,
THE CLOCK TOWER,
TARK ROAD,
BESWOOD VILLAGE,
NOTTINGHAM.

JOB
RESIDENTIAL DEV OFF
NORTH ROAD,
CAERNAFFON,
GWYNEDD.

SCALE 1:100
DATE
DRWG NO.

CYNLLUN DIWYGIEDIG
REVISED PLAN

Delwyddiad/Received 14.02.18
Llofnod/signature

CYNGOR BRYCHEID
ADRIAN IAN CYLCHIEDD
14 FEB 2018
GWASANAETH CYLLUNIO
AC AMGYLCHIEDD

NOTES

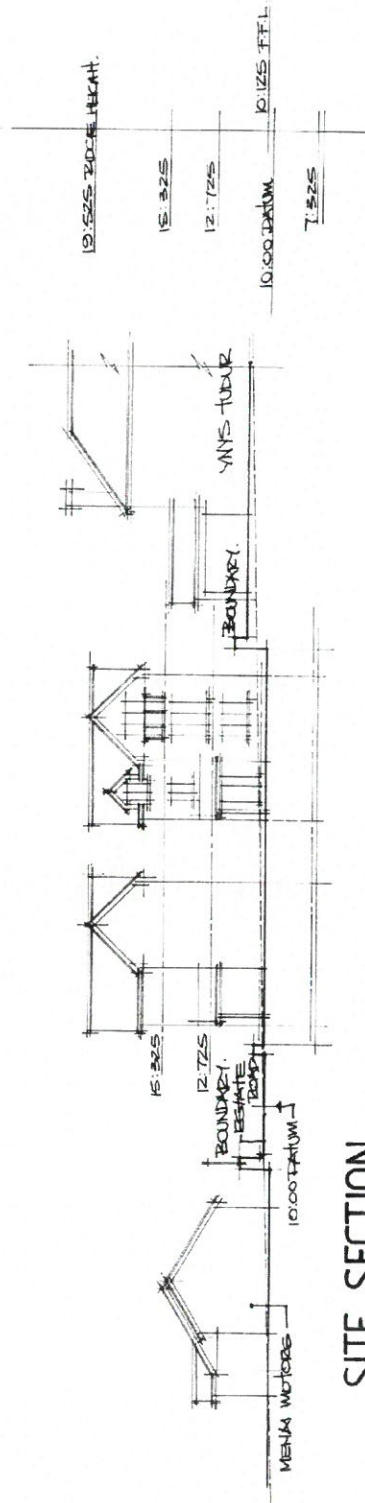
Don Westley
Architectural Services
Gwasanaethau Penasaerïol

Tel: 01708 830 267
Mob: 07870 306 237
don.westley@pains.co.uk

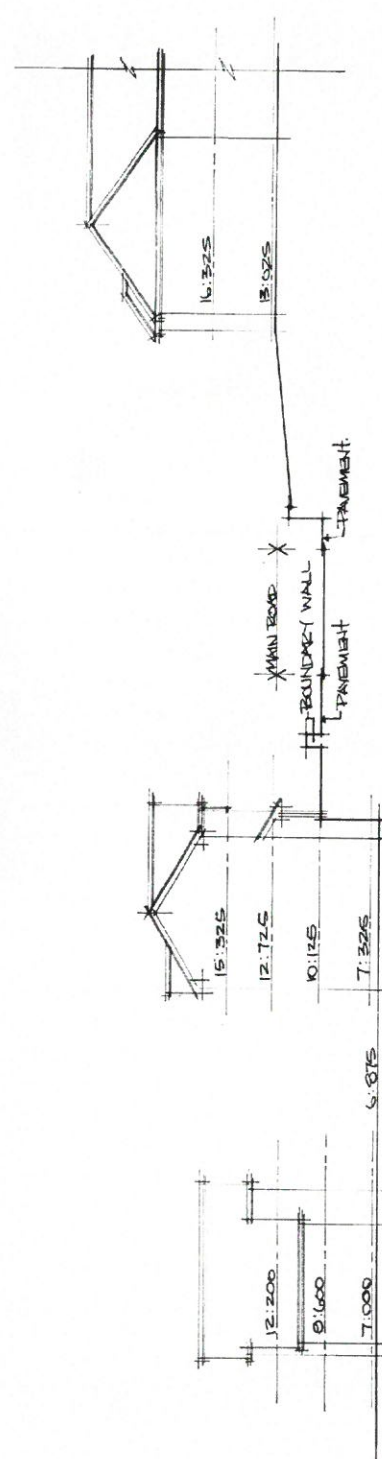
CLIENT
SPRACKON, UNIT 10,
THE CLOCK TOWER,
PARK ROAD,
BUSHWOOD VILLAGE,
NOTTINGHAM.

JOB
RESIDENTIAL DEV. OFF
NORTH ROAD
CAENNAFTON,
GWYNEDD.

SCALE 1:200
DATE
DRWG NO

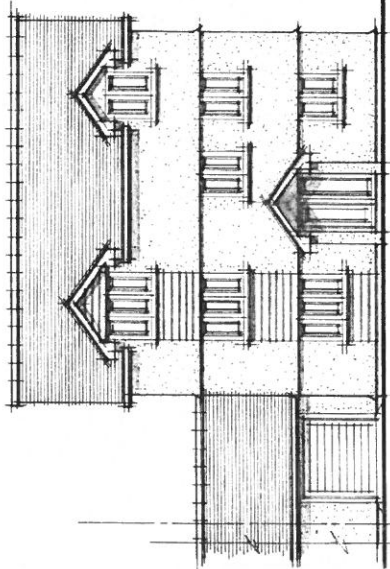


SITE SECTION

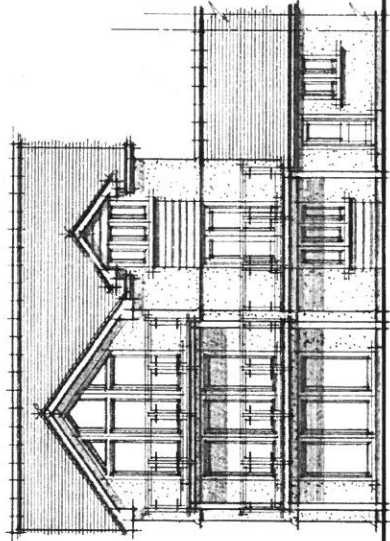


SITE SECTION

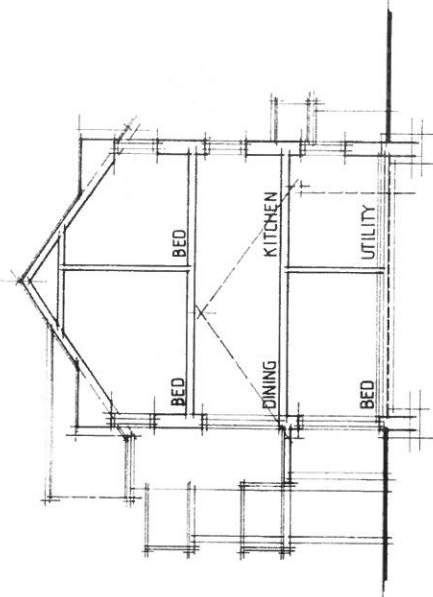
NOTES



SOUTH EAST

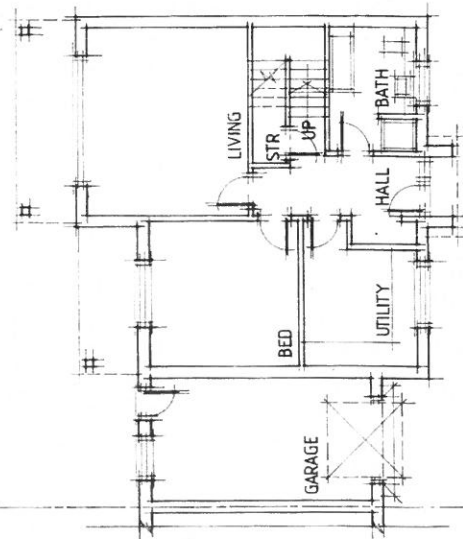


NORTH WEST

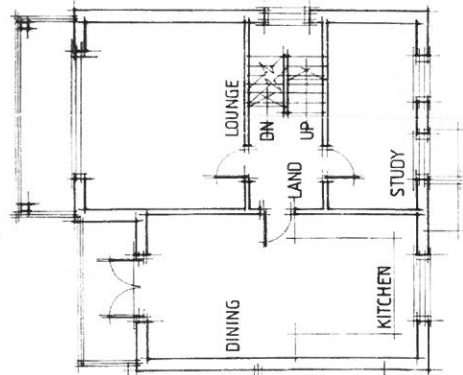


SECTION

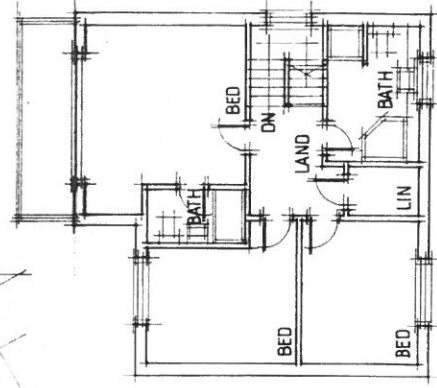
Tud. 59



GROUND FLOOR



FIRST FLOOR



SECOND FLOOR

0 5 BED 27

Don Westley
Architectural Services
Gwasir, Gwynedd

Tel: 01766 830 287
Mob: 07970 368 237
don.westley@btinternet.com

CLIENT
SPEAKON, UNIT 8,
THE CLOCK TOWER,
FARK ROAD,
BESWOOD VILLAGE,
NOTTINGHAM.

JOB
RESIDENTIAL DEV OFF
NORTH ROAD
GARNARON,
GWYNEDD.

0.3 PROPOSED
SCALE 1:100
DATE MARCH 2017
DRWG NO. 03/CG 16

NOTES

* ENTRANCE, ROAD DETAILS



Don Westley
Architectural Services
Gwasanaethau Pensaernïol

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

CLIENT

SPRAYCON, UNIT 8,
THE CLOCK TOWER,
PARK ROAD,
BESTWOOD VILLAGE,
NOTTINGHAM.

JOB

RESIDENTIAL DEV OFF
NORTH ROAD,
CABENRAFON,
GWYNEDD

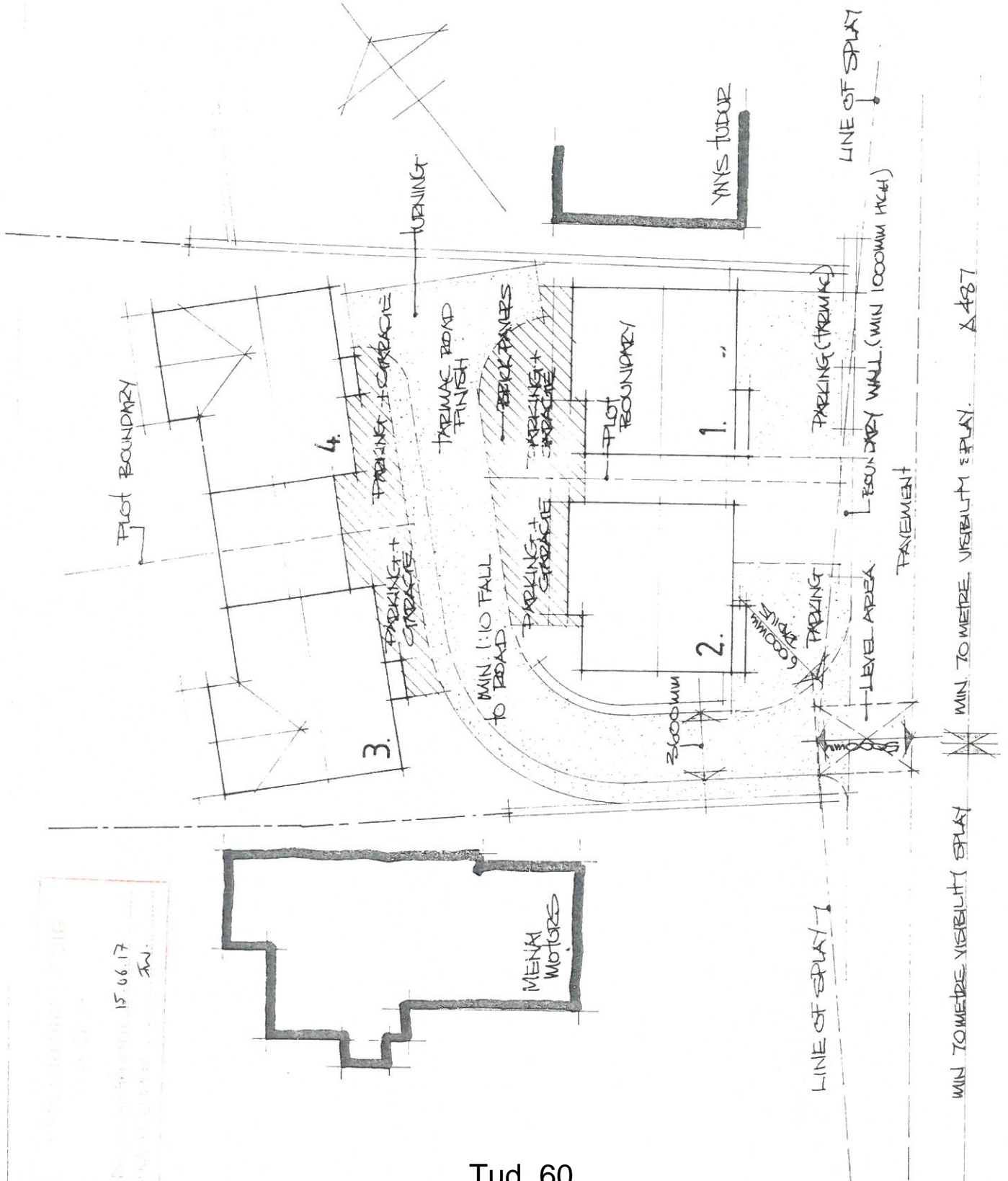
0.6 PROPOSED

SCALE 1:200

DATE JUNE 2017

DRWG. NO.

06 / CG 16



SITE PLAN

MIN 10 METRE VISIBILITY SPLAY

MIN 10 METRE VISIBILITY SPLAY. A 487

NOTES

05 JAN 2017

0.4 PROPOSED

TYPE-A

Don Westley
 Architects
 Gwasanau Pensaernïol



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

CLIENT

SPRAYCON, UNIT 8
 THE CLOCK TOWER,
 PARK ROAD,
 BESTWOOD VILLAGE,
 NOTTINGHAM.

JOB

RESIDENTIAL DEV OFF
 NORTH ROAD,
 CAERNARFON,
 Gwynedd.

0.4 PROPOSED

SCALE

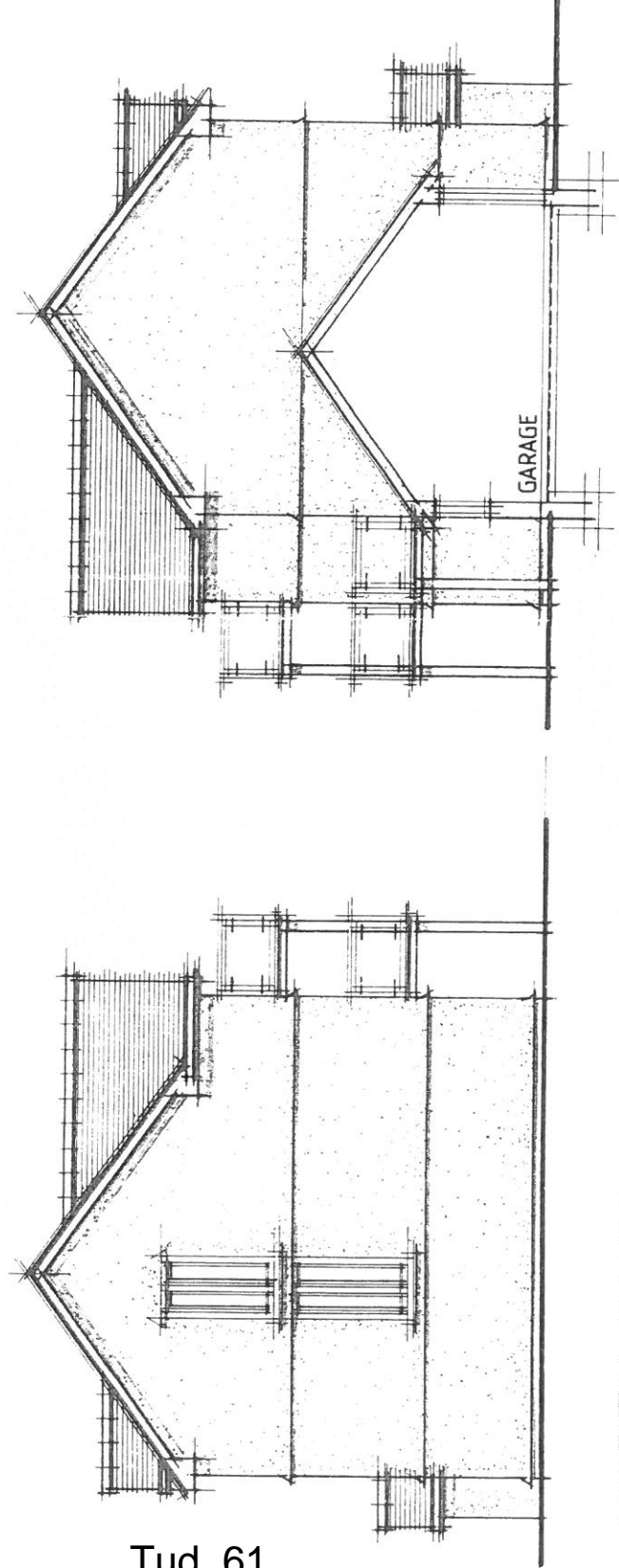
1:100

DATE

JAN 2017

DRWG. NO.

04/CG 16



NORTH EAST

SOUTH WEST

GARAGE

NOTES

HARMAC AREAS
(ESKATE BOARD
PARKING AREAS)

Don Westley
Architectural Services
Gwasanaethau Pensaerïol

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

CLIENT
SPRAYCON, UNIT 8,
THE CLOCK TOWER,
PARK ROAD,
BESTWOOD VILLAGE,
NOTTINGHAM.

JOB
RESIDENTIAL DEV OFF
NORTH ROAD,
CARNARFON,
GAMMIND.

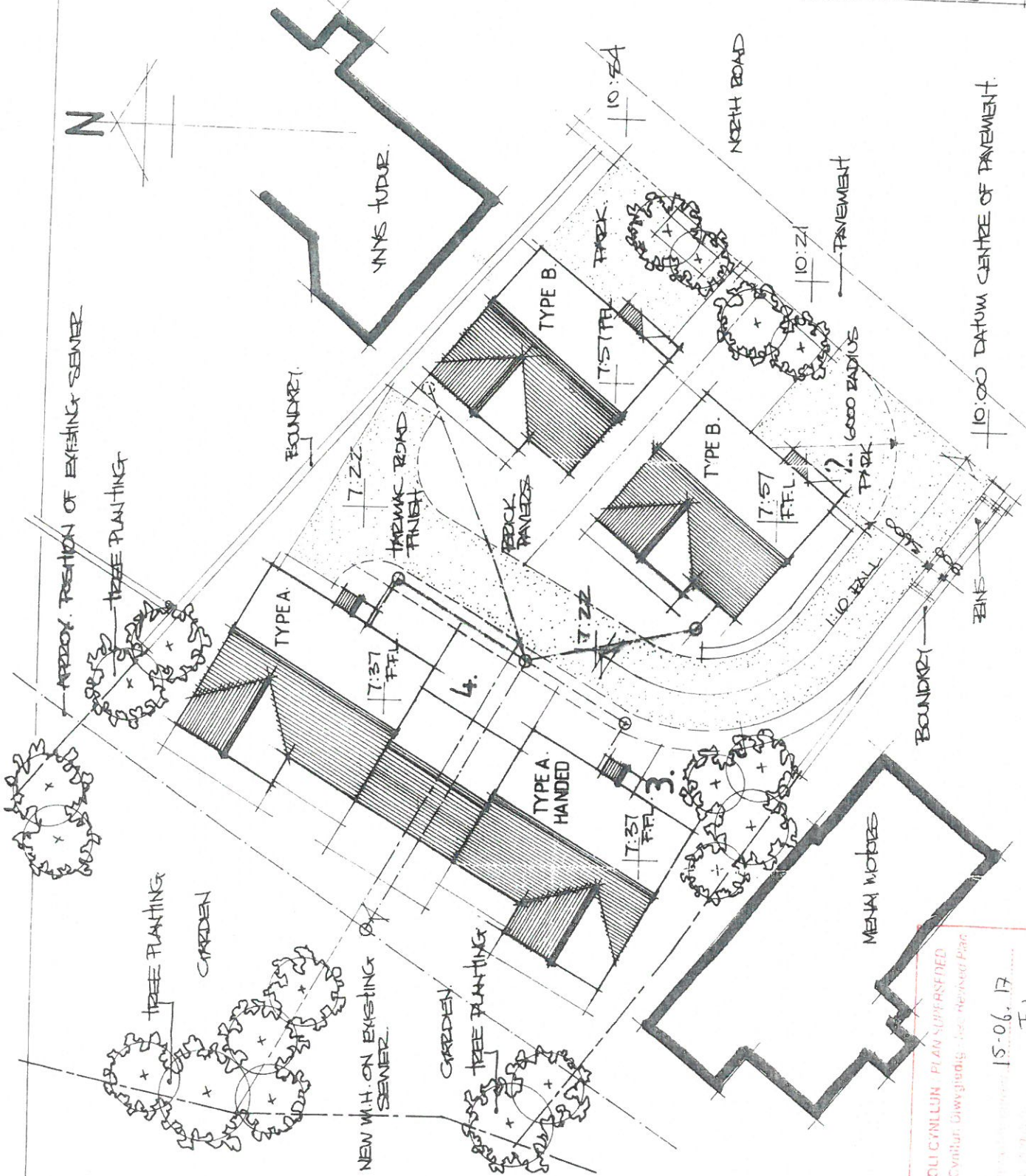
0.5 PROPOSED

SCALE
1:200

DATE
JAN. 2017

DRWG. NO.

05/CG 16



10:00 DATUM CENTRE OF PAVEMENT.

SITE PLAN

DISODLI CYMLLUN PLAN SUPERSEDED
Gweir Cymhar. Gwybudi. Gwybodaeth. Gwybodaeth. Gwybodaeth.

15-06-17
JW

Eitem 5.3

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/03/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Rhif: 3

Cais Rhif: C17/0372/30/LL

**Dyddiad
Cofrestru:** 18/07/2017

Math y Cais: Llawn - Cynllunio

Cymuned: Aberdaron

Ward: Aberdaron

Bwriad: Ffurfioli'r nifer o unedau teithiol ar y safle am y tymor cyfan (Mawrth-Hydref) i fod yn 20 carafán deithiol a 20 pabell

Lleoliad: Mur Melyn, Rhoshirwaun, Pwllheli, LL538LW

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/03/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais llawn sydd dan sylw i ffurfioli'r nifer o unedau teithiol ar y safle am y tymor cyfan. Mae'r cais yn gofyn am leoli 20 carafán deithiol a 20 pabell ar y tir o 1 Mawrth i 31 Hydref. Mae'r caniatâd presennol ar gyfer y safle yn un roddwyd fel tystysgrif cyfreithloni ac yn caniatáu lleoli cyfanswm o 14 carafán deithiol a 30 pabell yn ystod Gorffennaf, Awst a gwyliau banc ac yna 14 carafán deithiol ac 20 pabell yn ystod misoedd Ebrill, Mai, Mehefin, Medi a Hydref. Byddai'r bwriad felly yn cysoni'r nifer o unedau teithiol allai ddefnyddio'r safle am y tymor yn ei gyfanrwydd a byddai lleihad o 4 yn y cyfanswm o unedau am fisoedd Gorffennaf, Awst a gwyliau banc ond byddai cynnydd o 6 am weddill y tymor. Byddai'r unedau yn cael eu gosod gerllaw ffiniau'r ddau gae sy'n ffurfio'r safle presennol. Fel rhan o'r cais bwriedir gwella'r cyfleusterau toiledau ac ymolchi trwy ychwanegu 2 doiled yn y bloc toiledau presennol a hefyd adeiladu toiled ar gyfer yr anabl. Bwriedir hefyd greu ardal chwarae plant ac atgyfnerthu'r tirlunio drwy blannu mewn dwy ardal gydag un yn 40 medr o hyd a'r llall yn 58 medr o hyd. Byddai'r plannu ychwanegol yn cynnwys draenen wen, draenen ddu a rhosyn y maes (field rose).
- 1.2 Mae'r safle wedi ei leoli yng nghefn gwlad. Mae oddi fewn i'r Ardal Tirwedd Arbennig a Thirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llyn ac Ynys Enlli. Gwasanaethir y safle gan fynedfa bresennol i ffordd ddi-ddosbarth.
- 1.3 Cyflwynir y cais i bwyllgor gan ei fod yn ymwneud a lleoli mwy na 5 carafán deithiol ar y tir.

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. (Fersiwn Cyfansawdd yn cynnwys Newidiadau Materion sy'n Codi, Ionawr 2017)**

TRA 2: Safonau parcio

TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant

PCYFF 2: Meini prawf datblygu

PCYFF 4: Dylunio a thirweddu

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

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

AMG 2: Ardaloedd o dirwedd arbennig

PS 20: Diogelu a neu wella asedau treftadaeth

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/03/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

2.4 Polisiau Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru – Argraffiad 9 (Tachwedd 2016)
 Nodyn Cyngor Technegol – 13 Twristiaeth
 Nodyn Cyngor Technegol - 18 Trafnidiaeth

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

- 3.1 C10D/0097/30/TC - Defnyddio dau gae amaethyddol i leoli ar wasgar o gwmpas ffiniau'r ddau gae a gyfeirir atynt yn atodlen 2 saith carafán deithiol a pymtheg pabell ym mhob cae yn ystod Gorffennaf, Awst a gwyliau banc a lleoli saith carafán teithiol a deg pabell ym mhob cae yn ystod misoedd Ebrill, Mai, Mehefin, Medi a Hydref - Caeau rhif 6200 a 7589 Mur Melyn, Rhoshirwaun - Caniatau 2 Mehefin 2010.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Heb eu derbyn.
 Cymuned/Tref:

Uned Drafnidiaeth: Dim gwrthwynebiad i'r bwriad. Cynnydd o 6 llain deithiol yn dderbyniol ac yn annhebyg o gael effaith andwyol ar y rhwydwaith ffyrdd lleol.

Cyfoeth Naturiol Cymru : Dim gwrthwynebiad i'r cais ond cynnig sylwadau.

Rhywogaethau a Warchodir

Nodi y posibilrwydd y gallai ystlumod fod yn bresennol ac argymhellir i'ch Awdurdod sgrinio'r cais er mwyn canfod a oes unrhyw debygolrwydd rhesymol bod ystlumod yn bresennol a'r angen am arolwg ystlumod. Os gwneir cais am y fath arolwg a chynhelir un yna dylech gysylltu gyda ni ymhellach.

Traeniad Aflan

Angen i'r ymgeisydd sicrhau bod y tanc carthion septig presennol mewn cyflwr da a bod capasiti i ddelio ag unrhyw gynnydd mewn llif a llwytho a allai ddigwydd o ganlyniad i'r cynnig hwn.

Dŵr Cymru: Gan na fwriedir unrhyw gysylltiadau dŵr budr na dŵr wyneb newydd i'r garthffos gyhoeddus nid oes unrhyw sylwadau i'w wneud ar y cais.

Swyddog Carafanau: Nid yw'r cais yn ymddangos i fod wedi ei selio ar amodau trwydded. Er mwyn gallu sicrhau bod y cais wedi ei selio ar ofynion amodau trwydded safle (Safonau Model 1983) byddwn yn ddiolchgar petai'r ymgeisydd drwy law yr asiant yn gallu cyflwyno manylion pendant o fewn cynllun graddfa 1:500. Cadarnhau lleoliad pob uned (carafán a phebyll) sydd eisoes wedi eu caniatau o dan gais Tystysgrif Defnydd Cyfreithloni cyf C10D/0097/30/TC a nifer o garafanau arfaethedig o fewn y cais hwn yn cynnwys lleoliad ceir ayyb. Byddai gwahanu'r carafanau oddi wrth y pebyll yn fantais i

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/03/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

reoli'r safle o ran amodau trwydded a gofynion iechyd a diogelwch.

Nodwyd hefyd nad oes digon o gyfleusterau toiledau ac ymolchi ar y safle. Mae angen y nifer canlynol:-

- Merched – 4 toiled a 4 baswn ymolchi
- Dynion – 4 toiled a 4 baswn ymolchi
- Dau gawod
- Darpariaeth ar gyfer anabl (toiled, baswn ymolchi a chawod)

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

Uned Bioamrywiaeth: Dim pryderon bioamrywiaeth am y cais.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben ac ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae polisi TWR 5 CDLI yn caniatáu cynigion am estyniadau i safleoedd presennol neu leiniau ychwanegol os cydymffurfir â'r cyfan o'r meini prawf a nodir. Yn eu mysg, yw bod y datblygiad arfaethedig o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad a'i fod wedi ei leoli mewn man anymwithiol sydd wedi ei guddio'n dda gan nodweddion presennol y dirwedd a/neu ble gellir cydweddu'r unedau teithiol yn hawdd yn y dirwedd mewn modd nad yw'n peri niwed sylweddol i ansawdd gweledol y dirwedd; bod y bwriad yn osgoi gormodedd o ardaloedd o leiniau caled; fod ei gysylltiad ffisegol â'r ddaear yn gyfyngedig ac yn gallu cael ei symud oddi ar y safle yn y tymor caeedig; dylai unrhyw gyfleusterau atodol os yw hynny'n bosibl, gael eu lleoli mewn adeilad presennol neu fel estyniad i gyfleusterau presennol; 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; mae 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.

5.2 Mae'r cais yn golygu gwneud addasiadau i faes carafanau teithiol a phebyll presennol. Byddai'r newidiadau a fwriedir yn golygu y byddai cynnydd o 6 carafán deithiol drwy'r tymor ond byddai lleihad o 10 pabell yn ystod rhan o'r tymor. O ran y cyfanswm unedau fyddai'n bosibl ei leoli ar y safle yn ei gyfanrwydd mae'n golygu lleihad o 4 uned yn ystod Gorffennaf, Awst a gwyliau banc ond cynnydd o 6 uned yn ystod gweddill y tymor. Ar y cyfan er fod gwahaniaethu o ran niferoedd a math yr unedau am gyfnodau o'r tymor byddai'r bwriad yn cysoni'r sefyllfa o ran y safle a fyddai'n gwneud hi'n llawer iawn haws o safbwynt perchennog y safle i'w reoli ond hefyd yn haws o ran gorfodi'r safle pe bai angen. Saif y caeau dan sylw yng nghefn gwlad agored

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/03/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

ac yn gyfochrog a ffordd ddi-ddosbarth . Byddai'r unedau teithiol wedi eu lleoli gerllaw ffiniau'r ddaugae fel yw'r sefyllfa bresennol. Mae'r oll o'r ffiniau yn cynnwys gwrychoedd a / neu gloddiau ac felly mae'r safle wedi ei guddio'n eithaf da o'r dirwedd ehangach. Fel rhan o'r bwriad bwriedir cael ardal chwarae plant a gwella'r cyfleusterau ymolchi / toiledau ynghyd a thirlunio ychwanegol er atgyfnerthu'r tyfiant presennol. Byddai'r tirwedd ychwanegol yma yn cynnwys draenen wen, draenen ddu a rhosyn y maes. Mae'r rhain wedi eu cynnwys fel mesurau lliniaru ar gyfer y datblygiad arfaethedig a byddent yn atgyfnerthu'r tyfiant presennol ac yn ei gryfhau. Ystyrir fod dyluniad, gosodiad ac edrychiad y bwriad yn dderbyniol ac na fyddai'n peri niwed sylweddol i ansawdd gweledol y dirwedd.

- 5.3 O safbwynt agosrwydd at y rhwydwaith ffyrdd, mae'r safle gyda mynediad uniongyrchol i ffordd ddi-ddosbarth. Ni fydd angen gwneud addasiadau i'r fynedfa er gwasanaethu'r bwriad. O ystyried fod y safle wedi bod yn cael ei ddefnyddio ar gyfer hyd at 44 o unedau teithiol (cyfuniad o garafanau a phebyll) ni ystyrir y byddai bwriad dan sylw yn newid llawer ar y sefyllfa o ran diogelwch ffyrdd.
- 5.4 Yn sgil yr asesiad uchod ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisi TWR 5 CDLL.

Mwynderau gweledol

- 5.5 Mae'r safle yn meddiannu lleoliad o fewn Ardal Tirwedd Arbennig. Mae coed, gwrychoedd a / neu gloddiau oddi amgylch ffiniau'r safle ac mae'r rhain yn fodd o gysgodi'r safle o'r dirwedd ehangach. Bwriedir atgyfnerthu'r gwrychoedd / cloddiau gyda phlannu ychwanegol fel rhan o'r cais. Byddai'r plannu ychwanegol yma yn cynnwys draenen wen, draenen ddu, a rhosyn maes. Mae'r plannu ychwanegol yma i'w groesawu a byddai'n ychwanegu at y tirwedd oddi amgylch y safle. Ystyrir nad yw'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 na chymeriad yr Ardal Tirwedd Arbennig o dan yr amgylchiadau presennol. Fel rhan o'r bwriad bwriedir adeiladu adeilad bychan 1.7 metr wrth 2.2 metr fel toiled anabl ar gyfer y safle. Byddai'r adeilad yma wedi ei lleoli gerllaw'r bloc toiledau / cawod presennol ac ni fyddai'n sefyll allan yn y tirwedd. Byddai'n cael ei orffen i gyd weddu gyda'r adeilad toiledau / cawod gerllaw. Ystyrir fod dyluniad yr adeilad yma yn dderbyniol ac na fyddai'n cael effaith andwyol ar fwynderau gweledol yr ardal. Ystyrir fod y bwriad felly yn dderbyniol o safbwynt Polisi PCYFF 4 ac AMG 2 CDLL.
- 5.6 Lleolir y safle o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llyn ac Enlli. Mae'r bwriad yn ymwneud ac ymestyn safle carafanau teithiol ond o ran ei lleoliad a'i faint ystyrir mai yn lleol y byddai effaith 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.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.7 Lleolir y safle yng nghefn gwlad. Mae maes carafanau teithiol a phebyll eisoes yn gweithredu o'r safle ac er y bwriedir ychwanegu at nifer yr unedau teithiol ar y safle am rannau o'r tymor, ni ystyrir y byddai gweithgareddau'r safle yn cael effaith niweidiol sylweddol ychwanegol ar fwynderau'r tai yn y cyffiniau. Teimlir felly na fydd y defnydd bwriadedig yn creu mwy o sŵn a gweithgareddau na'r defnydd presennol. Ni ystyrir y bydd y bwriad yn cael effaith niweidiol sylweddol ar drigolion cyfagos ac felly ni ystyrir bod y bwriad yn groes i Polisi PCYFF 2 CDLI.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/03/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.8 Mae'r safle gyda mynediad uniongyrchol i ffordd ddi-ddosbarth. Ni fydd angen gwneud addasiadau i'r fynedfa er gwasanaethu'r bwriad. O ystyried fod y safle wedi bod yn cael ei ddefnyddio ar gyfer hyd at 44 o unedau teithiol (carafanau a phebyll) yn ystod rhannau o'r tymor ac mai'r bwriad yw ei ddefnyddio ar gyfer hyd at 40 o unedau teithiol am yr holl dymor ni ystyrir y byddai'r newidiadau dan sylw yn newid llawer ar y sefyllfa o ran diogelwch ffyrdd. Derbyniwyd sylwadau'r Uned Drafnidiaeth ar y bwriad ac nid oedd ganddynt wrthwynebiad i'r bwriad. Byddai digon o lefydd parcio i'w cael o fewn y safle. Ystyrir y bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisiâu TRA 2 a TRA 4 CDLL.

Materion bioamrywiaeth

- 5.9 Derbyniwyd sylwadau'r Uned Bioamrywiaeth ar y bwriad ac nid oedd ganddynt unrhyw bryderon. Nid oes felly bryderon bioamrywiaeth yn gysylltiedig gyda'r cais.

Unrhyw faterion eraill

- 5.10 Gwelir o sylwadau'r Swyddog Carafanau fod rhai materion trwyddedu yn cael eu codi. Derbyniwyd y sylwadau yma ar y cais gwreiddiol. Ers hynny mae cynlluniau o'r bloc cawod / toiled wedi ei gyflwyno ynghyd a chynllun yn dangos pellteroedd arfaethedig rhwng unedau. Ymgynghorwyd gyda'r Swyddog Carafanau ar y cynlluniau diwygiedig ac ychwanegol yma ond ni dderbyniwyd ymateb pan yn paratoi'r adroddiad. Mae'r cynlluniau ychwanegol yma yn dangos bwriad i osod 2 doiled ychwanegol o fewn yr adeilad cawod / toiledau presennol ynghyd ag adeiladu toiled ar gyfer yr anabl. Byddai hyn yn gwella'r cyfleusterau ar y safle. Gan mai materion trwydded fyddai'r nifer o doiledau / cawodydd sydd ei angen ar gyfer y safle ni ystyrir fod y materion sy'n cael eu codi yn y sylwadau yn rhai cynllunio. Hefyd o ystyried fod hawl am gyfnodau o'r flwyddyn i ddefnyddio'r safle ar gyfer mwy o unedau teithiol na'r hyn sy'n cael ei ofyn fel rhan o'r cais ni ystyrir y gellir gwrthod y cais oherwydd diffyg cyfleusterau ar y safle yn arbennig felly gan fod bwriad i gynyddu'r cyfleusterau toiledau fel rhan o'r cais.

6. Casgliadau:

- 6.1 O ystyried yr uchod ac wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol gan gynnwys polisiâu a chanllawiau lleol a chenedlaethol yn ogystal â 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 yr Ardal Tirwedd Arbennig, mwynderau'r gymdogaeth na diogelwch ffyrdd.

7. Argymhelliad:

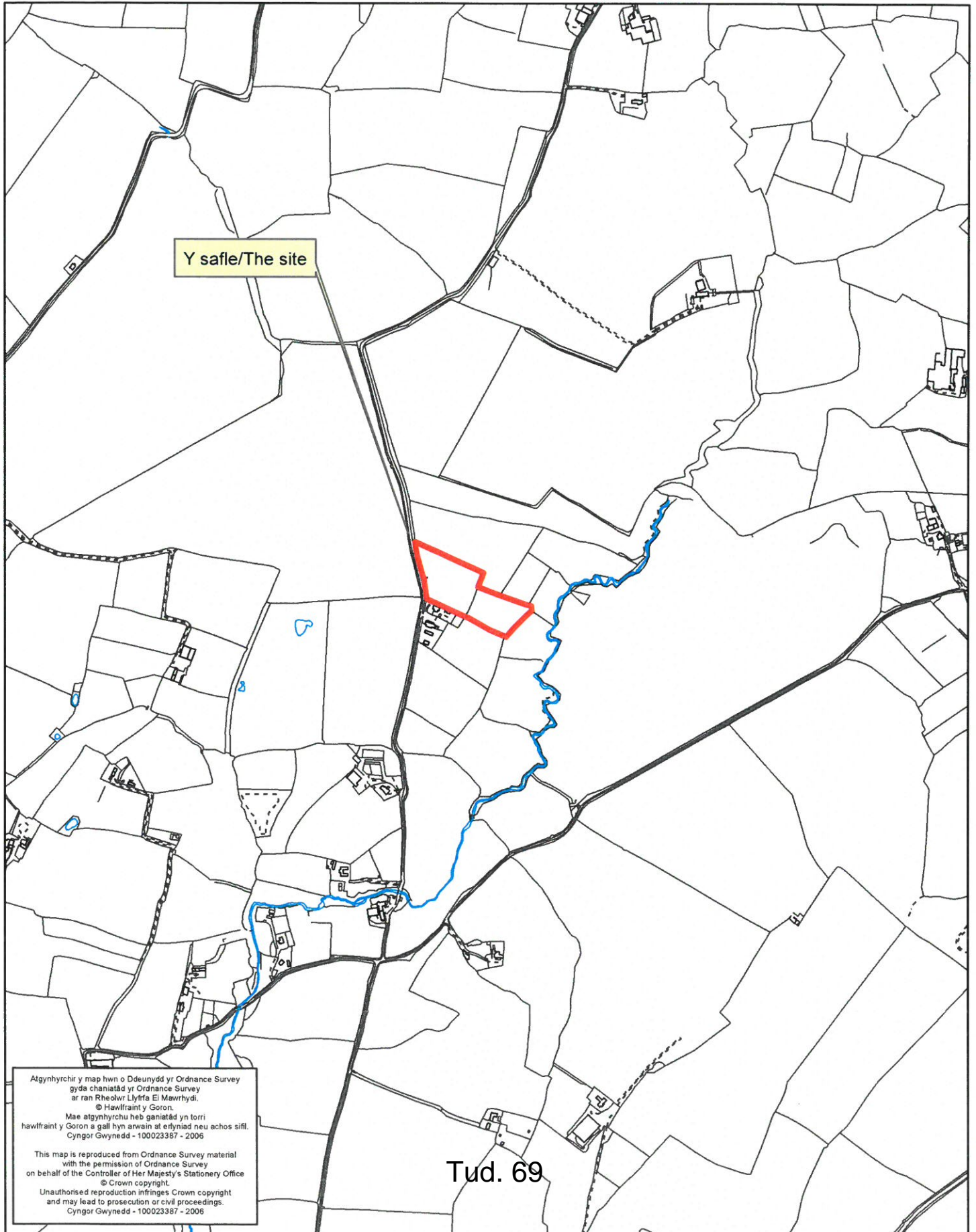
7.1.1 Caniatáu - amodau –

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 20 carafan deithiol a 20 pabell.
4. Cyfyngu tymor i rhwng 1 Mawrth a 31 Hydref.
5. Defnydd gwyliau yn unig.
6. Cadw cofrestr.
7. Dim storio carafanau teithiol ar y safle.
8. Cyflawni'r cynllun tirlunio.
9. To a waliau'r toiled i gael ei orffen i gydweddu gyda'r adeilad toiledau / cawod presennol.



