



Cyfarfod

PWYLLGOR CYNLLUNIO

Dyddiad ac Amser

1.00 y.h., DYDD LLUN, 16EG EBRILL, 2018

Lleoliad

Neuadd Dwyfor, Stryd Penlan, Pwllheli, LL53 5DE

D.S.

Rhagflaenir gan ymweliadau safle mewn cysylltiad â cheisiadau rhifau:

- (i) C17/1056/39/LL (Frondeg, Llanengan, Pwllheli, LL53 7LL)
- (ii) C17/0967/39/LL (Tir Tyn y Cae, Llangian, Pwllheli, LL53 7LN)
- (iii) C17/0198/30/LL (Pwll Melyn, Rhiw, Pwllheli, LL53 8AE)

Aelodau'r Pwyllgor i gyfarfod yn Frondeg, Pwllheli am **10.15am**

Pwynt Cyswllt

Glynda O'Brien

01341 424301

glyndaobrien@gwynedd.llyw.cymru

(Dosbarthwyd 6/4/18)

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

Derbyn unrhyw ymddiheuriadau am absenoldeb.

2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

Derbyn unrhyw ddatganiad o fuddiant personol a nodi materion protocol.

3. MATERION BRYD

Nodi unrhyw eitemau sy'n fater brys ym marn y Cadeirydd fel y gellir eu hystyried.

4. COFNODION

7 - 16

Bydd y Cadeirydd yn cynnig y dylid llofnodi cofnodion y cyfarfod blaenorol o'r pwyllgor hwn, a gynhaliwyd ar 19 Mawrth 2018, fel rhai cywir.

5. CEISIADAU AM GANIATÂD CYNLLUNIO

Cyflwyno adroddiad Pennaeth Adran Amgylchedd.

5.1. CAIS RHIF C17/0198/30/LL - PWLL MELYN, RHIW, PWLLHELI 17 - 28

Cais i gadw gwaith o adeiladu modurdy / storfa.

AELOD LLEOL: Cynghorydd W Gareth Roberts

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

5.2. CAIS RHIF C17/0557/38/LL - TIR GER Ffordd Y TRAETH, LLANBEDROG, PWLLHELI 29 - 45

Adeiladu tŷ fforddiadwy.

AELOD LLEOL: Cynghorydd Angela Russell

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

5.3. CAIS RHIF C17/1056/39/LL - FRONDEG, LLANENGAN, PWLLHELI 46 - 58

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

AELOD LLEOL: Cynghorydd John Brynmor Hughes

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

**5.4. CAIS RHIF C17/1094/36/LL - THE CROSS FOXES, 59 - 72
GARNDOLBENMAEN**

Newid defnydd o dŷ tafarn i dŷ preswyl.

AELOD LLEOL: Cynghorydd Stephen Churchman

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

**5.5. CAIS RHIF C17/1266/16/LL - TIR YN BRYN CUL, 2 TAL GAE, 73 - 86
TREGARTH, BANGOR**

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

AELOD LLEOL: Cynghorydd Dafydd Owen

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

**5.6. CAIS RHIF C16/1430/44/LL - TIR HEN LAETHDY MOELWYN, 87 - 105
FFORDD PENAMSER, PORTHMADOG**

Codi tŷ preswyl deulawr pedair ystafell wely yng nghefn gwlad agored ynghyd â gosod tanc septig, a chreu mynediad gerbydol a ffordd fynediad newydd.

AELOD LLEOL: Cynghorydd Selwyn Griffiths

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

**5.7. CAIS RHIF C17/0967/39/LL - TIR YN TYN Y CAE, LLANGIAN, 106 - 119
PWLLHELI, GWYNEDD**

Creu safle ar gyfer 12 pabell saffari

AELOD LLEOL: Cynghorydd John Brynmor Hughes

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

**5.8. CAIS RHIF C16/1385/05/MW - CHWAREL GARTH, MINFFORDD, 120 - 171
PENRHYNDEUDRAETH**

Cais o dan Ddeddf yr Amgylchedd 1995 i benderfynu ar amodau o dan Adolygiad Cyfnodol. Caniatâd IDO Cyf 538, yn ddarostyngedig i Adolygiad Cychwynnol Cyf. 5/76/198C/IDO a Caniatadau Cyf: 5/76/198A & C10M/0116/05/MW.

AELOD LLEOL: Cynghorydd Gareth Thomas

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

**5.9 CAIS RHIF C14/0999/40/AM - TIR GER CYN YSGOL HAFOD 172 - 186
LON, LÔN CAERNARFON, Y FFÔR, PWLLHELI**

Adeiladu 10 tŷ annedd ar wahan (gyda 20% yn fforddiadwy), gosod allan ffordd fynediad a chreu mynedfa, a man parcio a chodi ar gyfer Ysgol Gynradd Y Ffôr.

AELOD LLEOL: Cyngorydd Peter Read

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

**5.10 CAIS RHIF C17/1181/38/LL - BRYNIAU, LLANBEDROG, 187 - 198
PWLLHELI**

Cais ôl-weithredol i ymestyn safle carafanau teithiol ynghyd â chadw adeilad toiledau, llwyfan pren ac ymgymeryd a chynllun tirlunio

AELOD LLEOL: Cyngorydd Angela Russell

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO 19/03/18

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

Y Cynghorwyr: Stephen Churchman, Louise Hughes, Sian Wyn Hughes, Berwyn Parry Jones, Eric M. Jones, Huw Wyn Jones, Dilwyn Lloyd, Edgar Wyn Owen, Catrin Wager, Eirwyn Williams, Gruffydd Williams ac Owain Williams.

Eraill a wahoddwyd: Y Cynghorwyr Dafydd Owen a John Brynmor Hughes (Aelodau Lleol).

Hefyd yn bresennol: Gareth Jones (Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio), Keira Sweenie (Arweinydd Tîm Rheolaeth Datblygu), A Rhys Roberts (Swyddog Rheolaeth Datblygu), Dafydd Gareth (Uwch Swyddog Cynllunio Mwynau a Gwastraff), Gareth Roberts (Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu Trafnidiaeth), Rhun ap Iarll (Uwch Gyfreithiwr) a Lowri Haf Evans (Swyddog Cefnogi Aelodau).

Cydymdeimlwyd gyda theulu Beryl Ellis. Roedd Beryl yn Swyddog fu'n gwasanaethu'r Gwasanaeth Cynllunio am nifer o flynyddoedd. Cafwyd munud o dawelwch.

1. **YMDDIHEURIADAU:** Cynghorydd Simon Glyn a'r Cynghorydd Sion Jones (Aelod Lleol)

2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL

(a) Datganodd y Cynghorydd Catrin Wager fuddiant personol, yn eitem 5.1 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C17/0903/16/LL) oherwydd ei bod yn ffrindiau gyda'r ymgeisydd

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

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

- Y Cynghorydd Dafydd Owen, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.1 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C17/0903/16/LL)
- Y Cynghorydd John Brynmor Hughes (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.4 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C17/0967/39/LL).
- Y Cynghorydd Huw G W Jones (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.5 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C17/1086/11/LL).
- Y Cynghorydd Anne Lloyd Jones (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.8 ar y rhaglen (cais cynllunio rhif C17/1246/09/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.

3. COFNODION

Llofnododd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod blaenorol y pwyllgor hwn a gynhaliwyd ar 26 Chwefror 2018, fel rhai cywir.

4. MATERION BRYD

Dim i'w nodi

5. CEISIADAU CYNLLUNIO

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

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

PENDERFYNWYD

1. Cais rhif C17/0330/14/LL - Carreg y Fedwen, Sling, Tregarth, Bangor, Gwynedd

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)

- a) Amlygodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu nad oedd yr Aelodau wedi llwyddo i ymweld â'r safle oherwydd y tywydd a bod yr ymgeisydd wedi cyflwyno gwybodaeth ychwanegol a'r fore'r Pwyllgor nad oedd y swyddogion wedi cael cyfle i'w ystyried. O ganlyniad awgrymwyd y dylid gohirio.
- b) Cynigiwyd ac eiliwyd i ohirio y cais

PENDERFYNWYD gohirio

- angen ail drefnu ymweliad safle

- ystyried gwybodaeth hwyr a dderbyniwyd er mwyn ei gynnwys yn yr adroddiad

2. Cais rhif C17/0372/30/LL - Cyn safle Marine Hotel, North Road, Caernarfon

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

Tynnwyd sylw at y sylwadau ychwanegol a dderbyniwyd

- a) Ymhelaethodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi mai cais llawn ydoedd ar gyfer creu 5 uned breswyl ar safle cyn westy i'r gogledd o ganol tref Caernarfon a chyferbyn a chefnffordd A487. Yn dilyn trafodaethau gyda'r datblygwr, ac mewn ymateb i bryderon cymdogion, ategwyd bod cynlluniau diwygiedig wedi eu cyflwyno oedd yn cynnwys newidiadau i edrychiadau allanol y tai, uchder ac ail leoli tŷ rhif 5 yng nghefn y safle.

Cadarnhawyd bod y dyluniadau yn parhau i fod yn gywir a bod cyfnod o ail ymgynghori ar y cynlluniau diwygiedig yn dod i ben 23ain o Fawrth. Adroddwyd nad oedd gwrthwynebiadau wedi eu derbyn gan yr ymgynghorai statudol, ond bod trigolion lleol yn gwrthwynebu ar sail effaith weledol, diogelwch y briffordd, materion parcio, effeithiau ar fwynderau cymdogion drwy oredrych a chreu cysgod.

O safbwynt materion polisi, eglurwyd bod y safle yn un ar hap o fewn ffin y Cynllun Datblygu. Cefnogwyd egwyddor y datblygiad ynghyd a'r ddarpariaeth bod dwy uned fforddiadwy mewn datblygiad o bump yn dderbyniol. Ategwyd bod addasiadau i'r dyluniad wedi goresgyn y pryderon cychwynol a bod dyluniadau'r tai yn cymryd eu lle yn briodol heb achosi niwed annerbyniol i fwynderau cymdogion. Nodwyd bod trefniadau mynediad a pharcio yn dderbyniol gan yr Uned Drafnidiaeth a Llywodraeth Cymru a bod y cais yn bodloni gofynion polisiâu a chanllawiau perthnasol.

Amlygwyd bod sylwadau hwyr wedi ei derbyn gan yr Aelod Lleol lle nodwyd bod yr addasiadau yn cyfarch y gwrthwynebiadau a'i fod yn cytuno gyda'r argymhelliad, bod cytundeb 106 ar yr unedau fforddiadwy.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd gwrthwynebydd i'r cais y pwyntiau canlynol:-
- Bod Gorchymyn Gwarchodaeth ar goeden oedd yng ngardd Ynys Tudur (ei chartref)
 - Dyfynnwyd, 'os oes cynnig wedi ei wneud am waith i ddatblygu safle sydd angen caniatâd cynllunio, dylai pob coeden a all gael ei effeithio gael ei asesu gan arbenigwr yn unol â'r safon genedlaethol'.
 - Nad oedd asesiad arbenigol wedi ei gwblhau ac felly wedi mynd ati i fesur ei hun
 - Y goeden gyda chanopi o 5.5 radiws
 - Byddai gwreiddiau'r goeden yn cael ei difrodi yn ystod y cyfnod adeiladu oni bai bod hyn eisoes wedi digwydd gan fod tractorau wedi bod ar y safle yn ystod y misoedd diwethaf
- c) Mewn ymateb, amlygodd yr Uwch Reolwr bod amod yn yr adroddiad i geisio diogelu coeden sydd â gorchymyn gwarchod coed arni, ond nad oedd asesiad o beth fyddai effaith y datblygiad ar y coed sydd gyda gorchymyn wedi ei gynnwys. Er mai a'r ffin y safle roedd y goeden dan orchymyn, awgrymwyd bod angen ystyried gohirio'r penderfyniad er mwyn cael cyfle i edrych ar y mater mewn mwy o fanylder.
- ch) Cynigiwyd ac eiliwyd i ohirio y cais

PENDERFYNWYD gohirio y cais er mwyn asesu effaith y datblygiad ar y goeden sydd gyda gorchymyn gwarchodaeth.

3. Cais rhif C17/0372/30/LL – Mur Melyn, Rhoshirwaun, Pwllheli

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

- a) Ymhelaethodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi mai cais llawn ydoedd i ffurfioli'r nifer o unedau teithiol ar y safle am y tymor cyfan drwy leoli uchafswm 20 carafán deithiol ac 20 pabell ar y tir rhwng Mawrth y 1af a 31ain o Hydref. Amlygwyd bod y caniatad presennol ar gyfer y safle yn un a roddwyd fel tystysgrif cyfreithloni ac yn caniatáu lleoli cyfanswm o 14 carafan deithiol a 30 pabell yn ystod Gorffennaf, Awst a gwyliau banc a 14 carafan deithiol a 20 pabell yn ystod misoedd eraill y tymor. Nodwyd y byddai'r bwriad yn cysoni'r nifer o unedau teithiol allai ddefnyddio'r safle am y tymor yn ei gyfanrwydd gyda lleihad o 4 yn y cyfanswm unedau am fisoedd Gorffennaf, Awst a gwyliau banc a chynnydd o 6 am weddill y tymor.

Ategwyd fel rhan o'r cais, bod bwriad i wella'r cyfleusterau toiledau ac ymolchi trwy ychwanegu 2 doiled yn y bloc toiledau presennol a thoiled ar gyfer yr anabl. Roedd bwriad hefyd i greu ardal chwarae plant ac atgyfnerthu'r tirlunio drwy blannu rhywogaethau brodorol.

Nid oedd gwrthwynebiadau i'r cais, ond amlygwyd rhai pryderon gwreiddiol gan y Swyddog Carafanau. Diwygiwyd y cynlluniau i oresgyn y pryderon hyn a thynnwyd sylw at y sylwadau yn y ffurflen sylwadau hwyr.

O ran egwyddor y datblygiad, amlygwyd bod Polisi TWR 5 o'r Cynllun Datblygu Lleol yn caniatáu cynigion am estyniadau i safleoedd presennol os cydymffurfir â'r meini prawf a nodir yn yr adroddiad. Eglurwyd bod hyn yn cynnwys bod y datblygiad arfaethedig o ansawdd uchel, wedi ei leoli mewn man anymwrthiol ac wedi ei guddio'n dda gan nodweddion presennol mewn modd nad yw'n peri niwed sylweddol i ansawdd weledol y dirwedd. Ategwyd bod y cais yn golygu gwneud addasiadau i faes carafanau teithiol a phebyll presennol. Er bod gwahaniaethau o ran niferoedd a math yr unedau am gyfnodau o'r tymor, byddai'r bwriad yn cysoni'r sefyllfa ac yn ei gwneud hi'n haws i'w reoli. Ystyriwyd bod y bwriad yn dderbyniol o

safbwynt mwynderau gweledol, trafndiaeth a mynediad a materion bioamrywiaeth ac yn cydymffurfio gyda materion cynllunio perthnasol, polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol.

- b) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatáu y cais
- c) Yn ystod y drafodaeth ddilynol, amlygwyd y pwyntiau canlynol gan Aelodau unigol:
- Bod angen ystyried gwneud y gwaith tirlunio yn gyntaf – gosod amod i sicrhau hyn
 - Bod maint y safle yn dderbyniol – hapus gyda'r sylwadau ychwanegol
 - Angen sicrhau bod yr ymgeisydd yn cydymffurfio gyda gofynion trwyddedu
 - Bod angen sicrhau bod cyfleusterau toiledau ac ymolchi yn ddigonol
- ch) Mewn ymateb, amlygodd yr Uwch Reolwr bod hi'n rhesymol ystyried bod y tirlunio yn cael ei gyflawni fel y cynigiwyd. Yn ychwanegol, amlygwyd bod amod safonol ynglŷn â thirlunio yn cael ei gynnwys yn yr adroddiad.

PENDERFYNWYD caniatáu y cais

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 walïau'r toiled i gael ei orffen i gydweddu gyda'r adeilad toiledau / cawod bresennol.

4. Cais rhif C17/0967/39/LL - Tir yn Tyn y Cae, Llangian, Pwllheli, Gwynedd

Creu safle ar gyfer 12 pabell saffari

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr ynghyd a'r gwrthwynebiad ychwanegol.

- a) Ymhelaethodd yr Arweinydd Tîm Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi mai cais ydoedd ar gyfer sefydlu safle ar gyfer lleoli 12 pabell saffari, 12 pod ystafell wlyb gerllaw pob pabell saffari, creu llwybrau cerdded, ardaloedd barbeciw ac ardal chwarae plant. Nodwyd bod y safle mewn cefn gwlad agored yn ffinio gyda ffordd sirol dosbarth 3 o Llanengan i Llangian o fewn dynodiad Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Llyn ac oddi fewn i'r Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol.

Amlygwyd bod Polisi TWR 5 o'r Cynllun Datblygu Lleol yn caniatáu cynigion am safleoedd teithiol, gwerysyla neu lety wersylla amgen dros dro os cydymffurfir â'r cyfan o'r meini prawf a nodir yn yr adroddiad. Eglurwyd bod hyn yn cynnwys bod y datblygiad arfaethedig o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad; ei fod wedi ei leoli mewn man anymwrthiol sydd wedi ei guddio'n dda gan nodweddion presennol y dirwedd, a/neu ble gellid cydweddu'r unedau teithiol yn hawdd yn y dirwedd mewn modd nad yw'n peri niwed sylweddol i ansawdd gweledol y dirwedd.

Nodwyd y byddai'r pebyll wedi eu gosod yn bennaf o amgylch ffiniau'r cae a'r podïau 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 podïau ystafell wlyb yn cael eu symud o'r safle y tu allan

i'r tymor gweithredu. Yn sgil hyn ystyriwyd y bwriad o dan bolisi TWR 5 sy'n ymwneud gyda safleoedd carafanau teithiol, gwersylla a llety gwersylla amgen dros dro.

Tynnwyd sylw bod yr asesiad effaith weledol a thirwedd wedi cyfeirio at asesiadau LANDMAP ar yr ardal (yn arbennig yr un gweledol a synhwyrdd) oedd wedi dod i'r casgliad mai canolig yw gwerth y dirwedd. Er mai canolig yw gwerth y dirwedd, mynegwyd bod yr asesiad yn nodi bod y dyffryn yn un gwledig, caeedig bach gyda rhai adeiladau yn lleihau'r atyniad, yn benodol ar ffurf adeiledig ar gyrion Abersoch. Argymhellion pellach asesiad LANDMAP oedd, cyfyngu ar ddatblygiadau carafanau o fewn y dyffryn, yn y tymor hir. Yn ychwanegol, fel rhan o'r asesiad effaith weledol a thirwedd a gyflwynwyd gyda'r cais, cyflwynwyd lluniau yn dangos y safle o nifer o fannau amrywiol lle byddai'n weledol yn y dirwedd ac ar draws yr AHNE. Dadleuwyd y byddai'r safle yn parhau yn weladwy o'r manau yma hyd yn oed pan fydd y tirlunio y bwriedir yn aeddfedu.

Nid oedd yr Adran Cynllunio wedi eu hargyhoeddi bod y safle yn cydymffurfio gydag egwyddorion polisi TWR 5. Ystyriwyd y byddai'r bwriad yn nodwedd ymwithiol yn y dirwedd ac yn achosi niwed sylweddol i ansawdd gweledol y dirwedd sydd wedi ei ddynodi yn AHNE.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd asiant yr ymgeisydd y sylwadau canlynol:
- Byddai'r safle yn glir drwy'r gaeaf; pebyll ar y safle yn ystod tymor twristiaeth yn unig
 - Bod y safle wedi ei ddylunio gydag effaith gweledol isel mewn golwg, drwy ddefnyddio ochr gysgodol y safle a ffiniau perthi aeddfed
 - Bod asesiad llawn o effaith y datblygiad ar y dirwedd wedi ei gymeradwyo gan Swyddog yr AHNE fel un trylwyr yn defnyddio methodoleg gywir
 - Bod y swyddog yn derbyn bod dyluniad y cynllun a'r pebyll o safon ac yn cydymffurfio a pholisi TWR 5
 - Honiad bod y datblygiad graddfa fechan yma yn creu effaith niweidiol
 - Asesiad Cyfoeth Naturiol Cymru yn nodi gwerth tirwedd ganolig - dim mwy na hynny
 - Bod adroddiad y swyddog wedi cymryd elfennau o'r cais allan o gyd-destun - honiad na fyddai'r cynllun plannu o gwmpas y safle yn llwyddiannus. Posib gosod amod i sicrhau tirlunio bydd yn gafael a llwyddo
 - Bod golygfeydd i mewn i'r safle yn brin ofnadwy a 'dim ond o bell' – honiad eto ei fod yn amlwg i bawb o gwmpas. Nid yw hyn yn gywir
 - Casgliad yr asesiad – '*... Wider visual impact is limited by the presence of existing vegetation due to the very small scale of the development ... the impacts on the AONB are negligible and neutral.*
 - Cais i'r Pwyllgor ganiatáu. Y cais yn cyfateb a pholisïau lleol a chenedlaethol
- c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr aelod lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), nad oedd ganddo wrthwynebiad i'r cais
- Ei fod yn cytuno'n llwyr gyda geiriau'r asiant
 - Bod yr ymgeisydd wedi gwneud gwaith manwl i ymchwilio i goed brodorol i'r ardal ynghyd a gofynion bioamrywiaeth
 - Yr ardal yn ardal twristiaeth - angen ystyried lles yr ardal o ran yr economi leol
 - Ni fydd y podiau ar y safle drwy'r flwyddyn
 - Cyfeirio atynt fel pebyll saffari, ond podiau ydynt.
 - Safle o fewn y Cynllun Datblygu Lleol
- ch) Cynigiwyd ac eiliwyd i wrthod y cais yn unol â'r argymhelliad
- d) Yn ystod y drafodaeth ddilynol, amlygwyd y pwyntiau canlynol gan Aelodau unigol:
- Maen tramgwydd mwyaf yw'r effaith debygol ar yr AHNE
 - Wrth ystyried polisïau, hyn fel arfer yn dod lawr i farn, ac efallai bod y cais yma yn un o'r achosion hynny. Mater o farn ydyw os bydd effaith ar yr AHNE

- Rhaid ceisio peidio andwyo'r ardal a'r rhesymau hynny sydd yn annog ymwelwyr i ddod i'r ardal
- Safle yn anghyfarwydd – cynnig ymweliad safle
- Angen gwybodaeth am faint y podiau

Cynigiwyd gwelliant i'r cynnig i drefnu ymweliad safle

PENDERFYNWYD trefnu ymweliad safle

5. Cais rhif C17/1086/11/LL - Hen Iard Gychod Dickies, Beach Road, Bangor, Gwynedd

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

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

- a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Cynllunio Mwynau a Gwastraff ar gefndir y cais, gan nodi bod caniatâd eisoes wedi ei roi ar y cais yn Rhagfyr 2016. Amlygwyd bod y cais hwnnw yn destun amodau cynllunio ac un o'r rheiny oedd gweithredu o fewn cyfnod o 9 mis. Nodwyd bod y cais yn un i newid yr amod i sicrhau amser digonol i gwblhau'r datblygiad yn unol â chynlluniau'r cais. Eglurwyd bod y gwaith o godi lefelau'r tir wedi ei weithredu ac mai diben hyn oedd codi lefel y tir uwchlaw lefel llifogydd C2 fel byddai modd ystyried gwaith peirianyddol i ddarparu'r tir ar gyfer datblygiad pellach. Byddai unrhyw gais yn y dyfodol ar y safle yn gais o'r newydd.

Nodwyd bod y gwaith o godi lefel y tir wedi ei weithredu rhwng Ebrill a Gorff 2017 o fewn cyfnod o 8 - 10 wythnos. Y cam nesaf fydd gosod cerrig o amgylch y safle fyddai'n creu amddiffynfa i sicrhau nad yw'r gwastraff llechi yn golchi i ffwrdd. Adroddwyd yn y cais gwreiddiol bod angen tyllu rhywfaint ar y blaendraeth er mwyn gosod cerrig fel sylfaen gadarn.

Amlygwyd bod rhai o'r gwrthwynebiadau a'r sylwadau hwyr yn pryderu am drwytholch o'r safle fyddai yn llygru pysgodfeydd. Ategwyd bod hyn wedi ei ystyried yn y cais gwreiddiol. Yn ogystal, tynnwyd sylw at sylwadau Gwarchod y Cyhoedd oedd yn nodi bod rhaid sicrhau nad oedd y gwaith o osod y cerrig o amgylch y safle yn creu effaith andwyol ar fwynderau trigolion cyfagos. Adroddwyd bod angen symud 7 mil o gerrig mawr i'r safle mewn cyfnod o 14 wythnos. Bydd effeithiau sŵn yn fwy tebygol nag effeithiau llwch.

Nodwyd bod yr ymgeisydd wedi bod yn cyflwyno canlyniadau samplau dwr i'r Awdurdod a bod y canlyniadau, ar hyn o bryd, yn nodi mai annhebygol y byddai trwytholch yn llygru'r amgylchedd morol. Ategwyd bod yr Uned Bioamrywiaeth a Chyfoeth Naturiol Cymru wedi derbyn pryderon am yr adar sydd ar y safle yn gaeafu yno yn ystod llanw uchel. Nodwyd bod yr ymgeisydd wedi cynnal dau arolwg (un yn 2016 ac un yn parhau) yn dangos bod cynnydd yn nifer yr adar oedd yn ymgasglu, ond byddai hyn yn gostwng wrth i'r tymor ddirwyn i ben.

Nodwyd bod llyisiau dial wedi dod i'r safle a mynegwyd bod rhaid i'r ymgeisydd ymdrin â'r planhigyn yma cyn dechrau unrhyw waith datblygu. Ategwyd mai cyfrifoldeb Cyfoeth Naturiol Cymru fyddai monitro hyn.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd gwrthwynebydd i'r cais y pwyntiau canlynol:-
- Ei bod yn cynrychioli barn trigolion o 22 eiddo cyfagos
 - Siomedig nad yw'r ymgeisydd wedi cwblhau'r gwaith o fewn yr amserlen
 - Cyngor Dinas Bangor yn amlygu pryderon am yr hyn sydd wedi ei gladdu o dan y tir ers yr 80au

- Yn ystod gwaith Haf 2017, roedd llwch ymhob man, loriau yn gyrru ar gyflymder oedd yn uwch na 5mya. Rhan fwyaf o'r amodau wedi eu torri - wedi gwneud cais, drwy'r Awdurdod i gynnal cyfarfod gyda'r ymgeisydd. Pa sicrwydd fydd yr ymgeisydd yn cydymffurfio gyda'r amodau eleni?
 - Cyfeiriad yn yr adroddiad bod amserlen y gwaith yn 'weddol fyr' - nid yw 14 wythnos yn fyr!
 - Siomedig bod oriau gwaith yn cynnwys bore Sadwrn - cais i'r Pwyllgor ddileu hyn
 - Materion traffig a mynediad – cylchfan Ffordd y Traeth yn beryglus iawn, pryder y bydd damweiniau yma yn y dyfodol agos yn enwedig gyda symudiadau traffig ychwanegol
- c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd asiant yr ymgeisydd y sylwadau canlynol:
- Bod y cais gwreiddiol wedi ei gymeradwyo Rhagfyr 2016
 - Gwaith wedi ei wneud i godi lefel gyfredol y safle. O ganlyniad, Cyfoeth Naturiol Cymru wedi ail gategoreiddio'r safle drwy ei symud allan o barth gorlifo a cham ymlaen at greu safle gyda photensial i'w ddatblygu
 - Bod angen gosod rip rap er mwyn cwblhau'r gwaith i warchod y safle
 - Ni ellid gwneud cais am drwydded forol hyd nes bod y tir wedi ei ail gategoreiddio. Disgwyl cael trwydded Gwanwyn 2018 fydd yn galluogi i'r gwaith symud yn ei flaen
 - Yr ymgeisydd wedi gweithio yn agos gyda Chyfoeth Naturiol Cymru i fynd i'r afael a materion amgylcheddol ac adeiladol
 - Caniatâd am y gwaith eisoes wedi ei gymeradwyo
 - Bydd argymhellion ac amodau yn sicrhau rheolaeth dros y gwaith
- ch) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr aelod lleol (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), y sylwadau canlynol:
- Bod yr ardal yn un cynhennus ym Mangor
 - Pryderon ynglŷn â llysiâu'r dial. Bod dyletswydd foesol i ddifa'r planhigyn
 - Byddai gan y tyfiant effaith ar werth y safle
 - Angen sicrhau bod y tyfiant yn cael ei waredu cyn dechrau unrhyw waith ar y safle
 - Awgrym i gynnwys amod
- d) Mewn ymateb i sylw'r Aelod Lleol nodwyd y byddai angen ystyried beth fyddai goblygiadau gosod amod. Byddai angen yn gyntaf tystiolaeth bod y planhigyn yn bodoli ac yna ystyried sut i ymdrin â'r tyfiant. Ymddengys y byddai'n bosib ystyried yr amserlen a hyd y cytundeb ynghyd ac amod i ymdrin â llysiâu'r dial.
- dd) Cynigiwyd ac eiliwyd i ohirio y cais
- e) Yn ystod y drafodaeth ddilynol, amlygwyd y pwyntiau canlynol gan Aelodau unigol:
- Angen ymdrin â llysiâu'r dial cyn cymryd camau pellach
 - Angen galw arbenigwr i mewn i gael barn broffesiynol a sicrhau bod y planhigyn yn cael ei waredu yn gywir
 - Angen sicrhau y byddai yn cael ei drin gyda chemegyn na fyddai yn cael effaith ar y cregyn gleision
 - Cais am brawf / tystysgrif bod y planhigyn wedi ei waredu cyn dechrau datblygu
 - Petai y cais yn cael ei gymeradwyo i'r dyfodol – gweithio ar ddydd Llun i Gwener yn unig – dim Dydd Sadwrn

PENDERFYNWYD gohirio y cais

- angen mwy o wybodaeth a thystiolaeth sut bydd y datblygwr yn ymdrin â'r planhigyn

6. Cais rhif C17/1143/13/LL - Parc Nant y Garth, Seion, Llanddeiniolen, Gwynedd

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

Roedd yr Aelodau wedi ymweld â'r safle

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

- a) Ymhelaethodd yr Arweinydd Tim Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi bod y cais yn un llawn rannol ôl-weithredol 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*. Byddai'r cais yn golygu cau'r fynedfa bresennol. Bydd yr adeilad presennol 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 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.

Mynegwyd bod cais blaenorol (C15/1362/18/LL) ar gyfer newid defnydd ysgubor/adeilad melin goedwigaeth fel man storio ac amgaefa ar gyfer defnydd diwydiannol gyda swyddfa fewnl a thir cysylltiedig i'w ddefnyddio fel man storio ar gyfer *portakabins* wedi ei wrthod yn Chwefror, 2016. Gwrthodwyd 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. Apeliwyd yn erbyn y penderfyniad hwn a gwrthodwyd yr apêl 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.

Ers hynny mae'r Cynllun Datblygu Lleol wedi ei fabwysiadu a pholisiau wedi newid. Nodwyd bod yr anghenion a'r ystyriaethau yn wahanol a bod yr ymgeisydd wedi ymateb i bryderon Rhos y Wylfa drwy symud y fynedfa a phlannu'r trac presennol fyddai o ganlyniad yn lliniaru yn erbyn yr effaith. Ategwyd bod yr egwyddor o aildefnyddio ac addasu adeiladau gwledig ar gyfer defnydd busnes a diwydiant wedi ei selio ym Mholisi CYF6 sydd yn datgan y caniateir cynigion i drosi adeiladau gwledig ar gyfer defnydd busnes os gellid cwrdd gyda nifer o feini prawf oedd wedi eu rhestru yn yr adroddiad

Derbyniwyd y byddai'r safle yn cael effaith, ond wedi pwyso a mesur yr effeithiau, ystyriwyd bod y cais bellach yn dderbyniol. Ni fyddai cerbydau trwm yn pasio Rhos y Wylfa a thrwy osod amodau perthnasol byddai modd rheoli sut bydd symudiadau yn cael eu gweithredu er mwyn lleihau effaith ar y preswylwyr. Nodwyd hefyd bod yr Uned Trafnidiaeth yn derbyn y bwriad.

- b) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatáu y cais
- c) Yn ystod y drafodaeth ddilynol, amlygwyd y pwynt canlynol gan Aelod unigol:
- Bod angen sicrhau bod cynllun rheoli coedwigaeth tymor hir yn cael ei gynnwys gyda'r amodau

PENDERFYNWYD caniatáu y cais

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 ddben.
10. Cynllun rheoli coedwigaeth tymor hir.

7. Cais rhif C17/1196/03/LL – Tir yn Cwm Bowydd, Blaenau Ffestiniog, Gwynedd

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

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

- a) Ymhelaethodd yr Arweinydd Tîm Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi bod y cais yn gais llawn oedd yn bwriadu darparu 8 caban pren ar gyfer defnydd gwyliau a chreu rhodfa bren a phlannu coed cysylltiol. Ategwyd bod bwriad hefyd i ddarparu man parcio ar y cyrion. Nodwyd bod y safle wedi ei leoli o fewn cwm ar gyrion ffordd ddi-ddosbarth sy'n rhedeg heibio'r goedlan tua fferm ymhellach draw. Ategwyd bod y bwriad hefyd o osod y cabanau ar bolion pren, fel na fydd yr unedau yn cael eu hadeiladu ar lawr y goedlan, gyda 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 system garthffos.

O ran egwyddor nodwyd bod y cais yn bwriadu sefydlu safle gweryslla amgen ar gyfer gosod 8 caban pren hunangynhaliol ar gyfer defnydd gwyliau. Oherwydd natur adeiladu a ffurf yr unedau, yn ogystal â'u maint, eglurwyd bod datblygiad o'r fath yn cael ei ystyried fel llety gweryslla amgen parhaol ac felly fe'i hystyriwyd o dan ofynion perthnasol polisi TWR 3 o'r Cynllun Datblygu Lleol. Adroddwyd bod polisi TWR3 yn gwrthod cynigion i ddatblygu safleoedd carafanau sefydlog, safleoedd siale gwyliau newydd neu lety gweryslla amgen parhaol yn AHNE ac mewn Ardaloedd Tirwedd Arbennig. Yn yr achos yma, nid yw'r datblygiad arfaethedig o fewn AHNE, ac nid yw'n agos i ddynodiad ardal Tirwedd Arbennig.

Ystyriwyd bod yr unedau, fydd wedi eu gosod yn y coed o ddyluniad naturiol ac nad felly yn ymwithiol i'r dirwedd. Eglurwyd y bydd angen gwneud gwaith clirio lleiafrifol ond bydd y safle yn parhau i dirwedd yn naturiol. Cyfeiriwyd at faterion bioamrywiaeth a'r sylwadau hwyr a dderbyniwyd. O ran egwyddor gellid ystyried bod effaith y bwriad yn dderbyniol, ond nad oedd mesuriadau lliniaru wedi eu cytuno. Er na fyddai colled o goedlan, amlygwyd y byddai'r ymgeisydd yn barod i liniaru'r effaith ac wedi adnabod darn o dir lle gallent liniaru effaith y datblygiad. Nodwyd bod yr Uned Bioamrywiaeth wedi ymateb drwy nodi nad oeddynt wedi asesu'r safle a awgrymwyd yn addas ac nad oeddynt yn gwybod beth oedd gwerth ecolegol y tir. O ganlyniad, amlygwyd addasiad i'r argymhelliad o ddirprwyo'r hawl i ganiatáu yn ddarostyngedig i gytuno ar y mesuriadau lliniaru.

- b) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatáu y cais
- c) Yn ystod y drafodaeth ddilynol, amlygwyd y pwyntiau canlynol gan Aelodau unigol:
- Angen sicrhau bod coed cynhenid yn cael eu plannu
 - Awgrym i wneud y gwaith lliniaru cyn dechrau ar y datblygiad
 - Bod angen ymgynghori gyda'r Gwasanaeth Tân

Mewn ymateb, i'r sylw ynglyn a'r gwaith lliniaru, amlygodd yr Uwch Reolwr y byddai cynllun digolledu, fyddai yn gwneud i fyny am y gwaith clirio, yn cael ei gyfarch yn y cynllun rheolaeth. Mewn ymateb i sylw yn ymwneud a'r Gwasanaeth Tân amlygwyd y bydd y trafodaethau hyn yn cymryd lle wrth i'r ymgeisydd wneud cais am drwydded.

PENDERFYNWYD dirprwyo'r hawl i ganiatáu y cais yn ddarostyngedig i gytuno ar fesuriadau lliniaru.

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

8. Cais rhif C17/1246/09/LL - Maes Carafanau Pant y Neuadd, Ffordd Aberdyfi, Tywyn

Cadeiriwyd yr eitem gan yr Is Gadeirydd

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

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr oedd yn nodi cais gan yr ymgeisydd i ohirio'r cais er mwyn ail ystyried y datblygiad yng nghyd-destun y polisiau newydd ac i baratoi cynlluniau diwygiedig.

- a) Cynigiwyd ac eiliwyd i ohirio y cais.

PENDERFYNWYD: gohirio'r cais

Dechreuodd y cyfarfod am 1.00pm a daeth i ben am 2.30pm.

CADEIRYDD

Eitem 5.1

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/04/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

Rhif: 1

Cais Rhif: C17/0198/30/LL

Dyddiad 19/07/2017

Cofrestru:

Math y Cais: Llawn - Cynllunio

Cymuned: Aberdaron

Ward: Aberdaron

Bwriad: Cais i gadw gwaith o adeiladu modurdy / storfa

Lleoliad: Pwll Melyn, Rhiw, Pwllheli, LL538AE

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATÁU GYDAG AMODAU

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/04/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

1. Disgrifiad:

- 1.1 Gohiriwyd y cais yng nghyfarfod y Pwyllgor Cynllunio a gynhaliwyd ar y 5 Mehefin 2017 er mwyn derbyn cyfiawnhad dros angen yr ymgeisydd am adeilad amaethyddol ar y tir. Yn y cyfamser, ac yn dilyn trafodaeth gyda'r Gwasanaeth Cynllunio, derbyniwyd e-bost gan asiant yr ymgeisydd ar yr 11 Gorffennaf 2017 yn newid disgrifiad y cais i 'Adeiladu modurdy/storfa'.
- 1.2 Yn wreiddiol, 'roedd y cais cynllunio ôl-weithredol hwn ar gyfer cadw adeilad amaethyddol o ffrâm dur a oedd yn y broses o gael ei adeiladu. Mae'r ffrâm yn awgrymu adeilad gyda rhediad to *mono pitch*, ond mae bwriad i gwblhau'r adeilad gyda tho brig. Mae'r adeilad bwriadedig yn mesur 9.1 metr o hyd a 4.6 metr o led, ac mae'r ffrâm bresennol yn ymestyn i 4.05 metr o uchel uwchlaw lefel daear. Bwriedir i orffeniad allanol yr adeilad gynnwys gorchudd bordiau coed i'r muriau a sitiau dur proffil gwyrdd tywyll i'r to brig.
- 1.3 Mae'r adeilad wedi ei leoli yng nghefn gwlad tu allan i unrhyw ffin datblygu, ac ar ran o dir caeedig i'r gogledd orllewin o'r tŷ annedd, sydd hefyd o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Llyn. Mae'r ffrâm bresennol yn gorwedd 5.5 metr oddi wrth tŷ annedd unllawr sydd yn adeilad rhestredig gradd II. Mae'r eiddo yn ymestyn i 2.5 acer mewn arwynebedd. Mae'r safle yn ffinio a ffordd sirol ddi-ddosbarth i'r gogledd a'r gorllewin, ac mae caeau amaethyddol eraill i'r dwyrain ohono.
- 1.4 Yn dilyn trafodaeth bellach gyda swyddogion y Gwasanaeth Cynllunio, derbyniwyd cynllun diwygiedig ar y 9 Chwefror 2018 yn dangos adeilad o arwynebedd llawr cyffelyb i'r cynllun gwreiddiol a gyflwynwyd, ond yn dangos to brig i'r adeilad, a muriau allanol wedi eu gorchuddio gyda sitiau pren. Mae ongl y to yn adlewyrchu ongl to'r tŷ annedd, ac mae'r to brig yn ymestyn i 4.1 metr uwchlaw lefel daear, a'r bargod yn mesur 2.3 metr uwchlaw lefel daear. Mae'r adeilad bwriadedig yn gorwedd 7 metr i ffwrdd oddi wrth y tŷ annedd
- 1.5 Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor ar gais yr Aelod Lleol gan fod pryder nad oedd cyfiawnhad i adeilad amaethyddol o'r fath ar gyfer daliad o 2 acer yn unig; nad yw adeilad o'r fath yn gweddu wrth ochr adeilad rhestredig; a bod ei uchder yn ymwithiol ar ei safle presennol rhwng y tŷ a'r ffordd a byddai modd ei ail-leoli tu cefn yr adeilad ble byddai yn llawer mwy cuddiedig.

2. Polisiâu Perthnasol:

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/04/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

Ystyrir na fyddai unrhyw effaith sylweddol nac annerbyniol ar gyflawni'r amcanion llesiant o ganlyniad i'r argymhelliad arfaethedig.

2.3 Ers cyflwyniad gwreiddiol y cais gerbron y Pwyllgor, mae Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd wedi ei ddisodli gan Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011 – 2026.

2.4 **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011 - 2026**

PCYFF 2: Meini prawf datblygu

PCYFF 3: Dylunio a siapiau lle

PCYFF 4: Dylunio a thirwedd

Polisi AMG 1: Cynlluniau Rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol

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

2.5 **Polisiâu Cenedlaethol:**

Ddeddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990

Deddf yr Amgylchedd Hanesyddol (Cymru) 2016

Paragraff 6.5.11 Polisi Cynllunio Cymru – 9fed Argraffiad, Tachwedd 2016:-

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

Nodyn Cyngor Technegol 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol (Cyhoeddwyd 31 Mai 2017)

Lleoliad Asedau Hanesyddol yng Nghymru (Mai, 2017)

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

3.1 Nid oes hanes cynllunio perthnasol i'r safle ond caniatwyd dau estyniad un llawr i'r tŷ annedd ei hun yn 1998 a 2006.

4. **Ymgynghoriadau:**

Cyngor Cymuned/Tref: Sylwadau 14.03.17 – Gwrthwynebu ar sail:

- Yr adeilad yn rhy uchel
- Wrth ymyl adeilad rhestredig
- Dim cyfiawnhad amaethyddol gan mai dim ond 2 acer ydi maint y daliad

Sylwadau ar y cynllun diwygiedig 09.02.18 –

Heb eu derbyn pan yn paratoi'r adroddiad.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Sylwadau 03.03.17 - Dim yn effeithio ar unrhyw fater a restrwyd ar eu Rhestr Wirio.

Sylwadau ar y cynllun diwygiedig 09.02.18 –

Heb eu derbyn pan yn paratoi'r adroddiad.

Uwch Swyddog
Cadwraeth:

Sylwadau ar y cynllun diwygiedig 09.02.18 - Wedi cael golwg ar y cynllun diwygiedig a'r datganiad dyluniad a mynediad diweddaraf. Cadarnhaf fod dyluniad a lleoliad diwygiedig y sied yn dderbyniol o agwedd effaith ar gosodiad

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/04/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

yr adeilad rhestredig, ac ni chredir y byddai'r bwriad yn amharu ar edrychiad na chymeriad yr eiddo.

Swyddog AHNE

Sylwadau ar y cynllun diwygiedig 09.02.18 - Mae'r cynllun diweddaraf am adeilad to brig wedi ei gladio gyda choed yn welliant ar y cynlluniau blaenorol ac ni chredir y bydd yn amharu ar yr AHNE.

Ymgynghoriad
Cyhoeddus:

Rhodddwyd rhybudd ar y safle a hysbyswyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben a derbyniwyd 2 ohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

- Adeilad uchel ddeulawr yn weladwy o agos a phell;
- Adeilad un llawr yn ddigonol;
- Mae gwneud cais ôl-weithredol yn gwbl amhriodol;
- Uchder annerbyniol ac angen ei ostwng.

Ail-ymgyngorwyd gyda thrigolion cyfagos ar y cynllun diwygiedig a dderbyniwyd ar y 09.02.18 ond ni dderbyniwyd ymateb.

5. **Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:**

- 5.1 Ystyrir mai'r prif faterion yn yr achos hwn yw'r angen am yr adeilad, effaith y datblygiad ar fwynderau gweledol yr AHNE, a'i effaith ar osodiad yr adeilad rhestredig cyfagos.

Egwyddor y datblygiad

- 5.2 Mae'n ofynnol gwneud penderfyniadau am geisiadau cynllunio yn unol â'r cynllun datblygu a fabwysiadwyd, oni bai bod ystyriaethau perthnasol eraill yn nodi fel arall. Mae Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd (2001 - 2016) bellach wedi cael ei ddisodli gan Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011 - 2026 (CDLL), a fabwysiadwyd yng Ngorffennaf 2017.
- 5.3 Wrth ddelio gydag unrhyw gais cynllunio y prawf statudol ddylai fod yr ystyriaeth gyntaf ar bob achlysur, h.y. mae'n ofynnol gwneud penderfyniadau am geisiadau cynllunio yn unol â'r cynllun datblygu, oni bai bod ystyriaethau perthnasol eraill yn nodi fel arall. Mae'r CDLL ar y Cyd yn ystyriaeth cynllunio berthnasol rŵan ar gyfer diben rheoli datblygu - gweler paragraff 3.1.3 Polisi Cynllunio Cymru sy'n datgan:

“Gallai ystyriaethau perthnasol gynnwys yr amgylchiadau presennol, polisiâu mewn cynllun datblygu sydd wrthi'n cael ei baratoi a pholisiâu cynllunio Llywodraeth Cymru. Dylai pob cais gael ei ystyried mewn perthynas â pholisiâu cyfredol...”

- 5.4 Mae Polisi PCYFF 2 y CDLL yn sicrhau y dylai unrhyw gynnig cydymffurfio a holl bolisiâu perthnasol y Cynllun, yn ogystal â pholisiâu a chanllawiau cynllunio cenedlaethol. Nodwyd eisoes mai cais am fodurdy storfa sydd yn awr gerbron am ystyriaeth, yn hytrach nac adeilad amaethyddol. Datgan asiant yr ymgeisydd bod yr adeilad yn angenrheidiol ar gyfer defnydd amlbwrpas, sydd yn cynnwys storio cyffredinol o gerbydau, offer, cyfarpar, trelars a bwydydd, yn ogystal â lle i gysgodi anifeiliaid yn ystod tywydd garw achlysurol. Datgenir hefyd y bydd yr adeilad yn galluogi gofod digonol ar gyfer triniaeth o anifeiliaid. Ni chyflwynwyd manylion o

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/04/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

faint o anifeiliaid sydd gan yr ymgeisydd, ond deallir mai 2.5 acer yw maint yr eiddo. Yn ystod archwiliad o'r safle, gwelwyd 3 ceffyl ar y tir.

Mwynderau gweledol

- 5.5 Mae'r safle yn gorwedd mewn man amlwg o fewn AHNE Llyn. Mae ffrâm dur di-ganiatad yn bodoli ar y tir ar hyn o bryd, ac sydd yn awgrymu adeilad gyda tho *mono pitch* fydd yn ymestyn i 4.1 medr o uchel. Mewn ymgais i osgoi edrychiad diwydiannol i'r adeilad, ac er lleihau unrhyw ardrawiad ar fwynderau gweledol yr AHNE, derbyniwyd cynllun diwygiedig ar y 9 Chwefror 2018 yn dangos adeilad bwriedig gyda tho brig o uchder cyffelyb, ond gyda'r bargod wedi ei ostwng i 2.3 medr uwchlaw lefel daear. Yn ogystal â hyn bwriedir gorchuddio waliau allanol yr adeilad gyda sitiau pren wedi eu staenio yn frown tywyll, a sitiau dur proffil llwyd tywyll BS 18 B 29 ar y to. Mae hyn yn creu edrychiad fwy tebyg i stabl neu sied fychan, ac yn ddyluniad mwy derbyniol mewn lleoliad mor amlwg.
- 5.6 Derbyniwyd sylwadau'r Swyddog AHNE ar y cynllun gwreiddiol yn nodi y bydd to brig yn gostwng uchder yr adeilad ac yn ei wneud yn llai amlwg o'r ffordd. Nid oedd gwrthwynebiad i'r bwriad o safbwynt unrhyw effaith ar y dirwedd ehangach, a rhaid ystyried felly bod y bwriad yn cydymffurfio a pharagraff 5.3.5 Polisi Cynllunio Cymru, sef mai'r prif amcan wrth ddynodi AHNE yw gwarchod a gwella ei harddwch naturiol. Dylai polisiau cynlluniau datblygu a phenderfyniadau rheoli datblygu sy'n effeithio ar AHNE ffafrio diogelu harddwch naturiol, er mai priodol hefyd fydd ystyried lles economaidd a chymdeithasol yr ardaloedd. Mae Polisi AMG 1 y CDLI yn nodi'r angen i sicrhau bod amcanion a nodau Cynllun Rheolaeth AHNE yn cael eu hystyried yn llawn wrth ystyried cynigion datblygu, a bydd y Cynllun yma yn cario pwysau sylweddol wrth benderfynu ceisiadau cynllunio. Yn yr achos hwn, ymgynghorwyd gyda'r Swyddog AHNE ar y cynllun gwreiddiol, a'r cynllun diwygiedig a dderbyniwyd ar y 9 Chwefror 2018. Nid oedd gwrthwynebiad i'r bwriad yn wreiddiol, a derbyniwyd sylwadau ar y cynllun diwygiedig yn datgan bod y cynllun diweddaraf am adeilad to brig wedi ei gladio gyda choed yn welliant ar y cynlluniau blaenorol ac ni chredir y bydd yn amharu ar yr AHNE.. O ganlyniad, ni ystyrir bod gwrthwynebiad i'r bwriad yn ei ffurf diwygiedig, ac mae'r cais yn cydymffurfio a Pholisi AMG 1 y CDLI.
- 5.7 O safbwynt gorffeniad a dyluniad yr adeilad, bwriedir gorchuddio'r to brig gyda sitiau dur proffil llwyd tywyll, a gorchuddio'r muriau bloc allanol gyda bordiau pren. Mae hyn yn ymgais i adlewyrchu dyluniad ac edrychiad ystabl/sied fychan. Yn ychwanegol i hyn, mae gwrychoedd aeddfed ar hyd ffin yr eiddo gyda'r ffordd sirol ddi-ddosbarth, a fydd yn lleihau unrhyw ardrawiad ymhellach. Mae'r adeilad wedi ei leoli ymhellach i ffwrdd oddi wrth yr adeilad rhestredig yn awr, ac felly ni ddylai ei faint nac ei agosatrwydd at yr adeilad rhestredig ei hun fod yn groes i ail faen prawf Polisi PCYFF 3 sydd yn ymwneud a dylunio a siapio lle. Mae'r bwriad yn cydymffurfio â Pholisi PCYFF 4. Mae ardrawiad y bwriad ar osodiad yr adeilad rhestredig wedi ei drafod ymhellach isod.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.8 Mae'r tŷ annedd agosaf (heblaw eiddo'r ymgeisydd) i'r adeilad bwriedig wedi ei leoli oddeutu 30 medr i'r gogledd-ddwyrain o'r safle, ac yr ochr arall i'r ffordd sirol ddi-ddosbarth oddi wrtho. Oherwydd maint y bwriad a'i leoliad mewn perthynas â'r eiddo cyfagos ni ystyrir bod yr adeilad bwriedig yn achosi effaith annerbyniol nac arwyddocaol i'r eiddo hwnnw,

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/04/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

- 5.9 Ni ystyrir ychwaith bod y bwriad yn amharu ar breifatrwydd rhesymol defnyddwyr yr eiddo sydd gerllaw nac yn golygu gor-ddatblygiad o'r safle. Ni fydd y bwriad yn ychwanegu ar draffig na sŵn sy'n gysylltiedig â thraffig mewn modd fydd yn achosi niwed arwyddocaol i amwynderau lleol, ac ni fydd yn creu cyfle i unigolion ymddwyn yn anghymdeithasol. Ystyrir bod y bwriad felly yn cydymffurfio a pedwerydd maen prawf Polisi PCYFF 2.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.10 Nid oes materion yn wneud ac unrhyw briffordd neu briffordd arfaethedig yma ac felly ni ymgynghorwyd a Gwasanaeth Trafnidiaeth y Cyngor yn yr achos hwn. Nodir bod llwybr cyhoeddus yn rhedeg yr ochr arall i'r tŷ annedd oddi wrth yr adeilad bwriadedig, ac nid yw yn cael ei effeithio gan y datblygiad.

Materion bioamrywiaeth

- 5.11 Nid oes materion bioamrywiaeth y mae'r adeilad yn ymwneud a hwynt yn bodoli yn yr achos yma.

Materion Cadwraethol/Adeilad Rhestredig

- 5.12 Mae gwrthwynebiadau wedi eu derbyn i'r bwriad ar sail agosatrwydd yr adeilad bwriadedig at dŷ annedd yr eiddo, sydd yn adeilad rhestredig gradd II. Ymgynghorwyd gydag Uwch Swyddog Cadwraeth y Cyngor a derbyniwyd y sylwadau canlynol mewn perthynas â'r cynllun gwreiddiol:

'Mae'r safle wedi lleoli yn gefn gwlad o fewn tirwedd o ddiddordeb hanesyddol eithriadol, Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ac mae'r safle o fewn 5medr i adeilad rhestredig gradd II. Mae parc a gardd hanesyddol gofrestredig Plas yn Rhiw hefyd wedi lleoli oddeutu 0.5milltir i'r gogledd ddwyrain o'r safle. Mae'r bwriad yn gais ôl-weithredol i gadw modurdy / storfa sydd yn y broses o gael ei adeiladu ar y tir tu ôl i'r prif dy, sef yr adeilad rhestredig.

Mae gofynion Polisi Cynllunio Cymru (rhan 6.5.11) yn datgan "ar gyfer unrhyw gynnig datblygu sy'n effeithio ar adeilad rhestredig neu ei leoliad, y brif ystyriaeth berthnasol yw'r gofyniad statudol i roi ystyriaeth benodol i ddymunoldeb diogelu'r adeilad, ei leoliad neu unrhyw nodweddion o ddiddordeb pensaernïol neu hanesyddol arbennig sydd ganddo.", mae hyn hefyd wedi eu hategu o fewn Nodyn Cyngor Technegol 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol a gyhoeddwyd 31 Mai 2017. Mae Cadw wedi cyhoeddi canllawiau arferion gorau newydd parthed "lleoliad asedau hanesyddol yng Nghymru" (31 Mai 2017) sydd yn datgan "y dylai cynigion datblygu geisio osgoi unrhyw effaith niweidiol ar ased hanesyddol a'i leoliad". Rhestri'r rhai ffactorau y dylid eu hystyried wrth asesu effaith newid neu ddatblygiad arfaethedig o fewn lleoliad ased hanesyddol isod:-

- *effaith weledol y newid neu'r datblygiad arfaethedig mewn perthynas â lleoliad yr ased hanesyddol.*
- *a fyddai'r newid neu'r datblygiad arfaethedig yn dominyddu'r ased hanesyddol neu'n amharu ar ein gallu i'w ddeall a'i werthfawrogi.*

Nid yw'r datganiad dyluniad a mynediad a gyflwynwyd gyda'r cais yn cyfeirio at yr adeilad rhestredig nac unrhyw effaith ar y gosodiad. Fodd bynnag, mae rhan 1.4 o'r datganiad yn datgan "the garage / shed would be located adjacent to the existing dwelling and thus it is not considered that it would have a significantly greater impact

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/04/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

than already exists”, yn ogystal â’r datganiad “the proposal will form a neat addition to the holding”.

Mae’r prif adeilad wedi rhestru fel esiampl dda o ddaliad bwthyn bychan (sef ‘small cottage holding’) sydd yn nodweddiadol o’r ardal. Wedi ystyried yr holl ffactorau uchod, ni chredir y bod lleoliad y modurdy / sied arfaethedig yn addas ac y byddai’n cael effaith sylweddol ar osodiad a chymeriad yr adeilad rhestredig fel daliad bwthyn bychan. Teimlir bod agosatrydd y bwriad a’i faint yn dominyddu’r eiddo ac yn ymwithiol iawn, wrth ystyried hefyd lefel uwch y tir tu ôl i’r eiddo. Ni chredir y byddai’r bwriad yn ffurfio “neat addition to the holding” ond yn creu niwed arwyddocaol iddo oherwydd y lleoliad presennol. Ystyrir yn yr achos yma mai’r opsiwn orau fyddai ail-leoli’r modurdy / sied ymhellach oddi wrth yr eiddo er mwyn lleihau’r effaith ar y gosodiad.’

- 5.13 Ychwanegwyd yr eiddo at y rhestr o adeiladau o ddiddordeb hanesyddol a/neu archeolegol oherwydd ei fod yn esiampl dda o ddaliad bwthyn bychan (*small cottage holding*) sydd yn nodweddiadol o’r ardal. Ers rhestru’r eiddo ar y 6 Ebrill 1998, mae’r Cyngor wedi caniatáu estyniad un llawr ar dalcen dwyreiniol yr eiddo yn Ionawr 1999, ac mae’r estyniad hwnnw wedi ei adeiladu.
- 5.14 Ymgynghorwyd ymhellach gyda’r Uwch Swyddog Cadwraeth yn dilyn derbyn cynllun diwygiedig 9 Chwefror 2018. Nodir bod y cynllun hwn wedi ei gyflwyno yn dilyn trafodaeth gyda’r swyddog a’r Uned Gorfodaeth. Derbyniwyd ymateb gan yr Uwch Swyddog Cadwraeth yn nodi ei bod wedi cael golwg ar y cynllun diwygiedig a’r datganiad dyluniad a mynediad diweddaraf, ac mae’n cadarnhaf bod dyluniad a lleoliad diwygiedig y sied yn dderbyniol o agwedd effaith ar gosodiad yr adeilad rhestredig, ac ni chredir y byddai’r bwriad yn amharu ar edrychiad na chymeriad yr eiddo.
- 5.15 Mae Adran 16 a 66 o’r Ddeddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990 yn ei gwneud yn ofynnol i awdurdodau cynllunio lleol ystyried ceisiadau am ganiatâd cynllunio roi ystyriaeth arbennig i rai materion, gan gynnwys dymunoldeb cadw cefndir yr adeilad. Mae’r cefndir yn aml yn rhan hanfodol o gymeriad adeilad, yn enwedig os oes parc, gardd neu dir wedi eu trefnu i gydategu ei gynllun neu ei swyddogaeth.
- 5.16 Yn yr un modd, mae’r ddogfen *Lleoliad Asedau Hanesyddol yng Nghymru* yn esbonio beth yw lleoliad, sut mae’n cyfrannu ar arwyddocâd ased hanesyddol a pham mae’n bwysig. Mae lleoliad yn bwysig i’r ffordd y mae asedau hanesyddol yn cael eu deall, eu gwerthfawrogi a’u profi ac mae’n cyfrannu at eu harwyddocâd. Mae lleoliad yn aml yn ymestyn y tu hwnt i ffin eiddo, neu ‘gwrtil’, ased hanesyddol unigol i gyd-destun tirwedd ehangach. Gall ffactorau anniriaethol yn ogystal â ffactorau ffisegol fod yn bwysig er mwyn deall lleoliad ased hanesyddol. Gall y rhain gynnwys swyddogaeth, canfyddiadau synhwyraidd neu gysylltiadau hanesyddol, artistig, llenyddol a golygfaol, ac mae polisi cynllunio cenedlaethol yn annog awdurdodau cynllunio lleol i ystyried lleoliadau asedau hanesyddol wrth baratoi cynlluniau datblygu a phan fyddant yn penderfynu ar geisiadau cynllunio. Os yw newid neu waith datblygu arfaethedig yn debygol o gael effaith ar ased hanesyddol a’i leoliad, dylai’r ymgeisydd baratoi asesiad ysgrifenedig cymesur a gwrthrychol o’r effaith honno er mwyn llywio’r broses benderfynu. Dylai cynigion datblygu geisio osgoi unrhyw effaith niweidiol ar ased hanesyddol a’i leoliad. Mae lleoliad diwygiedig yr adeilad bwriadedig yn gorwedd 7 medr oddi wrth yr adeilad rhestredig, ac ni ystyrir bod angen am asesiad ysgrifenedig o effaith y datblygiad ar leoliad yr ased hanesyddol yn yr achos yma.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/04/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

- 5.17 Nid yw lleoliad yr adeilad yn amharu ar osodiad yr adeilad rhestredig ei hun, ac ystyrir bod y bwriad diwygiedig yn cydymffurfio a Pholisi Strategol PS 20 y CDLL, ac yn unol â'r cyngor cenedlaethol a geir ym mharagraff 6.5.11 Polisi Cynllunio Cymru. Ystyrir bod hyn yn ystyriaeth o bwys wrth benderfynu'r cais presennol.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

- 5.18 Derbyniwyd dau e-bost yn gwrthwynebu'r cais am y rhesymau a nodir yn rhan 4 uchod. Mae'r gwrthwynebwyr yn trigo oddeutu 280 medr oddi wrth y safle, ond nodir mai effaith ar fwynderau gweledol yw sail y gwrthwynebiad yn hytrach nac unrhyw effaith ar fwynderau'r trigolion cyfagos. Fodd bynnag, nodir nad yw'r Swyddog AHNE yn gwrthwynebu'r bwriad, a bod y cynllun diwygiedig yn lleihau unrhyw ardrawiad ar fwynderau gweledol yr AHNE.

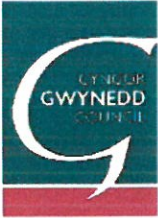
6. Casgliadau:

- 6.1 Ers cyflwyno'r cais yn wreiddiol mae lleoliad yr adeilad bwriadedig mewn perthynas â'r adeilad rhestredig gradd II, ac ei ddyluniad, edrychiad a gorffeniad allanol, wedi ei ddiwygio yn dilyn trafodaethau gyda'r Gwasanaeth Cynllunio. Mae'r adeilad bwriadedig yn llawer mwy derbyniol yn awry n nhermau cynllunio, ac nid yw yn groes i bolisiau cynllunio lleol a chyngor cynllunio cenedlaethol. Fodd bynnag, er mwyn diogelu gosodiad yr adeilad rhestredig i'r dyfodol, ystyrir y byddai'n briodol cynnwys amod yn tynnu hawliau ar gyfer gosod carafán o fewn y cwrttil estynedig. Nid oes angen cynnwys amod cyffelyb ar gyfer adeiladau cwrttil gan nad ydynt yn ddatblygiadau caniatol. Ar sail y cynllun diwygiedig a gyflwynwyd ar y 9 Chwefror 2018, ystyrir fod y cais yn ei ffurf presennol yn unol gyda pholisiau lleol a chenedlaethol ac yn dderbyniol i'w ganiatáu.

7. Argymhelliad:

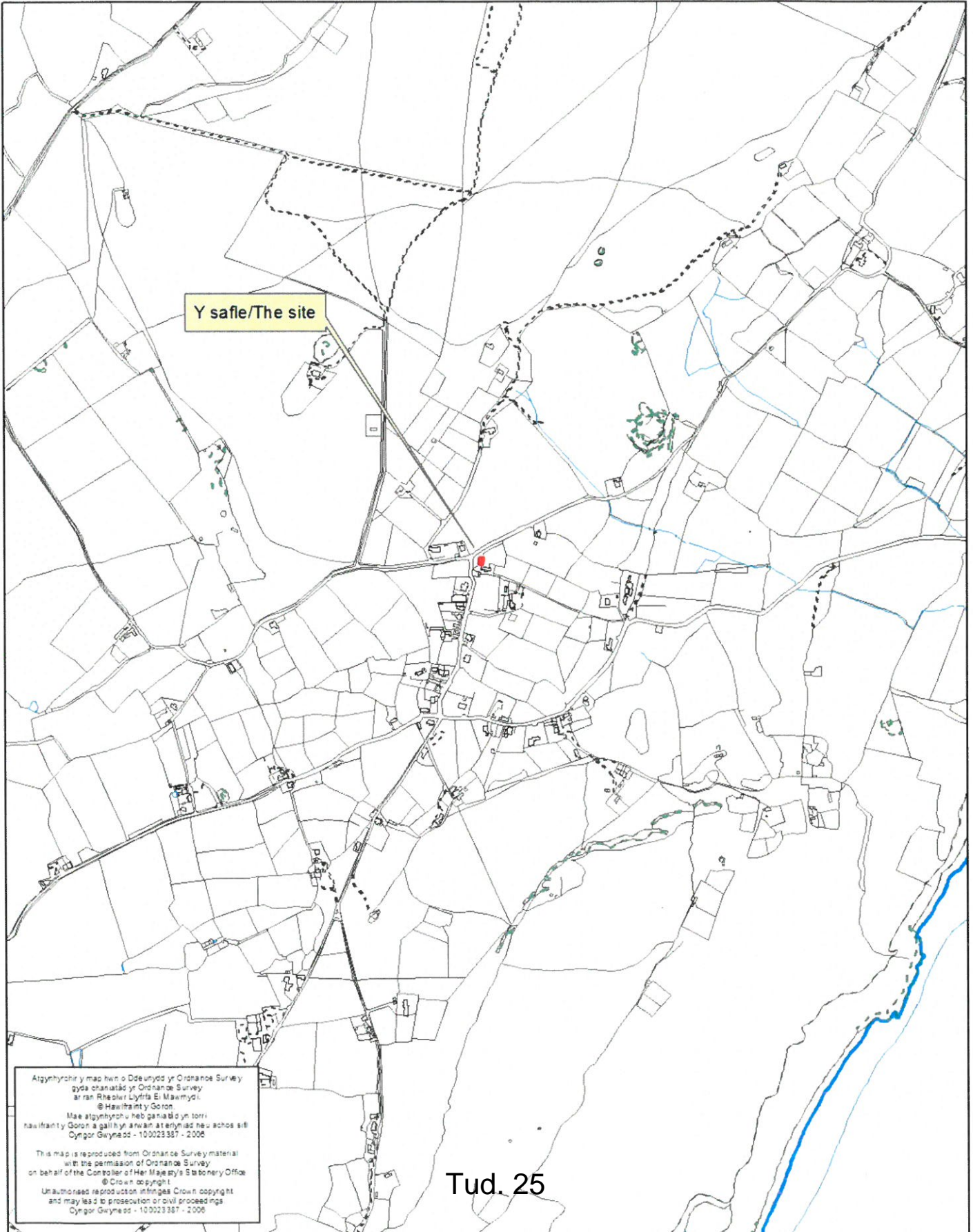
- 7.1 Caniatáu - amodau -

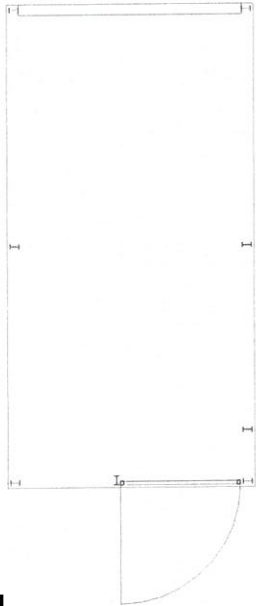
- 1) Unol a'r cynllun diwygiedig dyddiedig 9 Chwefror 2018;
- 2) Dim carafan i'w lleoli o fewn y cwrttil estynedig;
- 3) Staenio'r gorchudd bordiau pren allanol yn lliw brown tywyll;
- 4) To'r adeilad i fod o liw llwyd tywyll BS 18 B 29;
- 5) Tynnu strwythur presennol i lawr yn ei gyfanrwydd ac adfer y tir i'w gyflwr gwrieddiol cyn dechrau gwaith ar yr adeilad a ganiateir yma.



Rhif y Cais / Application Number : C17/0198/30/LL

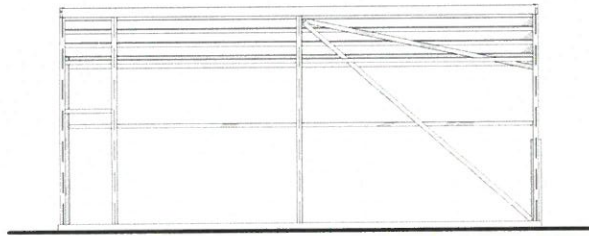
Cynllun lleoliad ar gyfer adnabod y safle yn unig. Dim i raddfa.
Location Plan for identification purposes only. Not to scale.



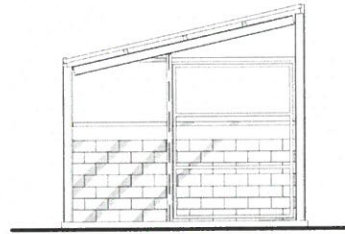


Level 0
1 : 100

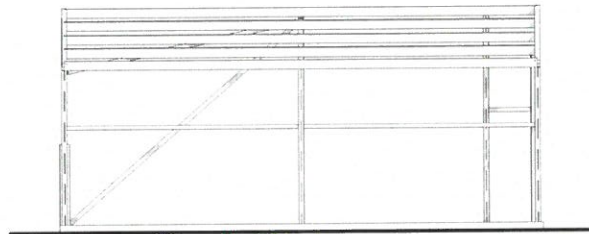
Tud 26



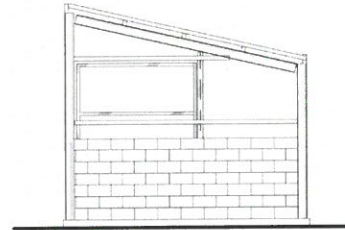
2 East
1 : 100



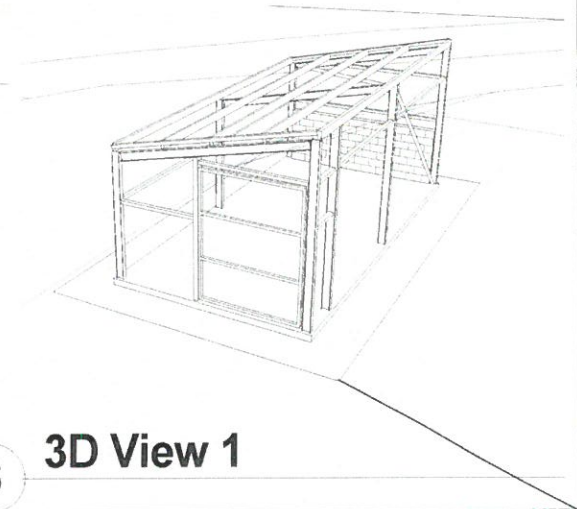
3 South
1 : 100



4 West
1 : 100



5 North
1 : 100



6 3D View 1

Do not scale this drawing. Contractors must check all dimensions from site. This drawing is copyright

No.	Description	Date

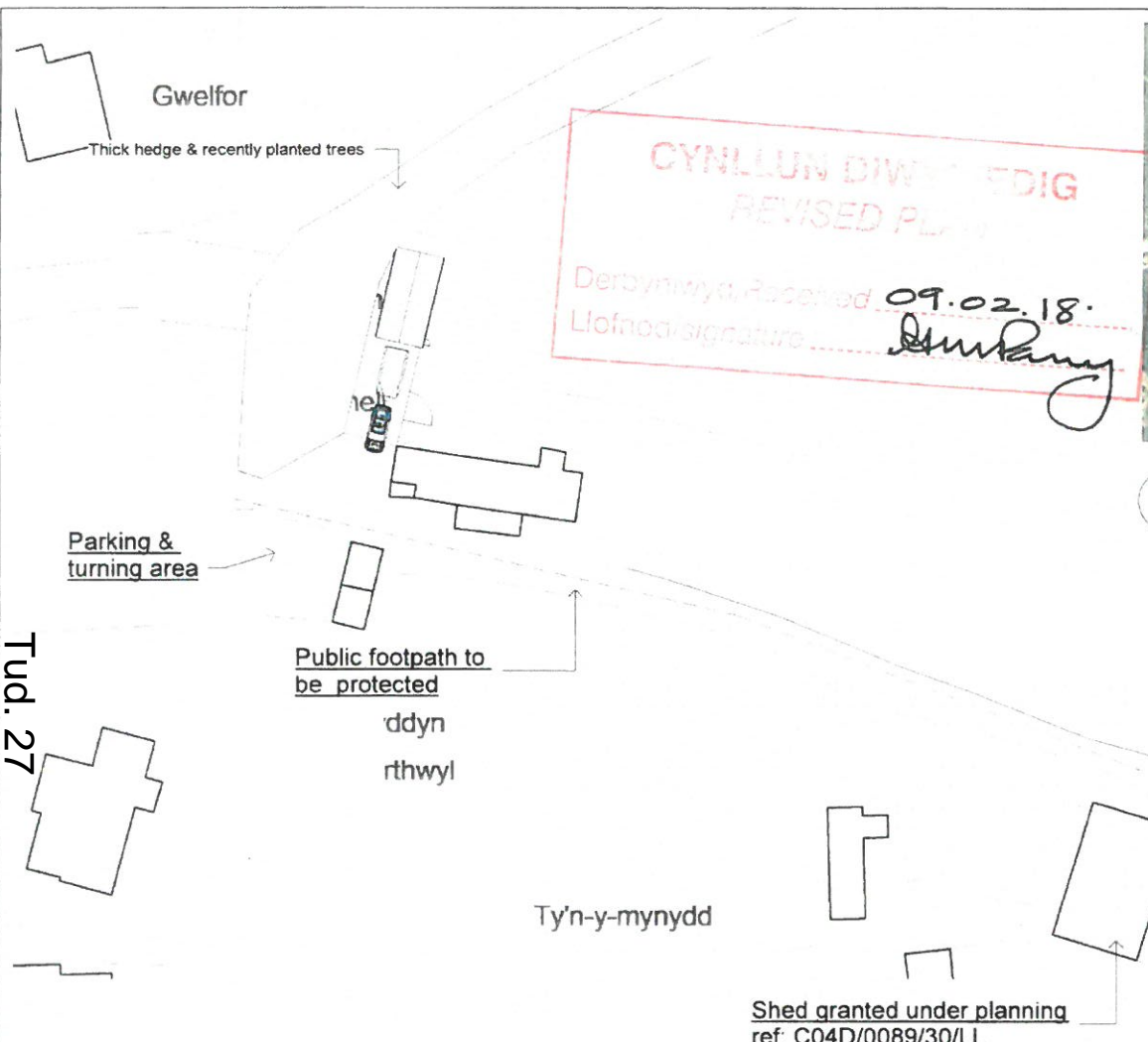
Haydn E. Williams Cyf.
 Gellidara, Penrhos, Pwllheli, Gwynedd, LL53 7HF
 Syrffwyr Adeiladu Siartredig
 Chartered Building Surveyors



(01758) 614444
 info@haydnwilliams.com
 www.haydnwilliams.com

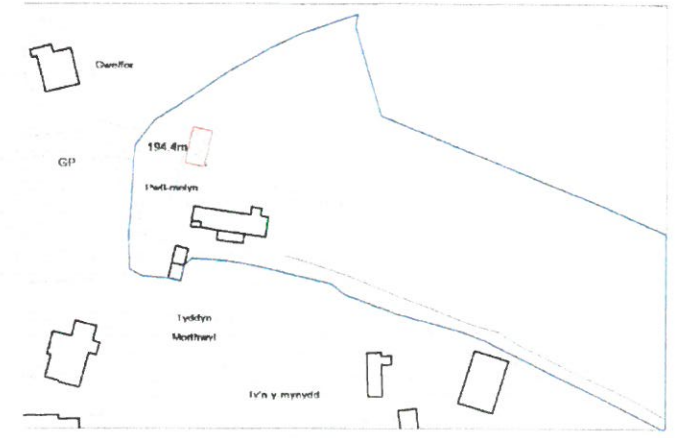
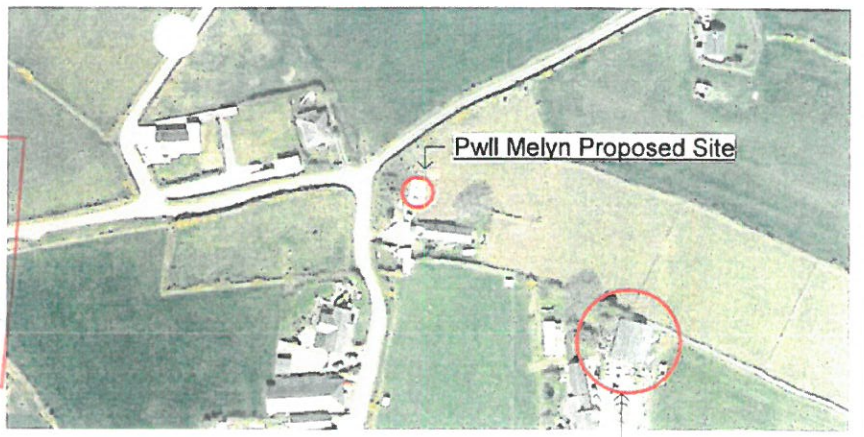
TEITL PROSIECT - PROJECT TITLE
Pwll Melyn, Rhiw
 TEITL - TITLE
As Existing

CLEIENT - CLIENT		Elizabeth Thornton	
DYDDIAD - DATE	RHIF PROSIECT - PROJECT NUMBER (GRADDFA - SCALE (@ A3))	02/02/17	0453 1 : 100
DARLYNWDYD GAN DRAWN BY	RHIF CYNLLUN - DRAWING NUMBER	HEW	0453-A101
GWRWYD GAN CHECKED BY		GEW	



CYNLLUN DIWYBLEDIG
REVISED PLAN

Derbynwyd, Rascered **09.02.18.**
Llofnod signature *Anthony*



Do not scale this drawing. Contractors must check all dimensions from site. This drawing is copyright

No.	Description	Date
A	Revision 2	04/07/17
B	Relocate & reduce size, roof pitch and height	20/11/2017

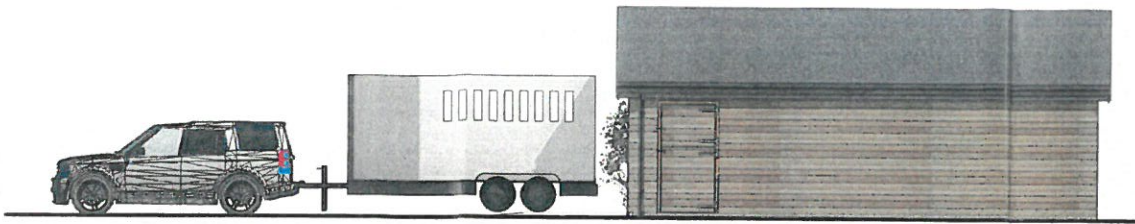
Haydn E. Williams Cyf.
Syrfewyr Awdurdod Siartredig
Chartered Building Surveyors

Gellidara, Penrhos, Pwllheli, Gwynedd, LL53 7HF

(01758) 614444
info@haydnwilliams.com
www.haydnwilliams.com

RICS

TEITL PROSIECT - PROJECT TITLE	CLEIENT - CLIENT
Pwll Melyn, Rhiw	Elizabeth Thornton
TEITL - TITLE	DYDDIAD - DATE
Sifft Location Plan	02/02/17
	RHIF PROSIECT - PROJECT NUMBER
	0453
	GRADDFA - SCALE (@ A3)
	As indicated
	DARLYNWDY GAN DRAWN BY
	GEW
	RHIF CYNLLUN - DRAWING NUMBER
	0453-L101
	GWIRWYD GAN CHECKED BY
	HEW
	REV
	B



2 East - Proposed
1 : 100

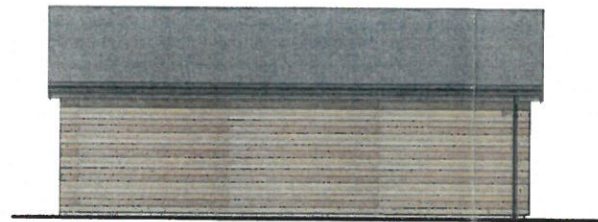


3 South - Proposed
1 : 100

Outline of existing roof slope shown in red.
Proposed reduction in roof height by changing to a duo pitched roof and dropping eaves height. Increase roof pitch as recommended by Gwynedd Council Conservation Officer.

CYNLLUN DIWYGIEDIG
REVISED PLAN
Derbynwyd Received 09.02.18.
Llofnod/signature *[Signature]*

- Dark grey to BS 18B29 profiled roofing sheets.
- Timber cladded blockwork walls.

