Rhaglen Gyflawn

Gwasanaeth Democratiaeth
Democratic Service
Swyddfa'r Cygnor
CAERNARFON
Gwynedd
LL55 1SH

Cyfarfod

PWYLLGOR CYNLLUNIO

Dyddiad ac Amser

1.00 y.h., DYDD LLUN, 3YDD MEDI, 2018

Lleoliad

Neuadd Dwyfor, Stryd Penlan, Pwllheli, Gwynedd, LL53 5DE

D.S.

Rhagflaenir gan ymweliad safle mewn cysylltiad â chais rhif C18/0385/41/LL (Dragon Raiders, Gwynfryn Lodge, Llanystumdwy, Cricieth, LL52 0LR)

Aelodau'r Pwyllgor i gyfarfod yn Frondeg, Pwllheli am **10.45am**

Pwynt Cyswllt

Bethan Adams

01286 679020

BethanAdams@gwynedd.llyw.cymru

(Dosbarthwyd 24/08/18)

PWYLLGOR CYNLLUNIO

Aelodaeth (15)

Plaid Cymru (8)

Y Cynghorwyr

Elwyn Edwards
Berwyn Parry Jones
Edgar Wyn Owen
Cemlyn Rees Williams
Simon Glyn
Huw Gruffydd Wyn Jones
Catrin Wager
Gruffydd Williams

Annibynnol (4)

Y Cynghorwyr

Eric M. Jones
I. Dilwyn Lloyd
Anne Lloyd Jones
Eirwyn Williams

Llais Gwynedd (1)

Y Cynghorydd
Owain Williams

Annibynnol Unedig Gwynedd (1)

Y Cynghorydd
Louise Hughes

Aelod Unigol (1)

Y Cynghorydd
Stephen W. Churchman

TREFN SIARAD AR GEISIADAU CYNLLUNIO YN Y PWYLLGOR CYNLLUNIO

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

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

RHAGLEN

1. YMDDIHEURIADAU

I dderbyn unrhyw ymddiheuriadau am absenoldeb.

2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

I dderbyn unrhyw ddatganiad o fuddiant personol a nodi materion protocol.

3. MATERION BRYS

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

4. COFNODION — 7 - 13

Bydd y Cadeirydd yn cynnig y dylid llofnodi cofnodion y cyfarfod blaenorol o'r Pwyllgor hwn, a gynhaliwyd ar 23 Gorffennaf 2018, fel rhai cywir.

5. CEISIADAU AM GANIATÂD CYNLLUNIO

Cyflwyno adroddiad Pennaeth Adran Amgylchedd.

5.1. CAIS RHIF C18/0385/41/LL - DRAGON RAIDERS ACTIVITY PARK, GWYNFRYN LODGE, LLANYSTUMDWY, CRICIETH — 14 - 25

Defnyddio tir ar gyfer gweithgaredd saffari beic quad yn ychwanegol at weithgareddau segway, saethu paent (gemau sgarmes) a byw gwyllt presennol.

AELOD LLEOL: Cynghorydd Aled Ll Evans

Dolen i'r dogfennau cefndir perthnasol

5.2. CAIS RHIF C16/1089/42/LL - TIR RHAN O FFERM BRYN RHYDD, EDERN, PWLLHELI — 26 - 43

Adeiladu adeilad newydd i gynhyrchu a gwerthu hufen iâ, ystafell addysgiadol, a chreu mynedfa newydd, parcio a thirlunio.

AELOD LLEOL: Cynghorydd Sian Wyn Hughes

Dolen i'r dogfennau cefndir perthnasol

5.3. CAIS RHIF C18/0125/17/MW - CHWAREL MOEL TRYFAN AC ALEXANDRA, RHOSGADFAN, CAERNARFON 44 - 77

Symud a phrosesu dyddodion gweithio mwynau presennol ar gyfer cynhyrchu agregau llechi.

AELOD LLEOL: Cynghorydd Dilwyn Lloyd

Dolen i'r dogfennau cefndir perthnasol

5.4. CAIS RHIF C18/0237/15/R3 - AFON GOCH, LLANBERIS, CAERNARFON 78 - 87

Codi pont droed newydd i groesi Afon Goch rhwng Stad Glanrafon a'r cyn lyfrgell ynghyd â llwybr troed.

AELOD LLEOL: Cynghorydd Kevin Morris Jones

Dolen i'r dogfennau cefndir perthnasol

5.5. CAIS RHIF C18/0409/11/LL - CAPEL PENDREF, STRYD FAWR, BANGOR 88 - 103

Newid defnydd cyn gapel yn 5 uned byw ar y llawr daear a defnydd swyddfa ar y llawr cyntaf.

AELOD LLEOL: Cynghorydd Steve Collings

Dolen i'r dogfennau cefndir perthnasol

5.6. CAIS RHIF C18/0545/18/MG - MAES Y FFYNNON, BETHEL, CAERNARFON 104 - 115

Codi 7 tŷ yn cynnwys 2 dŷ fforddiadwy ynghyd â mynedfeydd newydd (cais cynllunio materion sydd wedi eu cadw'n ôl yn dilyn caniatad amlinellol rhif C17/0893/18/AM).

AELOD LLEOL: Cynghorydd Sion Wyn Jones

Dolen i'r dogfennau cefndir perthnasol

5.7. CAIS RHIF C18/0559/35/MG - TIR GER GWESTY GEORGE IV HOTEL, STRYD FAWR, CRICIETH 116 - 129

Codi 34 uned lloches i'r henoed, llety warden, 2 lety staff, cyfleusterau cymunedol, darparu parcio ar gyfer preswylwyr, staff a gwesty George IV a thirlunio (cais materion a gadwyd yn ôl o dan ganiatad C16/0292/35/LL).

AELOD LLEOL: Cynghorydd Eirwyn Williams

Dolen i'r dogfennau cefndir perthnasol

5.8. CAIS RHIF C18/0619/40/LL - BONGA WONGA - MASH AND BARREL BUILDING, HAFAN Y MOR HOLIDAY PARK, PWLLHELI 130 - 143

Dymchwel rhan o adeilad presennol, addasiadau i'r edrychiadau, pwynt mynediad newydd a nodweddion to ynghyd â gwaith tirlunio a pheirianyddol cysylltiedig.

AELOD LLEOL: **Cynghorydd Peter Read**

Dolen i'r dogfennau cefndir perthnasol

5.9. CAIS RHIF C18/0620/40/LL - OUTDOOR ACTIVITY AREA, HAFAN Y MÔR HOLIDAY PARK, PWLLHELI 144 - 152

Gwelliannau i ardal gweithgareddau allanol i greu cyfleusterau newydd gyda thirlunio a isadeiledd newydd (uwchben ac o dan ddaear).

AELOD LLEOL: **Cynghorydd Peter Read**

Dolen i'r dogfennau cefndir perthnasol

PWYLLGOR CYNLLUNIO 23/7/18

Yn bresennol: **Y Cynghorydd Elwyn Edwards – Cadeirydd**

Y Cynghorwyr: Stephen Churchman, Simon Glyn, Louise Hughes, Sian Wyn Hughes, Berwyn Parry Jones, Edgar Wyn Owen, Catrin Wager, Eirwyn Williams, Gruffydd Williams a Owain Williams.

Eraill a wahoddwyd: Y Cynghorydd Aeron Maldwyn Jones (Aelod Lleol).

Hefyd yn bresennol: Gareth Jones (Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio), Cara Owen (Rheolwr Cynllunio), Glyn Gruffydd (Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu), Gareth Roberts (Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu Trafnidiaeth), Iwan Evans (Pennaeth Gwasanethau Cyfreithiol) a Lowri Haf Evans (Swyddog Cefnogi Aelodau).

Ymddiheuriadau: Y Cynghorwyr Ann Lloyd Jones a Huw G. Wyn Jones

1. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

(a) Ni dderbyniwyd datganiad o fuddiant personol gan unrhyw aelod oedd yn bresennol.

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

- Y Cynghorydd Aeron Maldwyn Jones, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.2 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C17/1011/24/LL);

Ymneilltuodd yr Aelod i ochr arall y Siambr yn ystod y drafodaeth ar y cais dan sylw ac ni fu iddo bleidleisio ar y mater hynny.

2. COFNODION

Llofnododd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod blaenorol y pwyllgor hwn a gynhaliwyd ar 25 Mehefin 2018, fel rhai cywir yn ddarostyngedig i newid gair ym mharagraff 3(iv), yn y cofnod Saesneg (cofrestru llwybr cyhoeddus Mawddach Crescent i Bont Abermaw),

'*The Local member noted that the application had historical arguments and she had visited the Crescent on* ***several*** *occasions as a Councillor...*' i, '*The Local member noted that the application had historical arguments and she had visited the Crescent on* ***many*** *occasions as a Councillor...*'

3. CEISIADAU CYNLLUNIO

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

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

PENDERFYNWYD

1. Cais rhif C17/1181/38/LL Bryniau, Llanbedrog, Pwllheli

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

Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais gan egluro bod y cais wedi ei ohirio yng nghyfarfod 16 Ebrill 2018 o'r Pwyllgor Cynllunio er mwyn ail ymgynghori ac ail asesu'r cais yn sgil derbyn cynlluniau diwygiedig. Amlinellwyd mai cais ôl gweithredol ydoedd i ymestyn safle carafanau teithiol presennol, ynghyd a chaw bloc toiledau, 'hook ups' trydanol, ac ymgymryd â chynllun tirlunio a phlannu coed ar hyd ffin ogleddol a gorllewinol y safle. Ategwyd bod y cais yn cynnwys lleoli 10 carafán deithiol ychwanegol ar yr eiddo fyddai'n ychwanegiad i'r 10 carafán deithiol a ganiatawyd mewn cais ôl gweithredol ar yr eiddo yn 2016. Nodwyd bod y bwriad hefyd yn cynnwys man storio ychwanegol ar gyfer 20 carafán deithiol, a gyda chaniatâd presennol eisoesl i storio 10 carafán deithiol byddai cyfanswm y man storio ar gyfer 30 carafán deithiol.

Adroddwyd bod y safle yn gorwedd mewn man amlwg o fewn yr Ardal o Dirwedd Arbennig, ac yn weladwy o'r ffordd sirol gyfochrog a'r llwybr cyhoeddus sydd yn rhedeg ar hyd ffin ogleddol y safle. Nodwyd bod y safle yn amlwg weladwy o'r ffordd sirol sydd yn rhedeg i lawr o Lanbedrog i Fynytho.

Cyfeiriwyd at bolisi TWR 5 o'r Cynllun Datblygu Lleol sydd yn caniatáu cynigion am estyniadau i safleoedd teithiol presennol neu leiniau ychwanegol os cydymffurfir a'r cyfan o'r meini prawf a nodir. Amlygwyd mai nod y polisi yw hwyluso gallu sefydlu safleoedd teithio a gwersylla o ansawdd uchel mewn lleoliadau priodol.

Er na fyddai'r bwriad yn groes i holl ofynion Polisi TWR 5 ni ystyriwyd ei fod yn cwrdd â phrif amcan y polisi sydd yn gofyn bod safleoedd yn anymwthiol yn y tirlun ac felly ystyriwyd y bwriad yn groes i bolisi TWR 5.

Nodwyd bod y cais yn gofyn am gynyddu darpariaeth storio carafanau teithiol i 30 ond bod y Gwasanaeth Cynllunio o'r farn bod lleoliad y safle estynedig yn ymwthiol yn y dirwedd leol ac yn amlwg weladwy o Lon Pin ei hun ac nid yw'r dirffurf na'r tirlunio presennol yn ddigonol i gymhathu'r unedau i'r safle. Er bod cynlluniau yn dangos y bwriad i atgyfnerthu'r tirlunio presennol nid oedd sicrwydd y byddai'r plannu'n cael ei gario allan i'r graddau fyddai'n angenrheidiol i sgrinio'r datblygiad.

Cyfeiriwyd at y pryderon a'r gwrthwynebiadau oedd wedi eu derbyn yng nghyd-destun mwynderau cyffredinol a phreswyl. Amlygwyd bod yr Uned Drafnidiaeth wedi gwrthwynebu'r cais oherwydd y cynnydd arwyddocaol yn y nifer o unedau teithiol fyddai'n treblu capasiti'r safle ac yn debygol o arwain at gynnydd sylweddol yn y llif traffig ar hyd y ffordd wledig. Tybiwyd na fyddai'r ffordd yn addas ar gyfer y nifer o gerbydau fyddai yn tynnu carafanau nac ar gyfer mwy o symudiadau gan nad oes llawer o gyfleoedd pasio ar y ffordd. Ategwyd bod y ffordd yn darparu mynediad at feysydd carafanau teithiol eraill, ynghyd a chaeau ffermydd lleol ac o ganlyniad yn ymdopi gyda chanran uchel o beiriannau a cherbydau mawr eraill.

Ystyriwyd y byddai'r cais yn amharu ar fwyniant trigolion cyfagos o'u heiddo, nid yn unig oherwydd y cynnydd mewn traffig, ond hefyd bwrlwm a sŵn ychwanegol. Ni ystyriwyd y byddai'r cynllun tirlunio a phlannu coed yn goresgyn y broblem yma.

(b) Gwnaed y prif bwyntiau canlynol gan asiant yr ymgeisydd;

- Mai carafanau tymhorol ydynt ac am gyfnod byddant yn cael eu cadw ar y safle cyn eu cludo i'r storfa. O ganlyniad ni fydd ymyrraeth mewn trafnidiaeth
- Storfa flaenorol yn rhy fach
- Tri chyfarfod safle wedi eu cynnal gyda swyddogion gyda diwygiadau wedi eu cytuno. Os bwriad oedd gwrthod yna dylai hyn fod wedi ei wneud yn eglur i'r ymgeisydd cyn iddo dalu am wasanaeth. Nodwyd bod hyn yn annerbyniol.

- Bod yr ymgeisydd yn fodlon addasu maint yr adeilad
- Bod y safle yn weladwy o bell yn unig. Tyfiant arfaethedig gyda bwriad i blannu mwy os byddai angen – gellid rheoli hyn drwy osod amod tirlunio

(c) Cynigwyd ac eiliwyd i wrthod y cais.

(ch) Mewn ymateb i sylw ynglŷn â chyfarfodydd oedd wedi eu cynnal wrth drafod y cais, nodwyd mai cyfrifoldeb yr ymgeisydd yw ystyried costau wrth gyflwyno cais. Nid oedd awgrym o gam arwain yr ymgeisydd yn ystod y cyfarfodydd hyn a bod yr argymhelliad i wrthod wedi bod yn gyson drwy'r trafodaethau.

Ategwyd bod y safle yn gweithredu yn groes i'r drwydded, heb ganiatâd cynllunio a'r cais yn groes i bolisïau a rheoliadau cynllunio. Pwysleisiwyd bod y rhesymau dros wrthod yn rhai cadarn.

Mewn ymateb i gwestiwn ynglŷn a chadw yr ystafelloedd ymolchi (yn dilyn gwariant ar welliannau), amlygodd yr Uwch Reolwr Cynllunio bod angen cynnal trafodaethau pellach gyda'r swyddogion gorfodaeth.

PENDERFYNWYD gwrthod y cais.

Gwrthod

1. **Byddai'r datblygiad, oherwydd ei leoliad, gosodiad a gwedd yn y dirwedd, yn sefyll fel nodwedd amlwg ac ymwthiol 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 ymwthiol ac sydd wedi'i guddio'n dda gan nodweddion presennol y dirwedd. Mae'r bwriad felly yn groes i bolisi strategol PS 19 a pholisïau 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 heidio oherwydd cynnydd annerbyniol mewn lefel trafnidiaeth, aflonyddwch a sŵn yn groes i Bolisi PCYFF 2.**

2. Cais rhif C1011/24/LL – Safle Fron Deg, Rhostryfan, Caernarfon

Cais llawn i godi 4 tŷ deulawr newydd i gymryd lle 4 byngalo fel a ganiatawyd yn flaenorol.

Roedd yr aelodau wedi ymweld ar safle

Tynnwyd sylw at y sylwadau ychwanegol a dderbyniwyd.

(a) Ymhelaethodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi bod y cais wedi ei ohirio ym Mhwyllgor Mai 14eg, 2018 oherwydd anawsterau cofrestru i siarad ynghyd ag awgrymiad y dylid cynnal ymweliad safle.

Nodwyd bod y cais yn llecyn o dir gwag o fewn stad breswyl ehangach sydd wedi ei rhannol ddatblygu. Eglurwyd bod y tir wedi ei leoli o fewn ffin datblygu Rhostryfan ac o fewn ardal adeiledig sydd yn cynnwys tai preswyl ar ffurf tai unigol, tai teras, tai pâr gydag amrywiaeth mewn dyluniad yn ogystal â maint tai cyfagos gan gynnwys tai unllawr a deulawr. Ategwyd

bod y fynedfa bresennol i'r safle oddi ar ffordd gyhoeddus gyfagos gyda ffordd stad safonol yn arwain at dai'r stad. Nodwyd bod y tir yn codi mewn lefel uchder o'r ffordd fynediad tuag at ran uchaf y stad ei hun. Mynegwyd bod trafodaethau ffurfiol wedi eu cynnal ynglŷn â'r bwriad drwy drefn y gwasanaeth cyn cyflwyno cais. Nodwyd hefyd bod hanes cynllunio hirfaith yn ymwneud a'r safle ar ffurf ceisiadau hanesyddol ar gyfer datblygiadau preswyl yn ogystal â cheisiadau diweddar yn ymwneud a thai unigol sydd eisoes wedi eu codi o fewn y stad.

Cyfeiriwyd at y sylwadau a dderbyniwyd gan gymdogion i'r safle yn pryderu am effaith y datblygiad ar eu mwynderau yn ogystal â'r effaith ar yr ardal yn gyffredinol. Ystyriwyd yr holl faterion cynllunio perthnasol, y polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol, hanes cynllunio'r safle a'r hawl 'byw' sydd yn parhau i godi 4 byngalo ar y safle yn ogystal â sylwadau a dderbyniwyd fel rhan o'r ymgynghoriad cyhoeddus. O ganlyniad, roedd y bwriad o godi 4 tŷ deulawr gydag adnoddau cysylltiol yn dderbyniol.

b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd gwrthwynebydd y prif bwyntiau canlynol:-

- Bod cais am dai deulawr wedi ei wrthod yn y gorffennol
- Bod y lluniau oedd yn cael eu harddangos yn gamarweiniol. Nid oeddynt yn adlewyrchu'r gwahaniaeth yng ngraddiant y safle
- Byddai tai deulawr yn creu effaith o golli golau haul naturiol ar dai cyfagos
- Bod plot rhif 4 yn goredrych ar dai presennol – nid yw hyn yn dderbyniol
- Bod tai yn fwy o ran maint na byngalos ac o ganlyniad yn cael effaith sylweddol ar fwynderau cyfagos
- Nad oedd gwrthwynebiad i fyngalos

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

- Nad oedd ganddo wrthwynebiad i fyngalos
- Bod nifer y llofftydd yr un fath – mwy o elw i wneud o adeiladu tŷ na byngalo
- Bod mwy o alw am fyngalos
- Bod angen i'r Cyngor sicrhau eu bod yn diwallu anghenion lleol
- Bod angen am gymysgedd priodol o dai ar y safle
- Bod y lôn i'r safle yn gul a ddim yn gallu ymdopi gydag ychwanegiad traffig
- Nad yw'r lôn wedi ei mabwysiadu gan y Cyngor
- Bod problemau dŵr yn llifo ar y safle
- Bod tri thŷ heb eu gwerthu ar y safle, pam felly adeiladu 4 arall

ch) Cynigwyd ac eiliwyd i wrthod y cais yn groes i'r argymhelliad ar sail effaith y datblygiad ar fwynderau preswyl

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

- Bod y graddiant yn sylweddol o fewn y safle ac felly byddai rhai o'r tai yn uwch na thai cyfagos ac felly yn creu effaith ymwthiol
- Bod mwy o alw am fyngalos yn yr ardal
- Bod y Cyngor Cymuned wedi gwrthod y cais
- Bod y safle yn fach ac felly angen ystyried y datblygiad fel gorddatblygiad
- Bod angen peidio gosod ffenestri fyddai yn achosi goredrych ar ddau dŷ sydd eisoes mewn bodolaeth
- Bod angen ystyried pryderon diogelwch ffyrdd
- Rhaid gwrando ar ddymuniadau pobl leol
- Bod mwy o elw mewn adeiladu tai na byngalos

dd) Mewn ymateb i gwestiwn ynglŷn â beth oedd wedi ei nodi yn y Cynllun Datblygu Lleol fel cymysgedd o dai addas ar gyfer y safle, amlygwyd bod y cais wedi bod yn fyw ers 2000 ac

nad oedd polisi yn ymwneud a chymysgedd yn y cyfnod hwnnw. Mewn ymateb i sylw pellach bod y byngalos felly yn rhan o gynllun mwy a bod y cymysgedd wedi ei ystyried yn flaenorol, nodwyd bod rhaid edrych ar y cais ar ei haeddiant ei hun.

Mewn ymateb i'r sylwadau, nododd yr Uwch Reolwr Cynllunio bod angen tystiolaethu dros y pryderon. Ni fyddai pryderon trafnidiaeth ddim gwahanol rhwng adeiladu 4 tŷ a phedwar byngalo. O ran yr angen, anodd fyddai tystiolaethu rhwng yr angen am dai neu fyngalos oherwydd bod Uned Strategol Tai y Cyngor wedi nodi fod galw uwch am dai deulawr yn gyffredinol yn yr ardal, er bod galw digonol am dai unllawr yn ogystal.

Ategodd y Swyddog Monitro bod rhesymau priodol wedi eu hadrodd, ond bod angen tystiolaeth i gefnogi rheolau gwrthod.

PENDERFYNWYD gwrthod y cais oherwydd ei effaith ar fwynderau cyfagos ar sail y byddai'n ddatblygiad ymwthiol ac y byddai'n creu elfen annerbyniol o or-edrych i dy cyfochrog

3. Cais rhif C17/1249/20/LL – Melan, Plot 4, Caernarfon Road, Y Felinheli

Rhannu annedd presennol i greu dwy uned wyliau ar osod gan gadw annedd deulawr ynghyd a chodi lefel y to 600mm (rhannol ôl-weithredol) – cynllun diwygiedig

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan nodi mai cais ydoedd ar gyfer rhannu annedd pedwar llawr a dderbyniodd ganiatâd cynllunio yn 2010 (C10A/0126/20/LL) ond sydd hyd yma heb ei gwblhau, er mwyn creu dwy uned wyliau ar y lloriau gwaelod gan gadw annedd ar y ddau lawr uchaf. Ategwyd bod bwriad codi lefel to'r adeilad 0.6m o'i gymharu â'r hyn a ganiatawyd yn wreiddiol. Byddai'r newidiadau'n creu dwy fflat gyda dau lofft en-suite pob un, a dau ofod cegin / lolfa ac y byddai gan y tŷ deulawr ar y lloriau uchaf bedair llofft a modurdy integredig.

Cyfeiriwyd at bolisïau PCYFF 2 a PCYFF 3 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn caniatáu cynigion ar gyfer datblygiadau newydd cyn belled na fyddent yn cael effaith niweidiol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol neu ar yr ardal yn gyffredinol. Eglurwyd bod yr adeilad eisoes wedi derbyn caniatâd am ddefnydd anheddol ac nad oedd newid yn arwynebedd y llawr mewnol o'r hyn a ganiatawyd eisoes. Wedi cwblhau'r tŷ gellid ei ddefnyddio gan nifer sylweddol o bobl o fewn yr un teulu ac o ystyried mai math o ddefnydd anheddol yw defnydd gwyliau, ni ystyriwyd bydd newid dau ran o'r tŷ at ddefnydd anheddol amgen yn dwysau defnydd y safle mewn modd fyddai yn niweidiol i fwynderau cymdogion.

Amlygwyd na fyddai codi uchder yr adeilad 0.6m yn creu niwed arwyddocaol i fwynderau cymdogion o safbwynt cysgodi na'r hyn sydd eisoes wedi ei ganiatáu ac ni ystyriwyd bod patrwm datblygu cyson i'r stryd a fyddai'n golygu bod yr uchder yn anghyson gyda chymeriad y strydwedd. Ystyriwyd bod y deunyddiau a ddangoswyd yn dderbyniol ac y gellid sicrhau cysondeb gyda'r datblygiad oedd eisoes wedi ei ganiatáu drwy amodau priodol.

Nid oedd gan yr Uned Trafnidiaeth unrhyw wrthwynebiad i'r bwriad ac, o ystyried y datblygiad a ganiatawyd eisoes ar y safle ni fyddai unrhyw niwed arwyddocaol newydd i ddiogelwch y briffordd. Ystyriwyd bod y cynnig yn unol â pholisïau TRA 2 a TRA 4 y Cynllun Datblygu Lleol.

Ategwyd y byddai datblygiad o unedau gwyliau yn yr adeilad hwn yn dderbyniol o safbwynt y polisïau perthnasol ac ni ystyriwyd y byddai'n cael effaith niweidiol andwyol ychwanegol ar fwynderau'r ardal, trigolion cyfagos na'r hyn a ganiatawyd eisoes. Yn ogystal, ystyriwyd bod lleoliad, dyluniad, gorffeniad a ffurf y datblygiad yn dderbyniol ac yn cydweddu a chyd-destun ei leoliad.

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

(c) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y prif sylwadau canlynol gan aelodau:
- A oedd elfennau goredrych wedi ei asesu?
- Pryder bod eiddo lleol yn cael ei drosi i dai Haf

ch) Mewn ymateb i sylw, nododd yr Uwch Reolwr Cynllunio na fyddai colled o annedd presennol gan fod un o'r fflatiau yn parhau fel uned byw.

PENDERFYNWYD caniatáu y cais

Amodau

1. **5 mlynedd**
2. **Gwaith yn unol â'r cynlluniau**
3. **Tynnu hawliau PD**
4. **Amod defnydd gwyliau / cofrestr**
5. **Deunyddiau, gan gynnwys to llechi naturiol**
6. **Dim carafanau o fewn cwrtil wedi cwblhau'r datblygiad**
7. **Gwydr afloyw mewn ffenestri na ellid eu hagor yn nhri llawr uchaf yr edrychiad gogledd ddwyrain**
8. **Sgrin afloyw 1.8m o uchder ar ddwy ochr y tri balconi i'w osod cyn preswylio yn yr unedau ac i'w gadw wedi hynny**
9. **Amodau Dwr Cymru o'r caniatâd blaenorol**
10. **Amodau priffyrdd o'r caniatâd blaenorol**

4. Cais rhif C18/0332/42/AM – Northern Lights, Lon Tyn Pwll, Nefyn, Pwllheli

Dymchwel stablau a chodi wyneb concrid presennol ac adeiladu 2 uned gwyliau, ynghyd a gwaith tirlunio

Eglurodd y Rheolwr Cynllunio bod y cais wedi ei dynnu yn ôl gan yr ymgeisydd

5. Cais rhif C18/0385/41/LL – Dragon Raiders Activity Park, Gwynfryn Lodge, Llanystumdwy

Defnyddio tir ar gyfer gweithgaredd saffari beic cwad yn ychwanegol at weithgareddau segway, saethu paent (gemau sgarmes) a byw gwyllt presennol.

Tynnwyd sylw at y sylwadau ychwanegol a dderbyniwyd oedd yn cynnwys awgrym i ohirio'r penderfyniad

(a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais a nodi bod y safle wedi ei leoli o fewn coedlan bresennol ar gyrion pentref Llanystumdwy gyda mynediad at y safle ar hyd ffordd ddi-ddosbarth bresennol.I Nodwyd bod gan y safle fynediad a maes parcio neilltuol. Eglurwyd bod y llecyn wedi ei greu fel man ymgynnull gyda derbynfa ar gyfer gweithgareddau'r safle ymhellach i mewn i'r goedlan gyda mynediad yn cael ei reoli tuag at lwybrau parhaol sydd yn arwain trwy'r goedlan at fannau cynnal gweithgareddau

Ategwyd bod y bwriad fel ag y cyflwynwyd yn ymwneud a chynnal saffari beiciau cwad ar hyd llwybrau presennol y safle fel gweithgaredd ychwanegol i'r hyn a geir yn bresennol. Nodwyd bod y datblygiad arfaethedig yn cynnig,
- 6 person yn defnyddio hyd at 6 beic mewn nifer ar un adeg
- Beiciau a ddefnyddir yn faint 350cc a 50cc

- Cyfyngu cyflymder y beiciau i 12-15 milltir yr awr
- UN gweithgaredd a weithredir ar y llwybrau ar un adeg e.e., dim ond y beiciau a dim beiciau a segways.

Amlygwyd bod effaith sŵn, fydd yn deillio o'r defnydd bwriedig, wedi ei gynnwys fel pryder mewn nifer o lythyrau o wrthwynebiad a dderbyniwyd. Mewn ymateb ffurfiol i'r ymgynghoriad cyhoeddus roedd gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd wedi nodi y byddai angen cynnal asesiad sŵn trylwyr mewn perthynas â'r bwriad cyn penderfynu ar y cais. Cadarnhawyd bod Gwarchod y Cyhoedd wedi derbyn adroddiad gan yr ymgeisydd a bod casgliadau yr adroddiad hwnnw yn dderbyniol. Roedd y gwasanaeth yn argymell caniatáu'r datblygiad yn ddarostyngedig i amodau lefelau sŵn.

O ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol gan gynnwys polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol ystyriwyd fod y bwriad yn dderbyniol.

b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr ymgeisydd y prif bwyntiau canlynol:
   - Ei fod yn ymateb i ddau brif ffrwd o bryderon - pryderon sŵn a gôr ddatblygu
   - Ei fod yn berchen y safle ers 16 mlynedd
   - Nad oedd bwriad ganddo greu gofid i'w gymdogion
   - Ei fod wedi cyflogi ymgynghorwr sŵn i asesu gweithgareddau'r beiciau cwad a bod yr arbenigwr hwnnw wedi ymweld â'r cymdogion hynny oedd wedi amlygu pryder, i gwblhau asesiad sŵn.
   - Yng nghyd-destun gorddatblygiad, dywedodd nad oedd bwriad datblygu dim yn ychwanegol ac mai'r llwybrau cyfredol fydd yn cael eu defnyddio ar gyfer y gweithgareddau newydd
   - Bod y cwmni yn cyflogi 10 gyda bwriad o gyflogi dau ychwanegol petai'r cais yn cael ei ganiatáu
   - Bod dros 6.5 mil o bobl yn ymweld a'r safle yn flynyddol
   - Ei fod wedi trawsffurfio darn o goedlan flêr yn fusnes lleol llwyddiannus

c) Cynigiwyd a eiliwyd gohirio y cais er mwyn cynnal ymweliad safle

ch) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y prif sylwadau canlynol gan aelodau:
   - Angen sicrhau bod yr asesiad sŵn wedi asesu sŵn chwe beic cwad ac nid un ar ben ei hun
   - Bod angen i'r aelodau gael copi o'r asesiad sŵn
   - Bod angen gwahodd Swyddog Gwarchod y Cyhoedd i'r Pwyllgor nesaf i rannu sylwadau
   - Bod angen ystyried yr amodau sydd eisoes yn bodoli ers cyflwyno cais 2012
   - A yw'r amseroedd agor presennol yn cyd-fynd â'r amodau gwreiddiol?

PENDERFYNWYD gohirio cymryd penderfyniad ar y cais a gofyn i'r Gwasanaeth Cynllunio drefnu ymweliad a'r safle.

Dechreuodd y cyfarfod am 1.00pm a daeth i ben am 2.20pm.

CADEIRYDD

Rhif: 1

Cais Rhif:	**C18/0385/41/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**15/05/2018**
Math y Cais:	**Llawn - Cynllunio**
Cymuned:	**Llanystumdwy**
Ward:	**Llanystumdwy**
Bwriad:	**Defnyddio tir ar gyfer gweithgaredd saffari beic 'quad' yn ychwanegol at weithgareddau segway, saethu paent (gemau sgarmes) a byw gwyllt presennol**
Lleoliad:	**Dragon Raiders Activity Park, Gwynfryn Lodge, Criccieth, Gwynedd, LL52 0LR**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**CANIATAU GYDAG AMODAU**

1. Disgrifiad:

1.1 Atgoffir aelodau y gohirwyd y cais yma ym mhwyllgor Cynllunio Gorffennaf 23ain, 2018 oherwydd awgrymiad y dylid cynnal ymweliad safle ynghyd a chais i dderbyn gwybodaeth ychwanegol sef:

- Cadarnhad o nifer y beiciau a ddefnyddiwyd tra'n cynnal yr asesiad sŵn
- Amseroedd agor presennol a chydymffurfiaeth gyda amodau blaenorol
- Oes cwynion wedi eu derbyn ynglyn ynglyn a thor-amod

1.2 Cais llawn i ddefnyddio tir ar gyfer gweithgaredd saffari beic cwad sydd yn ddefnydd ychwanegol at weithgareddau presennol y safle sef defnyddio peiriannau 'segway', saethu paent (gemau sgarmes) a byw gwyllt.

1.3 Mae'r safle wedi ei leoli o fewn coedlan bresennol ar gyrion pentref Llanystumdwy, ceir mynediad at y safle ar hyd ffordd di-ddosbarth bresennol gyda mynediad a maes parcio neilltuol ar gyfer y safle. Mae llecyn wedi ei greu fel man ymgynnull a derbynfa ar gyfer gweithgareddau'r safle ymhellach i mewn i'r goedlan gyda mynediad yn cael ei reoli tuag at lwybrau parhaol sydd yn arwain trwy'r goedlan a mannau cynnal gweithgareddau.

1.4 Mae'r bwriad fel a roddir yn ymwneud â chynnal 'saffari' beiciau cwad ar hyd llwybrau a mannau chwarae presennol y safle fel gweithgaredd ychwanegol i'r hyn a geir yma yn bresennol. Yn benodol, mae'r datblygiad arfaethedig yn cynnig y canlynol:

- 6 person yn defnyddio hyd at 6 beic mewn nifer ar un adeg
- Beiciau a ddefnyddir o faint 350cc a 50cc
- Cyfyngir cyflymder y beiciau i 12-15 milltir yr awr
- Un gweithgaredd a weithredir ar y llwybrau ar un adeg hynny yw, dim ond y beiciau a dim y beiciau a'r segways
- Cynnal y gweithgaredd yn ystod oriau 9.00 – 17.00 am saith diwrnod yr wythnos

2. Polisïau Perthnasol:

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

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

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

TRA 2 – safonau parcio

TRA 4 – rheoli ardrawiadau cludiant

PCYFF 2 – meini prawf datblygu

PCYFF 3 – dylunio a siapio lle

PS 14 – yr economi ymwelwyr

TWR 1 – atyniadau a chyfleusterau ymwelwyr

AMG 5 – cadwraeth bioamrywiaeth leol

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru fersiwn 9 2016 –

Pennod 11 Twristiaeth, Chwaraeon a Hamdden
11.3.3 Mae angen i awdurdodau ystyried effaith gweithgareddau chwaraeon a hamdden ar unrhyw gyfleusterau cyfagos o ran sŵn, golau, traffig ac, yn achos y datblygiadau mwyaf, hwylustod mynediad a diogelwch trigolion, defnyddwyr a'r cyhoedd

Nodyn Cyngor Technegol 13 - Twristiaeth

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Cais C13/1231/41/LL – defnyddio adeilad presennol a thir ar gyfer gweithgaredd byw yn gwyllt yn ychwanegol at weithgaredd Segway a saethu paent (gemau sgarmes) presennol ag estyniad i'r maes parcio presennol – caniatawyd 17.01.14
Cais C12/0130/41/LL - Defnyddio tir ar gyfer defnydd "Segway" - Caniatawyd 23.03.12
Cais C02D/0464/41/LL – Defnyddio tir ar gyfer gemau sgarmes. Gwrthodwyd ond caniatawyd ar apêl yn 2003

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Gwrthwynebu ar sail pryder am lygredd sŵn o'r datblygiad a'r effaith ar yr amgylchedd; datblygiad anaddas i'r safle; maint y lle parcio ac amheuaeth ynghylch cywirdeb amryw o'r ffeithiau sydd ar y ffurflen gais.
Uned Drafnidiaeth:	Dim gwrthwynebiad ond awgrymir y dylid cynnwys amod er mwyn sicrhau fod estyniad i faes parcio a ganiatawyd yn flaenorol yn cael ei weithredu er mwyn sicrhau fod gofod ychwanegol ar gael ar gyfer darpariaeth parcio.
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Dim gwrthwynebiad ond yn cynnig cyngor safonol ynglyn a rhai agweddau
Dŵr Cymru:	Dim sylw

Uned Gwarchod y Cyhoedd: Gofynnwyd am asesiad swn a chadarnhad o drefniadau gwaredu gwastraff. Cadarnhaodd Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd eu bod yn derbyn cynnwys a chasgliadau'r Adroddiad ac felly yn argymell caniatáu'r datblygiad yn ddarostyngedig i amodau lefelau sŵn yn unol â'r lefelau sŵn cefndirol sydd wedi ei nodi yn yr Asesiad Sŵn. Fe ymhelaethir ar y sylwadau isod.

Uned Bioamrywiaeth/Coed: Awgrymir cynnal asesiad o'r goedlan o safbwynt iechyd coed. Nid yw'r goedlan wedi ei ddynodi gyda Gorchymyn Gwarchod Coed (TPO) nag ydio'n syrthio o fewn ardal gadwraeth.

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

- Effaith swn
- Traffig/symudiadau ychwanegol
- Diffyg parcio ar y safle
- Diffyg ymgynghori gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol a'r ymgeisydd
- Gwybodaeth gamarweiniol
- Ddim yn weithgaredd cynaliadwy
- Pryder am ymestyn oriau defnydd/gweithgareddau
- Effaith niweidiol ar fwynderau trigolion lleol a'r ardal yn gyffredinol
- Effaith niweidiol ar fywyd gwyllt/coed
- Gor ddatblygiad o'r safle
- Rhan o'r asesiad sŵn yn anghywir, nid oedd y peiriannydd yn gallu cadarnhau os oedd beic yn cael ei yrru tra'n mesur sŵn o un lleoliad preswyl
- Sŵn yn amharu ar anifeiliaid

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

- Arwyddion hysbysebu presennol heb ganiatad ar diroedd gerllaw

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae safle'r cais yma eisoes wedi sefydlu fel safle gemau sgarmes (saethu paent), hyfforddiant byw yn y gwyllt a gweithgaredd "Segway" ac mae'r cais presennol yma yn bwriadu defnyddio'r safle ar gyfer cynnal gweithgaredd ychwanegol ar ffurf 'saffari' beiciau cwad i grwpiau o ymwelwyr.

5.2 Mae polisi PS 14 yn datgan y "cefnogir darpariaethau a mentrau twristiaeth newydd ar raddfa briodol mewn lleoliadau cynaliadwy yng nghefn gwlad" tra fod polisi TWR 1 yn caniatáu datblygiadau ar sail "datblygu gweithgaredd sy'n gyfyngedig i leoliad penodol oherwydd ei ddefnydd priodol o adnodd hanesyddol neu naturiol neu ei agosatrwydd i'r atyniad y mae'n gysylltiedig ag ef". Ystyrir bod y safle wedi ei sefydlu fel atyniad twristaidd ers nifer o flynyddoedd, credir fod y bwriad presennol a fyddai'n cynnig atyniad ychwanegol o fewn yr un safle felly yn dderbyniol mewn egwyddor ag yn bodloni gofynion perthnasol polisïau PS 14 a TWR 1.

Mwynderau gweledol

5.3 Mae safle'r gweithgareddau wedi ei leoli o fewn coedlan bresennol ac felly, ar wahân i'r fynedfa a'r maes parcio sydd yn nês at y ffordd gyhoeddus agosaf, yn weledol nid yw gweithgareddau'r safle yn amlwg. Mae'r bwriad presennol yma yn gwneud defnydd o lwybrau sefydledig sydd eisioes wedi eu creu yn gyfan gwbl o fewn y goedlan.

5.4 Ni chredir y byddai'r bwriad o safbwynt mwynderau gweledol yn debygol o amharu ar y gymdogaeth leol i raddau mwy na'r hyn sydd yma yn bresennol ac felly ni chredir y byddai yn annerbyniol o safbwynt gofynion perthnasol polisiau PCYFF 2 a PCYFF 3.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.5 Derbyniwyd sylwadau gan drigolion lleol yn datgan pryder am effaith defnyddio'r offer penodol yma ar y gymdogaeth leol o safbwynt sŵn yn bennaf ond gwelir cyfeiriad hefyd at faterion megis gor-ddatblygiad y safle ac yn y blaen. Fel yn achosion y ceisiadau blaenorol, gosodir amodau yn ymwneud â niferoedd ac amseroedd agor y safle. Mae'r ymgeisydd yn datgan mai oriau agor y safle fydd 9.00am – 5.00pm, pe byddai'n dod i'r amlwg fod gofynion amod fel cyfyngu amser defnydd yn cael ei dorri, mi fyddai amod o'r fath yn cael ei orfodi. Mae'n rhesymol cynnwys amod fel yma fel sydd eisioes wedi ei wneud yn y gorffennol er mwyn sicrhau rheolaeth briodol o safbwynt yr agwedd yma.

5.6 O safbwynt gor-ddatblygiad, cydnabyddir fod gweithgaredd newydd, ychwanegol yn cael ei fwriadu yma. Er hynny, mae'n weithgaredd fyddai'n gwneud defnydd o'r llwybrau presennol a ddefnyddir gan y segways. Ni ellir defnyddio'r beics a'r segways ar yr un adeg ar y llwybrau ag felly, ni fyddai mewn gwirionedd yn cael ei gynnal ar yr un adeg ag felly ni fyddai cynnydd mewn niferoedd defnyddwyr ar yr un adeg.

5.7 Mae pryder wedi ei amlygu o safbwynt effaith sŵn yn deillio o'r gweithgaredd. Yn amlwg, mae peiriannau o'r fath yn creu sŵn newydd i'r hyn sy'n bodoli eisioes, a'r pryder a amlygwyd gan gymdogion yw y byddai'n sŵn cynyddol yma yn amharu ar eu mwynderau.

5.8 Sẃn – Fel a nodir uchod, mae pryderon wedi eu amlygu am effaith sẃn yn deillio o'r defnydd bwriedig mewn nifer o'r llythyrau o wrthwynebiad a dderbyniwyd. Mewn ymateb ffurfiol i'r ymgynghoriad cyhoeddus, nododd gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd y byddai angen cynnal asesdiad sŵn trylwyr mewn perthynas â'r bwriad er mwyn ei asesu yn llawn cyn penderfynu'r cais. Cysylltodd yr arbenigwyr sŵn a apwyntiwyd gan yr ymgeisydd i gynnal yr asesiad gyda swyddog Gwarchod y Cyhoedd er mwyn canfod y lefel o wybodaeth fyddai ei angen ar gyfer asesiad o'r fath, y prif bryderon oedd yn bodoli a beth fyddai angen ei gynnal er mwyn sicrhau fod gwybodaeth cyflawn yn cael ei gynnwys yn yr asesiad. Cyflwynwyd asesiad ffurfiol

maes o law ag fei'i aseswyd yn llawn gan swyddogion Gwarchod y Cyhoedd. Cadarnhaodd Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd eu bod yn derbyn cynnwys a chasgliadau'r Adroddiad ac felly yn argymell caniatáu'r datblygiad yn ddarostyngedig i amodau lefelau sŵn yn unol â'r lefelau sŵn cefndirol sydd wedi ei nodi yn yr Asesiad Sŵn. I gadarnhau, mae rhan 3.0 o'r Asesiad Sŵn yn manylu'r hyn a wnaed wrth gasglu gwybodaeth. Gweler mai 1 beic 350cc a ddefnyddiwyd, fe'i gofnodwyd gyda'r injan yn rhedeg ond yn sefyll yn llonydd, gyda'r injan yn 'refio', yn cael ei ddreifio wrth basio'r cofnodydd ag o'r cefn ar gyflymder o 10mya. Mae'r asesiad yn honni fod y symudiadau yma yn cyfleu y math o symudiadau fel y cynhelir yn ystod gweithgaredd saffari. Mae'r lefelau sŵn a rhagfynegir yn yr asesiad wedi ei gynnal ar sail 'sefyllfa gwaethaf posib' (worst-case scenario) a'u canfod i fod yn sylweddol îs na chanllawiau perthnasol. Cynhaliwyd y cofnodi ar y safle ei hun ac yn ogystal o dai gerllaw a adnabyddwyd fel safleoedd mwyaf sensitif i sŵn. Er y cydnabyddir mai dim ond 1 beic a ddefnyddiwyd, mae'r asesiad yn datgan na gofnodwyd unrhyw sŵn o'r beic o'r tai hyn a bod yr amgylchiadau yn addas ar gyfer mesur.

Gan fod mesur sŵn a dehongli asesiadau yn ymwneud a materion sŵn yn fater technegol ac arbenigol, gofynnwyd wrth y
Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd i ymhelaethu ar eu sylwadau ynglyn a'r elfen yma. Mewn ymateb, derbyniwyd y canlynol gan Swyddog y Gwasanaeth: *"Rwyf wedi ystyried y cais cynllunio uchod, ac mae'r ymateb yn seiliedig ar Adroddiad Sharpes Redmore Dragon Raiders Activity Park, Criccieth Noise Assessment Project No 1818070 (NA) dyddedig Date 29th Mehefin 2018.*

Rwyf wedi trafod yr Asesiad yn fanwl gyda'r ymgeisydd cyn iddynt fesur a dehongli'r canlyniadau. Mae'r Adran yn derbyn y cynnwys a chasgliadau'r Adroddiad ac felly rydym yn argymell caniatáu'r datblygiad yn ddarostyngedig i amodau lefelau sŵn yn unol â'r lefelau sŵn cefndirol wedi ei nodi yn yr Asesiad Sŵn.

Wrth asesu unrhyw darddiad gan sŵn mae'n bwysig i ddiffinio'r math o weithgarwch a'r modd y cynhelir y gweithgaredd i nodi'r potensial y gallai sŵn fod yn broblem. Wrth asesu ffynhonnell y sŵn, bydd natur y sŵn yn cael eu nodi a bydd lefel y sŵn yn lleoliad y derbynnydd, neu yn yr achos hwn eiddo preswyl cyfagos yn cael ei asesu. Trafodwyd y modd o asesu sŵn gyda'r ymgynghorydd acwstig cyn cynnal yr asesiad sŵn yn unol â chanllawiau cyfredol a buom gytuno ar y dull monitro. Trafodir y rhesymeg y tu ôl i ddewis y paramedrau sŵn dewisol yn fanwl o fewn yr adroddiad asesiad sŵn a gyflwynwyd fel rhan o'r cais

Gofynnodd yr adran i'r Ymgeisydd fesur yr eiddo cyfagos ac un eiddo eraill i asesu unrhyw lefel sŵn a allai effeithio ar yr eiddo preswyl cyfagos. Gall y dull o asesu bod drwy asesiad desg drwy ddefnyddio data'r gweithiwyr neu drwy asesu'r offer yn ei le. Mae'r Asesiad sydd wedi ei ddarparu yn asesu'r lefelau sŵn a thrawiad sŵn y beic cwad ar y tirwedd y byddai'n cael ei ddefnyddio.

Mae'r asesiad wedi cymryd i ystyriaeth nifer o cwadiau i'w defnyddio ar unrhyw un adeg (chwech) a darparwyd y dull o gyfrifo'r lefel sŵn a ragwelir yn yr eiddo cyfagos yn yr Atodiadau.

Mae'r cwrs ei hun yn gwrs Segway presennol a bydd defnydd y cwad ar wahân i'r gweithgaredd hwn, hynny yw fydd dim ond un gweithgaredd yn rhedeg ar un adeg. Nid yw natur y gweithgaredd i'w darparu yn seiliedig ar gyflymder ac mae natur y cwrs, o safbwynt iechyd a diogelwch, yn cyfyngu cyflymder y gyrwyr. Rwyf wedi cadarnhau y bydd y gyrwyr yn cael eu harwain gan hyfforddwr mewn un rhes ar hyd y trac a bydd angen gwahanol raddau o sgiliau i lywio'r trac. Bydd natur y gweithgaredd yn cael ei rheoli gan yr hyfforddwr ac felly bydd unrhyw botensial ar gyfer effaith y sŵn yn is".

5.9 Er yn weithgaredd newydd, ni chredir y byddai yn dwysau defnydd y safle gan na ellir ei gynnal ar yr un adeg a'r defnydd o segways sydd eisioes wedi ei ganiatau. Mae defnydd yn cael ei wneud o lwybrau presennol ac felly ni fyddai'r gweithgaredd yn ymledu tu hwnt i leoliadau presennol. Mae rheoli sŵn yn fater a ellir ei gyfyngu trwy amodau ond derbynir y bydd achlysuron ble mae sŵn o ddefnydd cyffredinol y safle yn cario i gyfeiriadau gwahanol yn ddibynnol ar gyfeiriad y gwynt. Er hynny mae'n rhaid ystyried fod defnydd cyfreithlon wedi ei sefydlu ar y safle yma ac os fyddai'r cynnig diweddaraf yma yn ychwanegiad gormodol i'r safle a fyddai o ganlyniad yn amharu i raddau cwbl annerbyniol ar fwynderau cyffredinol yr ardal a thrigolion lleol. Ar ôl ystyried yr holl faterion perthnasol, ni chredir y byddai'r bwriad yn cael effaith annerbyniol ar fwynderau lleol ar sail effaith cynyddol o'r hyn sydd yn gweithredu ar y safle eisioes. Ystyrir y gellir cynnwys amodau priodol ar gyfer rheoli'r sefyllfa (amodau amser a swn) ac y byddai'r bwriad trwy hynny yn cydymffurfio gyda gofynion perthnasol polisiau PCYFF 2 a PCYFF 3.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.10 Nid oes gan yr Uned Drafnidiaeth unrhyw bryderon ynglyn â'r bwriad o safbwynt materion trafnidiaeth. Er hynny, mae pryderon wedi eu amlygu am ddiffygion parcio presennol y safle gan drigolion lleol, o ganlyniad mae'r Uned Drafnidiaeth wedi ystyried y mater ymhellach. Gwelir fod estyniad i'r maes parcio presennol wedi ei ganiatau yn flaenorol o dan gyfeirnod C13/1231/41/LL. Mae'r perchennog yn cadarnhau nad yw'r estyniad yma wedi ei gwblhau ag felly mae modd ychwanegu ardal sydd yn mesur 20m at y maes parcio presennol. Mae'r Uned Drafnidiaeth yn awgrymu y dylid cynnwys amod ar y cais presennol yma er mwyn sicrhau fod yr estyniad yma yn cael ei weithredu er mwyn sicrhau fod gofod ychwanegol ar gael ar gyfer darpariaeth parcio.

5.11 Trwy wneud hyn, credir fod y bwriad o safbwynt materion parcio yn dderbyniol a'i fod trwy hynny yn cydymffurfio gyda gofynion perthnasol polisiau TRA 2 a TRA 4.

Materion bioamrywiaeth

5.12 Amlygwyd pryderon cychwynnol gan y Swyddog Coed am gyflwr rhai coed o fewn y goedlan, trafodwyd cyflwyno asesiad coed er mwyn ystyried eu cyflwr presennol ac effaith y bwriad ar eu iechyd hir dymor. Yn wreiddiol roedd bwriad yr ymgeisydd yn golygu defnyddio rhannau o'r goedlan nad oedd yn cynnwys llwybrau ffurfiol, mae cadarnhad bellach wedi ei dderbyn y bydd gweithgareddd y beiciau cwad yn cael eu cyfyngu a'u cynnal ar hyd y llwybrau presennol yn unig ag felly ni fyddai effaith y datblygiad yn ymledu i rannau o'r goedlan sydd heb ei ddatblygu eisioes.

5.13 Credir fod yr angen am arolwg coed yn y dyfodol yn weithrediad rhesymol a synhwyrol er mwyn sicrhau rheolaeth a iechyd hir dymor y goedlan. Nid oes Gorchymyn Gwarchod Coed yn bodoli ar y goedlan ac nid yw wedi ei leoli o fewn ardal gadwraeth sydd yn golygu nad oes gwarchodaeth ffurfiol ar eu cyfer ag y gellir cynnal gwaith ar y coed heb yr angen am ganiatad ffurfiol. Ond yn yr achos yma cytunodd Swyddog Coed y Cyngor i gynnwys amod er mwyn cyflwyno'r wybodaeth yma o fewn blwyddyn i gychwyn y gweithgaredd beiciau cwad pryd gellir asesu os yw'r gweithgaredd yma wedi effeithio'n uniongyrchol ar y coed fyddai agosaf at y llwybrau. O ganlyniad, credir fod gofynion perthnasol polisi AMG 5 yn cael ei fodloni.

Hanes cynllunio perthnasol

5.14 Gweler o'r hanes cynllunio blaenorol yn ymwneud â'r safle yma y gwrthodwyd y cais gwreiddiol i greu man cynnal gemau sgarmes gan y Cyngor ond fe'i ganiatawyd yn ddiweddarach ar apêl. Ers sefydlu'r defnydd gwreiddiol mae dau gais dilynnol wedi ei gyflwyno a'i ganiatau un ar gyfer cynnal gweithgareddau byw yn y gwyllt yn ogystal â defnyddio segways.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

5.15 Fel y cyfeiriwyd ato eisoes, derbyniwyd sylwadau/gwrthwynebiadau gan drigolion lleol yn erbyn y bwriad gan godi nifer o faterion yn ymwneud â'r datblygiad arfaethedig a hanes diweddar y busnes. Cydnabyddir na yrrwyd llythyrau i dai preswyl cyfagos yn wreiddiol ond y gosodwyd rhybudd cyhoeddus ger y safle. Fodd bynnag yn dilyn derbyn pryderon lleol gyrrwyd llythyrau pellach i dai lleol gan sicrhau fod cyfnod ddigonol ar gael i ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus.

5.16 Mae'r materion perthnasol yn rhy niferus i fynd trwyddynt fesul un ond fe ystyrir fod y materion hyn wedi cael eu nodi a'u ystyried yn drylwyr yn yr asesiad uchod.

5.17 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.

Materion eraill

5.18 Nodwyd ym mhwyllgor Gorffennaf 23ain fod pryder ynglyn ag amseroedd agor presennol ac os ydynt yn cyd-fynd gyda amodau perthnasol a osodwyd ar ganiatadau blaenorol. Gweler fod amodau a roddwyd ar y caniatad gwreiddiol (ar apêl) yn nodi yr oriau agor fel 9.00 – 17.00 a'r diwrnodiau agor fel Dydd Llun, Iau, Gwener, Sadwrn a Sul. Ategwyd yr un amodau ar y caniatadau dilynnol i'r cais gwreiddiol.

5.19 Mae'r cais presennol yn nodi y byddai'r oriau agor yn 9.00 – 17.00 ac ar gyfer pob diwrnod o'r wythnos sef dau ddiwrnod yn ychwnaegol i'r hyn a ganiatawyd yn wreiddiol. Credir felly fod y cais presennol yn gofyn am hawl i weithredu'r saffari beiciau cwad ar gyfer 7 diwrnod yr wythnos. Er fod amodau ar y caniatadau presennol yn cyfyngu diwrnodiau agor y safle, mae'n bosibl fod y safle mewn gwirionedd ar agor 7 diwrnod yr wythnos. Ni weler ar safle we y cwmni na thaflenni gwybodaeth fod cyfyngiad yn niwrnodiau agor y safle ei hun. I bwrpas y cais presennol yma, fe ellir unai caniatau y newid yma i bwrpas y saffari beiciau cwad yn unig neu gwrthod yr elfen yma ag ategu'r amodau gwreiddiol sef 9.00 – 17.00 ar Ddydd Llun, Iau, Gwener, Sadwrn a Sul.

5.20 Gweler o gofnodion hanesyddol fod cwyn wedi ei dderbyn rhai blynyddoedd yn ol ynglyn a'r defnydd o beiriannau Segway ar y safle. Canlyniad hyn oedd fod cais wedi ei gyflwyno ac yn ddiweddarach, yn cael ei ganiatau ar gyfer y defnydd yma. Mae cwyn wedi ei dderbyn yn ddiweddar ynglyn ag oriau agor presennol y safle, mae'r mater yma yn bresennol yn cael ei ymchwilio gan y gwasanaeth Gorfodaeth, ag ar adeg ysgrifennu'r adroddiad yma, nid yw canlyniad yr ymchwiliad yma yn wybyddus. Mae'n amlwg felly nad yw cwynion am y safle presennol wedi bod yn niferus nac yn rheoliadd.

5.21 Os yw'r amodau blaenorol o ran amseroedd a diwrnodau agor yn cael eu torri, mater i'r gwasanaeth Gorfodaeth fyddai ymchwilio i'r mater. Fe all cais gael ei gyflwyno i ddiwygio'r amodau neu cais am dystysgrif cyfreithloni pe byddai'r defnydd yn cael ei brofi ei fod yn weithredol ers nifer o flynyddoedd. Neu wrth gwrs, gallai'r ymgeisydd sicrhau fod y gweithgareddau yn cael eu cynnal yn gwbl unol a'r amodau (os ydynt yn cael eu profi i fod yn groes i ofynion perthnasol). Yn y pendraw mater i'r gwasaneth Gorfodaeth fyddai datrys y mater yma ac ni fyddai yn atal y pwyllgor i ymdrin gyda'r cais gerbron.

6. Casgliadau:

6.1 O ystyried yr uchod ac wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol gan gynnwys polisiau a chanllawiau lleol a chenedlaethol yn ogystal â'r holl sylwadau a gwrthwynebiadau a dderbyniwyd credir fod y bwriad yma yn dderbyniol a'i fod yn cydymffurfio gyda gofynion y polisiau perthnasol fel a nodir uchod.

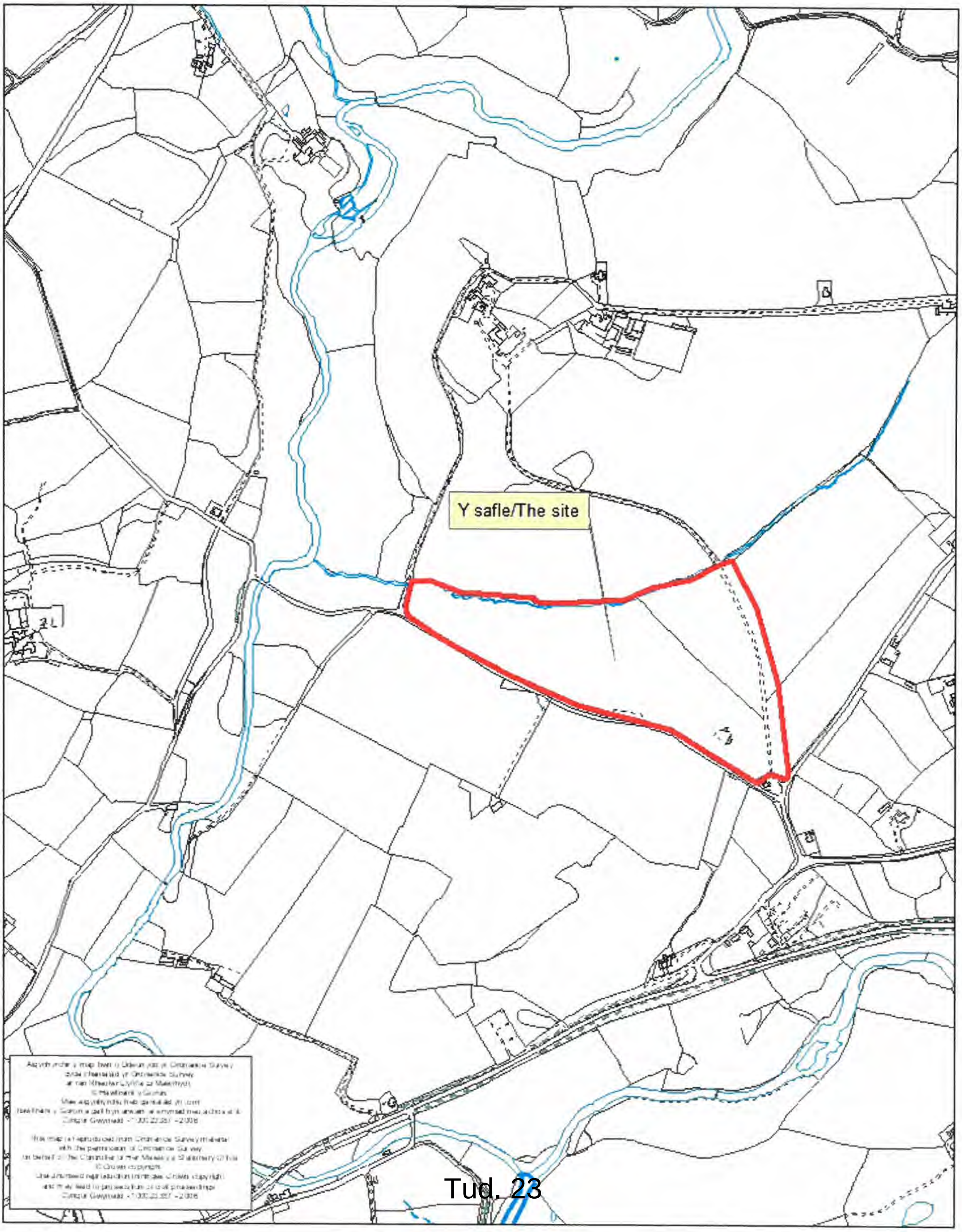
7. Argymhelliad:

7.1 Caniatau – amodau

1. Amser
2. Cydymffurfio gyda cynlluniau
3. Cynllun rheoli coed
4. Cyfyngu amseroedd agor
5. Cyfyngu niferoedd
6. Cwblhau estyniad parcio
7. Amod sẃn

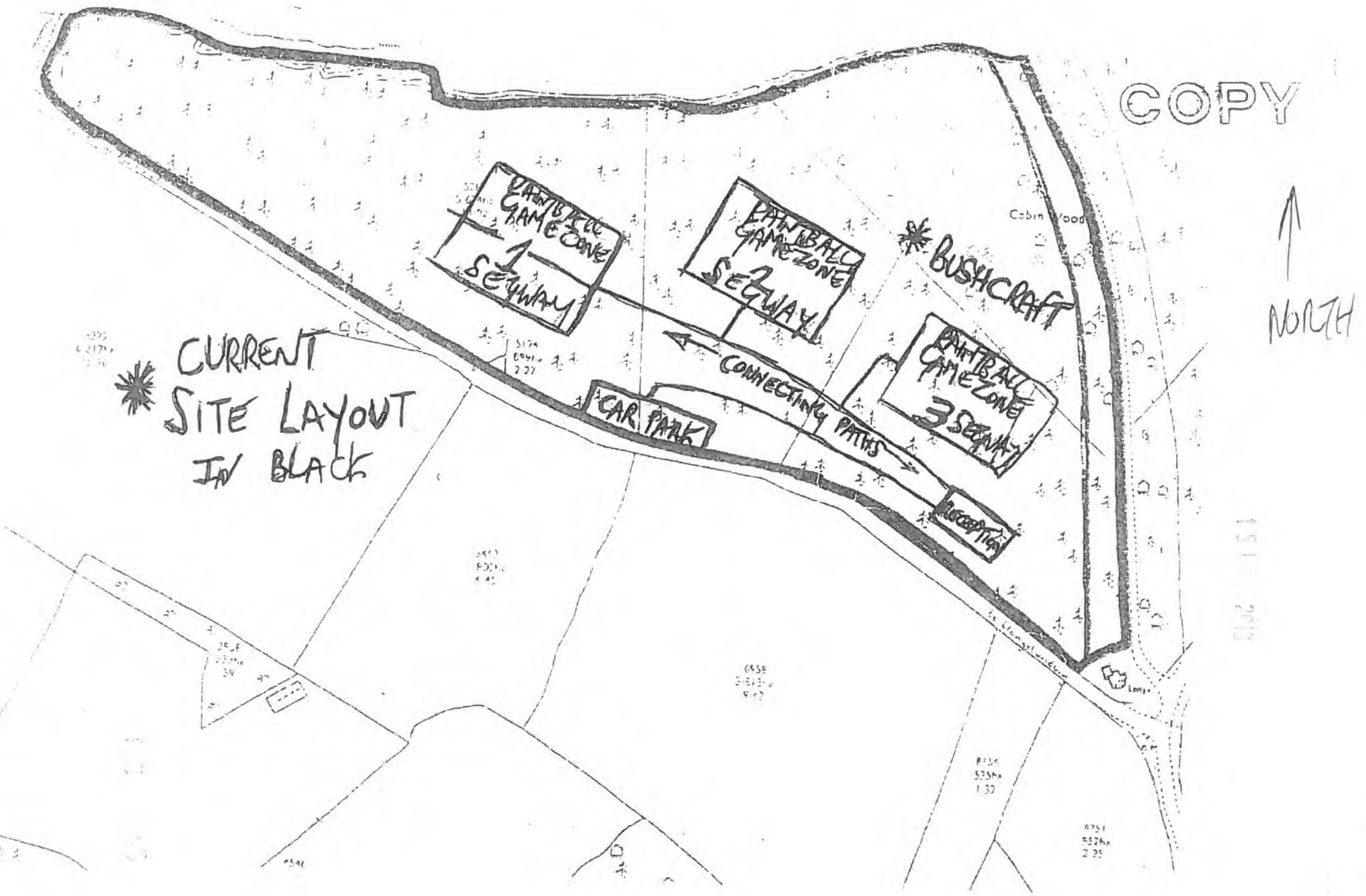
Rhif y Cais / Application Number : C18/0385/41/LL

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



COPY
NORTH
Cabin Wood
Spring
LOCATION PLAN
SCALE: 1 : 2500

Tud. 25


COPY
PAINTBALL GAME ZONE 1 SEGWAY
PAINTBALL GAME ZONE 2 SEGWAY
BUSHCRAFT
PAINTBALL GAME ZONE 3 SEGWAY
Cabin Wood
NORTH
CURRENT SITE LAYOUT IN BLACK
CAR PARK
CONNECTING PATHS
RECEPTION

Rhif: 2

Cais Rhif:	**C16/1089/42/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**01/06/2018**
Math y Cais:	**Llawn - Cynllunio**
Cymuned:	**Nefyn**
Ward:	**Morfa Nefyn**
Bwriad:	**Adeiladu adeilad newydd i gynhyrchu a gwerthu hufan ia, ystafell addysgiadol, a chreu mynedfa newydd, parcio a thirlunio**
Lleoliad:	**Tir rhan o / Land part of Fferm Bryn Rhydd, Edern, Pwllheli, Gwynedd, LL538YY**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**CANIATAU GYDAG AMODAU**

1. Disgrifiad:

1.1 Mae'r cais yn ymwneud ac adeiladu adeilad newydd i gynhyrchu a gwerthu hufen ia ar ran o gae Fferm Bryn Rhydd, Edern. Adeilad unllawr fyddai ar ffurf siâp 'L' ac yn cynnwys ystafell gynhyrchu hufen ia, ystafell addysgiadol i weld yr ystafell gynhyrchu, ystafelloedd i rewgelloedd amrywiol, storfeydd, ystafell staff, cegin a chownter gwerthu, ardal eistedd, cornel chwarae a chyfleusterau. Byddai'r bwriad hefyd yn cynnwys agor mynedfa gerbydol newydd, darpariaeth parcio a gwaith tirlunio cysylltiedig. Byddai'r adeilad wedi ei orffen gyda tho bocs proffil llwyd a byrddau effaith coed lliw gwyrdd a charreg ar y drychiadau.