Rhif y Cais / Application Number : C17/0372/30/LL

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



Atgynhychir y map hwn o Ddeunydd yr Ordnance Survey gyda chaniatâd yr Ordnance Survey ar ran Rheolwr Llyfrfa El Mawrhydi. © Hawlfraint y Goron.
Mae atgynhychu heb ganiatâd yn torri hawffraint y Goron a gall hyn arwain at erlyniad neu achos sifil. Cyngor Gwynedd - 100023387 - 2006

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. Cyngor Gwynedd - 100023387 - 2006

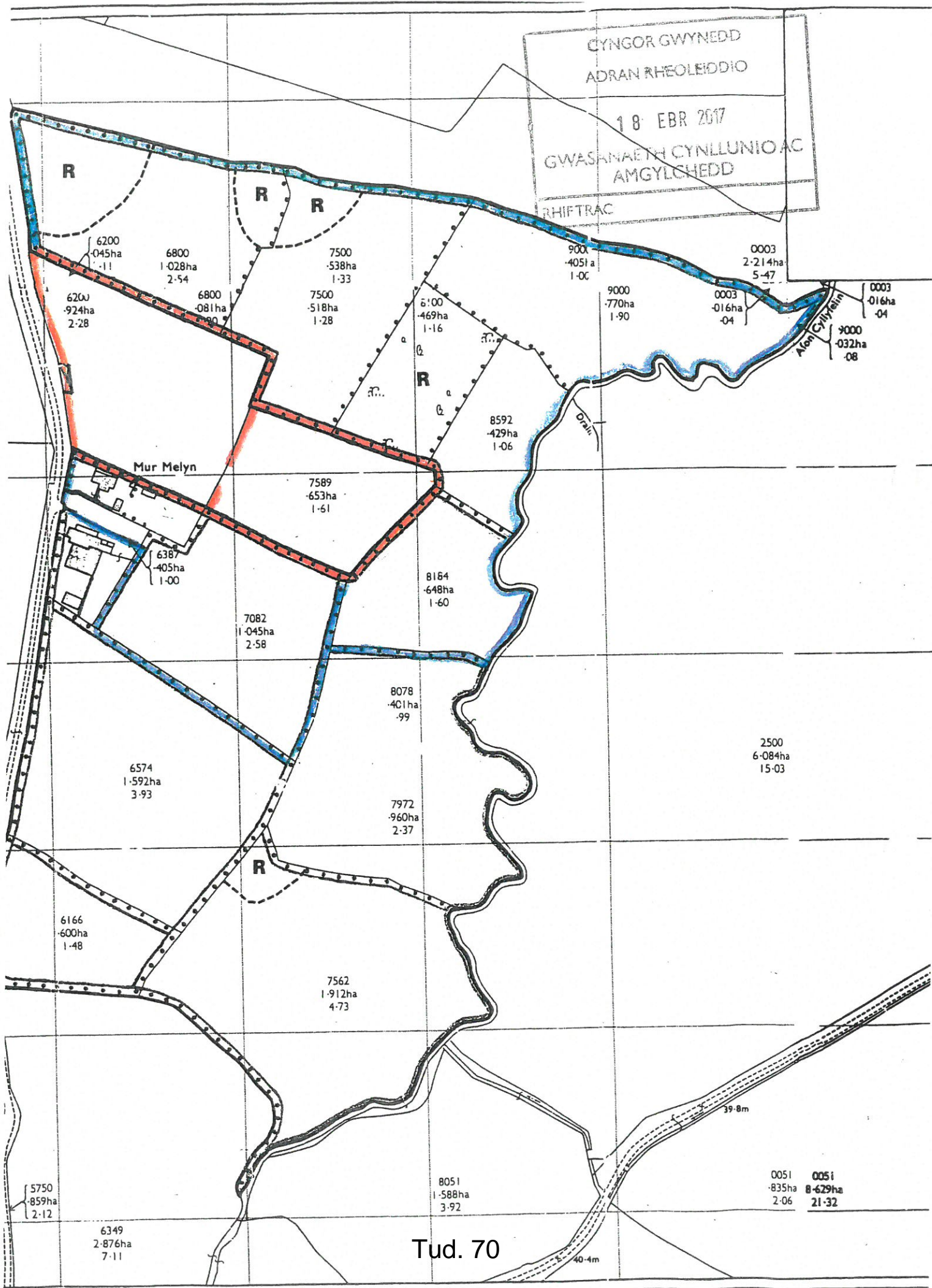
CYNGOR GWYNEDD

ADRAN RHEOLEDDIO

18 EBR 2017

GWASHNAETH CYNLLUNIO AC
AMGYLCHEDD

RHIFTRAC



6200
-045ha
1-11

6800
1-028ha
2-54

7500
-538ha
1-33

9000
-4051ha
1-00

0003
2-214ha
5-47

6200
-924ha
2-28

6800
-081ha
1-00

7500
-518ha
1-28

6100
-469ha
1-16

9000
-770ha
1-90

0003
-016ha
-04

9000
-032ha
-08

0003
-016ha
-04

Mur Melyn

7589
-653ha
1-61

8592
-429ha
1-06

6387
-405ha
1-00

7082
1-045ha
2-58

8184
-648ha
1-60

8078
-401ha
-99

2500
6-084ha
15-03

6574
1-592ha
3-93

7972
-960ha
2-37

6166
-600ha
1-48

7562
1-912ha
4-73

5750
-859ha
2-12

8051
1-588ha
3-92

0051
-835ha
2-06

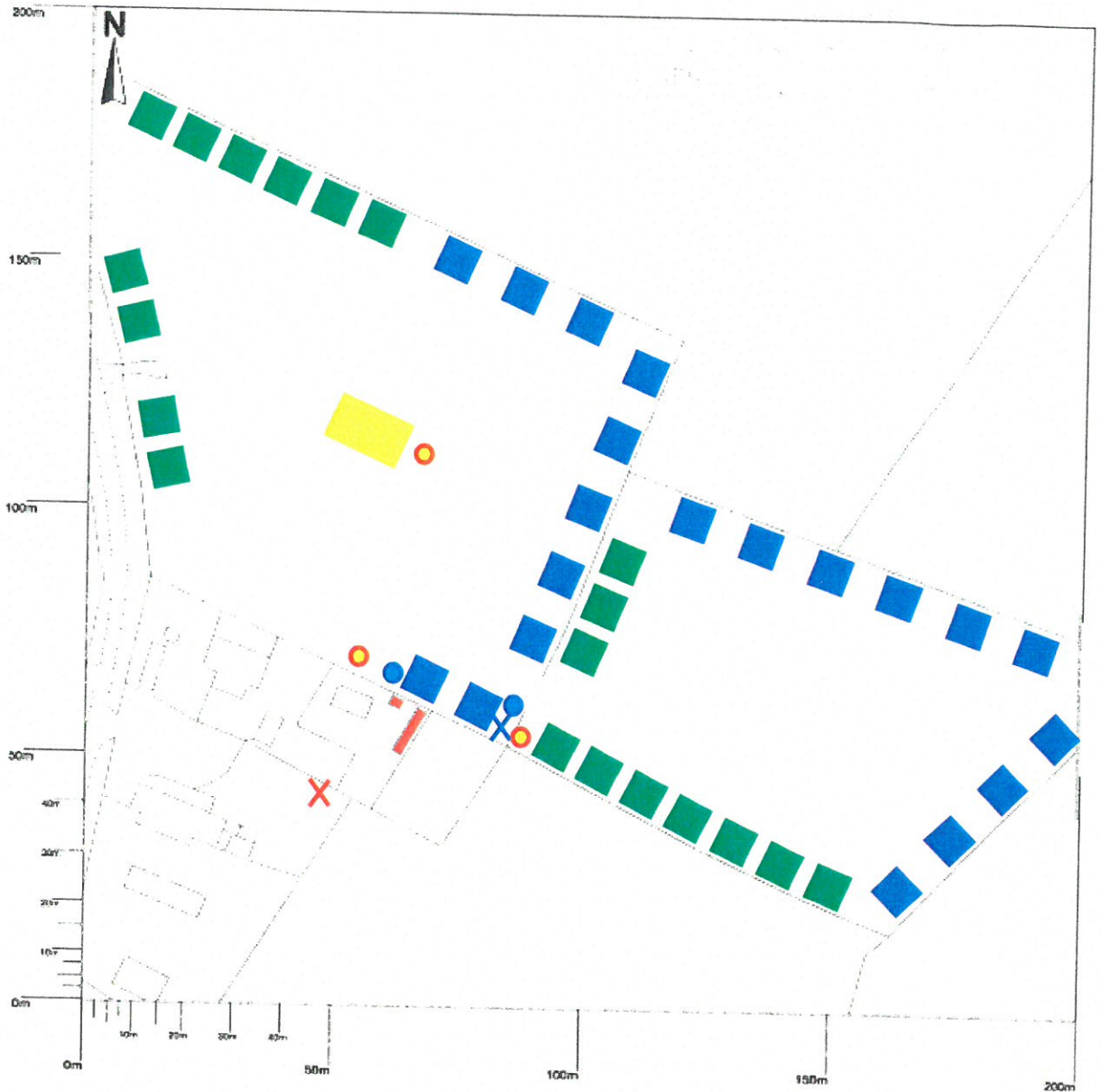
0051
8-629ha
21-32

6349
2-876ha
7-11

Tud. 70

1:2500

SITE PLAN - 17/85/SP/01



- PROPOSED TENT PITCHES
- PROPOSED TOURING CARAVAN PITCHES
- PROPOSED CHILDRENS PLAY AREA
- DRINKING WATER
- FIRE EXTINGUISHERS
- TOILET AND SHOWER FACILITIES
- X DISHWASHING FACILITIES
- X FIRE MUSTER POINT

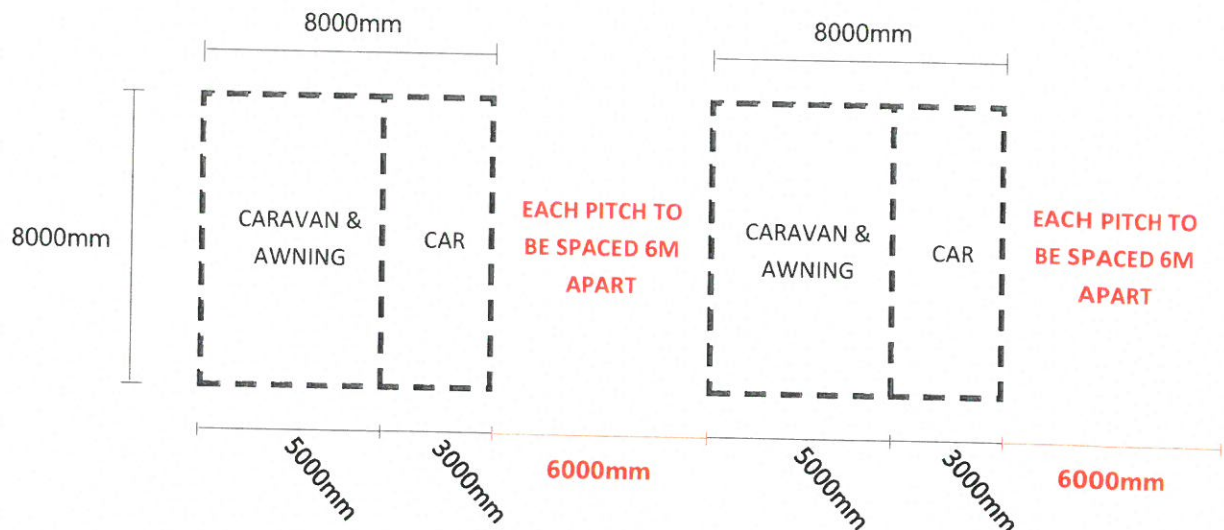
Tud. 71

CYNLLUN DIWYGIEDIG
 REVISED PLAN

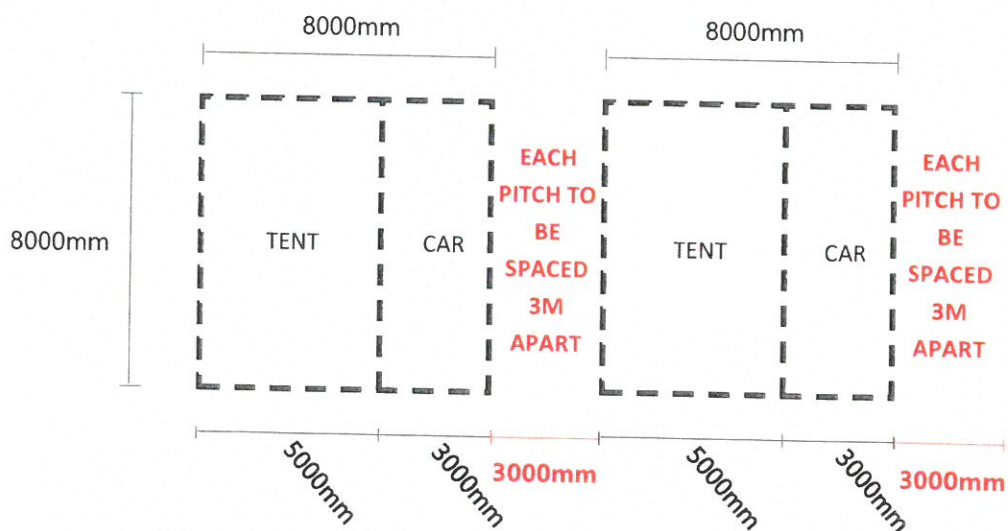
Derbyniwyd/Received 30/01/18
 Llofnod/signature GJ

PITCH PLAN - 17/85/PP/02

TOURING CARAVAN PITCHES— GENERAL ARRANGEMENT PLAN



TENT PITCHES— GENERAL ARRANGEMENT PLAN



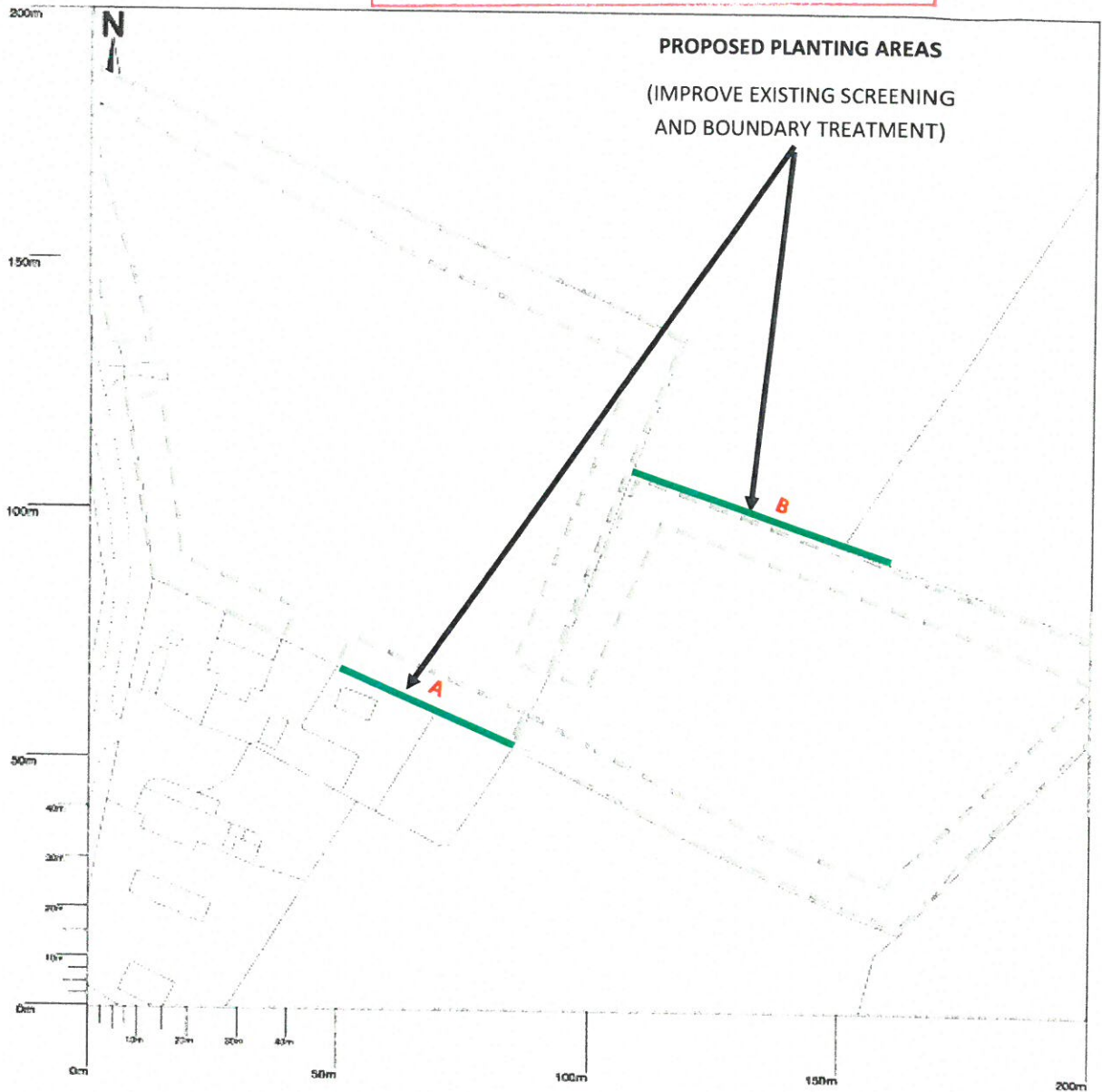
TOURING & CAMPING SITE
MUR MELYN, RHOSHIRWAUN, PWLLHELI



CYNAN CONSULTING

CYNLLUN DIWYBODIG
REVISED PLAN
Derbyniwyd/Received 30/01/18
Llofnod/signature [Signature]

PLANTING PLAN - 17/85/PP/03

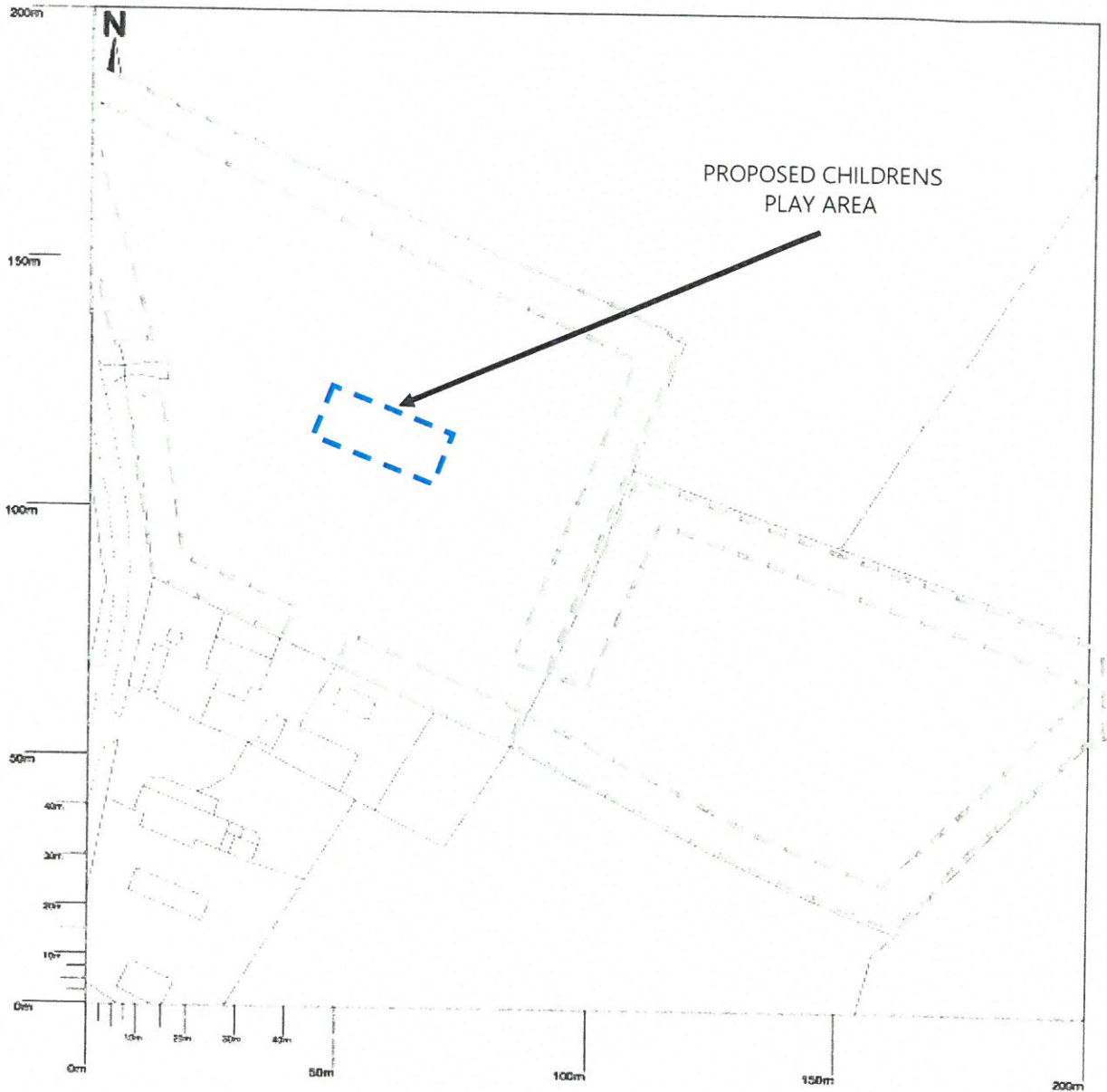


Planting Zone A - Planting Distance: 40m

Planting Zone B - Planting Distance 58m

Please refer to Planting details for further details

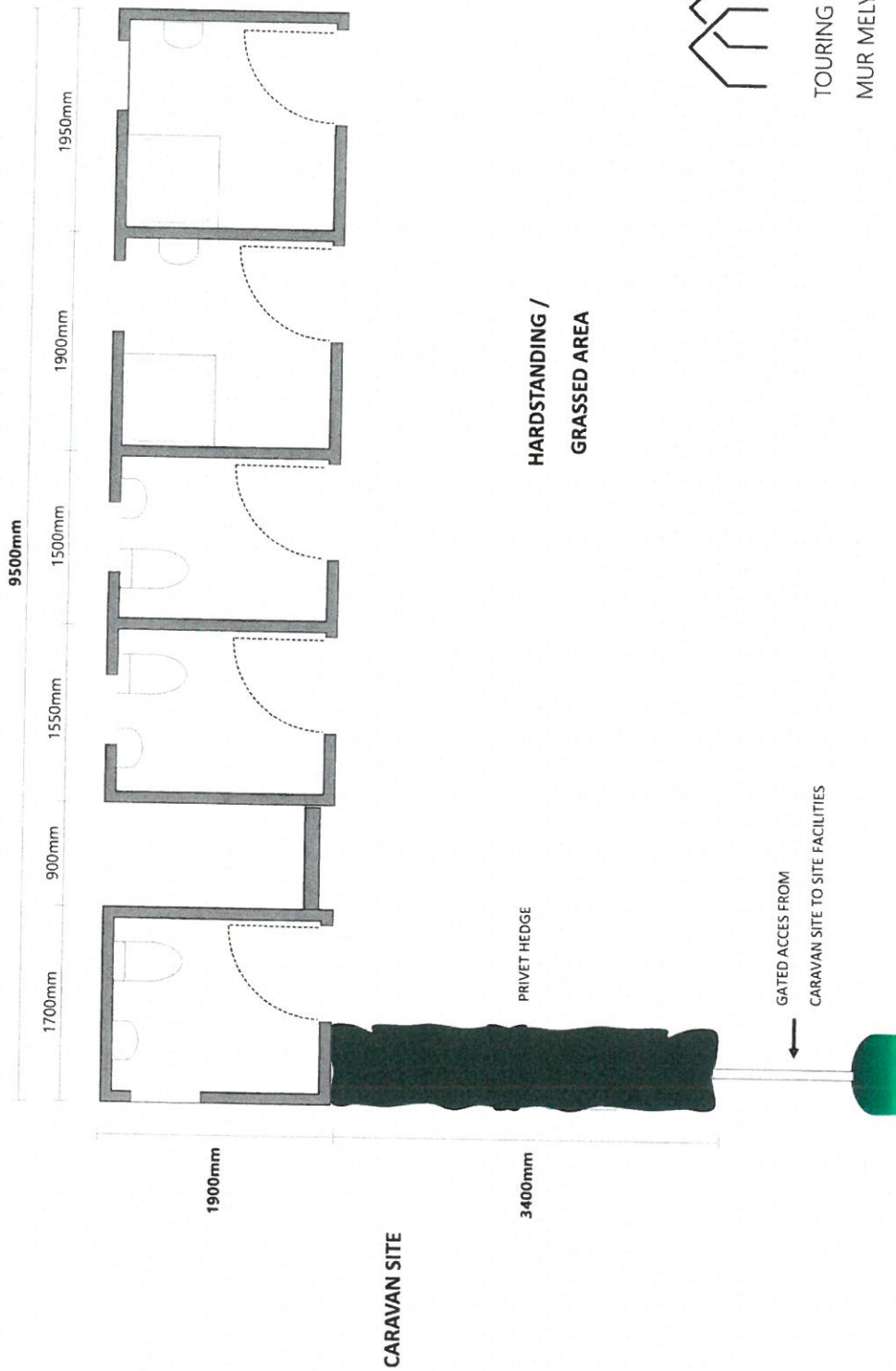
PROPOSED CHILDRENS PLAY AREA - 17/85/PCPA/05



The applicant proposes to create a permanent children play area and picnic space which as shown above will be located at a central location within the main field ensuring the safety of younger visitors. The proposed children's play area will be surfaced by wood chip and will include a climbing frame, slide and swings for use by guests. Picnic benches will also be provided to allow for a central hub for guests to enjoy.

CYNLLUN DIWYGIEDIG
REVISED PLAN

Derbyniwyd/Received 30/01/17 Tud. 74
Llofnod/signature GJ

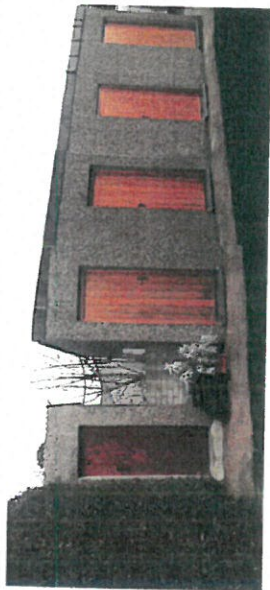


CYNAN CONSULTING

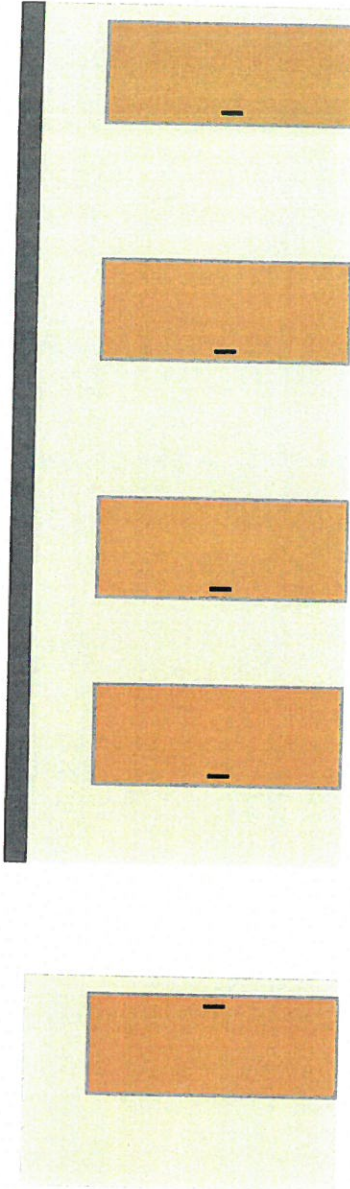
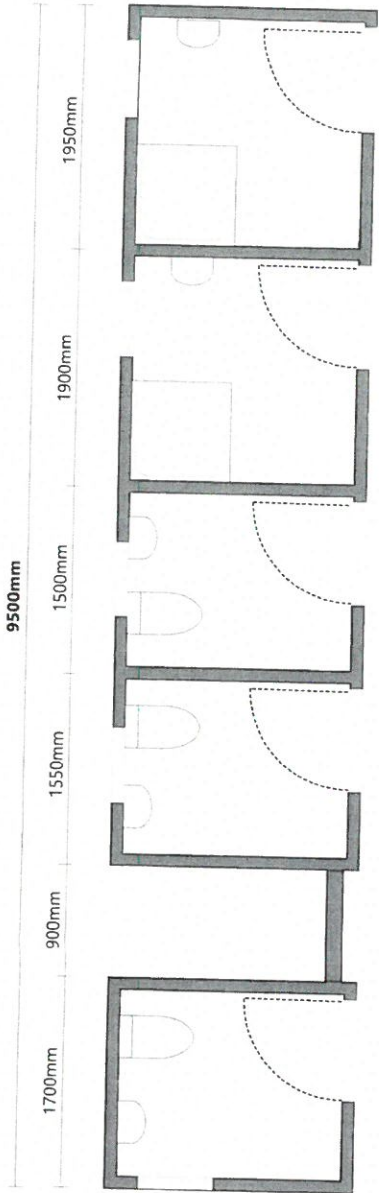
TOURING & CAMPING SITE
 MUR MELYN, RHOSHIRWAUN, PWLLHELI

EXISTING SITE PLAN - 17/85/ESP/06

1:40 @ A3



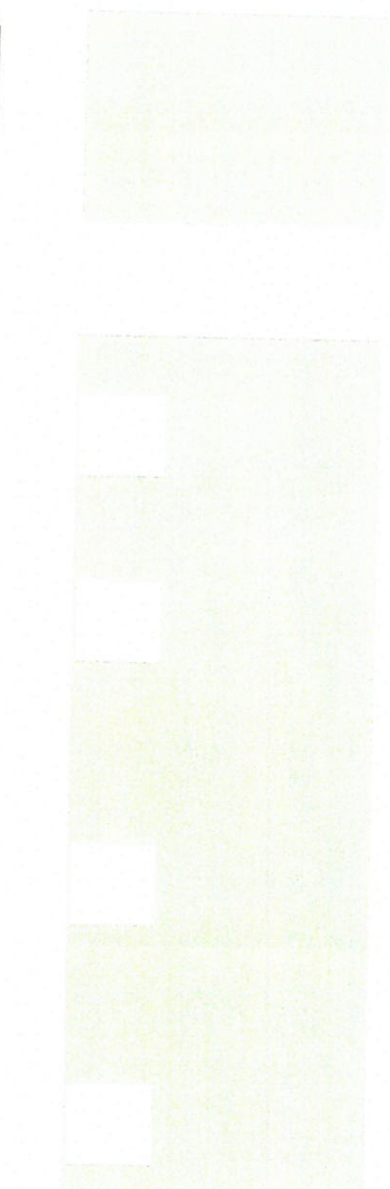
1900mm



2500mm

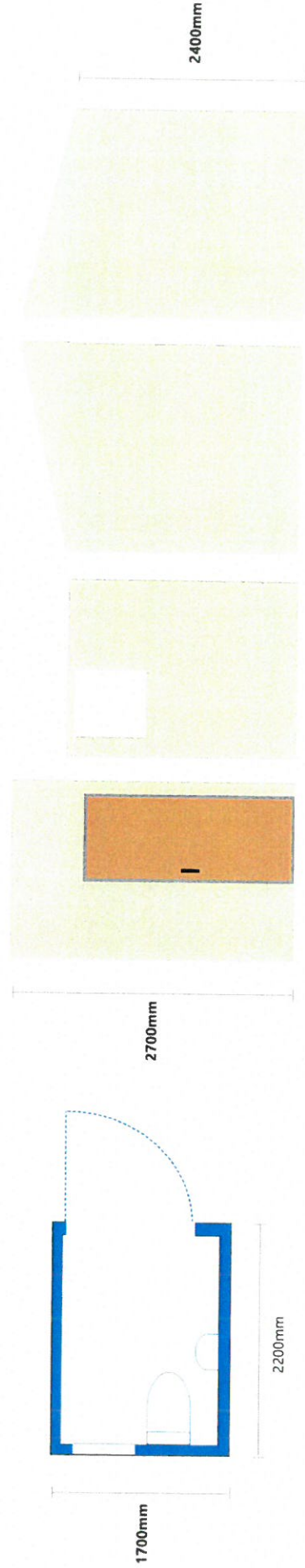
2500mm

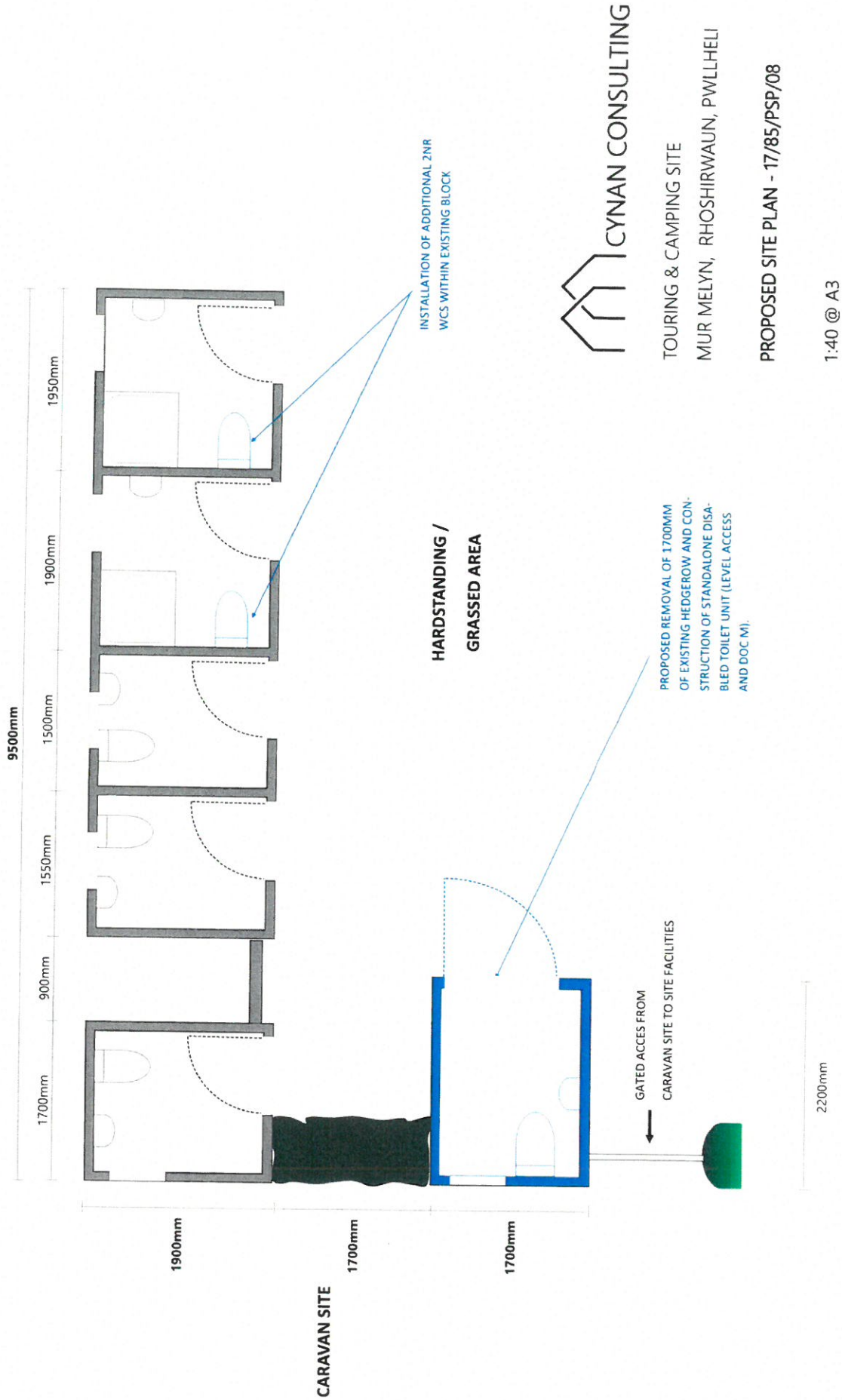
2400mm



2400mm

2700mm





Eitem 5.4

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/03/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Rhif: 4

Cais Rhif: C17/0967/39/LL

Dyddiad 03/01/2018

Cofrestru:

Math y Cais: Llawn - Cynllunio

Cymuned: Llanengan

Ward: Llanengan

Bwriad: Creu safle ar gyfer 12 pabell saffari

Lleoliad: Tir Tyn y Cae, Llangian, Pwllheli, Gwynedd, LL537LN

**Crynodeb o'r
Argymhelliad: GWRTHOD**

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/03/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais yw hwn ar gyfer sefydlu safle ar gyfer 12 pabell saffari. Byddai'r bwriad yn cynnwys:-
- Gosod 12 pabell saffari ac ardal gwerysyla cysylltiedig ar y tir.
 - Codi 12 pod ystafell wlyb gerllaw pob pabell saffari.
 - Creu llwybrau cerdded o raeau
 - Dwy ardal barbeciw.
 - Ardal chwarae plant.
 - Pwynt cymorth cyntaf yn cynnwys diffibriwlydd ar gyfer pentref Llangian.
 - Ardal parcio canolog.
 - Tirlunio ychwanegol.
 - Gosod tanc trin carthion.
- Byddai'r pebyll yn mesur oddeutu 5.4 metr wrth 9.0 metr ond gyda'r gordo fyddai'n gorchuddio'r llwyfan pren ble gosodir y babell byddai'n mesur 6.9 metr wrth 11 metr. Bwriedir i'r babell fod o liw gwyrdd / camel.
- 1.2 Fel rhan o'r cais cyflwynwyd Asesiad Tirwedd ac Effaith Gweledol, Datganiad Cynllunio ac Arolwg Ecolegol.
- 1.3 Safle cefn gwlad agored yw hon yn ffinio gyda ffordd sirol dosbarth 3 sydd yn mynd o Llanengan i Llangian ac mae o fewn dynodiad Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Mae hefyd oddi fewn i'r Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol. Bwriedir defnyddio mynediad gerbydol bresennol i wasanaethu'r bwriad. Mae tŷ Tyn y Cae yn adeilad rhestredig gradd II. Mae caniatâd wedi ei roddi yn ddiweddar i drosi adeilad allanol gerllaw'r safle yn uned wyliau a hefyd i adeiladu sied amaethyddol.
- 1.4 Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor gan ei fod yn ymwneud a datblygiad o 5 pabell saffari neu fwy.

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 (Gorffennaf 2017) (fel y'i diwygiwyd gan adroddiad yr arolygydd 30 Mehefin, 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 5: Safleoedd carafanau teithiol, gwerysyla a llety gwerysyla amgen dros dro
 PS 19: Gwarchod a neu wella'r amgylchedd naturiol

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/03/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

AMG 1: Cynlluniau rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol
 AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
 PS 20: Diogelu a lle bo'n berthnasol wella asedau treftadaeth
 AT 1: Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y Byd a Thirweddau, Parciau a Gerddi Hanesyddol Cofrestredig.

Canllaw Cynllunio Atodol: Llety Gwyliau, Cyngor Gwynedd.

2.4 **Polisiâu Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 9, Tachwedd 2016)
 Nodyn Cyngor Technegol 12 – Dylunio
 Nodyn Cyngor Technegol 13 – Twristiaeth
 Nodyn Cyngor Technegol 18 – Trafnidiaeth

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

- 3.1 2/19/217A - Lleoli 10 carafán deithiol, trosi adeilad allanol i floc toiledau, draeniau newydd a thanc septig - Gwrthod

4. **Ymgynghoriadau:**

Cyngor Cymuned/Tref: Gwrthwynebir oherwydd gorddatblygiad mewn lleoliad amlwg ar ochr y briffordd ac yn creu cynsail i'r dyfodol.

Uned Drafnidiaeth: Dim argymhelliad gan y tybir na fuasai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar unrhyw ffordd neu ffordd arfaethedig.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Dim gwrthwynebiad i'r cais ond yn cyflwyno sylwadau.

Rhywogaethau wedi'u gwarchod

Nodwn fod yr adroddiad rhywogaethau gwarchodedig a gyflwynwyd i gefnogi'r cais uchod wedi nodi nad oes rhywogaethau gwarchodedig yn bresennol ar safle'r cais. Yn ôl y wybodaeth yn yr adroddiad, rydym yn ystyried bod y datblygiad arfaethedig yn achos o risg is i ystlumod, fel y'i diffinnir yn ein dogfen ganllaw 'Dull Cyfoeth Naturiol Cymru o ymdrin ag ystlumod a chynllunio' (2015)

Mae'r adroddiad ar ystlumod yn casglu nad yw'r datblygiad arfaethedig yn debygol o andwyo neu amharu ar yr ystlumod na'u manau bridio a gorffwys ar y safle hwn, ar yr amod y rhoddir y mesurau osgoi a ddisgrifir yn yr adroddiad ar waith. Oherwydd bod y datblygiad yn cynrychioli risg is i ystlumod yn yr achos hwn, nid ydym yn ystyried bod y datblygiad yn debygol o fod yn andwyol i gynhaliaeth poblogaeth y rhywogaeth dan sylw ar statws cadwraeth ffafriol yn ei chwmpas naturiol. Felly nid ydym yn gwrthwynebu'r cynnig os glynir wrth yr holl fesurau osgoi a ddisgrifir yn yr adroddiad ar ystlumod.

Trwyddedi Amgylcheddol

Angen trwydded ar gyfer y system traenio preifat aflan cysylltiedig i'r datblygiad.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/03/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Dŵr Cymru: Y safle yn cael ei groesi gan brif bibell / pibell ddosbarthu ac angen cysylltu gyda Dŵr Cymru.

Gan y bwriedir defnyddio cyfleuster tanc septig dylid cysylltu gyda Chyfoeth Naturiol Cymru.

Gwarchod y Cyhoedd: Heb eu derbyn.

Uned Bioamrywiaeth: Mae adroddiad ecolegol gan Alison Johnston wedi ei gyflwyno gyda'r cais. Mae'r adroddiad yn un da ac rwyf yn cyd-fynd a'r argymhellion ynddo. Ni fydd effaith negyddol ar fioamrywiaeth cyn belled a bod yr argymhellion yn yr adroddiad yn cael eu dilyn. Dylid cynnwys amod fod y mesurau lliniaru yn rhan 6 yr adroddiad yn cael eu dilyn yn union.

Uned AHNE: Mae'r tir dan sylw ar ochr lon wledig rhwng Llanengan a Llangian ac yn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE) Llyn. Mae'r AHNE yn ddynodiad statudol o'r un statws a Pharc Cenedlaethol a warchodir gan bolisiau lleol a chenedlaethol.

Y bwriad yw lleoli 12 pabell saffari ar y safle yn ogystal â podiau 'camp plus en-suite'. Hefyd byddai lle parcio, darpariaeth i'r anabl a phlannu coed / gwrych yn rhan o'r datblygiad. Mae'r pebyll saffari yn strwythurau defnydd a choed gweddol fawr - 6.9 metr wrth 11 metr yn cynnwys y llwyfan coed o'u blaen. Byddai'r strwythurau yn cael eu symud oddi ar y safle ar ddiwedd y tymor gwyliau ond byddai'r manau parcio ayb yn parhau.

Cae amaethyddol heb unrhyw adeilad na strwythur yw'r safle ar hyn o bryd. Er bod rhai cloddiau a gwrychoedd mae'r safle i'w gweld o'r lôn yn ogystal â'r llwybr cyhoeddus cyfagos a thir uwch gerllaw (Pen y Gaer yn arbennig).

Nodir fod Asesiad o Effaith Tirlun a Gweledol wedi ei baratoi gan Tirlun Barr Associates wedi ei gyflwyno gyda'r cais. Mae'n astudiaeth drylwyr a chytunir gyda methodoleg y gwaith ac mae'r lluniau yn ddefnyddiol. Fodd bynnag, ni chytunir gyda'r dadansoddiad o effaith tebygol y datblygiad. Mae pryder yn bodoli am effaith gweledol, ac ymyrraeth debygol y datblygiad arfaethedig mewn lleoliad gwledig a thawel yn yr AHNE.

Swyddog Carafanau: Pe byddai'r cais arfaethedig hwn yn cael ei ddiffinio fel unedau symudol o dan y Ddeddf Carafanau 1960 yna byddai angen trwydded safle ar yr ymgeisydd. Mae'n rhaid sicrhau y bydd digon o le i'r nifer o unedau a nodir o fewn y cais hwn i sicrhau bod 6 metr o led rhwng unedau.

Rhaid i'r datblygiad hwn gydymffurfio gyda'r holl anghenion y Deddfau ar Safonau fel a ganlyn:-

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/03/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- 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 wneud cais am drwydded safle petai'r cais cynllunio hwn yn cael ei ganiatáu.

Gwasanaeth Tân: Dim sylwadau i'w roi ynglŷn â mynedfa i gerbydau tân a chyflenwad dwr ond yn argymhell mesurau diogelwch tân.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a death y cyfnod ymgynghori i ben. Ni dderbyniwyd unrhyw ymateb yn ystod y cyfnod yma.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae polisi TWR 5 o'r CDLL yn caniatáu cynigion am safleoedd teithiol, gwersylla neu lety wersylla amgen dros dro os cydymffurfir â'r cyfan o'r meini prawf a nodir. Yn eu mysg yw bod y datblygiad arfaethedig o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad a'i fod wedi ei leoli mewn man anymwrthiol sydd wedi ei guddio'n dda gan nodweddion presennol y dirwedd a/neu ble gellir cydweddu'r unedau teithiol yn hawdd yn y dirwedd mewn modd nad yw'n peri niwed sylweddol i ansawdd gweledol y dirwedd; bod y bwriad yn osgoi gormodedd o ardaloedd o leiniau caled; fod ei gysylltiad ffisegol â'r ddaear yn gyfyngedig ac yn gallu cael ei symud oddi ar y safle yn y tymor caeedig; dylai unrhyw gyfleusterau atodol os yw hynny'n bosib, gael eu lleoli mewn adeilad presennol neu fel estyniad i gyfleusterau presennol ac os nad oes adeiladau addas ar gael rhaid dangos yn glir yr angen am gyfleusterau ychwanego, a rhaid iddynt fod yn gymesur â graddfa'r datblygiad; 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; mae 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.
- 5.2 Saif y cae dan sylw yng nghefn gwlad agored ac yn gyfochrog a ffordd sirol ddosbarth 3 fyddai'n ffinio gyda'r safle i'r de a'r gorllewin. Byddai'r deuddeg pabell wedi eu gosod yn bennaf o amgylch ffiniau'r cae a byddai'r podiau ystafell wlyb yn cael eu gosod gerllaw pob pabell. Derbyniwyd cadarnhad gan yr ymgeisydd y byddai'r pebyll saffari a'u sylfeini ynghyd a'r podiau ystafell wlyb yn cael eu symud o'r safle y tu allan i'r tymor gweithredu. Yn sgil hyn byddai'n bosibl ystyried y bwriad o dan bolisi TWR 5 sy'n ymwneud gyda safleoedd carafanau teithiol, gwersylla a llety gwersylla amgen dros dro.
- 5.3 Datgan maen prawf 1 polisi TWR 5 y dylai dyluniad, gosodiad ac edrychiad safleoedd fod o ansawdd uchel. Ystyrir o ran gosodiad a dyluniad y safle y byddai modd cael datblygiad o ansawdd yma ac mae'r pebyll saffari hefyd yn debygol o fod o ansawdd uchel. Fodd bynnag mae llawer o'r gwyrddi ddangosir ar y cynllun safle yn dirlunio sydd i'w wneud. Mae'n wir dweud fod gwyrchoedd i'w cael ar ran o'r ffin orllewinol a deheuol. Fodd bynnag yn bresennol mae'r gornel de gorllewinol, y ffin ddwyreiniol y ffin ogleddol gerllaw'r lle parcio arfaethedig ac oddi fewn y safle yn hollol agored a

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/03/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

heb ei dirlunio. Mae'r cynllun yn dangos bwriad i dirlunio yn y manau yma. Fodd bynnag byddai tirlunio ar y fath raddfa a hyn yn cymryd amser i aeddfedu ac nid oes sicrwydd y byddai'r tirlunio arfaethedig yma yn cydio. Felly ar hyn o bryd mae'r safle yn un agored iawn a gan fod y tir ar lethr ac yn codi ni ystyrir fod y safle dan sylw yn un sydd wedi ei guddio'n dda gan nodweddion presennol y dirwedd. Fel rhan o'r cais derbyniwyd adroddiad o asesiad effaith weledol a thirwedd y bwriad. Yn y casgliad i'r adroddiad mae'n dod i'r canlyniad y byddai effaith y bwriad yn gyfyngedig ac yn cael ei ragweld i ddim bod yn ymwithiol yn weledol a bod mesurau wedi eu cynnwys yng ngosodiad a dyluniad y safle i leihau hyn. Nodir hefyd y byddai cynnwys gwrych newydd yn gymorth i ychwanegu at ffabrig y dirwedd drwyddi draw ynghyd a bod yn sgrin a hefyd yn fudd fel cynefin. Oherwydd ei effaith cyfyngedig ar ffabrig y dirwedd a chymeriad tirwedd daw'r asesiad i'r canlyniad y byddai effaith niweidiol bychan (slight adverse) yn ystod cyfnod gweithredol yn unig. Mae'r asesiad effaith weledol a thirwedd wedi cyfeirio hefyd at asesiadau LANDMAP ar yr ardal yn arbennig felly'r un gweledol a synhwyrdd. Cyfeirir mai canolig yw gwerth y dirwedd. Fodd bynnag dylid hefyd nodi er mai canolig yw'r gwerth y dirwedd yn gyffredinol mae'r asesiad hefyd yn nodi ei fod yn ddyffryn gwledig caeedig bach gyda rhai difriwyr bychan yn benodol ffurf adeiledig ar gyrion Abersoch. Ymhellach yn y rhan argymhellion mae'r asesiad LANDMAP yn nodi yn y tymor hir dylid cyfyngu ar ddatblygiadau carafanau o fewn y dyffryn. Mae'r asesiad effaith weledol a thirwedd a gyflwynwyd yn rhan o'r cais hefyd yn cynnwys lluniau yn dangos y safle o nifer o fannau amrywiol. Mae llun 14 (o'r llwybr cyhoeddus tua'r de ddwyrain ochr arall i'r Afon Soch) a llun 16 (o fryngaer Pen y Gaer i'r de ddwyrain) yn dangos y byddai'r safle yn weledol yn y dirwedd ac mewn golygfeydd ar draws yr AHNE. Hyd yn oed pe bai'r tirlunio bwriedir yn aeddfedu byddai'r safle yn dal yn weladwy o'r manau yma. Wrth edrych ar y golygfeydd yma gwelir hefyd nad oes llawer o ddifriwyr eraill i'w cael yn y dirwedd. Mae lluniau hefyd o'r safle o'r ffordd o Llanengan i Llangian o fewn yr asesiad effaith weledol a thirwedd a gellir gweld fod y safle i'w weld wrth deithio ar y ffordd yma ynghyd ac ar y gyffordd rhwng y ffordd ddosbarth 3 uchod a lon Porth Neigwl tua phen de orllewin y safle. Yn sgil yr uchod felly ni ystyrir y byddai'r bwriad wedi ei leoli mewn lleoliad anymwithiol ac sydd wedi'i guddio'n dda gan nodweddion presennol y dirwedd ac ystyrir yn sgil hyn y byddai'r bwriad yn achosi niwed sylweddol i ansawdd gweledol y dirwedd sydd wedi ei ddynodi yn AHNE. Ystyrir y bwriad yn groes i faenprawf 1 o Bolisi TWR 5.

- 5.4 Ymddengys y byddai'r bwriad yn cael ei wneud mewn modd fyddai'n osgoi gormodedd o leiniau caled ac felly yn dderbyniol o safbwynt maen prawf 2 Polisi TWR 5.
- 5.5 Gan y byddai'r safle yn cael ei glirio y tu allan i'r tymor gweithredol ystyrir fod ei gysylltiad ffisegol gyda'r ddaear yn gyfyngedig. Mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau y byddai'r pebyll saffari a'u sylfeini ynghyd a'r podiau ystafell wlyb yn cael eu clirio o'r safle y tu allan i'r tymor gwyliau. Golyga mai'r llwybrau cerdded o orffeniad graean fyddai'n parhau ar y safle trwy'r flwyddyn. Ystyrir y bwriad yn dderbyniol felly o safbwynt maenprawf 3 a maenprawf 7 o Bolisi TWR 5. Petai'r Pwyllgor am ganiatáu'r cais byddai angen sicrhau fod amod ar gyfer sicrhau fod y pebyll saffari, eu sylfeini a'r podiau ystafell wlyb yn cael eu symud o'r safle y tu allan i'r tymor gwyliau a bod lleoliad addas yn cael ei gytuno ar gyfer eu storio.
- 5.6 Ni fyddai adeiladau parhaol newydd yn cael eu codi yn sgil y bwriad ac ystyrir y bwriad yn dderbyniol o safbwynt maen prawf 4 Polisi TWR 5.
- 5.7 O safbwynt agosrwydd at y rhwydwaith ffyrdd, mae'r safle gyda mynediad uniongyrchol i ffordd sirol trydydd dosbarth. Lon wledig ydyw sy'n droellog a chul

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/03/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

mewn mannau er hynny, ceir mynedfa addas i mewn i'r safle ac ni fyddai angen ei newid. Ystyrir yn dderbyniol o safbwynt maen prawf 5 Polisi TWR 5.

- 5.8 Petai'r Pwyllgor am ganiatáu'r cais byddai angen sicrhau amod yn cyfyngu defnydd y pebyll saffari i wyliau yn unig yn unol â maen prawf 6 polisi TWR 5.
- 5.9 Er na fyddai'r bwriad felly yn groes i holl ofynion Polisi TWR 5 ni ystyrir fod y bwriad yn cwrdd â phrif amcan y polisi sy'n gofyn fod safleoedd yn anymwithiol yn y tirlun felly ystyrir fod egwyddor y bwriad yn groes i bolisi TWR 5 CDLL.