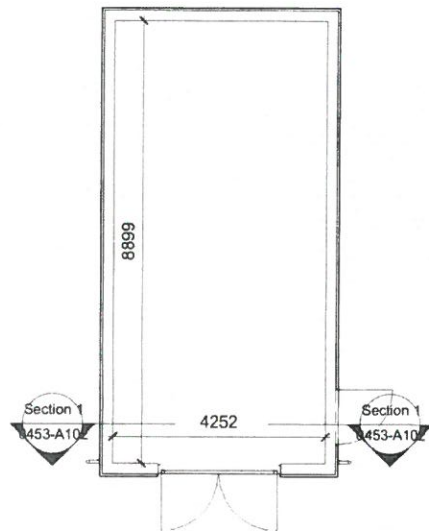


4 West - Proposed
1 : 100

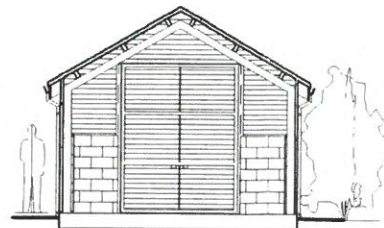


5 North - Proposed
1 : 100

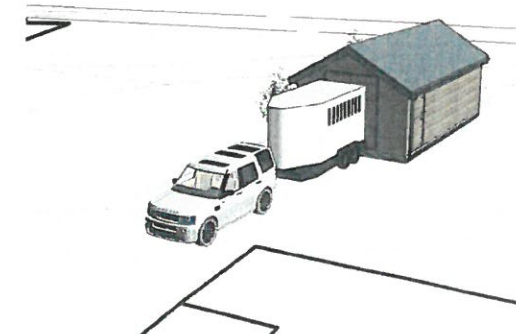
Tud. 28



1 Level 0 - Proposed
1 : 100



7 Section 1
1 : 100



Do not scale this drawing. Contractors must check all dimensions from site. This drawing is copyright

No.	Description	Date
A	Reduce roof height	30/3/17
B	Revision 2	04/07/17
C	Relocate & reduce size, roof pitch and height	20/11/2017
D	Increase pitch, materials	07/02/18



Haydn E. Williams Cyf.

Syrfewyr Adeiladu Siartredig
Chartered Building Surveyors



Gellidara, Penrhos, Pwllheli, Gwynedd, LL53 7HF

(01758) 614444
info@haydnwilliams.com
www.haydnwilliams.com

TEITL PROSIECT - PROJECT TITLE	Pwll Melyn, Rhiw
TEITL - TITLE	As Proposed

CLEIENT - CLIENT		
Elizabeth Thornton		
DYDDIAD - DATE	RHIF PROSIECT - PROJECT NUMBER	GRADDFA - SCALE (@ A3)
02/02/17	0453	1 : 100
DARLYNHYD GAN DRAWN BY	RHIF CYNLLUN - DRAWING NUMBER	REV
HEW	0453-A102	D
GWIRHYD GAN CHECKED BY		
GEW		

Eitem 5.2

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/04/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

Rhif: 2

Cais Rhif: C17/0557/38/LL

Dyddiad 20/06/2017

Cofrestru:

Math y Cais: Llawn - Cynllunio

Cymuned: Llanbedrog

Ward: Llanbedrog

Bwriad: Adeiladu ty fforddiadwy

Lleoliad: Tir ger Ffordd y Traeth, Llanbedrog, Caernarfon, Gwynedd, LL537TF

**Crynodeb o'r
Argymhelliad: GWRTHOD**

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/04/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

1. Disgrifiad:

- 1.1 Cyflwynwyd y cais gerbron cyfarfod o'r Pwyllgor Cynllunio dyddiedig 25 Medi 2017 pryd y penderfynwyd gohirio ystyried y cais er rhoddi cyfle i'r aelodau ymweld â'r safle cyn trafod y mater yng nghyfarfod y Pwyllgor Cynllunio. Ail gyflwynwyd y cais gerbron cyfarfod o'r Pwyllgor Cynllunio a gynhaliwyd ar 27 Dachwedd 2017 pryd penderfynwyd gohirio gwneud penderfyniad er mwyn cael gwybodaeth pellach parthed gwerth marchnad agored y tŷ bwriededig wedi ei godi ac a oes cyfiawnhad am dy eithriad gwledig. Yn dilyn ymgynghori gyda'r Prisiwr Dosbarth ynglŷn â'r bwriad, derbyniwyd ei adroddiad dyddiedig 02 Mawrth 2018 yn nodi gwerth marchnad agored y tŷ ac fe ymhelaethir ar hyn yng nghorff yr adroddiad. Cais llawn ar gyfer codi tŷ deulawr fforddiadwy ar lecyn o dir wedi ei leoli rhwng dau eiddo preswyl a adnabyddir fel Arlanfor i'r gogledd a Ger y Môr i'r de o fewn pentref Llanbedrog. Yn fewnol, bydd y tŷ yn cynnwys modurdy, 3 llofft, ystafell ymolchi, cyntedd a storfa ar y llawr gwaelod a chegin / ystafell fyw, toiled a glanfa ar y llawr cyntaf gyda lolf a balconi cysylltiedig. Yn allanol, bydd y tŷ o wneuthuriad to llechi naturiol, ffenestri a drysau UPV-c ac Aluminium a waliau o rendr wedi eu lliwio'n wyn. Bydd arwynebedd y llawr gwaelod a cyntaf y tŷ yn cynnwys y modurdy integrol yn mesur cyfanswm o 122 medr sgwâr.
- 1.2 Bydd yr edrychiad gogleddol (sy'n wynebu cefn Arlanfor) yn cynnwys talcen deulawr a rhan unllawr (modurdy) gyda drws y modurdy a drws sengl ar y llawr gwaelod ac ochr balconi ar y llawr cyntaf. Bydd yr edrychiad dwyreiniol yn ddeulawr ac yn cynnwys ffenestri a drysau niferus sy'n cymryd mantais o'r olygfa tuag at Bae Ceredigion a'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (ANHE) Pen Llŷn. Bydd yr edrychiad deheuol yn cynnwys talcen deulawr. Bydd yr edrychiad gorllewinol (y drychiad sy'n wynebu'r ffordd sirol) yn cynnwys y rhan unllawr (modurdy) gyda ffenestr ar y llawr gwaelod ynghyd a dwy ffenestr ar y llawr cyntaf. Bydd y brif fynedfa i'r tŷ ar y drychiad gogleddol
- 1.3 Bwriedir lleoli llefydd parcio a throi o flaen drychiad gogleddol y tŷ ynghyd â ffordd mynedfa bur i gysylltu'r safle gyda ffordd ystâd breifat i'r gogledd o'r safle. Datgan yr ymgeisydd y bydd mynediad i'r safle drwy agoriad newydd ar ddiwedd ffordd ystâd gyfagos. Nid yw'r ymgeisydd yn berchen ar y safle sy'n berthnasol i'r cais ond cyflwynwyd rhybudd gyda'r cais yn datgan bod rhybudd perthnasol wedi ei gyflwyno i berchennog y tir. Derbyniwyd cynllun diwygiedig ar 21 Fedi 2017 yn lleihau arwynebedd y tŷ bwriededig i 100 medr sgwâr a lleoli y ffordd mynediad tua 2 medr oddi wrth derfyn gorllewinol y safle. Nid oes newid i ddyluniad y tŷ. Derbyniwyd hefyd ddatganiad gan yr ymgeisydd yn cyflwyno ymateb llawn i'r gwrthwynebiad a dderbyniwyd o ganlyniad i'r cyhoeddusrwydd statudol a rhoddir sylw i'r gwrthwynebiadau hynny yng nghorff yr adroddiad.
- 1.4 Mae'r safle wedi ei lleoli y tu allan i'r ffin datblygu fel y'i cynhwysir yn CDLI. Mae nifer o ddynodiadau lleol a chenedlaethol gerllaw sy'n cynnwys ANHE Pen Llŷn, Tirwedd Hanesyddol Gofrestredig (CADW), Llecynnau Agored i'w Gwarchod ynghyd ac Ardal Tirwedd Arbennig
- 1.5 Cyflwynwyd Datganiad Cynllunio Cefnogol a Datganiad Dyluniad a Mynediad gyda'r cais.
- 1.6 Yn ychwanegol i'r ddogfen hon cyflwynwyd datganiad cynllunio sy'n nodi'r isod:-
- (i) Buasai'r bwriad o'i ganiatáu yn darparu tŷ fforddiadwy a chyfleusterau addas i'r ymgeisydd a'i theulu yn ei chynefin.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/04/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

- (i) Byddai caniatáu'r cais yn cyfrannu tuag at fywiogrwydd y gymuned Gymreig leol.
- (ii) Buasai'r datblygiad yn gweddu'n addas i'w gefndir ac yn golygu ymestyniad rhesymol i'r ffurf datblygu bresennol y pentref.
- (iii) Ni fuasai'r tŷ yn amharu'n andwyol ar fwynderau preswyl trigolion lleol.
- (iv) Gellir darparu mynedfa o safon ddigonol i'r ffordd yr ystâd gyfagos ar gyfer y bwriad.

2. Polisiâu Perthnasol:

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

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

2.3 **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011 – 2026, mabwysiadwyd y cynllun ar 31 Gorffennaf 2017.**

TRA 2 – Safonau Parcio

TRA 4 – Rheoli ardrawiadau cludiant

PCYFF 1 – Ffiniau datblygu

PCYFF 2 - Meini prawf datblygu.

PCYFF 3 – Dylunio a siapiau lle

PS 19: Gwarchod a neu wella'r amgylchedd naturiol

TAI 5 Tai marchnad leol

TAI 16: Safleoedd Eithrio

AMG 1 Cynlluniau Rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol

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

Canllaw Cynllunio Atodol – Tai Fforddiadwy (2009)

2.4 **Polisiâu Cenedlaethol:**

Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 2 Cynllunio a Thai Fforddiadwy (2006).

NCT 12 Dylunio (2009).

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 9 (2016), Pennod 9 Tai.

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 C15/0427 Codi tŷ fforddiadwy - Tynnwyd y cais yn ôl ar 10 Mehefin 2015.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/04/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Cefnogi

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

Nodaf fodd bynnag fod ymyl y safle ddim yn ymuno a'r briffordd fabwysiedig, hynny yw tydi'r llain werdd ar ben y ffordd stad ym mherchnogaeth breifat.

Argymhellaf gynnwys y nodyn canlynol ar unrhyw ganiatâd cynllunio a roddir:

P007: NODYN: Cyfarwyddir yr ymgeisydd i ysgrifennu at y Rheolwr Gwaith Stryd i gael hawl o dan Adran 171/184 o'r Ddeddf Priffyrdd, 1980, i gario unrhyw waith allan o fewn y ffordd/palmant /ymyl glas sydd yn angenrheidiol i adeiladu'r fynedfa.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Dim gwrthwynebiad: Cynnig sylwadau arferol ynglŷn â Rhywogaethau Gwrchodedig ac Ardal o harddwch Naturiol Eithriadol.

Dŵr Cymru: Cynnig sylwadau ac amodau arferol.

Uned Strategol Tai: Gwybodaeth am angen tai:

Dengys yr isod nifer o ymgeiswyr sydd yn dymuno byw yn yr ardal-

58 o ymgeiswyr sydd eisiau bod yn berchennog neu ran berchennog cartref.

Mae 2 wedi nodi ardal Llanbedrog fel eu dewis cyntaf ar gyfer tŷ 3 ystafell wely.

Addasrwydd y Cynllun:

Ar sail y wybodaeth uchod fe ymddengys bod y Cynllun yn darparu un tŷ ychwanegol o fewn yr ardal.

Os byddai Cymdeithas Dai yn bartner ar gyfer y datblygiad hwn mae gofyn dyluniad yr eiddo yn cydymffurfio gyda safon LLC (DQR)

Dengys gwybodaeth leol bod tai ar y farchnad agored ar werth rhwng:

Mae'r tŷ yn Llanbedrog wedi ei brisio am £250,000

Byddai angen ystyried rhoi disgownt o tua 40% Os nad ydynt yn fforddiadwy yn y lle cyntaf.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/04/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

Uned Ardal o
Harddwch Naturiol
Eithriadol

Mae'r safle dan sylw ymysg tai eraill ger Arlanfor, Llanbedrog ac yn yr ANNE. Mae 12 o dai fforddiadwy wedi ei chodi gerllaw yn eithaf diweddar.

Mae'r datblygiad a fwriedir yn ymddangos i weddu i'r adeiladau gerllaw o ran maint/ graddfa, deunyddiau adeiladu a lliw. Ni chredir felly y byddai'r datblygiad yn amharu ar yr AHNE.

Uned Bioamrywiaeth

Nid oes gan yr Uned bryderon am y cais.

Ymgynghoriad
Cyhoeddus

Rhodddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben a derbyniwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

- Nid yw'r tŷ yn cyfarfod gofynion tai fforddiadwy a bod maint y tŷ yn rhu fawr ar gyfer gofynion unigolyn.
- Pris eiddo ar werth yn y pentref o fewn cost adeiladu'r tŷ.
- Amheuaeth os gellir adeiladu tŷ am y gost a nodir.
- Nid yw'r tŷ yn debyg i dy fforddiadwy.
- Amau sut gellir cyfiawnhau tŷ ar safle sensitif.
- Dim digon o le i adeiladu'r tŷ bwriededig ar y llain.
- Nid yw'r tŷ bwriededig yn gweddu nac yn dilyn patrwm gosodiad mewnol tai fforddiadwy.
- Byddai lleoliad y ffordd mynediad a gardd bwriededig yn amharu ar breifatrwydd cymydog.
- Byddai caniatáu y cais yn debygol o amharu ar ddiogelwch ffyrdd.
- Angen cwestiynu gwerth yr eiddo bwriededig.
- Effaith gôr edrych o'r balconi.
- Safle y tu allan i ffin datblygu
- Byddai caniatáu y cais yn creu cynsail ar gyfer datblygiadau cyffelyb.
- Ni chyflwynwyd tystiolaeth ddigonol ar gyfer asesu effaith ar dirwedd, ardrawiad gweledol, treftadaeth, dreiniau ac ecolegol a pe caniateir y cais byddai'r penderfyniad yn anniogel ac efallai yn destun adolygiad barnwrol.
- Ni chyflwynwyd tystiolaeth ddigonol ar gyfer asesu angen lleol
- Nid yw'r dyluniad yn parchu'r safle na'i gyffiniau.
- Gor-ddatblygiad
- Gallai caniatáu y cais agor y safle at ddatblygiadau cyffelyb

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/04/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

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

- Cais blaenorol wedi ei dynnu yn o'r oherwydd gwrthwynebiadau.
- Yn gyffyrddus gyda darpariaeth tai fforddiadwy gan Gymdeithas Dai cyfochrog oherwydd eu yn cael eu rhentu gan bobl leol.
- Bod cyfamod ar weithredoedd yn atal datblygu'r tir.
- A fyddai angen hawl i barcio cerbyd ar y ffordd mynediad i'r tŷ.
- Credu y byddai'r eiddo bwriededig yn cael ei ddefnyddio fel gartref gwyliau oherwydd nad yw'r ymgeisydd yn byw na gweithio yn yr ardal.
- Bod y bwriad ar dir tad yr ymgeisydd ac nid yw hyn yn dystiolaeth o angen.
- Cymal ar weithredoedd yn atal datblygiad at y tir y tu cefn i Arlanfor.
- Aflonyddwch yn ystod datblygu'r safle.
- A fyddai bwriad yr ymgeisydd i gadw ceffyl ar y tir cyfochrog yn arwain at ddatblygiadau eraill.

Derbyniwyd gohebiaeth yn cefnogi / rhoi sylwadau ar y cais ar sail:

- Cefnogi.
- Safle mewn lenwi.
- Dyluniad yn dilyn patrwm lleol. Mae'n bwysig datblygu tai fforddiadwy yn yr ardal oherwydd bod pris tai yn Llanbedrog ac Abersoch y tu hwnt i gyrraedd poblogaeth leol.
- Ymgeisydd yn berson lleol ac wedi ei hasesu am dy fforddiadwy.
- Dim problemau gôr edrych yn codi o'r cais.
- Prinder tai fforddiadwy o fewn y pentref.
- Cais yn creu estyniad rhesymo i ffin y pentref.
- Cadw at linell adeiladu tai yng nghyffiniau'r safle.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae mapiau cynigion CDLl ar gyfer pentref Llanbedrog yn dangos fod y safle yn gorwedd y tu allan i ffin datblygu'r pentref ac ystyrir bod hyn gyfystyr a chodi tŷ newydd yng nghefn gwlad. Ni ystyrir felly y gellir ymdrin â'r cais o dan Bolisi TAI 5 CDLl sydd yn ymwneud â datblygiadau preswyl ar safleoedd sydd oddi fewn i ffiniau datblygu pentrefi.
- 5.2 Mae polisi TAI 16 yn ymwneud â chynigion am dai fforddiadwy ar safleoedd eithrio gwledig. Pwrpas polisi TAI 16 yw rhyddhau safleoedd ar gyrion Pentrefi a Chanolfannau Lleol ar gyfer darparu tai fforddiadwy lle na fyddai tai yn cael eu

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/04/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

caniatáu yn arferol. Mae'r cais wedi ei gyflwyno fel bwriad am dŷ fforddiadwy ar gyrion y pentref a chyflwynwyd tystiolaeth i'r perwyl hynny, fodd bynnag, 'roedd pryderon ynglŷn â'r dystiolaeth a gyflwynwyd parthed maint a graddfa tŷ bwriededig 3 llofft a thrafodir y mater yma mewn mwy o fanylder isod. Deallir o'r datganiad a gyflwynwyd gyda'r cais mai tŷ ar gyfer yr ymgeisydd sydd dan sylw a chyflwynwyd manylion a thystiolaeth i ddangos fod yr ymgeisydd mewn angen tŷ fforddiadwy ac yn cadarnhau bodlonrwydd i dderbyn rhwymedigaeth drwy gytundeb cyfreithiol Adran 106 yn cyfyngu daliadaeth a phris y tŷ pe'i gwerthid yn y dyfodol er mwyn sicrhau ei fod yn parhau yn dŷ fforddiadwy. Derbyniwyd hefyd lythyr gan Tai Teg yn datgan bod cais yr ymgeisydd am dŷ fforddiadwy yn llwyddiannus ac y byddent yn ei henwebu i hunan - adeiladu eiddo yn Llanbedrog. Noder bod gwrthwynebwr wedi lleisio amheuaeth dros angen yr ymgeisydd am dŷ fforddiadwy ynghyd â gwerth y tŷ bwriededig oherwydd ei ddyluniad a lleoliad. Fodd bynnag, boed yr angen ar gyfer yr ymgeisydd ai peidio, byddai unrhyw ganiatâd yn cael ei rhoi ar y tir ac nid yr ymgeisydd a'i rhwymo gyda chytundeb 106 ar gyfer tŷ fforddiadwy. Golyga hynny, na fyddai'r bwriad i adeiladu tŷ fforddiadwy wedi ei gyfyngu i'r ymgeisydd yn unig. Er bod y dystiolaeth a gyflwynwyd gyda'r cais yn fater cynllunio o bwys wrth drafod y cais, ni fyddai unrhyw hawl yn gyfyngedig i'r ymgeisydd. Ystyrir felly bod gwybodaeth am amgylchiadau'r ymgeisydd sydd wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais yn bodloni gofynion am dŷ fforddiadwy. Noder hefyd bod Canllawiau Cynllunio Atodol Gwynedd yn datgan na ddylai Awdurdod Cynllunio Lleol wahaniaethu rhwng tai marchnad agored a thai fforddiadwy wrth weithredu ystyriaethau dylunio. Ni ystyrir bod dyluniad y tŷ bwriededig yn creu nodwedd a fyddai allan o'i le yng nghyd-destun y safle.

- 5.3 Mae Canllawiau Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy Cyngor Gwynedd (2009) yn datgan mai maint uchafswm derbyniol tŷ deulawr (3 ystafell wely) fyddai 100 medr sgwâr (mesur mewnol). 'Roedd y cynlluniau blaenorol yn dangos eiddo deulawr gyda'r ystafelloedd byw ar y llawr cyntaf a'r ystafelloedd gwely ar y llawr daear. Datgan yr ymgeisydd bod arwynebedd mewnol y tŷ yn mesur 104 medr sgwâr gyda maint y modurdy yn gwneud cyfanswm o 122 medr sgwâr. 'Roedd arwynebedd llawr yr annedd yn uwch na'r rhiniogau argymhellir yn y canllawiau; fodd bynnag, derbyniwyd gynlluniau diwygiedig gan yr ymgeisydd ar 21 Medi 2017 sydd yn dangos maint y tŷ bwriededig wedi ei leihau i 100 medr sgwâr (mesur mewnol). Mae'r cynnig fel y diwygiwyd felly yn adlewyrchu maint fforddiadwy er mwyn sicrhau bod y tŷ'n parhau'n fforddiadwy i'r dyfodol. Mae maint y tŷ fel y diwygiwyd yn cydymffurfio a gofynion Canllaw Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy Cyngor Gwynedd (2009); Polisi TAI 16 CDLI, Polisi Cynllunio Cymru 2012 "Tai Fforddiadwy" a NCT 2 "Cynllunio a Thai Fforddiadwy" (2006).
- 5.4 Parthed gwerth y tŷ wedi ei adeiladu, noder bod yr ymgeisydd wedi cyflwyno llythyr gan Syrffêwr Siartredig yn datgan y byddai y tŷ bwriededig a fyddai yn mesur tua 100 medr sgwâr (mesur mewnol) werth £250,000 ar y farchnad agored. Byddai y pris hwnnw gyda gostyngiad o 40% fel argymhellir gan Uned Strategol Tai y Cyngor yn creu tŷ fforddiadwy o werth £150,000. Fodd bynnag, derbyniwyd gwrthwynebiadau oedd yn honni y byddai dyluniad y tŷ bwriededig ynghyd a lleoliad y safle gyda golygfeydd agored o'r mor a thiroedd cyfagos yn creu datblygiad llawer drytach na'r amcan bris fel a gyflwynwyd gyda'r cais. Yn dilyn gohirio y cais yn y Pwyllgor, bu i'r Cyngor ymgynghori gyda Prisiwr Dosbarth (PD) am farn di duedd ar y mater. Mae adroddiad y PD yn cymryd i ystyriaeth y bwriad, y safle, ynghyd a gwerth tai lleol eraill o faint cyffelyb sydd wedi eu gwerthu yn ddiweddar. Dylid sylweddoli bod y PD wedi seilio'r adroddiad ar dy yn mesur 100 medr sgwâr (mesur allanol). Mae'r ymgeisydd yn honni bod y PD wedi rhoddi ystyriaeth i'r cynllun blaenorol oedd yn dangos tŷ mwy gydag arwynebedd 104 medr sgwâr (mesur mewnol); fodd bynnag, ni ystyrir bod y dewis o gynllun at bwrpas adroddiad PD yn gwneud gwahaniaeth

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/04/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

sylweddol o gofio bod yr adroddiad yn seiliedig ar dŷ 100 medr sgwâr (mesur allanol). Datgan yr adroddiad mai gwerth marchnad y buddiant rhydd-daliad mewn tŷ ar wahân tair llofft fel y bwriedir ar dir ger Arlanfor fyddai £340,000. Byddai gostyngiad o 40% yn creu datblygiad o werth £204,000 ac hyd yn oed o osod y disgownt uchaf posibl o 45% byddai'r pris dal yn £187,000

- 5.5 Mae'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011 – 2026 yn para. 6.4.99 yn datgan: “Yn 2015 roedd canolrif pris tai yn Ynys Môn a Gwynedd oddeutu £156,000 a £144,000, yn eu trefn. Er nad yw hyn yn cael ei ystyried yn bris uchel yn ôl safonau cenedlaethol, wrth eu cymharu ag incwm cyfartalog aelwydydd, cant eu hystyried yn anfforddiadwy. Mae'r broblem yn fwy dwys yng nghyswllt pobl sy'n ceisio cael mynediad i'r farchnad am y tro cyntaf, ac yn aml iawn mae llawer o bobl leol, yn enwedig pobl ifanc, yn canfod nad ydynt yn gallu fforddio prisiau'r farchnad”. Ystyrir felly na fyddai y bwriad yn fforddiadwy ac o'r herwydd nid yw'r bwriad yn cyflawni gofynion y polisi.
- 5.6 Aseswyd angen yr ymgeisydd gan Tai Teg pryd y cadarnhawyd y bu cais yr ymgeisydd am dy fforddiadwy yn llwyddiannus. Datgan yr ymgeisydd ei bod wedi cael cynnig morgais o £149,000. Nodai bod y swm hwn o arian yn annigonol i brynu unrhyw dy sydd ar gael ar y farchnad agored fyddai'n diwallu ei anghenion ac a fyddai'n fforddiadwy gan fod yr ymgeisydd yn chwilio am gartref hirdymor yn ei hardal genedigol fyddai yn darparu tair llofft ac ardal fwynderol rhesymol i ddiwallu angen teulu ifanc. Fodd bynnag, yn dilyn cynnal archwiliad byr o dai ar werth yn yr ardal, fe ddaeth i'r amlwg bod nifer o dai tair ystafell wely am bris a fyddai o fewn cyrraedd chyfanswm morgais yr ymgeisydd ar werth ar y farchnad agored o fewn dalgylch pentref Llanbedrog a'r ardal gyfagos. Rhaid hefyd nodi fod 4 tŷ fforddiadwy 3 llofft ar gael ar hyn o bryd ym mhentref Abersoch am bris cymharol i'r safle hwn. Yn ogystal, mae tai newydd sydd yn ran o gynllun rhan berchnogaeth ar gael gan landlord cymdeithasol cofrestredig ym mhentref Mynytho. Ni ystyrir felly y gellir cyfiawnhau eithriad i bolisiau tai arferol ar gyfer y bwriad hwn i godi tŷ ar safle eithrio gwledig o gofio bod tai 3 llofft eraill ar gael unai o fewn y pentref neu o fewn y dalgylch.
- 5.7 Parthed lleoliad y safle mewn perthynas i'r ffin datblygu, mae'r safle wedi ei leoli ar gyrion y pentref. Mae'r cynlluniau a gyflwynwyd gyda'r cais yn dangos bod y safle ynghyd a'r tŷ bwriededig wedi ei leoli mewn bylchiad yn y ffin datblygu. Mae polisi TAI 16 yn datgan ymysg pethau eraill bod angen i safle eithrio gwledig fod ar dir sy'n ffurfio estyniad rhesymegol i'r anheddle. Teimlir bod y bwriad yn meddiannu tir sydd wedi ei wasgu at y ffin pentref mewn ymdrech i geisio bodloni gofynion y polisi. Cyflwynwyd cynllun safle gyda'r cais yn dangos llinell adeiladu fel dehonglwyd gan yr ymgeisydd. Mae'r llinell hon yn cymryd eiddo cyfochrog (Ger y Môr) fel man cychwyn ac yn cynnwys lleoliad y tŷ bwriededig. Teimlir bod defnyddio Ger y Môr fel man cychwyn i'r llinell yn gamarweiniol oherwydd ei leoliad tua 25 medr oddi wrth y ffordd sirol. Ni fyddai'r safle o fewn y llinell adeilad pe defnyddir y tai ger y ffordd sirol Sylweddolir bod yr ymgeisydd wedi cyflwyno manylion pellach yn anghytuno gyda barn y swyddog ynglŷn â hynny.
- 5.8 Er gwaethaf dadleuon yr ymgeisydd nid yw swyddogion wedi eu hargyhoeddi, ar sail y wybodaeth a gyflwynwyd, bod y safle yn ffurfio estyniad rhesymegol i ffin datblygu'r pentref. Ni ystyrir bod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion polisi tai'r Cyngor sef polisi PCYFF 1, PCYFF 2 a TAI 16 CDLI a Chanllaw Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy (2009).

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/04/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

Mwynderau gweledol

- 5.9 Mae'r safle wedi ei leoli y tu allan i ffin y pentref a thu mewn i Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ble mae polisiâu cynllunio lleol a chenedlaethol yn rhagdybio yn erbyn datblygiadau a fyddai yn cael effaith niweidiol sylweddol ar y tirlun. Mae nifer o ddynodiadau lleol a chenedlaethol hefyd gerllaw sy'n cynnwys Tirwedd Hanesyddol Gofrestredig (CADW), Llecynau Agored i'w Gwarchod ynghyd ac Ardal Tirwedd Arbennig. Mae'r cynlluniau a gyflwynwyd gyda'r cais yn dangos bod y safle ynghyd â'r tŷ bwriededig wedi ei wasgu mewn i fylchiad yn y ffin datblygu a rhwng dau dy breswyl. Byddai'r bwriad yn weladwy o'r fynedfa bresennol i'r ffordd sirol di ddsbarth cyfochrog a golygfeydd ehangach o'r arfordir. Derbyniwyd llun gan yr ymgeisydd yn dangos y tŷ bwriededig wedi ei leoli yn ei gyd-destun adeiledig a chyflwynir y llun hwnnw i'r pwyllgor. Mae'n debygol na fyddai codi tŷ ar y safle yn creu datblygiad a fyddai yn cael effaith niweidiol sylweddol ar y tirlun ehangach oherwydd ei leoliad ymysg adeiladau a derbyniwyd sylwadau Uned AHNE yn cadarnhau hynny. Ni ystyrir y byddai'r bwriad yn groes i bolisi AMG 1 CDLI.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.10 Fel sydd wedi ei grybwyll uchod mae dau dŷ annedd wedi eu lleoli o bopty'r safle, sef Gêr y Môr i'r de ac Arlanfor i'r gogledd orllewin. Yn bresennol mae'r safle yn rhan o gae amaethyddol mwy sy'n ymestyn at yr arfordir gerllaw ac sy'n cynnig preifatrwydd a llonyddwch i ddeiliaid y ddau dy presennol. Pe caniateir y cais, mae'n debygol y byddai bwriad yn golygu newid i'r ddau gymydog fel unrhyw ddatblygiad newydd, fodd bynnag mae lleoliad y tŷ ynghyd â gosodiad y prif ffenestri yn y drychiadau gorllewinol, a dwyreiniol yn golygu na fydd y tŷ bwriededig yn tarfu yn sylweddol ar breifatrwydd y tai hynny. Noder bod deiliad Arlanfor wedi mynegi pryder ynglŷn ag effaith y balconi llawr cyntaf ar breifatrwydd ei dŷ. Mae'r rhaid sylweddoli bod lleoliad y balconi yn wynebu'r arfordir i'r dwyrain a gyda sgrin preifatrwydd ar y talcen gogleddol. Mae felly yn annhebygol y byddai defnydd o'r balconi gan ddeiliaid y tŷ bwriededig yn amharu yn sylweddol ar breifatrwydd y cymdogion cyfochrog. Mae'r safle wedi ei lleoli y tu allan i ffin datblygu'r pentref gyda lleoliad y safle yn bylchu i mewn rhwng dau eiddo. Mae talcen y tŷ bwriededig wedi ei leoli tua 9 medr oddi wrth dalcen Arlanfor a tua 13 medr oddi wrth dalcen Ger y Môr a gyda ffordd mynediad i'r llain bwriededig wedi ei leoli ar hyd terfyn cefn Arlanfor. Mae'n ymddangos bod llain bwriededig ynghyd â'r tŷ bwriededig wedi ei wasgu cyn agosed i'r ffin datblygu a phosibl er ceisio cyfarfod gofyniad y polisi ac mae hynny yn creu safle cyfyng a datblygiad annerbyniol ac ystyrir nad yw'n creu estyniad rhesymegol i'r anheddle. Teimlir felly y byddai caniatáu y cais yn achosi elfen o aflonyddwch ar y cymydog oherwydd gweithgareddau defnydd preswyl eiddo newydd a mynd a dod i mewn ac allan o'r llain ac mae'r pryder yma eisoes wedi ei leisio gan gymydog. Noder bod yr ymgeisydd wedi cyflwyno cynllun diwygiedig yn dangos y ffordd mynediad newydd i'r safle wedi ei lleoli tua 2 medr oddi wrth derfyn y cymydog i'r gogledd orllewin er lleihau effaith y bwriad arno. Er hynny, mae'n honni na fyddai lleoliad blaenorol y ffordd yn cael effaith niweidiol ar y cymydog a datganai hefyd bod sefyllfa cyffelyb yn bodoli ar yr ystâd gyfagos ble mae gweithgareddau a mynd a dod cyffredinol o dai unigol yn cael effaith ar dai eraill yr ystâd. Noder y sylwadau hynny, fodd bynnag, rhaid hefyd sylweddoli bod tai ar ystad yn cael eu codi gyda'i gilydd, ac o'r herwydd nid yw'n gymhariaeth dderbyniol mewn perthynas â bwriad hwn sydd gerbron tai sengl presennol ble nad oes ymyrraeth ar hyn o bryd. Ni ystyrir bod y newid i'r cynllun safle yn altro neu wella sefyllfa y cais yn sylweddol. Ystyrir y byddai lleoliad y tŷ yn achosi aflonyddwch sylweddol i'r tai cyfochrog. Yn groes i bolisi PCYFF 2, PCYFF 3 a TAI 16 CDLI.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/04/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

- 5.11 Mae pryderon wedi lleisio ynglŷn â diffyg gwybodaeth a dderbyniwyd gyda'r cais parthed asesiad o effaith y bwriad ar y tirwedd, effaith gweledol, treftadaeth draeniau ac ecolegol. Noder bod y pryderon ynglŷn â thirwedd / effaith gweledol / treftadaeth wedi eu trafod yng nghorff yr adroddiad ac o safbwynt effaith ecolegol bod Uned Bioamrywiaeth wedi datgan nad oes gwrthwynebiad i'r bwriad. Datgan gwrthwynebwr nad yw'r ymgeisydd wedi dangos darpariaeth draeniau dŵr wyneb fel rhan o'r cais. Mae'r gwrthwynebwr hefyd yn honni bod y datblygiad tai newydd i'r gogledd o'r safle wedi gorfod gosod storfa carthffosiaeth dros dro er datrys problemau draenio, fodd bynnag, noder bod yr ymgeisydd wedi datgan y bydd y tŷ newydd yn cael ei gysylltu i'r garthffos gyhoeddus gyda draeniau dwr wyneb yn unig yn arllwys i'r tir. Derbyniwyd sylwadau pellach gan yr ymgeisydd yn datgan nad oes problem draenio ar y tir a petai unrhyw broblem yn codi byddai yn fodlon gosod offer trin bychan. Fodd bynnag, gellir gosod amod ar unrhyw ganiatâd yn gorfodi cyflwyno manylion draenio pe caniateir y cais.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.12 Mae'r bwriad yn golygu adeiladu ar safle y tu allan i ffin datblygu'r pentref. Mae'r safle wedi ei leoli yng nghornel cae rhwng dau eiddo preswyl. Mae'r cynllun yn dangos y bwriedir creu mynedfa gerbydol i'r gogledd ar hyd terfyn y safle er mwyn cysylltu gyda ffordd mynediad preifat o fewn ystâd o 12 o Dai Fforddiadwy cyfagos. Deallir gan yr ymgeisydd bod ganddo hawl tramwy ar hyd ffordd yr ystâd, ac er bod y ffordd honno yn breifat ar hyn o bryd deallir y bwriedir ei mabwysiadu gan y Cyngor yn fuan. Ni ystyrir y byddai defnyddio ffordd yr ystâd fel mynediad i wasanaethu un tŷ ychwanegol yn amharu ar ddiogelwch ffyrdd a derbyniwyd sylwadau Uned Trafndiaeth yn cadarnhau hynny. Mae'r cynllun safle yn dangos y gwasanaethir y cae presennol gan fynedfa i'r gorllewin o safle y cais ac ystyrir bod y fynedfa honno yn is safonol ar gyfer y bwriad oherwydd diffyg gwelededd. Teimlir felly y dylid gosod amod ar unrhyw ganiatâd yn gorfodi cau'r fynedfa bresennol cyn dechrau unrhyw waith adeiladu ar y tŷ bwriededig. Derbyniwyd cynllun diwygiedig yn dangos lleoliad y ffordd mynediad o fewn y safle wedi ei gosod tua 2 medr oddi wrth terfyn y cymydog; ni ystyrir y byddai'r alriad hynny yn cael effaith ar faterion ffyrdd. Yn yr amgylchiadau hynny, ni ystyri byddai'r bwriad yn groes i bolisi TRA 4 CDLI. Mae'r bwriad hefyd yn dangos bod lle parcio yn y modurdy ac o fewn gofod y llain. Ystyrir felly bod y datblygiad yn cydymffurfio gyda pholisi TRA 2 CDLI.

Materion bioamrywiaeth

- 5.13 Derbyniwyd ymateb gan yr Uned Bioamrywiaeth yn cadarnhau nad oedd gwrthwynebiad i'r cais.

6. Casgliadau:

- 6.1 Dylid nodi bod ystyriaeth lawn wedi rhoi i'r wybodaeth a dderbyniwyd gan yr ymgeisydd fel rhan o'r cais ac yn ddiweddarach wrth ymdrin â'r cais. O ystyried yr uchod ac wedi ystyried yr holl faterion perthnasol gan gynnwys polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol a sylwadau a dderbyniwyd, ni chredir fod y datblygiad yma yn dderbyniol. Ystyrir y byddai gwerth y tŷ bwriededig yn rhy uchel hyd yn oed gyda gostyngiad i fodloni unrhyw angen fforddiadwy ac hefyd fod tai ar gael yn lleol sydd o fewn cyrraedd yr ymgeisydd sydd yn golygu nad oes cyfiawnhad am safle eithrio gwledig. Yn ogystal, ni ystyrir fod y safle yn ffurfio estyniad rhesymegol i ffin datblygu'r pentref ac felly nad yw'n cydymffurfio gyda chanllawiau Canllaw Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy Cyngor Gwynedd (2009) Ystyrir bod y cais yn groes i bolisi PCYFF 1, PCYFF 2 a TAI 16 a Chanllaw Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy Cyngor

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/04/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

Gwynedd (2009). Teimlir hefyd y byddai caniatáu y cais yn achosi elfen o aflonyddwch ar gymdogion oherwydd gweithgareddau defnydd preswyl y tŷ newydd a mynd a dod i mewn ac allan o'r llain ac mae'r pryder yma eisoes wedi ei leisio gan gymydog yn groes i bolisi PCYFF 2 a PCYFF 3 y CDLI.

7. Argymhelliad:

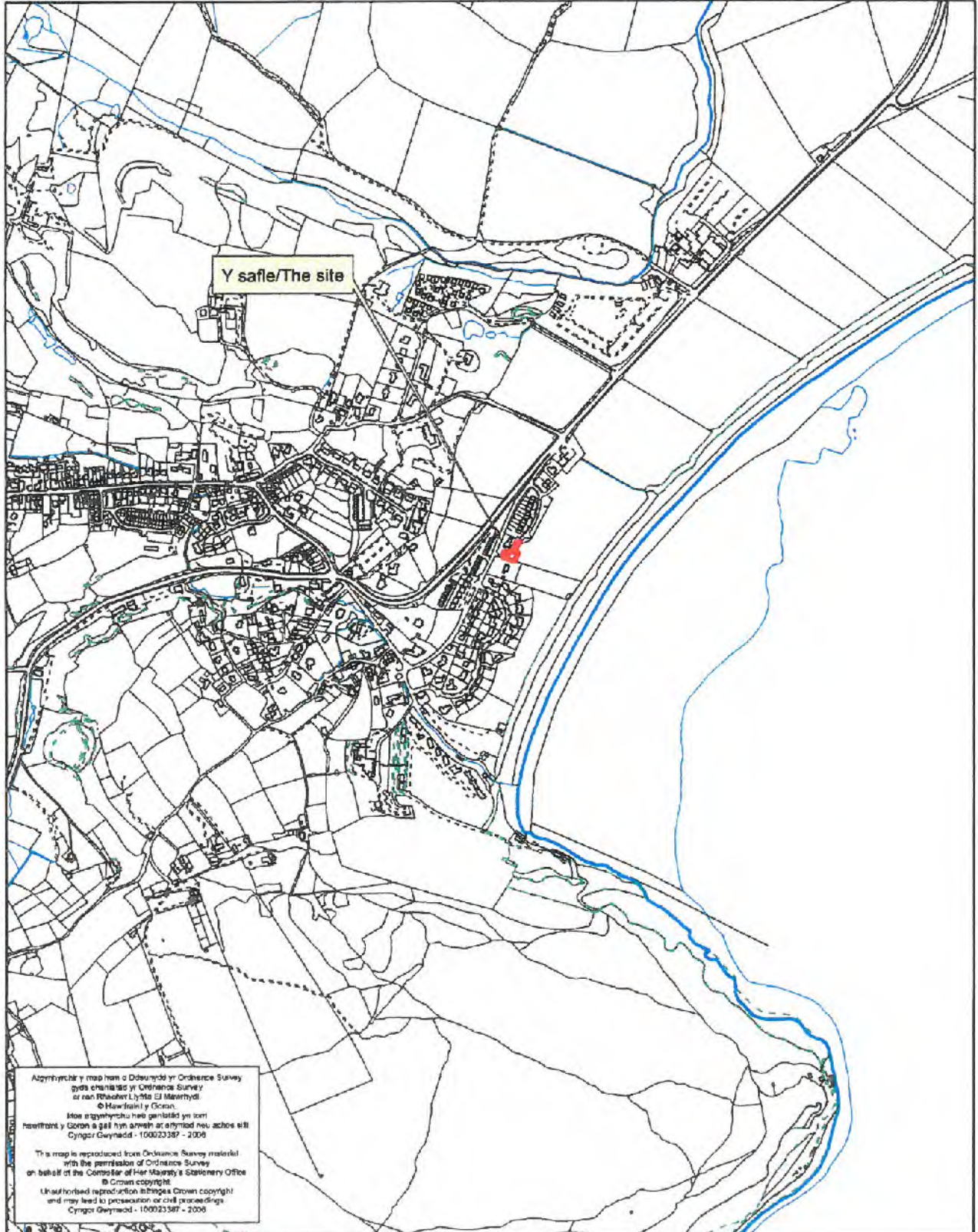
7.1 Gwrthod – rhesymau

1. Mae Polisi PCYFF 1 a TAI 16 o CDLI yn datgan mai fel eithriad i bolisi y caniateir tai ar gyrion ffiniau datblygu pentrefi a hynny fel estyniad rhesymegol i ffin datblygu'r pentref ar gyfer tai fforddiadwy o faint penodol. Ni ystyrir bod y safle yn ffurfio estyniad rhesymegol o ffin datblygu'r pentref fel cyfeirir ato yn Canllaw Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy Cyngor Gwynedd (2009) Mae'r bwriad felly yn groes i egwyddorion polisi PCYFF 1 a PCYFF 2 a TAI 16 CDLI a Chanllaw Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy Cyngor Gwynedd 2009.
2. Ystyrir y byddai caniatáu y cais yn achosi aflonyddwch annerbyniol fyddai'n deillio o weithgareddau defnydd preswyl a mynd a dod i mewn ac allan o'r llain gan gael effaith niweidiol ar fwynderau trigolion cyfagos a fyddai'n groes i bolisi PCYFF 2 a PCYFF 3.
3. Ni ellir cyfiawnhau'r bwriad fel datblygiad fforddiadwy ar safle eithrio gwledig oherwydd y byddai gwerth y tŷ hyd yn oed am bris gostyngedig yn rhy uchel i fodloni unrhyw angen fforddiadwy ac hefyd fod tai ar gael yn lleol sydd o fewn cyrraedd yr ymgeisydd. Mae'r bwriad felly yn groes i egwyddorion ac amcanion TAI 16 o CDLI, Canllaw Cynllunio Atodol - Tai Fforddiadwy (2009), Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 2 Cynllunio a Thai Fforddiadwy (2006).



Rhif y Cais / Application Number : C17/0557/38/LL

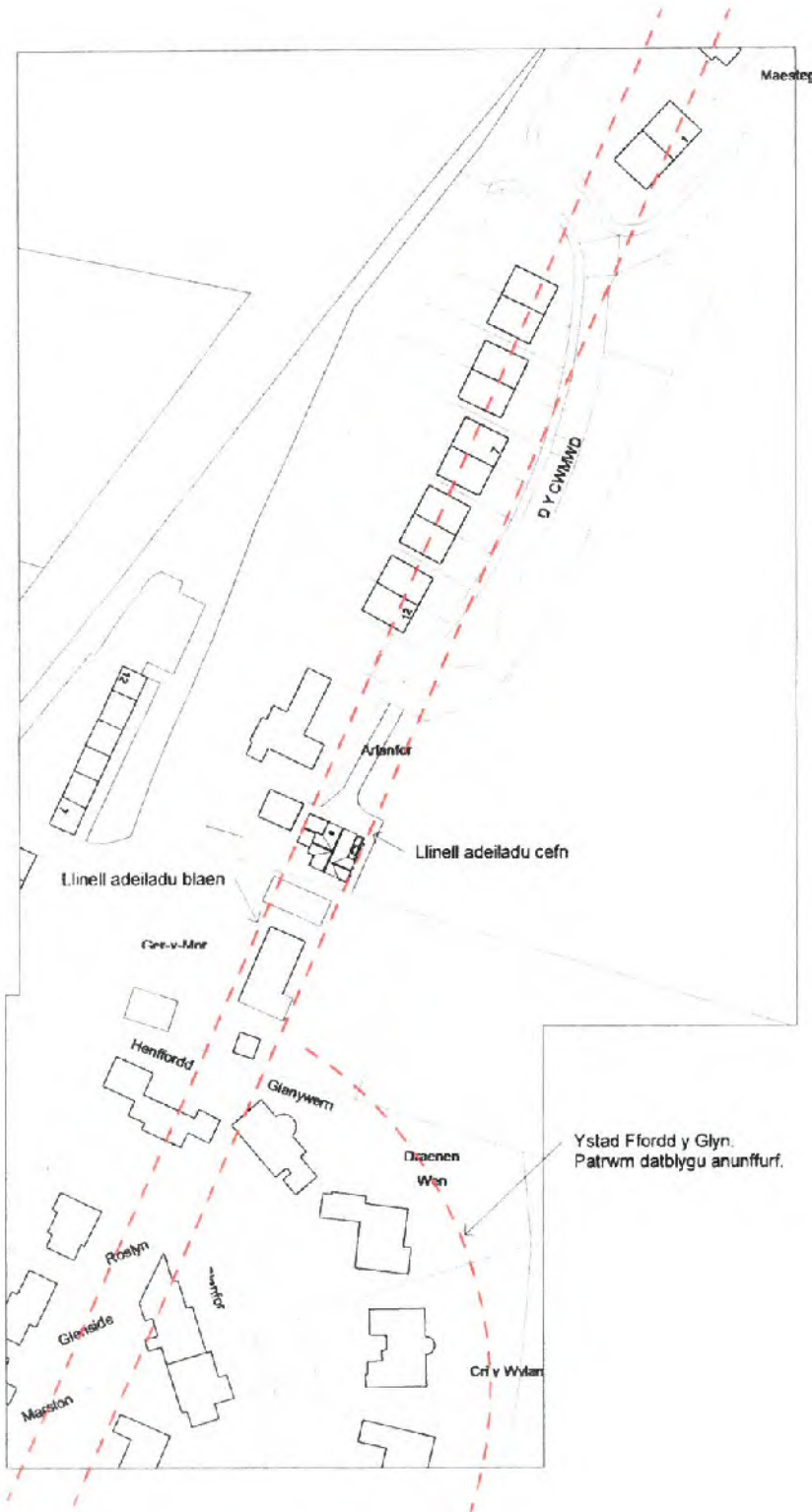
Cynllun lleoliad ar gyfer adnabod y safle yn unig. Dim i raddfa.
Location Plan for identification purposes only. Not to scale.



NODIADAU - NOTES



Do not scale this drawing. Contractors must check all dimensions from site. This drawing is copyright



No	Description	Date
A	Lleihau maint, symud Ion	19/9/17

TEITL PROSIECT - PROJECT TITLE

Tir ger Ffordd y Traeth,
Llanbedrog

TEITL - TITLE

Cynllun Safle Ehangach

CLEIENT - CLIENT

Ms Angharad Owen

DARLUNWYD GAN
DRAWN BY GEW

GWIRWYD GAN
CHECKED BY HEW

DYDDIAD
DATE 20/02/17

GRADDFA - SCALE (D.A.S.) 1 : 1000

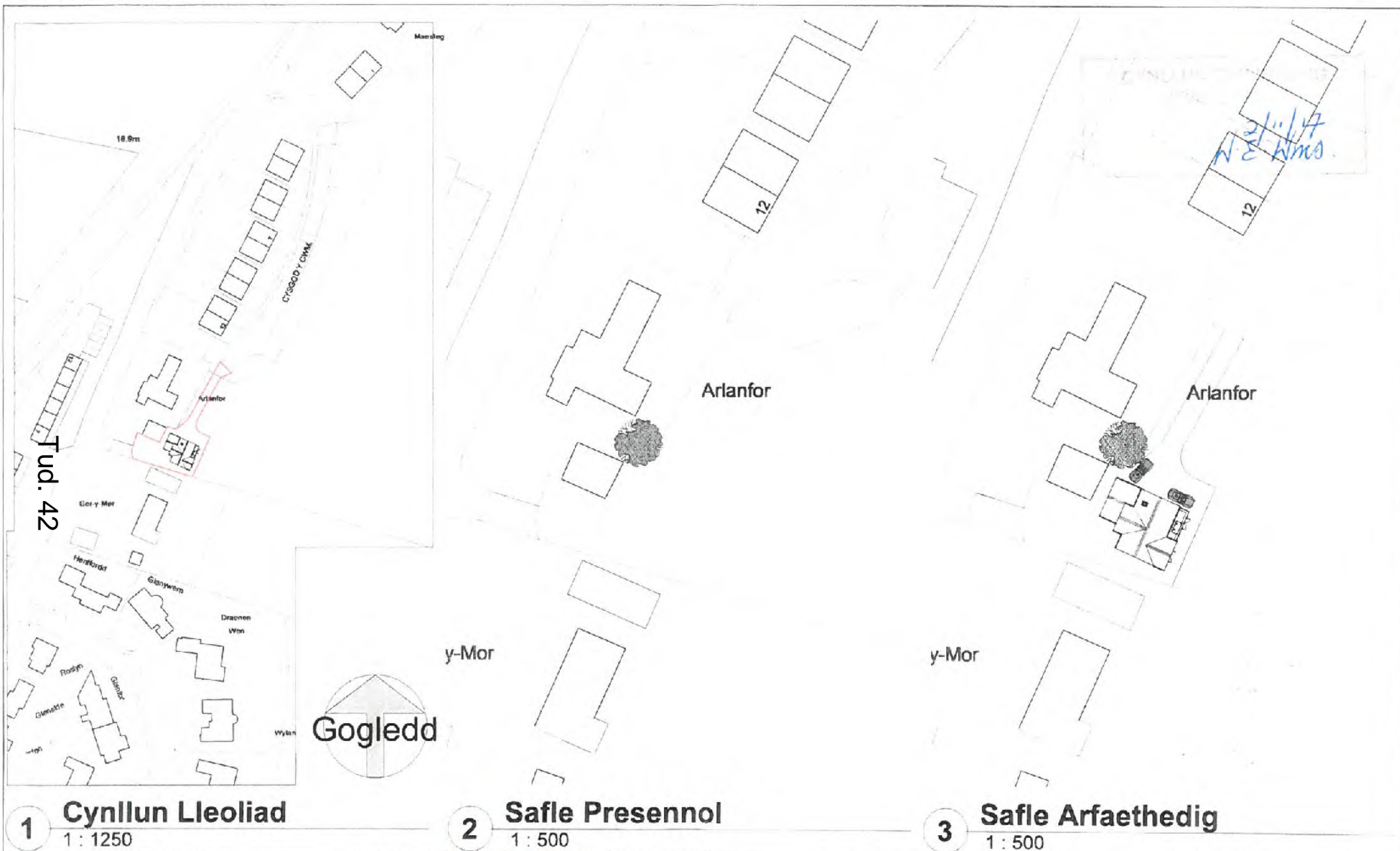
RHIF PROSIECT - PROJECT
NUMBER 0456

RHIF CYNLLUN - DRAWING NUMBER REV
0456-L102 A

1

Safle Arfaethedig

1 : 1000

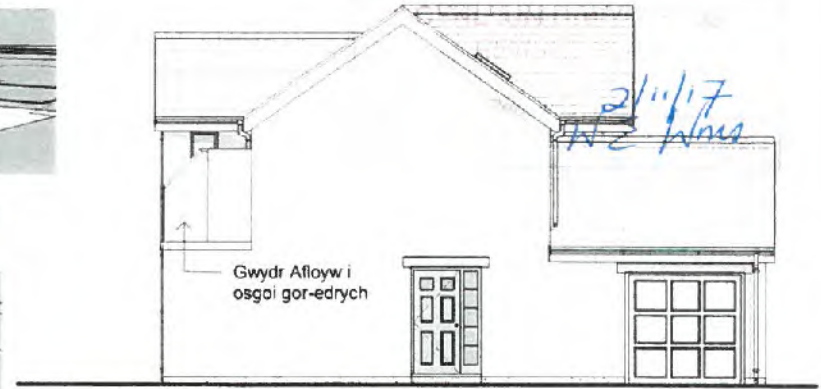
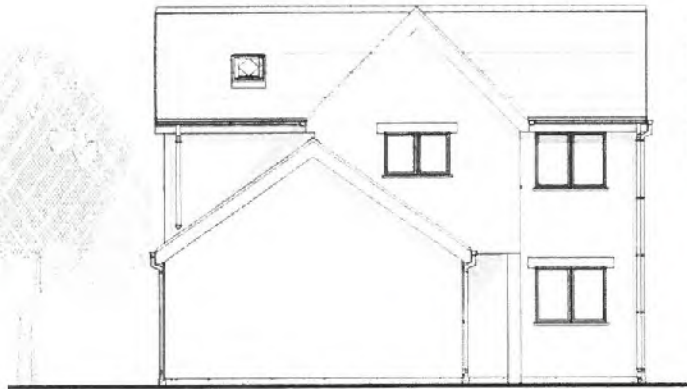


1 Cynllun Lleoliad
1 : 1250

2 Safe Presennol
1 : 500

3 Safe Arfaethedig
1 : 500

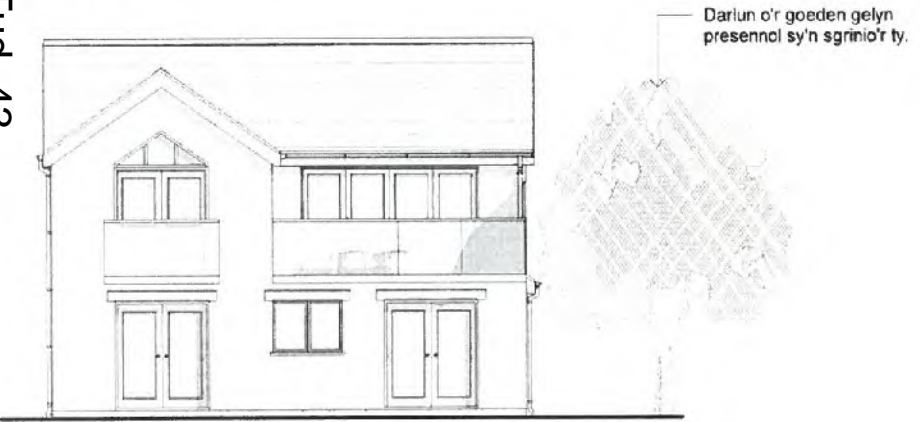
Do not scale this drawing. Contractors must check all dimensions from site. This drawing is copyright	No.	Description	Date	 Haydn E. Williams Cyf. <small>Gelidara, Penrhos, Pwllheli, Gwynedd, LL53 7HF</small> <small>(01758) 614444</small> <small>info@haydnwilliams.com</small> <small>www.haydnwilliams.com</small>	TEITL PROSIECT - PROJECT TITLE	CLEIENT - CLIENT			
	A	Lleihau maint, symud ton	19/9/17		Tir ger Ffordd y Traeth, Llanbedrog	Ms Angharad Owen			
						DYDDIAD - DATE 20/02/17	RHIF PROSIECT - PROJECT NUMBER 0456	GRADDFA - SCALE As indicated	
						DARLYNWYD GAN DRAWN BY GEW	RHIF CYNLLUN - DRAWING NUMBER 0456-L101	REV	A
					GWIRWYD GAN CHECKED BY HEW				
					TEITL - TITLE	Cynllun Lleoliad a Safe			



1 Gorllewin
1 : 100

2 Gogledd
1 : 100

Tud. 43



Darlun o'r goeden gelyn presennol sy'n sgrinio'r ty.



Dim ffenestr ar y prif wyneb deheuol er mwyn osgoi gor-edrych.

3 Dwyrain
1 : 100

4 De
1 : 100

Do not scale this drawing. Contractors must check all dimensions from site. This drawing is copyright

No.	Description	Date
A	Lleihau maint, symud lon	19/9/17

Haydn E. Williams Cyf.
 Syrffwyr Adeiladu Siartredig
 Chartered Building Surveyors

Gellidara, Penrhos, Pwllheli, Gwynedd, LL53 7HF
 (01758) 614444
 info@haydnwilliams.com
 www.haydnwilliams.com

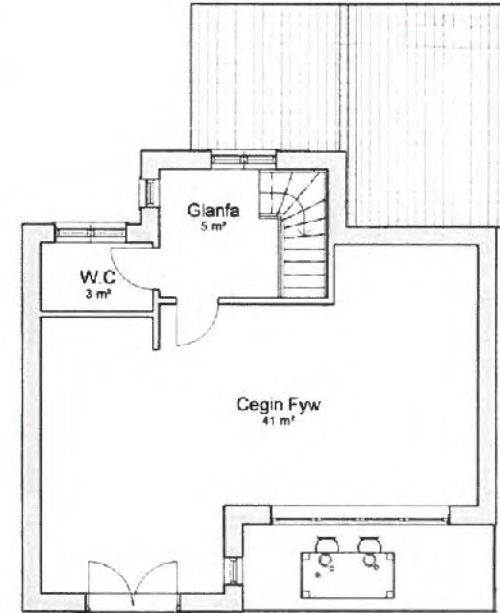
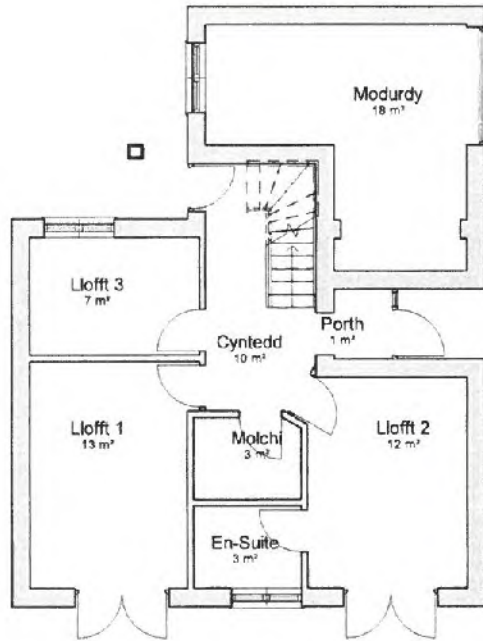
RICS

TEITL PROSIECT - PROJECT TITLE	Tir ger Ffordd y Traeth, Llanbedrog
TEITL - TITLE	Edrychiadau Arfaethedig

CLEIENT - CLIENT			
Ms Angharad Owen			
DYDDIAD - DATE	RHIF PROSIECT - PROJECT NUMBER	GRADDFA - SCALE (@A3)	
20/02/17	0456	1 : 100	
DARLYNWYD GAN DRAWN BY	GEW	RHIF CYNLLUN - DRAWING NUMBER	REV
GWIRIWOYD GAN CHECKED BY	HEW	0456-A102	A

Tud. 44

Rhif	Ystafell	Arwynebedd
1	Llofft 1	13 m ²
2	Llofft 2	12 m ²
3	Llofft 3	7 m ²
4	Molchi	3 m ²
5	En-Suite	3 m ²
6	Cyntedd	10 m ²
7	Porth	1 m ²
8	Glanfa	5 m ²
9	W.C	3 m ²
10	Cegin Fyw	41 m ²
11	Modurdy	18 m ²
Cyfanswm		118 m ²




*2/6/17
W.E. Williams*

Gwydr allyw i osgoi gor-edrych.

1 Llawr Gwaelod
1 : 100

2 Llawr Cyntaf
1 : 100

Do not scale this drawing. Contractors must check all dimensions from site. This drawing is copyright.	No.	Description	Date	 Haydn E. Williams Cyf. Syrfe wyr Adeiladu Siartredig Chartered Building Surveyors Gellidara, Penrhos, Pwllheli, Gwynedd, LL63 7HF (01758) 614444 info@haydnwilliams.com www.haydnwilliams.com	TEITL PROSIECT - PROJECT TITLE	CLEIENT - CLIENT			
	A	Lleihau maint, symud Ion	19/9/17		Tir ger Ffordd y Traeth, Llanbedrog	Ms Angharad Owen			
						DYDDIAD - DATE 20/02/17	RHIF PROSIECT - PROJECT NUMBER (GRADDFEA - SCALE 1:100)	0456	1 : 100
						TEITL - TITLE Cynllun Llawr	DARLWYBYD GAN DRAWN BY GEW	RHIF CYNLLUN - DRAWING NUMBER	REV
					GHIRIYD GAN CHECKED BY HEW	0456-A101	A		

2/11/17
W.E. Wins



100 75

SKETCH SHOWING THE
PROPOSED HOUSE IN CONTEXT

Eitem 5.3

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/04/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

Rhif: 3

Cais Rhif: C17/1056/39/LL

Dyddiad 31/10/2017

Cofrestru:

Math y Cais: Llawn - Cynllunio

Cymuned: Llanengan

Ward: Llanengan

Bwriad: Cais ar gyfer lleoli 10 carafan deithiol ac un carafan sefydlog ar gyfer rheolwr, codi bloc cawodydd a thoiled, ffens atal swm, clawdd, ffordd mynediad newydd a llefydd parcio i gapel gerllaw

Lleoliad: Frondeg, Llanengan, Pwllheli, LL537LL

**Crynodeb o'r
Argymhelliad: GWRTHOD**

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/04/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

1. Disgrifiad:

- 1.1 Cyflwynwyd y cais gerbron cyfarfod o'r Pwyllgor Cynllunio dyddiedig 26 Chwefror 2018 pryd y penderfynwyd gohirio ystyriaeth y cais er rhoddi cyfle i'r aelodau ymweld a'r safle cyn trafod y mater yng nghyfarfod nesaf y Pwyllgor Cynllunio. Cais llawn i sefydlu maes carafanau teithiol ar gyfer 10 carafán teithiol a lleoli carafán warden sefydlog, adeiladu bloc toiledau a chreu trac o'r safle i'r ffordd sirol. Bwriedir adeiladu bloc toiledau yn mesur 9.9 metr o hyd a 4 metr o led a'i leoli ar ran uchaf y safle. Bydd yr adeilad yn cael ei orchuddio gyda sitiau dur gwyrdd tywyll i'r waliau a llwydlas i'r to. Nid yw'r ymgeisydd wedi datgan yn y cais sut caiff wared â charthion. Bwriedir gosod y carafanau teithiol o amgylch terfyn y cae a lleolir carafán rheolwr yng nghornel deheuol y cae. Mae'r bwriad hefyd yn cynnwys adeiladu trac fel ffordd mynediad newydd i'r safle. Bydd y trac yn arwain o'r safle heibio cefn eiddo preswyl a adwaenir fel Fron Isaf ac ymlaen i'r dwyrain am tua 300 metr at fynedfa bresennol cae ger eiddo a adwaenir fel Wern. Bwriedir codi ffens atal sŵn 2.2 metr mewn uchder er mwyn lleihau effaith gweithgareddau ar hyd y ffordd ar drigolion eiddo Fron Isaf. Bydd y trac ar y cyfan yn mesur tua 6 metr o led ar wahân i ran ohono a leolir ger y ffordd sirol a fydd yn mesur 10 metr o led ac yn cynnwys gofod parcio rhwng y trac a gwrych y ffordd sirol. Datgan yr ymgeisydd y bydd y llecyn parcio yn ddigon ar gyfer 25 o geir ymwelwyr i'r fynwent a defnyddwyr y capel cyfagos. Bwriedir adeiladu'r trac gyda cherrig man.
- 1.2 Yn dilyn trafod pryderon yr Uned Bioamrywiaeth parthed effaith y bwriad ar goed ar derfyn y safle gyda'r ymgeisydd, derbyniwyd cynllun diwygiedig ar 3 Ionawr 2018 yn dangos rhan o'r trac ger y ffordd sirol yn mesur 15 metr o led ac yn cynnwys lle parcio a'r trac a bwllch ar gyfer gwarchod coed a gwrych ar derfyn y ffordd sirol. Mae'r cynllun diwygiedig yn dangos mynedfa sylweddol ar ffurf lle troi yn mesur tua 20 metr sgwâr. Dylid nodi nad oes gan yr ymgeisydd rheolaeth dros terfyn gogleddol y fynedfa.
- 1.3 Honnai'r ymgeisydd bod y cae wedi bod yn cael ei ddefnyddio ar gyfer lleoli carafanau yn y gorffennol a cyflwynodd wybodaeth i'r Cyngor ynglŷn a hynny. Dylid nodi nad oes hawl cynllunio na tystysgrif defnydd cyfreithlon yn bodoli i gefnogi hyn. Dylid felly ystyried y cais fel bwriad i sefydlu maes carafanau teithiol o'r newydd. Petai'r ymgeisydd yn dymuno profi ei achos, yna byddai rhaid cyflwyno cais am dystysgrif defnydd cyfreithiol i'r Cyngor am ystyriaeth.
- 1.4 Mae canol y safle wedi ei leoli tua 50 metr o eiddo agosaf a adwaenir fel Fron Isaf a tua 100 metr oddi wrth dai cyfagos eraill y pentref. Saif y safle y tu allan i ffin datblygu fel y'i dynodir o fewn CDLL. Safle o fewn Ardal Cadwraeth ac Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Datgan yr ymgeisydd bod y fynedfa bresennol i'r safle yn beryglus ac anhwylyus. Mae mapiau swyddogol y Cyngor yn dangos bod llwybr cyhoeddus yn rhedeg heibio terfyn de dwyreiniol y safle.
- 1.5 Cyflwynwyd Datganiad Dylunio a Mynediad.
- 1.6 Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio gan ei fod yn ymwneud â lleoli mwy na 5 carafán deithiol ar dir.

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: 16/04/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

2.2 Mae'r Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn rhoi dyletswydd ar y Cyngor i ymgymryd â champau 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) (CDLL)

TRA 2: Safonau parcio

TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant

PCYFF 2: Meini prawf datblygu

PCYFF 3: Dylunio a siapio lle

PCYFF 4: Dylunio a thirweddu

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

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

TAI 14: Defnydd preswyl o garafanau, cartrefi symudol a mathau eraill o lety nad ydynt yn barhaol.

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

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

AMG 1: Cynlluniau rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol

PS 17: Diogelu a neu wella asedau treftadaeth

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

Canllawiau Cynllunio Atodol: Llety Gwyliau – Gorffennaf 2011

Astudiath Capasiti a Sensitifrwydd y Dirwedd Ynys Môn, Gwynedd a Pharc Cenedlaethol Eryri – Gillespies – Mawrth 2014

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:

3.1 Cais rhif 9583 - Safle ar gyfer 6 carafán - Tir ger Fron Deg, Llanengan - Gwrthod - 5 Mehefin 1963

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor
Cymuned/Tref: Datgan y Cyngor ddiddordeb yn y cais oherwydd ei fod yn berchen ar estyniad Mynwent Capel y Bwlch.

Uned Drafnidiaeth: Pryderu y byddai cerbydau yn methu troi oddi ar y briffordd i'r fynedfa ac yna'r trac. Angen manylion pellach fel Asesiad Llwybr Cerbydol. Gallai pellter y fynedfa oddi wrth y safle greu dryswch wrth geisio cludo carafán iddo.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/04/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

Cyfoeth Naturiol Cymru (CNC): Yn argymhell dylai'r Cyngor ond caniatáu y cais os derbynnir cadarnhad gan yr ymgeisydd y bwriedir cysylltu dwr aflan i garthffos gyhoeddus neu fel arall yn dangos nad yw'n ymarferol ei gysylltu i'r garthfos gyhoeddus. Sylwadau bioamrywiaeth ac amgylcheddol arferol.

Dŵr Cymru: Cynnig sylwadau canlynol:
Argymhell amod yn datgan dim cysylltu draen dwr wyneb i garthffos gyhoeddus a byddai angen cytundeb Dwr Cymru cyn cysylltu'r bwriad i garthffos gyhoeddus.

Uned Gwarchod y Cyhoedd: Dim gwrthwynebiad i'r cais ond angen sicrhau bod y datblygiad yn cydymffurfio gyda Deddf Safleoedd Carafanau a Rheoli Datblygu 1960 a deddf Iechyd a Diogelwch yn y Gweithle 1974. Byddai angen i'r ffordd newydd fod yn addas i wasanaethau brys.

Uned Bioamrywiaeth Diolch am ymgynghori a'r Tîm Bioamrywiaeth ynglŷn â'r cais uchod. Mae hi yn aneglur o'r cynlluniau beth fydd yn digwydd i'r rhes o goed Onnen a Sycamor sydd rhwng y lon bresennol a'r trac newydd. Nid oes cyfeiriad eu bod am gael eu torri ond bydd creu'r trac yn sicr o effeithio eu gwreiddiau. Mi fydd angen adroddiad coed yn unol â BS 5837:2012 "Trees in relation to design, demolition and construction", cyn gellir penderfynu y cais

Mae'r cynllun diwygiedig yn dangos y lon newydd 4 metr i ffwrdd oddi wrth y clawdd gyda'r coed. Mae'n debyg y bydd hyn yn ddigonol i osgoi difrod i wreiddiau'r coed. Dylid cynnwys amod nad oes unrhyw waith tyllu na gosod wyneb carreg o fewn y parth 4 metr yma. Dylid gosod amod ar unrhyw ganiatâd er sicrhau nad oes posib i gerbydau ddod yn nes na 4 metr at y coed.

Gwasanaeth Tan ac Achub Nid oes gan yr Awdurdod Tan unrhyw sylwadau i'w gwneud ynglŷn â mynedfa i gerbydau Tan a chyflenwad dwr.

Uned Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE) Lleolir y safle dan sylw ar gyrion pentref gwledig Llanengan ac yn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ac oddi mewn Ardal Cadwraeth y pentref. Mae polisïau lleol a chenedlaethol yn berthnasol i'r dynodiadau hyn.

Mae'r safle ar dir uwch ac nid yw yn amlwg iawn ar y tirlun. Fodd bynnag, mae yn weladwy o rai mannau yn cynnwys y llwybr cyhoeddus gerllaw. Mae'r bwriad yn cynnwys creu safle carafanau teithiol ar gyfer 10 uned, un carafán sefydlog ac adeilad ymolchi/ toiledau. Hefyd mae'n cynnwys addasu mynedfa bresennol ar lôn wledig, creu lôn newydd a chreu man parcio i hyd at 20 o foduron.

Mae pryder y byddai'r safle garafanau newydd, a'r datblygiadau cysylltiedig, yn amharu ar yr AHNE a'r Ardal Gadwraeth.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/04/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

Ymgynghoriad
Cyhoeddus:

Rhodddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth cyfnod hysbysebu i ben a derbyniwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

- Pryder ynglŷn ag effaith lle parcio ar dirwedd.
- Byddai'r ffens newydd yn cael effaith niweidiol ar fwynderau trigolion cyfagos.

Derbyniwyd 2 llythyr / gohebiaeth yn cefnogi / rhoi sylwadau ar y cais ar sail:

- Yr angen
- Dim yn weladwy o ffordd sirol na ffordd newydd i'r safle.
- Parcio gwell ger y fynwent.
- Croesawu darpariaeth parcio ger y fynwent.
- Ymgeisydd wedi dangos tystiolaeth bod tir wedi ei defnyddio fel maes carafanau ers 50 degau.
- Adeiladu ffordd newydd yn datrys problemau mynedfa is safonol bresennol.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae polisi TWR 5 CDLl yn caniatáu cynigion i ddatblygu safleoedd carafanau teithiol 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; 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 Lleolir y safle ar lecyn o dir gwastad ar lethrau bryn y tu allan i ffin datblygu fel y dynodwyd gan CDLl a tua 50 metr o eiddo Fron Deg a 100 metr o dai preswyl eraill gerllaw. Byddai'r 10 uned yn cael eu gosod o amgylch ffiniau'r safle. Datgan maen prawf 1 polisi TWR 5 y dylai dyluniad, gosodiad ac edrychiad safleoedd carafanau teithiol fod o ansawdd uchel. Mae'r safle o faint cyfyng gyda charafanau wedi eu lleoli o amgylch terfynau. Noder o'r cynllun nad oes ardal amwynder wedi ei ddangos fel rhan o'r bwriad ac mae'n debygol na fyddai digon o le o fewn y safle ar gyfer darpariaeth o'r fath o ystyried lleoliad yr unedau, llefydd parcio cerbydau a'r fynedfa.
- 5.3 Mae bwriad yn cynnwys adeiladu bloc toiledau ar ran uchaf y safle sydd yn weladwy o fannau cyhoeddus lleol. Noder bod CNC wedi datgan pryder ynglŷn â'r bwriad oherwydd nad oes cadarnhad y bwriedir cysylltu'r toiledau i'r garthffos gyhoeddus. Er

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/04/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

nad yw'r ymgeisydd wedi datgan sut caiff wared â charthion, teimlir gellir datrys y mater yma drwy osod amod priodol ar unrhyw ganiatâd pe byddai'r pwyllgor yn dymuno caniatâd y cais. Mae'r safle wedi ei lleoli ar lethr, ble mae gwrychoedd presennol. Er bod clawdd / gwrych o amrywiol faint yn ffinio'r safle nid yw'r tirlunio presennol yn ddigonol i guddio nac integreiddio'r unedau arfaethedig i'r tirlun ac nid yw'r cais yn cynnig tirlunio ychwanegol. Tra nodir bod y cynllun yn datgan y bwriedir adeiladu gwrych newydd ar gyrion rhan o'r trac newydd ni fyddai hynny yn ddigonol ar gyfer creu datblygiad derbyniol.

- 5.4 O safbwynt agosrwydd at y rhwydwaith ffyrdd, mae'r bwriad yn golygu creu trac hir o'r safle i'r briffordd sirol trydydd dosbarth. Datgan yr ymgeisydd bod y fynedfa bresennol yn beryglus ac anhwylyd ac o'r herwydd mae'r bwriad yn golygu gwaith sylweddol ar y caeau i greu'r trac newydd ynghyd â llefydd parcio ar gyfer ymwelwyr y fynwent a defnyddwyr y capel ac ystyrir bod yr elfen yma o'r bwriad yn debygol o gael effaith niweidiol sylweddol ar y tirlun. Datgan yr ymgeisydd hefyd bod diffyg llefydd parcio ger y capel a'r fynwent sy'n creu amodau peryglus ac anhwylyd yn ystod cyfnodau prysur wrth i geir barcio ar y ffordd gyhoeddus. Dylid nodi bod lle parcio gerllaw ar gyfer ymwelwyr y fynwent a defnyddwyr y capel ac ni dderbyniwyd unrhyw dystiolaeth gyda'r cais i ddangos beth yw natur a graddfa'r broblem.
- 5.5 Mae nifer helaeth o feysydd carafanau wedi eu lleoli o fewn ardal y pentref ac er nad ydynt yn weladwy o safle y cais mae'n rhaid cyfleu pryder ynglŷn ag effaith gronol safleoedd presennol yn yr achos yma.
- 5.6 Mae'r cais yn golygu sefydlu maes carafanau teithiol o'r newydd. Datgan yr ymgeisydd bod y safle wedi ei defnyddio fel maes carafanau ers blyneddau a chyflwynodd dystiolaeth ar ffurf un datganiad statudol, datganiad trethi 2017 a lluniau i gefnogi hynny. Fodd bynnag, nid yw'r dystiolaeth a gyflwynwyd yn cadarnhau defnydd carafanau cyfreithlon, a pe byddai'r ymgeisydd yn dymuno diogelu defnydd o'r fath yna byddai angen cyflwyno cais ffurfiol i'r ACLL am dystysgrif defnydd cyfreithlon. Ni ystyrir y gellir dibynnu ar y wybodaeth a gyflwynwyd heb ei fod wedi ei dystiolaethu a'i gadarnhau drwy gais am Dystysgrif Cyfreithloni defnydd ac fel sydd wedi ei wneud ar safleoedd eraill yn y Sir yn y gorffennol.
- 5.7 O safbwynt yr elfen o'r cais sydd yn gofyn am leoli carafan statig ar gyfer warden mae Polisi TAI 14 yn ymwneud gyda defnydd preswyl o garafanau, cartrefi symudol a mathau eraill o lety nad ydynt yn barhaol ar gyfer llety nad ydynt yn barhaol ar gyfer defnydd preswyl dros dro newydd. Mae'r polisi yn egluro beth fyddai yn cael ei ystyried yn gyfnod dros dro ar gyfer lleoli uned neu ei ddefnydd dros dro ac o dan ba amgylchiadau gall hyn fod yn dderbyniol. Mae gofyn fod dangos angen hanfodol am y defnydd. Ni ystyrir fod yr amgylchiadau a ddisgrifir yma - sef warden ar gyfer 10 uned deithiol am gyfnod tymhorol - yn dangos angen hanfodol am uned statig fyddai wedi ei lleoli ar y safle drwy gydol y flwyddyn. Noder polisi TAI 14 bod angen hefyd ystyried polisi TWR 3 sy'n gwrthod cynigion i ddatblygu safleoedd carafanau sefydlog newydd o fewn yr AHNE. Mae'r safle wedi ei lleoli o fewn yr AHNE ac o'r herwydd ystyrir bod y bwriad i leoli carafan warden yn groes i bolisi TWR 3 CDLI. Nid yw'r bwriad i leoli uned statig ar gyfer warden felly yn dderbyniol ar sail polisi.
- 5.8 Ar sail yr uchod mae'n glir nad yw'r bwriad yn dderbyniol mewn egwyddor.

Mwynderau gweledol

- 5.9 Mae'r safle yn meddiannu lleoliad o fewn Ardal Cadwraeth Llanengan ac AHNE Llŷn. Lleolir y safle yng nghefn gwlad ac y tu allan i unrhyw ffin pentref fel y dynodwyd gan

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/04/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

y CDLI. Sylweddolir na fyddai'r carafanau yn weladwy o'r ffordd sirol gyfochrog oherwydd lleoliad y safle ar dir uwch a bodolaeth adeiladau fferm cyfagos. Fodd bynnag, mi fyddai yn safle carafanau yn weladwy o fannau eraill lleol i'r dwyrain ynghyd â'r llwybr cyhoeddus gerllaw. Mae'r trac newydd yn golygu gwaith sylweddol i'r caeau a fydd yn weladwy yn y tirlun. Mae Uned AHNE yn datgan pryder ynglŷn â'r bwriad 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 ac yr Ardal Gadwraeth.