1.2 Byddai'r datblygiad i'w leoli ar gornel cae amaethyddol gwyrdd ar gyrion pentref Edern, ac ar wahân i'r ochr ddwyreiniol wedi ei amgylchynu a chaeau. Saif y safle gyfochrog â ffordd sirol dosbarth 2 y B4417 ac mae o fewn pharth 30 milltir yr awr y pentref. Ceir dau dŷ annedd yn union gyferbyn a'r safle. Mae'r safle tu allan i ffin datblygu'r pentref mewn lleoliad cefn gwlad ac o fewn dynodiad Ardal Tirwedd Arbennig.

1.3 Cyflwynwyd y cais cynllunio ym mis Medi 2016 ac mae eisoes wedi bod gerbron y Pwyllgor Cynllunio ar y 7fed o Dachwedd 2016 ac i ddilyn ar y 28ain Tachwedd 2016 ar ôl cynnal ymweliad safle. Penderfynodd y Pwyllgor ganiatáu'r cais yn groes i argymhelliad swyddogion, gan ystyriwyd nad oedd lleoliad addas arall ar gael a bod modd rhoddi cryn bwysau i fuddion economaidd y fenter. Bu i'r Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio gyfeirio'r cais i gyfnod cnoi cil a rhoi cyfle i gynnal trafodaethau gyda'r ymgeiswyr. Gryn amser yn dilyn y trafodaethau, cyflwynwyd cynlluniau diwygiedig ar y 1 Mehefin 2018 ble mae dyluniad, gosodiad mynedfa a thirlunio wedi newid cryn dipyn. Yn ogystal â hynny mae'r ystyriaethau polisi wedi newid hefyd, gyda Chynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn wedi ei fabwysiadu yn y cyfamser (Gorffennaf 2017). O ystyried y cyfnod amser sydd wedi mynd heibio a'r holl newidiadau sydd wedi eu gwneud i'r cynlluniau, ystyrir y dylid cyflwyno y cais yn ôl i'r Pwyllgor er mwyn cael cyfle i asesu'r cais o dan y polisïau newydd, yn hytrach na'i gyflwyno i'r Pwyllgor fel adroddiad cnoi cil fel awgrymwyd yn wreiddiol.

1.4 Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor yn wreiddiol ar gais yr Aelod Lleol.

2. Polisïau Perthnasol:

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

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

2.3 **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 mabwysiadwyd 31 Gorffennaf 2017**
PS 2 Isadeiledd a Chyfraniad gan ddatblygwyr
ISA1 Darpariaeth isadeiledd
PS 4 Trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygyrchedd
TRA2 Safonau Parcio
TRA4 Rheoli Ardrawiad cludiant
PS 5 Datblygu Cynaliadwy
PS 6 Lliniaru effeithiau newid hinsawdd ac addasu iddynt
PCYFF1 Ffiniau Datblygu
PCYFF 2 Meini Prawf datblygu
PCYFF 3 Dylunio a Siapio lle
PCYFF 4 Dylunio a Thirweddu
PS 13 Darparu cyfle ar gyfer economi ffyniannus
CYF 6 Ailddefnyddio ac addasu adeiladau gweledig neu uned breswyl ar gyfer defnydd busnes neu adeiladu unedau newydd ar gyfer busnes / diwydiant
MAN 6 Manwerthu yng nghefn gwlad
PS19 Gwarchod a ble'n briodol gwella'r amgylchedd naturiol
AMG 2 Ardaloedd o Dirwedd Arbennig
AMG 5 Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**
Polisi Cynllunio Cymru (2016)
Nodyn Cyngor Technegol 4: Manwerthu a Chanol Trefi (1996)
Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy (2010)
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2009)
Nodyn Cyngor Technegol 13: Twristiaeth (1997)
Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth (2007)
Nodyn Cyngor Technegol 23: Datblygu Economaidd (2014)

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 C15/0409/42/LL Adeiladu adeilad newydd i gynhyrchu hufen ia, siop/caffi hufen ia a chynnyrch lleol, adnodd addysgiadol, newidiadau i fynedfa, gwaith allanol cysylltiedig â mynedfa amaethyddol newydd: Gwrthod 1 Medi 2016

Y14/002992 Ymholiad cyffredinol cyn cyflwyno cais yn holi am y posibiliad o godi adeilad parlwr hufen ia/siop ar dir fferm Bryn Rhydd, Edern. Ni chyflwynwyd unrhyw gynlluniau fel rhan o'r ymholiad dim ond cyfeirio at y cae yn ei berchnogaeth. Cadarnhau bod y safle tu allan i ffin felly nid yw'n cydymffurfio a pholisi manwerthu yng nghefn gwlad (2014).

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Dim gwrthwynebiad.
Uned Drafnidiaeth:	Cyfeiriaf at y cynlluniau diwygiedig a chadarnhaf nad oes gennyf wrthwynebiad. Argymhellaf gynnwys yr un amod ag yn flaenorol gydag eithriad yr amod parthed addasiadau i'r adwy amaethyddol.

Uned Gwarchod y Cyhoedd:	Heb eu derbyn.
Uned Bioamrywiaeth:	Mae fy sylwadau fel ac yr oeddent yn flaenorol: Sylwadau 22 Medi 2016 Mae'r cae yn dir amaethyddol wedi ei wella ac felly nid yw yn gynefin o werth bioamrywiaeth uchel. Serch hynny, mae'r cloddiau o amgylch y cae o werth bioamrywiaeth uchel. Mae cloddiau yn un o gynlluniau gweithredu bioamrywiaeth Gwynedd i geisio gwarchod a gwella bioamrywiaeth Gwynedd. Maent hefyd yn nodweddion tirlun o bwysigrwydd ym Mhen Llyn. Mae'r safle hwn o fewn 400m i'r AHNE. Argymhellir bod cynlluniau diwygiedig yn cael eu cyflwyno i ddangos y bydd y safle'n cael ei amgylchynu gan gloddiau i wneud yn iawn am y clawdd a gollir wrth y briffordd, ac amgaeir cynllun o sut y dylid adeiladu'r clawdd. Argymell amod bod y clawdd yn cael ei gwblhau o fewn blwyddyn i foddhad y swyddog bioamrywiaeth.
Dŵr Cymru:	Sylwadau safonol yn gofyn bod amod yn cael ei gynnwys na ddylai dŵr wyneb neu dŵr tir gysylltu i'r garthffos.
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Ail ymgynghorwyd ar y cynlluniau diwygiedig. Mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben a derbyniwyd gohebiaethau yn gwrthwynebu ar sail: • Trafnidiaeth a diogelwch ffyrdd: - Cynnydd mewn traffig, ffordd gul mewn mannau - Mynedfa i'r datblygiad gyferbyn a mynedfa tai preswyl - Gyrwyr yn mynd dros y cyfyngiad cyflymder 30 m.y.a. - Cwestiynu os yw'r ddarpariaeth parcio yn ddigonol - Parcio ar ymyl y ffordd - Ffordd brysur yn yr haf • Effaith ar breifatrwydd tai dros ffordd

5. Cefndir

Ffermwr llaeth yw'r ymgeisydd ar fferm Bryn Rhydd, gerllaw safle'r cais, ac mae'r fferm yn perthyn i Ystâd Cefn Amlwch. Ehangwyd ac arallgyfeiriwyd y fenter drwy sefydlu busnes cynhyrchu Hufen Ia 'Glasu' gan ddefnyddio cynnyrch ei fferm. Y bwriad yw codi adeilad pwrpasol i gynhyrchu'r hufen ia o fewn cyrraedd hwylus i'r fferm a hynny ar dir o fewn perchnogaeth yr ymgeisydd ac nid ar dir yr ystâd. Byddai'r adeilad hefyd yn darparu gofod mwy pwrpasol ar gyfer cynhyrchu, rhewi a storio yn ogystal ag ystafell addysgiadol a man i werthu'r cynnyrch. Ystyrir felly'r bwriad yn gymysgedd o ddefnydd B1(diwydiant ysgafn), A1 (manwerthu) ac A3 (darpariaeth bwyd a diod).

6. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

6.1 Mae safle'r cais tu allan i ffin datblygu Pentref Arfordirol / Gwledig Edern, felly yn safle cefn gwlad. Datgan polisi PCYFF 1 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLl) y bydd cynigion yn cael eu gwrthod tu allan i ffiniau oni bai eu bod yn unol â pholisïau penodol yn y Cynllun neu bolisïau cenedlaethol neu fod y cynnig yn dangos bod ei leoliad yng nghefn gwlad yn hanfodol.

6.2 Mae'r egwyddor o adeiladu unedau newydd ar gyfer defnydd busnes / diwydiant wedi ei selio ym Mholisi CYF6 CDLl, sy'n datgan y caniateir cynigion o'r fath os gellir cwrdd â'r meini prawf canlynol:

- Bod graddfa a natur y datblygiad yn dderbyniol o ystyried ei leoliad a maint yr adeilad dan sylw
  Mae'r adeilad arfaethedig sy'n destun y cais yn adeilad helaeth ei faint, ar ffurf siâp 'L' gydag arwynebedd llawr oddeutu 322m². Mae'r adeilad wedi ei ddylunio i eistedd yn isel i'w leoliad gyda gorffeniad to bocs proffil lliw llwyd a muriau gwyrdd gan ymdebygu sied amaethyddol. Natur ddiwydiannol fyddai i'r defnydd, wedi ei leoli ar dir ym mherchnogaeth yr ymgeisydd a dadleuir fod lleoli'r adeilad ar y safle hwn yn angenrheidiol i sicrhau fod y gofod cynhyrchu ar gael ganddynt o fewn cyrraedd agos i gario'r llaeth ac mewn lleoliad effeithlon i hybu'r busnes. Hwn yw'r lleoliad ymarferol agosaf at ei fferm laeth sydd ychydig dros 800m o safle'r cais fel hed y fran. Nid ydynt yn dymuno buddsoddi ar y fferm bresennol, gan mai fferm ystâd ydyw ac mae'n hanfodol fod yr adeilad ar eu tir eu hunain i sicrhau dyfodol y busnes hufen ia. Mae eglurhad polisi 6.3.48 yn ystyried bod darparu unedau diwydiannol ar raddfa fach yn fodd o gefnogi cynaliadwyedd a hunangynhaliaeth ardaloedd gwledig. Mae'r polisi hwn yn annog datblygiadau ar raddfa fach sy'n gweddu a'r ardaloedd gwledig. Nid yw'r polisi hwn mor gyfyngys a pholisïau diwydiannol y Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd blaenorol, sef yr ystyriaethau polisi a aseswyd y cais yn wreiddiol, ble roedd disgwyl bod anghenion lleoli arbennig yn cael eu profi. Nid oes ychwaith Ganllaw Cynllunio Atodol wedi ei gyhoeddi i gynnig arweiniad ar y mater.

- Na fyddai'r datblygiad yn arwain at ddefnydd a fyddai'n gwrthdaro a defnyddiau gerllaw neu yn arwain at gael effaith ar hyfywedd defnyddiau cyffelyb gerllaw.
  Tai preswyl yw'r defnyddiau agosaf i'r safle, gyda dau dŷ annedd wedi eu lleoli yn union gyferbyn a'r ffordd sirol i'r cae. Rhaid cydnabod y byddai codi adeilad ar y tir hwn yn cael effaith ar eu golygfa, sydd wedi edrych dros gaeau agored a'r arfordir, felly byddai'r datblygiad yn newid o safbwynt hynny. Byddai mwy o weithgarwch hefyd yn sgil y datblygiad, o ran mynd a dod staff, cwsmeriaid a cherbydau. Fodd bynnag, mae ffordd sirol cymharol brysur y B4417 yn gwahanu'r safle oddi wrth y tai preswyl felly, ychydig o bellter fyddai'n golygu na fydda'r effaith yn gwbl uniongyrchol arnynt. Nid oes defnyddiau cyffelyb gerllaw i effeithio eu hyfywedd.

  Nid yw maen prawf tri yn berthnasol gan ei fod yn ymwneud ac adeilad presennol, byddai hwn yn adeilad busnes/diwydiant gwbl newydd.

6.3 Nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn gwbl argyhoeddedig mai hwn yw'r lleoliad mwyaf addas i'r datblygiad. Serch hynny, yn sgil y trafodaethau a gynhaliwyd yn dilyn cefnogaeth gan y Pwyllgor yn flaenorol, ystyrir bod y dyluniad, gosodiad a'r manylion cysylltiedig wedi ei ddiwygio er gwell. Cafwyd mwy o eglurhad gan yr ymgeisydd am y rhwystrau o ddatblygu ar y fferm bresennol, gyda phroblemau o gael cyflenwad

digonol o drydan i ddarparu'r fenter heb gost sylweddol iawn ymysg y prif reswm dros orfod ystyried lleoliad gwahanol. Mae'r ymgeisydd hefyd yn bryderus am wneud buddsoddiad economaidd sylweddol ar dir ystâd, ble nad oes ganddynt lwyr reolaeth drosto. Gwerthfawrogir felly fod cyfiawnhad dros ystyried y lleoliad hwn, ac mae'r ACLl yn fodlon bod y trafodaethau a chydweithio wedi bod yn fuddiol i gael dyluniad a gosodiad o ansawdd fyddai'n gweddu'n well i'w ardal wledig ac yn bodloni gofynion polisi CYF 6 CDLL.

6.4 Er mai defnydd diwydiannol (cynhyrchu hufen ia) fyddai prif ddefnydd yr adeilad, byddai elfen manwerthu israddol i'r bwriad hefyd, sef cownter/caffi i werthu'r cynnyrch. Rhaid felly ystyried y bwriad dan bolisi MAN 6 sy'n ymwneud â manwerthu yng nghefn gwlad. Gellir caniatáu siopau ar raddfa fach os ydynt yn cwrdd â'r meini prawf perthnasol. Byddai'r elfen siop yma yn gwasanaethu busnes sydd eisoes yn bodoli ar y safle, yn yr achos yma yn ddefnydd is-wasanaethol i fusnes fferm bresennol sydd gerllaw. O ystyried cynnyrch cymharol unigryw'r busnes, ni ystyrir y byddai'n effeithio'n sylweddol ar siop y pentref. Nid yw'n defnyddio adeilad presennol, fodd bynnag mae peth gyfiawnhad wedi ei brofi dros y lleoliad arfaethedig. Credir bod y lleoliad ar wahân yr adeilad dros y ffordd i'r anheddau presennol yn cynnig ychydig o warchodaeth i fwynderau'r trigolion cyfagos, fodd bynnag byddai'n anorfod fod peth effaith o ystyried fod y safle'n newid o gae amaethyddol i ddefnydd diwydiannol ysgafn. Mae'r safle wedi ei leoli cyfochrog â ffordd sirol dosbarth 2 ac o fewn cerdded i arosfa bws, felly yn hynny o beth yn safle hygyrch. Bwriedir agor mynedfa newydd i'r cae a darparu llecyn parcio helaeth a man danfon a chludo. Ym mharagraff 6.3.113 o eglurhad y polisi, nodir gall siopau ar raddfa fechan sy'n cael eu rhedeg ar y cyd â busnes sydd eisoes ar y safle, er enghraifft siop fferm, canolfan arddio neu orsaf betrol ddarparu gwasanaeth defnyddiol i gymunedau gwledig drwy gynnig ffynhonnell newydd o wasanaeth a chyflogaeth yn agos i gartrefi gwledig. Mae'n cydnabod hefyd y gall siopau yng nghefn gwlad greu cyfleoedd cyflogaeth ychwanegol a chynorthwyo i arallgyfeirio o fewn yr economi wledig, sydd yn wir yn yr achos yma, ac yn darparu gwasanaeth i gymunedau lleol. Ar y cyfan felly, ystyrir fod yr elfen manwerthu is wasanaethol yma yn bodloni gofynion polisi PS13 a MAN 6 CDLl.

6.5 Mae Polisi Strategol PS 5 yn cefnogi datblygiadau ble gellid dangos eu bod yn gyson ac egwyddorion datblygu cynaliadwy. Ymysg y meini prawf, anogir hyrwyddo canolfannau a phentrefi mwy hunan gynhaliol ac ystod eang o gyfleon gwaith. Hyrwyddir economi leol amrywiol ac ymatebol, sy'n annog buddsoddiad sy'n gallu cynnal pentrefi ac ardaloedd gwledig a chefnogi busnesau lleol.

6.6 Datgan y Datganiad Dylunio a Mynediad y byddai'r adeilad yn gynaliadwy, gyda bwriad i gynnwys paneli solar a phwmp gwres daear ac aer fel rhan o'r datblygiad. Nid yw'r rhain wedi eu cynnwys yn y cynlluniau. Mae'r ystyriaeth wedi ei roddi felly i liniaru effaith newid hinsawdd i gwrdd â gofynion polisi Strategol PS 6. Mae'r polisi yn cefnogi cyfleoedd i gynhyrchu bwyd yn lleol ac amaethu lleol er mwyn cyfraniad yr ardal i filltiroedd bwyd, a byddai'r bwriad yn cyfrannu'n gadarnhaol i'r ymdrechion hynny.

Mwynderau gweledol

6.7 Yn nhermau mwynderau gweledol, mae polisi PCYFF 3 yn gofyn bod cynigion yn arddangos dyluniad o ansawdd uchel sy'n rhoddi ystyriaeth lawn i'w gyd-destun yn yr amgylchedd naturiol, hanesyddol neu adeiledig ac yn cyfrannu at greu llefydd deniadol a chynaliadwy. Ers derbyn cefnogaeth y Pwyllgor a chynnal trafodaethau, mae dyluniad a gosodiad wedi newid cryn dipyn. Er ei raddfa helaeth, byddai'r dyluniad diwygiedig yr adeilad ar ffurf siâp 'L' yn sicrhau na fyddai ei ymddangosiad yn

ymddangos yn or-swmpus yn y tirlun. Gofynnwyd hefyd i'r adeilad gael ei suddo i mewn i'r cae, fyddai'n gweithio gyda'r dopograffi a lleihau ei ardrawiad gweledol ac mae hynny wedi ei ddangos ar y cynlluniau diwygiedig. O ran triniaeth y drychiadau byddai to'r adeilad o ddeunydd bocs proffil lliw llechen llwyd a'r muriau wedi eu gorffen gyda byrddau effaith graen coed lliw gwyrdd, fyddai'n fodd o integreiddio'r adeilad i'r tirlun. Mae'r diwygiadau i ffurf a dyluniad yr adeilad yn rhoddi'r argraff o adeilad amaethyddol gyda'r manylion a nodweddion wedi eu symleiddio, felly yn debygol o dynnu llai o sylw na'r dyluniad gwreiddiol. Gofynnwyd hefyd bod mwy o dirlunio yn cael ei gynnwys oherwydd natur agored y safle. Dengys y cynlluniau fwriad i blannu gwrychoedd o amgylch y ffiniau, tirlunio meddal mewn mannau ac maent wedi dangos wyneb mwy naturiol i'r maes parcio fyddai'n gymysgedd o wair a choncrit fyddai'n welliant o ran lleihau'r wyneb caled sy'n rhan o'r datblygiad ac yn welliant o ran darparu wyneb hydraidd. Oherwydd lleoliad ynysig a datgymalog y safle, ni ellir llwyr oresgyn ein pryderon am effaith gweledol y bwriad ar ffurf a chymeriad y pentref a'r Ardal Dirwedd Arbennig hwn, fodd bynnag credir bod y trafodaethau dilynol yn sgil cefnogaeth y Pwyllgor Cynllunio, wedi bod yn fuddiol ac yn sicr yn welliant oherwydd ei fod yn ddyluniad a gosodiad sy'n fwy ystyriol i'w gyd-destun safle. Ar sail hynny, credir fod y bwriad bellach yn welliant a thrwy amodau perthnasol yn bodloni gofynion polisïau PCYFF3, PCYFF4 a AMG 2 CDLl.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

6.8 Tir gwyrdd agored yw safle'r cais gyda chlwstwr o bedwar tŷ gyferbyn a'r ffordd sirol. Derbyniwyd gwrthwynebiadau gan rai o'r preswylwyr hynny yn bryderus ar sail diogelwch ffyrdd. Yn sicr byddai cyflwyno adeilad o'r newydd yn y lleoliad llonydd presennol hwn yn peri ychydig o aflonyddwch ar y preswylwyr hynny, gyda natur defnydd a mynd a dod yn ychwanegu at draffig y safle. Ers y cynlluniau gwreiddiol mae ffurf, gosodiad a manylion yr adeilad wedi newid. Mae'r math, maint a lleoliad y ffenestri wedi eu newid fel eu bod wedi eu gosod i ffwrdd o flaenau'r tai i leoliadau i'r ochr a chefn. Mae'r adeilad hefyd wedi ei suddo i'r tir fel na fyddai'n rhy ymwthiol arnynt. Mae'r diwygiad hefyd yn nodi fod gwrych terfyn blaen yn cael ei ddymchwel a'i ail godi ymhellach yn ôl fydd yn golygu y bydd tirlunio yn cynnig gwarchodaeth i fwynderau wedi iddo sefydlu ac aeddfedu. Tra'n cydnabod y bydd ychydig o newid i fwynderau'r preswylwyr cyfagos, credir fod ymgais gyda gosodiad a manylion diwygiedig, i wella'r sefyllfa o safbwynt mwynderau. Trwy amodau priodol megis cyfyngu oriau cludo ac anfon ac amodau tirlunio, credir fod modd dod a'r datblygiad i lefel sy'n gallu cael ei ystyried yn fwy derbyniol yn nhermau effaith ar fwynderau'r meddianwyr lleol i gydymffurfio â pholisi PCYFF2 CDLl.

Materion trafnidiaeth a mynediad

6.9 Bwriedir cau'r fynedfa amaethyddol bresennol sydd wedi ei leoli yng nghornel y cae ac agor mynedfa newydd ar gyfer y datblygiad i'r ffordd sirol dosbarth 2, sef y B4417 ac o fewn y cyfyngiad 30 milltir yr awr. Clawdd uchel sydd ar hyd terfyn y cae yn bresennol a dangosir fwriad i'w dynnu a'i ail leoli ymhellach yn ôl i'r safle er mwyn gallu darparu lleiniau gwelededd 1 medr o uchder i'r ddau gyfeiriad. Mae'r bwriad hefyd yn cynnwys man cludo ac anfon pwrpasol yng nghefn yr adeilad a darpariaeth parcio cymharol gyda llecynnau anabl. Byddai'r maes parcio wedi ei wynebu yn rhannol goncrit a rhannol wair, fyddai'n addas i'w lecyn gwledig. Nodir bod y gwrthwynebiadau gan y trigolion agosaf wedi datgan pryder am effaith y datblygiad ar ddiogelwch ffyrdd, gan fod y ffordd yn culhau ger y cae wrth fynd allan o'r pentref gan honni nad yw gyrwyr yn cydymffurfio â'r cyfyngiad 30 m.y.a. ac y byddai mwy o draffig yn ychwanegu at y broblem. Maent yn bryderus hefyd am y parcio, fydd yn debygol o orlifo allan i'r ymyl gwyrdd ar adegau prysur. Trwy dynnu'r clawdd ffin

gyda'r briffordd a'i ail leoli ymhellach yn ôl, bydd y rhan yma o'r ffordd yn agor allan ychydig ac yn debygol o wella'r sefyllfa. Ymgynghorwyd gyda'r Uned Priffyrdd ar y cynlluniau diwygiedig sydd wedi cadarnhau nad oes gwrthwynebiad i'r bwriad, ac yn argymell fod yr un amodau ag argymhellwyd yn ei ymateb gwreiddiol yn cael eu cynnwys pe caniateir y cais. Mae'r amodau/nodiadau yn ymwneud â graddiant y fynedfa, cwblhau'r fynedfa cyn dechrau'r defnydd a nodiadau am osod cyrbiau a derbyn y caniatâd angenrheidiol gan yr Uned Priffyrdd. Tra gwerthfawrogir sylwadau'r cymdogion ystyrir bod y fynedfa a'r llecyn parcio wedi ei ddylunio i safon foddhaol i bwrpas diogelwch ffyrdd ac ar sail sylwadau'r Uned Priffyrdd ystyrir fod y bwriad yn bodloni gofynion polisïau TRA 2 a TRA4 CDLl.

Materion bioamrywiaeth

6.10 Derbyniwyd sylwadau'r Uned Bioamrywiaeth ar y cais. Er nad oedd unrhyw bryder am golli bioamrywiaeth ar y cae ei hun, datganwyd pryder am golli'r clawdd ffin gan ei fod o werth bioamrywiaeth uchel, heb anghofio nodwedd hanesyddol o werth gweledol. Ers y sylwadau gwreiddiol, dengys y cynlluniau diwygiedig fwriad i ail godi clawdd yn bellach i mewn i'r safle ar hyd terfyn y ffordd i ddigolledu am y fioamrywiaeth a gollir ac fe anogir hynny. Mae'r cynllun hefyd yn rhoddi'r argraff bod gwrychoedd yn mynd i gael eu plannu o amgylch y safle, fodd bynnag nodir bod cyfeiriad hefyd at ffens postyn a weiran, felly mae'r sefyllfa dirlunio fymryn yn aneglur. O ystyried natur agored y safle a bod cloddiau yn nodwedd gyffredin yng nghyffiau agos safle'r cais, ystyrir yn briodol gosod amod bod cloddiau'n cael eu gosod o amgylch holl derfynau'r datblygiad a hynny cyn meddiannu'r adeilad. Bydd angen cyflwyno cynllun tirlunio hefyd i sicrhau fod y coed a gwrychoedd yn gynhenid ac addas i'r cyffiniau. Ystyrir gyda'r amodau hyn fod y bwriad yn dderbyniol o agwedd polisi AMG 5 CDLl.

7. Casgliadau:

7.1 Ers cyflwyno'r cais i'r Pwyllgor Cynllunio yn ôl ym mis Tachwedd 2016, ble mynegwyd cefnogaeth gan y Pwyllgor i'r fenter yn groes i argymhelliad swyddogion, mae cryn newid wedi bod i bolisïau Cynllunio'r Cyngor, i aelodaeth y Pwyllgor yn ogystal â newidiadau i ddyluniad a gosodiad y datblygiad arfaethedig. Yn sgil y gefnogaeth, negodwyd gyda'r ymgeisydd i ymgeisio i gael datblygiad fyddai'n fwy priodol i'w bwrpas fel uned gynhyrchu ddiwydiannol a chynghorwyd ar sut i gael gosodiad, dyluniad a gorffeniad fyddai'n fwy addas i'r lleoliad gwledig agored. Er nad yw'r Awdurdod Cynllunio wedi llwyr argyhoeddi fod lleoliad y safle'n gwbl ddelfrydol, credir oherwydd trafferthion cael cyflenwad trydan ar y fferm ac nad yw buddsoddi ar dir ystâd yn opsiwn iddynt, fod peth gyfiawnhad dros leoliad y cynnig. Rhoddwyd pob ymgais i gael y datblygiad gorau i'r lleoliad ac mae tirlunio hefyd wedi ei gynnwys. Mae'r polisïau cyfredol yn llai cyfyngus na pholisïau blaenorol y Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd, ac yn fwy hyblyg o ran lleoli adeiladau newydd yng nghefn gwlad. Wedi pwyso a mesur y bwriad o dan yr ystyriaethau polisi newydd credir bod y bwriad yn ei ffurf ddiwygiedig yn welliant ac yn cwrdd ag egwyddorion adeiladu unedau newydd ar gyfer defnydd busnes / diwydiant yng nghefn gwlad. Gyda'r amodau cynllunio a restrir isod ystyrir hefyd fod y bwriad yn dderbyniol o agwedd mwynderau gweledol, tirlunio, mwynderau cyffredinol a phreswyl, materion ffyrdd a bioamrywiaeth.

8. Argymhelliad:

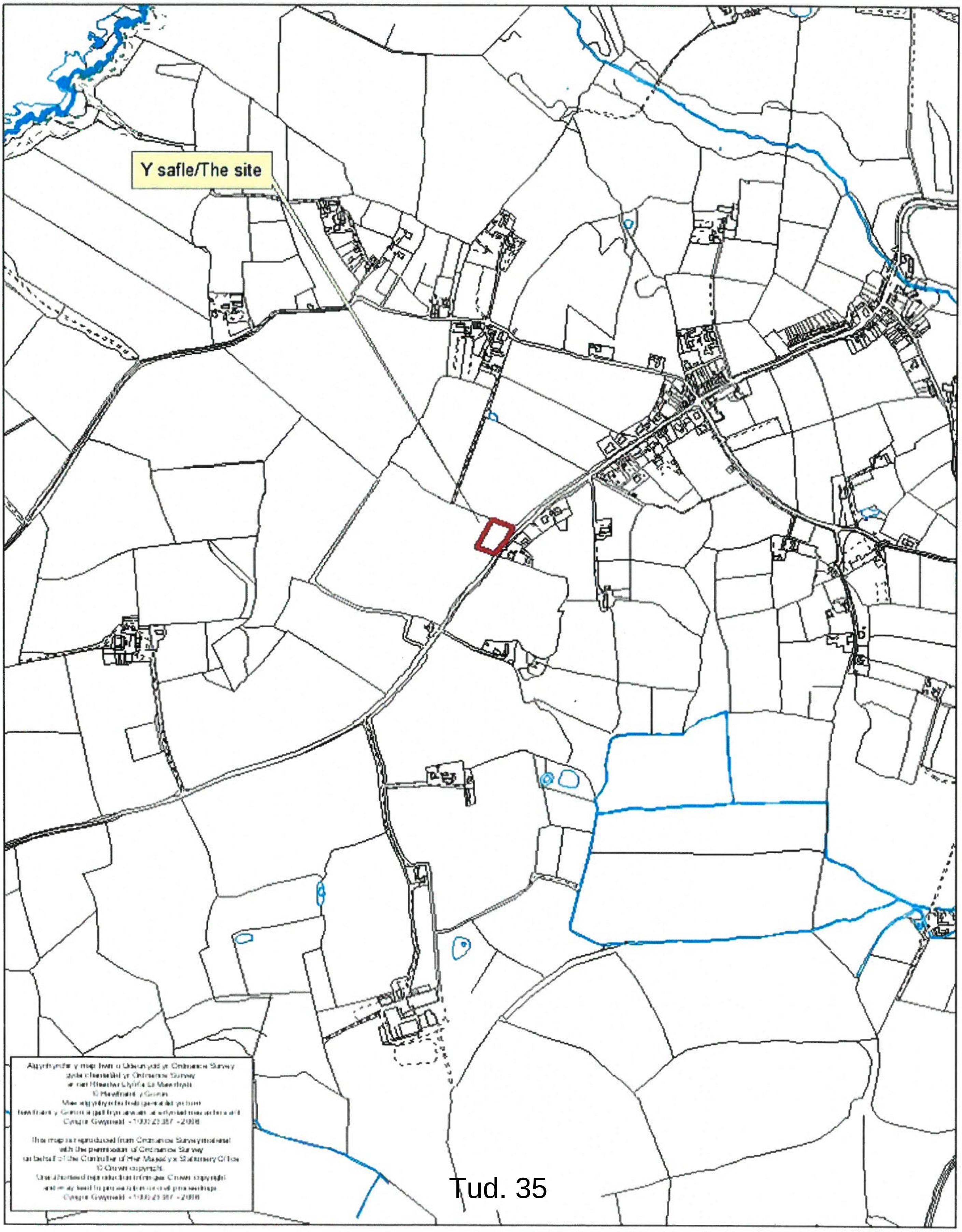
8.1 Caniatáu - amodau

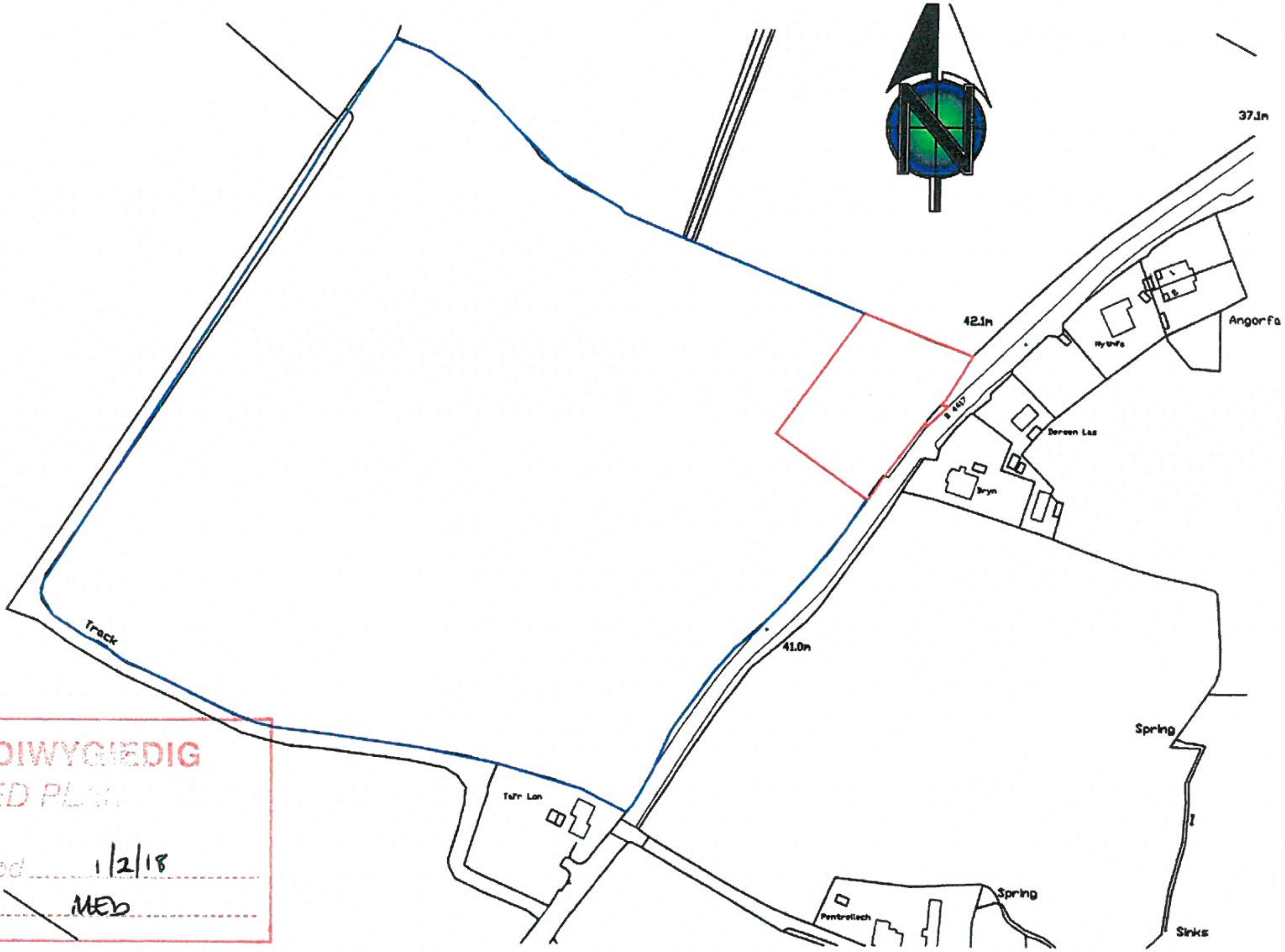
1. 5 mlynedd

2. Unol â'r cynlluniau
3. Cytuno gorffeniad/ lliw y to
4. Cytuno gorffeniad y muriau
5. Cyflwyno cynllun ar gyfer cytuno gosod paneli solar/ phwmp gwres daear ac aer
6. Cyflwyno cynllun tirlunio gyda choed cynhenid /cyfnod tirlunio
7. Rhaid codi cloddiau o amgylch yr holl ffiniau cyn meddiannu'r adeilad a rhaid eu cadw felly i'r dyfodol
8. Cytuno gorffeniad wyneb y maes parcio
9. Rhaid defnyddio'r siop/caffi ar gyfer diben is-raddol i'r busnes cynhyrchu hufen ia yn unig ac nid fel uned fusnes ar wahân a cyfyngir arwynebedd y siop/caffi i'r hyn a ddangosir yn y cynllun llawr
10. Rhaid cyflwyno manylion unrhyw systemau echdynnu aer /awyru cyn eu gosod ar y datblygiad.
11. Rhaid cyflwyno cynllun goleuo
12. Ni chaniateir storio deunyddiau tu allan i'r adeilad
13. Cyfyngu oriau derbyn a chludo
14. Amodau Priffyrdd
15. Amodau Dwr Cymru

Rhif y Cais / Application Number : C16/1089/42/LL

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



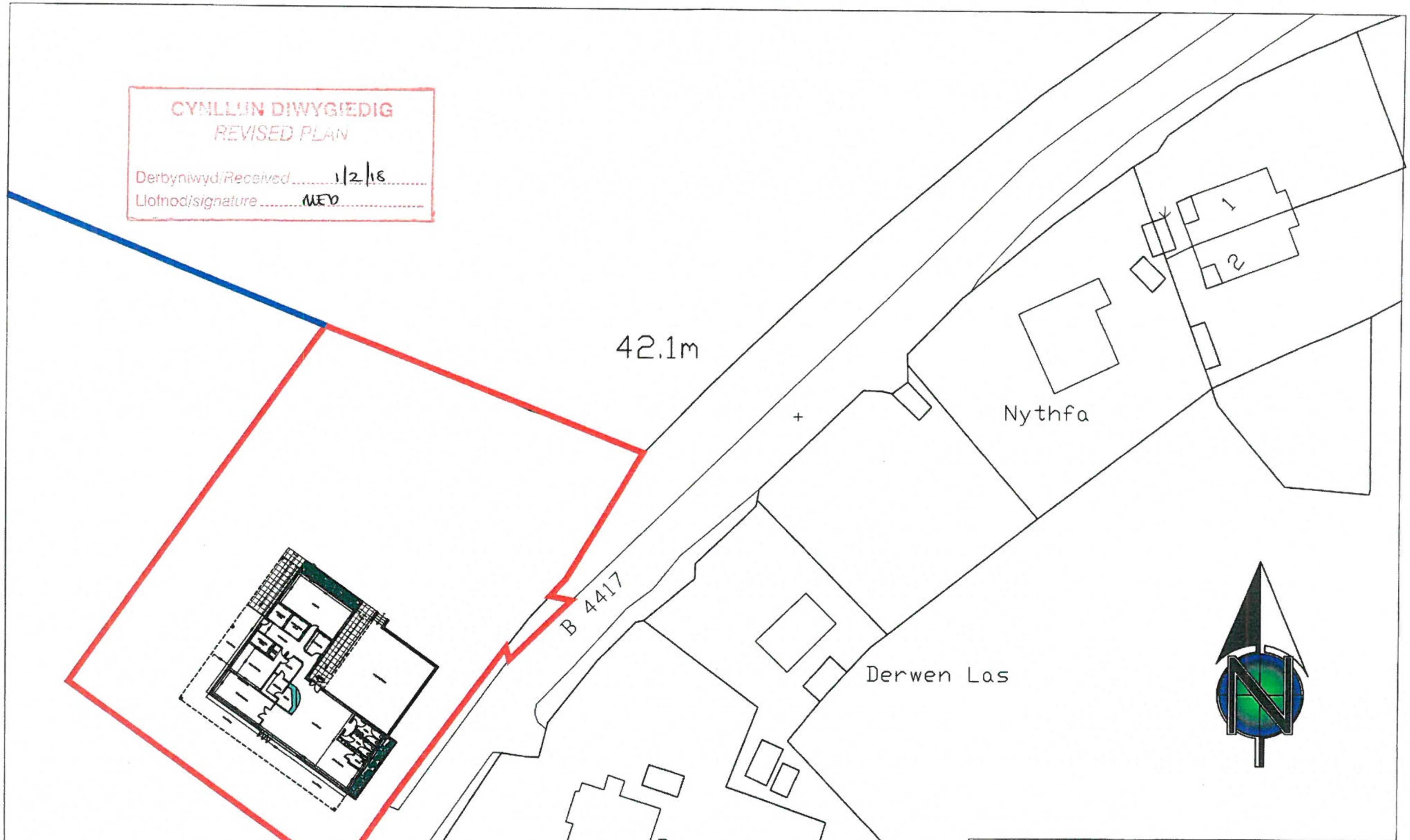


CYNLLUN DIWYGIEDIG
REVISED PLAN

Derbyniwyd/*Received* 1/2/18
Llofnod/*signature* MEb

Ordnance Survey (c) Crown Copyright 2017. All rights reserved. Licence number 100022432

Location Plan 1:2500 A4



Block Plan 1:500

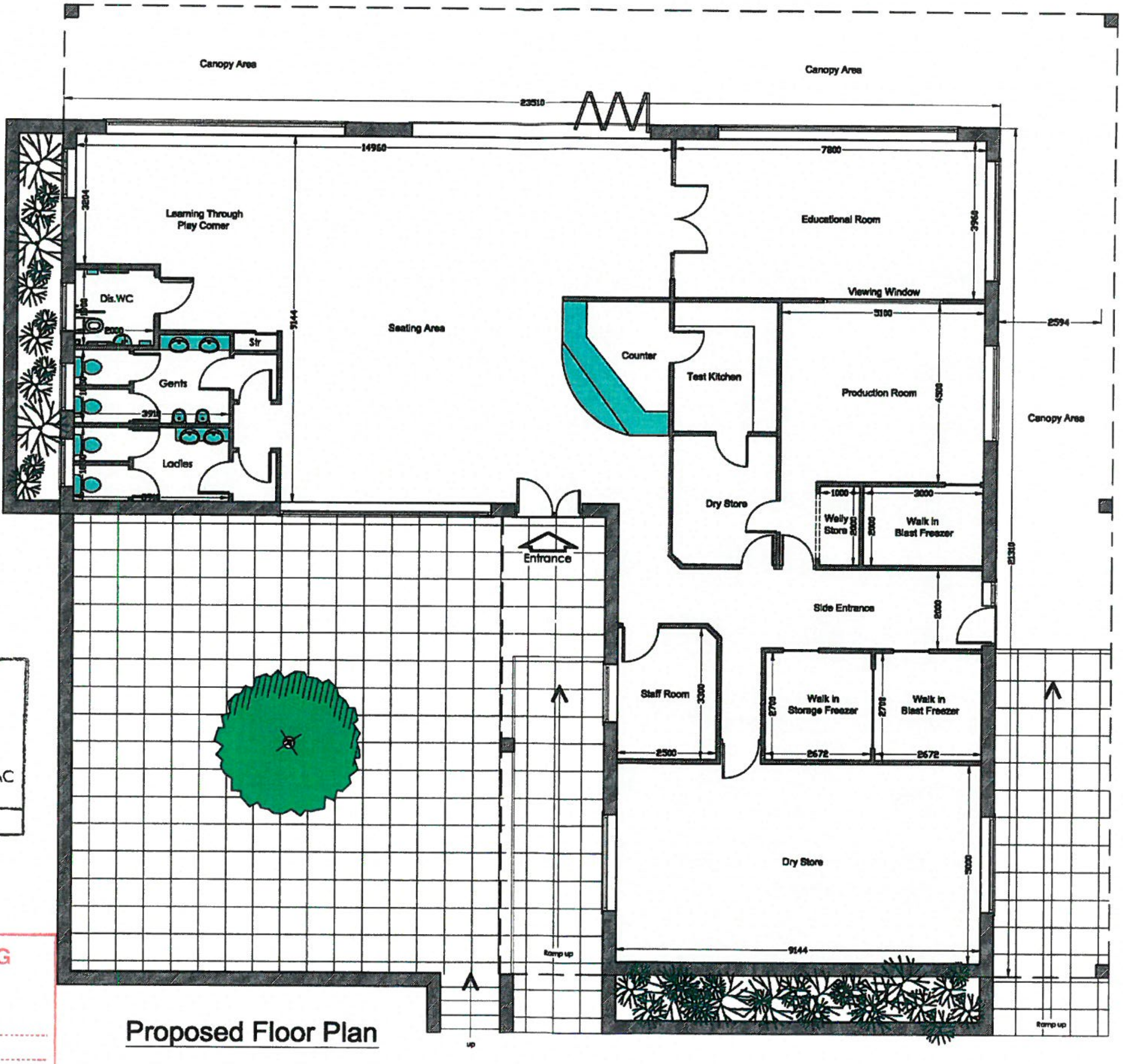
Project Construct New Building to Produce and sell Ice Cream - Planning Drawings

Address Land Adj Bryn Rhydd, Edern, Pwllheli, Gwynedd, LL53 8YY

Client D T & M A Jones

Scale Scale 1:500 @A3

Drawing:- Ty/271/PL07



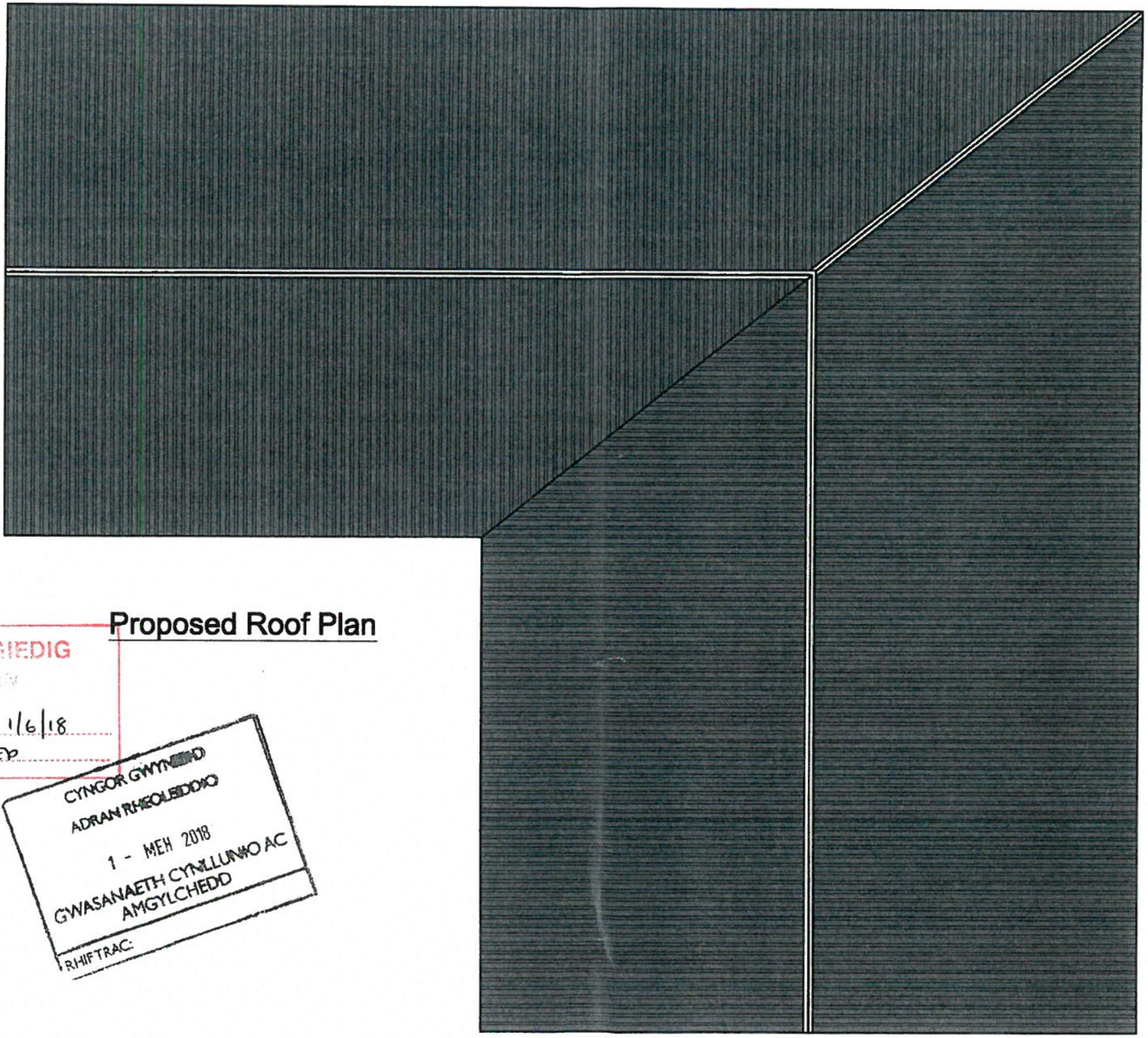
Proposed Floor Plan

Project Construct New Building to Produce and sell Ice Cream - Planning Drawings
Address Land Adj Bryn Rhydd, Edern, Pwllheli, Gwynedd, LL53 8YY
Client D T & M A Jones
Scale Scale 1:100 @A3
Drawing:- Ty271/PL01A

Tud. 38

CYNGOR GWYNEDD
ADRAN RHEOLEIDDIO
1 - MEH 2018
GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD
RHIF TRAC:

CYNLLUN DIWYGIEDIG
REVISED PLAN
Derbyniwyd/Received 1/6/18
Llofnod/signature MEO

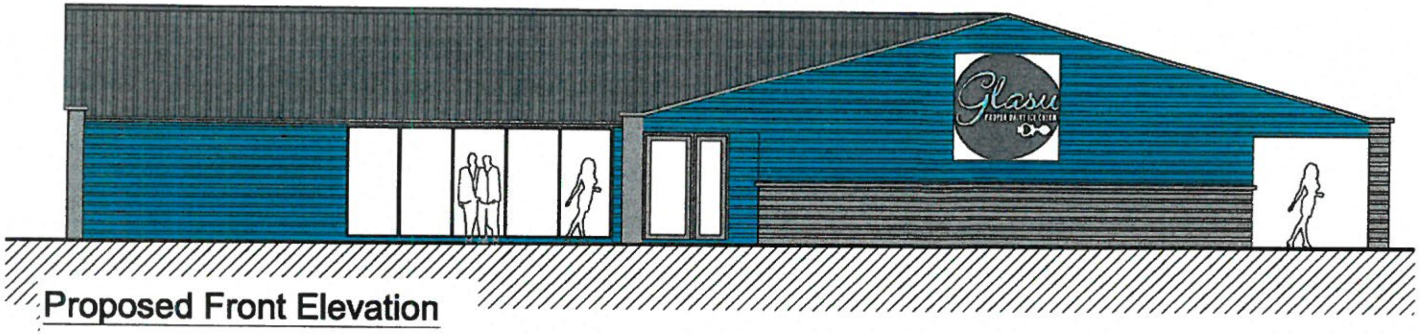


Proposed Roof Plan

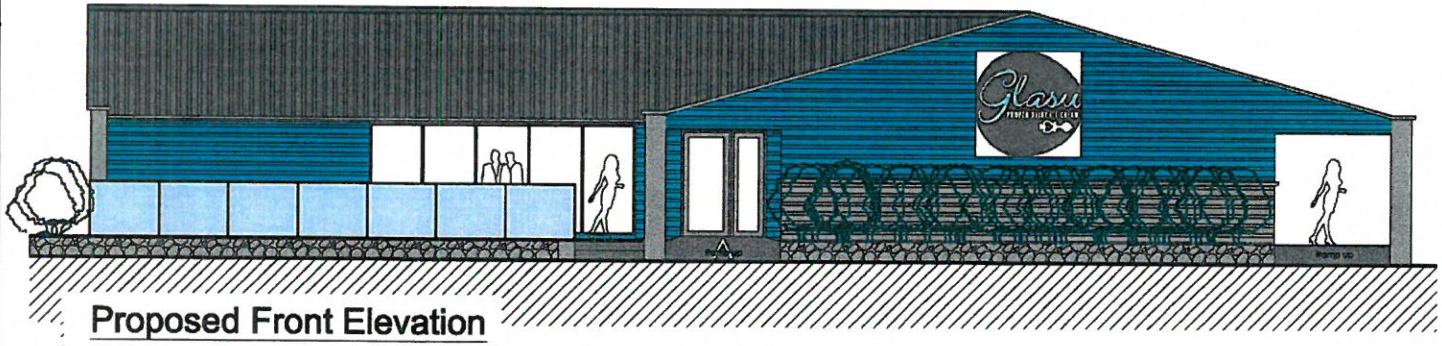
CYNLLUN DIWYGIEDIG
REVISED PLAN
Derbyniwyd/*Received* 1/6/18
Llofnod/*signature* MEP

CYNGOR GWYNEDD
ADRAN RHEOLEIDDIO
1 - MEH 2018
GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD
RHIFTRAC:

Project Construct New Building to Produce and sell Ice Cream - Planning Drawings
Address Land Adj Bryn Rhydd, Edern, Pwllheli, Gwynedd, LL53 8YY
Client D T & M A Jones
Scale Scale 1:100 @A3
Drawing:- Ty/271/PL02A



Proposed Front Elevation



Proposed Front Elevation

(showing steps up and glass balustrade)

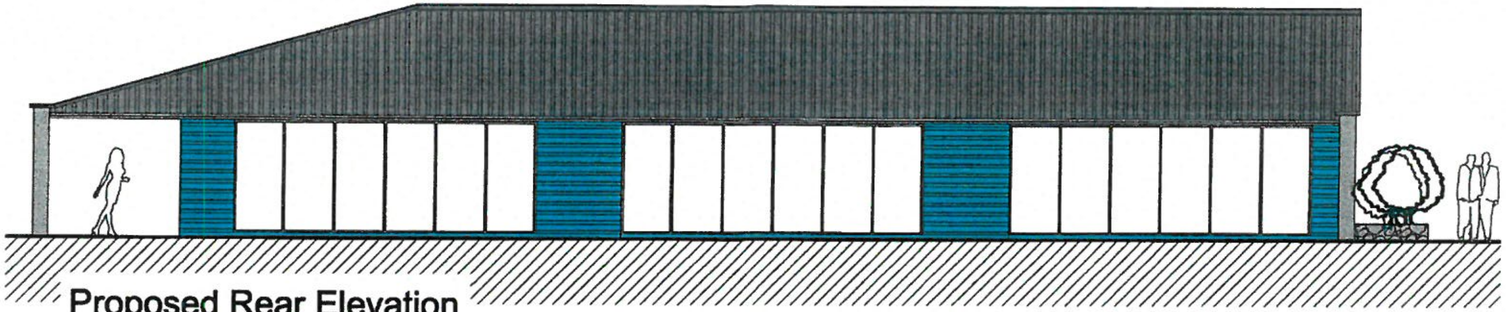
Sample of External Finishes

Tud. 40

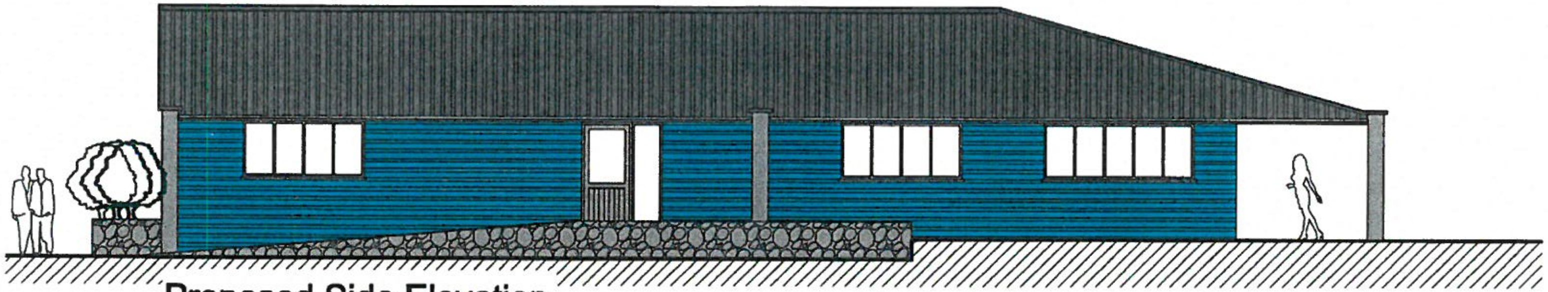
CYNLLUN DIWYGIEDIG
REVISED PLAN
Derbyniwyd/Received 1/6/18
Llofnod/signature MED

CYNGOR GWYNEDD

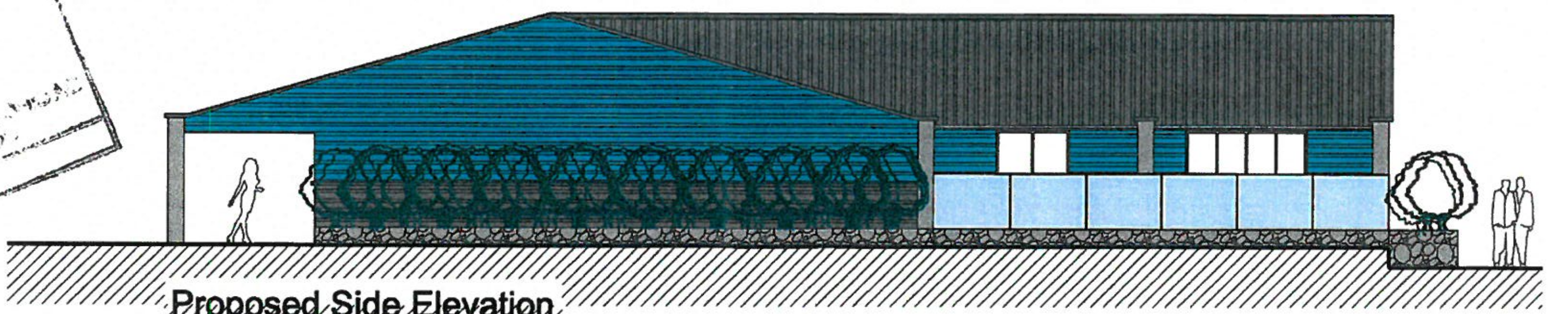
Project	Construct New Building to Produce and sell Ice Cream - Planning Drawings
Address	Land Adj Bryn Rhydd, Edern, Pwllheli, Gwynedd, LL53 8YY
Client	D T & M A Jones
Scale	Scale 1:100 @A3 — Drawing:- Ty/271/PL03A



Proposed Rear Elevation



Proposed Side Elevation



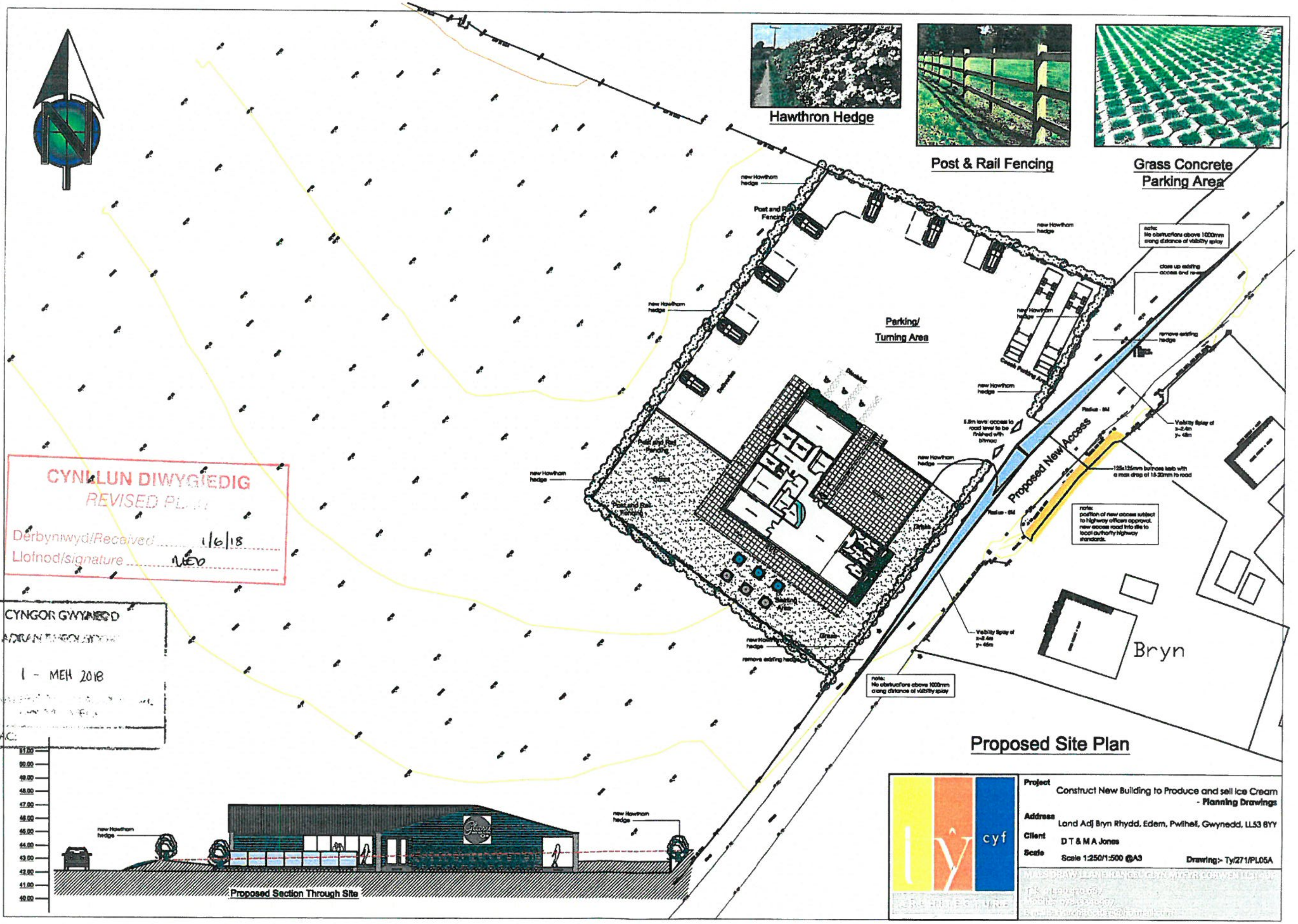
Proposed Side Elevation

CYNGOR GWYNEDD
ADRAN RHEOLEIDDIO
1 - MEH 2018

CYNLLUN DIWYGIEDIG
REVISED PLAN
Derbyniwyd/Received ......1/6/18.......
Llofnod/signature ......MED......

tŷ cyf
ARCHITECTURE

Project	Construct New Building to Produce and sell Ice Cream - **Planning Drawings**
Address	Land Adj Bryn Rhydd, Edern, Pwllheli, Gwynedd, LL53 8YY
Client	D T & M A Jones
Scale	Scale 1:100 @A3 — **Drawing:- Ty/271/PL04A**

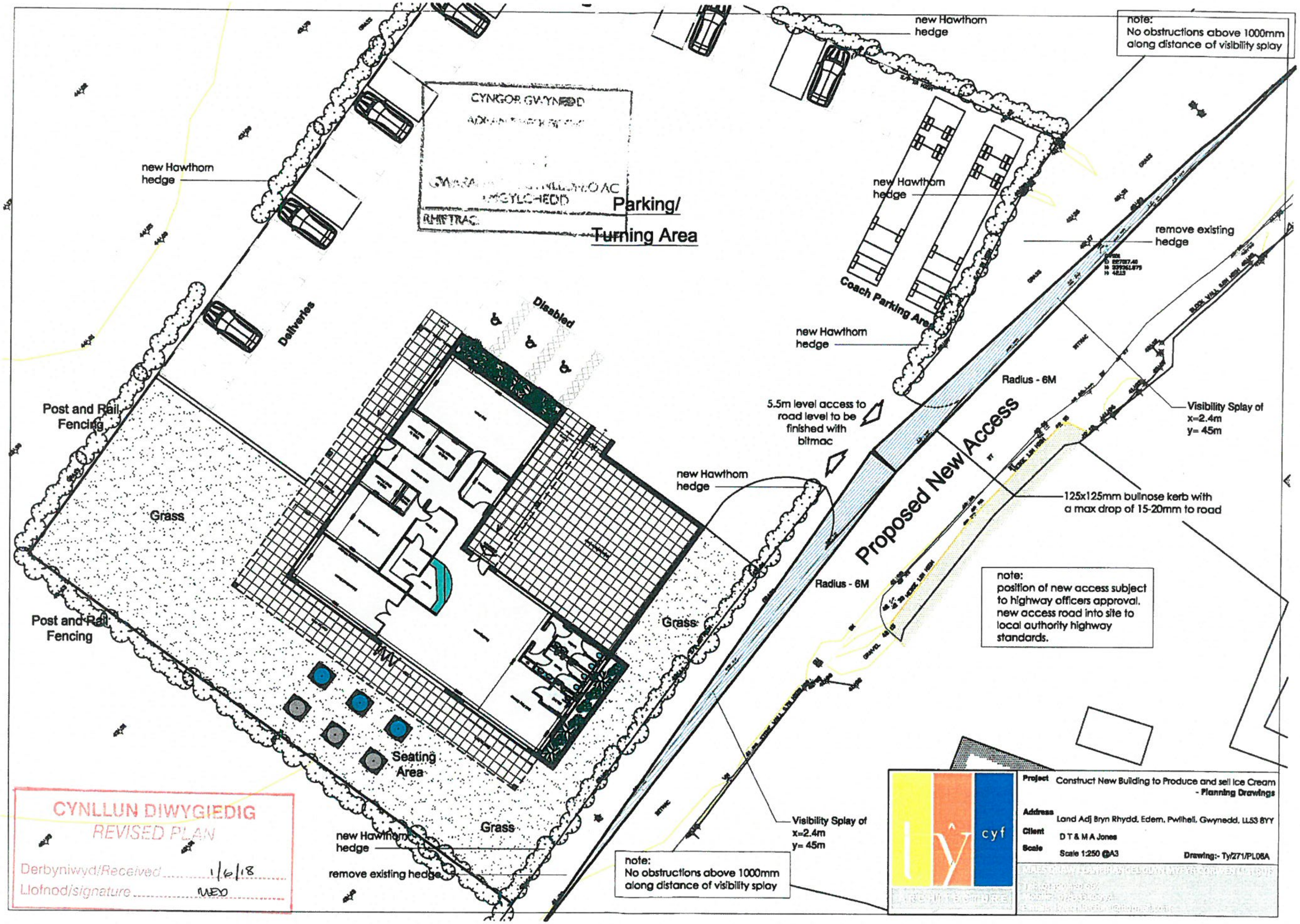


CYNLLUN DIWYGIEDIG
REVISED PLAN
Derbyniwyd/Received 1/6/18
Llofnod/signature

CYNGOR GWYNEDD
1 - MEH 2018
RHIF TRAC:

Proposed Site Plan

Project	Construct New Building to Produce and sell Ice Cream - **Planning Drawings**
Address	Land Adj Bryn Rhydd, Edern, Pwllheli, Gwynedd, LL53 8YY
Client	D T & M A Jones
Scale	Scale 1:250/1:500 @A3 — Drawing:- Ty/271/PL05A


note:
No obstructions above 1000mm along distance of visibility splay
new Hawthorn hedge
CYNGOR GWYNEDD
Parking/ Turning Area
new Hawthorn hedge
new Hawthorn hedge
remove existing hedge
Coach Parking Area
Disabled
Deliveries
new Hawthorn hedge
Radius - 6M
5.5m level access to road level to be finished with bitmac
Visibility Splay of x=2.4m y= 45m
Post and Rail Fencing
Proposed New Access
new Hawthorn hedge
125x125mm bullnose kerb with a max drop of 15-20mm to road
Grass
Radius - 6M
note:
position of new access subject to highway officers approval. new access road into site to local authority highway standards.
Post and Rail Fencing
Grass
Seating Area
Grass
Visibility Splay of x=2.4m y= 45m
new Hawthorn hedge
remove existing hedge
note:
No obstructions above 1000mm along distance of visibility splay
CYNLLUN DIWYGIEDIG
REVISED PLAN
Derbyniwyd/Received 1/6/18
Llofnod/signature
Project Construct New Building to Produce and sell Ice Cream - Planning Drawings
Address Land Adj Bryn Rhydd, Edern, Pwllheli, Gwynedd, LL53 8YY
Client D T & M A Jones
Scale Scale 1:250 @A3
Drawing:- Ty/271/PL08A
tŷ cyf

Rhif: 3

Cais Rhif:	**C18/0125/17/MW**
Dyddiad Cofrestru:	**21/02/2018**
Math y Cais:	**Mwynau**
Cymuned:	**Llandwrog**
Ward:	**Talysarn**
Bwriad:	**Gwaredu a phrosesu dyddodion gweithio mwynau presennol ar gyfer cynhyrchu agregau llechen**
Lleoliad:	**Chwarel Moel Tryfan ac Alexandra, Rhosgadfan, Caernarfon, Gwynedd LL54 7RF**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**CANIATAU GYDAG AMODAU**

1. Disgrifiad:

1.1 Mae Chwarel Moel Tryfan ac Alexandra yn safle gwaith llechi sy'n dyddio'n ôl i ddechrau'r bedwaredd ganrif ar bymtheg. Mae wedi'i lleoli ar dir uchel gyda hen weithfeydd llechi a rhostir yn gefndir iddi ac mae'n weladwy o diroedd uwch a mwy mynyddig Parc Cenedlaethol Eryri i'r dwyrain ac arfordir Arfon i'r gorllewin. Mae'r safle wedi'i leoli ar dir comin ger Hawl Tramwy cyhoeddus, ac wedi'i gynnwys mewn Ardal Tirwedd Arbennig yn y CDLl mabwysiedig ac ar gofrestr tirwedd hanesyddol Nantlle CNC. Mae'r safle hwn wedi'i leoli oddeutu 1100m i'r de o bentref Rhosgadfan a 900m i'r gogledd o'r Fron.