Mwynderau gweledol

- 5.10 Prif nod polisi AMG 1 CDLL yw gwarchod, cynnal a gwella cymeriad yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol drwy roddi ystyriaeth i'r Cynllun Rheolaeth Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Un o brif nodau'r Cynllun Rheolaeth AHNE yw i gynnal, gwarchod a gwella cymeriad a harddwch arbennig ac unigryw tirlun, arfordir a morlun Llyn. I'r perwyl hyn mae'r Cynllun Rheolaeth yn cynnwys nifer o Bolisiau ac Amcanion. Mae Polisi TP4 ac amcan TA 4 yn ymgeisio i wrthsefyll datblygiadau fyddai yn ymwithiol ar dirlun, arfordir neu forlun yr AHNE. Mae Polisi TP5 ac Amcan TA 5 o'r Cynllun Rheolaeth yn argymhell gwrthsefyll datblygiadau carafanau newydd ac estyniadau i safleoedd presennol mewn lleoliadau amlwg yn yr AHNE a hyrwyddo tirlunio a gwell rheolaeth o safleoedd ac unedau presennol. Fel nodwyd mae pryder bod y safle yn ei ffurf bresennol yn ymwithiol yn y tirlun, a hynny oherwydd nad yw'r dirffurf na'r tirlunio presennol yn cymhathu'r unedau i'w leoliad. Byddai caniatáu safle pebyll saffari yn difriö golygfeydd o fewn ac ar draws yr AHNE sy'n weladwy o'r ffordd gyfagos a llwybr cyhoeddus leoli'r ar dir uwch tua'r dwyrain. Ni fyddai'r bwriad yn cyfrannu'n gadarnhaol i dirlun ehangach yr AHNE ac felly nid yw'r bwriad yn cwrdd â gofynion polisi AMG 1 CDLL.
- 5.11 Nid yw'r dirffurf na'r tirlunio presennol yn ddigonol i gymhathu'r unedau i'r safle. Er bod y cynlluniau yn dangos y bwriedir atgyfnerthu'r tirlunio presennol i sgrinio'r safle. Pe caniateir y cais, nid oes sicrwydd y byddai'r plannu'n cael ei gario allan i'r graddau fyddai'n angenrheidiol i sgrinio'r datblygiad. Er gwaetha'r cynnig i dirlunio, ni ystyrir fod y bwriad yn ei hanfod yn dderbyniol o agwedd polisi tirlunio PCYFF 4 CDLL o ystyried ei leoliad sensitif mewn AHNE.

Materion Cadwraethol

- 5.12 Mae tŷ Tyn y Cae yn adeilad rhestredig gradd II. Hefyd gerllaw'r safle mae Bont Newydd sy'n mynd a'r ffordd o Llanengan i Llangian dros yr Afon Soch. Mae'r bont yma hefyd yn adeilad rhestredig gradd II. Mae Tyn y Cae wedi ei leoli tua'r gogledd ddwyrain o'r safle. Yn bresennol Mae'r ardal oddi amgylch yr adeiladu rhestredig yma yn eithaf di-ddatblygedig. Ceir adeilad allanol gerllaw Tyn Cae ac mae sied amaethyddol wedi derbyn caniatâd yn lled ddiweddar rhwng yr adeilad allanol yma a safle'r cais. Er y byddai'r safle pebyll saffari yn ychwanegu nodwedd ddatblygedig ychwanegol i'r ardal ni ystyrir y byddai'n amharu'n sylweddol ar osodiad yr adeiladau rhestredig yma. Felly er bod peth bryder am berthynas y bwriad gyda'r adeiladau rhestredig gerllaw ni ystyrir y byddai'r bwriad yn effeithio ar osodiad yr adeiladau rhestredig i'r fath raddau ac y byddai gofyn gwrthod y cais am effaith y bwriad ar osodiad yr adeiladau rhestredig. Ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisi PS 20 o ran effaith ar osodiad adeilad rhestredig.
- 5.13 Lleolir y safle o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llyn ac Enlli. Mae'r bwriad yn ymwneud a chreu safle pebyll saffari ond o ran ei leoliad a'i faint

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/03/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

ystyriir mai yn lleol y byddai effaith y bwriad ac na fyddai'n cael effaith ehangach ar y dirwedd hanesyddol. Felly, ystyriir fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisi AT 1 CDLI.

Materion trafnidiaeth a mynediad

- 5.14 Lon wledig dosbarth tri sy'n gwasanaethu'r safle, sy'n droellog a chul mewn manau. Nid oes gan yr Uned Drafnidiaeth unrhyw bryderon ynglŷn â'r bwriad ac felly ni ystyriir y byddai'r bwriad yn debygol o fod yn niweidiol i ddiogelwch ffyrdd nac yn groes o agwedd polisi TRA 4. Bwriedir parcio ceir yr ymwelwyr mewn man parcio canolog tua phen gogleddol y safle gan godi gwrych rhwng y lle parcio a gweddill y cae. Byddai darpariaeth trac gerbydol yn cael ei greu i wasanaethu dwy o'r pebyll saffari ar gyfer defnydd yr anabl. Ystyriir y bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisi TRA 2 a TRA 4 CDLL.

Materion bioamrywiaeth

- 5.15 Fel rhan o'r cais derbyniwyd arolwg ecolegol. Mae'r Uned Bioamrywiaeth a Chyfoeth Naturiol Cymru yn fodlon gyda'r arolwg sydd wedi ei gynnal ac nid oes gan y naill na'r llall wrthwynebiad i'r bwriad. Byddai gofyn fodd bynnag fod amod yn cael ei gynnwys i'r datblygiad gael ei wneud yn unol gyda'r casgliadau ac argymhellion a gynhwysir yn rhan 6 o'r arolwg ecolegol. Ystyriir yn sgil hynny y byddai'r bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisi AMG 5 CDLL.

6. Casgliadau:

- 6.1 Nid yw'r Cyngor wedi eu hargyhoeddi fod y safle fel ac y mae'n cydymffurfio gydag egwyddorion polisi TWR 5 sy'n ymwneud a safleoedd teithiol. Ystyriir y byddai'r bwriad yn nodwedd ymwithiol yn y dirwedd gan gael effaith niweidiol annerbyniol ar fwynderau gweledol yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Er gwaetha'r tirlunio a gynigir, nid oes sicrwydd y byddai'r tirlunio'n cymryd lle nag yn aeddfedu pe derbynnir caniatâd a hyd yn oed wedyn mae pryder yn parhau am effaith weledol y bwriad. Tra nodir nad oes pryderon ar sail priffyrdd na mwynderau lleol, nid yw prif egwyddorion polisi TWR 5 yn cael eu cwrdd, gan na fyddai'r unedau yn sgil nodweddion presennol y dirwedd yn cael eu cuddio i mewn i'r dirwedd bresennol sydd o fewn yr AHNE a ble mai'r prif nod yw gwarchod, cynnal a gwella ei gymeriad.

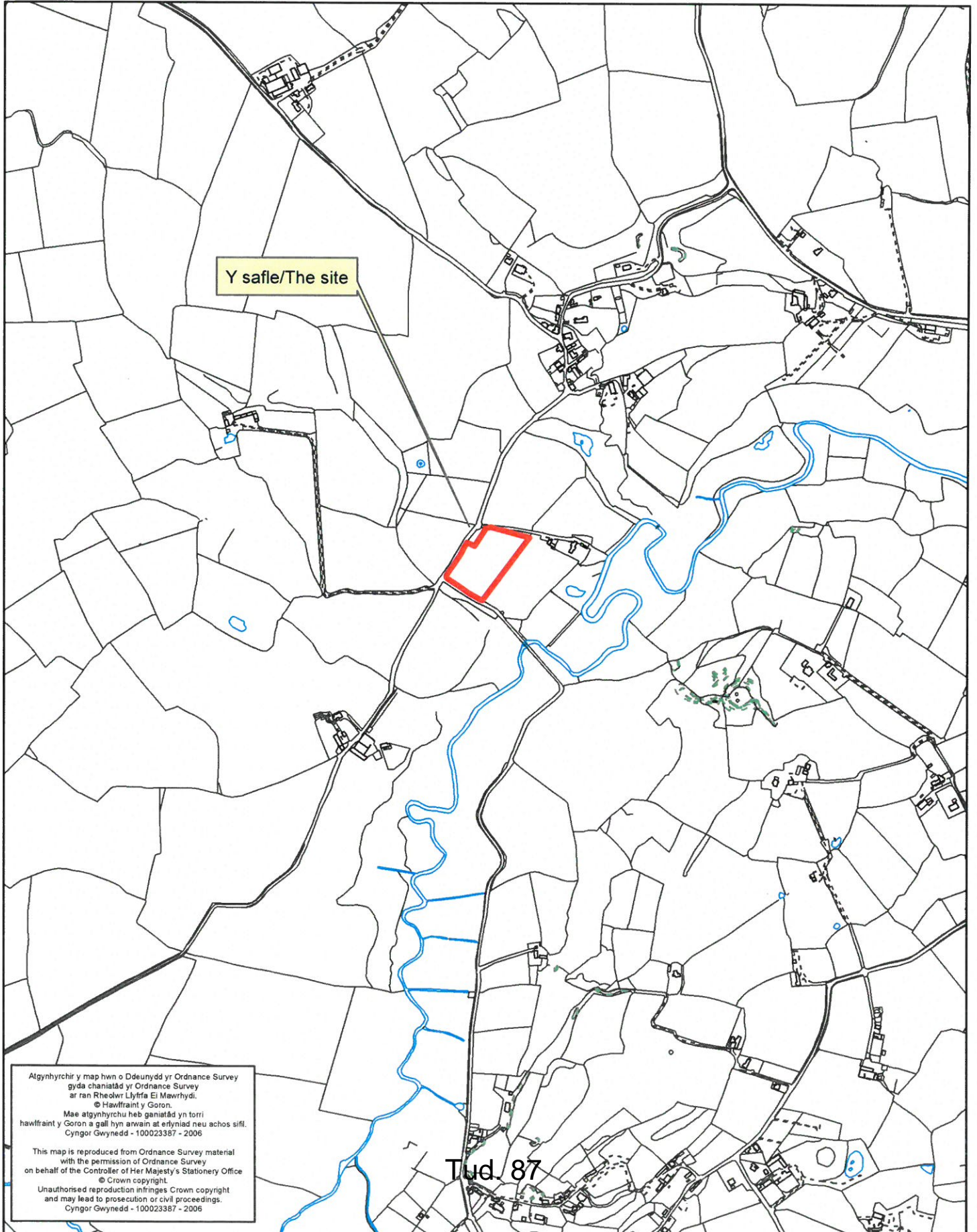
7. Argymhelliad:

- 7.1 Gwrthod – rhesymau
1. Byddai'r safle arfaethedig, oherwydd ei leoliad, gosodiad a gwedd yn y dirwedd, yn sefyll fel nodwedd amlwg ac ymwithiol o fewn cefn gwlad agored gan gael effaith niweidiol ar y dirwedd a mwynderau gweledol yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Ymhellach ni fyddai'r bwriad wedi ei leoli mewn lleoliad anymwithiol ac sydd wedi'i guddio'n dda gan nodweddion presennol y dirwedd. Mae'r bwriad felly yn groes i bolisi AMG 1 a TWR 5 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (Gorffennaf 2017) a Chanllaw Cynllunio Atodol: Llety Gwyliau, Cyngor Gwynedd.



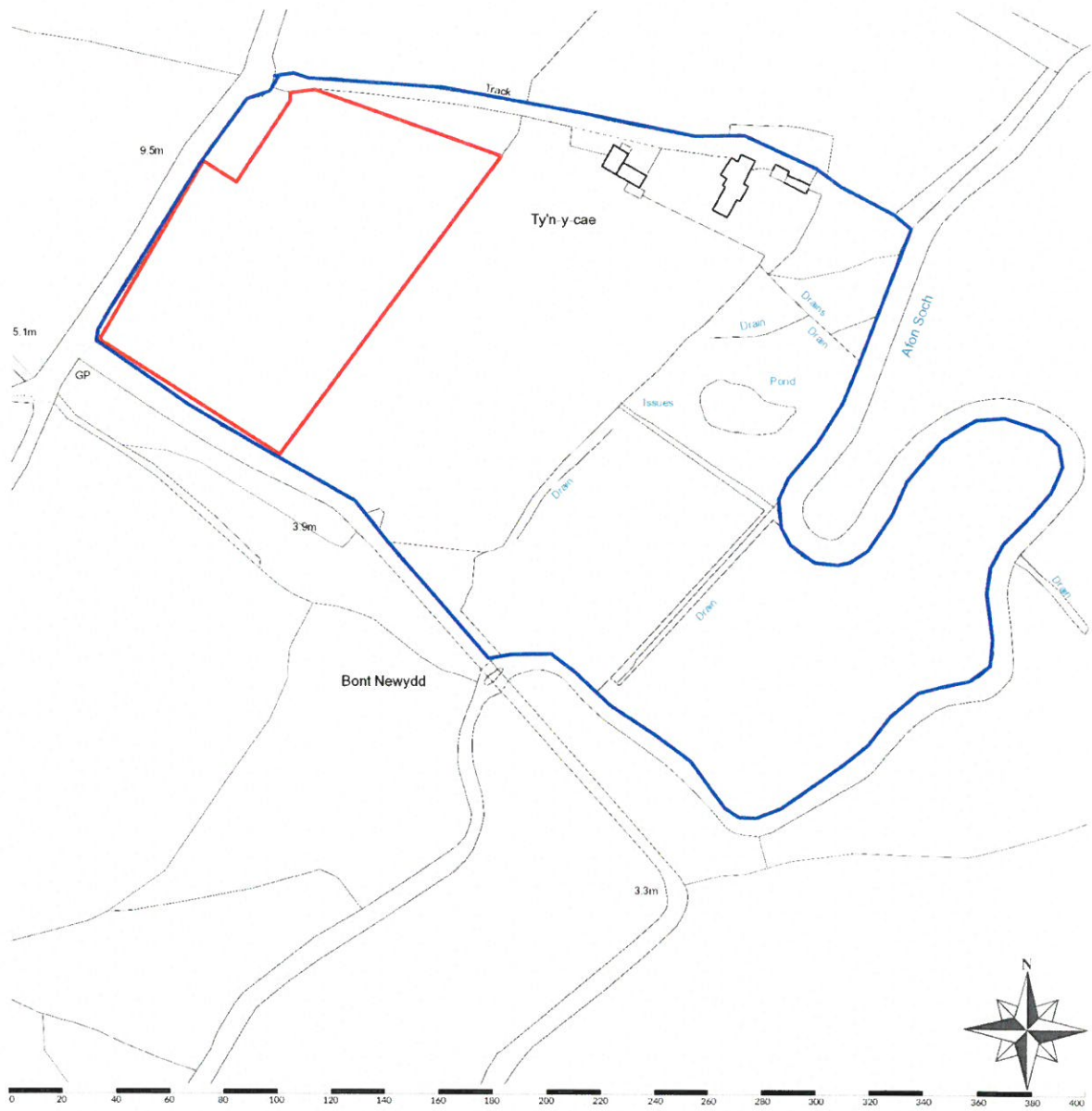
Rhif y Cais / Application Number : C17/0967/39/LL

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

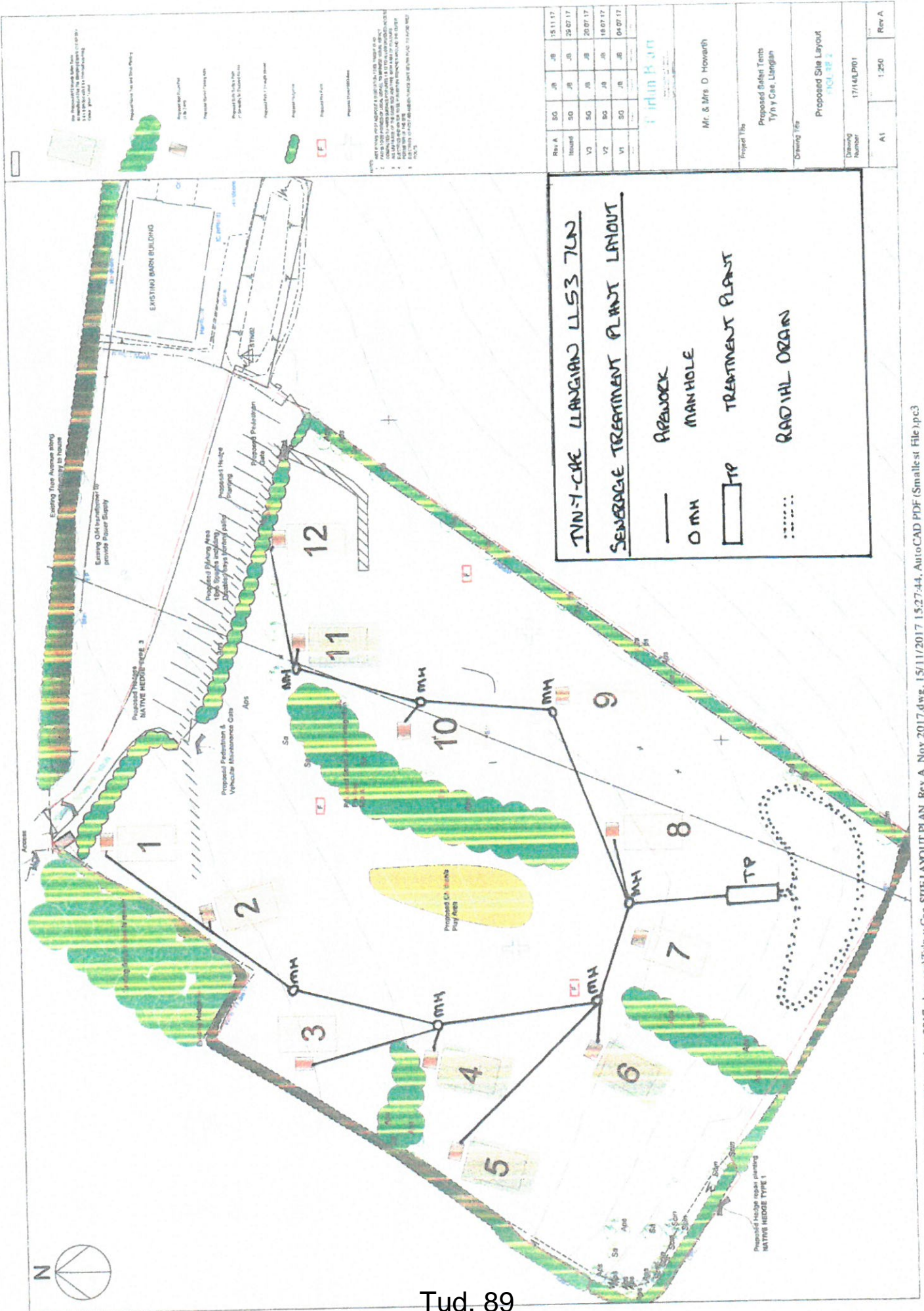


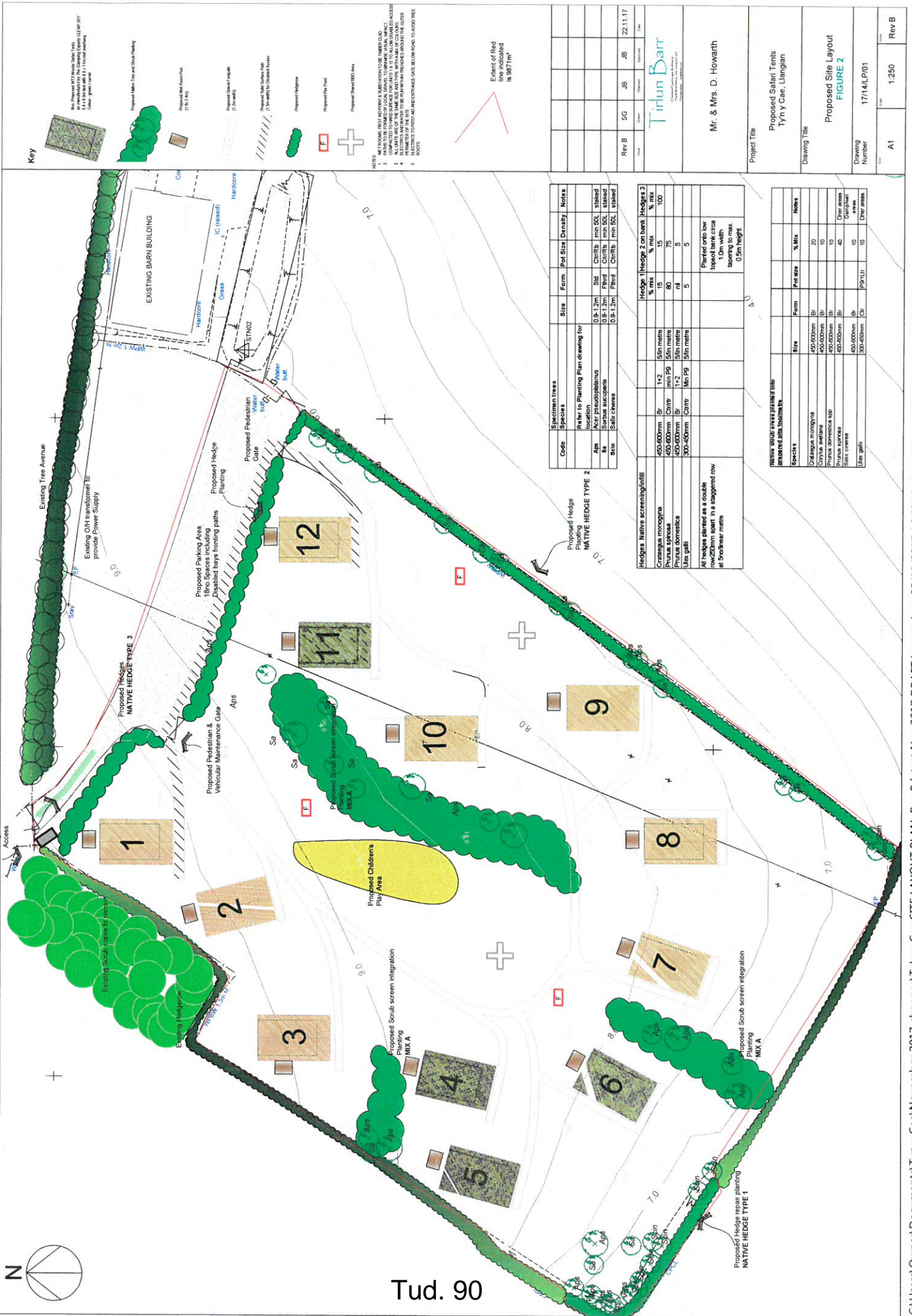
Atgynhychir y map hwn o Ddeunydd yr Ordnance Survey gyda chaniatâd yr Ordnance Survey ar ran Rheolwr Llyfrfa Eî Mawrhydi. © Hawffraint y Goron.
Mae atgynhychu heb ganiatâd yn torri hawffraint y Goron a gall hyn arwain at erlyniad neu achos sifil. Cyngor Gwynedd - 100023387 - 2006

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. Cyngor Gwynedd - 100023387 - 2006



Scale: 1:2500 | Area 16Ha | Grid Reference: 229482,328388 | Paper Size: A4





Tud. 90

Eitem 5.5

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/03/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Rhif: 5

Rhif y Cais: C17/1086/11/LL

**Dyddiad
Cofrestru: 10/11/2017**

Math y Cais: Llawn - Cynllunio

Cymuned: Bangor

Ward: Garth

Bwriad: Cais o dan Adran 73 i amrywio amod 2 ar ganiatâd rhif C15/1081/11/LL er mwyn ymestyn y cyfnod cwblhau'r datblygiad yn unol â chynlluniau'r cais (cyflwyniad gwybodaeth ychwanegol i amrywio amod 3 i gynorthwyo gwaith torri a llenwad)

Lleoliad: Hen Iard Gychod Dickies, Beach Road, Bangor, Gwynedd, LL57 2SZ

**Crynodeb o'r
Argymhelliad: CANIATÁU'N DDIBYNNOL AR RESTR AMODAU
DIWYGIEDIG**

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/03/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

1. Disgrifiad:

- 1.1 Lleolir y safle hwn y tu mewn i anheddiad Garth, yn uniongyrchol i'r de o Bier Bangor. Mae safle'r cais ei hun yn cynnwys tir sydd eisoes wedi'i adfer ar flaendraeth Porth Penrhyn, gan greu rhan o safle tir llwyd mwy ag iddo ddefnydd diwydiannol/masnachol hanesyddol. Gweithredwyd ar ganiatâd cynllunio i godi 72 o unedau preswyl a gwaith cysylltiedig ar dir cyfagos a ddefnyddiwyd yn flaenorol fel iard gychod.

Caniatawyd cais cynllunio C15/1081/11/LL gydag amodau ar 20 Rhagfyr, 2016 ar gyfer cludo i mewn ddeunydd anadweithiol, gwastraff llechi a cherrig a ddefnyddir fel amddiffynfeydd môr (rip-rap) ar ochr ddwyreiniol cyn Iard Gychod Dickies er mwyn cynyddu lefelau daear a pharatoi'r safle ar gyfer gwedd nesaf y datblygiad. Mae'r adroddiad pwyllgor ar gais cynllunio C15/1081/11/LL yn gwneud asesiad llawn o'r bwriad datblygu yn unol â gofynion polisi cynllunio cenedlaethol a lleol a'r holl ystyriaethau cynllunio eraill megis; egwyddor y datblygiad, mwynderau gweledol, mwynderau preswyl, traffig a mynediad, bioamrywiaeth, rheoli llygredd a halogi tir, perygl llifogydd, cynaliadwyedd, yr economi a'r ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus. O ran y cais hwn, bydd yr asesiad o'r holl faterion cynllunio perthnasol yn unol â gofynion polisi cynllunio cenedlaethol a lleol yn cael ei ystyried o fewn cyd-destun y datblygiad arfaethedig, i ymestyn y cyfnod amser ar gyfer cwblhau'r datblygiad ac adeiladu amddiffynfeydd môr yn unol â chynlluniau cais C15/1081/11/LL.

- 2.1 Mae'r safle wedi cael ei ddefnyddio fel cowt adeiladwr a lle dros dro ar gyfer deunydd yn deillio o waith cloddio sy'n gysylltiedig â Rhan 1 y datblygiad preswyl. Mae gwaith wedi dechrau ar y safle i gyflawni'r lefel cap o ddim mwy na 6.98m uwchlaw Datwm Ordans, gan alluogi'r datblygwr i gyflwyno cais i Gyfoeth Naturiol Cymru i symud y safle o ddynodiad Parth Perygl o Lifogydd C2 ar fapiau cyngor datblygu NCT 15 (*Datblygu a Pherygl o Lifogydd*). Felly, mae graddau'r gwaith i godi lefel y tir sydd wedi'i gyflawni hyd yn hyn yn gymesur ag ôl-troed y deunydd a osodwyd o'r blaen yn uwch na'r marc penllanw cymedrig. Er mwyn datblygu'r safle y tu hwnt i'r marc penllanw cymedrig ac i'r blaendraeth yn unol â'r cynlluniau sydd wedi'u cymeradwyo ar hyn o bryd, bydd yn rhaid i'r gwaith gario deunydd amddiffyn creigiau mwy i adeiladu cloddiau a wal gynnal ar y safle. Hefyd, yn beirianyddol, er mwyn gosod y *rip-rap* bydd angen gwaith torri a llenwi i weithredu o fewn gofynion y caniatâd cynllunio presennol i sicrhau bod yna haenau da i gynnal yr amddiffynfeydd môr. Mae'r cynlluniau diwygiedig yn dangos y bydd angen torri cyfaint o 505m³ a llenwad o 386m³ wedi'i osod ar ochr y môr o'r penllanw cymedrig fydd yn arwain at golli oddeutu 818m² o gynefin rhynglanwol a bydd ardal gyffredinol o 1,400 metr sgwâr o gynefinoedd rhynglanwol eraill yn cael ei hawlio gan y deunydd a gaiff ei ddyddodi. Bydd y gwaith cloddio ar y blaendraeth yn arwain at ostwng 1.5 metr ar lefel y rhan hon o safle'r datblygiad. Fodd bynnag, fel y cadarnhawyd yn asesiad y bwriadau datblygu a gymeradwywyd dan cais C15/1081/11/LL, bydd 380m² o laid rhynglanwol yn cael ei golli.
- 3.1 Er bod y cais i dynnu'r safle o'r dynodiad perygl o lifogydd C2, mae amod 2 a osodwyd ar y caniatâd yn cyfyngu cyfnod cyflawni'r gwaith i gyfnod o naw mis o ddyddiad hysbysebu dechrau'r gwaith ar 4 Ebrill 2017. Fodd bynnag, bydd angen Trwydded Forwrol ar gyfer unrhyw waith sydd yn mynd y tu hwnt i'r marc penllanw cymedrig ac i'r blaendraeth a'r fflatiau llaid rhynglanwol. Mae datganiad y cais yn cadarnhau bod angen ail ymgeisio am drwydded o'r fath gan Gyfoeth Naturiol Cymru gan nad oedd y gwreiddiol yn cynnwys y tir ychwanegol sydd ei angen i hwyluso mynediad i

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/03/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

beiriannau gael mynd i mewn i osod yr amddiffynfeydd môr. Fodd bynnag, cadarnha'r cynlluniau diwygiedig a dderbyniwyd gyda'r cais y gellir cyflawni'r holl waith o dorri a llenwi a gosod yr amddiffynfeydd môr o ôl-troed y pentir sydd yna ar hyn o bryd gan ddefnyddio cloddiwr sy'n gallu cyrraedd yn bell, gan osgoi'r angen i symud peiriannau i'r blaendraeth cyfagos.

- 4.1 Rhagwelir y caiff Trwydded Forol newydd ei chyflwyno yn ystod gwanwyn 2018 ac o ystyried y cyfyngiadau hyn, mae'r ymgeisydd yn gofyn i ymestyn y cyfnod a bennwyd dan amod i gyflawni'r datblygiad yn unol â'r cynlluniau a gymeradwywyd. Bwriedir gwneud y newidiadau a nodir fel a ganlyn mewn print trwm i amod 2;

Rhaid i holl waith adeiladu, mewnforio deunyddiau a gwaith codi lefelau tir a weithredwyd yn unol â chynlluniau a manylion y cais ddod i ben o fewn 17 mis i rybudd cychwyn y datblygiad. Rhaid clirio'r safle o'r holl offer a pheiriannau, cyfarpar, deunyddiau, adeiladau, strwythurau a phalisau pren erbyn y dyddiad hwnnw. Rhaid cychwyn adfer y safle wedi hynny o fewn tair blynedd o ddarfyddiad y datblygiad yn unol ag anghenion amod 19 y caniatâd hwn, oni chaniateir cais pellach i ddatblygu'r tir.

- 5.1 Yn ogystal â'r cais dan Adran 73 i ddiwygio amod 2, derbyniwyd cais gan gyfeirnod C17/1203/11/AC i ryddhau amodau 5,13 a 21 caniatâd cynllunio C15/1081/11/LL, a caiff hyn ei drafod yn adrannau perthnasol yr adroddiad hwn. Yn ddigon syml, mae amod 5 yn gofyn i'r ymgeisydd gyflwyno gwybodaeth ychwanego i'r awdurdod cynllunio lleol ei chymeradwyo er mwyn sicrhau y caiff manylion cyfoethogi bioamrywiaeth eu hymgorffori yn nyluniad y cynllun (mesurau i gyfoethogi cynefin adar hirgoes a darparu nodweddion nythu priodol i gorhedydd y graig).

- 6.1 Fodd bynnag, o ran amodau 13 a 21, ystyrir mai'r prif fater yw sicrhau cydymffurfiaeth yn hytrach na chyflwyno gwybodaeth ychwanegol er mwyn rhyddhau unrhyw ofynion cynllunio. Mae'r amodau hyn yn ymwneud â'r angen i gyflwyno samplau dŵr, gwaith monitro ecolegol ac unrhyw fesurau lleddfu a gyflwynir er lles rhywogaethau a warchodir. Felly, ni ellir rhyddhau amodau 13 a 21 yn ffurfiol, o gofio y byddant yn berthnasol am holl gyfnod y caniatâd i ddangos fod y datblygiad yn cael ei weithredu yn unol ag arfer dda a gyda phob parch at fonitro amgylcheddol ac amddiffyn lles cadwraeth natur.

- 7.1 Nid oedd y datblygiad arfaethedig dan C15/1081/11/LL yn syrthio o fewn y disgrifiad a'r meini prawf a amlinellir yn Atodlen 1 Rheoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Asesiad Effaith Amgylcheddol) (Cymru) 2016, ond roedd yn syrthio o fewn paragraffau 10(m) gwaith arfordirol ac 11(b) gwaith arall (gwaredu gwastraff) Atodlen 2 y Rheoliadau. Hefyd, lleolir y safle o fewn 320m i AGA Traeth Lafan a SoDdGA Traeth Lafan ac mae o fewn 300m i'r Fenai ac ACA Bae Conwy. Sgrinwyd y bwriad yn unol â'r meini prawf datblygu dan Adran 3, a daethpwyd i'r casgliad nad yw effaith debygol y datblygiad ar yr amgylchedd yn ddigon i gyfiawnhau cyflwyno Asesiad Effaith Amgylcheddol gyda'r cais cynllunio.

- 8.1 Aseswyd y bwriad presennol yn unol â disgrifiad y datblygiad a'r trothwyon a'r meini prawf perthnasol dan paragraff (13) (b) Atodlen 2 Rheoliadau Gwlad a Thref (Asesiad Effaith Amgylcheddol) (Cymru) 2017 (*Unrhyw newid neu estyniad i ddatblygiad...pan fo'r datblygiad wedi ei awdurdodi, ei weithredu neu yn y broses o gael ei weithredu eisoes*). Bydd gweithredu gweddill y datblygiad yn unol â'r cynlluniau a gymeradwywyd (*adeiladu amddiffynfeydd môr a'r gwaith torri a llenwi*) yn cyrraedd trothwyon perthnasol 'pob datblygiad' ar gyfer gwaith arfordirol dan baragraff 10(m) Atodlen 2. Fodd bynnag, o ran y meini prawf perthnasol yng ngholofn

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/03/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

2(b) paragraff 13; "*mewn achos o'r fath gall y datblygiad fel y'i newidir neu y'i hestynnir gael effaith andwyol sylweddol ar yr amgylchedd*", ni ystyrir bod y bwriad dan A.73 i ddiwygio amodau 2 a 3 ar ganiatâd cynllunio C15/1081/11/LL, i gynnwys gwaith torri a llenwi o fewn gofynion y caniatâd cynllunio presennol ac i ymestyn y cyfnod gwaith i osod amddiffynfeydd môr yn unol â chynlluniau'r cais, yn cynnwys datblygu unrhyw dir ychwanegol, ni fydd ychwaith yn cynnwys unrhyw newidiadau sylweddol nac unrhyw faterion amgylcheddol ychwanegol na chafwyd eu hasesu ym marn sgrinio'r awdurdod a gyflwynwyd ym mis Ionawr 2016.

- 9.1 Ystyrir na fydd y cais dan A.73 i ddiwygio amod 2 yn peri unrhyw effeithiau anuniongyrchol eraill ar ddynodiadau amgylcheddol Ewropeaidd a ystyriwyd eisoes gan HRA cais C15/1081/11/LL, yn unol a Rheoliad 61 Rheoliadau Cynefinoedd a Rhywogaethau 2010.

2. Polisiâu Perthnasol:

- 2.1 Mae Adran 38(6) Deddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a pharagraff 2.1.2 Polisi Cynllunio Cymru yn pwysleisio y dylid penderfynu ar geisiadau cynllunio yn unol â'r Cynllun Datblygu, oni bai bod ystyriaethau perthnasol yn nodi fel arall. Mae ystyriaethau cynllunio'n cynnwys Polisi Cynllunio Cenedlaethol, Cynllun Datblygu Lleol Ar y Cyd Gwynedd ac Ynys Môn 2011 - 2016.

- 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 ac Ynys Môn 2011-2016

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
 Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a lle fo'n berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol

POLISI AMG 3: Gwarchod a Gwella Nodweddion a Rhinweddau sydd yn unigryw i Gymeriad y Dirwedd Leol

POLISI AMG 4: Amddiffyn yr Arfordir

POLISY AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

POLISI AMG 6: Gwarchod Safleoedd o Arwyddocâd Rhanbarthol neu Leol

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

POLISI ARNA 1: Ardal Rheoli Newid Arfordirol

MAE POLISI CYF 7: Safleoedd adfywio

POLISI PCYFF 1: Ffiniau Datblygu

POLISI PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu

POLISI PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle

POLISI TRA 4: Rheoli Ardrowiadau Cludiant

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/03/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

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),
- Polisiau, canllawiau ac egwyddorion cyffredinol sydd wedi'u nodi gan Lywodraeth Cymru yn Nodyn Cyngor Technegol (Cymru) NCT 5: Cadwraeth Natur a Chynllunio (Medi 2009),
- Polisiau, canllawiau ac egwyddorion cyffredinol sydd wedi'u nodi gan Lywodraeth Cymru yn Nodyn Cyngor Technegol (Cymru) NCT 11: Sŵn (Hydref 1997)
- Polisiau, canllawiau ac egwyddorion cyffredinol sydd wedi'u nodi gan Lywodraeth Cymru yn Nodyn Cyngor Technegol (Cymru) NCT 15: Datblygu a Pherygl o Lifogydd (Gorffennaf 2004),
- Polisiau, canllawiau ac egwyddorion cyffredinol sydd wedi'u nodi gan Lywodraeth Cymru yn Nodyn Cyngor Technegol (Cymru) NCT 18: Trafnidiaeth (Mawrth 2007)
- Polisiau, canllawiau ac egwyddorion cyffredinol sydd wedi'u nodi gan Lywodraeth Cymru yn Nodyn Cyngor Technegol (Cymru) NCT 23: Datblygu Economaidd (Chwefror 2014)
- Cynllun Rheoli Traethlin Gorllewin Cymru Tachwedd 2011

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

- 3.1 Cais Cynllunio C09A/0410/11/LL - Dymchwel adeiladau presennol safle iard gychod Dickies, creu cylchfan a mynediad gerbydol newydd o Ffordd y Traeth a thrwy ffordd Medway i'r safle, creu llwybr troed o'r safle i Ffordd y Garth, a chodi 72 uned byw - cymeradwywyd 06/01/2012.
- 3.2 Cais Cynllunio C12/1141/11/LL i amrywio amod 2 ar ganiatâd cynllunio C09A/0410/11/LL yn ymwneud â lefelau llawr gorffenedig plotiau 1 i 38 a lleihau uchder crib y toeau - cymeradwywyd 26/11/2012.
- 3.3 Cais Cynllunio C14/1072/11/LL - Cais i fewnforio deunydd anadweithiol er mwyn cynyddu lefelau tir presennol - tynnwyd yn ôl 25/06/2015.
- 3.4 Cais Cynllunio C15/1081/11/LL - Ail gyflwyniad o gais blaenorol i gludo i mewn ddeunydd anadweithiol er mwyn codi lefelau tir presennol - cymeradwywyd 20/12/2016.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Dinas Bangor: Dim gwrthwynebiadau, fodd bynnag mae pryderon sylweddol fod y tir dan sylw wedi'i halogi'n drwm, gan gynnwys metelau trwm, asbestos a gwastraff meddygol o bosib, sy'n peri pryder ynghylch amharu ar y rhain a llygredd yn effeithio ar y Fenai a'r gwllâu misglod. Mae' Cyngor o'r farn nad oes digon o samplau Amgylcheddol a'u bod yn annigonol o ran cynnal asesiad rhesymol o'r safle a byddai'n annog cynnal arolwg mwy eang ar y safle.

Cymdeithas Ddinesig Bangor: Dim ymateb

Hawliau Tramwy: Dim ymateb

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/03/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Cyhoeddus
Gwynedd:

Uned Priffyrdd a Ddim yn bwriadu gwneud argymhelliad oherwydd ni ystyrir
Thrafnidiaeth y bydd yn effeithio'n andwyol ar unrhyw briffordd na
Gwynedd: phriffordd arfaethedig.

Gwarchod y Dim ymateb
Cyhoedd yng
Ngwynedd:

Rheoli Risg Dim ymateb
Llifogydd ac
Erydu Arfordirol
Cyngor Gwynedd:

Cyfoeth Naturiol Dim gwrthwynebiad.
Cymru:

Uned Dim gwrthwynebiad na phryderon ecolegol i ymestyn yr amser
Bioamrywiaeth i gyflawni'r datblygiad, cyn belled â bod y nodweddion ecolegol
Cyngor Gwynedd: yn cael eu monitro a bod mesurau'n cael eu rhoi ar waith i osgoi'r
effaith ar adar hirgoes megis y goesgoch, y goeswerdd a phioden
y môr sy'n nythu ar ymyl deheuol safle'r datblygiad; a
chorhedydd y graig yn ystod y tymor magu, sy'n nythu yn y
cerrig mawrion o amgylch y safle. Rhaid cyflwyno cofnodion
ac adroddiad i ddangos pa fesurau sydd wedi cael eu rhoi ar
waith, megis cyfyngu oriau gwaith i osgoi amharu ar yr adar
hirgoes.

Menai Straits Dim ymateb
Fishery Order
Association:

Stad y Goron: Dim ymateb

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/03/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

RSPB Cymru:

- Mae'r sylwadau a dderbyniwyd ar y cais blaenorol a gymeradwywyd dal yn ddilys. Bydd angen amodau i ddiogelu'r safle nythu llanw uchel fel rhan o'r rhwydwaith o nythod adar hirgoes sy'n gysylltiedig ag Adran Warchodaeth Arbennig Traeth Lafan (AGA),
- Darparu arolygon ac asesiadau adaryddol digonol i gefnogi'r cais ac mae RSPB yn cyd-fynd â'r farn y gellir osgoi amharu ar y nyth llanw uchel trwy weithredu cyfyngiadau amser.
- Fodd bynnag, ystyrir y dylid addasu argymhellion yr adroddiad arolwg adar y gaeaf i gynnwys mis Medi er mwyn rhoi sylw i adar ymfudol yr hydref, gan ymestyn y cyfnod sensitif ar gyfer adar sy'n nythu o fis Medi hyd fis Mawrth yn gynwysedig.
- Argymhell y dylid defnyddio'r rheoli i gyfyngu gwaith i dair awr yn ystod llanw uchel fel a ganlyn: 11/2 awr cyn ac ar ôl penllanw i gyd-fynd â'r argymhelliad o gyfnod o dair awr heb waith yn cwmpasu llanw uchel.
- Gofyn i Adran 4.4. y Cynllun Rheoli Amgylchedd Adeiladu gael ei ddiwygio i roi sylw i'r protocol ar gyfer adar nythu i adlewyrchu'r mesurau lliniaru clir a phenodol a amlinellir yn yr Adroddiad Arolwg Adar Gaeafu.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/03/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Ymgynghoriad
Cyhoeddus:

Rhodddwyd rhybudd mewn tri lleoliad yn agos at y safle ar 16 Tachwedd 2017 a rhodddwyd gwybod i gymdogion drwy lythyr a rhybudd yn y Caernarfon & Denbigh Herald ar 29 Tachwedd 2017. Mewn ymateb i gyhoeddusrwydd statudol ar y cais, derbyniwyd 19 llythyr yn gwrthwynebu sy'n tynnu sylw at y pryderon a ganlyn;

Rhesymau dros Wrthwynebu:

- Dŵr yn cael mynediad trwy'r safle
- Pryder ynghylch cydymffurfio gydag amodau a osodwyd i amddiffyn mwynderau preswyl (golchi olwynion ac atal llwch)
- Cydymffurfio gydag amodau cynllunio sy'n gofyn am gynllun samplo dŵr
- Aflonyddwch parhaus ac effeithiau iechyd sy'n gysylltiedig â datblygu gweithredol
- Nad yw rhoi caniatâd i estyn yr amser yn gosod cynsail ar gyfer unrhyw geisiadau yn y dyfodol
- Agwedd darniog at y datblygiad a dylai'r amddiffynfeydd môr fod wedi cael eu gosod cyn y gwaith i godi lefel y tir
- Gofyn i gyflwyno mesurau ar gyfer gwella cynefinoedd dan delerau'r amod cynllunio
- Effaith y bwriad ar y cynefin ystlumod lleol
- Effaith traffig ac amllder cerbydau cludo
- Addasrwydd y fynedfa bresennol o Ffordd y Traeth
- Dim manylion o'r trac mynediad i'r blaendraeth
- Angen rhoi sylw i ofynion amod 21 ar gyfer unrhyw waith is na'r marc penllanw cymedrig
- Problemau tipio gwastraff hanesyddol a thir gwneud o fewn parth llifogydd sy'n cynnwys llygryddion posib.
- Materion halogi tir a'r risg i dderbynyddion iechyd dynol ond hefyd dyfroedd pysgod cragen. Peryg y bydd trwytholch yn golchi i'r amgylchedd morol oherwydd pwysau ychwanegol y datblygiadau ar y tir
- Presenoldeb rhywogaethau nad ydynt yn gynhenid yn cynnwys Llysiau'r Dial a gall gosod yr amddiffynfeydd môr danseilio'r gofyn am raglen llawn ac effeithiol i'w waredu.
- Effeithiau dŵr ffo ar ddynodiad ACA Ewropeaidd ond hefyd, effaith uniongyrchol yr amddiffynfeydd môr ar gynefinoedd bioamrywiaeth, rhywogaethau ac ardaloedd bwydo adar
- Effeithiau tymhorol ar fywyd gwylt, yn enwedig cynefin nythu penllanw adar gaeafu a phoblogaethau mawr o bibydd y mawn a'r pibydd goesgoch.
- Agosrwydd gorsaf bwmpio a chyfarpar Dŵr Cymru
- Effaith weledol yr amddiffynfeydd môr ar gymeriad asedau treftadaeth gerllaw ac adeiladau/strwythurau rhestredig
- Mae'r safle'n bwysig ar gyfer y canfyddiad o Fangor a'i berthynas gyda'r Fenai

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/03/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Yn ychwanegol i'r uchod, ni ystyriwyd fod y sylwadau a ganlyn yn ystyriaethau cynllunio dilys:

- Dilysrwydd yr adroddiad *Geodechnegol* a graddfa'r samplo a wnaed gyda'r cais gwreiddiol - C15/1081/11/LL
- Effeithiau posib datblygiadau preswyl arfaethedig yn y dyfodol ar y safle, e.e. gosod pyst ar gyfer sylfaeni
- Diffyg hyder yn yr ymgeisydd
- Materion cynnal a chadw'r amddiffynfeydd môr a'r cyfrifoldeb am y safle
- Llwybr teithio'r cerbydau sydd yn defnyddio seilwaith y priffyrdd sirol i gael mynediad i'r safle a cherbydau'n teithio'n gynt na 5mya
- Effaith andwyol posib ar gynigion datblygu Cais Safle Treftadaeth y Byd UNESCO, 'Diwydiant Llechi Gogledd Cymru'
- Perygl llifogydd ac effaith yr amddiffynfeydd môr ar newid neu gynyddu dadleoli ac erydu dŵr, yn effeithio ar Rhes Glandŵr a Greenbank
- Mater o ofynion benthycwyr morgais o ran presenoldeb Llysiau'r Dial
- Angen Trwydded Forol CNC cyn derbyn caniatâd cynllunio
- Gohirio'r prosiect i gynnal adolygiad annibynnol ar addasrwydd y safle ar gyfer datblygiad pellach gan gynnwys defnydd preswyl
- Addasrwydd y safle ar gyfer defnydd preswyl o ran gofynion NCT 15 (Datblygu a Pherygl Llifogydd)
- Casgliadau arolygon adar gaeafu 2017-18 yn amhendant, h.y. mis Tachwedd i fis Mawrth yn gynwysedig

5. Asesu'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'r safle wedi cael ei ddefnyddio fel cowt adeiladwr a lle dros dro ar gyfer deunydd yn deillio o waith cloddio sy'n gysylltiedig â Rhan 1 y datblygiad preswyl ym Mae Hirael. Mae'r caniatâd cynllunio i godi lefel y tir eisoes wedi'i weithredu hyd at lefel cap o ddim mwy na 6.98m uwchlaw Datwm Ordans, gan alluogi'r datblygwr i gyflwyno cais i Gyfoeth Naturiol Cymru i symud y safle o ddynodiad Parth Perygl o Lifogydd C2 ar fapiau cyngor datblygu NCT 15 (Datblygu a Pherygl o Lifogydd).
- 5.2 Yn flaenorol, roedd yr ardal a adwaenir fel Bae Hirael wedi cael ei dynodi fel safle i'w ailddatblygu dan bolisi C5 y Cynllun Datblygu Unedol oedd yn nodi safleoedd ailddatblygu ar y map cynigion fel y rhai mewn lleoliadau allweddol mewn canolfannau neu bentrefi neu yn agos atynt a all roi cyfleoedd i amrywiaeth o ddefnyddiau a gwneud defnydd effeithiol o dir a ddatblygwyd ynghynt neu dir na chaiff ei ddefnyddio i'w lawn botensial.
- 5.3 Yn dilyn mabwysiadu Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd ac Ynys Môn, nid yw'r ardal sy'n destun y cais hwn bellach yn rhan o ddynodiad ailddatblygu penodol ar

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/03/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

y map cynigion, ac yn hytrach mae'r safle cyfan wedi'i gynnwys o fewn ffin ddatblygu Bangor ac yn berthnasol i Polisi PCYFF 1 sy'n datgan; "*Caniateir cynigion tu mewn Ffiniau Datblygu yn unol â pholisiau a chynigion eraill y Cynllun hwn, polisiau cynllunio cenedlaethol ac ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill.*".