- 5.10 Harddwch y tirlun yw un o brif atyniadau'r ardal i ymwelwyr ac mae'n hynod bwysig gwarchod yr adnoddau hyn sydd yn hanfodol i ffyniant y diwydiant twristiaeth. Er bod polisi TWR 5 CDLI yn cymeradwyo safleoedd carafanau teithiol newydd mae hynny mewn amgylchiadau anymwrthiol ac a guddir gan nodweddion tirlun presennol ac / neu ble gellir cymhathu unedau teithiol yn hawdd i'r tirlun mewn modd nad yw'n cael effaith annerbyniol ar ansawdd gweledol a chymeriad y tirlun. Mae'r safle bwriadedig wedi ei lleoli yng nghefn gwlad, ac er nad yw'n maes carafanau ynddo'i hyn yn weladwy o'r ffordd gyhoeddus gerllaw mae'r safle yn amlwg o diroedd uwch i'r dwyrain a'r trac yn weladwy o'r ffordd sirol. Noder hefyd y bydd rhan o'r bwriad sy'n creu safleoedd parcio yn ychwanegu nodwedd trefol mewn ardal wledig yn groes i amcanion a egwyddorion polisiâu cynllunio sy'n amddiffyn y dirwedd. Teimlir felly nad yw'r bwriad yn cyfarfod polisi AMG 1 CDLL sydd yn ymwneud gyda gwarchod yr AHNE ac AT1, PS 19 a PS 20 sy'n ymwneud â gwarchod Ardaloedd Cadwraeth.
- 5.11 Nid yw'r dirffurf na'r tirlunio presennol yn ddigonol i gymhathu'r bwriad i'r tirlun a lleihau ardrawiad y bwriad. Nid oes manylion tirlunio wedi eu cynnwys ar y cynlluniau. Pe caniateir y cais, nid oes sicrwydd y byddai plannu yn sefydlu ei hun i'r graddau fyddai'n angenrheidiol i sgrinio'r datblygiad nac yn creu sgrin effeithio ar gyfer y safle. Ni ystyrir fod y bwriad yn ei hanfod yn dderbyniol o agwedd polisi tirlunio PCYFF 4 CDLL o ystyried ei leoliad sensitif yng nghefn gwlad agored o fewn AHNE.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.12 Lleolir y bwriad y tu allan i unrhyw ffin datblygu gyda lleoliad y maes carafanau a'r fynedfa newydd ychydig fetrau o dai preifat. Mae'r bwriad yn golygu sefydlu maes carafanau a chreu trac sylweddol a threfol o'r maes carafanau i'r ffordd sirol. Bydd y trac bwriadedig yn rhedeg heibio cefn tŷ cymydog ac er mwyn lleihau effaith ar y tŷ hwnnw, bu i'r ymgeisydd gynnig codi ffens atal sŵn ar derfyn y trac ger cefn y tŷ. Mae'r cynllun yn dangos y bydd y ffens bwriadedig yn mesur tua 2.2 fetr mewn uchder ac o'r herwydd mae'n debygol o amharu ar oleuni i ffenestri cefn y tŷ hwnnw ac hefyd yn debygol o greu nodwedd estron ac amhriodol. Derbyniwyd llythyr gan drigolion y tŷ yn mynegi pryder ynglŷn â hynny ac yn awgrymu ffens 1.1 medr mewn uchder. Sylweddolir sylwadau'r trigolion cymdogion, fodd bynnag teimlir na fyddai ffens 1.1 medr mewn uchder yn ddigonol at bwrpas o atal sŵn gweithgareddau a thrafnidiaeth i'r safle. Teimlir bod y bwriad gyda ffens yn tywyllu cefn y tŷ a byddai gweithgareddau'r bwriad yn creu aflonyddwch ar y cymydog heb y ffens neu gyda ffens lai.
- 5.13 Noder hefyd bod y bwriad yn golygu datblygu mynedfa cae presennol er creu mynedfa newydd llawer mwy a lle troi ger eiddo a adwaenir fel Wern. Byddai'r gwaith yma yn debygol o gynyddu gweithgareddau ger y tŷ yn sylweddol ac achosi aflonyddwch sylweddol i ddeiliad y tŷ.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/04/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

- 5.14 Ar sail yr uchod fe ystyrir y bydd y bwriad yn cael effaith niweidiol sylweddol ar drigolion cyfagos ac felly ystyrir bod y bwriad yn groes i Bolisi PCYFF 2 CDLI.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.15 Mae'r safle wedi ei lleoli y tu allan i ffin y pentref. Mae lleoliad y safle yn golygu y byddai carafanau yn debygol o deithio am tua 1 cilomedr ar hyd ffordd sirol dosbarth 3 cyn cysylltu gyda ffordd dosbarth 1 yn y pentrefi Abersoch i'r dwyrain. Mae'r fynedfa yn bresennol ac yn gwasanaethu cae amaethyddol ar hyn o bryd. Mae'n rhaid mynegi pryder sylweddol ynglŷn â safon y fynedfa bwriededig o ran gwelededd wrth gael mynediad i'r ffordd ddosbarth 3 gyfochrog, yn arbennig felly gwelededd tua'r gogledd ddwyrain. Mae'r gwrych presennol sydd ar dir cymydog yn amharu ar welededd o'r safle. Gan fod y gwrych hwnnw y tu allan i reolaeth yr ymgeisydd ni fyddai modd gorfodi ei altro ar gyfer gwella'r fynedfa i'r safle.
- 5.16 Sylweddolir hefyd bod y fynedfa newydd yn cynnwys lle troi ac mae'r cynllun yn dangos llwybr cerbyd o'r ffordd sirol i'r safle. Mae'n ymddangos o'r cynllun nad oes modd cael mynediad i'r fynedfa ac yna i'r trac newydd heb ddefnyddio lled y ffordd sirol yn llawn a byddai hynny yn amharu ar drafndiaeth y ffordd sirol. Noder hefyd y byddai caniatáu y cais yn creu gweithgareddau cerbydol sylweddol o amgylch y fynedfa a fyddai yn amharu ar ddiogelwch ffyrdd. Derbyniwyd sylwadau Uned Trafndiaeth yn datgan y byddai'r bwriad yn debygol o amharu yn sylweddol ar ddiogelwch ffyrdd. Mae'r bwriad yn groes i bolisi TRA 4.

Materion bioamrywiaeth

- 5.17 Derbyniwyd sylwadau Uned Bioamrywiaeth y Cyngor yn datgan pryder ynglŷn ag effaith y bwriad ar goed a gwrychoedd ar hyd terfyn y ffordd sirol. Derbyniwyd sylwadau'r Uned Bioamrywiaeth ar y cynllun diwygiedig yn cadarnhau nad oedd gwrthwynebiad i'r bwriad fel y diwygiwyd cyn belled a gosodir amod ar unrhyw ganiatâd yn atal unrhyw waith tyllu, gosod wyneb cerrig na defnyddio'r darn tir 4 medr mewn dyfnder ar hyd ochr terfyn y ffordd sirol.

6. Casgliadau:

- 6.1 O ystyried yr uchod ac wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol gan gynnwys polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol yn ogystal â sylwadau a dderbyniwyd, ni chredir fod 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

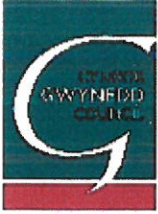
7. Argymhelliad:

- 7.1 Gwrthod – rhesymau

1. Byddai'r bwriad, oherwydd ei leoliad, gosodiad a gwedd yn y dirwedd, yn sefyll fel nodwedd amlwg ac ymwithiol o fewn cefn gwlad gan gael effaith niweidiol ar y dirwedd a mwynderau gweledol yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Mae'r bwriad felly yn groes i bolisi AMG 1, PS 19 a TWR 5 CDLI a Chanllaw Cynllunio Atodol: Llety Gwyliau, Cyngor Gwynedd.

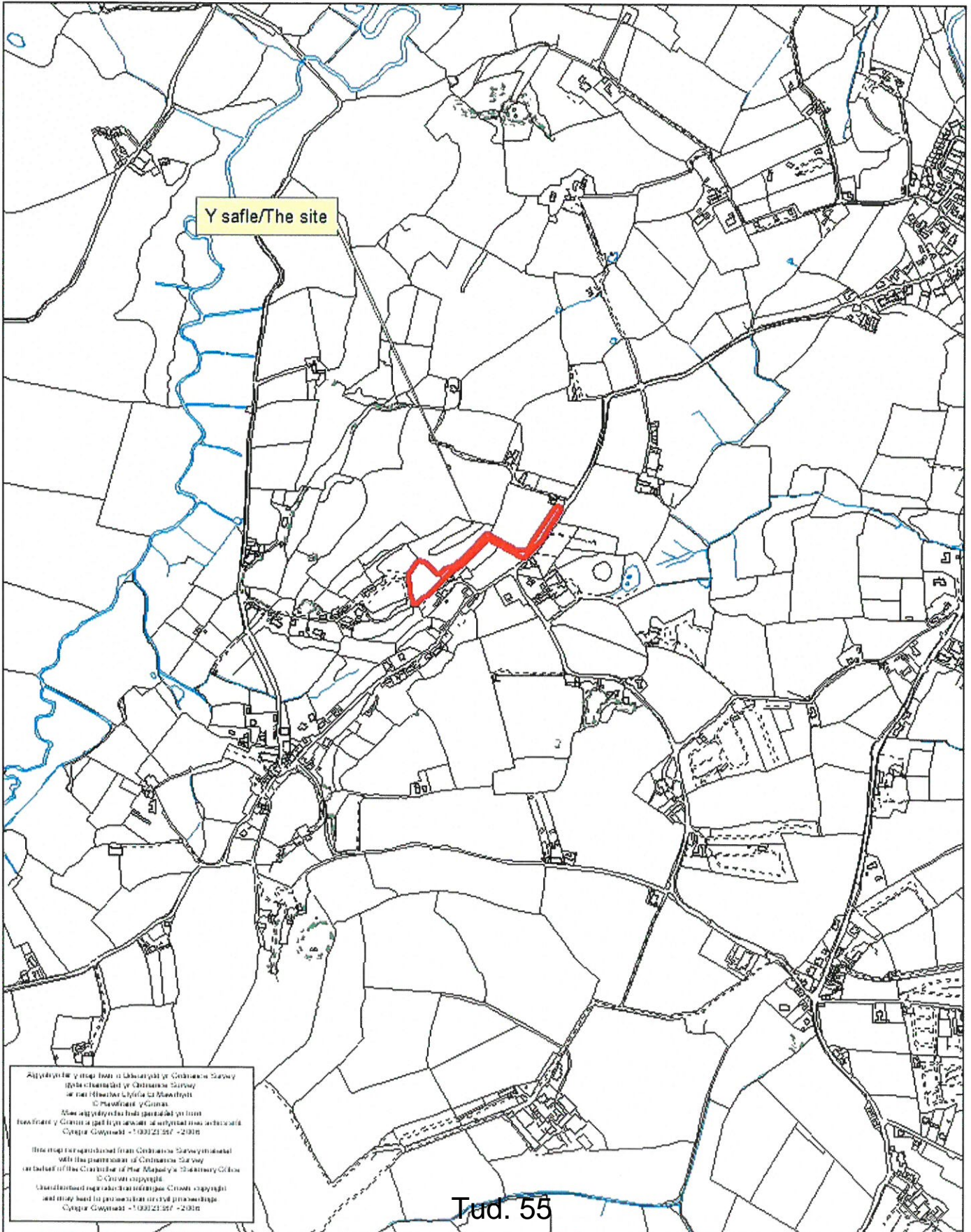
PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/04/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

2. Byddai'r bwriad, oherwydd ei leoliad a gosodiad, yn sefyll fel nodwedd amlwg ac ymwithiol o fewn cefn gwlad gan gael effaith niweidiol ar Ardal Cadwraeth Llanengan yn groes i bolisi AT 1 a PS 20 CDLI.
3. Mae'r bwriad yn groes i ofynion Polisi PCYFF 2 CDLI gan ystyrir ei fod yn amharu'n andwyol ar fwynderau preswyl a chyffredinol trigolion cyfagos ar sail aflonyddwch sŵn a chynnydd cyffredinol mewn gweithgareddau cyffredinol.
4. Byddai'r bwriad yn cynyddu'r defnydd o fynedfa amaethyddol bresennol sydd gyda lleiniau gwelededd is-safonol a ble byddai symudiadau cyfyngedig i fynd ar ac oddi ar y briffordd yn achosi perygl sylweddol ffyrdd a hynny yn groes i bolisi Polisi TRA 4 o CDLI
5. Mae'r bwriad yn golygu lleoli carafan warden sefydlog ar safle a leolir o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol yn groes i bolisi TWR 3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.



Rhif y Cais / Application Number : C17/1056/39/LL

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



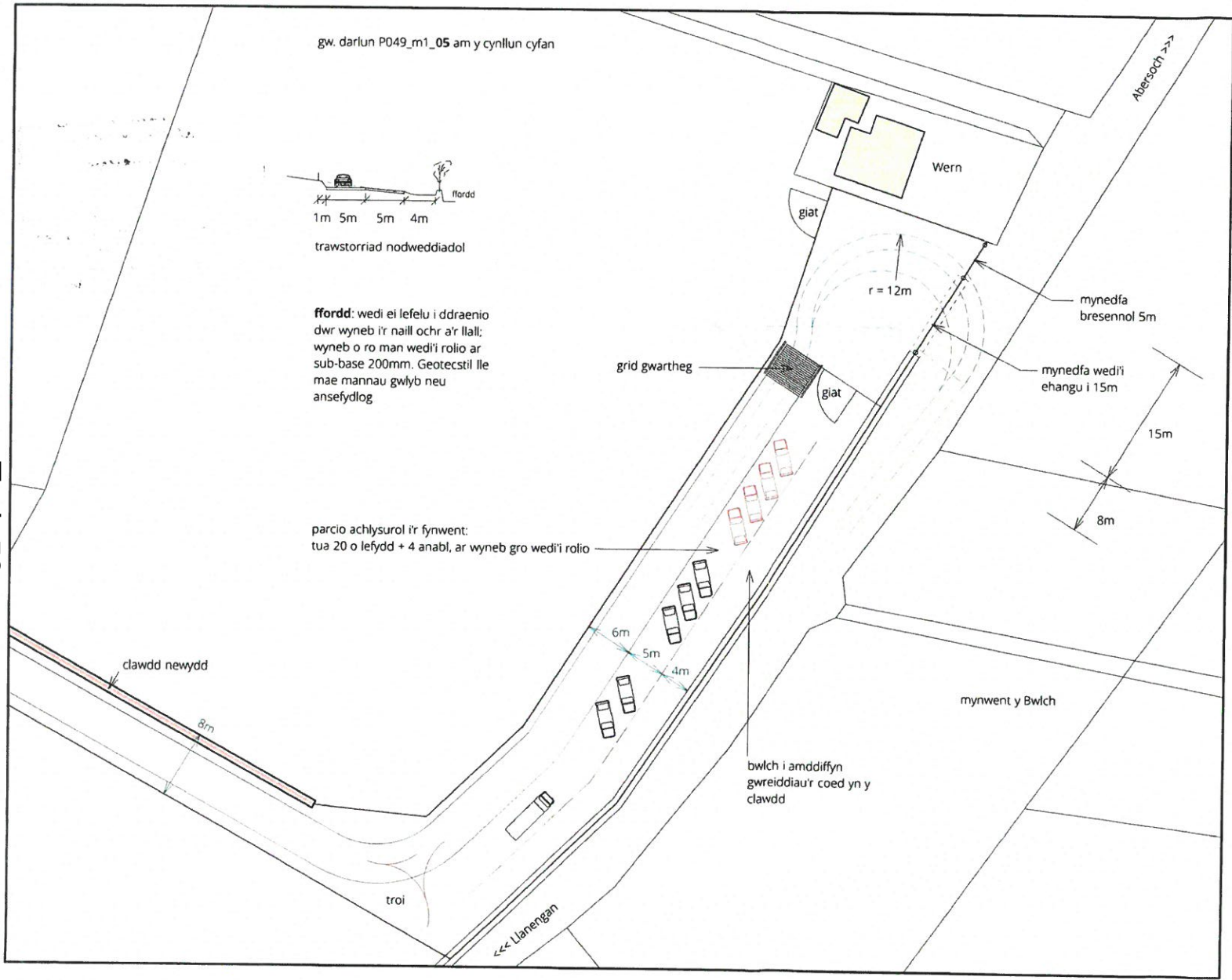
Appllyd y map hon i Ddarparhwr y Cynllunwr Gwynedd
dibwysedig y Cynllunwr Gwynedd
© Cynllunwr Gwynedd
Mae hysbysu i'r darparhwr yn ffordd
heudfwr y Cynllunwr Gwynedd a hysbysu i'r darparhwr
Cynllunwr Gwynedd - 1.00121367 - 2016

Mae map hon gyswllt i'r Cynllunwr Gwynedd
y Cynllunwr Gwynedd
© Cynllunwr Gwynedd
Mae hysbysu i'r darparhwr yn ffordd
heudfwr y Cynllunwr Gwynedd a hysbysu i'r darparhwr
Cynllunwr Gwynedd - 1.00121367 - 2016



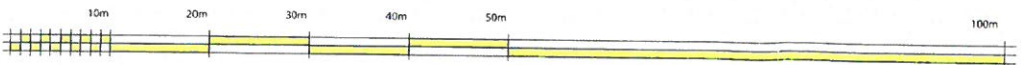
huw meredydd owen
 BSc
 BEng
 ICA
 RIBA
 APB
 FRSIA
 pensaer
 07733 121395
 01758 712581
 huw.nam@cloud.com
 @huw.nam
 owen.com
 ©hawfraint / copyright 2017

CYNLLUN DIWYGIEDIG
REVISED PLAN
 Derbyniwyd/Received 3/1/17
 Llofnod/signature W. S. L. M. S.



Tud. 56

bras



Fronheulog Llanengan LL53 7LL

P049_10_01

graddfa / scale @ A3 : 1:500
 printwyd / printed : 06-12-2017
 cychwynwyd / started : 13-11-2017

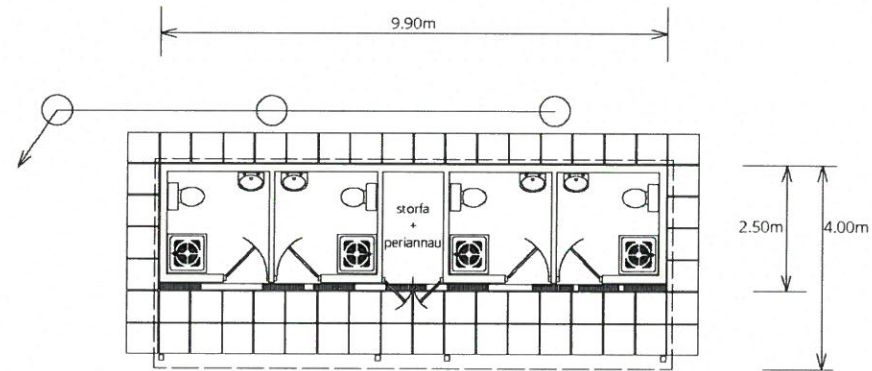


huw meredydd owen
BSc
MSc
MPhil
PhD
AFIP
FRES

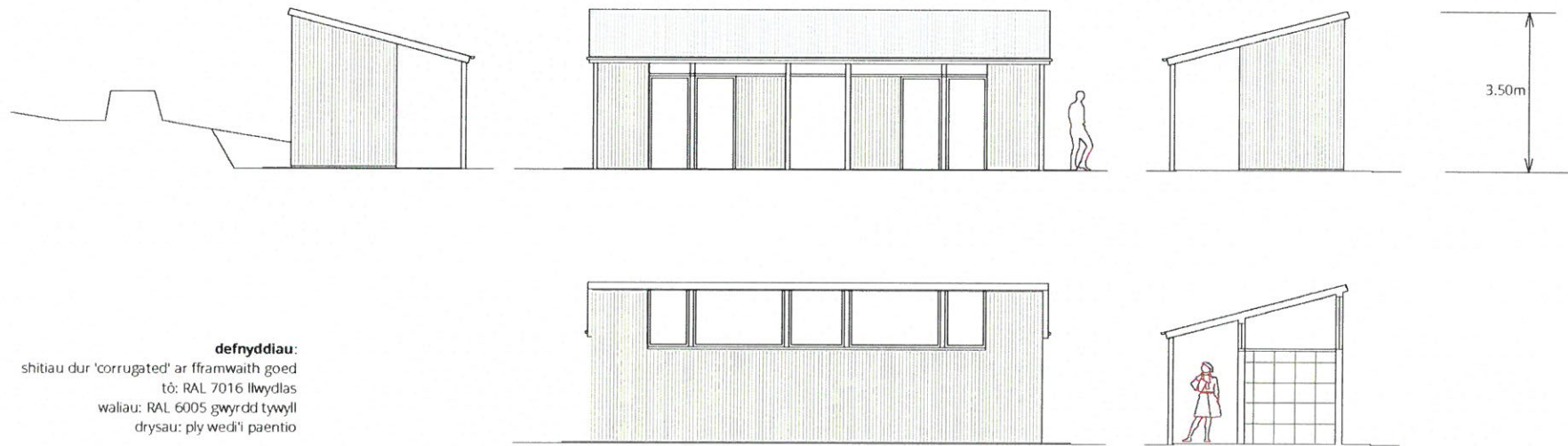
pensaer

07733 121925
01758 712581
huw.nant@cloud.com
@huw_nant
huwmeredyddowen.com

©hawfrant / copyright 2017



Tud. 58



defnyddiau:
shitiau dur 'corrugated' ar fframwaith goed
tô: RAL 7016 llwydlas
waliau: RAL 6005 gwyrdd tywyll
drysau: ply wedi'i paentio

bloc toiledau a chawodydd | **Fron Deg** Llanengan LL53 7LL

gwriad 1 | cais cynllunio

P049_08_01

graddfa / scale: 1:100@A3
printwyd / printed: 31-09-2017
cychwynwyd / started: 28-09-2017

Eitem 5.4

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/04/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

Rhif: 4

Cais Rhif: C17/1094/36/LL

Dyddiad 22/11/2017

Cofrestru:

Math y Cais: Llawn - Cynllunio

Cymuned: Dolbenmaen

Ward: Dolbenmaen

Bwriad: Newid defnydd o dy tafarn i dy preswyl

**Lleoliad: The Cross Foxes, Garndolbenmaen, Gwynedd,
LL519TX**

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/04/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

1. Disgrifiad:

- 1.1 Atgoffir aelodau fod y cais hwn wedi ei ohirio ym Mhwyllgor Cynllunio dyddiedig 26ain o Chwefror 2018 er mwyn rhoi cyfle i grŵp cymunedol lleol gyflwyno tystiolaeth o'u bwriad i brynu'r adeilad er mwyn cadw ei ddefnydd fel tŷ tafarn.
- 1.2 O ganlyniad i'r gohiriad yma, gofynnwyd i'r grŵp trwy e-bost ar y 27ain o Chwefror i gyflwyno gwybodaeth fel a ganlyn:
- Angen gwybodaeth/tystiolaeth gadarn am drefniadau i brynu gan gynnwys gwybodaeth/tystiolaeth o:
 - Gyfarfod cyhoeddus
 - Cofrestru fel elusen
 - Cynllun busnes
 - Rhaglen waith
 - Unrhyw gynnig
- 1.3 Ers y cais yma am wybodaeth, derbyniwyd gwybodaeth pellach er mwyn asesu'r cais yn unol ag argymhelliad y Pwyllgor Cynllunio. Trafodir y materion yma ymhellach yn yr adroddiad hwn.
- 1.4 Cais llawn ar gyfer newid defnydd tŷ tafarn i un tŷ preswyl yn Cross Foxes, Garndolbenmaen. Mae'r adeilad presennol yn darparu cyfleuster tafarn ar y llawr daear ac uned byw ar y llawr cyntaf. Byddai'r bwriad fel a ddangosir yn golygu man newidiadau mewnol i greu un uned byw oddi mewn yr adeilad. Er eglurdeb, dyma'r trefn mewnol presennol a'r newidiadau a fwriedir:
- Presennol: Llawr daear – dau ardal bar, cegin, toiledau, storfa
Llawr Cyntaf – lolfa, cegin, stydi, ystafell ymolchi, dwy ystafell wely
 - Bwriedig: Llawr daear – lolfa, ystafell fwyta, cegin, storfa, toiled, ystafell iwtiliti
Llawr cyntaf – lolfa, stydi, ystafell ymolchi, tair ystafell wely
- 1.5 Ni fydd unrhyw newid strwythurol allanol ar wahân i dynnu arwydd presennol. Daeth defnydd yr adeilad fel tafarn i ben yn Mawrth 2017. Yn ôl yr ymgeisydd, dyma hanes yr adeilad yn fras yn ystod cyfnod eu perchnogaeth:
- Prynwyd y Cross Foxes yn Ebrill 2007 a'i redeg fel tafarn hyd at ddiwedd Mawrth 2017.
 - Hysbysebwyd y tafarn ar werth yn gyntaf yn Mai 2011 gyda asiant cenedlaethol
 - Newidiwyd yr asiant yn 2013 i asiant cenedlaethol arall
 - Yn 2014, newidiwyd yn ôl at yr asiant gwreiddiol, sydd yn parhau i weithredu ar eu rhan
 - Mae'r adeilad wedi cael ei farchnata ar safle we cwmni gwerthu arbenigol Sidney Phillips sydd yn aml yn gwerthu tafarndai yng Ngwynedd yn ogystal â chyhoeddiadau megis Daltons Weekly a Morning Advertiser
 - Honnir fod trigolion lleol yn ymwybodol fod y busnes ar werth, ni chafwyd unrhyw un yn ymweld â'r adeilad o ganlyniad i'r marchnata
 - Sefydlwyd safle we, cynhyrchwyd pamffledi a prynwyd arwydd brown twristaidd i'w osod ger y gyffordd i'r pentref ar y briffordd gerllaw
 - Nodir hefyd, y gwahanol gynigion a gweithgareddau a gynhaliwyd ynghlwm a'r busnes

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/04/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

1.6 Mae'r adeilad wedi ei leoli o fewn mewn man weddol amlwg yng nghanol Garndolbenmaen. Ceir safle parcio a gardd gwrw i gefn yr adeilad gyda'r fynedfa heibio'r ochr. Mae'r safle cyfan o fewn ffin datblygu pentref Garndolbenmaen tra fod ffin y Parc Cenedlaethol yn union gyferbyn a'r ffordd gyhoeddus sydd yn rhedeg heibio blaen yr adeilad. Oddi amgylch, gwelir cymysgedd o adeiladau o ran maint ag edrychiad yn ogystal â defnydd, ond yn bennaf yn ddefnydd preswyl.

2. **Polisiâu Perthnasol:**

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

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

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

ISA 2: Cyfleusterau cymunedol

TRA 2: Safonau Parcio

TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant

PCYFF 1: Ffiniau Datblygu

PCYFF 2: Meini prawf datblygu

MAN 4: Diogelu siopau a thafarndai mewn pentrefi

PS 16: Darpariaeth Tai

PS 17: Strategaeth Aneddleoedd

TAI 4: Tai mewn Pentrefi Lleol, Gwledig ac Arfordirol

2.4 **Polisiâu Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 9 (2016)

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

3.1 C06D/0500/36/LL - newid defnydd tŷ tafarn yn dy annedd - gwrthodwyd 01.11.06

C04D/0294/36/LL - newid defnydd tŷ tafarn yn dy annedd - gwrthodwyd 20.08.04

4. **Ymgynghoriadau:**

Cyngor Cymuned/Tref: Gwrthwynebu er mwyn rhoi amser i'w brynu a'i gadw fel adnodd i'r pentref

Uned Drafnidiaeth: Dim sylw

Cyfoeth Naturiol Cymru: Dim gwrthwynebiad

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/04/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

Dŵr Cymru: Cyngor safonol

Ymgynghoriad
Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben a derbyniwyd nifer o lythyrau / gohebiaeth yn ogystal â phetisiwn yn gwrthwynebu ar sail:

- Mi fyddai'n groes i bolisiau lleol a chenedlaethol
- Colled o adnodd cymunedol
- Mae ymgyrch leol i geisio ei brynu
- Mae'n dod a budd economaidd
- Dim adnoddau tebyg gerllaw
- Effaith niweidiol ar yr iaith Gymraeg
- Fe all y busnes fod yn hyfyw
- Effaith niweidiol cyffredinol ar yr ardal
- Pris gwerthu gormodol
- Dim marchnata lleol
- Siop a post eisioes wedi cau
- Diffyg ymgynghori ar y cais cynllunio
- Ceisiadau hanesyddol wedi eu gwrthod

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

- Lleihau prisiau tai
- Effaith niweidiol ar fusnesau llety gwyliau presennol

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Fel man cychwyn i asesu egwyddor y cais hwn mae gofyn ystyried polisi ISA 2: Cyfleusterau Cymunedol Cynllun Datblygu Lleol. Mae'r polisi yn anelu i warchod cyfleusterau presennol ac annog datblygu cyfleusterau newydd lle'n briodol. Er diben y polisi, diffinnir cyfleusterau cymunedol fel cyfleusterau a ddefnyddir gan gymunedau lleol at ddiben iechyd, hamdden, cymdeithasol ac addysgol ac maent yn cynnwys ysgolion, llyfrgelloedd, canolfannau hamdden, darpariaeth gofal iechyd, theatrau, neuaddau pentref, mynwentydd, addoldai, tafarndai ac unrhyw gyfleuster arall sy'n cyflawni rôl o wasanaeth i'r gymuned.

5.2 Mae'r polisi yn datgan y dylid gwrthsefyll newid defnydd cyfleuster cymunedol oni bai y gellir cydymffurfio ag un o'r tri opsiwn. Rhan iii. sy'n berthnasol yn yr achos yma, gan ei fod yn ymwneud a 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*
Mae'r ffaith bod y dafarn wedi cau yn awgrymu bod y defnydd fel tafarn yn anhyfyw. Mae gwybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais gan gwmmi cyfrifwyr yn cadarnhau fod dirywiad wedi bod ers nifer o flynyddoedd yn nhrosiant y

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/04/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

busnes. Rhaid nodi fod hyn yn adlewyrchu tueddiadau cenedlaethol lle mae nifer eang o dafarndai yn cau oherwydd diffyg cwsmeriaeth a/neu proffidoldeb. Ar sail hynny, credir ei bod yn rhesymol ystyried y defnydd yn anhyfyw.

- Na ellir disgwyl yn rhesymol iddo ddod yn hyfyw yn ariannol*

Datgan gwybodaeth a gyflwynwyd bod y siawns o'r eiddo agor yn ôl i dafarn yn brin iawn o ystyried y gogwydd cenedlaethol presennol sef fod 4 ty tafarn yn cau bob wythnos ag er gwaethaf marchnata trwy werthwyr arbenigol ar gyfer y math yma o fusnes a lleihau pris, ni ddangoswyd unrhyw ddiddordeb ag ni dderbyniwyd unrhyw gynigion. Nodir bod ymgais wedi bod i gyflwyno cynigion a nosweithiau arbennig i geisio denu busnes, bod safle we wedi ei chreu, pamffledi wedi eu cynhyrchu ag arwydd brown wedi ei osod ar y briffordd er mwyn ceisio denu cwsmeriaid. O ystyried y dadleuon a'r faith fod yr adeilad bellach yn wâg ers amser er gwaethaf ymgais i'w werthu ers 2011, gellir derbyn ei bod yn annhebygol i'r defnydd tafarn ddod yn ôl yn hyfyw. Mae sylwadau sydd wedi eu derbyn yn honni fod y ffordd o redeg y busnes wedi amharu yn fwiadol ar y busnes, ond beth bynnag fyddai ymddygiad neu brofiad busnes y perchennog presennol, mae'n bosib iawn fod maint poblogaeth Garndolbenmaen a'r dalgylch yn annigonol i gynnal busnes o'r math yma yn ystod amser o gynni ariannol trwy gydol y flwyddyn.
- Na ellir sefydlu unrhyw ddefnydd cymunedol addas arall,*

Mae'r adeilad wedi cael ei farchnata ond nid yw'r gwerthwr yn cynnig creu defnydd cymunedol arall yn ei le. Ymddengys na ddangoswyd unrhyw ddiddordeb tra bod yr adeilad ar y farchnad i'w werthu ag ni dderbyniwyd unrhyw gynigion. Mae'r wybodaeth a gyflwynwyd yn datgan na fyddai colli'r dafarn yn amddifadu ac effeithio'r gymuned yn gyfan gwbl gan fod mynediad hwylus i'r neuadd bentref gerllaw sydd eisoes yn cynnal gweithgareddau megis partïon ac ati.
- Bod tystiolaeth o ymdrechion gwirioneddol i farchnata'r cyfleuster sydd wedi bod yn aflwyddiannus*

Dengys yn y wybodaeth bod y cwmni gwerthu wedi ceisio marchnata'r eiddo fel tafarn ond fod yr ymdrechion wedi profi'n aflwyddiannus. Ceir cadarnhad o fanylion marchnata'r dafarn yn y wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais. Ymddengys bod y perchennog wedi prynu'r adeilad yn gynnar yn 2007 ac yn ddiweddarach wedi rhoddi cyfarwyddyd i gwmi arbenigol i farchnata'r adeilad i'w werthu yn 2011. Dengys bod y perchennog wedi troi at gwmi arall yn 2013 i'w farchnata am bris llai na'r pris gwreiddiol. Gwelir fod y perchennog yna wedi mynd yn ôl at y cwmni gwerthu gwreiddiol a fu eto yn ei farchnata am bris llai na'r pris gwreiddiol a'r ail bris. Mae'r eiddo yn parhau ar safle we y cwmni yma ag wedi cael ei gynnwys mewn cyhoeddiadau gwerthu arbenigol megis Daltons Weekly a Morning Advertiser. Mae'r ymgeisydd wedi datgan ei bod wedi dechrau hysbysu defnyddwyr y dafarn oddeutu dwy flynedd cyn iddo gau, nad oedd y busnes yn hyfyw a'u bod yn ystyried gwerthu ond na ddangoswyd unrhyw ddiddordeb yn uniongyrchol i'r perchennogion, o fwriad i geisio ei brynu. Mae'n ymddangos felly er gwaethaf y marchnata a wnaed, bod diffyg diddordeb cynnal y defnydd fel tafarn.

- 5.3 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 cymdeithasol, credir bod cyfiawnhad wedi ei ddangos dros y newid defnydd. Anogir dod ag adeilad segur yn ôl i ddefnydd addas yn enwedig

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/04/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

mewn safle gymharol amlwg yng nghanol Garndolbenmaen a hynny mewn ardal a chymeriad preswyl iddo yn bennaf.

- 5.4 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 ydyw yn hyfyw yn ei ffurf bresennol.
- 5.5 Mae'r Uned Polisi Cynllunio ar Cyd yn datgan yn eu ymateb i'r ymgynghoriad ar y cais mai'r prif bolisi y dylid ei ystyried yn yr achos yma yw polisi MAN 4 gan ei fod yn ymwneud â diogelu siopau a thafarndai mewn pentrefi ag yn rhoi arweiniad o ran ystyriaethau perthnasol i'r math yma o gynnig. Mae'r polisi hwn yn datgan y dylid gwrthod cynigion i newid defnydd tafarn mewn pentref oni bai bod gwasanaeth tebyg ar gael o fewn pellter cerdded rhesymol a bod disgwyl bodloni'r Awdurdod Cynllunio Lleol trwy ddangos nad yw'r defnydd yn hyfyw yn ariannol mwyach, drwy ei roi ar y farchnad am bris gwerthu neu bris rhent rhesymol. Mae'r Uned Bolisi yn nodi ei bod yn amlwg yn achos Garndolbenmaen, nad oes tŷ tafarn arall o fewn pellter cerdded rhesymol ag felly, rhaid ystyried y bwriad yn nghyd destun yr ail faen prawf sef 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. Credir bod gofynion perthnasol y polisi wedi eu dilyn yn y dystiolaeth gyda'r cais sef y wybodaeth mewn perthynas a marchnata'r adeilad fel tafarn ers 2011 a bod cyfiawnhad dros y newid defnydd yn yr achos yma fel sydd wedi ei egluro uchod.
- 5.6 Nid oes polisi penodol ar gyfer trosi adeiladau o fewn Pentrefi Lleol, Gwledig ac Arfordirol i dai preswyl. Fodd bynnag, mae Polisi Strategol PS 17: Strategaeth Aneddleoedd yn rhoi arweiniad sut y disgwylir i ddatblygiadau tai gael eu dosbarthu yn seiliedig ar lefelau darpariaeth gwasanaethau, maint a chapasiti'r anheddle. O ran pentref megis Garndolbenmaen bydd disgwyl bod safle o fewn y ffin datblygu a'i fod o faint, graddfa, math a dyluniad sydd yn gytbwys a chymeriad yr anheddle. Er nad yw'r cais yn ymwneud â datblygiad newydd, gellir dadlau ei fod yn rhannol yn safle ar hap o fewn ffin datblygu, felly yn dderbyniol hefyd o agwedd perthnasol polisiâu TAI 4, PS 16 a PCYFF 1. Gan fod y bwriad yn ymwneud â throsi tafarn i un tŷ, ni fyddai'n ofynnol negodi darpariaeth fforddiadwy yn yr achos yma gan mai ymestyn uned breswyl bresennol a wneir mewn gwirionedd (sef y fflat) yn hytrach na chreu uned byw cwbl newydd. Rhaid cofio gan fod defnydd preswyl wedi bod i'r adeilad ar y lloriau uchaf ers nifer o flynyddoedd, ni fyddai newid sylweddol arwyddocaol i'r sefyllfa o'r hyn a brofwyd yn y gorffennol. Ystyrir felly fod egwyddor o newid defnydd dafarn i un tŷ preswyl yn cyfarfod nod y strategaeth ac yn dod ac adeilad rhannol segur yn ôl i ddefnydd llawn ag addas i'r cyffiniau.

Mwynderau gweledol

- 5.7 Ac eithrio tynnu'r arwydd, nid oes unrhyw fwriad i ymgymryd â newidiadau allanol i'r adeilad, felly ni chredir y bydd unrhyw niwed gweledol i fwynderau'r ardal yn sgil y newid defnydd a'i fod oherwydd hynny yn cael ei ystyried yn dderbyniol o agwedd yr elfen yma.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.8 Gellir dadlau y byddai newid defnydd o dŷ tafarn i dŷ preswyl yn welliant o ran ystyried yr effaith ar fwynderau trigolion cyfagos a mwynderau cyffredinol yr ardal. Byddai llai

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/04/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

o aflonyddwch a mynd a dod o ddefnydd preswyl yn ogystal a llai o drafnidiaeth. Credir fod y bwriad felly yn dderbyniol o safbwynt yr agwedd yma ag yn cwrdd â gofynion perthnasol polisi PCYFF 2.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.9 Mae'r fynediad gerbydol presennol i'r safle heibio talcen ochr yr adeilad sydd yn arwain at faes parcio preifat sydd wedi ei leoli i'r cefn. Mae ffordd sirol dosbarth 3 yn rhedeg heibio blaen y safle. Mae'r Uned Drafnidiaeth yn fodlon gyda'r cais ag ar sail y sylwadau yma ac o ystyried natur breswyl llai dwys i'r adeilad o'i gymharu a defnydd masnachol fel tafarn, credir fod y cais yn bodloni gofynion perthnasol polisiau TRA 2 a TRA 4.

Hanes cynllunio perthnasol

- 5.10 Cydnabyddir fod dau gais hanesyddol wedi eu cyflwyno a'u gwrthod ar gyfer yr union fwriad i drosi'r tafarn yma yn dŷ preswyl. Yn gyntaf, mae'r ddau gais yma yn dyddio yn ôl dros 10 mlynedd ar adeg pan roedd Cynllun Datblygu a pholisïau eraill yn bodoli. Er hynny, roedd y ddau gais yma wedi eu gwrthod ar sail diffyg cydymffurfiaeth gyda polisi oedd yn gwarchod tafarn dai. Yr hyn a welir o'r hanes cynllunio yma oedd na fu tystiolaeth ddigonol i gyfiawnhau'r newid ar y ddau achlysur ag felly credir fod ystyriaeth wedi ei roi ar yr adegau penodol yma i ddiffyg yn y wybodaeth fel a gyflwynwyd.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

- 5.11 Fel y cyfeirwyd ato eisoes, derbyniwyd sylwadau/gwrthwynebiadau gan drigolion lleol yn ogystal a deiseb yn erbyn y bwriad gan godi nifer o faterion yn ymwneud â'r datblygiad arfaethedig a hanes diweddar y busnes.
- 5.12 Mae'r materion perthnasol yn rhy niferus i fynd trwyddynt fesul un ond fe ystyrir fod y materion hyn wedi cael eu ystyried yn drylwyr yn yr asesiad uchod.
- 5.13 Mae'r hyn a ellir ei ystyried fel materion cynllunio perthnasol yn eithaf penodol, ni roddir ystyriaeth i'r holl faterion a godwyd yn y sylwadau megis tai yn colli gwerth, effaith niweidiol ar fusnesau llety gwyliau, ayyb gan nad ydynt yn berthnasol yn ôl deddfwriaeth cynllunio.

Ymateb Cymdeithas Cymunedol Garndolbenmaen

- 5.14 Derbyniwyd y canlynol mewn ymateb i gais am wybodaeth pellach parthed y bwriad i ddatblygu tafarn y Cross Foxes fel ased cymunedol:
- Cynllun busnes
 - Manylion cyfarfod cyhoeddus gan gynnwys cyflwyno deiseb a lenwyd gan fynychwyr y cyfarfod yn cefnogi'r bwriad
 - Manylion cysylltiad gyda grwpiau, sefydliadau ag unigolion perthnasol ynglyn a'r bwriad
 - Gwybodaeth ynglŷn a gweithgareddau cymunedol yn y gorffennol
 - Cefndir y grŵp a'i aelodau
- 5.15 Cydnabyddir, yn unol a'r cais am wybodaeth pellach o ganlyniad i ohiriad y pwyllgor, fod gwybodaeth wedi ei gyflwyno gan Gymdeithas Cymunedol Garndolbenmaen. Yr

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/04/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

hyn sydd angen ei asesu yw os ydi'r wybodaeth fel a gyflwynwyd yn ddigonol fel tystiolaeth gadarn i ddangos y gellir cyflawni'r bwriad mewn gwirionedd.

5.16 Nid oes amheuaeth fod bwriad y Gymdeithas yn ddiffuant, ond mae'n rhaid i'r Awdurdod Cynllunio benderfynu cais ar sail polisiau cyfredol ar yr amser y cyflwynir y cais ag o fewn amser penodedig. Ni ellir gwrthod cais ar sail dyhead trydydd parti yn hytrach na chynllun gwirioneddol y gellir ei gyflawni, hynny yw, ni ellir cadw penderfyniad yn agored hyd nes fo dymuniad o'r fath yn cael ei wireddu.

5.17 Mae'r wybodaeth a gyflwynwyd yn cyfeirio at gefndir a gwybodaeth cyffredinol am y sefyllfa bresennol, hanes y safle a dyhead y grŵp i'r dyfodol. Er fod yr hyn a ddywedir yn ganmoladwy o ran dyhead cymuned leol i gymeryd rheolaeth a chreu ased cymunedol, nid oes tystiolaeth ddi-amheuol fod hyn yn mynd i ddigwydd yn y dyfodol agos. Mae'r cais Cynllunio yma wedi ei gyflwyno ag mae'n rhaid gwneud penderfyniad arno, mae hawl gan y perchennog i gyflwyno cais o'r fath a disgwyl penderfyniad arno unai o fewn y cyfnod statudol neu trwy gytundeb wedi hynny. Ni ellir cadw cais yn agored hyd nes fod materion allanol yn cael eu datrys ag felly er fod yr hyn a gyflwynwyd yn amlinellu dyhead y grŵp, ni chredir fod hynny yn ddigonol yn yr achos yma i wrthdroi argymhelliad gwreiddiol yr Awdurdod Cynllunio i ganiatau'r cais i drosi'r tŷ tafarn i dŷ preswyl.

6. Casgliadau:

6.1 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 oes tystiolaeth gadarn y bydd y defnydd yn debygol o ail sefydlu yn y dyfodol agos, credir felly fod cyfiawnhad dros y newid defnydd arfaethedig yn yr achos yma. O ystyried yr uchod ac wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol gan gynnwys polisiau a chanllawiau lleol a chenedlaethol yn ogystal a'r holl sylwadau a dderbyniwyd gan gynnwys sylwadau'r gwasanaeth Datblygu Economi a'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd, ni chredir fod y bwriad yma yn annerbyniol a'i fod trwy hynny yn cydymffurfio gyda gofynion perthnasol y polisiau fel a nodir uchod.

7. Argymhelliad:

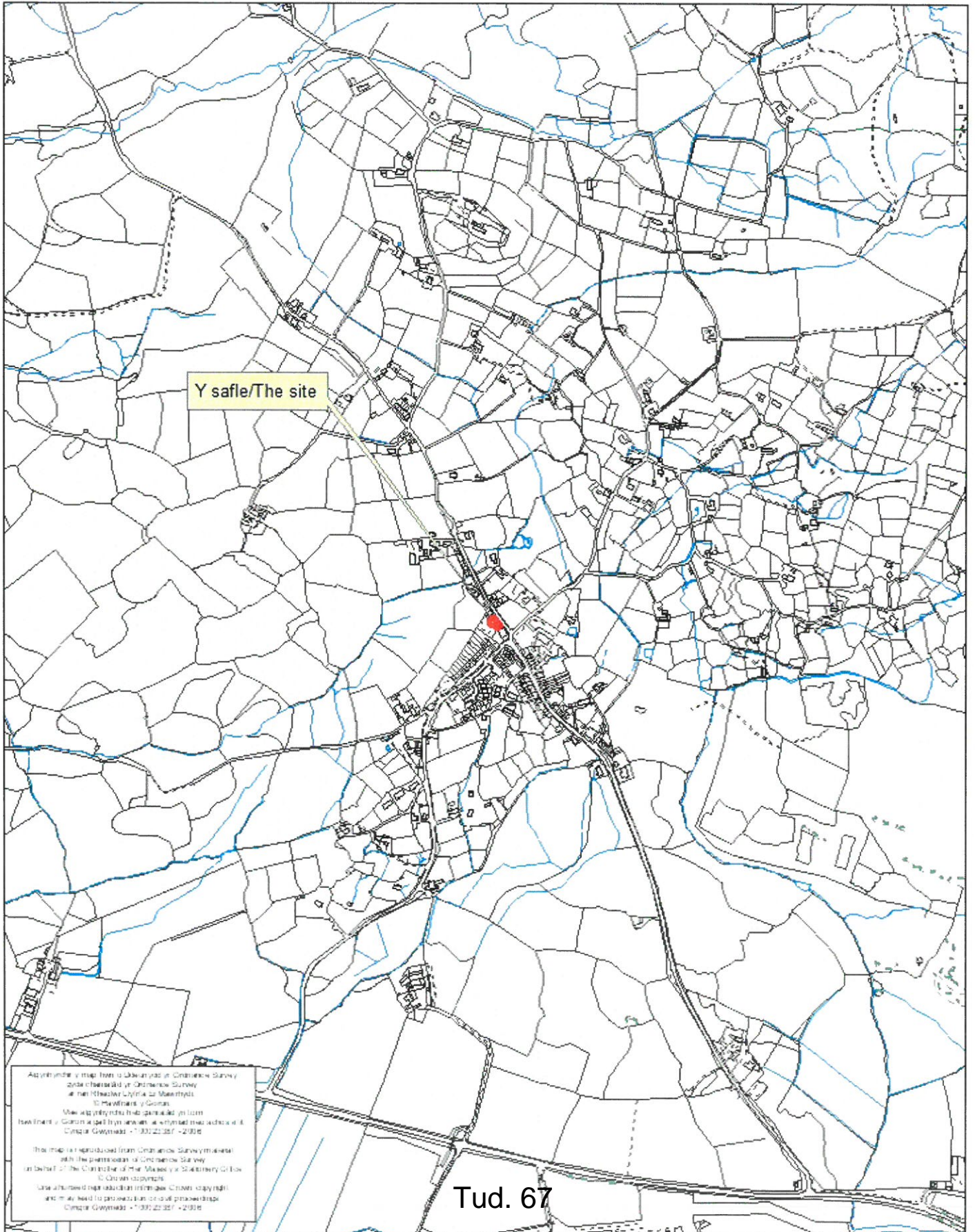
7.1 Caniatau – amodau

1. Amser
2. Cydymffurfio gyda cynlluniau
3. Tynnu hawliau datblygiadau a ganiateir



Rhif y Cais / Application Number : C17/1094/36/LL

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



Apwyntir y map hon i ddarparu'r Cynllun Gwynedd C.C. yn unig. Dim i raddfa. Dim hysbysu i'r Cynllun Gwynedd C.C. yn unig. Dim hysbysu i'r Cynllun Gwynedd C.C. yn unig. Dim hysbysu i'r Cynllun Gwynedd C.C. yn unig.

The map is reproduced from Ordnance Survey material with the permission of Ordnance Survey on behalf of the Controller of the Copyright in the Crown. © Crown copyright. Use allowed for reproduction in this document and may be used to produce further copies of this document. Ordnance Survey 100022357 - 2016

Land Registry

Title number **WA558689**
Ordnance Survey map reference **SH4944SE**
Scale **1:1250** enlarged from 1:2500
Administrative area **Gwynedd**

All Crown Copyright. Produced by Land Registry. Reproduction in whole or in part is prohibited without the prior written permission of Ordnance Survey. Licence Number 10006316



This official copy issued on 12 January 2010 shows the state of this title plan on 12 January 2010 at 11:00:18. It is admissible in evidence to the same extent as the original (s 67 Land Registration Act 2002).

This title plan shows the general position, not the exact line, of the boundaries. It may be subject to distortions in scale. Measurements scaled from this plan may not match measurements between the same points on the ground. See Land Registry Public Guide 19 - Title Plans and Boundaries.

This title is dealt with by Land Registry, Wales Office.





UPSTAIRS - PRESENT



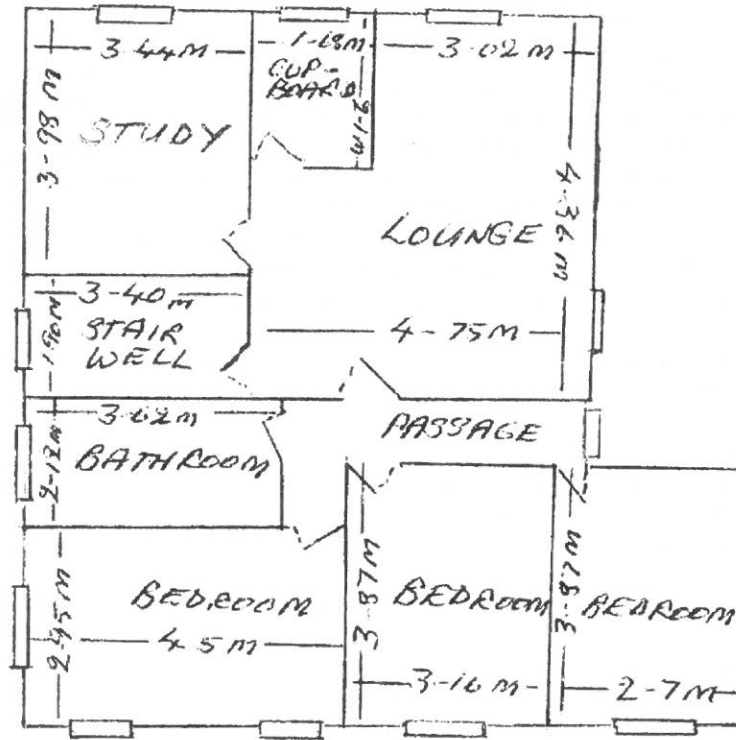
CYNGOR GWYBODAETH
ADRAN AMGYLCHEDD
22 NOV 2011
GWASANAETH CYNLLUNIO AC
AMGYLCHEDD

SCALE 10m = 1m

▬ WINDOWS



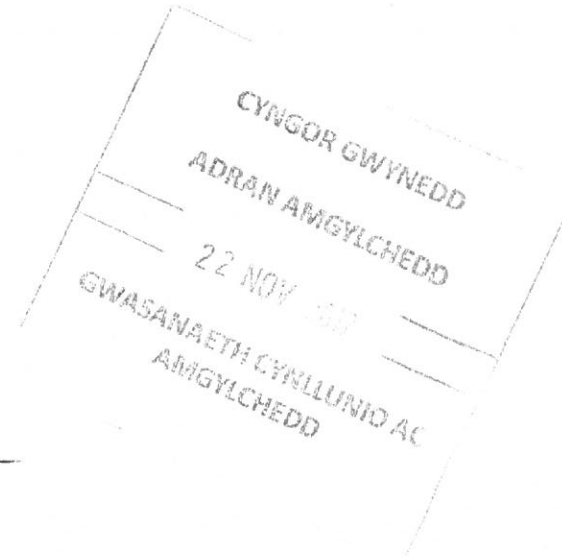
UPSTAIRS - PROPOSED



SCALE 1CM = 1M

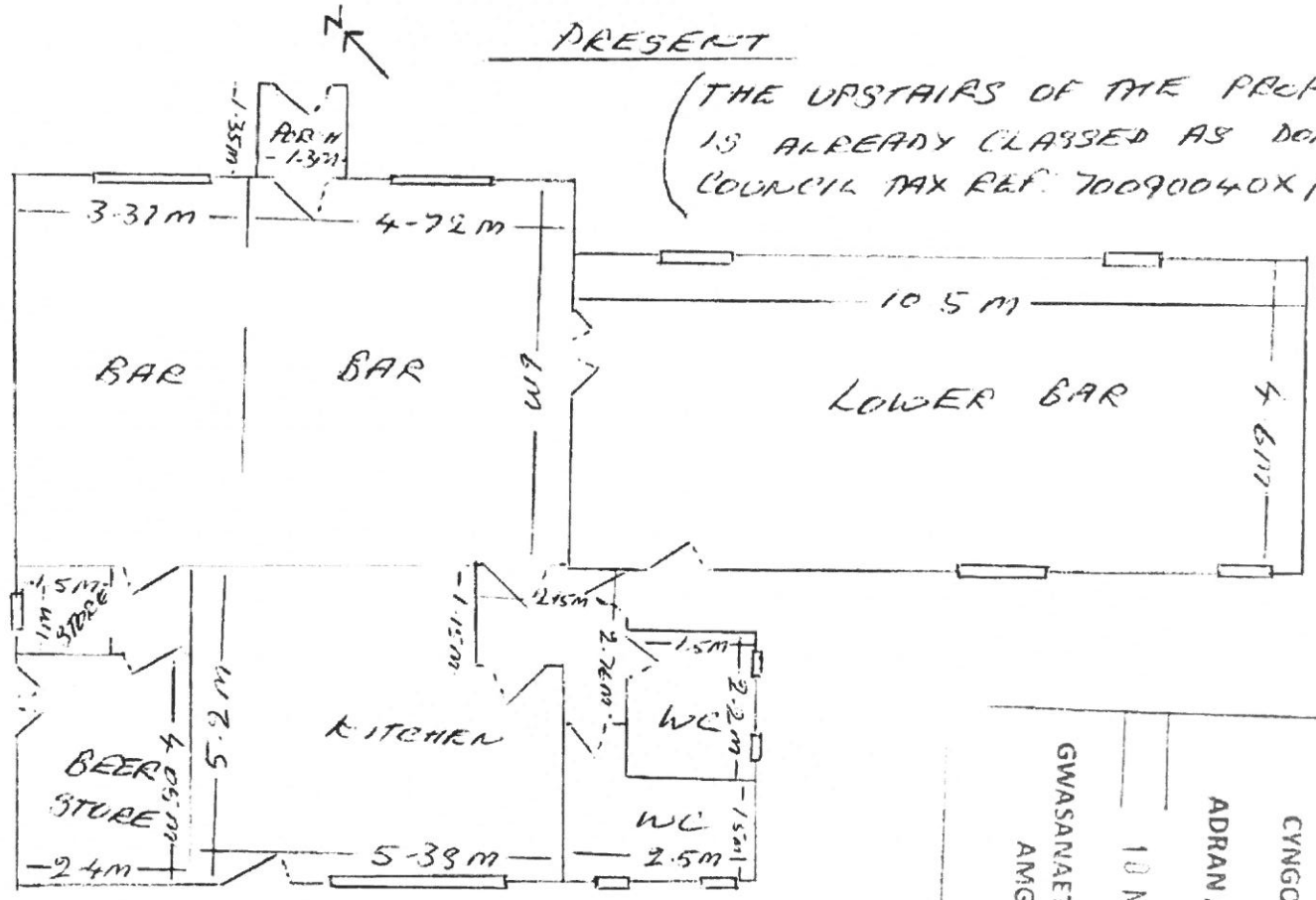
▬ WINDOWS

Tud. 70



PRESENT

(THE UPSTAIRS OF THE PROPERTY IS ALREADY CLASSED AS DOMESTIC!
COUNCIL TAX REF: 70090040X/11/10)



SCALE 1CM = 1M

▬ WINDOWS

CYNGOR GWYNEDD
ADRAN AMGYLCHEDD
10 NOV 2017
GWASANAETH CYLLUNIO AC
AMGYLCHEDD

Eitem 5.5

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/04/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

Rhif: 5

Cais Rhif: C17/1266/16/LL

Dyddiad 27/12/2017

Cofrestru:

Math y Cais: Llawn - Cynllunio

Cymuned: Llandygai

Ward: Tregarth a Mynydd Llandygai

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

Lleoliad: Land at Bryn Cul 2, Tal Gae, Tregarth, Bangor, Gwynedd, LL57 4AE

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATÁU GYDAG AMODAU

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/04/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae hwn yn gais i osod tŵr telathrebu 17.5m o uchder ar dir amaethyddol garw oddeutu 40m i'r gorllewin o ffin ddatblygu Pentref Lleol Tregarth fel y'i diffinnir gan Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLL). Fe fyddai'r tŵr ar ffurf 'monopole' ar lawr o goncrid 3.6m x 3.6m. Fe fyddai 3 antenna a 2 ddysgl trawsyriant ar ei ben, 3 cabinet offer ger ei waelod, a ffens 1.2m o uchder oddi amgylch i greu compownd.
- 1.2 Mae'r safle wedi ei leoli ar gefnen o dir uchel, coediog, uwchlaw cefnffordd yr A55. Mae'r tir yn wlyb gyda chwrs dŵr a ffynnon gerllaw ac mae Llwybr Cyhoeddus Rhif 12, Cymuned Llandygai, yn mynd heibio oddeutu 25m i'r gogledd. Y bwriad yw sicrhau mynediad cerbydol at y safle ar draws tir amaethyddol i'r de, i gysylltu gyda ffordd breifat sy'n arwain at y ffordd ddosbarth 3 sy'n rhedeg ar hyd ffin ogledd ddwyreiniol y pentref.
- 1.3 Mae'r tŷ agosaf, Bwthyn Pennau'r Bronnydd, oddeutu 45m o'r safle tra bod 6 o dai eraill o fewn tua 100m gan gynnwys rhesdai Pennau'r Bronnydd. Mae'r safle o fewn Ardal Tirwedd Arbennig a'i clustnodwyd gan y CDLI a hefyd o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Dyffryn Ogwen a'i hadnabyddwyd gan Cadw a Chyfoeth Naturiol Cymru.
- 1.4 Mae'r bwriad yn golygu codi codi'r tŵr o wneuthuriad dur ynghyd a thri 3 cabinet o amrywiol faint, gyda'r uchaf yn 2.1m o uchder, a chyfarpar cysylltiedig arall o fewn compownd pwrpasol. Nodir o'r wybodaeth a gyflwynwyd mai'r bwriad ydi y bydd dau gwmni, megis Telefónica UK Cyf. (O2) a Vodafone Cyf. yn defnyddio'r cyfleuster er mwyn gwella'r ddarpariaeth 2G a 3G a chynnig gwasanaeth 4G newydd oherwydd diffyg yn y ddarpariaeth leol bresennol. Mae'r ymgeiswyr yn pwysleisio eu bod yn ceisio cwrdd gyda dyhead Llywodraeth Cymru i sicrhau gwell isadeiledd digidol mewn cymunedau gwledig.
- 1.5 Mae'r 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.
- 1.6 Fe gyflwynwyd y dogfennau isod yno fel rhan o'r cais:
- Dogfen "Gwybodaeth Cefndir Cyffredinol ar gyfer Datblygiadau Telathrebu"
 - Datganiad Gwybodaeth Atodol Benodol ar gyfer y Safle
 - Taflen Wybodaeth "Cynllunio a Lledaenu Radio"
 - Copïau o lythyrau ymgynghori a anfonwyd cyn-cyflwyno'r cais cynllunio
 - Datganiad "Cynllunio ar gyfer Gwell Rhwydwaith"
 - Dogfen "Iechyd a Gorsafoedd Sail Ffonau Symudol"
 - Datganiad o gydymffurfiaeth gyda gofynion yr ICNIRP (International Commission on Non-Ionizing Radiation Protection)
 - Mapiau Ardal Gwasanaeth yn dangos y gwelliannau mewn gwasanaeth 2G, 3G & 4G
 - Erthygl o'r Daily Post (03/08/16) "Listen to our demand for signal coverage parity"
- 1.7 Gohiriwyd y penderfyniad ar y cais hwn yng nghyfarfod y Pwyllgor Cynllunio ar 26/02/18 er galluogi Pwyllgor Ymweld. Yn ogystal, gofynnwyd am ymateb yr ymgeisydd i rai o'r materion a godwyd yn ystod y drafodaeth yn y Pwyllgor Derbyniwyd rhagor o wybodaeth gan asiant yr ymgeisydd yn ymateb i'r pwyntiau a godwyd. Mae'r wybodaeth hyn yn cynnwys :

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/04/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

- Mapiau yn dangos y gwelliannau i'r gwasanaethau a fyddai'n deillio o'r datblygiad
- Fe fyddai gwelliant sylweddol i'r ddarpariaeth 3G (band-eang symudol) a 4G (band eang cyflym iawn)
- Mae'r datblygiad hwn yn rhan o gynllun cenedlaethol i wella'r ddarpariaeth trwy Gymru wledig
- Y targed yma yw gwella'r gwasanaethau yn rhan adeiledig pentref Tregarth yn benodol ynghyd a'r brif ffyrdd i mewn ac allan o'r pentref
- Darparwyd map a rhestr o'r 12 opsiwn arall a ystyriwyd fel safleoedd ar gyfer y datblygiad ynghyd a thabl yn egluro'r rhesymau pam na ystyriwyd y rhain yn addas
- Dylid nodi, o safbwynt technegol, mai dim ond ardal gyfyngedig y gellir ei chyrraedd o bob safle gorsaf sylfaen ac mae nodweddion tirwedd megis coed, bryniau ac adeiladau, yn rhwystro'r signal
- Er sicrhau'r gwelliant gorau posibl yn y gwasanaeth, yn ddelfrydol fe fyddai'r datblygiad yng nghanol y pentref ond dewiswyd safle hwn ar gyrion y pentref er lleihau'r effeithiau mwynderol.
- Mae'r datblygwyr yn credu mai'r opsiwn a ddewiswyd yw'r cyfaddawd orau o safbwynt sicrhau'r gwelliant orau yn y rhwydwaith tra'r lleihau'r effaith weledol cymaint â phosibl
- Ar y cyfan, dim ond gwasanaeth galw a negeseuon testun sydd ar gael ym mhentref Tregarth, fe fyddai'r datblygiad yn caniatáu gwasanaeth band eang cyflym iawn symudol ar gyfer trigolion, busnesau ac ymwelwyr, yn unol ag amcanion Llywodraeth Cymru
- Fe ddarperir trydan at y safle trwy wifrau dan ddaearol a bydd y tir yn cael ei adfer i'w gyflwr gwreiddiol
- Fe fydd mynediad at y safle ar gyfer y gwaith adeiladu ar ffordd dros dro a fydd yn cael ei osod ar wyneb y tir ac yna'i thynnu oddi yno ar ddiwedd y gwaith datblygu. Ni fydd unrhyw lain galed barhaol yn cael ei chreu.
- Ni fydd unrhyw newid i'r llif dŵr ar y safle ac nid oes unrhyw weithgaredd ar y safle a fyddai'n gallu llygru unrhyw gwrs dŵr
- Nid oes unrhyw niwed i goed yn debygol o ddeillio o'r datblygiad ac mae'r ymgeiswyr yn fodlon cydymffurfio ag amod cynllunio yn ymwneud ag amddiffyn coed.

2. Polisiâu Perthnasol:

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/04/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

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

PS 3: Technoleg gwybodaeth a chyfathrebu
 PCYFF1: Ffiniau datblygu
 PCYFF 2: Meini prawf datblygu
 PCYFF 3: Dylunio a siapio lle
 TRA4:Rheoli ardrawiadau cludiant
 AMG 2 : Ardaloedd o Dirwedd Arbennig
 AT 1 : Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y Byd a Thirweddau, Parciau a Gerddi Hanesyddol Cofrestredig
 AT 3 : Asedau Treftadaeth nad ydynt wedi'u dynodi sydd o arwyddocâd lleol neu ranbarthol.
 AMG 5 : Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

2.4 Polisiâu Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru Fersiwn 9, 2016
 Nodyn Cyngor Technegol 19: Telathrebu

Cyhoeddwyd llythyr gan Brif Gynllunydd Llywodraeth Cymru dyddiedig 29.11.16 yn datgan bod Polisi Cynllunio Cymru yn annog awdurdodau cynllunio lleol i ymateb yn gadarnhaol i gynigion telathrebu wrth gymryd i ystyriaeth y cyngor ar ddiogelu ardaloedd trefol a gwledig. Mae ceisiadau o'r fath yn rhan o fframwaith y Llywodraeth ar gyfer gwneud y wlad yn genedl ddigidol.

Nodyn Cyngor Technegol 19 :Telathrebu

Nodyn Cyngor Technegol 24 :Yr Amgylchedd Hanesyddol

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Dim

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Heb eu derbyn

Uned Trafnidiaeth: Dim gwrthwynebiad

Uned Llwybrau: Heb eu derbyn

Uned Bioamrywiaeth: Sylwadau
 Fe ddylai'r ymgeisydd ddarparu Asesiad Effaith Ecolegol ar gyfer y safle.
 Mae angen rhagor o wybodaeth ynghylch natur y ffordd fynediad a fwriedir
 Mae angen darparu adroddiad coed er sicrhau na fydd niwed i goed cyfagos.

Dŵr Cymru Dim gwrthwynebiad

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/04/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

Cyfoeth Naturiol Cymru	Dim gwrthwynebiad – sylwadau ar gyfer yr ymgeisydd.
CADW:	Dim gwrthwynebiad
Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd :	<u>Sylwadau</u> Ni chredir y buasai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith niweidiol ar heneb Cytiau Parc Gelli (CN202) Mae potensial bod archeoleg o'r cyfnod cyn-hanesyddol mwyaf diweddar yn yr ardal ac maent felly'n awgrymu amod er sicrhau y bydd arolwg archeolegol o'r safle'n cael ei weithredu cyn dechrau ar y gwaith o godi'r tŵr.
Parc Cenedlaethol Eryri :	Heb eu derbyn
Uned Gwarchod y Cyhoedd:	Heb eu derbyn
Uned Draenio Tir	Heb eu derbyn

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/04/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

Ymgynghoriad Cyhoeddus:

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

- Pryder ynghylch yr effeithiau posibl ar fywyd gwyllt
- 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 sydd gerllaw
- Fe all y datblygiad fod yn niweidiol i'r ffynnon hanesyddol sydd gerllaw gan lygru'r dŵr a lifai ohono.

Yn ogystal, derbyniwyd y sylwadau isod yn gefnogol i'r cais:

- Ychydig iawn fydd effaith niweidiol ar bobl leol
- Fe fyddai gwelliant cyfathrebu ar gyfer pobl yr ardal

Derbyniwyd y sylwadau isod nad ydynt yn ystyriaethau cynllunio materol :

- Nid oes hawl tramwyo gan yr ymgeisydd i ddefnyddio'r fynedfa gerbydol a ddangosir ar y cynlluniau
- Pryder ynghylch yr effaith ar iechyd trigolion cyfagos
- Diffyg yn y broses ymgynghori ymlaen llaw gyda chymdogion
- Bod safleoedd eraill wedi eu diystyru oherwydd agosatrwydd at dai
- Mae gwasanaeth 4G digonol eisoes yn yr ardal
- Diffygion yn yr wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais
- Bydd y tŵr yn rhy agos at dai
- Fe ddylid symud y tŵr i safle mwy derbyniol
- Yr effaith ar olygfeydd preifat
- Bydd effaith niweidiol ar werth eiddo yn yr ardal
- Does dim angen wedi ei brofi ar gyfer y datblygiad
- Mae'r dogfennau a gyflwynwyd gyda'r cais yn gamarweiniol
- Nid yw'r safle'n addas ar gyfer mast gan nad ydyw'n cwrdd â'r meini prawf a ddefnyddiwyd gan yr ymgeiswyr ar safleoedd eraill
- Ymddengys i'r cais gael ei gyflwyno ar frys wedi i'r cais arall cael ei dynnu'n ei ôl ac nid oes y gofal priodol wedi ei roi i'r manylion

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/04/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'n ofynnol gwneud penderfyniadau ar geisiadau cynllunio yn unol â'r cynllun datblygu a fabwysiadwyd, oni bai bod ystyriaethau perthnasol eraill yn nodi fel arall. Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLL) yw'r 'Cynllun Datblygu' mabwysiedig ac yn yr achos yma. Mae Polisi PS3 y CDLl yn gefnogol i'r ddarpariaeth o gyfleusterau newydd i estyn neu wella cysylltiadau technolegau cyfathrebu ac felly mae egwyddor y datblygiad yn cwrdd gyda strategaeth fabwysiedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol.
- 5.2 Mae gofynion cyffredinol Polisi PS3 yn caniatáu cynigion isadeiledd bydd yn ceisio estyn neu wella cysylltiadau trwy gyfrwng y technolegau cyfathrebu presennol a rhai sy'n cael ei datblygu h.y. band llydan cyflymder uchel, ffonau symudol a datblygiad ym mhob rhan o ardal y Cynllun yn amodol ar fesurau amddiffyn priodol. Mae Pennod 12 o Bolisi Cynllunio Cymru (Fersiwn 9, 2016) yn datgan bod Llywodraeth Cymru yn cydnabod bod seilwaith telathrebu fforddiadwy, diogel sy'n hygyrch dros ardal eang yn bwysig i ddinasyddion a busnesau ledled Cymru ac fe all fod yn fodd o hybu economi ffyniannus.
- 5.3 Fe gyflwynwyd datganiad o gydymffurfiaeth gyda gofynion yr ICNIRP (International Commission on Non-Ionizing Radiation Protection) fel rhan o'r cais, sydd 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. Derbyniwyd nifer o wrthwynebiadau ar sail y pryder am effaith posib y datblygiad arfaethedig ar iechyd trigolion lleol. Fodd bynnag, mae Polisi Cynllunio Cymru yn datgan yn glir nad oes angen i awdurdodau cynllunio lleol ystyried ymhellach unrhyw effeithiau iechyd na'r pryderon amdanynt wrth brosesu ceisiadau am ganiatâd cynllunio am ddatblygiadau o'r math hwn os yw'r datblygiad yn bodloni gofynion ICNIRP.
- 5.4 Mae'r pwyntiau isod hefyd yn berthnasol wrth ystyried egwyddor y datblygiad o safbwynt ystyriaethau cynllunio :
- Nid yw cyngor na chyfarwyddiadau cynllunio lleol na chenedlaethol yn datgan na ddylid lleoli mastiau telathrebu o fewn neu gerllaw ardaloedd preswyl.
 - Mae Llywodraeth Cymru wedi datgan eu cefnogaeth i uwchraddio a darparu system gyfathrebu'r genhedlaeth nesaf drwy gydol Cymru ac maent yn disgwyl i'r Awdurdodau Cynllunio Lleol benderfynu ar geisiadau cynllunio am seilwaith symudol cyn gynted â phosibl er mwyn sicrhau nad oes oedi diangen wrth sefydlu'r fath rhwydwaith.
 - Nid yw signal 3G na 4G, o'u natur, yn gallu teithio pellteroedd hir ac felly mae'n anorfod bod mastiau a'r offer cysylltiedig wedi eu lleoli o fewn neu gerllaw ardaloedd preswyl.
 - Yn unol â gofynion statudol, mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno rhestr o 11 safle arall yn yr ardal a'u hystyriwyd cyn dewis ar y safle arbennig hwn ac wedi eu diystyru am amryw o resymau gan gynnwys materion technegol, perchnogaeth tir ac effeithiau mwynderol.
 - Mae Nodyn Cyngor Technegol 19: Telathrebu yn datgan na ddylai awdurdodau cynllunio lleol geisio dyblygu rheolaethau'r gyfundrefn iechyd a diogelwch trwy'r system gynllunio. Mater i'r Awdurdod Gweithredol ar Iechyd a Diogelwch (HSE) yw gorfodi deddfwriaeth iechyd a diogelwch yn y maes hwn. Unwaith y bydd mast yn weithredol, os oes tystiolaeth neu bryder nad yw'r gweithredwr yn ysgwyddo'i

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/04/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

gyfrifoldebau mewn achos penodol gall yr HSE ymchwilio ac, os oes angen, orfodi gweithredu.

Mwynderau gweledol

- 5.5 Mae Polisi PCYFF2 a PCYFF3 yn datgan y dylai cynigion wneud y defnydd gorau o dir a sicrhau na fydd unrhyw datblygiad yn cael effaith andwyol sylweddol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol, defnyddiau tir neu eiddo arall neu nodweddion eraill yr ardal leol oherwydd cynnydd mewn gweithgareddau, aflonyddwch, sŵn neu ffurfiau eraill o niwsans neu lygredd.
- 5.6 Gyda'r math yma o ddatblygiad, mae'n anrnod 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 gredir, yn yr achos yma, bydd lleoliad coediog y safle yn golygu bydd y tŵr yn weddol guddiedig o'r rhan fwyaf o fannau cyhoeddus. Mae'r coed gerllaw hyd at 15m o uchder ac felly dim ond 3 - 4 m uchaf y tŵr fydd i'w weld o lawer o welfannau ac o fannau eraill fe welir y tŵr gyda chefnid o goed ac felly ni fydd yn amlwg yn y dirwedd. Fe fyddai'r tŵr yn weladwy o'r llwybr cyhoeddus gerllaw ond eto, oherwydd ei safle coediog ni chredir bydd yn amlwg i ddefnyddwyr y llwybr, yn enwedig pan fydd dail ar y coed. Yn ogystal, oherwydd ffurfiant y dirwedd, gogwydd adeiladu tai'r ardal, y safle coediog a maint weddol fychan y tŵr, ni chredir bydd y cyfleuster yn achosi elfen ddominyddol na gormesol i unrhyw eiddo preifat.
- 5.7 Mae'n rhaid cofio hefyd bod nifer o strwythurau main ag uchel yn bodoli eisoes yn yr ardal gan gynnwys nifer o goed sylweddol, polion llinellau ffôn a rhes o beilonau trydan sy'n croesi'r tir i'r gogledd rhwng y safle a'r A55.
- 5.8 Strwythur sengl main fyddai'r tŵr ac fe ellid gosod amod i sicrhau ei fod yn cael ei orffen gyda lliw tywyll priodol ac o wneud hynny fe gredir bydd y datblygiad yn ymdoddi i'r amgylchedd lleol mewn modd derbyniol. Yn ogystal ni chredir bydd yr offer cysylltiol sef y cabinets a'r ffens oddi amgylch, yn amlwg yn y dirwedd ac fe ellid sicrhau, trwy amod, lliw addas i'r rheini yn ogystal.
- 5.9 Ar y cyfan credir bydd y tŵr yn annhebygol o gael effaith amlwg hir dymor ar fwynderau gweledol yr ardal leol ac fe gredir fod y bwriad felly'n dderbyniol dan bolisiau PCYFF2 a PCYFF3 y CDLI fel y maent yn ymwneud a'r effaith ar fwynderau gweledol yr ardal leol.
- 5.10 Yn yr un modd, ni chredir y bydd y datblygiad yn cael unrhyw effeithiau arwyddocaol ar y tirweddau dynodedig, megis yr Ardal Tirwedd Arbennig a'r Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Dyffryn Ogwen ac felly fe gredir bod y datblygiad yn dderbyniol dan ofynion polisiau AMG2 ac AT1 y CDLI.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.11 Mae gwybodaeth wedi ei chyflwyno gyda'r cais sy'n rhestru'r safleoedd eraill a ystyriwyd cyn penderfynu ar y safle yma. Gwelir fod y rhain wedi cael eu diystyru am amrywiol resymau gan gynnwys yr effaith niweidiol tebygol ar fwynderau preswyl, materion perchnogaeth tir, diffyg yn y signal o'r lleoliad a rhesymau technolegol eraill. Cydnabyddir felly fod ymgais wedi ei wneud i ganfod safleoedd eraill ond mai'r safle hwn sydd wedi ei adnabod fel yr un mwyaf addas ar gyfer y bwriad yn sgil ystyriaeth o faterion ymarferol, technegol a mwynderol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/04/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

- 5.12 Er gwaethaf bod peth pryder cyhoeddus ynglŷn ag effaith posibl y datblygiad ar iechyd trigolion lleol, nid mater i'r Awdurdod Cynllunio Lleol yw ystyried materion yn ymwneud ac iechyd a diogelwch cyfleusterau o'r fath gan i'r ymgeiswyr gadarnhau bydd y datblygiad cydymffurfio gyda chanllawiau ICNIRP..
- 5.13 Ni chredir bod unrhyw effeithiau niweidiol arwyddocaol i fwynderau trigolion lleol yn debygol o ddeillio o'r datblygiad. Fe gredir fod y safle yma yn addas o ran ei leoliad ac yn dderbyniol o safbwynt ei effaith ar fwynderau cyffredinol a phreswyl yr ardal ac felly bod y cynnig yn cydymffurfio yn llawn gyda gofynion Polisi PCYFF 2 a PCYFF3 o'r CDLL.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.14 Ni fynegodd yr Uned Trafndiaeth unrhyw bryderon ynghylch y drefniadaeth mynediad i'r safle ac wrth ystyried mai anaml iawn y bydd angen mynediad cerbydol i'r safle wedi i'r cyfleuster ddod yn weithredol, ni chredir fod unrhyw bryder o safbwynt cydymffurfio gyda gofynion Polisi TRA4 o'r CDLL.

Treftadaeth Hanesyddol

- 5.15 Derbyniwyd cadarnhad oddi wrth Cadw na fyddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith niweidiol ar unrhyw heneb restredig. Wedi dweud hynny fe wnaeth Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd nodi bod potensial fod archeoleg o'r cyfnod cyn-hanesyddol mwyaf diweddar yn yr ardal ac felly fe awgryment amod er sicrhau y gweithredir arolwg archeolegol o'r safle cyn dechrau ar y gwaith adeiladu. O osod amod o'r fath fe gredir bod y cais yn cwrdd gyda gofynion polisi AT 3 y CDLl.

Materion Bioamrywiaeth

- 5.16 Nid yw lleoliad y cais o fewn unrhyw safle bywyd gwyllt dynodedig ac fe gadarnhaodd Cyfoeth Naturiol Cymru nad ydynt yn rhagweld unrhyw niwed i SDdGA Caeau Tyddyn Dicwm sydd oddeutu 300m i'r gogledd ddwyrain o'r safle.
- 5.17 Oherwydd bod safle'r datblygiad ar dir amaethyddol sydd heb ei wella a bod coed brodorol aeddfed gerllaw, mae'r uned bioamrywiaeth wedi gofyn am adroddiadau ychwanegol ynghylch yr effaith ar ecoleg a choed. Er gwaetha hyn, fe gredir, oherwydd maint bychan ôl troed y datblygiad a'r ffaith nad ydyw'r tir wedi ei ddynodi o safbwynt diddordeb bywyd gwyllt, y gellir rheoli effeithiau ecolegol y datblygiad mewn modd derbyniol trwy ddefnyddio amodau priodol er sicrhau y cyflwynir Datganiad Dull Adeiladu cyn cychwyn ar y datblygiad a ganiateir a thrwy osod amod er diogelu'r coed a'u gwreiddiau. Fe gredir, o osod amodau o'r fath, bod y cynnig yn dderbyniol dan bolisi AMG 5 y CDLl.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

- 5.18 Yn dilyn cyfnod o ymgynghori cyhoeddus derbyniwyd nifer o sylwadau yn gwrthwynebu'r cynllun ar y seiliau cynllunio materol a drafodir uchod. Yn ogystal fe godwyd nifer o faterion eraill nad ydynt yn ystyriaethau i'r Awdurdod Cynllunio Lleol, yn enwedig yn ymwneud a materion iechyd, ynghyd a materion megis perchnogaeth tir, yr angen am y datblygiad a'r effaith ar olygfeydd o eiddo preifat. Ni chredir bod yr un o'r gwrthwynebiadau a godwyd cyfystyr a rheswm cynllunio dilys sy'n cyfiawnhau gwrthod y cais sydd gerbron.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/04/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

6. Casgliadau:

- 6.1 Mae'r ymgeisydd wedi ymateb yn llawn i'r pwyntiau a godwyd gan aelodau pan drafodwyd y cais yn flaenorol ac fe greidir bod yr ymateb hwn, a'i crynhoir yn 1.7 uchod, yn un cynhwysfawr sy'n egluro'r rhesymeg y tu ôl i'r cynnig ac yn dangos bod rhesymau teilwng dros ganiatáu'r datblygiad yn y lleoliad hwn.
- 6.2 O ystyried yr uchod, ac wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol gan gynnwys polisiau a chanllawiau lleol a chenedlaethol a'r holl sylwadau a dderbyniwyd, fe greidir fod y bwriad i godi mast telathrebu ar y safle hwn yn dderbyniol a'i fod yn cydymffurfio gyda gofynion y polisiau perthnasol fel y nodir uchod.