1.2 Roedd y safle'n weithredol dan ddarpariaethau'r caniatâd presennol a roddwyd yn 1951 ar gyfer cynhyrchu llechi toi a chynnyrch carreg hyd nes i oblygiadau ariannol beri iddo gau yn 1973. Cynhwyswyd y safle ar restr statudol o hen weithfeydd mwynau ac fe'i dosbarthwyd yn 'safle segur' dan ddarpariaethau Deddf yr Amgylchedd 1995. Bu i gais ar gyfer penderfynu amodau dan ROMP yn 2007 ail-actifadu'r gwaith mwynau ac mae'r gwaith wedi sefydlu ei hun yn y farchnad cynnyrch mwynau, wrth gynhyrchu agregau llechen a deunydd addurniadol i brosiectau lleol ac ar gyfer marchnadoedd ymhellach i ffwrdd.

1.3 Mae dyddodion llechi sy'n mynd yn ôl i Oes y Cambrian o dan Chwareli Moel Tryfan ac Alexandra. Yn gyffredinol, mae Belt Llechi'r Cambrian yn adnabyddus iawn am y llechi o ansawdd uchel yr oedd yn ei gynhyrchu. Mae nifer o litholegau a strwythurau sy'n adlewyrchu nodwedd hanfodol y Belt Llechi yn y chwarel. Mae'r llechi'n amrywio o ran lliw, maint y graean a'r strwythur, gyda deunydd sydd wedi'i gymryd o wahanol barthau yn y chwarel wedi'u defnyddio i gynhyrchu cynnyrch chwarel.

1.4 Mae'r cynnig yn ceisio darparu adnoddau ychwanegol i fodloni'r galw am y mwyn hwn drwy gynnwys nifer o domennydd gwastraff llechi nad ydynt wedi'u cynnwys yn y penderfyniad ROMP presennol i echdynnu deunydd o'r adnoddau crai. Yn bennaf, mae'r cynnig yn cynnwys gwaredu rhannau mewnol y tomennydd llechi sy'n edrych dros yr iard drefnu bresennol a'r ardal saethu yn y fath fodd er mwyn cynnal wynebau allanol y tomennydd. Bwriedir gwaredu gwastraff llechi mewn 4 cam fel y gwelir ar y Cynllun Gosodiad Gweithredol a Gweddau Dangosol, sy'n cynnwys ardal brosesu a thair ardal bentyrru ar wahân ond hefyd, ail-alinio'r ffordd gludo ar draws gwedd 1 y gwaith, fydd yn disodli'r ffordd gludo bresennol unwaith y bydd gwedd 3 y gwaith wedi'i gwblhau a'i adfer. Yn ogystal, bydd y wedd hon yn cynnwys adfer yr ardal stocio bresennol fel sydd wedi'i ganiatáu dan ganiatâd cynllunio C15/0571/17/MW.

1.5 Mae'r datganiad cynllunio'n amlinellu strategaeth adfer sydd wedi'i dylunio'n sympathetig i sicrhau bod y ffurf tir terfynol yn cydweddu â'r dirwedd leol, gwella'r olygfa o'r tu mewn ac o'r tu allan i'r Parc Cenedlaethol a chynnal treftadaeth hanesyddol a diwylliannol ar yr un pryd. Mae'r gwaith o adfer y safle'n cynnwys cynigion i adfywio bywyd gwyllt yn dilyn gwaredu deunydd o'r tomennydd, cyflwyno rhywogaethau brodorol i'r ardal ar ffin y gwaith, gan ail-greu rhostir.

1.6 Yn ogystal, cyflwynwyd methodoleg ar gyfer adfer tomennydd, a baratowyd gan Gritten Ecology ym mis Mehefin 2018, i gefnogi'r cais. Mae'r cynllun yn amlinellu rhestr fanwl o fesurau i adfer wynebau'r tomennydd yn fosaig o grug/glaswelltir gan gynnwys stripio'r swbstrad a adferwyd o wedd 4 y gwaith a'i osod yn uniongyrchol, yn lle storio'r deunydd. Pan fo angen storio, bydd y swbstrad yn cael ei stripio cyhyd ag y bo modd yn ystod y gwanwyn cynnar, fel bo modd cael twf tymor cyfan, ond yn ei

hanfod, bydd angen cynnal a monitro cyflwr y swbstrad er budd cadw banc hadau gwerthfawr. Yn ogystal, mae'r ddogfen yn darparu strategaeth ar gyfer ôl-ofal yr ardaloedd sydd wedi'u hadfer, gan gynnwys cymysgedd o hadau ar gyfer arwynebau daear moel, pe byddai'r raddfa goloneiddio a dilyniant yn aflwyddiannus.

1.7 Felly, mae'r cysyniad o adfer yn ceisio cynnal cymeriad y dirwedd hanesyddol o amgylch a pheidio â chyflwyno elfennau na fyddai'n gweddu i'r lleoliad ac yn hyn o beth, mae canfyddiadau'r adroddiad ecolegol yn adnabod pwysigrwydd bioamrywiaeth y chwarel a'r tomennydd llechi sydd o amgylch. Y strategaeth sy'n cael ei ffafrio yw gadael i'r ardal ail-goloneiddio'n naturiol fel dewis cyntaf, a monitro cynnydd ail-goloneiddiad o'r fath er mwyn sicrhau adferiad llwyddiannus. O safbwynt ecolegol, byddai gwaredu'r tomennydd a'r adferiad dilynol i rostir, yn darparu gwell cynefinoedd i rywogaethau, megis ymlusgiaid, ac ystyrir bod gweld cynnydd mewn cynefin rhostir yn fwy ffafriol wrth ystyried cyd-destun ehangach Tir Comin Gwyrfai. Bydd deunyddiau sydd wedi'u canfod yn barod yn y chwarel ac ar waelod y tomennydd, megis deunydd mân (*fines*), darnau o gerrig a phriddoedd, yn cael eu cyfuno i gynhyrchu cyfrwng tyfu fydd yn annog rhywogaethau brodorol i goloneiddio'r ardal.

1.8 O ystyried natur y cynnig hwn, sy'n targedu gwaredu tomennydd sydd wedi'u gosod ar briddoedd mawnog, ystyrir y bydd cyfrwng tyfu digonol ar gael ar ôl eu gwaredu fel bo modd coloneiddio gwaelod y tomennydd yn eithaf cyflym. Bydd unrhyw ardaloedd sy'n ymddangos fel pe bai'r ail-goloneiddio'n digwydd yn araf, yn cael sylw wrth gyflwyno hadau brodorol er mwyn annog adferiad cyflym. Pe byddai angen ymyrraeth i gynorthwyo unrhyw dwf llystyfiant sy'n datblygu'n araf neu sydd wedi methu, byddai'r gorchudd pridd yn cael ei dargedu i ardaloedd penodol a byddai "ynysoedd o lystyfiant" yn cael eu creu. Byddai cyfnod ôl-ofal o bum mlynedd yn gymwys i'r cynllun adfer, ac yn ystod y cyfnod hwnnw, byddai unrhyw ardaloedd a fyddai wedi methu ag adfer yn naturiol yn cael eu targedu am waith adferol tebyg i'r hyn sydd wedi'i awgrymu uchod.

1.9 Nid yw'r cais yn syrthio dan ddisgrifiad a meini prawf datblygu Atodlen 1 Rheoliadau Gwlad a Thref (Asesiad Effaith Amgylcheddol) (Cymru) 2017 gan bod ardal y datblygiad yn syrthio y tu allan i'r trothwy gofynnol o 25ha. Fodd bynnag, mae'r datblygiad yn syrthio o fewn y disgrifiad o ddatblygiad sydd wedi'i nodi ym Mharagraff 2, Atodlen 2 y Rheoliadau EIA, ' *Extractive Industry, Quarries, open-cast mining and peat extraction',* ac fe ystyrir bod y trothwy cymwys o *'all development…' yn ddigonol i gynnwys y cynnig.* Yn ogystal, Paragraff 13, Atodlen 2, '*any change to or extension of development of a development listed in Schedule 1 or Schedule 2',* ac mae'r rhan hwnnw o'r datblygiad yn clipio ffiniau SoDdGA Daearegol a Geomorffiolegol Moel Tryfan. Roedd barn sgrinio'r awdurdod, cyfeirnod C17/0949/17/SC, dyddiedig 12 Hydref 2017, yn ystyried rhyngweithiad yr holl ystyriaethau amgylcheddol perthnasol a chasglodd, o ystyried graddfa ac effaith y cynigion datblygu, nad oedd angen asesiad effaith amgylcheddol.

2. Polisïau Perthnasol:

2.1 Mae Adran 38(6) Deddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a pharagraff 2.1.2 Polisi Cynllunio Cymru yn pwysleisio y dylid penderfynu ar geisiadau cynllunio yn unol â'r Cynllun Datblygu, oni bai bod ystyriaethau perthnasol yn nodi fel arall. Mae ystyriaethau cynllunio yn cynnwys y Polisi Cynllunio Cenedlaethol a'r Cynllun Datblygu Unedol.

2.2 Yn sgil Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 mae'n ofynnol i'r Cyngor ymgymryd â datblygu cynaliadwy yn ogystal â chymryd pob cam rhesymol wrth arfer

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

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

Polisi Strategol PS 13: Darparu Cyfleoedd ar gyfer Economi Ffyniannus
Polisi Strategol PS 22: Mwynau

POLISI AT 1: Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y Byd a Thirweddau Cofrestredig, Parciau a Gerddi
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 5: Gwarchod Safleoedd o Arwyddocâd Rhanbarthol neu Leol
POLISI PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
POLISI PCYFF 6: Cadwraeth Dŵr
POLISI TRA 4: Rheoli Ardrawiadau Cludiant
POLISI MWYN 3: Datblygiadau Mwynau
POLISI MWYN 5: Cylchfeydd Rhagod o amgylch Safleoedd Mwynau
POLISI MWYN 9: Adfer ac Ôl-ofal

2.4 **Canllawiau Cynllunio Atodol Gwynedd,**

- Canllaw Dylunio Gwynedd 2004
- Cymeriad y Dirwedd - Tachwedd 2009

2.5 **Polisïau Cenedlaethol:**

- Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 - Llywodraeth Cymru,
- Polisïau, canllawiau ac egwyddorion cyffredinol a nodir yn Rhifyn 9 Polisi Cynllunio Cymru, Llywodraeth Cynulliad Cymru (Tachwedd 2016),
- Polisïau, canllawiau ac egwyddorion cyffredinol sydd wedi'u nodi yn Nodyn Cyngor Technegol (Cymru) 5: Cadwraeth Natur a Chynllunio (2009), Llywodraeth Cynulliad Cymru
- Polisïau, canllawiau ac egwyddorion cyffredinol sydd wedi'u nodi yn Nodyn Cyngor Technegol (Cymru) 11: Sŵn
- Polisïau, canllawiau ac egwyddorion cyffredinol sydd wedi'u nodi yn Nodyn Cyngor Technegol (Cymru) 18: Trafnidiaeth, Llywodraeth Cynulliad Cymru
- Polisïau, canllawiau ac egwyddorion cyffredinol sydd wedi'u nodi yn Nodyn Cyngor Technegol (Cymru) 23: Datblygu Economaidd, Llywodraeth Cynulliad Cymru
- Polisïau, canllawiau ac egwyddorion cyffredinol sydd wedi'u nodi yn Nodyn Cyngor Technegol (Cymru) 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol
- Polisïau, canllawiau ac egwyddorion cyffredinol a nodir yn Nodyn Cyngor Technegol Mwynau (Cymru) 1: AGREGAU (Mawrth 2004), Llywodraeth Cynulliad Cymru

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 **2259** – Cynnig i barhau i weithio Chwareli Moeltryfan ac Alexandra, Cesarea – Caniatawyd 11 Rhagfyr 1951.

3.2 **3/17/126** – Defnyddio tir yn Chwarel Crown, Carmel ar gyfer saethu targed ac i adeiladu Maes Saethu wedi'i gymeradwyo gan y National Rifle Association – Caniatawyd gydag amodau ar 9 Ionawr 1978.

3.3 **3/17/R126A –** Adnewyddu caniatâd cynllunio ar gyfer defnyddio tir er dibenion saethu targed yn Chwarel Moel Tryfan – Caniatawyd gydag amodau ar 14 Mawrth 1984.

3.4 **3/17/126B** - Adeiladu maes saethu llawddrylliau i gael ei ddefnyddio ar y cyd â'r maes saethu presennol - Gwrthodwyd caniatâd cynllunio gan Gyngor Bwrdeistrefol Arfon ar 13 Medi 1992, ond yn dilyn apêl, fe'i caniatawyd gydag amodau gan yr Arolygiaeth Gynllunio ar 30 Rhagfyr 1992.

3.5 **Tomen Wastraff Llechi Alexandra Bach -** Derbyniwyd hysbysiad ar 22 Tachwedd 2004 i waredu oddeutu 60,000 tunnell o ddeunydd o'r dyddodion gwaith mwynau. Caniatâd cynllunio tybiedig dan Rhan 23 (b) Gorchymyn Cyffredinol Datblygiadau a Ganiateir 1995.

3.6 **Tomen Lechi Newydd Crown** - Derbyniwyd hysbysiad ar 19 Mai 2004 i dynnu oddeutu 13,000 tunnell o ddeunydd o'r dyddodion gwaith mwynau. Caniatâd cynllunio tybiedig dan Rhan 23 (b) Gorchymyn Cyffredinol Datblygiadau a Ganiateir 1995.

3.7 **C07A/0325/17/MW** Cofrestrwyd cais i benderfynu ar amodau safle mwynau segur Rhan 1, dan atodlen 13, paragraff 9 Deddf yr Amgylchedd 1995, gyda'r awdurdod ar 1 Mai 2007. Fel yr Awdurdod Cynllunio Mwynau, penderfynodd Cyngor Gwynedd ar 8 Hydref 2007, bod y caffael a'r gweithio mwynau a'r gweithrediadau cysylltiedig yn Chwarel Moel Tryfan ac Alexandra, fel y'i cymeradwywyd dan ganiatâd cynllunio Rhif 2259, dyddiedig 11 Rhagfyr 1951, am fod yn ddarostyngedig i atodlen o amodau fel y'i diwygiwyd.

3.8 **C09A/0207/17/MW**- Caniatawyd gydag amodau ar 20 Ebrill 2009 – Codi compownd diogel, strwythurau, cynhwysyddion, tanciau gwaddodi a gosod peiriannau ar gyfer gwneuthuriad llechi pensaernïol a chynnyrch crefftwaith llechi. Mae'r cyfleusterau'n ofynnol ar gyfer torri blociau llechi a dynnir o'r chwarel er mwyn paratoi a chynhyrchu cynnyrch llechi pensaernïol a chrefftwaith ac mae'n hanfodol sefydlu iard ddiogel a gweithdy er budd hyfywdra'r gwaith mwynau.

3.9 **C13/1296/17/LL** - Caniatawyd gydag amodau ar 19 Mawrth 2014 – Newidiadau i'r fynedfa briffordd bresennol a gwelliannau i'r ffordd gludo ynghyd â chreu ardal dros dro ar gyfer storio mwynau wedi'u prosesu.

3.10 **C14/0471/17/MW** - Caniatawyd gydag amodau ar 5 Tachwedd 2014 - Amrywio amod 6 sy'n gysylltiedig â phenderfyniad ROMP C07A/0325/17/MW i ganiatáu cynnydd yn allbwn y chwarel o 10,000 i 20,000 o dunelli'r flwyddyn ar gyfradd o ddim mwy na phedwar llwyth y dydd.

3.11 **C15/0571/17/MW** - Caniatawyd gydag amodau ar 1 Medi 2015 – Cais rhannol ôl-weithredol i gadw ardal stocio chwarel, ail-godi adeilad i ddarparu gofod gweinyddol a lles, gosod pont bwyso a gwaredu tomen llechi i ail-alinio llwybr cludo'r chwarel.

3.12 **C16/0063/17/MW** - Caniatawyd gydag amodau ar 17 Mawrth 2016 - Amrywio amod 6 sy'n gysylltiedig â phenderfyniad ROMP C14/0471/17/MW i ganiatáu cynnydd yn allbwn y chwarel, yn ddarostyngedig i ddim mwy na phedwar llwyth y dydd.

3.13 **C17/0902/17/MW** – Caniatawyd gydag amodau ar 6 Rhagfyr 2017 – Cais ôl-weithredol i gadw ardal stocio ar gyfer storio cynnyrch mwynau wedi'u prosesu a phriddoedd adfer.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned Llandwrog:	Dim gwrthwynebiad, ond dylai Cyngor Gwynedd sicrhau y cedwir at holl amodau'r caniatâd cynllunio.
Cyngor Cymuned Llanwnda:	Dim Ymateb
Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri:	Dim Ymateb
Gwarchod y Cyhoedd:	• Ddim yn ystyried bod yr ymgeisydd wedi rhoi ystyriaeth lawn i'r effaith y bydd y gweithgareddau mathru yn eu cael ar eiddo sy'n sensitif i sŵn. Dylai'r ymgeisydd addasu'r cynllun fel ei fod naill ai'n cynyddu'r pellter rhwng yr eiddo preswyl neu'n defnyddio dull arall o amgáu neu ddarparu rhwystrau fel bo'r angen, er mwyn gostwng lefel y sŵn, • Ddim yn cytuno â chanfyddiadau Adroddiad Acwsteg AB, dyddiedig Chwefror 2018. Mae'r ardal mathru a sgrinio'n agos at eiddo preswyl ac er y gall cyfeiriad yr offer effeithio ar gyfeiriad y ffynhonnell sŵn, nid dyma'r prif ddull a ddylid ei ddefnyddio i reoli sŵn, • Yn ôl gofynion MTAN1, dylai cyfyngiadau sŵn ymwneud â'r lefelau sŵn cefndirol, lle mae'r lefelau sŵn cefndirol yn is na 45dB(A) dylid diffinio lefelau sŵn fel lefelau sŵn cefndirol plws 10dB(A). Mae amwysedd mewn perthynas â'r Tabl ar dudalen 11 yr Adroddiad Asesiad Sŵn sy'n ymwneud â'r Allbwn Mathru i Breswyl - 15 dB(A), gaf i awgrymu bod yr ymgeisydd yn gofyn i'r awdur egluro'r Lefel Sŵn Canlyniadol - Gweithrediad y Chwarel, • Ar hyn o bryd, mae'r safle'n gweithredu heb fod cwynion am sŵn yn codi ac os bydd y cynnig yn cael ei gymeradwyo, dylid cynnwys yr amodau hyn mewn unrhyw ganiatâd; o Ni ddylai'r sŵn y gellir ei briodoli i'r gweithrediadau gweithio mewn unrhyw eiddo gerllaw sy'n sensitif i sŵn fod yn fwy na'r hyn a ganlyn rhwng 0800-1800, dydd Llun i ddydd Sadwrn; o Ni fydd y Lefel Cyfradd Sŵn yn fwy na'r lefelau sŵn cefndirol +10 dB(A) (1 awr), lle mae'r lefelau sŵn cefndirol yn llai na 45 dB(A). Y Lefel Sŵn Cefndirol

fydd yr hyn sydd wedi'i fesur a'i adrodd yn yr adroddiad Acwstig. Y Sŵn Cefndirol yn Nhan y Fawr a Than Foel Bach yw 29.3dB(A),

- o Bydd yr Ymgeisydd yn monitro sŵn i sicrhau y cedwir at yr amodau uchod hefyd. Bydd y gwaith monitro yn cael ei wneud ac yn cael ei adrodd i'r Awdurdod Cynllunio o fewn 12 wythnos o gychwyn unrhyw ganiatâd a roddwyd a bydd yn parhau wedi hynny bob chwe mis,
- Ar gais yr Awdurdod Cynllunio, bydd gwaith i fonitro ansawdd aer yn cael ei wneud er mwyn glynu at yr amodau a ganlyn,
- o Ni fydd lefelau PM10 yn fwy na 50µg/m-3 fel cymedr dyddiol gyda dim mwy na 35 achlysur ble mae'n uwch na hynny bob blwyddyn, a 40µg/m-3 wedi'i fesur fel cymedr blynyddol, pan fo'n cael ei fesur y tu allan i eiddo/tai sensitif gerllaw.
- o Ni fydd lefelau PM2.5 yn fwy na 25µg/m3 fel cymedr blynyddol, pan fo'n cael ei fesul wrth y derbynnydd iechyd dynol sensitif agosaf.

Yr ymateb i'r ail-ymgynghoriad:

Dim Ymateb

Uned Priffyrdd a Thrafnidiaeth Gwynedd:	Dim gwrthwynebiad o ran bod y cynnig yn annhebygol o effeithio ar y rhwydwaith ffyrdd lleol mabwysiedig, ond yn argymell ymgynghori â'r Uned Hawliau Tramwy am gyngor pellach ynghylch effaith y cynnig ar Lwybr Cyhoeddus Rhif 46 yng Nghymuned Llandwrog.
Uned Priffyrdd a Thrafnidiaeth Llywodraeth Cymru:	Fel yr awdurdod priffyrdd sy'n gyfrifol am Gefnffordd yr A487, nid yw Llywodraeth Cymru wedi cyhoeddi cyfarwyddyd mewn perthynas â'r cais hwn.
Uned Hawliau Tramwy Cyhoeddus Gwynedd:	Mae'r datblygiad yn ffinio â Llwybr Cyhoeddus Rhif 46 yng Nghymuned Llandwrog a bydd yn cael ei warchod a bydd mynediad y cyhoedd yn cael ei gynnal yn ystod ac ar ôl y datblygiad.
Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd:	Dim Ymateb
Draenio Tir ac Amddiffyn yr Arfordir Gwynedd	Dim Ymateb

Cymdeithas Bori Uwchgwyrfai:	Dim Ymateb
Yr Arolygiaeth Mwyngloddiau a Chwareli:	Dim Ymateb
Asiant Mwynau'r Goron:	Mae Ystâd y Goron yn parhau i fod yn berchen ar eiddo rhwng Y Fron a chwarel Moel Tryfan/Alexandra ac nid oes trefniant yn ei le er mwyn cael mynediad dros dir Ystâd y Goron.
Datblygu Economaidd a Chymunedau Gwynedd:	Dim Ymateb
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Dim gwrthwynebiad • Angen cadarnhad p'un a yw'r cynnig yn cynnwys prosesu deunydd neu waredu mân ddeunydd o fewn SoDdGA Moel Tryfan, • Angen gwybodaeth ychwanegol i asesu effeithiau'r cynnig ar dawelwch y Parc Cenedlaethol a cherddwyr sy'n ymweld â Mynydd Mawr. Cadarnhau sut byddai unrhyw effeithiau sylweddol ar lefelau sŵn amgylchynol gwledig yn cael eu lliniaru, • Cyflwyno cynllun rheoli adfer dan amod cynllunio i fynd i'r afael â'r strategaeth adfer yn y cais i gynnwys natur ac amseriad y gwaith adfer drwy gael cynllun gweddau i ddangos trefn y gweithrediadau, • Cynllun atal llygredd i'w gyflwyno cyn cychwyn ar y datblygiad i ddangos sut y rheolir pob ffynhonnell bosib o lygredd (gan roi ystyriaeth benodol i solidau crog), ar y safle, • Ni ystyrir y bydd y cynnig yn effeithio ar ystlumod, ond gofyn bod y mesurau rhagofalus a fanylir arnynt yn adran 5.6.2 yr asesiad effaith ecolegol yn cael eu gweithredu o fewn y datblygiad (mesurau gwarchod ar gyfer y fynedfa sydd wedi'i leoli gerllaw'r llwybr cludo presennol, • Dengys bod ardal y cais o fewn parth A yn unol â'r mapiau Cyngor Datblygu sy'n ategu NCT15: Datblygu a Pherygl Llifogydd. Ystyrir mai risg fechan neu ddim risg o lifogydd afonol neu lanwol/arfordirol sydd ym Mharth A. Noder nad oes mesurau lliniaru llifogydd yn cael eu cynnig ac felly rydym yn awgrymu mai'r Awdurdod Llifogydd

Lleol Arweiniol yw'r lle gorau i fynd am gyngor ar ddŵr wyneb/llifogydd dŵr glaw/hanesyddol yn gysylltiedig â'r safle/cynnig.

Yr ymateb i'r ail-ymgynghoriad:

Dim Gwrthwynebiad ac awgrymu amodau.

- Bodlon â'r cynllun gosodiad wedi'i addasu gan ei fod yn dangos na fydd gwastraff llechi'n cael ei dynnu o'r SoDdGA. Y datblygiad i'w wneud yn unol â'r cynllun a gyflwynwyd.
- Mae'n foddhaol bod mesurau lliniaru wedi'u cynnwys yn y Cynllun Atal Llifogydd, ond gofynnir am amod i addasu'r geiriad yn y Tabl Rheoli Sŵn.
- Cadarnhau bod yr adroddiad Adfer Tomennydd (Gritten Ecology, Mehefin 2018) yn foddhaol.
- Argymell fod y Cynllun Atal Llygredd yn cael ei addasu drwy amod i gynnwys cynnal archwiliad gweledol wythnosol o'r cyrsiau dŵr oddi ar y safle i sicrhau nad oes unrhyw halogiad.

Uned Bioamrywiaeth Cyngor Gwynedd:	Gwrthwynebu • Mae'r cynefinoedd o amgylch chwarel Moel Tryfan a'r tomennydd llechi segur yn rhai sydd â gwerth bioamrywiaeth uchel, sy'n cefnogi glaswelltir niwtral sydd wedi'i wella'n rhannol, mosaig o laswelltir rhostir sych/asid, mosaig o laswelltir rhostir gwlyb/asid, ynghyd â nifer o rywogaethau sy'n gysylltiedig â rhostiroedd. • I'r de o Safle Bywyd Gwyllt Moel Tryfan cyf. 1050 yn cynnwys rhostir sych a llystyfiant gorgors wedi'i rhestru dan Atodlen 1 Cynefinoedd yr UE 1992, • Mae'r Effaith Ecolegol yn dderbyniol, er bo'r mapiau yn rhai gwael, ac mae wedi methu â chyfeirio at y ffaith bod y chwareli a'r domen yn Safle Bywyd Gwyllt na'r ffaith bod y chwarel yn cefnogi cynefinoedd a bod modd ei dosbarthu fel cynefin adran 7 - cynefin mosaig agored o dir a ddatblygwyd o'r blaen, • Mae'r adroddiad yn nodi bod nyth Brân Goesgoch wedi'i leoli yn un o wagleoedd y chwarel, ond ymddengys nad yw gwaith y chwarel yn amharu arno. Gwelwyd bod Tomen C sydd wedi'i marcio mewn coch isod, yn rhostir gyda grug, llus a grug mawr. Dyma gynefin pwysig ac ni ddylid ei ddinistrio yn sgil y gwaith mwynau. Dim echdynnu o Domen C gan bod yno gynefinoedd o werth bioamrywiaeth uchel

(rhostir) ac yn cefnogi sawl rhywogaeth o bwysigrwydd bioamrywiaeth uchel.

- Mae rhostir yn gynefin o bwysigrwydd rhyngwladol sydd wedi'i restru dan Atodlen 1 Cyfarwyddeb Cynefinoedd 1992. Mae ardal Tomen C yn oddeutu 1 hectar. Mae cynefin megis rhostir a glaswelltir asid yn cael ei ddefnyddio gan y frân goesgoch i chwilota am infertebratau yn y ddaear.
- Mae cofnodion o ieir bach y ffridd, madfall, gwyfyn y banadl a'r ehedydd,
- Mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno Cynllun Adfer y Dirwedd Dangosol, fel map yn dangos y byddai'r domen llechi'n cael ei hadfer yn rhostir. Fodd bynnag, nid oes amserlen yn nodi pa ardaloedd fyddai'n cael eu hadfer na'r dull i'w ddefnyddio i gyflawni hyn. Mae cynefinoedd yn cymryd cyfnod hir i ddatblygu a chyflawni cyfoeth ecolegol cynefinoedd sydd wedi sefydlu. Mae angen mwy o fanylion yn y cynllun adfer, e.e. dull manwl yn nodi sut bydd y rhostir yn cael ei adfer a'r amserlen ar gyfer pob ardal,
- Monitro cynefinoedd y safle bob tair blynedd, dylai hyn gynnwys mapiau manwl o raddfa pob cynefin a'i gyflwr.

Yr ymateb i'r ail-ymgynghoriad:

Dim Ymateb

Dŵr Cymru: Dim gwrthwynebiad ond yn cynghori fel a ganlyn;

Mae ardal y cais (trac mynediad presennol), yn cael ei groesi gan brif bibell ddŵr/pibell ddŵr ddosbarthu a bod gan Dŵr Cymru fel Ymgymerwr Statudol, bwerau statudol i gael mynediad at eu hoffer bob amser. Cadarnhau bod y rhestr a ganlyn o nodiadau cynghori yn ddigonol yn yr achos hwn ac na fydd gofyn i'w cynnwys fel amodau fel yr awgrymwyd yn yr ymateb cychwynnol i'r ymgynghoriad.

1. *Dim strwythur i'w osod o fewn llai na **6 metr** i'r naill ochr o linell ganol y brif bibell ddŵr. Felly, rhaid lleoli llinell y bibell a'i marcio'n ddigonol yn gynnar fel bo'r Datblygwr neu eraill yn deall yn glir y cyfyngiadau sydd arnynt o ran offer y Cwmni. Gellir gwneud trefniadau i staff y Cwmni olrhain a gosod pegiau i ddangos y fath bibellau dŵr ar gais y Datblygwr.*
2. *Dylid cymryd rhagofalon digonol i sicrhau y diogelir y brif bibell ddŵr yn ystod y gwaith o ddatblygu'r safle.*
3. *Os bydd peiriannau mawr trwm yn cael eu defnyddio, yna dylid nodi'n glir pa lwybrau a ddylid eu defnyddio i symud y peiriannau o amgylch y safle. Bydd angen*

darparu rampiau neu ddulliau gwarchod addas eraill i warchod y brif bibell ddŵr rhag peiriannau trwm.

4. *Dylid cadw'r brif bibell ddŵr yn rhydd o bob adeilad dros dro, deunyddiau adeiladu a thomennydd rwbel ac ati.*
5. *Ni ddylid cynyddu na gostwng y gorchudd tir presennol ar y brif bibell ddŵr.*
6. *Dylid cynnal pob siambr, gorchudd, postyn marcio ac ati, yn ei leoliad presennol.*
7. *Rhaid cynnal mynediad i offer y Cwmni bob amser er mwyn dibenion archwilio a chynnal a chadw ac ni ddylid eu cyfyngu mewn unrhyw ffordd o ganlyniad i'r datblygiad.*
8. *Dim gwaith i'w wneud cyn i'r Cwmni hwn gymeradwyo'r cynlluniau a'r rhannau terfynol.*

Dim ond amodau cyffredinol yw'r rhain a lle bo'n briodol, byddant yn cael eu defnyddio ar y cyd â thelerau ac amodau penodol a ddarparwyd â'n dyfynbris a dogfennaeth gysylltiedig arall yn ymwneud â'r datblygiad hwn.

Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd rhybudd mewn lleoliad gerllaw'r safle ar 7 Mawrth 2018 ac fe hysbyswyd trigolion cyfagos drwy lythyr ar 27 Chwefror 2018. Ni dderbyniwyd llythyrau mewn ymateb i'r cyfnod cyhoeddusrwydd statudol ar y cais.

5. Asesu'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae Polisi Cynllunio Cymru (PCC) (Rhifyn 9, Tachwedd 2016) yn amlinellu polisi cynllunio Llywodraeth y Cynulliad o ran cloddio mwynau. Dylai pob Awdurdod Cynllunio Mwynau sicrhau bod ei gynlluniau datblygu yn caniatáu cyfrannu at gyflenwad mwynau sy'n diwallu anghenion lleol, rhanbarthol a chenedlaethol. I'r perwyl hwn, dylai polisïau cynlluniau datblygu gyfrannu at gynnal banc tir o ddeunydd wedi'i ganiatáu.

5.2 Ym mis Mehefin 2008, penderfynodd Bwrdd Cyngor Gwynedd gymeradwyo'r Datganiad Technegol Rhanbarthol a luniwyd gan Weithgor Agregau Rhanbarthol Gogledd Cymru. Cafodd Datganiad Technegol Rhanbarthol Gogledd Cymru ei adolygu ym mis Rhagfyr 2013 ac ymgynghorwyd arno yr un pryd. Paratowyd y datganiad yn unol â darpariaethau Polisi Cynllunio Mwynau (Cymru) a Nodyn Cyngor Technegol (Cymru) 1: Agregau (MTAN1), i osod amcan gyffredinol i sicrhau cyflenwad o agregau y mae modd ei reoli'n gynaliadwy. Prif ddiben y datganiad yw nodi'r strategaeth ar gyfer darparu'r agregau yn rhanbarth gogledd Cymru.

5.3 Fel Awdurdod Cynllunio Mwynau, mae dyletswydd ar Gyngor Gwynedd i sicrhau bod adnoddau mwynau'n cael eu defnyddio mewn modd cynaliadwy, fel y gallant gyfrannu'n briodol at ofynion deunyddiau adeiladu'r ardal. Mae gan Wynedd hanes hir o gloddio mwynau, ac mae'n parhau i fod yn rhan bwysig o'i gwead economaidd a chymdeithasol. Yn draddodiadol, mae gweithfeydd llechi yng Ngwynedd wedi'u

cysylltu â chynhyrchu deunyddiau toi o ansawdd uchel, ond yn fwy diweddar caiff y llechi eu defnyddio i wneud slabiau wedi'u llifio ar gyfer defnydd pensaernïol, i wneud deunyddiau addurniadol ar gyfer adeiladau, a defnyddir gwastraff llechi hefyd fel agreg eilaidd yn lle adnoddau cynradd traddodiadol. Mae Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd yn cydnabod bod gwastraff llechi yn adnodd gwerthfawr y gellir ei ddefnyddio fel ffynhonnell agregau amgen sy'n lleihau'r pwysau ar y prif adnoddau mwynau.

5.4 O ran llechi fel ffynhonnell mwynau, mae adolygiad RTS yn nodi: "*In North Wales, crushed slate, derived either from slate waste (as a by-product of roofing material production) or quarried specifically for use as primary aggregate, features significantly in the overall pattern of supply, especially in Gwynedd.* Wrth ystyried gofynion rhanbarthol, mae'r RTS yn cadarnhau; "*most slate aggregate is used locally within north west Wales and there is little to suggest that the existing pattern of supply either needs to change or is capable of doing so...* ".

5.5 Fodd bynnag, o ran Adroddiad RAWP 2015, nodir er bod y defnydd o agregau a geir o wastraff llechi wedi'i gynnwys yng nghyfanswm y ffigyrau gwerthiant i roi darlun cyffredinol o'r farchnad agregau, nid yw llechi yn cael eu cyfuno â mathau eraill o greigiau er dibenion y banc tir creigiau mâl. Ni ddylai hyn adlewyrchu ar addasrwydd y deunydd ar gyfer defnydd agregau, ond yn hytrach ar yr ansicrwydd sy'n amgylchynu ffigyrau'r reserfau a allai fod yn fwy na 40m tunnell. Yn hytrach, dangosir llechi fel banc tir dangosol yn seiliedig ar enillion a ddatgenir o 23m tunnell gyda banc tir o 52 mlynedd yn seiliedig ar gyfartaledd gwerthiannau tair blynedd a 40 mlynedd yn seiliedig ar gyfartaledd gwerthiannau 10 mlynedd, ond nodir y gallai'r ffigwr reserfau gwirioneddol a ganiateir fod yn fwy.

5.6 Mae PCC hefyd yn annog defnyddio deunyddiau wedi'u hailgylchu lle bo modd i leihau'r pwysau ar adnoddau crai. Fel y cyfryw, mae'n gweld yr angen i'r patrwm cyflenwi yng Nghymru newid drwy wneud mwy o ddefnydd o ddeunyddiau eilaidd. Felly, derbynnir yr egwyddor o ail-weithio tomennydd llechi fel dewis arall i gynigion sy'n ymwneud ag ennill a gweithio deunydd o'r graig naturiol.

5.7 O ran sicrhau cyflenwad amgen o ddeunyddiau, bydd egwyddorion mwyngloddio mwynau eilaidd yn dderbyniol ac o ran angen lleol, mae'r datblygiad yn cydymffurfio â meini prawf cynaliadwyedd Polisi PS 22 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd 2011-2026, gan ystyried y polisi cenedlaethol cyfredol i gynnal banc tir o reserfau mwynau'n unol â'r canllawiau sydd wedi'u cynnwys yn MTAN1 (Cymru) Agregau a'r Datganiad Technegol Rhanbarthol (RTS).

5.8 Yn ogystal â'r egwyddor am yr angen am y datblygiad, mae'r materion cynllunio hanfodol yn yr achos hwn yn cael sylw isod:

Mwynderau Gweledol

5.9 Gellir disgrifio cymeriad y dirwedd fel cyfuniad o elfennau'r dirwedd, patrymau, ansawdd, graddfa'r ffurf tir a'r defnydd tir sy'n gwneud ardal yn nodedig ac yn creu naws am le. O fewn tirweddau mwyngloddio llechi, mae esthetig unigryw yn cronni mewn nodweddion o dreftadaeth ddiwydiannol a chadwraeth natur. Mae'r safle wedi'i leoli 1km o ffin y Parc Cenedlaethol ac mae'r dirwedd leol hefyd yn nodweddiadol o bocedi o weundir uwchdir wedi'i amgylchynu gan gaeau hanesyddol y 19fed Ganrif fel y'i diffinnir yn y Dynodiad Tirwedd Arbennig yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd fel Ymylon Gogledd-orllewin Eryri.

5.10 Mae datganiad y cais yn cadarnhau gwarediad deunydd o domennydd sy'n amgylchynu compownd y chwarel gyda'r bwriad o gadw'r wynebau allanol i leihau'r effeithiau gweledol cyn gymaint â phosib. O ran yr ardal i'r dwyrain o ardal y maes saethu (Gwedd 4), bydd y gwaith o waredu deunydd yn yr ardal hon yn cael ei gyfyngu i ben mwyaf dwyreiniol y domen, gan gynnal yr wyneb gorllewinol mwy serth a chynnal y golygfeydd presennol o olygfeydd pell tua'r gorllewin. Yn gyffredinol, mae safle'r cais yn elwa o leoliad sydd wedi'i sgrinio'n dda.

5.11 Er mwyn asesu'r effeithiau ar y dirwedd, mae asesiad o'r effaith ar y dirwedd a'r effaith gweledol (LVIA) wedi'i gynnal. Fodd bynnag, o ran Tirweddau Hanesyddol, mae NCT 24 yn cynghori y dylid ystyried gwybodaeth ar y Gofrestr o Dirweddau Hanesyddol wrth wneud penderfyniadau ar geisiadau cynllunio ac mae asesiad ASIDOHL wedi'i gyflwyno i gefnogi'r cynigion, o ystyried lleoliad a graddfa'r cais o fewn y dynodiad tirwedd hanesyddol. Mae asesiad ASIDOHL yn broses fanwl i asesu faint o newid y gallai datblygiad arfaethedig ei achosi i wead ac ymddangosiad y dirwedd hanesyddol o amgylch. Mae'r asesiad yn ystyried arwyddocâd y tomennydd llechi sy'n amgylchynu compownd y chwarel a'r effeithiau a allai godi o weithrediadau mwyngloddio. Mae'r tomennydd sydd wedi'u hadnabod fel rhai i'w gwaredu yn y cais hwn wedi'u dewis yn dilyn asesiad penodol o'r holl domennydd sy'n gysylltiedig â'r chwarel ac mae'r rhai a ystyrir yn domennydd sydd ag arwyddocâd hanesyddol, archeolegol neu ddiwylliannol wedi'u hepgor o'r cynllun ac wedi'u cadw yn sgil eu gwerth penodol i'r dirwedd.

5.12 Mae asesiad ASIDOHL yn cyfeirio at gysylltiadau gwyddonol ac athronyddol pwysig, a chyfeirir at y gwaith a wnaed gan Charles Darwin ar ddatblygu'r Theori Rhewlifol yn dilyn ymweliad â Moel Tryfan yn 1842. Mae hefyd yn cyfeirio at y cysylltiadau llenyddol pwysig gyda gwaith ffuglennol Kate Roberts, un o brif lenorion yr iaith Gymraeg. O ran yr effeithiau a'r gwerthusiad ohonynt, mae'r asesiad yn ystyried; hanfodol, gwybodaeth gyd-destunol, uniongyrchol ac anuniongyrchol, effeithiau ffisegol, gwerthusiad o bwysigrwydd perthnasol yr ardaloedd ac asesiad o arwyddocâd cyffredinol yr effaith ar y dirwedd hanesyddol gyfan.

5.13 O ran effeithiau cyffredinol y cynnig, mae'r asesiad yn casglu y byddai'r datblygiad arfaethedig, os y'i caniateir, yn cael effaith GYMEDROL ar y ddwy HLCA (HLCA14 - Mynydd Cilgwyn-Moel Tryfan-Moel Smytho a HCLA20 - Tir Caeedig Moel Tryfan), a fydd yn ei dro yn achosi graddfa GYMEDROL o newid i gymeriad a gwerth cyffredinol tirwedd o ddiddordeb hanesyddol eithriadol Dyffryn Nantlle.

5.14 Mae'r Asesiad Effaith ar y Dirwedd a'r Effaith Gweledol yn casglu y canfuwyd y byddai'r effeithiau ar gymeriad y dirwedd yn fanteisiol i raddau bychan i ganolig, gyda'r effeithiau gweledol yn fân iawn ar y cyfan ond yn gymedrol yn y tymor-byr i un annedd penodol. Yn ogystal, canfu'r LVIA y byddai'r effeithiau hyn yn gwella yn sgil twf rhostir, gan fod yn fanteisiol i adnodd y dirwedd a'r profiad gweledol i raddau amrywiol.

5.15 O dan MWYN 9, Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, '*Adfer ac ôl-ofal'*, fe nodir, *"Gwrthodir ceisiadau am weithfeydd mwynau oni bai bod cynllun adfer, ôl-ofal ac ôl-ddefnydd cynhwysfawr yn cael ei gynnwys...*". Mae gofynion meini prawf Polisi MWYN 9 hefyd yn nodi fod y cynigion yn cynnwys cynllun ar gyfer ôl-ddefnyddio'r safle a manylion y gwaith adfer ac ôl-ofal sy'n ofynnol i'w gyflawni. Mae'r datganiad cynllunio'n amlinellu strategaeth adfer sydd wedi'i dylunio'n sympathetig i sicrhau bod y ffurf tir terfynol yn cydweddu â'r dirwedd leol, gwella'r olygfa o'r tu mewn ac o'r tu allan i'r Parc Cenedlaethol a chynnal treftadaeth hanesyddol a diwylliannol ar yr un pryd.

5.16 Roedd y cais gwreiddiol yn cynnwys dau barth ar gyfer prosesu a thair ardal pentyrru stoc ar wahân o fewn pedair gwedd benodol o'r datblygiad. Er budd gwarchod mwynderau trigolion cyfagos a'r ardal gyfagos ynghyd â'r dynodiad tirwedd hanesyddol, cyflwynwyd manylion a chynlluniau diwygiedig i ail-ffurfweddu trefn y gweithrediadau fel bo eiddo Tan y Foel Fawr a Than y Foel Fach wedi'u sgrinio'n effeithiol gan ffurfweddiad argloddiau'r tomennydd presennol. O ganlyniad, mae'r cynigion diwygiedig yn eithrio unrhyw brosesu o fewn Ardal B y gwaith yng Ngwedd 4 a dim pentyrru stoc o fewn Ardal C y wedd gweithio gorllewinol (gwedd 3). Yn ogystal, bydd y gwaith o brosesu deunydd o'r gweithfeydd yng ngwedd 4 yn cael ei wneud ar lefel bresennol y gweithfeydd chwarel presennol (gwedd 1) ac mae'r gweithrediadau sy'n ymwneud â gwaredu llechi o wedd 4 am gael ei leihau fel bo modd cadw ffurfweddiad blaenau'r tomennydd ar ben gogleddol a gorllewinol y safle. Yn ogystal, byddai'n hwylus cyfyngu ar yr hawliau datblygu a ganiateir o ran lleoli offer a pheiriannau yng Ngwedd 4 y gweithrediadau.

5.17 O ystyried y newidiadau uchod, mae'r drefn gweithio ac adfer ar gyfer y datblygiad yn dangos bod Ardal brosesu 'A' ac Ardal Bentyrru Stoc 'B' am gael eu cadw drwy gydol y gweithrediadau o ystyried bod Gwedd 1 y datblygiad yn cynnig sefydlu ffordd gludo newydd fel sydd wedi'i ddangos ar gynlluniau'r cais, fydd yn disodli'r ffordd bresennol yn barhaol, ac sydd i'w hadfer wedi i'r cynigion ar gyfer Gwedd 3 gael eu cwblhau. Yn ogystal, mae'r cynigion addasedig bellach yn cynnwys strategaeth fanwl ar gyfer adfer swbstrad/priddoedd a chynigion ail-hadu i'w gweithredu'n unol â'r cynllun addasedig o weithio mewn gweddau ac adfer. Yn ogystal, mae'r cynnig yn cynnwys defnyddio'r ardal stocio bresennol ar lwyfandir y domen ddeheuol, fel y caniatawyd dan ganiatâd cynllunio C15/0571/17/MW, fydd yn cael ei adfer wedi cwblhau gwaith ar Wedd 3.

5.18 Mae’r safle wedi’i leoli ar dir comin ger Hawl Tramwy cyhoeddus, ac wedi'i gynnwys ar gofrestr CNC fel tirwedd hanesyddol Nantlle. O ystyried graddfa a natur y datblygiad, ni ystyrir y bydd y cynnig yn cael effaith sylweddol ar gymeriad yr Ardal Tirwedd Arbennig o ystyried cyd-destun y gweithfeydd llechi presennol a hanesyddol. Yn ddarostyngedig i amod i adfer yn ddiogel yn unol â'r cynlluniau diwygiedig a'r strategaeth adfer ddiwygiedig a baratowyd gan Gritten Ecology i gefnogi'r cais, mae'r datblygiad yn cydymffurfio â pholisi AT 1, AMG 2, AMG 3, MWYN 3 a MWYN 9 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.

Archeoleg

5.19 Mae NCT 24 a gyflwynwyd yn 2017, yn darparu arweiniad ar sut y dylid ystyried agweddau penodol o'r amgylchedd hanesyddol. Mae'n pwysleisio bod newidiadau yn yr amgylchedd hanesyddol yn anochel o ganlyniad i bwysau amrywiol gan gynnwys y difrod a achoswyd gan y defnydd a'r angen i ymateb i newidiadau cymdeithasol, diwylliannol, economaidd a thechnolegol. Yn ogystal, mae'n nodi y dylid defnyddio'r Egwyddorion Cadwraeth i asesu effeithiau posib cynnig datblygu ar arwyddocâd unrhyw ased hanesyddol ac i gynorthwyo wrth wneud penderfyniadau pan fo'r amgylchedd hanesyddol yn cael ei effeithio gan y broses gynllunio.

5.20 Pan wyddys bod olion archeolegol yn bodoli neu'r ystyrir eu bod yn debygol o fodoli, fel sy'n briodol, dylid cynnal asesiad desg a'i gyflwyno i gefnogi cais cynllunio a dylai gynnwys darpariaeth liniaru archeolegol neu i gofnodi unrhyw nodweddion archeolegol a allai gael eu haflonyddu neu'u difrodi.

5.21 Mae'r asesiadau ecolegol ac archeolegol a gyflwynwyd i gefnogi'r cais hwn yn darparu trosolwg o nodweddion y safle a gosodiad y cynnig mewn cyd-destun tirwedd hanesyddol ehangach. O ran arwyddocâd archeolegol y safle, mae ffocws yr adroddiad

yn darparu asesiad o'r nodweddion sydd wedi'u hadnabod gydag argymhellion am waith archeolegol neu liniaru pellach ar gyfer y tomennydd ym Moel Tryfan yn eu cyfanrwydd. Fodd bynnag, ar gyfer y cynnig hwn, mae'r asesiad o effeithiau archeolegol wedi'i gyfyngu i ardal y llinell goch ar y cais ac nid yw unrhyw argymhelliad am liniaru archeolegol yn y cyd-destun ehangach yn golygu derbyn y gweithio yn y dyfodol o ran yr effaith bosib ar asedau treftadaeth hanesyddol neu ddiwylliannol a ddylai fod yn destun cais cynllunio pellach i'w asesu ar ei rinweddau ei hun. Mae manylion diwygiedig ar ffurf adroddiad archeolegol diwygiedig yn darparu argymhellion pellach am waith archeolegol ar gyfer y nodweddion hynny sy'n debygol o gael eu heffeithio gan y gwaith mwynau.

5.22 Mae'r adroddiad yn cadarnhau bod ardal yr astudiaeth yn ffurfio tirwedd ôl-ddiwydiannol bwerus sy'n rhan o ardal gynhyrchu llechi Nantlle-Moel Tryfan. Mae cysylltiadau diwylliannol yr ardal yn hynod sylweddol, gan gynnwys cysylltiadau gwyddonol, athronyddol a llenyddol y dirwedd megis Charles Darwin a'r llenor Cymraeg, Dr Kate Roberts. Mae'r adroddiad yn tynnu sylw at y pwysigrwydd o gydnabod sensitifrwydd y cysylltiadau hyn a bod y cysylltiadau llenyddol yn benodol berthnasol gan eu bod yn ystyried yn glir beth yw ystyr y dirwedd mwyngloddio llechi, a'r newid yn y dirwedd, mewn cyd-destun diwylliannol Cymreig unigryw.

5.23 Mae'r asesiad yn aseinio categorïau o arwyddocâd ar gyfer y safleoedd archeolegol gan amrywio o A i E, gydag A yn cynrychioli ardaloedd o bwys cenedlaethol, B yn cynrychioli safleoedd o arwyddocâd rhanbarthol neu sirol, C yn cynrychioli safleoedd o bwys dosbarth neu ranbarthol, D yn cynrychioli mân safleoedd neu rai wedi'u difrodi ac E yn cynrychioli safleoedd sydd angen eu hymchwilio ymhellach. Yn ogystal, mae'n diffinio lefelau o gofnodi safleoedd archeolegol o fewn yr asesiad sy'n gofyn am gofnodi Lefel 1 a 2. Yn ei hanfod, mae cofnodi Lefel 1 yn gofnod gweledol syml, fel arfer yn cynnwys darluniau, ffotograffau a chofnod ysgrifenedig, ond mae Lefel 2 yn gofnod disgrifiadol, sy'n cael ei lunio mewn amgylchiadau tebyg i Lefel 1 ond lle mae angen mwy o wybodaeth.

5.24 Cafodd 50 safle eu hadnabod yn yr adroddiad a phriodolwyd pob un ohonynt i'r cyfnod ôl-ganoloesol. O'r safleoedd a nodwyd yn yr asesiad archeolegol, mae 22 wedi'u lleoli yn yr ardal sydd wedi'i gynnwys yn ffin y cais, lle mae 1 wedi'i gategoreiddio yn A, 13 yn B, 2 yn C a 7 yn E. Gwneir argymhellion penodol o ran pob safle, ond yn gyffredinol, mae'r asesiad yn argymell y dylid ystyried Cynllun Rheoli Cadwraeth cyffredinol i adlewyrchu arwyddocâd hanesyddol y safle. Mae'r ymgeisydd yn fodlon gwneud y gwaith archeolegol angenrheidiol, cyhyd ag y bo'r cofnodi wedi'i gyfyngu i'r safleoedd hynny sy'n cael eu heffeithio gan y cynigion datblygu. Yn ogystal, mae'r ymgeisydd yn fodlon llunio cynllun rheoli cadwraeth i gynnwys ardal ehangach y chwarel/tomen.

5.25 Fel y nodwyd uchod, bydd y gofyniad am waith archeolegol pellach yn cael ei ddiogelu dan amod cynllunio ond wedi edrych yn fras drwy'r adroddiad, bydd hyn yn eithrio cofnodi lefel 1 o ran swyddfa'r chwarel yn y 21ain Ganrif (nodwedd 34), neu'r maes saethu 'ôl-ganoloesol' (nodwedd 37).

5.26 Er na fu i Wasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd wneud sylwadau mewn ymateb i'r ymgynghoriad ar y cais, mae'r adroddiad yn cadarnhau y ceisiwyd cyngor gan y Swyddog Rheoli Datblygu ac y cafwyd cyngor ganddo. Yn ogystal, mae'r fethodoleg a ddilynwyd yn yr asesiad yn cydymffurfio â'r safonau a osodwyd gan yr Institute of Field Archaeologists. Ymgynghorwyd â ffynonellau archifol yn y cronfeydd ymchwil mawr, gan gynnwys y Llyfrgell Genedlaethol a Phrifysgol Bangor, yn yr un modd â deunydd yn yr HER a ffotograffi o'r awyr a guradwyd gan y GAT a'r NMR a guradwyd gan y RCAHMW, Aberystwyth.

5.27 O ran effeithiau ar dreftadaeth ddiwylliannol a'r hyn sydd o bwys archeolegol yn y diwydiant mwyngloddio llechi o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol, ystyrir bod y datblygiad a'r cynllun arfaethedig o gamau lliniaru archeolegol a chynhyrchiad cynllun rheoli cadwraeth, yn cydymffurfio â gofynion canllawiau cynllunio yn PPC 9 a NCT 24 gyda pholisïau MWYN 3, AT 1 ac AT 4 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.28 Mae gan y datblygiad arfaethedig botensial i achosi effeithiau amgylcheddol o safbwynt llwch, sŵn ac effeithiau gweledol sy'n gysylltiedig â gwaredu, prosesu a chludo llechi. Mae cynigion y cais yn cadarnhau y bydd offer a pheiriannau symudol yn cael eu lleoli gerllaw ardal lles ac ardal drefnu bresennol y safle ar gyfer mathru a sgrinio deunydd ond hefyd y posibilrwydd y bydd gwaith o'r fath yn parhau o fewn gwagle'r chwarel dan delerau'r penderfyniad ROMP. Dylid cadw mewn cof, fodd bynnag, bod y cynnig yn ymwneud â chaffael agregau eilaidd o domennydd llechi ac nid yw'n cynnwys cynnydd yn allbwn na thraffig presennol y chwarel.

5.29 Mae dau eiddo preswyl, neu ddatblygiad sensitif, o fewn 200m o safle'r cais, sef Tan y Foel Fawr, oddeutu 103m ac sydd wedi'i leoli ar droed y ffordd gludo inclein, a'r llall yw Tan y Foel Fach, oddeutu 150m i'r gogledd. Caiff datblygiad sensitif ei ddiffinio yn MTAN1 fel; "*any building occupied by people on a regular basis and includes housing areas, hostels, meeting places, schools and hospitals where an acceptable standard of amenity is expected*". Noda MTAN1 bod ymchwil wedi dangos fod pobl sy'n byw ger gweithfeydd mwynau yn ystyried mai llwch yw prif effaith echdynnu mwynau ac unrhyw weithrediadau prosesu, ac yna traffig, sŵn a ffrwydradau.

5.30 Polisi Cynllunio Mwynau Cymru a MTAN1: Agregau wedi sefydlu'r egwyddor o gylchfeydd rhagod o amgylch safleoedd echdynnu mwynau. Mae Polisi MWYN 5 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn mabwysiadu'r amcanion o warchod defnyddiau tir sy'n fwyaf sensitif i effaith gwaith mwynau drwy sefydlu pellteroedd gwahanu rhwng defnyddiau tir a allai wrthdaro. Mae MTAN1 yn argymell pellter o o leiaf 100 metr ar gyfer gweithfeydd tywod a graean ac eraill lle na chaniateir ffrwydro, er mae'r CDU ar y Cyd mabwysiedig yn manylu ar gylch rhagod o 200m ar gyfer pob gwaith llechi gan gynnwys dyddodion gwaith mwynau oni bai bod rhesymau clir a chyfiawn dros leihau'r pellter pan fo effaith gyfyngedig o'r safle echdynnu.

5.31 Mae'r ddau eiddo sensitif wedi'u lleoli o fewn 200m o'r ffordd gludo sy'n gwasanaethu'r gweithgareddau echdynnu cyfredol yn barod. O ran cynigion y cais, byddai deunydd llechi'n cael ei gludo i'r ardal brosesu sydd wedi'i dangos ar y Cynllun Gosodiad Gweithredol a Gweddau Dangosol, sydd wedi'i leoli y tu allan i'r cylchfa rhagod 200 metr, ac sydd wedi'i warchod ymhellach gan fwnd sgrinio acwstig. Yn ogystal, mae'r cais yn cadarnhau'r defnydd o dair ardal pentyrru stoc ar wahân sydd wedi'u lleoli o fewn gweddau'r datblygiad.

5.32 Mae cynlluniau'r cais yn cynnig cynnal pen blaen (gorllewinol) y domen sydd agosaf at Tan y Foel Fawr i weithredu fel sgrin weledol ac acwstig, gan leihau'r effeithiau ar y derbynyddion agosaf. Mae trafodaethau pellach â'r ymgeisydd wedi arwain at addasiad i drefn y gwaith. Bellach, mae'r gwaith yng Ngwedd 1 yn cynnwys ardal weithio ehangach i hwyluso'r gwaith o adeiladu ffordd gludo newydd fydd yn cael ei defnyddio fel ardal stocio a phrosesu drwy gydol y datblygiad. Mae cynlluniau diwygiedig yn dangos y bydd Gwedd 3 gwreiddiol y gwaith yn cael ei weithredu cyn Gwedd 2, a bydd hyn yn sicrhau bod yr arglawdd llechi ar ben gorllewinol y safle'n

cael ei gynnal rhwng y gwaith a'r eiddo sy'n sensitif i sŵn hyd nes camau olaf y datblygiad.

5.33 Mae asesiad effaith sŵn a gyflwynwyd i gefnogi'r cais yn cadarnhau mai'r lefel sŵn cefndirol isaf a fesurwyd oedd 29.3dB (A) yn yr eiddo agosaf sy'n sensitif i sŵn. O ran mabwysiadu cynllun rheoli sŵn a sgrinio priodol a gosod peiriannau, noda'r adroddiad bod y lefelau sŵn rhagweladwy a gyfrifwyd ar gyfer cludo, llwytho/dadlwytho deunydd ac yn benodol, gwaith mathru a sgrinio, yn is na'r trothwy o 10 desibel uwchben y lefelau sŵn cefndirol presennol mewn eiddo sensitif cyfagos, yn unol â chanllawiau MTAN1. Mae cyfyngiad sŵn o 41dB LAeq, 1 awr, *free field*, mewn grym yn barod ar gyfer gweithrediad yr iard gludo ar droed yr inclein. Fodd bynnag, o ran canllawiau MTAN1, ac er budd gorfodi cyfyngiad sŵn y gellir gweithio ag ef, mae'r gwaith sy'n ymwneud â llwytho a chludo deunydd yn ysbeidiol ac nid yw mor barhaus â sŵn y mathrwr am bum awr y dydd yn ystod cyfnodau contract yr ymgyrch.

5.34 Mewn ymateb i ymgynghoriad, argymhellodd Gwarchod y Cyhoedd Gwynedd yr hyn a ganlyn fel amod cynllunio; *"Ni fydd y Lefel Cyfradd Sŵn yn fwy na'r lefelau sŵn cefndirol +10 dB(A) (1 awr), lle mae'r lefelau sŵn cefndirol yn llai na 45 dB(A). Y Lefel Sŵn Cefndirol fydd yr hyn sydd wedi'i fesur a'i adrodd yn yr adroddiad Acwstig. Y Sŵn Cefndirol yn Nhan y Fawr a Than Foel Bach yw 29.3dB(A)* ".