- 5.4 Hefyd, datgan paragraff 4.9 Polisi Cynllunio Cymru, 'ffafrio aildddefnyddio tir': 'Mae'n bosibl y gallai llawer o safleoedd a ddatblygwyd o'r blaen mewn ardaloedd adeiledig fod yn rhai addas i'w datblygu gan y bydd eu haildddefnyddio'n hyrwyddo amcanion cynaliadwyedd' yn cynnwys safleoedd:
- *mewn aneddiadau presennol ac o'u cwmpas, lle mae tir, eiddo masnachol neu dai sy'n wag neu nad ydynt yn cael eu defnyddio ddigon;*
 - *Mewn ardaloedd maestrefol sy'n agos at ganolfannau trafndiaeth gyhoeddus a allai gynnal defnydd dwysach ar gyfer tai neu ddefnydd cymysg;*
 - *Sy'n sicrhau tir ar gyfer estyniadau trefol, a*
 - *Sy'n hwyluso gwaith o adfywio'r cymunedau presennol."*
- 5.5 Fodd bynnag, byddai unrhyw gynigion datblygu ar gyfer y safle yn y dyfodol yn destun cais cynllunio ar wahân fyddai'n cael ei asesu ar sail ei rinweddau ei hun. Y prif fater ynghylch y cais hwn yw asesu cynigion datblygu ac ystyriaethau cynllunio perthnasol cais i gwblhau'r datblygiad yn unol â'r cynlluniau sydd wedi'u cymeradwyo mewn gwaith paratoi safle, cyn cyflwyno cais pellach i ddatblygu.
- 5.6 Wrth ystyried yr uchod, mae'r gwaith i godi lefel y tir wedi llwyddo i godi lefel y tir uwchlaw'r Parth Llifogydd C2 i greu tir sy'n fwy addas i gael ei ddatblygu. Wedi ystyried yr holl ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill, gan gynnwys Effaith Traffig, Cadwraeth Natur, Mwynderau, Cynaliadwyedd, Rheoli Llygredd a Llifogydd, ystyrir bod y datblygiad, mewn egwyddor, yn cydymffurfio â Chanllaw a Pholisi Cynllunio Rhanbarthol a Chenedlaethol, yn ogystal â gofynion Polisi PCYFF 1 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2016.

Mwynderau Gweledol

- 5.7 Nid yw'r safle yn destun unrhyw gyfyngiadau tirwedd statudol na lleol, ond saif oddeutu 100m i'r de orllewin o Dirlun o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Dyffryn Ogwen. Mae ffin parc a gardd hanesyddol Porth Penrhyn/Castell Penrhyn 'GD40' 385m i'r dwyrain a Phier Bangor, strwythur rhestredig gradd II* 240m i'r gogledd. Mae AHNE Môn oddeutu 1,400m i'r gogledd.
- 5.8 Mae methodoleg LANDMAP yn sefydlu dull systematig o gofnodi ac adfer gwybodaeth ynghylch rhinweddau penodol tirweddau. Caiff Tirweddau Hanesyddol a Diwylliannol eu cydnabod fel rhinweddau eithriadol yn ardal cymeriad y dirwedd '1' (*Gwastadedd Arfordirol Bangor*) ac mae patrwm y dirwedd yn bennaf yn adlewyrchu dylanwad Stad Penrhyn ond hefyd ehangder mawr tywod a fflatiau llaid rhynglanwol Traeth Lafan. Ymysg prif faterion eraill, mae'r strategaeth yn cydnabod pwysigrwydd y Rhestr o Dirweddau o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol yng Nghymru a pherthynas yr ardal cymeriad y dirwedd gydag AHNE Môn, o ystyried arwyddocâd hanesyddol a diwylliannol yr ardaloedd hyn, amcanion cadwraeth natur a rheoli cynefinoedd.
- 5.9 Daeth yr asesiad ar effeithiau gweledol a adroddwyd arno yn y cais gwreiddiol i'r casgliad y bydd graddau'r newid o ran effaith weledol yn gynydd bychan i ganolig mewn lefelau tir ond ar y cyfan, clawdd unffurf o gerrig caeau a'r deunydd cerrig i amddiffyn rhag y môr ar ymylon y safle fydd nodwedd mwyaf amlwg y datblygiad.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/03/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Fodd bynnag, mae gosod deunydd amddiffynnol i amddiffyn rhag y môr yn nodwedd cyffredin mewn sawl anheddiad arfordirol ac ni ystyrir felly fod darparu'r fath beth yn unol â'r cynlluniau sydd wedi'u cymeradwyo yn mynd i edrych allan o le yn y gosodiad hwn. Bydd y gwaith tir fydd yn defnyddio peiriannau i dorri a llenwi a gosod yr amddiffynfeydd môr yn amharu dros dro am gyfnod gweddol fyr.

- 5.10 Mae'r amodau sydd yn ymwneud â chaniatâd mwynau a gwastraff fel arfer yn cynnwys cynigion adfer ac ôl-ddefnydd sy'n canolbwyntio ar greu ardaloedd er lles cadwraeth natur. Fel y nodwyd eisoes, prif ddiben y datblygiad yw codi lefel safle tir llwyd uwchlaw'r Parth Llifogydd C2 i greu plattform fydd yn fwy addas i gael ei ddatblygu. Fodd bynnag, pe cyfyd sefyllfa lle nad oes cais am ddatblygu pellach, byddai angen sicrwydd ar yr awdurdod y bydd y safle'n cael ei adfer i ôl-ddefnydd buddiol. Felly, byddai'n rhesymol cadw amod ar y caniatâd i sicrhau y bydd y safle'n cael ei adfer er lles cadwraeth natur o fewn cyfnod penodol oni bai y cyflwynir cais pellach i ddatblygu'r safle.
- 5.11 Mewn ymateb i ymgynghoriad ar y cais gwreiddiol, cadarnhaodd CADW na fyddai'n dymuno cyflwyno unrhyw sylwadau gan nad oes unrhyw henebion rhestredig na pharciau a gerddi rhestredig yn y cyffiniau i gael eu heffeithio gan y datblygiad arfaethedig. O gofio graddfa a chymhlethdod y gwaith sydd ei angen i gwblhau'r datblygiad yn unol â'r cynlluniau a gymeradwywyd, ni ystyrir ei fod yn ymarferol cynnal asesiad ar unrhyw effeithiau uniongyrchol neu anuniongyrchol (ffisegol neu ddim yn ffisegol) [y datblygiad ar dirwedd hanesyddol y cyffiniau]. O ran y dirwedd ac effeithiau gweledol, ni ystyrir y bydd y bwriad yn effeithio ar nodweddion arfordirol, cynefinoedd a chymeriad, gan gynnwys gosodiad AHNE y Fenai ac Ynys Môn, nac ar Barc a Gerddi Hanesyddol Porth Penrhyn.
- 5.12 Ystyrir, gydag amodau adfer priodol, fod y datblygiad felly yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi PCYFF 3, AMG 3 ac AT 1 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (*dylunio a siapio lle, gwarchod a gwella nodweddion a rhinweddau sy'n nodedig i gymeriad y dirwedd leol a cadw a gwella asedau treftadaeth megis Tirweddau Hanesyddol*).

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.13 Mae amod 2 yn cyfyngu ar y cyfnod a ganiateir i weithredu'r caniatâd o fewn naw mis i gyflwyno'r hysbysiad (4 Ebrill 2017) ac yn sgil yr amserlen hwn, mae'r ymgeisydd yn chwilio am estyniad o 8 mis o 4 Ionawr 2018 er mwyn cwblhau'r gwaith torri a llenwi a gosod yr amddiffynfeydd môr a'r cerrig o amgylch y pentir yn unol â chynlluniau'r cais. Mae angen 7,500 tonnall arall o gerrig amddiffyn i adeiladu cloddiau'r safle hyd at lefel cap o ddim mwy na 6.98m AOD sydd eisoes wedi'i gyflawni ar rhan fwyaf o'r safle.
- 5.14 Gweithredwyd ar y gwaith a oedd yn cynnwys dod a deunydd anadweithiol i'r safle i godi lefel y tir rhwng mis Ebrill a mis Mehefin 2017. Roedd hyn yn cynnwys cynnydd dros dro mewn symudiadau traffig ar hyd Ffordd y Traeth a oedd yn cynnwys cludo 16,845 o dunelli o ddeunydd, oddeutu 25 o lwythi 20 tonnall yn cario oddeutu 500 tonnall y dydd. O ran yr effaith ar fwynderau preswyl, y prif faterion sydd dal yn gysylltiedig â'r datblygiad yw ardrawiadau posib sŵn, dirgryniad a llwch yn deillio o gludo deunydd a gwaith peirianyddol sy'n gysylltiedig â derbyn a defnyddio amddiffynfeydd cerrig i adennill tir sydd islaw'r marc penllanw cymedrig.
- 5.15 Mewn ymateb i'r cyhoeddusrwydd statudol ar y cais, mae'r awdurdod wedi derbyn nifer o wrthwynebiadau gan breswylwyr lleol ynghylch cydymffurfio â'r amodau oedd ar y caniatâd gwreiddiol i amddiffyn mwynderau preswyl. Mae'n bosib fod natur gynhenid

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/03/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

deunydd gwastraff llechi wedi'u falurio a ddefnyddir mewn gwaith codi lefelau tir a'r amodau tywydd ar adeg gweithredu'r prosiect wedi pero achosion lle'r oedd llwch wedi cario, er deallir fod yr ymgeisydd wedi defnyddio cyfleuster golchi olwynion yn ystod camau olaf y datblygiad. O gofio natur a hyd y contract sydd ei angen ar gyfer adeiladu clawdd ar y draethlin, bydd effaith y sŵn, llwch a'r trafndiaeth yn gymesurol i ardal y cais. Fodd bynnag, mae cyfyngiadau ar y gwaith o ran y llanw, telerau'r drwydded forol a mesurau lliniaru ar gyfer adar nythu oll yn effeithio ar gyflymder y gwaith ac mae'n debygol felly y bydd angen defnyddio'r llwyfandir yn Rhan 2 y gwaith ar gyfer storio deunyddiau dros dro yn ystod cyfnod y contract. Mae'r ymgeisydd yn rhagweld y bydd y gwaith yn para am 14 wythnos, ac y bydd gofyn cael cyflenwad parhaus o 150 tonnell o gerrig pob dydd, wedi'u cludo i'r safle mewn cerbydau cymalog yn cario llwythau 30 tonnell.

5.16 Er hynny, ystyrir y bydd modd cyflawni'r gwaith torri a llenwi a chario 7,500 o gerrig i'r safle yn eithaf sydyn ac felly ni fydd unrhyw effeithiau'n para'n hir iawn a bydd modd eu rheoli'n bellach drwy amodau cynllunio a'r rhestr a ganlyn o fesurau lliniaru arfaethedig sydd yn y Cynllun Rheoli Amgylchedd Adeiladu a gyflwynwyd gyda'r cais gwreiddiol;

- Y gweithredwr i gadw log cwynion fydd ar gael i'w archwilio gan yr awdurdod lleol,
- Oriau Gwaith;
 - 8.00am - 5.00pm dydd Llun i ddydd Gwener,
 - 8.00am - 1.00pm ar ddydd Sadwrn.
- Mesurau rheoli ar gyfer lleihau effaith llwch yn cael ei gario i ffwrdd, lefelau sŵn, anwedd a digryniad yn unol ag amodau cynllunio presennol, gan ystyried derbynyddion oddi ar y safle. Bydd mesurau rheoli llwch yn cynnwys;
 - Selio pentyrrau drwy eu rollo neu drwy ddulliau eraill i leihau'r potensial i lwch gael ei gario i ffwrdd,
 - Tampio pentyrrau,
 - Defnyddio tanciau a chwistrelli dŵr yn ystod tywydd sych,
 - Defnyddio ysgubwyr ffordd i ysgubo arwynebau ffyrdd a'r cyfleuster golchi olwynion ar y safle,

5.17 Mae'r safle o fewn ffin ddatblygu Bangor sy'n destun Polisi PCYFF 1 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn. O ystyried natur adeiladwaith y clawdd a lleoliad y cerrig amddiffyn, ystyrir bod effaith sŵn, llwch, dirgryniad, oriau gwaith a chludo yn amhariad dros dro ar fwynderau preswylwyr lleol y gellir ei reoli drwy amodau cynllunio. Ystyrir felly bod y datblygiad yn cydymffurfio â pholisi PCYFF 2 CDL1 ar y Cyd (meini prawf datblygu).

Traffig a Mynediad

5.18 Fel y nodir uchod, bydd cynnydd dros dro mewn symudiadau traffig ar hyd Ffordd y Traeth yn cynnwys cludo 7,500 tonnell o gerrig amddiffyn i'r safle dros gyfnod o 14 wythnos, i gynnwys pump cerbyd sy'n cario llwythi 30 tonnell neu 8 cerbyd sy'n cario llwythi 20 tonnell i gludo hyd at 150 tonnell y dydd. Byddai hyn yn golygu llai nag 1 HGV yr awr ar yr A5 a'r Briffordd Sirol Dosbarth 1 sy'n sylweddol llai na'r cyfyngiad 25 x 20 tonnell sy'n bodoli mewn amod ar hyn o bryd. Os pennir fod y deunydd sydd wedi'i dorri yn anaddas i'w ddefnyddio fel llenwad, bydd yn cael ei symud oddi ar y safle yn unol ag egwyddor llwythi dychwelyd, sydd felly'n lleihau symudiadau trafndiaeth i ac o'r safle.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/03/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- 5.19 Nid oes gan Uned Drafnidiaeth y Cyngor unrhyw wrthwynebiad i'r bwriad, ond roeddynt wedi nodi'r argymhellion a ganlyn gyda'r caniatâd gwreiddiol fydd yn cael eu cadw fel amodau drwy gydol y datblygiad;
- Dylai trefniadau digonol gael eu rhoi yn eu lle ar gyfer cyfleuster golchi olwynion ar y safle gyda rhagor o ddarpariaeth ar gyfer ysgubwr ffordd yn ystod y cyfnod cludo,
 - Rhaid cytuno ar arwyddion digonol gyda'r gwasanaeth trafndiaeth cyn cludo deunyddiau i mewn i'r safle er mwyn rhybuddio defnyddwyr y ffordd fod peiriannau trwm yn croesi'r briffordd
- 5.20 Nid oes modd i'r cyhoedd ddod i'r safle ac nid yw'r bwriad yn cael effaith ar symudiadau pobl h.y. nid yw'n cael effaith ar ardaloedd cerddwyr, llwybrau na hawliau tramwy. Fodd bynnag, dylid nodi bod hawl dramwy gyhoeddus o Ffordd Glandwr i'r Clwb Crosville a gysylltir gan ffordd stad trwy Ddatblygiad Rhan 1 sy'n ffurfio rhan o Rwydwaith Beicio Cenedlaethol Sustrans. Mae'r Cynllun Rheoli Amgylchedd Adeiladu (CRAA) a gyflwynwyd i gefnogi'r cais yn cadarnhau y bydd arwyddion priodol yn cael eu defnyddio i rybuddio defnyddwyr eraill y briffordd y bydd cerbydau nwyddau trwm (HGVs) yn mynd i'r safle yn ystod y gwaith cludo ac y byddant yn sicrhau cydweithio'n agos gyda'r Awdurdod Priffyrdd i sicrhau arferion gwaith diogel. Noda'r CRAA hefyd y bydd holl weithgareddau'n cael eu cadw o fewn y byrddau sy'n amgylchynu'r safle a bydd cynllun rheoli traffig cynhwysfawr ar waith i sicrhau nad yw'r gwaith yn mharu ar draffig na cherddwyr ar ffyrdd neu lwybrau cyfagos. Bwriedir cynnwys llwybr cerdded o amgylch y pentir yn Rhan 2 y datblygiad. Ni ystyrir y bydd y datblygiad yn effeithio ar yr hawl tramwy cyhoeddus ac mae gan y safle fynediad uniongyrchol i Briffordd Sirol yr A5.
- 5.21 O ystyried yr effaith ar briffyrdd, mae'r bwriad yn dderbyniol mewn egwyddor o ran ei fod yn cydymffurfio â pholisi TRA 4 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn. Bydd cynllun i gadarnhau lleoliad cyfleuster golchi olwynion dros dro yn destun amod cynllunio.

Bioamrywiaeth ac Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd

- 5.22 Mae'r safle'n rhan o safle ymgeisiol bywyd gwyllt (Porth Penrhyn a'r Fenai - 1632) gan ei bod yn ardal rynglanwol a restrir dan Adran 42 (Deddf yr Amgylchedd Naturiol a Chymunedau Gwledig 2006) gan Lywodraeth Cymru fel cynefin o bwysigrwydd i fioamrywiaeth Cymru (*llaid rhynglanwol a ddefnyddir gan adar hirgoes yn y gaeaf megis pioden y môr, y gylfinir, pibydd y mawn a'r chwiwell*) sy'n cefnogi Ardal Warchodaeth Arbennig Traeth Lafan. 380 metr sgwâr o laid rhynglanwol a gollir yn sgil y bwriad gyda 1,400 metr sgwâr cyffredinol o gynefinoedd rhynglanwol eraill yn cael eu hawlio gan ddeunyddiau a ollyngir. Bydd y golled hon yn un barhaol ond cyfran fechan yw hi o wastadeddau llaid Porth Penrhyn ac nid ystyrir ei bod yn arwyddocaol. I liniaru effaith, amlinella Bioamrywiaeth Gwynedd argymhellion penodol i'w cynnwys mewn amodau cynllunio i gyfyngu ar darfu ar adar nythu yn ystod y gwaith adeiladu ac yn y tymor hir.
- 5.23 Mae nifer o astudiaethau ecolegol wedi'u cynnal ar y safle sy'n dyddio i 2013 gan gynnwys arolwg cynefinoedd Rhan 1, sgrinio HRA, asesiad ecolegol rhagarweiniol yn ogystal ag arolygon adar gaeafu. Nid yw'r adroddiadau'n adnabod unrhyw boblogaethau arwyddocaol o ystlumod all gael eu heffeithio gan y cynigion datblygu ac nid CNC na Bioamrywiaeth Gwynedd wedi codi'r mater yn benodol. Mae'r asesiad ecolegol rhagarweiniol a gyflwynwyd gyda'r cais gwreiddiol yn cadarnhau cofnodion COFNOD fod yna hyd at wyth rhywogaeth o ystlumod o fewn cylch 2km i'r safle, a'r

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/03/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

agosaf yn berthnasol i rhywogaeth na chafodd ei hadnabod. 90m i'r gogledd-orllewin o'r safle. Dywed yr adroddiad; *“The survey area is considered to be of limited value for roosting bats, with the exception of the recently developed residential area which may provide some roosting opportunities for crevice dwelling species. The sea walls around parts of the boatyard are subject to regular ingress of seawater, and are considered to be entirely unsuitable for roosting purposes. As the proposed development will have no impact on the recently developed land, no adverse impacts on roosting bats are anticipated. At present the mosaic of habitats presence on site is of limited value to foraging bats, and it lacks linear features that are favoured by most species for commuting purposes. The proposed development is therefore considered unlikely to adversely impact upon foraging bats”.*

- 5.24 Mae arolwg a gynhaliwyd o adar sy'n gaeafu rhwng mis Rhagfyr 2015 a mis Mawrth 2016 yn cael ei ail-wneud ar hyn o bryd. Mae'r data ar gyfer mis Rhagfyr 2017 eisoes wedi'i gyflwyno ac mae arolygon pellach wedi cael eu trefnu ar gyfer misoedd Ionawr, Chwefror a Mawrth 2018. Defnyddiwyd crynodeb o ddata'r Wetland Bird Survey (WeBS) 2009-2014, a ddarparwyd gan y British Trust for Ornithology, i roi canlyniadau'r arolygon adar sy'n gaeafu yng nghyd-destun pwysigrwydd adaryddol y safle a'i berthynas ag AGA Traeth Lafan o ran rhywogaethau adar gaeafu.
- 5.25 Mae canlyniadau'r arolwg adar gaeafu a gynhaliwyd ym mis Rhagfyr 2017 yn ymddangos yn gyson â chanlyniadau arolwg 2015-16 lle cofnodwyd pioden y môr a'r gylfinir yn y safle, ond mewn niferoedd eithaf bychan. Fodd bynnag, yn ychwanegol rhywogaethau perthnasol uchod, cofnodwyd y goesgoch yn y safle, a oedd yn cynrychioli cyfran weddol uchel o boblogaeth yr AGA (28-29%). Felly, bydd y gwaith cloddio i hwyluso adeiladu'r amddiffynfeydd môr ar ffurf cerrig, yn arwain at symud rhai pibyddion cochion o fewn safle'r datblygiad.
- 5.26 Daeth Asesiad o Reoliadau Cynefinoedd, a gynhaliwyd gan Gyngor Gwynedd dan reoliad 61 Rheoliadau Cynefinoedd a Rhywogaethau 2010 is casgliad gyda'r bwriad gwreiddiol na fyddai'r datblygiad yn cael effaith sylweddol ar Ardal Warchodaeth Arbennig Traeth Lafan. Mewn ymateb i'r ymgynghoriad, cytunodd Cyfoeth Naturiol Cymru gyda'r asesiad gan ddatgan fod y mesurau arfaethedig yn y cais yn ddigonol i sicrhau y bydd effeithiau sylweddol ar AGA Traeth Lafan a'r rhywogaethau perthnasol o bioden y môr yn annhebygol.
- 5.27 At hyn, nid ystyrir y bydd y bwriad, ar ei ben ei hun neu mewn cyfuniad â phrosiectau neu gynlluniau eraill, yn cael effaith andwyol ar nodweddion cymhwysol Ardal Cadwraeth Arbennig y Fenai a Bae Conwy, (gwastadeddau llaid a gwastadeddau tywod nad ydynt dan ddŵr môr adeg llanw isel a chilfachau a baeau bas, mawr) sydd 320 metr o safle'r cais. Fodd bynnag, gan fod adar symudol yn nodwedd sydd wedi'i dynodi'n rhan o AGA a SoDdGA Traeth Lafan, dylid ystyried unrhyw effeithiau ar adar.
- 5.28 Mae mesurau wedi cael eu hymgorffori yn y bwriad i hyrwyddo bioamrywiaeth gan gynnwys cyflwyno manylion i hyrwyddo nodweddion nythu corhedydd y graig yn nyluniad terfynol y cynllun yn unol ag amod 5 cais cynllunio C15/1081/11/LL. Roedd cais C17/1203/11/AC yn rhyddhau gofynion amod 5 yn ffurfiol ond roedd yr un cyflwyniad hefyd yn cadarnhau'r rhestr o fesurau i gydymffurfio â monitro ecolegol yn unol ag amod 21.
- 5.29 Mae'r gwaith sydd wedi'i gyflawni hyd yn hyn wedi cael ei gadw y tu mewn i ôl-droed y deunyddiau a ollyngwyd uwchlaw'r marc penllanw cymedrig yn flaenorol. Mae'r deunydd hwn wedi cael ei gywasgu'n sylweddol ar ôl defnyddio tir Rhan 2 fel cowt adeiladwr ac mae'r adroddiad ecolegol a gyflwynwyd yn unol â gofynion amod 21 yn

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/03/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

datgan nad oedd tystiolaeth o adar nythu nad ymlusgiaid oherwydd natur y ddaear sy'n brin o nodweddion cysgodi neu gaeafgyssu. Felly, parthed y gwaith sydd eisoes wedi'i gyflawni ar y safle, mae'r adroddiad ecolegol a'r ymchwiliadau safle a gynhaliwyd ar 29 Mawrth, 4 Ebrill a 18 Ebrill 2017 yn dangos fod yna gydymffurfiaeth â gofynion amod 21. Fodd bynnag, mae'r gofyn yn parhau i gynnal gwaith monitro ecolegol am gyfnod y datblygiad a'r mater penodol o adar hirgoes sy'n nythu.

- 5.30 Yr elfen mwyaf amlwg a'r un sydd fwyaf sensitif o ran ecoleg yw gosod 'rip-rap' ar hyd y blaendraeth yn ogystal â gwaith torri a llenwi i baratoi haenau i ddal pwysau'r amddiffynfeydd cerrig. Wrth ymateb i'r ymgynghoriad, cadarnhaodd Uned Bioamrywiaeth Cyngor Gwynedd nad oes unrhyw wrthwynebiad na phryderon ecolegol i ymestyn yr amser i gyflawni'r datblygiad, cyn belled bod y nodweddion ecolegol yn cael eu monitro a bod mesurau'n cael eu rhoi ar waith i osgoi'r effaith ar adar hirgoes megis y goesgoch, y goeswerdd a phioden y môr sy'n nythu ar ymyl deheuol safle'r datblygiad; a chorhedydd y graig yn ystod y tymor magu, sy'n nythu yn y cerrig mawrion o amgylch y safle. Nid oes gan CNC unrhyw sylwadau pellach i wneud ar y cynigion hyn ond mae'n cytuno â Bioamrywiaeth Gwynedd ynghylch parhad nythod penllanw adar gaeafu, hirgoes.
- 5.31 Mae RSPB wedi gwneud sylwadau wrth ymateb i'r ymgynghoriad ar cais pellach i ymestyn y rip-ap ar ochr ddwyreiniol y safle. Fodd bynnag, mae eu sylwadau ar y cais a ganiatawyd yn flaenorol yn parhau'n ddilys. Datgan RSPB y bydd rhaid wrth amodau i ddiogelu'r nyth adar penllanw fel rhan o'r rhwydwaith o nythod adar hirgoes sy'n gysylltiedig ag Ardal Warchodaeth Arbennig Traeth Lafan (AGA). Mae arolygon ac asesiadau adaryddol digonol wedi'u cyflwyno i gefnogi'r cais ac mae RSPB yn cydfynd â'r farn y gellir osgoi amharu ar y nyth llanw uchel trwy weithredu cyfyngiadau amser.
- 5.32 Fodd bynnag, ystyrir y dylid diwygio argymhellion yr adroddiad arolwg adar gaeafu i gynnwys mis Medi er mwyn rhoi sylw i bresenoldeb adar teithiol yr hydref, gan ymestyn y cyfnod sensitifrwydd ar gyfer adar nythu i fis Medi hyd fis Mawrth yn gynnwysedig. Argymell y dylid defnyddio'r rheol i gyfyngu gwaith i dair awr yn ystod llanw uchel fel a ganlyn: 11/2 awr cyn ac ar ôl penllanw i gyd-fynd â'r argymhelliad o gyfnod o dair awr heb waith yn cwmpasu llanw uchel.
- 5.33 Gofyn i Adran 4.4. y Cynllun Rheoli Amgylchedd Adeiladu gael ei ddiwygio i roi sylw i'r protocol ar gyfer adar nythu i adlewyrchu'r mesurau lliniaru clir a phenodol a amlinellir yn yr Adroddiad Arolwg Adar Gaeafu.
- 5.34 Bydd angen cynnal amod 21 am holl gyfnod y datblygiad er mwyn gweithredu trefn gynhwysfawr o fonitro ecolegol ac i ddangos pa fesurau sydd wedi cael eu gweithredu i osgoi amharu ar adar hirgoes, gan gynnwys cofnodion o'r amseroedd y mae'r gwaith yn cael ei gynnal, cyfeiriad at gynlluniau a ffotograffau a monitro adar nythu ac adar hirgoes sy'n bwydo yn wythnosol.
- 5.35 Ystyrir felly bod y datblygiad yn cydymffurfio â chanllawiau Polisi Cynllunio Cenedlaethol ynghyd â Pholisi PS 19, AMG 4, AMG 5 ac AMG 6 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/03/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Rheoli Llygredd a Thir wedi'i Halogi

- 5.36 Aseswyd mater rheoli llygredd a thir wedi'i halogi yn y cais cynllunio gwreiddiol (C15/1081/11/LL), lle'r oedd yr Adroddiad Geoamgylcheddol a'r Wybodaeth Ategol a gyflwynwyd i gefnogi'r bwriad yn cadarnhau fod peryg fod y tir a gafodd ei adennill yn Rhan 2 y datblygiad wedi'i halogi. Mae'r cais wedi bod yn destun ymgynghoriad llawn â Chyfoeth Naturiol Cymru a Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd Cyngor Gwynedd. Daeth yr asesiad Geoamgylcheddol i'r casgliad fod: yr asesiad o'r perygl i iechyd pobl wedi dangos bod y pridd daear caled yn y safle'n cynnwys asbestos, arian byw, plwm a Hydrocarbonau Aromatig Polysyclig ar grynodiadau a allai fod yn sylweddol beryglus i bobl. O'r herwydd, mae'r Cynllun Rheoli Amgylchedd Adeiladu'n cynnig strategaeth adfer i liniaru peryglon o'r fath, h.y. system gorchudd glân i sicrhau bod y deunydd sydd wedi'i ollwng yn cael ei selio ac i leihau'r llwch sy'n cael ei chwythu yn y gwynt a'r silt sy'n goferu.
- 5.37 Daeth asesiad pellach o grynodiadau trwytholch llygryddion posib ar y safle i'r casgliad; "*Pan ystyrir effeithiau sylweddol gwanhau dŵr daear ac yna wedyn dŵr wyneb, mae'n amlwg na fydd y crynodiadau trwytholch a gofnodwyd yn peri risg sylweddol i ddyfroedd a reolir. Cefnogir hyn gan ganlyniadau'r samplau dŵr daear a dŵr wyneb a gynhaliwyd fel rhan o'r Ymchwiliad Safle Rhagarweiniol (adroddiad T/14/1380/PSI, dyddiedig 20 Chwefror 2014) a oedd yn dangos nas adroddwyd ar unrhyw grynodiadau dŵr daear neu ddŵr wyneb a oedd yn uwch na'r meini prawf sgrinio sy'n amddiffyn dyfroedd a reolir.*"
- 5.38 Mae'r awdurdod wedi derbyn pryderon gan Gyngor Dinas Bangor a phreswylwyr lleol y gall y tir dan sylw fod wedi'i halogi'n drwm, gan gynnwys metelau trwm, asbestos a gwastraff meddygol o bosib, sy'n peri pryder ynghylch amharu ar y rhain a llygredd yn effeithio ar y Fenai a'r gwllâi misglod. Fodd bynnag, nid yw'r safle wedi'i gynnwys ar gofrestr yr Awdurdod o dir llygredig ond yng nghyswllt ymdrin â thir sydd o bosib yn ansad neu sy'n halogedig, dywed paragraff 13.5.1 Polisi Cynllunio Cymru; "Dylai'r system gynllunio arwain y broses ddatblygu i leihau'r risgiau sy'n codi yn sgil peryglon naturiol neu wneuthuredig, gan gynnwys risgiau o ganlyniad i dir ansad a thir halogedig. Nid atal datblygu tir o'r fath yw'r nod, er y gallai hynny fod yn ymateb priodol mewn rhai achosion. Yn hytrach, y nod yw sicrhau bod y datblygu'n addas a bod y cyfyngiadau ffisegol ar y tir, gan gynnwys yr effaith y disgwylir i'r newid yn yr hinsawdd ei chael, yn cael eu hystyried bob cam o'r broses gynllunio. Fodd bynnag, y datblygwr sy'n gyfrifol o hyd am ganfod i ba raddau y mae'r tir yn ansad, a beth fyddai effaith hynny, yn ogystal ag ystyried unrhyw risgiau eraill. Mater i'r datblygwr yw sicrhau bod y tir yn addas ar gyfer y datblygiad arfaethedig, gan nad oes gan yr awdurdod cynllunio ddyletswydd gofal i dirfeddianwyr."
- 5.39 Fodd bynnag, erys y ffaith fod angen rhoi sylw i faterion rheoli llygredd a rheoli safle a bod angen eu monitro ymhellach yn yr amodau cynllunio i leihau'r perygl y bydd llif trwytholch a chynnydd mewn gwaelodi yn effeithio'n andwyol ar fioamrywiaeth lleol, y diwydiant cregynbysgod a'r amgylchedd dŵr lleol ond hefyd, yr effeithiau ehangach ar nodweddion AGA ac ACA oherwydd y newidiadau posib i ardaloedd bwydo adar yn ogystal â chysylltiadau hydrolegol. Wrth ymateb i'r ymgynghoriad ar y cais gwreiddiol, argymhellodd Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd Gwynedd y dylai'r mesurau lliniaru arfaethedig gael eu rheoli trwy amod cynllunio ac y dylai'r ymgeisydd weithredu cynllun samplu a dadansoddi dŵr i ganfod presenoldeb llygryddion.
- 5.40 Mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau nad yw'r gwastraff llechi a ddefnyddwyr i godi lefelau'r safle yn peri risg sylweddol i iechyd pobl nac i'r amgylchedd morol. Fodd bynnag, wrth ymateb i gais yr awdurdod cynllunio lleol, mae'r ymgeisydd wedi

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/03/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

cyflawni dadansoddiad samplu dŵr arall yn unol â gofynion amod 13 ar y caniatâd cynllunio presennol. Caiff canlyniadau'r arolygon eu hanfon i Wasanaeth Gwarchod y Cyhoedd Gwynedd cyn gynted a bo modd. Er na thynnwyd sylw at unrhyw bryderon brys ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, bydd y sefyllfa yn parhau i gael ei monitro. Felly, nid yw canlyniadau'r profion yn rhyddhau'r angen am amod yn ffurfiol oherwydd bydd angen ailadrodd gofyn o'r fath ar gyfer holl gyfnod y contract gwaith, ac am gyfnod ar ôl cwblhau'r datblygiad, i ddangos cydymffurfiaeth â'r gofyn am fonitro amgylcheddol.

- 5.41 Wrth archwilio'r safle, ymddengys fod y clawdd concriid presennol a adeiladwyd o amgylch yr haen o ddeunydd a dipiwyd yno'n hanesyddol yn dirywio ac mae tystiolaeth ei fod yn cael ei sgwrio oherwydd erydu arfordirol a symudiad y tonnau. Ystyrir y bydd gosod deunydd cerrig i amddiffyn rhag y môr a ffurfio cloddiau ar y safle yn unol â'r cynlluniau sydd wedi'u cymeradwyo yn helpu i reoli'r risg o drwytholch posib o o'r haenau is o dir gwneud sydd wedi bod yn agored i symudiadau tonnau ac erydu llanwol am gyfnodau maith neu barhaus. Ystyrir felly bod y bwriad i ymestyn y cyfnod i gwblhau'r datblygiad yn unol â'r cynlluniau sydd wedi'u cymeradwyo yn ateb gofynion Polisi PCYFF 2 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (meini prawf datblygu)
- 5.42 Yn unol â'r rhybudd penderfyniad gwreiddiol ar gyfer C15/1081/11/LL, bydd gofyn i gyflwyno nodyn i'r ymgeisydd yn cyfeirio at yr ymatebion a dderbyniwyd i'r ymgynghoriad gan Gyfoeth Naturiol Cymru a Gwasanaeth Rheoli Llifogydd ac Erydu Arfordirol Cyngor Gwynedd y dylid cysylltu ag hwy yn uniongyrchol parthed rheolaethau gweithredol penodol o fewn eu cylch gorchwyl ac/unrhyw ganiatâd neu drwyddedau eraill sydd eu hangen cyn cychwyn y gwaith. Dylid ymestyn darpariaethau'r nodyn i gynghori'r ymgeisydd i ymgynghori gyda Dŵr Cymru parthed ei gyfarpar a lleoliad carthffos ar ffin ddeheuol safle'r datblygiad i sicrhau'r hawl mynediad fel y darperir ar ei gyfer dan Ddeddf y Diwydiant Dŵr 1991.

Rhywogaethau Planhigion Ymledol sydd ddim yn Gynhenid

- 5.43 Mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno cynllun rheoli chwyn ymledol, annibynnol gyda'r cais sy'n cynnwys mesurau i reoli a/neu waredu tresi o Lysiau'r Dial sydd wedi'u cofnodi mewn sawl ardal ar y safle.
- 5.44 Mae adroddiad arbenigol yn cadarnhau bod Llysiau'r Dial i'w weld fel tyfiant unigol neu glympiau bach o dyfiant newydd ar hyd ffin ddwyreiniol safle'r datblygiad yn ystod archwiliad ym mis Medi 2017, lle'r ymddengys fod gwastraff llechi glân wedi'i ollwng ar ben deunydd a ddefnyddiwyd i godi lefel y ddaear. Mae'r adroddiad yn adnabod y gofyn i gloddio a thynnu'r deunydd sydd wedi cael ei effeithio gan Lysiau'r Dial yn ogystal â gosod *geomembrane* o wneuthuriad copr fel nad yw unrhyw ddatblygiad a adeiladir ar y safle yn y dyfodol yn cael ei effeithio gan ail-dyfiant posib yn ogystal â gweithredu rhaglen fonitro mwy hir dymor a thriniaeth lladd chwyn pe bai mwy yn tyfu ar y safle.
- 5.45 Fel y datganwyd eisoes, y datblygwr sy'n gyfrifol am benderfynu graddau ac effaith ansefydlogrwydd neu unrhyw risg arall. Y datblygwr ddylai sicrhau bod y tir yn addas ar gyfer y datblygiad arfaethedig, gan nad oes gan awdurdod cynllunio ddyletswydd gofal i berchnogion tir. Gall amod cynllunio fanylu ar fesurau i'w gweithredu i reoli a gwaredu unrhyw dresi o Lysiau'r Dial yn unol â'r chynllun gwaith tair blynedd a nodir yn y cynllun rheoli chwyn ymledol, fodd bynnag ni fyddai Cyngor Gwynedd yn dymuno dyblygu rheolaethau rheoleiddio penodol sy'n syrthio dan gyrch gorchwyl corff Amgylcheddol enwebedig.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/03/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Perygl Llifogydd

- 5.46 Yn flaenorol, roedd y safle wedi'i gynnwys o fewn ardal a ddynodwyd yn Barth C2 yn y Mapiâu Cyngor Datblygu sy'n cyd-fynd â NCT15 (Datblygu a Pherygl Llifogydd), a ddisgrifiwyd fel, "*ardaloedd o orlifdir heb seilwaith arwyddocaol i amddiffyn rhag llifogydd.*" Mae'r gwaith sydd wedi'i gyflawni cyn belled wedi bod yn ddigonol i gyflawni'r lefel cap o ddim mwy na 6.98m uwchlaw Datwm Ordnans ar ran helaeth or safle, gan alluogi'r datblygw'r i gyflwyno cais i Gyfoeth Naturiol Cymru i dynnu'r safle o'r dynodiad perygl llifogydd C2.
- 5.47 Fodd bynnag, nid yw'r Asesiad Canlyniadau Llifogydd a gyflwynwyd gyda'r cais gwreiddiol ond yn ymdrin â'r risg posib o lifogydd sy'n gysylltiedig â chodi lefelau daear yn unig i baratoi'r safle ar gyfer datblygiad pellach. Bydd angen paratoi dadansoddiad hydrologig ar gyfer unrhyw fwriad cynllunio yn y dyfodol i adeiladu ar y safle a byddai angen asesu cais o'r fath ar ei rinweddau unigol yn erbyn gofynion polisi cynllunio. Yng nghyswllt hyn, datgan Polisi PS 6 y Cynllun Datblygu Lleol er mwyn addasu effeithiau newid hinsawdd, ni chaiff cynigion datblygu ond eu caniatáu pan ellir dangos, ymysg gofynion eraill, y gellir lleoli datblygiad oddi wrth ardaloedd perygl llifogydd ac y gellir lleihau'r risg cyffredinol o lifogydd yn ardal y Cynllun ac ardaloedd y tu allan iddi.
- 5.48 Datgan paragraff 6.1 NCT 15; "*...Mae angen rhyw gymaint o hyblygrwydd fel y gellir cydnabod y risg o lifogydd tra, ar yr un pryd, yn cydnabod yr effeithiau economaidd a chymdeithasol negyddol pe byddai polisi yn ymatal buddsoddi yn yr ardaloedd trefol presennol, a'r manteision o aildefnyddio tir sydd wedi ei ddatblygu'n flaenorol.*"
- 5.49 Mae Polisi Cynllunio Cymru yn gofyn ar gyfer rheoli datblygiadau a risg llifogydd, "*mae'n anghenrheidiol derbyn cyngor gan Gyfoeth Naturiol Cymru a dylai awdurdodau cynllunio rhoi pwys ar y cyngor hwnnw fel ystyriaeth berthnasol wrth benderfynu ar geisiadau unigol.*" Yn ogystal, mae NCT15 yn nodi ymhellach fod a ddylid bwrw ymlaen â datblygiad neu beidio yn dibynnu ar p'un a oes modd rheoli canlyniadau llifogydd y datblygiad hwnnw hyd lefel sy'n dderbyniol ar gyfer natur/math y bwriad a gynigir, h.y. Asesiad Canlyniadau Llifogydd.
- 5.50 O ran perygl llifogydd, arweiniodd ymgynghoriad gyda CNC ar fanylion dyluniad deunydd y clawdd (*rip-rap*) ar ryddhau amod 4 ar ganiatâd cynllunio C15/1081/11/LL ar 5 Mai 2017. Fel y soniwyd eisoes, gan gofio fod y clawdd concriid presennol a adeiladwyd o amgylch yr haen o ddeunydd a dipiwyd yno'n hanesyddol yn dirywio, bydd angen ystyried deunydd amddiffyn rhag y môr yn y dyfodol agos er mwyn rheoli unrhyw erydu llanwol pellach. Mae'r cyfnodau o lanw uchel a welwyd ym mis Ionawr eleni wedi cadarnhau fod dyfroedd llanwol wedi cyrraedd gwaelod y clawdd gwastraff llechi. Mae Polisi ARNA 1 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn caniatáu cynlluniau amddiffyn arfordirol newydd neu gynlluniau sy'n amnewid hen ddarpariaeth os gellir dangos bod y gwaith yn gyson â'r dull rheoli ar gyfer y wyneb blaen a gyflwynir yn y Cynllun Rheoli Traethlin, ac ni fydd unrhyw effaith andwyol ar yr amgylchedd. Bwriad y Cynllun yw parhau i reoli'r amddiffyniad llifogydd ym Mangor, ac o'r herwydd, y polisiau ar gyfer yr ardal adeiledig sy'n amgylchynu Garth yw Cynnal y Linell, tra ar hyd blaen Hiracl y polisi yw Cynnal y Llinell yn y tymor byr i ganolig ac yna 'Adlinio dan Reolaeth'. Wrth ystyried natur y datblygiad i gwblhau seilwaith amddiffyn rhag y môr yn unol â'r cynlluniau sydd wedi'u cymeradwyo, mae'r bwriad yn cydymffurfio hefyd â Pholisi AMG 4 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/03/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Cynladwyedd

- 5.51 Rhydd ffigwr 4.2 Polisi Cynllunio Cymru ddiffiniad o ddatblygu cynaliadwy yng Nghymru lle “golyga datblygu cynaliadwy y broses o wella llesiant economaidd, cymdeithasol, amgylcheddol a diwylliannol Cymru trwy weithredu, yn unol â’r egwyddor datblygu cynaliadwy, sydd â’r nod o gyflawni’r nodau llesiant”. At hyn, 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 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 gynorthwyo i sicrhau fod yr holl gyrff cyhoeddus i gyd yn gweithio tuag at yr un weledigaeth o Gymru gynaliadwy.
- 5.52 Y prif fater ynghylch y cais hwn yw asesu cynigion datblygu ac ystyriaethau cynllunio perthnasol cais i gwblhau’r datblygiad yn unol â’r cynlluniau sydd wedi’u cymeradwyo mewn gwaith paratoi safle ac mae’n cydymffurfio â Pholisi PS 5 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd o ran mabwysiadau effeithiau newid hinsawdd a blaenoriaethu ailddefnyddio tir a ddatblygwyd o’r blaen.

Yr Economi

- 5.53 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 economaidd i’r lleoliadau mwyaf addas yn hytrach na rhwystro neu atal y fath ddatblygiad.

Yr ymateb i’r ymgynghoriad cyhoeddus

- 5.54 Mae’r prif bryderon a godwyd gan drydydd partïon mewn ymateb i’r ymgynghoriad ar y cais yn ymwneud yn bennaf ag effaith bosib traffig, effaith bosib y bwriad ar fioamrywiaeth yn cynnwys nodweddion yr Ardal Cadwraeth Arbennig, yr Ardal Warchodaeth Arbennig a’r Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig, ar rywogaethau adar, effeithiau posib datblygu mewn parth perygl o lifogydd C2, effeithiau ar fwynder preswyl (gwaith tipio a chodi lefelau’r tir), materion ynghylch llygredd yn y tir a sefydlogrwydd tir a mwynder gweledol / effaith bwriadau ar dirlun hanesyddol.
- 5.55 Mae’r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi ystyried yr amcanion hyn fel ystyriaethau cynllunio o bwys yn rhan 5 o’r adroddiad hwn. At hyn, mae’r ystyriaethau materol sy’n berthnasol i’r bwriad hwn wedi eu hasesu gan gadw mewn cof y polisiau a’r canllawiau cynllunio perthnasol.

6. Casgliadau

- 6.1 Caniatwyd cais cynllunio C15/1081/11/LL gydag amodau ar 20 Rhagfyr, 2016 ar gyfer cludo i mewn ddeunydd anadweithiol, gwastraff llechi a cherrig a ddefnyddir fel amddiffynfeydd môr (rip-rap) ar ochr ddwyreiniol cyn Iard Gychod Dickies er mwyn

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/03/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

cynyddu lefelau daear a pharatoi'r safle ar gyfer gwedd nesaf y datblygiad. Y prif fater ynghylch y cais hwn yw asesu cynigion datblygu ac ystyriaethau cynllunio perthnasol cais i ymestyn y cyfnod amser ar gyfer cario deunydd amddiffynfeydd cerrig i'r safle i gwblhau'r datblygiad yn unol â'r cynlluniau sydd wedi'u cymeradwyo. Mae Polisi PCYFF 1 CDL ar y Cyd Gwynedd a Môn yn adnabod ffiniau datblygu ar y map cynigion all roi cyfleoedd i amrywiaeth o ddefnyddiau a gwneud defnydd effeithiol o dir a ddatblygwyd ynghynt neu dir na chaiff ei ddefnyddio i'w lawn botensial. Fodd bynnag, byddai unrhyw gynigion datblygu ar gyfer y safle yn y dyfodol yn destun cais cynllunio ar wahân fyddai'n cael ei asesu ar sail ei rinweddau ei hun. Mae datblygiad felly yn cydymffurfio â Pholisi PCYFF 1 (Ffiniau Datblygu).