7. Argymhelliad:

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

1. Amser
2. Cydymffurfio gyda'r cynlluniau
3. Tynnu'r mast a'r offer cysylltiol ac adfer y tir os yw'r defnydd yn dod i ben.
4. Rhaid cyflwyno Datganiad Dulliau Adeiladu cyn dechrau ar y datblygiad
5. Dim gwaith i goed heb gytuno ymlaen llaw gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol
6. Amod lliw mast a'r antena/dysgl
7. Amod lliw ffens a'r "cabinets"
8. Rhaid ymgymryd ag arolwg archeolegol cyn dechrau gwaith

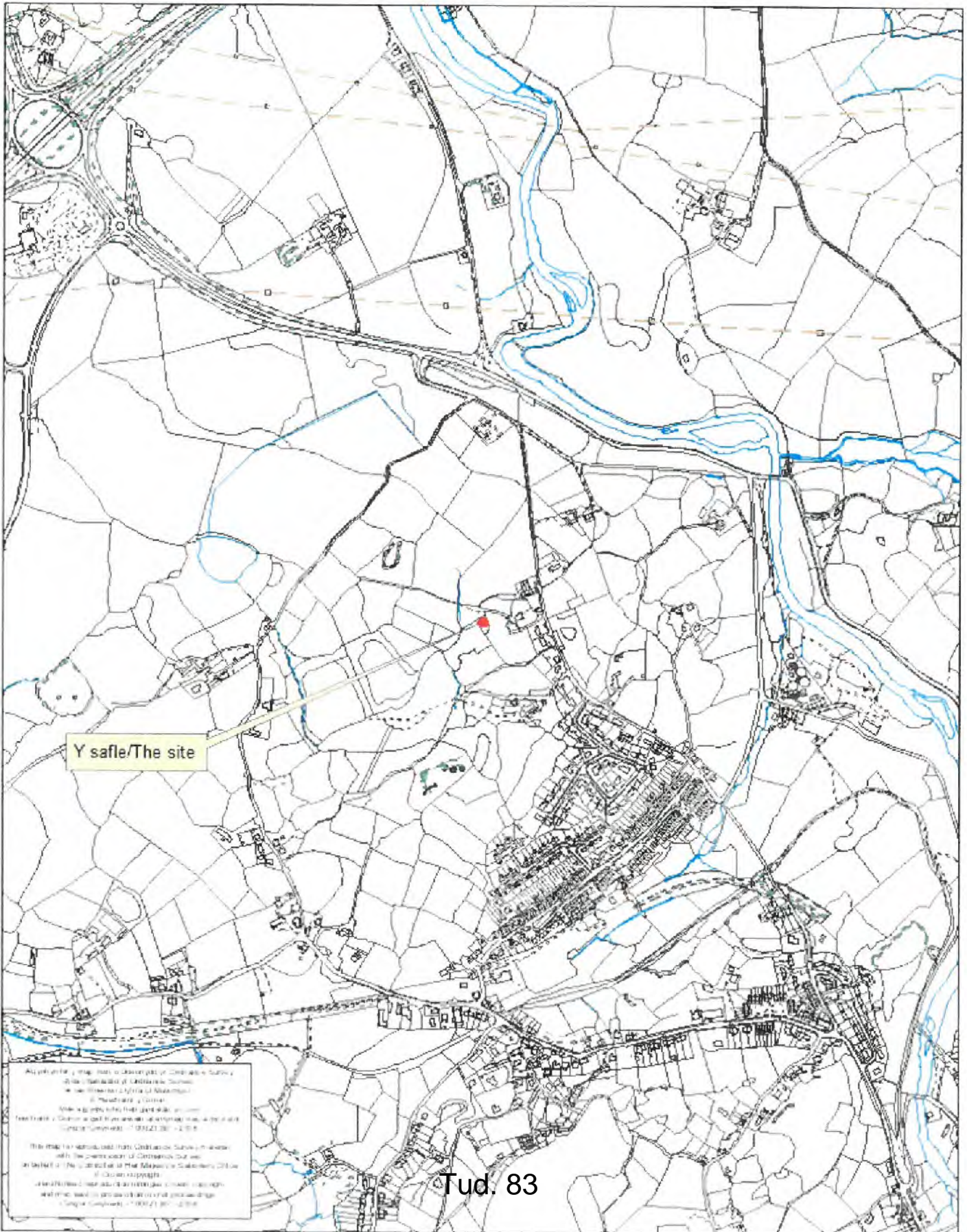
Nodiadau

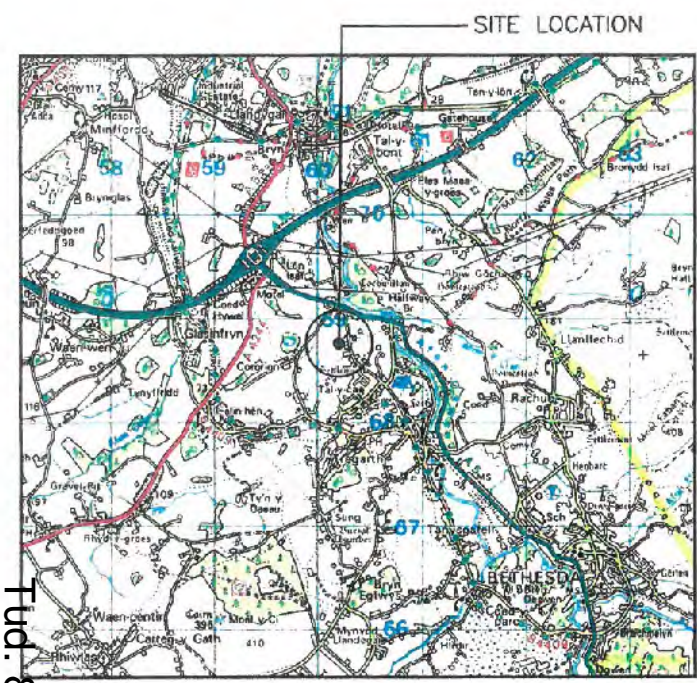
1. Cyngor ynghylch Rhywogaethau Gwarchoddedig



Rhif y Cais / Application Number : C17/1266/16/LL

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





Tud. 84

SITE LOCATION
(Scale 1:50000)

Ordnance Survey map extract based upon Landranger map series with the permission of the controller of Her Majesty's Stationery Office Licence No. 0100023487 Crown copyright.

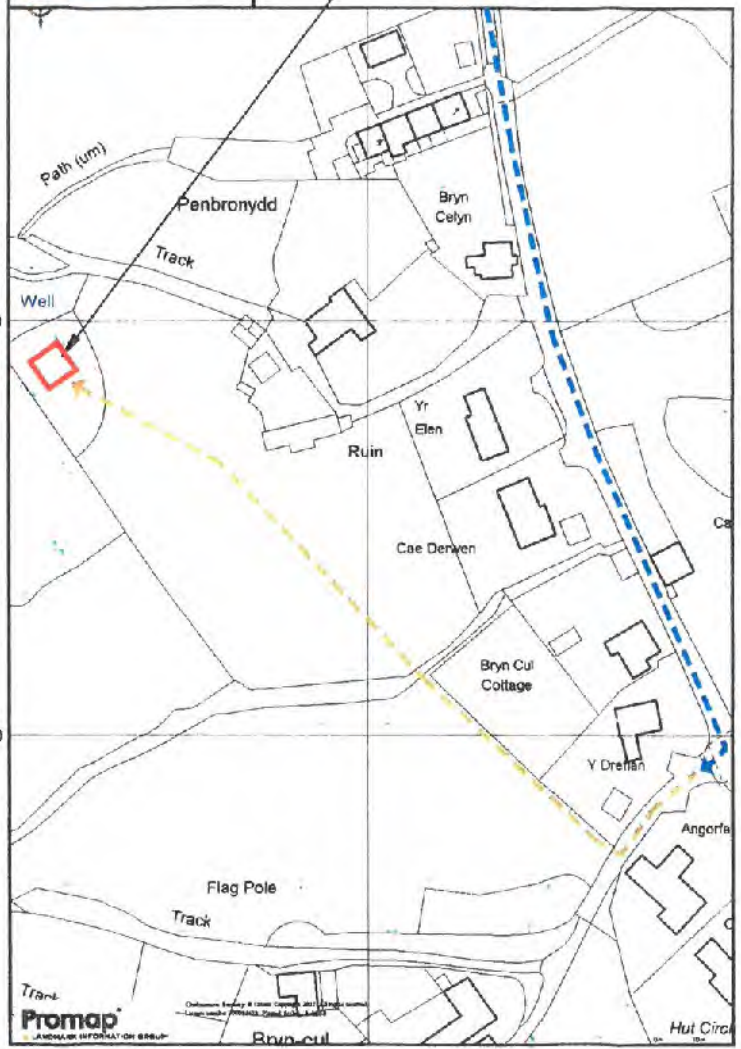


SITE PHOTOGRAPH

The drawings comply with TEF & Vodafone Standard ICNIRP guidelines. Designed in accordance with CTIL document: SDN0008



— Site Access
— Access Route



DETAILED SITE LOCATION
(Scale 1:1250)

Based upon Ordnance Survey map extract with the permission of the Controller of Her Majesty's Stationery Office. Crown copyright. Licence No. 100020449

ALL DIMENSIONS ARE IN mm UNLESS NOTED OTHERWISE
 N.G.R E: 260227 N: 368688
 CONCESSION REQUIRED NO
 DIRECTIONS TO SITE:
 HEADING WEST ON A55 EXIT AT J11 AND TAKE THE A5 AND GO THROUGH ONE ROUNDABOUT THEN AFTER APPROX 0.5 MILES TURN RIGHT. AFTER 0.3 MILES TURN RIGHT AND ACCESS TO SITE WILL BE ON THE RIGHT HAND SIDE. FOLLOW TRACK AS SHOWN ON MAP TO GET TO SITE LOCATION.

A	Issued for Approval	MW	LB	11.11.17
REV	MODIFICATION	BY	CH	DATE

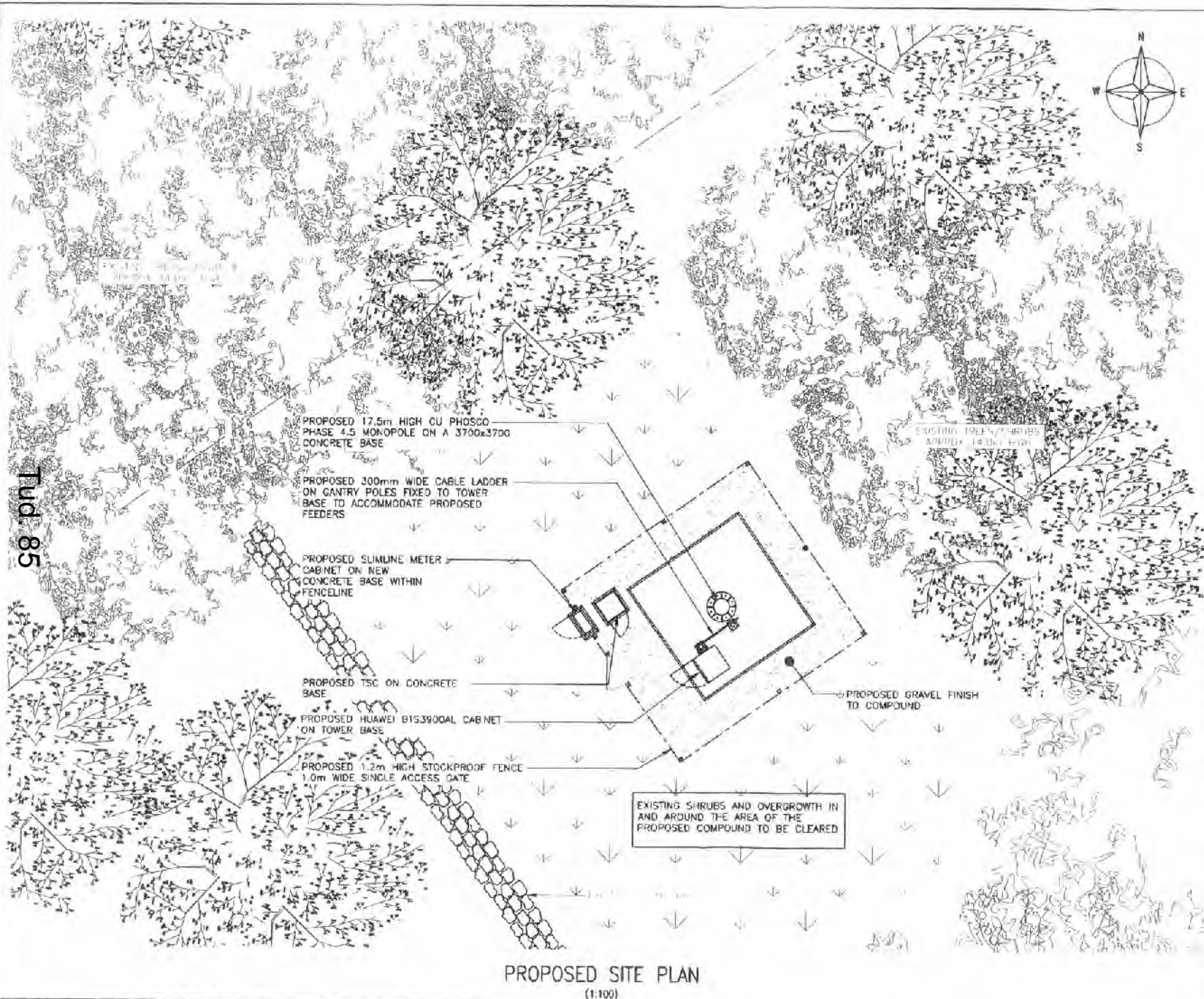
CLARKE telecom
 Unit 5, Madison Park, Northampton Road, Manchester, M40 5AN
 Tel: 0161 785 4500 Fax: 0161 785 4501
 Web: www.clarke-telecom.com

O₂
 CTIL - GIG

Cell Name	Opt.	
BRYN CUL 2	-	
Cell ID No		
CTIL	TEF	VF
207987	50749	N/A

Site Address / Contact Details
 IAL GAE
 TREGARTH
 BANGOR
 GWYNEDD
 LL57 4AE

Drawing Title: SITE LOCATION MAPS			
Purpose of issue: PLANNING			Dwg Rev: A
Drawing Number: 100			Issue
Drawn: MS	Date: 11.11.17	Original Sheet Size: A3	Issue: C
Checked: MW	Date: 11.11.17	Checked: LB	Date: 11.11.17



PROPOSED SITE PLAN
(1:100)

The drawings comply with TEF & Vodafone Standard ICNIRP guidelines.
Designed in accordance with CTIL document: SDN0006

ALL DIMENSIONS ARE IN mm UNLESS NOTED OTHERWISE

N.G.R. E: 260227 N: 368688
CONCESSION REQUIRED NO

NOTES:

REV	MODIFICATION	BY	CH	DATE
1	Issued for Approval	SW	LB	11.11.17

CLARKE telecom
Unit 1, Madison Place, Northampton Road, Manchester, M40 5AC
Tel: 0161 785 4500
Fax: 0161 785 4501
Web: www.clarke-telecom.com

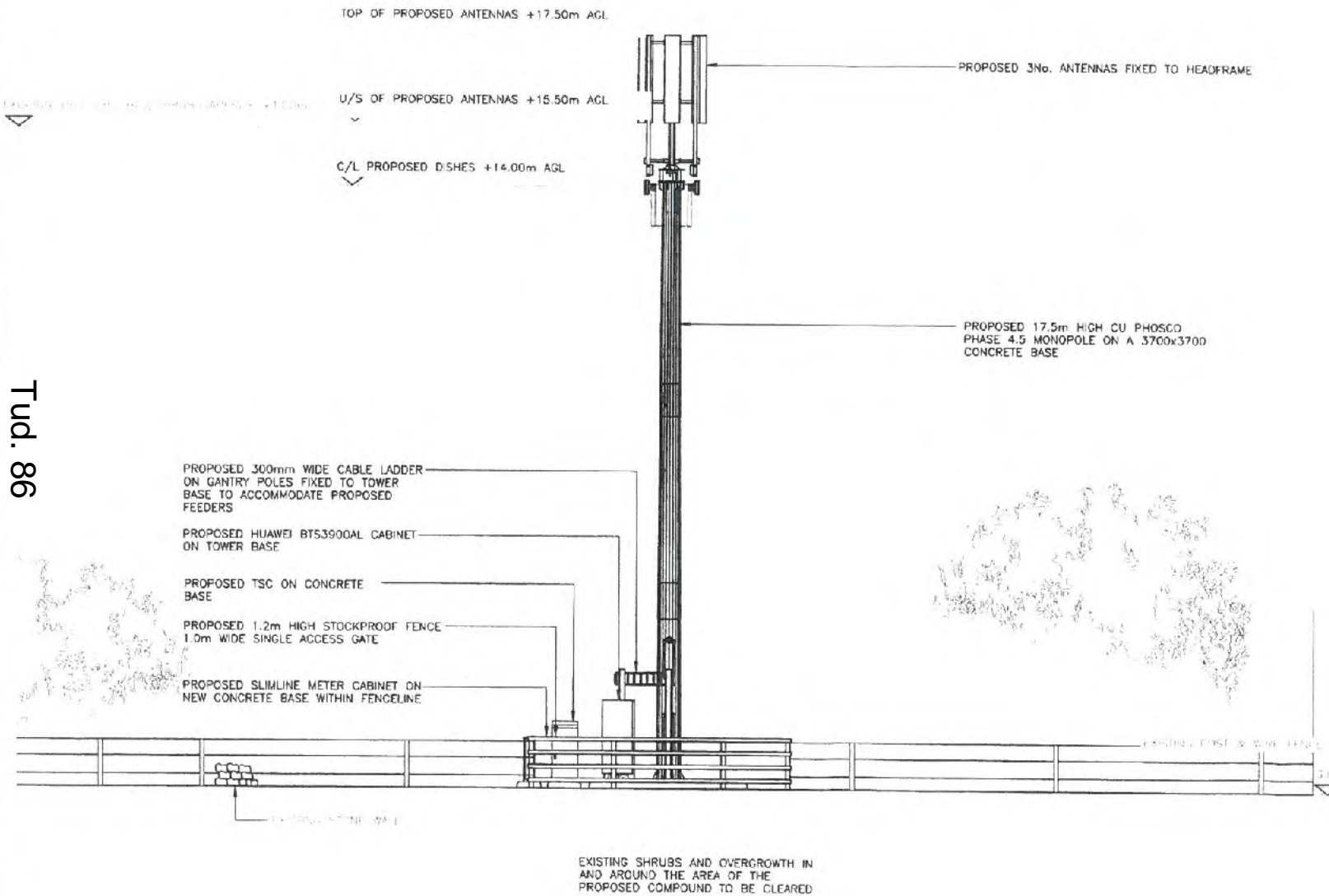
O₂
CTIL - GIG

Cell Name	Opt.	
BRYN CUL 2	-	
Cell ID No		
CTIL	TEF	VF
207987	50749	N/A

Site Address / Contact Details
TAL GAE
TREGARTH
BANGOR
GWYNEDD
LL57 4AE

Drawing Title	PROPOSED SITE PLAN	
Purpose of Issue	PLANNING	Dwg Ref.
Drawing Number	201	A
Submitted By	MS	Original Sheet Size
Drawn	WB	A3
Date	11.11.17	Paok Issue
Checked	LB	Date
		11.11.17
		C

Tud. 86



PROPOSED SOUTH EAST ELEVATION
(1:100)

The drawings comply with TEF & Vodafone Standard ICNIRP guidelines.
Designed in accordance with CTIL document: SDN0008

ALL DIMENSIONS ARE IN mm UNLESS NOTED OTHERWISE

N.G.R | E: 260227 | N: 368688

CONCESSION REQUIRED | NO

NOTES:

B	Tree Height Amended	JK	04.12.17	
A	Issued for Approval	MW LB	11.11.17	
REV	MODIFICATION	BY	CH	DATE

CLARKE
telecom

Unit 1, Madock Place, Northampton Road,
Manchester, M40 5AG
Tel: 0161 785 4500
Fax: 0161 785 4502
Web: www.clarke-telecom.com

O₂

CTIL - G:G

Cell Name | Opt.

BRYN CUL 2 | -

Cell ID No

CTIL	TEF	VF
207987	50749	N/A

Site Address / Contact Details

IAL CAE
TREGARTH
BANGOR
GWYNEDD
LL57 4AE

Drawing Title: PROPOSED SITE ELEVATION

Purpose of Issue: PLANNING | Dwg Rec: B

Drawing Number: 301

Surveyed by: MS | Original Sheet Size: A3 | Pack Issue: C

Drawn: MW | Date: 11.11.17 | Checked: LB | Date: 11.11.17

Eitem 5.6

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/04/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

Rhif: 6

Cais Rhif: C16/1430/44/LL

Dyddiad 03/01/2017

Cofrestru:

Math y Cais: Llawn - Cynllunio

Cymuned: Porthmadog

Ward: Gorllewin Porthmadog

Bwriad: Codi ty preswyl deulawr pedair ystafell wely yng nghefn gwlad agored ynghyd a gosod tanc septig, a chreu mynediad gerbydol a ffordd fynediad newydd

Lleoliad: Tir hen Laethdy Moelwyn, Ffordd Penamser, Porthmadog, Gwynedd, LL49 9NY

Crynodeb o'r Argymhelliad: GWRTHOD

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/04/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

1. Disgrifiad:

- 1.1 Atgoffir aelodau fod y cais hwn wedi ei ohirio ym Mhwyllgor Cynllunio dyddiedig 13eg o Fawrth 2017 er mwyn rhoi cyfle i'r ymgeisydd gyflwyno mwy o wybodaeth ynglyn a rhai agweddau penodol o'r cais.
- 1.2 O ganlyniad i'r gohiriad yma, gofynnwyd i'r ymgeisydd trwy e-bost ar 14eg o Fawrth 2017 am ymateb manwl a chynhwysfawr fel a ganlyn:
- Er mwyn gallu asesu'r cais yn erbyn gofynion polisiau a chanllawiau penodol, gofynir am gadarnhad os fyddai'n eiddo amaethyddol, pa dystiolaeth sydd ganddoch mai eiddo yn gysylltiedig yn benodol ag amaethyddiaeth fyddai, yn unol a gofynion Nodyn Cyngor Technegol 6.
 - Yn yr un modd, gofynir am gadarnhad os fyddai'n eiddo ar gyfer menter gwledig, pa dystiolaeth sydd ganddoch mai eiddo yn gysylltiedig yn benodol a menter gwledig fyddai, yn unol a gofynion Nodyn Cyngor Technegol 6.
 - Mae angen cadarnhad gan Tai Teg os yw asesiad ffurfiol wedi ei gynnal o safbwynt materion tai fforddiadwy
- 1.3 Ers y cais yma am wybodaeth bellach, ni dderbyniwyd unrhyw wybodaeth fel y gofynnwyd amdano er mwyn asesu'r cais yn unol a argymhelliad y Pwyllgor Cynllunio. Fe fu gohebiaeth achlysurol rhwng yr ymgeisydd a swyddogion, sef ceisiadau gan swyddogion am ddiweddariad i'r sefyllfa. Fodd bynnag, ni gyflwynwyd unrhyw wybodaeth ychwanegol ar gyfer ei asesu.
- 1.4 Ers cyflwyno a thrafod y cais yn wreiddiol, mae newid amlwg wedi digwydd yn nhermaI polisi o ganlyniad i fabwysiadu Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn sydd wedi disodli'r Cynllun Unedol blaenorol. Er hynny, mae'r polisiau yn ymwneud ag adeiladu tai newydd tu allan i ffiniau datblygu yn eu hanfod yn parhau yr un peth. Nodir hefyd nad yw'r canllaw cenedlaethol perthnasol sef Nodyn Cyngor Technegol 6 heb newid yn yr amser yma ag felly mae'r gofynion o safbwynt canllawiau cenedlaethol yn parhau heb newid.
- 1.5 Mae'r cais hwn yn gais llawn i godi ty deulawr pedair ystafell wely newydd yng nghefn gwlad agored ynghyd a gosod tanc septig a chreu mynediad gerbydol a ffordd fynediad newydd.
- 1.6 Mae'r safle presennol yn dir amaethyddol agored gyda olion adeilad carreg ar ran o'r safle. Mae'r tir yn codi mewn uchder o gyfeiriad priffordd yr A497 gerllaw. Mae ffordd di-ddosbarth presennol yn arwain oddiar yr A497 tuag at mynwent gyhoeddus Penamser sydd wedi ei leoli i gyfeiriad y de o safle'r cais.
- 1.7 Mae'r cynlluniau fel a gyflwynwyd yn dangos bwriad i gynnwys y canlynol:
- Llawr daear – ystafell fyw, cegin/ystafell fwyta, ystafell iwtiliti, toiled, cyntedd, stydi a modurdy
 - Llawr cyntaf – 4 ystafell wely (2 yn en-suite), ystafell ymolchi, swyddfa a gym

Oddi allan, mae llain galed yn cael ei ffurfio i flaen yr adeilad gyda ffordd fynediad yn arwain o'r safle i lawr y tir tuag at y man ble fyddai'n ymuno gyda'r ffordd sydd yn arwain at y fynwent gerllaw. Bwriedir gosod gwaith trin preifat ger y ffordd fynediad. Mi fyddai'r adeilad yn allanol, yn cael ei orffen gyda charreg naturiol a tho llechen.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/04/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

1.8 Yn ol y wybodaeth a gyflwynwyd mi fyddai arwynebedd llawr mewnol yr adeilad yn 225m² ag yn 6.3m o uchder yn ei fan uchaf.

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 2017:

POLISI PCYFF 1: Ffiniau datblygu

POLISI PCYFF 2: Meini prawf datblygu

POLISI PCYFF 3: Dylunio a siapio lle

POLISI PCYFF 4: Dylunio a thirweddu

POLISI AMG 2: Ardaloedd o dirwedd arbennig

POLISI TRA 2: Safonau parcio

POLISI TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant

POLISI TAI 1: Tai yn y Ganolfan Is-ranbarthol a'r Canolfannau Gwasanaeth Trefol

Yn ogystal a'r uchod, credir fod Canllawiau Cynllunio Atodol mabwysiedig y Cyngor yn ystyriaethau cynllunio perthnasol yn yr achos yma, yn benodol:

- Tai Fforddiadwy
- Adeiladu Tai Newydd yng Nghefn Gwlad

2.4 Polisiâu Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru argraffiad 9 2016

Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 12: Dylunio

NCT 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Nid oes hanes cynllunio perthnasol i safle'r cais, Er hynny, cyflwynwyd cais am ymholiad o flaen llaw ar gyfer y bwriad.

Y16/000248 – codi annedd newydd – cadarnhawyd mewn llythyr ffurfiol dyddiedig 10.02.16 fod y safle tu allan i'r ffin datblygu a'i fod oherwydd hynny yn groes i ofynion sylfaenol polisiâu mabwysiedig lleol a chenedlaethol. Oherwydd hynny ni fyddai'n bosib cefnogi'r bwriad. Cyfeirwyd at eithriadau i hyn ond y byddai angen profi trwy gyflwyno tystiolaeth fod angen ar gyfer gweithiwr amaethyddol/menter gwledig.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/04/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Dim gwrthwynebiad
Uned Drafnidiaeth:	Dim gwrthwynebiad, argymhellir cynnwys amodau a chyngor safonol os caniateir
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Dim sylw
Dŵr Cymru:	Cyngor safonol
Uned Gwarchod y Cyhoedd:	Heb eu derbyn
Uned Hawliau Tramwy:	Heb eu derbyn
Uned Bioamrywiaeth:	Mae'r tir yn borfa sydd wedi ei wella ag o safon Bioamrywiaeth isel, awgrymir cynnwys amod i waith clirio drain gael ei gynnal tu allan i'r tymor nythu. Mae clwydfan ystlumod yn cael ei ddarparu gerllaw, mae'n hanfodol na fyddai unrhyw oleuo yn amharu ar ystlumod ag os caniateir awgrymir cynnwys amod i gytuno ar gynllun goleuo.
Uned Strategol Tai:	Sylwadau cyffredinol am angen lleol am dai sef fod 49 ymgeisydd ar y cofrestr, nid oes unrhyw un wedi nodi eu dewis am dy 4 llofft, mae'n ymddangos fod tai ar werth yn yr ardal a fyddai'n cael ei ystyried yn fforddiadwy, nid oes cadarnhad bod yr ymgeisydd wedi ei hasesu gan Tai Teg i fod yn gymwys am dy fforddiadwy.
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	<p>Rhodddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben a derbyniwyd gohebiaeth yn cefnogi y cais ar sail:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Prinder tai addas a fforddiadwy yn yr ardal leol/nifer uchel o ail-gartrefi • Ymgeisydd yn enedigol o'r ardal ag wedi dychwelyd i ddechrau busnes • Angen byw ar y tir i oruchwylio gweithgareddau'r fferm a bod yn agos at rieni oedranus • Ymgeisydd yn datblygu cynllun busnes uchelgeisiol fyddai'n gweld newid defnydd y tir • Dim tir addas ar gael i adeiladu ym Mhorthmadog oherwydd dynodiad parth llifogydd • Rhaid ystyried safleoedd adeiladu ychwanegol fel safle'r cais yma sydd tu allan i barth llifogydd • Safle hen dy fferm, er dim tô mae'r waliau yn dal i sefyll • Dyluniad addas a fyddai yn guddiedig o fewn y tirlun • Stâd ddiwydiannol Penamser gerllaw wedi ei ddatblygu ag ymestyn tu hwnt i ffin y dref • Canolfan tîm achub mynydd aberglaslyn wedi ei godi gerllaw ar dir tu allan i'r ffin, mae'r ymgeisydd yn aelod ag mae'r tîm yn cefnogi'r cais • Mae'r ffordd bresennol yn hwylus o'r ffordd fawr • Mae trydan a dŵr eisioes gerllaw

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/04/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'r safle yma wedi ei leoli tu allan i'r ffin datblygu ddiffiniedig ar gyfer ardal Porthmadog ac oherwydd hynny fe'i ystyrir fel safle yng nghefn gwlad. Oherwydd lleoliad cefn gwlad y safle ni ellir ystyried y bwriad o dan bolisiau tai arferol ar gyfer Porthmadog, sef polisi TAI 1, gan fod y polisi hwn yn ymwneud gyda datblygiadau tai o fewn y ffiniau datblygu. Yn sgil yr angen i gynnal a gwarchod cefn gwlad, mae angen cyfiawnhad arbennig iawn dros ganiatáu adeiladu tai newydd yno. Oherwydd hynny, dim ond mewn amgylchiadau arbennig y caniateir adeiladu tai newydd yng nghefn gwlad. Rhaid felly ystyried cynnwys Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy - Gorffennaf 2010 (NCT6) a baratowyd gan Lywodraeth Cynulliad Cymru.

Nodir ym mharagraff 4.3.1 o NCT 6 mai un o'r ychydig sefyllfaoedd ble gellir cyfiawnhau datblygiad preswyl newydd ar ei ben ei hun yng nghefn gwlad agored yw pan fo angen llety i alluogi gweithwyr amaethyddol neu fenter wledig i fyw yn eu man gwaith neu'n agos ato. Bydd p'un a yw hyn yn hanfodol ai peidio mewn unrhyw achos penodol yn dibynnu ar anghenion y fenter wledig dan sylw, ac nid ar ddewis nac amgylchiadau personol unrhyw un o'r unigolion cysylltiedig. Mae NCT 6 hefyd yn nodi y dylai Awdurdodau Cynllunio Lleol asesu ceisiadau am ganiatâd cynllunio ar gyfer anheddau amaethyddol neu fentrau gwledig newydd yn ofalus i sicrhau y gellir cyfiawnhau gwyro oddi wrth y polisi arferol o gyfyngu ar ddatblygiad yng nghefn gwlad agored drwy gyfeirio at dystiolaeth ategol gadarn.

Mae cyfeiriad yn y cais, yn benodol o fewn y Datganiad Dylunio a Mynediad yn ogystal a llythyrau o gefnogaeth, at ddefnydd amaethyddol presennol y tir yn ogystal a chynllun busnes arfaethedig i newid defnydd y tir yma ar gyfer busnes cynaliadwy newydd yn ogystal a defnydd o ran o'r tir gan wasanaeth achub mynydd lleol. Ni gyflwynwyd gwybodaeth sydd yn cadarnhau yn union sut fath o fusnes a fwriedir, beth yw'r defnydd a dwysedd y defnydd amaethyddol presennol a beth yw perthnasedd defnydd rhan o'r tir gan y Gwasanaeth Achub Mynydd i'r cais yma.

Serch hyn, mae'n ymddangos fod defnydd amaethyddol sefydledig ar y tir, ac felly yn unol â gofynion TAN 6, pe byddai'r cais ar gyfer ty i weithiwr amaethyddol neu fenter gwledig llawn amser, mae angen cyflwyno gwybodaeth sy'n ymwneud a'r profion swyddogaethol, amser, ariannol ac anheddau amgen er mwyn profi angen a chyfiawnhad am godi tŷ yng nghefn gwlad agored:

- Y Prawf Swyddogaethol (Adran 4.8 o Nodyn Cyngor Technegol 6) - Mae'r prawf swyddogaethol yn ei gwneud yn ofynnol dangos ei bod yn hanfodol i weithiwr fod wrth law y rhan fwyaf o'r amser, ar y safle angen neu'n agos ato, er mwyn i fenter wledig briodol weithredu'n gywir.
- Y Prawf Amser (Adran 4.9 o Nodyn Cyngor Technegol 6) - Mae'r prawf amser a'r prawf swyddogaethol yn ddau brawf ar wahân ond mae'n rhaid bod gofyniad llawn amser am y gweithiwr y mae angen swyddogaethol amdano.
- Y Prawf Ariannol (Adran 4.10 o Nodyn Cyngor Technegol 6) - Dim ond pan ellir dangos bod menter wledig yn gynaliadwy y caniateir anheddau, a chymhwysir prawf ariannol i ystyried cadernid ariannol menter a'i rhagolygon ar gyfer cyfnod rhesymol o amser a gallu'r busnes i ariannu'r cynnig.
- Y Prawf Anheddau Amgen (Adran 4.11 o Nodyn Cyngor Technegol 6) - Caiff anghenion menter eu hystyried yng nghyd-destun argaeledd opsiynau presennol o

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/04/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

ran anheddau amgen i ddiwallu'r angen swyddogaethol a nodwyd, a/neu'r cwmpas i ad-drefnu'r gwaith o reoli menter fel nad oes angen annedd newydd.

Mae'r profion hyn yn gymwys ym mhob amgylchiad, ac mae'n rhaid ymdrin â phob un ohonynt mewn ffordd sy'n briodol i'r math penodol o gais a wneir.

Nid oes unrhyw dystiolaeth wedi ei gyflwyno gyda'r cais er mwyn gallu ystyried na bodloni'r uchod ac felly ni ellir asesu'r bwriad yn nhermau'r materion hyn. Yn ogystal, fel sydd wedi ei nodi eisioes, gofynwyd am wybodaeth bellach o ganlyniad i benderfyniad y pwyllgor i ohirio dros flwyddyn yn ol, ac ni dderbyniwyd gwybodaeth pellach ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Nodwyd ar adeg cyflwyno'r cais fod yr ymgeisydd eisioes yn byw ym Mhorthmadog, nid oes gwybodaeth wedi ei gyflwyno ynglyn a meddianaeth ei eiddo presennol (morgais/meddianaeth heb forgais/rhent) nac unrhyw dystiolaeth na ellir yr eiddo yma ddiwallu'r angen am dŷ. Mae'r tŷ bwriedig i'w leoli oddeutu 100m i ffwrdd o rhan agosaf ffin ddatblygu Porthmadog, ac nid oes tystiolaeth wedi ei gyflwyno nad oes ty ar gael ar y daliad neu o fewn y dref er mwyn diwallu'r angen ychwaith.

Yn ogystal, dylai lleoliad yr annedd ystyried yr angen swyddogaethol penodol y disgwylir iddo ddiwallu. Dylai'r annedd fod yn ddigon agos ar ardaloedd gweithredol lle y mae'n ofynnol er enghraifft, monitro anifeiliad yn ddigonol, ac er mwyn galluogi gweithiwr i ymateb yn effeithiol i unrhyw anhawster a nodir os mai cyfiawnhad codi'r ty yn y lleoliad yma yw oherwydd ei fod ynghlwm a defnydd amaethyddol.

Ni ystyrir fod lleoliad yr annedd yn addas. Ni welir fod unrhyw adeilad neu safle amaethyddol ffurfiol ger llaw. Mae cyfeiriad mewn sylwadau a dderbyniwyd fod y tir yn rhan o ddaliad Fferm Penamser sydd wedi ei leoli oddeutu 800m i ffwrdd o safle'r cais o deithio ar hyd ffordd di-ddosbarth sydd yn arwain at y fynwent gerllaw, ac yna teithio ar hyd y briffordd A497 ac yna i mewn i'r iard fferm at yr adeiladau. Ni ystyrir fod safle'r cais yn ddigon agos i gyfiawnhau annedd amaethyddol yn y lleoliad a gynigir ac ynghlwm a'r fferm penodol yma.

Mae disgwyl i annedd amaethyddol fod wedi ei leoli ar yr iard fferm (sef lleoliad Fferm Penamser yn ol y wybodaeth a gyflwynwyd yn yr achos yma – ar sail nad oes gwybodaeth wedi ei gyflwyno am unrhyw dir nac adeiladau eraill), neu fod 'iard fferm'/adeiladau fferm/cyfarpar yn cael ei ddarparu yn agos i/ o gwmpas yr eiddo er mwyn i'r busnes weithredu yn y modd mwyaf effeithiol. Yn yr achos yma nid yw'r annedd bwriedig wedi ei leoli ar unrhyw iard fferm bresennol.

Mae maint unrhyw annedd arfaethedig yn cael ei ystyried mewn perthynas a gallu y fenter i ariannu a chynnal yr annedd, ynghyd ac adlewyrchu anghenion y fenter, ond yn ogystal, gan fod meddiannaeth bosibl yr annedd yn cael ei ymestyn i'r rhai sy'n gymwys ar gyfer tai fforddiadwy, dylai maint yr annedd gydymffurfio a gofynion perthnasol Tai Fforddiadwy.

Yn yr achos yma, mae'r annedd bwriedig yn cynnig 4 ystafell wely gyda arwynebedd llawr mewnol o 225m². Mae canllawiau maint Tai Fforddiadwy o fewn Canllaw Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy yn cyfyngu arwynebedd llawr tai fforddiadwy 4 ystafell wely i 120m². Mae'r annedd bwriedig yn sylweddol fwy na hyn, ac felly nid yw'n cydymffurfio gyda'r gofynion gan na fyddai posib i'r eiddo ddiwallu anghenion tai fforddiadwy pe bai ei ddefnydd fel ty amaethyddol/menter gwledig yn gorffen. Nid oes gwybodaeth wedi ei gynnig ynglyn ac anghenion yr ymgeisydd am eiddo o faint fwy na'r hyn a nodir yn y CCA.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/04/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

Ystyrir felly, nad yw lleoliad yn ogystal a maint yr eiddo yn cydymffurfio gyda gofynion Nodyn Cyngor Technegol 6 na Chanllaw Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy.

Ar sail yr asesiad uchod, ystyrir fod y bwriad hefyd yn groes i ofynion polisi PCYFF 1 o'r CDLL sy'n annog datblygiadau newydd i gael eu lleoli o fewn ffiniau datblygu oni bai fod y datblygiad yn cydymffurfio'n llawn a pholisi arall penodol yn y CDLL. Yn yr un modd, ni chredir fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt polisi PCYFF 2 sydd yn datgan fod rhaid i gynnig gydymffurfio gyda holl bolisiau perthnasol yn y Cynllun a pholisiau a chanllawiau cynllunio cenedlaethol.

Wrth ddelio gydag unrhyw gais cynllunio, y prawf statudol ddylai fod yr ystyriaeth gyntaf ar bob achlysur, h.y. mae'n ofynnol gwneud penderfyniadau am geisiadau cynllunio yn unol â'r cynllun datblygu, oni bai bod ystyriaethau perthnasol eraill yn nodi fel arall.

Mwynderau gweledol, mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.2 Mae polisiau PCYFF 3 a PCYFF 4 o'r Cynllun Datblygu Lleol yn ymwneud gyda asesu materion yn ymwneud a dyluniad y bwriad, tirlunio'r safle a'i effaith ar fwynderau'r ardal.

Er gwaethaf yr asesiad uchod sy'n ystyried nad yw lleoliad a maint yr eiddo yn addas ar gyfer ty amaethyddol neu weithiwr menter gwledig ac er gwaethaf nad yw'r safle yn leoliad addas am unrhyw eiddo arall oherwydd ei leoliad tu allan i ffin ddatblygu'r pentref, ystyrir fod dyluniad a deunyddiau cyffredinol yr eiddo yn addas, ac na fyddai'r eiddo ei hun yn achosi effaith andwyol ar fwynderau gweledol a chyffredinol yr ardal.

Ystyrir felly pe bai y bwriad yn dderbyniol mewn egwyddor y gall y bwriad yn gydymffurfio gyda gofynion perthnasol polisiau PCYFF 3 a PCYFF 4 ond nodir nad yw hyn yn goresgyn y ffaith fod egwyddor y bwriad yn anaddas fel y sonir uchod.

Mae'r safle wedi ei leoli o fewn Ardal o Dirwedd Arbennig Bae Porthmadog a Tremadog, rhoddir ystyriaeth felly i ofynion polisi AMG 2 o safbwynt yr agwedd yma. Mae'r polisi yma yn datgan fod rhaid rhoi ystyriaeth briodol i raddfa a natur y datblygiad gan sicrhau na fyddai'n cael effaith andwyol sylweddol ar y dirwedd. Yn yr achos yma, ni chredir y byddai'r datblygiad arfaethedig o safbwynt yr agwedd benodol yma yn annerbyniol yn nhermau cydymffurfiaeth gyda gofynion perthnasol polisi AMG 2.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.3 Mae polisiau TRA 2 a TRA 4 yn ymwneud a gofynion parcio a rheoli ardrawiadau cludiant; ac yn datgan y caniateir cynigion datblygu os gellir cydymffurfio gyda meini prawf penodol sydd yn ymwneud a materion perthnasol.

Mae'r Uned Drafndiaeth yn cadarnhau nad yw'r bwriad yn debygol o achosi effaith andwyol ar faterion yn ymwneud a thrafnidiaeth a mynediad. Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion polisiau TRA 2 a TRA 4 mewn perthynas a'r materion hyn yn unig.

Materion llifogydd

- 5.4 Cydnabyddir fod canfod tir addas i adeiladu tai newydd ym Mhorthmadog yn anodd oherwydd dynodiad rhan helaeth o'r dref fel parth llifogydd. Fel sydd yn wybyddus, ni

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/04/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

chaniateir codi tai preswyl newydd o fewn ardaloedd fel yma, fel sydd wedi ei gadarnhau mewn cyngor diweddar gan Llywodraeth Cymru ac mewn penderfyniadau apel ffurfiol. Mae'n wir i ddweud nad yw safle'r cais yma o fewn parth llifogydd ond nid yw hyn yn gyfiawnhad dros adeiladu ty newydd tu allan i ffin datblygu ddiffiniedig oherwydd na ellir ei godi o fewn y ffin am resymau eraill.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

- 5.5 Fel sydd eisioes wedi ei nodi uchod, derbyniwyd llythyrau o gefnogaeth gan unigolion lleol ac eraill i'r bwriad, rhoddwyd sylw llawn i'r holl faterion cynllunio perthnasol a nodwyd yn y sylwadau a dderbyniwyd. Er eglurdeb, nodir yma ymateb i rai materion penodol o godwyd mewn sylwadau a dderbyniwyd yn cefnogi'r cais hwn:

Stad Ddiwydiannaol Penamser – cyfeirwyd at leoliad y stad gyfagos yma a'r ffaith fod y safle yma yn ymestyn heibio ffin y dref. Mae'r safle yma wedi ei ddynodi ar gyfer defnydd diwydiannol yn y Cynllun Unedol, mae wedi ei warchod fel safle cyflogaeth ac mae wedi ei leoli yn gyfan gwbl o fewn y ffin datblygu. Mae caniatadau cynllunio hanesyddol yn eu lle ar gyfer nifer o weithgareddau presennol a welir ar y safle. Mae'n arferol i safleoedd fel yma gael eu lleoli ar gyron trefi ag er y cydnabyddir fod y safle yn eang, mae'n ddefnydd sydd wedi ei sefydlu a'i warchod. Ni chredir fod lleoliad y safle yma yn gyfiawnhad dros adeiladu ty preswyl y tu allan i'r ffin datblygu.

Safle Tim Achub Mynydd Aberglaslyn – mae cyferiad at leoliad y ganolfan yma ar ran arall o dir yr ymgeisydd sydd hefyd y tu allan i'r ffin datblygu ond a ganiatawyd yn 2009. Nodir o'r cais mai dymchwel storfa bresennol a wnaed a chodi adeilad newydd yn ei le. Yn ychwanegol, mae amodau caeth ar y caniatad sydd yn datgan mai defnydd y tim achub yn unig a ganiataeir o'r adeilad ag os fydd y defnydd yma yn dod i ben fod y safle yn dychwelyd i ddefnydd amaethyddol.

Tir ar gyfer tai fforddiadwy – mae'r Datganiad Dylunio a Mynediad yn nodi fod yr ymgeisydd wedi cynnig ardal sylweddol o dir i'r Cyngor ar gyfer codi tai fforddiadwy gan honni y byddai hyn yn fodd o gyrraedd targed blynyddol darpariaeth tai fforddiadwy o fewn Gwynedd. Mae'r cynnig yma wedi ei wneud fel rhan o broses mabwysiadu'r Cynllun Datblygu Lleol, ac felly gofynwyd i'r Uned Bolisi roddi cefndir am y sefyllfa. Yr hyn a gadarnhawyd oedd: *“Derbyniwyd gwrthwynebiad ynglyn a'r ffaith bod y tir wedi cael ei eithrio o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Fe roddwyd sylw i'r gwrthwynebiad a phenderfynwyd peidio newid y Cynllun i gynnwys y tir. Mae Arolygydd yr Archwiliad Cyhoeddus i'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd wedi derbyn copi o'r gwrthwynebiadau i gyd. Cynhaliwyd Gwrandawriad Cyhoeddus fel rhan o broses yr Archwiliad Cyhoeddus ynglyn a thir ym Mhorthmadog yn ystod mis Medi y llynedd. Mae'r Gwrandawriadau Cyhoeddus wedi arwain at nifer o Bwyntiau Gweithredu sydd yn eu tro wedi arwain at Newidiadau Materion sy'n Codi. Nid oes Newidiadau Materion sy'n Codi i ffiniau datblygu Porthmadog – felly mae'r tir yn parhau tu allan i'r ffiniau datblygu. Bydd yr Arolygydd yn rhoi ei argymhellion rhwymol terfynol i'r Cyngor yn ystod mis Mai/ Mehefin 2017 – mae'r amserlen terfynol yn dibynnu ar faint o sylwadau a gawn ni am y NMC a natur y sylwadau hynny”*. Ni newidwyd y ffiniau datblygu ac ni ddynodwyd y tir ar gyfer datblygiad preswyl yn fersiwn terfynol y Cynllun Datblygu Lleol.

Gwybodaeth ychwanegol

- 5.6 Fel sydd eisioes wedi ei nodi uchod, roedd yr ymgeisydd wedi cyflwyno ymholiad ffurfiol cyn cyflwyno cais ar gyfer y bwriad fel a ddangosir o dan gyfeirnod Y16/000248. Cadarnhawyd mewn ymateb ffurfiol ar y pryd y byddai bwriad o'r fath

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/04/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

yn groes i ofynion polisiau perthnasol ag na fyddai'r Awdurdod o ganlyniad, yn gallu cefnogi'r cynnig.

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 a sylwadau a dderbyniwyd, ni chredir fod y bwriad yma i godi ty newydd yn y lleoliad penodol yma yn dderbyniol am y rhesymau fel a nodir uchod.

7. Argymhelliad:

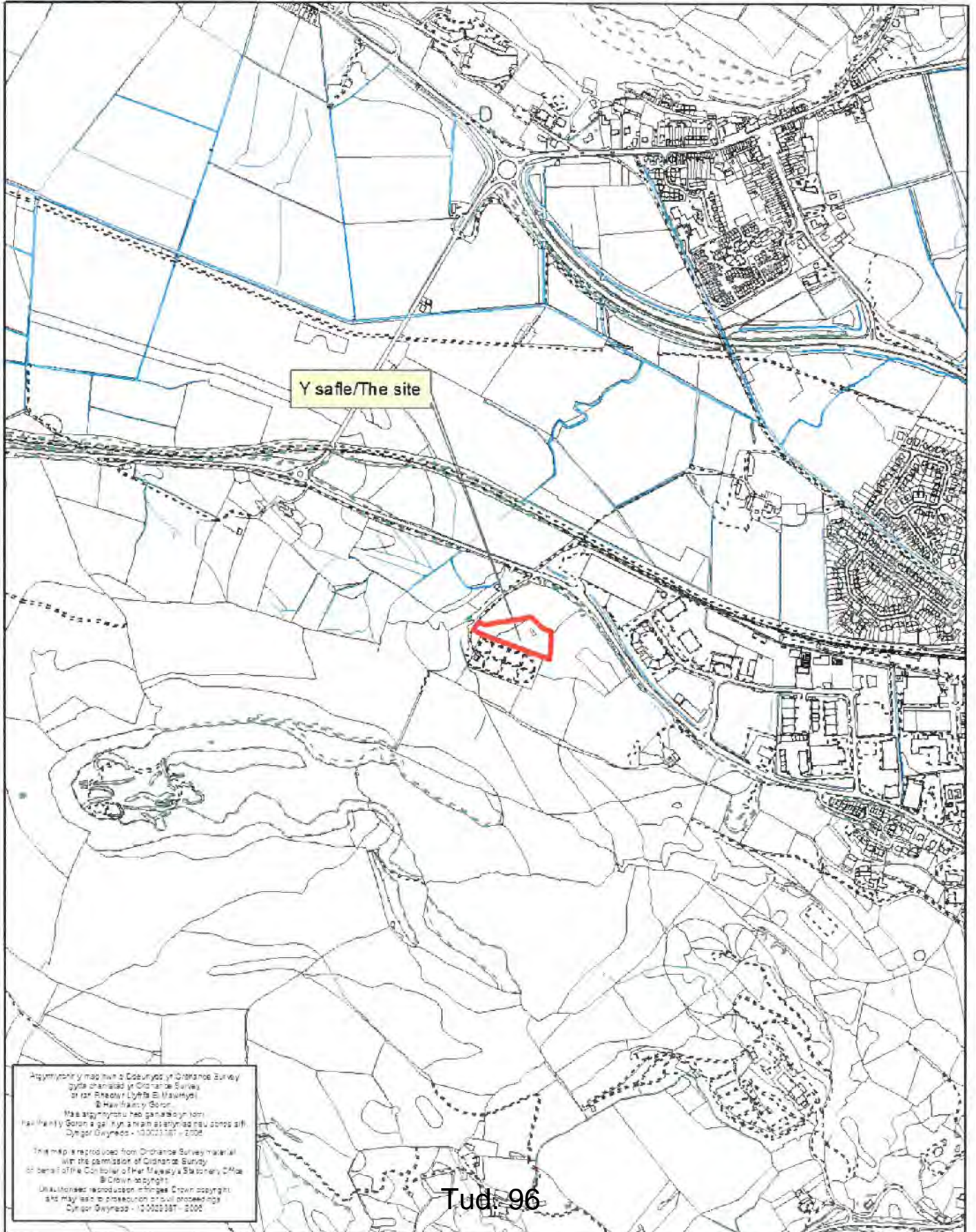
7.1 Gwrthod – rhesymau

1. Nid oes unrhyw gyfiawnhad ar gyfer y bwriad yma i godi adeilad annedd newydd yng nghefn gwlad agored ac felly mae'r cais yn annerbyniol ar sail egwyddor ac yn groes i ofynion Polisiau PCYFF 1 a PCYFF 2 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn ynghyd a'r canllawiau a geir yng Nghanllaw Cynllunio Atodol: Adeiladu Tai Newydd yng Nghefn Gwlad, Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar Gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy ynghyd â Pholisi Cynllunio Cymru, Pennod 9 ar Dai.
2. Nid yw'r ymgeisydd wedi cyflwyno tystiolaeth digonol a phriodol i brofi fod angen am dy amaethyddol/menter wledig ar y safle hwn tu allan i ffiniau datblygu Porthmadog. Ystyrir felly fod y bwriad yn groes i'r hyn a nodir ym mharagraff 4.3.1 o Nodyn Cyngor Technegol 6 a pharagraff 9.3.6 o Bolisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 9, 2016).



Rhif y Cais / Application Number : C16/1430/44/LL

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



Atgynhysir y map hon a Codiwyd yn Gibranda Survey gyda phermit o Gibranda Survey or dar Preadur Lyfrfa E. Mawrhydiel. © Cynllun Gwynedd 2006.
This map is reproduced from Ordnance Survey material with the permission of Ordnance Survey or darall of the Controller of Her Majesty's Stationary Office. © Crown copyright. Unauthorised reproduction infringes Crown copyright and may lead to prosecution or civil proceedings. Cynllun Gwynedd - 12 0022 087 - 2006



Tud. 97

Dimensions not to be used from this drawing. All structures and works to be erected on site before commencement of any works, and the preparation of any other drawings. Any discrepancies in areas, dimensions or coordinates must be reported to Intervention Architecture immediately. All temporary works to be the responsibility of the contractor. This drawing is to be read in conjunction with all relevant Architect's drawings, specifications and Contract documents. Intervention Architecture Ltd retains the copyright in this drawing. It may not be reproduced or copied without prior consent.



- KEY:**
- SITE BOUNDARY
 - WIDER CURTILAGE OWNED BY SITE APPLICANT
 - OUTLINE OF EXISTING DERELICT MOUND
 - OUTLINE OF PROPOSED DWELLING
 - PROPOSED PRIVATE ROAD

Rev.	Date	Purpose
-	06.06.16	For Information

A
 Intervention
 Architecture
 info@interventionarchitecture.com
 www.interventionarchitecture.com

Intervention Architecture Ltd Company Registration No: 828441 Registered Office: Jasper House, Cool Street, Birmingham, B1 1BB
 Copyright © Intervention Architecture Ltd 2016

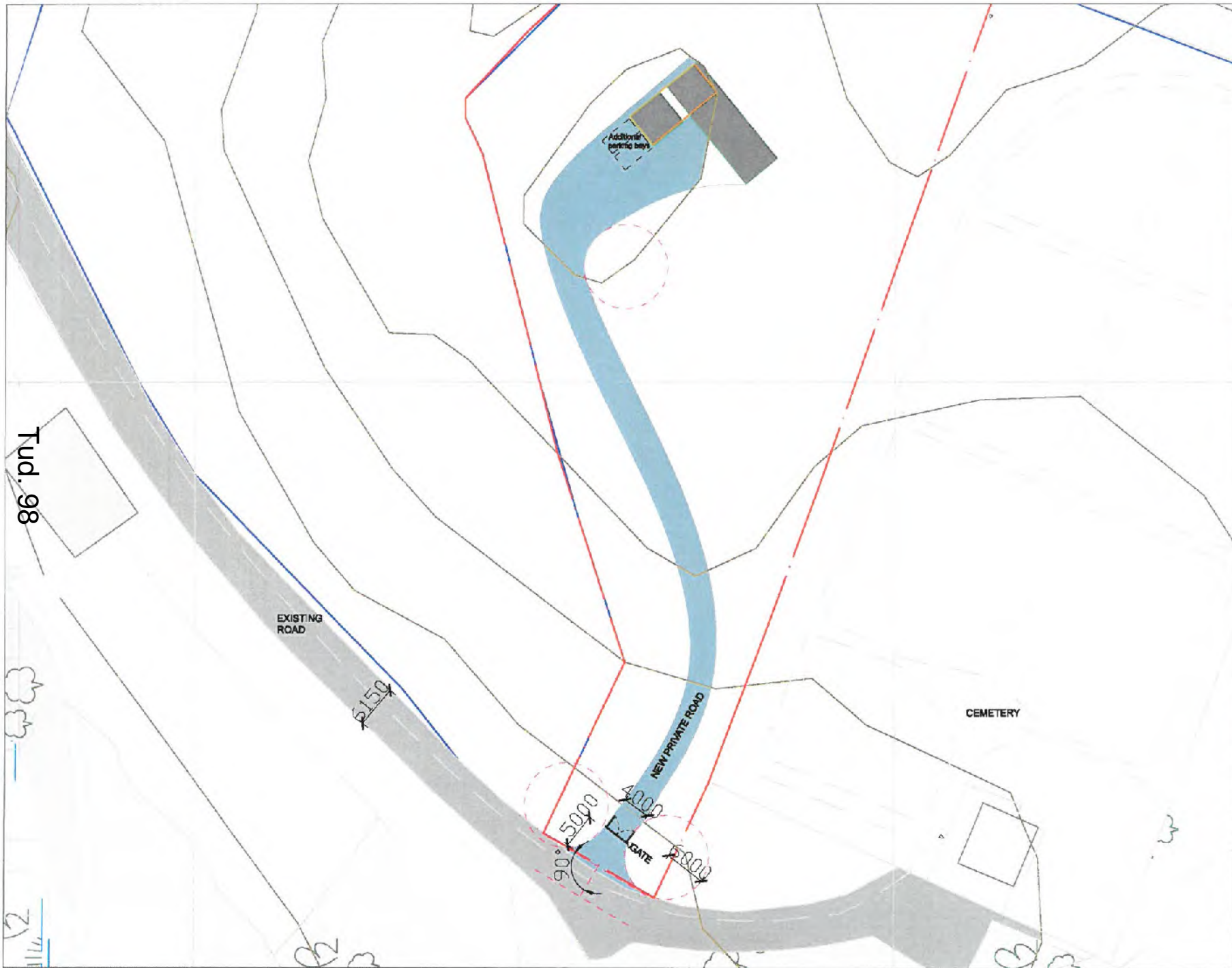
DRAWING TITLE:
 PROPOSED BLOCK PLAN

DRAWING NO: 1109_002

DATE: 15.01.2016 **SCALE:** 1:2000 @ A3

ADDRESS: LAND AT PENAMSER ROAD

CLIENT: MR. RHYB



Dimensions not to be scaled from this drawing. All dimensions and areas to be checked on site before commencement of any works, and the preparation of any shop drawings. Any discrepancies in levels, dimensions or coordinates must be reported to Intervention Architecture immediately. All temporary works to be the responsibility of the contractor. This drawing is to be read in conjunction with all relevant Architect's drawings, specifications and Consultant's Information. Intervention Architecture Ltd retains the copyright to this drawing. It may not be reproduced or copied without prior consent.



- KEY:**
- SITE BOUNDARY
 - WIDER CURTILAGE OWNED BY APPLICANT
 - OUTLINE OF EXISTING DERELICT MOUND
 - OUTLINE OF PROPOSED DWELLING
 - ROAD SETTING OUT
 - PROPOSED PRIVATE ROAD
 - EXISTING ROAD

Rev.	Date	Purpose
1	04.05.2016	For Information

IA
Intervention Architecture
 info@interventionarchitecture.com
 www.interventionarchitecture.com

Intervention Architecture Ltd Company Registration No 5354846 Registered Office: Jaguar House, Cecil Street, Birmingham, B1 1BBT
 Copyright © Intervention Architecture Ltd 2016

DRAWING TITLE:
 PROPOSED ROAD LAYOUT

DRAWING NO: 1108_005

DATE: 04.05.2016 **SCALE:** 1:500 @ A3

ADDRESS: LAND AT PENNABER ROAD

CLIENT: MR. & MRS. RORY

DRAINAGE PROPOSALS

Proposals are provided from John Hayden, principal Engineer at Civil Engineering department at Hydrock.

Hydrock is a multi-disciplinary engineering consultancy company, with over 20 years experience in major infrastructure and buildings projects.

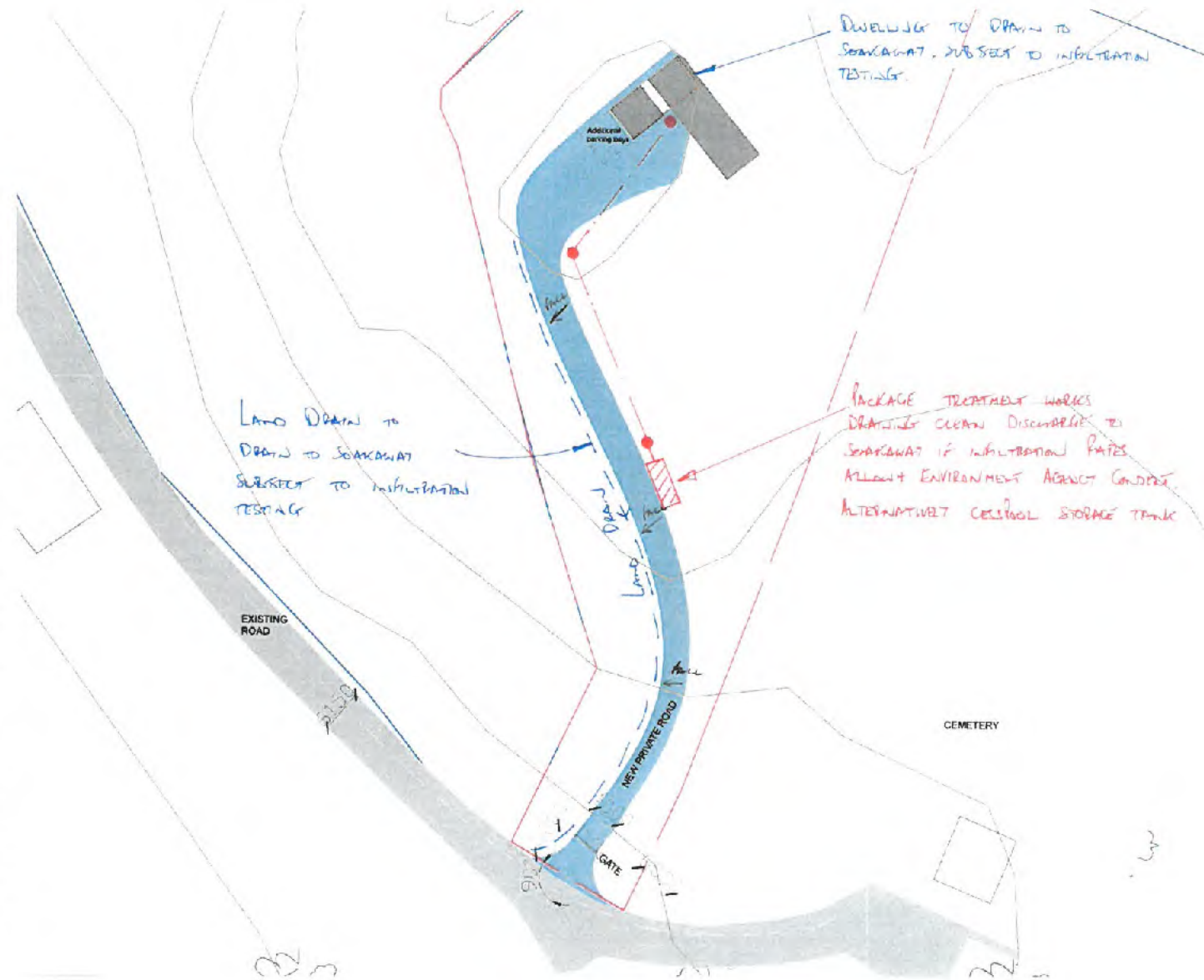
SURFACE WATER

Infiltration will be integrated as the ideal method of discharge. Within the wider site area (bounded by the blue line) it may be feasible to locate fissured bed rock in which infiltration will be suitable. The driveway will also be a permeable surface. A crossfall will be provided with a land drain to remove the run off.

The nearest water course appears as that on the other side of the Pensmsar Road (which is marked drain) and also the west of the site in the wet land area. Infiltration possibilities will be integrated as a priority as these watercourses are distant and would involve road crossings.

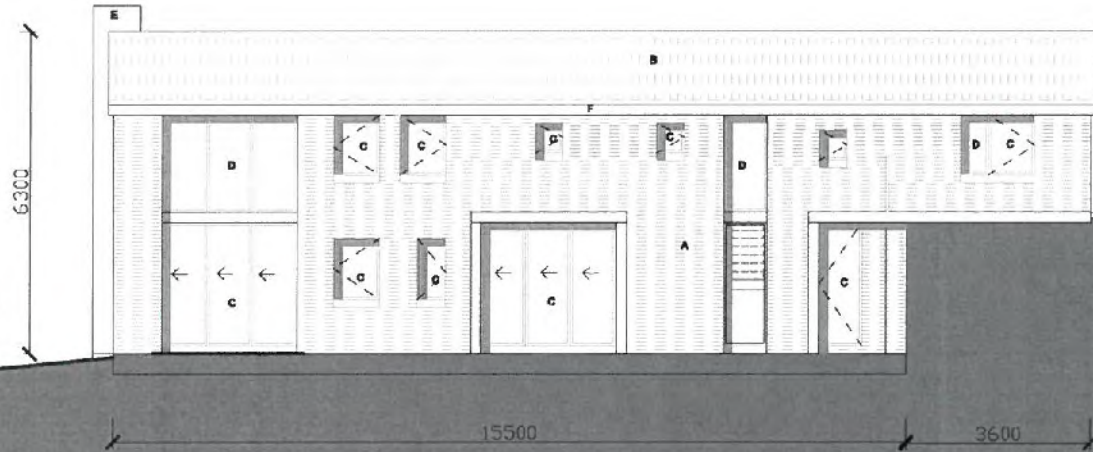
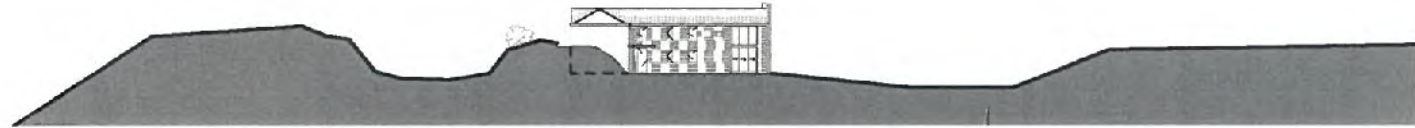
FOUL WATER

The foul will be drained to a package treatment works, which shall require emptying. With the treatment plant, the clean discharge may be infiltrated - though this is obviously subject to permission from the EA. The treatment works should be located a minimum of 7m from the dwelling in a location accessible by a tanker lorry. We have shown this located roughly halfway down the drive to reduce extent of pipework.



Tud. 99

01) PROPOSED ELEVATION A IN WIDER SITE
1:100@A3



Tud. 100

Drawings not to be scaled from this drawing. All dimensions and levels to be checked on site before commencement of any works, and/or preparation of any shop drawings. Any discrepancies to issues, dimensions or coordinates must be reported to Intervention Architecture immediately. All temporary works to be the responsibility of the contractor. This drawing is to be read in conjunction with all relevant Architectural drawings, specifications and Contractor's Information. Intervention Architecture Ltd retain the copyright to this drawing. It may not be reproduced or copied without prior consent.



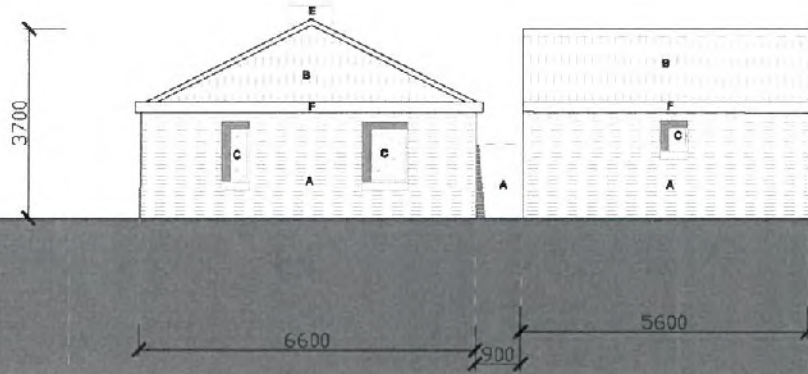
- KEY:**
- SITE BOUNDARY
 - A WELSH GRANITE CLADDING
 - B WELSH SLATE ROOF TILES
 - C DOUBLE GLAZED ALUMINIUM FRAMED OPENINGS
 - D FIXED DOUBLE GLAZED ALUMINIUM FRAMED OPENINGS
 - E CERAMIC FLUE TO CHIMNEY
 - F GREY PAINTED TIMBER BARGE BOARD TO CONCEALED DRAINAGE
 - G GREY PAINTED TIMBER DOORS
 - H GREY PAINTED TIMBER CANOPY TO GLAZING



02) PROPOSED ELEVATION C
1:100@A3

EXISTING LANDSCAPE GRADIENT / MASS

OUTLINE OF GROUND FLOOR SURFACES INTO MOUND



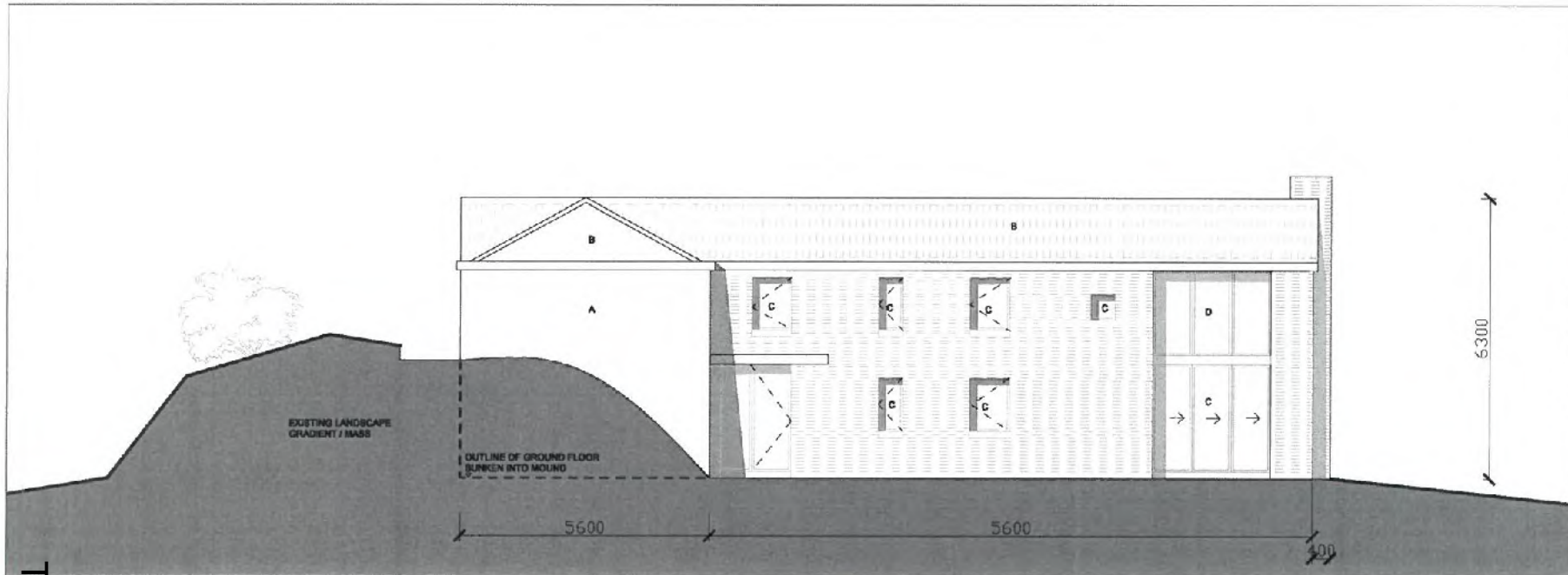
03) PROPOSED ELEVATION D
1:100@A3

Rev: 06.06.2016 Purpose: For information

IA
Intervention
Architecture
info@interventionarchitecture.com
www.interventionarchitecture.com

Intervention Architecture Ltd. Company Registration No 8884841 Registered Office: Jaguar House, Coal Street, Birmingham, CV1 1BT
Copyright © Intervention Architecture Ltd 2016

DRAWING TITLE:
PROPOSED ELEVATIONS 2
DRAWING NO: 1108_361
DATE: 08-10-2015 SCALE: 1:100 @ A3
ADDRESS: LAND AT PENABESSER ROAD
CLIENT: MR. RHYB

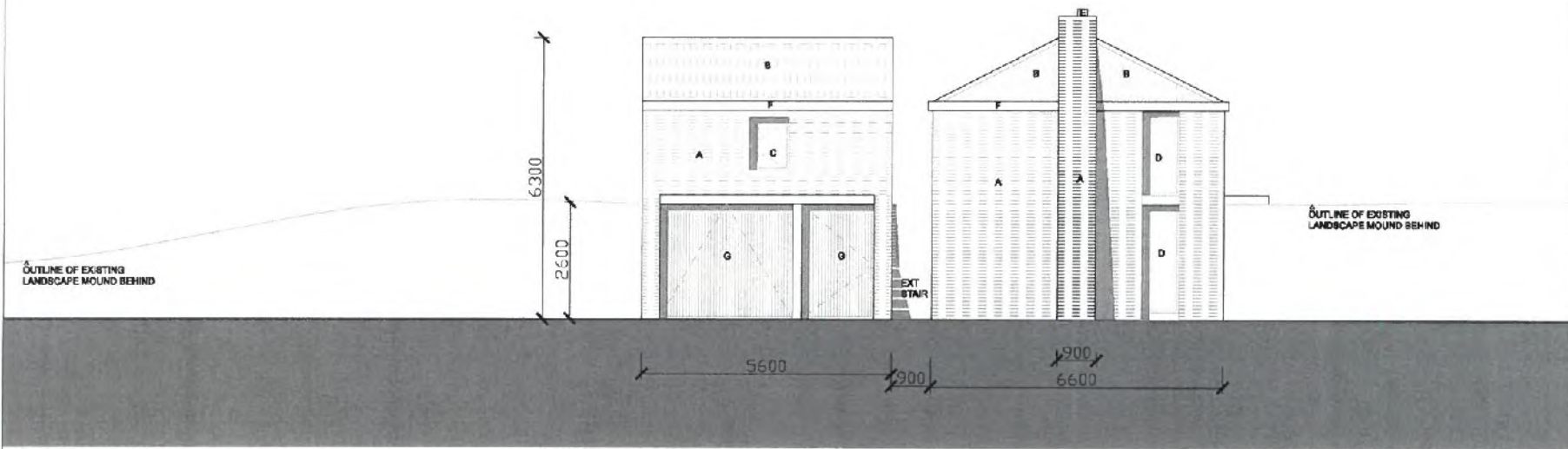


Tud. 101

Dimensions not to be picked from this drawing. All dimensions and levels to be checked on site before commencement of any works, and/or preparation of any shop drawings. Any discrepancies in levels, dimensions or coordinates must be reported to Intervention Architecture immediately. All temporary works to be responsibility of the contractor. This drawing is to be read in conjunction with all Intervention Architecture drawings, specifications and Consultant's Instructions. Intervention Architecture Ltd retains the copyright in this drawing. It may not be reproduced or copied without prior consent.



- KEY:**
- SITE BOUNDARY
 - A WELSH GRANITE CLADDING
 - B WELSH SLATE ROOF TILES
 - C DOUBLE GLAZED ALUMINIUM FRAMED OPENINGS
 - D FIXED DOUBLE GLAZED ALUMINIUM FRAMED OPENINGS
 - E CERAMIC FLUE TO CHIMNEY
 - F GREY PAINTED TIMBER BARGE BOARD TO CONCEALED DRAINAGE
 - G GREY PAINTED TIMBER DOORS
 - H GREY PAINTED TIMBER CANOPY TO GLAZING



02) PROPOSED SIDE ELEVATION B
1:100 @ A3

Rev.	Date	Purpose
-	09.05.2016	For information

IA
Intervention
Architecture
info@interventionarchitecture.com
www.interventionarchitecture.com

Intervention Architecture Ltd. Company Registration No. 5324811 Registered Office: Llanwr-Idwal, Gwynedd, Gwynedd, LL57 1ST
Copyright © Intervention Architecture Ltd 2015

DRAWING TITLE:
PROPOSED ELEVATIONS 1

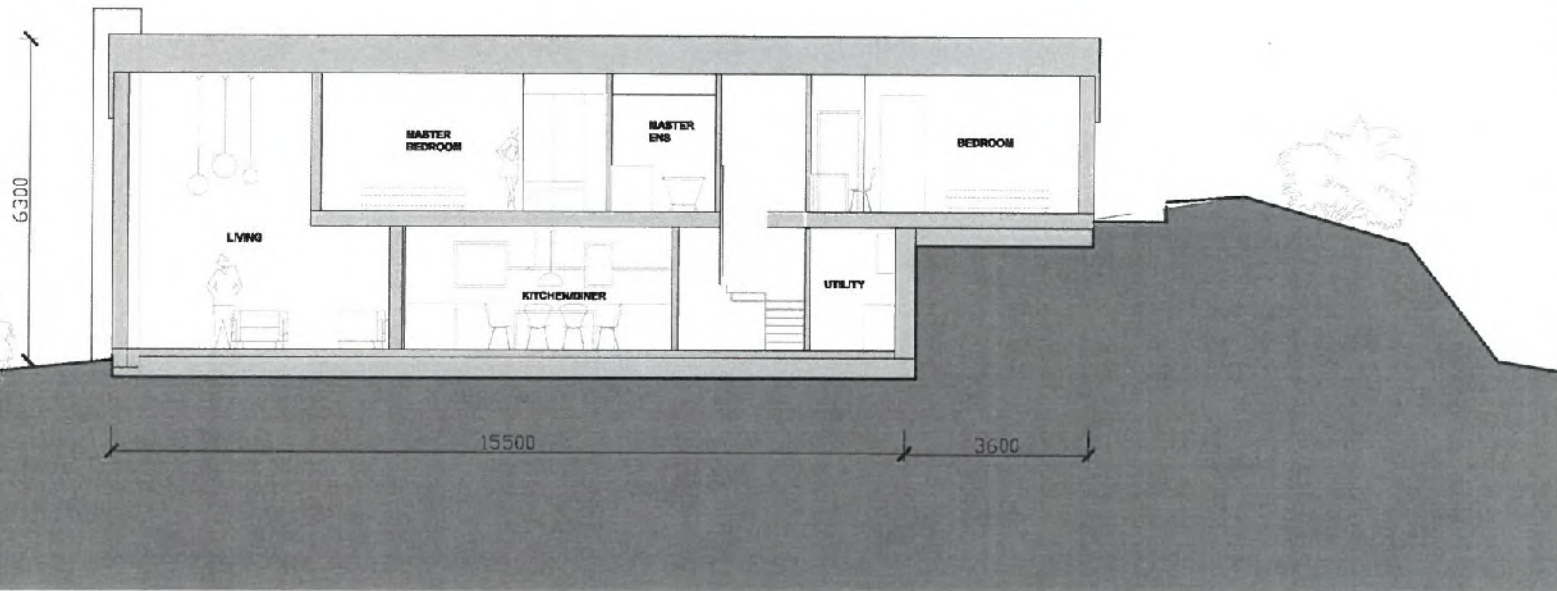
DRAWING NO. 1106_300

DATE: 09.05.2016 SCALE: 1:100 @ A3

ADDRESS: LAND AT PENABER ROAD

CLIENT: MR. RHYS

Tud. 102



Dimensions not to be scaled from this drawing. All dimensions and levels to be checked on site before commencement of any works, and/or preparation of any shop drawings. Any discrepancies in levels, dimensions or coordinates must be reported to Intervention Architecture immediately. All temporary works to be necessary to the work must be reported to the contractor in conjunction with all relevant drawings, specifications and Contractor's instructions. Intervention Architecture Ltd retains the copyright in this drawing. It may not be reproduced or copied without prior consent.