5.35 Er budd lliniaru'n briodol a gwarchod mwynderau'r trigolion cyfagos a'r ardal gyfagos a'r dynodiad tirwedd hanesyddol, mae cynlluniau'r datblygwr wedi'u haddasu fel nad oes unrhyw brosesu'n digwydd yn Ardal B y gwaith Gwedd 4 ac ni fydd unrhyw bentyrru stoc ym mhen mwyaf gorllewinol gwaith y domen. Mesurau lliniaru sŵn fel yr hyn a argymhellwyd yn Nhabl 4.1 *'noise management table'* y Cynllun Atal Llygredd a dderbyniwyd ar 3 Gorffennaf 2018, yn cynnwys yr hyn a ganlyn;

- Y mathrwr i'w osod yn y fath fodd fel ei fod yn arwain at yr allyriadau sŵn isaf o unrhyw gyfeiriad y bydd y peiriant yn wynebu'r eiddo preswyl;
- Bydd yr ardaloedd prosesu wedi'u lleoli mor bell â'r hyn sy'n ymarferol bosib oddi wrth y derbynyddion a bydd gweithrediad y mathrwr wedi'i sgrinio bob amser gan fwnd o 3m o uchder fan leiaf;
- Y Mathrwr i'w weithredu rhwng 10.00awr a 15.00awr yn unig;
- Allbwn i barhau yn bedwar llwyth y dydd rhwng 08.00 a 16.00 awr;
- Cerbydau i'w cynnal a'u cadw a'u gweithredu â thawelyddion ond hefyd amod bod larymau bagio sŵn gwyn i'w gosod ar bob offer a pheiriant a ddefnyddir ar y safle.
- Cyfyngu cyflymder ar y ffordd gludo i 5mya;
- Pob injan i gael ei diffodd pan nad ydyw'n cael ei defnyddio;
- Ffordd fynediad a'r ffyrdd cludo i'w cynnal mewn cyflwr da er mwyn atal cerbydau cludo rhag taro;
- Uchder gollwng o bob pwynt arllwys i'w cadw i'r isafswm, corff y tipiwr i'w ostwng cyn gadael yr ardal dipio a dim ysgwyd cyrff y cerbydau pan fo'r tipiwr yn cael ei godi;
- Lle bo'n bosib, dim ond ar lefel daear y bydd offer/peiriannau llwytho'n cael eu gweithredu. Dim peiriannau segur i'w gadael ar ben twmpathau o ddeunyddiau a phentyrrau stoc.

5.36 Wrth ystyried y mesurau lliniaru uchod, ystyrir, o ran yr effeithiau sŵn posib, bod cyfiawnhad dros alluogi gweithio o fewn cyfyngiad y gylchfa rhagod yn yr achos hwn.

5.37 Mae'r cais yn darparu cynllun rheoli llwch a ellid ei ddefnyddio ar y safle i atal y risg o lwch yn dianc. Mae mesurau lliniaru llwch fel yr hyn a gynigiwyd yn Nhabl 5.1 *'dust*

management table' y Cynllun Atal Llygredd a dderbyniwyd ar 3 Gorffennaf 2018, yn cynnwys yr hyn a ganlyn;

- Mae'r broses fathru yn barhaus ac felly mae'n annhebygol y bydd deunydd wedi'i brosesu'n aros ar y safle am gyfnod sylweddol o amser cyn iddo gael ei lwytho a'i symud o'r safle;
- Uchder gollwng o bob pwynt arllwys i'w cadw i'r isafswm;
- Bydd yr ardaloedd prosesu wedi'u lleoli mor bell â'r hyn sy'n ymarferol bosib oddi wrth y derbynyddion a bydd gweithrediad y mathrwr wedi'i sgrinio bob amser gan fwnd o 3m o uchder fan leiaf er mwyn cynorthwyo i atal unrhyw allyriadau llwch rhag dianc wrth ddefnyddio'r mathrwr.
- Allbwn i barhau yn bedwar llwyth y dydd rhwng 08.00 a 16.00 awr;
- Arwynebau'r safle a'r llwybrau cludo i'w gwlychu gan ddefnyddio bowseri yn ystod amodau sych;
- Bydd bowseri dŵr ar y safle'n cynnig dull parhaus o atal llwch ar gyfer yr offer a ddefnyddir yn ystod y gwaith o brosesu a sgrinio deunyddiau;
- Mwd neu falurion a ddyddodwyd ar y briffordd i'w trin fel argyfwng a gweithredwyr y safle i'w glanhau;
- Ardaloedd pentyrru stoc a llwytho cerbydau wedi'i gyfyngu i'r ardal brosesu wedi'i fwndio gydag uchder pentwr stoc o 1.0m fan leiaf islaw pen y gyfuchlin bresennol;
- Chwistrellir pentyrrau stoc â dŵr i'w hatal rhag sychu gormod ac i atal llwch rhag ffurfio.
- Cadw dyddiadur safle er mwyn logio cwynion a chymryd camau unioni, fel bo'r angen;
- Archwiliadau ffurfiol am allyriadau llwch yn ffin y safle ddwywaith y dydd;
- Gosod gorchudd ar gerbydau sy'n symud llwythau a allai fod yn llychlyd o'r safle;
- Cyfyngu cyflymder ar y ffordd gludo i 5mya;
- Goruchwyliwr y safle i gynnal archwiliad gweledol o allyriadau llwch ym mherimedr y safle o leiaf ddwywaith y dydd i sicrhau nad oes llwch yn chwythu o'r safle. Bydd canlyniadau'r ymarferion monitro ac unrhyw gamau adferol a gymerir yn cael eu nodi yn y llyfr log fydd ar gael i'r ALl/CNC ei archwilio ar gais.

5.38 Mewn ymateb i ymgynghoriad, argymhellodd Gwarchod y Cyhoedd Gwynedd, o ran ansawdd aer, y dylai'r datblygiad gydymffurfio â'r amodau a ganlyn; " *Ni fydd lefelau PM10 yn fwy na 50µg/m-3 fel cymedr dyddiol gyda dim mwy na 35 achlysur ble mae'n uwch na hynny bob blwyddyn, a 40µg/m-3 wedi'i fesur fel cymedr blynyddol, pan fo'n cael ei fesur y tu allan i eiddo/tai sensitif gerllaw*; ...a; " *Ni fydd lefelau PM2.5 yn fwy na 25µg/m3 fel cymedr blynyddol, pan fo'n cael ei fesur wrth y derbynnydd iechyd dynol sensitif agosaf*".

5.39 Mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi codi'r mater sy'n ymwneud â'r effeithiau sŵn posib a allai effeithio ar dawelwch cerddwyr sy'n ymweld â Mynydd Mawr oddeutu milltir a hanner i'r de-ddwyrain o'r safle ym Mharc Cenedlaethol Eryri. Wedi hyn, cadarnhaodd CNC bod y mesurau lliniaru a gynhwyswyd yn y Cynllun Atal Llygredd yn foddhaol a'u bod wedi gofyn am amod i addasu'r geiriad ryw fymryn yn y Tabl Rheoli Sŵn. Ni chyflwynodd Awdurdod y Parc Cenedlaethol unrhyw wrthwynebiad mewn ymateb i'r ymgynghoriad ond fe ymddengys bod yr asesiad sŵn a'r mesurau lliniaru a gynigir yn y cais wedi'u paratoi i ymdrin ag unrhyw achos posib o niwsans statudol i eiddo cyfagos ac mae'r lefelau a ragwelir yn adlewyrchu'r canllawiau sŵn yn MTAN 1. Gyda'r mesurau lliniaru ychwanegol a awgrymir ar gyfer trefn y gweithrediadau, ac yn benodol, adleoli ardal brosesu B i'r llwyfan gwastad presennol lle mae swyddfa'r safle

wedi'i lleoli, mae'n annhebygol y bydd y cynnig yn cael effaith andwyol ar gyfanrwydd a phwrpas y Parc Cenedlaethol.

5.40 Ystyrir felly, yn ddarostyngedig i amodau priodol i reoli effeithiau sŵn a llwch, oriau gwaith a'r gweithrediadau prosesu (mathru a sgrinio), a gweithrediad mesurau lliniaru'n unol â'r cynlluniau rheoli llwch a sŵn, ni fydd y cynnig yn cael effaith andwyol ar fwynderau'r ardal ac felly mae'n cydymffurfio â Pholisi MWYN 3 a PCYFF 2 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.

Materion traffig a mynediad

5.41 Mae safle'r cais yn meddiannu lleoliad gwledig ac ni ellir ei wasanaethu gan unrhyw ddull cludiant ac eithrio cerbydau ffordd. Fel y cyfryw, bydd yr holl ddeunydd a gynhyrchir ar y safle yn cael ei symud oddi ar y safle gan gerbydau nwyddau trwm (HGV), gyda'r gallu i gario llwythi hyd at 30 tunnell yn gyffredinol. Mae'r rhwydwaith ffyrdd ger safle'r cais yn cynnwys ffyrdd Dosbarth 2 'B' yn bennaf, ac mae'r chwarel yn cael ei gwasanaethu gan y ffordd sy'n arwain o'r Fron i Rosgadfan.

5.42 Tra bo'r datblygiad arfaethedig yn ceisio ymestyn o ran yr adnodd sydd ar gael, nid yw'r cais yn cynnwys cynigion am gynnydd mewn allbwn sy'n fwy na 4 llwyth y dydd fel y'i caniateir dan ganiatâd cynllunio C16/0063/17/MW.

5.43 Mae'r fynedfa newydd i'r chwarel ar y Briffordd Sirol gyfagos wedi'i gosod a'i hadeiladu'n unol â chynlluniau cais cyfeirnod C13/1296/17/LL, ac mae'r caniatâd angenrheidiol, fel sy'n ofynnol dan Adran 171/184 Deddf Priffyrdd 1980, i wneud gwaith ar y briffordd/troedffordd/ymylon er mwyn creu'r fynedfa. Mewn ymateb i'r ymgynghoriad, nododd yr uned drafnidiaeth nad oedd ganddynt wrthwynebiad o ran bod y cynnig yn annhebygol o effeithio ar y rhwydwaith ffyrdd lleol mabwysiedig, ond yn argymell ymgynghori â'r Uned Hawliau Tramwy am gyngor pellach ynghylch effaith y cynnig ar Lwybr Cyhoeddus Rhif 46 yng Nghymuned Llandwrog.

5.44 Gan gofio na fydd newid i'r cyfyngiadau allbwn presennol, ystyrir bod y bwriad yn dderbyniol mewn egwyddor o ran bod y datblygiad yn cydymffurfio â pholisïau TRA 4 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.

Materion Bioamrywiaeth

5.45 Mae'r safle wedi'i gynnwys yn safle bywyd gwyllt De Moel Tryfan, sydd â chynefinoedd bioamrywiaeth â blaenoriaeth ar gyfer y DU sydd wedi'u rhestru dan A. 42 Deddf NERC 2006, h.y. Rhostir Sych a Gwlyb a Glaswelltir Asid Sych. Noda Nodyn Cyngor Technegol Llywodraeth Cynulliad Cymru 5 (Cadwraeth Natur a Chynllunio) Medi 2009, fod gan safleoedd lleol ran bwysig i'w chwarae o ran bodloni targedau bioamrywiaeth ac y dylai polisïau mewn CDU a Chynlluniau Datblygu Lleol wneud darpariaethau i'w gwarchod. Felly, mae'r diddordeb cadwraeth natur y maent wedi'u dynodi amdanynt yn ystyriaeth berthnasol wrth wneud penderfyniadau cynllunio. Mae'r canllawiau'n datgan ymhellach; *"The conservation and enhancement of locally designated sites is an important contribution to the implementation of Biodiversity Action Plans and to the management of features of the landscape of major importance for wild flora and fauna. Developers should avoid harm to those interests where possible. Where harm is unavoidable it should be minimised by mitigation measures and offset as far as possible by compensation measures designed to ensure there is no reduction in the overall nature conservation value of the area or feature".*

5.46 Cynhaliwyd arolygon ecolegol yn ystod 2016 ac fel y crybwyllwyd yn yr adroddiad hwn yn barod, mae'r asesiadau ecolegol ac archeolegol yn rhoi trosolwg o nodweddion y safle a gosodiad y cynnig yng nghyd-destun y dirwedd hanesyddol ehangach. Mae'r pedair ardal ddatblygu sy'n ddarostyngedig i'r cynnig yn dangos cyfraddau amrywiol o goloneiddio gan bryoffytau, cen a glaswelltir asid, sy'n arwain at rostir sydd wedi'i dominyddu gan Calluna vulgaris yn debyg i'r Tir Comin o amgylch. Fodd bynnag, mae mwyafrif y tomennydd naill ai'n rhy flociog eu natur neu nid oes digon o fân ddeunyddiau ynddynt i alluogi llystyfiant i ddatblygu ac maent wedi'u ffurfio, fwy neu lai, o wastraff llechi moel (*o bosib gwastraff o'r sied dorri ar gyfer gweddau 1 - 3*), er y canfuwyd sawl rhywogaeth o gen prin ac un bryoffat nodedig yn ystod yr arolygon.

5.47 Ni chanfuwyd unrhyw ymlusgiaid yn ystod arolygon *refugia* pwrpasol, ond awgrymir Mesurau Osgoi Rhesymol (RAM) i leihau unrhyw effeithiau posib, yn benodol ar y Madfall Cyffredin (*Zootoca vivipara*), ac ni chofnodwyd unrhyw rywogaethau adar gaeafu nodedig yn ystod yr arolygon. Nodwyd nifer o rywogaethau adar yn nythu ym mhrif wagle'r Chwarel, gan gynnwys y Frân Goesgoch (*Pyrrhocorax pyrrhocorax*), rhywogaeth Atodlen 1, sy'n ymddangos fel nad yw peiriannau'r Chwarel gerllaw yn amharu dim arni. Mae mynedfa chwarel gerllaw wedi dangos mân ddiddordeb ystlumod, ond mae hwn wedi'i leoli i ffwrdd o unrhyw effaith bosib a allai ddigwydd o ganlyniad i'r cynnig. Yn ei gyfanrwydd, nid yw'r safle'n hollol ddelfrydol i ystlumod ond fe awgrymir RAM addas.

5.48 Yn eu hymateb i'r ymgynghoriad, dywed CNC; "Yn ddarostyngedig i weithredu'r mesurau rhagofalus a fanylir arnynt yn adran 5.6.2 yr Adroddiad Ecolegol (*Asesiad Effaith Ecolegol, Hydref 2016*), nid ydym yn ystyried bod y cynnig yn debygol o niweidio neu aflonyddu'r ystlumod na'u safleoedd bridio a gorffwys yn y safle hwn ac, felly, nid yw'n debygol o fod yn andwyol i gynnal poblogaeth y rhywogaeth mewn statws cadwraeth ffafriol yn ei amrediad naturiol. Gellid cynnwys amod ar y caniatâd yn gofyn bod yr ardal a fewnlenwyd mewn toriad yn ddiweddar yn ymestyn tua'r de o'r fynedfa yn cael ei waredu unwaith y bydd digon o le wedi'i ddarparu wrth waredu deunydd o'r gweithfeydd Gwedd 4 gerllaw, er mwyn rhoi digon o le i gerbydau'r chwarel basio drwodd.

5.49 Fodd bynnag, mewn ymateb i'r ymgynghoriad, nododd Bioamrywiaeth Cyngor Gwynedd eu bod yn gwrthwynebu i'r cynnig gan gadarnhau bod y cynefinoedd sydd o amgylch chwarel Moel Tryfan yn rhai sydd â gwerth bioamrywiaeth uchel a'u bod yn cefnogi glaswelltir niwtral sydd wedi'i gwella'n rhannol, mosaig o rostir sych/glaswelltir asid, mosaig o rostir gwlyb/glaswelltir asid, ynghyd â nifer o rywogaethau sy'n gysylltiedig â rhostiroedd. Rhostir sych a llystyfiant gorgors wedi'i restru dan Atodlen 1 Cynefinoedd y DU 1992. I grynhoi, y rhesymau pam fo'r swyddog bioamrywiaeth yn gwrthwynebu yw;

- o Dim echdynnu o fewn Gwedd 4 (y domen sy'n ffinio â dynodiad SoDdGA Daearegol Moel Tryfan), gan bod yno gynefinoedd o bwys bioamrywiaeth uchel (rhostir) a'u bod yn cefnogi sawl rhywogaeth o bwys bioamrywiaeth uchel.
- o Mae angen mwy o fanylion yn y cynllun adfer, e.e. dull manwl yn nodi sut bydd y rhostir yn cael ei adfer a'r amserlen ar gyfer pob ardal.
- o Monitro cynefinoedd y safle bob tair blynedd, dylai hyn gynnwys mapiau manwl o raddfa pob cynefin a'i gyflwr.

5.50 Trafodir dulliau o gyfoethogi'r ecoleg yn y cais ac mae'n cynnwys sefydlu cymunedau rhostir sych ar ôl-troed pob un o'r bedair tomen unwaith y bydd yr echdynnu wedi dod i ben. Mae'r cynlluniau diwygiedig a'r manylion yn cynnwys methodoleg ar gyfer adfer y tomennydd a baratowyd gan Gritten Ecology ym mis Mehefin 2018. Mae'r cynllun

yn amlinellu rhestr fanwl o fesurau i adfer wynebau'r tomennydd yn fosaig o grug/glaswelltir gan gynnwys stripio a gosod yn uniongyrchol y swbstrad a adferwyd o wedd 4 y gwaith yn lle storio'r deunydd. Pan fo angen storio, bydd y swbstrad yn cael ei stripio cyhyd ag y bo modd yn ystod y gwanwyn cynnar, fel bo modd cael twf tymor cyfan, ond yn ei hanfod, bydd angen cynnal a monitro cyflwr y swbstrad er budd cadw banc hadau gwerthfawr. Yn ogystal, mae'r ddogfen yn darparu strategaeth ar gyfer ôl-ofal yr ardaloedd sydd wedi'u hadfer, gan gynnwys cymysgedd hadau ar gyfer arwynebau daear moel, pe byddai'r raddfa goloneiddio a dilyniant yn aflwyddiannus. Yn ogystal, byddai'n fuddiol gofyn am hysbysiad ymlaen llaw o unrhyw stripio pridd/swbstrad cyn gweithrediadau yng Ngwedd 4, ynghyd â chadarnhad drwy gyfeirio at gynllun i raddfa o leoliad a chyfaint y deunyddiau sy'n cael eu storio yn y safle. Bellach, mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi cadarnhau eu bod yn fodlon â'r cynllun gosodiad diwygiedig a chynnwys yr Adroddiad Adfer Tomennydd gan Gritten Ecology.

5.51 Er ei fod wedi'i ddynodi'n Safle Bywyd Gwyllt Lleol sy'n cael ei gefnogi gan Bolisïau AMG 5 ac AMG 6 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, ystyrir bod y strategaeth ddiwygiedig yn rhoi digon o fesurau lliniaru i sicrhau y gellir storio a chadw'r priddoedd a'r swbstrad ar gyfer cynigion adfer yn y dyfodol. Mae rhan o'r gweithrediadau Gwedd 4 hefyd wedi'u lleihau fel bo modd gwarchod cyfanrwydd SoDdGA Daearegol Moel Tryfan ond hefyd gadw ffurfweddiad blaenau'r tomennydd ar ben gogleddol a gorllewinol y safle. Yn ei hanfod, bydd y datblygiad yn defnyddio ffynhonnell o agregau eilaidd sy'n cael ei chefnogi mewn egwyddor ar lefel Genedlaethol ac mewn perthynas â'r datblygiad a gynigir yma, mae'r angen am y datblygiad yn gorbwyso pwysigrwydd y safle ar gyfer cadwraeth natur lleol ac felly mae'r cynnig yn unol â Pholisi AMG 5, AMG 6, MWYN 3 a MWYN 9 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Asedau Dŵr Cymru

5.52 Mewn ymateb i'r ymgynghoriad, nid oes gan Ddŵr Cymru wrthwynebiad i'r cynnig ond maent wedi cynghori bod ardal y cais (trac mynediad presennol), yn cael ei groesi gan brif bibell ddŵr/pibell ddŵr ddosbarthu a bod gan Dŵr Cymru fel Ymgymerwr Statudol, bwerau statudol i gael mynediad at eu hoffer bob amser. Yn ogystal, mae Gwasanaethau Datblygu Dŵr Cymru wedi cynghori y gellid cynnwys yr amodau i ddatblygu ger prif bibellau dŵr fel nodiadau cynghori, ynghyd â chopi o ymateb Dŵr Cymru i'r ymgynghoriad, yn hytrach na rhoi amodau ar y rhybudd penderfyniad.

SoDdGA Daearegol Moel Tryfan

5.53 Roedd Cyfoeth Naturiol Cymru wedi nodi pryderon yn eu hymateb cychwynnol i'r ymgynghoriad ar y cynnig ynghylch y bwriad i leoli offer mathru a sgrinio o fewn gwedd 4 y gweithfeydd, gan y byddai'r rhan honno hefyd wedi'i lleoli o fewn SoDdGA Daearegol Moel Tryfan. Yn ogystal, gofynnodd CNC am gadarnhad ynghylch p'un a oedd unrhyw rai o'r mân ddeunydd neu'r deunyddiau eraill yn cael eu gwaredu o fewn SoDdGA Moel Tryfan ac asesiad o unrhyw effeithiau posib er mwyn dangos na fyddai'r SoDdGA yn cael ei effeithio'n andwyol gan y cynigion.

5.54 Mae'r cynnig yn cynnwys ôl-lenwi'r twmpathau gwastraff yn ardaloedd y tomennydd sydd wedi'u cloddio yn unol â'r hyn a ddangosir ar groestoriadau'r cais. Fodd bynnag, mae'r gwaith o brosesu'r deunydd a gwaredu gwastraff mwynau'n debygol o barhau o fewn SoDdGA Chwarel Moel Tryfan am y dyfodol rhagweladwy yn unol â chynlluniau'r cais a atodwyd i'r penderfyniad ROMP gwreiddiol yn 2007.

5.55 Mewn ymateb i bryderon CNC, a'r effeithiau posib ar fwynderau'r SLA a'r dynodiad Tirwedd Hanesyddol, mae'r cynlluniau diwygiedig a'r manylion wedi'u hail-ffurfweddu i eithrio unrhyw weithgareddau prosesu yng Ngwedd 4 y gwaith. Yn ogystal, bydd y gweithrediadau sy'n ymwneud â gwaredu llechi o wedd 4 am gael ei leihau fel bo modd cadw ffurfweddiad blaenau'r tomennydd ar ben gogleddol a gorllewinol y safle.

5.56 Mewn ymateb i ymgynghoriad pellach ar y cynigion diwygiedig, bu i CNC gadarnhau eu bod yn fodlon â'r cynllun gosodiad diwygiedig sy'n dangos na fydd unrhyw wastraff llechi'n cael ei waredu o'r tu mewn i'r SoDdGA. O ran effaith bosib y cynnig ar Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig sy'n ddynodiad cenedlaethol, mae'r cynnig yn cydymffurfio â Pholisi AMG 5, AMG 6 a MWYN 3 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Llifogydd a Draenio Dŵr Wyneb

5.57 Mae ffurf y tir a'r draeniad cysylltiedig ym Moel Tryfan wedi'i addasu'n sylweddol yn sgil y gwaith estynedig, hanesyddol o echdynnu a phrosesu llechi a phresenoldeb gwagleoedd chwarel a thomennydd gwastraff llechi sylweddol.

5.58 Mae Asesiad Effaith Hydroddaearegol (HIA) a gyflwynwyd i gefnogi'r cais cynllunio yn darparu ymchwiliad o'r amgylchedd dŵr yng nghyffiniau Chwarel Moel Tryfan. Ni chynigir echdynnu deunydd newydd a byddai'r cynigion mwynau yn cael eu cyfyngu i waredu deunydd o ddyddodion gwaith mwynau. Mae'r asesiad yn casglu na fydd unrhyw ryngweithiad uniongyrchol â dŵr daear yn ei amgylchedd naturiol, ac fe ystyrir bod graddfa bosib effaith y datblygiad yn fân, heb unrhyw effeithiau sylweddol. Mae'r asesiad yn dangos bod y cynigion yn ddi-effaith o ran yr amgylchedd dŵr lleol. Fodd bynnag, mae potensial i gael effaith ar ansawdd y dŵr daear pe byddai hydrocarbonau o gerbydau sy'n dod i mewn i'r safle yn cael eu tywallt yn ddamweiniol, neu wrth roi tanwydd yng ngherbydau'r safle.

5.59 Mewn ymateb i'r ymgynghoriad, gofynnodd CNC i Gynllun Atal Llygredd gael ei gyflwyno i gefnogi'r cynigion i ddangos sut fyddai'r holl ffynonellau llygredd posib (gan roi ystyriaeth benodol i solidau crog), yn cael eu rheoli ar y safle, gan gyfeirio'n benodol at liniaru ar gyfer unrhyw slyri llechi sy'n llifo rhag mynd i mewn i gyrsiau dŵr gerllaw.

5.60 Mewn ymateb i bryderon CNC, cyflwynodd yr ymgeisydd Gynllun Atal Llifogydd (PPP) sy'n ail-gadarnhau casgliadau'r asesiad HIA y bydd ansawdd y dŵr yn cael ei ddiogelu wrth barhau i ddefnyddio'r un dulliau a'r rhai sy'n cael eu defnyddio ar hyn o bryd. Yn ogystal, bydd offer i drin arllwysiadau'n cael eu gosod mewn lleoliadau strategol ar y safle a bydd staff wedi'u hyfforddi i'w defnyddio. Mae'r PPP yn cadarnhau y bydd yr holl ddraeniad wyneb yn suddo'n naturiol i'r ddaear heb unrhyw arllwysiadau pwynt o'r safle. Mae hefyd yn cadarnhau'r trefniadau ar y safle ar gyfer storio tanwydd, systemau rheoli ar gyfer storio ac ymdrin â deunyddiau, achosion o dorri i lawr ac arllwysiadau a rheoli mwd a malurion, a'r gofyn i archwilio cerbydau cludo cyn iddynt fynd ar ffyrdd cyhoeddus. Mewn ymateb i'r ymgynghoriad, mae CNC yn argymell fod y Cynllun Atal Llygredd yn cael ei addasu drwy amod i gynnwys cynnal archwiliad gweledol wythnosol o'r cyrsiau dŵr oddi ar y safle i sicrhau nad oes unrhyw halogiad.

5.61 Cynhaliwyd asesiad canlyniadau llifogydd (FCA) ar y cyd â'r HIA hefyd a bu i hwn gasglu na fyddai'r gwaith parhaus o adfer gwastraff llechi o'r tomennydd hanesyddol yn newid pa mor agored yw'r safle a'r ardaloedd i lawr yr afon, i lifogydd. Mae problemau llifogydd etifeddol yn gysylltiedig â thomennydd gwastraff llechi. Fodd

bynnag, mae'r asesiad yn casglu na fydd y sefyllfa bresennol yn newid yn sgil y datblygiad arfaethedig ac o ganlyniad, ni fydd cynnydd yn y risg o lifogydd o unrhyw ffynhonnell i dderbynyddion mewnol neu allanol.

5.62 Mewn ymateb i'r ymgynghoriad, cadarnhaodd CNC ei fod wedi adolygu'r Asesiad Canlyniadau Llifogydd a bod ardal y cais i'w gweld o fewn parth A yn unol â'r mapiau Cyngor Datblygu yn ategu NCT15: Datblygu a Pherygl Llifogydd, lle yr ystyrir mai risg fechan neu ddim risg o lifogydd afonol neu lawnol/arfordirol sydd yno. Mae'r cyflwyniad i'r FCA yn cyfeirio at '*...well known existing legacy issues relating to recurrent flooding that affects land to the west of the site….*'. Noda CNC bod yr FCA yn ceisio gostwng y risg i dderbynyddion 'allanol' (rhywle arall) er na chynigir unrhyw fesurau lliniaru rhag llifogydd. Yn ogystal, mae CNC yn awgrymu y dylid trafod y mater â'r adran ddraenio yng Nghyngor Gwynedd, sy'n gweithredu fel yr Awdurdod Llifogydd Lleol Arweiniol. Fodd bynnag, ni chyflwynwyd unrhyw sylwadau gan Ddraenio Tir ac Amddiffyn yr Arfordir Gwynedd mewn ymateb i'r ymgynghoriad ar y cais.

5.63 Yn ddarostyngedig i'r amodau mwynau safonol ar gyfer storio tanwydd, diogelu cyrsiau dŵr lleol a chydymffurfiaeth â'r Cynllun Atal Llifogydd a gyflwynwyd, mae'r datblygiad yn cydymffurfio â Pholisi MWYN 3 a PCYFF 6 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn. Gellid cynnwys nodyn i'r ymgeisydd yn cyfeirio at y cyfrifoldebau statudol o fewn cylch gwaith CNC ar y rhybudd penderfyniad.

Hawliau Tramwy Cyhoeddus a Thir Comin

5.64 Mae'r safle wedi'i leoli ar Dir Comin Uwchgwyrfai gyda'r mynediad ar hyn o bryd yn rhedeg ar hyd llwybr cyhoeddus rhif 46. Mewn ymateb i'r ymgynghoriad, gwnaeth Hawliau Tramwy Cyhoeddus Gwynedd gais am ddarpariaeth ddigonol i warchod llwybr cyhoeddus rhif 46, yn ystod gweddau adeiladu a gweithredol y datblygiad.

5.65 Yn ddarostyngedig i amodau priodol i sicrhau cyfanrwydd yr hawl tramwy cyhoeddus a chyflwyno 'nodyn i'r ymgeisydd' i sicrhau cyfanrwydd y llwybr cyhoeddus ac i gysylltu ag Uned Hawliau Tramwy Cyhoeddus Cyngor Gwynedd cyn dechrau unrhyw waith, mae'r bwriad yn cydymffurfio ag amcanion y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

5.66 Mae'r cais wedi'i gynnwys o fewn Tir Comin Uwchgwyrfai. Yn ogystal â'r cais am ganiatâd cynllunio, mae angen caniatâd Llywodraeth Cymru hefyd i gyflawni'r gwaith. Bydd unrhyw ganiatâd cynllunio hefyd yn gofyn am gyflwyno 'nodyn i'r ymgeisydd' i gadarnhau'r mater o'u caniatâd i gynnal y gwaith dan Reoliadau Gwaith ar Diroedd Comin ac ati (Gweithdrefn) (Cymru) 2012 ("y Rheoliadau Gwaith").

Materion cynaladwyedd

5.67 Rhydd ffigwr 4.2 Polisi Cynllunio Cymru ddiffiniad o ddatblygu cynaliadwy yng Nghymru lle; "golyga datblygu cynaliadwy y broses o wella llesiant economaidd, cymdeithasol, amgylcheddol a diwylliannol Cymru trwy weithredu, yn unol â'r egwyddor datblygu cynaliadwy, sydd â'r nod o gyflawni'r nodau llesiant". Ymhellach, mae'r adroddiad hwn wedi asesu materion cynaliadwy'r cais hwn yn unol â'r nod datblygu cynaliadwy ym mharagraff 4.1.1. PCC i; "alluogi pawb ym mhob cwr o'r byd i ddiwallu eu hanghenion sylfaenol a mwynhau gwell ansawdd bywyd heb beryglu ansawdd bywyd cenedlaethau'r dyfodol", ac yn unol â saith nod lles 'Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015' i helpu sicrhau bod pob corff cyhoeddus yn gweithio tuag at yr un weledigaeth o Gymru gynaliadwy.

5.68 Fel Awdurdod Cynllunio Mwynau, mae dyletswydd ar y Cyngor i sicrhau bod adnoddau mwynau'n cael eu defnyddio mewn modd cynaliadwy, fel y gallent gyfrannu'n briodol at ofynion deunyddiau adeiladu'r ardal yn unol ag egwyddorion allweddol polisi cynllunio mwynau Llywodraeth Cymru. Mae gan Wynedd hanes maith o gloddio mwynau, ac mae'n parhau i fod yn rhan bwysig o'i gwead economaidd a chymdeithasol. Felly, mae'r cynnig yn ymestyn banc tir cronfeydd llechi'r awdurdod, o ran y polisi a'r canllawiau cenedlaethol cyfredol yn MTAN1 (Cymru) Agregau a'r Datganiad Technegol Rhanbarthol. Bydd y datblygiad yn sicrhau cyflenwad parhaus o gynnyrch llechi yn Chwareli Moel Tryfan ac Alexandra a bydd hyn yn sicrhau bod y Cyngor yn cyflawni ei rwymedigaethau dosrannu ar gyfer cyflawni mwynau eilaidd ar gyfer is-ranbarth Gogledd Cymru.

Yr Economi

5.69 Yng Ngwynedd, mae cloddio llechi wedi bod yn ffordd o fyw ers canrifoedd ac mae etifeddiaeth ei weithgarwch wedi dod yn gymaint o ran o ddiwylliant â thirwedd yr ardal â'r iaith Gymraeg a'r golygfeydd. Mae Nodyn Cyngor Technegol 23: Datblygiad Economaidd, yn datgan: wrth wneud penderfyniad ar geisiadau cynllunio, bydd angen i awdurdodau cynllunio lleol gadw mewn cof bod defnydd busnes traddodiadol, dosbarthiadau B1 – B8 ond yn cyfrif am ran o'r gweithgaredd yn yr economi. Mae'n bwysig bod y system gynllunio yn cydnabod agwedd economaidd pob datblygiad ac yn gwneud penderfyniadau cynllunio mewn modd cynaliadwy sy'n cadw cydbwysedd rhwng ystyriaethau cymdeithasol, amgylcheddol ac economaidd. Mae'n datgan ymhellach; Dylai awdurdodau cynllunio lleol gydnabod arwyddion y farchnad a rhoi sylw i'r angen i dywys datblygiad economaidd i'r lleoliadau mwyaf addas yn hytrach na rhwystro neu atal y fath ddatblygiad.

5.70 Bydd y datblygiad arfaethedig yn ymestyn oes weithredol y chwarel ac yn sicrhau cyflogaeth barhaus i'r gweithwyr sydd wedi'u cyflogi'n uniongyrchol ac yn anuniongyrchol o ganlyniad i weithrediadau'r chwarel. Yn fwy na hyn, mae cadw gweithwyr lleol yn cael effeithiau cadarnhaol ar ddiwylliant, ac yn fwy penodol, ar statws yr iaith Gymraeg yn yr ardal. Mae'r cynnig y mae'r cais yn ymwneud ag o yn hollol hanfodol i gyfraniad economaidd y cwmni yn y dyfodol. Mae'r cwmni'n gwneud cyfraniad uniongyrchol a sylweddol i'r economi leol, yn cyflogi hyd at 11 o weithwyr sy'n gysylltiedig â'r gweithgareddau mwyngloddio neu gwmnïau sy'n darparu gwasanaethau ar gyfer y cwmni gweithredol.

5.71 Felly, mae'n debygol y bydd y bwriad yn gwneud cyfraniad cadarnhaol i economi'r ardal yn unol â Pholisi Strategol PS 13 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011 - 2026.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

5.72 Nid godwyd pryderon gan drydydd partïon mewn ymateb i'r ymgynghoriad ar y cais. Mae'r ystyriaethau perthnasol sy'n gysylltiedig â'r bwriad hwn wedi'u hasesu gan ystyried polisïau a chanllawiau cynllunio perthnasol ac ni ystyrir bod cyfiawnhad i wrthod y cais.

6. Casgliadau:

6.1 Mae'r datblygiad wedi'i leoli o fewn Ardal Tirwedd Arbennig Eryri a Thirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Nantlle. Mae'r cynnig yn ceisio darparu adnoddau ychwanegol i fodloni'r galw am y mwyn hwn drwy gynnwys nifer o domennydd gwastraff llechi nad ydynt wedi'u cynnwys yn y penderfyniad ROMP presennol ac

mae'n ymwneud â gwaredu rhannau mewnol y tomennydd llechi sy'n edrych dros yr iard drefnu a'r maes saethu presennol.

6.2 Mae'n annhebygol y bydd unrhyw newid amlwg yn amodau gweithio'r safle neu newid cymedrol i effaith weledol y gweithfeydd ac ni fydd y datblygiad yn tynnu oddi wrth y nodweddion cadarnhaol yn y dirwedd na'r elfennau hynny sy'n cyfrannu at gymeriad nodedig y dirwedd hanesyddol . Nid oes unrhyw faterion polisi cynllunio sy’n ddigon arwyddocaol i gyfiawnhau gwrthod rhoi caniatâd cynllunio, ac mae’r materion sy’n ymwneud â rheolaethau sŵn, llwch ac amgylcheddol bellach yn hen faterion ar y safle hwn a nifer fechan iawn o gwynion a anfonwyd i sylw'r awdurdod cynllunio mwynau.

6.3 Mae'r datganiad cynllunio'n amlinellu strategaeth adfer sydd wedi'i dylunio'n sympathetig i sicrhau bod y ffurf tir terfynol yn cydweddu â'r dirwedd leol, gwella'r olygfa o'r tu mewn ac o'r tu allan i'r Parc Cenedlaethol a chynnal treftadaeth hanesyddol a diwylliannol ar yr un pryd. Mae gwaith adfer y safle'n cynnwys cynigion i adfywio bywyd gwyllt yn dilyn gwaredu deunydd o'r tomennydd, cyflwyno rhywogaethau brodorol i'r ardal ar ffin y gwaith, gan ail-greu rhostir. Felly, mae'r cysyniad o adfer yn ceisio cynnal cymeriad y dirwedd hanesyddol o amgylch a pheidio â chyflwyno elfennau na fyddai'n gweddu i'r lleoliad ac yn hyn o beth, mae canfyddiadau'r adroddiad ecolegol yn adnabod pwysigrwydd bioamrywiaeth y chwarel a'r tomennydd llechi oddi amgylch.

6.4 O ystyried graddfa a natur y datblygiad, ni ystyrir y bydd y cynnig yn cael effaith sylweddol ar gymeriad yr Ardal Tirwedd Arbennig o ystyried cyd-destun y gweithfeydd llechi presennol a hanesyddol. Yn ddarostyngedig i amod i adfer yn ddiogel yn unol â'r cynlluniau diwygiedig a'r strategaeth adfer ddiwygiedig a baratowyd gan Gritten Ecology i gefnogi'r cais, mae'r datblygiad yn cydymffurfio â pholisi AT 1, AMG 2, AMG 3, MWYN 3 a MWYN 9 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.

6.5 Mae PCC hefyd yn annog defnyddio deunyddiau wedi'u hailgylchu i leihau'r pwysau ar adnoddau crai. Fel y cyfryw, mae'n gweld yr angen i'r patrwm cyflenwi yng Nghymru newid drwy wneud mwy o ddefnydd o ddeunyddiau eilaidd. Felly, derbynnir yr egwyddor o ail-weithio tomennydd llechi fel dewis arall i gynigion sy'n ymwneud ag ennill a gweithio deunydd o'r graig naturiol. O ran sicrhau cyflenwad amgen o ddeunyddiau, bydd egwyddorion mwyngloddio mwynau eilaidd yn dderbyniol ac o ran angen lleol, mae'r datblygiad yn cydymffurfio â meini prawf cynaliadwyedd Polisi PS 22 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd 2011-2026, gan ystyried y polisi cenedlaethol cyfredol i gynnal banc tir o reserfau mwynau'n unol â'r canllawiau sydd wedi'u cynnwys yn NCTM (Cymru) Agregau a'r Datganiad Technegol Rhanbarthol (RTS). Yn ogystal, mae’n debygol y bydd y bwriad yn gwneud cyfraniad cadarnhaol i economi’r ardal yn unol â Pholisi Strategol PS 13 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011 - 2026.

6.6 O ran effeithiau cyffredinol y cynnig ar dreftadaeth ddiwylliannol, ac ar arwyddocâd archeolegol y diwydiant mwyngloddio llechi mewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol gofrestredig, mae'r ddogfen ASIDOHL yn casglu y byddai'r datblygiad arfaethedig, os y'i caniateir, yn cael effaith GYMEDROL ar y ddwy HLCA (HLCA14 - Mynydd Cilgwyn-Moel Tryfan-Moel Smytho a HCLA20 - Tir Caeedig Moel Tryfan), a fydd yn ei dro yn achosi graddfa GYMEDROL o newid i gymeriad a gwerth cyffredinol tirwedd o ddiddordeb hanesyddol eithriadol Dyffryn Nantlle.

6.7 Ystyrir bod y datblygiad a'r cynllun arfaethedig o gamau lliniaru archeolegol a chynhyrchiad cynllun rheoli cadwraeth, yn cydymffurfio â gofynion canllawiau

cynllunio yn PPC 9 a NCT 24 a pholisïau MWYN 3, AT 1 ac AT 4 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.

6.8 Bydd cynnwys amodau cynllunio i gwrdd â safonau cyfoes yn golygu bod modd cael rheolaeth ddigonol ar effeithiau niwsans sŵn a llwch posib ar fwynderau'r ardal. Ystyrir felly, yn ddarostyngedig i amodau priodol i reoli effeithiau sŵn a llwch, oriau gwaith (fel y rhai cyfredol) a'r gweithrediadau prosesu (mathru a sgrinio), a gweithrediad mesurau lliniaru'n unol â'r cynlluniau rheoli llwch a sŵn, ni fydd y cynnig yn cael effaith andwyol ar fwynderau'r ardal ac felly mae'n cydymffurfio â Pholisi MWYN 3 a PCYFF 2 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.

6.9 Ni fydd newid yn y cyfyngiadau allbwn cyfredol o bedwar llwyth y dydd ar y cyd â'r caniatâd cysylltiedig a roddwyd dan ROMP ac fe ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol mewn egwyddor o ran bod y datblygiad yn cydymffurfio â Pholisïau TRA 4 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.

6.10 Mae'r safle wedi'i gynnwys yn safle bywyd gwyllt De Moel Tryfan, sydd â chynefinoedd bioamrywiaeth â blaenoriaeth ar gyfer y DU sydd wedi'u rhestru dan A. 42 Deddf NERC 2006, h.y. Rhostir Sych a Gwlyb a Glaswelltir Asid Sych. Fodd bynnag, bydd y datblygiad yn defnyddio ffynhonnell o agregau eilaidd sy'n cael ei chefnogi mewn egwyddor ar lefel Genedlaethol ac mewn perthynas â'r datblygiad a gynigir yma, mae'r angen am y datblygiad yn gorbwyso pwysigrwydd y safle ar gyfer cadwraeth natur lleol ac felly mae'r cynnig yn unol â Pholisi AMG 5, AMG 6, MWYN 3 a MWYN 9 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Mesurau rhagofalus i'w gweithredu yn unol ag adran 5.6.2 yr Adroddiad Ecolegol (*Asesiad Effaith Ecolegol, Hydref 2016*), o ran unrhyw niwed neu aflonyddwch posib i ystlumod neu i'w safleoedd bridio a mannau gorffwys ar y safle hwn.

6.11 Bydd amod yn gofyn bod yr ardal a fewnlenwyd mewn toriad yn ddiweddar yn ymestyn tua'r de o'r fynedfa yn cael ei waredu unwaith y bydd digon o le wedi'i ddarparu wrth waredu deunydd o'r gweithfeydd Gwedd 4 gerllaw, er mwyn rhoi digon o le i gerbydau'r chwarel basio drwodd.

6.12 Ni fydd SoDdGA Moel Tryfan yn cael ei effeithio'n andwyol gan y cynigion datblygu ac o ran effaith bosib y cynnig ar Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig, sy'n ddynodiad cenedlaethol. Mae'r cynnig felly'n cydymffurfio â Pholisi AMG 5, AMG 6 a MWYN 3 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

6.13 Nid oes gan Ddŵr Cymru wrthwynebiad i'r cynnig ond maent yn cynghori y gellid cynnwys yr amodau o ran datblygu ger prif bibellau dŵr fel nodiadau cynghori, ynghyd â chopi o ymateb Dŵr Cymru i'r ymgynghoriad, yn hytrach na rhoi amodau ar y rhybudd penderfyniad.

6.14 Yn ddarostyngedig i'r amodau mwynau safonol ar gyfer storio tanwydd, diogelu cyrsiau dŵr lleol a chydymffurfiaeth â'r Cynllun Atal Llifogydd a gyflwynwyd, mae'r datblygiad yn cydymffurfio â Pholisi MWYN 3 a PCYFF 6 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn. Gellid cynnwys nodyn i'r ymgeisydd yn cyfeirio at y cyfrifoldebau statudol o fewn cylch gwaith CNC ar y rhybudd penderfyniad.

6.15 Mae'r cais wedi'i gynnwys o fewn Tir Comin Uwchgwyrfai. Yn ogystal â'r cais am ganiatâd cynllunio, mae angen caniatâd Llywodraeth Cymru hefyd i gyflawni'r gwaith. Bydd unrhyw ganiatâd cynllunio hefyd yn gofyn am gyflwyno 'nodyn i'r ymgeisydd' i gadarnhau'r mater o'u caniatâd i gynnal y gwaith dan Reoliadau Gwaith ar Diroedd Comin ac ati (Gweithdrefn) (Cymru) 2012 ("y Rheoliadau Gwaith"). Mewn ymateb i'r

ymgynghoriad, gwnaeth Hawliau Tramwy Cyhoeddus Gwynedd gais am ddarpariaeth digonol i warchod llwybr cyhoeddus rhif 46, yn ystod gweddau adeiladu a gweithredol y datblygiad.

6.16 Mae'r cynnig yn bodloni anghenion cynaliadwyedd Polisi Cynllunio Cymru a Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015.

7. Argymhelliad:

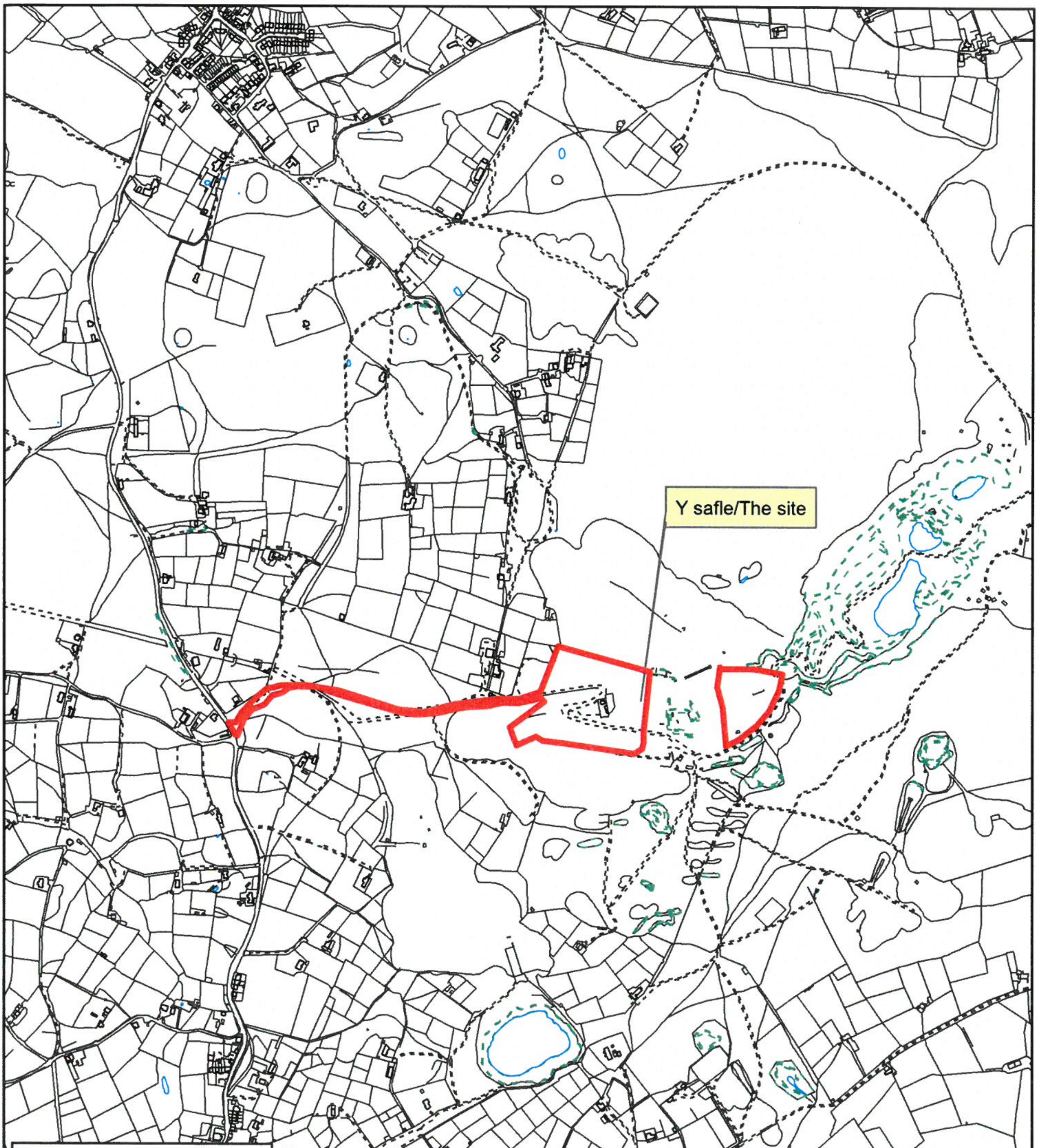
Caniatáu - Amodau:

1. Cychwyn y datblygiad ymhen pum mlynedd,
2. Cydymffurfio â chynlluniau'r cais,
3. Cyfyngu ar yr hawliau datblygu a ganiateir o fewn Gwedd 4 y gwaith,
4. Caniatâd 25 mlynedd,
5. Copi o'r caniatâd ar gael yn swyddfa'r safle,
6. Y safle i'w adfer wedi hynny yn unol â'r cynllun gweddau ar gyfer y gwaith sydd wedi'i ddangos ar gynlluniau'r cais ac yn unol â'r fethodoleg a gyflwynwyd gyda'r cais ar gyfer stripio pridd a'i drin,
7. Adolygu gweithrediadau'r safle, gweddu ac adfer mewn cyfnodau pum mlynedd,
8. Lefelau sŵn yn yr eiddo sensitif agosaf,
9. Rheoli sŵn yn unol â'r Cynllun Rheoli Sŵn a gyflwynwyd i gefnogi'r cais a diwygiadau yn unol â sylwadau CNC,
10. Cyn hysbysu'r ACM o unrhyw weithrediadau sy'n ddarostyngedig i'r cyfyngiadau sŵn dros dro o 67db am ddim mwy nag wyth wythnos mewn unrhyw gyfnod o 12 mis,
11. Monitro sŵn ar gais ysgrifenedig yr ACM,
12. Larymau bagio sŵn gwyn i'w gosod ar bob offer a pheiriant a ddefnyddir ar y safle a dim larymau bagio i'w defnyddio ar y safle ar ôl 19.00awr;
13. Prosesu ddim ond o fewn Ardal A fel y nodir ar gynlluniau'r cais a bod gweithrediad y mathrwr wedi'i sgrinio bob amser gan fwnd o 3m o uchder fan leiaf;
14. Y Mathrwr i'w weithredu rhwng 10.00awr a 15.00awr yn unig;
15. Allbwn i barhau yn bedwar llwyth y dydd rhwng 08.00 a 16.00 awr;
16. Mynediad wedi'i gyfyngu i'r brifffordd Dosbarth 3 fel y nodir ar gynlluniau'r cais gyda'r allbwn wedi'i gyfyngu i bedwar llwyth HGV y dydd,
17. Oriau gweithio yn y safle wedi'u cyfyngu i;
18. 07.30 - 18.00 dydd Llun i ddydd Gwener & 07.30 - 13.00 dydd Sadwrn,
19. Rheoli llwch yn unol â'r Cynllun Rheoli Llwch a gyflwynwyd i gefnogi'r cais,
20. Gofyniad am fonitro ansawdd aer ar gais yr ACM,
21. Bowseri dŵr yn cael eu cynnal ar y safle i wlychu'r arwynebau sy'n cael eu defnyddio gan gerbydau cludo,
22. Amodau mwynau safonol ar gyfer storio tanwydd, diogelu cyrsiau dŵr lleol a chydymffurfiaeth â'r Cynllun Atal Llygredd a gyflwynwyd a diwygiadau yn unol â sylwadau CNC,
23. Hysbysiad ysgrifenedig cyn dechrau unrhyw stripio a storio pridd/swbstrad o fewn Gwedd 4 y gwaith ynghyd â chadarnhad drwy gyfeirio at gynllun i raddfa o leoliad a chyfaint y deunyddiau sy'n cael eu storio yn y safle,
24. Holl briddoedd a gorlwyth i'w ddefnyddio yn y gwaith adfer a ni fydd dim yn cael ei waredu oddi ar y safle heb gael caniatâd gan yr ACM ymlaen llaw,
25. Cofnodi archeolegol a briff gwylio'n unol â'r adroddiad GC394 diwygiedig,
26. Cyflwyno Cynllun Rheoli Cadwraeth o fewn chwe mis o ddyddiad cychwyn y caniatâd,

27. Mesurau lliniaru i ystlumod yn unol ag adran 5.6.2 yr Adroddiad Ecolegol (*Asesiad Effaith Ecolegol, Hydref 2016*) a gwaredu mewnlenwi o doriad gerllaw'r ffordd gludo sy'n gwasanaethu Gwedd 4 a gwagle'r chwarel,
28. Mesurau i sicrhau nad yw Hawl Tramwy Cyhoeddus Rhif 46 yn cael ei gyfaddawdu yn ystod gweddau adeiladu a gweithredol y datblygiad,
29. *'Nodyn i'r Ymgeisydd'* ar faterion a fyddai fel arall yn syrthio dan gylch gwaith Dŵr Cymru (Ymateb i'r Ymgynghoriad Atodiad 1), Cyfoeth Naturiol Cymru (Ymateb i'r Ymgynghoriad Atodiad 2), Llywodraeth Cymru a Hawliau Tramwy Cyhoeddus Cyngor Gwynedd.
30. Nodyn i'r ymgeisydd bod y cais wedi ei asesu'n unol â saith amcan cynaliadwy Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015.

Rhif y Cais / Application Number : C18/0125/17/MW

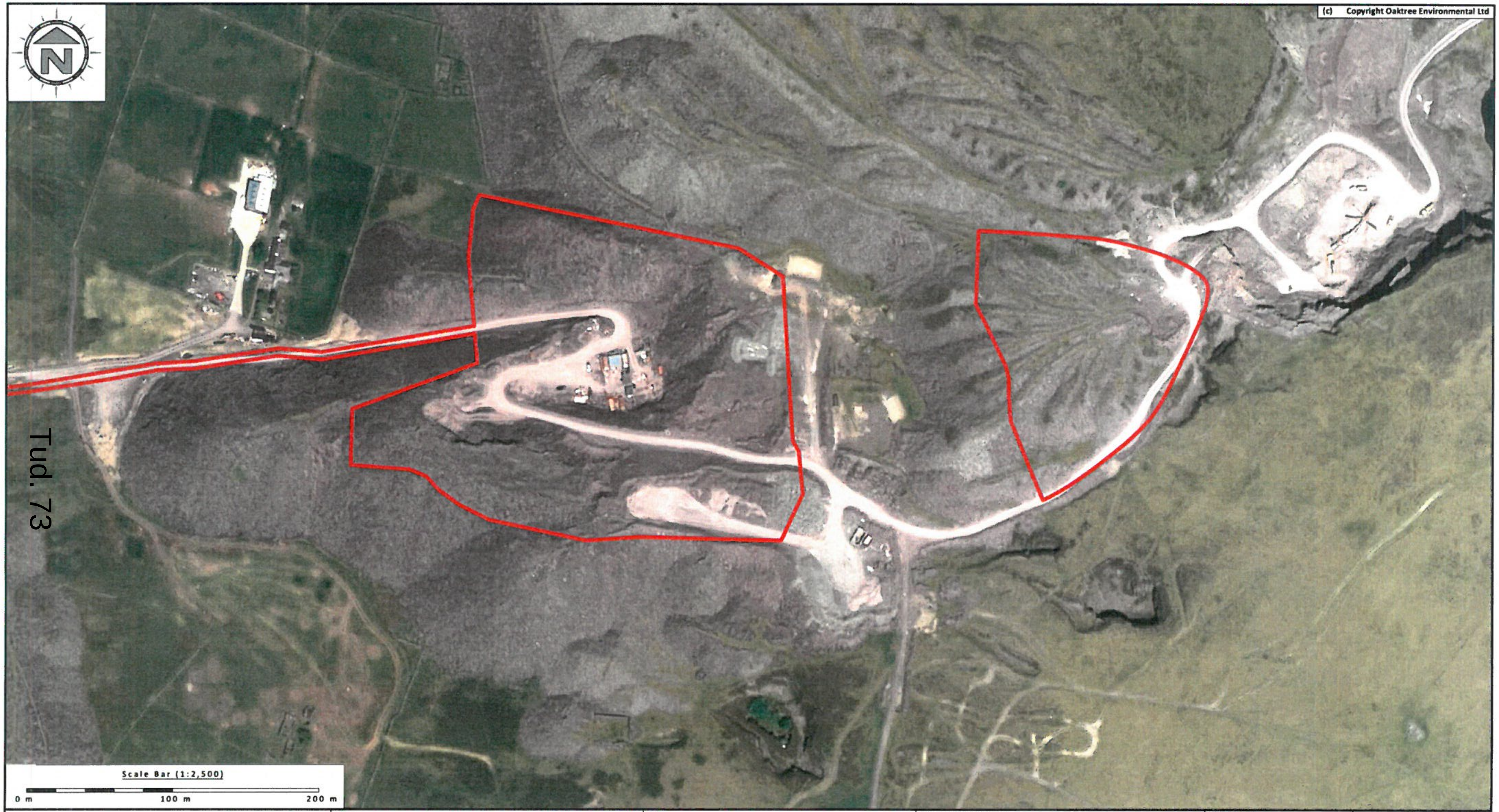
Cynllun lleoliad ar gyfer adnabod y safle yn unig. Dim i raddfa.
Location Plan for identification purposes only. Not to scale.



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

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

Tud. 73



Oaktree Environmental Ltd

Waste Management and Environmental Consultants

Unit 5, Oasis Park, Road One
Winsford Industrial Estate
Winsford, Cheshire CW7 3RY

Tel: 01606 558833 Fax: 01606 861182
E-mail: sales@oaktree-environmental.co.uk

Notes:

(1) Drawing for indication only.

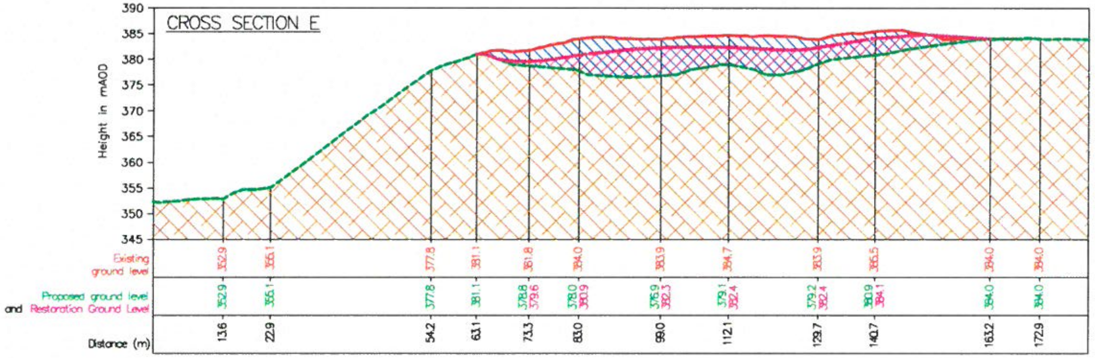
Key:

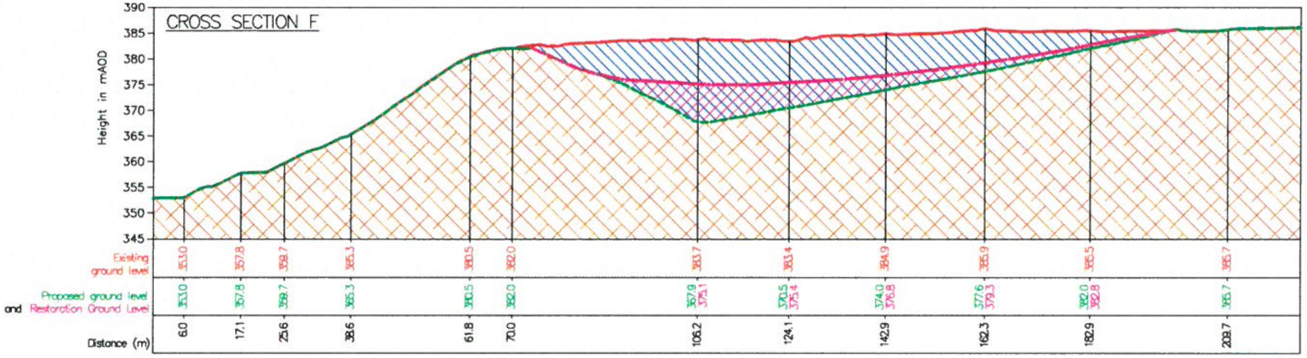
Application boundary

REVISION HISTORY

Rev:	Date:	Description:
-	26/01/18	Initial drawing

Drawing No: 2894/1746/22	26 January 2018
Title: AERIAL PLAN	Rev: -
Site: Moel Tryfan Quarry, Rhosgadfan, Gwynedd	
Client: CCSQ Ltd	Scale: 1:5,000 @ A3
Drawn: RS	Checked: -
Job: 2894	Client: 1746





Oaktree Environmental Ltd
Waste Management and Environmental Consultants
Unit 5, Oasis Park, Road One
Winsford Industrial Estate
Winsford, Cheshire CW7 3RY
Tel: 01606 558833 Fax: 01606 861182
E-mail: sales@oaktree-environmental.co.uk

Notes:

(1) In the absence of intrusive investigation, the depth of the tip material is unknown and has not been shown on the sections.
(2) Refer to the Existing and Proposed Contours plans for the corresponding section locations.