- 6.2 Mae'r materion fyddai fel arall yn syrthio dan orchwyl Cyfoeth Naturiol Cymru a gwasanaeth Rheoli Risg Llifogydd ac erydu Arfordirol Cyngor Gwynedd wedi cael eu rhestru yn yr adroddiad hwn e.e. bydd y gofyn i gael Trwydded Forol yn cael ei ddwyn i sylw'r datblygwr drwy 'nodyn i'r ymgeisydd' a gyflwynwyd gyda'r cais cynllunio, ond ni fydd yn cael ei gynnwys yn y rhestr o amodau cynllunio ar y rhybudd penderfyniad. Yn ogystal, bydd y nodyn i'r ymgeisydd yn cadarnhau lleoliad cyfarpar Dŵr Cymru a'r garthffos sydd angen mynediad diogel bob amser.
- 6.3 Bydd cychwyn a chwblhau y gwaith adeiladu amddiffynfeydd môr yn destun rhybudd ysgrifenedig i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i sicrhau bod y gwaith yn cael ei gwblhau mewn cyn lleied o amser â phosib i amharu cyn lleied â phosib ar amwynder lleol a lles cadwraeth amgylcheddol/morol. Rhagwelir na fydd cludo 7,500 tonnall o amddiffynfeydd cerrig mor ymwithiol ag oedd rhan flaenorol y datblygiad i godi lefelau tir trwy ddefnyddio gwastraff llechi. Cynnwys amodau cynllunio i reoli effeithiau niwsans posib sŵn a llwch ar fwynderau yr ardal (Polisi PCYFF 2, Meini Prawf Datblygu).
- 6.4 Roedd cais C17/1203/11/AC yn rhyddhau gofynion amod 5 yn ffurfiol o ran cyflwyno manylion i hyrwyddo cynnwys nodweddion nythu corhedydd y graig yn nyluniad terfynol y cynllun. Yn ychwanegol, roedd yr un cyflwyniad yn cadarnhau rhestr o fesurau i gydymffurfio â monitro ecolegol yn unol ag amod 21. Bydd y bwriad datblygu yn arwain at golli cyfran fechan o gynefin rhynglanwol, ond mae'n annhebygol y bydd yn cael effaith sylweddol ar AGA Traeth Lafan ac ACA y Fenai. Cadarnhaodd Uned Bioamrywiaeth Cyngor Gwynedd nad oes unrhyw wrthwynebiad na phryderon ecolegol i ymestyn yr amser i gyflawni'r datblygiad, cyn belled bod amod 21 yn cael ei gynnal am holl gyfnod y datblygiad, i sicrhau gweithredu trefn gynhwysfawr o fonitro ecolegol ac i ddangos pa fesurau sy'n cael eu rhoi ar waith i osgoi'r effaith ar adar hirgoes, gan gynnwys cofnodi'r oriau gwaith, cyfeirio at gynlluniau a ffotograffau a monitro adar nythu ac adar hirgoes pob wythnos. Ystyrir felly bod y datblygiad yn cydymffurfio â chanllawiau Polisi Cynllunio Cenedlaethol ynghyd â Pholisi PS 19, AMG 4, AMG 5 ac AMG 6 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.
- 6.5 Bydd graddau'r newid o ran effaith weledol yn gynydd bychan i ganolig mewn lefelau tir ond ar y cyfan, clawdd unffurf o gerrig caeau a'r deunydd cerrig i amddiffyn rhag y môr ar ymylon y safle fydd nodwedd mwyaf amlwg y datblygiad. Fodd bynnag, mae gosod deunydd amddiffynnol i amddiffyn rhag y môr yn nodwedd cyffredin mewn sawl anheddiad arfordirol ac ni ystyrir felly fod darparu'r fath beth yn unol â'r cynlluniau sydd wedi'u cymeradwyo yn mynd i edrych allan o le yn y gosodiad hwn. Ystyrir, nad fydd y bwriad yn cael effaith uniongyrchol nac anuniongyrchol (ffisegol neu beidio) ar osodiad Ardal Dirwedd Hanesyddol Dyffryn Ogwen, AHNE Môn nac ar Dirwedd Arfordirol y Fenai ac o'r herwydd, mae'r datblygiad yn cydymffurfio â gofynion Polisi PCYFF 3, AMG 3 ac AT 1 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (dylunio a siapiaio lle, gwarchod a gwella nodweddion a rhinweddau sy'n nodedig i gymeriad y dirwedd leol

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/03/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

a cadw a gwella asedau treftadaeth megis Tirweddau Hanesyddol). Bydd cyflwyno cynllun tirweddu adferol yn destun amod cynllunio o ran y byddai angen sicrhau'r awdurdod bod modd adfer y safle i ôl-ddefnydd buddiol. Felly, byddai'n rhesymol ystyried y bydd y safle'n cael ei adfer er lles cadwraeth natur o fewn cyfnod penodol oni bai y cyflwynir cais pellach i ddatblygu'r safle.

- 6.6 Mae gwaith wedi dechrau ar y safle i gyflawni'r lefel cap o ddim mwy na 6.98m uwchlaw Datwm Ordnans, gan alluogi'r datblygwr i gyflwyno cais i Gyfoeth Naturiol Cymru i symud y safle o ddynodiad Parth Perygl o Lifogydd C2 ar fapiau cyngor datblygu NCT 15 (Datblygu a Pherygl o Lifogydd). O ran perygl llifogydd, arweiniodd ymgynghoriad gyda CNC ar fanylion dyluniad deunydd y clawdd (rip-rap) at ryddhau amod 4 ar ganiatâd cynllunio C15/1081/11/LL ar 5 Mai 2017 ac ystyrir bod y bwriad yn cydymffurfio â gofynion Polisiâu AMG 4 ac ARNA 1 Cynllun Datblygu ar y Cyd Gwynedd a Môn (Amddiffyn Arfordirol ac Ardal Rheoli Newid Arfordirol) yn ogystal â gofynion canllawiau polisi cynllunio cenedlaethol.
- 6.7 Bydd y bwriad yn cynnwys strategaeth adfer, lle fydd mewnfario cerrig amddiffyn yn atal unrhyw ddirywiad pellach i gloddiau'r safle ac yn ffroeni unrhyw halogi tir posib. Wrth ymateb i gais yr awdurdod cynllunio lleol, mae'r ymgeisydd wedi dechrau dadansoddi sampl dŵr pellach yn unol â gofynion amod 13 y caniatâd cynllunio presennol a bydd angen ailadrodd gofyn o'r fath ar gyfer cyfnod y contract gwaith ac am gyfnod yn dilyn cwblhau'r datblygiad, er mwyn dangos cydymffurfiaeth â'r gofyn am fonitro amgylcheddol. Yn amodol ar barhau i gydymffurfio ag Amod 13 a'r cynllun lliniaru a monitro yn y Cynllun Rheoli Amgylchedd Adeiladu, ystyrir bod y cynnig i ymestyn yr amserlen i gwblhau'r datblygiad yn unol â'r cynlluniau cymeradwy yn cyfarch gofynion Polisi PCYFF 2 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (meini prawf datblygu).
- 6.8 Mae'r cynnig yn bodloni anghenion cynaliadwyedd Polisi Cynllunio Cymru a Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015.

7. Argymhelliad:

- 7.1 Awdurdodi Uwch Reolwr y Gwasanaethau Cynllunio, Amgylchedd a Gwarchod y Cyhoedd i gymeradwyo'r cais yn ddarostyngedig i'r ystod o amodau a ganlyn a, ble noder, cyflwyno gwybodaeth benodol yn unol â gofynion amodau cyn dechrau'r datblygiad;
- Gweithrediadau dros dro yn cynnwys cyflawni'r gwaith torri a llenwi a chario 7,500 tonnall o gerrig i'w weithredu o fewn amserlen o wyth mis o ddyddiad hysbysu'r Awdurdod Cynllunio Lleol,
 - Gweithgareddau a ganiateir a Chydymffurfiaeth â'r Manylion/Cynlluniau a Gyflwynwyd;
 - Cario deunyddiau wedi'i gyfyngu i 150 o dunelli y diwrnod, rhwng 08.00 a 17.00 Llyn i Gwener a 08.00 - 13.00 ar Sadwrnau, neu gyfanswm o wyth llwyth y diwrnod,
 - Gwaith adfer i gychwyn o fewn tair blynedd o gwblhau gweithrediadau codi tir oni bai y rhoddir caniatâd cynllunio pellach,
 - Mesurau lliniaru i leihau'r effaith ar y goesgoch, gorhedydd y graig a nodweddion eraill o ddi-ddordeb bioamrywiaeth lleol, yn cynnwys;
 - Gwahardd gwaith adeiladu/dympio awr cyn ac awr wedi llanw uchel rhwng mis Medi a mis Mawrth h.y. cyfnod o ddim gwaith am dair awr o amgylch llanw uchel,

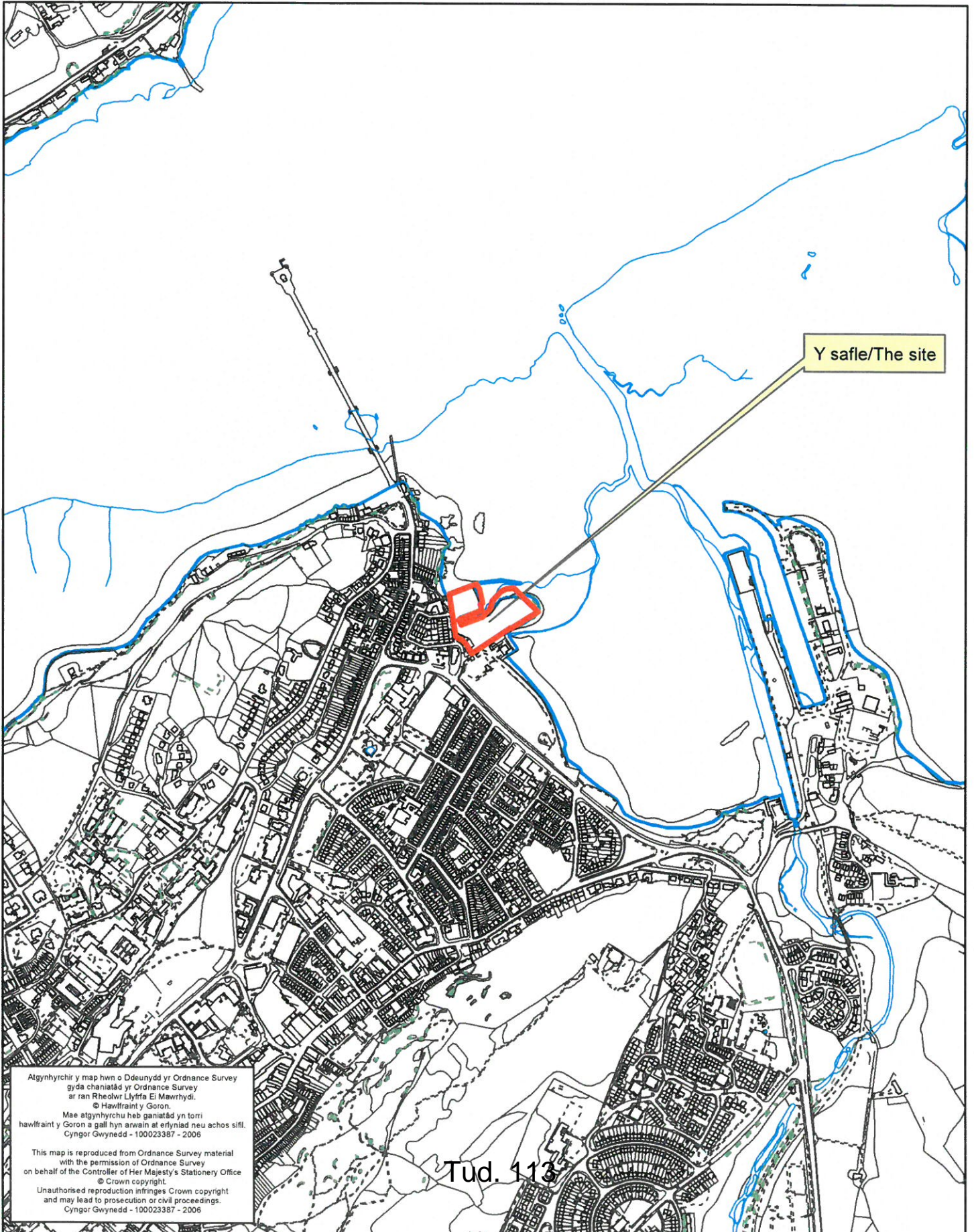
PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/03/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- Dylid ymgymryd ag arolygon monitro yn ystod y cyfnod adeiladu i wirio bod adar yn parhau i ddefnyddio'r safle a bod mesurau i leihau aflonyddwch yn cael eu gweithredu'n llwyddiannus,
- Datblygiad i gynnwys darpariaeth ar gyfer gwella bioamrywiaeth,
- Cael gwared ag offer peirianeg sifil, strwythurau a pheiriannau sydd dros ben wedi cwblhau'r datblygiad,
- Rheoli llwch sy'n cael ei gario a darparu offer golchi olwynion ar y safle i fod yn amodau cynllunio,
- Defnydd wedi'i gyfyngu i waredu cerrig,
- Dyluniad manwl y cerrig, uchafswm maint y garreg i'w defnyddio ac unrhyw ofynion cynnal a chadw yn y dyfodol i fod yn unol a'r manylion a gymeradwywyd yn flaenorol dan amod,
- Mesurau rheoli llygredd, monitro safle a lliniaru ecolegol i'w gweithredu yn unol a'r Cynllun Rheoli Amgylchedd Adeiladu,
- Yr ymgeisydd i gynnal cynllun o samplo dwr a dadansoddi yn ystod cyfnod y datblygiad i ganfod a oes llygryddion yn bresennol mewn unrhyw drwytholch,
- Tanwydd neu iraid i'w storio mewn lleoliad i'w gytuno ar bapur gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol. Bwnd i fod o leiaf 110% o gapasiti'r tanc tanwydd,
- Nodyn i'r ymgeisydd yn cyfeirio at ymateb Cyfoeth Naturiol Cymru, Rheoli Perygl Llifogydd Cyngor Gwynedd a'r Gwasanaeth Erydu Arfordirol i'r ymgynghoriad, ond hefyd lleoliad offer Dwr Cymru sydd angen mynediad diogel bob amser,
- Nodyn i'r ymgeisydd mai cyfrifoldeb ac atebolrwydd canlynol y datblygwr a/neu'r tirlfeddiannwr yw datblygu a meddiannu'r safle'n ddiogel.
- Nodyn i'r ymgeisydd bod y cais wedi ei asesu'n unol â saith amcan cynaliadwy Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015.



Rhif y Cais / Application Number : C17/1086/11/LL

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



Atgynhychir y map hwn o Ddeunydd yr Ordnance Survey gyda chaniatâd yr Ordnance Survey ar ran Rheolwr Llyfrfa El Mawrhydi.
© Hawlfraint y Goron.
Mae atgynhychu heb ganiatâd yn torri hawlfraint y Goron a gall hyn arwain at erlyniad neu achos sifil.
Cyngor Gwynedd - 100023387 - 2006

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.
Cyngor Gwynedd - 100023387 - 2006

Tud. 113

CYNGOR GWYNEDD
 Arian R. Iwan Jones
 - 7 MIBG 2017
 GWYBODAETHYD Y LLYWJOL
 AMGYLCHEDD



Key:

Red line denotes extent of development boundary (phase 2)

Blue line denotes extent of land ownership

**CYNLLUN DIWYGIEDIG
 REVISED PLAN**

Derbyniwyd/Received 07.12.17
 Llofnod/Signature FW

Revision	By	Date	No
1		15.10.15	C
2		22.06.15	B
3		09.03.15	A

Contract
**Former Dickies Boatyard
 Phase 2**

Title
Location Plan

WATKIN JONES
 CONSTRUCTION

Llandegai Industrial Estate
 Bangor Gwynedd
 LL57 4YH
 Tel: (01248) 362516
 Fax: (01248) 352860

Scale
 1:1250
 @ A3

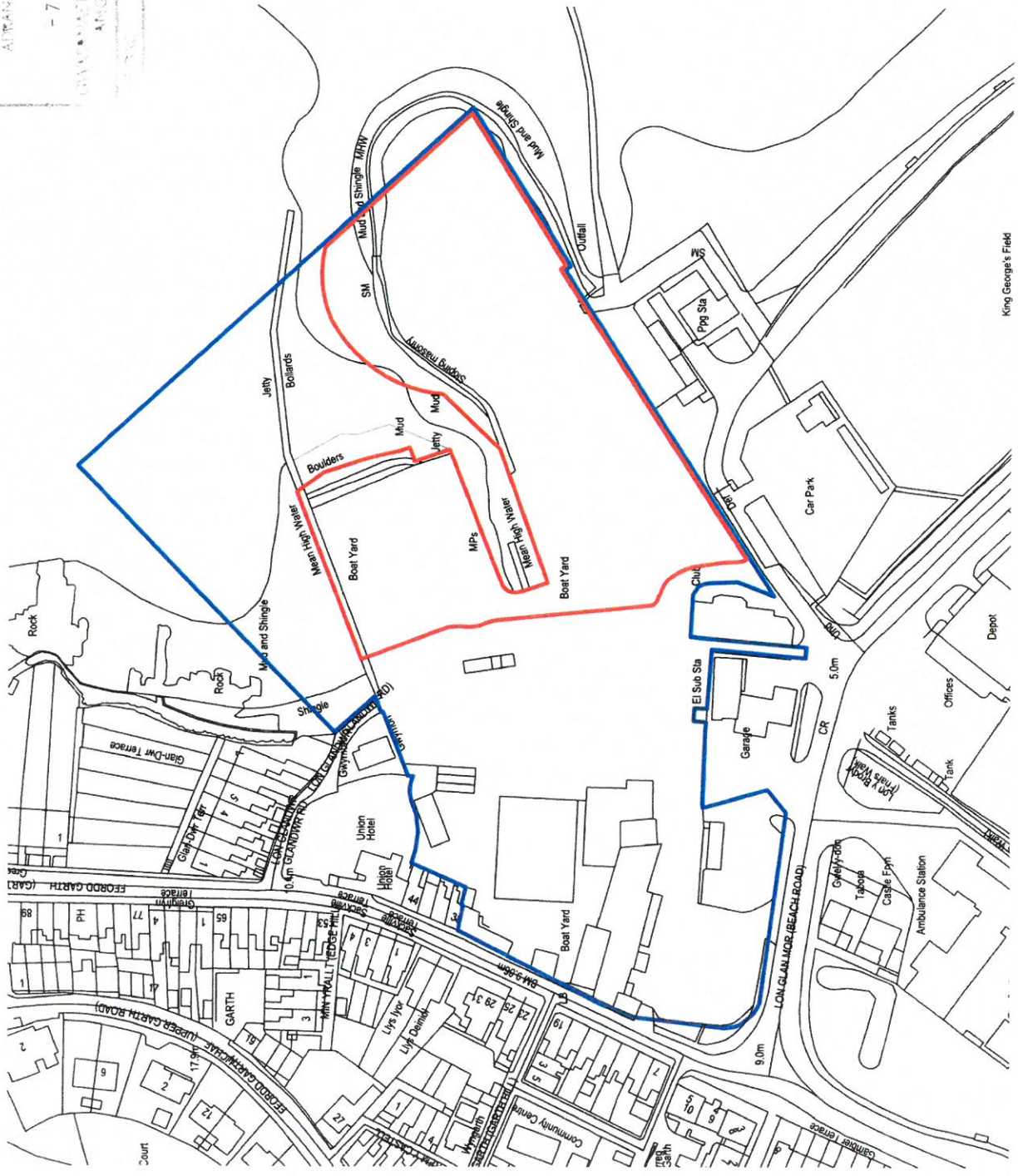
Date
 Mar 15

Drawn
 ILO

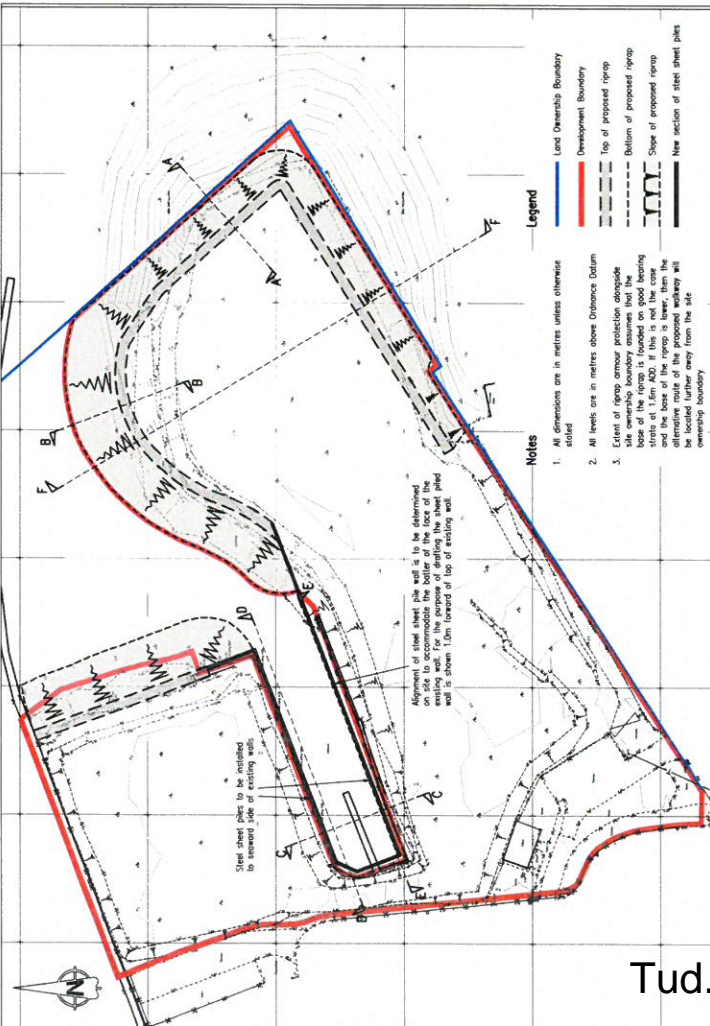
Checked
 ILO

Revised
 sk03

Rev.
 C



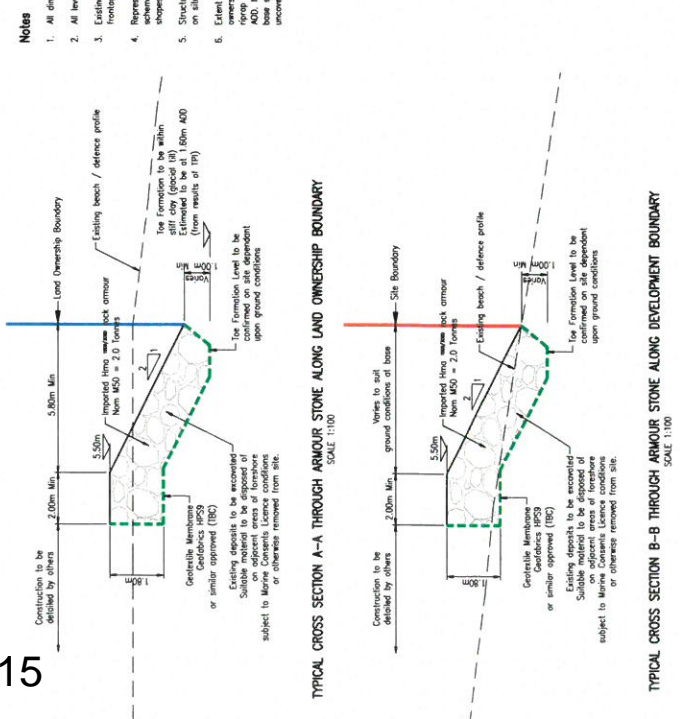
King George's Field



Tud. 115

GENERAL ARRANGEMENT SHOWING LOCATION OF TYPICAL CROSS SECTIONS

SCALE 1:500



SPECIFICATION

The following specification requirements are provided in relation to the site of the former Dickies' Boatyard at Heron Bay, Bangor.

ROCK MATERIALS

Specification and testing of stone for rock armour protection shall be in accordance with BS EN 13383-11, unless identified otherwise.

The rock to be used shall be a natural stone of suitable angular shape, dimension and weight. It shall be hard, durable and sound, free from laminations, weak cleavage planes, and extensive weathering and shall be of such a character as to ensure that it is capable of being bedded and packed without undue friction or damage.

The rock to be used shall be imported from an approved source that meets the requirements below.

Grading and Mass Distribution

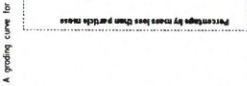
The minimum number of samples to be used shall be as indicated on the graph below. The average mass and mass distribution for the graded rock to be used shall be as shown in Table 1 below.

The Contractor shall be responsible for ensuring that all the rock used in the work complies with the specified grading by complying and testing for particle size in accordance with the requirements of BS EN 13383-22.

Table 1: Proposed Rock Armour Grading and Mass Distribution

Category	BS EN 13383-1 Part 1	HW Average
Mass M (kg)	4.500	974.100
% by mass < 10	20.00	70.100
% by mass 10-50	10.00	9.10
% by mass 50-100	8.00	0.5
Maximum Average Mass (kg)	1200-2100	1640.00
Maximum Average Dia. (mm)	1640.00	1640.00

A grading curve for the stone is provided in the graph and indicated figure (below)



ROCK TO BE USED

Rock to be used shall, unless otherwise stated, have a length to thickness ratio (L/T) generally not greater than 3. (The maximum dimension of an individual rock to be used in any direction shall not exceed three times the minimum dimension of the rock.)

The maximum number of pieces in a bulk sample for determination of mass distribution shall be 200 as specified in BS EN 13383 - Part 22, clause 6.5.10.2. Testing of rock for compliance with the above requirements, as detailed in BS EN 13383 - Part 22, shall be carried out on the results approved by the Supervisor for each source proposed before any rock is delivered to site.

MOISTURE PROPERTIES

The moisture content of rock to be used shall be tested in accordance with methods indicated in the relevant European Standard where specified, and shall meet the requirements as shown in Table 2 below.

The suitability of any rock which is provided for all sources of riprap armour shall be provided for each source and shall be provided for each source and shall be provided for each source and shall be provided for each source.

Table 2: Moisture Properties Requirements

Test	BS	Value
Clayey Dry Particle Density (min)	BS EN 13383-22	2.45
Water Absorption (max)	BS EN 13383-22	2.0
Compression Strength Category	EN 12526	C50w
Resistance to wear (Macro Densit Co-efficient (Max) (max)	BS EN 1097 Part 1	20
Resistance to fragmentation (Los Angeles Test (LA) (max)	BS EN 1097 Part 2	25
Magnesium Sulphate Soundness (max)	BS EN 1367-2	10
Freeze-Thaw Loss (max)	BS EN 13383-22	2.0

*Only applicable if water absorption = 0.5%

Ground conditions at site to be confirmed by further investigation

Topographic survey to confirm ground profile

Construction profile and details required at the time of construction

GOETEXES USED TO SEPARATE

ROCK FROM OTHER

MATERIALS

The geotextile to be used shall be a filter/seperator beneath the rock armour shall be a non-woven fabric manufactured by needle punching virgin, stone fibres of polypropylene with properties as described in Table 3 below.

Table 3: Preliminary Geotextile Properties (subject to type / grading of formation)

Test Description	Approved Test Method	Value
Static tensile strength (kN/m)	EN 1523-1	13.2
Static tear strength (kN/m)	EN 1523-1	9
Leakage coefficient (cm)	EN 1523-1	50
Leakage coefficient (mm)	EN 1523-1	50
Thickness at 200kN/m (mm)	EN 1523-1	2.0
Vertical elongation (%)	EN 1523-1	6.0
Horizontal elongation (%)	EN 1523-1	7.0
Water flow rate (litres/m²/h)	EN 1523-1	1.0
Water flow rate (litres/m²/h)	EN 1523-1	1.0
Mass coefficient of permeability (m/s x 10 ⁻³)	EN 1523-1	4.0
Mass coefficient of permeability (m/s x 10 ⁻³)	EN 1523-1	6.0

IN ADDITION, GOETEXTILES TO BE USED SHALL ALSO MEET THE FOLLOWING REQUIREMENTS:

- Geotextiles manufactured from fibres of more than one polymer will not be permitted. Geotextiles constructed from virgin stone fibres of polypropylene shall incorporate a minimum of 1% by weight active carbon black. Geotextiles shall be delivered to site in packaging which protects the fabric from degradation by ultraviolet light. The labelling shall clearly identify the product supplied in accordance with BS EN 10320:1995. Geotextiles shall be laid in the wrapping provided by the manufacturer and shall be stored in a clean, dry, well-ventilated area. Geotextiles shall be stored on a flat surface and stacked not more than five high and no other materials shall be stacked on top of the geotextiles.
- The geotextile shall not be exposed to direct sunlight for longer than thirty days.
- The geotextile shall be stored in a clean, dry, well-ventilated area where the relative humidity shall not exceed 80%.
- The geotextile shall not be stored in a location where it is likely to be damaged by vermin or insects.
- The geotextile shall not be stored in a location where it is likely to be damaged by chemicals.
- The geotextile shall be stored in a location where it is not likely to be contaminated by oil, grease or other substances which will reduce its permeability.
- The geotextile shall be stored in a location where it is not likely to be contaminated by other materials which will reduce its permeability.
- The geotextile shall be stored in a location where it is not likely to be contaminated by other materials which will reduce its permeability.
- The geotextile shall be stored in a location where it is not likely to be contaminated by other materials which will reduce its permeability.

Geotextile Filter Requirements to be confirmed by particle size analysis and classification of formation material.

Design details to prevent fines leeching through armour stone, adjacent to proposed weirway (by others) is to be confirmed

Specification Requirements for Rock Classification

General

- No filling or geotextile placed shall take place until the foundation has been inspected and approved by the Works Supervisor.
- Geotextile shall be placed in the position described in the Drawings as a defined thickness.
- Armour stone reinforcement construction shall be carried out in a single working face from the start position to completion, unless agreed otherwise with the Supervisor.

Random Stone Construction - Riprap & Bedding

The following general method statement shall be adhered to by the Contractor:

- Construction shall be carried out as a defined formation.
- Geotextile fabric shall be carried out during the same tidal shift, as covering with armour stone except that sufficient stone shall be laid around such that the riprap top with the next piece of cloth can be achieved without stopping the armour stone previously placed.
- Rock shall be unsorted in such a manner as to prevent the breakage of rock and disturbance of other construction types and features.
- Rock shall be dumped into position but placed individually and set into the structure to achieve a minimum. Three consecutive layers shall be laid to ensure the stability of a stone by frictional resistance above and below. The maximum size of the armour stone (LxWxD) shall not exceed 300mm x 300mm x 300mm, as determined by the Works Supervisor.
- It is the Contractor's responsibility to ensure that all areas of armour stone in the works have an even distribution of the rock weight.
- Random Stone Construction - Bedding, Riprap
- The total surface of the armour stone shall conform in general to the lines and levels shown on the drawings within the following tolerance:
- Individual rocks:
 - Design profile to actual mean profile: + 0.05 to - 0.25 Dmax
 - Design profile to actual mean profile: + 0.05 to - 0.25 Dmax
- The design in finished level of riprap and extended surfaces below armour stone shall be plus to minus 25mm, unless other specification requirements dictate otherwise.

GOETEXTILES USED TO SEPARATE

ROCK FROM OTHER

MATERIALS

The geotextile to be used shall be a filter/seperator beneath the rock armour shall be a non-woven fabric manufactured by needle punching virgin, stone fibres of polypropylene with properties as described in Table 3 below.

Table 3: Preliminary Geotextile Properties (subject to type / grading of formation)

Test Description	Approved Test Method	Value
Static tensile strength (kN/m)	EN 1523-1	13.2
Static tear strength (kN/m)	EN 1523-1	9
Leakage coefficient (cm)	EN 1523-1	50
Leakage coefficient (mm)	EN 1523-1	50
Thickness at 200kN/m (mm)	EN 1523-1	2.0
Vertical elongation (%)	EN 1523-1	6.0
Horizontal elongation (%)	EN 1523-1	7.0
Water flow rate (litres/m²/h)	EN 1523-1	1.0
Water flow rate (litres/m²/h)	EN 1523-1	1.0
Mass coefficient of permeability (m/s x 10 ⁻³)	EN 1523-1	4.0
Mass coefficient of permeability (m/s x 10 ⁻³)	EN 1523-1	6.0

IN ADDITION, GOETEXTILES TO BE USED SHALL ALSO MEET THE FOLLOWING REQUIREMENTS:

- Geotextiles manufactured from fibres of more than one polymer will not be permitted. Geotextiles constructed from virgin stone fibres of polypropylene shall incorporate a minimum of 1% by weight active carbon black. Geotextiles shall be delivered to site in packaging which protects the fabric from degradation by ultraviolet light. The labelling shall clearly identify the product supplied in accordance with BS EN 10320:1995. Geotextiles shall be laid in the wrapping provided by the manufacturer and shall be stored in a clean, dry, well-ventilated area. Geotextiles shall be stored on a flat surface and stacked not more than five high and no other materials shall be stacked on top of the geotextiles.
- The geotextile shall not be exposed to direct sunlight for longer than thirty days.
- The geotextile shall be stored in a clean, dry, well-ventilated area where the relative humidity shall not exceed 80%.
- The geotextile shall not be stored in a location where it is likely to be damaged by vermin or insects.
- The geotextile shall not be stored in a location where it is likely to be damaged by chemicals.
- The geotextile shall be stored in a location where it is not likely to be contaminated by oil, grease or other substances which will reduce its permeability.
- The geotextile shall be stored in a location where it is not likely to be contaminated by other materials which will reduce its permeability.
- The geotextile shall be stored in a location where it is not likely to be contaminated by other materials which will reduce its permeability.
- The geotextile shall be stored in a location where it is not likely to be contaminated by other materials which will reduce its permeability.

Geotextile Filter Requirements to be confirmed by particle size analysis and classification of formation material.

Design details to prevent fines leeching through armour stone, adjacent to proposed weirway (by others) is to be confirmed

Specification Requirements for Rock Classification

General

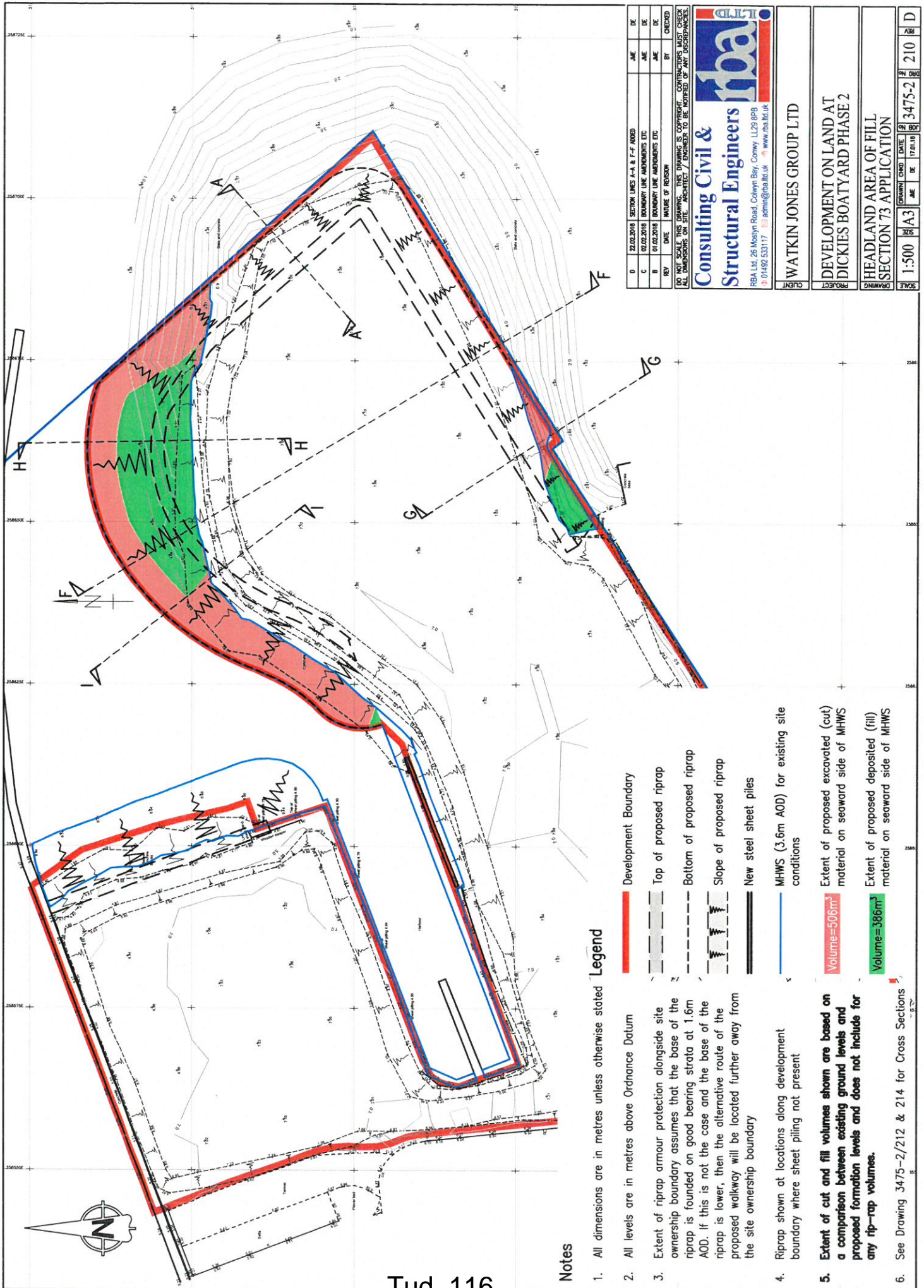
- No filling or geotextile placed shall take place until the foundation has been inspected and approved by the Works Supervisor.
- Geotextile shall be placed in the position described in the Drawings as a defined thickness.
- Armour stone reinforcement construction shall be carried out in a single working face from the start position to completion, unless agreed otherwise with the Supervisor.

Random Stone Construction - Riprap & Bedding

The following general method statement shall be adhered to by the Contractor:

- Construction shall be carried out as a defined formation.
- Geotextile fabric shall be carried out during the same tidal shift, as covering with armour stone except that sufficient stone shall be laid around such that the riprap top with the next piece of cloth can be achieved without stopping the armour stone previously placed.
- Rock shall be unsorted in such a manner as to prevent the breakage of rock and disturbance of other construction types and features.
- Rock shall be dumped into position but placed individually and set into the structure to achieve a minimum. Three consecutive layers shall be laid to ensure the stability of a stone by frictional resistance above and below. The maximum size of the armour stone (LxWxD) shall not exceed 300mm x 300mm x 300mm, as determined by the Works Supervisor.
- It is the Contractor's responsibility to ensure that all areas of armour stone in the works have an even distribution of the rock weight.
- Random Stone Construction - Bedding, Riprap
- The total surface of the armour stone shall conform in general to the lines and levels shown on the drawings within the following tolerance:
- Individual rocks:
 - Design profile to actual mean profile: + 0.05 to - 0.25 Dmax
 - Design profile to actual mean profile: + 0.05 to - 0.25 Dmax
- The design in finished level of riprap and extended surfaces below armour stone shall be plus to minus 25mm, unless other specification requirements dictate otherwise.

Consulting Engineers & Structural Engineers
Watkin Jones Group Ltd
Development on Land at Dickies Boatyard Phase 2
Typical Cross Sections + Specification for Riprap Armour Protection
Scale: 1:500 | Date: 11/21 | 3475-2 | 201 | D



REV	DATE	BY	CHECKED
D	22.02.2018	JAE	DE
C	02.02.2018	JAE	DE
B	01.02.2018	JAE	DE

DO NOT SCALE THIS DRAWING. THE DRAWING IS COPYRIGHT. CONTINUATORS MUST CHECK ALL DIMENSIONS ON SITE. ARCHITECT / ENGINEER TO BE NOTIFIED OF ANY DISCREPANCIES.

Consulting Civil & Structural Engineers
irba
 RBA Ltd, 26 Meshyn Road, Cokerlynn Bay, Conwy, LL29 8PB.
 01492 553117 admin@irba.co.uk www.irba.co.uk

CLIENT	WATKIN JONES GROUP LTD		
PROJECT	DEVELOPMENT ON LAND AT DICKIES BOATYARD PHASE 2		
DRAWING	SECTION 73 APPLICATION	DATE	17/01/18
SCALE	1:500	DRAWN	3475-2
		BY	210
		CHKD	D

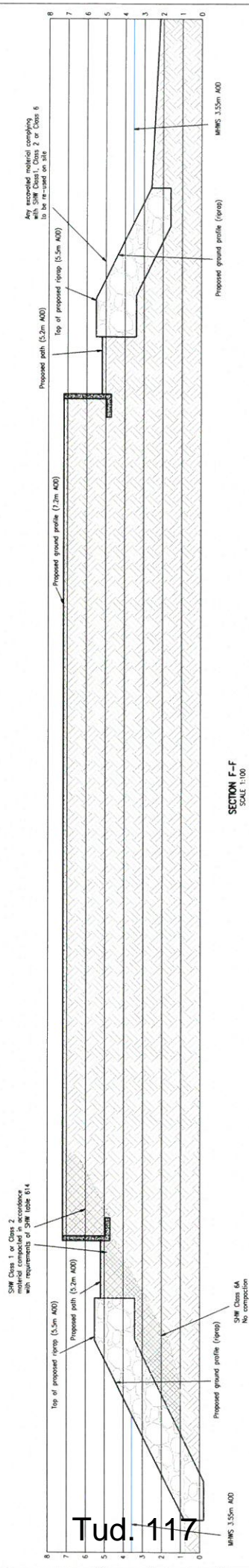
Notes

- All dimensions are in metres unless otherwise stated
- All levels are in metres above Ordnance Datum
- Extent of riprap armour protection alongside site ownership boundary assumes that the base of the riprap is founded on good bearing strata at 1.6m AOD. If this is not the case and the base of the riprap is lower, then the alternative route of the proposed walkway will be located further away from the site ownership boundary
- Riprap shown at locations along development boundary where sheet piling not present
- Extent of cut and fill volumes shown are based on a comparison between existing ground levels and proposed formation levels and does not include for any rip-rap volumes.
- See Drawing 3475-2/212 & 214 for Cross Sections

Legend

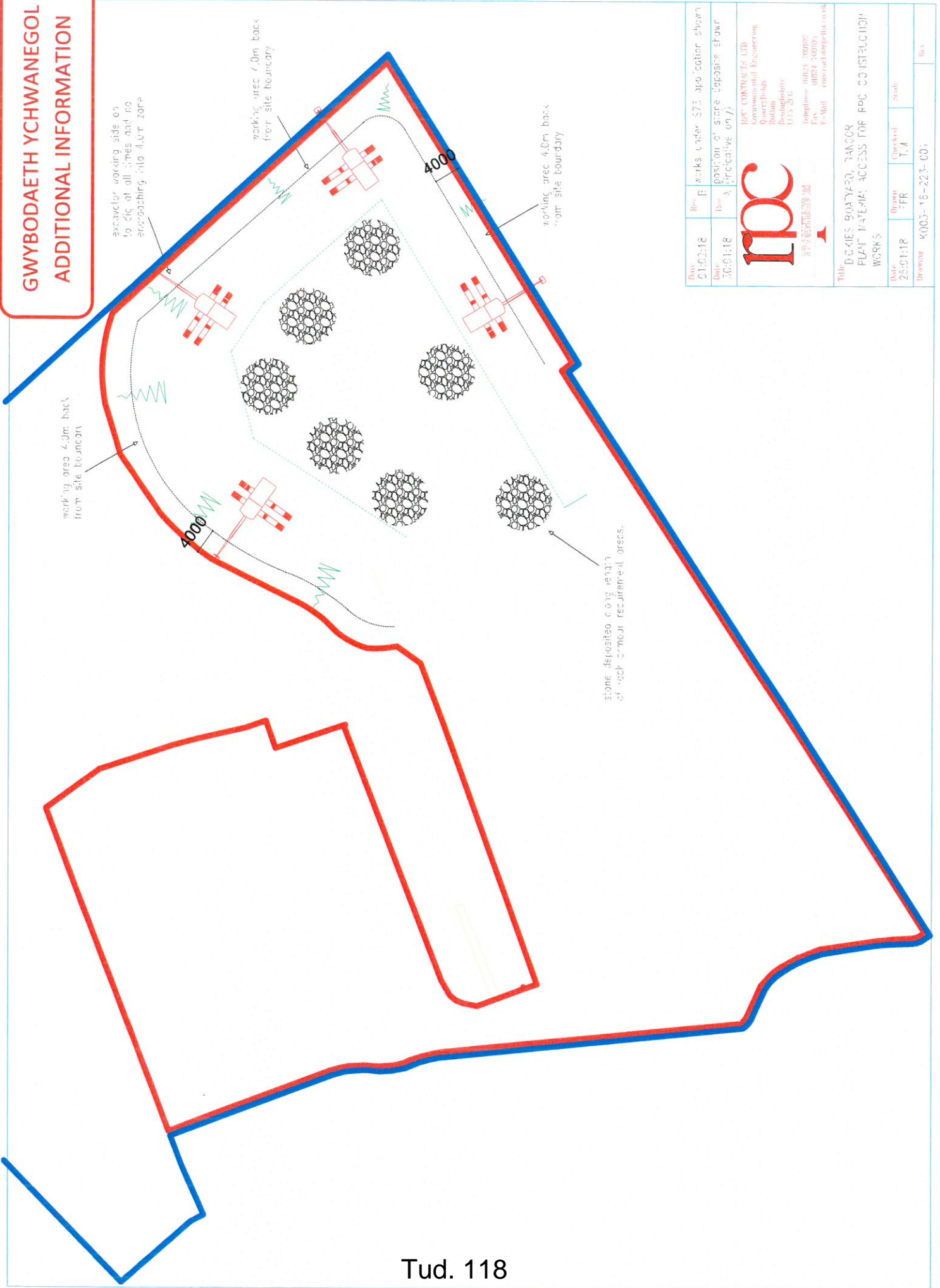
- Development Boundary
- Top of proposed riprap
- Bottom of proposed riprap
- Slope of proposed riprap
- New steel sheet piles
- MHWS (3.6m AOD) for existing site conditions
- Volume=506m³ Extent of proposed excavated (cut) material on seaward side of MHWS
- Volume=386m³ Extent of proposed deposited (fill) material on seaward side of MHWS


WATKIN JONES GROUP LTD	
DEVELOPMENT ON LAND AT DICKIES BOATYARD PHASE 2	
PROPOSED SITE CROSS SECTIONS F-F	
DATE	1:500
BY	DATE
CHKD	DATE
APPD	DATE
REV	DATE
BY	DATE
CHKD	DATE
APPD	DATE
REV	DATE



Tud. 117







**GWYBODAETH YCHWANEGOL
ADDITIONAL INFORMATION**

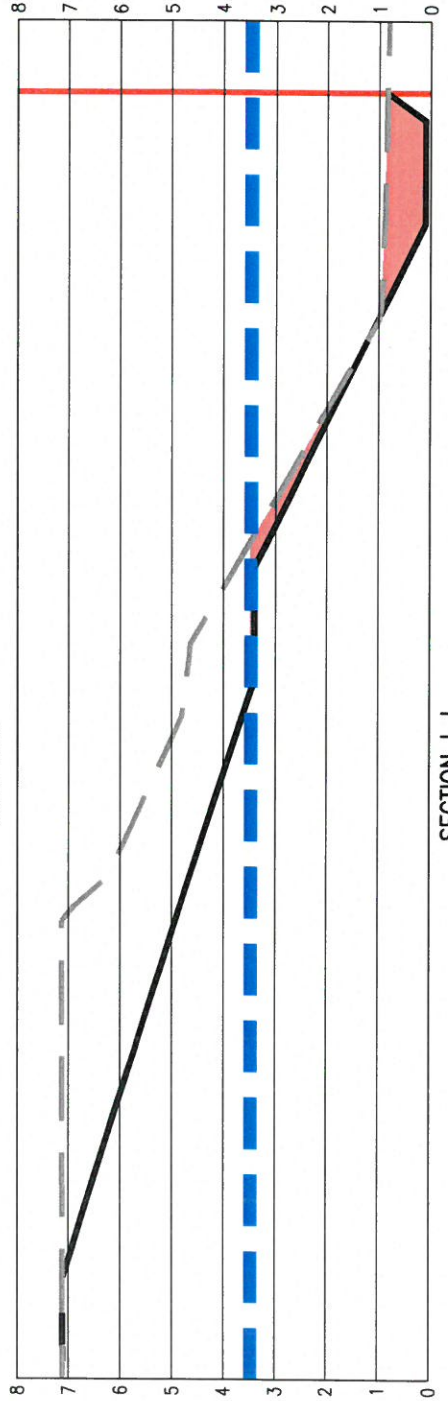
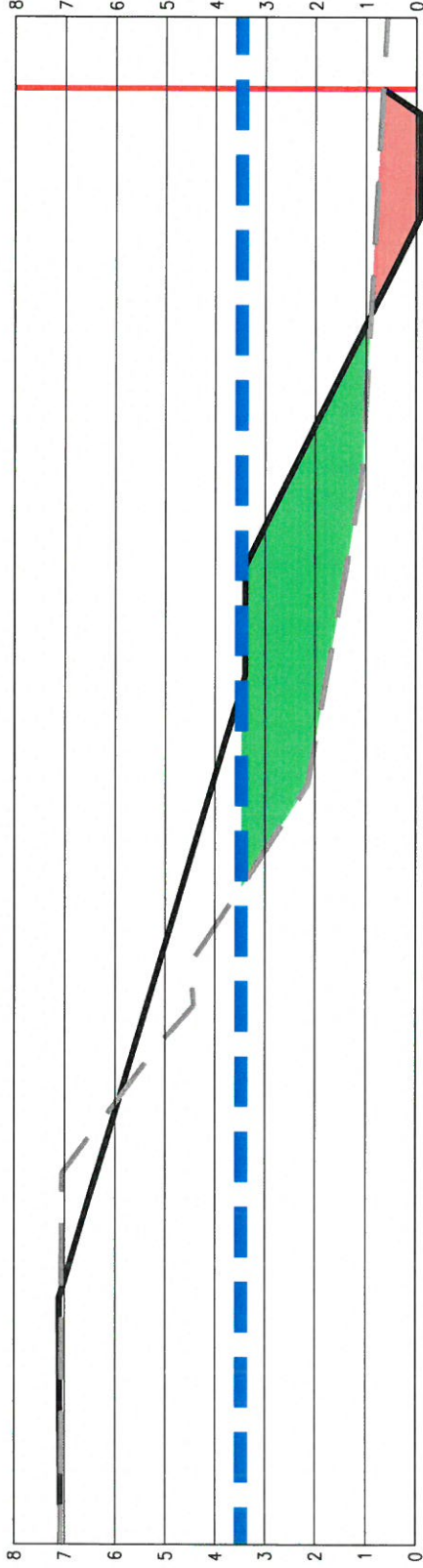
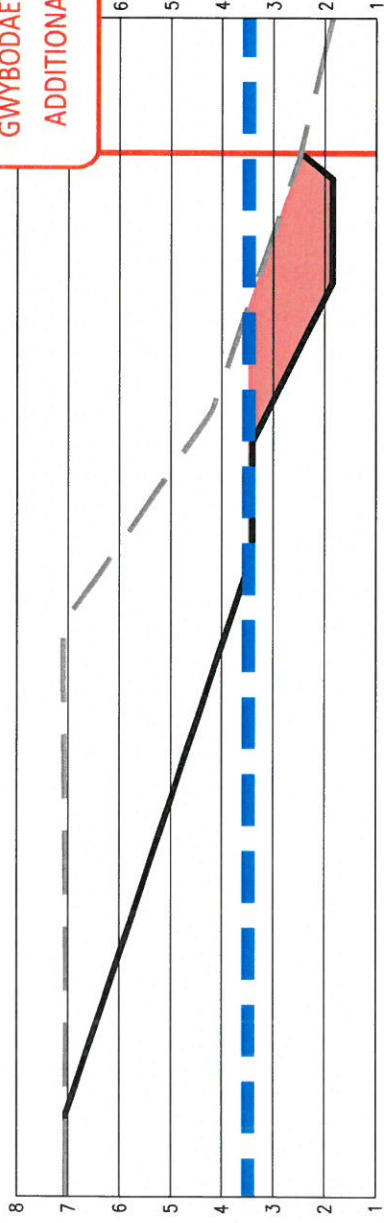


Date:	01/02/18	Rev:	E	Works under S75 also section shown			
Date:	30/01/18	Rev:	A	Position of stone deposits shown (circulative only)			
							
MPC CONTRACTS LTD Environmental Engineering Quarryfields Bolton Broughtonville L15 2UG Telephone: 01624 700000 Fax: 01624 700007 E-Mail: contracts@mpc.co.uk							
Title: D.C.4155 QUATYARD, MANCER PLANT MATERIAL ACCESS FOR POC CONSTRUCTION WORKS							
Date:	25/01/18	Drawn:	FR	Checked:	T.M	Scale:	
Drawing: K003-18-223-001							
Rev:							

**GWYBODAETH YCHWANEGOL
ADDITIONAL INFORMATION**

Legend

-  Development Boundary
-  Existing Ground Profile
-  Proposed Formation Profile
-  MHWS (3.6m AOD) for existing site conditions
-  Extent of proposed excavated (cut) material on seaward side of MHWS
-  Extent of proposed deposited (fill) material on seaward side of MHWS



Notes

1. All dimensions are in metres unless otherwise stated
2. All levels are in metres above Ordnance Datum
3. **Extent of cut and fill volumes shown are based on a comparison between existing ground levels and proposed formation levels and does not include for any rip-rap volumes.**
4. See Drawing 3475-2/210 for Cross Section locations

REV	DATE	NAME OF REVISION	BY	CHECKED

DO NOT SCALE THIS DRAWING. THIS DRAWING IS COPYRIGHT. CONTRACTORS MUST CHECK ALL DIMENSIONS ON SITE. ARCHITECT / ENGINEER TO BE NOTIFIED OF ANY DISCREPANCIES.