Scale Bar

KEY:

- SITE BOUNDARY
- A WELSH GRANITE CLADDING
- B WELSH SLATE ROOF TILES
- C DOUBLE GLAZED ALUMINIUM FRAMED OPENINGS
- D FIXED DOUBLE GLAZED ALUMINIUM FRAMED OPENINGS
- E CERAMIC FLUE TO CHIMNEY
- F GREY PAINTED TIMBER BARGE BOARD TO CONCEALED DRAINAGE
- G GREY PAINTED TIMBER DOORS
- H GREY PAINTED TIMBER CANOPY TO GLAZING



KEY PLAN, 1:200 @ A3



Rev:	Date:	Purpose:
-	08.09.16	For Information



Intervention
Architecture

info@interventionarchitecture.com
www.interventionarchitecture.com

Intervention Architecture Ltd Company Registration No 2264941 Registered Office: Aquar House, Card Street, Ryeleigh, F11 9ST
Copyright © Intervention Architecture Ltd 2016

DRAWING TITLE:

PROPOSED LONG SECTION 1

DRAWING NO. 1108_200

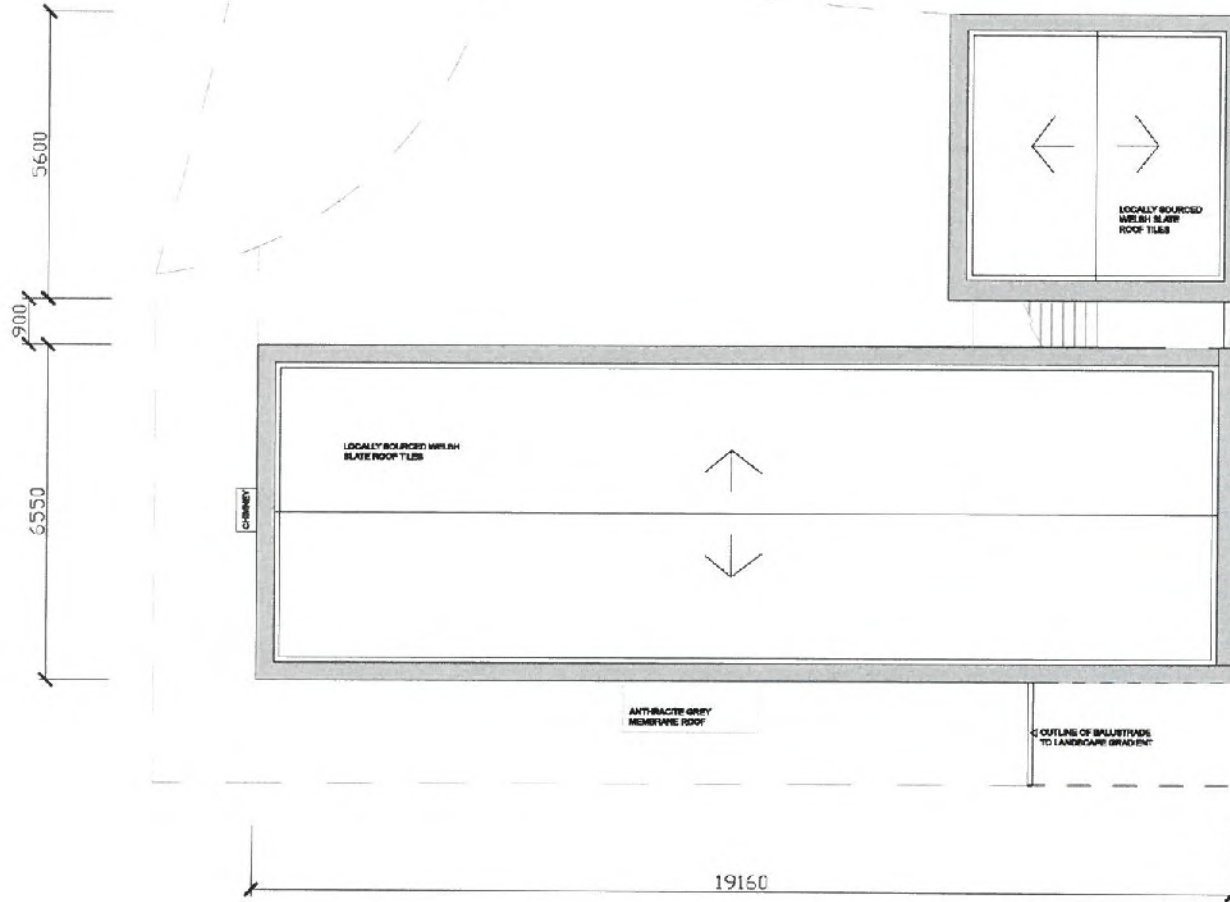
DATE: 08.09.2016

SCALE: 1:100 @ A3

ADDRESS: LAND AT PENABER ROAD

CLIENT: MR. RHYB

Tud. 103



Observations not to be viewed from this drawing. All observations and levels to be checked on site before commencement of any works, and/or preparation of any shop drawings. Any discrepancies in levels, dimensions or specifications must be reported to Intervention Architecture immediately. All temporary works to be supported by the contractor. This drawing is to be read in conjunction with all relevant Architect's drawings, specifications and Consultant's Information. Intervention Architecture Ltd retains the copyright to this drawing. It may not be reproduced or copied without prior consent.



Scale Bar

KEY:

— SITE BOUNDARY



KEY PLAN, 1:500@A3



Rev. Date Purpose
- 06/06/16 For information



Intervention Architecture

info@interventionarchitecture.com
www.interventionarchitecture.com

Intervention Architecture Ltd. Company Registration No. 8384818 Registered Office: Ingleby House, Coast Street, Birmingham, B15 2ST.
Copyright © Intervention Architecture Ltd 2015

DRAWING TITLE:

PROPOSED ROOF PLAN

DRAWING NO. 1100_102

DATE: 04.11.2016 SCALE: 1:100 @ A3

ADDRESS: LAND AT PENABLER ROAD

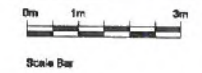
CLIENT: MR. & MRS. RHYB

Tud. 104

5600
900
6550



Dimensions not to be scaled from this drawing. All dimensions and levels to be checked on site before commencement of any works, and the preparation of any other drawings. Any discrepancies in levels, dimensions or coordinates must be reported to Intervention Architecture immediately. All temporary works to be removed at the end of the project. This drawing is to be used in accordance with all relevant Architect's drawings, specifications and Consultant's information. Intervention Architecture Ltd retains the copyright in this drawing. It may not be reproduced or copied without prior consent.



KEY:
 - SITE BOUNDARY



Rev.	Date	Purpose
-	08.06.16	For information

A
 Intervention
 Architecture
 info@interventionarchitecture.com
 www.interventionarchitecture.com

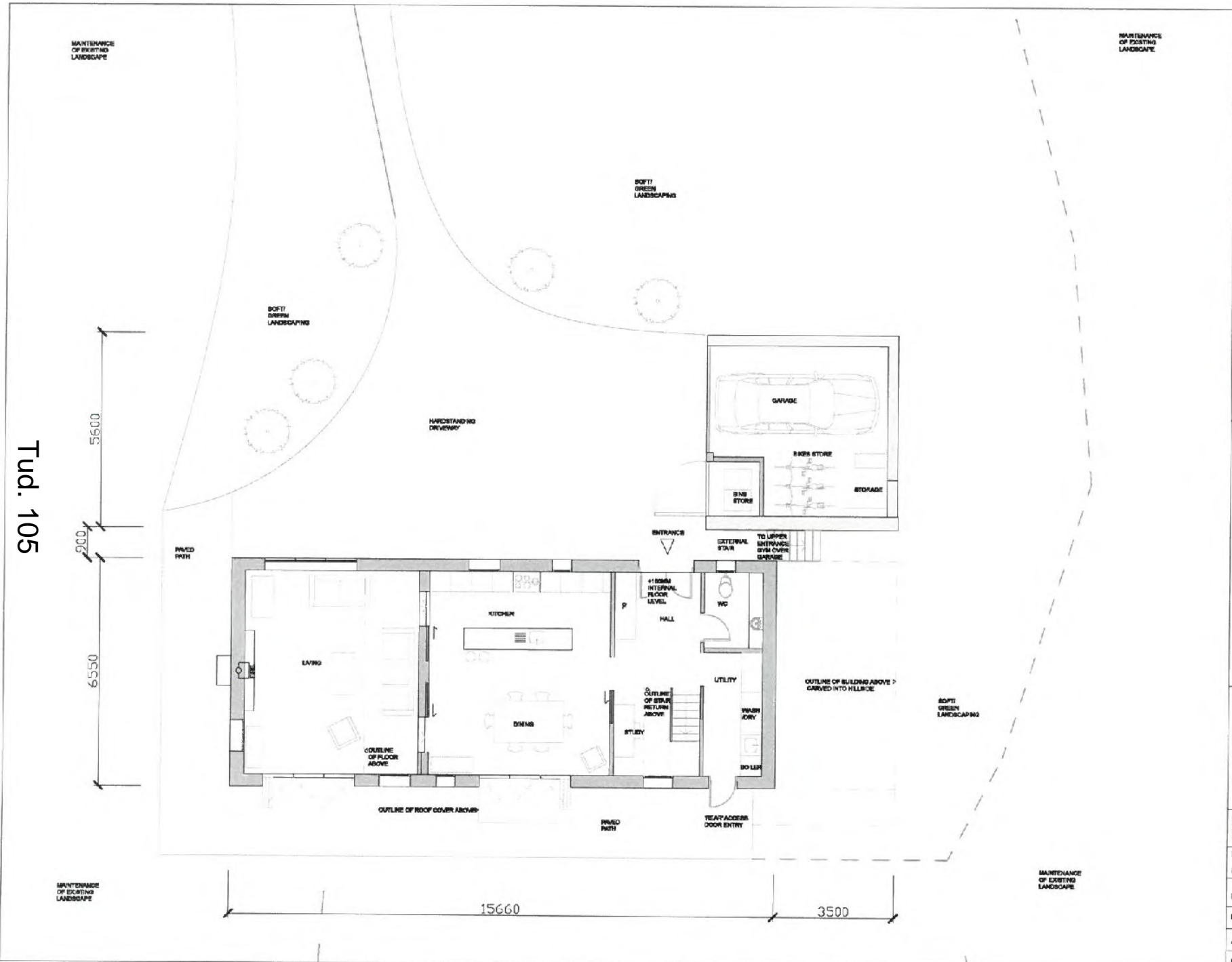
Intervention Architecture Ltd. Company Registration No. 3324919 Registered Office: Innes House, Coat Street, Birmingham, B1F 2ST
 Copyright © Intervention Architecture Ltd 2016

DRAWING TITLE:
 PROPOSED FIRST FLOOR PLAN

DRAWING NO.: 1108_101
DATE: 08.06.2016 **SCALE:** 1:100 @ A3

ADDRESS: LAND AT PENABLER ROAD
CLIENT: MR. & MRS. RHYS

Tud. 105



Dimensions not to be scaled from this drawing. All dimensions and areas to be checked on site before commencement of any works, and the preparation of any shop drawings. Any discrepancies in areas, dimensions or coordinates must be reported to Intervention Architecture immediately. All temporary works to be the responsibility of the contractor. This drawing is to be read in conjunction with all relevant Architect's drawings, specifications and Construction Information. Intervention Architecture Ltd retains the copyright to this drawing. It may not be reproduced or copied without prior written consent.



KEY:

--- SITE BOUNDARY



Rev.	Date	Purpose
-	05.05.15	For Information

IA
 Intervention
 Architecture
 info@interventionofarchitecture.com
 www.interventionofarchitecture.com

Intervention Architecture Ltd Company Registration No 05244941 Registered Office: Jaguar House, Oad Road, Beaulieu, Hants RG26 2AB
 Copyright © Intervention Architecture Ltd 2015

DRAWING TITLE:	
PROPOSED GROUND FLOOR PLAN	
DRAWING NO: 1186_100	
DATE: 05.05.2015	SCALE: 1:100 @ A3
ADDRESS: LAND AT PENANISER ROAD	
CLIENT: MR & MRS. PHYS	

Eitem 5.7

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/04/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

Rhif: 7

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 / Land at Tyn y Cae, Llangian, Pwllheli,
Gwynedd, LL537LN**

**Crynodeb o'r
Argymhelliad: GWRTHOD**

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/04/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

1. Disgrifiad:

- 1.1 Cyflwynwyd y cais gerbron cyfarfod o'r Pwyllgor Cynllunio dyddiedig 19 Mawrth 2018 pryd y penderfynwyd gohirio ystyried y cais er rhoddi cyfle i'r aelodau ymweld â'r safle. 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 thirweddau
 TWR 5: Safleoedd carafanau teithiol, gwerysyla a llety gwerysyla amgen dros dro

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/04/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

PS 19: Gwarchod a neu wella'r amgylchedd naturiol
 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 ystumod, fel y'i diffinnir yn ein dogfen ganllaw 'Dull Cyfoeth Naturiol Cymru o ymdrin ag ystumod a chynllunio' (2015)

Mae'r adroddiad ar ystumod yn casglu nad yw'r datblygiad arfaethedig yn debygol o andwyo neu amharu ar yr ystumod 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 ystumod 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 glywir wrth yr holl fesurau osgoi a ddisgrifir yn yr adroddiad ar ystumod.

Trwyddedi Amgylcheddol

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/04/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

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 Aseiad 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: 16/04/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

- 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 dŵr ond yn argymhell mesurau diogelwch tân.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a daeth y cyfnod ymgynghori i ben. Derbyniwyd un gwrthwynebiad i'r bwriad ar sail:-

- Effaith gweledol y bwriad pan mae'r safle'n cael ei weld o'r ffyrdd sy'n dod o Porth Neigwl a Llanengan.
- Byddai'n weledol iawn o dir uwch sy'n disgyn o'r llwybr pwysig o Abersoch heibio Pen y Gaer.
- Heb gael eu argyhoeddi gyda canlyniadau yr asesiad tirwedd.
- Y bwriad yn niweidio y tirwedd a golygfeydd o fewn yr AHNE.

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 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 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 safari 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.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/04/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

- 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 gwrychoedd 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 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.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/04/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

- 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 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 Mae Polisi PS19 ymhlith pethau eraill yn gofyn am warchod a lle bo'n berthnasol gwella safleoedd o bwysigrwydd rhyngwladol, cenedlaethol, rhanbarthol a lleol a ble'n berthnasol eu gosodiad yn unol â pholisi cenedlaethol. Yn ychwanegol 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 difrio 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 polisiau PS 19 ac 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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/04/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

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 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.

Materion trafnidiaeth a mynediad

- 5.14 Lon wledig dosbarth tri sy'n gwasanaethu'r safle, sy'n droellog a chul mewn mannau. Nid oes gan yr Uned Drafnidiaeth unrhyw bryderon ynglŷn â'r bwriad ac felly ni ystyrir 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. Ystyrir 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. Ystyrir 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. Ystyrir 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.

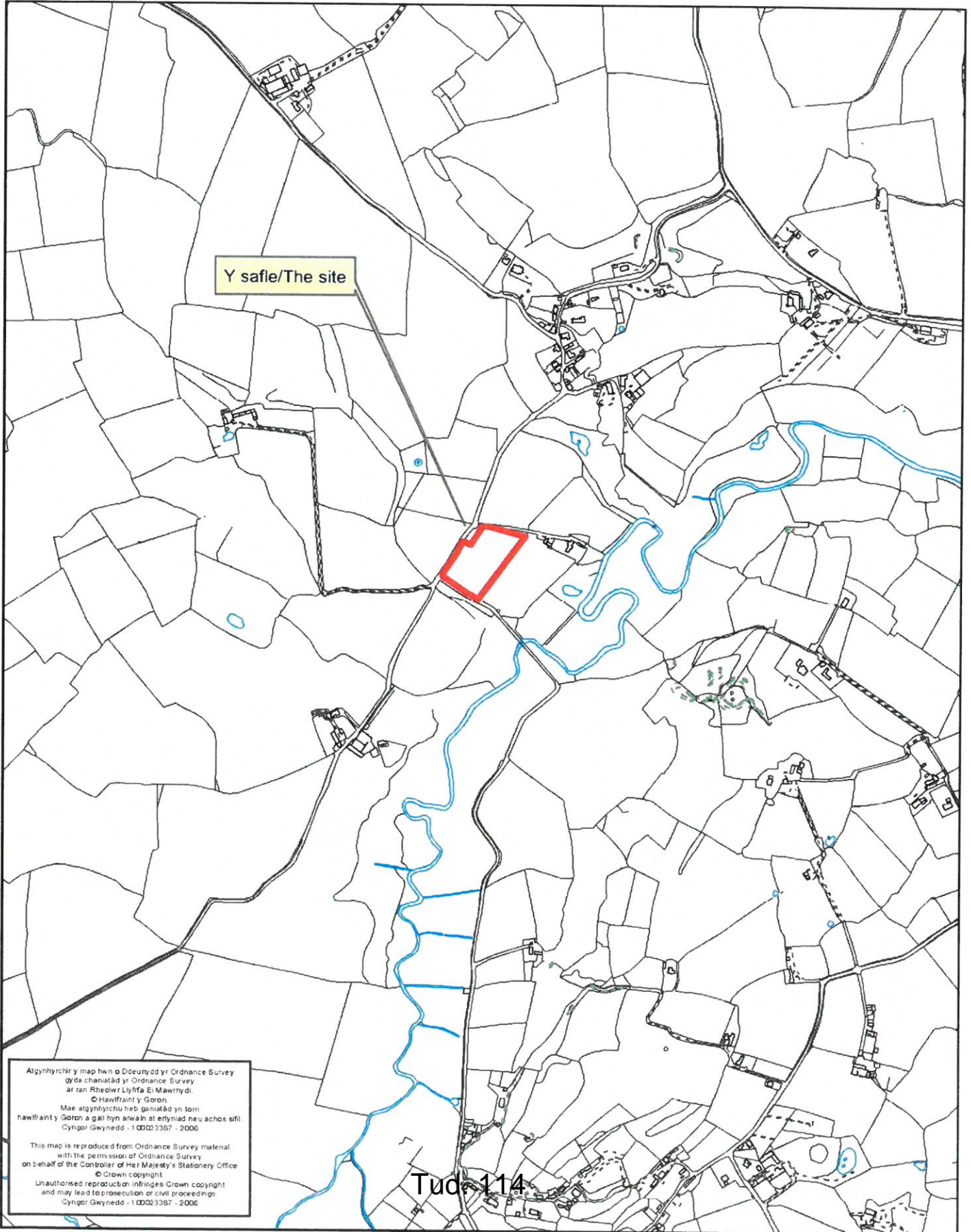
7. Argymhelliad:

- 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 PS 19, AMG 1 a TWR 5 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (Gorffennaf 2017) a Chanllaw Cynllunio Atodol: Llety Gwyliau, Cyngor Gwynedd.



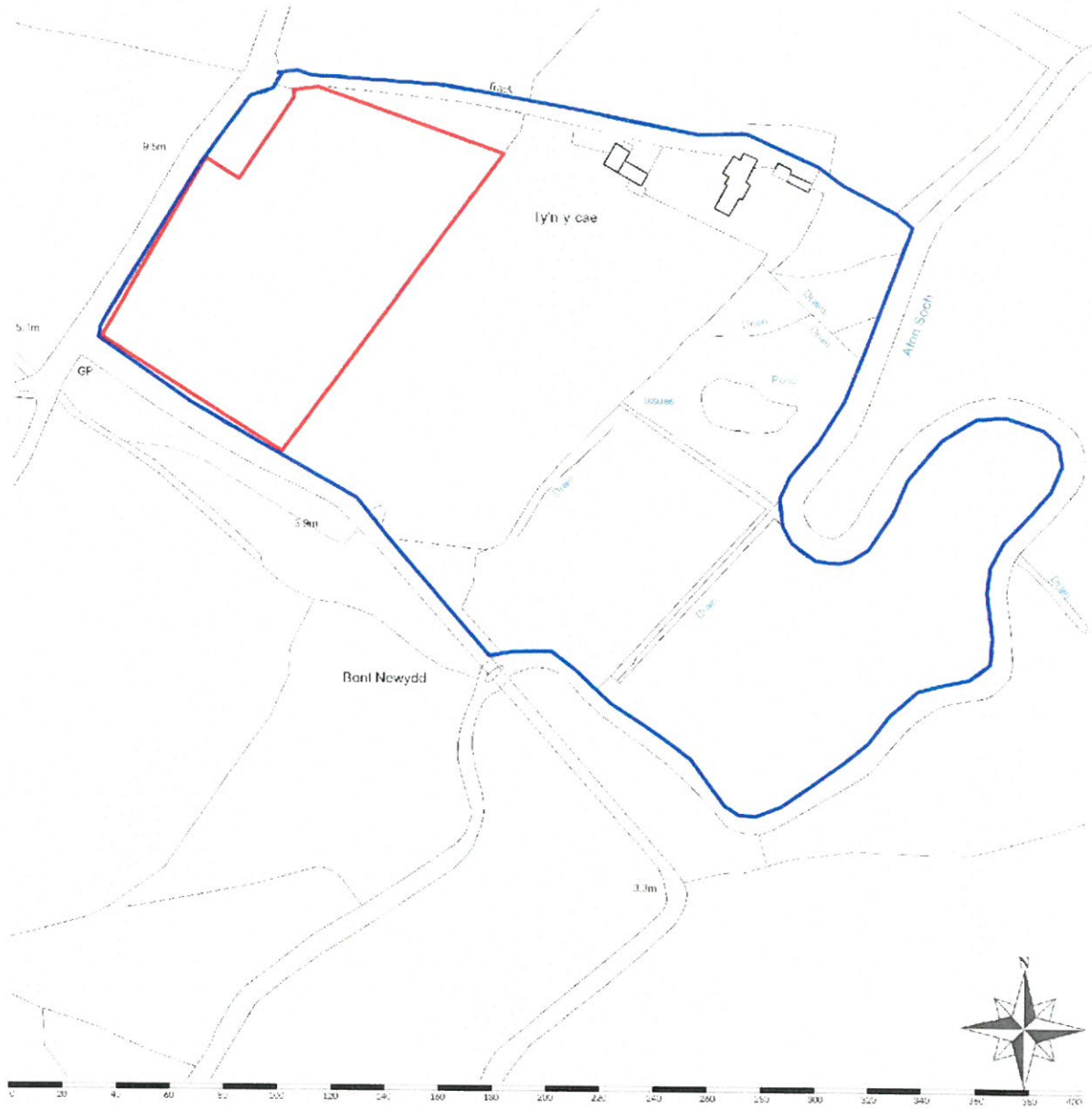
Rhif y Cais / Application Number : C17/0967/39/LL

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



Atgynhyrchir y map hwn o Ddeunydd yr Ordnance Survey gyda chaniellad y Ordnance Survey ar ran Rheolwr Llyfya Eri Mawrtydi.
© Hawlfraint y Goron.
Mae atgynhyrchu heb ganiellad yn torri hawffraint y Goron a gall hyn arwain at erlyniad neu achos sifil.
Cynllun Gwynedd - 1 00023367 - 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.
Cynllun Gwynedd - 1 00023367 - 2006



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



Tud. 116



Key

- Proposed W13 Wood Suber Sinks as manufactured by The Geosony Experts CLEAR SKY 3.4 x 1.1m bed with 1.5m x 1m roof overhang. Color: grass colour
- Proposed Native Tree and Shrub Planting
- Proposed Wet River Pond (1.5m x 7m)
- Proposed Gravel In-situ (1.2m width)
- Proposed Solid Surface Path (1.5m width for Disabled Access)
- Proposed Hedge
- Proposed Fire Pond
- Proposed Shared NBH Area

- NOTES**
- THE 12 PLOTS, FIRST AND POINT & SUBSTATION TO BE TINDER CLAD
 - PLANTS TO BE FORMED TO LOCAL GRASS & TO FORMER VISUAL IMPACT. CLIMBING AND TOUGH SUBSTRATE. PLANTING IS TO BE DONE IN ACCORDANCE WITH THE LOCAL AUTHORITY'S PLANTING GUIDELINES.
 - ALL UNITS ARE OF THE SAME SIZE AND TYPE WITH A MAX OF 100 SQR METRES PER UNIT. ELECTRICITY AND WATER TO BE PROVIDED THROUGH THE OUTER PERIMETER OF THE SITE.
 - ELECTRICITY TO FIRST AND ONLY RETENANCE GATE FOLLOWING TO AVOID DELAY POINTS

Extent of Red line indicated is 9871m²

Code	Specimen trees Species	Size	Form	Pot Size	Density	Notes
Refer to Planting Plan drawing for location						
Aps	Acer pseudoplatanus	0.9-1.2m	Std	Ctr/Rb	min 50L	staked
Sa	Sorbus aucuparia	0.9-1.2m	Fibrd	Ctr/Rb	min 50L	staked
Scin	Salix cinerea	0.9-1.2m	Fibrd	Ctr/Rb	min 50L	staked

Species	Size	Form	Min P9	Hedges			
				Hedge 1	Hedge 2 on bank	Hedges 3	
				% mix	% mix	% mix	
Crataegus monogyna	450-600mm	Br	1+2	5/lin metre	15	15	100
Prunus spinosa	450-600mm	Ctr/Rb	min P9	5/lin metre	80	75	
Prunus domestica	450-600mm	Br	1+2	5/lin metre	nil	5	
Ulex gallii	300-450mm	Ctr/Rb	Min P9	5/lin metre	5	5	

All hedges planted as a double row/250mm apart in a staggered row at 5m/linear metre

Planted onto low topsoil bank circa 1.0m width tapering to max. 0.5m height

Native shrub areas planted into prepared pits 1.0m/linear metre

Species	Size	Form	Pot size	% Mix	Notes
Crataegus monogyna	450-600mm	Br		20	
Corylus avellana	450-600mm	Br		10	
Prunus domestica spp	450-600mm	Br		10	
Prunus spinosa	450-600mm	Br		40	Drier areas
Salix cinerea	450-600mm	Br		10	Damp/wet areas
Ulex gallii	300-450mm	Ctr	P9 1L/1r	10	Drier areas

Rev B	SG	JB	JB	22.11.17
-------	----	----	----	----------



Mr. & Mrs. D. Howarth

Project Title
Proposed Safari Tents
Ty'n y Cae, Llanguan

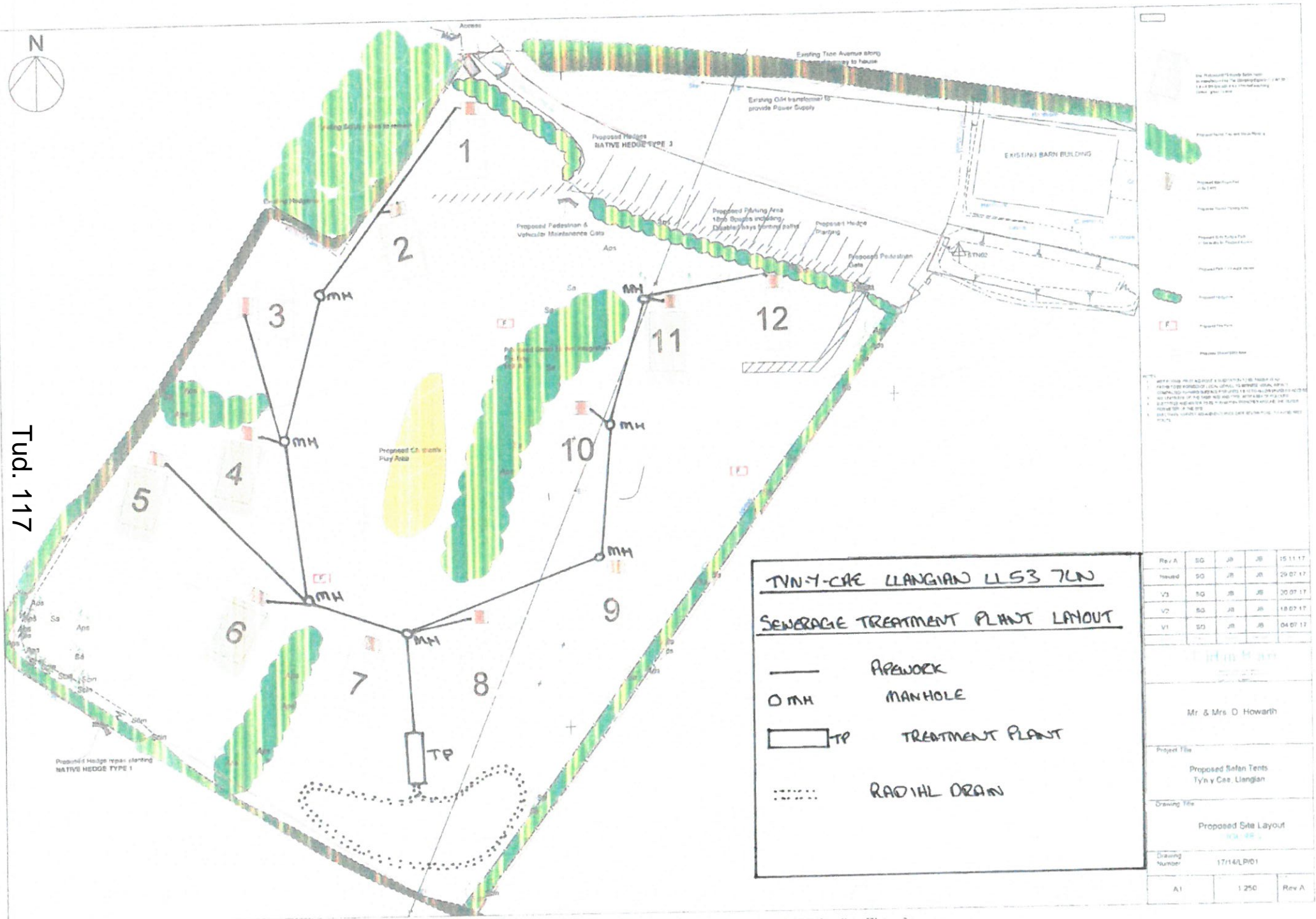
Drawing Title
Proposed Site Layout
FIGURE 2

Drawing Number
17/14/LP/01

A1	1:250	Rev B
----	-------	-------



Tud. 117



TYN-Y-CAE LLANGIAN LL53 7LN
SEWERAGE TREATMENT PLANT LAYOUT

- APAWORK
- MH MANHOLE
- ▭ TP TREATMENT PLANT
- ⋯⋯⋯ RADIAL DRAIN

Rev A	SG	JH	JB	15/11/17
Issued	SG	JH	JB	29/07/17
V3	SG	JH	JB	20/07/17
V2	SG	JH	JB	18/07/17
V1	SG	JH	JB	04/07/17

Mr & Mrs D Howarth		
Project Title	Proposed Safan Tents Tyn y Cae, Llangian	
Drawing Title	Proposed Site Layout	
Drawing Number	17/14/LP/01	
A1	1:250	Rev A



campplus

en-suite pods



A private En-suite, right next to your guest's caravan, tent or pod



Enhance your guest experience with CampPlus En-suite Pods

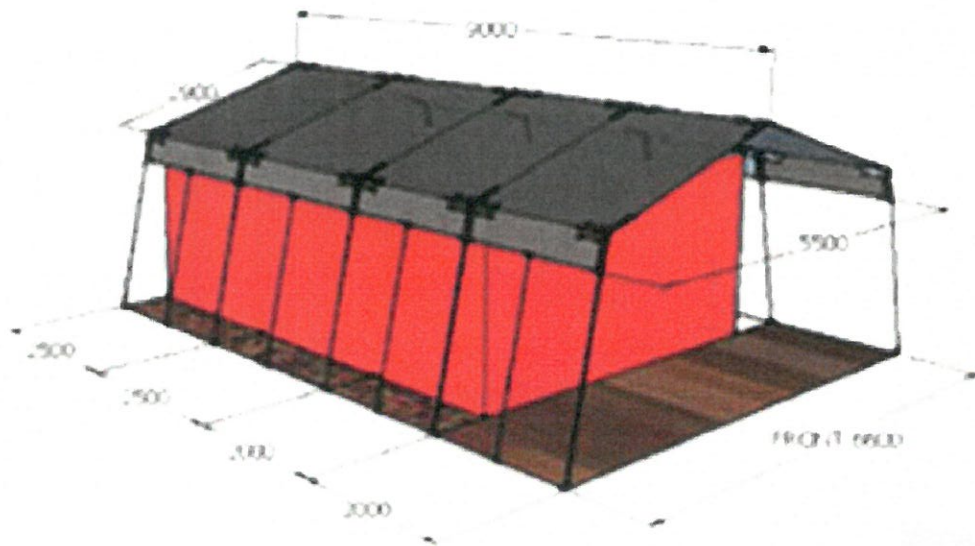


Tud. 118



www.campplus.co.uk • info@campplus.co.uk • 0031 186 769 054

Tud. 119



Tirlun Barr Associates

Proposed Safari Tents at T'yn y Cae Llangian — LVIA

July 2017

FIGURE 7 Safari Tent details

Eitem 5.8

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/04/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

Rhif: 8

Rhif y Cais: C16/1385/05/MW

**Dyddiad
Cofrestru 31/10/2016**

Math o Gais Mwynau

Cymuned Llanfrothen

Ward: Penrhyndeudraeth

**Cynnig: Cais o dan Ddeddf yr Amgylchedd 1995 i
benderfynu ar amodau o dan Adolygiad Cyfnodol
Cyf. Caniatâd 538, yn amodol ar Adolygiad
Cychwynnol Cyf. 5/76/198C & Caniatadau
Cyf/Permissions Ref: 5/76/198A &
C10M/0116/05/MW**

**Lleoliad: Chwarel y Garth, Minffordd, Penrhyndeudraeth,
Gwynedd, LL48 6HP**

**Crynodeb o'r
Argymhelliad**

AWDURDODI UWCH REOLWR Y
GWASANAETH CYNLLUNIO AMGYLCHEDD A
GWARCHOD Y CYHOEDD I BENDERFYNU AR Y
CYNLLUN O AMODAU O DAN DDIRPRWYAETH.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/04/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

1. Disgrifiad:

1.1 Cais am Adolygiad o Safleoedd Mwynau yw hwn o dan Adran 96 ac Atodlen 14 Deddf yr Amgylchedd 1995 i gymeradwyo cynllun gwaith ac atodlen o amodau cynllunio.

NID YW'N GAIS AM GANIATÂD CYNLLUNIO

- 1.2 Mae Chwarel y Garth 700m i'r gogledd o Finffordd, oddi ar yr A497 (C), 1.6 cilometer i'r gorllewin o Benrhyndeudraeth a 2.8 cilometer i'r dwyrain o Borthmadog. Ar ei agosaf, mae Parc Cenedlaethol Eryri 2 cilometr i'r gogledd-ddwyrain o'r Chwarel. Mae Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig Glaslyn yn amgylchynu'r cyfan heblaw'r chwarter de-ddwyreiniol o derfyn y chwarel ac mae Ardal Cadwraeth Arbennig Coedydd Derw Meirionnydd ar y terfyn gorllewinol ac ar dir i'r gogledd ac i'r de o'r safle. Mae Chwarel y Garth wedi bod yn gweithio ers blynyddoedd lawer ac mae'n cynhyrchu cerrig ffordd arbennig, cyfartaledd o tua 250,000 i 300,000 tunnell y flwyddyn. Mae'r peiriannau asffalt yn rhan annatod ac hanfodol o waith Chwarel y Garth ac yn cynhyrchu, ar gyfartaledd, rhwng 50,000 a 80,000 tunnell y flwyddyn o gerrig ffordd wedi gorchuddio, ar gyfer contractau o fewn pellter o tua 50 milltir.
- 1.3 Mae Deddf yr Amgylchedd 1995 yn gofyn i weithredwyr caniatadau mwynau gyflwyno cynlluniau ar gyfer Adolygiad o Ganiatadau Mwynau, sy'n wahanol i geisiadau cynllunio mewn sawl ffordd. Mae adolygiadau cyfnodol yn berthnasol i bob safle mwynau gan gynnwys y rhai nad oedd yn rhaid penderfynu amodau ar eu cyfer o dan Ddeddf Cynllunio ac Iawndal 1991 a Deddf yr Amgylchedd 1995. Gall awdurdodau cynllunio Mwynau un ai gymeradwyo'r cynllun o amodau a gyflwynir neu benderfynu ar gynllun gwahanol o amodau. Fodd bynnag, mae'n rhaid i'r awdurdod cynllunio mwynau benderfynu ar yr amodau o fewn cyfnod penodol. Os na phenderfynir ar y cyflwyniad o fewn y cyfnod hwnnw (neu ei newid drwy gytundeb) mae'r cynllun o amodau'n cael ei gymeradwyo'n awtomatig.
- 1.4 Mae'r cynigion adolygu'n cynnwys rhestr o amodau sy'n berthnasol i reolaeth cynllunio perthnasol ar gyfer y safle. Talwyd sylw i faterion yn yr adroddiad hwn ynghylch effeithiau amgylcheddol, mwynderau, diwylliannol a thirwedd y gwaith, gan gynnwys cynigion ar gyfer adfer. Trafodwyd ymhellach a chytunwyd ar atodlen ddiwygiedig gyda 33 o amodau gyda'r ymgeisydd ac fe'i hatodir wrth yr adroddiad hwn.
- 1.5 Diben yr Adolygiad Cyfnodol o dan Ddeddf yr Amgylchedd 1995 yw sicrhau nad yw amodau'n mynd yn amherthnasol a rhoi cyfle i ymateb i safonau a gofynion sydd newydd eu cyflwyno os yw'r amodau ynghylch gweithio'r chwarel i fod i gael eu hadolygu'n ffurfiol bob 15 mlynedd. Cyfrifoldeb y gweithredydd mwynau yw cyflwyno, i'w gymeradwyo gan yr awdurdod cynllunio mwynau, gynllun gwaith manwl a rhestr o amodau cynllunio sy'n dangos sut y gellir gweithredu'r datblygiad mewn ffordd amgylcheddol dderbyniol a chadw at safonau ac ymarferion gwaith amgylcheddol, modern. Bydd y rhestr o amodau newydd yn berthnasol i'r cyfan o'r safle sy'n cael ei hadolygu ac yn cael gwared ar unrhyw amwysterau rhwng gwahanol ganiatadau cynllunio.
- 1.6 Mae ffiniau safle'r cais yn cynnwys yr ardal oedd wedi'i chynnwys yn Adolygiad Cychwynnol Safle Mwynau y Gorchymyn Datblygu Interim a hefyd y caniatadau ar ôl hynny ar gyfer datblygiadau atodol ar fwynau. Mae'r Adolygiad Cyfnodol yn cynnwys y caniatadau mwynau canlynol a nodwyd o fewn safle'r cais:

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/04/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

- Gorchymyn Datblygu Interim Caniatâd Cynllunio Rhif. 538, Dyddiedig 6 Chwefror 1948 – Safle Fwynau yn amodol ar Benderfynu ar Amodau o dan Ddeddf Cynllunio ac Iawndal 1991, cyf. 5/76/198C, Dyddiedig 9th Ebrill 1999,
- Caniatâd Cynllunio 5/76/198A Dyddiedig 2 Awst 1993 – Iard Stoc, Ffordd Gario Chwarel a Man Peiriannau Atodol,
- Caniatâd Cynllunio C10M/0116/05/MW a gymeradwywyd yn ôl-weithredol ar 28 Hydref 2010 ar gyfer codi peiriannau asffalt newydd yn lle hen rai a biniau poeth cysylltiedig.

Trosolwg o'r Cynigion Adolygiad Cyfnodol

- 1.7 Mae cynlluniau datblygu'r chwarel yn cynnwys y bwriad i weithio'r cyfan o'r graig Dolerit a Siâl hyd eithaf y cyfyngiad ochrol yr ardal a ganiatawyd a hyd at y lefel isaf derfynol o -45 metr Is Lefel Datwm yn unol â'r cynlluniau datblygu a oedd i ganlyn penderfyniad yr Adolygiad Cychwynnol ym 1999. Mae cynigion yr adolygiad cyfnodol yn cynnwys dilyniant o bump cyfnod penodol o ddatblygu ac adfer y chwarel sydd i'w hadolygu ar gyfnodau o bum mlynedd gyda'r cynllun datblygu ar gyfer y 15 mlynedd nesaf, gan gynnwys dal i gloddio ôl-wyneb presennol y chwarel a gweithio'r ponciau presennol i'w safleoedd terfynol.
- 1.8 Mae'r prif beiriannau prosesu'n cynnwys malwr cychwynnol a hidlenni ar y gefnen o graig yn edrych dros y cloddiadau i'r gogledd a'r brif fan weinyddol, hoper gadw, peiriannau asffalt, manau cadw cerrig mân, pont bwysor chwarel a swyddfeydd i'r de. Mae'r malwr cychwynnol yn lleihau maint y graig a ddaw o'r chwarel gyda'r cerrig yn cael eu cario gan gariwr amgaeedig i ail adeilad malu. Oddi yno, gellir trosglwyddo'r deunydd sydd wedi'i hidlo i dryciau dympio i'w pentyrru ar y safle neu drwy lithren lwytho o dan bob bin gadw yn uniongyrchol i lorri ffordd i'w cludo oddi ar y safle.
- 1.9 Bydd y prif beiriannau prosesu a'r gefnen ddeheuol yn cael eu cadw lle maen nhw am y cyfnod o tua 15 mlynedd o'r adolygiad cyfnodol. Ar ôl hynny, bydd y gefnen yn cael ei thynnu yn unol â gwaith cyfnod 3 i weithio'r deunydd wrth gefn ac elfen allweddol o'r ail gais adolygiad cyfnodol yw symud y malwyr a'r hidlenni cychwynnol ac eilaidd. Mae cynllun y cais yn dangos y bydd y rhan fwyaf o'r peiriannau asffalt, hoprau cerrig mân a'r swyddfeydd gweinyddol yn cael eu cadw dros gyfnod oes y gwaith.
- 1.10 Daw'r cais am benderfynu amodau o dan Adolygiad Cyfnodol o dan y categori o ddatblygu yn Atodlen 1 Rheoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Asesiad Effeithiau Amgylcheddol) (Cymru) 2016 lle mae'n rheidrydd mandadol cyflwyno Datganiad Amgylcheddol. Mae'r Datganiad Amgylcheddol yn ystyried datglygu mwynau yng nghyd-destun asesiad o effeithiau Tirwedd a Gweledol, gan gynnwys effeithiau ar derfyn y Parc Cenedlaethol cyfagos, dynodiadau tirwedd lleol a hanesyddol a hefyd effeithiau ecolegol o dan Reoliadau Cynefinoedd a Rhywogaethau 2010 gan gynnwys asesiad o unrhyw effeithiau arwyddocaol tebygol ar Ardal Cadwraeth Arbennig Coedydd Derw Meirionnydd a'r nodweddion cymhwys (cynefin ystlumod pedol lleiaf). Hefyd, mae'r Datganiad Amgylcheddol yn trafod effeithiau Dŵr Daear a Wyneb, Treftadaeth Ddiwlliannol, Sŵn, Ansawdd Aer, Dirgryniadau Chwythu, Oriau Gweithio, Symudiadau Traffig ac adfer y safle yn ogystal ag ystyried cynlluniau amgen yng nghyd-destun y Rheoliadau Asesiad Effeithiau Amgylcheddol o ran eu perthnasedd i gais adolygiad mwynau o dan Ddeddf yr Amgylchedd 1995.

Ystyriaethau Polisi

- 2.1 Mae Adran 38(6) Deddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a pharagraff 3.1.2 Polisi Cynllunio Cymru yn pwysleisio y dyldid penderfynu ar geisiadau yn unol â'r Cynllun

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/04/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

Datblygu, oni bai fod ystyriaethau perthnasol yn nodi fel arall. Mae ystyriaethau cynllunio yn cynnwys Polisi Cynllunio Cenedlaethol a'r Cynllun Datblygu Unedol 2001-2016.

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 lesiant o ganlyniad i'r argymhelliad arfaethedig.

2.3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd ac Ynys Môn 2011-2026

- Polisi Strategol PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig
- Polisi Strategol PS 5: Datblygu 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 ac/neu wella'r Amgylchedd Naturiol
- Polisi Strategol PS 22: Mwynau

- POLISI AMG 2: Ardaloedd o Dirwedd Arbennig
- POLISI AMG 3: Gwarchod a Gwella Nodweddion a Rhinweddau sydd yn unigryw i Gymeriad y Dirwedd Leol
- POLISI 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 AT 4 Diogelu Safleoedd Archeolegol nad ydynt wedi'u Dynodi a'u Gosodiad
- POLISI PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
- POLISI PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
- POLISI PCYFF 6: Cadwraeth Dŵr
- POLISI TRA 2: Safonau Parcio
- POLISI TRA 4: Rheoli Ardrawiadau Cludiant
- POLISI MWYN 3: Datblygiadau Mwynau
- POLISI MWYN 5: Cylchfeydd Rhagod o amgylch Safleoedd Mwynau
- POLISI MWYN 9: Adfer ac Ôl-ofal

Canllawiau Cynllunio Atodol Gwynedd,

- Cynllunio a'r Iaith Gymraeg, Tachwedd 2009,
- Canllaw Dylunio Gwynedd 2004
- Cymeriad y Dirwedd - Tachwedd 2009

2.4 Polisiâu Cenedlaethol:

- Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 - Llywodraeth Cymru,

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/04/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

- Polisiau, canllawiau ac egwyddorion cyffredinol a nodir yn Rhifyn 9 Polisi Cynllunio Cymru, Llywodraeth Cynulliad Cymru (Tachwedd 2016),
- Rheoliadau Gwarchod Cynefinoedd a Rhywogaethau 2010,
- Deddf yr Amgylchedd 1995
- Nodyn Canllaw Cynllunio Mwynau: 14 (Adolygu Hen Hawliau Cynllunio Mwynau),
- Polisiau, canllawiau ac egwyddorion cyffredinol sydd wedi'u nodi yn Nodyn Cyngor Technegol (Cymru) 5: Cadwraeth Natur a Chynllunio (Medi 2009), Llywodraeth Cynulliad Cymru
- Polisiau, canllawiau ac egwyddorion cyffredinol sydd wedi'u nodi yn Nodyn Cyngor Technegol (Cymru) 11: Sŵn (Hydref 1997), Llywodraeth Cynulliad Cymru
- Polisiau, canllawiau ac egwyddorion cyffredinol sydd wedi'u nodi yn Nodyn Cyngor Technegol (Cymru) 15: Datblygu a Pherygl o Lifogydd (Gorffennaf 2004), Llywodraeth Cynulliad Cymru
- Polisiau, canllawiau ac egwyddorion cyffredinol sydd wedi'u nodi yn Nodyn Cyngor Technegol (Cymru) 18: Trafnidiaeth (Mawrth 2007), Llywodraeth Cynulliad Cymru
- Polisiau, canllawiau ac egwyddorion cyffredinol sydd wedi'u nodi yn Nodyn Cyngor Technegol (Cymru) 23: Datblygu Economaidd (Chwefror 2014), Llywodraeth Cynulliad Cymru
- Polisiau, canllawiau ac egwyddorion cyffredinol sydd wedi'u nodi yn Nodyn Cyngor Technegol (Cymru) 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol (Mai 2017), Llywodraeth Cynulliad Cymru
- Polisiau, canllawiau ac egwyddorion cyffredinol a nodir yn Nodyn Cyngor Technegol Mwynau (Cymru) 1: AGREGAU (Mawrth 2004), Llywodraeth Cynulliad Cymru,
- Datganiad Technegol Rhanbarthol Gogledd Cymru ar Agregau, Adolygiad Cyntaf Awst 2014.

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

- 3.1 Caniatâd cynllunio cyf: 5/76/198C a gymeradwywyd ar 4 Ebrill 1999 o dan ddarpariaethau'r Ddeddf Cynllunio ac Iawndal 1999, ar gyfer penderfynu amodau a chynllun gwaith yn ôl Caniatâd Gorchymyn Datblygu Interim '538' dyddiedig 6 Chwefror 1948.
- 3.2 Caniatâd cynllunio 5/76/198A ar gyfer ardal iard gadw stoc, ffordd gario'r chwarel a man ategol prosesu a pheiriannau a ganiatawyd yn amodol ar amodau ar 20 Awst 1993 ac sy'n cynnwys tair ardal A, B a C sydd y tu allan, ond ger, yr ardal Gorchymyn Datblygu Interim.
- 3.3 Caniatâd cynllunio 5/76/198B i adeiladu ffordd fynediad newydd a ganiatawyd yn amodol ar amodau ar 10 Medi 1992, ond na weithredwyd arno erioed.
- 3.4 Caniatâd cynllunio 5/76/198 i adeiladu labordy profi defnyddiau a ganiatawyd yn amodol ar amodau ar 10 Medi 1990.
- 3.5 Rhagdybiwyd fod peiriant asffalt newydd wedi'i ganiatáu ar 24 Gorffennaf 1989 o dan Ddosbarth B o Ran 19 i Atodlen 3 y Gorchymyn Datblygu Cyffredinol Cynllunio Gwlad a Thref 1988, yn amodol ar amod a osodwyd i leihau difrod i fwynderau'r gymdogaeth, sef cyfyngu ar oriau gwaith y peiriant.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/04/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

- 3.6 Caniatawyd caniatâd cynllunio C10M/0116/05/MW yn ôl weithredol ar 28 Hydref 2010 i godi peiriant asffalt yn lle'r un presennol a'r biniau poeth cysylltiedig.
- 3.7 Cymeradwyaeth ymlaen llaw yr Awdurdod Cynllunio Mwynau dyddiedig 10 Ionawr 2011 o dan Ran 19, Dosbarth B i Atodlen 2 y Gorchymyn Datblygu Cyffredinol a Ganiateir 1995 ar gyfer Gosodiad Arfaethedig Swyddfeydd Newydd yn lle'r hen rai, Derbynfa'r Chwarel ac Ardal Gadw a phyllau gwanhau dŵr er mwyn gallu trin y dŵr wyneb a ollyngir yn unol â gofynion trwydded Asiantaeth yr Amgylchedd. Roedd angen y gosodiad diwygiedig oherwydd y byddai'r ffordd osgoi arfaethedig yn torri ar draws yr ardal weithio bresennol.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned Llanfrothen:	Dim ymateb
Cyngor Tref Porthmadog:	Dim ymateb
Cyngor Cymunedol Penrhyndeudraeth:	Dim gwrthwynebiad
Uned Trafnidiaeth Gwynedd:	Dim gwrthwynebiad i'r cynnig o ran unrhyw effeithiau ar rwydwaith priffyrdd y Sir. Fodd bynnag, o ystyried fod gan y safle fynediad uniongyrchol i'r A487 argymhellir ymgynghori gydag Uned Cefnffyrdd Llywodraeth Cymru.
Uned Trafnidiaeth Llywodraeth Cymru:	Dim gwrthwynebiad Fel awdurdod priffyrdd ar gyfer cefnffordd yr A487, nid yw Llywodraeth Cymru'n dymuno cyhoeddi cyfarwyddid ynghylch y cais hwn.
Network Rail	Dim ymateb
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Dim pryderon arwyddocaol ynghylch parhau â'r gwaith chwarel ar y safle ac yn fodlon gyda'r amodau cynllunio arfaethedig. Mae gan Cyfoeth Naturiol Cymru y sylwadau canlynol ar y cais: <ul style="list-style-type: none"> • Yn cytuno'n gyffredinol gyda natur a maint y tirlun ac effeithiau gweledol effaith y datblygiad ar Barc Cenedlaethol Eryri a Thirlun Hanesyddol Cofrestredig Aberglaslyn fel sy'n cael ei ddangos yn Asesiad Effeithiau Tirlun a Gweledol, er y nodir y gellid gwella'r cynigion adfer. Bydd y safle'n dal i ymddangos fel hen chwarel o gofio am wyneb chwarel fer y gefnen goediog naturiol ar ymyl y gorlifdir ac ar flaen cefnlen ddramatig mynyddoedd Eryri. • Mae gan y chwarel effaith sefydledig ar leoliad y parc cenedlaethol. Mae'r gefnen ganolog yn ffurfio gorwel naturiol, mae'n gefnlen i ffordd osgoi'r A487 ac yn

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/04/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

lliniaru effeithiau gweledol lleol ac ehangach y chwarel. Bydd cael gwared ar y gefnen yn agor golygfeydd o'r chwarel, yn fwyaf amlwg o ffordd osgoi'r A487 yn ogystal ag o ddetholiad o olygfannau eraill. Awgrymu cynllun o plannu mwynderau mewn cyfnodau ar hyd y llain werdd gyda'r A487 fel y bydd llain o linnell naturiol o goed wedi sefydlu ar y safle erbyn pan fydd y gefnen ganolog yn diflannu yn ystod Cyfnod 3 o'r gwaith.

- Cytuno gyda'r cynllun plannu coed a llwyni yn y cynigion adfer ond gofyn ail-ystyried, yn nes at adeg plannu, a ddylid plannu coed onnen o gofio bod y coed yn dueddol o ddal afiechyd gwywo. Hefyd, dylai strategaeth dirlun fanwl gynnwys, yn unol â'r amodau, fanylebion manwl o'r priddoedd adfer, y trefniadau ôl ofal a darparu ar gyfer ail blannu unrhyw planhigion a fydd wedi methu.
- Cyflwynwyd Gwerthusiad Effaith Hydroddaearegol ac Arolwg Nodweddion Dŵr gyda chynigion yr Arolwg o Hen Ganiatadau Mwynau. Ychydig mae dŵr yn treiddio nac yn cael ei gadw mewn llechi / siâl a doleritau ac ni fydd gwaith atal dŵr yn cychwyn tan Cyfnod 3 o'r gwaith ymhen 10 i 15 mlynedd pan fydd yn rhaid cloddio'n is na'r lefel bresennol i ddatblygu'r chwarel.
- Dim ond mannau ar y safle a fydd yn debyg o ael eu heffeithio pan fydd dŵr yn cael ei waredu; mae'n annhebyg o effeithio y tu hwnt i ffiniau'r safle. Yn fodlon gyda'r asesiadau a chasgliadau'r adroddiad sy'n manylu ar waith monitro'r dŵr daear a dŵr wyneb a fydd yn cael ei wneud yn fisol. Fodd bynnag, dylid cyflwyno mesurau lliniaru pe byddai angen rhanddirymu lefelau dŵr ddaear cyn dechrau atal y dŵr yn Cyfnod 3 yn unol â'r cynllun monitro a / neu cynllun rheoli dŵr sydd i'w cyflwyno yn unol â'r atodlen amodau.
- Mae'r safle ym mharth C1 yn ôl diffiniad y mapiau cyngor datblygu y cyfeirir atynt yn TAN15, Datblygu a Pherygl Llifogydd. Er nad yw'r cais yn cynnwys Asesiad Canlyniadau Llifogydd penodol i safle, mae Cyfoeth Naturiol Cymru'n fodlon, yn yr achos yma, fod Adran 8 o'r Datganiad Amgylcheddol (Hydroleg ac Hydroddaeareg), yn talu digon o sylw i'r peryglon ac yn dangos y gellir rheoli canlyniadau llifogydd yn ddigonol. Mae'r adroddiad wedi ystyried y tebygrwydd y bydd cynnydd mewn llifogydd o'r llanw ac o afonydd a'r senarios ar gyfer hyn. Fodd bynnag, gallai lifogydd eithafol effeithio ar y safle yn y dyfodol ac gellid hystyried mesurau lliniaru llifogydd fel rhan o unrhyw welliannau i'r safle yn y dyfodol.
- Mae'r arolygon ecolegol diwygiedig yn cadarnhau mai cymharol ychydig o ystumod pedol lleiaf sy'n defnyddio'r safle ac eithrio'r coetir i'r dwyrain ble

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/04/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

cofnodwyd mwy. O gofio mai ychydig o ystlumod sy'n defnyddio'r rhimyn coediog drwy ganol y safle i gymudo, ni argymhellir gwaith lliniaru pellach er yr awgrymir plannu rhagor yng nghornel de-ddwyreiniol y safle i wneud iawn am golli'r coetir ar ochr ddwyreiniol y gwaith. Mae Cyfoeth Naturiol Cymru'n cytuno gyda'r strategaeth yma ac yn gofyn am ragor o fanylion a hefyd sut y bydd y coetir yn cysylltu â'r cwlfwr.

- Mae Ystlumod Pedol Lleiaf yn nodwedd sy'n cael eu gwarchod o dan Ardal Cadwraeth Arbennig Coedydd Derw Meirionnydd ac mae'n ymddangos bod digon o wybodaeth wedi'i gyflwyno i'ch Awdurdod gynnal Asesiad Rheolaethau Cynefin, ac mae Cyfoeth Naturiol Cymru'n fodlon darparu mewnbyn pellach i mewn i'r broses hon.
- Cytuno gyda chasgliadau'r Datganiad Amgylcheddol fod angen ymgynghori ymhellach gyda Cyfoeth Naturiol Cymru cyn gweithredu Cyfnod 3 i dynnu'r gefn ganolog er mwyn gweld a ddylid cynnal rhagor o arolygon ecolegol, gan gynnwys arolygon ystlumod ble bydd coed yn cael eu torri o gwmpas ffiniau'r safle. Cadarnhau bod daear moch daear ar y llethr goediog yn ne-ddwyrain y chwarel.
- Mae'r Datganiad Amgylcheddol wedi ystyried pryderon Cyfoeth Naturiol Cymru mewn perthynas ag unrhyw effeithiau a allai godi ar safleoedd gwarchodedig dynodedig.
- Mesurau rheoli ac atal llygredd i'w gweithredu ar y safle yn unol â gofynion trwyddedu Cyfoeth Naturiol Cymru er mwyn sicrhau na fyddai unrhyw ollyngiad yn effeithio ar gyrsgiau dŵr nac ar amgylchedd dyfroedd lleol gan gynnwys Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig ac Ardal Cadwraeth Arbennig Afon Glaslyn gerllaw. Mesurau i gynnwys manylebion a lleoliad lagwnau setlo, digon o le cadw ar gyfer gollyngiadau o danciau tanwydd â chynllun ar gyfer gollwng, cadw / rheoli unrhyw dŵr yn rhedeg o'r deunyddiau sy'n cael eu cadw ac o ardaloedd gweithio, digon o ddraeniau o ffyrdd cario a lleoli man golchi olwynion ar dir caled a'r dŵr yn cael ei gasglu mewn swmp. Dŵr i'w ailgylchu ble bynnag bo'n bosibl a chael gwared yn rheolaidd ar solidau wedi setlo ac unrhyw wastraff wedi'i reoli'n cael ei gludo i adnodd trwyddedig.

Rheoli Peryglon Llifogydd Gwynedd

Mae sawl cwrs dŵr yn rhedeg drwy neu ger y safle. Argymhellir gosod yr amodau canlynol ar unrhyw ganiatâd a roddir er bydd amwynderau'r ardal a'r eiddo cyfagos;

- Bydd y datblygwr yn gwarchod y cyrsiau dŵr ac yn cyflwyno manylion darpariaethau o'r fath i'w cymeradwyo gan Gyngor Gwynedd yn unol ag Adran 23(1) Deddf Draenio Tir 1991,

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/04/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

- Bydd y datblygwr yn ysgwyddo costau diogelu'r cyrsiau dŵr,

Bydd yr amodau uchod hefyd yn berthnasol os bydd y datblygwr yn bwriadu adeiladu cwlffertiau ar gyfer y cyrsiau dŵr yn unol ag Adran 263 y Ddeddf Iechyd Cyhoeddus ac Adran 23(1) Deddf Draenio Tir 1991.

Uned Bioamrywiaeth
Gwynedd:

- Mae'r adroddiad ecolegol yn dilyn canllawiau CIEEM 2016 ar gyfer Asesiadau Effeithiau Amgylcheddol,
- Mae 0.54 ha o goeddir hynafol o fewn yr ardal lle caniateir cloddio,
- Mae'r bennod ecolegol yn sôn bod angen rhagor o arolygon i gasglu gwybodaeth ar gyfer gwaith cyfnod 3. Mae'r chwarel gerllaw Ardal Cadwraeth Arbennig Coedydd Derw Meirionnydd a Safleoedd Ystlumod sydd ag amrywiaeth o nodweddion o bwysigrwydd Ewropeaidd gan gynnwys poblogaeth o ystlumod pedol lleiaf yn ogystal â chynefinoedd megis coetir gwlyb, dyfrgwn, llystyfiant afonydd a Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig Afon Glaslyn. Er na fyddai'r cynnig yn golygu cymryd tir sy'n rhan o'r Ardal Cadwraeth Arbennig, gallai colli ardaloedd coediog effeithio'n arwyddocaol ar y boblogaeth o ystlumod pedol lleiaf drwy golli neu amharu ar eu llwybrau ehedeg yn ystod gwaith Cyfnod 3.
- Mae Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig Glaslyn a Bron y Garth yn amgylchynu'r chwarel bron yn llwyr ac yn gynefin coetir derw a llwybr cysylltu pwysig i'r boblogaeth o ystlumod pedol lleiaf. Argymhellir gosod amod ar gyfer plannu coed i gryfhau llwybrau cysylltu'r cynefin a'r coridor bywyd gwyllt yn ogystal ag i wneud iawn am golli coetir a rhwystro gronynnau llwch rhag treiddio i'r Ardal o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig ac i'r Ardal Cadwraeth Arbennig. Dylid cytuno ar gynllun o iawndal am golli cynefin coetir gyda'r Awdurdod Cynllunio Mwynau.
- Mae gwybodaeth bellach yn adendwm yr adroddiad ecolegol ynghylch arolwg ystlumod ac mae'n cynnwys digon o wybodaeth i allu cynnal Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd o dan Reoliadau Cynefinoedd a Rhywogaethau 2010. Daeth yr Arolwg Rheoliadau Cynefinoedd a gynhaliwyd gan Gyngor Gwynedd, fel yr awdurdod cymwys, i'r casgliad nad yw'r gefnen goediog ar draws rhannau deheuol y chwarel yn llwybr hedfan nac yn gynefin bwydo arwyddocaol i ystlumod pedol lleiaf ac felly ni fyddai ei gwaredu fel rhan o'r cynigion datblygu'n amharu ar nodweddion cadwraeth Ardal Cadwraeth Arbennig Coedydd Derw Merionnydd ac Ystlumod.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/04/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

- Dengys cofnodion fod Clymchwyn Siapan ar lannau'r afon ger y chwarel ac mewn ffos ar ei therfyn dwyreiniol. Mae rhywogaethau ymwithiol anfrodorol eraill ar neu ger y chwarel, megis Crassula, Buddlea, Fformlys yr Himalaya, Chwyn Pyllau Canada. Dylid darparu cynllun ar gyfer rheoli a gwaredu'r rhywogaethau ymwithiol yma o blanhigion a dylai gynnwys monitro blynyddol.
- Dengys cofnodion fod lleidllys Cymreig yn tyfu ar lan Afon Glaslyn ger y chwarel. Nodwyd mewn datblygiadau o'r blaen fod y chwarel yn fan i ymlusgiaid.
- Cynllun goleuo i'w gytuno drwy amod i osgoi mannau y mae ystlumod yn eu defnyddio i hel bwyd ac i gymudo, yn enwedig ger mynedfa'r chwarel a ger afon Glaslyn.
- Dylid cyflwyno cynllun a'i weithredu i fodlonrwydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol i gryfhau llinellau ehedeg yr ystlumod pedol lleiaf o amgylch y chwarel.
- Rhaid cytuno ar gynllun gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol, a'i weithredu, ar gyfer monitro cynefinoedd a rhywogaethau.
- Dylai'r gwaith adfer terfynol gynnwys ehangu'r gwelyau hesg a throelli ymylon y llyn. Dylai hefyd gynyddu arwynebedd y coetir.

Dŵr Cymru:

Dim sylwadau oherwydd nad yw'r cais yn cysylltu â'r system garthffosiaeth gyhoeddus.

Uned Gwarchod y Cyhoedd Gwynedd:

- Cytuno ar amodau sŵn ar gyfer gweithio yn ystod y dydd 07:00 – 19:00.
- Fodd bynnag, nid yw'r gwasanaeth yn cytuno â'r amodau a gynigir ar gyfer gweithio yn ystod y nos rhwng 06:00 – 07:00 a 19:00 – 20:00. Os yw'r datblygiad yn cynnig gweithio y tu allan i oriau'r dydd (h.y. 07:00 – 19:00) bydd gofyn i'r ymgeisydd sefydlu mesurau i gael lefel sŵn o 42dB LAeq 1 awr fel y nodir yn Nodyn Cyngor Technegol Mwynau 1.
- Yn fodlon yn gyffredinol gyda'r mesurau lliniaru a osodir er budd ansawdd aer ond mae angen rhagor o wybodaeth ar amllder ac ystod y chwistrellwr dŵr yn yr ardal bentyrru ddwyreiniol. Gofyn am amodau ynghylch gwasgaru llwch lle mae yna bobl.

Arolygaeth Chwareli

Dim ymateb

Scottish Power:

Dim ymateb

Y Grid Cenedlaethol:

Dim ymateb

Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri:

Dim ymateb

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/04/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

Gwasanaeth Cynllunio
Archeolegol Gwynedd: Dim ymateb

CADW: Dim gwrthwynebiad

- Cytuno gyda chasgliadau'r Asesiad Effeithiau Treftadaeth y dylid diwygio'r amodau cynllunio er mwyn sicrhau bod asedau treftadaeth heb eu dynodi'n cael eu hamddiffyn rhag effeithiau'r chwarel.
- Dim angen amodau ychwanegol i amddiffyn lleoliad asedau dynodedig.

Swyddog Cadwraeth
Gwynedd: Dim ymateb

Ymgynghoriad Cyhoeddus Gosodwyd Rhybuddion ar y safle ac mewn dau le arall ar 7 Tachwedd 2016 a chyhoeddi rhybudd statudol yn y Caernarfon and Denbigh Herald ar 9 Tachwedd 2016.

Nid dderbyniwyd sylwadau gan drydydd partiön mewn ymateb i'r cyhoeddusrwydd statudol ynghylch y cais.

5. Asesiad o'r Ystyriaethau Cynllunio Perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae Rhifyn 9 Polisi Cynllunio Cymru'n cyfuno polisiau cynllunio Llywodraeth Cymru ar gyfer mwynau a oedd, o'r blaen, wedi'u cynnwys yn y Polisi Cynllunio Mwynau Cymru (2001). Yn unol â gofynion Polisi Cynllunio Cymru 9, mae yna ddyletswydd ar Gyngor Gwynedd, fel Awdurdod Cynllunio Mwynau, i sicrhau fod adnoddau mwynau'n cael eu defnyddio mewn ffordd gynaliadwy ac yn gallu gwneud cyfraniad priodol i'r gofynion am ddeunyddiau adeiladu yn yr ardal. Egwyddorion allweddol polisi cynllunio mwynau Llywodraeth Cymru yw:

- *darparu cyflenwad digonol o fwynau ar gyfer anghenion y gymdeithas, ar hyn o bryd ac yn y dyfodol, a hefyd warchod a gwella mwynderau;*
- *diogelu'r pethau sy'n cael eu hystyried yn bwysig oherwydd eu nodweddion cynhenid, megis bywyd gwyllt, tirweddau a nodweddion hanesyddol, ac amddiffyn iechyd a diogelwch pobl drwy sicrhau fod effeithiau amgylcheddol cloddio a chludo mwynau o fewn terfynau derbyniol, a sicrhau, heb gyfaddawdu, adfer ac ôl-ofal i ddarparu ôl-ddefnydd addas a buddiol;*
- *helpu cadwraeth adnoddau an-adnewyddol ar gyfer cenedlaethau'r dyfodol drwy ddefnyddio, ailgylchu a rhwystro gwastraff yn effeithlon; diogelu adnoddau adnewyddol rhag niwed neu lygredd difrifol a hyrwyddo'r defnydd o ddefnyddiau amgen addas.*
- *sicrhau cyflenwad digonol o'r mwynau sydd eu hangen am brisiau rhesymol a diogelu adnoddau mwynau ar gyfer cenedlaethau'r dyfodol.*

5.2 Pan geir cais i benderfynu ar amodau o dan Adolygiad Cyfnodol, dylid cofio fod yr egwyddor o redeg chwarel eisoes wedi'i sefydlu drwy'r caniatadau cynllunio

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/04/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

presennol a dylid cofio hefyd y gallai ceisio defnyddio'r broses adolygu i ddiddymu'r caniatadau hynny neu gyfyngu ar hawliau gweithio arwain at orfod talu crocbris o iawndal. Yr unig faterion y gall yr awdurdod cynllunio mwynau eu hystyried yw'r amodau ar y caniatadau hynny a'r cynllun gwaith ar gyfer y 15 mlynedd nesaf.

- 5.3 O ran ystyriaethau amgen, yn unol ag Atodlen 4 o'r Rheoliadau Asesiad Effeithiau Amgylcheddol, mae'n rhaid i'r awdurdod ystyried cyd-destun y cais y mae'r Asesiad Effeithiau Amgylcheddol yn berthnasol iddo, hynny yw, adolygu caniatadau mwynau o dan Ddeddf yr Amgylchedd 1995. Diben y cais yw adolygu'r amodau y dylid eu gosod ar ddatblygiad y chwarel yn y dyfodol. Mae'n bwysig gwahaniaethu rhwng y math yma o gais a chais o dan Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 am ganiatâd cynllunio ar gyfer chwarel – mae'r chwarel eisoes wedi cael caniatâd cynllunio sy'n caniatáu cloddio tan 2042. Nid yw ystyried safleoedd amgen, felly, yn ystyriaeth berthnasol. Diben Asesiad Effeithiau Amgylcheddol ar gyfer adolygiad cyfnodol yw bod o gymorth wrth nodi'r effeithiau amgylcheddol a sut i'w lliniaru gyda rhestr o amodau cynllunio cyfoes er mwyn lleihau'r effeithiau a nodwyd.
- 5.4 Yn achos Adolygiad o Hen Ganiatadau Mwynau a'r Datgaiad Amgylcheddol, mae ystyriaethau amgen yn golygu dulliau eraill o weithio a'r cynlluniau lliniaru ac adfer y gellid eu hystyried - yn hytrach na chyflenwi o fannau eraill neu chwilio am ddeunydd ar safleoedd newydd neu ail agor chwareli wedi hen gau.
- 5.5 O dan ddeddfwriaeth Adolygiad Mwynau gall y Cyngor osod amodau gwahanol i'r rhai a gyflwynir gan y gweithredydd. Gallai hawl i iawndal godi mewn chwarel sy'n gweithio pe byddai effaith amod cyfyngus yn “... niweidiol i raddau afresymol i un ai hyfywdra economaidd y gwaith neu werth y safle fel ased....” Yn ôl rheoliadau cynllunio, mae'n rhaid i amodau fod yn;
- i. Angenrheidiol
 - ii. Perthnasol i Gynllunio
 - iii. Perthnasol i'r Datblygiad
 - iv. Orfodadwy
 - v. Manwl
 - vi. Yn rhesymol ym mhob agwedd arall
- 5.6 Er gwaethaf yr uchod, byddai'r awdurdod cynllunio mwynau yn llwyr o fewn ei hawliau wrth osod amodau gwahanol i'r rhai a gyflwynir gan y gweithredydd, os yw'r amodau hynny'n mynd y tu hwnt i gwmpawd yr adolygiad mwynau. Mae'r cyflwyniad yn yr adolygiad yn cynnig terfyn amser o 31 Rhagfyr 2056. Fodd bynnag, mae paragraff 5, Atodlen 5 o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 yn gosod terfyn amser ar ganiatadau mwynau hyn i gloddio a gweithio mwynau, sy'n datgan “... yr amod yn achos caniatâd cynllunio sydd wedi'i ganiatáu neu yr ystyrir ei fod wedi'i ganiatáu cyn 22 Chwefror 1982 yw fod yn rhaid i'r datblygiad ddod i ben ddim hwyrach na 60 mlynedd o'r dyddiad hwnnw”.
- 5.7 Ymhellach, mae'r weithdrefn ar gyfer adolygu caniatadau Gorchmynion Datblygu Interim (caniatadau a ganiatawyd rhwng 21 Gorffennaf 1943 ac 1 Gorffennaf 1948, sy'n cynnwys y rhan fwyaf o'r gwaith ym Minffordd) yn cael ei gosod yn Neddf Cynllunio ac Iawndal 1991. Mae'n datgan bod yn rhaid i benderfyniadau ar geisiadau i benderfynu

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/04/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

ar amodau gynnwys amod bod yn rhaid i gloddio a gweithio mwynau neu ollwng gwastraff mwynau ddod i ben ddim hwyrach na 22 Chwefror 2042 ac na ellir newid hynny (*Earthline Ltd vs. Secretary of State for Transport, Local Government & the Regions a Chyngor Gorllewin Berkshire, 2002*).

- 5.8 Y dyddiad terfyn a nodir yn yr atodlen o amodau ynghlwm wrth benderfyniad yr adolygiad cychwynnol Cyf 5/76/198C yw 21 Chwefror 2042. Ystyrir felly, o gofio am gwmpawd yr adolygiad cyfnodol o dan ddarpariaethau Deddf yr Amgylchedd 1995, na fyddai newid amod 1 i gynnwys dyddiad terfyn o 21 Chwefror 2042 yn amharu'n afresymol ar hyfywdra economaidd y gwaith nac ar werth y safle fel ased.
- 5.9 Yn y pen draw, dim ond lle mae digon o ddyddodion mwynau ar gael yn ddaearegol ac yn economaidd y gellir eu gweithio. Mae'r cais hwn yn dangos cynigion yr adolygiad ar gyfer parhau â'r gwaith ger dynodiadau amgylcheddol Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig ac Ardal Cadwraeth Arbennig yn ogystal â dynodiadau tirwedd statudol ac anstatudol, gan gynnwys Parc Cenedlaethol Eryri, Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Neilltuol Aberglaslyn a hefyd ddynodiad Tirwedd Arbennig Aber Dwyrdd yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.
- 5.10 Fel Awdurdod Cynllunio Mwynau, mae'n ddyletswydd ar y Cyngor sicrhau fod adnoddau mwynau'n cael eu cloddio mewn ffordd gynaliadwy i sicrhau eu bod yn cyfrannu'n briodol at ofynion yr ardal am ddefnyddiau adeiladu. Mae gan Wynedd hen hanes o gloddio am fwynau ac mae'n dal yn nodwedd bwysig o'i gwedd economaidd a chymdeithasol. Mae Polisi Cynllunio Cymru'n cydnabod ym mharagraff 14.7.6 *"mae agregau addas ar gyfer wynebu, adeiladu a chynnal ffordd, pan mae angen agregau arbennig rhag sgidio, yn bwysig i'r Deyrnas Gyfunol ac mae adnoddau arwyddocaol ar gael yng Nghymru"*.
- 5.11 Mae'r safle mewn ardal o ddyddodiadau plyg cymhleth wedi'u trawsnewid yn amrywiol gyda chreigiau igneaid yn ymwthio ac yn allwthio yn aml. Mae'r graig waelodol sy'n ffurfio'r mwynau economaidd ar y safle'n cynnwys siâl o'r ffurfiad Cambriaidd Dol-Cyn-Afon sy'n cael ei gloddio fel agregau llenwi eilaidd gydag ymwthiad dolerit yn gyfochrog â'r gwely yn ffurfio craidd y brigiad sy'n ffurfio'r gefnen lle mae'r safle. Mae creigiau ignaidd a metamorffig yn cynnwys amrywiaeth hynod helaeth o fathau o greigiau, ond gyda phob un yn addas ar gyfer eu defnyddio'n gyffredinol fel agregau craig galed. Mae'r ymwthiad dolerit ym Minffordd yn addas ar gyfer ei ddefnyddio fel Agregiad Manyleb Uwch, sy'n cael ei ddiffinio fel deunydd sy'n addas fel agregiad wyneb ffordd gwrth sgidio yn adroddiad Travers Morgan ar gyfer yr hen Adran yr Amgylchedd (Thompson, Greig & Shaw, 1993) *"yn nodweddiadol, maen nhw'n cyfuno Gwerth Cerrig Caboledig uchel gyda Gwerth Traul Agregiad isel ac yn tueddu i fod yn ddrutach na mathau eraill o agregau ffordd. Maen nhw hefyd yn cael eu cario lawer ymhellach er mwyn cyfarfod â gofynion manylebau mewn ardaloedd lle nad oes adnoddau cynhenid tebyg (sy'n cynnwys y rhan fwyaf o ddwyrain a de Lloegr)"*.
- 5.12 Mae Datganiad Technegol Rhanbarthol Gogledd Cymru wedi'i adolygu ac, ers hynny, wedi'i gymeradwyo gan bob cyngor lleol yng Nghymru fis Awst 2014, yn ogystal â derbyn cymeradwyaeth Weinidogaethol. Cafodd y datganiad ei baratoi yn unol â darpariaethau Polisi Cynllunio (Cymru) a Nodyn Cyngor Technegol 1: Agregau, i gyflwyno amcan cyffredinol i sicrhau y rheolir y cyflenwad o agregau'n gynaliadwy, *"... er mwyn cael y cydbwysedd gorau rhwng ystyriaethau amgylcheddol, economaidd a chymdeithasol tra'n sicrhau y bydd effeithiau amgylcheddol a mwynderau unrhyw gloddio sydd ei angen yn cael ei gadw ar lefel na fydd yn gwneud niwed amlwg i ddiddordebau o bwysigrwydd cydnabyddedig"*. Prif ddiben y Datganiad Technegol

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/04/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

Rhanbarthol yw gosod strategaeth ar gyfer darparu agregau yn rhanbarth gogledd Cymru.

- 5.13 Mae adolygiad cyfnodol o'r gwaith o gloddio a thrin dolerit a siâl, gollwng gwastraff mwynau a chynigion ar gyfer adfer yn dderbyniol mewn egwyddor. Yn amodol ar ystyried pob ystyriaeth gynllunio berthnasol arall, ystyrir fod y datblygiad yn cydymffurfio mewn egwyddor gyda Pholisïau a Chanllawiau Cynllunio Cenedlaethol a Rhanbarthol yn ogystal â gofynion Polisi PS22 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Fodd bynnag, y brif ystyriaeth yw fod y cynnig yn cydymffurfio â MWYN 3, sy'n gofyn i gynigion gydymffurfio â chyfres o feini prawf gan gynnwys lliniaru effeithiau cludiant, mwynderau gweledol, bioamrywiaeth, safleoedd o ddiddordeb archeolegol ac hanesyddol, hawliau tramwy cyhoeddus, mwynderau trigolion lleol, cynigion adfer a chyfnod y caniatâd.