(c) Copyright Oaktree Environmental Ltd

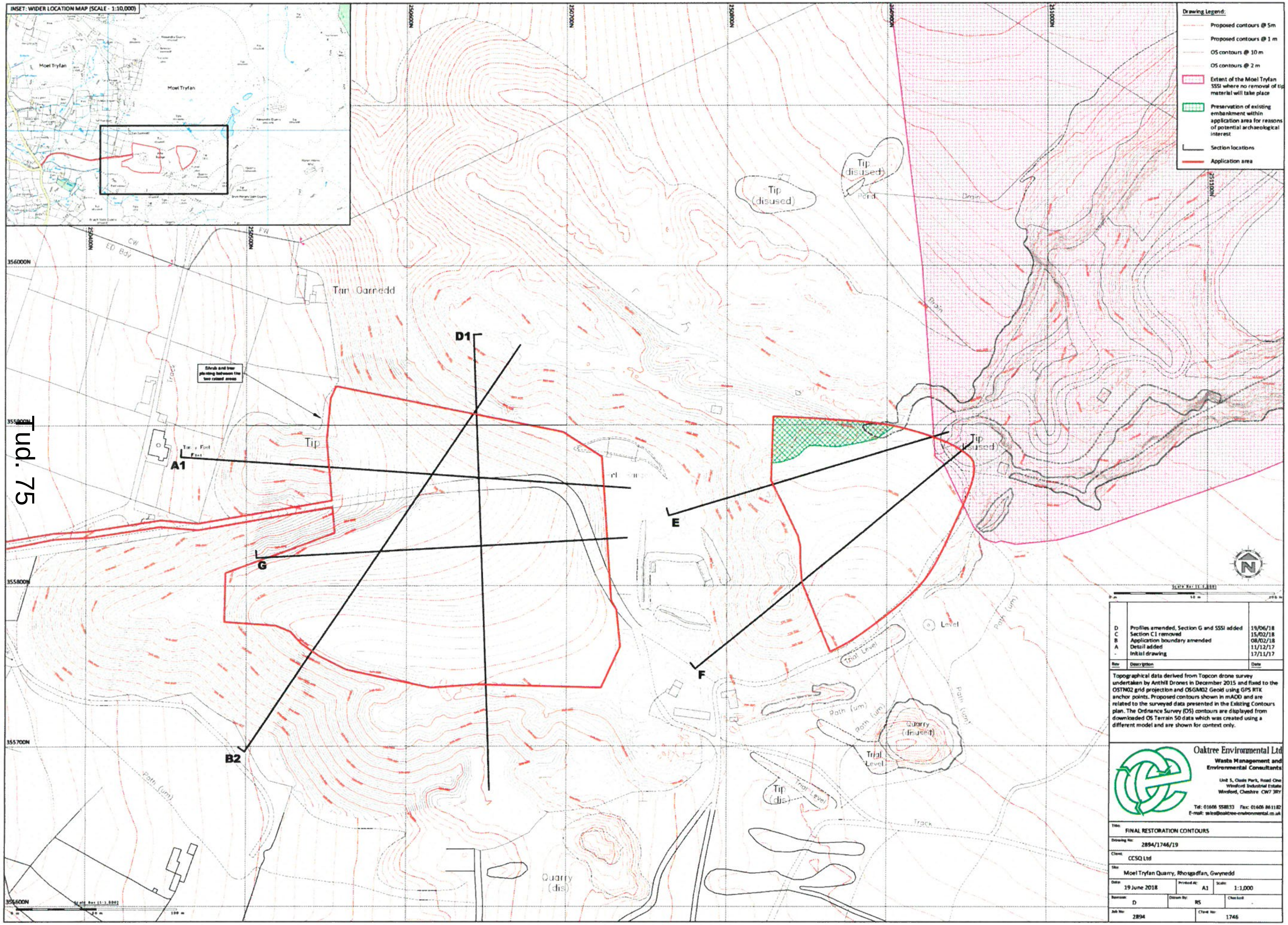
Key:

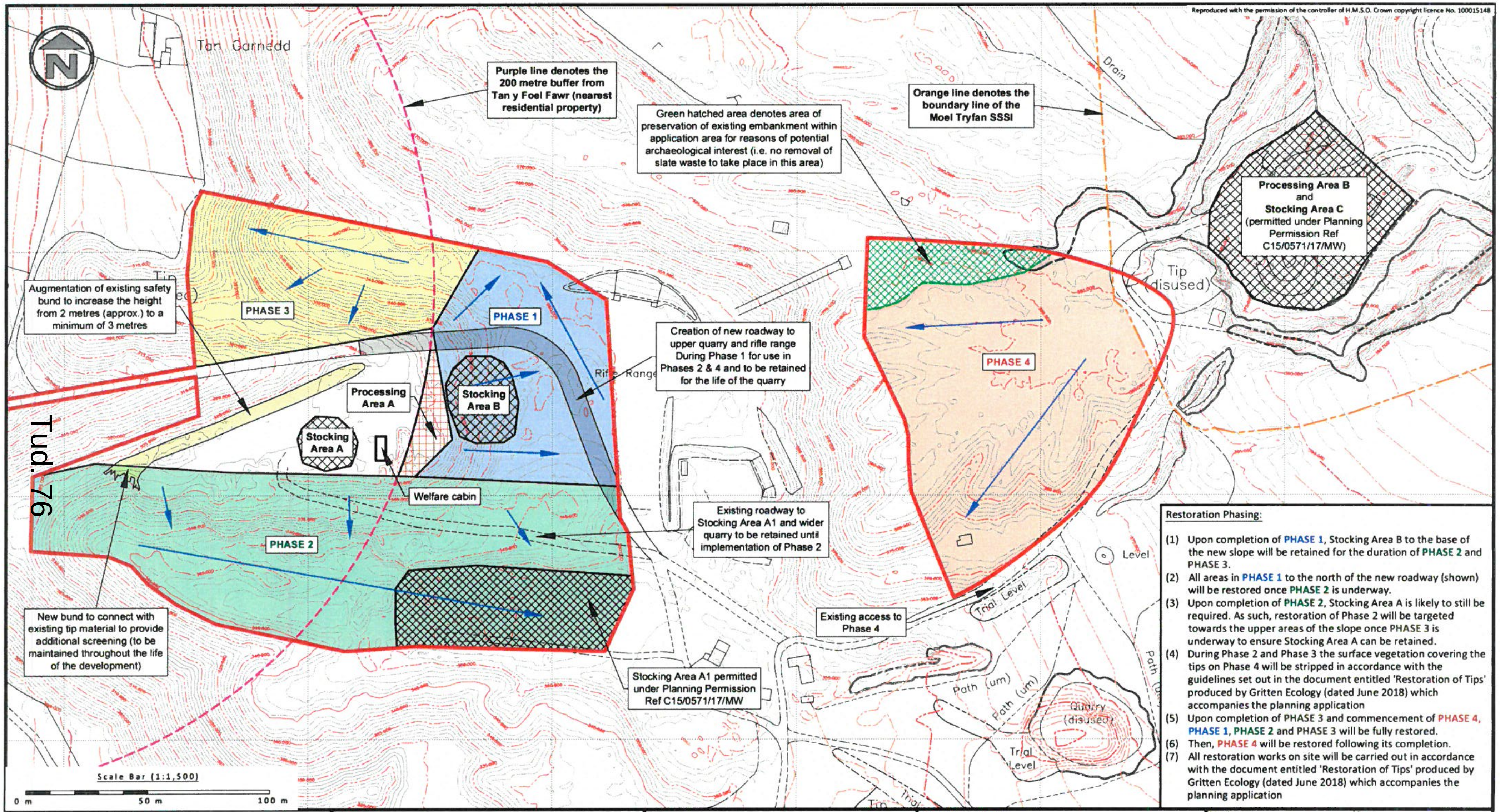
- Existing ground level
- Proposed ground level
- Restoration profile
- Tip removal area
- Underlying ground

REVISION HISTORY

Rev:	Date:	Description:
-	09/11/17	Initial drawing
A	17/11/17	Updated profiles
B	15/02/18	Amended profiles
C	20/06/18	Amended profiles

Drawing No: 2894/1746/18	Date: 20 June 2018
Title: SECTIONS E & F	Rev: C
Site: Moel Tryfan Quarry, Rhosgadfan, Gwynedd	
Client: CCSQ Ltd	Scale: 1:1000 @ A3
Drawn: RS	Checked: -
Job: 2894	Client: 1746


INSET: WIDER LOCATION MAP (SCALE - 1:10,000)
Moel Tryfan
Moel Tryfan
Drawing Legend:
Proposed contours @ 5m
Proposed contours @ 1 m
OS contours @ 10 m
OS contours @ 2 m
Extent of the Moel Tryfan SSSI where no removal of tip material will take place
Preservation of existing embankment within application area for reasons of potential archaeological interest
Section locations
Application area
250400N
250500N
250600N
250700N
250800N
250900N
251000N
251100N
356000N
355900N
355800N
355700N
355600N
Tan Garnedd
Tip
Tip (disused)
Tip (disused)
Tip (disused)
Tip (dis)
Pond
Quarry (disused)
Quarry (dis)
Trial Level
Trial Level
Trial Level
Level
Path (um)
Track
A1
B2
D1
E
F
G
D | Profiles amended, Section G and SSSI added | 19/06/18
C | Section C1 removed | 15/02/18
B | Application boundary amended | 08/02/18
A | Detail added | 11/12/17
- | Initial drawing | 17/11/17
Rev | Description | Date
Topographical data derived from Topcon drone survey undertaken by Anthill Drones in December 2015 and fixed to the OSTN02 grid projection and OSGM02 Geoid using GPS RTK anchor points. Proposed contours shown in mAOD and are related to the surveyed data presented in the Existing Contours plan. The Ordnance Survey (OS) contours are displayed from downloaded OS Terrain 50 data which was created using a different model and are shown for context only.
Oaktree Environmental Ltd
Waste Management and Environmental Consultants
Unit 5, Oasis Park, Road One
Winsford Industrial Estate
Winsford, Cheshire CW7 3RY
Title: FINAL RESTORATION CONTOURS
Drawing No: 2894/1746/19
Client: CCSQ Ltd
Site: Moel Tryfan Quarry, Rhosgadfan, Gwynedd
Date: 19 June 2018
Printed At: A1
Scale: 1:1,000
Revision: D
Drawn By: RS
Checked: -
Job No: 2894
Client No: 1746



Restoration Phasing:

(1) Upon completion of PHASE 1, Stocking Area B to the base of the new slope will be retained for the duration of PHASE 2 and PHASE 3.

(2) All areas in PHASE 1 to the north of the new roadway (shown) will be restored once PHASE 2 is underway.

(3) Upon completion of PHASE 2, Stocking Area A is likely to still be required. As such, restoration of Phase 2 will be targeted towards the upper areas of the slope once PHASE 3 is underway to ensure Stocking Area A can be retained.

(4) During Phase 2 and Phase 3 the surface vegetation covering the tips on Phase 4 will be stripped in accordance with the guidelines set out in the document entitled 'Restoration of Tips' produced by Gritten Ecology (dated June 2018) which accompanies the planning application

(5) Upon completion of PHASE 3 and commencement of PHASE 4, PHASE 1, PHASE 2 and PHASE 3 will be fully restored.

(6) Then, PHASE 4 will be restored following its completion.

(7) All restoration works on site will be carried out in accordance with the document entitled 'Restoration of Tips' produced by Gritten Ecology (dated June 2018) which accompanies the planning application

Oaktree Environmental Ltd
Waste Management and Environmental Consultants
Unit 5, Oasis Park, Road One
Winsford Industrial Estate
Winsford, Cheshire CW7 3RY
Tel: 01606 558833 Fax: 01606 861182
E-mail: sales@oaktree-environmental.co.uk

Notes:

(1) Processing Area A will be used for processing of removed tip materials in Phases 1 - 3. Processing Area B will only be used for the processing of removed material in Phase 4.

(2) Stocking Areas A and A1 will be used for the stocking of processed material produced during Phase 1.

(3) Stocking Areas B and C will be used for the stocking of processed material produced during Phases 2, 3 and 4.

(c) Copyright Oaktree Environmental Ltd

Key:

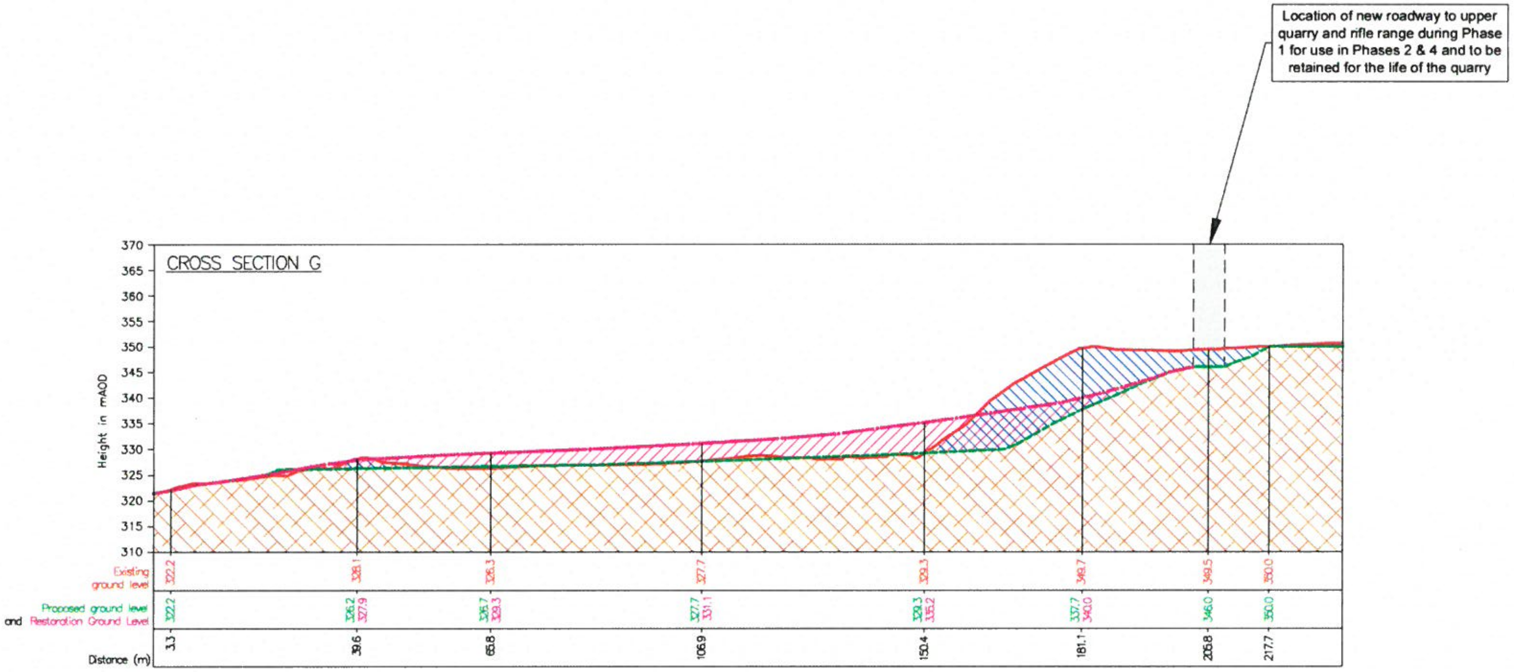
→ 'Direction of working' arrows

REVISION HISTORY

Rev:	Date:	Description:
-	07/02/18	Initial drawing
A	19/06/18	Phasing amended as per MPA comments
B	28/06/18	Restoration phasing added

Drawing No: 2894/1746/23		Date: 28 June 2018	
Title: INDICATIVE OPERATIONAL LAYOUT & PHASING PLAN			
Site: Moel Tryfan Quarry, Rhosgadfan, Gwynedd			
Client: CCSQ Ltd	Scale: 1:1,500 @ A3		Rev: -
Drawn: RS	Checked: B	Job: 2894	Client: 1746

Tud. 77



Oaktree Environmental Ltd

Waste Management and Environmental Consultants

Unit 5, Oasis Park, Road One
Winsford Industrial Estate
Winsford, Cheshire CW7 3RY

Tel: 01606 558833 Fax: 01606 861182
E-mail: sales@oaktree-environmental.co.uk

Notes:

(1) In the absence of intrusive investigation, the depth of the tip material is unknown and has not been shown on the sections.
(2) Refer to the Existing and Proposed Contours plans for the corresponding section locations.

(c) Copyright Oaktree Environmental Ltd

Key:

- Existing ground level
- Proposed ground level
- Restoration profile
- Tip removal area
- Underlying ground

REVISION HISTORY

Rev:	Date:	Description:
-	21/06/18	Initial drawing

Drawing No: 2894/1746/24		Date: 21 June 2018	
Title: SECTION G			Rev: -
Site: Moel Tryfan Quarry, Rhosgadfan, Gwynedd			
Client: CCSQ Ltd		Scale: 1:1000 @ A3	
Drawn: RS	Checked: -	Job: 2894	Client: 1746

Rhif: 4

Cais Rhif:	**C18/0237/15/R3**
Dyddiad Cofrestru:	**20/07/2018**
Math y Cais:	**Llawn - Cynllunio**
Cymuned:	**Llanberis**
Ward:	**Llanberis**
Bwriad:	**Codi pont droed newydd i groesi Afon Goch rhwng Stad Glanrafon a'r cyn lyfrgell ynghyd â llwybr troed**
Lleoliad:	**Afon Goch, Llanberis, Caernarfon, Gwynedd, LL55 4SH**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**CANITATU GYDAG AMODAU**

1. Disgrifiad:

1.1 Cais llawn ar gyfer codi pont droed i groesi'r Afon Goch rhwng Stad Glanrafon a'r cyn-lyfrgell yn Llanberis. Fel rhan o'r cais bydd llwybr troed yn cael ei greu yn dilyn ffin ddeheuol y cyn-lyfrgell er mwyn cysylltu'r bont gyda Ffordd Capel Coch gyda'r ysgol gynradd wedi ei leoli i'r dwyrain nepell o safle'r cais. Mae'r bont yn mesur 9m o hyd gyda lled o 2m ac yn cynnwys canllawiau naill a'i bob ochr i lwybr y bont ei hun. Bydd y bont yn gorwedd ar dalpiau o goncrid 2m o ddyfnder ar lannau'r afon gyda'r decio wedi ei osod uwchben lefel gorlif 1 mewn 100 mlynedd.

1.2 Mae'r bont arfaethedig yn rhan o Strategaeth Llwybrau Diogel i'r Ysgol gyda'r amcan o annog fwy o blant/rhieni i gerdded neu feicio i'r ysgol drwy ddarparu llwybrau mwy diogel. Nid yw'r llwybr cerdded presennol i'r ysgol ar hyd Ffordd Capel Coch yn addas i gerddwyr gan ei fod yn gul gyda diffyg darpariaeth ar gyfer cerddwyr ar ffurf llwybr troed/palmant. Byddai'r bont droed yn lleihau faint o gerdded sydd ar y ffordd yn bresennol gan arwain at lai o wrthdaro rhwng cerbydau a cherddwyr ar y ffordd ei hun. Fel rhan o'r cais cyflwynwyd Datganiad Dylunio a Mynediad a chan fod glannau'r Afon goch wedi eu cynnwys o fewn parth llifogydd C2 gan Cyfoeth Naturiol Cymru (Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a Pherygl Llifogydd, 2004) ac o ganlyniad i hyn cyflwynwyd Asesiad Canlyniadau Llifogydd fel rhan o'r cais ei hun.

1.3 Lleolir y bont gyferbyn ac anheddau preswyl Stad Glanrafon i'r gorllewin ac anheddau preswyl sydd wedi eu lleoli cyfochrog a Ffordd Capel Coch i'r dwyrain o leoliad y bont sydd hefyd yn cynnwys safle'r cyn-lyfrgell.

2. Polisïau Perthnasol:

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

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

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

Polisi PS4 – trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygyrchedd.

Polisi ISA1 – darpariaeth isadeiledd.

Polisi TRA4 – rheoli ardrawiadau cludiant.

Polisi PCYFF2 – meini prawf datblygu.

Polisi PCYFF3 – dylunio a siapio lle.

Polisi AMG5 – cadwraeth bioamrywiaeth leol.

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 9 (2017).

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

NCT 15 Datblygu a Pherygl Llifogydd (2004).

NCT18 Trafnidiaeth (2007).

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Cais rhif C11/0282/15/R3 – cais i godi pont droed wedi ei wrthod ym Medi, 2011 yn groes i argymhelliad y swyddogion ar sail byddai'r bwriad yn amharu ar fwynderau preswyl a chyffredinol trigolion lleol.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Y cyngor Cymuned yn deall fod pryder am ddiogelwch y plant sy'n cerdded i'r ysgol ond fe fydd plant hanner dwyreiniol y pentref yn dal i orfod defnyddio Ffordd Capel Coch pe codir y bont.
Uned Drafnidiaeth:	Dim gwrthwynebiad gan fod y bwriad yn darparu cyswllt ar droed sy'n osgoi'r angen i dramwyo ar hyd rhannau cul o Ffordd Capel Coch ble nad oes troedffyrdd. Mae'r cynllun hefyd yn darparu cysylltiad hwylus a mwy uniongyrchol i blant a rhieni ardal Ffordd Tŷ Du a all helpu i hybu cerdded a beicio i'r ysgol a lleihau'r ddibyniaeth ar geir ar gyfer teithiau bur.
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Yn dilyn derbyn Asesiad Canlyniadau Llifogydd gan yr ymgeisydd credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail effaith llifogydd ar ddiogelwch defnydd y bont arfaethedig. Gofyn am amod er mwyn sicrhau y cyflwynir Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu fel bydd unrhyw effeithiau niweidiol o'r gwaith adeiladu ar gynefinoedd yn cael eu lleihau a'u lliniaru.
Dŵr Cymru:	Dim sylwadau.
Uned Gwarchod y Cyhoedd:	Dim ymateb.
Uned Draenio Tir:	Dim ymateb.
Uned Bioamrywiaeth:	Cytuno gyda sylwadau CNC bod angen cyflwyno Cynllun Rheolaeth Amgylcheddol.

Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu eisoes wedi dod i ben a derbyniwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail: • Gor-edrych a cholli preifatrwydd di gardd cefn yr eiddo a adnabyddir fel 14 Ffordd Capel Coch. • Dylai archwiliad draffig fod wedi ei gyflwyno gyda'r cais hwn er mwyn dangos lleihad mewn unrhyw risg rhwng cerddwyr a cherbydau gan fod y ffordd ei hun yn ffordd brysur gyda cherbydau yn parcio ar ei ymylon. • Aflonyddwch sŵn ar draul mwynderau preswyl a chyffredinol deiliaid byngalos yr henoed Stad Glanrafon.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae'r egwyddor o godi pont troed newydd ar gyfer creu llwybr diogel i'r ysgol (Ysgol Gynradd Dolbadarn) i blant a rhieni wedi ei selio ym Mholisi Strategol PS4 o'r CDLL sy'n datgan caiff datblygiad ei leoli er mwyn lleihau angen i deithio gyda'r Cynghorau yn cefnogi gwelliannau trafnidiaeth fydd yn uchafu hygyrchedd ar gyfer pob dull o deithio ond yn arbennig ar droed, beic a chludiant cyhoeddus. Caiff hyn ei wireddu trwy gael mynediad hwylus ar lwybrau, isadeiledd beicio a chludiant cyhoeddus. I'r perwyl hyn, byddai caniatáu'r cais diweddaraf hwn ar gyfer codi pont droed yn annog rhagor o blant i gerdded neu feicio i'r ysgol fel rhan o'r Strategaeth Llwybrau Diogel i'r Ysgol. Rhagwelir byddai defnyddio'r bont droed yn lleihau faint o gerdded ar y ffordd fawr gan arwain at lai o wrthdaro rhwng cerbydau a cherddwyr ar y ffordd.

5.2 Mae Polisi TRA4o'r CDLL yn datgan ble'n briodol, dylid cynllunio a dylunio datblygiad mewn ffordd sydd yn hyrwyddo'r dulliau mwyaf cynaliadwy o deithio gan roi sylw i'r goeden o ddefnyddwyr sy'n cynnwys cerddwyr (pobl a phramiau ac/neu blant ifanc), bobl anabl a beicwyr. Mae'r polisi yn mynd yn ei flaen i ddatgan gwrthodir cynigion fyddai'n peri niwed annerbyniol i weithrediad diogel ac effeithlon y briffordd, cludiant cyhoeddus a rhwydweithiau cludiant eraill gan gynnwys llwybrau i gerddwyr, beicwyr a hawliau tramwy cyhoeddus. Mae amcanion y polisïau uchod yn cael eu hadlewyrchu o fewn NCT18 Trafnidiaeth sy'n datgan *dylai awdurdodau lleol hyrwyddo cerdded fel y brif ffordd o deithio ar deithiau llai drwy ddefnyddio eu pwerau cynllunio a thrafnidiaeth….Cydnabod bod llwybrau cerdded yn amgylcheddol diogel a hollol gynhwysol i gerddwyr yn enwedig llwybrau i ysgolion cynradd.*

5.3 Gan ystyried yr asesiad yma yn ei gyfanrwydd credir bod y bwriad o godi pont droed yn y lleoliad hwn yn dderbyniol mewn egwyddor.

Mwynderau gweledol

5.4 Mae'r safle wedi ei leoli o fewn ffin datblygu'r pentref fel y'i cynhwysir yn y CDLL ac oddi fewn i ardal breswyl adeiledig er bod llystyfiant ar lannau gorllewinol yr afon. Gan ystyried lleoliad, gosodiad, graddfa, dyluniad syml a deunyddiau'r bont arfaethedig credir na fydd y bwriad yn creu strwythur ymwthiol nac ad-drawiadol yn y rhan yma o'r treflun. Bwriad, felly, yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF3 o'r CDLL.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.5 Fel y cyfeiriwyd ato uchod mae anheddau preswyl wedi eu lleoli yn nalgylch safle'r cais gyda gohebiaeth wedi ei dderbyn yn gwrthwynebu'r cais ar sail aflonyddwch sŵn a cholli preifatrwydd. Mae trigolion y ddwy ochr i'r bont yn pryderu am golli preifatrwydd ac am ddefnydd y bont yn ystod oriau anghymdeithasol gan lanciau ifanc. Fodd bynnag, mae'r cynllun wedi ei ddiwygio gan yr ymgeisydd er mwyn lleihau ar unrhyw or-edrych a cholli preifatrwydd i'r eiddo a adnabyddir fel rhif 14 Capel Coch drwy osod ffens o goedyn clos 1.8m o uchder am hyd o 12m gyferbyn a thalcen rhif 14. Mae pafin/ffordd gyhoeddus eisoes yn arwain tuag at ben draw stad Glanrafon ac fe roedd cwrtil y llyfrgell hefyd yn cael ei ddefnyddio gan y cyhoedd ac nid oes modd gwahardd hynny er bod y llyfrgell erbyn hyn wedi cau. Y cynllun gweithredu ar gyfer y bont arfaethedig yw bod defnydd ohoni ar gyfer oriau'r ysgol a byddai pryderon ynglŷn ag ymddygiad anghymdeithasol yn cael eu delio ag hwy gan yr heddlu fel ar unrhyw safle cyhoeddus. Credir hefyd bod rhediad a dyluniad y llwybr ynghyd a'r ffaith bydd safon y goleuadau stryd yn well ar y llwybr yn golygu bydd goruchwyliaeth naturiol o safle'r cais a all gyfrannu i leihau unrhyw ymddygiad anghymdeithasol. Fodd bynnag, mae'r cynllun wedi ei ddiwygio gan yr ymgeisydd er mwyn lleihau ar unrhyw or-edrych a cholli preifatrwydd i'r eiddo a adnabyddir fel rhif 14 Capel Coch drwy osod ffens o goedyn clos 1.8m o uchder am hyd o 12m gyferbyn a thalcen rhif 14. Yng nghyd-destun defnydd arfaethedig y bont a'r llwybr troed credir bod y bwriad, wedi ei ddiwygio, yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF2 a PCYFF3 o'r CDLL ac na fydd yn achosi niwed arwyddocaol a sylweddol i fwynderau preswyl a chyffredinol deiliaid cyfagos.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.6 Mae'r bwriad diweddaraf hwn yn ymateb i brif amcan Strategaeth Llwybrau Diogel i'r Ysgol y Cyngor, sef, i hyrwyddo ac i annog plant i gerdded i'r ysgolion ar lwybrau sy'n ddiogel o safbwynt gwrthdaro a cherbydau/traffig. Mae'r bwriad yn ceisio lleddfu'r broblem hon drwy ailgyfeirio llwybr presennol o'r pentref i Ysgol Gynradd Dolbadarn drwy stad o dai ac i'r ochr y cyn-lyfrgell yn lle ar hyd y briffordd brysur heb bafin. Mae manteision o ganiatáu'r bwriad hwn yn cynnwys:-

- Llwybr yn cynnwys llwybr troed yr holl ffordd o'r Ffordd Fawr i'r ysgol.
- Safon goleuadau stryd yn well ar y llwybr newydd.
- Mae'r llwybr newydd yn lleihau amser teithio i rai o'r disgyblion.
- Llai o dagfeydd traffig ar y ffordd rhwng 08:30 a 09:00.
- Does dim gwrthdrawiad rhwng cerbydau a cherddwyr.

5.7 Mae pryder wedi ei gyflwyno gan un o'r gwrthwynebwyr yn datgan bod angen arolwg traffig er mwyn sicrhau na fydd ad-drawiad rhwng cerbydau a phlant ysgol. Er nad oes arolwg ffurfiol wedi ei wneud ar lif traffig sy'n defnyddio Ffordd Capel Coch mae swyddogion diogelwch y ffyrdd eisoes wedi ymweld â'r safle ac wedi datgan mai'r amseroedd prysuraf ar hyd y ffordd yw rhwng 08:30 a 09:00 y bore ynghyd ac amser cau'r ysgol yn y pnawn gydag ychydig iawn o draffig yn defnyddio'r ffordd rhwng y ddau gyfnod yma. Er hyn, mae arolwg wedi ei wneud o'r gyffordd gyda'r Stryd Fawr i fyny Ffordd Capel Coch hyd at yr ysgol a daw i'r canlyniad byddai codi pont newydd yn y lleoliad hwn yn lleihau ad-drawiad rhwng plant ysgol/rhieni a thrafnidiaeth sy'n defnyddio'r ffordd ei hun. Nid oes gan yr Uned Drafnidiaeth wrthwynebiad i'r cais gan fod y bwriad yn darparu cyswllt troed sy'n osgoi'r angen i dramwyo ar hyd rhannau cul o Ffordd Capel Coch ble nad oes troedffordd yn bresennol. Mae'r cynllun hefyd yn darparu cysylltiad hwylus a mwy uniongyrchol i blant a rhieni ardal Ffordd Tŷ Du a all hybu cerdded a beicio i'r ysgol gan leihau dibyniaeth ar ddefnyddio cerbyd ar gyfer

teithiau bach. Bwriad, felly, yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PS4 a TRA4 o'r CDLL.

Materion bioamrywiaeth

5.8 Mewn ymateb i'r ymgynghoriad statudol mae'r Uned Bioamrywiaeth wedi datgan dylid dilyn cyngor CNC parthed cyflwyno Cynllun rheolaeth amgylcheddol cyn i unrhyw waith ddechrau ar y bwriad. Yn ddarostyngedig ar gynnwys y fath amod credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi AMG5 o'r CDLL.

Hanes cynllunio perthnasol

5.9 Er bod y cais blaenorol a gyflwynwyd yn 2011 wedi ei wrthod yn groes i argymhelliad y swyddogion ar sail mwynderau preswyl. Roedd y penderfyniad yma wedi ei selio ar bolisïau lleol oedd yn gyfredol ar y pryd ac wedi eu cynnwys o fewn cynllun Datblygu Unedol Gwynedd. Fodd bynnag, ystyrir y cais diweddaraf hwn o fewn cyd-destun Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn a fabwysiadwyd yng Ngorffennaf, 2017. Mae Pennod 3 o'r ddogfen Polisi Cynllunio Cymru (2017) yn datgan dylai pob cais gael ei ystyried mewn perthynas â pholisïau cyfredol. Y polisïau lleol perthnasol ynghyd a chyngor cenedlaethol i'w hystyried gyda'r cais cyfredol hwn yw Polisi PS4 a TRA4 o'r CDLL ynghyd a Pholisi Cynllunio Cymru, Pennod 8 Trafnidiaeth sy'n canolbwyntio ac yn rhoi fwy o bwysau ar awdurdodau cynllunio i hyrwyddo teithio llesol fel cerdded a beicio ar gyfer teithiau byr yn hytrach na defnyddio cerbydau. Gan fesur a phwyso oblygiadau'r cais diweddaf hwn credir ei fod yn dderbyniol ar sail diogelwch ffyrdd ac ar sail mwynderau preswyl a chyffredinol yn amodol ar gynnwys amodau cynllunio perthnasol.

Materion llifogydd

5.10 Fel y cyfeiriwyd ato uchod saif y safle o fewn Parth Llifogydd C2 yn nogfen Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a Pherygl Llifogydd (2004). I'r perwyl hyn, cyflwynwyd Asesiad Canlyniadau Llifogydd gan yr ymgeisydd ynghyd a chynllun diwygiedig sy'n dangos bod dyluniad ac uchder y bont wedi ei ddiwygio fel nad yw mwyach yn ymyrryd ar lif yr Afon Goch. Yn ddarostyngedig ar gynnwys amodau priodol nid oes gan CNC wrthwynebiad i'r cynllun diwygiedig ac i'r perwyl hyn, felly, credir bod y bwriad erbyn hyn yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi ISA1 o'r CDLL ar sail mesuriadau lliniaru llifogydd.

6. Casgliadau:

6.1 Gan ystyried yr asesiad uchod ac wedi ystyried yr holl faterion perthnasol gan gynnwys polisïau a chanllawiau cynllunio lleol a chenedlaethol yn ogystal â'r holl wrthwynebiadau a sylwadau a dderbyniwyd ar y cais ystyrir bod y bwriad yma yn dderbyniol a'i fod yn bodloni gofynion y polisïau perthnasol fel y nodir uchod.

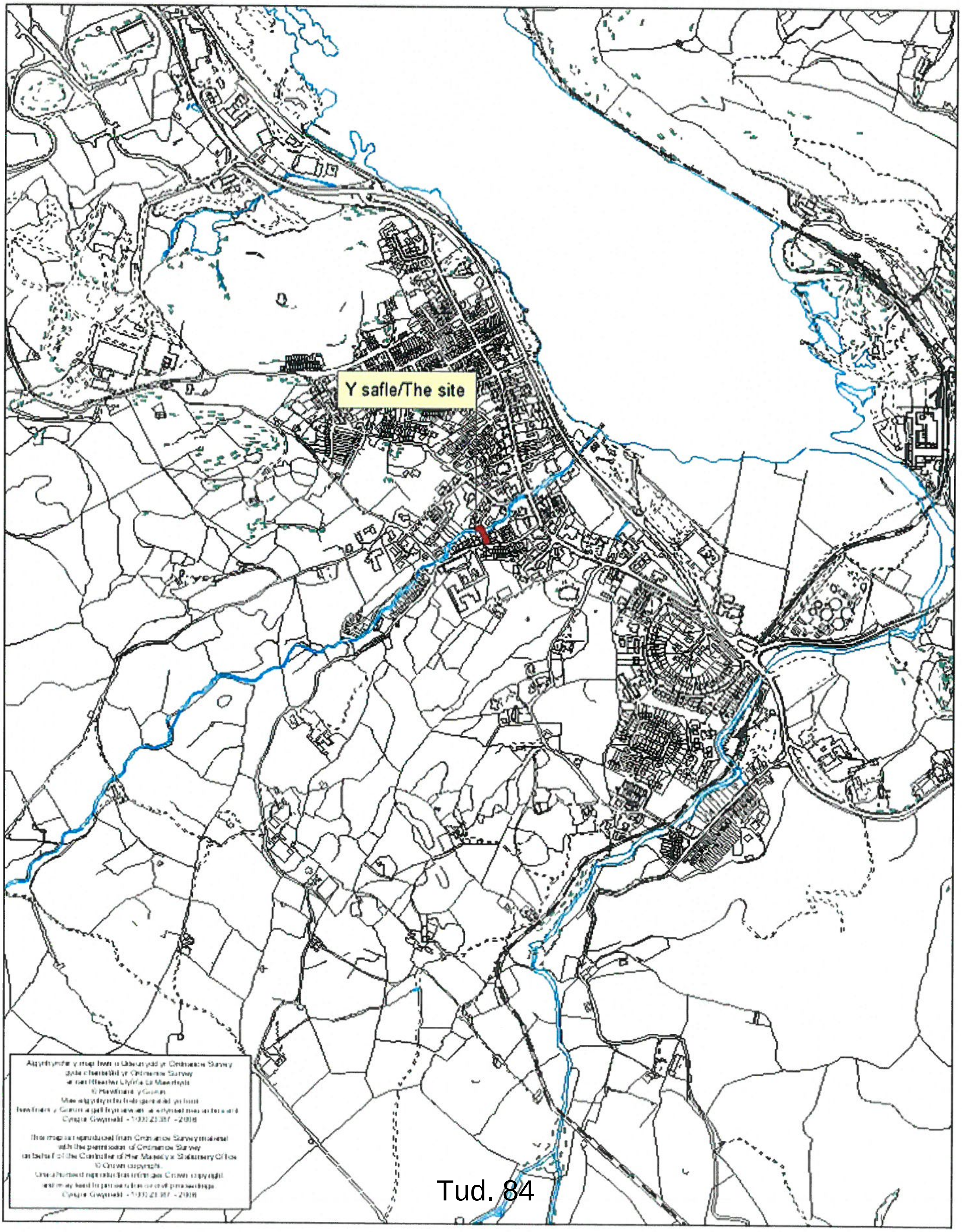
7. Argymhelliad:

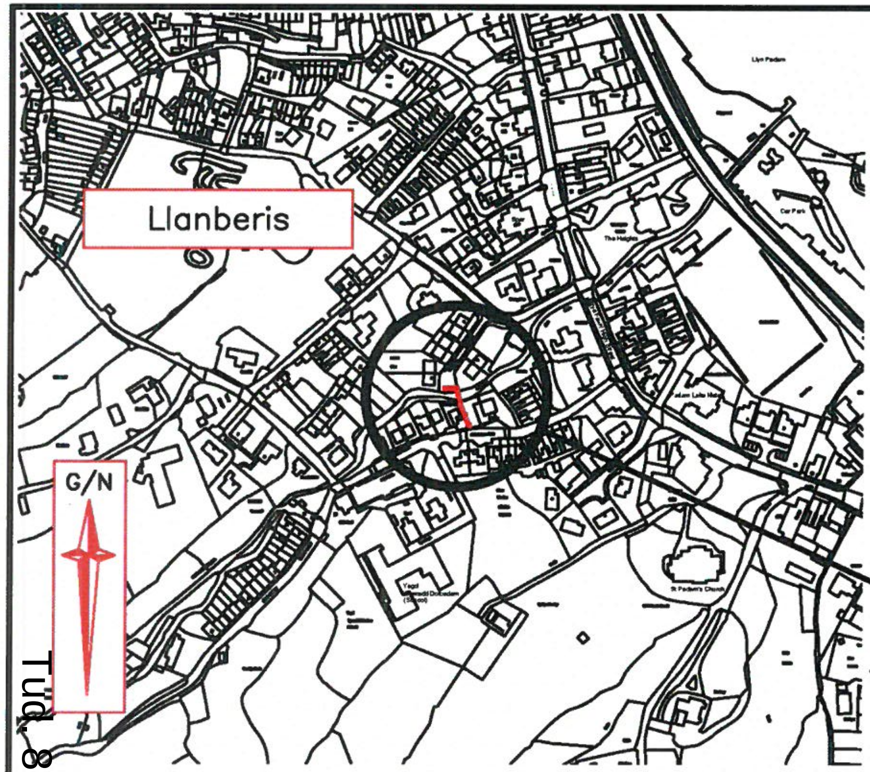
7.1 Caniatáu - amodau:-

1. 5 mlynedd.
2. Yn unol â'r cynlluniau.
3. Angen cyflwyno Cynllun Rheolaeth Amgylcheddol cyn dechrau ar y datblygiad.

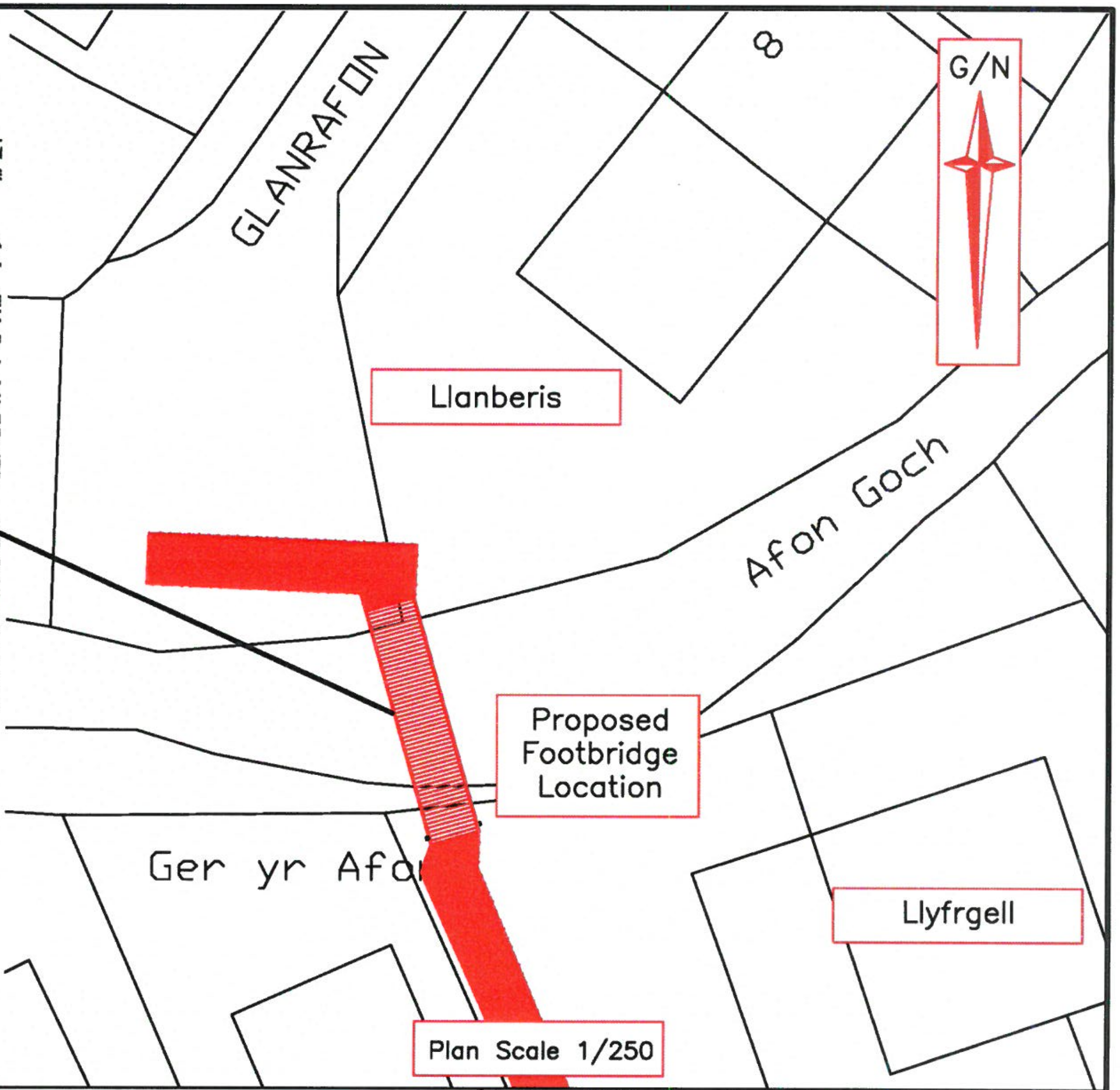
Rhif y Cais / Application Number : **C18/0237/15/R3**

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





Location Plan
Scale 1:5000

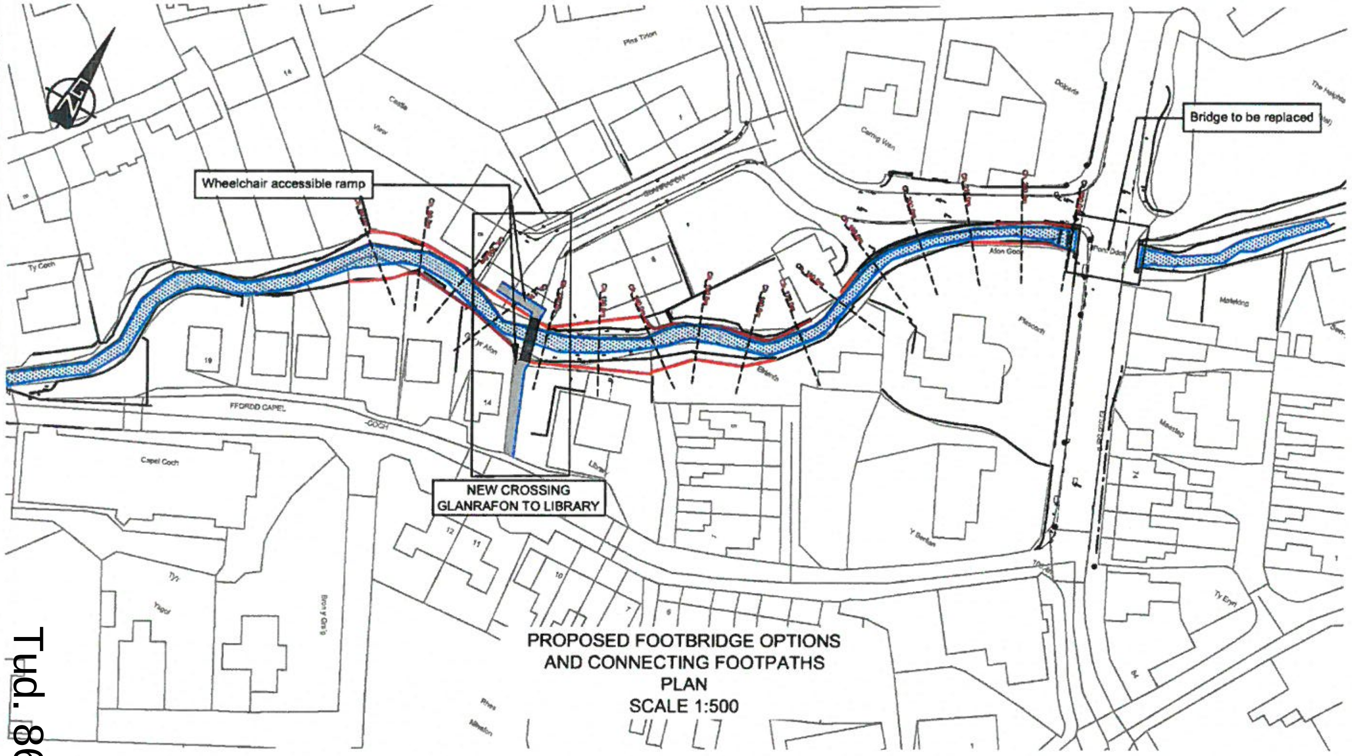


Seiliwyd ar fap yr Arolwg Ordnans gan Llywodraeth Cynulliad Cymru gyda chaniatad yr Arolwg Ordnans ar ran Rheolwr Gwasg ei Mawrhydi Hawlfraint y Goron. Cedwir pob hawl. Mae atgynhyrchu heb awdurdod yn torri hawlfraint y Goron a gall arwain at erlyniad neu achos sifil. Rhif Trwydded 100017916

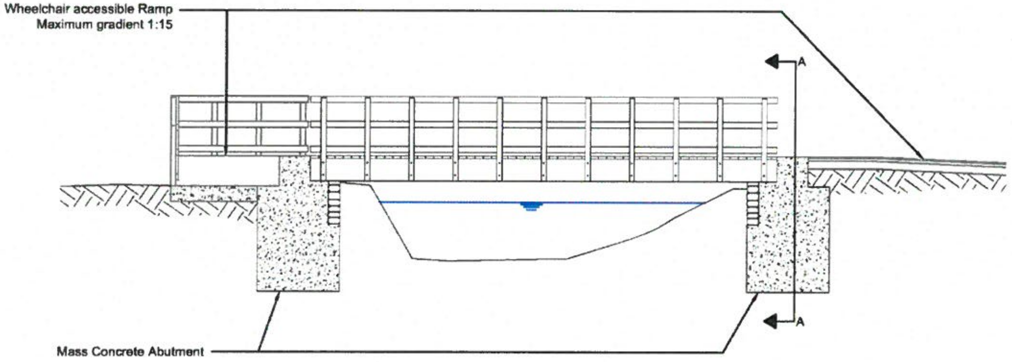
Based upon the Ordnance Survey map by the Welsh Assembly Government with the permission of Ordnance Survey on behalf of the Controller of Her Majesty's Stationery Office
© Crown Copyright
Unauthorised reproduction infringes Crown copyright and may lead to prosecution or civil proceedings
Licence Number 100017916

ymgynghoriaeth gwynedd consultancy
gwasanaeth amlddisgyblaethol / a multidisciplinary service

CYNLLUN/SCHEME : LLANBERIS ENVIRONMENTAL ENHANCEMENT	DARLUNWYD GAN : DRAWN BY : HWJ	DYDDIAD DARLUNWYD : DATE DRAWN : 3/18
	GWIRIWYD GAN : CHECKED BY : GTJ	DYDDIAD GWIRIWYD : DATE CHECKED : 3/18
TEITL LLUNIAD/DRAWING TITLE : LOCATION PLAN	Taflen Sheet 1 o of 1	GRADDFEYDD : SCALES : As Shown
	Rhif Lluniad Drawing No. 5926/MI/1	CYWI REV



PROPOSED FOOTBRIDGE OPTIONS
AND CONNECTING FOOTPATHS
PLAN
SCALE 1:500



PROPOSED FOOTBRIDGE AND CONNECTING
FOOTPATHS AT OPTION 1 LOCATION
CROSS SECTION
SCALE 1:100

CROSS SECTION A-A
SCALE 1:100

NODIADAU/NOTES

1. All dimensions in millimetres unless otherwise stated.
2. All levels in metres above Ordnance Datum.
3. All chainages in metres.

Kerbing

Where new kerbs are to be introduced the existing kerbs are to be taken up and removed to tip off site.

K1 – Type B Half batter kerb

Kerbs to Standard Detail Drawing B101D

Footway Construction

Contractor to lay footway construction from pedestrian footbridge to Library building line where required as detailed in Standard Detail M102C

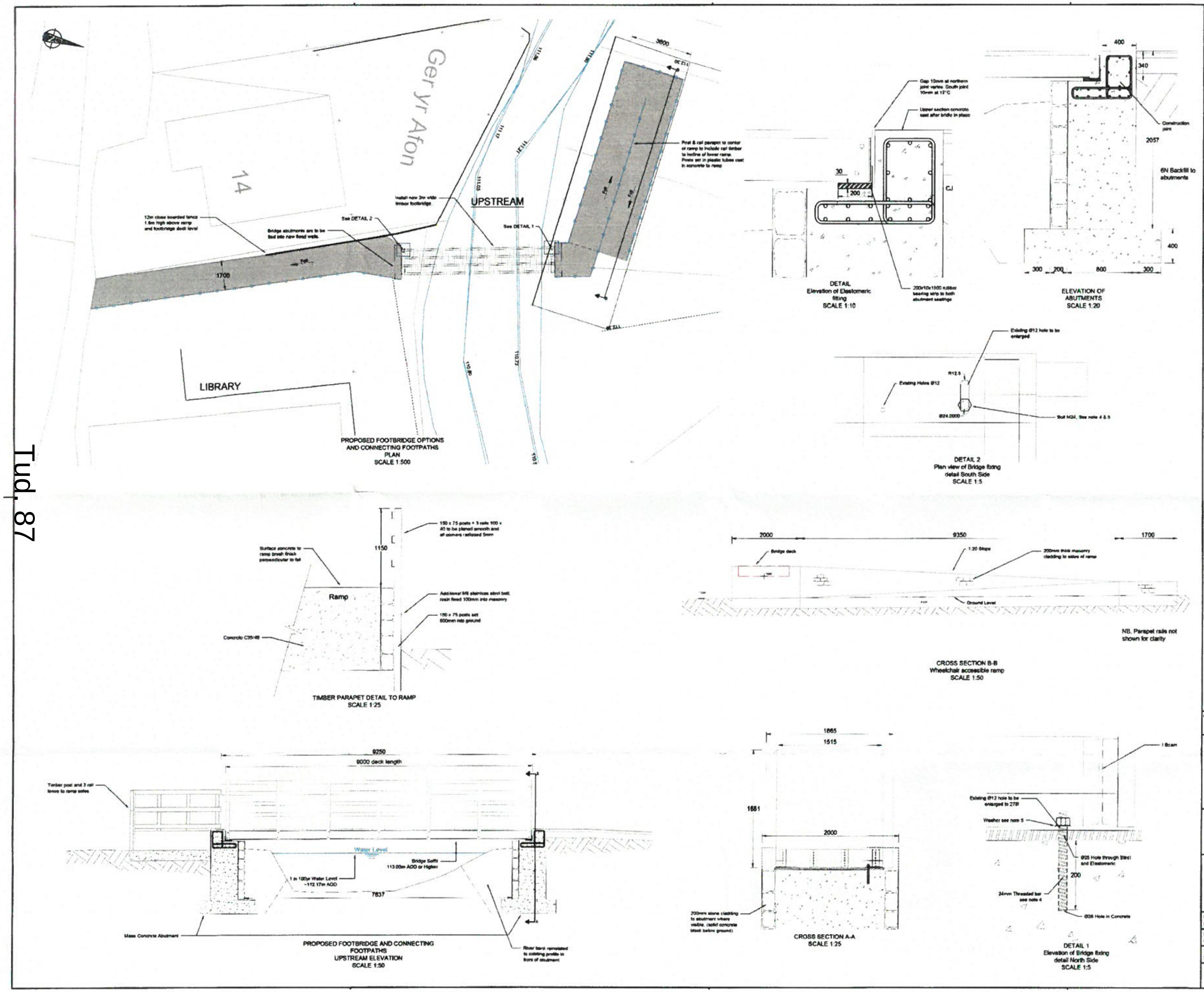
Proposed 1.2m high pedestrian barrier

Footbridge notes

1. Location of abutment to be agreed on site with the Engineer
2. Contractor to propose suitable bearing arrangement
3. Contractor to design abutment to engineers constraints
4. The extent of the site is show on the plan opposite .
5. No construction work is allowed outside of the site boundary. Material and personnel transportation to site must be kept to an absolute bare minimum.
6. Permitted access routes to and from site are shown on the plan opposite. The contractor will be responsible for reinstatement of access routes (max 5m width)
7. Concrete to be class ST5
8. Mortar in joints shall be recessed 25mm with a minimum width of 10mm and a maximum of 20mm.
9. During all phases of the work, the Environment Agency's GPP5 (Guidance for Pollution Prevention) should be adhered to, to prevent any hazardous materials from entering the watercourse.
10. No materials are to be stored within 5m of the stream and river. No refueling of plant within 6m of the streams and river.
11. All fuel storage tanks to be bunded and spill kits to be available on site.
12. Any water pumped from the excavation will be pumped onto a grass area well clear of the stream and allowed to drain back the soil to avoid any sediment from entering the stream.
13. All exposed vertical concrete faces to be clad in locally sourced stone.

CYNLLUN / SCHEME: LLANBERIS FLOOD ALLEVIATION SCHEME	DARLUNWYD GAN: DRAWN BY: JER	DYDDIAD DARLUNWYD: DATE DRAWN: 16/03/2018	YGC CYNGOR GWYNEDD COUNCIL
	GWIRIWYD GAN: CHECKED BY: OGR	DYDDIAD GWIRIWYD: DATE CHECKED: 16/03/2018	
TEITL LLUNIAD / DRAWING TITLE: PROPOSED FOOTBRIDGE OPTIONS	Taflen Sheet 1 o of 1	GRADDFEYDD: SCALES: As Shown @ A3	
	Rhif Lluniad Drawing No. 5926/GA/201	CYW / REV	

Tud. 87



CLEIENT/CLIENT :

NODIADAU/NOTES

——— Proposed 1.2m high pedestrian barrier (timber post & rail)

Footbridge notes

1. All dimensions in millimetres unless otherwise stated.
2. For general notes refer to drawing 5926/M/100.
3. Footbridge to be installed by contractor on new abutments & approach ramps. Footbridge deck currently located at Gern y Gô depot for collection and installation.
4. Bolts and threaded bar to be stainless steel.
5. Washers to be stainless steel, and a nylon flanged /shoulder washer is to be used between the stainless steel and the galvanised bridge beam to prevent bimetallic corrosion.

CYNLLUN DIWYGIEDIG
REVISED PLAN
18/7/18

18 JUL 2018

A	Revisions to notes, added notes on bolts to be used and types of washers that are to be acceptable	JER 20/06/2018	OGR

NEWIDIADAU MODIFICATIONS

YGC

CYNLLUN / SCHEME :

Llanberis
Flood Alleviation Scheme

TEITL LLUNIAD / DRAWING TITLE :

Temporary Footbridge

DARLUNIWYD GAN : DRAWN BY :	DLJ	DYDDIAD DARLUNIWYD : DATE DRAWN :	05/06/18
GWIRIWYD GAN : CHECKED BY :	JJC	DYDDIAD GWIRIWYD : DATE CHECKED :	15/06/18
Taflen Sheet	1 of 1	GRADDFEYDD : SCALES :	As shown @ A1

Rhif Lluniad
Drawing No. 5926/S/401 A

Rhif: 5

Cais Rhif:	**C18/0409/11/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**12/06/2018**
Math y Cais:	**Llawn - Cynllunio**
Cymuned:	**Bangor**
Ward:	**Deiniol**
Bwriad:	**Newid defnydd cyn gapel yn 5 uned byw ar y llawr daear a defnydd swyddfa ar y llawr cyntaf**
Lleoliad:	**Capel Pendref, Stryd Fawr, Bangor, Gwynedd, LL571NS**
Crynodeb o’r Argymhelliad:	**CANIATAU GYDAG AMODAU**

1. Disgrifiad:

1.1 Cais llawn newid defnydd cyn gapel yn 5 uned byw ar y llawr daear a defnydd swyddfa ar y llawr cyntaf. Gwaith addasu a fwriedir yn fewnol yn bennaf drwy osod llawr newydd ar ben y galeri presennol er creu adeilad gyda dau lawr mewnol. Bwriedir creu 5 uned byw hunan gynhaliol ar y llawr daear, gyda 4 o fewn y prif gapel gyda'r pumed uned o fewn y festri cefn. Byddai'r gwaith addasu yn golygu codi partiswns newydd, gan mai defnydd capel oedd y defnydd olaf gyda'r seddi a'r set fawr dal yn bodoli. Bydd pob uned gydag ystafell fyw a chegin agored, baddon ac un ystafell wely. Mae'r ffurflen cais yn datgan bwriedir neilltuo un o'r unedau fel uned fforddiadwy ar gyfer rhent cymdeithasol, a bydd pob uned yn mesur rhwng 48m2 ac 51.5m2.

1.2 Bwriedir defnyddio'r ddau ddrws blaen presennol fel y brif fynedfa i ddwy uned byw ynghyd â'r swyddfa ar y llawr cyntaf. Byddai'r fynedfa i'r dair uned arall drwy ddrysau presennol ar yr ochrau, ble fyddai unedau rhifau 4 a 5 yn rhannu mynedfa. Mae hen adeilad is-safonol wedi ei leoli ar yr ochr, a ddefnyddir fel cegin yn y gorffennol, a bwriedir ei addasu er defnydd swyddfa i'r rheolwr ynghyd â defnydd ystafell beirianyddol (plant room). Ar y llawr cyntaf bwriedir cadw'r gofod i gyd yn agored, ond creu ystafelloedd ar wahân allan o wydr o fewn y gofod hwn. Byddai'r ddau risiau presennol yn gwasanaethu'r swyddfa ar y llawr cyntaf. Mi fydd y galeri presennol yn aros yn ei le, ond wedi ei orchuddio gyda'r llawr newydd yn cael ei osod uwchben.

1.3 Bwriedir creu darpariaeth gwastraff ac ailgylchu ar y ddau ochr o'r adeilad gyda ffens bren 1.8m o uchder o'u hamgylch.

1.4 Saif y safle ar Stryd Fawr Ddinas Bangor, tu allan i'r brif ardal siopa. Mae ffordd ddi-ddosbarth yn rhedeg o flaen y safle gyda llwybr cyhoeddus gerllaw. Mae'r adeilad yn rhestredig gradd II.

1.5 Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio gan ei fod yn ddatblygiad am 5 uned byw.

2. Polisïau Perthnasol:

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

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

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

PCYFF1 - Ffiniau datblygu
PCYFF2 – Meini prawf datblygu
PCYFF3 – Dylunio a siapio lle
PCYFF4 – Dylunio a thirweddu
PS5 – Datblygu cynaliadwy

TAI9 – Isrannu eiddo presennol i fflatiau hunangynhaliol a thai amlfeddiannaeth
TRA2 – Safonau parcio
TRA4 – Rheoli ardrawiadau cludiant
ISA2 – Cyfleusterau cymunedol
PS20 - Diogelu a lle bo'n berthnasol wella asedau treftadaeth
TAI1 – Tai yn y ganolfan isranbarthol a'r canolfannau gwasanaeth trefol
TAI8 – Cymysgedd briodol o dai
TAI15 – Trothwy tai fforddiadwy a'u dosbarthiad
PS13 – Darparu cyfle ar gyfer economi ffyniannus
PS19 – Gwarchod a lle bo'n berthnasol gwella'r amgylchedd naturiol
AMG5 – Cadwraeth bioamrywiaeth leol
PS1 – Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 9, Tachwedd 2016)
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio 2016
Nodyn Cyngor Technegol 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Dim hanes cynllunio blaenorol.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Dim gwrthwynebiad
Uned Drafnidiaeth:	Dim gwrthwynebiad - er nad oes darpariaeth parcio ynghlwm â'r datblygiad tybir fod cyfleon ddigonol i barcio ar y strydoedd a meysydd parcio lleol. Mae'r safle'n ganolog o fewn y ddinas ac yn agos i nifer o gyfleusterau lleol, ac yn agos i ddulliau eraill o deithio fel enghraifft cludiant cyhoeddus a thrên.
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Dim gwrthwynebiad i'r bwriad, ac yn fodlon a'r arolwg a gyflwynir ac i ddilyn yr argymhellion a gynigir yn adran 5 o'r adroddiad er mwyn osgoi effeithiau andwyol ar ystlumod. Dylid tynnu sylw ymgeiswyr at y ffaith, mai eu cyfrifoldeb hwy yw sicrhau eu bod yn cael y trwyddedau / caniatâd sy'n berthnasol i'w datblygiad, yn ogystal â chaniatâd cynllunio.
Dŵr Cymru:	Amodau safonol
Uned Gwarchod y Cyhoedd:	Heb eu derbyn
Uned Bioamrywiaeth:	Dangosodd arolwg gan Greenman Ecology nad oedd ystlumod yn defnyddio'r adeilad. I leihau'r risg i ystlumod ymhellach dylid dilyn y mesurau Osgoi Rhesymol wedi eu rhestru yn rhan 5 o'r Adroddiad (5 Mitigation Method 5.1 Reasonable avoidance measures).

Cymdeithas Ddinesig Bangor:	Cefnogi – Mae'r cynnig yn ddefnydd ymarferol a chynaliadwy o'r adeilad wrth symud ymlaen, ac mae'n cynnig y gallu i aros mewn cyflwr da fel Adeilad Rhestredig ar y Stryd Fawr heb lawer o dresmasu nag addasu. Mae'r cynigion yn gymeradwy.
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu wedi dŵad i ben ac ni dderbyniwyd unrhyw ohebiaeth ar y cais.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae polisi PCYFF1 yn cefnogi datblygiadau priodol o fewn ffiniau datblygu, a saif y safle hwn o fewn ffin datblygu Dinas Bangor sydd yn Ganolfan Gwasanaeth Isranbarthol. Mae polisi PCYFF2 yn datgan y dylid cynigion wneud y defnydd gorau o dir yn ogystal â chydymffurfio â pholisïau eraill y cynllun a chanllawiau cenedlaethol. Mae ail ran polisi ISA 2 hefyd yn berthnasol o safbwynt gwarchod cyfleusterau cymunedol - yn yr achos yma mae'r capel eisoes wedi ei gau ac wedi ei werthu. Mae hyn yn adlewyrchiad o'r patrwm cyffredinol gyda chapeli mawr ble mae uno cyfleusterau yn lleol yn digwydd er mwyn ymateb i'r newid yn y dull o ymgynnull a'r nifer llai o bobl yn mynychu capeli.

5.2 O ran egwyddor y bwriad, mae polisïau TAI1 a TAI9 yn berthnasol gyda thai o fewn canolfan isranbarthol ac isrannu eiddo presennol i fflatiau. Bwriad sydd yma i drosi adeilad, sy'n cyd fynd â gofynion TAI1. Mae meini prawf TAI9 yn disgwyl i gynigion fod o fewn ffiniau datblygu; yn addas i'w trosi i'r nifer a'r math o unedau heb yr angen am estyniadau ac addasiadau allanol sylweddol; ni fydd yn cael effaith andwyol ar fwynderau preswyl; cynnwys digon o le parcio a lle storio sbwriel, os na ellir darparu llefydd parcio ceir pwrpasol, ni ddylai'r cynnig waethygu problemau parcio sy'n bodoli yn yr ardal leol.

5.3 Mae'r egwyddor o drosi'r llawr cyntaf yn swyddfa yn cael ei asesu yn erbyn polisïau strategol PS13, 'Darparu cyfle ar gyfer economi ffyniannus' a PS5 'Datblygu cynaliadwy'. Mae'r polisi yn gefnogol mewn egwyddor o greu darpariaeth ychwanegol o ofod swyddfa, yn enwedig y meini prawf 3 a 10 sy'n gefnogol i gyfleoedd cyflogaeth amrywiol a buddsoddiad mewn canolfannau a phentrefi.

5.4 O ystyried y polisïau uchod, ystyrir bod yr elfen defnydd cymysg o unedau preswyl a swyddfa yn dderbyniol mewn egwyddor ac yn sicrhau defnydd priodol ar gyfer adeilad sylweddol ac amlwg ar y Stryd Fawr ym Mangor.

Mwynderau gweledol

5.5 Caniateir cynigion i newid adeiladau presennol os gellir cydymffurfio â'r gofynion perthnasol, sy'n cynnwys ychwanegu at ac yn gwella cymeriad ac ymddangosiad y safle, yr adeilad neu'r ardal o ran y gosodiad, yr ymddangosiad, a'r graddfa. O gofio mai trosi adeilad presennol yw'r bwriad hwn, nid yw llawer o'r ffactorau uchod yn berthnasol. Fodd bynnag, nid oes unrhyw addasiadau allanol helaeth yn rhan o'r bwriad, dim ond addasiadau bach ar ochr yr adeilad. Mae'r adeilad yn cyn-gapel ac yn

adeilad trawiadol iawn ar y Stryd Fawr, ac ni fwriedir unrhyw addasiadau i'r edrychiad blaen, dim ond i'r darn bach wrth y cefn ble'r bwriedir defnyddio fel ystafell beiriannau a llecyn i storio sbwriel ac ail-gylchu. O ran mwynderau gweledol yr adeilad a'r ardal, ni chredir y byddai'r bwriad yn debygol o amharu ar y mwynderau gan fod cymeriad gweledol yr eiddo yn parhau o ran yr edrychiad, ac y byddai'r llecynnau sbwriel allan o olwg. Ni fwriedir ymgymryd ag unrhyw waith i'r tir sy'n amgylchynu'r safle, sydd hefyd yn cyfrannu ar fwynderau'r ardal. Mi fydd yr adeilad yn parhau i fod yn adeilad trawiadol yn y strydlun hyd yn oed gyda defnydd newydd. Ystyrir yn yr achos yma y byddai'r bwriad yn cwrdd â gofynion polisi PCYFF 3 CDLl.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.5 Saif yr adeilad ar dir uwch ar y Stryd Fawr o fewn cwrtil annibynnol ei hun. Mae tŷ tafarn ar un ochr, deintydd i'r ochr arall ac adeiladau preswyl gyferbyn. Yn gyffredinol mae gan yr ardal yma o Fangor ddefnydd amrywiol iawn sy'n golygu ei fod yn gallu bod yn ardal fywiog ddydd a nos. Ar y sail yma, ni chredir y byddai'r newid defnydd yn debygol o amharu ar fwynderau unrhyw drigolion cyfagos i raddau fyddai'n cael ei ystyried yn annerbyniol gan fod defnyddiau tebyg eisoes i'w gweld o gwmpas. Byddai'r defnydd newydd yn debygol o greu llai o ymwelwyr i'r safle (pe bai'r capel wedi ei ddefnyddio i'w lawn botensial), ac o gofio bod y safle ar Stryd Fawr Bangor, ble mae llawer o siopau a fflatiau, ni fydd y defnydd newydd allan o gymeriad a'r ardal. Fel y soniwyd uchod am leoliad yr adeilad o fewn cwrtil mawr, ni chredir y bydd gormod o or-edrych dros yr adeiladau gerllaw nag effaith ar breifatrwydd gan fod yr agoriadau yn parhau fel y mae, ac mae'r adeilad rhwng 13m a 15m oddi wrth yr adeiladau cyfagos. Ystyrir yn yr achos yma fod y bwriad yn cwrdd â gofynion polisïau PCYFF 2 a 3 o'r CDLl.