Consulting Civil & Structural Engineers

 RBA Ltd, 26 Moshyn Road, Colwyn Bay, Conwy, LL29 8PB
 T: 01492 533117 F: admin@rba.ltd.uk W: www.rba.ltd.uk

CLIENT	WATKIN JONES GROUP LTD			
PROJECT	DEVELOPMENT ON LAND AT DICKIES BOATYARD PHASE 2			
DRAWING	NO	DATE	BY	SCALE
1:500	A3	17/01/18	AME	3475-2/212

Eitem 5.6

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/03/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Rhif: 6

Cais Rhif: C17/1143/18/LL

**Dyddiad
Cofrestru:** 22/11/2017

Math y Cais: Llawn - Cynllunio/Full - Planning

Cymuned: Llanddeiniolen

Ward: Bethel

Bwriad: Newid defnydd sied coedwigaeth a compownd i uned storio a chynnal a chadw ar swyddfeydd safle symudol ac unedau toiledau ynghyd a chreu mynedfa newydd (cais rhannol weithredol)/ Change of use of forestry shed and compound into a storage and maintenance unit for portable site offices and toilet units together with creating a new access (part retrospective application).

Lleoliad: Parc Nant y Garth, Seion, Llanddeiniolen, Gwynedd, LL564QU

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/03/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais llawn rannol ôl-weithredol yw hwn ar gyfer defnyddio'r safle a'r adeiladwaith presennol ar gyfer cadw ac atgyweirio swyddfeydd safle symudol ynghyd ac unedau toiledau ar ffurf *portaloos a portakabins*. Mae'r cais diweddaraf hwn yn golygu cau'r fynedfa/rhodfa bresennol i fyny ar gyfer cerbydau gyda ffens 1.5m o uchder ynghyd a thirweddu er bydd angen mynediad troed ar gyfer ymgymryd â gwaith cynnal a chadw i'r offer trydanol presennol. Mae'r fynedfa bresennol wedi ei leoli oddi ar ffordd sirol dosbarth III a chyferbyn ac eiddo preswyl a adnabyddir fel Rhos y Wylfa. Bydd yr adeilad presennol (sydd ag arwynebedd llawr o 615 medr sgwâr gydag uchder o 6.4m i'r crib) yn cael ei ddefnyddio ar gyfer swyddfa, storfa a gwagle agored ar gyfer ymgymryd â gwaith cynnal a chadw'r strwythurau symudol. Bydd yr ardal agored i'r gogledd yr adeilad yn cael ei ddefnyddio ar gyfer gofynion parcio staff (x4), gwagle troi ar gyfer cerbydau trwm ynghyd a chadw'r strwythurau yn yr awyr agored. Mae rhan o'r safle eisoes yn cael ei ddefnyddio ar gyfer diben storio awyr agored.
- 1.2 Bydd y fynedfa newydd yn cael ei chreu oddi ar y ffordd sirol dosbarth II (B.4547 Ffordd Nant y Garth) gyda rhodfa 6m o led ac wyneb llechi man iddo yn cysylltu'r safle gyda'r ffordd sirol. Bydd y gwaith hwn yn golygu torri rhywfaint o goed aeddfed llydanddail gyda'r bwriad o ail-blannu coed ar hyd y rhodfa bresennol sy'n gwasanaethu'r safle.
- 1.3 Bydd y bwriad yn golygu defnyddio'r safle fel safle gorlif i'r safle presennol yr ymgeisydd sydd wedi ei leoli i'r gogledd o safle'r cais ar ddaliad a adnabyddir fel Fferm Garth Fawr. Ni fydd cerbydau trwm/loriau sy'n cael eu defnyddio i gario'r strwythurau yn cael eu parcio ar y safle hwn ac ni fydd unrhyw ddŵr aflan yn cael ei storio yno ychwaith. Bydd y cerbydau trwm yn parhau i barcio yng Ngarth Fawr a bydd dwr aflan yn parhau i'w gael ei drosglwyddo o Garth Fawr gan danceri.
- 1.4 Datblygwyd y safle yn wreiddiol ar gyfer ysgubor i ddefnydd amaethyddol a choedwigaeth yn ôl ar ddechrau'r 90au heb unrhyw gyfyngiadau ar amseroedd gweithio, symudiadau i mewn ac allan o'r safle ynghyd a lefelau sŵn. Saif y safle i'r gogledd-orllewin o anheddle Seion ac oddi fewn i llannerch yng nghoedwig a adnabyddir fel Parc Nant y Garth. Mae'r safle o fewn cefn gwlad agored er ei fod wedi ei sgrinio o fannau tramwy cyhoeddus cyfagos. Mae'r goedwig o amgylch safle'r cais wedi cael ei gynnwys o fewn Rhestr Safleoedd Bywyd Gwyllt fel Coedwig Gonwydd.

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: 19/03/2018
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 TRA2 – safonau parcio.

Polisi TRA4 – rheoli ardrawiadau cludiant.

Polisi PCYFF12 – ffiniau datblygu.

Polisi PCYFF2 – meini prawf datblygu.

Polisi PCYFF3 – dylunio a siapio lle.

Polisi PCYFF4 – dylunio a thirweddu.

Polisi CYF6 – ailddefnyddio ac addasu adeiladau gwledig neu uned breswyl ar gyfer defnydd busnes neu adeiladu unedau newydd ar gyfer busnes/diwydiant.

Polisi AMG5 – cadwraeth bioamrywiaeth leol.

2.4 Polisiâu Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 9 (2017) Pennod 7 Datblygu Economaidd.

Nodyn Cyngor Technegol 23 Datblygu Economaidd (2014).

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Cais rhif C15/1362/18/LL - newid defnydd ysgubor/adeilad melin goedwigaeth i'w ddefnyddio fel man storio ac amgaefa ar gyfer defnydd diwydiannol gyda swyddfa fewnol a thir cysylltiedig i'w ddefnyddio fel man storio ar gyfer *portakabins* wedi ei wrthod yn Chwefror, 2016 ar sail bod y defnydd yn rhy fawr ac anghydnaws gyda defnyddiau presennol cyfagos, heb brofi anghenion lleol arbennig ynghyd â'r potensial o gynyddu traffig a all achosi niwed i fwynderau deiliaid Rhos y Wylfa. Apelwyd yn erbyn y penderfyniad hwn a gwrthodwyd yr apel ar sail byddai'r cynnig yn niweidio cymeriad a golwg cefn gwlad, methiant i gyfiawnhau bod y bwriad yn gynaliadwy ynghyd â'i effaith andwyol ar fwynderau deiliaid Rhos y Wylfa ar sail aflonyddwch a sŵn.

3.2 Cais rhif C13/0896/18/LL - newid defnydd ysgubor/sied melin coedwigaeth ynghyd â'r cwmppownd ar gyfer defnydd storio cyffredinol wedi ei wrthod yn Hydref, 2013 ar sail fod y safle wedi ei leoli yng nghefn gwlad, gor-ddatblygiad ac anghysondeb yn y wybodaeth a gyflwynwyd fel rhan o'r cais parthed llif trafniadaeth.

3.3 Cais rhif 3/18/621D - codi sied offer wedi ei ganiatáu ym Mawrth, 1993 gyda chytundeb cyfreithiol yn cyfyngu defnydd y sied i ddefnydd amaethyddol/coedwigaeth.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Dim gwrthwynebiad.
Cymuned/Tref:

Uned Drafniadaeth: Dim gwrthwynebiad ond gydag amodau perthnasol. Byddai lleoliad y fynedfa newydd yn caniatáu dros 215m o

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/03/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

welededd naill ai bob ochr i'r fynedfa newydd, sef, y pellter sy'n ofynnol ar gyfer ffordd ble mae'r cyflymdra i fyny i 60 milltir yr awr.

Cyfoeth Naturiol
Cymru (CNC):

Angen sicrhau'r canlynol:-

- Sicrhau bod y dull draenio dŵr budr at ddefnydd staff y safle yn dderbyniol.
- Bydd rhaid i unrhyw gyfleusterau ar gyfer storio olew, tanwydd neu gemegau cael eu lleoli ar sylfaen anathraidd a'u hamgylchynu gan waliau bwnd anathraidd.
- Angen cyfeirio'r ymgeisydd i'r ddogfen Dull o Amddiffyn Dŵr Ddaear (2017).
- Rhaid i'r Awdurdod Cynllunio Lleol (ACLL) ystyried os oes tebygolrwydd rhesymol bod rhywogaethau gwarchodedig yn bresennol ar y safle.

Dŵr Cymru:

Angen cysylltu gyda CNC ar y bwriad.

Uned Gwarchod y
Cyhoedd:

Dim ymateb.

Uned
Bioamrywiaeth:

Cytuno a chynnwys yr Adroddiad Coed a bydd angen cynnwys amod mewn unrhyw ganiatâd cynllunio parthed dilyn y mesuriadau lliniaru a gynhwysir yn yr adroddiad ei hun.

Ymgynghoriad
Cyhoeddus:

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

- Mae'r cytundeb cyfreithiol gwreiddiol ar gyfer defnyddio'r adeilad i bwrpas amaethyddol/coedwigaeth yn parhau i fod yn ddilys. Nid yw'r cytundeb wedi ei ddiwygio nac wedi ei ddileu. Byddai caniatáu'r cais hwn yn groes i ofynion y cytundeb.
- Cais rhif C15/1362/18/LL eisoes wedi ei wrthod yn ddiweddar ag ar apêl ar gyfer yr un defnydd a pham nad yw'r ACLL wedi gwrthod derbyn y cais cyfredol hwn gan ei fod o'r un natur a'r cais blaenorol?
- Nid yw polisïau a chyngor cenedlaethol wedi newid ers gwrthod y cais blaenorol ac mae'n ofynnol bod polisïau cynllunio lleol yn cydymffurfio a pholisïau cenedlaethol.
- Mae safleoedd mwy addas ar gael ar gyfer y fath yma o ddefnydd e.e. Cibyn yng Nghaernarfon a Llandygai ym Mangor.
- Nid oes seilwaith ar y safle.
- Mae'r cais diweddaraf yn groes i ofynion Polisi CYF6 y CDLL gan and yw ei raddfa'n dderbyniol, mae'r defnydd yn gwrthdaro gyda defnyddiau

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/03/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

cyfagos ac nid yw maint a graddfa'r adeilad yn addas ar gyfer ei leoliad gwledig.

- Er byddai cau'r fynedfa bresennol yn lleihau ar rywfaint o sŵn ac aflonyddwch byddai sŵn ac aflonyddwch yn cael ei greu o fewn rhannau eraill o'r safle.
- Nid yw'r fynedfa newydd yn cydymffurfio gyda gofynion statudol (o fewn NCT18 Trafnidiaeth) parthed gweledd.
- Nid yw'r cais yn son am oblygiadau llygredd nac oblygiadau bioamrywiaeth.
- Mae'r cais yn gofyn am ganiatâd generig ar gyfer Defnydd Dosbarth B8 (storio a dosbarthu) gydag oriau cyfyngedig ern ad oes unrhyw beth yn y cais cyfredol hwn yn ymateb i bryderon a godwyd yn y cais blaenorol ar sail ei leoliad gwledig, effaith andwyol ar fwynderau preswyl a'i raddfa/defnydd anaddas.
- Gwaith eisoes wedi ei ddechrau ar y safle.
- Byddai'r bwriad yn effeithio ar ecosystemau'r goedlan. Pryder ynglŷn ag unrhyw suddfan ddŵr gan fod hanes llifogydd dyn yr ardal.
- Byddai oriau gweithredu'r defnydd yn amharu'n andwyol ar lif traffig lleol.

Mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau uchod mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno'r wybodaeth ganlynol:-

- Caniatwyd cais ar gyfer codi adeilad go sylweddol ei faint yn ôl yn 1993 heb unrhyw gyfyngiadau ar symudiadau i mewn ac allan o'r safle ynghyd ag oriau agor.
- Bwriad y cais yw defnyddio'r safle ar gyfer storio a thrwsio yn unig fel safle gorlif i'r safle presennol gerllaw yn Fferm Garth Mawr. Mae'r ymgeisydd wedi wynebu anawsterau i ddiogelu safle lleol addas ar gyfer y defnydd cyfredol ac er bod safle ar gael ym Mhenygroes nid yw'n safle cynaliadwy a byddai'r holl deithio nôl ac ymlaen yn ychwanegu at ôl troed carbon ynghyd ag allyriad nwyon.
- Nid oes gwahaniaeth mewn graddfa rhwng defnydd amaethyddol/coedwigaeth i'r adeilad o'i gymharu â'i ddefnydd fel safle gorlif ar gyfer storio a thrwsio adeiladwaith symudol. Ni fydd cerbydau trymion yn cael eu parcio ar y safle ac ni fydd dwr aflan o'r strwythurau symudol yn cael ei storio ar y safle ychwaith. Bwriad yn cydymffurfio gyda Pholisi CYF6 o'r CDLL.
- Bydd ail-leoli'r fynedfa i'r safle yn gwella mwynderau preswyl i ddeiliaid Rhos y Wylfa sydd wedi ei leoli ger y fynedfa bresennol ynghyd a gwella'r gyfundrefn cludiant ar y rhwydwaith ffyrdd lleol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/03/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- Nid yw CNC yn gwrthwynebu i'r cais dim ond cynnig cyngor ar faterion fel dŵr aflan a dŵr hwyneb.
- Mae'r ymgeisydd yn ymwybodol o ofynion y cytundeb cyfreithiol sy'n bodoli ar gyfer defnydd y safle a phetai'r cais yn cael ei ganiatáu bydd yr ymgeisydd yn cyflwyno cais ar gyfer rhyddhau'r cytundeb ei hun.
- Ymgeisydd yn cydnabod pryderon trigolion lleol parthed aflonyddwch swm a all deillio o'r defnydd newydd ac mae'n barod i dderbyn amodau parthed oriau gweithio. Mae'n bwysig nodi, yn bresennol, nad oes unrhyw gyfyngiadau ar symudiadau i mewn ac allan o'r safle ac mae potensial i'r defnydd presennol greu mwy o aflonyddwch swm na'r defnydd arfaethedig.
- Mae'r bwriad yn cydymffurfio gyda pholisïau cynllunio lleol a chyngor cenedlaethol parthed ail-ddefnyddio safleoedd ar gyfer defnydd masnachol a diwydiant ysgafn yng nghefn gwlad.
- Bydd y gwaith glanhau a thrwsio'r strwythurau symudol yn cael ei gario allan oddi fewn i'r adeilad presennol er mwyn osgoi effeithiau andwyol ar fwynderau cyffredinol deiliaid cyfagos. Bydd y gwaith yma yn cael ei gario allan o dan ofynion CNC. Ni fydd unrhyw hylif neu ddwr aflan yn cael ei drosglwyddo i safle'r cais.
- Ni fydd oblygiadau bioamrywiaeth o ganlyniad i'r defnydd hwn ac nid oes gan yr Uned Bioamrywiaeth wrthwynebiad i'r cais yn ddarostyngedig ar ddilyn mesuriadau lliniaru o fewn yr Arolwg Coed a gyflwyniwyd gyda'r cais.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae'r egwyddor o ail-ddefnyddio ac addasu adeiladau gwledig ar gyfer defnydd busnes a diwydiant wedi ei selio ym Mholisi CYF6 sy'n datgan caniateir cynigion i droi adeiladau gwledig ar gyfer defnydd busnes os gellir cwrdd gyda nifer o feini prawf sy'n ymwneud â:-

- Bod graddfa a natur y datblygiad yn dderbyniol o ystyried ei leoliad a maint yr adeilad dan sylw - mae'r adeilad sy'n destun y cais hwn yn adeilad go helaeth ei faint a'i raddfa ac wedi ymsefydlu yng nghefn gwlad ers peth amser erbyn hyn. Bydd natur y bwriad diweddaraf yn golygu defnyddio'r adeilad ynghyd a'r iard ar gyfer storio a thrwsio strwythurau symudol yn unig (Defnydd Dosbarth B2 diwydiant cyffredinol a B8 storio a dosbarthu) heb yr angen i ehangu nag ymestyn y safle er mwyn galluogi'r defnydd hyn mynd yn ei flaen. Nid yw ei ddefnydd gwreiddiol ar gyfer amaeth a gweithgareddau coedwigaeth, ar sail natur a graddfa, yn rhy annhebyg i'r defnydd arfaethedig sy'n destun y cais hwn. Credir gellir rheoli'r gweithgareddau a fydd yn deillio o'r defnydd bwriedig drwy osod amodau priodol er mwyn lleihau unrhyw effaith andwyol ar fwynderau gweledol ynghyd â mwynderau preswyl trigolion lleol ble nad oes yn bresennol unrhyw gyfyngiadau

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/03/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

ar weithgareddau sy'n bosib ei gario allan ar y safle i ddibenion amaeth a choedwigaeth e.e. aflonyddwch swm yn deillio o beiriannau a symudiadau cludiant i mewn ac allan o'r safle. Gan fod y safle wedi ei leoli o fewn llannerch yng nghoedlan sefydledig Parc Nant y Garth nid yw'n weledol o fannau hawl tramwyo cyhoeddus cyfagos ac ni fydd y sefyllfa hon yn newid pe caniateir y cais cyfredol hwn.

- 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 - lleolir anheddau preswyl gerllaw y safle gyda'r annedd agosaf a adnabyddir fel Rhos y Wylfa wedi ei leoli ger y fynedfa bresennol. Mae safle'r cais wedi ei leoli oddeutu 60m i'r gorllewin o dalcen Rhos y Wylfa gyda'r adeilad wedi ei leoli 100m i ffwrdd gyda'r goedlan rhwng y ddau safle. Gan ystyried maint a graddfa'r adeilad presennol a'i gwrtil helaeth ynghyd a'r gweithgareddau a all cael eu cario allan o fewn y safle credir nad yw'r defnydd arfaethedig, o ran natur a graddfa, mor annhebyg i'r defnydd awdurdodedig hyn ar sail ei effaith ar fwynderau preswyl. Credir byddai caniatáu'r cais hwn yn galluogi'r Awdurdod Cynllunio Lleol cael rheolaeth gynhwysfawr ar y defnydd arfaethedig er mwyn lleihau unrhyw effaith andwyol ar fwynderau preswyl. Rhaid ystyried hefyd y ffaith nad oes unrhyw gyfyngiadau ar weithgareddau'r defnydd amaeth/coedwigaeth bresennol o'r safle ac fe all y fath weithgareddau amharu'n andwyol ar fwynderau preswyl gan ystyried natur y gweithgareddau eu hunain e.e. symudiadau cerbydau trwm ynghyd â swm yn deillio o offer a pheiriannau i dorri a thrin coed.
- Pan fydd y cynnig yn ymwneud ag adeilad presennol:
 1. Bod yr adeilad yn strwythurol gadarn – mae'r adeilad yn parhau i fod yn strwythurol gadarn.
 2. Bod graddfa unrhyw estyniad yn angenrheidiol ac o faint rhesymol - gan ystyried maint a graddfa'r adeilad presennol ynghyd a'r iard gysylltiedig ni fydd y defnydd arfaethedig angen unrhyw estyniad nac newidiadau allanol i'r adeilad ei hun.
 3. Bod yr adeilad yn addas ar gyfer y defnydd penodol – gan ystyried maint a graddfa'r adeilad presennol bydd o faint sydd yn galluogi'r ymgeisydd ei ddefnyddio ar gyfer diben storfa, swyddfa ynghyd a gwagle cynnal a thrwsio.

5.2 Mae'r cyfiawnhad sydd ynghlwm â'r polisi uchod yn datgan mai nod y polisi yw annog cymunedau gwledig i fod yn fwy cynaliadwy a hyrwyddo cysylltiad agos rhwng lleoliadau byw a gweithio. Yn yr achos hwn, mae'r defnydd a fwriedir ei wneud o'r safle ar gyfer storio a thrwsio yn gysylltiedig â defnydd presennol yr ymgeisydd sydd wedi ei ganoli oddeutu 600m i'r gogledd yn Fferm Garth Fawr gan nad oes lle mwyach o fewn Garth Fawr ar gyfer storio a thrwsio strwythurau symudol. Byddai lleoli'r defnydd hwn gerllaw yn fwy cynaliadwy na defnyddio safle o fewn stad ddiwydiannol agosaf (Cibyn yng Nghaernarfon – er nad oes safle yma ar gyfer diben yr ymgeisydd) sydd wedi ei leoli ymhellach i ffwrdd o'r ganolfan ei hun.

5.3 A'r cyfiawnhad ymlaen i ddatgan bod darparu gweithdai gwledig ac unedau diwydiannol ar raddfa fach yn fodd o gefnogi cynaladwyedd a hunangynhaliath ardaloedd gwledig. Mae'r polisi yn annog datblygiadau ar raddfa fach sy'n gwneud defnydd priodol o adeiladau sy'n bodoli'n barod ac sy'n gweddu a'r ardaloedd gwledig. Gan ystyried cynnwys yr asesiad hwn credir bod y bwriad diweddaraf hwn yn dderbyniol ar sail graddfa, lleoliad a defnydd.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/03/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- 5.4 Yn dilyn ymlaen o'r polisi uchod credir bod Polisi PCYFF1 yn berthnasol i'r cais diweddaraf hwn. Dywed y polisi arbennig hwn tu allan i ffiniau datblygu bydd cynigion yn cael eu gwrthod oni bai eu bod yn unol â pholisïau penodol yn y CDLL neu bolisïau cynllunio cenedlaethol neu fod y cynnig yn dangos bod ei leoliad yng nghefn gwlad yn hanfodol. Bydd rhaid sicrhau na fydd cynigion yng nghefn gwlad yn bygwth neu ddifrodi rhinweddau cefn gwlad arall y Cynllun. Er bod y safle wedi ei leoli yng nghefn gwlad credir bod y bwriad diweddaraf hwn yn gwneud defnydd priodol o safle addas a ddatblygwyd o'r blaen. Gan ystyried natur, graddfa a'r math o ddefnydd a fwriedir ei gario allan ar y safle credir byddai'r bwriad yn dderbyniol yn ddarostyngedig ar gynnwys amodau priodol.
- 5.5 Ystyrir hefyd bod y lleoliad yn leoliad hanfodol yng nghefn gwlad ar sail gweithredu busnes yr ymgeisydd yn effeithlon gan ystyried mai prif nod y polisi hwn yw annog a chefnogi cynaliadwyedd a hunangynhaliath yng nghefn gwlad y ddwy Sir. Nodir hefyd na fyddai'r defnydd arfaethedig yn tanseilio mwynderau gweledol lleol gan fod yr adeiladwaith perthnasol eisoes yn ei le ac yn guddiedig o unrhyw fan cyhoeddus.
- 5.6 Mae cyngor cenedlaethol ar ddatblygu'r economi wedi ei selio yn NCT 23 Datblygu Economaidd ynghyd â Pholisi Cynllunio Cymru, Pennod 7 Datblygu Economaidd. Dywed y cyngor hwn dylai awdurdodau cynllunio lleol adnabod arwyddion y farchnad ac ystyried yr angen am arwain datblygiad economaidd i'r lleoliad mwyaf priodol yn hytrach nag atal neu beidio â chefnogi datblygiad o'r fath. Os bydd datblygiad economaidd yn achosi niwed amgylcheddol neu gymdeithasol nad oes posib ei liniaru'n llawn bydd rhaid ystyried y manteision economaidd yn ofalus. Un o brif amcanion y dogfennau uchod yw rhoi cefnogaeth benodol i'r economi carbon isel ac i glystyrau busnes.
- 5.7 Gan gyfeirio at brif amcanion cenedlaethol ar gyfer busnesau yma yng Nghymru a chan ystyried cynnwys yr asesiad yma credir bod y bwriad diweddaraf hwn yn cydymffurfio gyda'r amcanion hyn drwy ddefnyddio safle addas a ddefnyddiwyd o'r blaen a chan ystyried natur a graddfa'r cynnig cyfredol hwn.
- 5.8 Gan ystyried yr asesiad uchod, credir fod y defnydd bwriedir ei gario allan o fewn y safle yn dderbyniol mewn egwyddor a'i fod yn gydnaws a defnyddiau a gweithgareddau cefn gwlad lleol.

Mwynderau gweledol

- 5.9 Fel y cyfeiriwyd ato uchod mae safle'r cais wedi ei leoli yng nghefn gwlad ac i'r gogledd-orllewin o anheddle Seion er nad oes dynodiant arbennig i'r ardal ar sail gwerth tirlun. Mae Asesiad Sensitifrwydd a Chapasiti Tirlun Gillespies (2014) yn cadarnhau bod y rhan yma o'r tirlun yn dirlun isel ar sail ei sensitifrwydd. Mae'r adeiladwaith ynghyd â'r iard gysylltiedig yn guddiedig o unrhyw fan cyhoeddus ac ni fydd y sefyllfa hon yn newid pe caniateir y cais diweddaraf yma. Er cydnabyddir bydd elfen o fwynderau gweledol lleol yn cael ei golli drwy dorri coed aeddfed i greu'r fynedfa a'r rhodfa newydd bydd rhediad cam y rhodfa yn golygu bydd gweddill y coed yn parhau i fod yn gefnlen i'r rhodfa ei hun. Yn ychwanegol i hyn, mae'r bwriad yn golygu cynnig mesuriadau lliniaru i ddigolledu'r coed hyn drwy ail-blannu coed a thirlunio'r rhodfa bresennol. I'r perwyl hyn, felly, credir bod y bwriad diweddaraf hwn yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF3 a PCYFF4 o'r CDLL.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/03/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.10 Mae gwrthwynebiadau wedi eu derbyn i'r cais gan drigolion lleol gan gynnwys deiliaid yr eiddo preswyl agosaf i'r safle ei hun, Rhos y Wylfa, sy'n ymwneud â'r cynnig yn amharu'n andwyol ar fwynderau preswyl ar sail swm ac aflonyddwch. Er mwyn ceisio lliniaru unrhyw effaith niweidiol ar fwynderau preswyl (yn enwedig mwynderau deiliaid Rhos y Wylfa) mae'r cynllun diweddaraf yn golygu cau'r fynedfa bresennol ar gyfer cerbydau sy'n gwasanaethu'r safle a'i ail-leoli oddeutu 80m ymhellach i ffwrdd ac oddi ar allt Nant y Garth. Credir byddai'r gwelliant hyn yn ei dro yn lleihau rhan helaeth o aflonyddwch swm a all deillio o ddefnyddio'r safle gan gerbydau trwm.
- 5.11 Yn ychwanegol i'r gwelliant hyn, gellir sicrhau lleihad mewn unrhyw swm a all deillio o weithgareddau o fewn y safle drwy gynnwys amodau perthnasol mewn unrhyw ganiatâd sy'n cyfyngu gweithgareddau trwsio i du fewn yr adeilad yn unig ynghyd a chyfyngu ar oriau gweithredu o'r safle ei hun. Fel y cyfeiriwyd ato uchod, credir nid yw'r defnydd bwriedig yn rhy annhebyg i ddefnydd awdurdodedig y safle ar gyfer amaeth/coedwigaeth ar sail graddfa a natur er nad oes amodau cynllunio yn bodoli o fewn y caniatâd cyfredol sy'n rheoli gweithgareddau'r defnydd hwn. Credir byddai'r cynnig hwn yn caniatáu'r Awdurdod Cynllunio Lleol i reoli'r gweithgareddau o fewn y safle mewn modd fydd yn lleihau ei ad-drawiad ar fwynderau preswyl cyfagos. I'r perwyl hyn, felly, credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF2 a CYF6 o'r CDLL.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.12 Derbyniwyd gwrthwynebiadau i'r elfen o'r cais diweddaraf sy'n golygu creu mynediad newydd o'r ffordd sirol B.4745 ar sail diffyg gweledd ynghyd a'r oriau agor yn effeithio'n andwyol ar lif traffig lleol. Er y gwrthwynebiadau hyn, mae ymateb yr Uned Drafndiaeth yn datgan bydd dyluniad y fynedfa newydd yn caniatáu gweledd digonol i'r gorllewin ac i'r dwyrain ar hyd y ffordd sirol dosbarth II ac na fydd yn cael adrawiad annerbyniol ar y rhwydwaith ffyrdd lleol yn ddarostyngedig ar gynnwys amodau priodol sy'n cynnwys cau'r fynedfa bresennol i fyny'n barhaol i gerbydau ynghyd â chyfyngu oriau gweithredu o fewn y safle. Ystyrir hefyd bod digon o le o fewn y safle ar gyfer darparu llcynnau parcio i'r gweithwyr. I'r perwyl hyn, credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi TRA2 a TRA4 o'r CDLL.

Materion bioamrywiaeth

- 5.13 Fel rhan o'r cais cyflwynwyd Arolwg Coed gan yr ymgeisydd a daw'r Arolwg i'r canlyniad:-
- Bydd angen ymgymryd â chynllun plannu coed er mwyn digolledu'r coed a fydd yn cael eu colli ar gyfer creu'r rhodfa newydd. Bydd angen plannu o leiaf 100 o goed yn ardal y rhodfa bresennol a fydd hefyd yn fodd o sgrinio'r rhan yma o'r safle.
 - Bydd angen ymgymryd â chynllun cynnal a chad war gyfer y 3 mlynedd nesaf.
- 5.14 Nid oes gan yr Uned Bioamrywiaeth unrhyw wrthwynebiad i'r cais diweddaraf hwn (er gwaethaf ei fod wedi ei gynnwys ar y Rhestr Safleoedd Bywyd Gwyllt fel Coedwig Gonwydd) yn amodol bod y mesuriadau lliniaru a gynhwysir yn yr Adroddiad Coed yn cael eu hamodi mewn unrhyw ganiatâd cynllunio. Credir, felly, bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi AMG5 o'r CDLL.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/03/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Hanes cynllunio perthnasol

- 5.15 Fel y cyfeiriwyd ato yn yr asesiad uchod mae hanes cynllunio i'r safle hwn sydd yn mynd yn ôl i'r 90au. Gwrthodwyd y ddaugais diweddar ar gyfer defnyddio'r safle i ddiben storio strwythurau symudol (gyda'r ail gais wedi ei wrthod ar apêl) ar sail byddai'r bwriad yn achosi niwed i gymeriad golwg cefn gwlad, nad oedd y bwriad yn gynaliadwy a'i fod yn amharu'n andwyol ar fwynderau preswyl deiliaid Rhos y Wylfa.
- 5.16 Roedd y penderfyniadau hyn wedi eu selio ar nifer o bolisiau lleol oedd yn gyfredol ar y pryd ac wedi eu cynnwys o fewn Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd ynghyd a chynghor cenedlaethol perthnasol. Fodd bynnag, ystyrir y cais diweddaraf hwn o fewn cyd-destun Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn a fabwysiadwyd ar ddiwedd Gorffennaf, 2017. Mae Pennod 3 o'r ddogfen Polisi Cynllunio Cymru (2017) yn datgan dylai pob cais gael ei ystyried mewn perthynas â pholisiau cyfredol. Roedd y polisiau a gynhwysid o fewn y cynllun lleol blaenorol parthed datblygu economaidd (a ddefnyddiwyd i wrthod y ceisiadau blaenorol) yn fwy niferus na'r polisi cyffelyb o fewn y cynllun cyfredol sy'n berthnasol i'r cynnig dan sylw. Y polisi perthnasol o fewn y cynllun hwn yw Polisi CYF6 sy'n hyrwyddo defnyddiau economaidd yng nghefn gwlad ac sydd iddo ganllawiau mwy cyffredinol eu dehongliad er yn parhau i gydymffurfio gyda gofynion a chynghor Llywodraeth Cymru. Gan ystyried cynnwys yr asesiad hwn credir bod y bwriad, wedi ei ddiwygio o'r cais blaenorol, yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi CYF6 o'r CDLL ynghyd â'r cynghor a gynhwysir ym Mholisi Cynllunio Cymru a'r NCT perthnasol.
- 5.17 Mae'n bwysig nodi yma, fel y cyfeirwyd ato uchod o dan yr ail bennod, bod yn rhaid penderfynu ynghylch a cheisidau cynllunio yn unol a'r cynllun a fabwysiadwyd oni fydd ystyriaethau perthnasol yn awgrymu fel arall a gall yr ystyriaethau hyn gynnwys polisiau cynllunio Llywodraeth Cymru. O safbwynt polisiau cenedlaethol y dogfennau perthnasol yn yr achos hwn yw NCT23 Datblygu Economaidd ynghyd a Pholisi Cynllunio Cymru Pennod 7 Datblygu Economaidd. Fel y cyfeirwyd ato yn yr asesiad uchod gellir dehongli cynnwys y dogfennau hyn (yn enwedig parthed y pwysigrwydd o rhoi cefnogaeth i'r economi carbon isel yng nghefn gwlad) fel bod y cais diwygiedig cyfredol, erbyn hyn, yn dderbyniol ar sail effeithiau amgylcheddol a chymdeithasol a gellir sicrhau hyn drwy gynnwys amodau perthnasol o fewn unrhyw ganiatad cynllunio. Nodir hefyd bod ail-leoli'r fynedfa bresennol i lecyn ymhellach i ffwrdd o'r eiddo Rhos y Wylfa hefyd yn ymateb i bryderon blaenorol yr Awdurdod Cynllunio Lleol a'r Arolygaeth Gynllunio parthed diogelwch ffyrdd a mwynderau preswyl cyffredinol.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

- 5.18 Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi ystyried y gwrthwynebiadau gan drigolion lleol ag a gyfeirir atynt uchod. Ystyrir hwynt fel ystyriaethau perthnasol wrth baratoi argymhelliad ar gyfer y cais ac mae'r ystyriaethau perthnasol sy'n gysylltiedig â'r bwriad hwn wedi cael eu hasesu yng nghyd-destun polisiau a chanllawiau cynllunio perthnasol cyfredol, ac ar y sail yma ni ystyrir bod cyfiawnhad i wrthod y cais diwygiedig hwn.

6. Casgliadau:

- 6.1 Wedi mesur a phwyso'n ofalus ynghyd ag ystyried yr asesiad uchod ac wedi ystyried yr holl faterion perthnasol gan gynnwys polisiau a chanllawiau cynllunio lleol a chenedlaethol yn ogystal â'r holl wrthwynebiadau a sylwadau a dderbyniwyd ar y cais

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/03/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

ystyir bod y bwriad diwygiedig hwn yn dderbyniol a'i fod yn bodloni'r polisiau perthnasol fel y nodir uchod.

7. Argymhelliad:

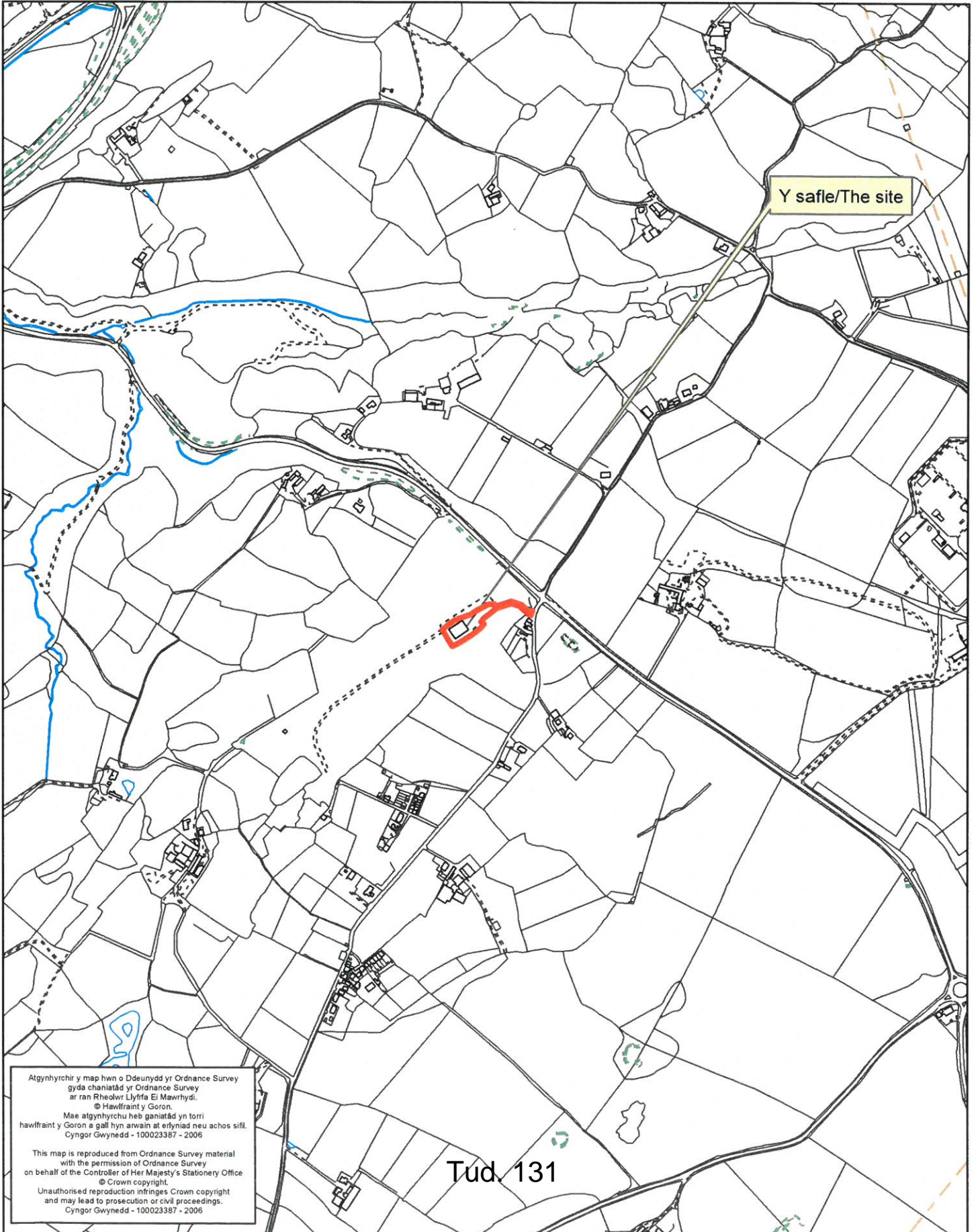
7.1 Caniatáu - amodau:-

1. Yn unol â'r cynlluniau.
2. Cyfyngu gweithgareddau cynnal a chadw oddi fewn i'r adeilad ynghyd â chyfyngu ar ardaloedd storio allanol.
3. Amodau Priffyrdd parthed cau'r fynedfa bresennol i gerbydau a chreu'r fynedfa a'r rhodfa newydd.
4. Amod mesuriadau lliniaru colli coed fel y'i cynhwysir yn yr Arolwg Coed.
5. Oriau gweithredu wedi eu cyfyngu i 8:00 - 18:00 Llun i Wener; 8:00 - 13:00 Sadwrn a dim gweithio o gwbl yn ystod y Sul a gwyliau Gŵyl y Banc.
6. Cyfyngu defnydd y safle i ddefnydd B2 (diwydiant cyffredinol) a B8 (storio a dosbarthu) yn unig.
7. Tynnu hawliau a ganiateir parthed estyniadau i'r adeilad presennol.
8. Ni chaniateir gosod mwy na un lefel o strwythurau symudol ar y safle.
9. Cytuno manylion system draenio dŵr wyneb a dŵr aflan o fewn y safle gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol cyn i'r adeilad cael ei ddefnyddio ar gyfer unrhyw ddiben.



Rhif y Cais / Application Number : C17/1143/18/LL

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

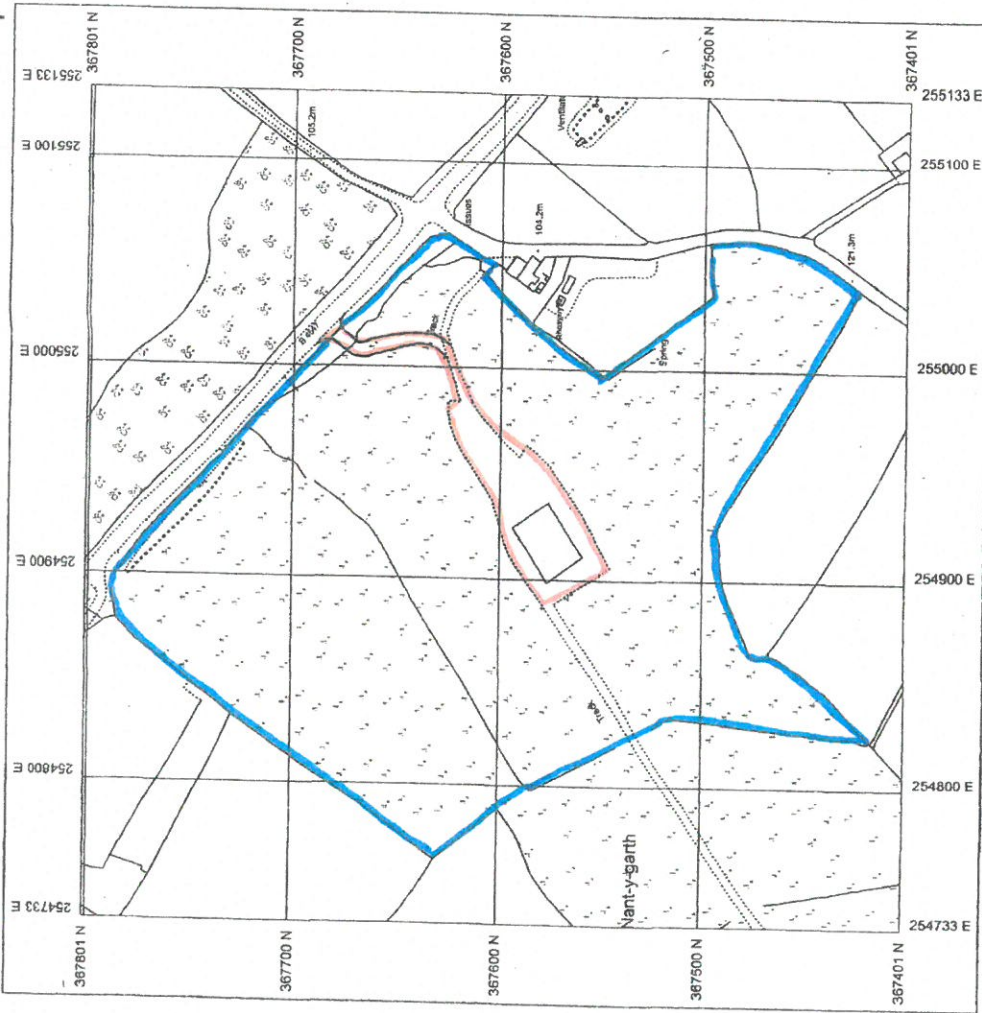


Atgynhychir y map hwn o Ddeunydd yr Ordnance Survey gyda chaniatâd yr Ordnance Survey ar ran Rheolwr Llyfrfa Ei Mawrhydi. © Hawlfraint y Goron.
Mae atgynhychu heb ganiatâd yn torri hawlfraint y Goron a gall hyn arwain at erlyniad neu achos sifil. Cynkor Gwynedd - 100023387 - 2006

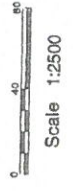
This map is reproduced from Ordnance Survey material with the permission of Ordnance Survey on behalf of the Controller of Her Majesty's Stationery Office © Crown copyright.
Unauthorised reproduction infringes Crown copyright and may lead to prosecution or civil proceedings. Cynkor Gwynedd - 100023387 - 2006



Location Map



Produced 13/08/2013 from the Ordnance Survey National Geographic Database and incorporating surveyed revision available at this date. © Crown Copyright 2013
 Reproduction in whole or in part is prohibited without the prior permission of Ordnance Survey
 Ordnance Survey and the OS Symbol are registered trademarks of Ordnance Survey, the national mapping agency of Great Britain.
 The representation of a road, track or path is no evidence of a right of way.
 The representation of features as lines is no evidence of a property boundary.