Mwynderau Gweledol

- 5.14 Mae'r chwarel ar ymyl tirffurf uchel, coediog sy'n ymestyn tua'r gorllewin at orlifdir gwastad aber Afon Glaslyn. Mae'r chwarel yn rhan hanfodol a phwysig o'r tirwedd hanesyddol, o waith dynol, o Dirwedd Hanesyddol Aberglaslyn. Cyfyngir yn gyffredinol ar ddatblygiad y safle yn y dyfodol i'r manau hynny sydd wedi eu hamharu'n barod ac, o'r herwydd, na fyddai'n achosi effeithiau niweidiol ychwanegol i ffurf y tirwedd hanesyddol y mae'n rhan ohono.
- 5.15 Mae'r cynnig yn darparu asesiad gweledol a thirwedd ar gyfer pum cyfnod y datblygiad ac yn dilyn adferiad terfynol y safle. Cafodd yr asesiad hwn ei gynnal yn unol â chanllawiau cydnabyddedig drwy astudiaeth ben desg a gwaith maes. Mae'n cynnwys asesiad o effeithiau gweledol y datblygiad ar Barc Cenedlaethol Eryri ac hefyd ar Ardal Dirwedd Hanesyddol Gofrestredig Aberglaslyn ac Ardal Dirwedd Arbennig Aber Glaslyn a Dwyrdd, lle mae'r chwarel, ac hefyd unrhyw effeithiau anuniongyrchol ar Ardal Dirwedd Hanesyddol Gofrestredig Ardudwy, gyfagos. Mae'n defnyddio detholiad o olygfannau sy'n dangos lle mae'r datblygiad, yng nghyd-destun y cynllun presennol sy'n caniatáu cloddio a'i gyffiniau yn y tirwedd ehangach. Mae'r asesiad yn ystyried effeithiau uniongyrchol ac anuniongyrchol (ffisegol ac an-ffisegol) y datblygiad ar y tirwedd o'i amgylch yn ogystal ag ar dderbynyddion a'r gwaith lliniaru a gynigir i leihau'r effeithiau hynny.
- 5.16 Mae'r cynigion yn cynnwys cynllun cynhwysfawr o weithio'r graig sy'n weddill, gan gynnwys yr effeithiau amgylcheddol a allai godi o'r datblygiadau sydd ar y gweill yn Chwarel Minffordd ac elfennau cysylltiedig y cynllun datblygu cyffredinol, gan gynnwys cynllun ar gyfer adfer y safle. Bydd datblygu'r chwarel i ddyfnder cloddio terfynol o -45 metr Is Datwm Ordnans yn ffurfio wynebaw a phonciau newydd ar ochrau gogleddol, dwyreiniol a gorllewinol y chwarel yn cael eu dilyn gan greu wynebaw a phonciau i'r de. Bydd hyn yn cynnwys cael gwared o'r gefnen tirffurf ganolog fel rhan o'r cynllun cloddio ac adfer cyfnodol 20 mlynedd a hefyd gael gwared ar ardal o goetir yng nghongl dde-ddwyrain y safle. Mae'r gefnen yn gwahanu ceudwll y chwarel oddi wrth yr ardal brosesu atodol a swyddfeydd y safle lle mae'r strwythurau sy'n gysylltiedig â'r peiriannau prosesu. Bydd ei gwaredu'n lleihau'r effeithiau gweledol presennol sy'n cael eu hachosi gan nodweddion mawr gwaith y safle, yn enwedig wrth edrych o'r de a bydd yn cael ei disodli gan beiriannau symudol sy'n debyg o fod i'r gogledd yng ngheudwll y chwarel. Bydd y swyddfeydd, stociau, peiriannau golchi olwynion, pont bwysu a manau parcio'r safle yn aros lle maen nhw, wrth fynedfa'r safle yn ystod cyfnodau 1 i 4 ac yna yn cael eu symud fel rhan o'r gwaith adfer.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/04/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

- 5.17 Mae'r chwarel, at ei gilydd, wedi'i sgrinio'n dda ac yn gaeedig i olygfannau o'r dwyrain, gogledd-ddwyrain, gogledd a'r gogledd-orllewin ac ystyrir mai ychydig o effeithiau tirwedd a brofir o Barc Cenedlaethol Eryri yn ystod oes waith y chwarel. Mae ochr ddeheuol y safle'n fwy agored gan ei bod ar ochr 'cwm' bas rhwng tiffurfiau uwch i'r gogledd a'r de. Mae hyn, a'r ffaith ei bod mor agos at wynebau'r chwarel, y swyddfeydd, y gefnen ganolog sydd wedi'i hamharu, ac adeiladau mawr y peiriannau prosesu ar y terfyn deheuol, yn caniatáu golygfeydd cymharol agored o'r de/de gorllewin-dwyrain o wynebau uwch gogledd y chwarel.
- 5.18 Bydd y gwaith adfer cynyddol ar y safle yn creu cyfuniad o wynebau a fydd yn adfer yn naturiol ac a ddaw i edrych yn naturiol ymhen amser, ac felly hefyd y llethrau sgri, y glastiroedd cyfoethog mewn rhywogaethau a'r coetir. Gadewir i brif geudwll y chwarel lenwi â dŵr unwaith y bydd y chwarel wedi cau i greu man o ddŵr agored gyda chyfuniad o fathau o gynefinoedd o'i amgylch gan gynnwys gwelyau hesg ac ymylon tiroedd gwlyb, a fydd yn darparu ôl-ddefnydd o fudd i gadwraeth natur. Bydd coetir brodorol, fel rhan o'r cynllun adfer terfynol ar y terfynau de, de-orllewin a de-orllewin, yn helpu i greu rhwystr gweledol i olygfeydd o'r safle ond hefyd, goridor bywyd gwyllt yn cysylltu'r Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig yn y dwyrain a choetir Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig / Ardal Cadwraeth Arbennig yn y gorllewin / dwyrain. Bydd ailgoloneiddio naturiol ar y ponciau uchel yn meddalu edrychiad wynebau agored y chwarel, yn enwedig wrth edrych o'r de a'r de-orllewin a, hefyd, bydd wynebau agored y graig yn hindreulio wrth fod yn nannedd yr elfennau.
- 5.19 Daw'r Asesiad Effeithiau Tirwedd a Gweledol i'r casgliad mai ychydig o effeithiau gweledol i dderbynyddion o amgylch fydd y datblygiad yn ei achosi. Aseswyd fod y prif effeithiau gweledol amharol yn gysylltiedig â'r rhai i'r de, yn agos at y safle ac ymhellach i'r gorllewin, hyd at 2.5 cilometr. Mae'r golygfeydd o'r safle i'r gorllewin a'r de-orllewin yn cynnwys ymylon Porthmadog ac, at ei gilydd, maen nhw'n llydan ac eang, yn fawr ac yn banoramig. O fannau o'r fath, ychydig sydd i'w weld o'r safle yn yr olygfa ehangach. Hefyd, mae'r golygfeydd o'r safle mewn cyd-destun o frigiadau creigiau eraill sydd hefyd yn bresennol yn y golygfeydd i'r pellter canol o odreumon mynyddoedd, sydd hefyd yn amrywio o ran maint ac amllder.
- 5.20 Byddai effeithiau tirlun y datblygiad yn gysylltiedig, yn gyffredinol, â chael gwared ar y gefnen ganolog a'r golled gysylltiedig o orchudd llystyfiant a fyddai'n arwain at amlygu mwy ar wynebau gogleddol y chwarel. Byddai'r rhan fwyaf o'r effeithiau niweidiol a fyddai'n codi i'r gorllewin a'r de yn gysylltiedig â'r gwaith a gynigir i weithredu'r chwarel ac ni fyddai, felly, yn parhau ond yn y tymor byr i ganolig. Cynigir lliniaru yn y tymor hir drwy blannu llystyfiant brodorol ar bonciau uchaf wynebau gogleddol y chwarel yn ogystal â gwaith plannu helaeth o goetir ar derfynau deheuol, de-orllewinol a de-ddwyreiniol y safle.
- 5.21 Wrth ymateb i ymgynghori, mae Cyfoeth Naturiol Cymru'n cytuno'n gyffredinol gyda natur a maint y tirwedd ac effeithiau gweledol y datblygiad ar Barc Cenedlaethol Eryri a Thirlun Hanesyddol Cofrestredig Aberglaslyn fel sy'n cael eu dangos yn yr Asesiad Effeithiau Tirlun a Gweledol. Bydd y safle'n dal i ymddangos fel hen chwarel o gofio am wyneb chwarel fer y gefnen goediog naturiol ar ymyl y gorlifdir ac ar flaen cefnlen ddramatig mynyddoedd Eryri.
- 5.22 Yn amodol ar amodau i sicrhau y gweithredir y cynllun adfer cyfnodol a therfynol yn unol â'r cyllun gwaith a gyflwynwyd, ystyrir na fydd y datblygiad yn effeithio'n niweidiol ar ddynodiadau tirweddau lleol na chenedlaethol. Gellid lliniaru a rheoli'r effeithiau gweledol a thirwedd a allai godi o'r datblygiad ac mae cynigion yr adolygiad

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/04/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

felly yn cydymffurfio â gofynion Polisi PS 22, AMG 2, AMG 3, AMG 5, PCYFF 4, MWYN 3 a MWYN 9 o Gynllun Datblygu ar y Cyd Gwynedd a Môn.

Amwynderau Cyffredinol a Thriannol

Mae'r awdurdod wedi ymgynghori gyda Chyfoeth Naturiol Cymru a chydag Adran Gwarchod y Cyhoedd Cyngor Gwynedd ynghylch y cais ac er bod yna faterion sydd angen trwyddedau a chaniatadau ychwanegol o dan gylchoedd gwaith penodol, ni chodwyd unrhyw wrthwynebiad mewn egwyddor. Ni chafwyd gwrthwynebiadau chwaith gan drigolion yn byw yn agos iawn at y safle mewn ymateb i'r cyhoeddusrwydd statudol ynghylch y cais hwn.

Oriau Gwaith

5.24 Mae'r aneddeuoedd agosaf at y safle hon tua 220 metr yn union i'r de yn Syenite Terrace ac mae fferm a beudai Plas Newydd tua 158 metr i'r dwyrain. Mae oriau gwaith cloddio a thrin mwynau a'r gwaith prosesu cysylltiedig (malu a hidlo) wedi'u hen sefydlu ar y safle, crynodeb isod:

- 06.00 tan 20.00 Llundun i Gwener a 06.00 tan 17.00 ar Sadwrnau,
- Gwaith malu a hidlo ar y Sul rhwng 06.00 a 13.00, yn amodol ar ddim mwy na 15 o Suliau'r flwyddyn a bod yn rhaid cyflwyno rhybudd ysgrifenedig ymlaen llaw i'r Awdurdod Cynllunio Mwynau.
- Gwaith chwythu rhwng 09.00 tan 16.00 Llundun i Gwener a dim chwythu ar Suliau na Gwyliau'r Banc,

Mae oriau gwaith y peiriannau asffalt ychydig yn hwy,

- 5.30 tan 20.00 Llundun i Gwener
- 7.30 tan 16.30 ar hyd at 15 dydd Sul y flwyddyn

5.25 Nid yw'r cais hwn yn ceisio newid yr oriau hyn ac ystyrir fod telerau'r amodau presennol yn ddigon i amddiffyn amwynderau trigolion sy'n byw ger y safle. Gall y broses adolygu hefyd osod amodau i reoli sŵn, llwch a dirgryniadau chwythu sy'n cael eu hasesu isod. Ond, dylid pwysleisio y byddai cyfyngu ar oriau gwaith neu ddatblygiad a ganiateir ar gyfer y safle hon o dan Orchymyn Datblygu Cyffredinol a Ganiateir yn gyfystyr â chyfyngu ar hawliau gweithio.

Sŵn

5.26 Mae'r cais yn cadarnhau bod yr hinsawdd sŵn presennol wedi'i asesu ar eiddo cyfagos a bod rhagfynegiadau o uchafswm sŵn yn y dyfodol wedi'u cynnal yn unol â'r Safonau Prydeinig a Chanllawiau Llywodraeth Cymru. Er bod y penderfyniad o amodau diwethaf o dan adolygiad cychwynnol wedi gosod un lefel sŵn o '53db LAeq 1 awr' rhwng 06.00 a 20.00, mae'r Asesiad Amgylcheddol yn talu sylw i lefelau penodol oriau'r dydd (07.00 - 19.00) ac oriau'r nos (19.00 - 07.00) a osodwyd yn unol â gofynion Nodyn Cyngor Technegol Mwynau 1; Agregau.

5.27 Mae gwaith monitro data gwaelodlin sŵn wedi talu sylw i'r hinsawdd sŵn presennol, gan gynnwys y newid arwyddocaol bod traffig yn rhedeg ar Ffordd Osgoi A487 Porthmadog a Minffordd. O ran gwaith y dydd, ystyrir y byddai cynyddu i lefelau 54-55db LAeq 1 awr yn adlewyrchu'r lefelau cefndir a fesurwyd ger yr eiddo agosaf sensitif i sŵn ac yn cyd-fynd â'r canllawiau perthnasol yn Nodyn Cyngor Technegol Mwynau 1 lle nad yw lefelau sŵn yn mynd mwy na 10db(A) y tu hwnt i'r lefel gefndir.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/04/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

- 5.28 Fodd bynnag, o ran canllawiau Nodyn Cyngor Technegol Mwynau 1 ar gyfer lefelau sŵn 'amser y nos', gwaith sy'n cael ei wneud rhwng 06.00 - 07.00 a 19.00 – 20.00, dangosodd yr asesiad sŵn fod y lefelau a ragwelir yn uwch na'r terfyn amser y nos o 42dB LAeq, 1 awr ar gyfer y rhan fwyaf o dderbynyddion yn ystod y bore ac i amryw o dderbynyddion gyda'r nos, yn benodol Plas-newydd, Syenite Terrace a Rose Cottage. Mae'r cais yn datgan, o fewn cyd-destun lefelau sŵn traffig presennol ar yr A487 yn ystod y cyfnod hwn, nad yw sŵn o'r chwarel yn debyg o fod yn arwyddocaol ac mae'n ystyried, felly, y dylid cymwyso terfynau sŵn yn ystod y dydd i'r cyfnodau gweithio 06.00-07.00 a 19.00-20.00.
- 5.29 Wrth ymateb i'r ymgynghoriad, dywedodd Gwarchod y Cyhoedd Gwynedd, er eu bod yn cytuno a'r amodau a gynigir ar gyfer gwaith y dydd rhwng 06.00 – 19.00, nid yw'r gwasanaeth yn cytuno â'r amod a gynigir ar gyfer gwaith y nos rhwng 06:00-07:00 a 19:00-20:00. Os yw'r datblygiad yn bwriadu gweithio y tu allan i oriau gwaith y dydd, bydd gofyn i'r ymgeisydd osod mesurau i gael lefelau sŵn o 42dB LAeq 1 awr fel y nodir yn Nodyn Cyngor Technegol Mwynau 1. Er fod hyn yn amlwg yn gwyro oddi wrth ganllawiau Nodyn Cyngor Technegol Mwynau 1, mae cynigion yr adolygiad yn lliniaru ac yn gostwng lefelau gwaith y nos rhwng 19.00 - 20.00 i'r lefelau presennol a osodwyd yn wreiddiol o dan yr adolygiad cychwynnol. Bydd mesur lefelau sŵn hefyd yn cynnwys y sŵn a ddaw o'r peiriannau asffalt nad oedd yn cael ei reoli o'r blaen o dan amod cynllunio.
- 5.30 Bydd gofyn i'r gweithredydd gyflwyno cynllun monitro sŵn i sicrhau y cydymffurfir â'r lefelau a nodir o dan amodau ac yn unol â gweithdrefnau penodol. Mae'r amodau'n nodi, os na chytunir yn wahanol yn ysgrifenedig, bod yn rhaid monitro bob deuddeg mis.

Dirgryniadau Chwythu

- 5.31 Gellir teimlo effeithiau chwythu (ffrwydro creigiau) mewn dwy ffordd. Y cyntaf yw dirgryniadau drwy'r tir, sy'n cael ei achosi gan donnau seismig yn ymledu o ffynhonnell y dirgryniad, gan wanhau'n gyflym wrth bellhau o'r ffynhonnell. Yr ail yw dirgryniadau drwy'r aer yn cael eu hachosi gan donnau pwysedd dros dro yn yr aer. Mae'r tonnau pwysedd hyn yn cynnwys ynni o ystod eang o amledd. Gall y glust ddynol deimlo ynni uwch na 20Hz fel sŵn, ni ellir clywed sŵn o dan 20Hz ond gellir ei deimlo fel ysgytwad. Gelwir sŵn ac ysgytwad gyda'i gilydd yn orbwysedd aer, sy'n cael ei fesur mewn desibeliau.
- 5.32 Yn wahanol i donnau pwysedd y gellir eu clywed, nid yw pellter, adeiladau na rhwystrau naturiol yn gwanhau cymaint ar amleddau na ellir eu clywed. Felly, gall effeithiau gorbwysedd aer ar yr amleddau hyn fod yn arwyddocaol dros bellterau hirach a daw rhagfynegiadau'n llai pendant oherwydd bod amodau'r atmosffer yn effeithio llawer mwy ar lefelau pwysedd dros aer. Felly, y dull mwyaf effeithiol o reoli yw lleihau yn y ffynhonnell, sy'n cynnwys dylunio'r chwythu'n iawn, gofalu fod y deunydd chwythu'n cael ei ddefnyddio a'i bacio'n briodol, bod y chwythu'n cael ei fonitro a bod y cyfan yn cael eu hailystyried yng ngoleuni'r canlyniadau.
- 5.33 Mae'r gwaith chwythu yn y chwarel yn cael ei wneud drwy ddrilio rhes, neu resi, o dyllau i'r bonc uwchben yr wyneb gweithio. Rhoddir swm penodol o ddeunydd ffrwydro ym mhob twll, gyda'r deunydd yn cael ei danio'n ddilynol gan ffrwydyddion gydag oediad o filieiliadau i leihau sŵn a dirgryniadau y chwythu yn unol ag ymarfer amgylcheddol da.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/04/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

- 5.34 Mae Nodyn Cyngor Technegol Mwynau: Agregau yn cynnwys cyngor manwl ynghylch amodau cynllunio addas i reoli effeithiau amgylcheddol gwaith chwythu mewn chwareli. Mae hyn yn cynnwys rheoli dyddiad ac adegau chwythu a chyfyngu ar ddirgryniadau daear ac mae Nodyn Cyngor Technegol Mwynau 1 yn awgrymu nad ddylai dirgryniadau daear o ganlyniad i waith chwythu fod yn fwy na chyflymder uchaf gronynnau o 6 mm/s PPV mewn 95% o achosion chwythu mewn unrhyw gyfnod o 6 mis ac na ddylai unrhyw achos unigol o chwythu fod â chyflymder uchaf gronynnau o fwy na 10 mm/eiliad PPV.
- 5.35 Mae'r rhestr o amodau cynllunio'n cynnwys cyfyngu ar oriau chwythu i rhwng 09.00 – 16.00 o ddydd Llun i ddydd Gwener, dim chwythu ar y Sul nag ar wyliau banc, a hefyd y dylid monitro chwythu i sicrhau cydymffuriad â lefelau dirgryniadau daear Nodyn Cyngor Technegol Mwynau 1.

Ansawdd Aer

- 5.36 Mae asesiadau ansawdd aer yn trafod y problemau a allai godi o gloddio a phrosesu mwynau a hefyd y tebygolrwydd y gallai llwch ddianc o'r ffyrdd cario a'r lloriau cerrig yn y chwarel. Nodwyd o ble y gallai llwch godi ac argymhellir yr ymarfer gorau ar gyfer rheoli llwch, fel sydd ei angen ar hyn o bryd o dan amodau cynllunio er mwyn amharu'r lleiaf posibl ar dderbynyddion sensitif gerllaw. Aseswyd yr amodau tywydd lleol er mwyn dangos pa mor aml y gallai llwch ddianc o'r gwaith arfaethedig a dengys asesiad llawn PM10 a PM25 yn Chwarel Minffordd yr ystyrir fod y risg i iechyd pobl yn 'anarwyddocaol'.
- 5.37 Y cyngor ynghylch ceisiadau i adolygu amodau cynllunio yn Nodyn Canllawiau Cynllunio Mwynau 14 yw 'na ddylai amodau cynllunio geisio rheoli pethau sy'n gyfrifoldeb i asiantaethau statudol eraill mae hyn yn arbennig o berthnasol ym maes rheoli llygredd. Dylid gofalu, felly, peidio â chynnwys amodau ar faterion y gall yr awdurdod rheoli llygredd perthnasol... eu rheoli'n foddhaol o dan eu hawliau penodol eu hunain.
- 5.38 Mae'r peiriannau asffalt a'r biniau cadw poeth cysylltiedig wedi'u cynhyrchu gan FMA Ullrich. Mae'r simnai wedi'i ddylunio i fod mor effeithiol â phosibl wrth reoli allyriadau o'r peiriannau ac mae hyn wedi gwella'n arwyddocaol lefelau'r allyriadau o'r peiriannau. Ar hyn o bryd, rheoleiddir a rheolir allyriadau o'r Peiriannau Asffalt gan Gyngor Gwynedd o dan Drwydded Amgylcheddol ac mae'r ymgeisydd yn cynnal gwaith monitro llwch / allyriadau ddwywaith y flwyddyn ar y Peiriannau Asffalt i sicrhau cydymffuriad.
- 5.39 O gofio mor fawr yw'r chwarel, mae'r cwynion a geir yn eithaf prin. Mae'r Datganiad Amgylcheddol a'r wybodaeth i'w ganlyn yn dangos y gall y chwarel weithio o dan delerau amodau cynllunio a / neu drwyddedau amgylcheddol a hynny heb amharu ar fwynderau eiddo trigiannol, gan gynnwys yn rhai y tu fewn i'r llain byffer 200 metr sy'n cael ei benodi gan Bolisi Cynllunio Cymru a chanllawiau cenedlaethol cynllunio mwynau Nodyn Cyngor Technegol Mwynau 1. Drwy osod amodau cynllunio tebyg i'r rhai a osodwyd ar y datblygiad blaenorol ar gyfer rheoli sŵn, llwch a dirgryniadau chwythu, ystyrir bod y datblygiad, ar ei ben ei hun neu drwy ychwanegu'r arwynebedd ar gyfer adnodd gwastraff anadweithiol yn y caniatâd blaenorol, yn cydymffurfio â pholisi PCYFF 2 a MWYN 3 Cynllun Datblygu ar y Cyd Gwynedd a Môn. Ystyrir fod modd gwyrddio holl effeithiau tebygol llwch o'r datblygiad arfaethedig h.y. daw'r risg o'r effeithiau i ben ar ddiwedd y gwaith cloddio ac adfer ar y safle ac ni fydd unrhyw effeithiau arwyddocaol ar ansawdd aer yr ardal pan ddaw'r datblygiad i ben.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/04/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

Materion Traffig a Mynediad

- 5.40 Mae amgylchiadau wedi newid yn arwyddocaol ers agor ffordd osgoi Porthmadog fis Hydref 2011. O gofio bod llwybr y ffordd osgoi wedi torri trwy derfyn deheuol manau derbyn a chadw'r chwarel, roedd adeiladu mynedfa uniongyrchol, newydd o'r gefnffordd yn rhan o'r cynigion ac mae'r rhain, yn ogystal â lleiniau gweledd helaeth, wedi'u hadeiladu erbyn hyn ac yn cydymffurfio â safonau caeth priffyrdd. O'r blaen, roedd loriau o safle'r peiriannau asffalt yn teithio dros groesfan reilffordd i ffordd breifat oedd yn cysylltu'r chwarel â phentref Minffordd. Erbyn hyn, mae gan y chwarel fynedfa uniongyrchol i gefnffordd yr A487 a thrwy hynny i'r prif rhwydwaith priffyrdd sydd wedi datrys y problemau mwynderau gyda loriau trymion.
- 5.41 Bu modd gwella seilwaith y safle pan gysylltwyd hi â'r gefnffordd ac erbyn hyn mae yno system reoli symudiadau traffig mewnol ac arwyddion dwyieithog sy'n cyfeirio'r traffig sy'n cyrraedd i'r manau priodol ar gyfer llwytho ac yn y blaen, mae'r holl loriau trymion yn gadael y safle ar lwybr mewnol dros bont bwysu a golchwr olwynion cyn cyrraedd yr A487.
- 5.42 Does dim cyfyngiad ar faint ellir ei gynhyrchu yn y chwarel ac mae'r gwelliannau i fynedfa'r safle ac i'r rhwydwaith priffyrdd yn ddigon i sicrhau y bydd traffig yn dal i lifo i ac o'r chwarel. Ystyrir felly, bod y rhwydwaith ffyrdd presennol yn ddigon da i ddygymod â'r traffig a ddisgwylir o'r safle a bod y datblygiad, felly, yn cydymffurfio â Pholisiau TRA 4 (rheoli effeithiau cludiant), TRA 2 (Safonau Parscio) a PS1 (Yr Iaith a'r Diwylliant Cymraeg) Cynllun Datblygu ar y Cyd Gwynedd a Môn.

Hydroleg & Hydroddaeareg

- 5.43 Mae'r cyfan o'r chwarel o fewn cyrraedd dalgylch Glaslyn. Y prif gwrs dŵr yw Afon Glaslyn sy'n rhedeg ger terfyn gorllewinol y safle. Mae'r safle o fewn parth perygl llifogydd C1 yn ôl diffiniad mapiau cynghori llifogydd y cyfeirir atyn nhw yn Nodyn Cyngor Technegol 15 (*Datblygu a Pherygl o Llifogydd*) lle diffinnir yn y canllawiau fod cloddio am fwynau yn llai tebygol o ddiodeff o beryglon llifogydd.
- 5.44 Er nad yw'r cais yn cynnwys Asesiad Canlyniadau Llifogydd penodol i'r safle hon, mae Cyfoeth Naturiol Cymru'n fodlon, yn yr achos hwn, fod Adran 8 o'r Datganiad Amgylcheddol (Hydroleg a Hydroddaeareg) yn talu digon o sylw i'r peryglon sy'n codi ac yn dangos y gellir rheoli canlyniadau llifogydd yn foddhaol. Mae'r adroddiad wedi ystyried y tebygrwydd o ragor o lifogydd o'r llanw ac o afonydd oherwydd newid hinsawdd. Mae'r Datganiad Amgylcheddol yn cadarnhau, heblaw am lifogydd bychan a thros dro ar rannau o lawr y chwarel ar ôl glaw trwm, na fu sôn am unrhyw achos o lifogydd o'r llanw nac o afonydd ar safle'r chwarel yn ystod ei hoes hir. Fodd bynnag, efallai y gallai llifogydd eithafol effeithio ar y chwarel yn y dyfodol ac y dylid ystyried mesurau lliniaru fel rhan o unrhyw welliannau ar y safle yn y dyfodol.
- 5.45 Cyflwynwyd Asesiad Effeithiau Hydrolegol ac Arolwg Nodweddion Dŵr i gefnogi'r cynigion yn yr Adolygiad o Hen Ganiatadau Mwynau. O gofio mai ychydig o ddŵr sy'n treiddio nac yn cael ei gadw mewn craig lechen / siâl a dolerit, ni fydd gwaith tynnu dŵr yn cychwyn nes y bydd gwaith Cyfnod 3 ar y gweill mewn 10 - 15 mlynedd pan fydd yn rhaid cloddio'n is na'r lefel bresennol o 2.5 metr Uwch Datwm Ordnans. Dim ond ar yr ardal gyfagos y bydd tynnu dŵr yn effeithio ac mae'n annhebyg o ymestyn y tu allan i ffiniau'r safle. Mae Cyfoeth Naturiol Cymru'n fodlon ag asesiadau a chanlyniadau'r adroddiad sy'n cynnwys manylion monitro dŵr daear a dŵr wyneb bob mis. Fodd bynnag, dylid cyflwyno mesurau lliniaru ar gyfer, efallai, ran-ddiryemu

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/04/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

lefelau dŵr daear cyn cychwyn ar dynnu dŵr yng Nghyfnod 3 yn unol â'r cynllun monitro a / neu'r cynllun rheoli dŵr sydd i'w cyflwyno yn unol â'r atodlen o amodau.

- 5.46 Mae dŵr yn rhedeg yn rhydd o'r chwarel ar hyn o bryd, mae uwchben y cyrsiau dŵr cyfagos ac mae disgyrchiant yn cael gwared ar unrhyw ddŵr ffo neu ddŵr daear a ddaw ar y safle. Bydd hyn yn parhau tan ddiwedd Cyfnod 2 pan fydd y manau cloddio wedi ymestyn ond nid wedi dyfnhau. Mae'r dŵr glaw sy'n disgyn ar dwll y chwarel ar hyn o bryd yn cael ei ddal dros dro yn yr haen 1 – 1.5 metr o drwch o ddeunyddiau llenwi y gall dŵr dreiddio drwyddyn nhw sy'n gorchuddio llawr y chwarel. Mae dŵr yn llifo o lawr y chwarel i ffos ganolog sydd wedi'i chloddio i'r greigwely ac sy'n draenio dŵr wyneb i'r Pwll Mwydo Gorllewinol. Mae dŵr o'r Pwll Mwydo Gorllewinol yn draenio ar yr wyneb ac yn rhedeg yn y pendraw i'r Traeth Mawr. Oherwydd nad oes fawr iawn o ddŵr yn treiddio trwy'r greigwely, nid ystyrir fod y dŵr daear sy'n llifo i'r Pwll Mwydo Gorllewinol yn arwyddocaol ac felly mae'r rhan fwyaf o ddigon o'r dŵr sy'n rhedeg yn ddŵr glaw. Dim ond dŵr glaw sy'n llifo o'r ardal i'r de o dwll y chwarel lle mae'r peiriannau, y gweithdai a'r swyddfeydd ac mae'n rhedeg drwy gyfuniad o byllau mwydo a gollyngiadau sydd wedi'u caniatau oddi ar y safle i lednant o Afon Glaslyn.
- 5.47 Bydd gofyn addasu rhywfaint ar y dull presennol o ddraenio yn yr ardal hon pan fydd twll y chwarel yn cael ei ddyfnhau ac y bydd adnoddau gwaddodi ar gael. Disgwylir y bydd rhagor o ddŵr glaw yn treiddio pan fydd twll y chwarel yn cael ei ddyfnhau yng Nghyfnodau 4 a 5. Fodd bynnag, amcangyfrifir, hyd yn oed ar ôl datblygu'r chwarel hyd eithaf y cynlluniau, mai ychydig fydd hynny ac y dylai'r Pwll Mwydo Gorllewinol allu dygymod â'r cynnydd hyd at ddiwedd oes y chwarel. Ond, cedwir llygad y Pwll Mwydo Gorllewinol wrth weithredu'r datblygiad a gynllunnir ac ychwanegir at y draeniau neu ddarparu lagynau gwaddodi yn ôl y gofyn. Byddai unrhyw seilwaith draenio o'r fath yn sicrhau bod y dŵr a ollyngir o'r safle o ansawdd priodol, o ran cynnwys deunydd solet a bydd y dŵr yn cael ei ollwng o'r system lagynau drwy biben yn uniongyrchol i Afon Glaslyn.
- 5.48 Ar ôl i waith y chwarel ddod i ben, bydd yr holl beiriannau ac adeiladau'n cael eu symud, rhoddir y gorau i bwmpio a bydd twll y chwarel yn cael ei adael i lenwi gyda dŵr glaw i ffurfio llyn a fydd yn nodwedd sy'n cael ei ddangos ar y cynllun cysyniadau adfer.
- 5.49 Rhwystir llygredd ar y safle yn unol â gofynion trwyddedu Cyfoeth Naturiol Cymru er mwyn sicrhau nad oes unrhyw beth yn cael ei ollwng a allai effeithio ar gyrsiau dŵr yr ardal nac ar yr amgylchedd ddŵr, gan gynnwys Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig Afon Glaslyn. Bydd mesurau'n cynnwys; manylebau a lleoliad lagynau gwaddodi, digon o le i gadw gollyngiadau o danciau a chynwysyddion tanwydd a chynllun gollyngiadau, cadw / rheoli unrhyw ollyngiadau o fannau cadw a manau gweithredu, digon o ddraenio o'r ffyrdd cario a gosod y golchwyr olwynion ar fan caled gyda swmp i ddal y dŵr a fydd yn rhedeg oddi yno. Dŵr i'w ailgylchu os yn bosibl, gwaddod solet i gael ei garthu'n rheolaidd, unrhyw wastraff rheoledig i'w symud i adnodd trwyddedig.
- 5.50 Ystyrir, felly, bod materion ynghylch hydroleg a dŵr daear ac ynghylch rheoli dŵr wedi cael eu hystyried yn llawn yn y Datganiad Amgylcheddol o gofio am leoliad y chwarel ger aber Afon Glaslyn a'r Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig. Yn amodol ar amodau cynllunio ynghylch gweithredu cynllun rheoli dŵr a chynllun monitro hydrolegol, y casgliad yw fod y cyflwyniad Adolygiad Cyfnodol yn cyfarfod â gofynion Polisiâu PS 6, PS 19, AMG 5, AMG 6, PCYFF 2, PCYFF 6 a MWYN 3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/04/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

Ecoleg, Coedydd Derw Meirionnydd, Ardal Cadwraeth Arbennig, Safleoedd Ystlumod a Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig

- 5.51 Chwarel sydd wedi'i hen sefydlu yw safle'r adolygiad ac mae'n cynnwys ardaloedd arwyddocaol o dir moel a chreigiau noeth o ganlyniad i gloddio am fwynau dros wahanol gyfnodau. Mae'n cynnwys coetir helaeth, lled naturiol, i'r gogledd ac i'r dwyrain o'r chwarel ei hunan nad yw'n cael ei ddefnyddio ar hyn o bryd a lle, ar un adeg, roedd rwbwl chwarel yn cael ei gadw. Erbyn hyn, mae coed llydanddail wedi ail dyfu arno.
- 5.52 Does dim llystyfiant ar y rhan fwyaf o dwll y chwarel ac eithrio yn y gornel de-ddwyreiniol ac ar rimyn cul o graig ar draws de'r chwarel ac sy'n gwahanu, ar hyn o bryd, y prif ardaloedd prosesu a gweinyddol oddi wrth lle mae'r chwarel yn cael ei gweithio i'r gogledd. Mae coetir collddail a llystyfiant prysgwydd ar y rhimyn cul o graig ac hefyd mae llystyfiant prysgwydd, llwyni'r iâr fach neu buddleia anffrodorol yn aml, wedi hen sefydlu ar rai o'r ponciau a'r llethrau cynnal.
- 5.53 Tir isel corsiog, tir pori a choetir yn gysylltiedig ag aber Afon Glaslyn yw'r rhan fwyaf o'r ardal o gwmpas y chwarel ac mae'n cynnwys yr ardaloedd canlynol sydd wedi'u dynodi oherwydd eu pwysigrwydd i gadwraeth natur;
- Ardal Cadwraeth Arbennig Coedydd Derw Meirionnydd a Safleoedd Ystlumod – yn union i'r gorllewin ac i'r de-orllewin o'r chwarel;
 - Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig Glaslyn – yn union i'r gogledd, gorllewin a de-orllewin o'r chwarel, gan gynnwys ardaloedd anweithredol o goetir ar dir y chwarel; a
 - Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig Ysbyty Bron y Garth (man clwydo mamolaeth ystlumod pedol lleiaf) – yn union i'r de ac i'r de-orllewin o'r chwarel.
- 5.54 Mae uned bioamrywiaeth Cyngor Gwynedd yn cadarnhau fod yr adroddiad ecolegol a gyflwynwyd i gefnogi'r cais wedi dilyn y canllawiau priodol. Mae'r bennod Ecolegol yn sôn bod angen arolygon pellach i gasglu gwybodaeth ar gyfer cyfnod 3 o'r gwaith a fydd yn cynnwys tynnu'r rhimyn o graig a choetir collddail ar draws rhan ddeheuol y safle. Fel y nodir uchod, mae'r chwarel gerllaw Ardal Cadwraeth Arbennig Coedydd Derw Meirionnydd a Safleoedd Ystlumod sydd ag amrywiaeth o nodweddion o bwysigrwydd Ewropeaidd gan gynnwys poblogaeth o ystlumod pedol lleiaf yn ogystal â chynefinoedd megis coetir gwlyb, dyfrgwn, llystyfiant afonydd a Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig Afon Glaslyn. Er na fyddai'r cynnig yn golygu cymryd tir sy'n rhan o'r Ardal Cadwraeth Arbennig, gallai colli ardaloedd coediog effeithio'n arwyddocaol ar y boblogaeth o ystlumod pedol lleiaf drwy golli neu amharu ar eu llwybrau ehedeg yn ystod gwaith Cyfnod 3. Gofynnir am wybodaeth ecolegol bellach er mwyn nodi llinellau hedfan yr ystlumod pedol lleiaf yn ogystal â gwneud iawn a chreu cysylltiadau ecolegol yn y tirlun.
- 5.55 Mae gwybodaeth bellach yn adendwm yr adroddiad ecolegol ynghylch arolygon ystlumod ac yn cynnwys digon o wybodaeth i Gyngor Gwynedd gynnal Asesiad Rheoliadau Cynefin o dan Rheoliadau Cynefinoedd a Rhywogaethau 2010. Mewn ymateb i'r ymgynghoriad, mae Cyfoeth Naturiol Cymru'n datgan fod yr arolygon ecolegol diwygiedig yn cadarnhau mai cymharol ychydig o ystlumod pedol lleiaf sy'n defnyddio'r safle ar wahân i'r coetir dwyreiniol ble cofnodwyd mwy. O gofio mai ychydig o ystlumod sy'n defnyddio'r gefnfen goediog i gymudo trwy'r safle, ni argymhellir rhagor o waith lliniaru er yr awgrymir rhagor o waith plannu yng nghornel de-ddwyreiniol y safle er mwyn gwneud iawn am golli'r coetir ar ystlys dwyreiniol y gwaith. Mae Cyfoeth Naturiol Cymru'n cytuno gyda'r strategaeth yma ac yn gofyn am rhagor o fanylion a sut y bydd y coetir yn cysylltu â'r cwlfer wrth fynedfa'r safle.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/04/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

- 5.56 Felly, mae Cyngor Gwynedd fel yr Awdurdod Cymwys at ddibenion Cadwraeth Rheoliadau Cynefinoedd a Rhywogaethau 2010 (fel y'i ddiwygiwyd) wedi cynnal Asesiad Priodol o dan Reoliad 61, er mwyn sicrhau y tu hwnt i amheuaeth gwyddonol rhesymol na fydd y cynigion diwygieidg yn amharu ar gyfanrwydd Ardal Cadwraeth Arbennig Coedydd Derw Meirionnydd. Daeth yr Arolwg Rheoliadau Cynefinoedd a gynhaliwyd gan Gyngor Gwynedd fel yr awdurdod cymwys i'r casgliad nad yw'r gefnfen goediog ar draws rhannau deheuol y chwarel yn llwybr hedfan arwyddocaol i ystumod pedol lleiaf nac yn gynefin bwydo ac felly na fyddai ei gwaredu fel rhan o'r cynigion datblygu'n amharu ar nodweddion cadwraeth Ardal Cadwraeth Arbennig Coedydd Derw Merionnydd ac Ystumod. Mae Cyfoeth Naturiol Cymru'n cadarnhau eu bo dyn cytuno â chasgliadau'r asesiad Arolwg Rheoliadau Cynefinoedd.
- 5.57 Mae Cyfoeth Naturiol Cymru ac adran Bioamrywiaeth Gwynedd wedi cynghori y dylid gosod amodau wrth roi caniatâd er mwyn talu sylw i'r materion canlynol;
- Cytuno gyda chasgliadau'r Datganiad Amgylcheddol fod angen ymgynghori ymhellach cyn gweithredu Cyfnod 3 i dynnu'r gefnfen canolog er mwyn gweld a fyddai angen unrhyw arolygon ecolegol pellach, gan gynnwys arolygon ystumod ble bydd coed yn cael eu torri o gwmpas ffiniau'r safle. Cadarnhau presenoldeb daear moch daear ar lethr goediog yn ne-ddwyrain y chwarel.
 - Dengys cofnodion fod Clymchwyn Siapan ar lannau'r afon ger y chwarel ac mewn ffos ar ei therfyn dwyreiniol. Mae rhywogaethau ymwithiol anffrodorol eraill ar neu ger y chwarel, megis Crassula, Buddlea, Fformlys yr Himalaya, Chwyn Pyllau Canada. Dylid darparu cynllun ar gyfer rheoli a gwaredu'r rhywogaethau ymwithiol yma o blanhigion a dylai gynnwys monitro blynyddol.
 - Rhaid cytuno ar gynllun ar gyfer monitro cynefinoedd a rhywogaethau gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i weithredu a dylai gynnwys diogelu man clwydo Ystumod Lleiaf yn y chwarel neu ddarparu man clwydo arall.
 - Cytuno ar gynllun o wneud iawn am golli cynefin o goetir gydag Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri a fydd yn cynnwys plannu rhagor o goed yng nghornel de-ddwyrain y safle er mwyn gwneud iawn am golli'r coetir ar ochr ddwyreiniol y gwaith.
 - Dylai'r gwaith adfer terfynol gynnwys ehangu'r gwelyau hesg a gwneud ymylon y llyn yn droellog. Dylai hefyd creu mwy o arwynebedd o goetir.
 - Argymhellir gosod amod ar gyfer plannu coed i gryfhau llwybrau cysylltu cynefinoedd a'r coridorau bywyd gwyllt yn ogystal ag i wneud iawn am golli coetir a bod yn rhwystr rhag i ronynnau llwch dreiddio i'r Ardal o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig ac i'r Ardal Cadwraeth Arbennig.
- 5.58 Nid yw'r adolygiad Cyfnodol o'r gwaith yn Chwarel Minffordd (ar ei ben ei hun neu ar y cyd â chynlluniau neu brosiectau eraill) yn debyg o gael effaith arwyddocaol ar nodweddion Ardal Cadwraeth Arbennig Coedydd Derw Meirionnydd ac ni fydd yn effeithio ar gyfanrwydd y safle. Ystyrir felly, yn amodol ar gynllun monitro yn unol â'r amodau cynllunio, fod y datblygiad yn cydymffurfio â chanllawiau'r Polisi Cynllunio Cenedlaethol yn ogystal ag â Pholisiau PS 19, AMG 5, AMG 6, PCYFF 4, MWYN 3 a MWYN 9 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.

Treftadaeth Ddiwylliannol

- 5.59 Mae'r ardal yn dirlun pwysig, hanesyddol, wedi'u greu gan bobl sy'n cynnwys cynllun adfer tir uchelgeisiol o'r 19 Ganrif ar gyfer aber Traeth Mawr. Mae'r chwarel yn rhan o dirlun hanesyddol cofrestredig Aberglaslyn, ac mae'n berthnasol fod adeiladu harbwr Porthmadog yn gysylltiedig â gwaith y chwarel gan fod yr harbwr wedi galluogi ehangu chwareli llechi Ffestiniog. Mae'r asesiad yn ystyried effeithiau uniongyrchol y chwarel ar asedau treftadaeth diwylliannol gwybyddus ac mae hefyd yn trafod yr effeithau an-

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/04/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

uniongyrchol ar asedau treftadaeth diwylliannol dynodedig a chofrestredig y tu hwnt i ffiniau'r safle.

- 5.60 Mae'r asesiad yn ystyried fod natur esblygol y Chwarel hefyd yn rhan o'r tirlun ehangach, sy'n anrffod yn newid gyda threigl y blynyddoedd, ac felly efallai y dylid ystyried effeithiau'r Chwarel ar y tirluniau hanesyddol nid yn gymaint fel amhariad ond yn hytrach fel proses dderbyniol o newid. Yn y pendraw, ar ôl ei hadfer, bydd y Chwarel yn aros yn nodwedd hanesyddol yn y tirlun.
- 5.61 Mae'r asesiad wedi nodi pump o Barciau a Gerddi Cofrestredig, Portmeirion yn un, ac mae tair Ardal Gadwraeth o fewn 5 cilometr i ffiniau'r safle. Casgliad yr asesiad o'r effeithiau tymor hir yw na fydd unrhyw effeithiau an-uniongyrchol niweidiol i unrhyw ased treftadaeth y tu allan i ffiniau'r chwarel yn ystod ei chyfnod gweithio nac unrhyw effeithiau gweledol ar leoliad Henebion Cofrestredig neu Adeiladau Rhestredig.
- 5.62 Mae'r chwarel wedi'i ddatblygu'n sylweddol dros ddegawdau lawer ac mae llawer o nodweddion hanesyddol heb eu dynodi eisoes wedi cael eu colli oherwydd gwaith y chwarel. Fodd bynnag, mae'r asesiad wedi nodi saith o asedau sydd wedi goroesi ac sy'n cael eu hystyried o werth isel, gan gynnwys y chwarel ei hunan, tra efallai bod un y tu allan i ffiniau'r safle. Daeth yr asesiad i'r penderfyniad, o'r saith ased lle y rhagwelir effeithiau uniongyrchol, mai bychan fydd yr effaith ar ddau ac yn ychydig / canolog ar y pedwar arall.
- 5.63 Bydd y cyfan o'r asedau sydd wedi goroesi yn cael eu dinistrio gan waith y chwarel o dan y caniatadau presennol, er bod mesurau lliniaru'n cael eu cynnig ar gyfer lefel priodol o gofnodi trwy amod er mwyn sicrhau eu bod yn cael eu cadw ar gofnod. Rhaid ystyried yn ofalus amseru'r gwaith cyn y bydd yr asedau hyn yn diflannu gan eu bod mewn ardal ble mae cloddio wedi'i gynllunio ar gyfer y cyfnod o 15 - 30 mlynedd yn y dyfodol.
- 5.64 Yn amodol ar amod cynllunio sy'n gofyn am liniariad archeolegol priodol yn ystod y cyfnod datblygu, mae'r cynnig yn cydymffurfio â gofynion Polisi AT 1 (Tirlun Hanesyddol Cofrestredig) ac AT 4 (gwarchod safleoedd archeolegol heb eu dynodi) Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.

Materion cynaliadwyedd

- 5.65 Mae Ffigwr 4.2 o Bolisi Cynllunio Cymru'n diffinio datblygu cynaliadwy yng Nghymru fel hyn; "mae datblygu cynaliadwy yn golygu'r broses o wella lles economaidd, cymdeithasol, amgylcheddol a diwylliannol Cymru trwy weithredu, yn unol â'r egwyddor datblygu cynaliadwy, gan anelu at gyrraedd nodau llesiant". Ymhellach, mae'r adroddiad wedi asesu materion cynaliadwyedd y cais hwn yn unol â'r nod o ddatblygu cynaliadwy ym mharagraff 4.1.1 o Bolisi Cynllunio Cymru er mwyn; "*galluogi pob person trwy'r byd i fodloni eu hanghenion sylfaenol a mwynhau gwell ansawdd bywyd heb gyfaddawdu ansawdd bywyd y cenedlaethau i ddod*", ac yn unol â saith nod llesiant Deddf Llesiant a Chenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 o gael pawb i weithio tuag at yr un weledigaeth o Gymru cynaliadwy.
- 5.66 Fel Awdurdod Cynllunio Mwynau, mae'n ddyletswydd ar y Cyngor sicrhau fod adnoddau mwynau'n cael eu cloddio mewn ffordd gynaliadwy er mwyn cyfrannu'n briodol at ofynion yr ardal am ddefnyddiau adeiladu. Mae gan Wunedd hen hanes o gloddio am fwynau ac mae'n dal yn nodwedd bwysig o'i gwriad economaidd a chymdeithasol. Mae dyddodion eang o amrywiaeth o ddefnyddiau sy'n addas i'w cloddio yng Ngogledd Cymru, yn enwedig creigiau igneidd, tywod a gro a charreg

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/04/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

galch. Mae'r ymwithiad dolerit ym Minffordd yn addas ar gyfer ei ddefnyddio fel Agregau Manyleb Uwch, sy'n cael ei ddiffinio fel deunydd sy'n addas fel agregiad wyneb ffordd gwrth sgidio. Felly, mae'r cynnig yn cydymffurfio â Pholisi PS 5 & PS 22 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (datblygu cynaliadwy) gan fod y chwarel yn gwneud y defnydd gorau o gronfa wybyddus o agregiadau manyleb uwch.

Yr Economi

- 5.67 Mae Nodyn Cyngor Technegol 23, Datblygu Economaidd, yn datgan: wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio lleol, y dylai awdurdodau cynllunio gofio mai dim ond un rhan o'r economi yw gweithgaredd o dan ddosbarthiadau defnydd traddodiadol B1 - B8. Mae'n bwysig bod y system cynllunio'n cydnabod agweddau economaidd pob ddatblygiad a bod penderfyniadau cynllunio'n cael eu cymryd mewn modd cynaliadwy sy'n cydbwysu ystyriaethau cymdeithasol, amgylcheddol ac economaidd. Mae'n datgan ymhellach y dylai awdurdodau cynllunio lleol gydnabod arwyddion y farchnad a thalu sylw i'r angen i gyfeirio datblygu economaidd i'r mannau mwyaf addas, yn hytrach na rhwystro neu beidio â symud ymlaen â datblygiadau o'r fath.
- 5.68 Mae Chwarel Minffordd yn un o'r rhai wedi'i lleoli'n fwyaf strategol yng Ngwynedd. Mae'n cyflenwi cerrig ffordd ac agregiadau manyleb uwch ar gyfer rhanbarth Gogledd Cymru ac mor bell â Manceinion Fwyaf a Glannau Merswy. Ymhellach, mae'r gweithlu o 16 o weithwyr lleol yn cyfrannu at ddiwylliant ac yn fwy penodol, at statws yr Iaith Gymraeg yn yr ardal. Yn ogystal â chreu gwaith i fusnesau sy'n gysylltiedig â'r gweithgareddau chwarel neu gwmnïau sy'n darparu gwasanaethau i'r chwarel, mae nifer o glybiau chwaraeon a chymdeithasau yn yr ardal wedi elwa o gefnogaeth y cwmni.
- 5.69 Mewn perthynas â'r agregau manyleb uwch, mae'r adolygiad RTS yn datgan, "*mae'r egwyddor agosrwydd yn cydnabod fod rhai mathau o 'agregiad manyleb uwch' yn gwasanaethu marchnadoedd tra gwahanol ac felly bod yn rhaid eu cludo lawer ymhellach (Thompson, Greig & Shaw, 1993; Thompson et al., 2005). Mae hynny'n arbennig o berthnasol i agregau gwrth sgidio sy'n hanfodol i wynebu ffyrdd ledled Cymru a Lloegr*".
- 5.70 Bydd y cynnig felly'n debyg o wneud cyfraniad positif i economi'r ardal yn unol â Pholisi Strategol PS 1 & PS 13 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn yn ogystal â Chanllaw Cynllunio Ategol Gwynedd, Cynllunio a'r Iaith Gymraeg, Tachwedd 2009.

Ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

- 5.71 Ni fynegodd trydydd partion bryderon na gwrthwynebiad mewn ymateb i'r ymgynghoriad ar y cais hwn.

6 Casgliadau

- 6.1 Mae'r Adolygiad Cyfnodol yn darparu asesiad sy'n diweddarau'r amodau cynllunio ar gyfer parhau a'r gwaith y mae Chwarel Minffordd wedi'i gynnal ers blynyddoedd lawer. Diben yr Adolygiad Cyfnodol o dan Ddeddf yr Amgylchedd 1995 yw sicrhau nad yw amodau'n mynd yn amherthnasol a rhoi cyfle i ymateb i safonau a gofynion newydd. Trafodwyd ymhellach a chytunwyd gyda'r ymgeisydd atodlen o amodau sydd wedi'i hatodi wrth yr adroddiad hwn. Yn unol â'r rheoliadau cynllunio, ystyrir fod yr atodlen o amodau'n angenrheidiol, yn berthnasol i gynllunio, yn berthnasol i'r datblygiad, yn orfodadwy ac yn fanwl ac yn rhesymol ym mhob agwedd arall. Ni fydd

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/04/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

atebolrwydd am iawndal yn codi oni bai bod effaith unrhyw amod cyfyngol yn *“niweidiol i raddau afresymol i un ai hyfywdra economaidd y gwaith neu werth y safle fel ased...”*.

- 6.2 Mae'r Datganiad Amgylcheddol wedi ystyried datblygu mwynau yng nghyd-destun asesiad effeithiau Tirwedd a Gweledol, gan gynnwys effeithiau ar derfyn y Parc Cenedlaethol cyfagos, dynodiadau tirwedd lleol a hanesyddol a hefyd effeithiau ecolegol o dan Reoliadau Cynefinoedd a Rhywogaethau 2010 gan gynnwys asesiad o unrhyw effeithiau arwyddocaol tebygol ar Ardal Cadwraeth Arbennig Coedydd Derw Meirionnydd a'r nodweddion cymhwyso (cynefin ystlumod pedol lleiaf). Hefyd, mae'r Datganiad Amgylcheddol yn trafod effeithiau Dŵr Daear a Wyneb, Trefnadaeth Ddiwylliannol, Sŵn, Ansawdd Aer, Dirgryniadau Chwythu, Oriau Gweithio, Symudiadau Traffig ac adfer y safle yn ogystal ag ystyried cynlluniau amgen yng nghyd-destun y Rheoliadau Asesiad Effeithiau Amgylcheddol o ran eu perthynas i gais adolygiad mwynau o dan Ddeddf yr Amgylchedd 1995. Yn achos Adolygiad o Hen Ganiatadau Mwynau a'r Asesiad Amgylcheddol, mae ystyried cynigion amgen yn golygu dulliau eraill o weithio a'r cynlluniau lliniaru ac adfer y gellid eu hystyried - yn hytrach na chyflenwi o fannau eraill neu chwilio am ddeunydd ar safleoedd newydd neu ail agor chwareli wedi hen gau.
- 6.3 Mae'r gwaith yn cyfrannu'n arwyddocaol at economi'r ardal sydd ag 16 o weithwyr llawn amser (Polisi Strategol PS 13). Mae'r ymwthiad dolerit ym Minffordd yn addas ar gyfer ei ddefnyddio fel Agregiad Manyleb Uwch sy'n cael ei ddiffinio fel deunydd sy'n addas fel agregiad wyneb ffyrdd gwrth sgidio. Mae Polisi Cynllunio Cymru'n cydnabod ym mharagraff 14.7.6 *"mae agregau addas ar gyfer wynebu, adeiladu a chynnal ffyrdd, lle mae angen agregau arbennig gwrth sgidio, yn bwysig i'r Deyrnas Gyfunol ac mae adnoddau arwyddocaol ar gael yng Nghymru"*.
- 6.4 Mae'r cynnig yn bodloni nodau cynaliadwyedd Polisi Cynllunio Cymru a Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015

7. Argymhelliad:

Awdurdodi'r Uwch Reolwr Gwasanaethau Cynllunio, Amgylchedd a Gwarchod y Cyhoedd i benderfynu ar gynllun o amodau o dan ddirprwyaeth.

- Cyfnod gweithio a gweithgareddau cysylltiedig, hyd at 21 Chwefror 2042, gorffen adfer y safle erbyn 2044
- Yr holl adeiladau a pheriannau i'w symud oddi ar y safle ar ôl cau'r chwarel
- Gwaith a Ganiateir a Chydymffurfriad gyda'r Manylion / Cynlluniau a gyflwynwyd
- Adolygu'r gwaith a'r cynllun o adfer cynyddol bob 5 mlynedd.
- Oriau Gweithio
- Cynllun monitro dŵr daear o fewn 12 mis o benderfynu, i'w weithredu cyn cychwyn ar waith Cyfnod 3.
- Cynllun rheoli dŵr ar gyfer y chwarel o fewn 12 mis o benderfynu,
- Olew, tanwydd ac ireidiau i'w cadw ar loriau anhreiddiadwy ac mewn mannau caeedig,
- Cynllun o fesurau gwarchod ar gyfer cynefinoedd cyfagos o fewn 12 o benderfynu,
- Arolygu a monitro rhywogaethau ymledol,
- Diweddarau arolygon cynefinoedd a rhywogaethau gwarchodedig 12 mis cyn cychwyn ar waith cloddio Cyfnod 3,
- Gwahardd clirio llystyfiant rhwng Mawrth a Gorffennaf oni bai y gellir profi'n ysgrifenedig na fydd y gwaith yn amharu ar adar yn nythu,

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/04/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

- Rheoli cyfyngiadau sŵn yn ystod y dydd a'r nos a gwaith dros dro a dim mwy o sŵn na 67dB LAeq am 8 wythnos mewn unrhyw gyfnod o 12 mis,
- Monitro sŵn,
- Larymau bacio sŵn gwyn a gosod sgriniau lladd sŵn addas ar beiriannau ac adeiladau,
- Cyfyngu ar chwythu a gofynion ar gyfer monitro dirgryniadau chwythu,
- Rheoli llwch ffo yn unol â'r manylion yn y cais a chadw cofnod o gwynion ar gael i'w archwilio,
- Gorchuddio cerbydau a defnyddio golchwyr olwynion,
- Cofnodi a gwaith lliniaru archeolegol,
- Adfer ac ôl ofal cynyddol yn unol â'r cynlluniau a gymeradwywyd a chyflwyno cynllun terfynol i'w gymeradwyo cyn ei weithredu,
- Cynllun adfer ar gyfer safle'r peiriannau erbyn 31 Rhagfyr 2030,
- Cadw pridd a chyfryngau adfer.

TERFYNAU AMSER / TIME LIMITS

1. Mae'r caniatâd yn dod i ben ar 21, Chwefror 2042, ac erbyn y dyddiad hynny, bydd yr holl waith ennill a gweithio, prosesu, pentyrru mwynau ac arllwys gwastraff mwynau wedi dod i ben. Rhaid cwblhau oll waith adfer erbyn 21 Chwefror 2044.

This permission shall expire on 21, February 2042, by which date the winning and working, processing, stockpiling of minerals and the depositing of mineral waste shall have ceased. All restoration works shall be completed by 21 February 2044.

2. Dim hwyrach na 12 mis o'r dyddiad mae'r caniatâd yn dod i ben yn unol ag amod 1 o'r penderfyniad hwn, neu ddarfodiad parhaol ennill a gweithio mwynau, fel y cytunir rhwng y gweithredwr mwynau a'r Awdurdod Cynllunio Mwynau, rhaid dymchwel a symud oll adeiladau, offer, peiriannau a strwythurau oddi ar y safle.

No later than 12 months following the expiry date of the permission in accordance with condition 1 of this determination, or earlier permanent cessation of winning and working of minerals, as agreed between the mineral operator and Mineral Planning Authority, all buildings, plant, machinery and structures shall be dismantled and removed from the site.

3. Dim hwyrach na 12 mis o'r dyddiad mae'r caniatâd yn dod i ben yn unol ag amod 1 o'r penderfyniad hwn, neu ddarfodiad parhaol ennill a gweithio mwynau, fel y cytunir rhwng y gweithredwr mwynau a'r Awdurdod Cynllunio Mwynau, rhaid darfod gwerthiant a thrafnidiaeth mwynau mewn ac allan o'r safle, ynghyd ag oll weithgareddau cynhyrchu cysylltiol.

No later than 12 months following the expiry date of the permission in accordance with condition 1 of this determination, or earlier permanent cessation of winning and working of minerals, as agreed between the mineral operator and Mineral Planning Authority, the sale and transportation of minerals to and from the site, together with all ancillary manufacturing activities shall cease.

RHAGLEN WEITHIO / WORKING PROGRAMME

4. Rhaid i ennill a gweithio mwynau, adfer ac ôl-ofal y safle gael ei wneud yn hollol unol â'r rhaglen waith, cynlluniau'r cais, trawstoriadau a lluniadau a restrwyd isod, manylion a gwybodaeth cefndirol derbyniwyd ar ffurf cais ar 21^{ain} Medi 2016 a'r manylion a chynllun diwygiedig derbyniwyd ar 16 Ionawr 2018.

M057 / 00042 Minffordd - Current Situation
M057 / 00043 Minffordd - Phase 1 (5 Year)
M057 / 00044 Minffordd - Phase 2 (10 Year)
M057 / 00045 Minffordd - Phase 3 (15 Year)
M057 / 00046 Minffordd - Phase 4 (30 Year)
M057 / 00047 Minffordd - Full quarry design
M057 / 00048 Minffordd - Concept restoration

The winning and working of minerals, restoration and aftercare of the site shall be carried out only in accordance with the working programme, application plans, sections and drawings listed below, details and supporting information received in the form of an application received on 21st September 2016 and amended plan and details received on 16 January 2018:

M057 / 00042 Minffordd - Current Situation
M057 / 00043 Minffordd - Phase 1 (5 Year)
M057 / 00044 Minffordd - Phase 2 (10 Year)
M057 / 00045 Minffordd - Phase 3 (15 Year)

M057 / 00046 Minffordd - Phase 4 (30 Year)
M057 / 00047 Minffordd - Full quarry design
M057 / 00048 Minffordd - Concept restoration

5. Bydd y cynllun a gymeradwyir, neu unrhyw newid gwneir iddo, yn destun adolygiad ffurfiol ar y cyd o leiaf unwaith bob pum mlynedd neu gyfnod arall y cytunir arno gyda'r awdurdod cynllunio mwynau. Dylid cynnal yr arolwg cyntaf ddim hwyrach na 5 mlynedd o ddyddiad y rhybudd penderfyniad yma.

The approved scheme, or any subsequent modification, shall be subject to a formal review once every 5 years or such other time period as may be agreed in writing with the MPA. The first review shall be undertaken no later than 5 years from the date of this decision notice.

6. Tri mis cyn pob adolygiad ffurfiol ar y cynllun a gymeradwywyd, rhaid i'r gweithredwr mwynau gyflwyno er cymeradwyaeth yr Awdurdod Cynllunio Mwynau, cynllun adolygu datblygiad, adfer ac ôl-ofal. Bydd y cynllun adolygu'n manylu ar waith datblygu chwarel, adfer ac ôl-ofal a wnaed ers yr adolygiad diwethaf yn unol â'r rhestr o fesuriadau penodol isod. Dylid medru cymharu'r cynllun adolygu i'r cynllun a gymeradwywyd ond, lle'n briodol, diweddarau'r cynllun a gymeradwywyd gan gyfeirio'n benodol at y datblygiad chwarel arfaethedig a'r gwaith adfer dros dro sydd i'w wneud dros y cyfnod o 5 mlynedd nesaf, gyda'r dull, cyfeiriad, dilyniant, dyfnder a'r ardal gweithio. Rhaid i'r cynllun adolygu hefyd gynnwys manylion unrhyw waith ôl-ofal sydd i'w wneud dros y cyfnod o 5 mlynedd nesaf.
- (i) lleoliad ac adeiladwaith ffyrdd tynnu ar y safle;
 - (ii) manylion lleoliad, uchder, maint, siâp a thrin wyneb unrhyw waliau a ffurfiwyd i guddio'r gwaith;
 - (iii) manylion adfer graddol arfaethedig, gan gynnwys triniaeth i wyneb terfynol y chwarel
 - (iv) lefelu, graddio a thrin y tir a adferwyd;
 - (v) cynigion i blannu coed a llwyni, gan gynnwys manylion amserlen, math, nifer, maint a gwarchodaeth, ynghyd â dulliau rheoli unrhyw goed a llwyni o'r fath yn y dyfodol fel y'u plannwyd yn ôl y caniatâd hwn,
 - (vi) Adolygiad o fesuriadau lliniaru archeolegol ar gyfer y rhannau blaenorol a dilynol y datblygiad,
 - (vii) Adolygiad o fesuriadau lliniaru ecolegol ar gyfer y rhannau blaenorol a dilynol y datblygiad.

Three months before each formal review of the approved scheme, the mineral operator shall submit for the approval of the Mineral Planning Authority a development, restoration and aftercare review plan. The review plan shall detail quarry development, restoration and aftercare works undertaken since the last review in accordance with the specific list of measures below. The review plan shall be comparable to the currently approved scheme but shall, where appropriate, update the approved scheme with particular reference to the proposed quarry development and interim restoration works to be undertaken over the forthcoming 5 year period, together with the method, direction, sequence, depth and area of working. The review plan shall also include details of any aftercare works to be undertaken over the forthcoming 5 year period.

- (i) *the location and construction of haul roads within the site;*
- (ii) *details of the location, height, size, shape, and surface treatment of any bunds formed to screen the workings;*
- (iii) *details of proposed phased restoration including treatment to the final quarry faces*
- (iv) *the grading levelling and treatment of the restored land;*

- (v) *proposals for the phased tree and shrub planting including details of timescale, type number, size and protection, together with future management of such trees and shrubs planted in accordance with this permission;*
 - (vi) *Review of archaeological mitigation measures for the previous and ensuing phases of development,*
 - (vii) *Review of ecological mitigation measures for the previous and ensuing phases of development,*
7. Ac eithrio mewn achos o argyfwng i gynnal gweithio diogel yn y chwarel (a rhaid hysbysu'r Awdurdod Cynllunio Mwynau o hyn cyn gynted ag y mae'n ymarferol) neu pan fo'r Awdurdod Cynllunio Mwynau wedi cytuno fel arall mewn ysgrifen:-
- (i) Rhaid i unrhyw waith ar y safle sy'n gysylltiedig ag ennill a gweithio mwynau, gweithredu'r offer malurio a sgrinio, gwasanaethu, cynnal a chadw a phrofi offer sefydlog a symudol yn cael ei wneud ar y safle dim ond rhwng yr amserau a ganlyn:
 - 06.00awr i 20.00awr dydd Llun i ddydd Gwener & 06.00awr i 17.00awr ar y Sadwrn,
 - Gwaith sgrinio a malurio ar y Sul rhwng yr amseroedd 06.00awr a 13.00awr, yn ddarostyngedig i ddim mwy na pymtheg Sul y flwyddyn rhybudd ysgrifenedig i'w gyflwyno o leiaf pum diwrnod o flaen llaw i'r Awdurdod Cynllunio Mwynau,
 - (ii) ni chaniateir rhedeg yr offer asffalt, ac eithrio yn ystod yr amseroedd canlynol :
 - 5.30awr i 20.00awr Llun i Sadwrn
 - 7.30awr to 16.30awr ar uchafswm o 15 Sul y flwyddyn
 - (iii) Ac eithrio mewn argyfwng, ni ddylid gwneud unrhyw waith ffrwydro ac eithrio rhwng yr amseroedd canlynol:
 - 09.00awr i 16.00awr dydd Llun i ddydd Gwener a dim gwaith ffrwydro ar y Sul neu wyliau Banc,
 - (iv) ni chaniateir unrhyw waith ar y safle ar y Sul nac ar wyliau Banc neu Gyhoeddus, ac eithrio gwaith sydd yn ymwneud a monitro amgylcheddol neu argyfwng neu bwmpio dŵr.

Except in cases of emergency to maintain safe quarry working (which shall be notified to the Mineral Planning Authority as soon as practicable) or unless the Mineral Planning Authority has agreed otherwise in writing:-

- i) *operations associated with the winning and working of minerals, the operation of the crushing and screening plant, servicing, maintenance and testing of fixed and mobile plant shall be carried out at the site only between the following times;*
 - 06.00hrs to 20.00hrs Monday to Friday & 06.00hrs to 17.00hrs on Saturdays,
 - Crushing and screening operations on a Sunday between the times of 06.00hrs and 13.00hrs, subject to a maximum of fifteen Sundays per year and at least five days written notice which shall be submitted beforehand to the Mineral Planning Authority,
- ii) *the asphalt plant shall not be operated other than during the following hours:*
 - 5.30 to 20.00 hours Monday to Saturday
 - 7.30 to 16.30 hours on a maximum of 15 Sundays per year
- iii) *except in emergencies, no blasting shall be carried except between the following times:-*
 - 09.00hrs to 16.00hrs Monday to Friday and no blasting operations on Sundays or Bank holidays,

iv) no operations other than those related to emergency or environmental monitoring or water pumping shall take place at the site on Sundays or on Public or Bank holidays.

Hydroleg a Hydroddaeareg / Hydrology and Hydrogeology

8. O fewn 12 mis o ddyddiad y rhybudd penderfyniad, rhaid cyflwyno er cymeradwyaeth ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Mwynau, Cynllun Monitro Hydrometrig sy'n manylu:
- Cynnal a gweithredu lefelau dwr ddaear yn fisol gydag adroddiad blynyddol ar gyfer craigwely'r chwarel a'r dyddodion bas cyfagos i'r gorllewin o'r safle;
 - Amserlen ar gyfer cychwyn monitro dŵr ddaear o fewn y chwarel ac o fewn y dyddodion bas cyfagos, dim hwyrach na 12 mis cyn cychwyn Rhaglen 3 o'r datblygiad arfaethedig neu unrhyw weithio islaw 2.5m uDA;
 - Darpariaeth ar gyfer mesuriad awtomataidd a logio cyfeintiau a chyfradd arllwysiad y Suddfan Ddŵr Gorllewinol a chofnodi awtomataidd ar-safle o'r dyfnder glawiad; ac
 - Darpariaeth ar gyfer mesuriad awtomataidd a logio cyfeintiau a chyfradd arllwysiad dwr sydd i'w bwmpio o'r gweithfeydd wedi'u dyfnhau ar gychwyn Rhaglen 3 o'r datblygiad arfaethedig neu unrhyw weithio islaw 2.5m uDO;
 - Mesuriadau lliniaru ar gyfer unrhyw amhariad bosib ar lefelau dwr ddaear cyn cychwyn tynnu dŵr yn Rhaglen 3 neu unrhyw weithio islaw 2.5m uDO.

Rhaid gweithredu'r Cynllun Monitro Hydrometrig fel y caniateir gan yr Awdurdod Cynllunio Mwynau.

Within 12 months of the date of this decision notice, a Hydrometric Monitoring Scheme shall be submitted for the written approval of the Mineral Planning Authority detailing:

- *The implementation and maintenance of monthly groundwater level monitoring and annual reporting for the bedrock of the quarry and adjoining superficial deposits to the west of the site;*
- *The timescale for the commencement of groundwater monitoring within the quarry and in the adjoining superficial deposits, no later than 12 months prior to the commencement of Phase 3 of the planned development or any working below 2.5m aOD;*
- *Provision for automated measurement and logging of discharge rates and volumes at the Western Soakaway and on-site automated recording of rainfall depths; and*
- *Provision for automated measurement and logging of discharge rates and volumes of water pumped from the deepening of workings upon commencement of Phase 3 of the planned development or any working below 2.5m aOD;*
- *Mitigation measures for any potential derogation of groundwater levels prior to the commencement of dewatering in Phase 3 or any working below 2.5m aOD .*

The Hydrometric Monitoring Scheme shall be implemented as approved by the Mineral Planning Authority.

9. O fewn 12 mis o ddyddiad y rhybudd penderfyniad, rhaid cyflwyno er cymeradwyaeth ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Mwynau, Cynllun Rheoli Dŵr ar gyfer y chwarel. Rhaid i'r Cynllun Rheoli Dŵr wneud darpariaeth ar gyfer:
- Parhau gweithredu'r sympiâu gwanhau stormydd o fewn lloriau'r cloddfeydd;

- Mesuriadau rhagofalus ar gyfer atal a rheoli gollyngiadau damweiniol ac/neu gollyngiad hirdymor o halogyddion sy'n bosib, yn unol â'r manylion a nodir yn y 'Fluids Handling Protocol' yn Atodiad 8.10 o'r Datganiad Amgylcheddol ynghlwm i'r cais;
- Darpariaeth drwy gyfeirio at luniadau a chynlluniau wrth raddfa ar gyfer ataliwr hydrocarbon;
- Darpariaeth drwy gyfeirio at luniadau a chynlluniau wrth raddfa ar gyfer gosod cyfleusterau gwaddodi llaid fel mesur cyfwng petai anghenion arllwysiad gwaith y chwarel fod yn fwy na capasiti'r Suddfan Ddŵr Gorllewinol; ac
- Parhau i gynnal a gweithredu'r sustem draenio dŵr wyneb presennol ar gyfer safle'r offer, pont bwyso, swyddfydd y safle, ardal lles a pharcio ceir a'r lagwnau cysylltiol ar gyfer gwaddodi a gwanhau concred.

Rhaid gweithredu'r Cynllun Rheoli Dŵr fel y caniateir gan yr Awdurdod Cynllunio Mwynau.

Within 12 months of the date of the decision notice, the mineral operator shall submit for the written approval of the MPA, a Water Management Plan for the quarry. The Water Management Plan shall make provisions for:

- *continued operation of storm attenuation sumps within the floor of the excavations;*
- *precautionary measures for the prevention and management of accidental spillages and / or long-term leakage of potential contaminants, in accordance with the details set out in the Fluids Handling Protocol in Appendix 8.10 of the Environmental Statement accompanying the application;*
- *provision by reference to scale drawings and plans for a hydrocarbon interceptor;*
- *provision by reference to scale drawings and plans, for the installation of silt-settlement facilities as a contingency measure should the capacity of the Western Soakaway be exceeded by discharge requirements of the quarry working; and*
- *continued operation and maintenance of the existing surface water drainage system for the plant site, weighbridge, site offices, welfare and car parking area and the associated concrete settlement and attenuation lagoons.*

The Water Management Plan shall be implemented as approved by the Mineral Planning Authority.

10. Rhaid i unrhyw gyfleuster ar gyfer storio olew, tanwydd neu gemegolion gael eu lleoli ar seiliau anhydraid a'u hamgylchynu â bwnd anhydraid. Dylai cyfaint y compownd gyda bwnd fod o leiaf yn gyfartal i gynhwysedd y tanc, gyda 10% yn ychwanegol. Os oes amryfal danciau, dylai'r compownd fod o leiaf yn gyfartal â chynhwysedd y tanc mwyaf, neu'r cynhwysedd wedi'u cyfuno o'r tanciau cydgysylltiol, gyda 10% yn ychwanegol. Rhaid i'r holl fannau llenwi, awyrellau, medryddion a gwydrau golwg gael eu lleoli o fewn y bwnd. Rhaid selio system ddraenio'r bwnd heb unrhyw ollyngiad i gwrs dŵr, tir na strata tanddaearol. Dylid lleoli pibellau cysylltiol uwchben y llawr a'u gwarchod rhag niwed damweiniol. Dylid manylu bod oll fannau llenwi ac allfeydd gorlif y tanc i arllwys i lawr ac i mewn i'r bwnd.

Any facilities for storage of oils, fuels or chemicals on the site shall be sited on impervious bases and surrounded by impervious bund walls. The volume of the bunded compound shall be at least equivalent to the capacity of the tank plus 10%. If there is multiple tankage, the compound shall be at least equivalent to the capacity of the largest tank, or the combined capacity of inter-connective tanks, plus 10%. All filling points, vents, gauges and site glasses shall be located within the bund. The drainage system of the bund shall be sealed with no discharge to any water course, land or underground strata. Associated pipe-work shall be located above ground and protected from accidental damage. All filling points and tank overflow outlets should be detailed to discharge downwards into the bund.

Ecoleg / Ecology

11. Drwy gydol y datblygiad rhaid i'r gweithredwr sicrhau dulliau gweithio arfer gorau fodern i leihau'r risg o niwed neu aflonyddwch i gynefinoedd cyfagos yn ystod gwaith cloddio mwynau ac adfer yn unol â chynllun diogelu bywyd gwyllt a chynefin i'w cyflwyno er cymeradwyaeth ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Mwynau o fewn 12 mis o ddyddiad y penderfyniad hwn. Rhaid i'r cynllun diogelu bywyd gwyllt a chynefin gynnwys:
- i. Cynllun i ddangos parthau diogelu bywyd gwyllt a chynefin,
 - ii. Manylion am ddulliau cloddio ac adfer mewn ardaloedd sy'n ffinio â'r parthau diogelu bywyd gwyllt â chynefin,
 - iii. Manylion ffensio diogelwch a ddarperir ar gyfer y parthau diogelu bywyd gwyllt a chynefin sydd i'w cynnal drwy gydol oes gwaith cloddio ac adfer amlinellir yn (ii) uchod.

Rhaid gweithredu'r Gwarchod Bywyd Gwyllt a Chynefin fel y caniateir gan yr Awdurdod Cynllunio Mwynau.

Throughout the duration of the development, the operator shall secure modern best practice working methods to minimise the risk of damage or disturbance to adjacent habitats during mineral extraction and restoration works in accordance with wildlife and habitat protection plan to be submitted for the written approval of the Mineral Planning Authority with 12 months of the date of this determination. The wildlife and habitat protection plan shall include:

- i. *A plan showing wildlife and habitat protection zones,*
- ii. *Details of extraction & restoration methods in areas adjacent to the wildlife and habitat protection zones,*
- iii. *Details of protective fencing provided for the wildlife and habitat protection zones which shall be maintained for the duration of extraction & restoration works outlined in (ii) above.*

The Wildlife and Habitat Protection Plan shall be implemented as approved by the Mineral Planning Authority.

12. Rhaid i'r gweithredwr fonitro'r safle ar gyfer presenoldeb rhywogaethau planhigion ymledol anfrodorol ym mhob rhan o'r datblygiad, gan ganolbwyntio'n arbennig ar Lysiau'r Dial, a gweithredu mesurau rheoli fel sy'n briodol.

The operator shall monitor the site for the presence of non-native invasive plant species for each phase of the development, focussing particularly on Japanese knotweed, and implement control measures as appropriate.

13. Ddim hwyrach na 12 mis cyn cychwyn cloddio yn Rhan 3 neu symud llystyfiant i hwyluso o ennill a gweithio mwynau ac/neu waith cysylltiol a ddangosir ar gynllun cais cyf. M027/00045,

rhaid cyflwyno adroddiad ecolegol ar gyfer cymeradwyaeth ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Mwynau. Bydd yr adroddiad ecolegol yn cynnwys;

- i. Dynodi ardaloedd arolwg trwy gyfeirio at gynllun wrth raddfa (ardal coetir de-ddwyreiniol a'r prysgwydd a choetir ar cefn canolog y safle),
- ii. Arolygon wedi'u diweddarau o gynefinoedd a rhywogaethau gwarchoddedig,
- iii. Rhaglen o arolygon monitro ystlumod gyda chyfeiriad penodol at lwybrau hedfan ystlumod pedol lleiaf ac unrhyw materion cysylltedd ag Ardal Gadwraeth Arbennig Dynodedig Coedwigoedd Meirionnydd,
- iv. Cynllun lliniaru manwl yn seiliedig ar ganlyniadau (ii) a (iii) uchod.

No later than 12 months prior to the commencement of extraction in Phase 3 or removal of vegetation to facilitate the winning and working of minerals and/or ancillary mining operations illustrated on application plan ref. M027/00045, an ecological report shall be submitted for the written approval of the Mineral Planning Authority. The ecological report shall include;

- i. *The identification of survey areas by reference to a scale plan (the south eastern area of woodland and the scrub and woodland on the central spine of the site),*
- ii. *Updated habitat and protected species surveys,*
- iii. *A programme of bat monitoring surveys with specific reference to lesser horseshoe bat flight paths and any connectivity issues with the Meirionnydd Oakwoods designated Special Area of Conservation,*
- iv. *A detailed scheme of mitigation based upon the conclusions of (ii) & (iii) above.*

14. Ni chaniateir symud coed neu llwyni, fel y dangoswyd ar gynllun y cais cyf. M027/00042, rhwng 1af Mawrth a 31ain Gorffennaf yn gynnwysiedig, oni chytunwyd fel arall mewn ysgrifen gan yr Awdurdod Cynllunio Mwynau. Rhaid i unrhyw symud coed a llwyni o fewn y tymor nythu adar fod dan oruchwyliaeth ecolegydd gyda chymwysterau priodol, i leihau'r risg o niwed damweiniol neu aflonyddwch nythoedd, wyau a chywion.

No removal of trees or hedgerows, as shown on the application plan ref. M027/00042, shall take place between 1st March and 31 July inclusive in any year unless otherwise agreed in writing by the Mineral Planning Authority. Any removal of trees or hedgerows within the bird nesting season shall be under the supervision of a suitably qualified ecologist, to minimise the risk of accidental destruction or disturbance of nests, eggs, and nestlings.

Sŵn / Noise

15. Ac eithrio gwaith dros dro, ni ddylai lefel y sŵn yn sgil y datblygiad fod yn uwch na LAeq,1 awr lefel sŵn cefndir a ddangosir yn Atodlen 1 ym mhob tŷ enwebedig ar gyfer y cyfnodau a fanylir.

Except for temporary operations, the noise level arising from the development shall not exceed the LAeq,1 hr free field level shown in Schedule 1 at each nominated dwelling for the periods specified.

Atodlen 1 Meini Prawf Cyfyngiad Sŵn / Schedule 1 Noise Criteria Limits

Location	Measured (or Derived) Background Noise Level, LA90	06.00 – 19.00 Criteria, LAeq,1hr	19.00 – 20.00 Criteria LAeq, 1h
Bwlch-glas	46	55	42

Bwlch-bryn	46	55	42
Plas-newydd	46	55	45
Erw Wen	44	54	42
Hen gaeau	44	54	42
Syenite Terrace	50	55	48
Rose Cottage	50	55	48
Lloc-Meirig	50	55	42

16. Dylid rhoi rhybudd ymlaen llaw i'r Awdurdod Cynllunio Mwynau am unrhyw waith dros dro, gan gynnwys darparu'r safle, adeiladu'r dyfrffos, symud pridd, llystyfiant a gorlwyth, ffurfio byndiau & gwaith adfer, all fod yn uwch na'r lefelau a osodir yn Nhabl 2 uchod, ac ni ddylent fod yn uwch na 67 dB LAeq, 1 hr, free field, a fynegir yn yr un dull a'r uchod. Ni ddylai sŵn o waith dros fod yn uwch na'r terfynau sen a osodir uchod am fwy nac 8 wythnos mewn unrhyw gyfnod 12 mis heb ganiatâd ysgrifenedig blaenorol yr Awdurdod Cynllunio Mwynau. Ni ddylid gwneud gwaith dros dro y tu allan i'r oriau 07.00 i 19.00 ac eithrio mewn argyfwng.

Temporary operations, including site preparation, leat construction, vegetation, soil and overburden removal, bund formation & restoration works, which may exceed the criterion levels set out in Table 2 above, shall be notified in advance to the Mineral Planning Authority and shall not exceed 67 dB LAeq, 1 hour, free field expressed in the same manner as above. Temporary operations shall not exceed the noise limit set out above for longer than a total of eight weeks in any 12 month period without the prior approval of the Mineral Planning Authority. Temporary operations shall not be carried out outside the hours of 07:00 to 19:00 except in an emergency.

17. Oni ofynnir amdano fel arall mewn amod neu os cytunir mewn ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Mwynau, rhaid i'r gweithredwr fonitro lefelau sŵn bob deuddeng mis yn y lleoliadau a nodir yn Atodlen 1 uchod pan fo'r safle yn gweithio ar adegau arferol a dim yn ystod egwyl gwaith. Rhaid i'r mannau monitro fod o leiaf 3.5 metr o'r ffasâd sy'n wynebu'r safle a dylid mesur y sŵn am 15 munud ar y tro, oni bai fod lefel y sŵn ar y safle ar yr un lefel, neu'n uwch na'r uchafswm ar gyfer y lleoliad, pan ddylid mesur am 1 awr gyfan. Dylai'r arolwg eithrio sŵn allanol cyn belled ag sy'n bosib. Dylai'r offer mesur a'r trefniadau fesur gydymffurfio â darpariaethau BS 5228-1 2009 a LA90, T, a Laeq, T; a rhaid cofnodi lefelau sŵn yn ogystal â chofnodi'r tywydd a ffynonellau sŵn clywadwy. Dylid ymweld â phob lleoliad a chymryd mesuriadau dwywaith yn ystod pob arolwg (gall yr ymweliadau fod yn olynol yn yr un lleoliad neu ar ddau leoliad gwahanol ar yr un ffasâd). Ar ddymuniad ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Mwynau, rhaid i'r gweithredwr gyflwyno i'r awdurdod, manylion am y mesuriadau sŵn o fewn 10 diwrnod gwaith.