Materion fforddiadwyedd

5.6 Mae polisi TAI8 yn berthnasol i'r cais ac yn ymwneud â sicrhau chymysgedd briodol o dai - yn yr achos yma mae'r bwriad am ddarparu 5 uned byw un ystafell wely. O ystyried maint y ganolfan a'r gwahanol ddefnydd o fewn y Ddinas, nid oes amheuaeth fod angen am amryw o unedau gwahanol faint o fewn y ffin. Fodd bynnag, mae tystiolaeth o ofyn sylweddol am unedau un llofft o fewn y Ddinas ac o ystyried natur a lleoliad y bwriad fe ystyrir fod darpariaeth o 5 uned un llofft yn y lleoliad yma yn dderbyniol gan na fyddai yn debygol o apelio i deuluoedd a'r rhai sydd mewn angen am unedau mwy.

5.7 Oherwydd maint bychan yr unedau (mae pob uned yn mesur rhwng 48m2 ac 51.5m2) ystyrir y byddant yn fforddiadwy beth bynnag. Er hyn, mae'r asiant wedi datgan fod un o'r unedau am fod yn uned fforddiadwy rhent cymdeithasol a chyflwynwyd gwybodaeth gan yr asiant yn datgan mai uned rhif 5 fydd yr uned rhent, ynghyd â chadarnhad fod trafodaethau gyda chymdeithasau tai eisoes wedi cymryd lle ond nid oes unrhyw gadarnhad o bwy fydd yn rheoli hyn ar hyn o bryd. Mae polisi TAI5 sy'n ymwneud a thai fforddiadwy yn datgan y dylid 20% o'r unedau fod yn fforddiadwy, sydd yn gyfystyr ag un uned. O ystyried yr uchod mae un uned o'r 5 uned yn cael ei gynnig fel uned fforddiadwy sydd yn cwrdd gyda'r gofyn am gyfraniad 20% - ond yn ogystal fe ystyrir fod yr holl unedau yn fforddiadwy beth bynnag a hynny ar sail eu maint a'u lleoliad. Er mwyn sicrhau fforddiadwyedd hir dymor yr un uned a gynigir fe ystyrir y byddai modd gwneud hyn drwy amod priodol.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.8 Nid oedd gan yr Uned Drafnidiaeth wrthwynebiad i'r bwriad o gofio fod y safle wedi ei leoli yng nghanol Dinas Bangor gyda meysydd parcio cyhoeddus gerllaw ynghyd â'r orsaf drenau hefyd. Yn sgil hyn, credir fod y bwriad yn addas i'w ganiatáu yn unol â gofynion polisïau TRA2 a TRA4 CDLl.

Materion bioamrywiaeth

5.9 Cyflwynwyd adroddiad bywyd gwyllt gyda'r cais ac ymgynghorwyd â'r Uned Bioamrywiaeth ac nid oedd ganddynt wrthwynebiad i'r bwriad. Fodd bynnag, awgrymwyd i ddilyn y mesurau osgoi a restrir yn rhan 5 o'r adroddiad. O sicrhau hyn, ystyrir y byddai'r bwriad yn dderbyniol ac yn cwrdd â gofynion polisi AMG5 CDLl.

Effaith y bwriad ar yr adeilad rhestredig

5.10 Dywed Paragraff 5.13 o Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol y dylai Awdurdodau Cynllunio Lleol ystyried y materion canlynol:

- Pwysigrwydd a gradd yr adeilad a'i ddiddordeb pensaernïol neu hanesyddol cynhenid
- Nodweddion ffisegol yr adeilad sy'n cyfiawnhau ei restru ac yn cyfrannu at ei arwyddocâd, gan gynnwys unrhyw nodweddion pwysig, megis y tu mewn i'r adeilad, a all fod wedi dod i'r amlwg ar ôl i'r adeilad gael ei gynnwys ar y rhestr
- Cyfraniad cwrtil a lleoliad yr adeilad at ei arwyddocâd, yn ogystal â chyfraniad yr adeilad at yr olygfa leol
- Effeithiau'r gwaith arfaethedig ar arwyddocâd yr adeilad
- I ba raddau y byddai'r gwaith yn dod a manteision cymunedol sylweddol, er enghraifft drwy gyfrannu at economi'r ardal neu at wella ei hamgylchedd lleol.

Mae Polisi PS20 o'r CDLl yn ychwanegu at hyn yn ogystal â gofynion pennod 6 o Bolisi Cynllunio Cymru .

5.11 Yn fewnol, bwriedir trosi'r llawr daear yn 5 uned byw, drwy dynnu'r seddi presennol a'r set fawr a'r pulpud. Bwriedir gosod partisiwns newydd a fydd yng nghyd fynd gyda llawr mezzanine newydd er mwyn creu'r unedau. Mi fydd y colofnau gwreiddiol yn aros fel rhan o'r unedau fel nodwedd ynghyd â gwaelod y galeri a fydd ar ddangos. Mae'r unedau wedi eu dylunio fel na fyddant yn amharu ar y ffenestri gwreiddiol, a bwriedir eu hadfer fel rhan o'r bwriad. Bwriedir defnyddio'r prif ddrysau presennol fel y mynedfeydd i ddau o'r unedau ynghyd â'r swyddfa ar y llawr cyntaf, ac mae hyn yn golygu y byddai'r grisiau gwreiddiol hefyd yn parhau.

5.12 Ar y llawr cyntaf bwriedir gosod y llawr newydd ar ben y galeri, ond nid oes bwriad tynnu'r galeri. Mi fydd rhan fwyaf o'r llawr cyntaf yn swyddfa agored, gyda rhai partisiwns er creu ystafelloedd bychan, ond mae'r rhain yn bartisiwns ysgafn y gellir eu tynnu a'u symud yn hawdd. Yn anghyffredin mewn capel mae galeri hanner crwn ar y llawr cyntaf, sydd yn agored i'r to. Bwriedir cadw hwn fel ystafell gyfarfod a gosod partiswn gwydr clir er mwyn cadw'r elfen agored. Ni fydd unrhyw waith strwythurol yn digwydd i'r nenfwd presennol na'r ffenestri gwreiddiol.

5.13 Yn allanol adfer yr adeilad gyda gwaith cynnal a chadw, a hefyd gosod dau ddrws newydd ar yr ochr gyda rhai haearn er diogelwch. Mae'r agoriadau hyn eisoes yn bodoli ac felly nid oes unrhyw waith creu agoriadau newydd. Bwriedir hefyd gosod

ardal biniau wrth ochr yr adeilad gyda chladin pren i'w orchuddio wedi eu paentio yn lliw llwyd, sydd wedi lleoli o fewn yr hen gegin.

5.14 Mae'r bwriad yn ei gyfanrwydd yn ddefnydd addas o'r adeilad heb amharu'n ormodol ar gymeriad yr adeilad. Y prif newid yw'r llawr newydd, ond credir bod ei osod uwch ben y galeri presennol a'i gadw yn dderbyniol ac yn gyfaddawd rhesymol. Yn ogystal â hyn, mae'r bwriad o drosi'r llawr cyntaf yn swyddfa drwy gadw'r gofod yn agored eto yn dderbyniol gan nid oes colled o'r nenfwd nag ychwaith o'r gofod agored, a'r nodwedd arbennig o'r galeri hanner crwn. Teimlir bod y bwriad yn gweithio gyda'r adeilad heb golli unrhyw nodwedd hanesyddol na phensaernïol ac ystyrir bod y bwriad yn cwrdd â gofynion polisïau PS20 ynghyd â'r NCT24. Dylid nodi mae'r materion penodol i'r adeilad rhestredig wedi cael eu hystyried yn llawn fel rhan o'r cais adeilad rhestredig sydd eisoes wedi ei ganiatáu.

6. Casgliadau:

6.1 O ystyried yr uchod ac wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol gan gynnwys polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol, credir fod y bwriad yma i drosi adeilad yn 5 uned byw ynghyd a swyddfa yn dderbyniol a'i fod yn cydymffurfio gyda gofynion y polisïau perthnasol fel y nodi'r uchod.

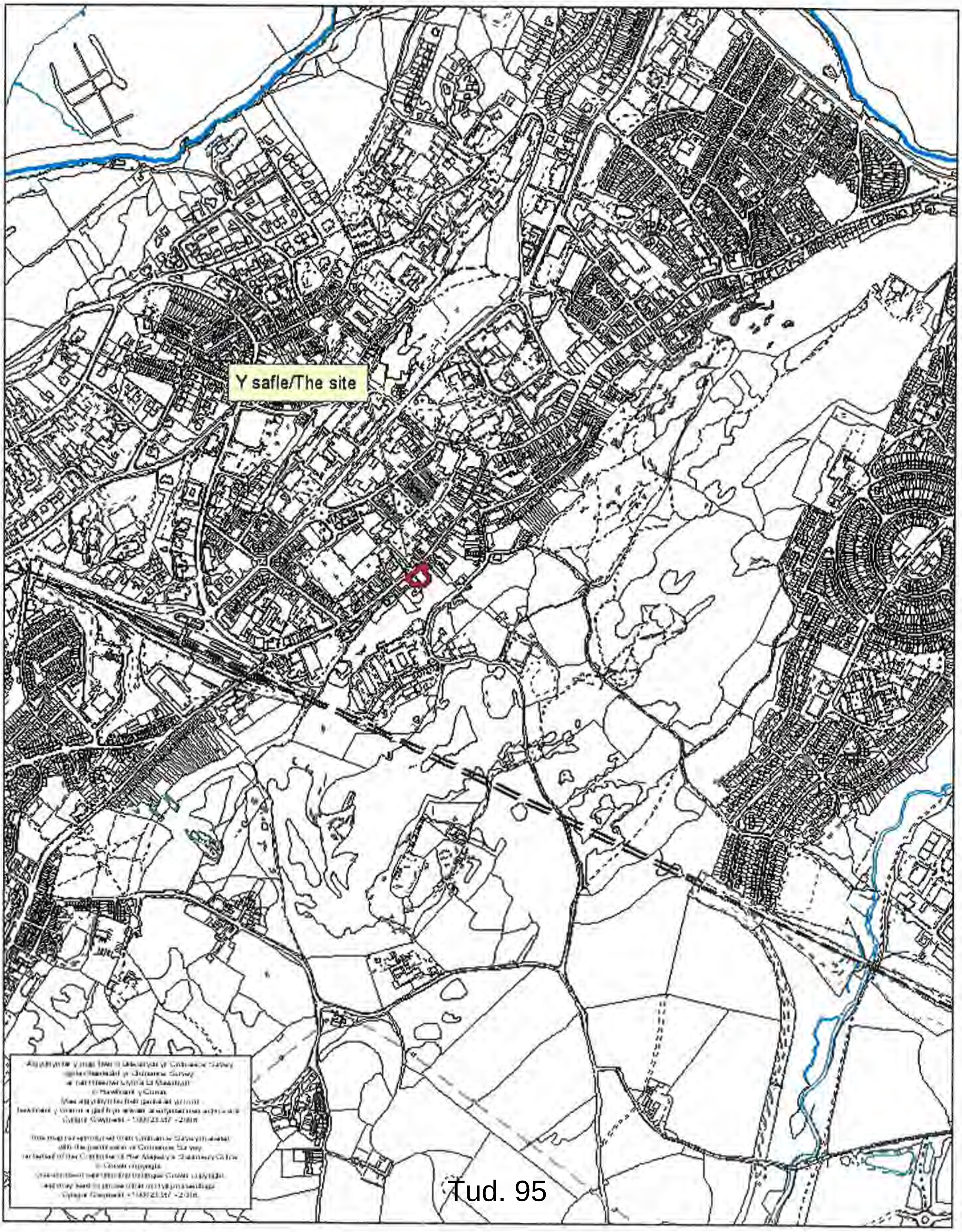
7. Argymhelliad:

7.1 Caniatáu – amodau

1. 5 mlynedd
2. Unol â'r cynlluniau
3. Priffyrdd
4. Amod Dwr Cymru
5. Amod cofnod ffotograffig
6. Lliwiau'r ffenestri a'r drysau i'w cadarnhau o flaen llaw
7. Rhaid cyflwyno a chytuno manylion gwarchod ac ail-ddefnyddio'r seddi a'r pulpud o flaen llaw yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol
8. Sicrhau man storio biniau/ail-gylchu a chytuno ar y manylion cyn dechrau unrhyw waith
9. Sicrhau fod un uned yn fforddiadwy i'r hirdymor
10. Amodau bioamrywiaeth

Rhif y Cais / Application Number : C18/0409/11/LL

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



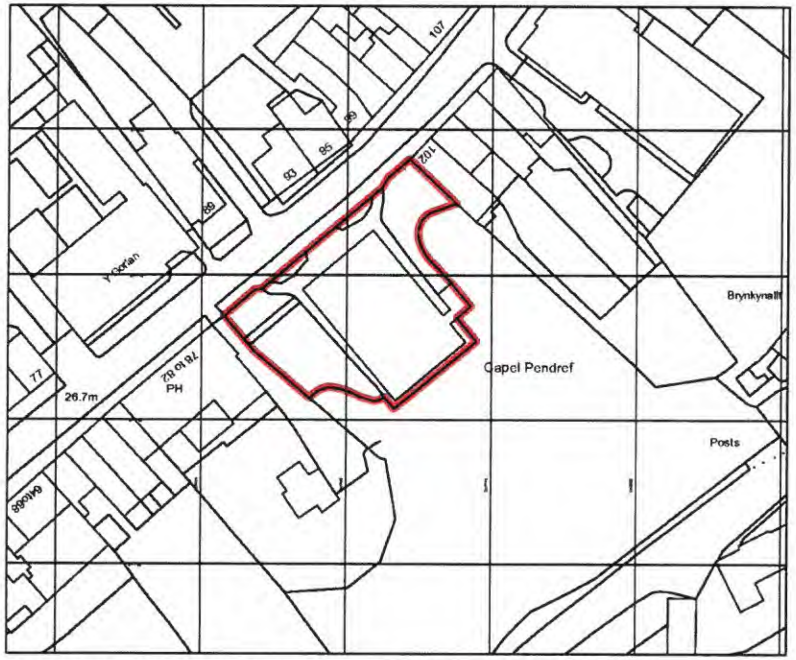
G:N

Tud. 96

Construction Risks	Maintenance/cleaning Risks	Demolition/adaptation Risks

In addition to the hazard/risks normally associated with the types of work detailed on this drawing take note of the above. It is assumed that all works on this drawing will be carried out by a competent contractor working, where appropriate, to an appropriate method statement.

Safety Health and Environmental Information Box



Ordnance Survey, (c) Crown Copyright 2017. All rights reserved. Licence number 100022432

1 Site OS Plan 1:1250

RevID	Description	Date	Initials

DESIGN ARCHITECTURE

Pier House St. Georges Road Menai Bridge Anglesey LL59 5EY
t: 01248 717230 e: office@wmdesign.co.uk w: www.wmdesign.co.uk

Capel Pendref

High Street

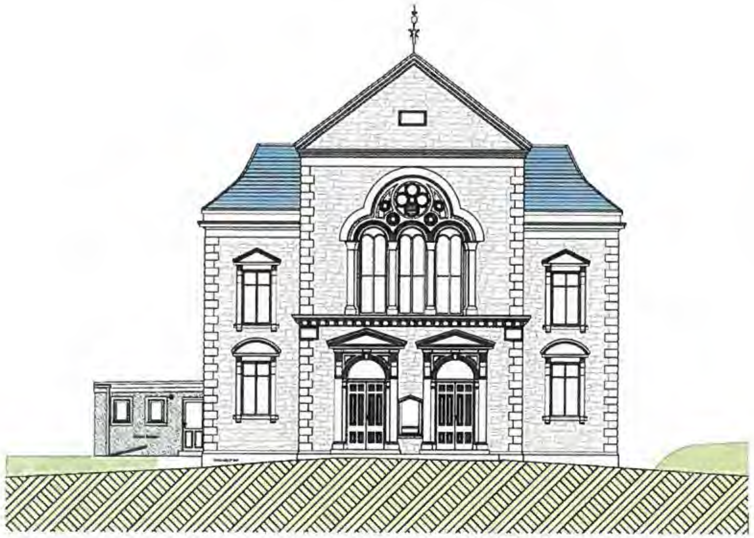
Bangor

Site OS Plan

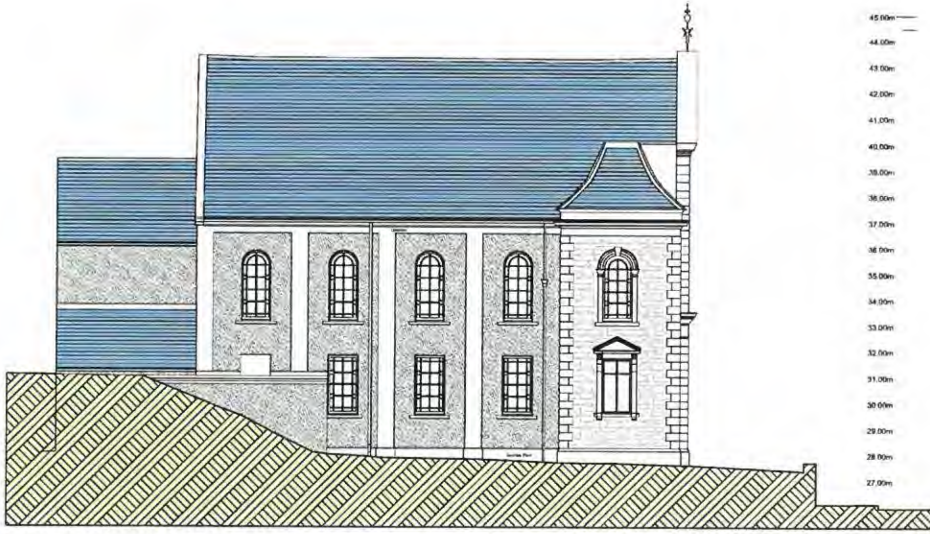
Phil Austin

project	drawing status	date	
SH1645	**Preliminary**	**13/04/2018**	
originator	scale @ A4	number	rev
Adrian Williamson	**1:1250**	**A-01-01**	

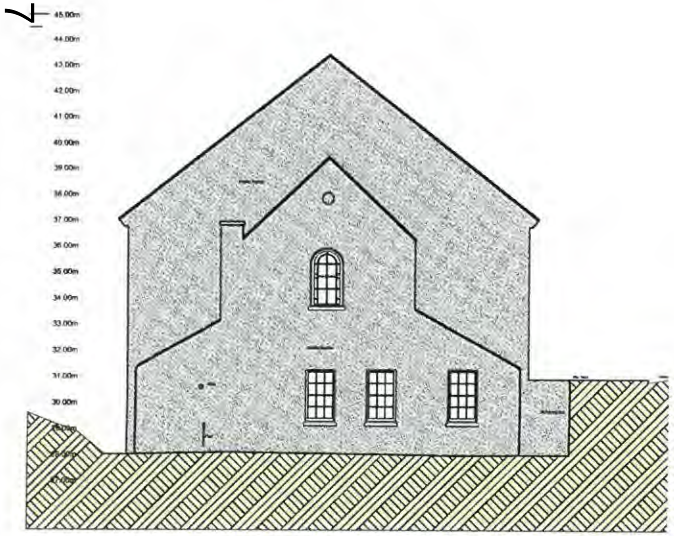
This document and its design content is copyright ©. It shall be read in conjunction with all other associated project information including models, specifications, schedules and related consultants documents. Do not scale from documents. All dimensions to be checked on site. Immediately report any discrepancies, errors or omissions on this document to the Originator. If in doubt ASK.



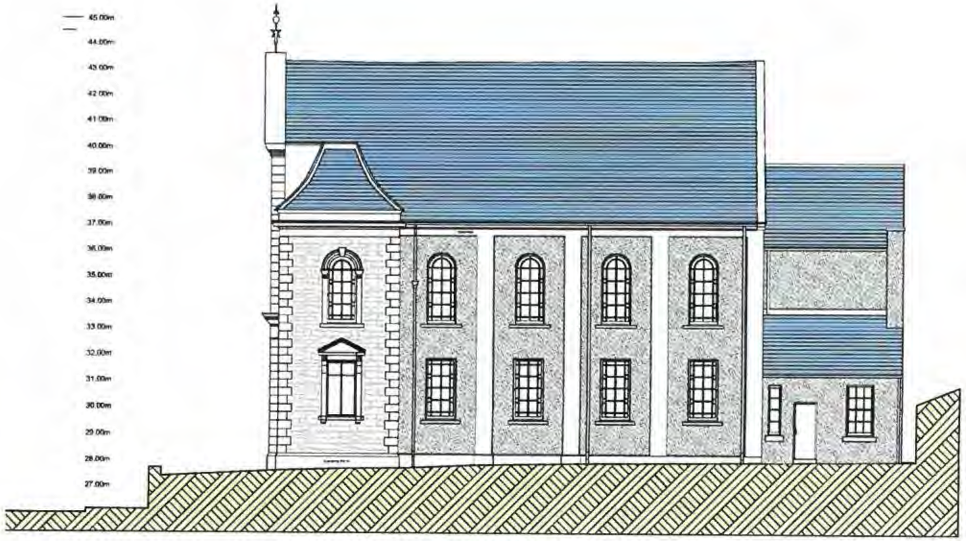
Existing Front Elevation 1:100



4 Existing Side Elevation 1:100



2 Existing Rear Elevation 1:100



3 Existing Side Elevation 1:100

Rev	Description	Date	Initials

DESIGN AND ARCHITECTURE

Pier House St. Georges Road Menai Bridge Anglesey LL59 5EY
t: 01248 717230 e: office@wmdesign.co.uk w: www.wmdesign.co.uk

Capel Pendref

High Street

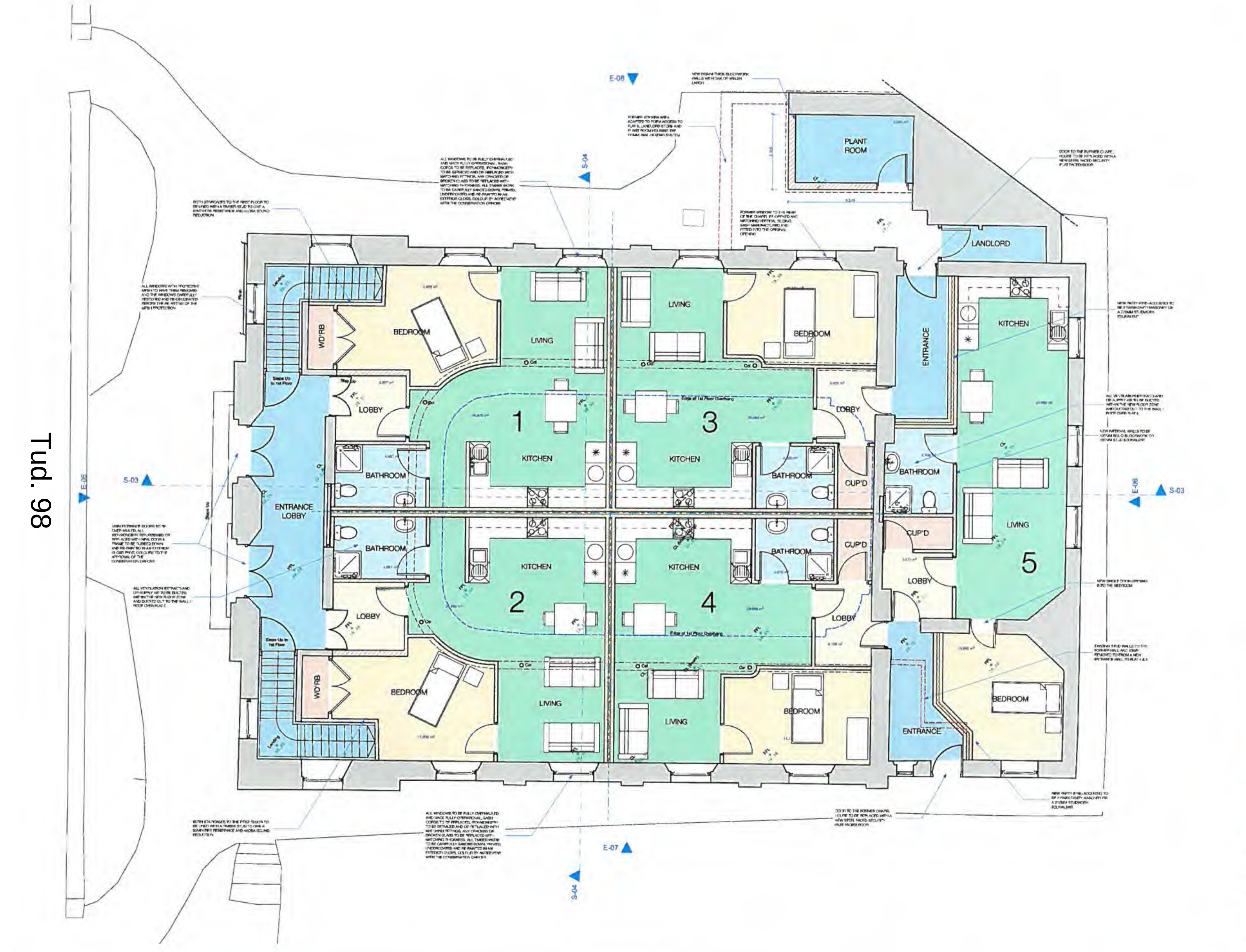
Bangor

Existing Elevations

Phil Austin

project	drawing status	date	
BH1645	Preliminary	13/04/2016	
originator	scale @ A1	number	rev
Adrian Williamson	1:100	A-02-02	

Tud. 98



Proposed Ground Floor 1:50

DESIGN AND ARCHITECTURE

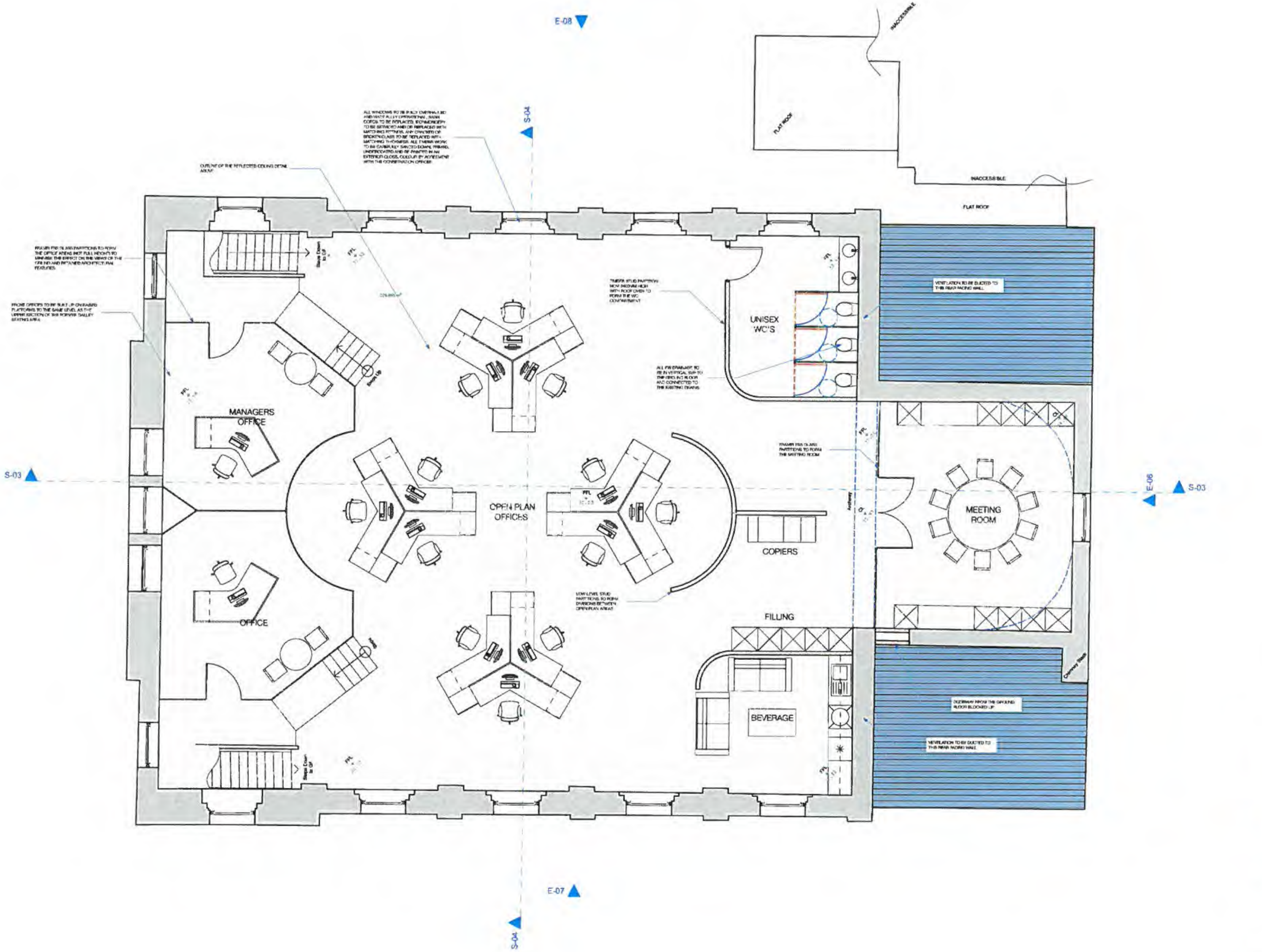
Pier House St. Georges Road Menai Bridge Anglesey LL59 5EY
t: 01248 717250 e: office@wmdesign.co.uk w: www.wmdesign.co.uk

Capel Pendref
High Street
Bangor

Proposed Ground Floor

Phil Austin

project	drawing status	date	
SH1645	Preliminary	13/04/2018	
originator	scale @ A1	number	rev
Adrian Williamson	1:50	A-03-01	



Proposed First Floor 1:50

DESIGN AND ARCHITECTURE

Pier House St. Georges Road Menai Bridge Anglesey LL59 5EY
t: 01248 717230 e: office@wmdesign.co.uk w: www.wmdesign.co.uk

Capel Pendref

High Street

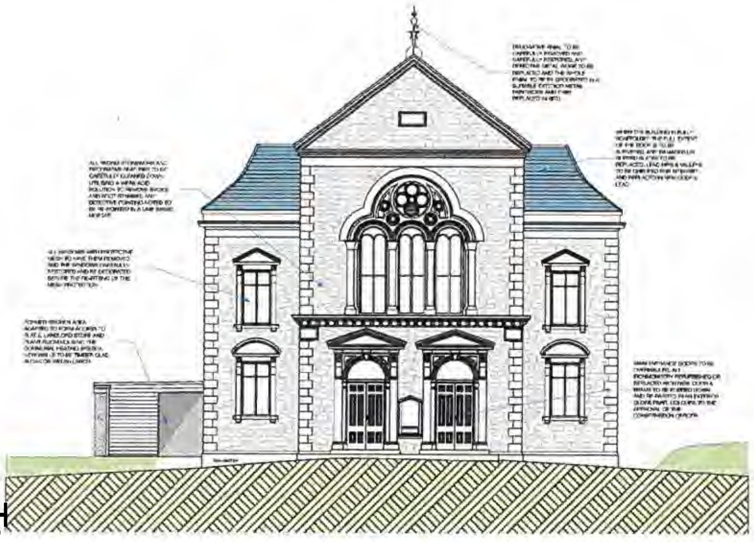
Bangor

Proposed First Floor

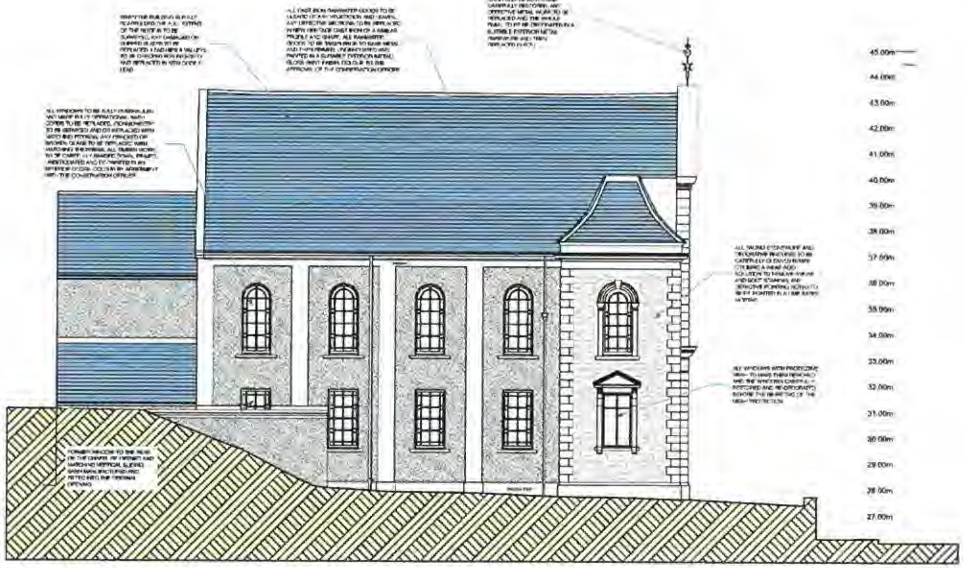
Phil Austin

project	drawing status	date	
8H1645	Preliminary	13/04/2018	
originator	scale @ A1	number	rev
Adrian Williamson	1:50	A-03-02	

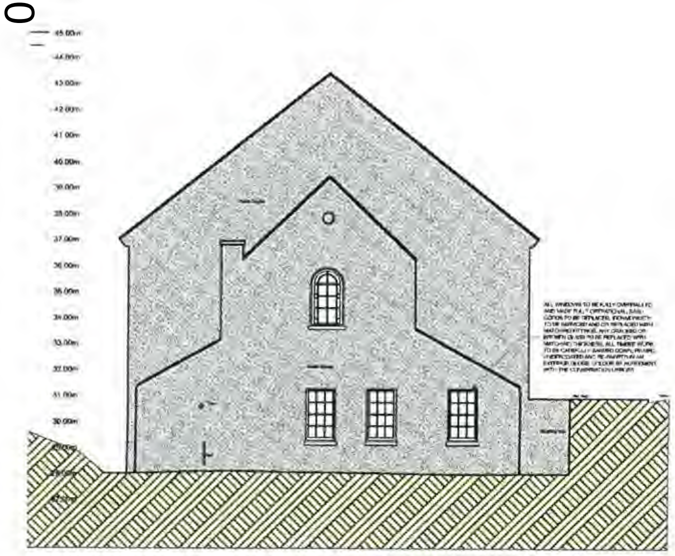
Tud. 100



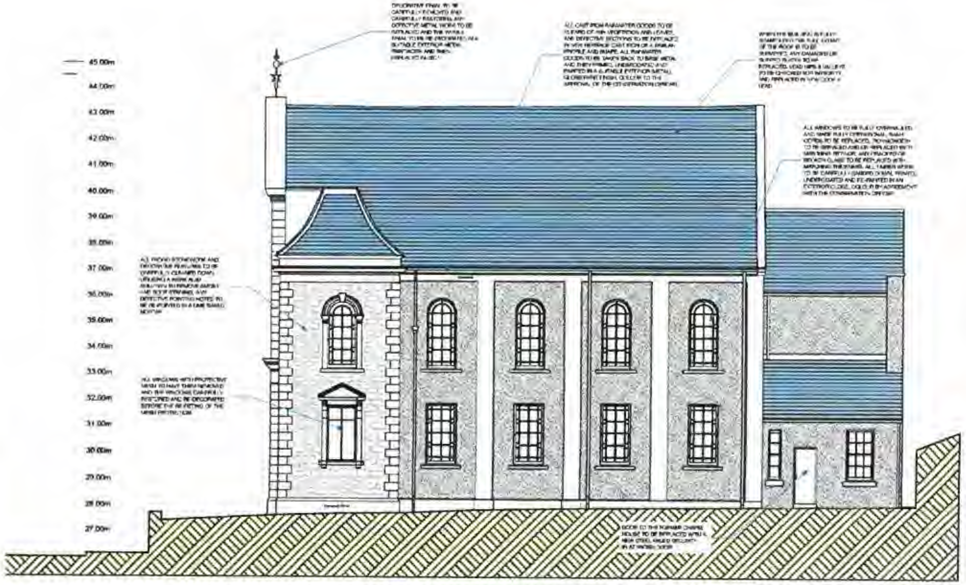
Proposed Front Elevation 1:100



Proposed Side Elevation 1:100



2 Proposed Rear Elevation 1:100



1 Proposed Side Elevation 1:100

DESIGN [illegible] ARCHITECTURE

Pier House St Georges Road Menai Bridge Anglesey [illegible]

Capel Pendref

High Street

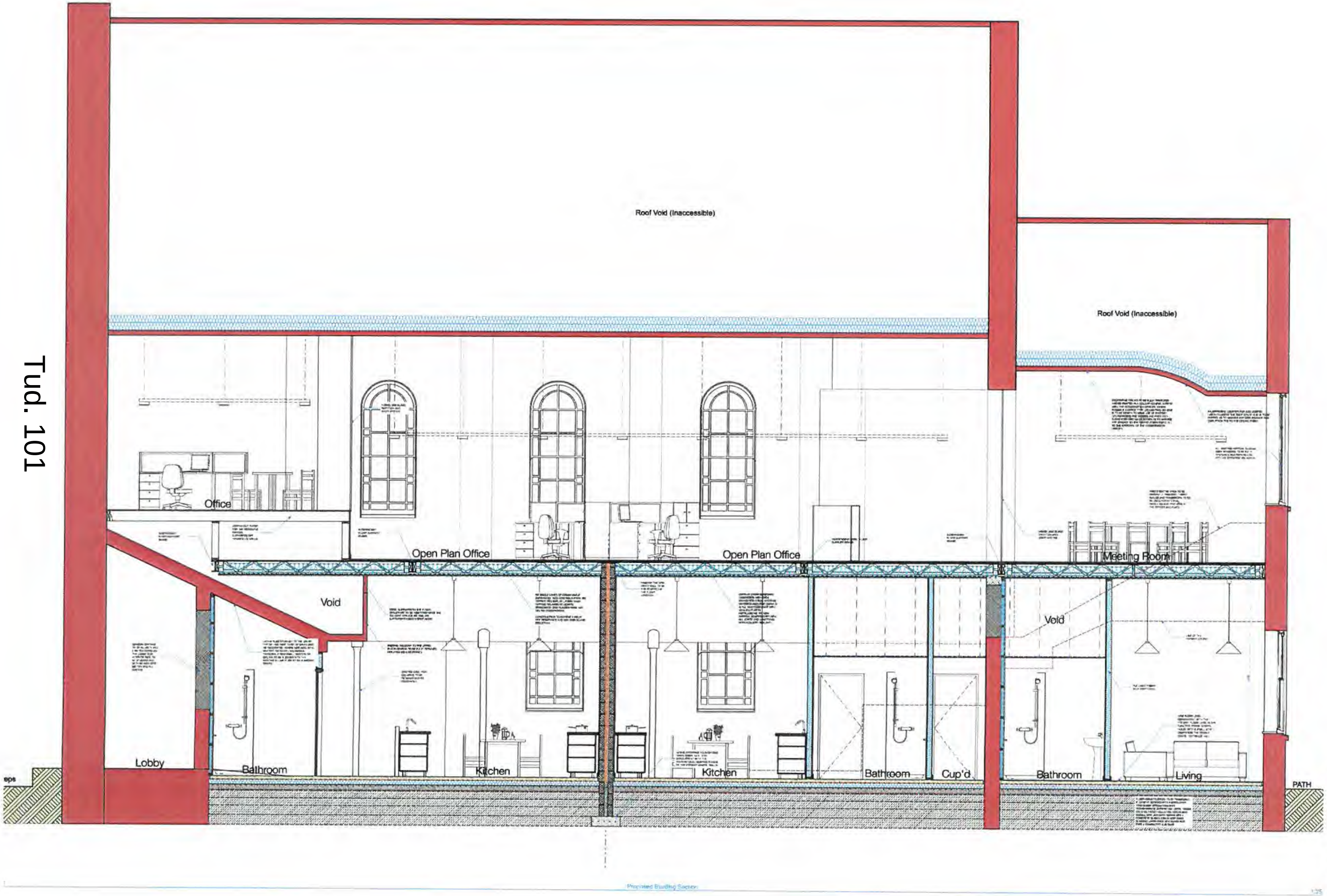
Bangor

Proposed Elevations

Phil Austin

project	drawing status	date
[illegible]	Preliminary	13/04/2018
originator	scale @ A1	number
Adrian Williamson	1:100	A-05-03

Tud. 101



ARCHITECTURE

Capel Pendref
High Street
Bangor

Proposed Section

Preliminary
1:50

Proposed Building Section

Capel Pendref

High Street

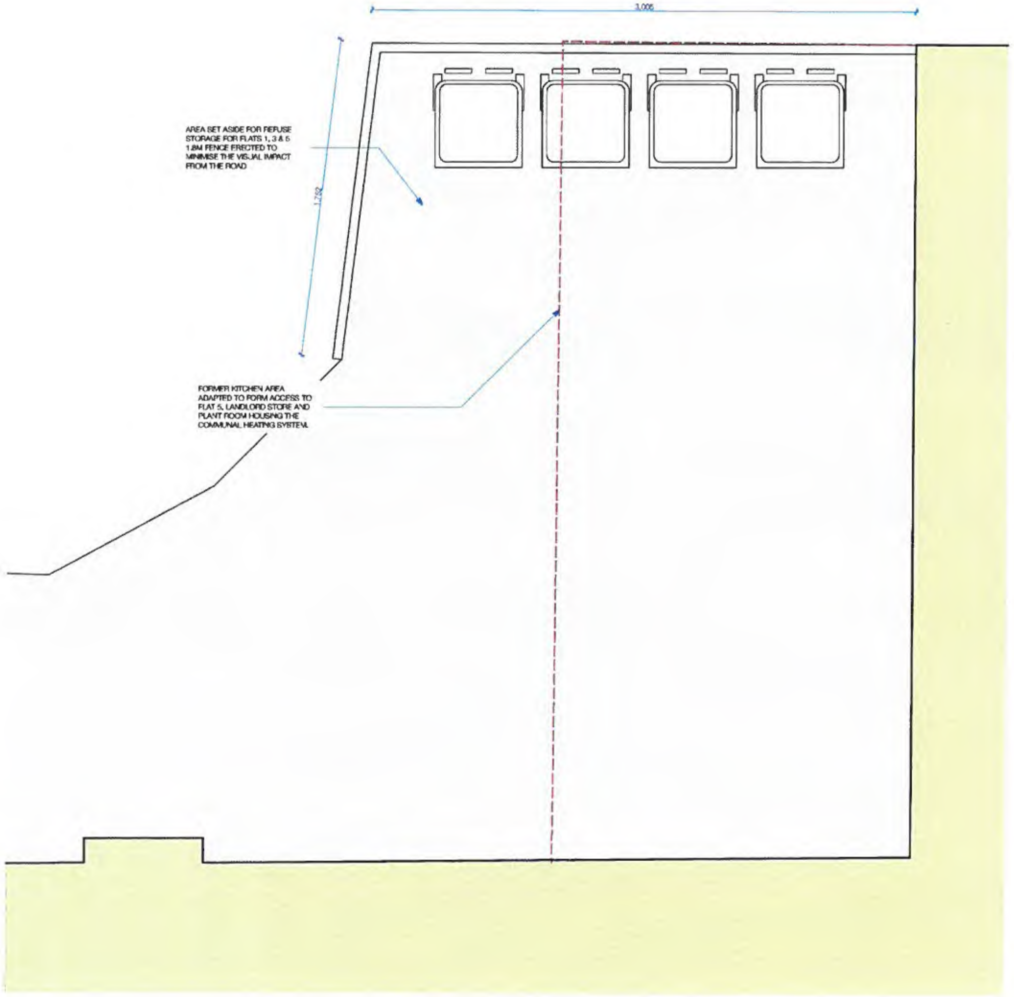
Bangor

Proposed Section

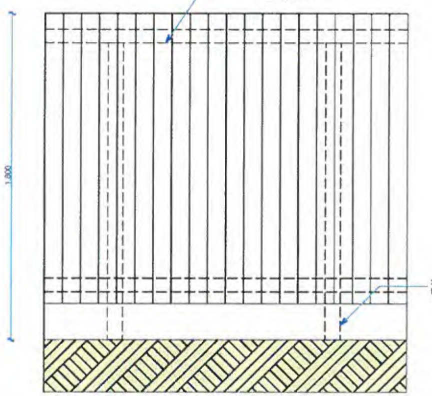
ARCHITECTURE

Tud. 103

Construction Risks	Maintenance/cleaning Risks Demolition/adaptation Risks
In addition to the hazards/risks normally associated with the types of work detailed on this drawing take note of the above. It is assumed that all works on this drawing will be carried out by a competent contractor working, where appropriate, to an appropriate method statement.	
Safety Health and Environmental Information Box	



2 Bin Store Fencing 1:20



1 Bin Store Fencing 1:20

RevID	Description	Date	Initials

DESIGN AND ARCHITECTURE

Pier House St. Georges Road Menai Bridge Anglesey LL59 5EY
t: 01248 717230 e: office@wmdesign.co.uk w: www.wmdesign.co.uk

Capel Pendref

High Street

Bangor

Bin Store Fence

Phil Austin

project	drawing status	date	
SH1645	Preliminary	25/04/2018	
originator	scale @ A2	number	rev
Adrian Williamson	1:20	A-03-08	

This document and its design content is copyright ©. It shall be read in conjunction with all other associated project information including models, specifications, schedules and related consultants documents. Do not scale from documents. All dimensions to be checked on site. Immediately report any discrepancies, errors or omissions on this document to the Originator. If in doubt ASK.

Rhif: 6

Cais Rhif:	**C18/0545/18/MG**
Dyddiad Cofrestru:	**01/08/2018**
Math y Cais:	**Materion a gadwyd yn ôl**
Cymuned:	**Llanddeiniolen**
Ward:	**Bethel**
Bwriad:	**Codi 7 ty yn cynnwys 2 dy fforddiadwy ynghyd â mynedfeydd newydd (cais cynllunio materion sydd wedi eu cadw'n ôl yn dilyn caniatad amlinellol rhif C17/0893/18/AM)**
Lleoliad:	**Maes y Ffynnon, Bethel, Caernarfon, Gwynedd, LL551WA**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**CANIATAU YN DDI-AMOD**

1. Disgrifiad:

1.1 Cais materion a gadwyd yn ôl yw hwn ar gyfer codi 7 tŷ deulawr (gan gynnwys 2 dŷ fforddiadwy) ynghyd â mynedfeydd newydd. Caniatawyd y cais amlinellol o dan gyfeirnod C17/0893/18/AM yn Ebrill, 2018 ynghyd â chytundeb cyfreithiol o dan Adran 106 o'r Ddeddf Gynllunio Gwlad a Thref, 1990 parthed y 2 dŷ par fforddiadwy. Mae'r cais hwn yn ymwneud â materion a gadwyd yn ôl sy'n cynnwys manylion o'r mynedfeydd, ymddangosiad, tirlunio, llunwedd a graddfa'r datblygiad/tai. Mae edrychiadau'r tai yn adlewyrchu edrychiadau tai cyffelyb gan gynnwys toeau llechi naturiol Cymreig, waliau o rendr gwyn/hufen gwead bras gyda phaneli llorweddol lliw M*arley Cedral* ar y llawr cyntaf uwchben yr agoriadau i mewn i'r tai, ffenestri, drysau a nwyddau glaw UPV-c lliw llwyd. Bydd y tai farchnad agored yn dai unigol 4 llofft gyda'r 2 dŷ fforddiadwy yn dai par 3-llofft.

1.2 Bwriedir creu 4 agoriad o'r ffordd sirol dosbarth III gyfagos i wasanaethu'r tai ynghyd â chreu pafin ar hyd blaen y safle yn unol â gofyniad yr Uned Drafnidiaeth. Bydd llecynnau parcio ar gyfer 2 gar i bob tŷ wedi eu lleoli yn nhu blaen y safle gyda gerddi preifat yn y cefn ynghyd â chlawdd newydd i'w godi ar hyd terfyn gorllewinol y safle sy'n disodli'r clawdd gwreiddiol oedd yn rhedeg ar hyd blaen y safle gyda'r ffordd sirol. Mae'r cais hefyd yn cynnwys manylion tirlunio gyda'r clawdd presennol eisoes wedi ei ddymchwel gyda'r cerrig wedi eu gosod mewn twmpathau yng nghefn y safle ar gyfer eu hail-ddefnyddio.

1.3 Lleolir y safle oddi fewn i ffin datblygu Bethel fel y'i cynhwysir yn y CDLL ac mae hefyd wedi ei ddynodi ar gyfer tai yn y Ddogfen Mapiau Gwynedd (cyfeirnod T58). Mae Bethel wedi ei gydnabod yn y CDLL fel *pentref gwasanaeth* sy'n golygu fod ganddo rôl fwy strategol i'w chwarae ar sail darpariaeth tai nid yn unig o fewn y pentref ei hun ond hefyd o fewn y pentref/clystyrau o'i amgylch.

2. Polisïau Perthnasol:

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

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

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

Polisi PCYFF1 - ffiniau datblygu.

Polisi TAI3 - tai mewn pentrefi gwasanaeth.

Polisi TAI8 - cymysgedd o dai priodol.

Polisi TAI15 - trothwy tai fforddiadwy a'u dosbarthiad.

Polisi PCYFF2 - meini prawf datblygu.

Polisi PCYFF3 - dylunio a siapio lle.

Polisi PCYFF4 - dylunio a thirweddu.

Polisi ISA1 - darpariaeth isadeiledd.

Polisi TRA2 - safonau parcio.

Polisi TRA4 - rheoli ardrawiadau cludiant.

Polisi AMG5 - cadwraeth bioamrywiaeth leol.

Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA): Tai Fforddiadwy.

CCA: Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol.

CCA: Datblygiadau Tai a Llecynnau Agored o Werth Adloniadol.

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 2 Tai Fforddiadwy.

NCT 12 Dylunio.

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Cais rhif 3/18/348B - codi tŷ amaethyddol wedi ei wrthod yn 1985 ar sail polisi.

3.2 Cais rhif 3/18/348C - codi 8 tŷ wedi ei wrthod yn 1988 ar sail polisi ac wedyn ar apêl.

3.3 Cais rhif 3/18/348D - codi tŷ wedi ei wrthod ar sail polisi yn 1994.

3.4 Cais rhif C08A/0058/18/AM - adeiladu 8 tŷ fforddiadwy a mynedfa newydd heb ei benderfynu ar sail pryderon carthffosiaeth. Apeliwyd i'r Arolygiaeth Gynllunio yn erbyn y methiant i benderfynu ar y cais ac fe ddaeth yr Arolygwr i'r penderfyniad na ddangoswyd bod amgylchiadau yn ddigonol i gyfiawnhau eithriad i'r rheolaeth dros ddatblygiad newydd y tu allan i ffiniau datblygu.

3.5 Cais rhif C11/0306/18/AM - adeiladu 8 tŷ fforddiadwy ar gyfer angen lleol ynghyd â mynedfa newydd (ail-gyflwyniad o gais a wrthodwyd ar apêl) wedi ei wrthod ar sail polisi yn Ionawr, 2012.

3.6 Cais rhif C17/0893/18/AM - codi 7 tŷ gan gynnwys 2 dy fforddiadwy a mynedfeydd newydd wedi ei ganiatáu yn Ebrill, 2018.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Dim gwrthwynebiad.
Uned Drafnidiaeth:	Dim gwrthwynebiad ar sail diogelwch ffyrdd ar ôl derbyn cynlluniau diwygiedig parthed ail-sefydlu'r fynedfa amaethyddol a gwneuthuriad a dyluniad y pafin arfaethedig.
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Dim gwrthwynebiad.
Dŵr Cymru:	Dim gwrthwynebiad os cysylltir dŵr aflan o'r safle i'r garthffos gyhoeddus mewn man penodol a bod y dŵr wyneb yn cysylltu â chwrs dwr cyfagos.
Uned Gwarchod y Cyhoedd:	Dim ymateb.
Uned Bioamrywiaeth:	Dim ymateb.
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu eisoes wedi dod i ben a derbyniwyd 2 lythyr yn gwrthwynebu ar sail:

- Cynnydd mewn trafnidiaeth ar hyd y rhan yma o'r ffordd sy'n gul ei natur ac na fydd wedyn lle i ledu'r ffordd yn y dyfodol.
- Angen cadw'r llwybr cyhoeddus i'r ffynnon - ymddengys bod llain rhif 1 wedi ymestyn dros y llwybr ac yn wahanol i'r cynllun a gyflwynwyd gyda'r cais amlinellol.
- Mae problem hanesyddol o'r afon ble bydd y dŵr hwyneb o'r safle yn llifo iddo yn gorlifo. Bydd angen i'r llif yma gael ei reoli er mwyn osgoi llifogydd yn ystod stormydd ac na fydd y broblem bresennol yn gwaethygu.
- Angen goresgyn y broblem hanesyddol o lain rhif 1 yn cael ei heintio gan dwr aflan o'r garthffos gyhoeddus er mwyn sicrhau glanweithdra a safonau hylendid cyhoeddus priodol i ddeiliaid newydd y llain hon diogelu

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Y prif ystyriaethau gyda'r cais hwn yw derbynioldeb materion sy'n ymwneud â'r mynedfeydd, ymddangosiad, tirlunio, llunwedd a graddfa'r datblygiad/tai gan fod yr egwyddor eisoes wedi ei dderbyn o ystyried y cais amlinellol cyf. C17/0893/18/AM.

Fodd bynnag, mae Polisi PCYFF1 o'r CDLL yn datgan caniateir cynigion du mewn i ffiniau datblygu yn unol â pholisïau a chynigion eraill y Cynllun, polisïau cynllunio cenedlaethol ac ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill. Mae Polisi TAI3 yn datgan yn y *pentrefi gwasanaeth* bydd tai i gwrdd â strategaeth y cynllun yn cael eu sicrhau drwy'r dynodiadau tai ynghyd â safleoedd ar hap addas o fewn ffin datblygu. I'r perwyl hyn, felly, credir bod y cais manwl hwn (wedi ei ddiwygio ar sail gofynion yr Uned Drafnidiaeth) yn dderbyniol mewn egwyddor.

Mwynderau gweledol

5.2 Mae'r safle wedi ei leoli ar gyrion gorllewinol y pentref gydag ardal breswyl sefydledig i'r dwyrain ac i'r de ynghyd â thir amaethyddol agored i'r gogledd a'r gorllewin. Mae'r tai cyfagos o amrywiol ddyluniad, cynllun a maint gyda deunyddiau allanol amrywiol iddynt. Mae'r safle yn wastad ei natur gyda gweddill y cae gyda rhediad i lawr i'r gorllewin tua'r nant. Mae'r tai arfaethedig wedi eu dylunio ar ffurf tai deulawr traddodiadol gyda'u hedrychiadau yn adlewyrchu deunyddiau tai cyffelyb ac sy'n cynnwys toeau o lechi naturiol Cymreig, waliau o rendr lliw hufen/gwyn wead bras gyda phaneli llorweddol uwchben y drysau blaen ac islaw ffenestri'r ystafelloedd byw. Bydd y ffenestri a 'r drysau o UPV-c lliw llwyd ynghyd â'r nwyddau glaw. Gan ystyried gosodiad y tai o fewn y safle mewn perthynas â'r ardal gyfagos, eu dyluniad syml a'r deunyddiau allanol credir na fyddent yn creu strwythurau anghydnaws sylweddol yn y rhan yma o'r strydlun. Bwriedir codi waliau cerrig ar hyd blaen y safle rhwng y mynedfeydd ynghyd â thirlunio a phlannu coed gan gynnwys codi clawdd newydd yng nghefn y safle ac o'r safbwynt yma credir na fydd y datblygiad yn ei gyfanrwydd dyn amharu'n andwyol ar fwynderau gweledol y rhan yma o'r pentref. Bwriad, felly, yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF3 a PCYFF4 o'r CDLL ynghyd â'r cyngor a gynhwysir yn y ddogfen NCT12 Dylunio.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.3 Mae blaenau'r tai arfaethedig yn wynebu'r tai hynny sydd yn gyfochrog a'r ffordd sirol (gan gynnwys Stad Rhoslan) gyda gwagle sy'n amrywio o 24m hyd at 29m rhyngddynt. Bydd talcen y tŷ agosaf sydd wedi ei leoli i'r de o'r safle (rhif 5 Cefn Cynrig) wedi ei leoli 25m i ffwrdd o dalcen tŷ llain rhif 1 gyda rhodfa breifat, clawdd a hawl tramwy cyhoeddus rhyngddynt - ni fydd agoriadau ar dalcen deheuol y tŷ arfaethedig. Gan ystyried y pellter a'r gwagle sydd rhwng edrychiadau blaen y tai arfaethedig a thu blaen y tai presennol ni ystyrir bydd unrhyw or-edrych yn sylweddol fwy (os o gwbl) o'i gymharu â'r sefyllfa bresennol sy'n bodoli rhwng edrychiadau blaen tai Cefn Cynrig ac edrychiadau blaen tai Stad Eryri ychydig islawr o safle'r cais. Nodir hefyd ni dderbyniwyd, y tro hwn, unrhyw wrthwynebiad gan drigolion lleol parthed effaith y datblygiad ar fwynderau preswyl a chyffredinol. Gan ystyried yr asesiad hwn ni chredir y bydd unrhyw or-edrych neu golli preifatrwydd sylweddol nac arwyddocaol yn deillio o'r bwriad ac felly ni ystyrir y bwriad yn groes i ofynion Polisi PCYFF2 o'r CDLL.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.4 Mae'r bwriad yn golygu creu 4 mynediad ychwanegol oddi ar y ffordd sirol dosbarth III cyfagos i wasanaethu'r safle gyda'r bwriad hefyd o ail-osod giât amaethyddol yng nghornel ddwyreiniol y safle er mwyn cael mynediad i'r tir amaethyddol sydd y tu cefn i'r tai arfaethedig. Fel rhan o'r cais bwriedir hefyd, yn unol â gofynion yr Uned Drafnidiaeth, gosod pafin ar hyd ffin blaen y safle gyda'r ffordd sirol gyfagos. Bydd llecynnau parcio ar gyfer 2 gar i bob tŷ wedi eu lleoli yn nhu blaen y tai eu hunain ynghyd â mannau troi. Nid oes gan yr Uned Drafnidiaeth wrthwynebiad i'r cynllun

hwn ar sail diogelwch ffyrdd. Bwriad, felly, yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi TRA2 a TRA4 o'r CDLL.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

5.5 Fel y cyfeiriwyd ato uchod derbyniwyd 2 lythyr yn gwrthwynebu'r cais hwn ar sail materion sy'n ymwneud â diogelwch ffyrdd ynghyd ac addasrwydd y drefn garthffosiaeth arfaethedig. Dywed bod y ffordd y sirol yn gul o flaen y safle a petai'r cais yn cael ei ganiatáu byddai ddim lle i ledu'r ffordd yn y dyfodol. Mewn ymateb i'r pryder hwn cadarnheir nid oes gan yr Uned Drafnidiaeth unrhyw gynlluniau i ledu'r rhan yma o'r ffordd sirol ac ni ystyrir bydd cynnydd sylweddol gwahanol mewn trafnidiaeth ar hyd y ffordd yma o'i gymharu â'r drafnidiaeth sy'n ei ddefnyddio'n bresennol. Fel y cyfeiriwyd ato uchod nid oes gan yr Uned Drafnidiaeth wrthwynebiad i'r bwriad fel y'i cyflwynwyd ar sail diogelwch ffyrdd.

6. Casgliadau:

6.1 Gan ystyried yr asesiad uchod credir bod y datblygiad yn parhau i fod yn dderbyniol ar sail egwyddor, lleoliad, gosodiad, deunyddiau, dyluniad, diogelwch ffyrdd, mwynderau gweledol, draenio a mwynderau preswyl ynghyd a chydymffurfio gyda gofynion polisi a chyngor cynllunio lleol a chenedlaethol perthnasol.