Plot Centre Coordinates: 254933, 367601

PARC NANT Y GARTH
Y FELINHILI
CHANGE OF USE OF BARN/
MILLING SHED FOR STORAGE
AND MAINTENANCE OF
PORTABLE SITE OFFICES AND
TOILET UNITS AND
CONSTRUCTION OF NEW
VEHICULAR ACCESS
SITE LOCATION PLAN

SCALE 1:2500

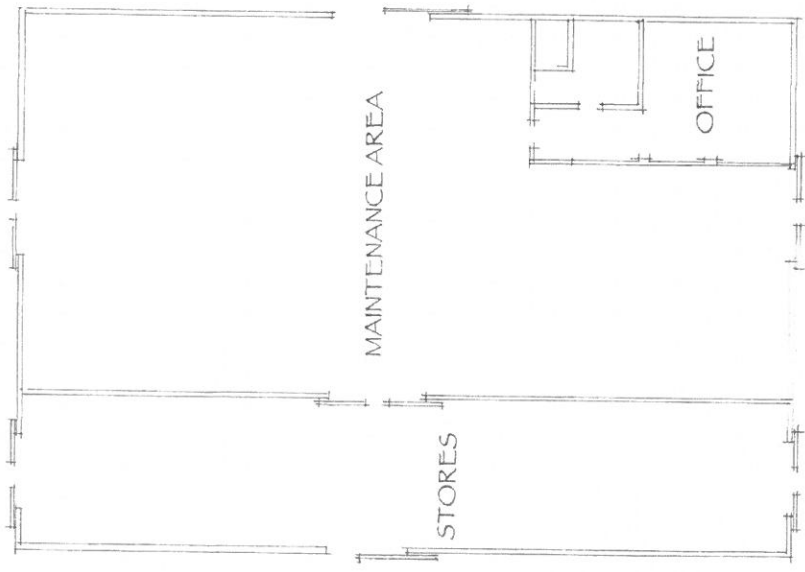


SITE LAYOUT PLAN

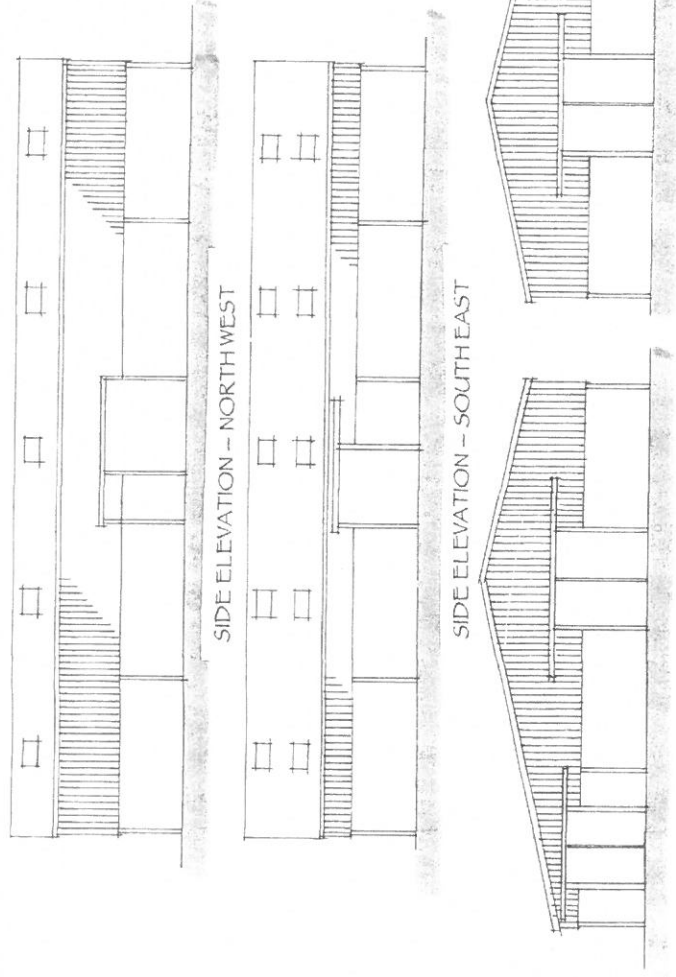
SCALE 1: 500

915. 02

CONSTRUCTION
 ADRIAN ABAGYEHEDD
 22 NOV 1997
 SIMASABATHI CONSULTANTS
 ARCHITECTS



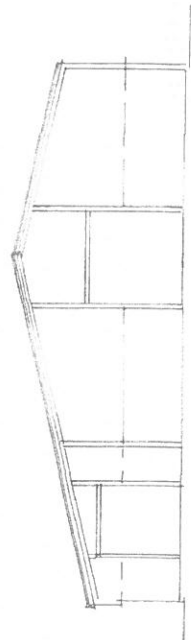
FLOOR PLAN :



**PARC NANT Y GARTH
 Y FELINHILI**

CHANGE OF USE OF BARN/
 MILLING SHED FOR STORAGE
 AND MAINTENANCE OF
 PORTABLE SITE OFFICES AND
 TOILET UNITS

DETAILS OF STORAGE SHED



TYPICAL SECTION

Scale 1:200

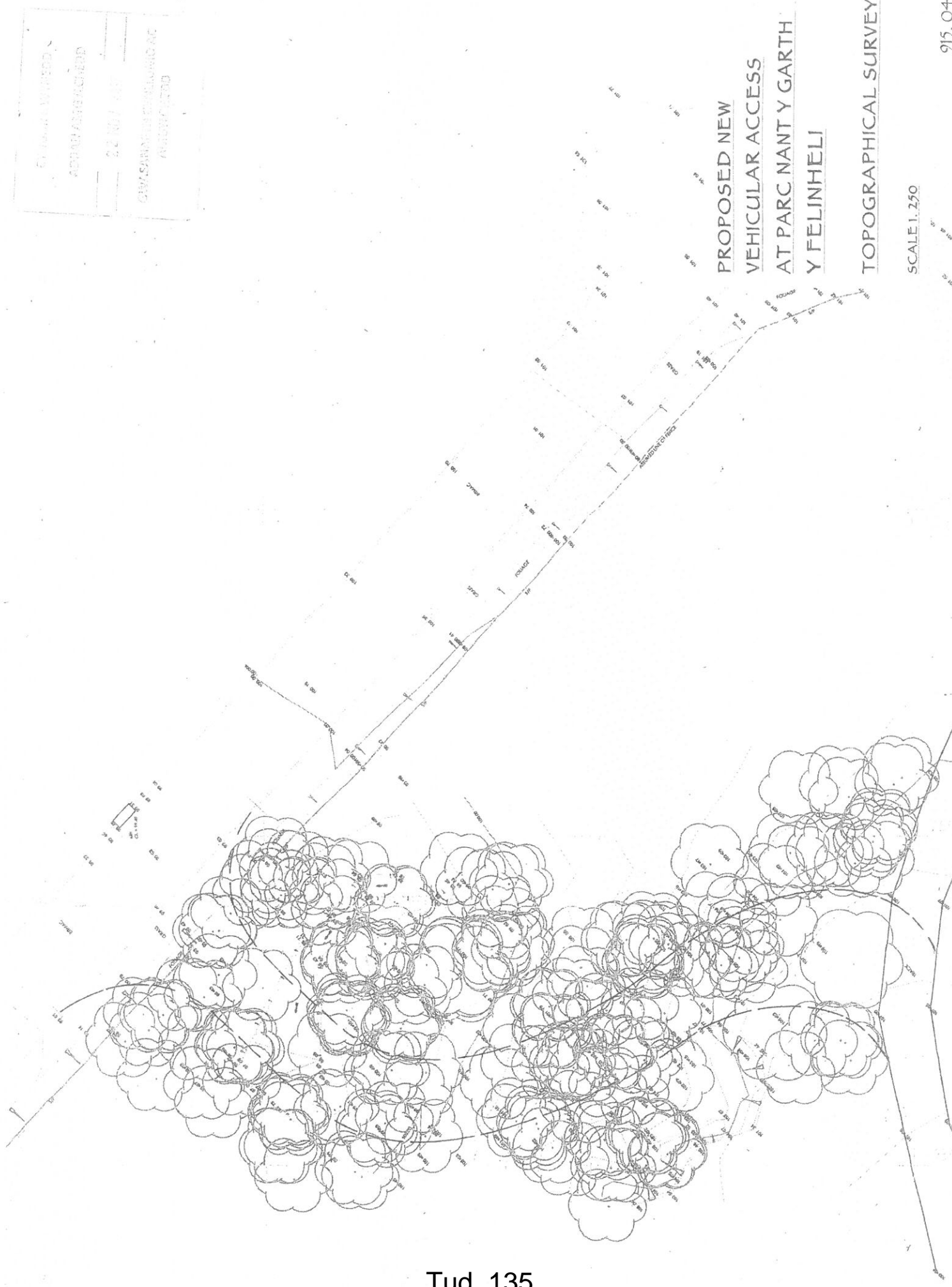
9/5.03

CHARTERED SURVEYORS
AND ARCHITECTS
22 NOTTINGHAM
G.W. SARINTECH/ARCHITECTS
AND ARCHITECTS

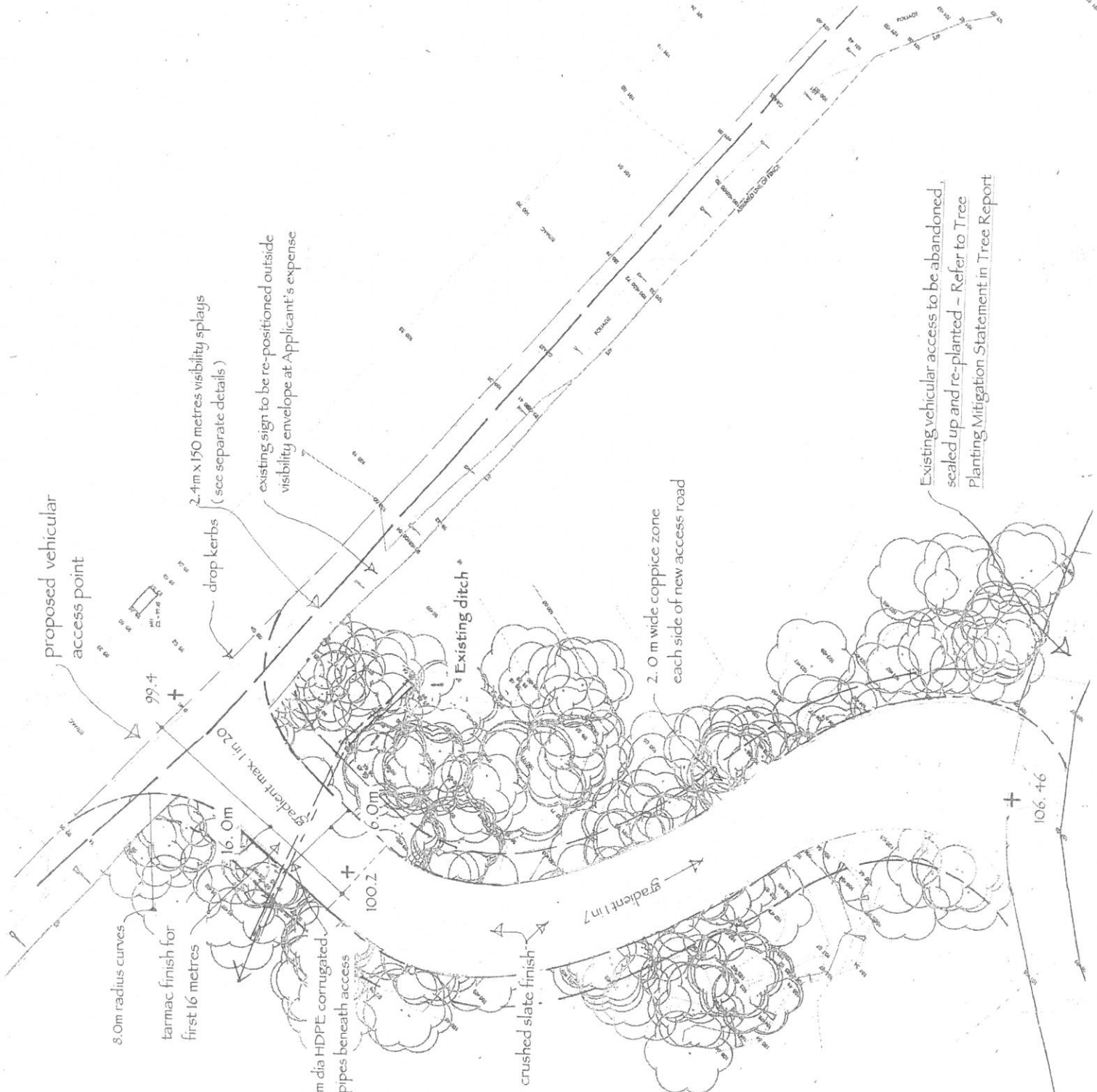
**PROPOSED NEW
VEHICULAR ACCESS
AT PARC NANT Y GARTH
Y FELINHELI**
TOPOGRAPHICAL SURVEY

SCALE 1:250

915.04



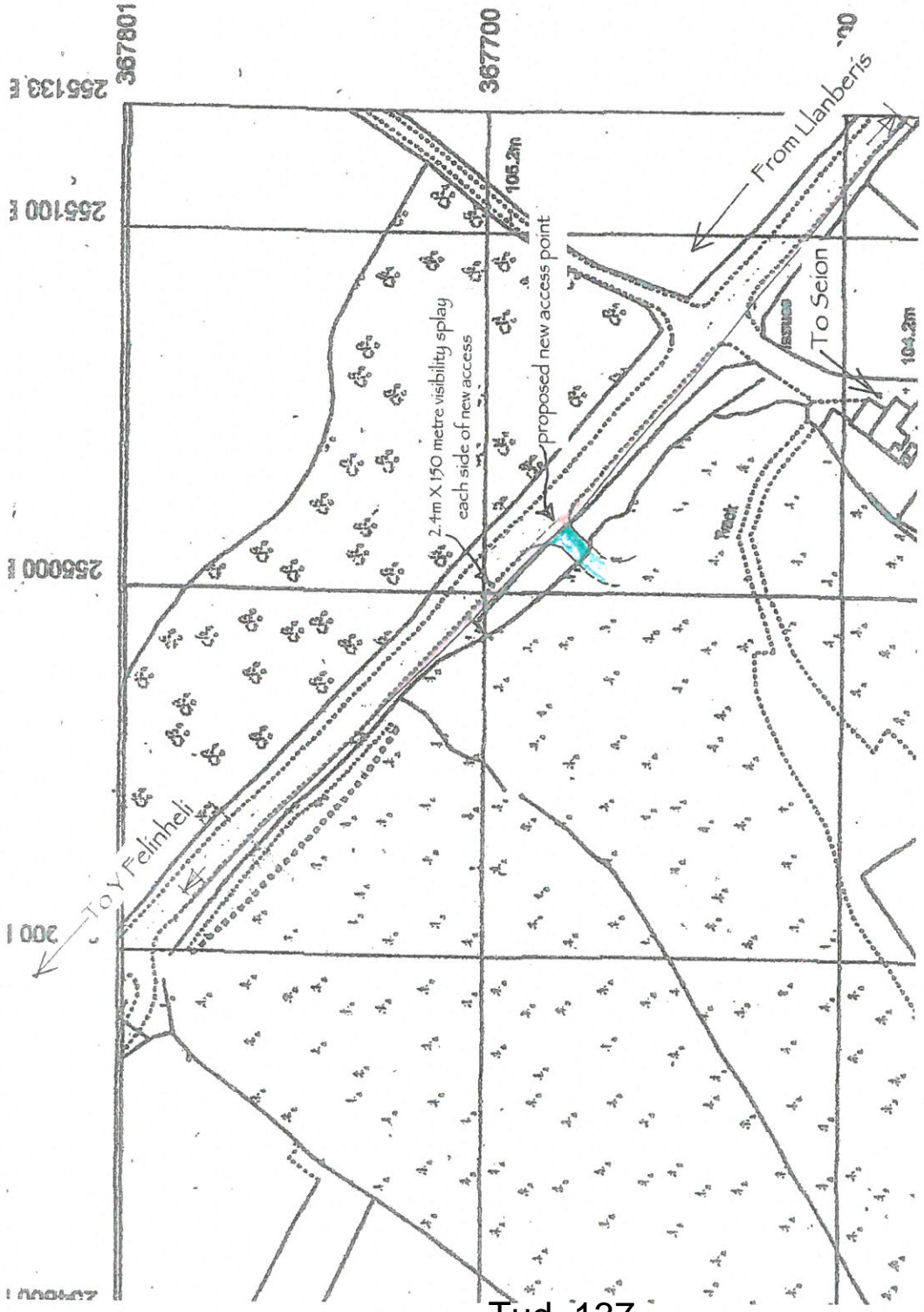
CYNGOR GWYNEDD
ADRAN AMCYCLEDU
22 NOV 2017
GWASAMATH CHYLLUNO AC AMCYCLEDU



**PROPOSED NEW
VEHICULAR ACCESS
AT PARC NANT Y GARTH Y
FELINHELI
NEW ACCESS DETAILS**

SCALE 1:250 915.05

CYMRU CYWYBODAETH ADRIAN AMFOLCHREDD
22 EIVY BRYN GWASANAETHYR ADRIAN AMFOLCHREDD



PARC NANT Y GARTH
Y FELINHELI

PROPOSED NEW
VEHICULAR ACCESS

DETAILS OF VISIBILITY SPLAYS

SCALE 1:1250

9/5.06

Eitem 5.7

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/03/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Rhif: 7

Cais Rhif: C17/1196/03/LL

**Dyddiad
Cofrestru: 15/01/2018**

Math y Cais: Llawn - Cynllunio

Cymuned: Ffestiniog

Ward: Teigl

Bwriad: Gosod 8 caban pren a chreu 'boardwalk' a gosod system trin carthffosiaeth a phlannu coed cysylltiol / Provision of 8 wooden cabins and provision of 'boardwalk' and package treatment plant and associated tree planting.

Lleoliad: Tir yng Nghwm Bowydd, Blaenau Ffestiniog, Gwynedd, LL413EL

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/03/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

1. Disgrifiad:

1.1 Cais llawn sydd yn bwriadu darparu 8 caban pren ar gyfer defnydd gwyliau a chreu rhodfa bren a phlannu coed cysylltiol. Gweler fod y cynllun yn arddangos safle fyddai'n cynnwys y canlynol:

- Llecynnau parcio ar ffurf culfan ar ochr y ffordd.
- Ffordd mynedfa i'r safle ar droed ar ffurf rhodfa bren.
- Caban pren 3m wrth 4m hunangynhaliol gyda platform 3m wrth 1.5m o flaen y cabannau wedi eu gosod ar bolion pren fel eu bod uwchben y ddaear. Byddai'r cabanau wedi eu cladio gyda phren a theils pren/alwminiwm ar y to.
- Tirlunio ar ffurf sgrin o goed i'w gosod dros y ffordd i'r datblygiad.

Cyflwynwyd y wybodaeth ganlynol gyda'r cais:

- Adroddiad Coed
- Adroddiadau Ecolegol
- Cynllun lliniaru a gwella bioamrywiaeth
- Datganiad Dull Adeiladu
- Cynllun Busnes
- Manylion system delio gyda charthffosiaeth
- Asesiad Effaith Weledol
- Dogfen Gorffeniad

1.2 Derbyniwyd ffurflen gais diwygiedig ar y 15.01.2018 yn cadarnhau bod bwriad i gysylltu'r datblygiad i'r brif garthffos gerllaw, yn lle gosod system trin carthffosiaeth fel oedd y bwriad yn wreiddiol. Mae hyn mewn ymateb i sylwadau a dderbynnir gan Gyfoeth Naturiol Cymru ar y bwriad.

1.3 Mae'r safle wedi ei leoli o fewn cwm ar gyrion ffordd ddi-ddosbarth sy'n rhedeg heibio'r goedlan tua fferm ymhellach draw. Mae safle'r unedau eu hunain o fewn y goedlan, ac mae bwriad i ddarparu parcio ar ei gyrion, ble mae'r culfan anffurfiol ar hyn o bryd. Mae bwriad plannu ardal o goed dros y ffordd i'r goedlan. Mae'r safle yn ffurfio o ardal sylweddol sydd wedi ei warchod drwy Orchymyn Gwarchod Coed ffurfiol GCC47.

1.4 Mae bwriad gosod y cabanau ar bolion pren, fel na fydd yr unedau yn cael eu hadeiladu ar lawr y goedlan, a bydd modd eu cyrraedd ar droed drwy ddefnyddio'r rhodfa bren, sydd hefyd wedi ei godi ar bolion pren. Mae bwriad cysylltu'r cabannau gyda phibellau dŵr, trydan a charthffos.

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.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/03/2018
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**

TRA 2: Safonau parcio

TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant

PCYFF 2: Meini prawf datblygu

PCYFF 3: Dylunio a siapiau lle

PCYFF 4: Dylunio a thirweddau

TWR 3: Safleoedd carafanau sefydlog a sialo 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 leol

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

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

3.1 Dim

4. **Ymgynghoriadau:**

Cyngor
Cymuned/Tref: Dymunaf eich hysbysu nad yw Cyngor Tref Ffestiniog yn gwrthwynebu'r cynllun hwn ond cynigir sylwadau bod y cynllun yn groes i Bolisi Cynllunio Cymru: Paragraff 5.2.9 "Mae coetiroedd hynafol a lled-naturiol yn gynefinoedd na ellir eu hadfer. Maent yn werthfawr iawn am eu bioamrywiaeth, a dylid eu diogelu rhag datblygiad a fyddai'n achosi difrod sylweddol."

Uned Drafnidiaeth: Cyfeiriaf at y cais uchod a hoffwn ddatgan pryder am yr effaith a all y datblygiad gael ar gyflwr y ffordd fabwysiedig sy'n arwain at y safle.

Tra nad oes gennyf wrthwynebiad i'r bwriad, y pryder yw byddai'r cynnydd trafndiaeth yn y cynyddu graddfa dirywiad y ffordd gyhoeddus. Mae'r ffordd wedi ei wynebu gyda 'hardcore' a 'scalpings' yn hytrach na

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/03/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

tharmac ac felly'n debygol o olchi allan yn gynt gyda chynnydd mewn defnydd.

Os caniateir y cais argymhellir cynnwys amodau/nodiadau safonol parthed ceisio am drwydded i ddarparu parcio ar ymyl y ffordd.

Cyfoeth Naturiol
Cymru:

Ymateb 25.01.2018

Mae'r ymgeisydd, oherwydd ein gofyniad o fewn ein llythyr blaenorol dyddiedig 4ydd Ionawr 2018 wedi diwygio'r bwriad fel bod y draeniad aflan yn gollwng i'r brif garthffos. Mae hyn yn cydymffurfio efo'n gofyniad, ac felly tynnwn yn ôl ein gwrthwynebiad i'r cais

Atgoffwn ni chi o'n sylwadau rhywogaethau wedi'u gwarchod a rheoli'r amgylchedd o fewn ein hymateb blaenorol.

Ymateb 04.01.2018

Mae gennym bryderon mawr ynghylch y datblygiad arfaethedig yn ei ffurf bresennol. Rydym yn awgrymu na ddylech roi caniatâd cynllunio os na fydd y cynllun yn cyflawni'r gofyn sef fod yr ymgeisydd yn cysylltu draeniad budr y datblygiad.

Mae'r safle o fewn ardal carthffosydd cyhoeddus ac mae'r cais yn awgrymu y bydd draeniad budr yn cael eu trin gan waith trin carthion preifat. Nid yw adeiladu gwaith trin carthion preifat mewn ardal sydd â system garthffosiaeth gyhoeddus (prif garthffos yn rhedeg wrth y llwybr i de o'r safle) yn cael ei ystyried yn dderbyniol o safbwynt amgylchedd.

O'r herwydd, rydym yn gwrthwynebu cyfleusterau o'r fath oni bai bod modd i'r datblygwr ddangos nad yw'n rhesymol cysylltu â'r system gyhoeddus. Yn y cyswllt hwn, dylai'r ymgeisydd ymchwilio'n drylwyr i'r posibilrwydd o gysylltu'r garthffos fudr trwy gymryd y camau canlynol:

- i) Cysylltu'n ffurfiol a'r ymgymerwyr carthffosiaeth ynglŷn â chael cysylltiad dan Adran 106 neu gais dan Adran 98 Deddf y Diwydiant Dwr 1991.
- ii) Cyflwyno rhybudd ynghylch cael cysylltiad dan Adran 106 Deddf y Diwydiant Dwr 1991 pe bai'r ymgymerwyr carthffosiaeth yn gwrthod y cysylltiad.
- iii) Os yw'r ymgymerwyr carthffosiaeth wedi gwrthod y cysylltiad dan adran 98 neu adran 106 Deddf y Diwydiant Dwr 1991, dylai'r datblygwr gyflwyno manylion am y rhesymau pam a chyflwyno cadarnhad ei fod wedi apelio yn erbyn y penderfyniad hwn.
- iv) Dangos nad yw'n rhesymol cysylltu â'r garthffos fudr gyhoeddus.

Nid yw diffyg cynhwysedd neu gynlluniau i wella cynhwysedd yn rheswm digonol i ymgymerwyr

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/03/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

carthffosiaeth wrthod cysylltu yn ôl Adran 106 o'r Ddeddf Diwydiant Dwr 1991, a gallwn wrthod ddarparu caniatâd gollwng ar gyfer gweithfeydd trin preifat yn yr achosion hynny.

Rhywogaethau wedi'u gwarchod

Nodwn fod yr adroddiad arolwg ecolegol a chynllun lliniaru a gwella bioamrywiaeth a gyflwynwyd i gefnogi'r cais uchod (Gritten Ecology 26/04/17 & 21/09/17) wedi nodi nad oes clwydfannau ystlumod yn bresennol ar safle'r cais, ond bod y safle yn debyg o gael ei ddefnyddio ar gyfer bwydo a mudo. Yn ôl y wybodaeth yn yr adroddiadau, rydym yn ystyried bod y datblygiad arfaethedig yn achos o risg is i ystlumod, fel y'i diffinnir yn ein dogfen ganllaw 'Dull Cyfoeth Naturiol Cymru o Ymdrin ag Ystlumod a Chynllunio' (2015).

Mae ystlumod, a'u manau bridio a gorffwys, wedi'u gwarchod dan Reoliadau Cadwraeth Cynefinoedd a Rhywogaethau 2010 (fel y'u diwygiwyd). Byddai angen trwydded ran ddirymu gan Gyfoeth Naturiol Cymru ar unrhyw ddatblygiad a fyddai'n torri'r amddiffyniad a roddir i ystlumod dan y rheoliadau.

Mae paragraff 6.3.7 Nodyn Cyngor Technegol 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur (TAN 5) yn nodi na ddylai eich Awdurdod ganiatáu Cynllunio heb fodloni ei hun na fyddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith niweidiol ar unrhyw ystlumod sydd ar y safle dan sylw neu, ym marn yr Awdurdod, fod tri amod ar gyfer caniatáu trwydded yn y pen draw yn debygol o gael eu bodloni.

Yn yr achos hwn, mae'r adroddiadau yn casglu nad yw'r datblygiad arfaethedig yn debygol o andwyo neu amharu ar yr ystlumod na'u manau bridio a gorffwys ar y safle hwn, ar yr amod y rhoddir y mesurau osgoi a ddisgrifir yn yr adroddiadau ar waith. Hefyd, oherwydd bod y datblygiad yn debygol o fod yn andwyol i gynhaliaeth poblogaeth y rhywogaeth dan sylw ar statws cadwraeth ffafriol yn ei chwmpas naturiol.

Felly, nid ydym yn gwrthwynebu'r cynnig, yn amodol ar lynu wrth yr holl fesurau osgoi a ddisgrifir yn yr adroddiad ar ystlumod.

Rheoli'r Amgylchedd

'Rydym yn fodlon efo datganiad dull "Caban yn y Coed Construction Method Statement" ac argymhellwn i gynnwys amod mewn unrhyw ganiatâd cynllunio i sicrhau fod y datganiad dull yn cael ei ddilyn yn ystod y gwaith adeiladu.

Dŵr Cymru:

Ymateb 01.02.2018

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/03/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Cytuno gyda'r bwriad i gysylltu i'r brif garthffos yn ddarostyngedig i amod Cynllunio sy'n caniatáu i ddŵr budr gysylltu yn unig.

Ymateb 22.12.2017
Sylwadau cyffredinol

Uned Gwarchod y
Cyhoedd-Swyddog
Carafanau:

Bydd y datblygiad hwn angen trwydded safle o dan y deddfau uchod petai'r unedau yn cael eu diffinio fel 'carafán' sydd yn symud ar olwynion.

Rhaid hefyd cysidro oblygiadau iechyd a diogelwch gan y bydd y datblygiad wedi ei leoli ar lethr ag ymysg cerrig llithrig.

Hyderwn bydd y Gwasanaeth Tan yn cael ymgynghoriad gyda'r cais hwn o ran y bydd y datblygiad wedi ei leoli o fewn coedwig.

Rhaid i'r datblygiad hwn gydymffurfio gyda Deddfau a'r Safonau 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 wneud cais am drwydded safle petai'r cais Cynllunio hwn yn cael ei ganiatáu.

Uned Hawliau
Tramwy:

Mae'r Uned Cefn Gwlad yn awyddus i sicrhau fod Llwybr Troed Cyhoeddus Rhif 75, Cyngor Tref Ffestiniog, sy'n agos i'r datblygiad arfaethedig, yn cael ei warchod yn ystod a hefyd ar ddiwedd y datblygiad yma.

Uned
Bioamrywiaeth/Coed:

Mae'r ymgeisydd wedi darparu arolwg ecolegol, adroddiad coed a chynllun lliniaru a gwella bioamrywiaeth.

Mae'r bwriad yma ar gyfer adeiladu wyth caban mewn coetir, sy'n blanhigfa ar Safle Coetir Hynafol (Comisiwn Coedwigaeth 2011). Cafodd y coed ar y safle eu torri 30 mlynedd yn ôl ac ailblannwyd y safle gyda choed llarwydd ac felly mae mwyafrif y coed o'r un oed sef tua 30 oed, er hynny mae amryw o goed derw mes di-goes aeddfed hefyd ar y safle. Mae canopi'r coetir yn bennaf yn goed llarwydd gyda pheth coed cyll, mae'r ddaear yn gyforiog o Glychau'r Gog ac mae'r cerrig mawr aml wedi eu gorchuddio gyda mwsogl. Ar hyn o bryd caiff y coetir yma ei bori ac mae hyn wedi israddio'r fflora ar y ddaear gan atal adfywiad naturiol coed a llwyni. Mae arwynebedd y coetir yn 0.9ha.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/03/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Mae'r coetir ger Safle Bywyd Gwyllt (1410 Cwm Bowydd) sy'n cefnogi cynefinoedd o werth bioamrywiaeth uchel iawn; coetir derw ucheldir, mawnog, gwaun, tir pori brwynog a glaswelltir asid. Nid yw'r bwriad datblygu hwn yn debygol o gael effaith sylweddol ar y Safle Bywyd Gwyllt cyn belled a bo mesurau lliniaru wedi eu darparu.

Mae'r effaith ar fioamrywiaeth o'r datblygiad yma yn cynnwys colli cynefin oherwydd ôl-troed y datblygiad a darnio cynefin. Yn gyffredinol, ni ddylid caniatáu datblygiadau mewn coetiroedd gan eu bod yn gynefinoedd o werth bioamrywiaeth uchel, er hynny, o ran y cais cynllunio hwn, mae'r datblygiad yn cymryd camau i ostwng yr effaith ar gynefin y coetir drwy godi'r cabanau uwchben y ddaear gyda llwybr pren wedi ei godi i bobl gerdded arno. Bydd y datblygiad yn golygu ychydig iawn o waith tir. Mae'r ymgeisydd yn bwriadu rheoli'r coetir ar gyfer bioamrywiaeth gan atal da byw rhag mynd yno. Er hynny, mae'n hanfodol bod mesurau lliniaru h.y. y gwaith ffensio a'r ardal gyferbyn â'r gwaith plannu coed yn digwydd i ddigolledu yr effeithiau ar y coetir (colli a darnio cynefin).

Dangosir yr ardal lliniaru ar y cynlluniau a bydd yn cynnwys ardal sydd o leiaf 2000m sgwâr (15m gyda 135m). Rwyf wedi atodi cynllun yr ymgeisydd ac ar hwnnw rwyf wedi cynnwys y mesuriad gan addasu'r cynllun sydd wedi ei gynnwys yn y Cynllun Bioamrywiaeth a Gwella i roi darlun mwy cywir o ardal y camau lliniaru. Argymhellaf fod yr ymgeisydd yn cyflwyno'r rhain fel cynlluniau diwygiedig.

Ni fydd y datblygiad arfaethedig yn golygu colli bioamrywiaeth os yw'r cynllun camau lliniaru a gwella h.y. creu gwregys coetir, yn cael ei gwblhau.

Amodau Cynllunio a Argymhellir

- Ni ddylid ymestyn na chynyddu maint y cabanau
- Rhaid cwblhau'r mesurau lliniaru bioamrywiaeth h.y. ffensio ardal sy'n mesur o leiaf 15m o led ac o leiaf 135m o hyd gan blannu coed yno, cyn y gellid dechrau defnyddio'r cabanau.
- Rhaid i'r mesurau lliniaru bioamrywiaeth gael eu cadw am 25 mlynedd.
- Cyn y gellid creu ffosydd i bibellau, llinellau trydan, garthffosiaeth, rhaid darparu cynlluniau manwl ac arolwg coed (BS5837) sy'n dangos parthau diogelu gwreiddiau coed aeddfed i'r ACLI. Dylai'r cynlluniau ddangos y bydd unrhyw niwed i goed aeddfed yn cael ei osgoi.
- Ni fydd unrhyw goed aeddfed yn cael eu torri na'u tocio heb gadarnhad ysgrifenedig yr ACLI.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/03/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Uned Gwarchod y Amodau Tir Llygredig
Cyhoedd:

1. Oherwydd bod y safle yma wedi ei leoli rhwng dau safle tirlenwi hanesyddol, fe all fod y tir wedi ei halogi a hefyd yn cael ei effeithio gan nwy tirlenwi. Fe ymgymerir ag archwiliad desg felly i asesu'r risg llygredd dichonol ar y safle ar gyfer y datblygiad arfaethedig.
2. Petai argymhellion yr archwiliad desg yn dangos fod angen gweithrediad pellach, bydd angen ymchwiliad ymwithiol digonol i asesu'r risg o lygredd dichonol ar y safle. Os yn angenrheidiol, bydd Strategaeth Adfer yn cael ei hymgorffori.
3. Bydd rhaid I Wasanaeth Gwarchod y Cyhoedd gymeradwyo'r archwiliad desg, ymchwiliad safle, asesiad risg ac unrhyw fesurau rhagofalus ac/neu adferol yn ysgrifenedig cyn dechreuad y datblygiad.
4. Unwaith bydd y datblygiad wedi ei gwblhau, dylid darparu Adroddiad Cwblhad ar y safle a bydd angen ei adolygu a'i gymeradwyo gan Wasanaeth Gwarchod y Cyhoedd.
 - *Mae Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd wedi gwneud pob ymgais rhesymol i argymhell y mesurau mwyaf addas ynglŷn â risgiau llygredd dichonol. Fodd bynnag, ni ddylid cymryd yr argymhelliad yma i arwyddo fod y tir yn saff neu fel arall yn addas ar gyfer y datblygiad yma neu unrhyw un arall.*
 - *Mae'r cyfrifoldeb am asesu os yw tir yn addas ar gyfer defnydd penodol yn gorffwys yn sylfaenol ar y datblygwr.*
 - *Petai unrhyw broblemau tir llygredig yn dod i'r amlwg yn ystod y datblygiad a allai darfu ar y datblygiad arfaethedig, e.e. os daw cyflwr daear anarferol ar ei draws, yna dylid mynd mewn i ohebiaeth yn syth gyda Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd.*
 - *Dylai pob gweithred gael ei gofnodi, a'r wybodaeth ei daenu i Wasanaeth Gwarchod y Cyhoedd ar ymchwiliadau safle, asesiadau a gwaith adferol a gyflawnwyd, ble yn berthnasol, a'i gynnwys mewn/yn Adroddiad Cwblhad y safle.*
 - *Dylai unrhyw archwiliad dilyn trefn y dogfennau isod:*
 - BS 10175:2011 Archwilio safleoedd a fedrai fod yn halogedig – Cod Ymarfer (Sefydliad Safonau Prydeinig 2011)
 - Datganiad Polisi Cynllunio (PPS)23: Cynllunio a Rheoli Llygredd, Anecs 2: Datblygu ar dir a effeithir gan Halogiad (Swyddfa'r Dirprwy Brif Weinidog 2014, Cyhoeddwyd gan y Llyfra)

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/03/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- Adroddiad Tir Halogedig (CLR) Gweithdrefnau enghreifftiol i Reoli Halogiad Tir (Asiantaeth yr Amgylchedd 2004).
- Tir wedi'i Halogi: Canllaw i Ddatblygwyr (Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru, Llywodraeth Cynulliad Cymru ac Asiantaeth yr Amgylchedd Cymru 2006).

Rhesymau dros yr amodau

Ystyrir fod y mesurau yn angenrheidiol i warchod deiliad y safle a'r cwmpasoedd.

Wales and West Utilities:	Dim gwrthwynebiad i'r bwriad, ond fe ellir beri risg i'n cyfarpar yn ystod gwaith adeiladu, a byddai'n ofynnol i'r datblygwr gysylltu yn uniongyrchol i drafod y gwaith.
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhodddwyd rhybudd ar y safle. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben, a derbyniwyd llythyr / gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

- Difrod a cholled o ardal o goed hynafol

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'r cais yma yn bwriadu sefydlu safle gwersylla amgen ar gyfer gosod 8 caban pren hunangynhaliol ar gyfer defnydd gwyliau. Oherwydd natur adeiladu a ffurf yr unedau, yn ogystal â'u maint, mae'r math yma o ddatblygiad yn cael ei ystyried fel llety gwersylla 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 gwersylla amgen parhaol yn AHNE Llŷn ac mewn Ardaloedd Tirwedd Arbennig. Mewn lleoliadau eraill caniateir safleoedd carafanau sefydlog, siale neu lety gwersylla amgen parhaol dim ond:
- i. Ble gellir profi nad yw'n arwain at ormodedd o safleoedd carafanau sefydlog neu safleoedd sialé neu safleoedd llety gwersylla amgen parhaol yn yr ardal leol;
 - ii. Bod y datblygiad arfaethedig o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad, a'i fod wedi'i leoli mewn lleoliad anymwrthiol sydd wedi'i guddio'n dda gan nodweddion presennol y dirwedd, a/neu lle gellir cydweddu'r unedau yn hawdd yn y dirwedd mewn modd nad yw'n peri niwed sylweddol i ansawdd gweledol y dirwedd;
 - iii. Bod y safle'n agos at y prif rwydwaith ffyrdd ac y gellir darparu mynediad digonol heb amharu'n sylweddol ar nodweddion a chymeriad y dirwedd.
- 5.2 Yn yr achos yma, nid yw'r datblygiad arfaethedig o fewn 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.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/03/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- 5.3 Mae cais ar gyfer gosod 6 pabell safari eisoes wedi ei ganiatáu'n ddiweddar o fewn safle Llechwedd ym mhen arall Blaenau Ffestiniog. Er hyn, ni ystyrir fod y datblygiad yma gyda'r hyn sydd eisoes wedi ei ganiatáu yn golygu y bydd gormodedd o'r math yma o lety yn yr ardal, ni chredir felly fod y bwriad yn groes i bwynt **i.** uchod.
- 5.4 Mae'r safle dan sylw yng nghefn gwlad agored ac o fewn coedlan bresennol sy'n ffurfio rhan fechan o Orchymyn Gwarchod Coed sylweddol yn yr ardal. Fe welir y byddai'n cael ei wasanaethu trwy ddarparu culfan i barcio ar ochr y ffordd bresennol, gyda mynedfa ar droed i'r goedlan drwy rodfa bren fydd wedi eu codi o'r ddaear. Byddai'r wyth uned wedi eu gosod yn wasgaredig o fewn y safle. 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 a'r ardal gyfer darpariaeth o'r fath, ac mae llwybr cyhoeddus rhif 75 yn rhedeg yn agos i'r safle. Mae'r cynlluniau a gyflwynwyd fel rhan o'r cais yn cynnwys plannu coed cynhenid dail llydan ychwanegol ar lain o dir gyferbyn a'r safle gwerysyla amgen ar gyfer lliniaru a gwella bioamrywiaeth. Gan fod yr unedau bwriedig i'w gosod yn y coed, ystyrir fod y safle wedi ei dirlunio'n naturiol, ac yn safle anymwithiol yn barod. Mae'r gwaith clirio ayyb fydd yn cael ei gario allan ar gyfer cwblhau'r datblygiad yn lleiafrifol ac felly byddai'r safle yn parhau i'w gael ei dirweddu'n naturiol. Mae'r cabanau pren wedi eu dylunio i gydweddu i'r goedwig gyda'r effaith lleiafrifol o ran edrychiad ac effaith datblygu. Mae'r math o gabannau 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 ffordd di-ddosbarth yn rhedeg union heibio'r safle o ganol tref Blaenau Ffestiniog, sydd oddeutu 700m i ffwrdd. Nid oedd gan yr Uned Drafnidiaeth bryderon am y bwriad, oni bai am amlygu effaith posib cynnydd mewn defnydd ar y ffordd ddi-ddosbarth gan nad ydyw wedi eu gorchuddio gyda tharmac. Gan mai safle gwerysyla amgen parhaol 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 wedi ei leoli o fewn coedlan ac o fewn cwm, ac felly mae'r effaith weledol yn sylweddol is o ran hynny. Mae bwriad i blannu coed gyferbyn a'r safle a fydd yn mynd peth ffordd i leddfu unrhyw effaith weledol posib o'r llecynnau parcio fydd wedi eu lleoli tu allan i'r goedlan.
- 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 dirwedd a/neu gellir cydweddu'r unedau yn hawdd yn y dirwedd 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.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/03/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- 5.11 O gofio lleoliad anymwithiol y bwriad o fewn coedlan bresennol, ac o ystyried y bydd y goedlan yn cael ei gadw ac y byddai rhagor o goed yn cael eu plannu gyferbyn a'r safle, credir fod graddfa'r hyn a fwriedir o ystyried cyd-destun ehangach y safle, ei ymddangosiad a mesurau lliniaru ar ffurf tirlunio addas yn dderbyniol ac na fyddai yn ymddangos fel nodwedd ymwithiol nac annerbyniol o fewn y dirwedd.
- 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 cwm ar gyrion tref Blaenau, ac mae'r eiddo preswyl agosaf oddeutu 100m i ffwrdd. 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. Nid oes gwrthwynebiad i'r bwriad o agwedd trafndiaeth 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 fod y bwriad yn cynnig mesurau lliniaru a gwella bioamrywiaeth, ac oherwydd hyn mae'r gwaith yn golygu'r effaith lleiafrifol ar y goedlan. Mae'r safle yn ffurfio rhan fechan o ardal sydd wedi ei warchod gan Orchymyn Gwarchod Coed GCC47; ond ystyrir nad yw'r gwaith bwriedig yn cael effaith sylweddol ar y dynodiad Gorchymyn Gwarchod Coed. Mae'r Uned Bioamrywiaeth wedi nodi bod angen ymestyn yr ardal lliniaru a gwella bioamrywiaeth, ond mae hyn ar sail fod y Swyddog Bioamrywiaeth wedi cyfrifo'r arwynebedd bioamrywiaeth sy'n cael ei effeithio yn anghywir (h.y wedi cyfrifo fod yr arwynebedd llawr sy'n cael ei effeithio yn fwy na'r gwirionedd). Ystyrir fod yr ardal sydd wedi ei gynnig ar gyfer lliniaru a gwella bioamrywiaeth yn ddigonol yn yr achos yma. Nodir hefyd fod yr Uned Bioamrywiaeth wedi nodi fod angen amod Cynllunio ar gyfer cytuno'r llwybr ar gyfer gosod pibellau ayyb rhag cael effaith ar wreiddiau coed; ond mae asiant y cais wedi cadarnhau byddai'r pibellau yma yn cael eu gosod o dan y rhodfa bren ac felly ni fydd unrhyw ran o'r tir yn cael ei dyrchu ar gyfer eu gosod. 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 ac AMG 6 o'r CDLL yn cael eu bodloni.

Yr economi

- 5.17 Mae presenoldeb a llwyddiant atyniadau Zip World, Bounce Below, Antur Stiniog ayb gerllaw yn golygu fod galw wedi ei amlygu ar gyfer adnoddau aros dros nos yn yr ardal gyfagos. 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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/03/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

PS 14 yn datgan y dylid “rheoli a gwella’r ddarpariaeth o lety twristiaeth o ansawdd uchel ar ffurf...gwersylla 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.

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.