Unless otherwise required by condition or agreed in writing by the Mineral Planning Authority, the operator shall monitor noise levels at twelve monthly intervals at the locations shown in Schedule 1 above, when the site is operating normally and not during work breaks. The monitoring points shall be at least 3.5 m from the façade facing the site and the measurements shall be of 15 minutes duration unless the site noise level is at or above the limit for the location in which event a full 1 hour sample shall be taken. The surveys shall exclude

so far as possible extraneous noises such as passing traffic. The measurement equipment and procedure shall be carried out in accordance with the provisions of BS5228-1 2009 and LA90, T, and LAeq, T noise levels shall be reported together with the weather conditions and the sources of audible noise. The location shall be visited and measured twice during the survey (the visits may be consecutive at the same point or at two different points along the same façade). Upon written request of the Mineral Planning Authority, the applicant shall furnish the authority with the particulars of the noise measurements within 10 working days.

18. Rhaid cynnal a chadw pob peiriant ac offer fydd yn gweithio ar y safle mewn modd fydd yn cyfyngu ar uchafswm lefelau sŵn i'r rhai a nodir ym manylebau'r gwneuthurwyr. Ni chaniateir defnyddio peiriannau nac offer yn y safle onid oes arnynt sgriniau, caeadau a thawelyddion i ladd sŵn.

All vehicles, plant and machinery operated within the site shall be maintained in such a manner as to restrict maximum noise emission levels to those set out in the manufacturer's specification. No plant, machinery or equipment shall be operated at the site unless fitted with appropriate sound deadening screens, casework, enclosures and silencers.

19. Defnyddir y dulliau ymarferol gorau ac/neu osod larymau 'white noise' i beiriannau symudol a cherbydau ar y safle.

The best practicable means and/or 'white noise' reversing alarms shall be fitted to mobile plant and vehicles used on site.

Dirgryniad Ffrwydro / Blast Vibration

20. Rhaid hysbysebu amseroedd ffrwydro, fel y nodir yn amod 7, yn glir yn y chwarel a rhaid rhoi rhybudd clywadwy cyn pob ffrwydrad i rybuddio personél, trigolion ac ymwelwyr i'r ardal.

Blasting times, as specified in condition 7, shall be clearly advertised at the quarry and an audible warning shall be sounded before each blast to alert personnel, residents and visitors to the area.

21. Rhaid monitro pob ffrwydriad unigol, i gynnwys darpariaeth ar gyfer cofnodi manylion a lleoliad yr orsaf fonitro; lleoliad y tyllau ffrwydro o fewn y safle; y tywydd; manyleb y ffrwydro yn nhermau Uchafswm Enydaidd y Llwyth Ffrwydro a chyfanswm pwysau'r llwyth ffrwydro ond hefyd; bydd y gwaith monitro yn cofnodi cyflymder gronynnau anterth ar blannau hydredol, trawslin a syth, amllder y dirgryniad ym mhob plân, cydeffaith cyflymder gronynnau anterth a gorbwysedd aer. Rhaid i gofnodion monitro ffrwydro a manylion dyluniad y ffrwydro fod ar gael ar gais yr Awdurdod Cynllunio Mwynau o fewn 10 diwrnod gwaith. Rhaid cofnodi unrhyw gwynion a dderbynnir yn erbyn pob ffrwydriad penodol. Os bydd y monitro'n dangos bod y lefelau dirgryniad a nodir yn amod 22 isod wedi'u torri, yna bydd y gweithredwr yn hysbysu'r MPA o fewn dau ddiwrnod gwaith, gyda chadarnhad ysgrifenedig o'r camau sydd i'w cymryd i sicrhau cydymffurfiaeth.

Each individual blast shall be monitored, to include provision for recording the details and location of the monitoring station; the location of the blast holes within the site; weather conditions; specification of the blast in terms of Maximum Instantaneous Charge and total charge weight but also; monitoring shall record Peak Particle Velocity on the longitudinal, transverse and vertical planes, the frequency of the vibration in each plane, the Resultant Peak

Particle Velocity and Air Over-pressure. Records of blast monitoring and details of blast design shall be made available upon the request of the Mineral Planning Authority within 10 working days. Any complaints which are received shall be logged against each particular blast. In the event that monitoring indicates that the vibration levels set out in condition 22 below have been exceeded, then the Operator shall inform the MPA within two working days, with written confirmation of the steps to be taken to ensure compliance.

22. Rhaid dylunio pob ffrwydriad i sicrhau na fydd y dirgryniad daear oherwydd gwaith ffrwydro'n uwch na chyflymder gronynnau anterth 6mm/eiliad (PPV) am 95% yr holl waith ffrwydro a fesurir dros unrhyw gyfnod di-dor o 6 mis ac ni fydd unrhyw ffrwydrad unigol yn uwch na ppv 10mm/eiliad (PPV) fel y mesurir yn yr unrhyw adeilad sy'n sensitif i ddirgryniad.

All blasts shall be designed to ensure that ground vibration as a result of blasting operations shall not exceed a peak particle velocity of 6 mm/second (PPV) in 95% of all blasts measured over any continuous 6 months period and no individual blast shall exceed a ppv of 10 mm/second (PPV) as measured at any blast vibration sensitive building.

Llwch – Ansawdd Aer / Dust - Air Quality

23. Rhaid cynnal mesuriadau lliniaru llwch yn unol â Thabl 11-17 fel y'i nodir ym Mhennod 11 o'r Datganiad Amgylcheddol, 'Air Quality', a dderbyniwyd ar 21ain Medi 2016 (ATODIAD/APPENDIX 1). Ni chaniateir unrhyw waith ar y safle fydd yn achosi codi llwch gwasgaredig a rhaid cynnal chwistrellydd ddŵr neu sustem arall i gadw llwch i lawr ar y safle bob amser ynghyd â chyflenwad digonol o ddŵr. Rhaid dyfrio pentyrrau stoc ddeunyddiau a phob ardal lle bydd cerbydau olwyn yn teithio arnynt wrth symud defnyddiau, neu eu trin pryd bynnag fydd angen i arbed codi llwch o'r fath.

Dust mitigation measures shall be carried out in accordance with; Table 11-17 as set out in Chapter 11 of the Environmental Statement, 'Air Quality', received on the 21st September 2016 (ATODIAD/APPENDIX 1). No operations on the site shall be undertaken in such a manner as to cause the raising of fugitive dust and a water spray or other dust suppression system shall be maintained on site at all times together with an adequate supply of water. Stockpiles of materials and areas traversed by wheeled vehicles or within which the handling or movement of material is undertaken shall be watered or otherwise treated at such times and intervals as may be necessary to prevent the raising of such dust.

24. Rhaid cadw wyneb y fynedfa'r safle i'r Ffordd Sirol yn rhydd o fwd a llanastr arall, a'i chynnal bob amser mewn cyflwr sy'n dderbyniol i'r Awdurdod Cynllunio Mwynau er mwyn gofalu yr atelir mwd a llanastr rhag cael ei ollwng ar y briffordd gyhoeddus. Rhaid i pob Cerbyd Nwyddau Trwm pasio drwy'r cyfleuster golchi olwynion presennol wrth y bont bwysu cyn ymadael i'r briffordd gyhoeddus a rhaid cynnal fath ddarpariaeth drwy gydal oll weithgareddau cludiant yn gysylltiedig â'r datblygiad.

The surface of the site access to the public highway shall be kept free from mud and other debris, and maintained at all times in a condition acceptable to the Mineral Planning Authority such as to ensure that mud is prevented from being deposited onto the public highway. All Heavy Goods Vehicles shall pass through the existing wheel wash at the site weighbridge prior to exiting onto the public highway and such provision shall be maintained for the duration of haulage operations connected with the development.

25. Rhaid darparu cofnod amgylcheddol o gwynion llwch i'r Awdurdod Cynllunio Mwynau o fewn 14 diwrnod o unrhyw gais ysgrifenedig. Os dymunir, rhaid cytuno ar gynllun ymateb ansawdd gyda'r Awdurdod Cynllunio Mwynau, a fydd yn cynnwys darpariaeth ar gyfer monitro amodau meterolegol a'r dulliau, y cyfarpar a'r amllder a ddefnyddir i gofnodi presenoldeb llwch mewn lleoliadau penodol.

An environmental log of dust complaints shall be made available to the Mineral Planning Authority upon written 14 days of any written request. If requested, an air quality response plan shall be agreed with the Mineral Planning Authority, and shall include provision for the monitoring of meteorological conditions and the methods, apparatus and frequency utilised for recording the presence of dust at specific locations.

26. Rhaid gosod gorchudd priodol dros bob cerbyd ffordd sy'n gadael y safle yn cario mwynau ac eithrio cerrig glân dros 75mm, a hynny cyn gadael y safle.

All road vehicles leaving the site carrying mineral other than clean stone above 75mm shall be adequately sheeted before leaving the site.

Treftadaeth Ddiwylliannol / Cultural Heritage

27. Cyn unrhyw waith aflonyddu tir neu glirio ardaloedd y safle sydd heb ei chyrraedd ar hyn o bryd, fel y dangosir ar gynllun y sefyllfa bresennol cyf M057/00042, neu unrhyw asedau archeolegol a nodir yn Nhabl 13.2 o Adroddiad CPAT Rhif 1435 a gyflwynwyd i gefnogi'r Datganiad Amgylcheddol (ATODIAD/APPENDIX 2), rhaid i'r gweithredwr mwynau gyflwyno er cymeradwyaeth yr Awdurdod Cynllunio Mwynau, manyleb archeolegol/cynllun ymchwilio ysgrifenedig ar gyfer rhaglen o waith sydd rhaid bodloni'r holl safonau perthnasol a nodir gan y Sefydliad Siartredig ar gyfer Archeolegwyr (CIfA). Dylai'r gwaith gynnwys:
- i. ymweliad maes yn dilyn clirio llystyfiant i nodi ymhellach natur, arwyddocâd a maint adeiladau a strwythurau hanesyddol y chwarel; a
 - ii. lefel briodol o gofnodi i sicrhau cadwraeth trwy gofnod o'r strwythurau sy'n dal yn bodoli.

Prior to any ground disturbance works or site clearance of currently undisturbed areas, as shown on the current situation plan ref M057 / 00042, or any archaeological assets identified in Table 13.2 of CPAT Report No. 1435 submitted in support of the Environmental Statement (ATODIAD/APPENDIX 2), the mineral operator shall submit for the approval of the Mineral Planning Authority, an archaeological specification/ written scheme of investigation for a programme of works which must meet all relevant standards set out by the Chartered Institute for Archaeologists (CIfA). The work should include:

- i. *a field visit following the clearance of vegetation to identify further the nature, significance and extent of historic quarry buildings and structures; and*
 - ii. *an appropriate level of recording to ensure the preservation by record of the surviving structures.*
28. Rhaid i'r datblygiad gael ei wneud yn unol â'r fanyleb archeolegol ar gyfer rhaglen o waith fel y'i cymeradwyir yn amod 27 uchod, oni bai y cytunir fel arall yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Mwynau.

The development shall be carried out in strict accordance with the archaeological specification for a programme of works as approved in condition 27 above, unless otherwise agreed to in writing by the Minerals Planning Authority.

Tirlunio ac Adfer / Landscaping and Restoration

29. Rhaid ymgymryd ag adfer interim/dilyniadol ar wynebaw a meinciau'r chwarel yn unol â'r mesuriadau adfer a nodir ym Mhennod 4.0 o'r Datganiad Amgylcheddol 2016 (ATODIAD/APPENDIX 4). Rhaid adolygu cynnydd y gwaith dros dro/dilyniadol fel rhan o'r adolygiad 5 mlynedd yn unol ag amod 6. Bydd yr adfer dilyniadol yn ddarostyngedig i gynllun ôl-ofal a monitro pum mlynedd a rhaid ei gyflawni i fodlonrwydd yr Awdurdod Cynllunio Mwynau wedi darfod gwaith adfer. Er osgoi unrhyw amheuaeth, fydd y ddarpariaeth ôl-ofal yn gymwys am gyfnod o bum mlynedd o ddyddiad y gwaith adfer terfynol. Os caiff unrhyw stoc blannu ei godi, ei thynnu o'r gwraidd neu ei dinistrio, yn methu â thyfu neu iddi farw, rhaid plannu un arall o'r union rywogaeth yn yr un man a rhaid ei phlannu ar amser a bennir mewn ysgrifen gan yr Awdurdod Cynllunio Mwynau. Rhaid i gynllun adfer ac ôl-ofal dilyniadol ddarparu fath mesuriadau sydd angen i ddwyn y tir sydd wedi'i adfer yn ôl i ddefnydd amaethyddol ac i hyrwyddo bioamrywiaeth gan gynnwys;

- Cynllun arolwg topograffig manwl, trawstoriadau a lluniadau wrth raddfa o leiaf 1:1,250 i ddangos proffil adfer gorffenedig gwynebaw a phonciau'r chwarel, llethrau cysylltiol, ffyrdd gludo a thir gweithredol cysylltiol,
- Trin y ffyrdd gludo, graddio gwynebaw a phonciau'r chwarel, llethrau cysylltiol a thir gweithredol cysylltiol mewn modd i sicrhau bod llystyfiant naturiol sy'n nodweddiadol o rywogaethau'r ardal yn ailsefydlu yno,
- Atodlen blannu llawn i gynnwys manylion maint, rhywogaeth, lleoliadau & dwysedd yr holl goed a llwyni cynhenid o darddiad lleol a mesurau i gryfhau cysylltedd cynefin â choetir cyfagos,
- Anghenion Draenio,
- Plannu/hadu rhywogaethau priodol o llystyfiant, glaswelltir cyfoethog o rywogaethau, gwelyau baswellt/cors a blodau gwyllt sy'n nodweddiadol o'r ardal gyfagos,
- Cyfarfod ôl-ofal blynyddol gyda'r Awdurdod Cynllunio Mwynau.

Interim/progressive restoration of the quarry faces and benches shall be undertaken in accordance with the restoration measures set out in Chapter 4.0 of the 2016 ES (ATODIAD/APPENDIX 4). The progress of interim/progressive restoration works shall be reviewed as part of the 5 yearly review in accordance with condition 6. Progressive restoration shall be subject to a five-year aftercare and monitoring scheme, which shall be implemented to the satisfaction of the Mineral Planning Authority upon completion of restoration works. For the avoidance of doubt, the provision of aftercare shall apply for a period of five years from the date of final restoration. If any planted stock is removed, uprooted or destroyed, fails to grow or dies, another of similar species shall be planted at the same place at such time as may be specified in writing by the Mineral Planning Authority. A progressive scheme of restoration and aftercare shall provide for such measures as required to bring the restored land back into beneficial use and to promote biodiversity including;

- *Detailed topographical survey plan, cross-sections and drawings to at least 1:1,250 scale to indicate the final restored profile of quarry faces & benches, associated embankments, haul routes and ancillary operational land,*
- *The treatment of haul routes, grading of quarry faces & benches, associated embankments and ancillary operational land in a manner to secure effective re-establishment of natural vegetation of a type and species typical of the surrounding area,*

- *Full planting schedule to include details of the size, species, position & density of all native trees and shrubs of local provenance & measures to strengthen habitat connectivity with adjacent woodland,*
- *Drainage requirements,*
- *The planting/seeding of appropriate species of vegetation, species rich grassland, shallows/reed beds and wild flowers typical of the surrounding area.*
- *Annual aftercare meeting with the Mineral Planning Authority.*

30. Dim hwyrach na'r 31ain Rhagfyr 2040, neu ar derfyn cyfnod chwe mis o ddarfyddiad parhaol gweithrediadau mwyngloddio, p'un bynnag sy'n gynharaf, rhaid cyflwyno cynllun manwl ar gyfer cymeradwyaeth ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Mwynau, gan gynnwys lluniadau i ddarlunio'r cynigion ar gyfer adfer y chwarel yn derfynol. Bydd y cynllun adfer terfynol yn seiliedig ar y cynllun cysyniad adfer diwygiedig M057/00048, ac yn darparu ar gyfer adfer y safle i ôl-ddefnydd gwarchod natur, gan gynnwys adfer y meinciau a'r wynebau sydd wedi'u ffurfio uwchlaw lefel y dŵr y chwarel. Rhaid clirio gweddill y safle o'r holl offer, peiriannau, adeiladau a chyfarpar yn unol â gofynion Amod 2. Rhaid i'r cynllun adfer gynnwys manylion y gwaith ail-broffilio terfynol ar gyfer y safle, sefydlu ffurf proffiliau deunyddiau pridd; amserlenni plannu coed a llwyni; hadu, ffensio a draenio; a rhaglen ac amserlen ar gyfer gweithredu'r gwaith.

Not later than 31st December 2040, or the expiry of six months following the permanent cessation of the winning and working of minerals, whichever is the sooner, a detailed scheme shall be submitted for the written approval of the Mineral Planning Authority, including drawings to illustrate the proposals for the final restoration of the quarry. The final restoration scheme shall be based upon the amended concept restoration plan ref M057 / 00048, and provide for the site to be restored to a nature conservation after use, including the restoration of the benches and faces formed above the water level in the quarry. The remainder of the site shall be cleared of all plant, machinery, buildings and apparatus in accordance with the requirements of Condition 2. The restoration scheme shall include details of the final re-profiling works for the site, the soil /soil forming material profiles to be established; tree and shrub planting schedules; seeding, fencing and drainage; and a programme and timetable for the implementation of the works.

31. Dim hwyrach na'r 31ain Rhagfyr 2040, neu ar derfyn cyfnod chwe mis o ddarfyddiad parhaol gweithrediadau mwyngloddio, p'un bynnag sy'n gynharaf, rhaid cyflwyno cynllun rheolaeth ôl-ofal manwl y cynllun adfer terfynol er cymeradwyaeth ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Mwynau. Rhaid i'r cynllun rheoli adlewyrchu manylion y cynllun adfer terfynol i'w gyflwyno yn unol ag amod 30, egwyddorion y strategaeth rheoli ôl-ofal a nodir ym Mhennod 4.0 o'r Datganiad Amgylcheddol 2016 ac anghenion Amod 29 uchod.

Not later than 31st December 2040, or the expiry of six months following the permanent cessation of the winning and working of minerals, whichever is the sooner, the mineral operator shall submit for the written approval of the MPA, a detailed aftercare management plan for the final restoration scheme. The management plan shall reflect the details of the final restoration scheme to be submitted pursuant to condition 30, the principles of the aftercare management strategy set out in Chapter 4.0 of the 2016 Environmental Statement and the requirements of Condition 29 above.

32. Rhaid i oll lystyfiant, swbstrad, gorlwyth a haenau organig sydd wedi'u stripio o phob ardal gwaith gael eu storio mewn lleoliadau pwrpasol a fydd wedi'u cytuno o flaen llaw mewn

ysgrifen gyda'r Awdurdod Cynllunio Mwynau. Wedi codi a ffurfio'r tomenni storio rhaid mesur y cyfanswm a hysbysu'r Awdurdod Cynllunio Mwynau o'r mesuriadau, lleoliad a natur y deunydd a gedwir yno.

All vegetation, substrate, overburden and organic layers stripped from each phase of working shall be stored in areas set aside for that purpose which shall have been agreed beforehand in writing with the Mineral Planning Authority. After stripping and formation of storage heaps, the quantities shall be measured and the volumes, locations and nature of material held therein made known to the Mineral Planning Authority.

33. Dylai holl lystyfiant, swbstrad a'r haenau organig wedi'i stripio a'i storio yn unol â'r amod uchod gael ei ddefnyddio mewn gwaith adfer ac ni ddylid symud fath ddeunyddiau oddi ar y safle heb ganiatâd blaenorol ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Mwynau.

All vegetation, substrate and organic layers stripped and stored in accordance with the above condition shall be employed in works of restoration and no such materials shall be removed from the site without the prior written permission of the Mineral Planning Authority.

Rhesymau/Reasons

1. Lleihau'r cyfnod ymyrraeth achosir gan y datblygiad a ganiateir yma gan ofalu yr adferir y safle.
To minimise the duration of disturbance from the development hereby permitted and to secure the restoration of the site
2. Er budd mwynderau gweledol yr ardal a sicrhau adfer y safle y safle
In the interests of the visual amenity of the area and to secure the restoration of the site
3. Er budd mwynderau'r trigolion lleol
In the interests of the amenity of local residents
4. I alluogi'r Awdurdod Cynllunio Mwynau reoli'r datblygiad ac i leihau'i effaith ar fwynderau'r ardal
To enable the Mineral Planning Authority to control the development and to minimise its impact on the amenities of the area
5. I alluogi'r Awdurdod Cynllunio Mwynau reoli'r datblygiad ac i leihau'r effaith ar fwynderau'r ardal
To enable the Mineral Planning Authority to control the development and to minimise the impact on the amenities of the area
6. I alluogi'r Awdurdod Cynllunio Mwynau reoli'r datblygiad, ymateb i newidiadau mewn amgylchiadau ac i leihau'r effaith ar fwynderau'r ardal
To enable the Mineral Planning Authority to control the development, respond to changes in circumstances and minimise the impact on the amenities of the local area.
7. I alluogi'r Awdurdod Cynllunio Mwynau reoli'r datblygiad ac i leihau'r effaith ar fwynderau'r ardal
To enable the Mineral Planning Authority to control the development and to minimise the impact on the amenities of the area

8. I ddiogelu'r lefel trwythiad leol rhag aflonyddwch a chynnal yr adnoddau dŵr yn yr ardal leol
To protect the local water table from disturbance and maintain water resources in the local area
9. Diogelu ansawdd dwr ddaear a dyfrffosydd lleol
To protect the quality of groundwater and local watercourses
10. Er gwarchod yr amgylchedd
In the interests of environmental protection
11. Er budd bioamrywiaeth yr ardal ac i sicrhau fod cynefin bywyd bwyllt cyffiniol yn cael ei ddiogelu rhag effeithiau'r datblygiad
In the interests of biodiversity of the area and to ensure that adjacent wildlife habitat is protected from the effects of the development
12. Er budd rheoli a monitro presenoldeb rhywogaethau planhigion ymledol anfrodorol
In the interests of controlling and monitoring the presence of non-native invasive plant species
13. Er budd bioamrywiaeth yr ardal ac i sicrhau nad yw ystlumod yn cael eu tarfu gan y datblygiad
In the interests of biodiversity of the area and to ensure that bats are not disturbed by the development
14. Er budd bioamrywiaeth yr ardal ac i sicrhau nad yw adar yn nythu yn cael eu tarfu gan y datblygiad
In the interests of biodiversity of the area and to ensure that nesting birds are not disturbed by the development
15. I alluogi'r Awdurdod Cynllunio Mwynau reoli'r datblygiad ac i leihau'i effaith ar fwynderau trigolion lleol
To enable the Mineral Planning Authority to control the development and to minimise its impact on the amenities of local residents
16. I alluogi'r Awdurdod Cynllunio Mwynau reoli'r datblygiad ac i leihau'i effaith ar fwynderau trigolion lleol
To enable the Mineral Planning Authority to control the development and to minimise its impact on the amenities of local residents
17. I alluogi'r Awdurdod Cynllunio Mwynau reoli'r datblygiad ac i leihau'i effaith ar fwynderau trigolion lleol
To enable the Mineral Planning Authority to control the development and to minimise its impact on the amenities of local residents
18. I alluogi'r Awdurdod Cynllunio Mwynau reoli'r datblygiad ac i leihau'i effaith ar fwynderau trigolion lleol
To enable the Mineral Planning Authority to control the development and to minimise its impact on the amenities of local residents
19. I alluogi'r Awdurdod Cynllunio Mwynau reoli'r datblygiad ac i leihau'i effaith ar fwynderau trigolion lleol

To enable the Mineral Planning Authority to control the development and to minimise its impact on the amenities of local residents

20. Er budd mwynderau'r trigolion lleol
In the interests of the amenity of local residents
21. Er budd mwynderau'r trigolion lleol ac i sicrhau cydymffurfiaeth ag amodau sy'n berthasol i ffrwydro
In the interests of the amenity of local residents and to ensure compliance with conditions relating to blasting
22. Er budd mwynderau'r trigolion lleol a strwythur adeiladau
In the interests of the amenity of local residents and the structure of buildings
23. I ddiogelu mwynderau'r ardal rhag effeithiau llwch yn codi o'r datblygiad
To protect the amenities of the locality from the effects of any dust arising from the development
24. Er budd diogelwch y briffordd ac i atal llwch a mwd rhag gwasgaru ar y briffordd
In the interests of highway safety and to prevent the deposit of mud and dust on the highway
25. I ddiogelu mwynderau'r ardal rhag effeithiau llwch yn codi o'r datblygiad
To protect the amenities of the locality from the effects of any dust arising from the development
26. I ddiogelu mwynderau'r ardal rhag effeithiau llwch yn codi o'r datblygiad
To protect the amenities of the locality from the effects of any dust arising from the development
27. Er budd gwarchod a chofnodi'n briodol y nodweddion o ddiddordeb archeolegol
In the interests of the proper recording or preservation of features of archaeological interest
28. Er budd gwarchod a chofnodi'n briodol y nodweddion o ddiddordeb archeolegol
In the interests of the proper recording or preservation of features of archaeological interest
29. Gofalu yr adferir y safle'n briodol er budd hybu bioamrywiaeth yr ardal
To secure the proper restoration of the site in the interest of promoting the biodiversity of the area
30. Gofalu yr adferir y safle'n briodol er budd hybu bioamrywiaeth yr ardal
To secure the proper restoration of the site in the interest of promoting the biodiversity of the area
31. Gofalu yr adferir y safle'n briodol er budd hybu bioamrywiaeth yr ardal
To secure the proper restoration of the site in the interest of promoting the biodiversity of the area
32. Er mwyn hwyluso cymryd stoc deunyddiau a monitro adnoddau adfer
To facilitate materials stock taking and monitoring of restoration resources
33. Er mwyn hwylusu cymryd stoc pridd a monitro adnoddau adfer
To facilitate soil stock taking and monitoring of restoration resources

Wrth ystyried y cais yma roedd yr Awdurdod Cynllunio Mwynau o'r farn bod y polisiau a rhestrir isod yn berthnasol:

- Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol Llywodraeth Cymru (Cymru) 2015,
- Polisiau, canllawiau ac egwyddorion cyffredinol a nodir ym Mholisi Cynllunio Cymru Llywodraeth Cymru Argraffiad 9, (Tachwedd 2016),
- Deddf yr Amgylchedd 1995,
- Cyngor Cynllunio Mwynau 14: (Adolygiad o Hen Ganiatadau),
- Polisiau ac egwyddorion cyffredinol Nodyn Cyngor Technegol Llywodraeth Cymru (Cymru); TAN 5: Cadwraeth Natur a Chynllunio (Medi 2009), TAN 11: Swm (Hydref 1997), TAN 15: Datblygu a Preygl o Lifogydd (Gorffennaf 2004), TAN 18: Trafnidiaeth (Mawrth 2007), TAN 23: Datblygiad Economaidd (Chwefror 2014), TAN 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol (Mai 2017),
- Polisiau ac egwyddorion cyffredinol Nodyn Cyngor Technegol Mwynau (Cymru) 1: Agregau 2004, Llywodraeth Cymru,
- Datganiad Technegol Rhanbarthol Gogledd Cymru ar Agregau, Adolygiad Cyntaf Awst 2014,
- CCA Cymeriad Tirlun Gwynedd – Tachwedd 2009,
- Canllawiau Dylunio a Thirlunio Gwynedd 2004,
- CCA Cynllunio a'r Iaith Gymraeg, Tachwedd 2009,
- Polisiau strategol PS 5, PS 6, PS 13, PS 19, PS 22 a Pholisiau AMG 2, AMG 3, AMG 5, AMG 6, AT 1, AT 4, PCYFF 2, PCYFF 4, PCYFF 6, TRA 4, MWYN 3, MWYN 5, MWYN 9 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011 – 2026.

The Mineral Planning Authority is of the opinion that the policies listed below were relevant in the consideration of this application:

- *Welsh Government Well-being of Future Generations Act (Wales) 2015,*
- *Policies, guidance and general principles set out in the Welsh Government Planning Policy Wales Edition 9, (November 2016),*
- *Habitats and Species Regulations 2010*
- *Environment Act 1995,*
- *Mineral Planning Guidance Note: 14 (Review of Old Minerals Permissions),*
- *Policies, guidance and general principles set out in the Welsh Government Technical Advice Note (Wales) TAN 5: Nature Conservation and Planning (September 2009), TAN 11: Noise (October 1997), TAN 15: Development and Flood Risk (July 2004), TAN 18: Transport (March 2007), TAN 23: Economic Development (February 2014), TAN 24: The Historic Environment (May 2017),*
- *Policies and general principles Minerals Technical Advice Note (Wales) 1: Aggregates 2004 Welsh Government,*
- *North Wales Regional Technical Statement on Aggregates, First Review August 2014,*
- *Gwynedd SPG 2009 - Landscape Character Areas,*
- *Gwynedd Design Guidance 2004,*
- *Gwynedd SPG Planning and the Welsh Language November 2009,*
- *Strategic Policy PS 5, PS 6, PS 13, PS 19, PS 22 and Policies AMG 2, AMG 3, AMG 5, AMG 6, AT 1, AT 4, PCYFF 2, PCYFF 4, PCYFF 6, TRA 4, MWYN 3, MWYN 5, MWYN 9 of the Anglesey and Gwynedd Joint Local Development Plan 2011 - 2026*

Nodyn i'r Ymgeisydd / Note to Applicant

- Byddwch cystal â nodi'r ymatebion i ymgynghoriad ynghlwm a dderbyniwyd gan Cyfoeth Naturiol Cymru (Atodiad 3), a dylid eu cysylltu'n uniongyrchol ran rheolaethau gweithredol penodol o fewn eu hawdurdod ac/neu unrhyw hawliau neu drwyddedau ychwanegol sydd angen.

Please note the attached consultation responses received from Natural Resources Wales (Appendix 3), who should be contacted direct in respect of specific operational controls within their remit and/or any additional consents or licences required.

- Mae'r cais yma wedi'i asesu'n unol â'r saith nôd llesiant o'r Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015. *This application has been assessed in accordance with the seven sustainability goals of the Well-being of Future Generations Act (Wales) 2015.*

Atodiadau/Appendices

ATODIAD/APPENDIX '1' - Table 11-17 Ansawdd Aer/Air Quality. ES Ch. 11

ATODIAD/APPENDIX '2' - Effaith Treftadaeth/Heritage Impact CPAT 1435

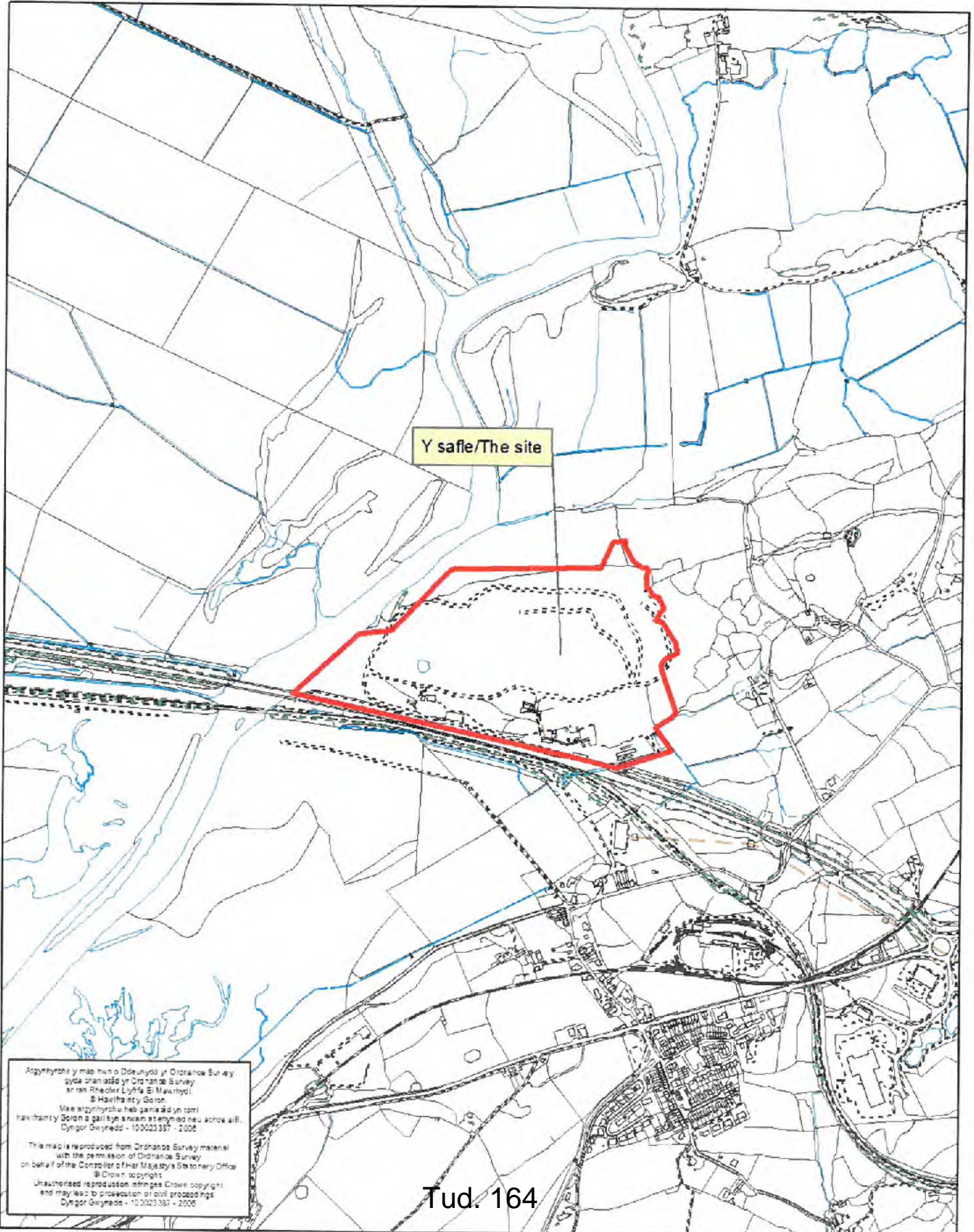
ATODIAD/APPENDIX '3' - Ymateb CNC/NRW Response

ATODIAD/APPENDIX 4 – Strategaeth Adfer/Restoration Strategy



Rhif y Cais / Application Number : C16-1385-05-MW

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

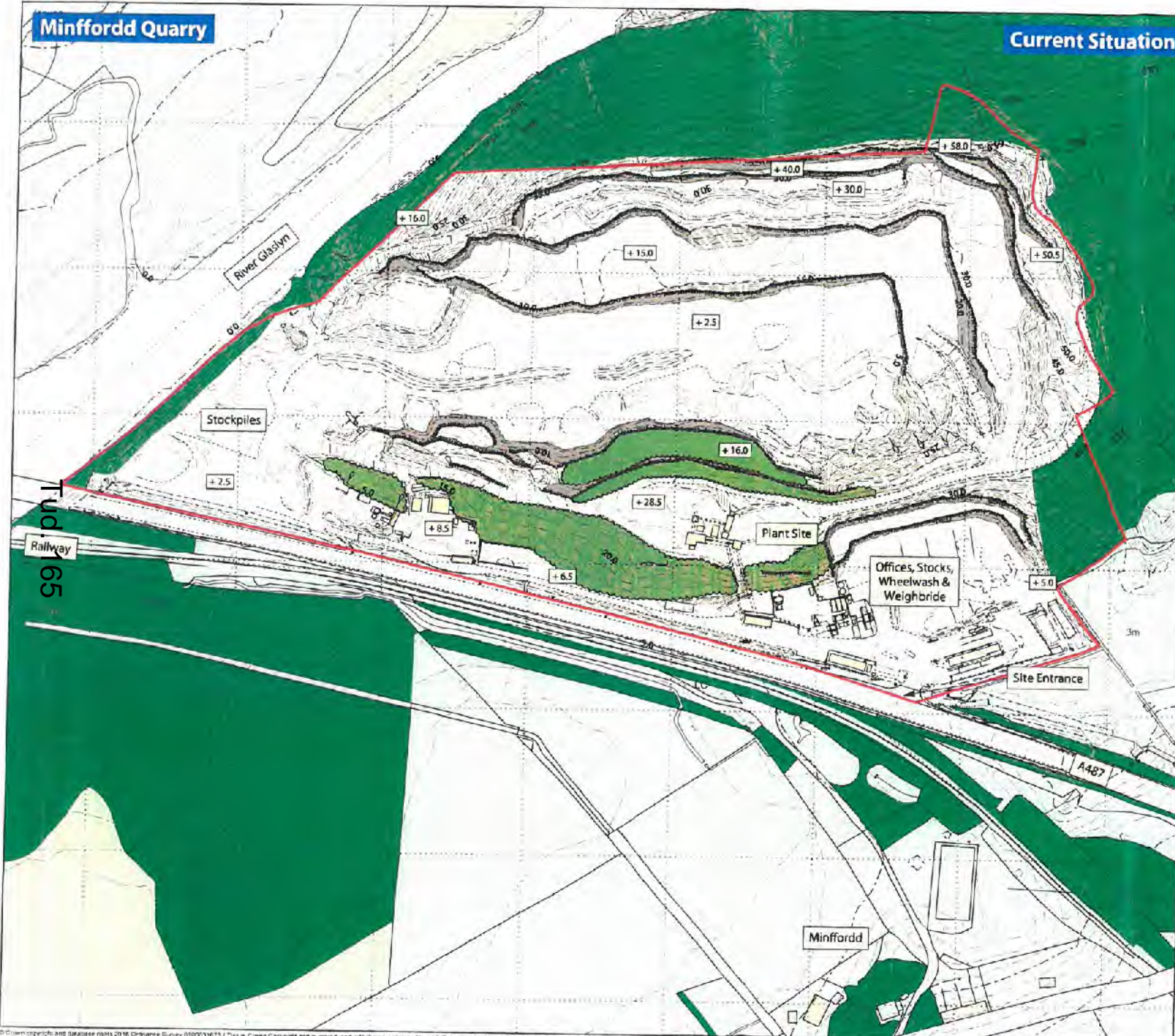


Argynhyrchu y map hon o Ddeunydd y Ordnance Survey
gyda chanddi yr Ordnance Survey
yr enw Rheolwr Llythfa Eri Mawrhydi.
© Hawlfraint y Goron.
Mae argynhyrchu heb ganiadau yn tarfu
hawlfrant y Goron a gall i'w ariannu neu achos ail.
Dyngor Gwynedd - 100023387 - 2006








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.
Unauthorized reproduction infringes Crown copyright
and may lead to prosecution or civil proceedings.
Dyngor Gwynedd - 100023387 - 2006

Minffordd Quarry

Current Situation



Legend

-  Application Boundary
-  20.0 1m Contours (m aOD)
-  Stripped Land
-  Quarry Faces
-  Water Bodies
-  Existing Trees/Scrub
-  Surrounding Vegetation



Site Name:
M057 - Minffordd Quarry

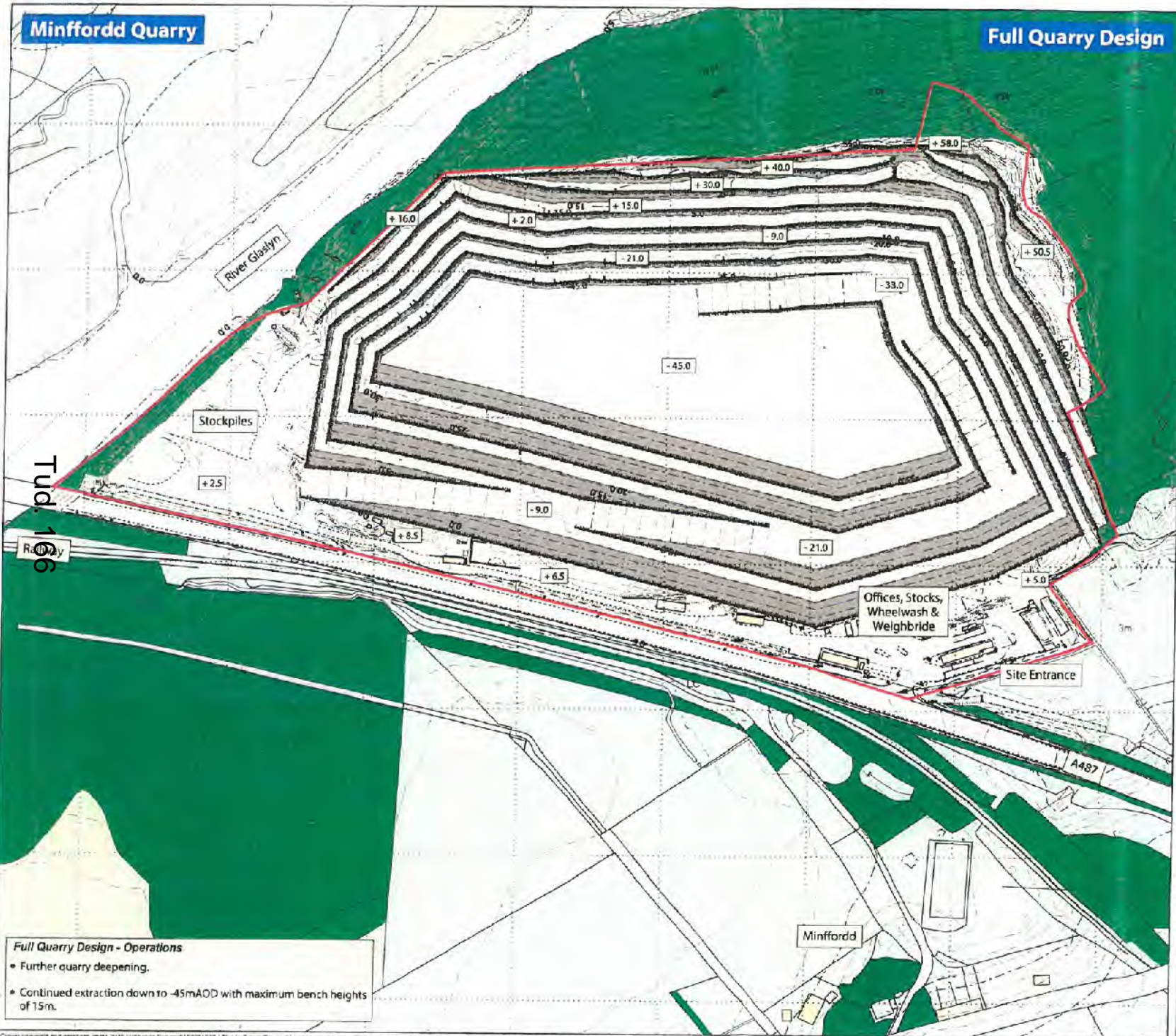
Drawing Name:
Current Situation (April 2016)

Drawn By: C Barrett / R. Duncan	Scale @ A3: 1:2 500
Date: May 2016	Drawing Number: M057 / 00042 PSL Ref: M14 112(e), D DC1








© Crown copyright and database rights 2016 Ordnance Survey 0100031673 / This is Crown Copyright and is reproduced with the permission of Land & Property Services under delegated authority the Controller of Her Majesty's Stationery Office. © Crown Copyright and database right 2016. Licence number 100 220 330002 / © Crown Copyright, Department of Infrastructure, Site of Map

Minffordd Quarry

Full Quarry Design



Legend

-  Application Boundary
-  1m Contours (m aOD)
-  Stripped Land
-  Quarry Faces
-  Water Bodies
-  Existing Trees/Scrub
-  Surrounding Vegetation



PeydellSmithyman



Site Name: M057 - Minffordd Quarry	
Drawing Name: Full Quarry Design	
Drawn By: C. Barrett / R. Duncan	Scale @ A3: 1:2,500
Date: July 2016	Drawing Number: M057 / 00047 PS: Ref. M14.112(e) © 006








Full Quarry Design - Operations

- Further quarry deepening.
- Continued extraction down to -45mAOD with maximum bench heights of 15m.

Minffordd Quarry

Phase 1

Legend

-  Application Boundary
-  20.0 1m Contours (m aOD)
-  Stripped Land
-  Quarry Faces
-  Water Bodies
-  Existing Trees/Scrub
-  Surrounding Vegetation



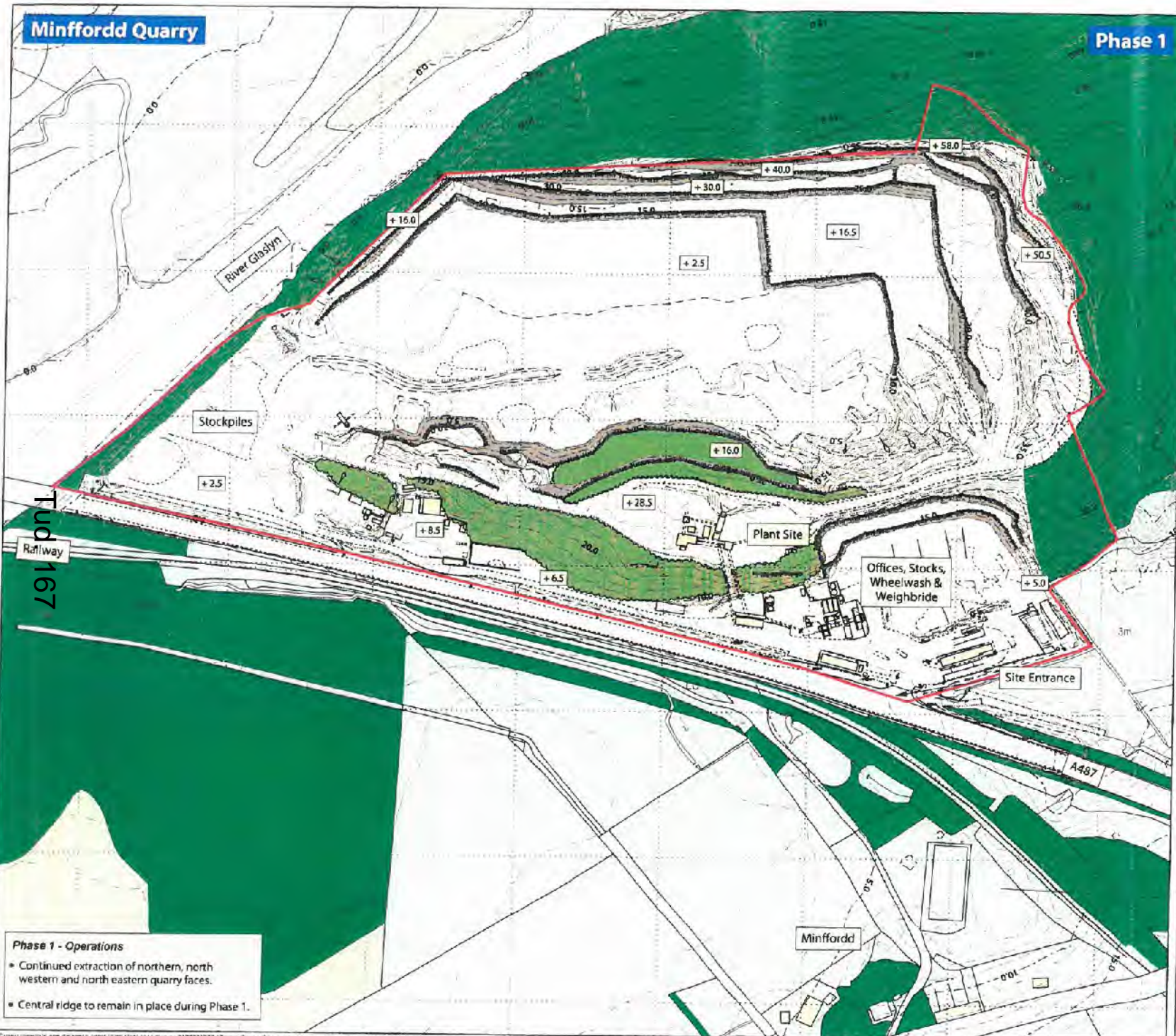
Plyde, Sm thyman



Site Name:
M057 - Minffordd Quarry

Drawing Name:
Phase 1
(5 Year Plan)

Drawn By: C Barrett / R. Duncan	Scale @ A3: 1:2,500
Date: July 2016	Drawing Number: M057 / 00043 PSL Ref: M14.12(e) 0.002

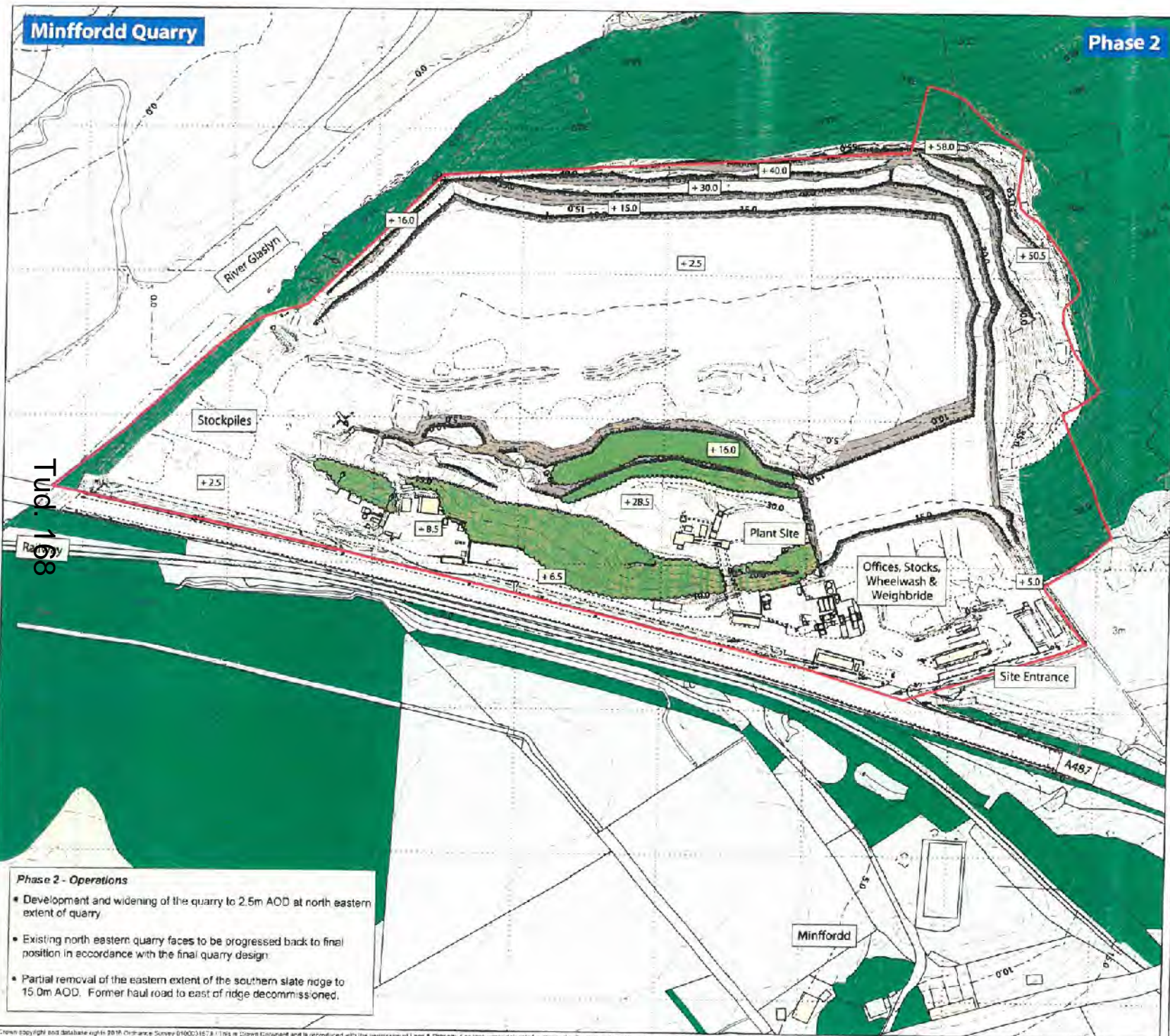


Phase 1 - Operations

- Continued extraction of northern, north western and north eastern quarry faces.
- Central ridge to remain in place during Phase 1.

Minffordd Quarry

Phase 2



- ### Legend
- Application Boundary
 - 20.0 - 1m Contours (m aOD)
 - Stripped Land
 - Quarry Faces
 - Water Bodies
 - Existing Trees/Scrub
 - Surrounding Vegetation



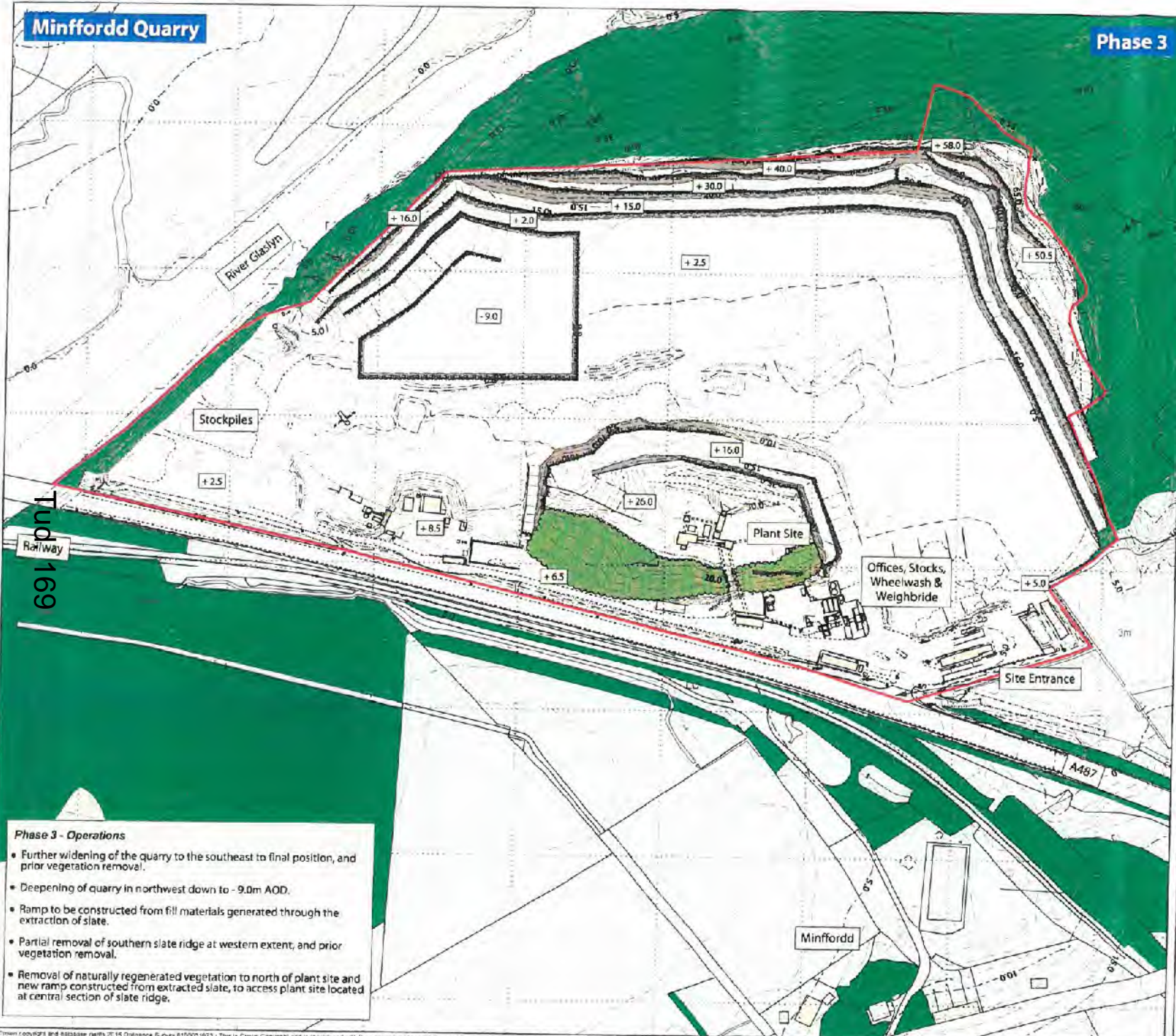
Phase 2 - Operations

- Development and widening of the quarry to 2.5m AOD at north eastern extent of quarry
- Existing north eastern quarry faces to be progressed back to final position in accordance with the final quarry design.
- Partial removal of the eastern extent of the southern slate ridge to 15.0m AOD. Former haul road to east of ridge decommissioned.

SEA Name: M057 - Minffordd Quarry	
Drawing Name: Phase 2 (10 Year Plan)	
Drawn By: C Barrett / R Duncan	Scale @A3: 1:2,500
Date: July 2016	Drawing Number: M057 / DC044 PSL Ref: M14.12(e) D 003

Minffordd Quarry

Phase 3



Legend

- Application Boundary
- 20.0m 1m Contours (m aOD)
- Stripped Land
- Quarry Faces
- Water Bodies
- Existing Trees/Scrub
- Surrounding Vegetation

RECEIVED

31 OCT 2016

Floyd Smithyman



- Phase 3 - Operations**
- Further widening of the quarry to the southeast to final position, and prior vegetation removal.
 - Deepening of quarry in northwest down to -9.0m AOD.
 - Ramp to be constructed from fill materials generated through the extraction of slate.
 - Partial removal of southern slate ridge at western extent, and prior vegetation removal.
 - Removal of naturally regenerated vegetation to north of plant site and new ramp constructed from extracted slate, to access plant site located at central section of slate ridge.

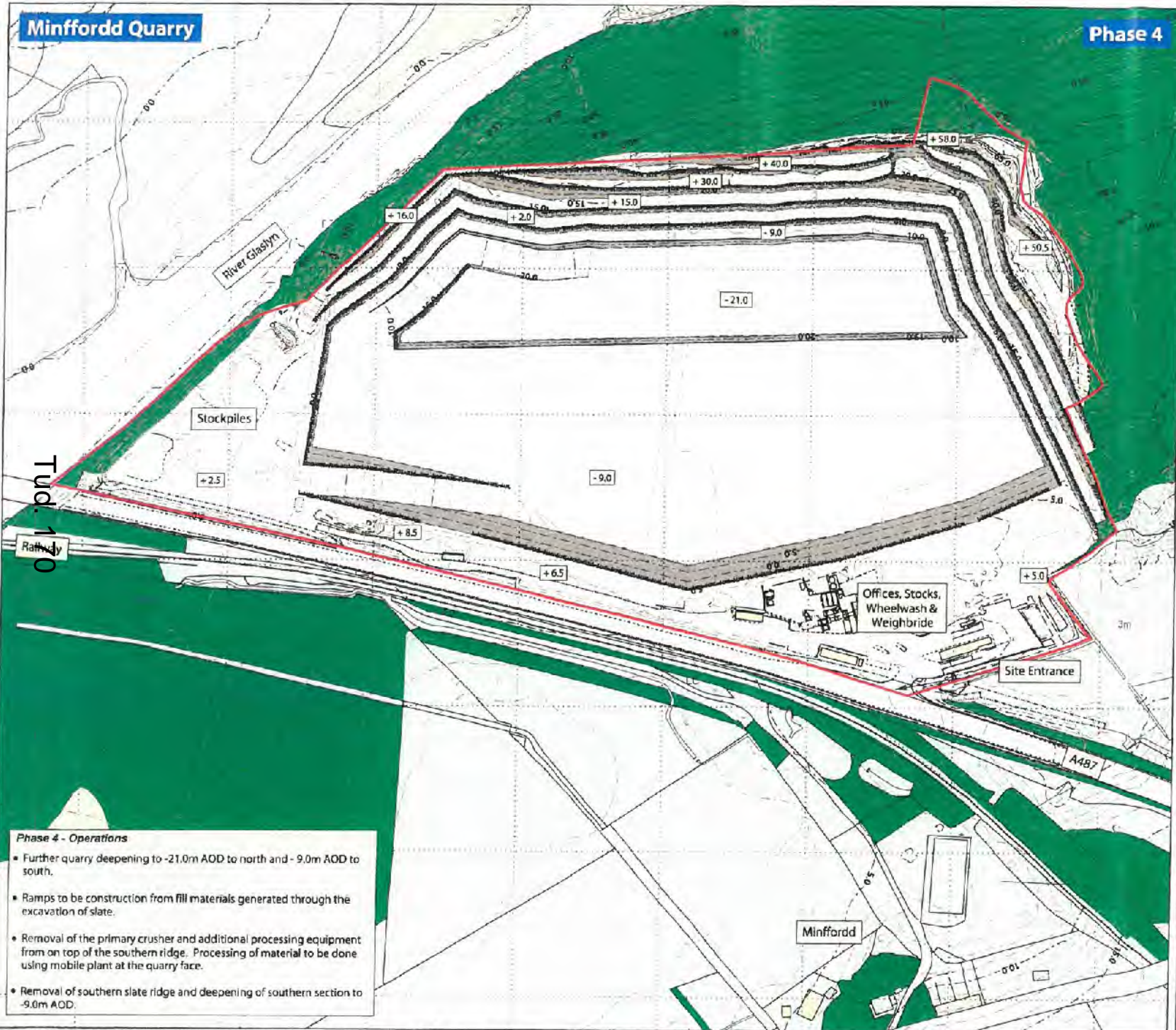
Site Name:	
M057 - Minffordd Quarry	
Drawing Name:	
Phase 3 (15 Year Plan)	
Drawn By:	Scale @ A1:
C.Barrett / R.Dunoon	1:2,500
Date:	Drawing Number:
July 2015	M057 / 00045 P/S: Ref: M14 112(e), D 004

© Crown copyright and database rights 2016 Ordnance Survey 100021623. This is Crown Copyright and is reproduced with the permission of Land & Property Services under delegated authority, the Controller of Her Majesty's Stationery Office. © Crown Copyright and database right 2016. Licence number: 100 220 31902 3 | © Crown Copyright. Department of Infrastructure. Use of Map.

This drawing is copyrighted - Call: 01634 246260 / Email: data.mapping@armac.com

Minffordd Quarry

Phase 4



- ### Legend
- Application Boundary
 - 1m Contours (m aOD)
 - Stripped Land
 - Quarry Faces
 - Water Bodies
 - Existing Trees/Scrub
 - Surrounding Vegetation



Freyde/Smithyman

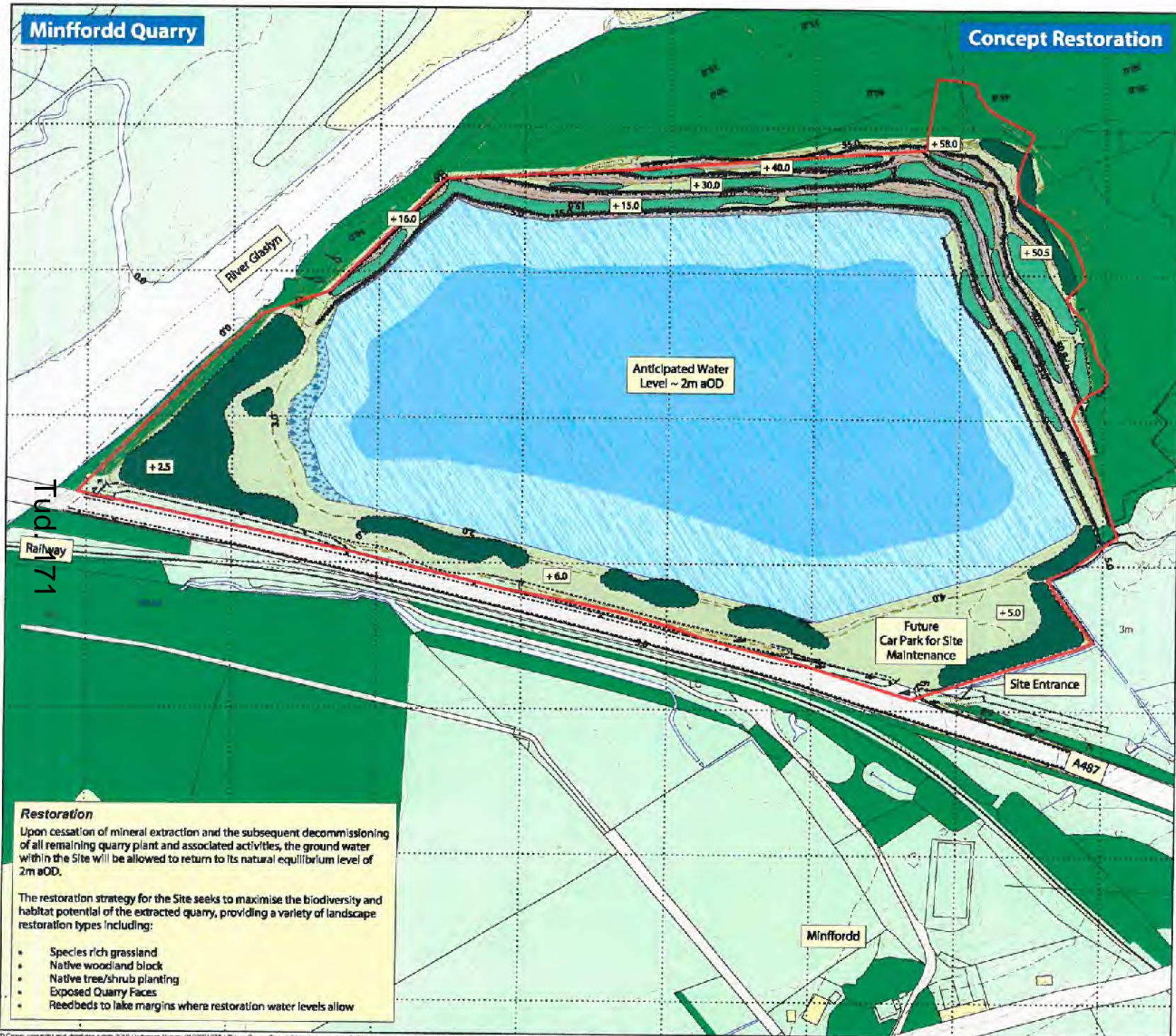


- #### Phase 4 - Operations
- Further quarry deepening to -21.0m AOD to north and -9.0m AOD to south.
 - Ramps to be construction from fill materials generated through the excavation of slate.
 - Removal of the primary crusher and additional processing equipment from on top of the southern ridge. Processing of material to be done using mobile plant at the quarry face.
 - Removal of southern slate ridge and deepening of southern section to -9.0m AOD.

Site Name:	
M057 - Minffordd Quarry	
Drawing Name:	
Phase 4 (30 Year Plan)	
Drawn By:	Scale @ A3:
C.Barrett / R.Duncan	1:2,500
Date:	Drawing Number:
July 2015	M057 / 00046 PSL Ref: M14.1126(1):005

Minffordd Quarry

Concept Restoration



Legend

- Application Boundary
- 20.0 1m Contours (m aOD)
- Species Rich Grassland
- Potential future employment use, to be subject of a separate planning application
- Exposed Quarry Faces
- Restored Water Body / Lake
- Roadbeds
- Proposed Tree/Shrub Planting
- Shrub/Trees self set via Natural Regeneration
- Surrounding Vegetation

Peyde Smithyman



Site Name:
M057 - Minffordd Quarry

Drawing Name:
Concept Restoration

Drawn By: C. Barrett / R. Duncan	Scale @ A3: 1:2,500	
Date: May 2016	Drawing Number: M057 / 00048 PSL Ref M14 112(a) 0.007	

Restoration
Upon cessation of mineral extraction and the subsequent decommissioning of all remaining quarry plant and associated activities, the ground water within the Site will be allowed to return to its natural equilibrium level of 2m aOD.

The restoration strategy for the Site seeks to maximise the biodiversity and habitat potential of the extracted quarry, providing a variety of landscape restoration types including:

- Species rich grassland
- Native woodland block
- Native tree/shrub planting
- Exposed Quarry Faces
- Reedbeds to lake margins where restoration water levels allow

© Crown copyright and database rights 2016 Ordnance Survey 0100010731. This is Crown Copyright and is reproduced with the permission of Land & Property Services under delegated authority for the Controller of Her Majesty's Stationery Office, © Crown Copyright and database right 2016. Licence Number: 10022633665 / © Crown Copyright, Department of Infrastructure, Isle of Man.

Eitem 5.9

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/04/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

Rhif: 9

Cais Rhif: C14/0999/40/AM

Dyddiad 16/11/2017

Cofrestru:

Math y Cais: Amlinell

Cymuned: Llannor

Ward: Abererch

Bwriad: Adeiladu 10 tŷ annedd ar wahan (gyda 20% yn fforddiadwy), gosod allan ffordd fynediad a chreu mynedfa, a man parcio a chodi ar gyfer Ysgol Gynradd Y Ffôr

Lleoliad: Tir ger Ysgol Hafod Lon, Lon Caernarfon, Y Ffor, Pwllheli, Gwynedd, LL536UP

Crynodeb o'r Argymhelliad: GWRTHOD

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/04/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais amlinellol yw hwn am ddatblygiad preswyl i adeiladu 10 tŷ annedd arwahan gyda 20% i fod yn fforddiadwy ynghyd a gosod allan ffordd fynediad, creu mynedfa a man parcio a chodi ar gyfer Ysgol Gynradd Y Ffor. Mae'r cais yn un amlinellol ond gyda mynediad, gosodiad a graddfa i'w hystyried fel rhan o'r cais. Mae edrychiad a thirweddu wedi eu dal yn ôl. Er hyn, mae cynllun dangosol o edrychiad y tai wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais. Mae'r cynllun dangosol yma yn dangos lleoliad posibl y lleiniau. Maent hefyd yn rhoddi syniad o faint y tai a fyddai'n rhyw 9 medr i 11.5 medr o hyd, 10 medr i 11 medr o led ac uchder o ryw 8.5 medr i'r brig. Deallir hefyd y byddai'r tai gyda tho llechi a'r waliau allanol yn cynnwys cyfuniad o garreg, rendr a chwipiad. Fel rhan o'r bwriad bwriedir hefyd greu llefydd parcio ar gyfer Ysgol Gynradd Bro Plennydd ynghyd a llwybr cerdded o'r maes parcio i'r ysgol. Byddai lle parcio i ryw 16 o geir o fewn y maes parcio yma.
- 1.2 Pan gyflwynwyd y cais yn wreiddiol, yn nyddiau Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd, roedd y safle wedi ei leoli oddi mewn i ffin ddatblygu Y Ffor ac roedd y safle wedi ei glustnodi ar gyfer tai. Roedd y cais gwreiddiol hwnnw ar gyfer adeiladu 40 o dai. Fodd bynnag yn ystod y cyfnod ymgynghori ar y cais daeth yn amlwg fod diffyg capasiti gan Dŵr Cymru i ddelio gyda charthffosiaeth o'r bwriad. Bu trafodaethau yn mynd rhagddo rhwng yr ymgeisydd a Dŵr Cymru i geisio datrys y sefyllfa. Diwrnod cyn i'r Cynllun Datblygu Lleol gael ei fabwysiadu yn ffurfiol gan y Cyngor derbyniwyd gwybodaeth gan yr ymgeisydd y byddai'n bosibl trwy gyfraniad ariannol ganddo i Dŵr Cymru i gael cysylltiad i'r garthffos gyhoeddus. Erbyn hyn mae'r Cynllun Datblygu Lleol (CDLL) wedi ei fabwysiadu gan y Cyngor. Yn y CDLL mae'r safle wedi ei leoli y tu allan i'r ffin ddatblygu ond yn union gerllaw iddi. Hefyd nid oes dynodiad tai i'r safle. Yn sgil hyn bu i'r ymgeisydd benderfynu diwygio'r cais i fod ar gyfer 10 o dai yn hytrach na 40 a bod 20% o'r tai yn rhai fforddiadwy. Bydd y cais felly yn cael ei asesu ar sail y bwriad am 10 tŷ gyda 20% i fod yn dai fforddiadwy.
- 1.3 Gorwedd y safle yng nghefn gwlad ond yn union gerllaw ffin ddatblygu Y Ffor. Gorwedd y safle o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol. I'r de o'r safle mae Ysgol Gynradd Bro Plennydd a safle cyn ysgol Hafod Lôn. I'r gorllewin a'r gogledd mae caeau. I'r dwyrain mae'r safle yn ffinio gyda ffordd ddosbarth 1 yr A499. Bwriedir gwneud mynedfa fel rhan o'r cais a byddai llwybr cerdded yn cael ei greu gerllaw'r ffordd sirol i mewn i Y Ffor.
- 1.4 Cyflwynir y cais i Bwyllgor gan ei fod yn ddatblygiad preswyl am 5 annedd 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 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: 16/04/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

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

PS 2 – Isadeiledd a chyfraniadau gan ddatblygwyr
 ISA 1 – Darpariaeth isadeiledd
 ISA 5 – Darparu llecynnau agored mewn datblygiadau tai newydd
 TRA 2 – Safonau parcio
 TRA 4 – Rheoli ardrawiadau cludiant
 PCYFF 1 – Ffiniau datblygu
 PCYFF 2 – Meini prawf datblygu
 PCYFF 3 - Dylunio a siapio lle
 PCYFF 4 – Dylunio a thirweddu
 PS 16 – Darpariaeth tai
 PS 17 – Strategaeth aneddleoedd
 TAI 3 – Tai mewn pentrefi gwasanaeth
 TAI 16 – Safleoedd eithrio
 PS 19 – Gwarchod a lle bo'n berthnasol gwella'r amgylchedd naturiol
 AMG 5 – Cadwraeth bioamrywiaeth leol
 AT 1 – Ardaloedd cadwraeth, safleoedd treftadaeth y byd a thirweddau, parciau a gerddi hanesyddol cofrestredig.

Canllaw Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy (Tachwedd 2009)

2.4 Polisiau Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 9, Tachwedd 2016)
 Nodyn Cyngor Technegol 2 : Cynllunio a Thai Fforddiadwy
 Nodyn Cyngor Technegol 12 : Dylunio
 Nodyn Cyngor Technegol 18 : Trafnidiaeth

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Nid oes hanes cynllunio perthnasol i'r cais.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Cefnogi – angen bod yn glir ble mae'r llinell terfyn rhwng y datblygiad a'r ysgol.

Uned Drafnidiaeth: **Sylwadau 24 Tachwedd 2017**
 Sylwadau ac amodau / nodiadau fel y cynigwyd yn flaenorol yn parhau'n ddilys. Yn ogystal argymhellaf nodiadau ychwanegol parthed darparu'r fynedfa a mabwysiadau'r ffordd stad.

Sylwadau 3 Awst 2017

Cyfeiriau at y cais uchod a chadarnhaf fod sylwadau blaenorol yr Uned Drafnidiaeth yn dal yn berthnasol.

Mae lled y fynedfa wedi lleihau ar y cynlluniau diwygiedig, a nawr yn cynnwys radiws o oddeutu 6 metr pob ochr, argymhellir cynyddu maint y radiws pob ochr i 8 metr er mwyn hwyluso'r llif traffig trwy'r fynedfa ger yr A499.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/04/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

Sylwadau 24 Rhagfyr 2014

Mae'r safle yn bresennol yn ochri a rhan o'r A499 lle mae'r cyfyngiad cyflymder cenedlaethol mewn grym. Fodd bynnag, bwriedir ymestyn y cyfyngiad 30mya heibio'r safle a chyflwyno cyfyngiad 40mya ar gyrion y pentref yn fuan yn y flwyddyn newydd felly fe ystyriaf y cais mewn perthynas i'r cyfyngiadau arfaethedig.

Fel safle gerllaw cyfyngiad cyflymder 30mya dylid darparu lleiniau gweledd o 40 medr fel man cychwyn mewn ardaloedd adeiledig. Mae'r ymgeisydd wedi casglu tystiolaeth i ddangos fod gwir gyflymder traffig yn debycach i 37mya yn bresennol (mewn cyfyngiad 60mya ar hyn o bryd) ac yn unol â chanllawiau TAN 18 gellir felly gyflwyno lleiniau gweledd o 59 medr i'r ddau gyfeiriad. Cadarnhaf fod y lleiniau arfaethedig yn ddigonol ar gyfer y safle unwaith daw'r cyfyngiad cyflymder newydd i rym.

Mae'r cais yn cynnwys bwriad i ddarparu troedffordd newydd hyd at fynedfa'r ysgol, trwy gyfyngu lled yr A499 i ddarparu'r droedffordd o fewn ffiniau'r briffordd. Ni chaniateir unrhyw newidiadau a fyddai'n cyfyngu'r lled ac argymhellaf ddarparu'r droedffordd ar dir yr ymgeisydd a trwy gytundeb ar dir yr ysgol. Yn ogystal dylid darparu llwybr 2.0 medr o led yn hytrach nag 1.8 medr fel a gynigir.

Mae'r cais hefyd yn cynnwys nodyn ynglŷn ag ail leoli'r safle bws i'r gogledd o'r safle. Gan mai dyma'r safle bws sy'n arwain am Pencaenewydd a Llanybi argymhellaf i'w chadw, ac i'r ymgeisydd ddarparu safle bws ychwanegol, gyda cysgodfan a marciau ffordd priodol fel rhan o'r llwybr newydd.

Dangosir bwriad i ddarparu maes parcio gostwng a chodi plant ysgol o fewn y stad. Tra rwyf yn cefnogi'r bwriad rwyf yn cwestiynu os yw'r lleoliad yn addas os oes bwriad cau Ysgol Hafol Lon a lle mae'r llwybr i gysylltu'r maes parcio gyda'r Ysgol? Os dyma'r lleoliad orau i'r maes parcio yna argymhellaf ddarparu ffordd ddwy ffordd i mewn ac allan o'r safle yn hytrach nag ffordd sengl a ellir arwain at gerbydau'n ciwio'n ôl i fynedfa'r stad, neu'n dewis parcio ar y stad er hwylustod.

Mae dyluniad gweddill y stad ar y cyfan yn dderbyniol gyda bwriad i ddarparu ffordd 5.5 medr a throedffyrdd medr pob ochr. Dylid darparu man troi o faint safonol ar ben y stad ac argymhellaf ddarparu tawelyddion traffig o fewn y stad os bwriedir cadw'r ffordd yn syth fel ar y cais amlinellol yma. Nid oes unrhyw fanylion ynglŷn â radiant y ffordd stad nag ychwaith manylion system draenio dŵr wyneb a disgwylir manylion pellach ar yr elfennau yma fel rhan o unrhyw gais llawn.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/04/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

Nid oes llawer o fanylion parcio ar y cynlluniau ychwaith ac felly argymhellaf gynnwys yr amodau safonol parthed y nifer o lecynnau parcio fesul pob tŷ

Argymhellaf ofyn am fanylion pellach parthed y maes parcio gollwng plant ysgol ac addasiad i'r cynlluniau i leoli'r droedffordd ar dir yr ymgeisydd yn hytrach nag o fewn y briffordd ac argymhellaf amodau / nodiadau yn ymwneud gyda'r fynedfa, troedffordd, llefydd parcio a throï.

Dŵr Cymru:

Ymhellach i'n llythyr blaenorol nodir fod y nifer o dai wedi lleihau o 40 i 10 fel rhan o fanylion diwygiedig. Yng ngoleuni hyn mae gennym y sylwadau canlynol i'w wneud.

Carthffosiaeth

Wedi asesu'r datblygiad arfaethedig nodir y bwriedir i lifiad dŵr budr a dŵr wyneb o'r datblygiad gael ei waredu trwy'r garthffos gyhoeddus. Oherwydd sensitifrwydd o adael dŵr wyneb i gael mynediad i'r system garthffos gyhoeddus bydd gofyn i'r datblygwr ddangos fod yr holl opsiynau eraill ar gyfer draeniad dŵr wyneb wedi cael eu hymchwilio yn llawn. Dylid rhoddi ystyriaeth i gynnwys dulliau cynaliadwy o ddraenio o fewn y cynllun. O'r wybodaeth a gyflwynwyd nid yw'n ymddangos fod unrhyw gyfiawnhad wedi ei roi i gefnogi arllwysiad o ddŵr wyneb i'r garthffos gyhoeddus. Buasem felly yn argymhell os caniateir y cais fod amod o ran dŵr wyneb / draeniad tir

Nodi y gall yr ymgeisydd fod angen gwneud cais i Dŵr Cymru ar gyfer unrhyw gysylltiad i'r garthffos gyhoeddus. Hefyd nodi nad yw pob carthffos gyhoeddus a draen wedi eu dangos ar gofnodion Dŵr Cymru.

Triniaeth Carthffosiaeth

Ni ragwelir fod problemau gyda Gwaith Trin Dŵr Gwastraff ar gyfer trin arllwysadau domestig o'r safle.