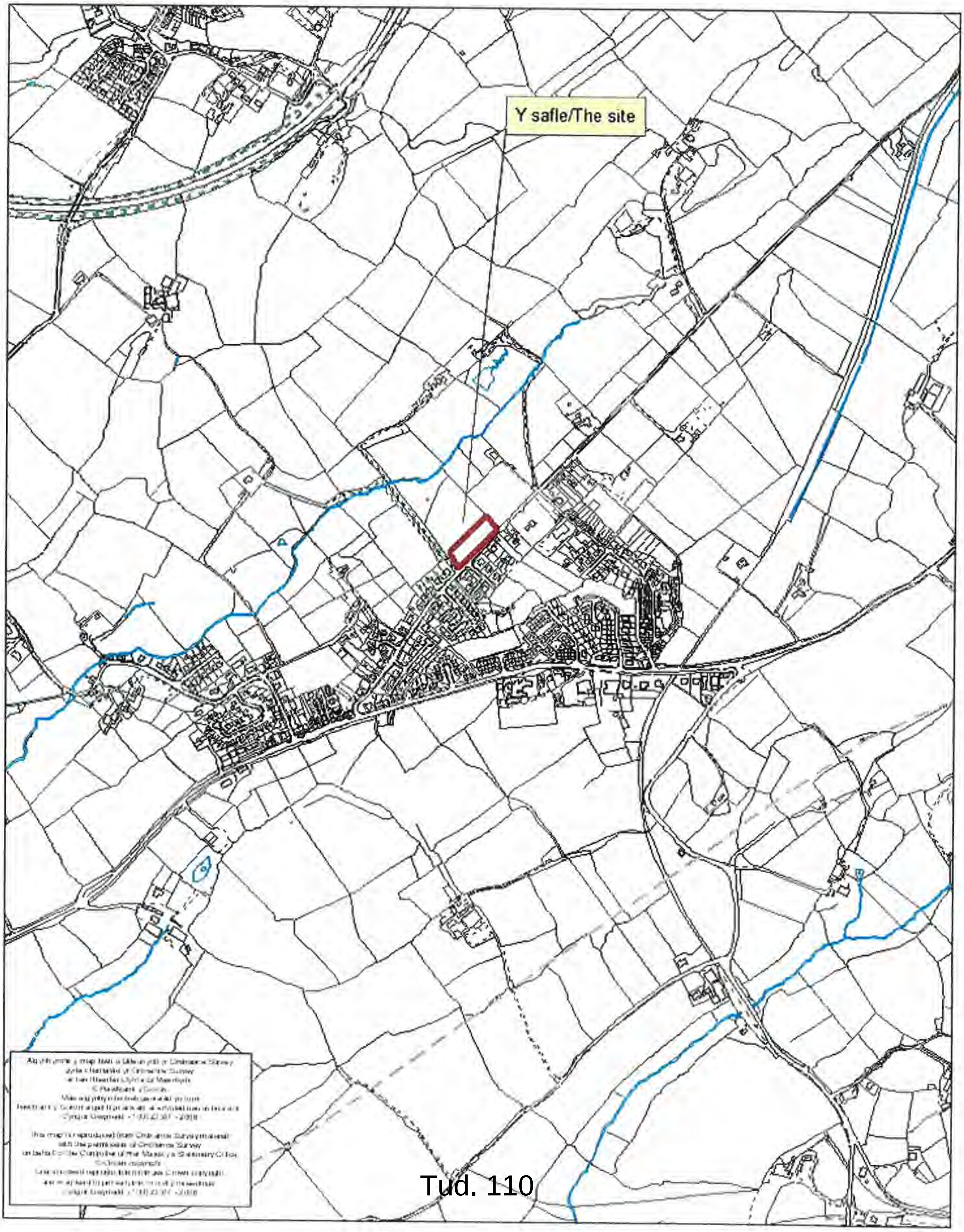
7. Argymhelliad:

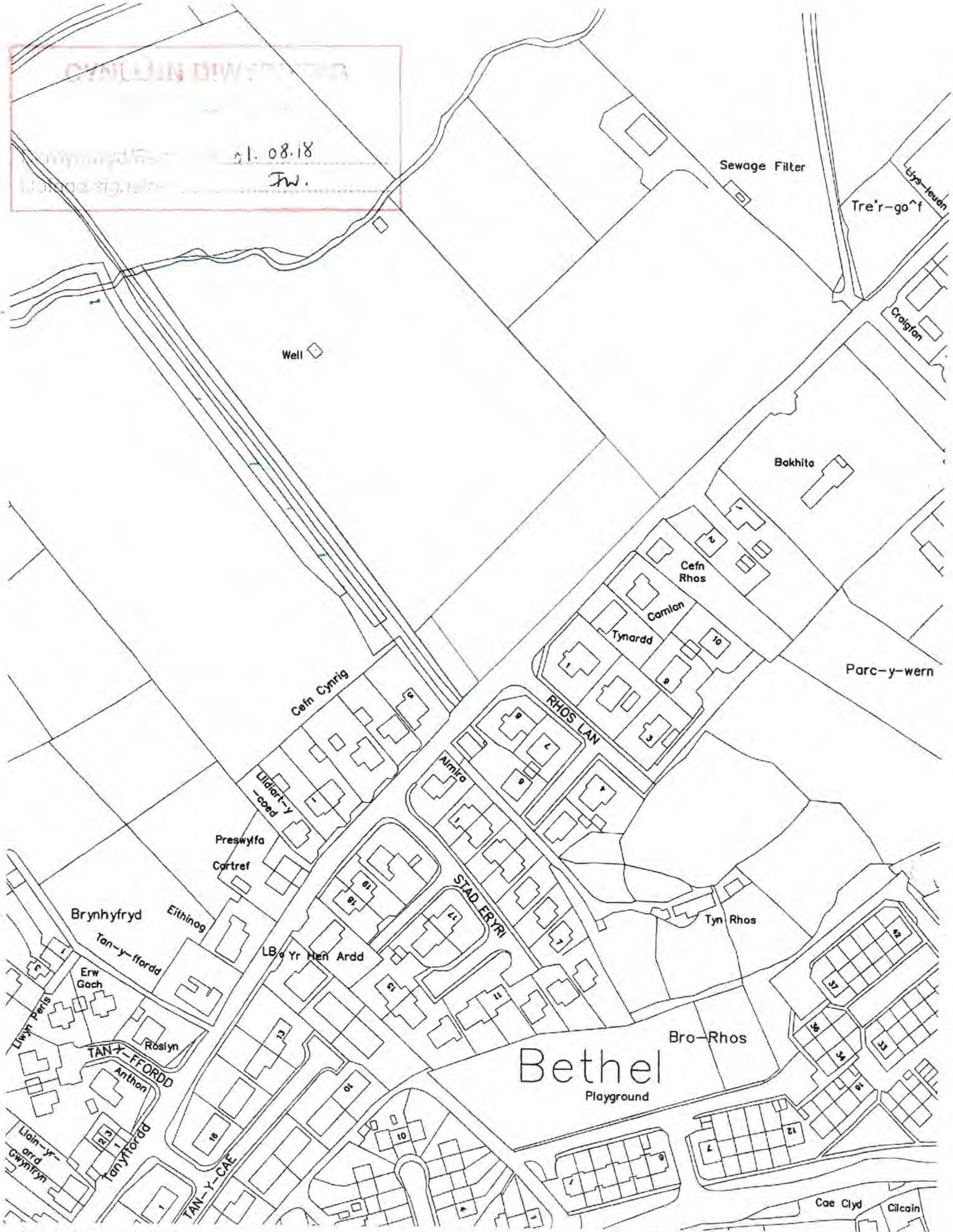
7.1 Caniatáu gydag amod:-

1. Yn unol â'r cynlluniau/manylion a gyflwynwyd gyda'r cais.

Rhif y Cais / Application Number : C18/0545/18/MG

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





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

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

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

Cynllun - Job
DATBLYGIAD TAI PRESWYL,
MAES Y FFYNNON, BETHEL, CAERNARFON

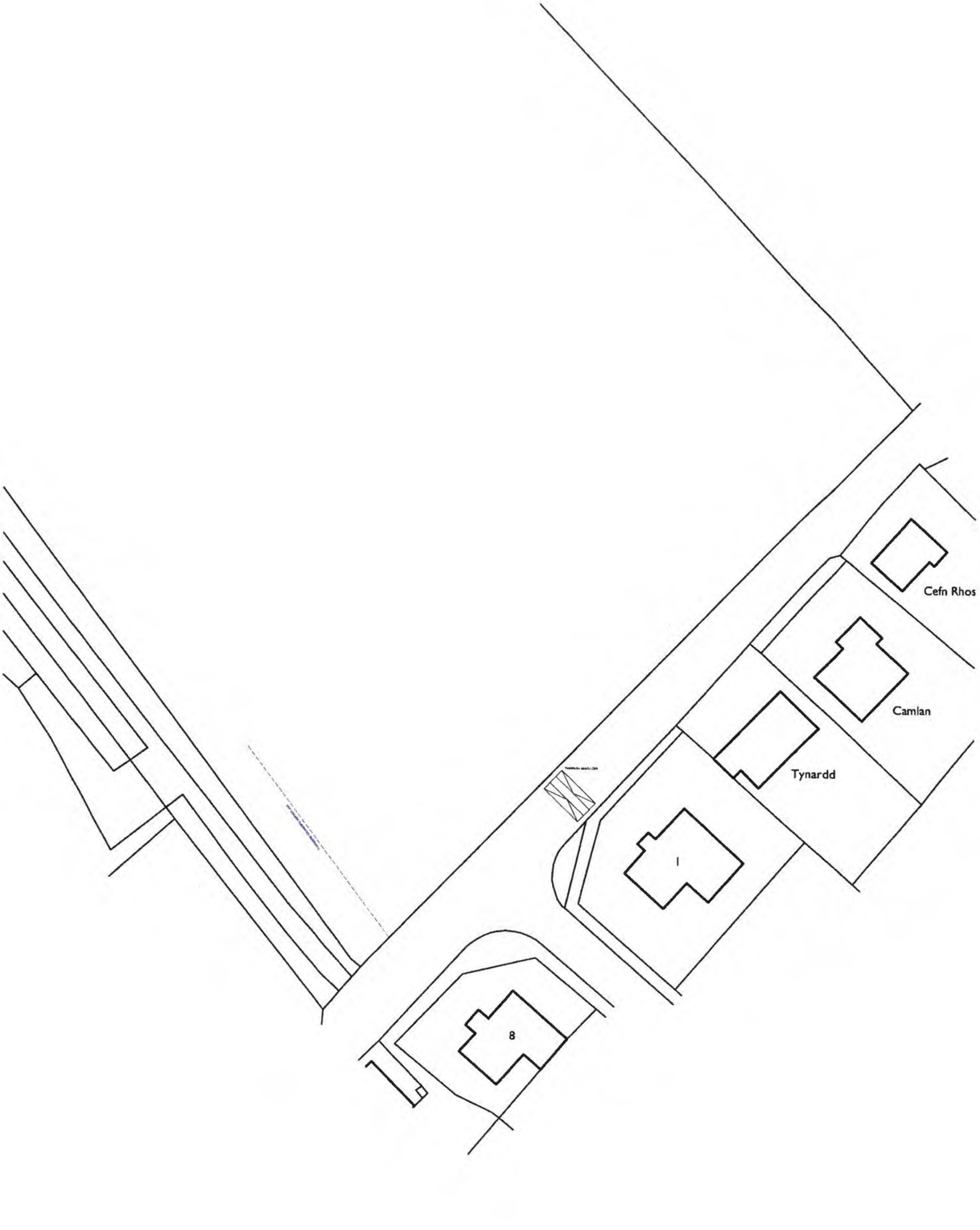
Dyluniad - Drawing
CYNLLUN LLEOLIAD

Rhif Dyluniad - Drawing No.
2557:18:C1a

Graddfa - Scale
1:1250 A3

Dyddiad - Date
Gorffennaf 2018

russell-hughes cyf
penseiri/architects
56 Bridge Street,
Llangefni,
Ynys Mon
LL77 7HH
Tel: 01248 722333
Fax: 01248 750600
E-mail: info@russellhughes.co.uk



wch a chymryd mesuriadau graddfa oddi ar y dyluniad hwn
yn amau - gofynnwch
ot scale from this drawing
doubt - ask

r dyluniad hwn yn hawlfraint Penseiri Russell-Hughes ac ni
lateir ei gopio neu ei atgynhyrchu heb ganiatad

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

Cynllun - Job

DATBLYGIAD TAI PRESWYL,
MAES Y FFYNNON, BETHEL, CAERNARFON

Dyluniad - Drawing

CYNLLUN SAFLE PRESENNOL

Rhif Dyluniad - Drawing No.
2557:18:C2

Graddfa - Scale
1:500 A3

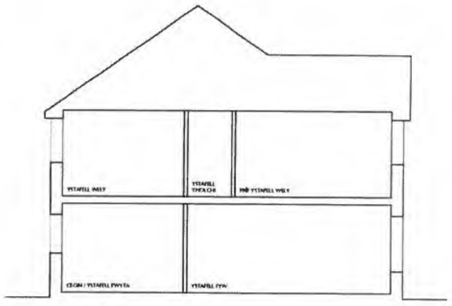
Dyddiad - Date
Ebrill 2018

russell-hughes cyf
penseiri/architects

56 Bridge Street,
Llangefni,
Ynys Mon
LL77 7HH

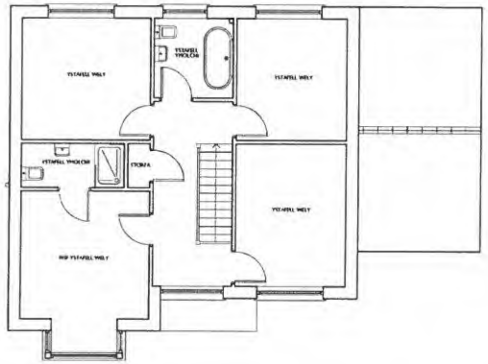
Tel: 01248 722333
Fax: 01248 750600
E-mail: info@russellhughes.co.

Tud. 113

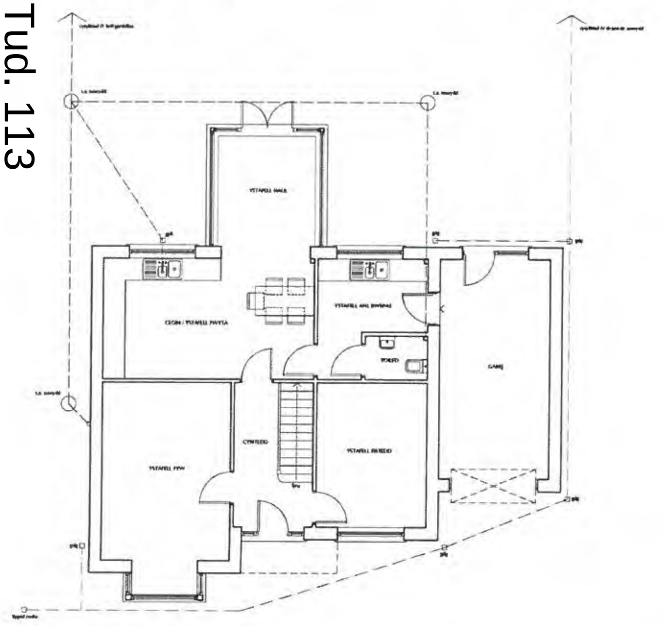


DEUNYDDIAU

CRÎB Y TÔ - TEILS CRÎB CLAI DDU-LÂS
GORCHYDD TÔ - LLECHI NATURIOL
WALIAU - RENDR GWYN/HUFEN GWEAD BRAS GYDA PANELI LLIW MARLEY CEDRAL
FFENESTRI A DRYSAU - PVCu LLIW LLWYD
FFASGELLI, SOFFITAU AC ADENNAU TYWYDD - PVCu LLIW LLWYD
GWTERI A PEIPIAU DWR GWASTRAFF - PVCu LLIW LLWYD

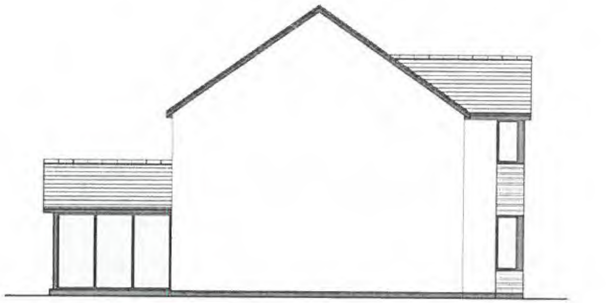


CYNLLUN LLAWR CYNTAF



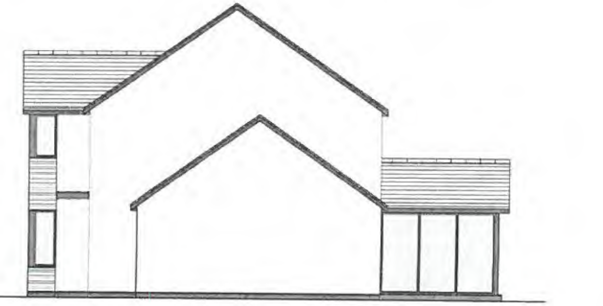
CYNLLUN LLAWR GWAELOD

EDRYCHIAD CEFN



EDRYCHIAD OCHR

EDRYCHIAD BLAEN



EDRYCHIAD OCHR

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

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

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

Newidiadau - Amendments

Cynllun - Job
TAI PRESWYL NEWYDD YN
MAES Y FFYNNON, BETHEL, CAERNARFON

Dyluniad - Drawing
CYNLLUNIAU ARFAETHEDIG - PLOTIAU 1, 2 & 4

Rhif Dyluniad - Drawing No.
2557:18:C7

Graddfa - Scale
1:100 A2

Dyddiad - Date
Ebrill 2018

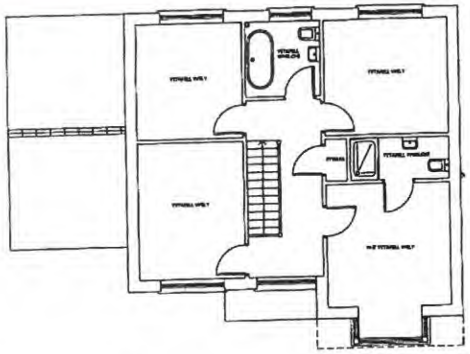
russell-hughes cyf
penseiri/architects

56 Bridge Street,
Llangefni,
Ynys Mon
LL77 7HH

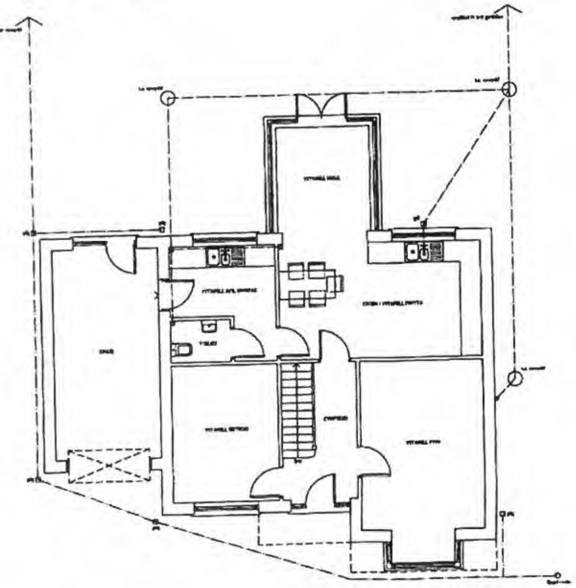
Tel: 01248 722333
Fax: 01248 750600
E-mail: info@russellhughes.co.uk

Derbyniwyd/Received 01.08.18
Llofnod/signature FW.

Tud. 114



CYNLLUN LLAWR CYNTAF



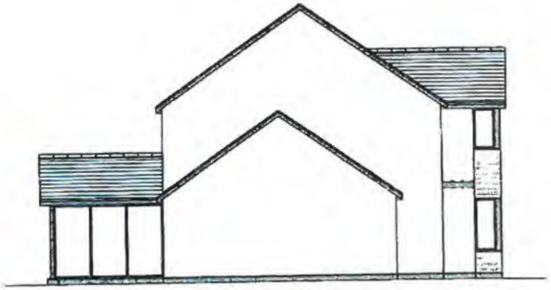
CYNLLUN LLAWR GWAELOD

DEUNYDDIAU

CRÎB Y TÔ - TEILS CRÎB CLAI DDU-LÂS
GORCHYDD TÔ - LLECHI NATURIOL CYMRAEG
WALIAU - RENDR GWYN/HUFEN GWEAD BRAS GYDA PANELI MARLEY CEDRAL LLIW LLWYD
FFENESTRI A DRYSAU - PVCu LLIW LLWYD
FFASGELLI SOFFITAU AC ADENNAU TYWYDD - PVCu LLIW LLWYD
GWTERI A PEIPIAU DWR GWASTRAFF - PVCu LLIW LLWYD

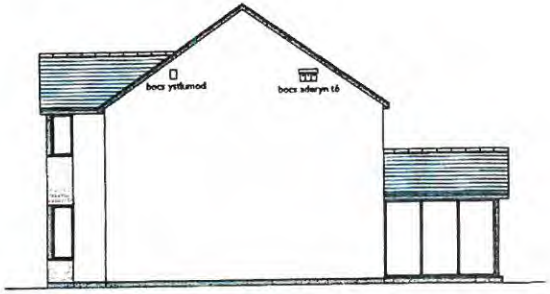
TRAWSDORIAD

EDRYCHIAD CEFN



EDRYCHIAD OCHR

EDRYCHIAD BLAEN



EDRYCHIAD OCHR

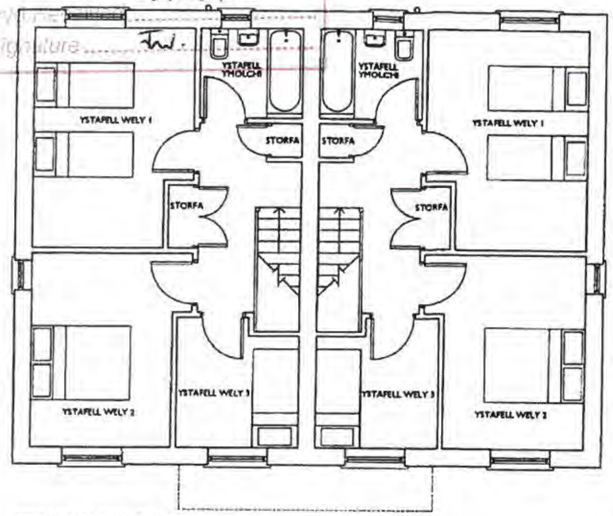
Os yn amau - gofynnwch
If in doubt - ask

Cynllun - Job
TAI PRESWYL NEWYDD YN
MAES Y FFYNNON, BETHEL, CAERNARFON
Dyluniad - Drawing
CYNLLUNIAU ARFAETHEDIG - PLOTIAU 3 & 5

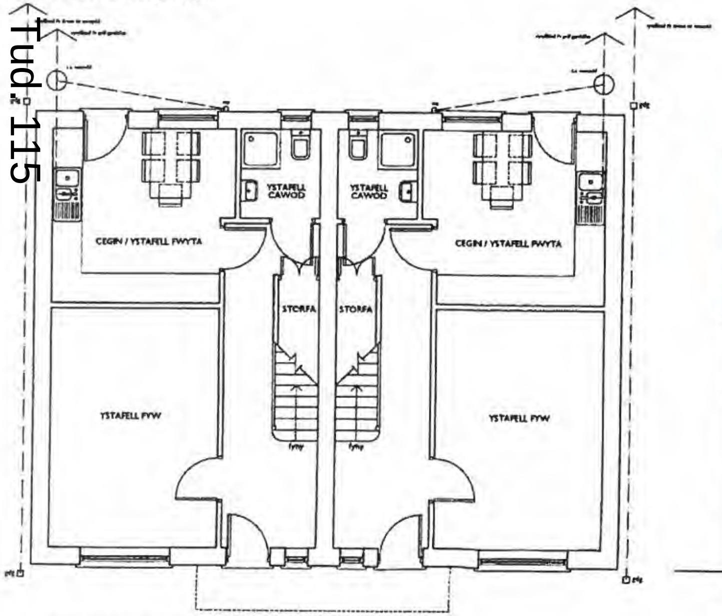
Rhif Dyluniad - Drawing No
2557:18:C8a
Graddfa - Scale
1:100 A2
Dyddiad - Date
Gorffennaf 2018

russell-hughes cyf
penseiri/architects
56 Bridge Street,
Llangefni,
Ynys Mon
LL77 7HH
Tel: 01248 722333
Fax: 01248 750600
E-mail: info@russellhughes.co.uk

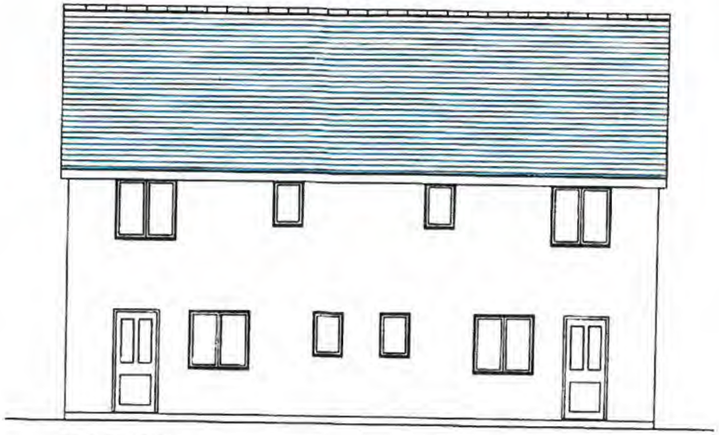
CYNLLUN DIWYGIEDIG
REVISED PLAN
01.08.18
Derbyniwyd/Received
Llofnod/signature ....



CYNLLUN LLAWR CYNTAF



CYNLLUN LLAWR GWAELOD

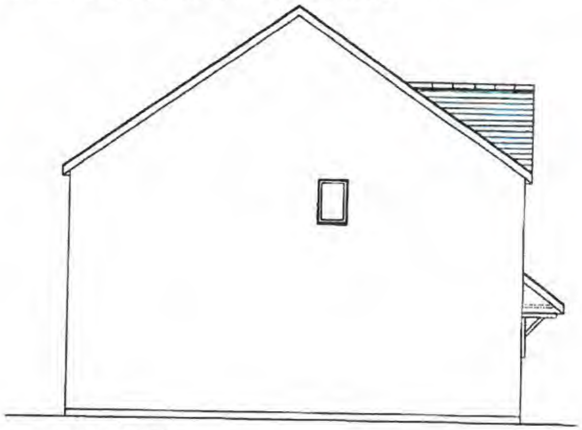


REAR ELEVATION

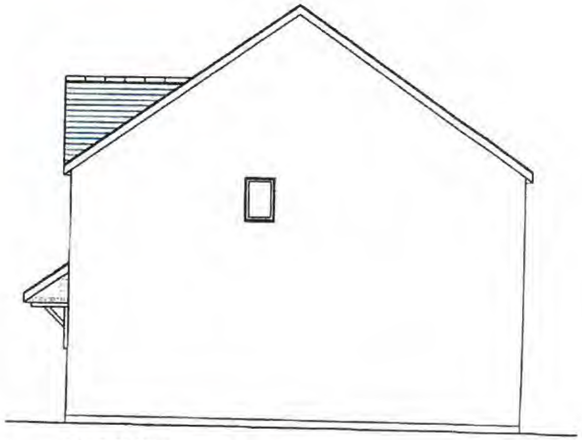
FRONT ELEVATION

DEUNYDDIAU

CRÎB Y TÔ - TEILS CRÎB CLAI DDU-LÂS
GORCHYDD TÔ - LLECHI NATURIOL CYMRAEG
WALIAU - RENDR GWYN/HUFEN GWEAD BRAS GYDA PANELI MARLEY CEDRAL LLIW LLWYD
FFENESTRI A DRYSAU - PVCu LLIW LLWYD
FFASGELLI, SOFFITAU AC ADENNAU TYWYDD - PVCu LLIW LLWYD
GWTERI A PEIPIAU DWR GWASTRAFF - PVCu LLIW LLWYD



SIDE ELEVATION



SIDE ELEVATION

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

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

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

Newidiadau - Amendments
ATODIAD 'A' - 31/07/2018 - LLIW AR GYFER Y PANELI MARLEY CEDRAL WEDI EI GYNNWYS AR Y CYNLLUN

Cynllun - Job
DATBLYGIAD TAI PRESWYL,
MAES Y FFYNNON, BETHEL, CAERNARFON

Dyluniad - Drawing
CYNLLUNIAU ARFAETHEDIG TAI PÂR - PLOT 6 & 7

Rhif Dyluniad - Drawing No
2557:18:C9a
Graddfa - Scale
1:100 A3
Dyddiad - Date
Gorffennaf 2018

russell-hughes cyf
penseiri/architects
56 Bridge Street,
Llangefni,
Ynys Mon
LL77 7HH
Tel: 01248 722333
Fax: 01248 750600
E-mail: info@russellhughes.co.uk

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 03/09/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

Rhif: 7

Cais Rhif:	**C18/0559/35/MG**
Dyddiad Cofrestru:	**20/06/2018**
Math y Cais:	**Materion a gadwyd yn ôl**
Cymuned:	**Criccieth**
Ward:	**Criccieth**
Bwriad:	**Codi 34 uned lloches i'r henoed, llety warden, 2 lety staff, cyfleusterau cymunedol, darparu parcio ar gyfer preswylwyr, staff a gwesty George IV a thirlunio (cais materion a gadwyd yn ol o dan ganiatad C16/0292/35/LL) /**
Lleoliad:	**Tir ger Gwesty George IV Hotel, High Street, Criccieth, LL52 0BS**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	CANIATAU GYDAG AMODAU

1. Disgrifiad:

1.1 Mae’r cais hwn yn gais materion a gadwyd yn ôl yn dilyn caniatâd cynllunio blaenorol i newid amod 3 o ganiatâd cynllunio C13/0028/35/AM er mwyn ymestyn yr amser a roddwyd i gyflwyno’r materion a gadwyd yn ôl. Roedd cais amlinellol C13/0028/35/AM yn gais i adnewyddu caniatâd cynllunio rhif C08D/0478/35/AM a ganiatawyd drwy apêl yn 2010. Mae’r cais presennol yn ystyried manylion yn ymwneud gydag edrychiad a thirlunio a oedd wedi’u cadw yn ôl i’w hystyried yn y dyfodol trwy gais pellach. Felly mae ystyriaethau yn ymwneud gydag egwyddor, mynediad, cynllun a maint wedi eu derbyn a’u cymeradwyo fel rhan o’r cais amlinellol, a dim ond edrychiad a thirlunio yw’r materion a gadwyd yn ôl ag sy’n ffurfio rhan o’r cais gerbron.

1.2 Mae’r datblygiad yn golygu codi 34 uned breswyl i’r henoed, un llety warden a 2 llety staff a chyfleusterau cymunedol. Byddai’r bwriad hefyd yn darparu 18 llecyn parcio ar gyfer defnydd yr unedau preswyl a 15 llecyn parcio i ddefnydd Gwesty’r George IV yr ochr arall i’r Stryd Fawr.

1.3 Defnyddir y safle’n bresennol fel maes parcio a gardd yn gysylltiedig â’r gwesty sydd gyferbyn â’r safle. I’r gogledd o’r safle mae’r Stryd Fawr ac i’r de mae maes parcio cyhoeddus. Mae’r safle yn gorwedd o fewn y ffin datblygu a hefyd o fewn yr Ardal Gadwraeth.

1.4 Cyflwynwyd cynlluniau manwl yn nodi manylion edrychiadau’r adeilad ynghyd â thirlunio’r safle. Mae gweddill o fanylion y cais yn unol â’r dogfennau hynny a gyflwynwyd a chymeradwywyd fel rhan o gais C13/0028/35/AM.

2. Polisïau Perthnasol:

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

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

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

PCYFF 2 – meini prawf datblygu

PCYFF 3 – dylunio a siapio lle

PCYFF 4 – dylunio a thirweddu

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

Yn ogystal â'r uchod, credir fod y canlynol hefyd yn berthnasol:

Canllaw Dylunio Gwynedd

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru – Argraffiad 9 (2016)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

Nodyn Cyngor Technegol 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 C04D/0392/35/LL – Codi adeilad er darparu 41 fflat ymddeol ynghyd â darpariaeth ychwanegol, a ffurfio maes parcio a thurnio. Wedi'u tynnu'n ôl 16/02/09

3.2 C05D/0211/35/LL – Codi adeilad er darparu 41 fflat ymddeol ynghyd â darpariaeth ychwanegol, a ffurfio maes parcio a thurnio Gwrthod 25/07/05

3.3 C08D/0478/35/AM - Adeiladu 37 o unedau preswyl i gynnwys 34 uned lloches i'r henoed, llety warden a 2 llety staff, darpariaeth parcio i'r preswylwyr a staff s pharcio ar wahân i ymwelwyr Gwesty George IV a thirlunio. Gwrthod - Caniatawyd ar apêl 15/03/10

3.4 C13/0028/35/AM - Adnewyddu caniatâd cynllunio C08D/0478/35/AM ar gyfer codi 34 uned lloches i'r henoed, llety warden, 2 llety staff, cyfleusterau cymunedol, darparion parcio i'r preswylwyr, staff a gwesty George IV a thirlunio - Caniatáu 16/05/2013

3.5 C16/0292/35/LL – cais i newid amod 3 o ganiatâd cynllunio C13/0028/35/AM er mwyn ymestyn yr amser a roddwyd i gyflwyno'r materion a gadwyd yn ôl – caniatawyd 02.08.16

3.6 C17/066635/AM - cais amlinellol ar gyfer codi adeiladau newydd ar gyfer datblygiad cymysg o 13 tŷ trefol, 24 fflat, ardal storio biniau cysylltiol, ardal cadw beics, maes parcio, unedau siop newydd a gardd - er bod y cais yma yn ymwneud a'r un safle, mae'n gais ar wahân ac nid oes penderfyniad wedi ei wneud ar y cais yma ar adeg ysgrifennu'r adroddiad yma.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Gwrthwynebu ar sail gorddatblygiad, diffyg tai fforddiadwy i bobl leol, colli rhan o faes parcio, dim digon o barcio yn cael ei gynnig a dim asesiad ieithyddol ar effaith y datblygiad.
Uned Drafnidiaeth:	Dim gwrthwynebiad
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Dim sylw

Dŵr Cymru:	Cyngor ag amodau safonol
Uned Gwarchod y Cyhoedd:	Heb eu derbyn
Swyddog Coed:	Heb eu derbyn
Uned Strategol Tai:	Heb eu derbyn
CADW:	Sylwadau ynglŷn ag effaith y datblygiad ar y castell
Ymddiriedolaeth Archeolegol:	Heb eu derbyn
Network Rail:	Dim gwrthwynebiadau ond yn cynnig cyngor safonol i warchod eu buddiannau
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd rhybudd yn y wasg leol ag ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben a derbyniwyd nifer o lythyrau / gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

- Gor-edrych/colli preifatrwydd
- Effaith niweidiol ar fwynderau preswyl
- Dyluniad ag effaith negyddol ar gymeriad y stryd fawr
- Effaith ar adeilad rhestredig
- Mynediad a symudiadau
- Maint gormodol/gor-ddatblygiad
- Colli llecynnau parcio presennol
- Safle o fewn ardal gadwraeth
- Dim galw yn lleol
- Pwysau ar isadeiledd
- Colled o goed/effaith ar fioamrywiaeth

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Cefndir y cais blaenorol a phenderfyniad apêl

5.1 Cais i gytuno ar fanylion edrychiadau a thirweddu'r safle a geir yn yr achos yma yn unig, ac felly nid oes unrhyw newid i'r cynllun o ran maint, gosodiad a mynediad o'r hyn a ganiatawyd yn flaenorol gan gynnwys yr hyn a ganiatawyd drwy apêl. Mae egwyddor y bwriad yma wedi ei dderbyn a'i sefydlu eisoes gan Arolygydd Cynllunio mewn penderfyniad apêl, a thrwy'r caniatâd cynllunio pellach er mwyn ymestyn amser. Mae hyn yn ystyriaeth faterol cynllunio perthnasol. O safbwynt y penderfyniad apêl, nododd yr Arolygydd ar y pryd mai'r effaith ar Ardal Gadwraeth Cricieth a gosodiad yr adeilad rhestredig cyfagos oedd y prif faterion i'w hystyried.

Egwyddor y datblygiad

5.2 Mae egwyddor y bwriad eisoes wedi ei sefydlu drwy benderfyniadau blaenorol ac nid yw’r cais hwn yn gofyn ail-asesu’r egwyddor o ddatblygiad preswyl ar y safle gan mai cais materion a gadwyd yn ôl sydd gerbron.

Mwynderau gweledol, mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.3 Mae polisïau PCYFF 2, 3 a 4 o’r CDLL yn hyrwyddo dyluniad adeiladau o safon dda trwy sicrhau fod cynigion yn cydymffurfio gyda chyfres o feini prawf sy’n anelu i ddiogelu nodweddion a chymeriad cydnabyddedig o fewn y dirwedd a’r amgylchedd lleol, diogelu mwynderau’r gymdogaeth leol a gwarchod y cymeriad gweledol (gan gynnwys cymeriad yr ardal gadwraeth yn yr achos yma) trwy sicrhau fod yn rhaid i ddeunyddiau adeiladu fod o safon uchel sy’n gweddu i gymeriad ac edrychiad yr ardal leol a chynnal tirweddu addas ar gyfer y safle.

5.4 Mae’r bwriad fel y dangosir yn golygu codi adeilad sylweddol o fewn y safle. Mae effaith gweledol y datblygiad sydd yn cynnwys effaith ar yr ardal gadwraeth, adeiladau rhestredig a'r strydlun eisoes wedi eu cydnabod i fod yn dderbyniol gan Arolygydd Cynllunio ac felly nid yw’r ystyriaethau yma yn berthnasol yng nghyd-destun y cais presennol yma.

5.5 Yr hyn sydd yn berthnasol yng nghyd-destun yr ystyriaethau presennol yma yw edrychiadau’r adeilad. Fe welir o’r cynlluniau presennol, eu bod yn adlewyrchu'r hyn a gyflwynwyd yn flaenorol o ran dyluniad a gorffeniadau (er nad oedd yn ofynnol fe wnaed hyn er mwyn cael syniad o’r bwriad). Nid yw’r cynlluniau presennol yn gwyro i ffwrdd o’r hyn sydd wedi ei weld eisoes. Gwelir fod gorffeniadau allanol yr adeilad yn cynnwys cymysgedd addas o orffeniadau gan gynnwys waliau rendr, cladin pren, defnydd o garreg naturiol ar rai agweddau a tho o lechen naturiol. Gweler hefyd fwriad i gynnwys drysau pren a ffenestri dalennog pren. Mae’r gorffeniadau yma yn gyffredin o fewn yr ardal ag fe gredir fod yr hyn a fwriedir yn adlewyrchiad addas o’r gorffeniadau cyffredin hyn. O ystyried hyn felly, credir fod y bwriad yn dderbyniol a thrwy hynny yn bodloni gofynion perthnasol polisïau PCYFF 2 a PCYFF 3.

5.6 Gwelir fod y cynllun tirlunio bwriedig yn adlewyrchu cynllun mynegol a gyflwynwyd yn flaenorol. Nid oedd yr Uned Bioamrywiaeth yn gwrthwynebu’r bwriad o safbwynt materion tirlunio ar yr adeg hynny ac er na dderbyniwyd sylwadau ar y cais hwn ar adeg ysgrifennu’r adroddiad yma, ni chredir fod y tirlunio arfaethedig yn debygol o fod yn annerbyniol a’i fod trwy hynny yn cydymffurfio gyda gofynion perthnasol polisi PCYFF 4.

Materion cadwraeth/adeiladau rhestredig

5.7 Mae’r safle wedi ei leoli yn gyfagos i adeiladau rhestredig, mae o fewn ardal gadwraeth Cricieth ac yn weladwy o safle Castell Cricieth. Derbyniwyd sylwadau gan CADW yn nodi y byddai’r datblygiad oherwydd y cynnydd yn y ffurf adeiledig (massing) yn ffurfio rhan o dirwedd adeiledig Cricieth ond byddai angen i’r adeiladau bwriedig osgoi cyfuchlin yr adeiladau presennol tu cefn i’r safle. Hefyd nodwyd y byddai angen i’r tirlunio i ddwyrain y safle gynnal edrychiadau o’r Stryd Fawr tuag at y castell.

5.8 Credir fod y cynnig yn parhau yn dderbyniol o safbwynt yr agweddau hyn gan nad yw maint a gosodiad y datblygiad yn newid o’r hyn a ganiatawyd eisoes. Fe ddywedodd yr Arolygydd Cynllunio ar adeg yr apêl gwreiddiol y byddai “gosodiad yr adeiladau rhestredig yn cael eu gwarchod”. Yn ogystal, nododd “y byddai’r blaen newydd yn

atgyfnerthu cysylltiad gweledol rhwng adeiladau presennol a darparu min gweledol cadarn i'r datblygiad ar hyd ochr deheuol y stryd fawr. Dôf i'r casgliad y mai'r effaith gyffredinol fyddai gwella'r ffordd ddynesu at ganol y dref hanesyddol o'r gorllewin….Byddai'r ffin deheuol yn ffurfio rhan o'r golygfeydd o bellter canol o'r Castell a Dinas…byddai pellter rhwng y lleoliadau hyn a safle'r apêl yn lleihau effaith weledol cyffredinol y datblygiad o edrych arno o'r ddwy ardal hyn".

5.9 Credir felly fod y bwriad yn parhau yn dderbyniol o safbwynt y materion yma gan na chredir y byddai yn cael effaith andwyol ar osodiad adeiladau rhestredig gerllaw, yr ardal gadwraeth na'r dynodiadau hanesyddol ymhellach i ffwrdd megis y castell. Fe ystyrir fod hyn yn dderbyniol o safbwynt gofynion perthnasol polisïau AT 1 a PS 20 ynghyd â chanllawiau perthnasol Nodyn Cyngor Technegol 24.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

5.10 Yn dilyn cyfnod ymgynghori cyhoeddus, derbyniwyd sylwadau gan drigolion lleol yn ogystal â'r Cyngor Tref yn datgan eu gwrthwynebiad i'r bwriad ar sail nifer o amrywiol faterion.

5.11 Fel sydd eisioes wedi ei nodi, cais materion a gadwyd yn ôl i drafod edrychiad a thirlunio'r datblygiad yn unig a geir yma. Mae'r holl faterion eraill wedi eu cymeradwyo eisioes gan y Pwyllgor Cynllunio a'r Arolygaeth Gynllunio. Ni ellir felly trafod, ystyried nac asesu materion nad ydynt yn ymwneud ag edrychiadau a thirlunio fel rhan o'r cais yma.

5.12 Credir fod ystyriaeth lawn wedi ei roi i'r holl sylwadau materol a dderbyniwyd gan ymgynghorwyr statudol a'r cyhoedd fel rhan o'r cais presennol yma ac ni wnaed cam ag unrhyw un yn ystod y broses ymgynghori.

6. Casgliadau:

6.1 Ar sail yr uchod ac wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol gan gynnwys polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol yn ogystal â sylwadau a dderbyniwyd, credir fod y bwriad yma yn dderbyniol a'i fod yn cydymffurfio gyda gofynion perthnasol polisïau mabwysiedig.

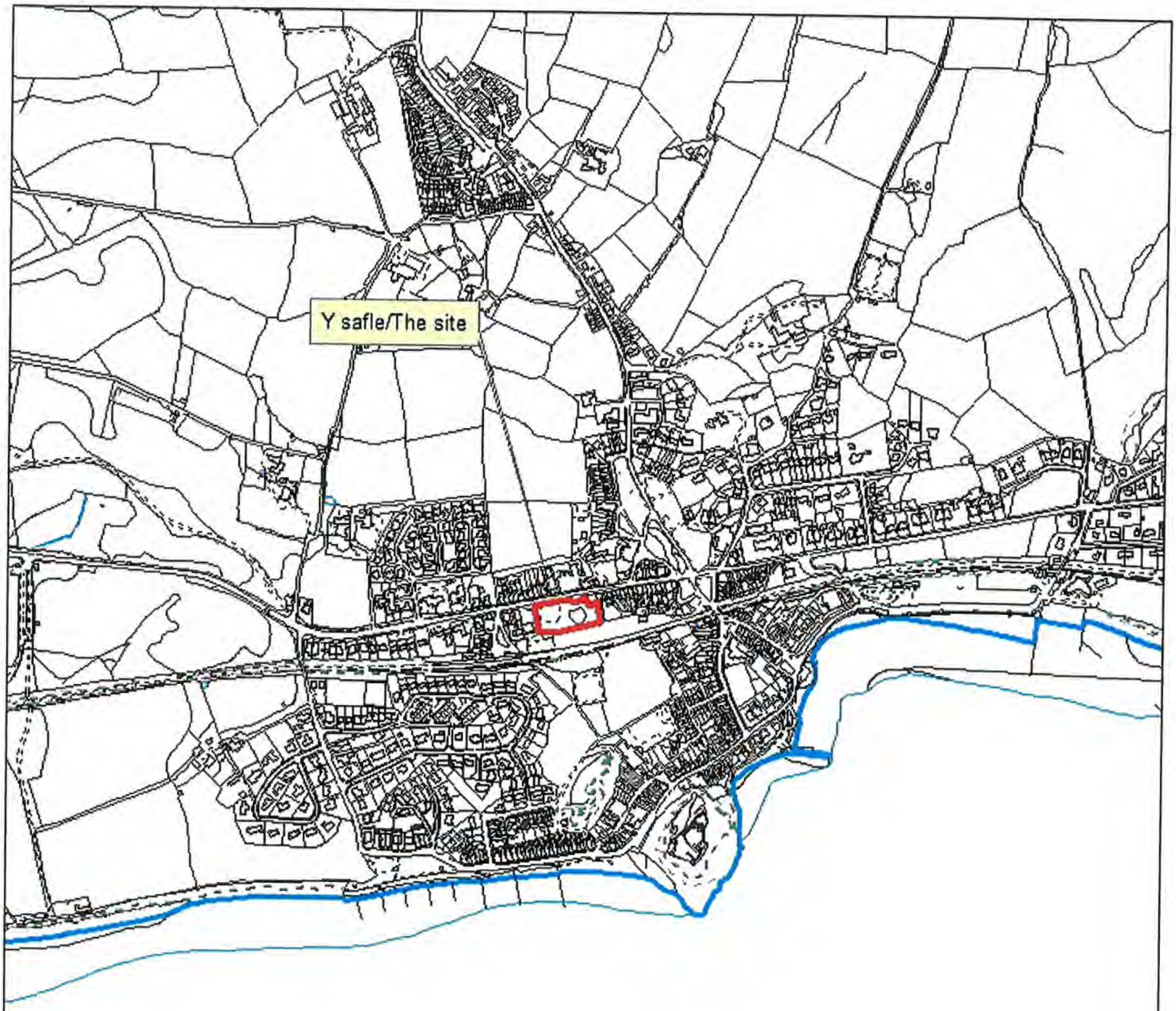
7. Argymhelliad:

7.1 Caniatau gydag amod

1. Cydymffurfio gyda chynlluniau
2. Nodyn i gynnal y datblygiad yn unol â'r amodau blaenorol
3. Nodyn Dŵr Cymru

Rhif y Cais / Application Number : **C18/0559/35/MG**

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



[illegible]
© Crown copyright
[illegible]

Tree Protection barrier fencing Scale 1:20
T1 Pinus sylvestris (M - 0.25m girth)
T5 Cedrus sp. (M - 0.9m girth, twisted, suckering limbs)
T14 Ash (EM - unsurveyed)
T4 Ash (EM - unsurveyed)
T16 Lime (M - 1.3m girth)
T15 Lime (M - 1.3m girth)
T12 Lime (M - 1.3m girth)
T13 Lime (OM - 1.8m girth)
T14 Pinus sp. (OM - 2.3m girth)
Landscape Institute
George Dearden
Landscape Architect
St. Georges Road
Menai Bridge
Anglesey
Job Title
Land opposite George VII Hotel, Criccieth
Drawing Name
Landscape Masterplan
CDN (North Wales) Planning Ltd
Drawing Scale
1:200
Layout ID
DL/183/01

North Facing (Courtyard) Elevation

External finishes:

Roofs: Natural Slate (Dark Blue Grey), clay socketed ridge tiles colour black
Walls: Textured render finish with smooth rendered broders to door & window openings
Timber Cladding: Natural oak cladding to areas indicated on elevation drawings
Windows: Timber sliding sash window units (double glazed) colour white
Doors: Timber door units & frames, colour white (further colour schemes to be agreed with LPA)
Eeves/fascia/barge boards: Timber, colour black
Rainwater goods: Upvc, colour black
Handrails & balusters etc.: Timber/galvanised steel, handrails to be natural timber finish, balusters to be steel colour silver/black
All external finishes to be as notated on plan layout drawings

South Facing Elevation

ARCHITECTURE

Client
Criccieth Developments Ltd .

Project
George IV Site, Criccieth.

Drawing
Proposed North (Courthyard Facing) & South Elevations

Dwg No.	Rev.	Scale	Drawn By
D662.07	C	1:100	SWE
Plot Date	Size	Issue Status	Approved By
06/06/2018	A1	Planning	.

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

North Facing (High Street) Elevation

External Finishes:

Roofs: Natural Slate (Dark Blue Grey), clay socketed ridge tiles colour black
Walls: Textured render finish with smooth rendered broders to door & window openings
Timber Cladding: Natural oak cladding to areas indicated on elevation drawings
Windows: Timber sliding sash window units (double glazed) colour white
Doors: Timber door units & frames, colour white (further colour schemes to be agreed with LPA)
Eaves/fascia/barge boards: Timber, colour black
Rainwater goods: Upvc, colour black
Handrails & balusters etc.: Timber/galvanised steel, handrails to be natural timber finish, balusters to be steel colour silver/black
All external finishes to be as notated on plan layout drawings

Tud. 125

South Facing (Courtyard) Elevation

Rev	Description	Date	Dr. by
A	Amendments to annotations	12/06/2018	SWE
B	Inclusion of stonework to porches	13/06/2018	SWE
C	Various amendments	18/06/2018	SWE

dewis ARCHITECTURE

Ty Menai
Ffordd Caergybi
Llanfairpwll
Ynys Mon
LL61 6UJ

(01248) 718006
(01248) 713012
info@dewis.uk.com
www.dewis.uk.com

Client
Criccleth Developments Ltd.

Project
George IV Site, Criccleth.

Drawing
Proposed North (High Street Facing) & South (Courtyard Facing) Elevations

Dwg No.	Rev.	Scale	Drawn By
D662.08	C	1:100	SWE
Plot Date	**Size**	**Issue Status**	**Approved By**
06/06/2018	A1	Planning	-

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

External Finishes:

Roofs: Natural Slate (Dark Blue Grey), clay socketed ridge tiles colour black
Walls: Textured render finish with smooth rendered broders to door & window openings
Timber Cladding: Natural oak cladding to areas indicated on elevation drawings
Windows: Timber sliding sash window units (double glazed) colour white
Doors: Timber door units & frames, colour white (further colour schemes to be agreed with LPA)
Eaves/fascia/barge boards: Timber, colour black
Rainwater goods: Upvc, colour black
Handrails & balusters etc.: Timber/galvanised steel, handrails to be natural timber finish, balusters to be steel colour silver/black
All external finishes to be as notated on plan layout drawings

East Facing Elevation

Existing Section Line through Garden area

Rev	Description	Date	Dr. by
A	Amendments to annotations	12/06/2018	SWE
B	Various amendments	18/06/2018	SWE

dewis ARCHITECTURE

Ty Menai
Ffordd Ceargybi
Llanfairpwll
Ynys Mon
LL61 5BJ
(01248) 715006
(01248) 715012
info@dewis.uk.com
www.dewis.uk.com

Syrfewyr Siartredig Adeiladau
Technolegwyr Pensaerniol Siartredig
Penseiri Siartredig
Rheolwyr Prosiect
Ymgynghorwyr Pensaerniol
Ymgynghorwyr Adeiladau Hanesyddol

Chartered Building Surveyors
Chartered Architectural Technologists
Chartered Architects
Project Managers
Architectural Consultants
Historic Building Consultants

Client
Criccieth Developments Ltd.

Project
George IV Site, Criccieth.

Drawing
Proposed West Facing Elevation (Courtyard) & Complete West Facing Elevation

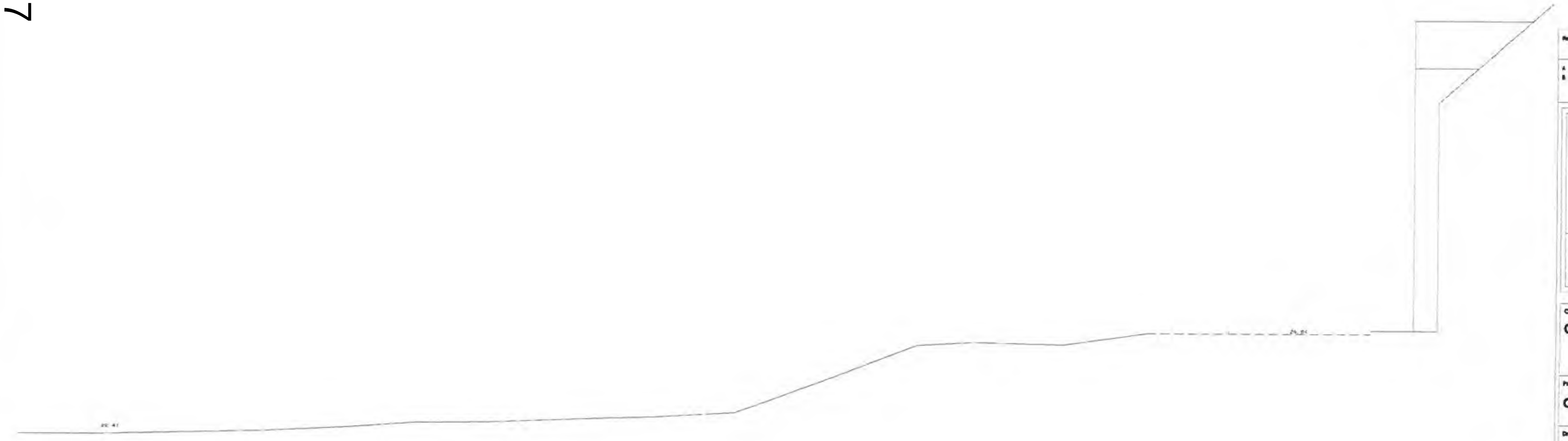
Dwg No.	Rev.	Scale	Drawn by
D662.09	B	1:100	SWE
Plot Date	**Size**	**Issue Status**	**Approved by**
06/06/2018	A1	Planning	.

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

External Finishes:

Roofs: Natural Slate (Dark Blue Grey), clay socketed ridge tiles colour black
Walls: Textured render finish with smooth rendered broders to door & window openings
Timber Cladding: Natural oak cladding to areas indicated on elevation drawings
Windows: Timber sliding sash window units (double glazed) colour white
Doors: Timber door units & frames, colour white (further colour schemes to be agreed with LPA)
Eaves/fascia/barge boards: Timber, colour black
Rainwater goods: Upvc, colour black
Handrails & balusters etc.: Timber/galvanised steel, handrails to be natural timber finish, balusters to be steel colour silver/black
All external finishes to be as notated on plan layout drawings

East Facing Elevation



Existing Section Line through

Rev	Description	Date	Dr. by
A	Amendments to Areas/plans	12/06/2018	SWE
B	Various amendments	15/06/2018	SWE

dewis
ARCHITECTURE

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

Chartered Building Surveyors
Chartered Architectural Technologists
Chartered Architects
Project Managers
Architectural Consultants
Historic Building Consultants

Client
Criccieth Developments Ltd.

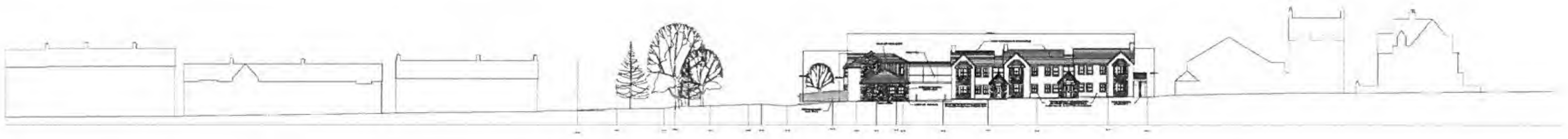
Project
George IV Site, Criccieth.

Drawing
Proposed East Facing Elevation & Existing Section Line

Drwg No.	Rev.	Scale	Drawn by
D662.10	B	1:100	SWE
Plot Date	**Size**	**Issue Status**	**Approved by**
06/06/2018	A1	Planning	.

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

Tud. 128



North Facing Streetscape

South Facing Streetscape

Rev	Description	Date	Dr. by
A	Amendments to elevations	15/06/2018	SWE
B	Various amendments	15/06/2018	SWE

dewis ARCHITECTURE

Menai House
Ffordd Caergybi
Llanfairpwll
Ynys Môn
LL61 5SU

(01248) 715026
(01248) 715012
info@dewis.uk.com
www.dewis.uk.com

Syrfewyr Siartredig Adeiladau
Rheolwyr Prosiect
Ymgynghorwyr Pensaernïol
Ymgynghorwyr Adeiladau Hanesyddol

Chartered Building Surveyors
Project Managers
Architectural Consultants
Historic Building Consultants

Client
Criccieth Developments Ltd.

Project
George IV Site, Criccieth.

Drawing
Proposed Streetscape Elevations

Dwg. No.	Rev.	Scale	Drawn by
D662.11	B	1:400	SWE
Plot Date	Size	Issue Status	Approved by
06/06/2018	A1	.	

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

Proposed Section through Undercroft Car Area & Apartments

Rev	Description	Date	Dr. by

dewis ARCHITECTURE

Client

Criccieth Developments Ltd.

Project

George IV Site, Criccieth.

Drawing

Proposed Section Through Undercroft Carpark

Drwg. No.	Rev.	Scale	Drawn by
D662.12	.	**1:100**	**SWE**
Plot Date	Size	Issue Status	Approved by
18/06/2018	**A1**	**PLANNING**	

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

Rhif: 8

Cais Rhif:	**C18/0619/40/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**10/07/2018**
Math y Cais:	**Llawn - Cynllunio**
Cymuned:	**Llannor**
Ward:	**Abererch**
Bwriad:	**Dymchwel rhan o adeilad presennol, addasiadau i'r edrychiadau, pwynt mynediad newydd a nodweddion to ynghyd a gwaith tirlunio a peirianyddol cysylltiedig**
Lleoliad:	**Bonga Wonga / Mash & Barrel Building, Hafan y Mor Holiday Park, Pwllheli, Gwynedd, LL53 6HX**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	CANIATAU GYDAG AMODAU

1. Disgrifiad:

1.1 Cais yw hwn i ddymchwel rhan o adeilad hamdden presennol, addasiadau i'r edrychiadau creu pwynt mynediad newydd a nodweddion to ynghyd a gwaith tirlunio a peirianyddol cysylltiedig.

1.2 Mae'r bwriad yn cynnwys:

- Dymchwel 1,346m2 o'r adeilad presennol.
- Ailwampio gweddill yr adeilad presennol yn cynnwys gwydrau uchder llawn, drysau newydd a chladin.
- Creu mynedfeydd newydd i'r adeilad.
- Codi deildy (pergola) coed i greu cegin allanol a lle eistedd.
- Codi deildy (pergola) dur i greu teras allanol newydd.
- Gwaith tirlunio meddal a caled.

1.3 Byddai wedi ei leoli yng nghanol y safle ger y llecyn chware allanol presennol ac i dde'r llyn cychod. Lleolir safle Hafan y Môr yng nghefn gwlad. Derbyniwyd adroddiad ecolegol a llythyr fel datganiad cynllunio fel rhan o'r cais.

1.4 Cyflwynir y cais i Bwyllgor gan fod safle'r cais yn fwy na 0.5 hectar.

2. Polisïau Perthnasol:

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

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

2.3 **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn. (Gorffennaf 2017)**
PCYFF 1 – Ffiniau datblygu
PCYFF 2 – Meini prawf datblygu.
PCYFF 3 – Dylunio a siapio lle
PCYFF 4 - Dylunio a Thirweddu
TWR 1 – Atyniadau a chyfleusterau ymwelwyr
PS 19 – Gwarchod a lle bo'n berthnasol gwella'r amgylchedd naturiol
AMG 5 – Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
AMG 6 - Gwarchod safleoedd o arwyddocaid rhanbarthol neu leol

2.5 **Polisïau Cenedlaethol:**
Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 9, Tachwedd 2016)
NCT 12: Dylunio

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Mae hanes cynllunio maith i Hafan y Môr ond mae'r cais isod yn berthnasol i ran yma o'r safle:

C09D/0469/40/LL - Addasiadau i fwyty/clwb i gynnwys ffenestri a drysau newydd ac ail-leoli canopïau. Caniatáu 16/03/10

Mae'r ceisiadau isod hefyd yn cael ystyriaeth ar dir Hafan y Môr:

C18/0620/40/LL - Gwelliannau i'r ardal gweithgareddau allanol i ddarparu cyfleusterau newydd gyda thirlunio ac isadeiledd newydd (uwchben ac o dan y ddaear) - Heb eu penderfynu ond y ffurfio rhan o'r agenda pwyllgor yma.

C18/0618/40/LL - Estyniad i adeilad chwaraeon, creu man ymgynnull, ail-lunio ffyrdd mewnol a gosodiad carafanau, drysau a ffenestri newydd a gwaith tirlunio ac isadeiledd cysylltiedig (uwchben ac oddi tan ddaear). Heb ei benderfynu ar adeg ysgrifennu'r adroddiad ond yn debygol o gael ei benderfynu trwy hawliau dirprwyedig.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Heb eu derbyn
Uned Trafnidiaeth:	Dim gwrthwynebiad
Dwr Cymru:	Dim gwrthwynebiad a chyngor safonol
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Dim gwrthwynebiad, angen amodau a chyngor safonol
Gwarchod y Cyhoedd:	Dim gwrthwynebiad a chyngor safonol
Uned Bioamrywiaeth:	Heb eu derbyn
Uned Coed:	Heb eu derbyn
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd rhybudd ar y safle. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben a ni dderbyniwyd unrhyw ymateb.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor

5.1 Mae Polisi TWR 1 yn datgan y cefnogir cynigion i ddatblygu atyniadau neu gyfleusterau ymwelwyr newydd neu i wella ac ehangu safon y cyfleusterau presennol cyn belled â'u bod tu mewn i'r ffin ddatblygu. Pan nad oes cyfleoedd addas ar gael tu mewn i'r ffin ddatblygu, mae eithriadau ble gellir cefnogi atyniad neu gyfleuster ymwelwyr. Ymysg yr eithriadau yma yw datblygu gweithgaredd sy'n gyfyngedig i leoliad penodol oherwydd ei ddefnydd priodol o adnodd hanesyddol neu naturiol neu ei agosatrwydd i'r atyniad y mae'n gysylltiedig ag ef. Yn achos y cais presennol mae'r bwriad ar gyfer dymchwel rhan o adeilad hamdden bresennol, ailwampio a moderneiddio gweddill yr adeilad a chreu llefydd allanol newydd. Ystyrir fod y bwriad, oherwydd ei graddfa, natur a chymeriad yng nghyd-destun y safle presennol yn dderbyniol ar gyfer y lleoliad dan sylw yng nghanol safle Hafan y Môr. Byddai'r

bwriad hefyd yn gwella'r cyfleusterau ar gyfer ymwelwyr i'r safle. Mewn egwyddor ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol yn nhermau Polisi TWR 1 ac felly mae'r bwriad hefyd yn unol â pholisïau PCYFF 1 a 2 CDLL.

Mwynderau gweledol

5.2 Mae'r safle wedi ei leoli yng nghanol atyniad Hafan y Môr ger y llyn hwylio. Byddai'r bwriad yn cyfrannu at wella edrychiad yr adeilad presennol sydd erbyn heddiw, yn edrych yn is-safonol mewn cymhariaeth ac adeiladau eraill ar y safle lle mae gwaith moderneiddio eisoes wedi ei gwblhau. Byddai'r ychwanegiad o wydr ac yn agor allan yr adeilad gydag edrychiad llawer mwy croesawus a modern. Ni ystyrir byddai'r darn sydd i'w ddymchwel yn cael effaith niweidiol ar gymeriad ac edrychiad yr adeilad. O ystyried ei leoliad yng nghanol y safle gwyliau presennol a gerllaw adeiladau a strwythurau eraill ni ystyrir y byddai'r bwriad yn cael effaith andwyol ar fwynderau gweledol yr ardal na'r dirwedd ehangach. I'r perwyl hyn credir fod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF 3 a 4 CDLl.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.3 Mae'r bwriad wedi ei leoli yng nghanol Hafan y Môr ble mae gweithgareddau hamdden, diod a bwyd ac ati yn mynd yn ei flaen yn barod gyda phellter sylweddol o anheddau preswyl preifat. Ni ystyrir y byddai'r bwriad yn cael unrhyw mwy o effaith ar y gymdogaeth leol na'r sefyllfa bresennol. Ystyrir y bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisi PCYFF 2 CDLL.

Materion bioamrywiaeth

5.4 Fel rhan o'r cais cyflwynwyd adroddiad ecolegol yn cynnwys arolwg ystlumod. Dengys yr adroddiad ecolegol fod nifer isel o ystlumod yn bresennol yn yr adeilad. Mae'r adroddiad yn argymell gosod 2 blwch ystlumod ar goed aeddfed cyfagos cyn cychwyn gwaith a hefyd gosod 4 blwch yn y goedlan i ogledd y safle er mwyn lliniaru unrhyw effaith o'r bwriad. Derbyniwyd sylwadau gan Cyfoeth Naturiol Cymru sydd yn cadarnhau bod y datblygiad yn risg isel ar gyfer ystlumod ac nid ydynt o'r farn byddai'r datblygiad yn debygol o niweidio cynnal poblogaeth y rhywogaeth ar statws cadwraeth ffafriol yn ei amrediad naturiol ar yr amod fod y mesurau lliniaru o fewn yr adroddiad ecolegol yn cael ei ddilyn. Hefyd, cadarnhawyd fod y bwriad yn annhebygol o gael unrhyw effaith ar yr Ardal Cadwraeth Arbennig na'r Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig cyfagos. Ystyrir felly fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt bioamrywiaeth a pholisïau PS19, AMG 5 ac AMG 6 CDLL.

6. Casgliadau:

6.1 Yn sgil yr uchod, a'r asesiad yng nghyd destun polisïau perthnasol, ystyrir na fyddai'r bwriad yn cael effaith niweidiol andwyol ar yr ardal ac fod dyluniad y bwriad yn dderbyniol.