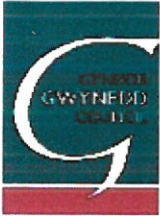
7. Argymhelliad:

- 7.1 Caniatáu – amodau

1. Amser
2. Cydymffurfio gyda chynlluniau
3. Tirlunio
4. Bioamrywiaeth
5. Cyfyngu nifer yr unedau ar y safle i 8 ar unrhyw adeg
6. Defnydd gwyliau yn unig.
9. Cadw cofrestr
10. Dŵr Cymru
11. Tir Llygredig

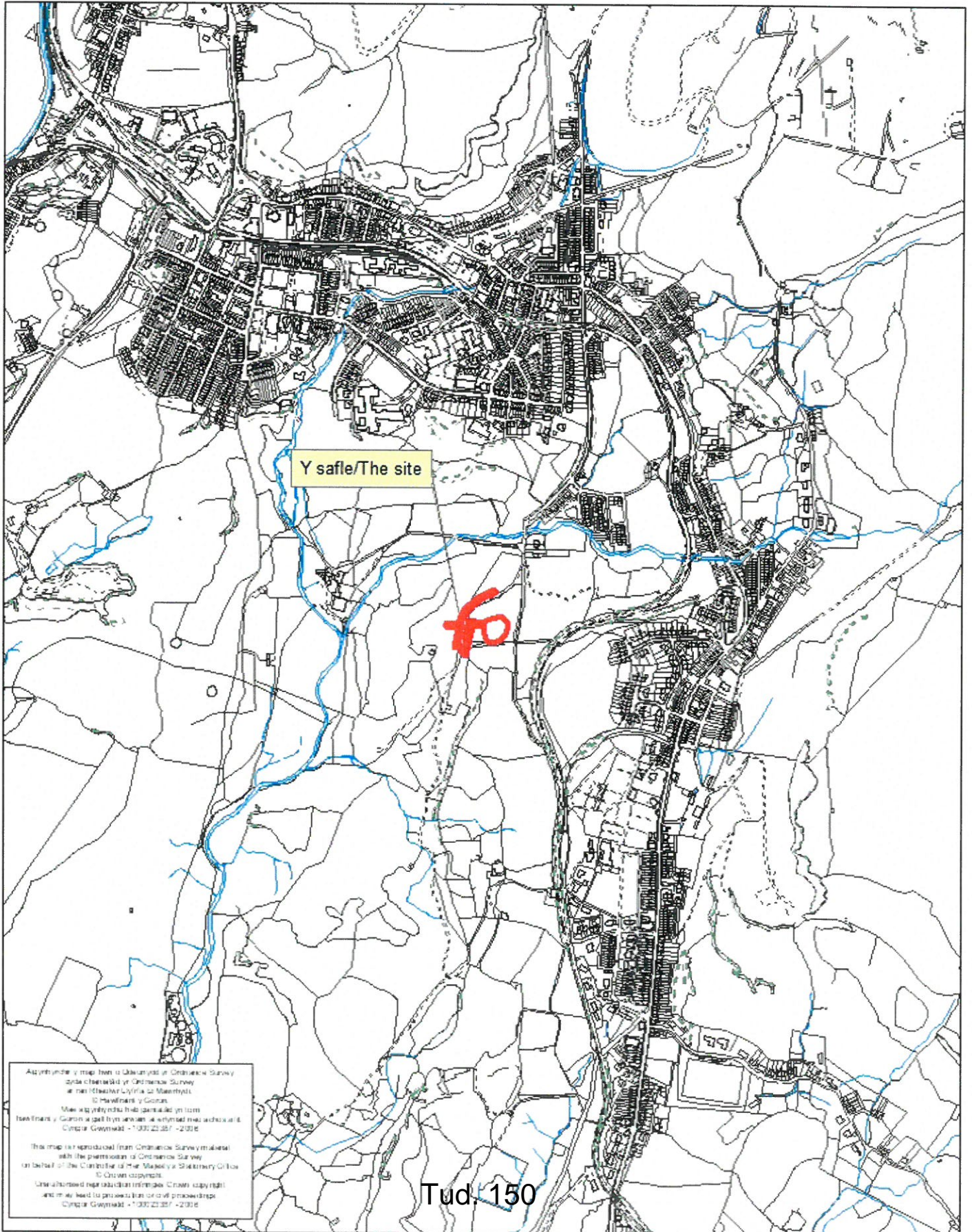
Nodiadau:

- Dŵr Cymru
- Priffyrdd
- Diogelu llwybr



Rhif y Cais / Application Number : C17/1196/03/LL

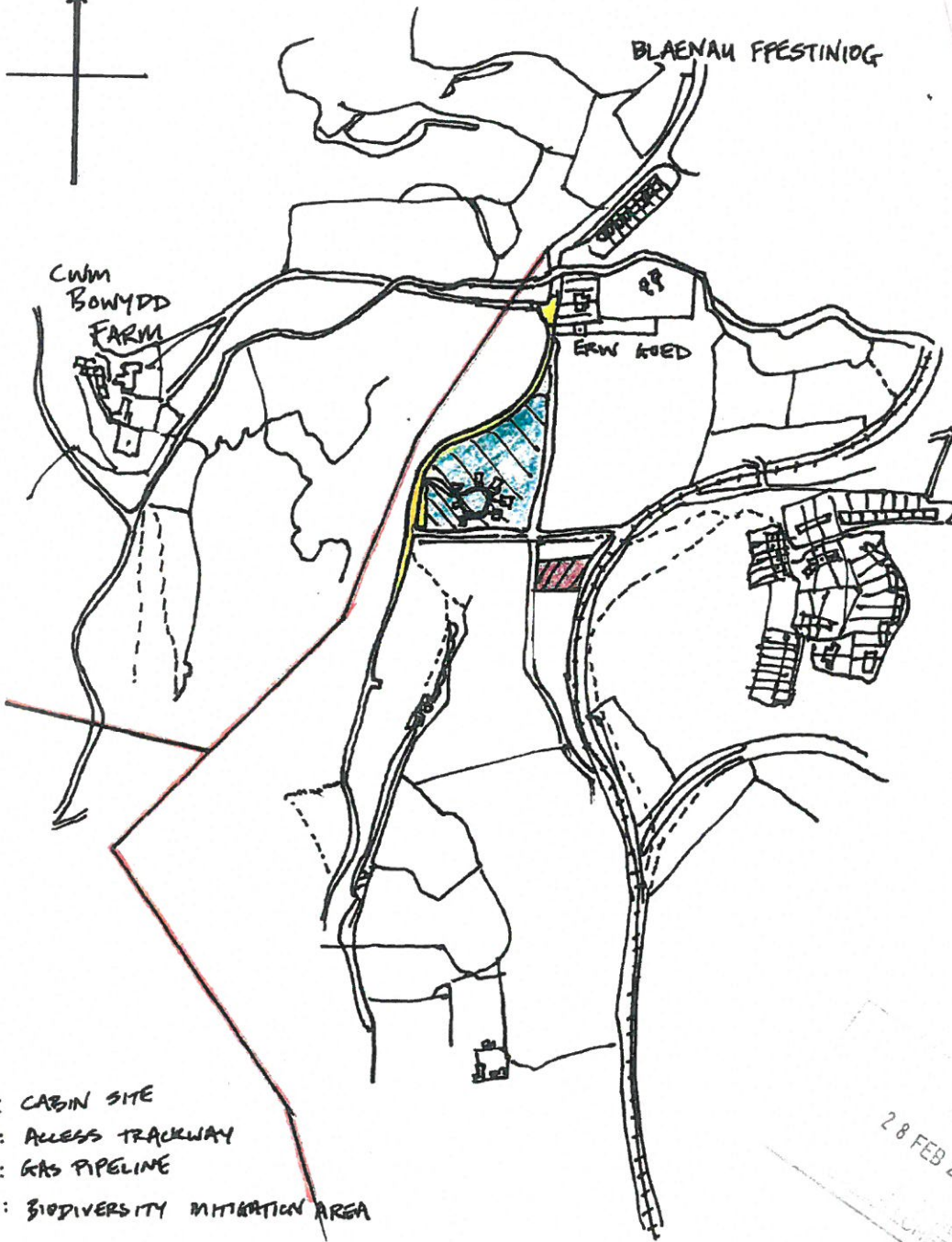
Cynllun lleoliad ar gyfer adnabod y safle yn unig. Dim i raddfa.
Location Plan for identification purposes only. Not to scale.







Aphwythir y map hon o Olygfyrdd yr Ordnance Survey
sydd i'w gweld yn Gynllunio'r Safle
ar ym 18/04/2017 yn Llyfrfa'r Cynllunio'r Safle
© Crown copyright
Mae'r apwythir hon yn parhau'n ddilys
i'w gweld yn Gynllunio'r Safle ar ym 18/04/2017
Cynllunio'r Safle - 100/21/03/LL - 2016

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
Use allowed reproduction in English. Crown copyright
and may lead to prosecution or civil proceedings
Cynllunio'r Safle - 100/21/03/LL - 2016

CABAN YN Y COED



Dr. ...
28/2/18
AM.
GIG

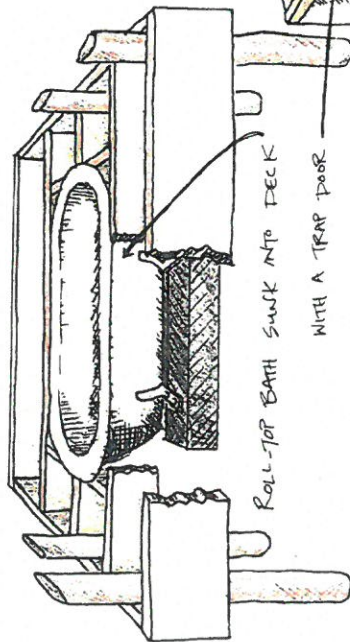
-  : CABIN SITE
-  : ACCESS TRACKWAY
-  : GAS PIPELINE
-  : BIODIVERSITY MITIGATION AREA

28 FEB 2018
UNIO

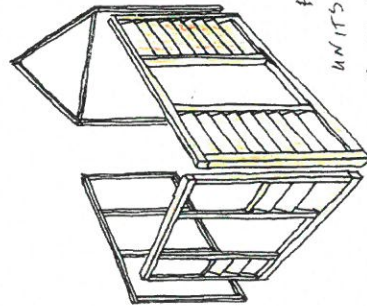
W. GRITEN 2/18

CABAN YNY COED

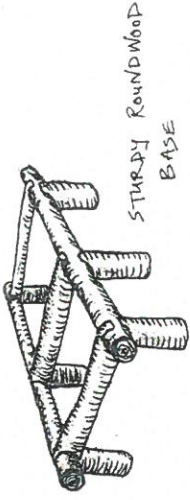
MADE FROM LOCALLY-SOURCED TIMBER AND REFORPUSED MATERIALS, THESE CABINS WILL BLEND INTO THEIR SURROUNDINGS AND, WHILE BEING BEAUTIFUL IN THEIR OWN RIGHT, THEY WILL BE ALMOST INVISIBLE FROM A DISTANCE



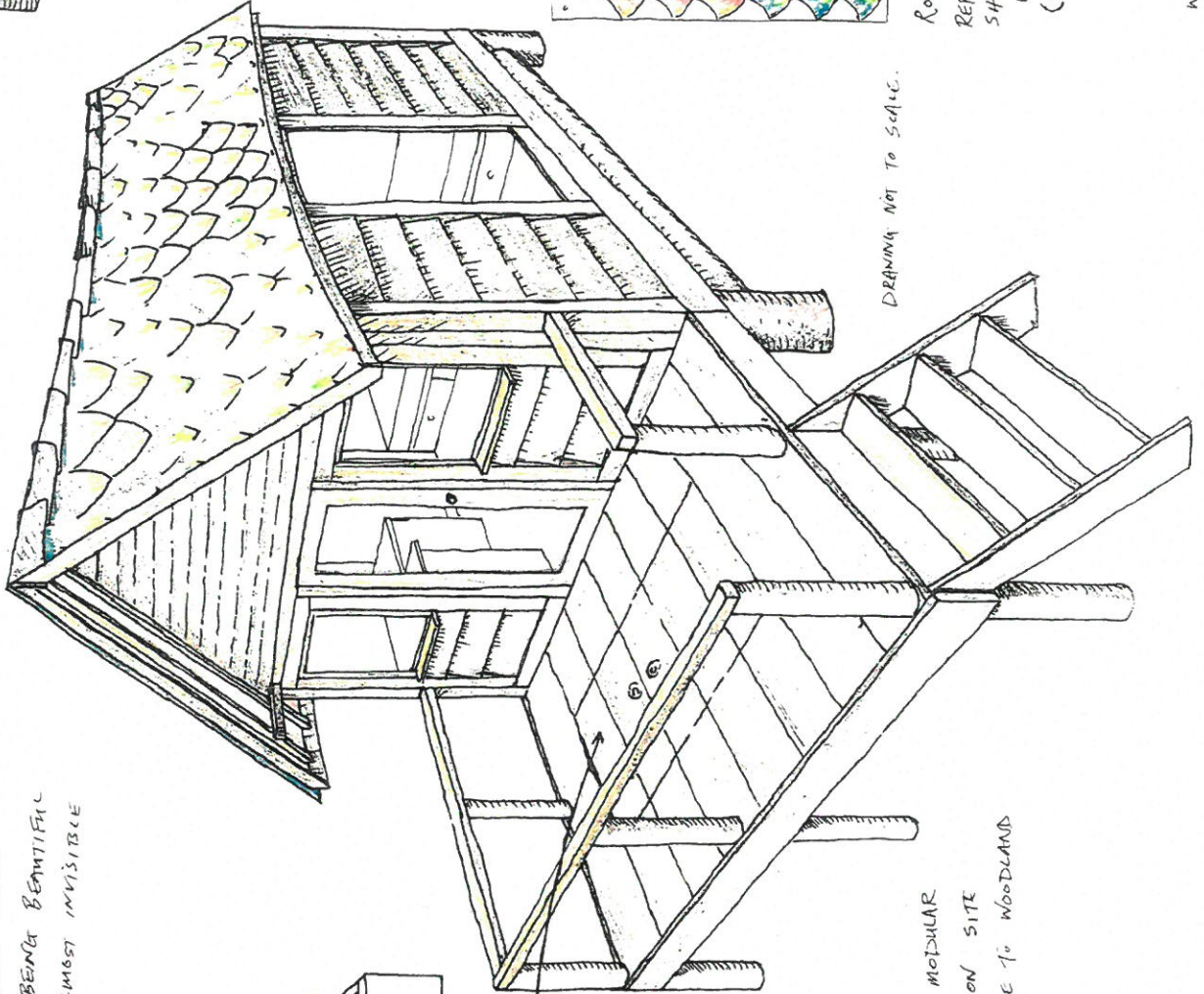
ROLL-TOP BATH SUNK INTO DECK WITH A TRAP DOOR



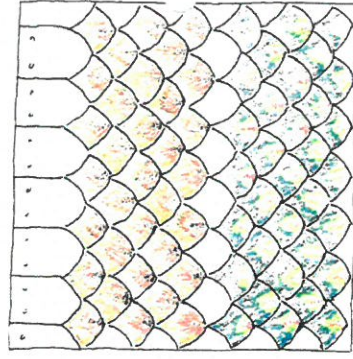
PRE-FABRICATED, MODULAR UNITS ASSEMBLED ON SITE TO MINIMISE DAMAGE TO WOODLAND



STURDY ROUNDWOOD BASE

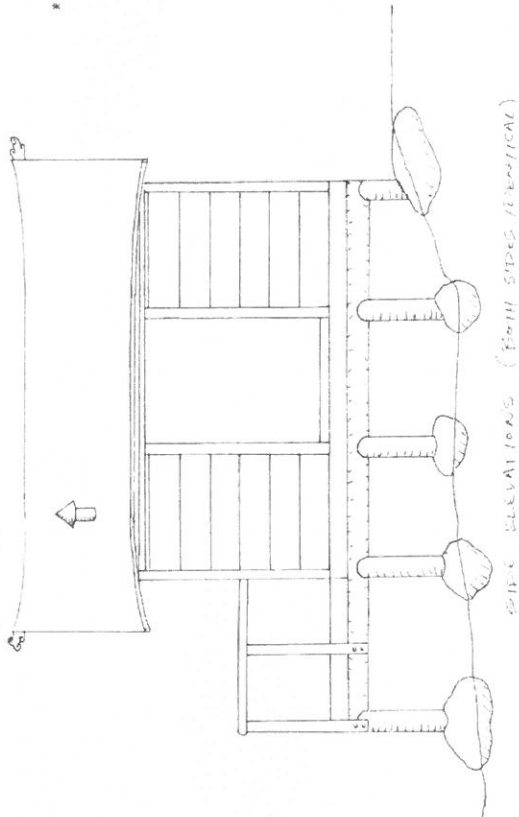
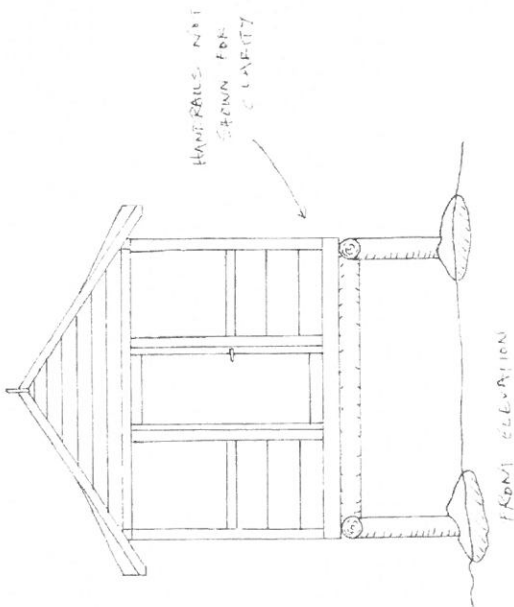


DRAWING NOT TO SCALE.

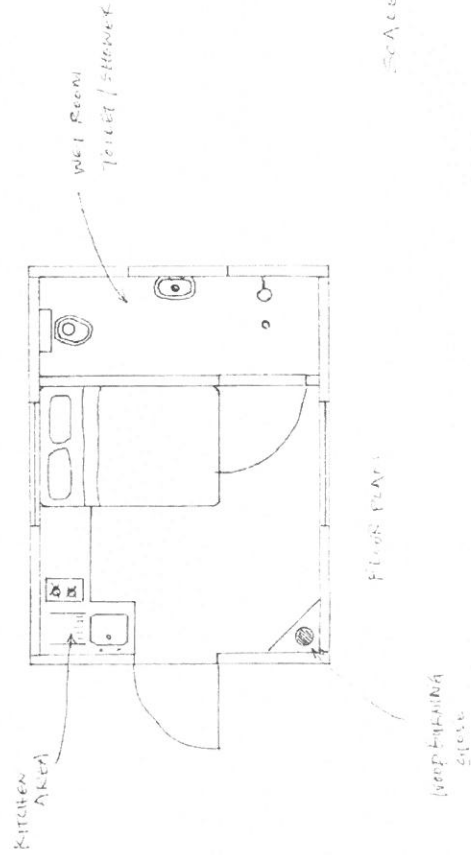
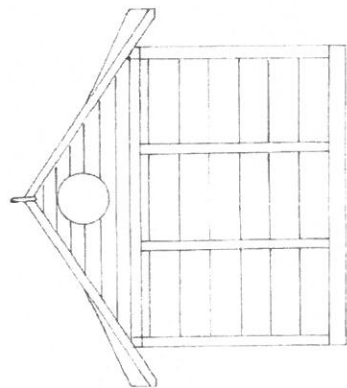


ROOF SHINGLES MADE OF REFORPUSED ALUMINIUM SHEETING, PAINTED TO MATCH WOODLAND COLOURS (SOME ROOFS WILL HAVE CEDAR OR LABEL SHINGLES)

CABAN YN Y COED



* DOOR NEEDS CATCHING
 JOINTS ARE WIDE AND WIDER



SCALE 1:50



CABAN YNY COED

28 FEB 2018

- MAINS WATER
- GREY WATER / PUNGET
- POWER
- SEWAGE
- TREE SCREEN

SCALE 1:500

W. KRITTEN 2/18



CONNECTION TO WATER MAIN AT EDW GOED

ACCESS TRACKWAY

TIMBER WALKWAY



GPS MAIN (APPROX. LOCATION)

CAR PARKING

CABINS

CONNECTION TO SOWER

SOAKAWAY

Eitem 5.8

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/03/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Rhif: 8

Cais Rhif: C17/1246/09/LL

**Dyddiad
Cofrestru: 29/12/2017**

Math y Cais: Llawn - Cynllunio

Cymuned: Tywyn

Ward: Tywyn

Bwriad: Estyniad i safle carafannau presennol, ail leoli ardal mwynderol. gosod 8 carafan sefydlog ychwanegol, ail leoli 4 carafan i'r estyniad a tynnu amod cynllunio yn cyfyngu defnydd safle i ardal mwynderol

Lleoliad: Maes Carafanau Pant y Neuadd, Ffordd Aberdyfi, Tywyn, Gwynedd, LL369HW

**Crynodeb o'r
Argymhelliad: GWRTHOD**

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/03/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais llawn yw hwn ar gyfer ymestyn safle carafanau sefydlog presennol i dir gwyrdd, gan ail leoli ardal mwynderol, gosod 8 carafán sefydlog ychwanegol yn yr estyniad ac ail leoli 4 carafán o'r safle presennol ynghyd a thynnu amod sy'n cyfyngu'r defnydd safle i ardal mwynderol. Byddai gwaith cysylltiedig ynghlwm a'r cais hefyd yn ymwneud a darparu ffordd wasanaethol o fewn yr estyniad, creu lloriau caled i'r carafanau a manau parcio a gwaith tirlunio.
- 1.2 Saif y maes carafanau sefydlog ar gyrion Canolfan Wasanaeth leol Tywyn gyda rhan o'r safle yn cyffwrdd ond tu allan i'w ffin datblygu. Mae mynediad i'r safle carafanau wedi ei leoli ger mynedfa'r ysbyty, sef oddi ar ffordd sirol dosbarth 1 yr A493, gyda thrac cerbydol uniongyrchol yn arwain i'r safle. Rhed ffordd sirol dosbarth 3 gyfochrog a ffin ddwyreiniol y safle, a thu hwnt i'r ffordd mae dynodiad Parc Cenedlaethol Eryri.

2. Polisiâu Perthnasol:

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

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

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

TRA 2: Safonau parcio

TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant

PCYFF 2: Meini prawf datblygu

PCYFF 4: Dylunio a thirweddu

PS14 Yr Economi Ymwelwyr

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

PS 19: Gwarchod a neu wella'r amgylchedd naturiol

AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

Canllaw Cynllunio Atodol - Llety Twristiaeth (2011)

2.4 Polisiâu Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 9, Tachwedd 2016.

Nodyn Cyngor Technegol 13 – Twristiaeth

Nodyn Cyngor Technegol 18 – Trafnidiaeth

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

C09M/0003/09/LL: Newid defnydd rhan o'r safle ar gyfer maes chwarae a maes cerdded cŵn ynghyd a diwygio amod 4 ar ganiatâd cynllunio C04M/0097/09/LL i alluogi ail leoli 2 garafán ynghyd a gwelliannau eraill: Caniatau 9 Mawrth 2009

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/03/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

C06M/0163/09/MG Codi storfa/ gweithdy ynghyd ag ardal storio allanol: Caniatau 29 Tachwedd 2006

C05M/0036/09/LL Ymestyn ffin safle carafán sefydlog er mwyn ail-leoli 8 carafán sefydlog ynghyd a thirlunio: Gwrthod 24 Mawrth 2005

C05M/0031/09/AM: Adeiladu gweithdy/storfa ynghyd a ffurfio man storio allanol: Caniatau 20 Ebrill 2005

C05M/0029/09/LL: Addasu gweithdy presennol yn uned gwyliau hunanarlwyo: Caniatau 29 Medi 2005

C04M/0208/09/LL amrywio amod 4 ar ganiatâd cynllunio C00M/0047/09/LL dyddiedig 17 Ebrill 2000 i ganiatáu ail leoli 7 carafán statig presennol ar y parc presennol; newid defnydd tir i osod 11 carafán statig i gynnwys 8 carafán gwyliau statig wedi eu hail-leoli o'r parc presennol ynghyd a gwelliannau amgylcheddol (cynnydd o 81 i 84 carafán statig a newid defnydd gweithdy presennol ar y parc presennol i lety gosod gwyliau: Gwrthod 15 Rhagfyr 2004

C04M/0097/09/LL: Diwygio amod 4 ar ganiatâd C00M/0047/09/LL er lleoli 11 carafán sefydlog yn lle 16 carafán deithiol: Caniatau 4 Awst 2004

C03M/0146/09/LL Cais llawn i osod 13 carafán wyliau statig yn lle 16 carafán teithio ar y parc presennol: Gwrthod 9 Mawrth 2004

C01M/0146/09/LL Cais i newid amod 2 ar ganiatâd cynllunio cyf C00M/0047/09/LL dyddiedig 17 Ebrill 2000 i ganiatáu meddiannu'r carafanau rhwng 1 Mawrth mewn un flwyddyn a 14 Ionawr y flwyddyn ddilynol: Caniatáu 12 March 2002

C00M/0047/09/LL Cais ôl-weithredol i newid defnydd o 60 carafán statig a 40 carafán deithiol i 67 carafán statig a 32 carafán deithiol ynghyd ac amrywiaeth i'r gosodiad presennol er mwyn gosod 70 carafán gwyliau statig a 16 carafán deithiol yn eu lle: Caniatau 17 Ebrill 2000

C96M/0019/09/CL Newid defnydd o 67 carafán sefydlog a 32 carafán deithiol i 88 carafán sefydlog a 8 carafán deithiol: Gwrthod 10 Mehefin 1996

5/79/25 Lleoli 9 carafán sefydlog ychwanegol : Caniatáu 10 Mawrth 1986
(Hawl yn bodoli yn flaenorol am 41 sefydlog a 51 teithiol)

Y17/001607 Ymholiad cynllunio cyn cais ynglŷn ag ymestyn y safle carafanau: Cynghori ynglŷn â'r polisi perthnasol ac mai cynnydd o 10% a ganiateir a bod angen manylion tirlunio.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Dim gwrthwynebiad
Cymuned/Tref:

Uned Drafnidiaeth: Cadarnhaf nad oes gennyf wrthwynebiad i'r bwriad. Mae'r cynnydd yn y niferoedd oddeutu 10% fodd bynnag tybir nad yw'n debygol o gael effaith andwyol ar y rhwydwaith ffyrdd. Mae'r safle'n cael ei wasanaethu gan fynedfa uniongyrchol sy'n arwain o'r ffordd ddosbarth A cyfagos,

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/03/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

mewn lleoliad boddhaol gyda gweledd digonol i'r ddau gyfeiriad.

Uned Gwarchod y Cyhoedd:	Mae'r safle hon yn safle trwyddedig a bydd yn ofynnol i'r ymgeisydd wneud cais i ddiwygio trwydded safle i Uned Trwyddedu Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd petai'r cais cynllunio hwn yn ei ganiatáu. Rhaid i'r datblygiad hwn gydymffurfio gyda'r Deddfau ar Safonau a ganlyn: <ul style="list-style-type: none"> • Deddf Safleoedd carafanau a Rheoli Datblygu 1960 • Safonau Model 1989 • Deddf Iechyd a Diogelwch yn y Gweithle ayyb 1974
Uned Bioamrywiaeth:	Mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno Arolwg Cynefin ac ymlusgiaid gan Cambrial Ecology dyddiedig Awst 2017. Ni ddarganfuwyd unrhyw ymlusgiaid nac amffibiaid. Byddai'r bwriad yn golygu colled o gynefinoedd isod: <ul style="list-style-type: none"> • Colli 400 medr sgwâr o dir prysg • Colled o 550 medr sgwâr o laswelltir wedi ei wella • Colli 32 medr o wrych Fodd bynnag mae gwrychoedd o amgylch y safle yn cael eu cadw. Er dylai datblygiadau ddigolledu am y bioamrywiaeth a gollir, nid oes gennyf wrthwynebiad i'r bwriad. Awgrymir fod y datblygiad yn dilyn mesurau lliniaru ac argymhellion a nodir gan Cambrian Ecology.
Dŵr Cymru:	Nodi bod rhai pibellau carthffosiaeth a draeniau heb eu cofnodi ar ein mapiau. Awgrymir fod yr ymgeisydd yn cysylltu yn uniongyrchol gyda Dŵr Cymru i ddarganfod lleoliad y garthffos.
Gwasanaeth Tan ac Achub	Nid oes gan yr Awdurdod Tan unrhyw sylwadau i'w rhoi ynglŷn â mynedfa i gerbydau Tan a chyflenwad dwr.
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhodddwyd rhybudd ar y safle. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben ar 5 Chwefror 2018. Ni dderbyniwyd unrhyw lythyr / gohebiaeth ar y cais.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae nifer o bolisiâu o fewn y CDLL sy'n berthnasol wrth bennu'r cais. Y prif bolisi i'w ystyried wrth asesu egwyddor y datblygiad yw polisi TWR 3. Y rhan perthnasol o'r polisi o safbwynt y cais penodol yma, sydd tu allan i'r AHNE ac Ardal Tirwedd Arbennig, yw rhan 4. Mae hwn yn gallu caniatáu estyniadau bychain i arwynebedd y safle a / neu ail-leoli unedau o leoliadau amlwg i leoliadau llai amlwg a chynnydd bychan yn nifer yr unedau yn ddarostyngedig i gydymffurfio gyda meini prawf isod i gyd.

- iv. Bod y datblygiad arfaethedig yn rhan o gynllun i wella amrediad ac ansawdd llety a chyfleusterau ar gyfer ymwelwyr ar y safle;
- v. Bod y datblygiad arfaethedig yn cynnig gwelliannau sylweddol a pharhaol i ddyluniad, gosodiad ac edrychiad y safle a'i le yn y dirwedd o'i amgylch.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/03/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- vi. O ran safleoedd sydd wedi eu lleoli o fewn Ardal Rheoli Newid yr Arfordir, fod y datblygiad arfaethedig yn rhan o gynllun ehangach i wella diogelwch preswylwyr y carafanau neu breswylwyr y siales;
 - vii. Bod unrhyw gynnydd yn nifer yr unedau carfanau gwyliau sefydlog neu chalets gwyliau yn fach ac yn gydnaws â graddfa unrhyw welliannau i'r safle;
 - viii. Ei fod yn addas yng nghyd-destun polisïau eraill yn y Cynllun.
- 5.2 Byddai'r bwriad yn golygu ymestyn arwynebedd y safle i gaeau ar ffin ogleddol y maes carafanau, ble defnyddir rhan ohono ar gyfer lle chwarae amwynderol ac mae rhan arall yn dir gwyllt. Bwriedir ail leoli'r offer chwarae plant presennol o ganol y cae i'r ochr gan wneud gofod i 8 uned sefydlog newydd ac ail leoli 4 o unedau o'r safle presennol ynghyd a gwaith cysylltiedig. Byddai unrhyw ganiatâd pellach ar y tir dan sylw yn disodli amodau blaenorol sy'n cyfyngu ei ddefnydd i ardal mwynderol. Byddai'r ddarpariaeth newydd yn debygol o wella amrediad ac ansawdd llety a gynhigir i ymwelwyr, fodd bynnag ar wahân i wella dwysedd trwy ail leoli 4 uned, nid yw'r bwriad yn dangos cynllun ehangach i wella cyfleusterau'r safle yn ei gyfarwydd, dim ond cynnig gwelliannau o fewn yr estyniad arfaethedig.
- 5.3 Ar y cyfan, mae dyluniad a gosodiad y safle presennol o ansawdd uchel. Ymddengys fod yr holl garafanau ar y safle o liw gwyrdd a bod ei osodiad cyffredinol yn drefnus a thacclus. Byddai gwelliannau i osodiad presennol y safle trwy ail leoli 4 uned i'r rhan newydd, gan y byddai'n golygu lleihad yn nwysedd yr unedau a gwneud amgylchiadau fymryn yn well i'r ymwelwyr. O ran edrychiad y safle yn y tirlun, mae'r safle wedi ei dirlunio'n dda fel bod sgrin naturiol yn bodoli fyddai'n debygol o integreiddio'r unedau newydd i'r tirlun. Nodir hefyd bod rhagor o dirlunio yn cael ei gynnig, megis rhesi o wrychoedd i rannu adrannau carafanau a dangosir bod ardal o dir gwyllt presennol ynghyd a'r gwrychoedd yn cael eu cadw. Oherwydd ansawdd uchel y safle, yn nhermau dyluniad, gosodiad a thirlun, nid yw'r bwriad yn cynnig gwelliannau sylweddol i'r safle ei hun ac efallai fod hyn yn wendid ar y cais.
- 5.4 Er bod rhannau o Dywyn o fewn Ardal Rheoli Newid yr Arfordir, nid yw'r safle dan sylw o fewn ei ddynodiad felly nid yw maen prawf 'vi' yn ystyriaeth yma.
- 5.5 Mae maen prawf 'vii' yn gofyn bod unrhyw gynnydd yn nifer yr unedau carfanau gwyliau sefydlog yn fach ac yn gydnaws â graddfa unrhyw welliannau i'r safle. Mae eglurhad y polisi, sef para 6.3.74 yn manylu fod posib rhoddi caniatâd i gynnydd bychan yn y niferoedd os gellir dangos fod y bwriad yn cynnig gwelliannau tirwedd ac amgylcheddol sylweddol i'r safle ac yn lleihau ei effaith ar y dirwedd. Fel yr eglurwyd eisoes, nid oes llawer o welliannau yn cael eu cynnig yma a cwestiynir os yw graddfa'r gwelliannau a ddangosir yn ddigon sylweddol i gyfiawnhau'r estyniad a'r 8 uned ychwanegol. Mae eglurhad polisi yn ymhelaethu trwy ddatgan fel rheol gyffredinol, fod cynyddiad bras o 10% uwchlaw'r nifer o unedau pan wnaed y cais gwreiddiol yn fychan. O edrych ar hanes cynllunio'r maes carafanau, ymddengys fod y niferoedd o unedau ynghyd a'r arwynebedd safle wedi cynyddu yn sylweddol dros y blynyddoedd. Byddai'r bwriad gerbron ymhell uwchben 10% o'n cofnod cynharaf ar gyfer y safle, sy'n nodi niferoedd o 41 carafán sefydlog a 51 teithiol yn 1986. Mae'r niferoedd sefydlog wedi cynyddu yn raddol dros y blynyddoedd, gan wneud i ffwrdd a'r elfen deithiol. Dros y 30 mlynedd diwethaf mae'r unedau sefydlog wedi dyblu, felly eisoes wedi mynd tu hwnt i'r 10% pan wnaed y cais gwreiddiol ar y safle. Mae'r bwriad felly yn methu ar faen prawf Vii polisi TWR 3 gan nad yw'r cynnydd o 8 carafán sefydlog ychwanegol na'r estyniad safle yn fach, nac yn gydnaws a graddfa'r gwelliannau a gynhigir yn yr achos yma. Gwerthfawrogir bod angen asesu pob cais ar ei haeddiant oherwydd amrywiaeth sylweddol ym maint, natur a lleoliad fodd bynnag, rhaid dangos cysondeb a chydymffurfiaeth a'r polisi o ystyried ei newydd-deb.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/03/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- 5.6 Er bod y bwriad yn addas yng nghyd-destun y polisiau eraill a'r mwyafrif o feini prawf TWR 3, nid yw'n gorbwysu'r ffaith fod y safle eisoes wedi ei ymestyn ymhell tu hwnt i'r 10% mewn niferoedd i'r hyn a oedd yn wreiddiol. Ni ystyrir felly bod cyfiawnhad dros y cynnydd mewn niferoedd na graddfa'r estyniad safle.

Mwynderau gweledol

- 5.7 Mae'r safle carafanau wedi ei leoli ar gyrion Tywyn ac wedi ei dirlunio mewn modd ble nad yw'n sefyll allan yn arwyddocaol yn y dirwedd. Mae polisi PCYFF 4 yn datgan y dylai cynigion integreiddio gyda'r hyn sydd o gwmpas. Byddai'r estyniad safle mewn pant bychan, a natur y dirffurf ynghyd a'r tirlunio helaeth presennol yn golygu y byddai'r unedau newydd yn debygol o integreiddio i'w gyffiniau. Sylweddolir fod y safle wedi ei leoli yn agos i ddynodiad y Parc Cenedlaethol Eryri, ble mae dyletswydd i warchod ei fwynderau gweledol, fodd bynnag o asesu'r topograffi'r safle a'i gyffiniau ni ystyrir y byddai ardrawiad ymwithiol ar olygfeydd y Parc yn yr achos yma. Byddai'r estyniad safle yn parchu cyfuchlinau naturiol y dirwedd, ac wedi ei amgáu gan goed a gwrychoedd sefydledig. Er bod rhan o wrych sy'n gwahanu'r caeaf pellaf i'w dorri, mae bwriad i gadw gwrychoedd presennol o amgylch y ffiniau a chadw'r llecyn o dir gwyllt ac ymgymryd â phlannu pellach i wahanu adrannau carafanau sydd yn cael ei annog. Bwriedir plannu gyda gwrychoedd cynhenid. Yn nhermau mwynderau gweledol a gwarchod y tirlun, ystyrir na fyddai'r bwriad yn cael ardrawiad andwyol arwyddocaol ar fwynderau gweledol yr ardal nac difrïo gosodiad y Parc Cenedlaethol yn arwyddocaol ac felly ni fyddai'r bwriad yn groes i bolisiau PCYFF 4 a PS 19 CDLL.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.8 Byddai'r estyniad safle a'r carafanau ychwanegol wedi eu lleoli ar gaeau i'r gogledd o'r safle. Ystâd breswyl Gerllan fyddai'r tai agosaf i'r bwriad, fodd bynnag gan fod cae cyfan yn eu gwahanu a ffiniau wedi eu tirlunio, ni ystyrir y byddai'r datblygiad yn cael effaith andwyol sylweddol ar fwynderau'r meddianwyr lleol, felly nid yw'n groes i bolisi PCYFF 2 CDLL.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.9 Mae polisiau TRA 2 a TRA 4 CDLL yn ymwneud ac asesu cynigion yn nhermau eu heffaith ar ddiogelwch ffyrdd. Bwriad y cais yw cynyddu niferoedd o unedau sefydlog o 81 i 89. Nid oes gwrthwynebiad i'r bwriad gan yr Uned Drafnidiaeth gan fod mynedfa lydan gyda gwelededd digonol i'r ddau gyfeiriad a ffordd uniongyrchol i'r safle. Ni fyddai'r cynnydd yma'n debygol o achosi effaith andwyol ar ddiogelwch ffyrdd ac mae parcio wedi ei glustnodi i'r unedau newydd. Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion y polisiau uchod.

Materion bioamrywiaeth

- 5.10 Mae rhan o'r estyniad safle yn laswellt wedi ei wella a'r rhan fwyaf gogleddol o'r cae yn dir gwyllt. Cyflwynwyd Arolwg Cynefin ac Ymlusgiaid fel rhan o'r cais gan Cambrial Ecology. Dangosir bod rhan o wrych sy'n gwahanu'r safle yn cael ei golli ond cedwir y coed mwyaf aeddfed ac mae tirlunio ychwanegol yn cael ei gynnig. Mae'r arolwg yn cadarnhau na ddarganfuwyd unrhyw rywogaethau gwarchoddedig ar y safle, ond bod potensial i adar nythu yno. Ymgynghorwyd gyda'r Uned Bioamrywiaeth ar y mater a datganwyd nad oedd ganddynt wrthwynebiad i'r bwriad, ond yn awgrymu amod i ddilyn y mesurau lliniaru ac argymhellion yn arolwg Cambrian Ecology. Ar sail

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/03/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

sylwadau'r Uned Bioamrywiaeth ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o agwedd polisi AMG 5 CDLI.

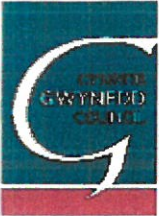
6. Casgliadau:

- 6.1 Wedi pwyso a mesur y bwriad yn erbyn gofynion yr holl bolisiâu perthnasol, mae'r cynnydd o 8 carafán ac estyniad safle yn cael ei ystyried yn annerbyniol oherwydd nad yw'r nifer o unedau sy'n cael eu cynnig yn cael eu hystyried yn fychan nac yn gydnaws a graddfa'r gwelliannau a fwriedir i'r safle. Er bod materion mwynderau gweledol, mwynderau cyffredinol, trafndiaeth a Bioamrywiaeth yn dderbyniol ni ellir gwro oddi ar egwyddorion polisi TWR 3 mor fuan ers mabwysiadu'r cynllun sy'n caniatáu cynnydd o 10% o niferoedd y safle gwreiddiol. Mae'r safle dan sylw eisoes wedi ei ymestyn yn sylweddol dros y blynyddoedd. Ar sail yr asesiad uchod nid oes dewis felly ond argymhell gwrthod y cais.

7. Argymhelliad:

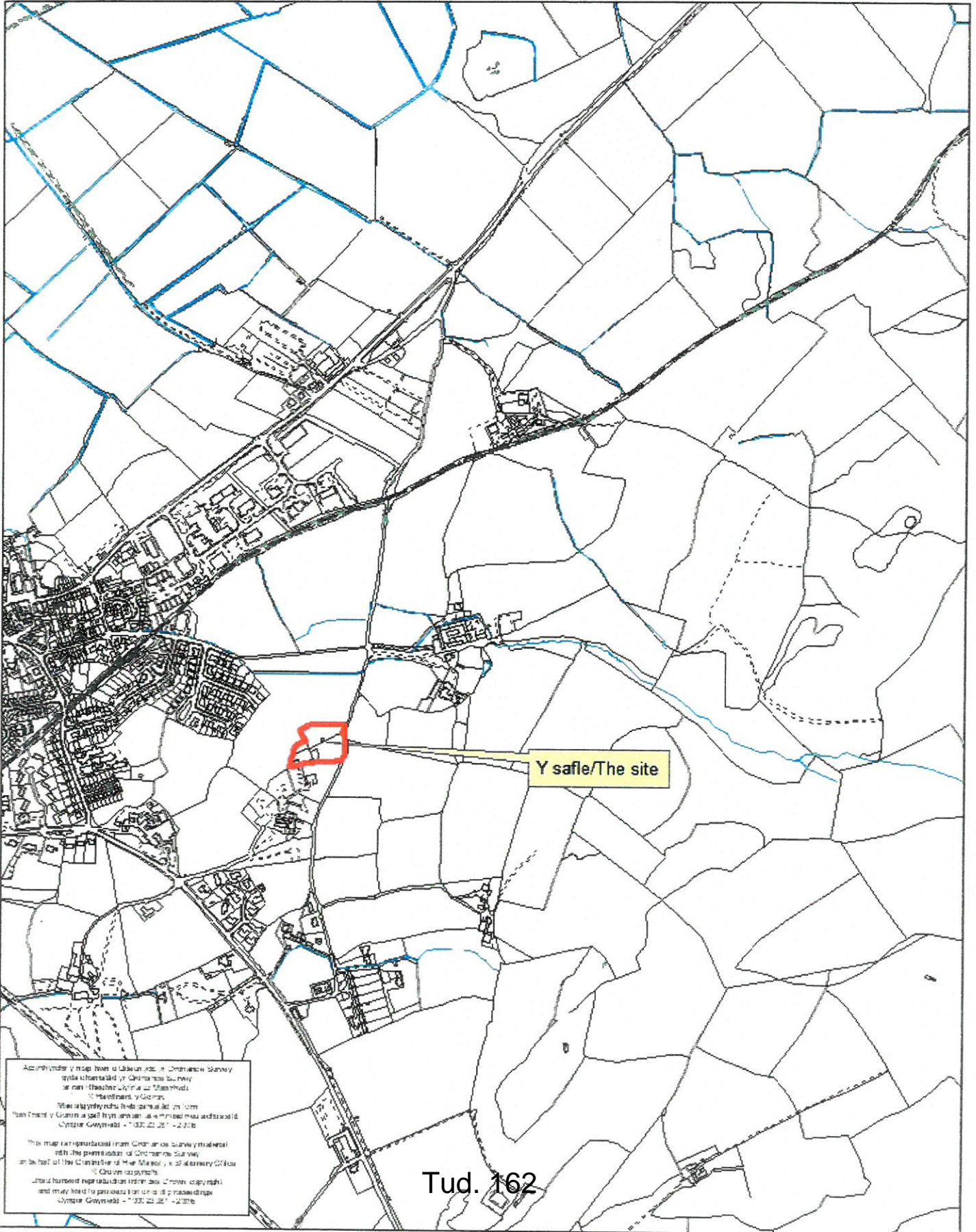
7.1 Gwrthod

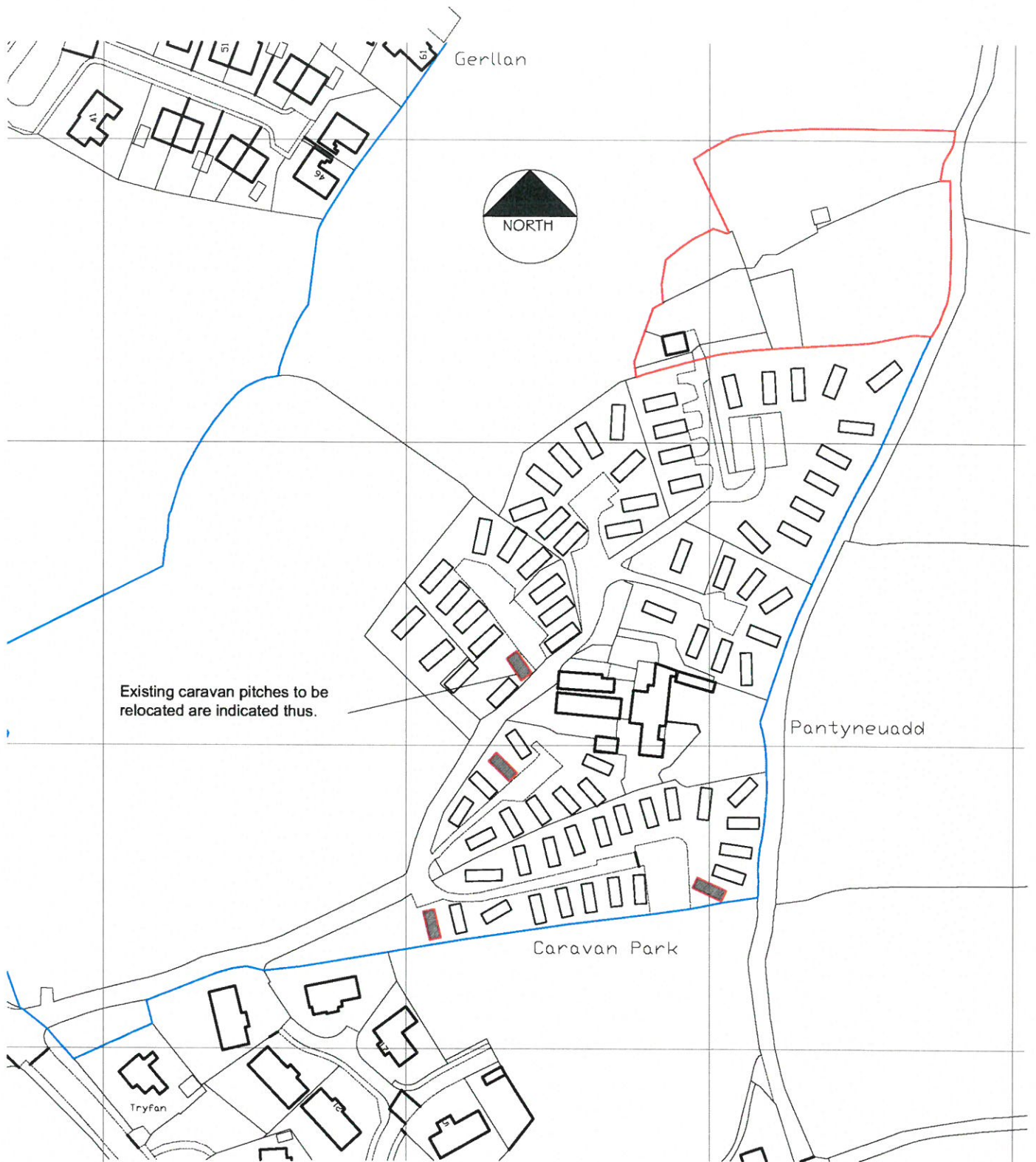
1. Nid yw'r cynnydd yn y niferoedd arfaethedig o garafanau sefydlog yn fach, nac yn gydnaws a graddfa'r gwelliannau fwriedir i'r safle ac mae uwchlaw'r cynnydd o 10% argymhellir i'r niferoedd gwreiddiol ar y safle, felly yn groes i egwyddorion maen prawf vii bolisi TWR 3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (Gorffennaf 2017).



Rhif y Cais / Application Number : C17/1246/09/LL

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





Existing Location Plan 1:1250.

Tud. 163

Huw Evans		MAST ENGINEERING
Graig Fach, Penglais Road, Aberystwyth SY23 2EU		
Tel: 07967 187533 Email: he@hevans.plus.com		
Extension and alteration. Pant y Neuadd Caravan Park, Tywyn, LL36 9HW.		
Drawing Number 1105-01A	Scale 1:1250 At A3	Date 21 11 2017



Proposed Location Plan 1:1250.

Huw Evans		MASI MAPS DESIGN
Graig Fach, Penglais Road, Aberystwyth SY23 2EU		
Tel: 07967 187533 Email: he@hevans.plus.com		
Extension and alteration. Pant y Neuadd Caravan Park, Tywyn, LL36 9HW.		
Drawing Number 1105-02A	Scale 1:1250 At A3.	Date 21 11 2017



Tud. 165

Huw Evans

LANDSCAPE ARCHITECT

Graig Fach, Penglas Road, Aberystwyth SY23 2EU

Tel: 07967 187533 Email: hu@hevanans.plus.com

Extension and alteration. Part y Neuadd
Caravan Park, Tywyn, LL36 9HW.

Project No.	1105-04	Scale	1:500	Date	21 11 2017
			A1A3		

Grazed area of existing field to be retained around the static pitches and maintained as previously.

Existing mature hedgerow to be retained to all areas indicated.

Medium height hedge of a mix of the following or similar species to be planted as division between areas:

- Bird Cherry
- Hazel
- Hawthorn
- Crab Apple

Ecological Mitigation Measures:

- * All works denoted above to be undertaken as detailed within the Ecology Report.
 - * Hedging to be removed following survey by a Licensed Ecologist if during bird roosting season.
 - * New hedging and trees to be of native species as noted above.
- Cutting of hedges should take place outside bird nesting season to prevent disturbance to nesting birds.
- Cutting of hedges should avoid the autumn period as cutting during the fruiting season would be counter-productive as it would remove the fruit.
- Cutting in January / February is therefore the ideal time.
- The cutting of hedges should be phased on a 2 – 3 year rotation, rather than annually as this boosts berry crops and provides better nesting cover.
- Plant up any gaps that appear with suitable species of local provenance.
- Introduce honeysuckle into the plant composition once new hedges have become established.



Existing scrub land to be cleared of waste and to be grazed to match the adjacent site.

New static caravan pitches as shown with concrete ground level slab.



Existing mature trees to be retained to this area.

Existing derelict building made safe and walls retained as feature.

Japanese Rose to be treated as detailed in Section 9.1 of the Ecology Report.

Existing scrub land to this area to be retained and protected.

Tud. 16

Existing play area to be relocated where shown. Timber post & rail fence of 1200 mm height to the relocated play area.

Existing mature hedgerow to be retained to all areas indicated.

HOW EVANS		LANDSCAPE ARCHITECTS	
Graig Fach, Penglais Road, Aberystwyth SY23 2EU		Tel: 07967 187533 Email: he@heevans.plus.com	
Extension and alteration, Pant y Neuadd Caravan Park, Tywyn, LL36 9HW.		Scale: 1:500 AI.A3	
1105-03		Date: 21 11 2017	