Cyflenwad Dŵr

Mi fyddai cyflenwad dŵr ar gael ar gyfer y datblygiad.

Mae prif bibell ddŵr wedi ei ddadgomisiynu yn croesi'r safle.

Cyfoeth Naturiol Cymru:

Rhywogaethau a Warchodir

Rydym yn fodlon fod yr Arolwg (Estynedig) Greenman Ecology Cam Un ac Adroddiad Rhywogaethau Gwarchodedig 6 Chwefror 2015 wedi eu cynnal i safon dderbyniol. Er nad oedd yr arolwg wedi'i gynnal yn ystod cyfnod yr haf a bellach yn ddwyflwydd oed nid ydym angen arolwg diweddar gan fod y safle yn dir pori wedi ei wella gyda chloddiau ifanc o ansawdd gwael o amgylch y perimedr.

Mae'r adroddiad yn cynnwys lliniariad digonol ar gyfer unrhyw golled o borthiant ar gyfer ystlumod, sef mwy o

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/04/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

gloddiau a lleiniau bywyd gwyllt gan gynnwys blychau ystlumod (1 fesul 10 tŷ) fel rhan o'r cynllun, fyddai'n ychwanegiad cadarnhaol.

Byddem, fodd bynnag yn gofyn am gynllun goleuadau allanol i ddangos nad yw'r goleuadau allanol o'r cynllun yn taflu goleuni ar y cloddiau / llystyfiant presennol neu sydd newydd gael eu plannu.

Draenio dŵr budr

Rydym yn deall fod dŵr budr yn parhau i gael ei ddraenio i mewn i'r brif garthffos. Os bydd hyn yn newid gadewch wybod. Gan fod y safle o fewn ardal carthffosiaeth byddai Cyfoeth Naturiol Cymru'n gwrthwynebu unrhyw system draenio dŵr budr preifat yn y lleoliad hwn.

Uned Bioamrywiaeth:

Mae fy sylwadau blaenorol yn datgan pryder oherwydd colled o gloddiau y byddai'r datblygiad yma yn ei achosi. Mae'r bwriad nawr wedi ei ddiwygio, gan leihau'r nifer o dai o 40 i 10, fodd bynnag mae fy sylwadau am ddiogelu'r cloddiau yn dal yn berthnasol. Argymhellaf fod cynlluniau yn cael eu darparu sy'n dangos fod cloddiau a gwrychoedd i'w cadw ar hyd cyrion y safle ac ail-leoli cloddiau a gwrychoedd ger y ffordd. Dylai byffer bywyd gwyllt gael ei gadw gerllaw'r cloddiau. Bydd hyn yn sicrhau fod coridor bywyd gwyllt yn cael ei gadw a'i wella.

Mae cloddiau a gwrychoedd yn gynefin ar gyfer bywyd gwyllt ac yn ffurfio cymeriad nodedig o'r dirwedd leol.

Ni ddylai'r bwriad gael ei benderfynu hyd nes mae gwybodaeth bellach wedi ei ddarparu i sicrhau gwarchod a gwella cloddiau a gwrychoedd.

Uned Strategol Tai:

Gwybodaeth am angen:

Dengys yr isod nifer o ymgeiswyr sydd yn dymuno byw yn yr ardal:-

- 32 o ymgeiswyr ar gofrestr Tai Teg
- 47 o ymgeiswyr ar gofrestr aros tai cyffredin

(fe all y ffigyrau uchod fod wedi eu dyblygu)

Gwybodaeth am y math o angen:

Dengys yr isod nifer o ystafelloedd gwely mae'r ymgeiswyr yn dymuno:

Nifer o stafelloedd gwely (perchnogi neu ran berchnogi) - Tai Teg

Dewis	2 ystafell wely	3 ystafell wely	4 ystafell wely
1af	1	2	0
2il	3	5	0
3ydd	1	3	1
4ydd	5	11	0

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/04/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

Nifer o ystafelloedd gwely (Tîm Opsiynau Tai) - Cofrestr Tai
Cyffredin Cyngor Gwynedd

Nifer ystafelloedd gwely	Nifer wedi nodi fel dewis
2	37
3	28
4	7

(Fe all y ffigyrau uchod fod wedi eu dyblygu)

Addasrwydd y Cynllun:

Ar sail y wybodaeth uchod ymddengys bod y cynllun yn rhannol gyfarch yr angen yn yr ardal.

Petai'r Gymdeithas Tai yn bartner ar gyfer y datblygiad hwn bydd angen gofyn bod dyluniad yr eiddo'n cydymffurfio gyda safon LLC (DQR). Ni welaf gofnod bod Cymdeithas Dai yn rhan o'r datblygiadau fforddiadwy. Hoffwn annog y datblygwr i weithio ar y cyd gyda chymdeithas dai er mwyn sicrhau eu bod yn addas i'w defnyddio ac yn cyfarch yr angen lleol.

Ar gyfartaledd mae eiddo yn Y Ffor yn gwerthu am oddeutu £167,000. (Zoopla)

Byddai angen ystyried rhoi disgownt o tua 30% os nad ydynt yn fforddiadwy yn y lle cyntaf.

Caiiff 61% o unigolion yn cael eu prisio allan o'r farchnad yn yr ardal hon. (Caci paycheck)

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd yn y wasg, ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod ymgynghori i ben.

Derbyniwyd gwrthwynebiad i'r bwriad ar sail y cynlluniau gwreiddiol am 40 o dai. Roedd y gwrthwynebiad yma yn ymwneud â :-

- Cynnydd mewn traffig.
- Dim angen am y tai.
- Effaith Iaith Gymraeg.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae mapiau cynigion CDLI ar gyfer pentref Y Ffôr yn dangos fod y safle yn gorwedd y tu allan i ffin ddatblygu'r pentref ac ystyrir bod hyn gyfystyr a chodi tŷ newydd yng nghefn gwlad. Mae Polisi Strategol PS 17 - Strategaeth Aneddleoedd yn ymwneud gyda dosbarthiad tai. O safbwynt safle yng nghefn gwlad agored dim ond datblygiadau tai sy'n cydymffurfio â Pholisi Cynllunio Cymru a NCT 6 fydd yn cael eu caniatáu yng nghefn gwlad agored. Yn unol gyda NCT 6 un o'r ychydig sefyllfaoedd lle gellir cyfiawnhau datblygiad preswyl newydd yng nghefn gwlad yw pan fo angen llety i alluogi gweithwyr menter wledig i fyw yn eu man gwaith neu'n agos ato. Nid yw'r

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/04/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

cais presennol yn un am dŷ menter wledig ac felly ystyrir fod y bwriad yn groes i Bolisi Strategol PS 17 a Pholisi PCYFF 1 ynghyd a Pholisi Cynllunio Cymru a NCT 6.

- 5.2 Mae polisi TAI 16 yn ymwneud â chynigion am dai fforddiadwy ar safleoedd eithrio gwledig. Pwrpas polisi TAI 16 yw rhyddhau safleoedd ar gyrion aneddeleoedd ar gyfer darparu tai fforddiadwy lle na fyddai tai yn cael eu caniatáu yn arferol.
- 5.3 Yn gyntaf mae Polisi TAI 16 yn gofyn fod angen lleol wedi'i brofi am dai fforddiadwy ac na ellir cyfarch yr angen yma o fewn amserlen resymol ar safle marchnad tu mewn i'r ffin ddatblygu. Fel rhan o'r datganiad dyluniad a mynediad a gyflwynwyd ar y cais mae rhan yn ymwneud gydag arolwg angen tai lleol a datganiad tai fforddiadwy. Mae'r wybodaeth a gyflwynwyd yn cyfeirio at y ffaith eu bod wedi gwneud ymholiadau gyda arwerthwyr lleol ac asiantwyr tir a'u bod wedi cael ar ddeall fod tai fforddiadwy yn Bro Aber, Abersoch a Llys Madryn, Nefyn wedi gwerthu yn gyfangwbl o fewn cyfnod o 12-16 wythnos ac y byddai'r tai dan sylw hefyd yr un mor ddeniadol yn agos i i'r pentref ac i gyfleusterau. Ni chyflwynwyd unrhyw fanylion o restrau aros na unrhyw ymdrech ychwanegol sydd wedi ei wneud gan yr ymgeisydd i weld os oes angen am y tai ac a fyddai'n bosibl diwallu'r angen ar safleoedd neillog sydd wedi eu lleoli o fewn ffin ddatblygu. Mae tri safle wedi eu dynodi ar gyfer tai o fewn ffin ddatblygu Y Ffor ac yn unol gyda ffigyrau Polisi TAI 3 amcangyfrifir y byddent yn deillio cyfanswm o 37 o dai annedd. Mae un o'r safleoedd hyn wedi derbyn caniatâd cynllunio ac mae'r tai yng nghanol cael eu hadeiladu. Hefyd yn unol gyda Pholisi TAI 3 gwelir fod y ddarpariaeth tai dangosol ar gyfer safleoedd ar hap ar gyfer Y Ffor yn 0 ac felly nad yw'r Cynllun yn rhagweld bod angen tai ar safleoedd ar hap o fewn Y Ffor. Ni ystyrir felly fod tystiolaeth ddigonol wedi ei gyflwyno i ddangos bod angen lleol am dai fforddiadwy ac na fyddai'n bosibl cyfarch yr angen ar safle marchnad tu mewn i ffin ddatblygu. Yn ychwanegol mae'r cais yn un ar gyfer adeiladu 10 o dai gydag ond 20% ohonynt i fod yn fforddiadwy. Mae polisi TAI 16 yn galluogi fel eithriad i ddatblygu safle tu allan i'r ffin ar gyfer datblygiad sydd 100% ar gyfer tai fforddiadwy. Yn hyn o beth ystyrir fod y bwriad yn groes i Bolisi TAI 16 CDLL.
- 5.4 Mae polisi TAI 16 hefyd yn gofyn fod safle eithrio wedi ei leoli yn union gerllaw'r ffin ddatblygu a'i fod yn ffurfio estyniad rhesymegol i'r anheddle. Mae safle'r cais wedi ei leoli yn union gerllaw'r ffin ddatblygu. Ceir ffurf adeiledig tua'r de o'r safle gan gynnwys Ysgol Bro Plennydd a cyn Ysgol Hafod Lon. Mae'n debygol o gael gosodiad addas ar gyfer y safle y gallai'r safle ffurfio estyniad rhesymegol i'r anheddle.
- 5.5 Gan mai cais amlinellol yw hwn nid oes manylion llawn o faint y tai. Cafwyd mesuriadau dangosol o ran maint y tai a fyddai hyd at rhyw 9 medr i 11.5 medr o hyd, 10 medr i 11 medr o led ac uchder o ryw 8.5 medr i'r brig. Petai'r cais yn cael ei ganiatáu byddai gofyn sicrhau fel rhan o'r cais materion a gadwyd yn ôl fod maint y tai fforddiadwy yn cyd-fynd gyda'r meintiau geir yn y Canllaw Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy. Byddai maint y tai yn dibynnu ar nifer yr ystafelloedd gwely ac os ydynt yn dai unllawr neu ddeulawr.

Materion cymunedol

- 5.6 Mae polisi PS 2 a ISA 1 o'r CDLL yn gofyn bod darpariaeth isadeiledd digonol yn bodoli i ddygymod a datblygiadau, megis cyfleusterau addysgol digonol i allu ymdopi gydag unrhyw gynnydd yn nifer y disgyblion a ddaw yn sgil datblygiadau preswyl newydd. Mae'r Canllaw Cynllunio Atodol (CCA) 'Datblygiadau Tai a Chyfleusterau Addysgol' hefyd yn berthnasol i'r agwedd yma o'r cais. Derbyniwyd gwybodaeth gan yr Adran Addysg yn ôl yn 2014 pan gafodd y cais ei gyflwyno'n wreiddiol am beth oedd capasiti Ysgol Bro Plennydd ond nid o safbwynt os oedd lle digonol ar gael ar gyfer cynnydd mewn disgyblion yn sgil y datblygiad. Petai'r cais yn cael ei ganiatáu

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/04/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

byddai angen sicrhau os oes capasiti neu beidio erbyn hyn yn Ysgol Bro Plennydd ar gyfer gwasanaethu'r datblygiad ac os nad oes capasiti byddai gofyn sicrhau cyfraniad ariannol tuag at gyfleusterau addysgol trwy gytundeb 106 er cwrdd gyda gofynion Polisiau PS 2, ISA 1 o'r CDLL a'r CCA.

- 5.7 Mae Polisi ISA 5 yn gofyn ar gyfer datblygiadau o 10 neu fwy o dai fod darpariaeth ddigonol o fannau agored ar gael i wasanaethu'r bwriad. Os nad yw'r ddarpariaeth bresennol o fewn yr ardal yn ddigonol bydd disgwyl iddynt roddi darpariaeth ddigonol o fewn y datblygiad yn unol â safonau meincnod Field in Trust o 2.4 hectar fesul pob 1,000 o'r boblogaeth. Os na ellir cael y ddarpariaeth ar safle'r datblygiad yna byddai angen i'r datblygwr ddarparu darpariaeth addas oddi ar y safle neu wneud cyfraniad ariannol tuag at gyfleusterau newydd. Byddai cyfraniadau gan y datblygwr yn destun cytundeb cyfreithiol yn unol â Pholisi ISA 1. Mae cae chwarae presennol wedi ei leoli gerllaw safle'r cais. Nid oes lle chwarae wedi ei gynnwys yn rhan o'r datblygiad. Er hynny mae tir digonol yn weddill ar gae'r datblygiad i wneud darpariaeth llecyn chwarae ar gyfer y datblygiad. Cysylltwyd gyda'r Uned Polisi ar y Cyd i weld os yw'r ddarpariaeth bresennol yn ddigonol a disgwylir eu hymateb. Os nad oes darpariaeth ddigonol a bod y Pwyllgor yn penderfynu caniatáu'r cais yna byddai angen sicrhau fod y datblygwr unai yn darparu darpariaeth o lecynnau chwarae awyr agored fel rhan o'r datblygiad neu ei fod yn darparu darpariaeth addas oddi ar y safle neu wneud cyfraniad ariannol tuag at gyfleusterau llefydd chwarae / mannau agored yn y gymuned er sicrhau fod y bwriad yn cwrdd gyda gofynion Polisi ISA 1 ac ISA 5 CDLL.

Mwynderau gweledol

- 5.8 Gan fod y cais gerbron yn gais amlinellol, ni ellir gwneud asesiad llawn ar ddyluniad gan fod edrychiad a thirwedd yn faterion a gedwir yn ôl. Fodd bynnag mae gosodiad arfaethedig y bwriad ar y cynlluniau yn dangos datblygiad sydd i bob pwrpas wedi ei wasgaru o fewn y safle gyda 5 tŷ i'w leoli yn wynebu'r briffordd ac yna rhes o 5 o dai yn mynd mewn i'r cae. Pan ddiwygiwyd y cais o fod yn un ar gyfer 40 o dai i un ar gyfer 10 o dai ymddengys mai'r unig beth wnaethpwyd oedd tynnu 30 o dai o'r cynllun ac na ddiwygiwyd gosodiad y safle i gymryd i ystyriaeth mai 10 tŷ bellach oedd y cais. Ystyrir y gellir fod wedi cael gosodiad llawer mwy tynn a chomcompact ar gyfer datblygiad o 10 tŷ na'r hyn sydd wedi ei ddangos ar y cynlluniau. Mae'r edrychiad dangosol ar gyfer y tai wedi cymryd i ystyriaeth ddyluniad tai presennol yn y cyffiniau ac mae'r asiant oddi fewn i'r Datganiad Dyluniad a Mynediad wedi egluro'r cysyniad tu ôl i'r dyluniad ac o ble mae wedi darganfod ysbrydoliaeth am y dyluniad. Ystyrir y gallai edrychiad allanol tebyg i'r hyn a ddangosir yn y cynlluniau dangosol fod yn dderbyniol. Hefyd ystyrir y byddai to llechi ac elfen o garreg ar y waliau allanol yn dderbyniol a byddai'r deunyddiau yn fater i'w rheoli drwy amodau. O gytuno dyluniad a deunyddiau addas ystyrir y byddai'n bosibl cael datblygiad a fyddai'n cyd-fynd gyda gofynion Polisi PCYFF 3 CDLL. Byddai hefyd angen sicrhau rhaglen o waith tirlunio addas trwy amod petai'r cais yn cael ei ganiatáu ac er cydymffurfio gyda gofynion Polisi PCYFF 4 CDLL.
- 5.9 Lleolir y safle o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llyn ac Enlli. Mae'r bwriad ar gyfer adeiladu tai. Ystyrir yn lleol y byddai effaith y bwriad ac na fyddai'n cael effaith ar y dirwedd hanesyddol yn ehangach. Ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt polisi AT 1 CDLL.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.10 Mae Polisi PCYFF 2 yn gofyn ystyried effaith y bwriad ar fwynderau preswyl cyfagos. Gan mai cais amlinellol sydd dan sylw nid yw dyluniad llawn y tai o ran lleoliad ffenestri ac ati yn ffurfio rhan o'r cais. Fodd bynnag o ystyried lleoliad y tai o fewn y safle mewn cymhariaeth a thai presennol ac o ddylunio'r tai yn addas ystyrir fod modd

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/04/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

lleoli tai ar y tir mewn modd na fyddai'n achosi niwed arwyddocaol i fwynderau'r gymdogaeth leol. Ystyrir fod y bwriad yn cwrdd gyda gofynion Polisi PCYFF 2 CDLL.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.11 Bwriedir cael mynediad i'r safle oddi ar yr A499. Derbyniwyd sylwadau'r Uned Drafnidiaeth ar y cais. Mae'r sylwadau yma yn datgan y byddai'n bosibl cael lleiniau gweledd digonol i wasanaethu'r bwriad. Fodd bynnag mae gofyn fod y droedffordd arfaethedig fyddai'n cysylltu'r datblygiad gyda'r pentref yn cael ei hadeiladu ar dir yr ymgeisydd ac nid ar y briffordd ac mae'r Uned Drafnidiaeth wedi awgrymu amod i'r perwyl yma. Argymhellir gan yr Uned Drafnidiaeth hefyd nifer o amodau ar gyfer y fynedfa a hefyd ar gyfer llefydd parcio a throi. Yn ychwanegol byddai gofyn fod yr ymgeisydd yn darparu llecyn bws newydd. Byddai'r bwriad hefyd yn cynnwys creu lle parcio ar gyfer defnydd yr ysgol gynradd a chreu llwybr cerdded o'r maes parcio yma i'r ysgol. Byddai'r maes parcio gyda lle i ryw 16 o geir. Ystyrir y byddai'n bosibl datblygu'r safle heb gael effaith andwyol ar ddiogelwch ffyrdd. Ystyrir yn dderbyniol o safbwynt Polisi TRA 2 a TRA 4 CDLL.

Materion bioamrywiaeth

- 5.12 Fel rhan o'r cais derbyniwyd dogfen Arolwg Rhan Un (Estynedig) ac Adroddiad Rhywogaethau Gwarchodedig. Derbyniwyd sylwadau'r Uned Bioamrywiaeth a Chyfoeth Naturiol Cymru ar y cais. Mae Cyfoeth Naturiol Cymru yn ystyried fod yr adroddiad yn cynnwys lliniariad digonol ar gyfer unrhyw golled o borthiant ar gyfer ystlumod sef mwy o gloddiau a lleiniau bywyd gwyllt gan gynnwys blychau ystlumod a fyddai'n ychwanegiad cadarnhaol. Maent fodd bynnag yn gofyn am amod i gyflwyno cynllun goleuadau allanol i ddangos nad yw'r goleuadau allanol o'r cynllun yn taflu goleuni ar y cloddiau / llystyfiant presennol neu sydd newydd gael eu plannu. Mae sylwadau'r Uned Bioamrywiaeth yn gofyn am fwy o fanylion o ran dangos pa gloddiau / gwrychoedd sydd i'w cadw / colli. Mae'r mesurau lliniaru gyflwynir yn rhan 6 a 7 yr adroddiad ecolegol yn cyfeirio ymhlith pethau eraill at gyflwyno gwybodaeth i ddangos pa gloddiau sydd i'w cadw a gellir amodi hynny fel rhan o ganiatâd cynllunio. Mae'r mesurau lliniaru yma hefyd yn cynnwys gosod cloddiau ar ffiniau. Byddai'n bosibl rhoddi amodau ar ganiatâd cynllunio i wneud y gwaith yn unol gyda'r mesurau lliniaru yn yr adroddiad ecolegol. Hefyd bydd angen cyflwyno manylion tirweddu fel rhan o unrhyw gais manylion a gedwir yn ôl a fyddai hefyd yn fodd o sicrhau fod cloddiau digonol yn parhau ar y tir. Ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisi AMG 5 CDLL.

6. Casgliadau:

- 6.1 Mae'r safle yn gorwedd tu allan i ffin ddatblygu Y Ffôr ac felly yn lleoliad cefn gwlad. Mae'r bwriad felly yn golygu adeiladu tai yng nghefn gwlad ble nad oes ei angen ar gyfer menter wledig. Mae'r safle fodd bynnag wedi ei leoli gerllaw'r ffin a gellir felly ei ystyried o dan Bolisi TAI 16 fel safle eithrio gwledig. Fodd bynnag nid yw'r bwriad ar gyfer 100% tai fforddiadwy, nid yw'r angen lleol am dai fforddiadwy wedi ei brofi ac nid oes tystiolaeth wedi ei gyflwyno i ddangos na fyddai'n bosibl darparu'r ddarpariaeth dai oddi fewn i'r ffin. Ni ellir ymdrin gyda'r bwriad felly fel safle eithrio gwledig ac mae'n groes i ofynion polisi TAI 16 CDLL a hefyd ganllawiau cynllunio cenedlaethol ym Mholisi Cynllunio Cymru a Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy.

7. Argymhelliad:

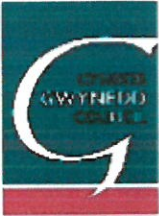
- 7.1 Gwrthod – rhesymau

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/04/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

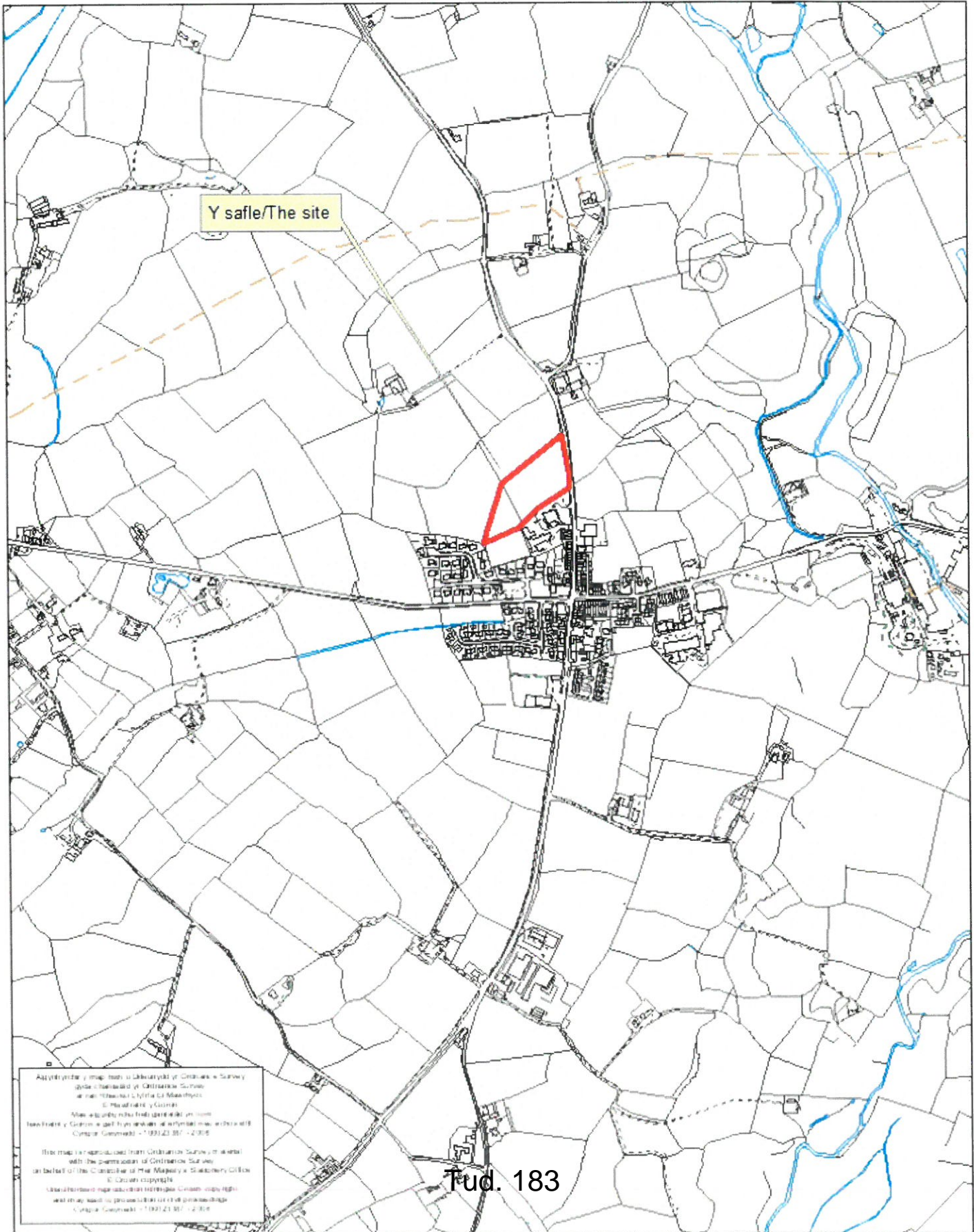
PCYFF 1 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 (31 Gorffennaf 2017) ynghyd a Pholisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 9 Tachwedd 2016) a Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy.

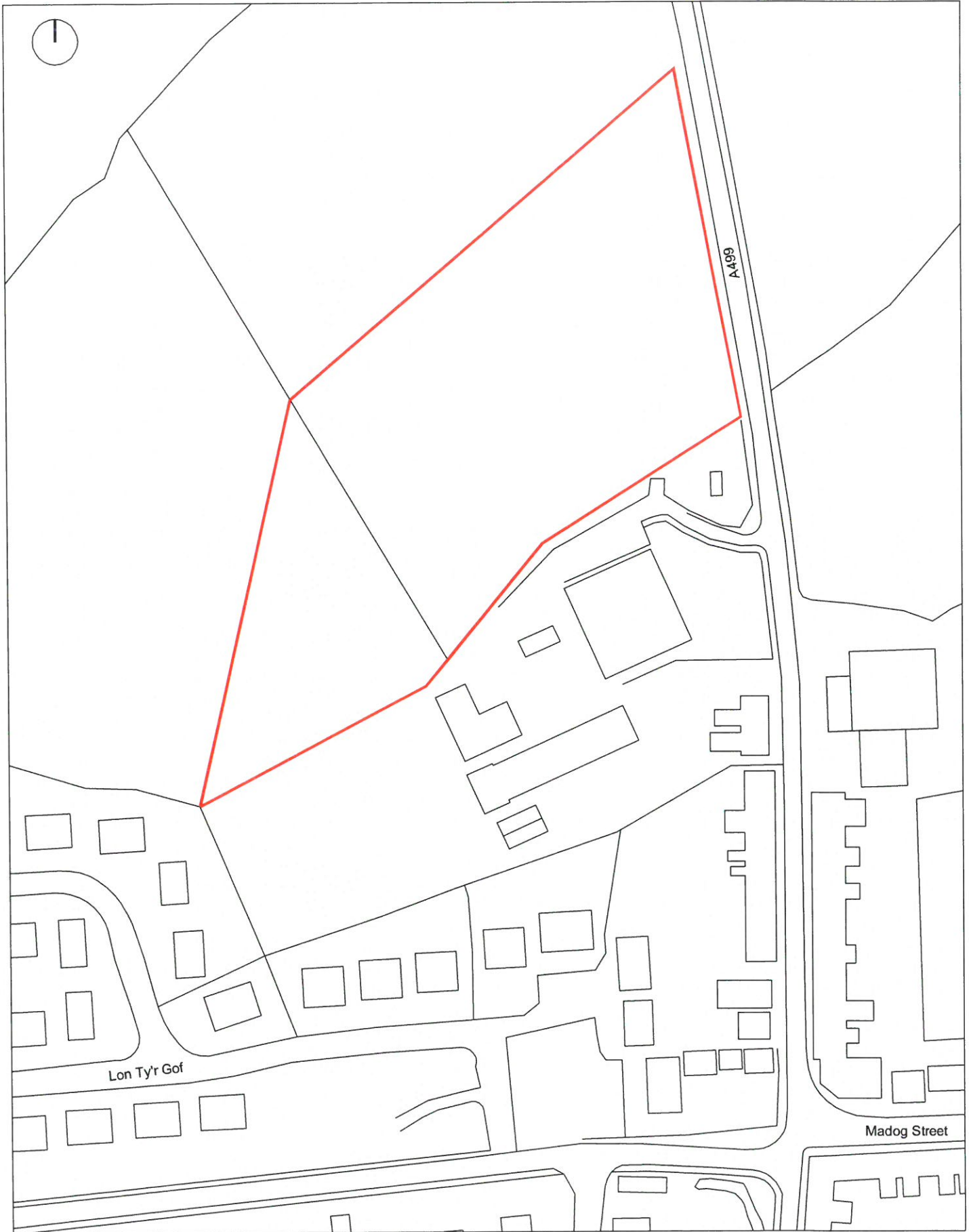
2. Nid yw'r bwriad ar gyfer 100% tai fforddiadwy, nid yw'r angen lleol am dai fforddiadwy wedi ei brofi ac nid oes manylion wedi ei gyflwyno i ddangos na fyddai'n bosibl darparu'r ddarpariaeth tu mewn i ffin ddatblygu. Ystyrir y bwriad yn groes i ofynion Polisi TAI 16 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 (31 Gorffennaf 2017).



Rhif y Cais / Application Number : C14/0999/40/AM

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





client	MR GWYNFOR EDWARDS		
project	Y FFOR - FOUR CROSSES		
drawing	LOCATION PLAN		
scale	1:1250	date	13.10.2014
dwg. no.	A2A.14.625_001		

ATELIER 2 ARCHITECTURE LIMITED [CHARTERED ARCHITECTS] | INTERIOR DESIGNERS
 address: 27 Duke Street | Liverpool | L1 5AP
 t: 0151 708 0406/6406 f: 0151 708 6952 e: mail@a2architects.co.uk



Tud. 184

NOTE: This drawing is the copyright of Atelier 2 Architecture Limited and may not be used without their prior written consent. Written dimensions to be taken in preference to scaled dimensions. Do not scale these drawings.

Tud. 185



NOTES
 This drawing is the copyright of Amber 7 Architecture Ltd 18 A2 Architects, and may not be used without their prior written consent.
 Do not scale these drawings.

REVISIONS

A	28.07.17	PREPARED TO LPA COMMENTS
B	12.08.17	PREPARED TO LPA COMMENTS SHOWING 10 UNIT SCHEME

CYMLUN PŴYGEDIG
 Revised Plans

Deddfymaith Mae'r Cymdeithas yn Rhannu'r Cofrestrwyd.
 14/1/17
 S.J.

CLIENT
 MR GUYMER EDWARDS

PROJECT
 Y FFR - FOUR CROSSIES

SUBJECT
 SITE LAYOUT

REF
 1:100@A1

DATE
 12.08.2017

SCALE
 A3 14 825 100

SYSTEM
 B

A2
ATELIER 2

Eitem 5.10

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/04/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

Rhif: 10

Cais Rhif: C17/1181/38/LL

Dyddiad 29/11/2017

Cofrestru:

Math y Cais: Llawn - Cynllunio

Cymuned: Llanbedrog

Ward: Llanbedrog

Bwriad: Cais ol-weithredol i ymestyn safle carafanau teithiol ynghyd a chadw adeilad toiledau, llwyfan pren, ac ymgymeryd a chynllun tirlunio

Lleoliad: Bryniau, Llanbedrog, Pwllheli, LL537PG

Crynodeb o'r Argymhelliad: GWRTHOD

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/04/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais am ganiatad ôl-weithredol i ymestyn safle maes carafanau teithiol presennol, ynghyd â cadw adeilad bloc toiledau, 'hook ups' trydanol, ac ymgymryd a chynllun tirlunio a phlannu coed bwriadedig ar hyd ffin gogleddol a gorllewinol y safle estynedig. Mae'r cais yn cynnwys lleoli 20 carafan teithiol ychwanegol ar yr eiddo sydd yn ychwanegiad i'r 10 carafan teithiol a ganiatawyd mewn cais ol-weithredol blaenorol yn 2016. Lleolir dau lecyn carafan ar dir i'r gogledd-orllewin o'r safle presennol, tra bod yr 18 llain arall wedi eu lleoli ar gae i'r gorllewin o'r safle presennol, a cyfochrog a ffordd sirol trydydd dosbarth sydd yn rhedeg heibio'r fynedfa gerbydol i'r eiddo.
- 1.2 Bwriedir cynyddu cyfanswm y nifer o garafanau ar y safle i 30. Mae'r cae ble lleolir yr 18 carafan teithiol yn ymestyn i 1.97 acer mewn arwynebedd, ac mae mwyafrif y cae wedi ei gynnwys fel rhan o'r cais presennol, ac ystyrir bod hwn yn estyniad ffisegol sylweddol i'r safle caniatadedig ar yr eiddo. Derbyniwyd cynllun tirlunio a phlannu coed diwygiedig ar y 9 Mawrth 2018 yn dangos bwriad i blannu coed ar hyd ffin gogleddol a gorllewinol y safle estynedig, ac fydd yn cynnwys coed ynn, derw, masarn a pisgwydd. Yn ychwanegol i hyn, bwriedir mewnlenni gwagleoedd mewn gwrychoedd ffin presennol gyda rhywogaeth cyffelyb. Mae'r safle yn gorwedd mewn man amlwg o fewn Ardal o Dirwedd Arbennig, ac yn weladwy o'r ffordd sirol cyfochrog a'r llwybr cyhoeddus sydd yn rhedeg ar hyd ffin gogleddol y safle, ac mae hefyd yn amlwg weladwy o'r ffordd sirol y B4413 sydd yn rhedeg i lawr i Llanbedrog o Mynytho. Mae'r safle yn gorwedd yng nghefn gwlad tu allan i ffin datblygu pentref Llanbedrog.
- 1.3 Cyflwynwyd y cais i'r Cyngor yn dilyn gweithrediad gan yr Uned Gorfodaeth. Yn ystod archwiliad safle nodwyd bod nifer o'r lleiniau carafanau presennol gyda llwyfanau pren iddynt. Deallir y bwriedir gwaredu dwr aflan i danc septig presennol.

2. Polisiâu Perthnasol:

- 2.1 Mae Adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a pharagraff 2.1.2 Polisi Cynllunio Cymru yn pwysleisio y dylid penderfynu ceisiadau yn unol â'r Cynllun Datblygu, oni bai bod ystyriaeth faterol cynllunio yn nodi fel arall. Mae ystyriaethau cynllunio yn cynnwys Polisi Cynllunio Cenedlaethol, a'r Cynllun Datblygu Unedol.
- 2.2 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.
- 2.4 **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011 - 2026**
- AMG 2: Ardaloedd o Dirwedd Arbennig
 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

Canllaw Cynllunio Atodol: Llety Gwyliau, Cyngor Gwynedd

2.5 Polisiâu Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 9, Tachwedd 2016)

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/04/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

Nodyn Cyngor Technegol 12 – Dylunio
Nodyn Cyngor Technegol 13 – Twristiaeth
Nodyn Cyngor Technegol 18 – Trafnidiaeth

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 C16/0537/38/LL - Bryniau Caravan Park, Lon Pin, Llanbedrog. Cais ol-weithredol i gadw safle carafanau ar gyfer 10 carafán teithiol, cadw gwasanaethau cysylltiedig a storio carafanau dros y gaeaf. Caniatawyd gydag amodau 27 Medi 2016.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor
Cymuned/Tref:

Mae'r Cyngor yn ymwybodol bod achos o dorri rheolau cynllunio wedi cymeryd lle ar y safle eisioes ac o dan yr argraff fod camau gorfodaeth yn cael eu cymeryd gan Gyngor Gwynedd o ganlyniad. Mae'r Cyngor Cymuned yn teimlo ei fod yn bwysig bod rheolau cynllunio yn cael eu dilyn a theimlir yn yr achos yma nad yw'r ymgeisydd wedi cadw at reolau cynllunio. Dymunir gwybod sut mae'r ymgeisydd yn cael cyflwyno cais os oes mesurau gorfodaeth eisioes mewn lle ar y safle. Derbyniwyd llythyr o wrthwynebiad i'r cais yn ogystal a chydymdeimlwyd a'r pwyntiau a gyflwynwyd yn y llythyr, yn enwedig y ffaith bod llawer o drafnidiaeth eisioes yn defnyddio Lon Pin yn gul a di-balmant.

Swyddog Trwyddedu
Safleoedd Carafanau:

Sylwadau - Nid oes digon o doiledau ar gyfer cyfanswm o 30 o garafanau teithiol yn y bloc newydd. Mae angen 2 doiled (un bob un i ddynion a marchod) yn ychwanegol. Fodd bynnag, mae darpariaeth eisioes yn y bloc teuluol a all ei newid fel darpariaeth anabl neu deuluol sydd yn creu cyfanswm o doiledau sydd ei angen.

Mae 'decking' a siediau mawr o fewn y safle yn creu pryderon tân, byddai atal rhain yn diogelu aelodau o'r cyhoedd. Dylid ymgynghori gyda Gwasanaeth Tân ac Achub Gogledd Cymru.

Rhaid i'r datblygiad gydymffurfio gyda'r 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 ofynol i'r ymgeisydd wneud cais i ddiwygio trwydded safle petai'r cais hwn yn llwyddiannus.

Uned Drafnidiaeth:

Yn argymhell gwrthod - mae'r bwriad yn gynnydd arwyddocaol sy'n treblu capasiti's safle, ac o ganlyniad yn debygol o arwain at gynnydd sylweddol yn y llif traffig ar y ffordd wledig ac adnabyddir fel Lôn Pin.

Mi fuasai'r cynnydd yn gynnydd yn y nifer o gerbydau sy'n tynnu carafanau, a thybir fod y ffordd ddim yn addas ar gyfer fwy o symudiadau o'r math yma gan nad oes llawer o gyfieuon i basio. Mae'r ffordd eisioes yn darparu fynediad i ambell i faes carafán arall, a chaeau a ffermydd lleol, ac o ganlyniad yn

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/04/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

gorfod ymdopi a chanran uchel o gerbydau a pheiriannau mawr yn barod.

Cyfoeth Naturiol
Cymru:

Dim gwrthwynebiad i'r cais, ond cyflwyno sylwadau mewn perthynas â draenio dŵr aflan a rhywogaethau a warchodir. Maent yn argymhell archwilio i mewn i'r posibilrwydd o waredu dŵr aflan drwy ddefnyddio'r sustem garthffosiaeth gyhoeddus.

Dŵr Cymru:

Sylwadau parthed bwriad i ddefnyddio tanc septig ac yn gofyn i'r ymgeisydd gysylltu gyda Cyfoeth Naturiol Cymru.

Ymgynghoriad
Cyhoeddus:

Rhoddyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben ar 1^{af} Ionawr 2018 a derbyniwyd 2 lythyr o wrthwynebiad ar sail:-

- Datblygwr yn dewis anwybyddu rheolau cynllunio, ac ymgymryd â defnydd anawdurdodedig, ac yna cyflwyno ceisiadau ol-weithredol;
- Defnydd y cae fel maes carafanau yn cael effaith andwyol ar fwyniant trigolyn lleol o'i eiddo, a lleihau gwerth yr eiddo hwnnw;
- Ffordd gul a throellog yn arwain at y safle gyda dim palmant, ac sydd yn brysur yn ystod yr misoedd yr haf. Cynnydd mewn trafndiaeth yn debygol o beryglu cerddedwyr yn defnyddio'r ffordd;
- Ffordd Lon Pin yn gwasanaethu 2 faes carafanau teithiol arall sydd o fewn 300 chan llath o'r safle, ynghyd ac ysgol saethu
- Carafanau wedi aros ar y lleiniau unigol drwy gydol y tymor gwyliau, a thu allan iddo;
- Safle gweladwy yn y tirwedd ac yn weladwy o sawl cyfeiriad;
- Cyflwyno cynllun plannu coed cynhwysfawr yn amharu ar y golygfeydd tuag at fynyddoedd Eryri i gerddedwyr yn defnyddio Lon Pin;
- Datblygiad yn llawer rhy fawr i gefn gwlad a thu allan i'r pentref;
- Darpariaeth safleoedd carafanau teithiol digonol eisoes yn bodoli ym mhlwyf Llanbedrog a dim angen rhagor;

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae polisi TWR 5 o'r CDLL yn caniatáu cynigion am estyniadau i safleoedd teithiol 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 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 ychwanegol, 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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/04/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

- 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 Nod y polisi yw hwyluso gallu sefydlu safleoedd teithio a gwersylla o ansawdd uchel mewn lleoliadau priodol, gan gydnabod y cyfraniad a wneir gan safleoedd teithio a gwersylla o ansawdd uchel i'r amrediad o lety gwyliau sydd ar gael i ymwelwyr. Mae safleoedd carafanau teithiol a gwersylla yn aml wedi'u lleoli mewn lleoliadau amlwg ac agored a gall fod yn ymwithiol iawn yng nghefn gwlad agored, yn enwedig ar hyd yr arfordir. Caiff lleoliad anymwithiol ei ddiffinio fel un sydd wedi'i guddio'n dda gan nodweddion presennol y dirwedd a/neu lle gellir cydweddu unedau teithiol yn hawdd yn y dirwedd heb yr angen am ormodedd o nodweddion a wnaed gan ddyn, megis lleiniau caled a ffensys. Ceir ardaloedd sydd dan bwysau aruthrol mewn nifer o gymunedau sydd wedi'u lleoli ger yr arfordir, gan gynnwys rhannau helaeth o'r Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol. Bydd y Cyngor angen tystiolaeth gref na fydd cynigion am fwy o unedau llety mewn ardaloedd o'r fath yn ychwanegu at broblemau gwasanaethu, nac yn niweidio cymeriad neu adnoddau naturiol yr ardaloedd hyn.
- 5.3 Bydd lleoliad unrhyw dirlunio, gosodiad y safle a sgrinio felly'n ystyriaethau pwysig wrth asesu cynigion. Ym mhob achos, bydd angen i'r ymgeisydd gyflwyno cynllun tirwedd gyda'r cais, ynghyd â chynllun gwella ar gyfer estyniadau.
- 5.4 Mae'r safle dan sylw wedi ei leoli yng nghefn gwlad agored a cyfochrog a ffordd sirol trydydd dosbarth troellog sydd yn arwain o ganol pentref Llanbedrog. Er y lleolir dau lecyn i'r gorllewin o'r safle teithiol awdurdodedig, mae'r mwyafrif o'r lleiniau wedi eu lleoli ar gae sydd yn gorwedd rhwng y safle awdurdodedig a'r ffordd sirol trydydd dosbarth. Datgan maen prawf 1 polisi TWR 5 y dylai dyluniad, gosodiad ac edrychiad safleoedd fod o ansawdd uchel. Er bod llystyfiant presennol i'w weld ar hyd ffiniau'r safle estynedig, mae'r mwyafrif o'r gwaith tirlunio a phlannu a ddangosir ar y cynllun diwygiedig a gyflwynwyd yn dirlunio sydd eto i'w wneud. Mae'n wir dweud fod gwrychoedd i'w cael ar hyd ffin gorllewinol y safle gyda'r ffordd sirol cyfochrog, ond ychydig iawn o llystyfiant presennol sydd i'w gael ar hyd y ffin gogleddol gyda'r llwybr cyhoeddus. Yn ychwanegol i hyn, nodir yn benodol bod y safle estynedig i'w weld o'r ffordd sirol trydydd dosbarth, a'r ffordd sirol ail ddosbarth sydd yn arwain i lawr o bentref Mynytho. Mae'r cynllun tirlunio diwygiedig a gyflwynwyd yn dangos bwriad i atgyfnerthu y llystyfiant presennol ar hyd y ffin gogleddol a gorllewinol, ond ni ystyrir y byddai hynny yn ddigon i sicrhau bod y safle yn un anymwithiol yn y tirlun, a 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. Mae'r safle yn un agored iawn a gan fod y tir yn weladwy o dir uwch o gyfeiriad Mynytho, ni ystyrir fod y safle dan sylw yn un sydd wedi ei guddio'n dda gan nodweddion presennol y dirwedd.
- 5.5 Derbyniwyd datganiad i gefnogi'r cais cynllunio sydd gerbron. Mae pryder nad yw rhannau o'r datganiad hwn yn ffeithiol gywir, e.e. ceir trafodaeth am unrhyw effaith ar fwynderau gweledol Ardal o Harddwch Naturiol Llyn, ond dylid nodi bod safle'r cais yn gorwedd tu allan i'r AHNE. Datgenir yn ogystal y gellir symud pob un o'r carafanau oddi ar y safle ar adegau pan na ddylent fod yna. Ymhellach i hyn, datgenir nad yw'r bwriad yn groes i'r polisïau cenedlaethol a lleol a nodwyd yn yr adroddiad, ac nad yw'r safle yn ymwithiol yn y dirwedd. O ddarllen yr adroddiad, nid oes cyfeiriad ynddo at asesiad LANDMAP ar yr ardal, ac yn arbennig felly yr un gweledol a synhwyraidd. Mae'r asesiad LANDMAP yn nodi bod y tirlun lleol o werth canolog, ac yn datgan mai'r prif ddull rheoli ddylai fod drwy barhau gyda dull hyfyw o amaethu, gyda llety gwyliau a cyfleusterau twristiaeth lefel isel atodol. Ymhellach, nodir yn y rhan argymhellion yr asesiad LANDMAP mai'r nod tymor hir ddylai fod i sicrhau dim datblygiad twristiaeth ymwithiol yn yr ardal leol. Nodwyd eisoes yn yr adroddiad hwn bod y safle estynedig yn cael ei ystyried i fod yn ymwithiol ac amlwg yn y tirwedd, ac felly ni ystyrir bod y cais presennol ar dir sydd yn gorwedd mewn lleoliad anymwithiol, nac wedi ei guddio'n dda gan nodweddion presennol y dirwedd. Oherwydd hyn, ystyrir bod y cais presennol yn achosi niwed sylweddol i ansawdd gweledol y dirwedd, sydd wedi ei nodi yn Ardal o Dirwedd Arbennig, ac mae'r cais yn groes i faen prawf 1 o Bolisi TWR 5. Mae'n werth nodi yn ogystal bod Asesiad Sensitifrwydd a Capasiti Tirwedd a wnaethpwyd gan Gillespies yn Mawrth 2014 am ddatblygiadau carafanau sefydlog wedi adnabod

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/04/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

bod sensitifrwydd cyffredinol y tirwedd lleol yn uchel, gyda capasiti cyfyngedig eithriadol ar gyfer datblygiadau ychwanegol o'r math yna.

- 5.6 Ni ymddengys bod y cais yn cynnwys bwriad i greu lleiniau caled ac felly mae hyn yn dderbyniol o safbwynt maen prawf 2 Polisi TWR 5.
- 5.7 Mae man storio carafanau teithiol wedi ei ddarparu cyfochrog a'r safle caniataedig a sefydlwyd yn 2016. Serch hynny, ac er bod yr adroddiad a gyflwynwyd gyda'r cais yn datgan y bwriedir symud y carafanau oddi ar y safle pan nad ddylent fod yno, sylwyd bod carafán teithiol wedi parhau ar lleiniau'r safle caniataedig dros y tymor caeedig diwethaf, yn groes i'r amodau cynllunio a roddwyd ar y caniatâd cynllunio ôl-weithredol dyddiedig 27 Medi 2016. Yn ogystal â hyn, ni fu defnydd o'r safle storio carafanau tu allan i'r tymor gwyliau, ac nid yw'r cais presennol yn cynnwys bwriad i ymestyn y safle storio ar gyfer cyfanswm o 30 carafán teithiol. Ar sail y dystiolaeth o ddefnydd y safle hyd yma, ni ellir datgan gydag unrhyw sicrwydd bod y cais presennol yn cydymffurfio a trydydd maen prawf polisi TWR 5.
- 5.8 Mae'r cais presennol yn cynnwys cadw adeilad toiledau sydd wedi ei godi i'r chwith o'r ffordd fynedfa i'r eiddo, a rhwng y safle caniataedig a'r safle estynedig sydd hefyd yn ffurfio rhan o'r cais. Nid yw'r adeilad mewn lleoliad ymwithiol yn y dirwedd. Fodd bynnag, nodir bod Swyddog Trwyddedu Carafanau y Cyngor yn nodi nad oes digon o ddarpariaeth o fewn yr adeilad yma ar gyfer 30 o garafanau teithiol, ond gellir newid y ddarpariaeth yn y bloc teuluol er mwyn creu darpariaeth anabl neu deuluol sydd yn creu y cyfanswm o doiledau sydd ei hangen. Mae'n debygol felly bod y cais yn dderbyniol o safbwynt maen prawf 4 Polisi TWR 5.
- 5.9 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 mewn mannau, a nodir bod safleoedd carafanau teithiol eraill yn cael eu gwasanaethu gan y ffordd yma, yn ogystal ag ysgol saethu cyfagos. Er hynny, ceir mynedfa i'r safle teithiol caniataedig heibio'r tŷ annedd presennol ar yr eiddo, ond mae mynedfa bresennol i'r safle estynedig a fwriedir drwy giât o fewn ymlodiad chwith y prif ffordd mynediad. Dengys y cynllun diwygiedig bod bwriad i atal y defnydd o'r fynedfa yma yn rhannol, oherwydd y bwriad i dirlunio a phlannu coed, ond nid yw'r fynedfa wedi ei chau yn gyfan gwbl. Derbyniwyd sylwadau'r Uned Trafnidiaeth i'r cais, ac mae gwrthwynebiad ar sail y byddai'r bwriad yn creu cynnydd arwyddocaol yn y nifer o gerbydau yn tynnu carafanau ar hyd ffordd gul a throellog, ac sydd eisoes yn gwasanaethu meysydd carafanau teithiol eraill, caeau amaethyddol a ffermydd lleol, lle nad oes llawer o gyfleon i basio. Byddai hyn yn creu sefyllfa fyddai yn niweidiol i ddiogelwch ffyrdd. Oherwydd hyn, ni ystyrir bod y cais yn dderbyniol o safbwynt maen prawf 5 Polisi TWR 5.
- 5.10 Er mwyn sicrhau cydymffurfiaeth gyda chweched a seithfed maen prawf polisi TWR 5, gellir cynnwys amod cynllunio priodol ar unrhyw ganiatâd i sicrhau y cyfyngir y defnydd i ddefnydd teithiol a gwyliau yn unig.
- 5.11 Er na fyddai'r bwriad 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, ac felly ystyrir fod egwyddor y bwriad yn groes i bolisi TWR 5 CDLL.

Mwynderau gweledol

- 5.12 Datgan Polisi Strategol PS19 yr angen i warchod, a lle bo'n berthnasol, gwella'r amgylchedd naturiol y dylid rheoli datblygiad er mwyn gwarchod a lle bo'n berthnasol gwella amgylchedd naturiol, cefn gwlad ac arfordir arbennig ardal y CDLI a gwrthodir cynigion a fydd yn cael effaith sylweddol andwyol arnynt oni bai bod yr angen neu'r bendithion y datblygiad yn y lleoliad yna yn amlwg gorbwyso gwerth y safle neu'r ardal a pholisi gwarchodaeth genedlaethol ar gyfer y safle a'r ardal dan sylw. Wrth benderfynu ar gais cynllunio, bydd angen rhoi ystyriaeth, ymysg eraill, i warchod, cadw neu wella cymeriad a hynodrwydd lleol yr Ardaloedd Cymeriad Tirwedd (yn unol â Pholisi AMG 2).

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/04/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

- 5.13 Wrth ystyried cynnig o fewn Ardaloedd Tirwedd Arbennig (ATA), fel yr adnabyddir ar y Mapiau Cynigion, mae Polisi AMG 2 yn nodi'r angen i roi ystyriaeth briodol i raddfa a natur y datblygiad gan sicrhau na fyddai'n cael effaith andwyol sylweddol ar y dirwedd. Ble'n bosib fe ddylai'r datblygiad ychwanegu tuag at gynnal, gwella neu adfer cymeriad cydnabyddedig yr ATA. Mae gwarchod y dirwedd naturiol yn eithriadol o bwysig; serch hynny mae yna rhai ardaloedd o Wynedd a Fôn sydd â nodweddion arbennig a olygai ei fod yn briodol iddynt dderbyn gwarchodaeth ychwanegol.
- 5.14 Mae'r cais presennol yn ymwneud a cadw defnydd o dir fel safle estynedig i faes carafanau teithiol, a gosod 20 carafán teithiol ar y tir hwnnw, sef cynnydd o 200% yn y nifer o unedau caniatâd yn y safle. Mae'r Gwasanaeth Cynllunio o'r farn bod lleoliad y safle estynedig yn un ymwithiol yn y tirwedd lleol, ac mae yn amlwg weladwy o Lon Pin ei hun, ac o'r ffordd sirol ail ddsbarth sydd yn arwain i lawr o Mynytho i Lanbedrog, ac 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, nid oes sicrwydd y byddai'r plannu'n cael ei gario allan i'r graddau fyddai'n angenrheidiol i sgrinio'r datblygiad, pe caniateir y cais ac nid yw hyn ynddo ei hun yn cyfiawnhau'r bwriad ar y safle yma. 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 amlwg o fewn yr Ardal o Dirwedd Arbennig. Prif nod polisi AMG 2 yw cynnal, gwella neu adfer cymeriad cydnabyddedig yr ATA, ac ni ystyrir bod y cais yn gwarchod y tirwedd naturiol yn yr achos yma, ac mae' bwriad felly yn groes i Bolisi AMG 2.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.15 Nodir bod tŷ annedd yn gorwedd 11 metr yr ochr arall i'r ffordd sirol trydydd dosbarth oddi wrth y safle estynedig, Derbyniwyd gwrthwynebiad gan breswylwyr yr eiddo hynny i'r cais presennol, ac mae sail y gwrthwynebiad wedi ei nodi uchod. Ymysg materion eraill, nodir bod y cais ar gae a fu iddo gael ei eithrio o'r caniatâd cynllunio a roddwyd yn 2016; bod y bwriad yn debygol o gael effaith andwyol ar eiddo'r gwrthwynebwr gan y byddai caniatáu'r cais yn debygol o greu sŵn a mwg, a lleihau gwerth yr eiddo; maint yr estyniad i'r safle caniatâeddig a'i amlygrwydd yn y tirwedd; a'r ffaith bod y ffordd sydd yn rhedeg heibio'r safle yn gul a throellog. Nodir bod Uned Drafnidiaeth y Cyngor yn gwrthwynebu'r cais, ac felly mae seilwaith i'r gwrthwynebiad ar un llaw. Ar y llaw arall, byddai'r bwriad i blannu belt o goed ar hyd ffin y safle gyda'r ffordd sirol gyfochrog yn debygol o weithredu fel cylchfa ragod sŵn yn y dyfodol. Serch hynny, byddai hynny yn cymryd sawl blwyddyn i sefydlu, ac felly rhaid dod i gasgliad nad yw'r bwriad yn cydymffurfio a'r cyfan o feini prawf Polisi PCYFF 2 ar hyn o bryd, ac felly yn debygol o gael effaith ar fwynderau trigolion cyfagos.
- 5.16 O safbwynt dyluniad, lleoliad a gorffeniad yr adeilad toiledau ychwanegol, ystyrir bod yr agwedd yma o'r cais yn cydymffurfio a'r cyfan o feini prawf polisi PCYFF 3 y CDLL. Er gwaethaf bod to fflat i'r adeilad, mae ei leoliad yn guddiedig ac nid yw yn barod weledol o'r ffordd trydydd dosbarth cyfagos. Mae'r muriau allanol wedi eu gorchuddio gyda byrddau llorweddol plastig brown, ac mae'r ffenestri o orffeniad plastig du. Gwaredir a dŵr aflan i danc septig presennol ac mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi cyflwyno sylwadau ar y dull yma o waredu a dŵr aflan.

Materion trafnidiaeth a mynediad

- 5.17 Lon wledig dosbarth tri sy'n gwasanaethu'r safle, ac sydd yn droellog a chul mewn manau. Mae'r Uned Drafnidiaeth yn gwrthwynebu'r cais oherwydd y cynnydd arwyddocaol yn y nifer o unedau teithiol a fydd yn treblu capasiti'r safle, ac a fydd yn debygol o arwain at gynnydd sylweddol yn y llyf traffig ar hyd y ffordd wledig yma. Byddai'r cynnydd yn gynnydd yn y nifer o gerbydau sy'n tynnu carafanau, a thybir fod y ffordd ddim yn addas ar gyfer mwy o symudiadau o'r math yma gan nad oes llawer o gyfleon i basio ar y ffordd ei hun. Mae hefyd yn darparu mynediad i feysydd carafanau teithiol eraill, ynghyd a chaeau a ffermydd lleol, ac felly yn gorfod ymdopi a chanran uchel o gerbydau a pheiriannau mawr yn barod. O ganlyniad, ni ystyrir bod y cais yn cydymffurfio a Polisi TRA 4.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/04/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

- 5.18 Ystyrir bod digonedd o dir ar gyfer darparu manau parcio o fewn y safle ac felly nid oes unrhyw bryderon o safbwynt cydymffurfiaeth a Pholisi TRA 2 (safonau parcio).

Hanes cynllunio perthnasol

- 5.19 Nodir mai dyma'r ail gais cynllunio ol-weithredol sydd wedi ei gyflwyno am garafanau teithiol ar yr eiddo yma. Serch hynny, mae'n bwysig nodi y dylai bob cais a gyflwynir i'r Cyngor am ystyriaeth gael ei benderfynu ar ei haeddiant ei hun, drwy gymryd i ystyriaeth y polisiau cynllunio cenedlaethol a lleol, ynghyd ac unrhyw fater cynllunio perthnasol arall.

Casgliadau:

- 6.1 Mae Polisi PCYFF 2 yn datgan bod rhaid i bob cynnig ddangos ei fod yn cydymffurfio gyda holl bolisiau perthnasol y CDLI a pholisiau a chanllawiau cynllunio cenedlaethol. Mae'n amlwg o ddarllen yr adroddiad uchod nad yw'r bwriad yn cydymffurfio a'r cyfan o'r polisiau cynllunio a nodir yma.
- 6.2 Nid yw'r Gwasanaeth Cynllunio wedi ei argyhoeddi fod y safle yn cydymffurfio gydag egwyddorion sylfaenol polisi TWR 5 sy'n ymwneud a safleoedd teithiol. Ystyrir y byddai'r datblygiad yn nodwedd ymwithiol yn y dirwedd gan gael effaith niweidiol annerbyniol ar fwynderau gweledol yr Ardal o Dirwedd Arbennig, yn groes i amcanion asesiad gweledol a synhwyrus LANDMAP o'r ardal leol. Er gwaetha'r tirlunio a gynhigir, 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. 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 Ardal o Dirwedd Arbennig, a ble mai'r prif nod yw gwarchod, cynnal a gwella ei gymeriad. Mae'r bwriad felly hefyd yn groes i Bolisi Strategol PS19 a Pholisi AMG 2.
- 6.3 Yn ogystal a hyn, ni ystyrir bod y cais yn cydymffurfio a Polisi TRA 4 oherwydd y cynnydd annerbyniol yn nefnydd y ffordd sirol gul a throellog sydd yn rhedeg heibio y safle, a byddai caniatáu'r cais yn arwain at greu cynnydd yn y nifer o gerbydau cyffelyb a ddefnyddir y ffordd, ac yn creu sefyllfa ar y ffordd yma a fyddai yn niweidiol i ddiogelwch ffyrdd. Ar yr un pryd, byddai'r cais yn amharu ar fwyniant trigolion cyfagos o'u heiddo, nid yn unig oherwydd y cynnydd mewn traffig, ond hefyd bwrlwm a swm ychwanegol, ac ni ystyrir y byddai'r cynllun tirlunio a phlannu coed yn goresgyn y broblem yma. Mae'r cais felly yn groes i Bolisi PCYFF 2.

7. Argymhelliad:

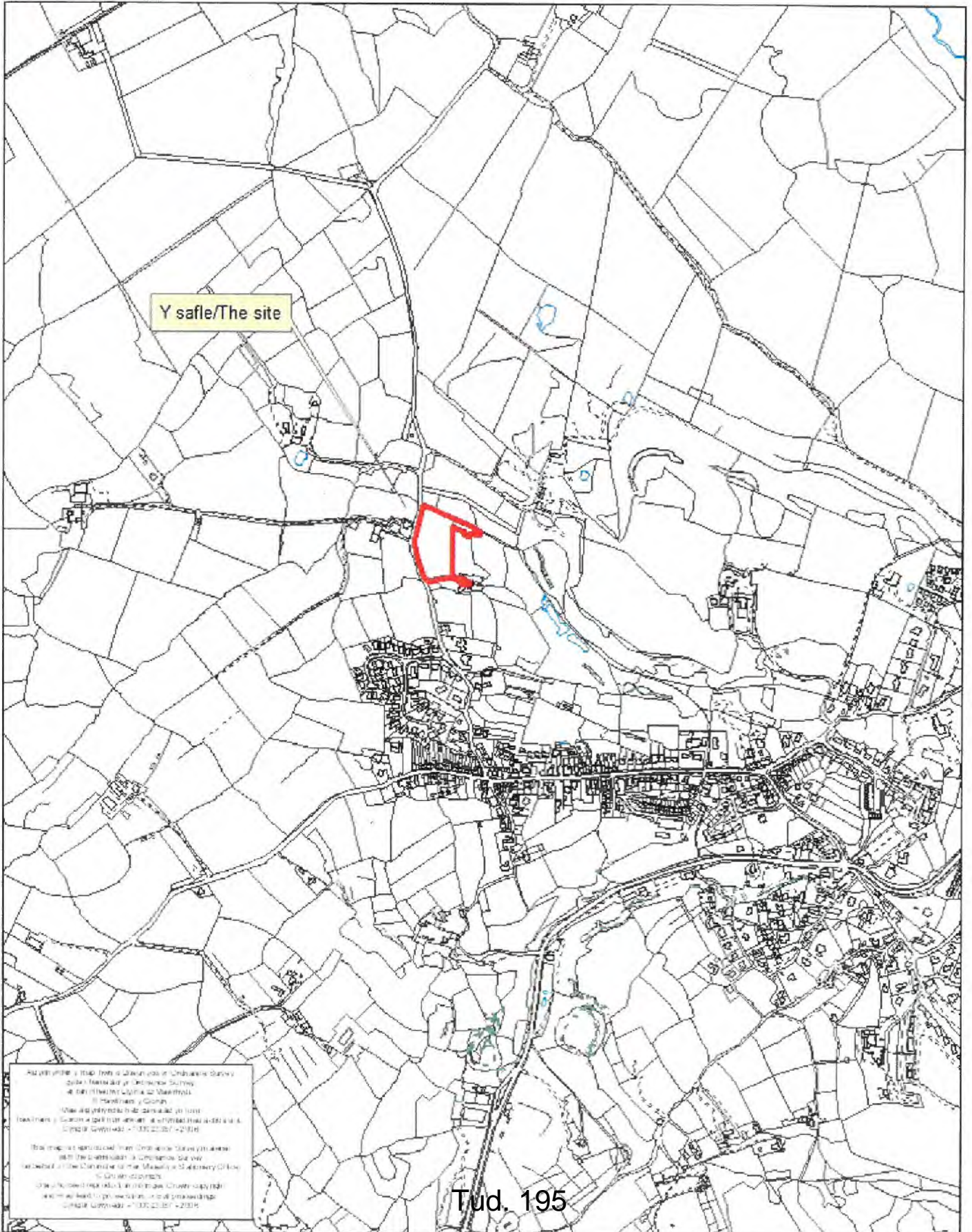
7.1 Gwrthod – rhesymau

1. Byddai'r datblygiad, 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 Dirwedd Arbennig. 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 polisi strategol PS 19 a polisiau AMG 2, PCYFF 2 a TWR 5 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (Gorffennaf 2017) a Chanllaw Cynllunio Atodol: Llety Gwyliau, Cyngor Gwynedd;
2. Creu cynnydd annerbyniol yn y lefel o drafnidiaeth ar hyd ffordd gul a throellog sydd heb lawer o fannau pasio gan greu sefyllfa a fyddai yn debygol o fod yn niweidiol i ddiogelwch ffyrdd yn groes i Bolisi TRA 4;
3. Amharu ar fwyniant trigolion cyfagos o'u heiddo oherwydd cynnydd annerbyniol mewn lefel trafnidiaeth, aflonyddwch a swm yn groes i Bolisi PCYFF 2.

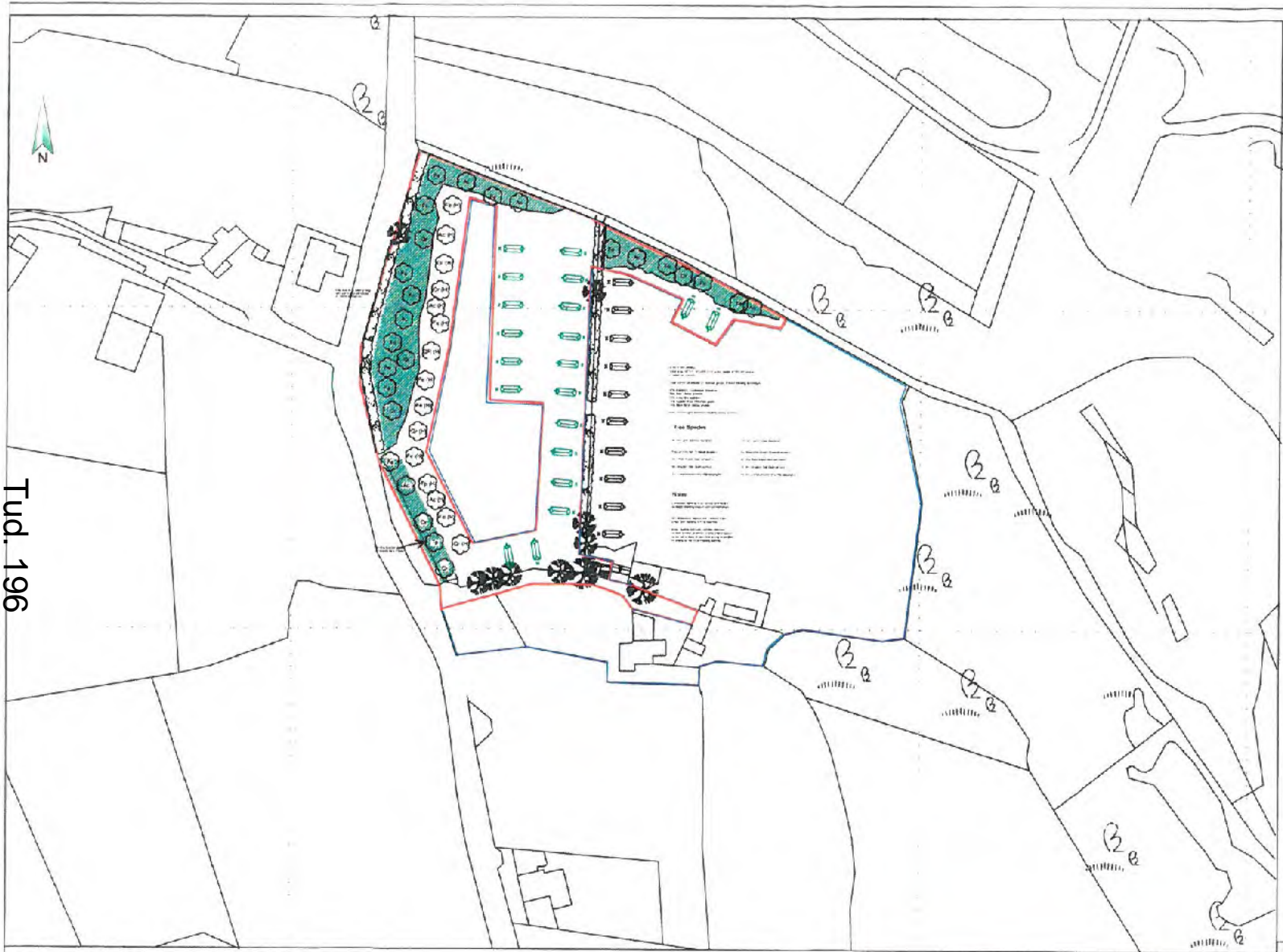


Rhif y Cais / Application Number : C17/1181/38/LL

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



Tud. 196



CYNGOR GWYNBEDI
 ADRIAN RHEOLURDDIO
 - 9 MAY 2018
 GWASANAETH CYMLLUNIO AC
 AMGYLCHEDD
 RHIFTRAC:

Cynllun Lleoliad 1:1250

CYNLLUN DIWYSIEDIG
 REVISED PL
 Derbyniwyd yn
 Llofnodiad ym 09.03.18
Derek Williams



WYNN ROGERS
 Architectural Services
 Studio 3, Rosemary Lane, Denbigh, LL16 3TF
 01745 812100 E-mail: consult@wynnrogers.co.uk
www.wynnrogers.co.uk

Maes carafonau
 Bryniâu, Lan Pin, Llanbedrog
 Cynllun Lleoliad
 Mr a Mrs Derek Williams

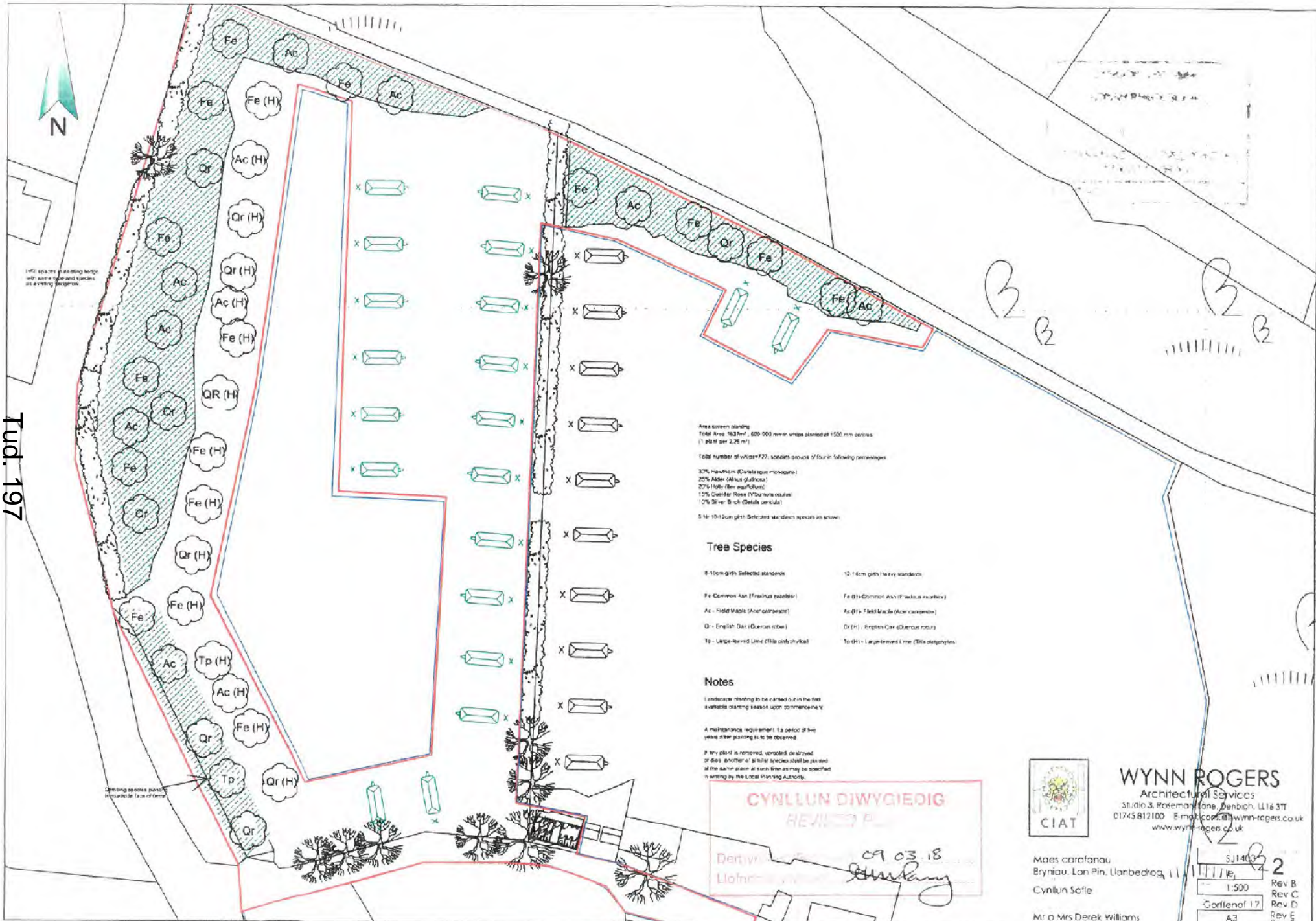
SJ1403	1
In	Rev:B
1:1250	Rev:C
Goffenaf 17	Rev:D
A3	Rev:E
	Rev:F

Tud. 197



1. Will specify planting depth with some light and spaces at a planting distance.

1. Existing species planted outside face of fence



Area screen planting
 Total Area 16.37m², 520-600 mm in white stakes at 1500 mm centres
 (1 stake per 2.26 m²)

Total number of white 771, species groups of four in following percentages

- 33% Hawthorn (*Crataegus monogyna*)
- 25% Alder (*Alnus glutinosa*)
- 20% Holly (*Ilex aquifolium*)
- 15% Cowslip Rose (*Rubus idaeus*)
- 12% Silver Birch (*Betula pendula*)

5 to 10-12cm girth Selected standard species as shown

Tree Species

8-10cm girth Selected standards	12-14cm girth Heavy standards
Fe - Common Ash (<i>Fraxinus excelsior</i>)	Fe (H) - Common Ash (<i>Fraxinus excelsior</i>)
Ac - Field Maple (<i>Acer campestre</i>)	Ac (H) - Field Maple (<i>Acer campestre</i>)
Qr - English Oak (<i>Quercus robur</i>)	Qr (H) - English Oak (<i>Quercus robur</i>)
Tp - Large-leaved Lime (<i>Tilia platyphyllos</i>)	Tp (H) - Large-leaved Lime (<i>Tilia platyphyllos</i>)

Notes

- 1. Landscaping planting to be carried out in the first available planting season upon commencement
- 2. A maintenance requirement to a period of five years after planting is to be observed
- 3. If any plant is removed, wounded, destroyed or dies, another of a better species shall be placed in the same place at such time as may be specified in writing by the Local Planning Authority.

CYNLLUN DIWYGIEDIG
 REVISION P...

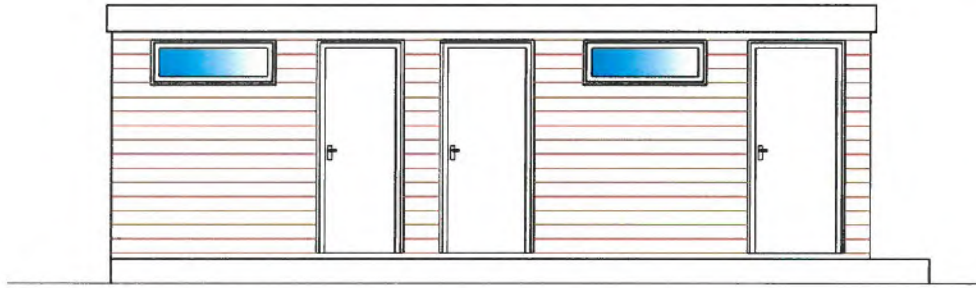
09 03 18
[Signature]



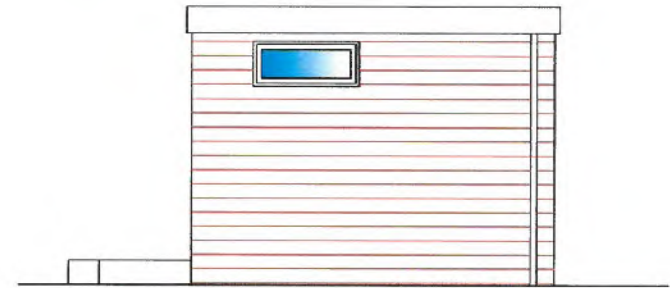
WYNN ROGERS
 Architectural Services
 Studio 3, Rosemary Lane, Denbigh, LL16 3TT
 01745 812100 Email: carol@wynn-rogers.co.uk
www.wynn-rogers.co.uk

Maes carafanau
 Bryniau, Llan Pin, Llanbedrog, LL21 1EY
 Cynllun Sofie
 Mr o Mrs Derek Williams

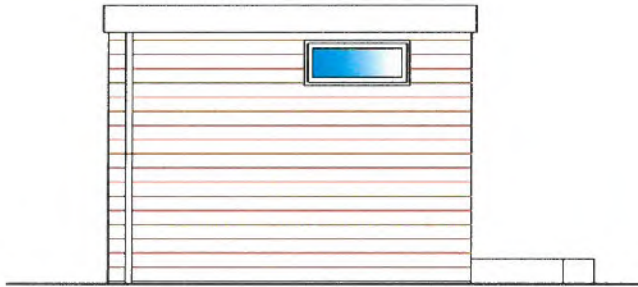
5/14/18	2
1:500	Rev B
Gorffennol 17	Rev C
A3	Rev D
	Rev E
	Rev F



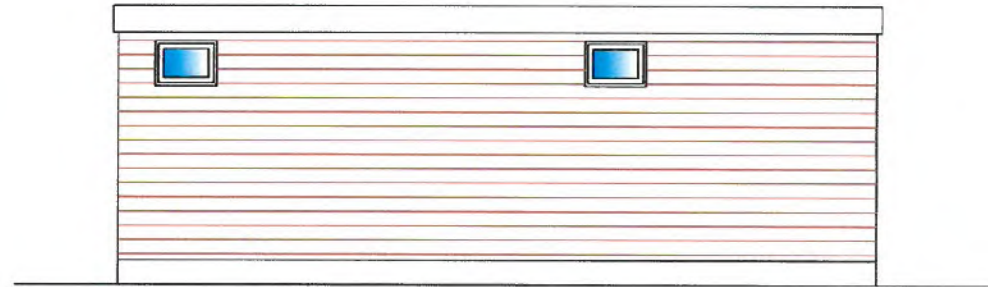
Drychiad Gogleddol



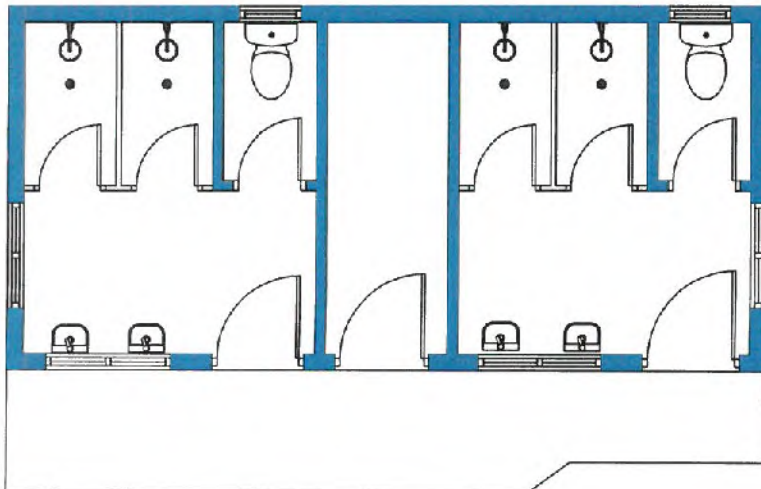
Drychiad Dwyreiniol



Drychiad Gorllewinol



Drychiad Deheuol



Cynllun Llawn



WYNN ROGERS
Architectural Services
Studio 3, Rosemary Lane, Denbigh, LL16 3TT
01745 812100 E-mail: consult@wynn-rogers.co.uk
www.wynn-rogers.co.uk

PROJECT
Moes carafonau
Bryniau, Lon Pin, Llanbedrog
CLIENT
Cynllun Bloc Cawda a
Troileadau
DRAWN BY
Mr & Mrs Derek Williams

PROJECT NO	SJ1403	SCALE	2
DATE	10	SCALE	1:50
LOCATION	Gorffennaf 17	PAPER	A3