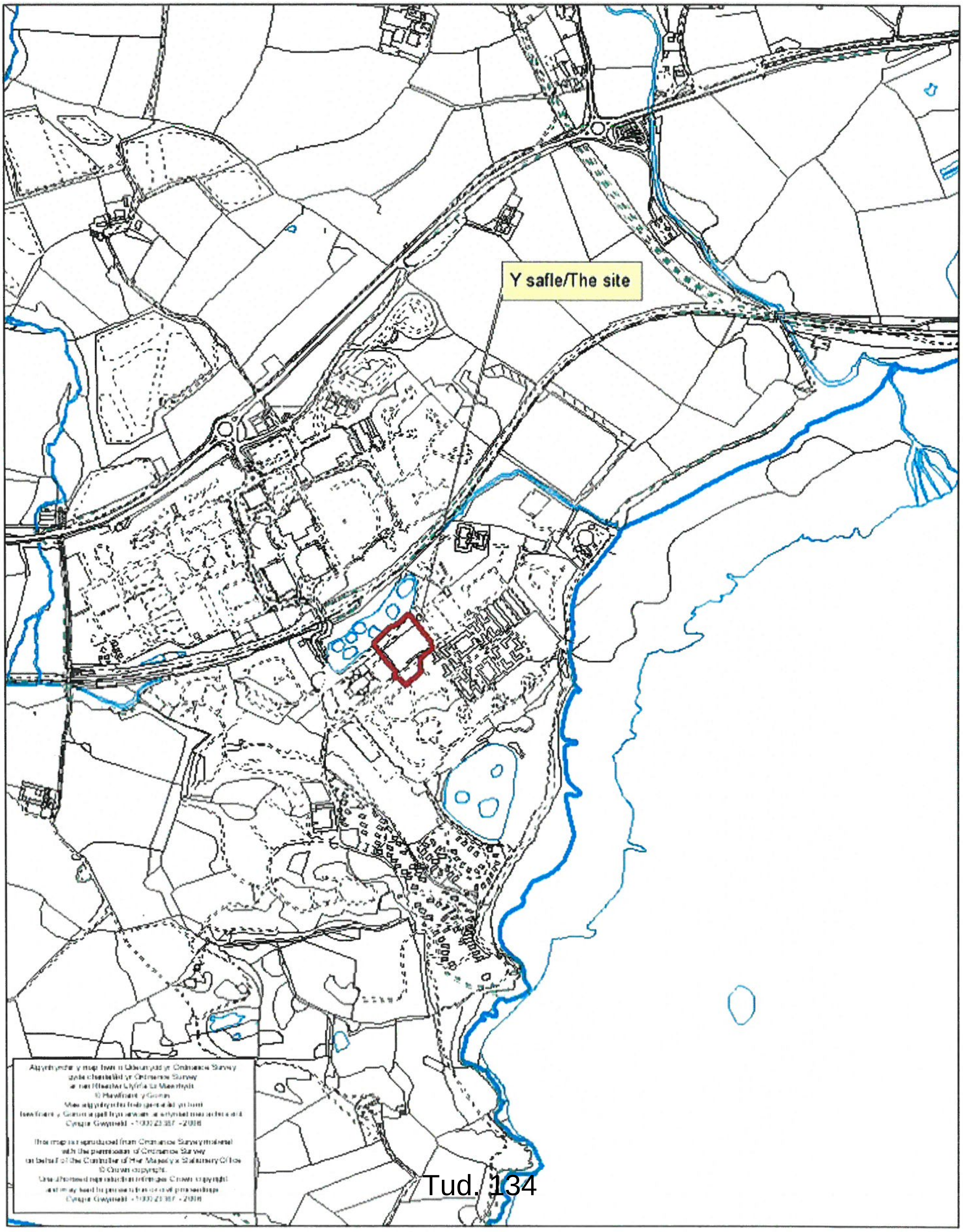
7. Argymhelliad:

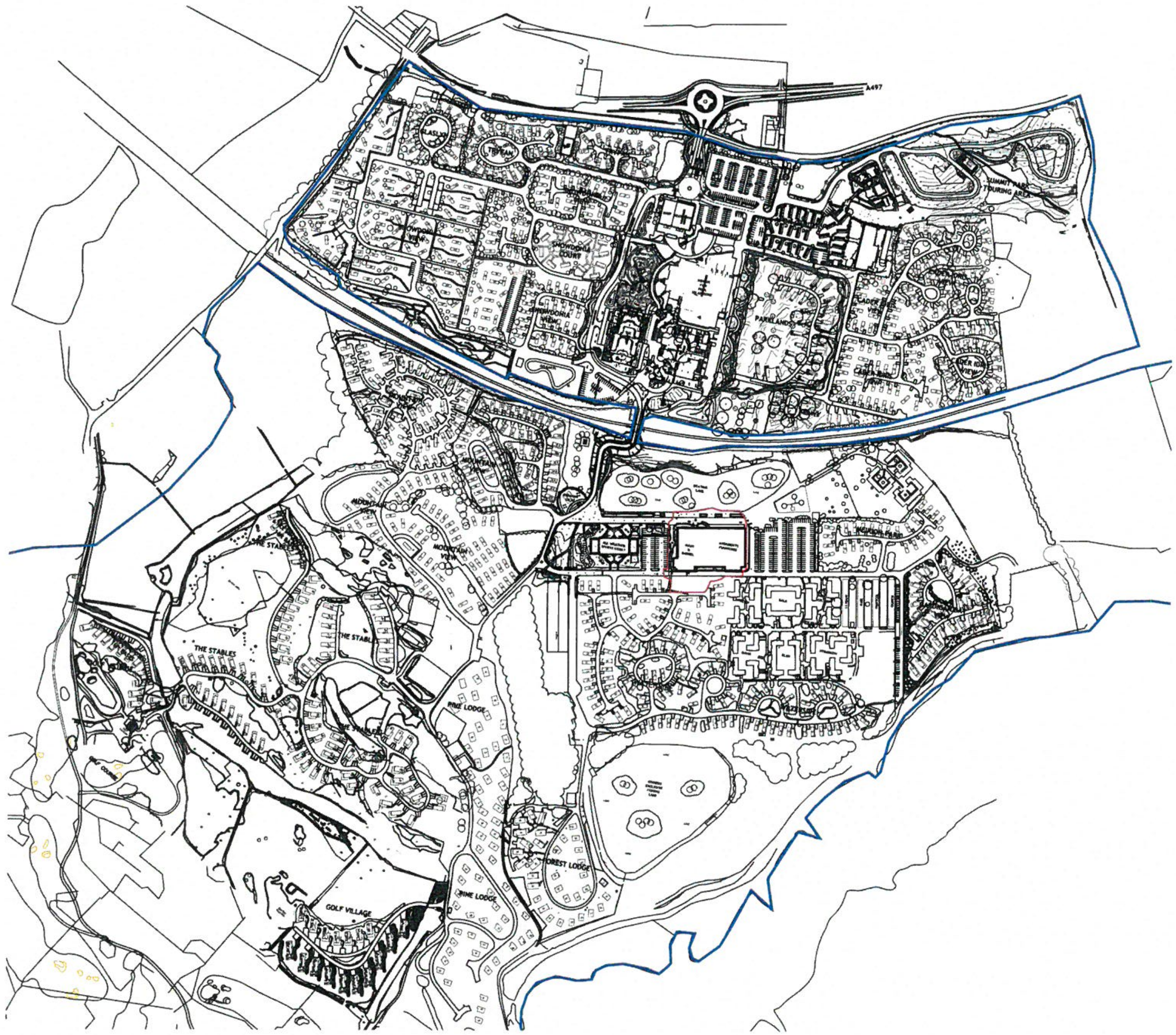
7.1 Caniatau – amodau

1. Cychwyn o fewn 5 mlynedd.
2. Unol â'r cynlluniau a'r adroddiad ecolegol.
3. Cwblhau'r gwaith tirweddu.

Rhif y Cais / Application Number : **C18/0619/40/LL**

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





KEY

OWNERSHIP LINE

APPLICATION SITE BOUNDARY

PRINT DATE: 5 July 2018

PRELIMINARY

rev	date	description	by

Revisions

leisureconcepts

the trading estate
common lane kenilworth warwickshire CV8 2EL
telephone: +44 (0)1926 851454 fax: +44 (0)1926 851776
email: admin@leisureconcepts.co.uk

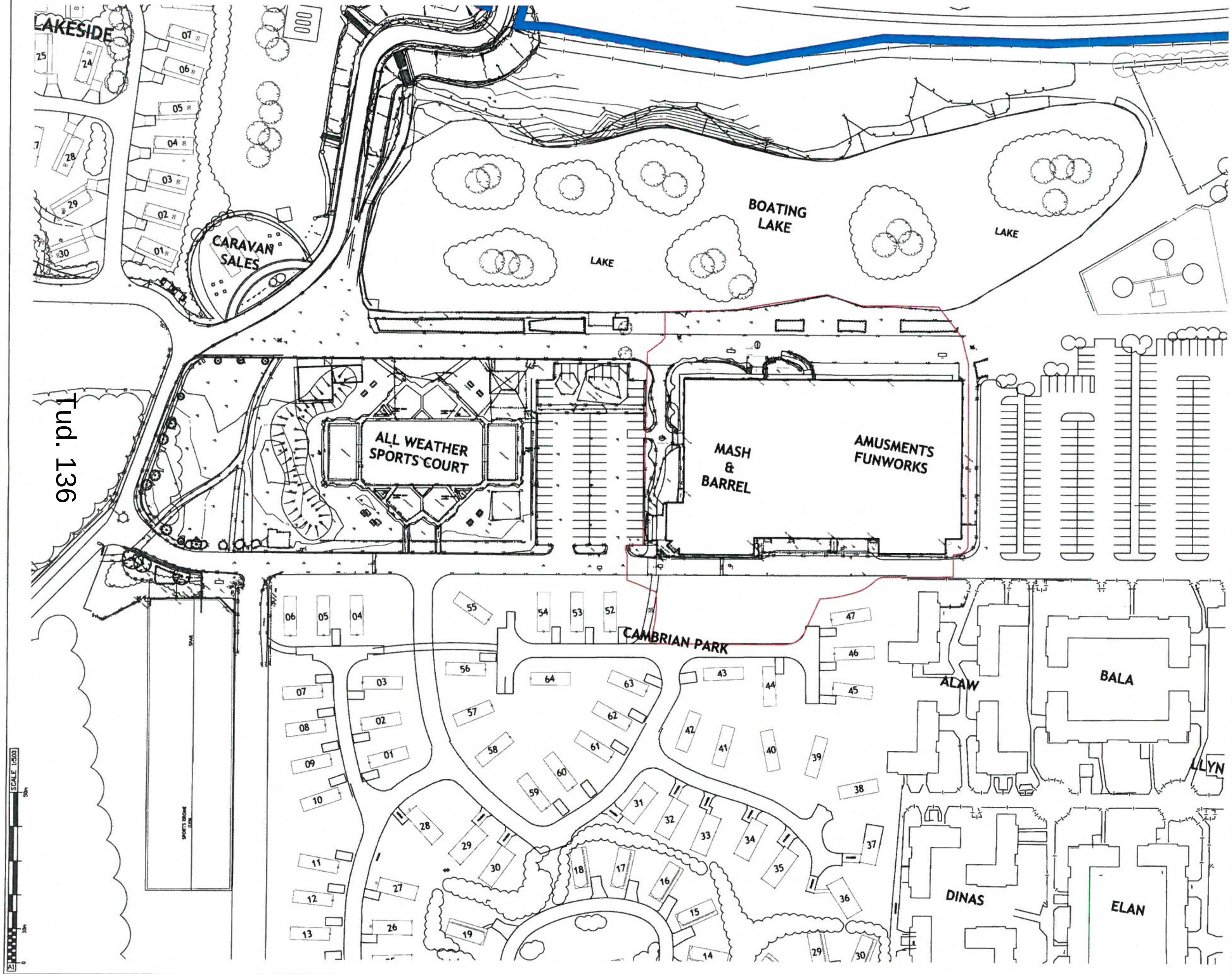
client
HAVEN - HAFAN Y MOR

project
M & B / OWNER'S CLUB REFURB

title
Location Plan

scale 1:2500 @ A1	date 18-03-2018
drawn by LC	drawing no 1964d1.4.007

© this drawing and all the information hereon is copyright and remains the property of leisure concepts and any breach of this copyright will be prosecuted. wherever figured dimensions are given they are to be accepted in preference to scaled sizes. the contractors are responsible for verifying all dimensions shown hereon before putting any affected work in hand.



KEY

OWNERSHIP LINE

APPLICATION SITE BOUNDARY

PRINT DATE: 5 July 2018

PRELIMINARY

rev	date	description	by

Revisions

leisureconcepts

the trading estate
common lane kenilworth warwickshire CV8 2EL
telephone: +44 (0)1926 851454 fax: +44 (0)1926 851776

email: admin@leisureconcepts.co.uk

client
HAVEN - HAFAN Y MOR

project
M+B & Owners Club Refurbishment

title
Existing Site Plan

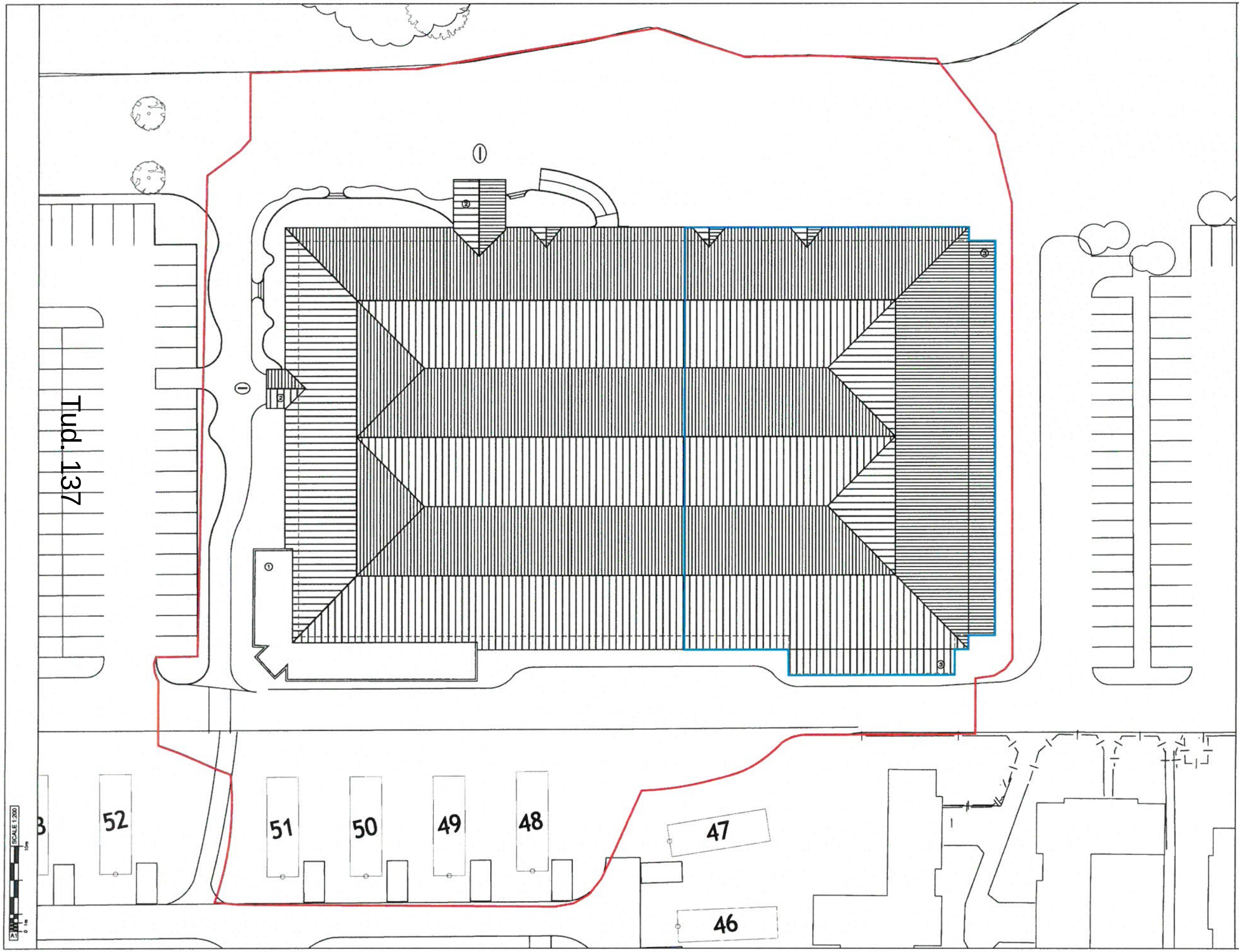
scale
1:500 @ A1

date
18-03-2018

drawn by
LC

drawing no
1964d1.4.008

© this drawing and all the information hereon is copyright and remains the property of leisure concepts and any breach of this copyright will be prosecuted. wherever figured dimensions are given they are to be accepted in preference to scaled sizes. the contractors are responsible for verifying all dimensions shown hereon before putting any affected work in hand.



Tud. 137

MATERIALS & FINISHES KEY:

1 Existing flat roof to existing Owner's Club entrance porch and extension
2 Existing gable roof feature over entrance
3 Existing cat-slide roof over existing extensions to main building

AREA TO BE DEMOLISHED:

APPLICATION SITE BOUNDARY

PRINT DATE: 5 July 2018			
PLANNING			
rev	date	description	by

Revisions

leisureconcepts

the trading estate
common lane kenilworth warwickshire CV8 2EL
telephone: +44 (0)1926 851454 fax: +44 (0)1926 851776
email: admin@leisureconcepts.co.uk

client
HAVEN - HAFAN Y MOR

project
M&B OWNERS CLUB REFURB

title
Existing Block / Roof Plan

scale
1:200 @ A1

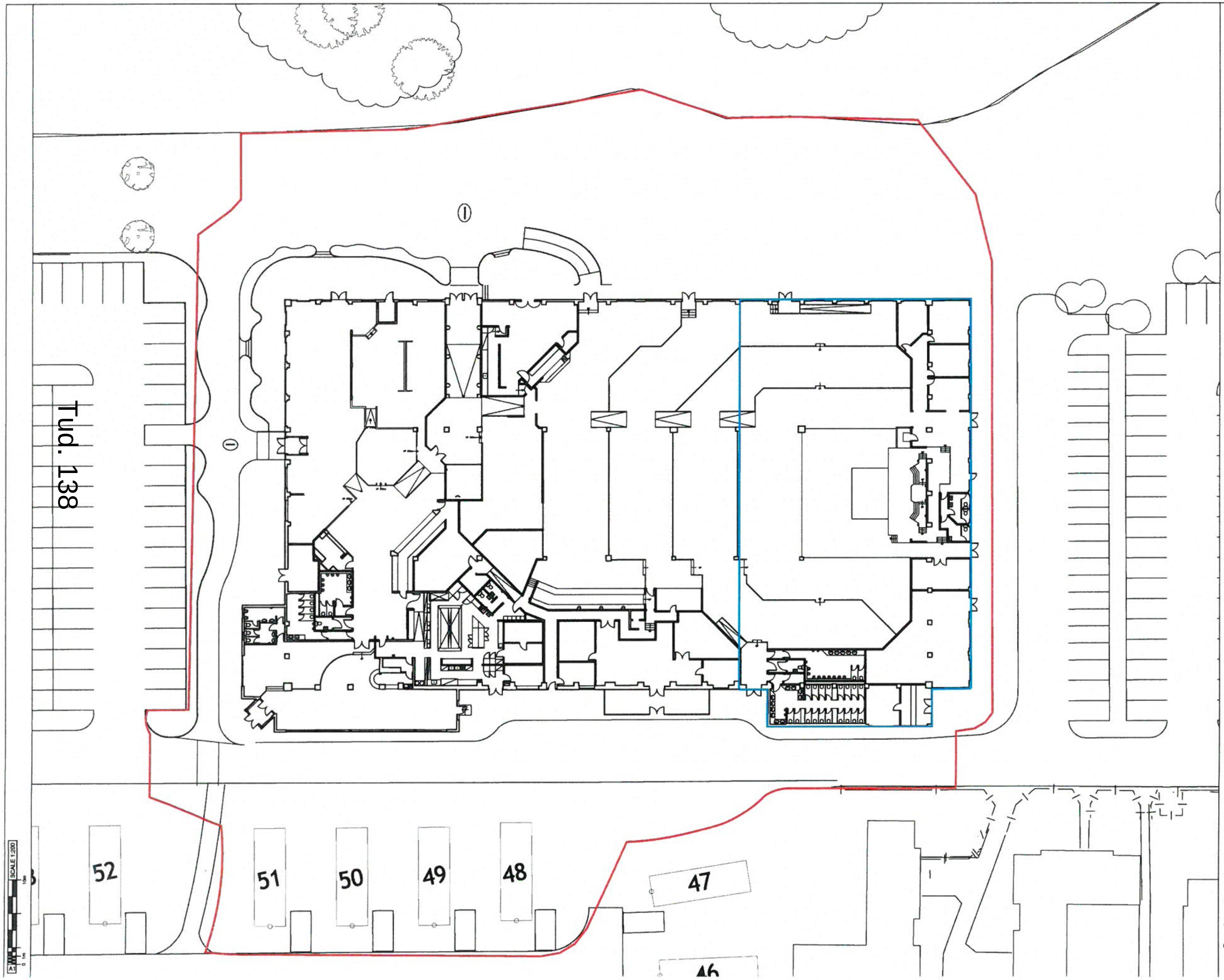
date
12.06.2018

drawn by
LC

drawing no
1964d1.4.200

© this drawing and all the information hereon is copyright and remains the property of leisure concepts and any breach of this copyright will be prosecuted. wherever figured dimensions are given they are to be accepted in preference to scaled sizes. the contractors are responsible for verifying all dimensions shown hereon before putting any affected work in hand.

Tud. 138



AREA TO BE DEMOLISHED:

APPLICATION SITE BOUNDARY

PRINT DATE: 5 July 2018

PLANNING

Revisions

leisureconcepts

the trading estate
common lane kenilworth warwickshire CV8 2EL
telephone: +44 (0)1926 851454 fax: +44 (0)1926 851776

email: admin@leisureconcepts.co.uk

client
HAVEN - HAFAN Y MOR

project
M&B OWNER'S CLUB REFURB

title
Existing Floor Plan

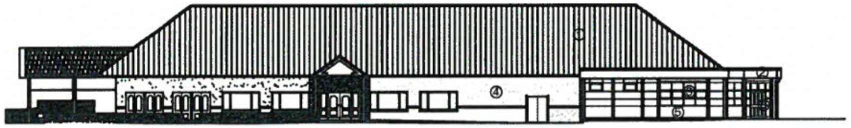
scale: 1:200 @ A1

date: 12.06.2018

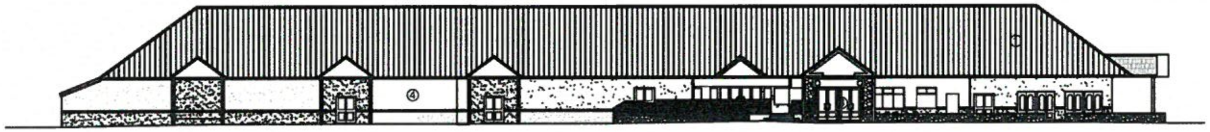
drawn by: LC

drawing no: 1964d1.4.202

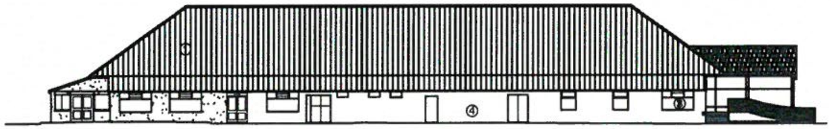
© this drawing and all the information hereon is copyright and remains the property of leisure concepts and any breach of the copyright will be prosecuted. wherever figured dimensions are given they are to be accepted in preference to scaled sizes. the contractors are responsible for verifying all dimensions shown hereon before putting any affected work in hand.



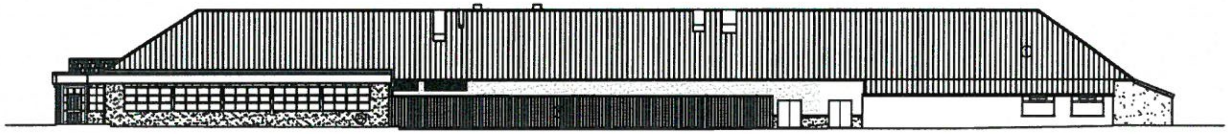
SOUTHWEST ELEVATION



NORTHWEST ELEVATION



NORTHEAST ELEVATION



SOUTHEAST ELEVATION

SCALE 1:200

MATERIALS & FINISHES KEY:

1. Existing metal roof - green colour
2. Existing timber fascia - brown colour
3. Existing window/door - white colour
4. Existing render - paint - white colour
5. Existing timber cladding - green colour
6. Existing door and frame - brown colour
7. Existing timber fence

PRINT DATE: 5 July 2018

PLANNING

rev	date	description	by

Revisions

leisureconcepts

the trading estate
common lane kenilworth warwickshire CV8 2EL
telephone: +44 (0)1926 851454 fax: +44 (0)1926 851776
email: admin@leisureconcepts.co.uk

client
HAVEN - HAFAN Y MOR

project
M&B OWNER'S CLUB REFURB

title
Existing Elevations

scale: 1:200 @ A1

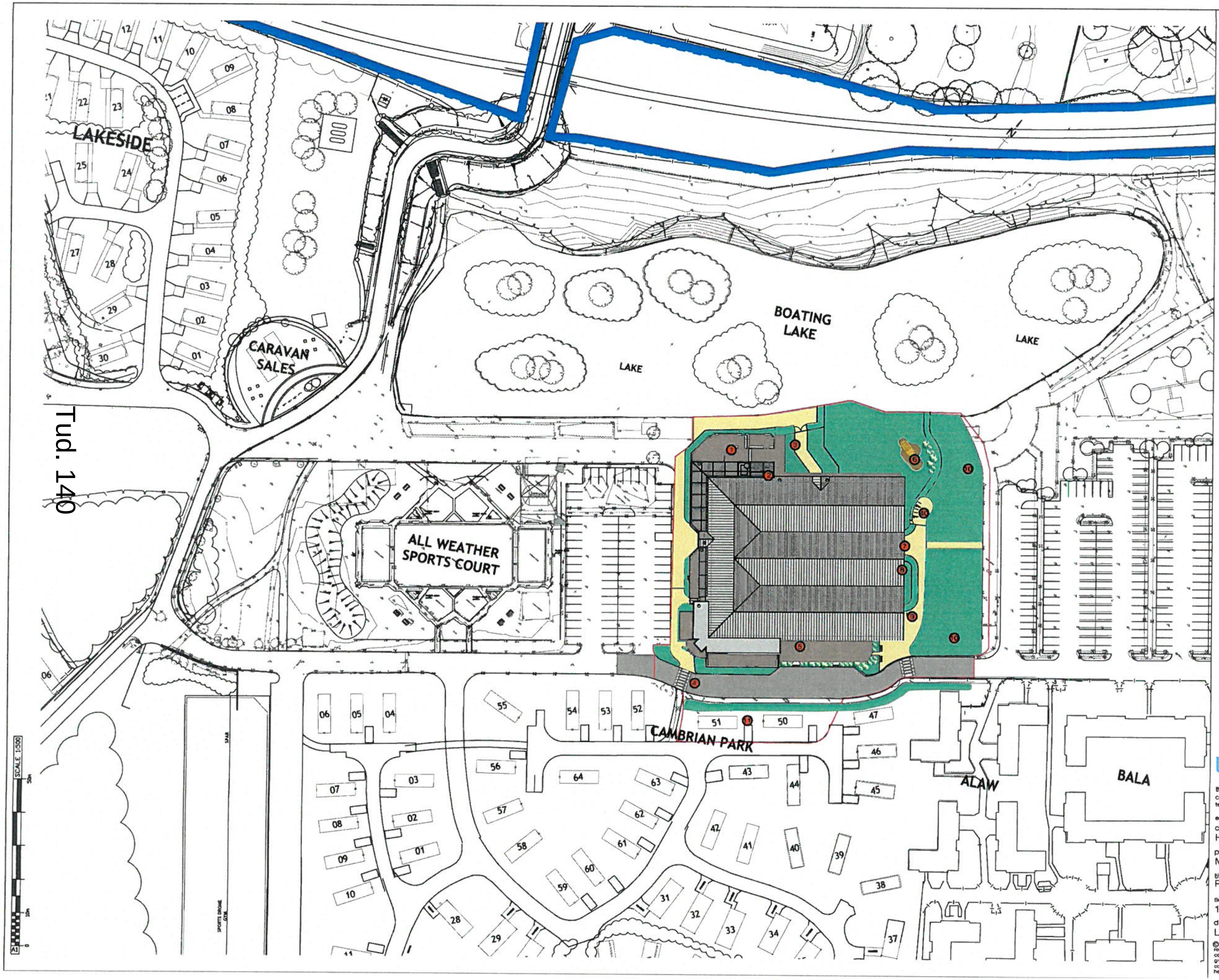
date: 18-03-2018

drawn by: LC

drawing no: 1964d1.4.204

© this drawing and all the information hereon is copyright and remains the property of leisure concepts and any breach of the copyright will be prosecuted. wherever figured dimensions are given they are to be accepted in preference to scaled sizes. the contractors are responsible for verifying all dimensions shown hereon before putting any affected work in hand.

Tud. 140



NUMBER KEY

1. Lakeside informal seating on enclosed decked area
2. Outdoor kitchen
3. Proposed new path & gate
4. Realigned road & new pathway / crossings
5. Extended service yard & delivery lay-by
6. Owners' club play / garden area
7. Entrance to new owners' club & sign
8. Owners' club adult-only garden
9. Bike Rack
10. New turfed area
11. Pitches 48 & 49 omitted. Pitches 50 & 51 rotated

OWNERSHIP LINE

APPLICATION SITE BOUNDARY

PRINT DATE: 5 July 2018

PRELIMINARY

rev	date	description	by

Revisions

leisureconcepts

the trading estate
common lane kenilworth warwickshire CV8 2EL
telephone: +44 (0)1926 851454 fax: +44 (0)1926 851776
email: admin@leisureconcepts.co.uk

client
HAVEN - HAFAN Y MOR

project
M&B OWNERS CLUB REFURB

title
Proposed Site Plan

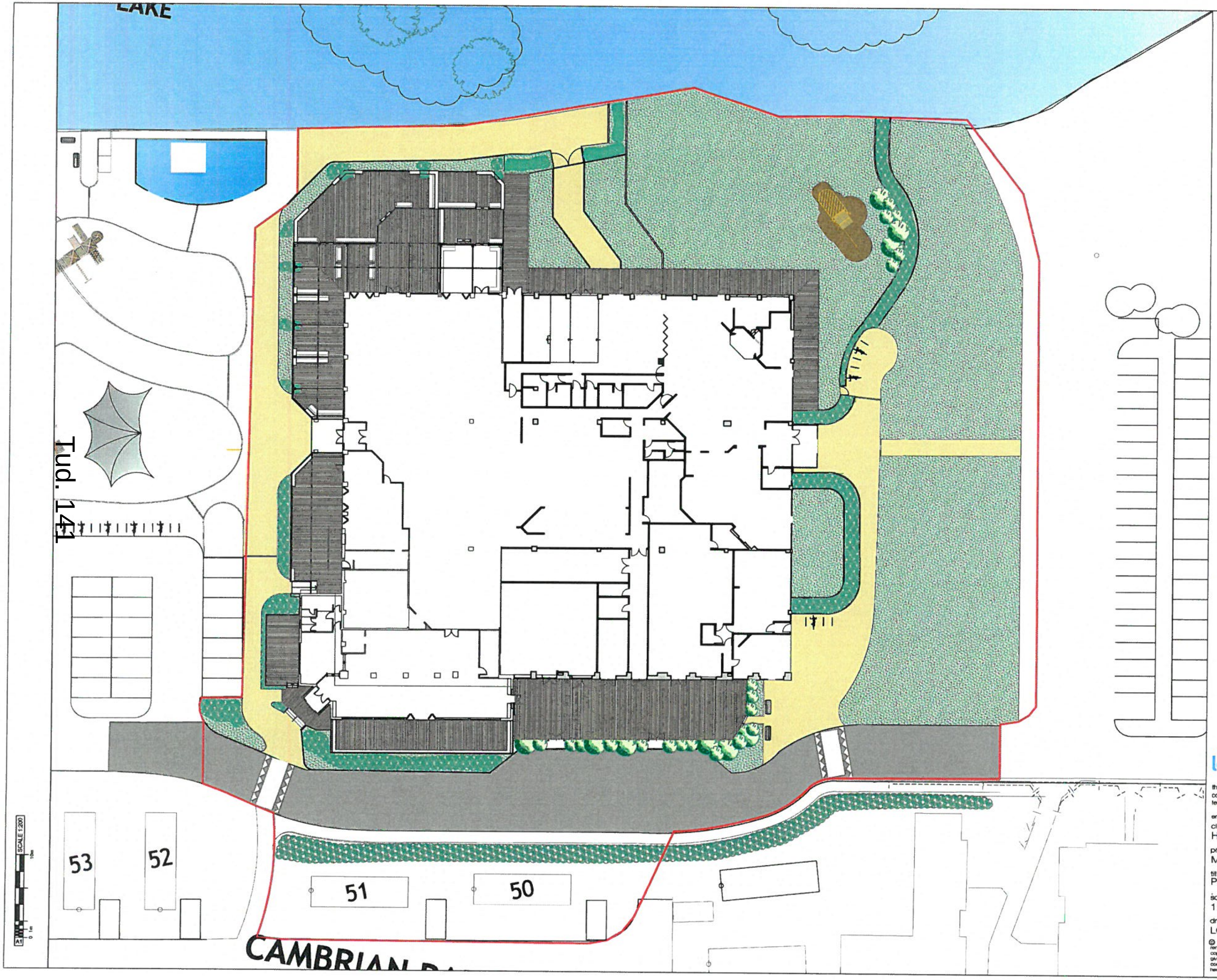
scale
1:500 @ A1

date
18-03-2018

drawn by
LC

drawing no
1964d1.4.009

© this drawing and all the information hereon is copyright and remains the property of leisure concepts and any breach of the copyright will be prosecuted. wherever figured dimensions are given they are to be accepted in preference to scaled sizes. the contractors are responsible for verifying all dimensions shown hereon before putting any affected work in hand.



Tud. 141

PRINT DATE: 5 July 2018

PLANNING

rev	date	description	by

Revisions

leisureconcepts

the trading estate
common lane kenilworth warwickshire CV8 2EL
telephone: +44 (0)1926 851454 fax: +44 (0)1926 851776
email: admin@leisureconcepts.co.uk

client
HAVEN - HAFAN Y MOR

project
M&B OWNER'S CLUB REFURB

title
Proposed Floor Plan

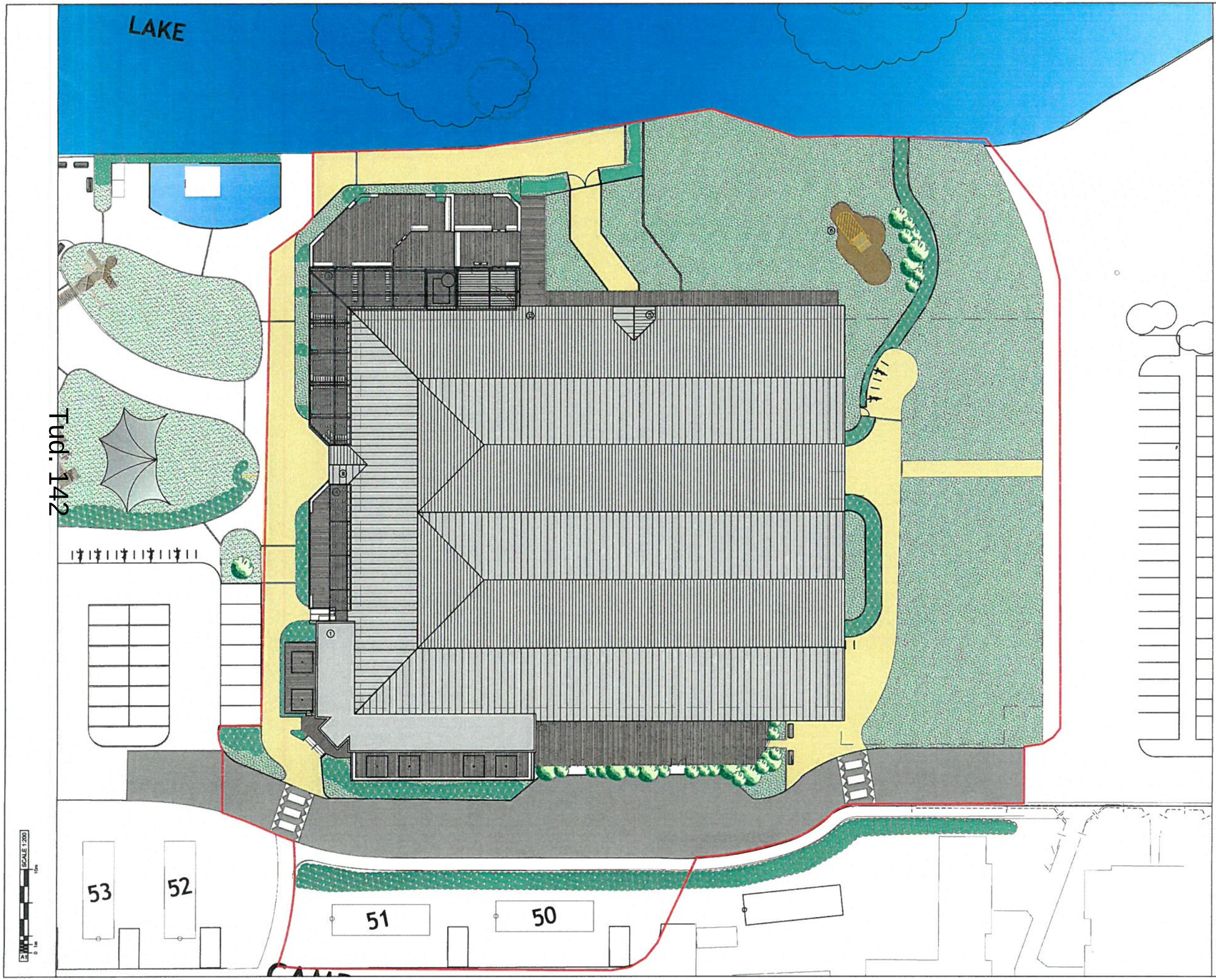
scale
1:200 @ A1

date
12.06.2018

drawn by
LC

drawing no
1964d1.4.203

© this drawing and all the information hereon is copyright and remains the property of leisure concepts and any breach of this copyright will be prosecuted. wherever figured dimensions are given they are to be accepted in preference to scaled sizes. the contractors are responsible for verifying all dimensions shown hereon before putting any affected work in hand.



MATERIALS & FINISHES KEY:

1 Existing flat roof to existing Owner's Club entrance porch and extension
2 Existing gable roof feature over entrance to be demolished.
3 Proposed timber frame pergola to pizza adult bar terrace.
4 Proposed steel frame pergola to ice-cream terrace.
5 Proposed gable over new entrance.

6

Owners club play garden area with children's climbing frame.

APPLICATION SITE BOUNDARY

PRINT DATE: 5 July 2018

PLANNING

rev	date	description	by

Revisions

leisureconcepts
the trading estate
common lane kenilworth warwickshire CV8 2EL
telephone: +44 (0)1926 851454 fax: +44 (0)1926 851776
email: admin@leisureconcepts.co.uk

client
HAVEN - HAFAN Y MOR

project
M&B OWNERS CLUB REFURB

title
Proposed Block / Roof Plan

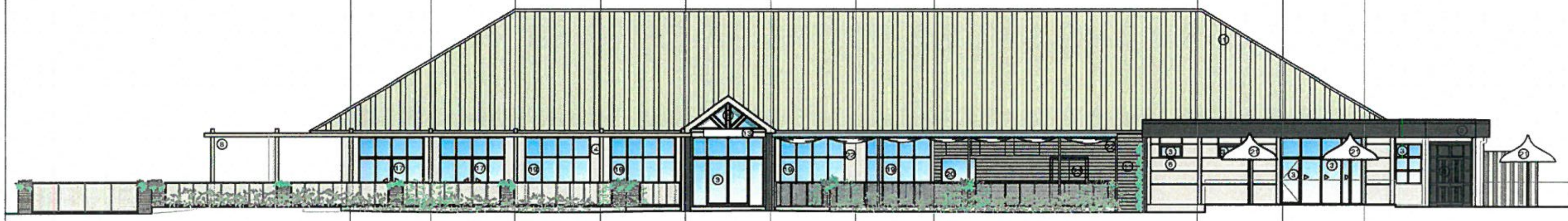
scale
1:200 @ A1

date
12.06.2018

drawn by
LC

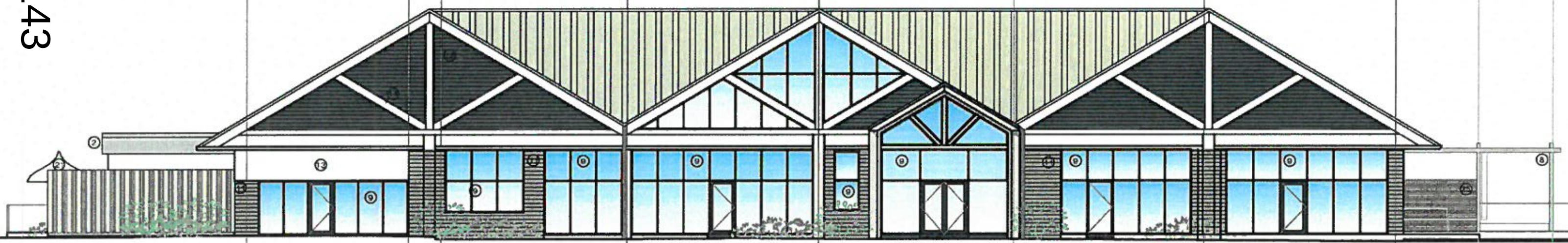
drawing no
1964d1.4.201

© this drawing and all the information hereon is copyright and remains the property of leisure concepts and any breech of this copyright will be prosecuted. wherever figured dimensions are given they are to be accepted in preference to scaled sizes. the contractors are responsible for verifying all dimensions shown hereon before putting any affected work in hand.



1 - SOUTHWEST ELEVATION

2 - NORTHWEST ELEVATION

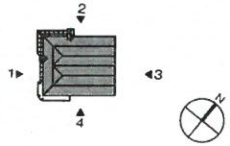


3 - NORTHEAST ELEVATION

4 - SOUTHEAST ELEVATION

MATERIALS & FINISHES KEY:

1 Existing metal roof - Jet wash & make good
2 Existing timber fascia - paint - colour RAL 7022 Umbra Grey
3 Existing window/door - paint - colour RAL 7022 Umbra grey
4 Existing render - paint & make good - colour BS 10B19 BEIGE
5 Existing gable entrance feature to be retained
6 Existing timber cladding - paint - colour BS 10B19 BEIGE
7 Existing door and frame - paint - colour to match adjacent wall finish
8 Timber pergola - paint- colour natural wood stain - with translucent cladding to roof
9 Window/door glazing - PPC aluminium frame - colour RAL 7022 Umbra grey
10 Proposed new gable feature over new building entrance
11 Proposed weatherboard cladding - light colour BS 10B23 Grey / Brown
12 Proposed weatherboard cladding - dark colour BS 10B23 Grey / Brown
13 Sign over door
14 Proposed new gable feature - timber - colour natural wood stain
15 Proposed timber fence - colour natural wood stain
16 Proposed new/enlarged structural opening in existing facade
17 New folding sliding doors in existing opening
18 New self-closing door in existing opening
19 New fixed full-height window in existing opening
20 Proposed service hatch
21 Proposed umbrella to terraced seating area
22 Steel frame pergola with fabric canopy to ice cream terrace
23 Door over-clad to match adjacent wall finish
24 Proposed external kitchen with pizza oven
25 Proposed privacy screen between decked areas



PRINT DATE: 5 July 2018

PLANNING

rev	date	description	by

Revisions

leisureconcepts

the trading estate
common lane kenilworth warwickshire CV8 2EL
telephone: +44 (0)1926 851454 fax: +44 (0)1926 851776
email: admin@leisureconcepts.co.uk

client
HAVEN - HAFAN Y MOR

project
M&B OWNERS CLUB REFURB

title
Proposed Elevations

scale	date
1:100 @ A1	18-03-2018
drawn by	drawing no
LC	1964d1.4.205

© this drawing and all the information hereon is copyright and remains the property of leisure concepts and any breach of this copyright will be prosecuted. wherever figured dimensions are given they are to be accepted in preference to scaled sizes. the contractors are responsible for verifying all dimensions shown hereon before putting any affected work in hand.

SCALE 1:100 10m 1m 0 A1

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 03/09/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

Rhif: 9

Cais Rhif:	**C18/0620/40/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**17/07/2018**
Math y Cais:	**Llawn - Cynllunio**
Cymuned:	**Llannor**
Ward:	**Abererch**
Bwriad:	**Gwelliannau i ardal gweithgareddau allanol i greu cyfleusterau newydd gyda tirlunio a isadeiledd newydd (uwchben ac o dan ddaear)**
Lleoliad:	**Outdoor Activity Area, Hafan y Mor Holiday Park, Pwllheli, Gwynedd, LL536HX**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**CANIATAU GYDAG AMODAU**

1. Disgrifiad:

1.1 Cais yw hwn i wella'r ardal gweithgareddau allanol i ddarparu cyfleusterau newydd gyda thirlunio ac isadeiledd newydd (uwchben ac o dan y ddaear) o fewn safle gwyliau Hafan y Môr. Mae'r bwriad yn cynnwys:

- Jeep safari trac bach.
- Cwt cynnal a chadw i'r cartiau a man rheoli.
- Lle arddangos / llogi cartiau gyda gorchudd.
- Ail-lunio lonydd mynediad mewnol.
- Jeti newydd i logi cychod.
- Ailwampio cwrt chwaraeon pob tywydd.
- Creu llefydd chware newydd gyda dŵr, rhaffau isel, trampolinau bungee.
- Amgaead newydd i'r wal dringo.
- Lle chware i blant gyda thywod a thwr a chanopi.
- Lle chwarae i blant bach.
- Cytiau glan mor.
- Gosod offer chware cerddorol allanol.
- Gosod pwyntiau gwefru i geir trydanol.
- Gwaith tirlunio

1.2 Byddai wedi ei leoli yng nghanol y safle gerllaw'r llyn cychod. Lleolir safle Hafan y Môr yng nghefn gwlad. Derbyniwyd adroddiad ecolegol a llythyr fel datganiad cynllunio fel rhan o'r cais.

1.3 Cyflwynir y cais i bwyllgor gan fod safle'r cais yn fwy na 0.5 hectar.

2. Polisïau Perthnasol:

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

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

2.3 **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn. (Gorffennaf 2017)**
PCYFF 1 – Ffiniau datblygu
PCYFF 2 – Meini prawf datblygu.
PCYFF 3 – Dylunio a siapio lle
PCYFF 4 - Dylunio a Thirweddu
TWR 1 – Atyniadau a chyfleusterau ymwelwyr
PS 19 – Gwarchod a lle bo'n berthnasol gwella'r amgylchedd naturiol
AMG 5 – Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
AMG 6 - Gwarchod safleoedd o arwyddocaid rhanbarthol neu leol

2.5 **Polisïau Cenedlaethol:**
Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 9, Tachwedd 2016)
NCT 12: Dylunio

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Mae hanes cynllunio maith i Hafan y Môr ond mae'r cais isod yn berthnasol i ran yma o'r safle:

C17/1088/40/LL - Adeiladu wal dringo 12m. Caniatawyd

Mae'r ceisiadau isod hefyd yn cael ystyriaeth ar dir Hafan y Môr:

C18/0619/40/LL – Dymchwel rhan o adeilad presennol, addasiadau i'r edrychiadau, pwynt mynediad newydd a nodweddion to ynghyd a gwaith tirlunio a peirianyddol cysylltiedig. – Heb eu penderfynu ond y ffurfio rhan o'r agenda pwyllgor yma.

C18/0618/40/LL - Estyniad i adeilad chwaraeon, creu man ymgynnull, ail-lunio ffyrdd mewnol a gosodiad carafanau, drysau a ffenestri newydd a gwaith tirlunio ac isadeiledd cysylltiedig (uwchben ac oddi tan ddaear). Heb ei benderfynu ar adeg ysgrifennu'r adroddiad ond yn debygol o gael ei benderfynu trwy hawliau dirprwyedig.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Heb eu derbyn
Dwr Cymru:	Heb eu derbyn
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Dim gwrthwynebiad a chyngor safonol
Gwarchod y Cyhoedd:	Dim gwrthwynebiad a chyngor safonol
	Heb eu derbyn
Uned Bioamrywiaeth:	Heb eu derbyn
Uned Coed:	Dim gwrthwynebiad a chyngor i warchod y rheilffordd
Network Rail:	
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd rhybudd ar y safle. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben a ni dderbyniwyd unrhyw ymateb.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor

5.1 Mae Polisi TWR 1 yn datgan y cefnogir cynigion i ddatblygu atyniadau neu gyfleusterau ymwelwyr newydd neu i wella ac ehangu safon y cyfleusterau presennol cyn belled â'u bod tu mewn i'r ffin ddatblygu. Pan nad oes cyfleoedd addas ar gael tu

mewn i'r ffin ddatblygu, mae eithriadau ble gellir cefnogi atyniad neu gyfleuster ymwelwyr. Ymysg yr eithriadau yma yw datblygu gweithgaredd sy'n gyfyngedig i leoliad penodol oherwydd ei ddefnydd priodol o adnodd hanesyddol neu naturiol neu ei agosatrwydd i'r atyniad y mae'n gysylltiedig ag ef. Yn achos y cais presennol mae'r bwriad ar gyfer ailwampio a gosod cyfleusterau newydd o fewn atyniad twristiaeth bresennol. Ystyrir fod y gwahanol elfennau, oherwydd eu graddfa, natur a chymeriad yng nghyd-destun y safle presennol yn dderbyniol ar gyfer y lleoliad dan sylw yng nghanol safle Hafan y Môr. Byddai'r bwriad hefyd yn ehangu'r cyfleusterau ar gyfer ymwelwyr i'r safle. Mewn egwyddor ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol yn nhermau Polisi TWR 1 ac felly mae'r bwriad hefyd yn unol â pholisïau PCYFF 1 a 2 CDLL.

Mwynderau gweledol

5.2 Byddai'r cyfleusterau / atyniadau newydd wedi eu lleoli yng nghanol atyniad Hafan y Môr ger y llyn hwylio. Mae'r cynlluniau yn dangos lluniau o edrychiadau tebygol y strwythurau a hefyd bras fesuriadau. Ystyrir fod y lefel o wybodaeth yn ddigonol ar gyfer asesu derbynioldeb y bwriad ond pe caniateir cais byddai angen cynlluniau manwl o'r strwythurau a gellir sicrhau hynny trwy amod. Mae'r elfennau gwahanol o ddyluniad cyffredin a ddisgwylir eu gweld ar gyfer y math yma o ddatblygiad. Byddai'r bwriad yn cyfrannu at wella edrychiad mewnol rhan yma o'r safle ac sydd yn rhan o gynllun ehangach i wella'r safle yn ei gyfanrwydd. O ystyried ei leoliad yng nghanol y safle gwyliau presennol a gerllaw adeiladau a strwythurau eraill ni ystyrir y byddai'r bwriad yn cael effaith andwyol ar fwynderau gweledol yr ardal na'r dirwedd ehangach. I'r perwyl hyn credir fod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF 3 a 4 CDLl yn ddarostyngedig i amod sy'n sicrhau cwblhad o'r gwaith tirweddu a bod cynlluniau manwl o'r strwythurau yn cael eu cyflwyno a'u cymeradwyo cyn eu gosod ar y safle.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.3 Mae'r bwriad wedi ei leoli yng nghanol Hafan y Môr ble mae gweithgareddau chwaraeon ac ati yn mynd yn eu blaen gyda phellter sylweddol o anheddau preswyl preifat. Ni ystyrir y byddai'r bwriad yn cael unrhyw o effaith ychwanegol ar y gymdogaeth leol na'r sefyllfa bresennol. Ystyrir y bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisi PCYFF 2 CDLL.

Materion bioamrywiaeth

5.4 Fel rhan o'r cais cyflwynwyd adroddiad ecolegol yn cynnwys arolwg ystlumod. Dengys yr adroddiad ecolegol fod nifer isel o ystlumod yn bresennol mewn adeiladau cyfagos (sydd ddim yn cael ei effeithio fel rhan o'r cais penodol yma). Oherwydd y defnydd tir presennol ni fyddai'r bwriad yn achosi unigedd na darniad o gynefin. Derbyniwyd sylwadau gan Cyfoeth Naturiol Cymru ar y bwriad. Nid oedd gwrthwynebiad i'r bwriad ar yr amod fod y mesurau lliniaru o fewn yr adroddiad ecolegol yn cael eu dilyn. Hefyd, cadarnhawyd fod y bwriad yn annhebygol o gael unrhyw effaith ar yr Ardal Cadwraeth Arbennig na'r Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig cyfagos. Ystyrir felly fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt bioamrywiaeth a pholisïau PS19, AMG 5 a AMG 6 CDLL.

6. Casgliadau:

6.1 Yn sgil yr uchod, a'r asesiad yng nghyd-destun polisïau perthnasol, ystyrir na fyddai'r bwriad yn cael effaith niweidiol andwyol ar yr ardal a bod dyluniad y bwriad yn dderbyniol.

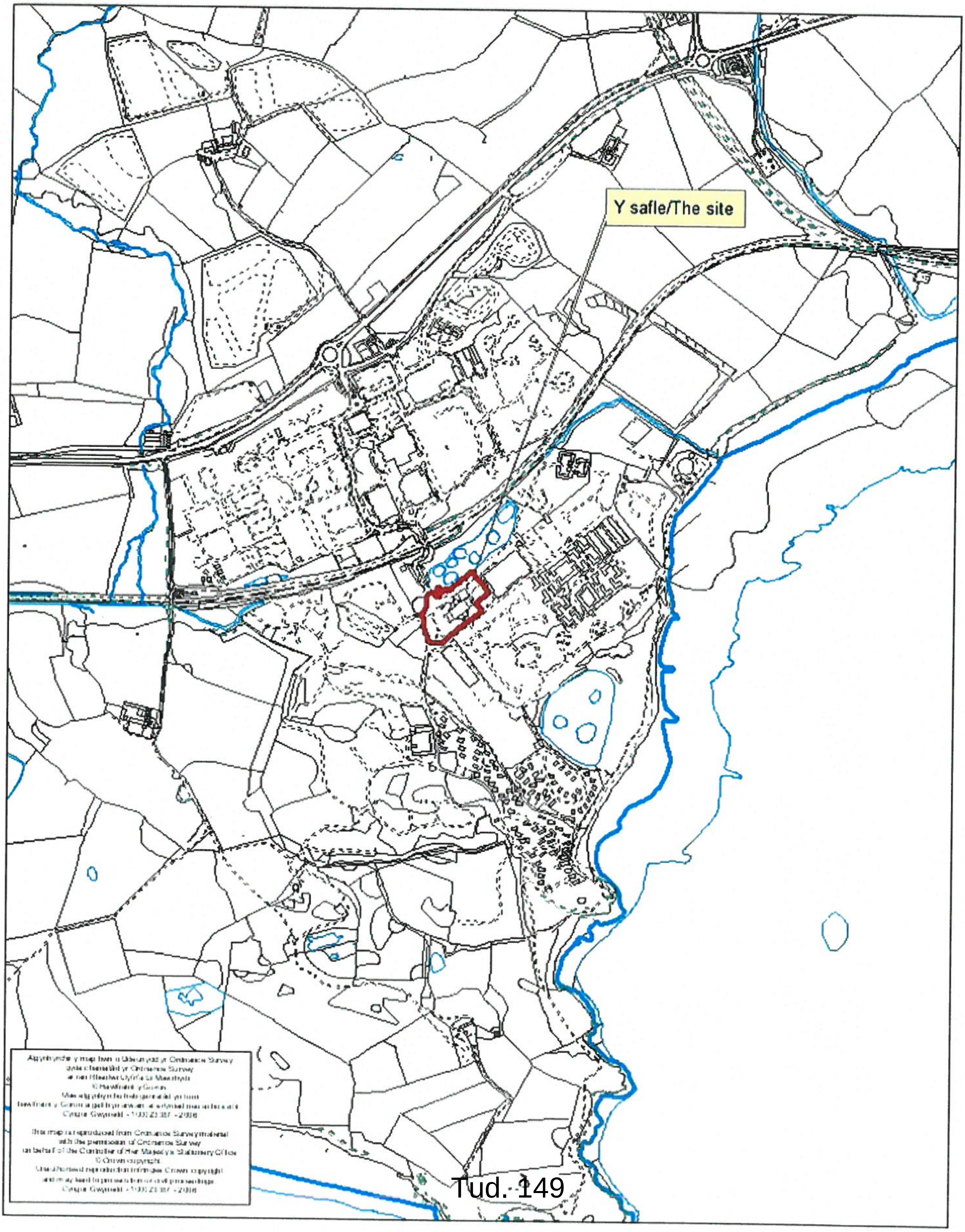
7. Argymhelliad:

7.1 Caniatáu - amodau

1. Cychwyn o fewn 5 mlynedd.
2. Yn unol gyda'r cynlluniau a'r adroddiad ecolegol.
3. Cyflwyno cynlluniau manwl o unrhyw strwythurau cyn eu gosod ar y safle.
4. Cwblhau'r gwaith tirweddu.

Rhif y Cais / Application Number : C18/0620/40/LL

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



Tud. 150

KEY

OWNERSHIP LINE

APPLICATION SITE BOUNDARY

PRINT DATE: 5 July 2018

PLANNING

rev	date	description	by

Revisions

leisureconcepts

the trading estate
common lane kenilworth warwickshire CV8 2EL
telephone: +44 (0)1926 851454 fax: +44 (0)1926 851776

email: admin@leisureconcepts.co.uk

client
HAVEN - HAFAN Y MOR

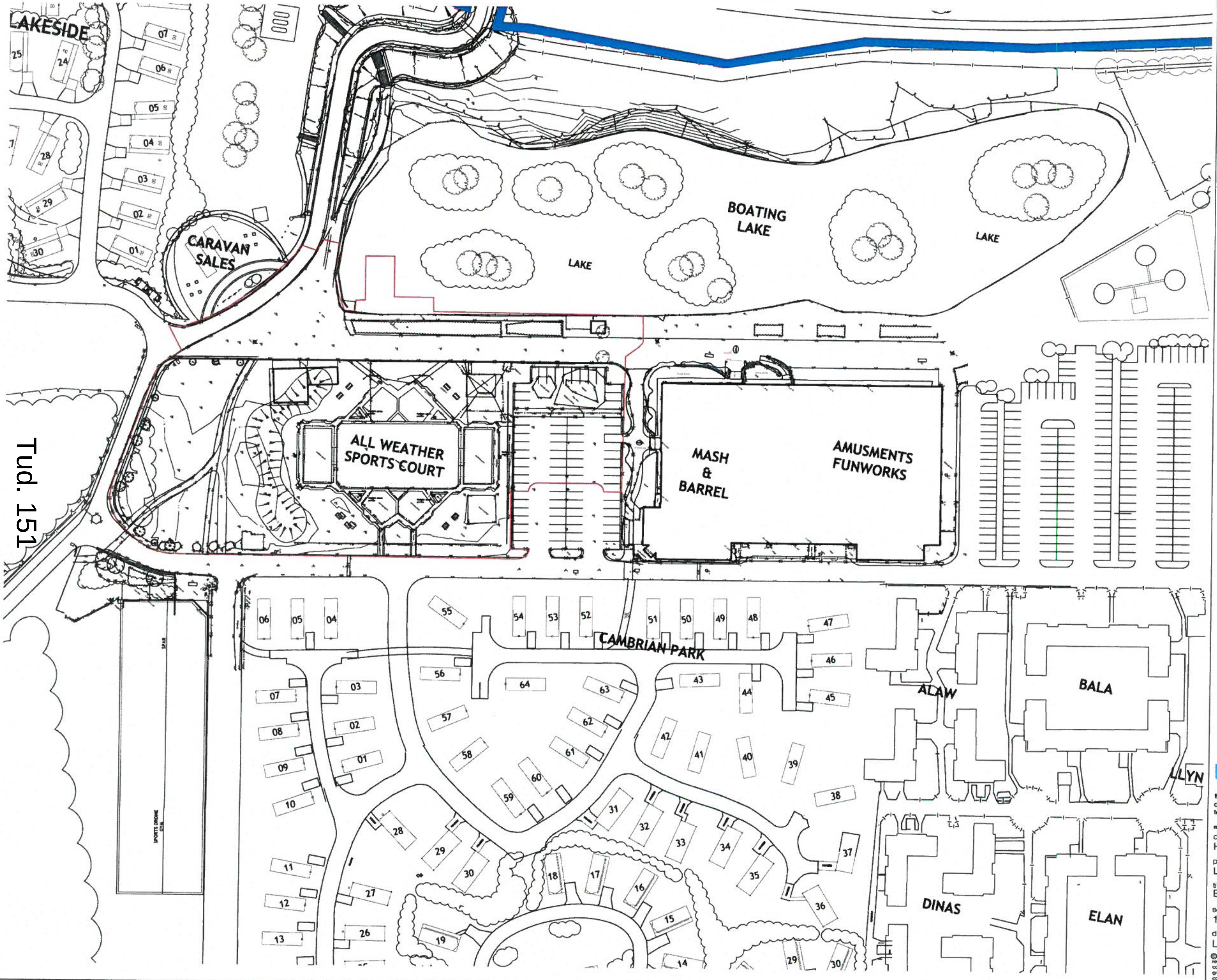
project
Lakeside Activity Garden Area

title
Location Plan

scale	date
1:2500 @ A1	18-03-2018
drawn by	drawing no
LC	1964d.4.001

© this drawing and all the information hereon is copyright and remains the property of leisure concepts and any breach of this copyright will be prosecuted. wherever figured dimensions are given they are to be accepted in preference to scaled sizes. the contractors are responsible for verifying all dimensions shown hereon before putting any affected work in hand.

SCALE 1:2500 A1 0 20m 100m



KEY

OWNERSHIP LINE

APPLICATION SITE BOUNDARY

PRINT DATE: 5 July 2018

PLANNING

rev	date	description	by

Revisions

leisureconcepts

the trading estate
common lane kenilworth warwickshire CV8 2EL
telephone: +44 (0)1926 851454 fax. +44 (0)1926 851776
email: admin@leisureconcepts.co.uk

client
HAVEN - HAFAN Y MOR

project
Lakeside Activity Garden Area

title
Existing Site Plan

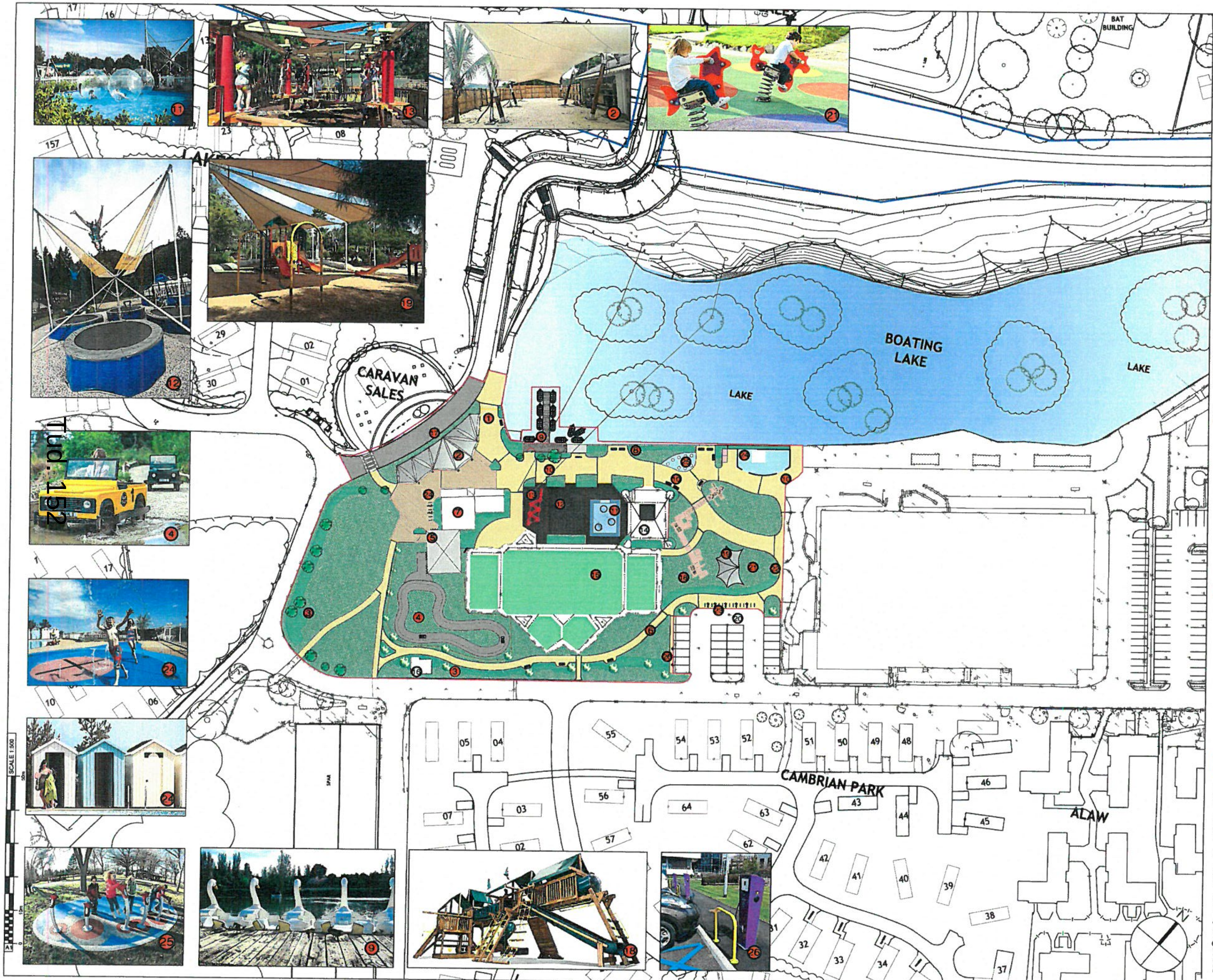
scale
1:500 @ A1

date
18-03-2018

drawn by
LC

drawing no
1964d1.4.002

© this drawing and all the information hereon is copyright and remains the property of leisure concepts and any breach of this copyright will be prosecuted. wherever figured dimensions are given they are to be accepted in preference to scaled sizes. the contractors are responsible for verifying all dimensions shown hereon before putting any affected work in hand.



NUMBER KEY

1. New arch sign 'Dragon Lake' activity gardens
2. New (secure-able) kart display / hire area with tensile structure over - Steel columns & White coated structural fabric - approx. 3m high
3. New landscaping / barrier – set back from road with turf to kerb to facilitate visibility
4. Mini-jeep safari track
5. New kart maintenance hut & control point for mini-jeeps - 3.8m high
6. New footpath with landscaping to shield road
7. Pedalo boat hire from existing refurbished boat house
8. Refurbished existing fence to lake edge & add new lower, stepped landscaping with lakeside viewpoints and benches
9. New jetty and storage container
10. Realigned – 'Natural surface' main walkway – approx. 6m wide
11. Activity area water walkers – footprint approx. 19m x 11m
12. Activity area – bungee trampolines - approx. 20m x 12m x 2.5m high
13. Activity area – low ropes - natural timber finish - approx. 20m x 11.5m x 2.5m high
14. Existing climbing wall in new fenced enclosure to incorporate wall anchors - 12m high
15. Multi Use Games Area refurbished - natural timber finish
16. Existing sub station
17. Widening of Existing Road
18. Children's play structure - an 'L-shaped' structure consisting of 3 climbing frames interconnected by bridging play structures over pathway below – approx. 16m north-south and 18m east-west, 6m high - natural timber finish
19. Kids' sand play with water pump & canopy over approx. - 14m x 7.5m x 3m high
20. Existing parking - Reduced area
21. Tots play items – area approx. 13m x 10m
22. Main 'pub' sign
23. Sheffield Stand Bike Rack
24. Dancing waters with beach hut changing cubicles (pink) to side of existing boat house - huts: 2.1m high - natural timber finish
25. Interactive multi sensory musical game
26. Charging pedestal for electric vehicles

PROPOSED MATERIAL FINISHES

- Bitmac Road Surface - Dark grey
- Golden Macadam Path
- Tegula Block Paving - Traditional
- Playground Grade bark chips & mulch
- Decking
- Pontoon jetty
- Turf
- Planting - low level bushes
- Raised Planters
- Wet pour surfacing

KEY

- OWNERSHIP LINE
- APPLICATION SITE BOUNDARY

PRINT DATE: 6 July 2018

PLANNING

rev	date	description	by
A	06/07/18	Planning issue	LC

Revisions

leisureconcepts

the trading estate
common lane kenilworth warwickshire CV8 2EL
telephone: +44 (0)1926 851454 fax: +44 (0)1926 851776

email: admin@leisureconcepts.co.uk

client
HAVEN - HAFAN Y MOR

project
Lakeside Activity Garden Area

title
Proposed Site Plan

scale
1:500 @ A1

date
15-06-2018

drawn by
KK

drawing no
1964d1.4.003A

© this drawing and all the information hereon is copyright and remains the property of leisure concepts and any breach of this copyright will be prosecuted. wherever figured dimensions are given they are to be accepted in preference to scaled sizes. the contractors are responsible for verifying all dimensions shown hereon before putting any affected work in hand.